

Załącznik nr 8b do Regulaminu Konkursu

Założenia i wytyczne do konkursu

1. LOKALIZACJA OBIEKTU

Działka nr ewid. 132/2, obręb geodezyjny Komorów-Osiedle, znajduje się w ścisłym centrum miejscowości, w klinie pomiędzy torami kolejki WKD i ulicą Kolejową, biegnącą w śladzie dawnej boczniczy kolei Warszawsko - Wiedeńskiej z Pruszkowa do majątku Komorów. Przy północnej granicy terenu, w pasie przylegającym do głównej ulicy Komorowa (na tym odcinku - ulica Brzozowa, od WKD na wschód – aleja Marii Dąbrowskiej) położone są działki na tzw. wydmie – na całej szerokości porośnięte starodrzewem sosnowym, który obejmuje także północą część działki 132/2. Okolice stacji WKD i sąsiadujące ze stacją odcinki Alei Marii Dąbrowskiej i ulicy Brzozowej, to lokalne centrum handlowo – usługowe. W bezpośrednim sąsiedztwie zachowane są okazałe domy na dużych, zadrzewionych działkach, charakterystycznych dla parcelacji willowej Komorowa z początków XX w.

Przy dawnej boczniczy, po północnej stronie ulicy Brzozowej, położone jest Osiedle Strzecha Polska – wpisany do rejestru zabytków układ urbanistyczny z 1923 roku. Odrębną decyzją został wpisany do rejestru zabytków także układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Komorów, jednak wpis uchylono z uwagi na potrzebę doprecyzowania granic obszaru (Załączniki nr 8e do Regulaminu - Decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z opisem układów urbanistycznych Komorowa i MAPY ze wskazaniem zabytkowych obiektów i alei drzew).

Organizator konkursu zaleca wnikliwe zapoznanie się Uczestników konkursu z treścią tych dokumentów, oraz zlokalizowanie w terenie opisanych w Decyzji układów urbanistycznych, alei i obiektów - zespołów niedużych domków i willi o powściągliwej architekturze, często autorstwa znakomitych architektów.

Dla obszaru, na którym położona jest działka 132/2, obręb geodezyjny Komorów-Osiedle, obowiązuje MPZP z 2002 roku:

<https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-zagospodarowania-przestrzenego/obszar-komorow> (WYPIS i WYRYS w Załączniku nr 8c do Regulaminu). Zgodnie z jego zapisami możliwość zabudowy jest ograniczona do północnej części działki, w części do której przylegają działki na tzw. „wydmie” (dla działek na tzw. „wydmie” obowiązuje MPZP uchwalony w 2013 roku - <https://bip.michalowice.pl/prawo-miejscowe/uchwaly-rady/2013/sesja-rady-nr-xxviii/uchwala-nr-xxviii2582013-rady-gminy-michalowice-z-dnia-24-kwietnia-2013r,p697168495>

Działka 132/2 jest zagospodarowana i ogrodzona (linia ogrodzenia nie przebiega po granicy działki). Jest niewielkim parkiem. Część zainstalowanych urządzeń nie harmonizuje z parkowym charakterem działki.

Przewiduje się istotne zmiany w odniesieniu do obecnego zagospodarowania terenu i ogrodzenia - zarówno w ścisłym obszarze budowy Centrum Inicjatyw Kulturalnych, jak i w sąsiedztwie związanym funkcjonalnie i przestrzennie z obiektem. Nie wyklucza się rezygnacji z ogrodzenia terenu lub znacznej jego części. Organizator konkursu oczekuje określenia obszaru i zakresu projektowanych zmian, oraz przedstawienia docelowego zagospodarowania całej działki - z uwzględnieniem ewentualnego etapowania.

2. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I PARKOWANIE

Dla ruchu samochodowego działka jest dostępna wyłącznie od zachodu - z ulicy Kolejowej. Po wschodniej stronie - wzdłuż torów ułożonych w zagłębieniu terenu - prowadzi aleja piesza, z której korzystają także rowerzyści.

Wzdłuż ulicy Kolejowej przy zachodniej granicy działki 132/2 oraz na części działki 132/2 (północno-zachodni narożnik działki) parkują obecnie w sposób nieuporządkowany samochody osobowe, głównie osób dojeżdżających w dni powszednie do kolejki WKD. Wieczorami i w weekendy samochodów parkujących jest zwykle nie więcej niż kilkanaście. Wzdłuż tego fragmentu ulicy Kolejowej i częściowo na działce 132/2 planowany jest parking z 34 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, które to miejsca będą także zaspokajały potrzeby Centrum Inicjatyw Kulturalnych.

Zadaniem Uczestnika konkursu w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkowania jest zaprojektowanie, zgodnie z obowiązującym MPZP:

- schematu układu parkowania i komunikacji (w tym także zieleni) wzdłuż ulicy Kolejowej przy zachodniej granicy działki 132/2 (Zakres opracowania studialnego wyznaczony na Załączniku nr 8a do Regulaminu)

- rozwiązanie zagospodarowania strefy parkowania oraz układu komunikacyjnego na działce 132/2 (Zakres opracowania realizacyjnego wyznaczony na Załączniku nr 8a do Regulaminu).

