

INFORMACJE OGÓLNE

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczna budynku usługowego, użyteczności publicznej Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie wraz z zagospodarowaniem terenu na Dz. ew. nr 132/2 oraz studialny zakres układu parkingowego i komunikacyjnego wzdłuż ul. Kolejowej zgodnie z granicami opracowań przedstawionymi w Załączniku nr 8a do Regulaminu.

Teren inwestycji odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi, posiadający w swoim obrębie cenny drzewostan do zachowania (z dopuszczalnymi przesadzeniami).

Zespół projektowy wykorzystał materiały inwentaryzacyjne dostarczone przez Organizatora konkursu zgodnie z Załącznikiem 8f do Regulaminu.

DANE O TERENIE

Teren inwestycji graniczy od północy z działkami zabudowanymi ekstensywnie, od zachodu z ul. Kolejową, od wschodu z torami kolejowymi a od południa przechodzi łagodnym klinem i łączy się z ulicą Kolejową. Działkę obecnie zajmuje park wraz z infrastrukturą sportową oraz mały budynek zawierający zespół toalet wraz z pomieszczeniem dla stróża.

WYTYCZNE MPZP

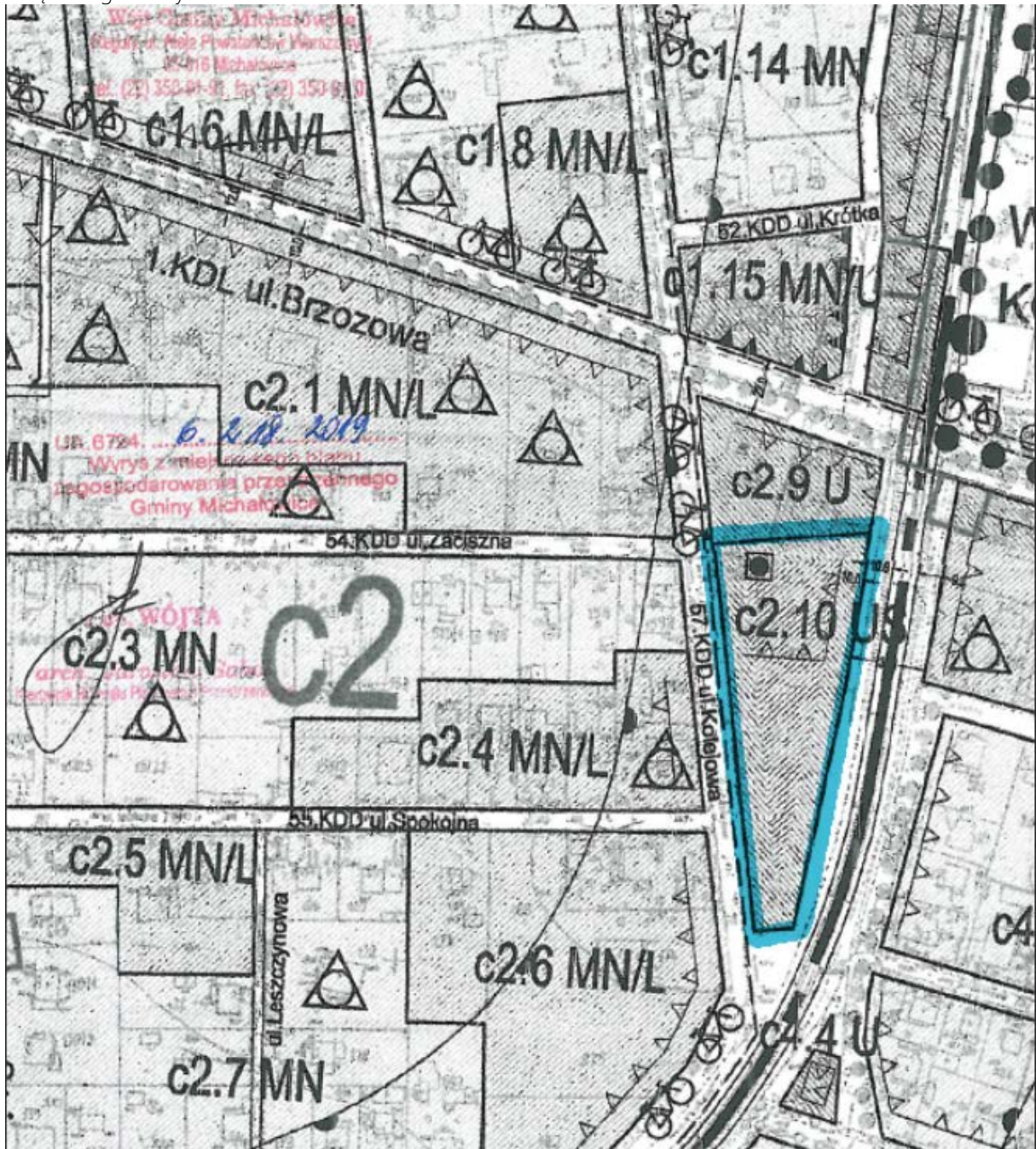
Teren przedmiotowej inwestycji położony jest na obszarze objętym MPZP, opisanym i zatwierdzonym w Uchwale LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z 28 czerwca 2002 roku „KOMORÓW – CZĘŚĆ I OBEJMUJĄCA FRAGMENTY OSIEDLA KOMORÓW, WSI KOMORÓW, WSI GRANICA I WSI NOWA WIEŚ”.

