

Willa Komorów

Koncepcja Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie

Część opisowa

SPIS TREŚCI

<u>Opis</u>	3-4
<u>Tabela powierzchni Zał. nr 8h</u>	5
<u>Kosztorys Zał. nr. 6</u>	6
<u>Plansze A3</u>	7-11

KONTEKST

Komorów to miejsce wyjątkowe na mapie podwarszawskich miejscowości. Status “miasta ogrodu”, pełnego zieleni i pomników przyrody. Słynące z przedwojennej, willowej zabudowy, zdecydowanie różni się od typowej “sypialni” wielkiego miasta. Planowane centrum wydarzeń kulturalnych, powinno brać pod uwagę oraz podkreślać unikalność i charakter tej atmosfery.

DOM DLA MIASTA

Podstawowym założeniem była próba stworzenia miejsca w którym mieszkańcy mogliby “poczuć się jak u siebie”. Miejsca o bogatym programie funkcjonalnym i jednocześnie kameralnym charakterze. Sprzyjającemu integracji mieszkańców oraz spontanicznym i zorganizowanym wydarzeniom. Otwartym na otaczającą zielen i czerpiącym z historycznego dziedzictwa willowej okolicy. Realizującym ideę domu dla wszystkich: Willi Komorów - domu dla miasta.

FORMA

Bogaty program funkcjonalny został opakowany w kompaktowej formie czerpiącej z tradycji i proporcji przedwojennej willi. Zwarta bryła z czterospadowym dachem nawiązuje do okolicznej willowej zabudowy. Dzięki dodatkowemu ścięciu narożników, kubatura dostosowuje się do koron i korzeni otaczających ją drzew, tak aby żadne z nich nie ucierpiało w procesie realizacji.

Symetryczna kompozycja fasady wejściowej we współczesny sposób reinterpretuje front przedwojennych domów. Trójpodział otworów okiennych, centralne wejście i taras południowy nawiązują do reprezentacyjnych fasad domów Komorowa.

Charakterystyczna dla okolicy czerwono-ceglana, ceramiczna dachówka pokrywa dach oraz całą kondygnację poddasza, optycznie zmniejszając bryłę i prowadząc dialog z otaczającą zabudową.



FUNKCJA

Salon
Wejście główne od południa prowadzi bezpośrednio do "salonu" domu. "Salon" czyli połączenie sali wielofunkcyjnej i lobby to serce budynku, najbardziej przestronna i otwarta na park przestrzeń.

Główne części lobby to kawiarnia, punkt szatniowy, informacyjno, wypoczynkowy oraz przestrzeń wejściowa. Poszczególne obszary przenikają się tworząc czytelna kompozycje, którą w razie potrzeby można dzielić i reorganizować.

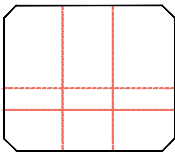
Sala widowiskowa została wyposażona w składaną widownię na 75 miejsc , która uzupełniana jest 40 miejscami w postaci krzeseł przenośnych, co pozwala na większe możliwości aranżacyjne sali. Przestrzeń sali została doświetlona północną witryną(w razie potrzeby zasłanianą) aby powiększyć jej możliwości użytkowe. Dzięki składanej ścianie akustycznej powierzchnię sali można połączyć się z lobby zwiększając możliwości aranżacyjne „salonu”. Dzięki temu niemal cały parter budynku staje się elastyczną przestrzenią służącą organizacji wystaw, targów, wykładów itd.

Poddasze- Pokoje
Na poddaszu zostały zlokalizowane "pokoje "aktywności domu czyli: sale warsztatowe, zajęć ruchowych i multimedialnych wraz z niezbędnymi zapleczeniami. Program poddasza został dodatkowo wzbogacony o kącik czytelniczy połączony wizualnie z lobby i parkiem. Zaplecza i lokalizacja pokoi została zaaranżowana tak, aby uzyskać maksymalną elastyczność i niezależność pomieszczeń oraz odpowiedni komfort akustyczny.

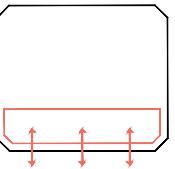
Podziemie
Budynek jest częściowo podpiwniczony aby stworzyć miejsce dla przestrzeni technicznych i magazynowych budynku. Ze względu na charakter sali kinowej- ochrona przed światłem, izolacyjność akustyczna, ten element programu został przeniesiony do podziemia budynku. Dzięki przeniesieniu sali kinowej do podziemia uzyskana została większa niezależność i funkcjonalność tego istotnego elementu programu. Sala zajęć multimedialnych na poddaszu została wyposażona we własny projektor dla małych prezentacji.

DOSTĘPNOŚĆ

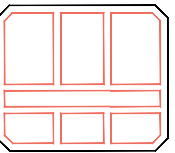
Całość budynku oraz zagospodarowania terenu jest dostępna i bezpieczna dla osób z niepełnosprawnością ruchową, osób starszych i rodziców z dziećmi.



