

## **KONKURS NA KONCEPCJĘ CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH W KOMOROWIE**

### **I. AUTORSKI OPIS KONCEPCJI**

Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie to współczesność z nawiązaniem do tradycji. Idea przewodnia założenia kreuje przestrzeń przyjazną dla mieszkańców i innych użytkowników. Miejsce otwarte i inspirujące do działania. Prostota i elegancja, oraz korzystne wpisanie w otaczającą zielenią.

### **II. SZCZEGÓŁOWE ZAŁOŻENIA ARCHITEKTONICZNE I FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**

#### **BUDYNEK CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH**

Projektowany budynek ma charakter współczesny. Jest to forma składająca się z dwóch prostych brył. Ich wygląd oraz wzajemne relacje nawiązują do okolicznej zabudowy przede wszystkim poprzez zastosowanie skośnych dachów oraz zestawienia dwóch kubatur odnoszących się do relacji ganku i domu. Budynek został zaprojektowany w konstrukcji żelbetowej. Elewacja bryły podstawowej zostanie wykonana z płytek ceramicznych o proporcjach panoramicznych, co nawiązuje do cegły występującej często w zabudowie Komorowa. Stosuje się płytki o dwóch rodzajach grubości, dzięki czemu powstaje przestrzenna faktura elewacji, uwydatniana światłem i cieniem. Bryła wejściowa wcinająca się w formę podstawową została zaprojektowana z betonu architektonicznego w kolorze szarym jasnym, dzięki czemu uzyskujemy wrażenie lekkości oraz kontrast ze strukturą płytek ceglanych. Budynek posiada duże przeszklenia od strony południowej, dzięki czemu otwiera się optycznie na otoczenie.

Program funkcjonalno-użytkowy zakłada otwartość przestrzenną oraz proste relacje pomiędzy poszczególnymi strefami. Parter rozpoczyna się dużym holem stanowiącym foyer jednocześnie do sali widowiskowej oraz sali warsztatowej. W przestrzeni holu znajduje się także szatnia z recepcją oraz kawiarnia, dzięki którym powstaje podział na dwie części. Przewidziano także dodatkowe ogólnodostępne wejście do budynku, dzięki czemu uzyskano większą otwartość na otoczenie. Strefa biurowa, socjalna i techniczna zostały zlokalizowane w sposób niezaburzający optycznie strefy ogólnodostępnej. Na piętrze budynku znajduje się sala projekcyjna, sala zajęć ruchowych oraz sala technik multimedialnych wraz niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi i socjalnymi.

#### **ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Projektowany budynek zlokalizowany jest w północnej części dz. ew. nr 132/2, co jest zgodne z zasadami określonymi w MPZP. Budynek zorientowany jest w osi północ-

południe i stanowi zamknięcie perspektywy dla obserwatorów poruszających się po terenie działki. Obiekt posiada duże przeszklenia w elewacji południowej tj. od strony parku, dzięki którym wnętrza budynku CIK otwierają się na zieleń, stanowiąc przedłużenie dla programu funkcjonalno-użytkowego budynku.

Pozostałą część działki zajmuje strefa parkowo-rekreacyjna. W przedmiotowej przestrzeni wyróżniają się trzy place z elementów ażurowych, z dużym udziałem procentowym powierzchni biologicznie czynnej:

- pierwszy – zlokalizowany przy budynku, pełni funkcję uzupełniającą dla powierzchni funkcjonalno-użytkowych znajdujących się wewnątrz budynku, idealnie sprawdzi się między innymi jako ogród letni dla kawiarni,
- drugi - największy plac na przecięciu ciągów komunikacji pieszej (z wykorzystaniem istniejącego ciągu biegnącego wzdłuż torów kolejowych), ma pełnić funkcję miejsc spotkań i zebrań lokalnej społeczności oraz rekreacji na świeżym powietrzu,
- trzeci - plac najdalej położony na południu będący placem zabaw dla dzieci.

