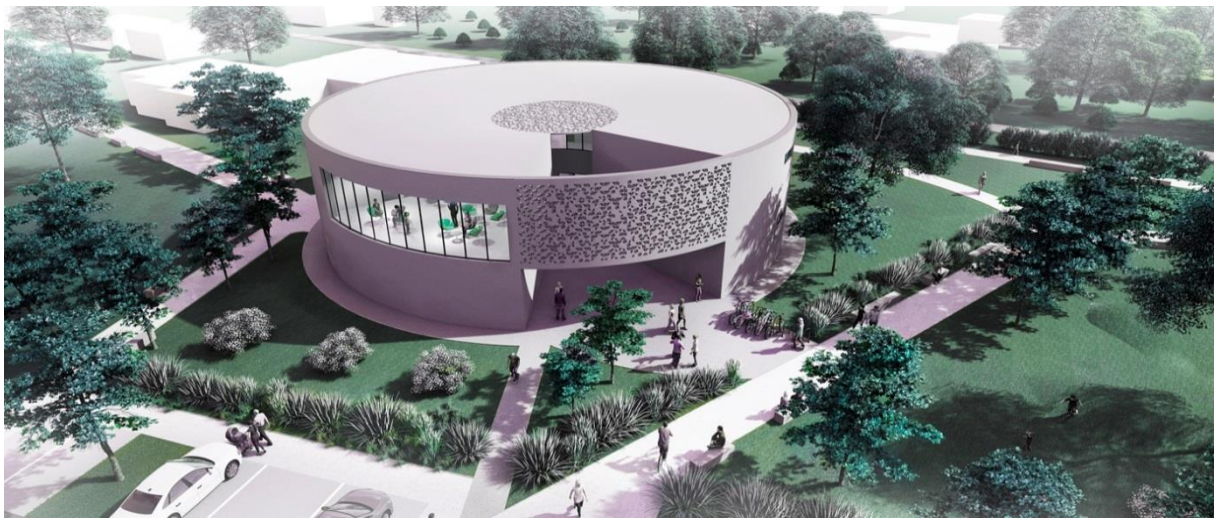
CIK KOMORÓW

KONCEPCJA CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH W KOMOROWIE
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

- CZĘŚĆ OPISOWA -



- WSTĘP –

Rozległa równina na Mazowszu, przecięta licznymi rzeczkami, porośnięta dorodnymi sosnowo – dębowymi lasami to miejsce, gdzie nad niewielką rzeką Utratą leży **Komorów**. To blisko pięcio-tysięczne miasto powstało w oparciu o idee **„miasta ogrodu".** Nurt głoszony przez brytyjskiego **urbanistę Ebenezera Howarda** był odpowiedzią na dynamiczne przemiany społeczno – gospodarcze epoki rewolucji przemysłowej. W tym czasie ośrodki miejskie cierpiały na nieustanne braki kadrowe w nowo otwieranych fabrykach, jednocześnie nie oferując nowym przybyszom warunków mieszkaniowych na godnym poziomie.

Brytyjski urbanista przygotował koncepcję miast-wsi, satelitarnych enklaw powstających przy ciągach komunikacyjnych (głównie kolejowych) w odległości około 20 km od centrów dużych miast. Miasta te charakteryzował określony układ ulic, parków i przestrzeni publicznych. Ważnym elementem był łatwy dostęp do pracy, podstawowych usług i instytucji kulturalno – oświatowych. Miasto miało być jednostką samowystarczalną.