Łącznie należy przedstawić układ 34 miejsc parkingowych.

Dla zakresu opracowania studialnego należy zaproponować orientacyjne ukształtowanie geometrii parkingu wzdłuż ul. Kolejowej oraz układu komunikacyjnego i zieleni. Parking nie może kolidować z głównymi kierunkami dojazdów i dojazdu rowerowego. Nie może także zagrażać dobrostanowi rosnących na działce drzew, przy czym dopuszcza się przesadzenie niewielkich drzew (sadzonek) znajdujących się pod linią energetyczną wzdłuż ulicy Kolejowej.

Dopuszcza się zwężenie ul. Kolejowej w celu pozyskania dodatkowego terenu na strefę parkowania oraz wykorzystanie części działki 132/2 na miejsca parkingowe przy zachowaniu zapisów MPZP.

Projektując obsługę komunikacyjną i zaplecze parkingowe należy wziąć pod uwagę, że głównymi użytkownikami Centrum Inicjatyw Kulturalnych będą mieszkańcy Komorowa, chętnie poruszający się po swojej miejscowości pieszo i na rowerach. Zadaniem Uczestnika konkursu jest zaproponowanie sposobu parkowania rowerów, w tym rowerów dziecięcych.

Istotnym czynnikiem, który należy uwzględnić, jest lokalizacja działki w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD. Organizator konkursu oczekuje zaproponowania rozwiązań możliwie skutecznie neutralizujących tę uciążliwość. Z uwagi na planowane w budynku zajęcia wymagające komfortu akustycznego (muzyczne, teatralne) należy dążyć do zabezpieczenia przed hałasem i drganiami przynajmniej części pomieszczeń.

3. PRZEZNACZENIE I CHARAKTER OBIEKTU

Centrum Inicjatyw Kulturalnych będzie służyło przede wszystkim jako miejsce spotkań społeczności lokalnej. Charakter przestrzeni i rozplanowanie funkcji powinny sprzyjać zarówno spontanicznym kontaktom sąsiedzkim, jak też umożliwiać organizowanie przez grupy mieszkańców zajęć i spotkań tematycznych, regularnie będą się odbywały zajęcia edukacyjne, kulturalne, spotkania kół zainteresowań i zajęcia ruchowe dla różnych grup uczestników.

Społeczność lokalną Komorowa stanowią w dużej części ludzie emocjonalnie z nim związani - rodziny spółdzielców, którzy budowali począwszy od lat 20-tych XX wieku kolejne niewielkie osiedla, oraz doceniający szczególną atmosferę i urok Miejsca nowi mieszkańcy. Wytworzone na przestrzeni dziesięcioleci więzi sąsiedzkie sprzyjają organizowaniu licznych wspólnych aktywności, zarówno poprzez liczne w Komorowie organizacje pozarządowe, jak i zawiązywane spontanicznie grupy „zadaniowe”. Dla nich punktem oparcia powinno się stać Centrum Inicjatyw Kulturalnych – i jako obiekt, i jako przestrzeń. W Centrum powinny znaleźć dla siebie miejsce działające do tej pory w trudnych warunkach grupy taneczne, chóry, rytmika, warsztaty plastyczne i teatralne, a także nowe inicjatywy, dla których powstanie obiektu Centrum Inicjatyw Kulturalnych będzie impulsem. Zostaną także podjęte instytucjonalne działania o charakterze kulturalnym i edukacyjnym.

Lokalizacja w centrum Komorowa daje szansę - przy odpowiednim zaprojektowaniu otwartości przestrzennej i organizacyjnej – stworzenia miejsca popularnego i lubianego przez mieszkańców w każdym wieku i o różnorodnych zainteresowaniach.

Jest to jednak lokalizacja stwarzająca istotne ograniczenia: bogaty program obiektu musi zostać skonfrontowany ze szczupłością miejsca – dopuszczona pod zabudowę część działki jest niewielka, a znajdujące się na niej wyjątkowe okazy drzew nie tylko muszą zostać zachowane, ale planowana zabudowa nie może zagrażać ich dobrostanowi. Zaleca się uważne zapoznanie z inwentaryzacją drzew na działce (Załącznik nr 8f do Regulaminu), oraz oględziny w terenie. Ukształtowanie terenu

(sąsiedztwo torów WKD w obniżeniu pogłębiającym się ku południowi) oraz lokalne warunki geologiczne (Załącznik nr 8g do Regulaminu) wskazują na możliwość zagłębienia części kubatury.

Organizator konkursu formułując program Centrum Inicjatyw Kulturalnych dążył do możliwie pełnego odzwierciedlenia oczekiwań mieszkańców Komorowa. Wobec ich złożoności należy uznać za niezbędne zaprojektowanie obiektu o znacznej uniwersalności funkcjonalnej. Ukształtowanie układu komunikacyjnego z hallem, oraz pomieszczeń użytkowych i magazynowych powinno umożliwiać:

- jednocześnie, bezkolizyjne prowadzenie kilku aktywności w poszczególnych przestrzeniach,
- łatwą zmienność funkcji poszczególnych pomieszczeń (z wykorzystaniem mobilnego wyposażenia i przestrzeni magazynowych),
- zapewniać jak najbardziej dostępną dla wszystkich mieszkańców Komorowa, sprzyjającą integracji przestrzeni dla organizowanych instytucjonalnie i dla spontanicznych spotkań.