Wszystkie place i budynek zostały połączone ciągami pieszymi z poprzecznie ułożonych płyt chodnikowych ułożonych w wygodnych dla ludzkiego chodu odstępach. Chodniki przecinają regularnie rozmieszczone strefy nasadzeń i kwietników z dominującym udziałem roślinności trzcinowej, wysokich traw itp.

Duży udział ażurowych elementów w powierzchniach utwardzonych podyktowany jest wymaganiami MPZP dotyczących powierzchni biologicznie czynnej. Taka forma ciągów komunikacyjnych i placów wtapia się w teren działki, dzięki czemu dopełnia obraz parkowy.

Duża ilość drzew na terenie działki, z nielicznymi wycinkami lub przesadzeniami, zostanie uzupełniona o nowe nasadzenia we wschodniej części terenu, izolując się od torów kolejowych. Ponadto w strefie przy budynku, od strony torów projektuje się zieleń akustyczną o wysokości do 3 m. Podobny zabieg, lecz z o połowę niższą roślinnością, stosuje się od pasa drogowego ul. Kolejowej.

Projektuje się równomiernie rozmieszczone oświetlenie zewnętrzne, składające się z wysokich (3m) latarni w okolicy chodników i placów oraz opraw gruntowych w pozostałej części działki.

Powyższy program realizacyjnego zakresu obszaru dz. ew. nr 132/2 jest uzupełniony o studialny zakres obejmujący pas drogowy ul. Kolejowej, który ulegnie przeprojektowaniu. Zmiany koncentrują się na stronie przylegającej do dz. ew. nr 132/2. Jezdnia ul. Kolejowej o szerokości 5m zostanie poszerzona o dwukierunkową ścieżkę rowerową, miejsca postojowe dla aut osobowych w ilości 34 miejsc oraz chodnik. Projektuje się nowe rozmieszczenie oświetlenia drogowego. Pas drogowy ul. Kolejowej zostanie oddzielony od terenu dz. ew. nr 132/2 roślinnością izolującą o wysokości 1,5m.

## ROZWIĄZANIA ENERGOEFEKTYWNE I PROEKOLOGICZNE

Budynek CIK projektuje się jako budynek pasywny tj. budynek, którego zapotrzebowanie na energię jest mniejsze niż 15kWh/m<sup>2</sup>/rok. W celu osiągnięcia tak niskiego współczynnika zapotrzebowania na energię, projektuje się zastosowanie szeregu rozwiązań:

1. "ciepła" płyty fundamentowa monolityczna;
2. izolacja przegród zewnętrznych wełną mineralną 20cm o bardzo niskim współczynniku przenikania ciepła;
3. okna pasywne szklone zestawami trójszybowymi, dwukomorowymi;
4. gruntowy wymiennik ciepła;
5. pompa ciepła CWU;
6. centrala wentylacyjna nawiewno-wywiewna z rekuperatorem o wysokiej sprawności odzyskiwania ciepła.

Ponadto w budynku projektuje się system gospodarowania wodą deszczową składający się z systemu rynien i rur spustowych, zbiornika na wodę deszczową, pompy samozasysającej, filtrów i centrali systemu. Woda ze zbiornika będzie wykorzystywana do spłukiwania toalet, prac porządkowych i podlewania zieleni na terenie działki.

## BILANS POWIERZCHNI dz. ew. nr 132/2

|  |  |
|--|--|
| powierzchnia działki                         | 5870 m <sup>2</sup>  |
| powierzchnia zabudowy                        | 843m <sup>2</sup> < 880m <sup>2</sup> (15% powierzchni działki)    |
| powierzchnia dojść do budynku                | 90m <sup>2</sup>   |
| powierzchnia utwardzeń i komunikacji pieszej | 601m <sup>2</sup>  |
|  | (z 60% udziałem pow. biol. czynnej tj. 601x0,4=241m <sup>2</sup> ) |
| powierzchnia biologicznie czynna             | 4696m <sup>2</sup> (80% powierzchni działki)                       |

Projekt spełnia zasady i wymagania zagospodarowania działki określone w MPZP obszaru Komorów - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś (uchwała nr LIV/405/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r.).