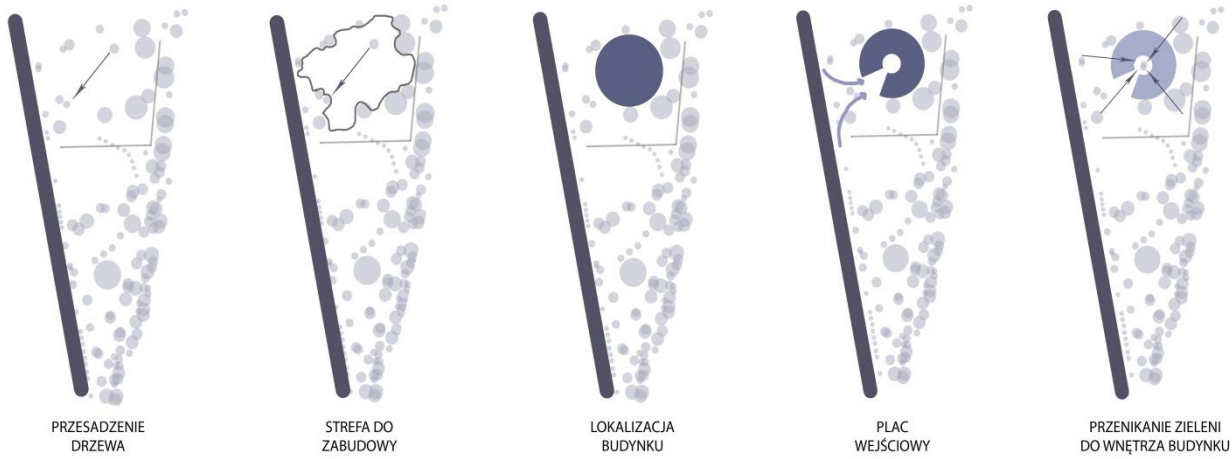
Głównym elementem każdego „miasta ogrodu" były tereny zieleni. Zarówno te ogólnodostępne jak i prywatne. Koncepcja **„dużej doniczki"** zakładała posiadanie przez każdego mieszkańca własnego ogródka warzywnego. Trzeba jednak pamiętać, iż takie rozwiązanie, aby funkcjonowało poprawnie, potrzebuje wiele wolnej przestrzeni. Proponowany przez Howarda stosunek terenów zabudowanych do terenów zielonych wynosił 1:4. Aby uniknąć efektu przytłoczenia, zabudowa „miast ogrodów" miała bazować na niewysokich domach wielorodzinnych z małymi mieszkaniami, najlepiej dwupokojowymi.

Część urbanistów uważa, że koncepcja Howarda w dzisiejszych czasach jest utopią. Między innymi porównują miasta Ebenezer'a Howard'a z angielskim miastem Leeds. Przy takiej samej powierzchni Leeds pomieściło w swoich granicach trzykrotnie więcej osób.

Czy przy dzisiejszych cenach gruntów za metr kwadratowy pod ośrodkami miejskimi, kogokolwiek stać na ponoszenie trzykrotnie wyższych kosztów?

- IDEA –

Odpowiedzią na to pytanie jest obiekt, wpisujący się w teren zielony, przy możliwie najmniejszej ingerencji w istniejący cenny drzewostan, posiadający przegrody zewnętrzne umożliwiające przenikanie się zieleni do wnętrza budynku oraz wewnętrznego dziedzińca. Posiadający zwartą bryłę, zbliżoną do kuli – formy doskonałej, maksymalnie wypełnioną planowaną funkcją.



Lokalizacja obiektu użyteczności publicznej jest zgodna z założeniami idei „miasta ogrodów". Obiekt przez większą część roku może funkcjonować jako otwarty na otaczający go park. Będzie dla niego zapleczem sanitarnym oraz schronieniem przed deszczem, natomiast park będzie dodatkową powierzchnią **Centrum Inicjatyw Kulturalnych**, gdzie można prowadzić zajęcia i spotkania.

Projektowany budynek, aby był zgodny z ideami głoszonymi przez Ebenezera Howarda, musi **„żyć w zgodzie z naturą"**. Zaproponowane rozwiązania polegają na współpracy budynku z otoczeniem. Są to między innymi gromadzenie deszczówki, która wykorzystana zostanie do nawadniania terenu parku, nowe nasadzenia zieleni ozdobnej. Istniejący drzewostan będzie wpływał na efektywność energetyczną projektowanego budynku. Od strony północnej drzewa będą stanowić ochronę przed wychładzaniem się budynku, natomiast od strony południowej izolację przez nadmiernym nasłonecznieniem i przegrzewaniem.

Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe oraz wykończeniowe nawiązują do rozwoju Komorowa w okresie międzywojennym. W myśl idei **Le Corbusiera** każdy obiekt powinien zapewniać człowiekowi słońce, przestrzeń i zieleń oraz być funkcjonalny, estetyczny i ekonomiczny.

- KSZTAŁTOWANIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU –

Obszar opracowania ograniczony jest od zachodu ulicą Kolejową, od północy ulicą Brzozową, natomiast od wschodu trasą kolejki WKD. Na terenie opracowania znajduje się istniejący drzewostan, który zostaje zachowany. W myśl idei **„miasta ogrodu"** projekt zakłada całkowite otwarcie terenu działki poprzez likwidację ogrodzenia. Uszanowano istniejący układ ścieżek w parku. Dodano jedynie kilka z nich oraz plac wejściowy do budynku Centrum Inicjatyw Kulturalnych. Główne ścieżki wykonane będą jako brukowane, natomiast pozostałe jako utwardzone w technologii naturalnej. Ścieżka rowerowa zostanie urządzona wzdłuż wschodniej krawędzi parku. Takie rozwiązania pozwolą uzyskać powierzchnię biologicznie czynną na poziomie **80%** oraz powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą **15%**.

Plac wejściowy budynku prowadzi do wewnętrznego dziedzińca, na którym również pojawią się nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, nawiązującej do istniejącego drzewostanu terenu opracowania.

Usytuowanie budynku z zachowaniem istniejącego drzewostanu ma wpływ na izolację akustyczną obiektu. Nasadzenia wzdłuż linii kolejki WKD będą pełnić rolę bariery akustycznej dla projektowanego budynku. Planuje się przesadzenie drzewa o nr ewidencyjnym 67 Surmia Zwyczajna w granicach działki nr 132/2 (zgodnie z Załącznikiem 8f - Inwentaryzacja drzew). Planuje się rozbiórkę istniejącego skateparku oraz budynku gospodarczego do decyzji inwestora. Pomieszczenia sanitarne oraz gospodarcze projektuje się w budynku Centrum Inicjatyw Kulturalnych.

Na terenie opracowania planuje się pozostawienie istniejących funkcji takich jak: plac zabaw dla dzieci oraz otwarte strefy aktywności. Zakłada się wymianę nawierzchni oraz części urządzeń sportowych. Na terenie parku pojawią się elementy małej architektury oraz oświetlenie. Największy teren zieleni zostanie urządzony jako polana piknikowa. Ukształtowane zostaną pagórki i wzniesienia, które wpłyną na atrakcyjność przestrzeni. W sąsiedztwie pojawi się również łąka kwietna. W strefie placu wejściowego pojawi się miejsce parkowania rowerów.

Obsługa komunikacyjna oraz zaplecze parkingowe realizowane będą wzdłuż ulicy Kolejowej. Zaproponowano tu parking prostopadły do osi jezdni o łącznej ilości miejsc postojowych 34 szt. (w tym 2 miejsca przeznaczone dla pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne.) Ilość miejsc parkingowych jest zgodna z wymogami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

- KSZTAŁTOWANIE KUBATURY BUDYNKU –

Projektowana bryła budynku oparta jest na kształcie walca. Rzut budynku to okrąg z wycinkiem oraz wewnętrznym dziedzińcem otwartym na plac wejściowy. Budynek o średnicy 30 m i powierzchni zabudowy 682,4m^2 usytuowano w oparciu o zasady budownictwa pasywnego. Od południa zaproponowano najwięcej przeszkleń zapewniających nasłonecznienie pomieszczeń i zyski energetyczne. Od strony północnej ograniczono przeszklenia co przełoży się na niższe straty energii. Projektowany obiekt jest parterowy z poddaszem użytkowym, posiada dach ze spadkiem w kierunku wewnętrznego dziedzińca. Wysokość budynku wynosi 7,90m. W budynku wydzielono dwie strefy pożarowe ZL I i ZL III oraz jedną klatkę schodową służącą komunikacji ogólnej oraz ewakuacji. Pomieszczenia na poddaszu budynku będą przeznaczone do przebywania poniżej 50 osób w pomieszczeniu.