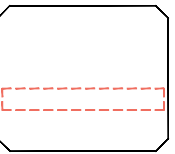
Schemat konstrukcyjny



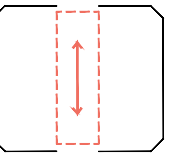
Lobby/ Salon otwarty na park



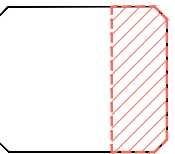
Podział pomieszczeń



Czytelna komunikacja



Połączenie lobby z salą



Bufor akustyczny od strony torów

OGRÓD

Głównym priorytetem zagospodarowania terenu, "ogrodu" była zachowanie cennego, istniejącego zadrzewienia. Dzięki ostrożnemu kształtowaniu formy budynku i zagospodarowania terenu żadne z drzew nie zostanie usunięte w wyniku inwestycji. Małe sadzonki od strony ulicy Kolejowej zostaną częściowo przesadzone na potrzeby nowego parkingu.

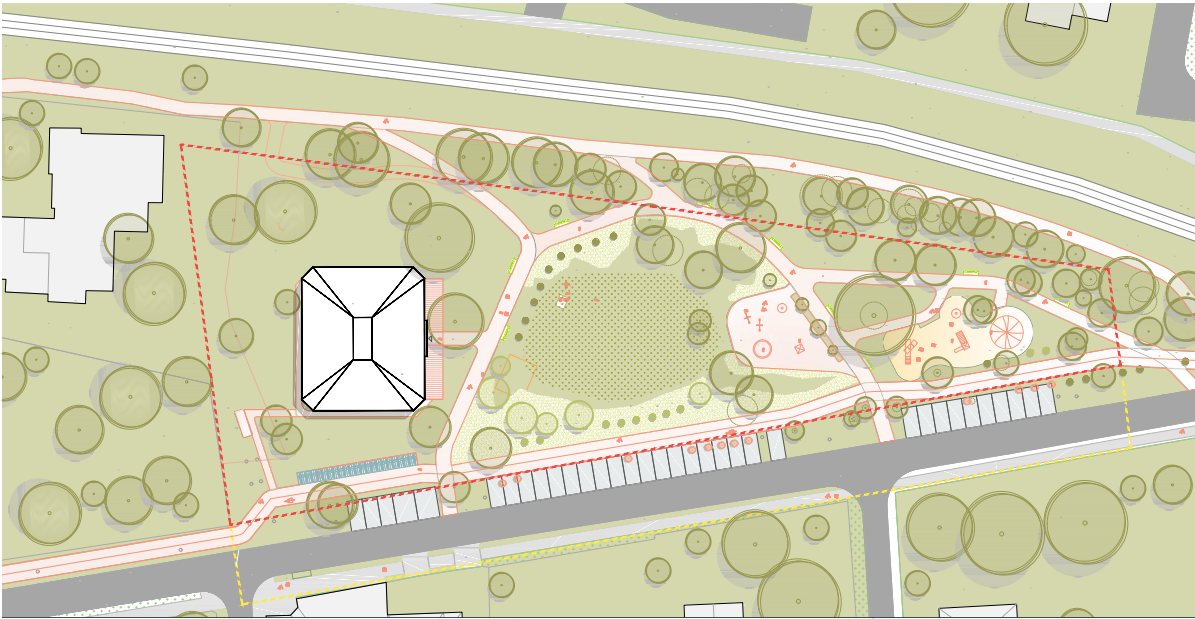
Nowe nasadzenia planowane są na zachodnim fragmencie działki aby utworzyć polanę otoczoną drzewami w centrum założenia. Ta centralna przestrzeń będzie służyć jako zielona polana rekreacyjna oraz miejsce plenerowych wydarzeń, uzupełniając tym samym program placów zabaw. Aby powiększyć powierzchnię biologicznie czynną ścieżki brukowe i betonowe zamienione zostały na nawierzchnię mineralną.

PAS ULICY- Studialny zakres opracowania

Zaplanowano 34 miejsca prostopadle wzdłuż ulicy Kolejowej. Droga w tym celu została zawężona zgodnie z MPZP do szerokości 5 m. Infrastrukturę nowego pasa uzupełnia ścieżka pieszo- rowerowa poprowadzona wzdłuż ulicy po stronie działki budynku centrum. Na wysokości budynku przy ścieżce przewidziano parking rowerowy na 50 rowerów, w tym rowerów dziecięcych.

INFRASTRUKTURA

Ze względu na koszty i zrównoważony rozwój terenu, istniejący, dwustrefowy plac zabaw zostanie zachowany. Usunięta została natomiast budka toalet i monitoringu, a jej funkcja przeniesiona do budynku centrum. Rozważane jest zachowanie, odnowienie ogrodzenia terenu od strony torów oraz w północnej części działki, mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników. Projekt nie zakłada natomiast ogrodzenia od strony ul. Kolejowej i południowej części działki, maksymalnie otwierając teren parku na miasto. Północny fragment działki, za budynkiem centrum, to strefa zaplecza, gdzie zlokalizowano wiatę śmietnikową oraz bezpośredni dostęp do magazynu sali.



KONSTRUKCJA I MATERIAŁY

Budynek zaprojektowany został w typowej konstrukcji żelbetowo- murowanej. Plan opiera się na prostej, ortogonalnej siatce słupów i ścian żelbetowych. Stropy monolityczne. Budynek częściowo podpiwniczony, na płycie fundamentowej.

Dwuwarstwowa ściana parteru wykończona tynkiem szlachetnym w kolorze białym. Trójwarstwowa przegroda poddasza i dach wykończona czerwoną dachówką ceramiczną, płaską na ruszcie drewnianym. Witryny szklane słupowo-ryglowe, samonośne systemowe.