*Konkurs realizacyjny na koncepcję Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie*

**TABELA BILANSU POWIERZCHNI BUDYNKU CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH I ZAGOSPODAROWANIA**

Załącznik nr 8h do Regulaminu

| Lp.                       | Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu                  | Powierzchnia (m2) | UWAGI   |
|---------------------------|---|-------------------|---|
| <b>Pozycja I</b>          |   |                   |   |
| <b>Program podstawowy</b> |   |                   |   |
| 1.                        | Hall z aneksem szatniowym                                     | <b>210</b>        | oznaczenie pomieszczeń na rzucie 0.01 i 0.02; szatnia jest również recepcją |
| 2.                        | Kawiarnia z zapleczem   | <b>16,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.03                                     |
| 3.                        | Zaplecze kawiarni   | <b>10,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.04                                     |
| 4.                        | Sala warsztatowa  | <b>57</b>         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.06                                     |
| 5.                        | Pomieszcze magazynowe nr 1 sali warsztatowej                  | <b>8,5</b>        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.07                                     |
| 6.                        | Pomieszcze magazynowe nr 2 sali warsztatowej                  | <b>8,5</b>        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.08                                     |
| 7.                        | Pomieszcze magazynowe nr 3 sali warsztatowej                  | <b>8,5</b>        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.09                                     |
| 8.                        | Sala technik multimedialnych                                  | <b>26,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.02                                     |
| 9.                        | Pomieszczenie pomocnicze/magazyn sali technik multimedialnych | <b>8</b>          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.03                                     |
| 10.                       | Kameralna sala projekcyjna                                    | <b>41</b>         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.04                                     |
| 11.                       | Sala zajęć ruchowych  | <b>75</b>         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.10                                     |
| 12.                       | Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych         | <b>21</b>         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.08                                     |
| 13.                       | Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych         | <b>22,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.09                                     |
| 14.                       | Sala widowiskowa  | <b>200,5</b>      | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.16                                     |
| 15.                       | Magazyn sali widowiskowej                                     | <b>13,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.15                                     |
| 16.                       | Garderoba sali widowiskowej                                   | <b>20</b>         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.13                                     |
| 17.                       | Pomieszczenie obsługi audiowizualnej sali widowiskowej        | <b>10,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.14                                     |
| 18.                       | Pomieszczenia socjalne  | <b>16,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.19                                     |
| 19.                       | Biuro   | <b>19,5</b>       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.18                                     |

|  |  |            |   |
|--|--|------------|---|
| 20.  | Pomieszczenie pomocnicze                   | 6          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.11; pomieszczenie przeznaczone do przechowywania sprzętów sportowych |
| <b>Razem pozycja I</b>   |  | <b>800</b> |   |
| <b>Pozycja II</b>  |  |            |   |
| Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia zgodnie z zaproponowaną koncepcją. |  |            |   |
| 1.   | Pomieszczenia sanitarne                    |            |   |
| 1.1.   | Toaleta męska                              | 15,5       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.10; w powierzchnię wliczony jest również przedsionek toalety         |
| 1.2.   | Toaleta damska                             | 14         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.12; w powierzchnię wliczony jest również przedsionek toalety         |
| 1.3.   | Toaleta dla osób niepełnosprawnych         | 4,5        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.11   |
| 1.4.   | Toaleta męska                              | 3,5        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.06; w powierzchnię wliczony jest również przedsionek toalety         |
| 1.5.   | Toaleta damska/ dla osób niepełnosprawnych | 5,5        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.05   |
| 2.   | Pomieszczenia techniczne                   |            |   |
| 2.1.   | Pomieszczenie techniczne                   | 7          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.20   |
| 2.2.   | Pomieszczenie centrali wody deszczowej     | 3          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.21   |
| 2.3.   | Pomieszczenie wentylatorni                 | 11,5       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.22   |
| 2.4.   | Pomieszczenie wymiennika ciepła            | 9          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.23   |
| 3.   | Pomieszczenia porządkowe                   |            |   |
| 3.1.   | Pomieszczenie na odpady stałe              | 9,5        | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.25   |
| 4.   | Komunikacja                                |            |   |
| 4.1.   | Komunikacja                                | 17,5       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.05   |
| 4.2.   | Komunikacja                                | 11         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.17   |
| 4.3.   | Przedsionek                                | 3          | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 0.24   |
| 4.4.   | Komunikacja                                | 41         | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.01   |
| 4.5.   | Poczekalnia                                | 14,5       | oznaczenie pomieszczenia na rzucie 1.07   |