Jednostka obszarowa przedmiotu opracowania to c2. 10US- Teren Usług Sportu i Rekreacji na działkach z zielenią w strefie zurbanizowanej warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe dla tego obszaru:

- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;
- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;
- maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
- maksymalna liczba kondygnacji – 1,5;
- maksymalna powierzchnia zabudowana na działce – 15% (881 m²);
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 80% (4 696 m²);
- teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- ochrona układu urbanistycznego Miasta Ogród Komorów;
- teren w zasięgu uciążliwości linii kolei WKD.

Załącznik graficzny do MPZP



OPIS KONCEPCJI

WSTĘP

Projekt ma na celu przedstawienie harmonijnie wpisanego budynku użyteczności publicznej w kontekst Miasta Ogrodu Komorowa, którego początki rozwoju sięgają lat 30-tych XX wieku. Projektowany budynek ma stanowić zwornik kulturalnego życia podmiejskiej Warszawy.

W trakcie przeprowadzonych konsultacji z mieszkańcami Komorowa, stało się jasne, że zapotrzebowanie na podobny budynek jest pilne z racji organizowania przez mieszkańców wydarzeń kulturalnych w prywatnych przestrzeniach. Tego typu inicjatywy inspirują do tworzenia kulturalnej przestrzeni w miasteczkach wzorem państw zachodnich.

Na myśl przychodzą przykłady takie jak sala koncertowa wybudowana w bawarskiej miejscowości Bleibach, gdzie społeczność (ok. 2 006 os.) wyszła z inicjatywą stworzenia przyjaznej dla mieszkańców przestrzeni pozwalającej na organizację wydarzeń kulturalnych na światowym poziomie. Podobna inicjatywa nie dziwi w przypadku Komorowa.

URBANISTYKA

Centrum Inicjatyw Kulturalnych integruje się i otwiera na pobliskie funkcje rekreacyjno-przyrodnicze. Uwarunkowania przyrodnicze, infrastrukturalne oraz bioenergetyczne silnie oddziałują na rozmieszczenie funkcji obiektu, opłatając się wokół zastanego drzewostanu- przewidzianego w całości do zachowania.

Po dokładnej analizie kierunków najazdów utworzono system wejść na działkę inwestycji. Główny adres wejścia do budynku zorganizowany jest od ul. Kolejowej. Dodatkowe wejścia znajdują się od strony kolei WKD, ulicy Spokojnej i od południowej strony działki.

Zastane funkcje w małym budynku tj. toalety i pomieszczenie dla stróża przeniesiono do bryły budynku.

34 miejsca parkingowe zostały zlokalizowane przy ulicy Kolejowej. Zaproponowano wyznaczenie ścieżki rowerowej w zachodnim pasie istniejącego chodnika. Koncepcja dodatkowo przewiduje 23 stojaki rowerowe na 46 rowerów w sąsiedztwie głównego wejścia do budynku.

KOMPOZYCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Zwarta bryła budynku ma centryczną kompozycję, którego funkcje skupiają się wokół głównego holu oraz wewnętrznego dziedzińca. Pochyła galeria łącząca parter z poddaszem sprawuje funkcje komunikacyjną i ekspozycyjną.

Parter wyposażony jest w przestronny hall wejściowy, na osi którego znajduje się dziedziniec wewnętrzny wciągający rozproszone światło. Na parterze zlokalizowane są takie przestrzenie jak sala widowiskowa, kawiarnia, sala do zajęć ruchowych, kino oraz sale dydaktyczne. Program funkcjonalny uzupełniony jest o węzeł sanitarny wraz z przyległymi pomieszczeniami technicznymi.

Na poziomie poddasza zlokalizowano biuro wraz z zapleczem socjalnym oraz przestronną salą warsztatową, doświetloną poprzez przeszklenie znajdujące się w najwyższej części budynku. Ponadto przewidziano tarasy użytkowe pozwalające na maksymalizowanie powierzchni użytkowej w okresie ciepłym. Zielone dachy pozwalają na społeczną interakcję w przyjaznej przestrzeni.

Wszystkie funkcje wymagające izolacyjności akustycznej są usytuowane w pierzei ulicy Kolejowej, odcięte od sąsiednich torów kolejowych.

Dla uzyskania lepszej energoefektywności budynku, redukujemy gabaryt bryły budynku poprzez zagłębienie jej na 1m w teren. Obniżenie „0” parteru buduje atmosferę kulturalnego salonu osadzonego w zieleni.

ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE

Przy projektowaniu budynku proekologicznego i energooszczędnego wzięto pod uwagę tradycyjne zasady projektowania mówiące o usytuowaniu budynku na działce, rozmieszczeniu funkcjonalnym pomieszczeń (z uwagi na przeznaczenie i częstotliwość użytkowania), powierzchni przeszkleń (przy uwzględnieniu lokalnych warunków nasłonecznienia), kącie nachylenia i rodzaju pokrycia dachu.

Zwarta bryła redukuje zyski ciepła i zapotrzebowanie na energię do chłodzenia w lato a w zimie straty ciepła i energii na ogrzewanie. Założono niewielką ilość przeszkleń od wschodu i zachodu, mając na względzie pasywny charakter budynku.

W projekcie przewidziano czujniki ruchu, które pozwalają w reprezentacyjnych miejscach budynku na kontrolę oświetlenia, chłodzenia oraz ogrzewania. Rozwiązania typu inteligentne zarządzanie światłem, ściemnianie w świetle dziennym, strefowanie, wykrywanie obecności, pozwoli na oszczędność w szerszej perspektywie czasowej.

Rekomenduje się użycie wody deszczowej do nawadniania zielonych tarasów, zieleni na działce oraz użycie "wody szarej" w spłuczkiach toalet.

Redukcja "wysp ciepła" możliwa jest poprzez wprowadzenie zielonych tarasów, retencji wody deszczowej oraz poprzez zwiększoną różnorodność biologiczną. W trakcie budowy odpady będą minimalizowane poprzez recykling oraz przewiduje się wykorzystanie nietoksycznych, bezpiecznych dla zdrowia materiałów budowlanych. Rekomenduje się użycie materiałów z odzysku, pokrycia podłogowe produkowane w sposób zrównoważony oraz wykorzystanie regionalnych materiały takie jak drewno.

Z kolei otoczenie budynku pozwala na efektywne wykorzystanie zielonej przestrzeni, szczególnie w okresie wiosenno-letnim, z przeznaczeniem na aktywności rekreacyjne mieszkańców na świeżym powietrzu.

ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE

Dominującym materiałem elewacyjnym jest drewno - materiał mocno związany z Komorowem. Szlachetnie patynujący się, ekologiczny oraz ideologicznie wpisany w zasadę zrównoważonego rozwoju jak i charakter miejsca. Materiałem dopełniającym i akcentującym tektonikę bryły jest beton architektoniczny harmonijnie uzupełniający drewno. Nadający ponadczasowości poprzez łączenie technik budowlanych z różnych okresów.

Budynek ma stać się ośrodkiem kulturalnego życia wsi Komorów oraz ma wypełnić wzrastające zapotrzebowanie mieszkańców na tego typu funkcje aspirując rangą do zachodnich, tożsamyh inicjatyw społecznych.