We wnętrzach płytki lastryko, podwieszane sufity akustyczne ukrywające instalacje, odsłonięta betonowa konstrukcja słupów, ściany tynkowane i malowane na biało . Elementy wyposażenia wnętrz i okładziny z płyt ze sklejki liściastej, impregnowanej.

ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ I INSTALACJE

Budynek został zaprojektowany i przemyślany aby zminimalizować zużycie energii. Zwarta bryła z minimalną ilością wnęk, uskoków i minimalizuje ilość możliwych mostków termicznych oraz strat ciepła. Dwuwarstwowa ściana parteru, trójwarstwowa ściana poddasza, dach z dodatkową ilością izolacji oraz trójszybowe okna zapewniają niski współczynnik przenikalności cieplnej.

Najbardziej przeszklona fasada wejściowa została zorientowana od południa tak aby przestrzenie dzienne czerpały jak najwięcej pasywnej energii słonecznej w ciągu roku. Aby zapobiec ewentualnemu przegrzaniu w części pomieszczeń zastosowano rolety przeciwsłoneczne.

Zastosowana została wentylacja mechaniczna z rekuperacją. Instalacja poprowadzona w sufitach podwieszanych. Do ogrzewania przewidywana jest pompa ciepła (sprężona z kolektorami słonecznymi) lub kombinacja kotła kondensacyjnego z pompą ciepła. Projekt zakłada zastosowanie ogrzewania podłogowego oraz grzejników wpuszczanych w posadzkę co nie ograniczy powierzchni pomieszczeń i pozwoli na swobodniejszą aranżację.

Projektowany budynek zasilany będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej . Część deszczówki będzie zbierana do podziemnego zbiornika w celu podlewania roślinności parku i/ lub spłukiwania toalet.

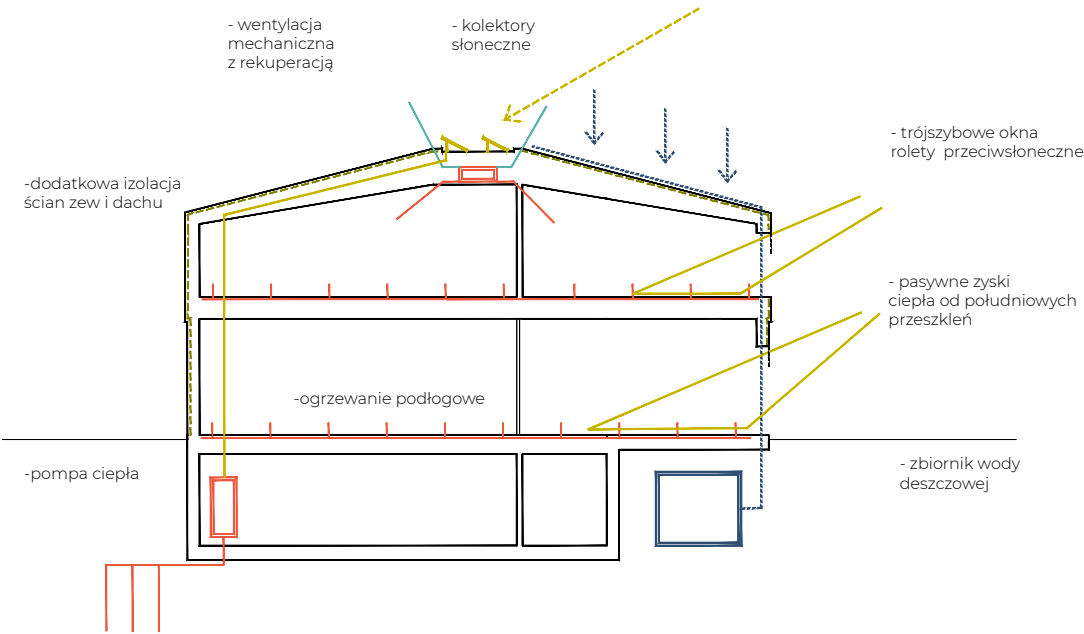


TABELA BILANSU POWIERZCHNI BUDYNKU CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH I ZAGOSPODAROWANIA			
Załącznik nr 8h do Regulaminu			