|                                |   |               |   |
|--------------------------------|---|---------------|---|
| <b>Razem pozycja II</b>        |   | <b>170</b>    |   |
| <b>Razem pozycja I i II</b>    |   | <b>970</b>    |   |
| <b>Pozycja III</b>             |   |               |   |
| <b>Zagospodarowanie terenu</b> |   |               |   |
| 1.                             | Komunikacja kołowa  | <b>790</b>    | powierzchnia komunikacji kołowej w całości znajduje w studialnej części obszaru konkursowego  |
| 2.                             | Komunikacja piesza i rowerowa                               | <b>1950</b>   | większość powierzchni komunikacji pieszej i rowerowej znajduje w studialnej części obszaru konkursowego - do bilansu powierzchni działki ew. nr 132/2 wlicza się 90 m <sup>2</sup> (bez udziału powierzchni biologicznie czynnej) oraz 510 m <sup>2</sup> (z 60% udziałem powierzchni biologicznie czynnej) |
| 3.                             | Miejsca postojowe, w tym miejsce dla osób niepełnosprawnych | <b>430,5</b>  | powierzchnia miejsc postojowych w całości znajduje się w studialnej części obszaru konkursowego, zapewniono 34 miejsca postojowe  |
| 4.                             | Zieleń  | <b>4247,5</b> | 100% powierzchni biologicznie czynnej   |
| 5.                             | Plac zabaw  | <b>90</b>     | 60% udział powierzchni biologicznie czynnej   |
| <b>Razem pozycja III</b>       |   | <b>7508</b>   |   |

**UWAGA:**

\* W przypadku zaproponowania pomieszczeń lub elementów zagospodarowania wynikających z przedstawionej koncepcji Uczestnik konkursu powinien dodać do tabeli te pozycje.

*Rodzaje pomieszczeń, programu i zagospodarowania zawarte powyżej tabeli przedstawiają ogólne oczekiwania Zamawiającego. Uczestnicy konkursu mogą proponować modyfikacje i uzupełnienia programu i funkcji, 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 .*

Załącznik Nr 6 do Regulaminu Konkursu

**Informacja o szacowanych kosztach wykonania prac realizowanych na podstawie pracy konkursowej oraz szacowanych kosztach wykonania przedmiotu zamówienia**

1. Szacowany koszt wykonania prac realizowanych na podstawie złożonej pracy konkursowej w zakresie wymienionym w istotnych postanowieniach umowy stanowiących Załącznik nr 7 do Regulaminu (realizacja Inwestycji) nie przekroczy kwoty:

**brutto: 7 995 000,00 zł**

(słownie: siedem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych zero groszy)

**VAT: 1 495 000,00 zł**

(słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych zero groszy)

**netto: 6 500 000,00 zł**

(słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych zero groszy)

2. Szacowany koszt wykonania przedmiotu zamówienia określonego w istotnych postanowieniach umowy (Załącznik nr 7 do Regulaminu) tj.: opracowanie Dokumentacji projektowo-kosztorysowej w zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji oraz pełnienia usług w tym nadzoru autorskiego nie przekroczy kwoty:

**brutto: 369 000,00 zł**

(słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych zero groszy)

**VAT: 69 000,00 zł**

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych zero groszy)

**netto: 300 000,00 zł**

(słownie: trzysta tysięcy złotych zero groszy)