Równie istotne jak prawidłowe i atrakcyjne zaprojektowanie funkcji jest odnalezienie właściwej skali i charakteru architektury.

Centrum Inicjatyw Kulturalnych powinno być atrakcyjne o różnych porach roku – wykorzystując możliwie najpełniej możliwość bliskiego kontaktu, a nawet przenikania się wewnątrz z bezpośrednim otoczeniem budynku. Zagospodarowanie terenu całej działki powinno współgrać z charakterem i funkcją obiektu. Istotne jest także uwzględnienie w architekturze budynku otwarcia na park i jego użytkowników.

Charakterystyczny dla Komorowa starodrzew należy odpowiednio dopełnić projektowaną architekturą i zagospodarowaniem terenu.

Intencją Organizatora konkursu jest budowa wpisującego się w charakter Miasta Ogrodu Komorów obiektu o wysokiej jakości architektonicznej: nowoczesnego, komfortowego, przemyślanego funkcjonalnie, którego użytkownicy będą mogli się czuć „jak u siebie”.

4. PROGRAM FUNKCJONALNY I OCZEKIWANIA TECHNICZNE

Organizator konkursu oczekuje kreatywnego podejścia Uczestników konkursu do przedstawionego poniżej programu funkcjonalnego Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie.

Powierzchnia działki - 5870 m²

Powierzchnia całkowita budynku Centrum Inicjatyw Kulturalnych - ok 900 - 1000 m²

Powierzchnie w budynku podano orientacyjnie - należy je traktować jako wskazówkę.

- Przestronny hall o charakterze sprzyjającym spotkaniom sąsiedzkim 150 m²
z możliwością wydzielenia aneksu szatniowego
- Kawiarnia 40 m² otwarta na hall, lub stanowiąca jego część
Zaplecze kawiarni 10 m²
- Sala warsztatowa 60 m² (zajęcia plastyczne / pracownia ceramiczna /
pracownia grafiki warsztatowej / performance modowy)
Pomieszczenia magazynowe 3 po 10m²
- Sala technik multimedialnych 30 m²
Pomieszczenie pomocnicze/magazyn 10m²
- Kameralna sala projekcyjna (mini-kino) dla 40-50 osób
sąsiadująca z salą technik multimedialnych
- Sala zajęć ruchowych 80 m²
2 zespoły szatniowe do obsługi Sali zajęć ruchowych – 20 i 30 m²
Sala zajęć ruchowych powinna być wyposażona w lustra i drążek do ćwiczeń
- Sala widowiskowa, służąca na co dzień także jako sala zajęć teatralnych /
muzycznych / przestrzeń ekspozycyjna 200 m²
Magazyn 15 m²
Garderoba 20 m²
*Sala widowiskowa powinna być dostępna bezpośrednio z hallu – z
możliwością połączenia obu przestrzeni poszerzonymi przejściami.
Należy zaprojektować składaną widownię mobilną dla zmiennej organizacji
(widownia – scena i układ centralny), oraz oddzielną przestrzeń do
przechowywania złożonej widowni, np. zamykaną kieszeń.
Przy sali należy zaprojektować pomieszczenie obsługi audiowizualnej.*
- Pomieszczenie socjalne 15 m²
- Biuro 20 m²

Program należy uzupełnić o pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, przyłącza, itp.

Uwaga do powyższego programu pomieszczeń

Funkcje i wielkości pomieszczeń zawarte powyżej przedstawiają programowe oczekiwania Zamawiającego. Uczestnicy konkursu mogą proponować modyfikacje, które zostaną poddane ocenie. Oczekuje się także uzupełnienia programu o pomieszczenia zaplecza gospodarczego i technicznego umożliwiającego spełnienie standardów użytkowych, klimatu wewnątrz budynku, jego energooszczędności i wysokiej efektywności energetycznej oraz zgodności z przepisami.

Inne wytyczne istotne dla Zamawiającego:

- Cały obiekt powinien być dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową, także pomieszczenia obsługi, biuro i teren.
- Obiekt należy zaprojektować i wyposażyć w takie rozwiązania architektoniczno – budowlane i branżowe, które będą ograniczały jego energochłonność, podnosiły efektywność energetyczną budynku, oraz zapewnią neutralność dla środowiska. Do uznania Uczestnika konkursu pozostawia się dobór odpowiednich rozwiązań i określenie ich skuteczności, przy czym intencją Zamawiającego jest budowa obiektu w klasie do 15kWh/m²rok.
- Równie istotna dla zamawiającego będzie informacja o jakości środowiska budynku:
 - jakość powietrza w pomieszczeniach,
 - akustyka,
 - komfort (ergonomiczny, wizualny, termiczny, itp.),
 - integracja z terenem.
- Budynek należy zaprojektować z wykorzystaniem konwencjonalnych technik budowlanych i materiałów, które są powszechnie używane.