Lp.	Nazwa pomieszczenia/funkcja/element programu	Powierzchnia (m2)	UWAGI
Pozycja I			
Program podstawowy			
1.	Hall z aneksem szatniowym	152	wliczając strefę kawiarni
2.	Kawiarnia z zapleczem	43,5	przestrzeń kawiarni + bar + zaplecze
3.	Zaplecze kawiarni	10	zamykane zaplecze + przestrzeń za barem
4.	Sala warsztatowa	60	możliwość podziału na 3 strefy po ok 20 m2, każda strefa z własnym zapleczem
5.	Pomieszcze magazynowe nr 1 sali warsztatowej	7	
6.	Pomieszcze magazynowe nr 2 sali warsztatowej	7	
7.	Pomieszcze magazynowe nr 3 sali warsztatowej	7	
8.	Sala technik multimedialnych	30	z możliwością prezentacji z użyciem rzutnika
9.	Pomieszczenie pomocnicze/magazyn sali technik multimedialnych	8	
10.	Kameralna sala projekcyjna	58	kameralna sala kinowa przeniesiona do podziemia , 42 widzów
11.	Sala zajęć ruchowych	71	
12.	Zespół szatniowy nr 1 do obsługi sali zajęć ruchowych	18	18 szafek, toaleta z umywalką, 2 natryski
13.	Zespół szatniowy nr 2 do obsługi sali zajęć ruchowych	18	18 szafek, toaleta z umywalką, 2 natryski
14.	Sala widowiskowa	180	115 widzów, kieszeń na widownię, możliwość połączenia z hallem
15.	Magazyn sali widowiskowej	13	
16.	Garderoba sali widowiskowej	13	
17.	Pomieszczenie obsługi audiowizualnej sali widowiskowej	5	
18.	Pomieszczenia socjalne	20	
19.	Biuro	16,5	
20.	Zaplecze Sali zajęć ruchowych	4,2	
21.	Zaplecze Sali projekcyjnej	8,5	
22.	Kącik czytelniczy	25	
Razem pozycja I		731,2	
Pozycja II			
Pomieszczenia sanitarne, techniczne, porządkowe, komunikacja oraz pozostałe pomieszczenia zgodnie z zaproponowaną koncepcją.			
1.	Pomieszczenia sanitarne		
1.1.*	Zespół toalet	21	w tym toaleta damska i męska, po 2 umywalki i 2 toalety/ toaleta dla niepełnosprawnych
1.2.*	Zespół toalet	21	w tym toaleta damska i męska, po 2 umywalki i 2 toalety/ toaleta dla niepełnosprawnych
1.3.*	Zespół toalet	21	w tym toaleta damska i męska, po 2 umywalki i 2 toalety/ toaleta dla niepełnosprawnych
1.4.*	Pomieszczenie dla matki z dzieckiem	4	
2.	Pomieszczenia techniczne		
2.1.*	Pomieszczenie techiczne	4,5	
2.2.*	Pomieszczenie techniczne- magazynowe	83	
2.3.*	Pomieszczenie techniczne- magazynowe	37	
...*			
3.	Pomieszczenia porządkowe		
3.1.*	Pomieszczenie porządkowe	3,5	
3.2.*	Pomieszczenie porządkowe	3,5	
3.3.*	Pomieszczenie porządkowe	3,5	
...*			
4.	Komunikacja		
4.1.*	Korytarz na poddaszu	34	
4.2.*	Korytarz podziemia	36	
4.3.*	Korytarz sanitarny	8	
	Korytarz sanitarny	8	
	Korytarz sanitarny	11	

5.	Pomieszczenia inne zaproponowane ptrzez Uczestnika konkursu w programie funkcjonalno-uzytkowym Centrum Inicjatyw Kulturalnych		
5.1.*			
5.2.*			
5.3.*			
5.4.*			
...*			
Razem pozycja II		299	
Razem pozycja I i II		1030	
Pozycja III			
Zagospodarowanie terenu			
1.	Komunikacja kołowa	0	brak na obszarze konkursowym
2.	Komunikacja piesza i rowerowa	828	ścieżki jako nawierzchnia mineralna biologicznie czynna / na obszarze konkursowym/ PBC 85 %
3.	Miejsca postojowe, w tym miejsce dla niepełnosprawnych	436	34 miejsca prostopadłe w tym 2 dla niepełnosprawnych / na obszarze studialnym
4.	Zieleń	3953	na obszarze konkursowym / PBC 85 %
5.	Plac zabaw	373	istniejący, zachowany 2 strefowy plac zabaw/ na obszarze konkursowym
6.	Inne elemnty zagospodarowania terenu zaproponowane ptrzez Uczestnika konkursu w programie funkcjonalno-uzytkowym Centrum Inicjatyw Kulturalnych		
6.1.*	Parking rowerowy dla 50 rowerów	41	na obszarze konkursowym
6.2.*	Taras budynku CIK	590	
6.3.*	Polana rekreacyjna, wydarzeń plenerowych	546	liczona jako część powierzchni zieleni, otoczona przez dodatkowe nowe nasadzenia i przesadzone sadzonki
...*			
Razem pozycja IIII		6221	wliczono powierzchnię miejsc postojowych z obszaru studialnego

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 wewnqtrz budynku, jego energooszczędności i wysokiej efektywności energetycznej oraz zgodności z przepisami .

Powierzchnie ogólne budynku i terenu CIK:

Powierzchnia użytkowa nadziemna	757 m²
Powierzchnia użytkowa podziemna	272 m²
Powierzchnia użytkowa budynku	1030m²
Powierzchnia całkowita budynku	1252 m²
Powierzchnia działki- bilansowany obszar	5870 m²
Powierzchnia zabudowy	468 m² / 8%
Powierzchnia biologicznie czynna	4781 m²/ 81,5 %

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 zł

(słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych)

VAT: 1 541 000 zł

(słownie: milion pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

netto: 6 700 000 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 zł

(słownie: czterysta dwanaście tysięcy pięćdziesiąt złotych)

VAT: 77 050 zł

(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych.)

netto: 335 000 zł

(słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)



Komorów to miejsce wyjątkowe na mapie podwarszawskich miejscowości.