- UKŁAD FUNKCJONALNY BUDYNKU –

Na parterze budynku urządzono hol główny z recepcją i szatnią ogólnodostępną kawiarnią, salę widowiskową z zapleczem, zaplecze sanitarne wraz z pomieszczeniem matki i dziecka oraz komunikację ogólną z klatką schodową. Na poddaszu zaprojektowano salę zajęć ruchowych z zapleczem szatniowym, salę projekcyjną, salę technik multimedialnych, pomieszczenia biurowe, zaplecze sanitarne.

Wszystkie pomieszczenia posiadają niezbędne doświetlenie, oraz wyjścia ewakuacyjne na drogi ewakuacji. Zaprojektowane duże przeszklenia okienne pozwalają na przenikanie wizualne zieleni parkowej do wnętrz budynku.

- ROZWIĄZANIA TECHNOLOGICZNE I ENERGOOSZCZĘDNE –

Konstrukcję nośną budynku zaproponowano w tradycyjnej technologii żelbetowej ściana słup rygiel strop. Dzięki zastosowaniu żelbety uzyskamy wymaganą szczelność budynku już na etapie elementów konstrukcyjnych. Efekt czystej bryły uzyskany zostanie dzięki ścianie trójwarstwowej wypełnionej izolacją termiczną.

Szczelność powietrzna jest jednym z najistotniejszych parametrów w budownictwie pasywnym. Dzięki przyjętej technologii można będzie uzyskać dużo lepszy parametr szczelności aniżeli minimalnie wymagany dla budynków pasywnych, co przełoży się na zmniejszenie kosztów wykonania izolacji termicznej - współczynnik szczelności budynku koreluje z grubością izolacji termicznej.

Ważnym etapem będzie zastosowanie trójszybowych okien zamontowanych w odpowiedniej stolarce i ślusarce. Następnie tak wykonane pakiety zostaną zamontowane pasywnie tzn. w izolacji za pomocą specjalnego systemu ram lub kotw oraz wyposażone w odpowiednie kołnierze w celu uzyskania szczelności połączenia stolarka ślusarka mur. Kolejnym istotnym elementem jest projektowanie detali w taki sposób, aby nie pojawiały się mostki termiczne - zgodnie z zasadami budownictwa pasywnego.

Budynek będzie wyposażony w instalację wentylacji mechanicznej oraz w centrale z odzyskiem ciepła o sprawności minimum 85%. Niezbędne ciepło dla uzupełnienia braków zostanie podane za pomocą wentylacji lub ogrzewania podłogowego. Dostarczanie ciepła za pośrednictwem wentylacji, umożliwi niższy koszt inwestycji natomiast dogrzewanie pomieszczeń za pomocą ogrzewania podłogowego pozwoliłoby uzyskać większy komfort użytkowania (do decyzji inwestora). W budynkach pasywnych następuje proces samoregulacji ogrzewania podłogowego, co pozwala uzyskać zarówno oszczędności jak również zwiększony komfort.

Największe zużycie energii w budynkach pasywnych stanowi zapotrzebowanie na cwu - problem ten zostanie rozwiązany za pomocą kolektorów słonecznych, z kolei panele fotowoltaiczne, zastosowane w budynku pasywnym pozwolą uzyskać parametry zbliżone do budynków zero energetycznych lub plus energetycznych.

Realizacja skromnego w detalu budynku użyteczności publicznej z zastosowaniem technologii budownictwa pasywnego w elementach budowlanych, pozwala na długą eksploatację bez konieczności ponoszenia dużych kosztów związanych z serwisowaniem. Realizacja takiego budynku może być inspiracją dla prywatnych inwestorów, co w długiej perspektywie pozwoli m.in. na walkę za smogiem.