Status "miasta ogrodu", pełnego zieleni i pomników przyrody. Sygnące z przedwojennej willowej zabudowy zdecydowanie różni się od typowej "sypialni" wielkiego miasta. Planowane centrum wydarzeń kulturalnych, powinno brać pod uwagę oraz podkreślać unikalność i charakter tej atmosfery.

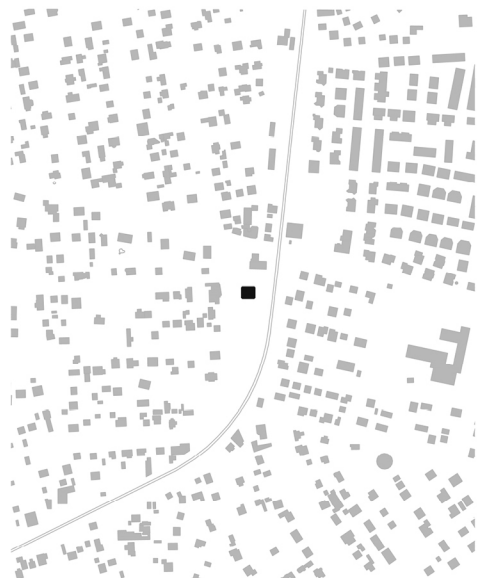
Podstawowym założeniem była próba stworzenia miejsca w którym mieszkańcy mogliby "poczuć się jak u siebie".

Miejsca o bogatym programie funkcjonalnym i jednocześnie kameralnym charakterze. Sprzyjającemu integracji mieszkańców oraz spontanicznym i zorganizowanym wydarzeniom. Otwartym na otaczającą zieleni i czerpiącym z historycznego dziedzictwa willowej okolicy.

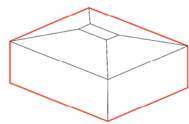
Realizującym ideę domu dla wszystkich: Willi Komorów - domu dla miasta.



Willa przedwojenna, Komorów

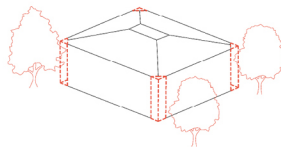


Sytuacja 1: 5000



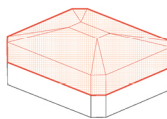
Zwarta forma "wili"

Proporcje i zwarta forma projektowanego budynku koresponduje z willową zabudową Komorowa.



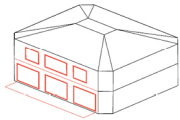
Bryła zaadaptowana do drzew

Ścięte narożniki tworzą przestrzeń dla koron i korzeni drzew otaczających budynek oraz zmniejszają siłę obiektu.



Podkreślone poddasze

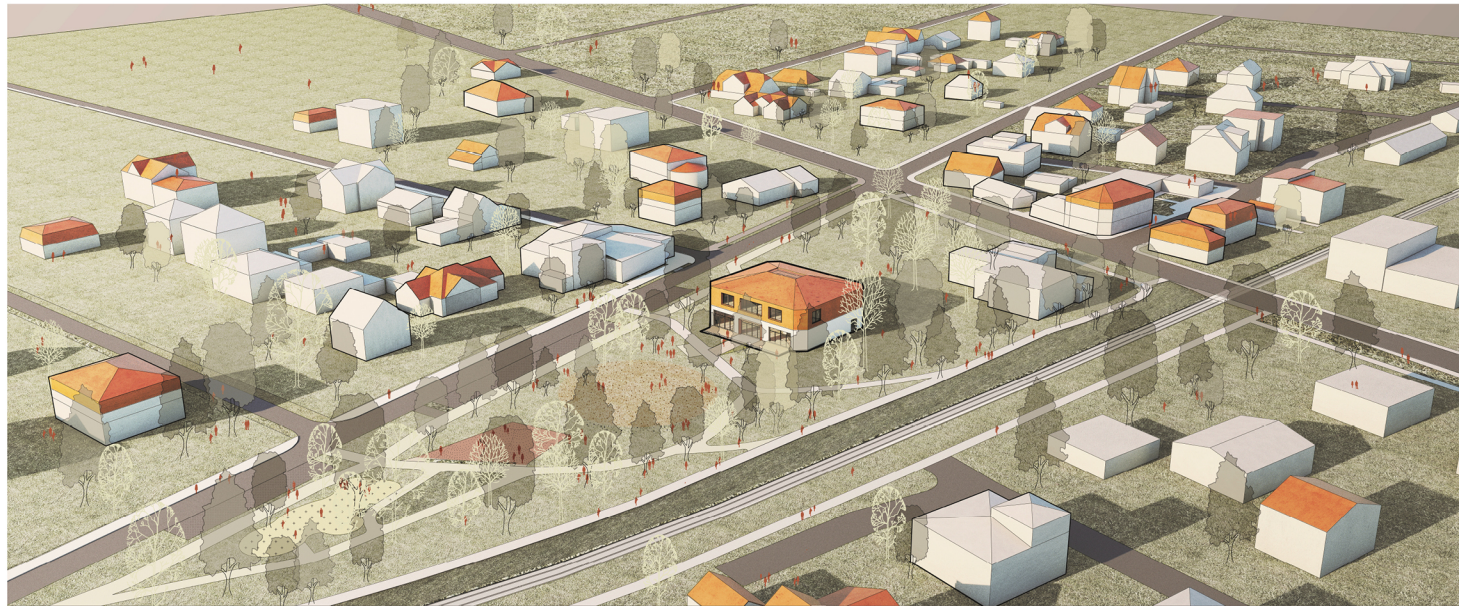
Kondygnacja poddasza pokryta czerwoną dachówką ceramiczną, charakterystyczną dla Komorowa, dzieli optycznie bryłę.



Front otwarty na park

Południowa, symetryczna, trójdzielna fasada wejściowa nawiązuje do kompozycji elewacji przedwojennych domów otwierając się na park.

Schematy ideowe



Wizualizacja z lotu ptaka - widok z południowego wschodu



Wizualizacja frontu budynku i zagospodarowania terenu

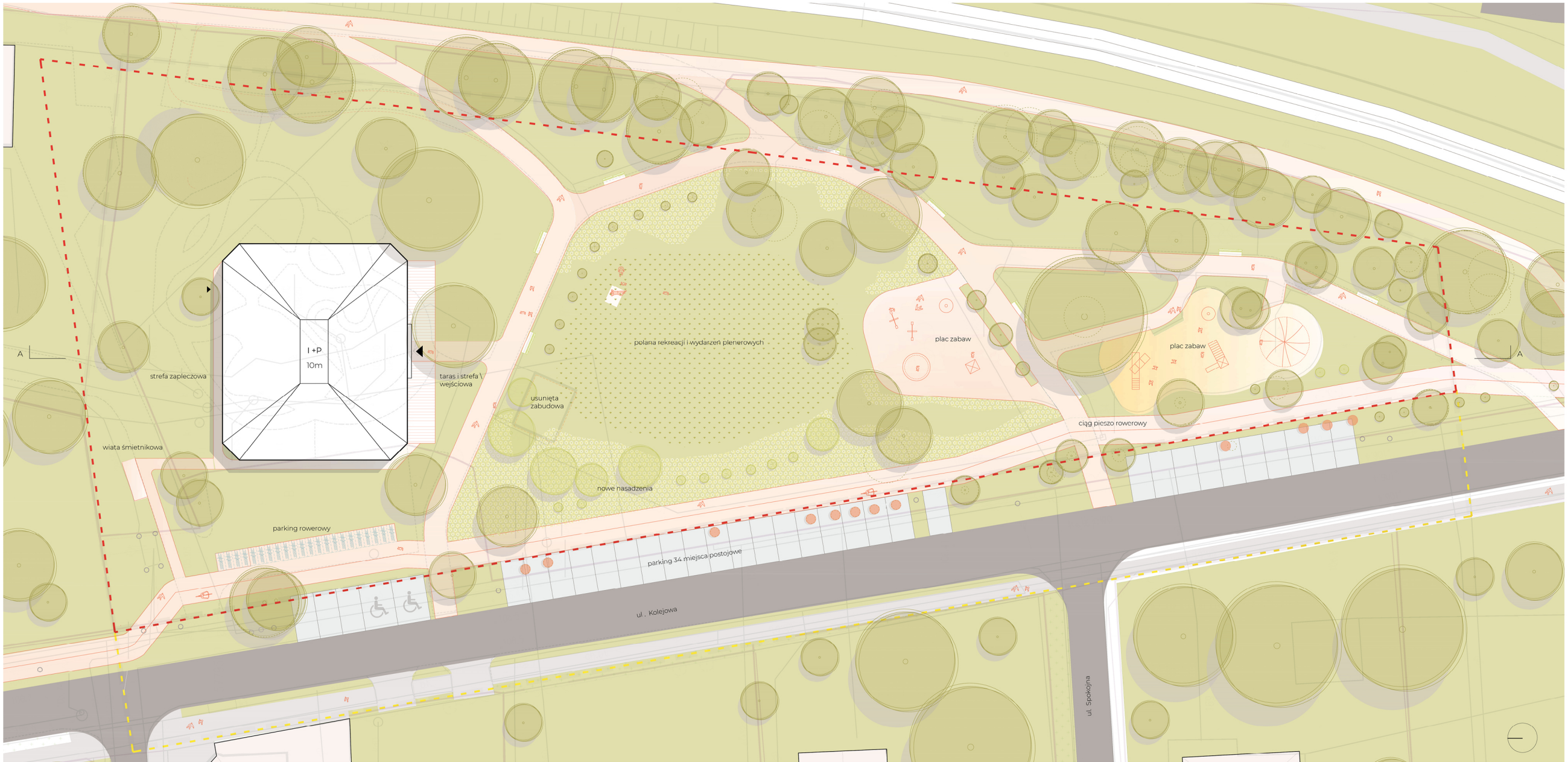


Willa Komorów

Koncepcja Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie



Przekrój terenowy A-A 1:200