Zastosowane rozwiązania materiałowe oraz sposób sytuowania budynku na działce umożliwi uzyskanie neutralności dla środowiska oraz zapotrzebowania na energię na poziomie 15kWh/m2rok lub mniejszym.

TABELA BILANSU POWIERZCHNI BUDYNKU CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH I ZAGOSPODAROWANIA

Załacznik nr 8h do Regulaminu

Lp.	Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	UWAGI
Pozycja I **Program podstawowy**			
0.02	Sala widowiskowa	185,9	
0.03	Garderoba sali widowiskowej	15,2	
0.04	Pomieszczenie obsługi audiowizulanej sali widowiskowej	7,8	
0.05	Przedsionek	2,1	
0.06	Magazyn sali widowiskowej	21,4	
0.07	Hall z aneksem szatniowym	150,5	
0.08	Kawiarnia	41,2	
0.09	Zaplecze kawiarni	12,8	
1.08	Sala zajęć ruchowych	91,4	
1.09	Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych	26,4	
1.10	Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych	18,1	
1.11	Biuro	23,1	
1.12	Pomieszczenia socjalne	15,3	
1.13	Kameralna sala projekcyjna	60,8	
1.14	Sala technik multimedialnych	30,5	
1.15	Pomieszczenie pomocnicze/magazyn sali technik multimedialnych	9,5	
1.16	Pomieszcze magazynowe nr 1sali warsztatowej	10,8	
1.17	Pomieszcze magazynowe nr 2 sali warsztatowej	8,9	
1.18	Pomieszcze magazynowe nr 3 sali warsztatowej	9,4	
1.19	Sala warsztatowa	65,5	
Razem pozycja I		**806,6**	
Pozycja II Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia zgodnie z zaproponowaną koncepcją.			
1.	**Pomieszczenia sanitarne**		
0.12	Toaleta damska	20,3	
0.13	Toaleta dla osób niepełnosprawnych	5	
0.14	Toaleta damęska	15,1	
0.15	Pomieszczenie matki i dziecka	7	
1.02	Toaleta damska	20,3	
1.03	Toaleta dla osób niepełnosprawnych	5	

1.04	Toaleta damęska	15,1	
2.	**Pomieszczenia techniczne**		
1.05	Pomieszczenie sanitarne	7	
3.	**Pomieszczenia porządkowe**		
1.05	Pomieszczenie sanitarne	7	
4.	**Komunikacja**		
0.01	Wiatrołap	4,1	
0.10	Klatka schodowa	18,7	
0.11	Korytarz	16,2	
0.16	Szyb windy	3	
1.01	Kaltka schodowa	11,7	
1.06	Szyb windy	3	
1.07	Korytarz	76,1	
Razem pozycja II		**234,6**	
Razem pozycja I i II		**1041,2**	
Pozycja III **Zagospodarowanie terenu**			
1.	Powierzchnia zabudowy	682,4	
2.	Powierzchnia ciągów pieszych i jezdnych	383,4	
3.	Powierzchnia ciągów pieszych naturalnie utwardzonych	749,1	
4.	Powierzchnia dziedzińca	32,2	
5.	Naturalny plac zabaw	238,6	
6.	Naturalny plac sportu	180,9	
7.	Polana piknikowa	1564,4	
8.	Pozostała zieleń	2039	
Razem pozycja IIII		**5870**	

UWAGA:

* W przypadku zaproponowania pomieszczeń lub elemntów zagospdodarowania 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: 8 241 000,00 zł

   (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści tysięcy złotych)

   VAT: 1 541 000,00 zł

   (słownie: jeden milion pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

   netto: 6 700 000,00 zł

   (słownie: sześć milionów siedemset tysięcy złotych)

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: 412 050,00 zł

   (słownie: czterysta dwanaście tysięcy pięćdziesiąt złotych)

   VAT: 77 050,00. zł

   (słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych)

   netto: 335 000,00 zł

   (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)