Zagospodarowanie terenu 1:200

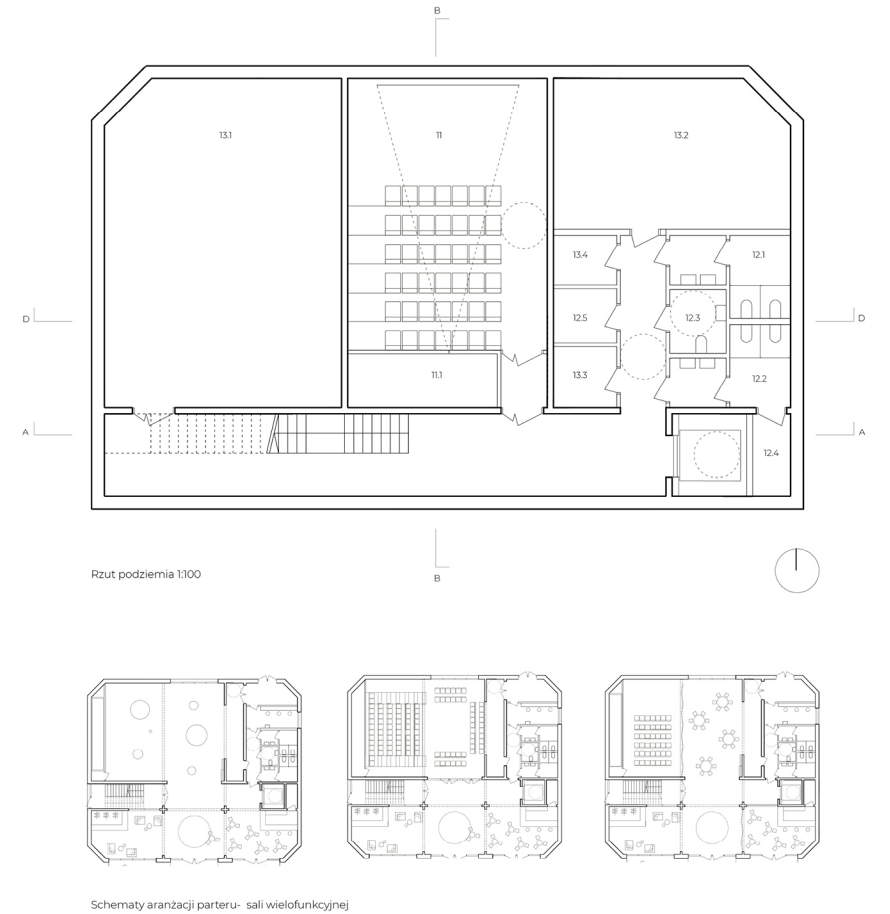
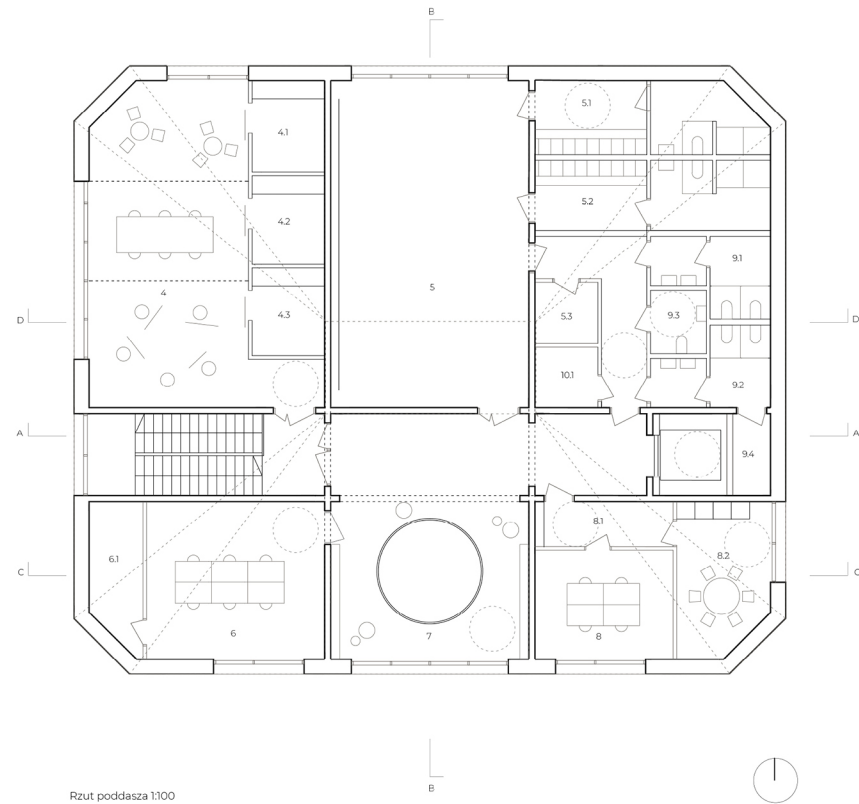
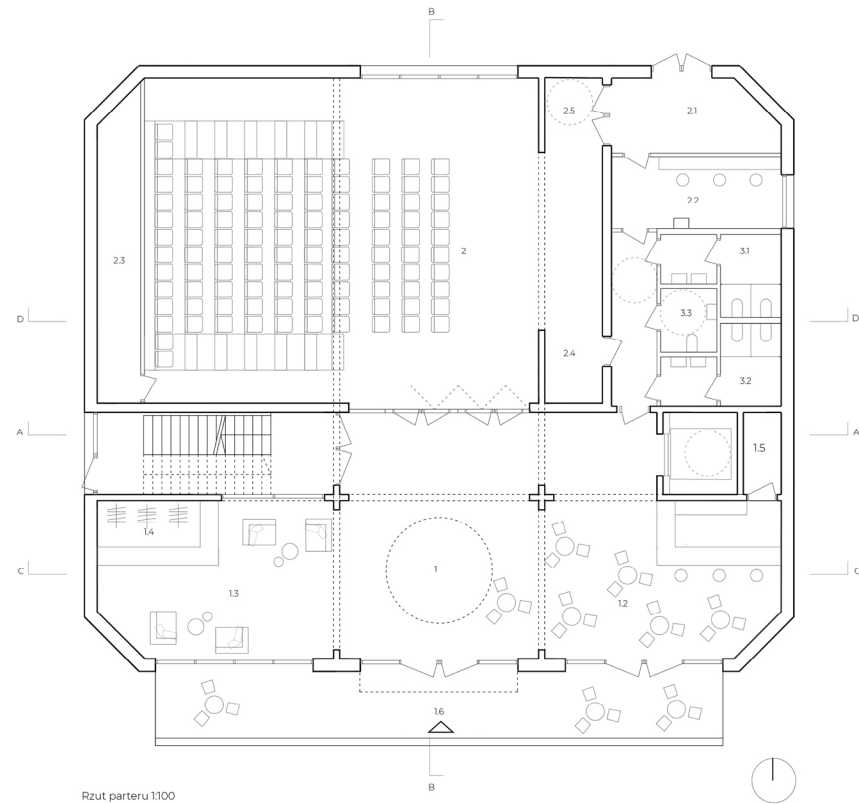
- projektowany budynek
- granica opracowania
- studialny zakres opracowania
- chodniki
- ścieżki- nawierzchnia mineralna
- plac zabaw
- projektowane miejsca postojowe
- polana rekreacyjna
- zieleni- trawniki
- kwiaty
- zachowane drzewa istniejące
- nowe nasadzenia
- przesadzone sadzonki

Powierzchnia działki- bilansowany obszar	5870 m ²
Powierzchnia zabudowy	468 m ² / 8%
Powierzchnia biologicznie czynna	4781 m ² / 81,5 %
Powierzchnia ścieżek mineralnych	828 m ²
Powierzchnia zieleni	3953 m ²



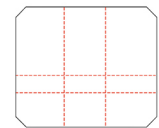
Willa Komorów

Koncepcja Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie

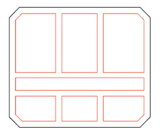


Wizualizacja wnętrza lobby "Salonu"

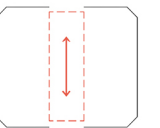
Parter	389 m ²	Poddasze	368 m ²	Podziemie	272 m ²
1. Lobby / Salon	152 m ²	4. Sala warsztatowa	50 m ²	11. Sala projekcyjna / kinowa	58 m ²
1.2 Średnia kawiarnia i bar	40 m ²	4.1 Zaplecze sali	7 m ²	11.1 Zaplecze sali	8.5 m ²
1.3 Średnia wypoczynkowa	40 m ²	4.2 Zaplecze sali	7 m ²	12.1 Toaleta męska	8.5 m ²
1.4 Aneks szatniowy / monitoring	8.5 m ²	4.3 Zaplecze sali	7 m ²	12.2 Toaleta damska	8.5 m ²
1.5 Zaplecze kawiarni	4 m ²	5. Sala zajęć ruchowych	71 m ²	12.3 Toaleta dla niepełnosprawnych	4 m ²
1.6 Taras	4.5 m ²	5.1 Zespół szatniowy	18 m ²	12.4 Pomieszczenie porządkowe	3.5 m ²
2. Sala wielofunkcyjna	180 m ²	5.2 Zespół szatniowy	18 m ²	12.5 Pomieszczenie matki z dzieckiem	4 m ²
2.1 Magazyn	13 m ²	5.3 Zaplecze sali	4.2 m ²	13. Pomieszczenia techniczne / magazynowe / porządkowe	
2.2 Garderoba	13 m ²	6. Sala techniki multimedialnych	30 m ²	13.1 Pomieszczenie techniczne / magazynowe	83 m ²
2.3 Kioski na widownię / zaplecze	14 m ²	6.1 Pomieszczenie pomocnicze	8 m ²	13.2 Pomieszczenie magazynowe	37 m ²
2.4 Obsługa tech	5 m ²	7. Kąpiel czystości	42 m ²	13.3 Pomieszczenie techniczne	4.2 m ²
2.5 Kuchnia	5 m ²	8. Biuro	16.5 m ²	13.4 Pomieszczenie porządkowe	3.5 m ²
3.1 Toaleta męska	8.5 m ²	8.1 Pomieszczenie socjalne	8 m ²		
3.2 Toaleta damska	8.5 m ²	8.2 Pomieszczenie socjalne	15 m ²		
3.3 Toaleta dla niepełnosprawnych	4 m ²	9.1 Toaleta męska	8.5 m ²		
		9.2 Toaleta damska	8.5 m ²		
		9.3 Toaleta dla niepełnosprawnych	4 m ²		
		9.4 Pomieszczenie porządkowe	3.5 m ²		
		10.1 Pomieszczenie techniczne	4.2 m ²		



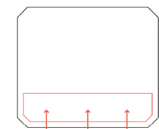
Schemat konstrukcyjny



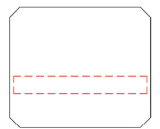
Podział pomieszczeń



Połączenie lobby z salą



Lobby / Salon otwarty na park



Czytelna i wydajna komunikacja



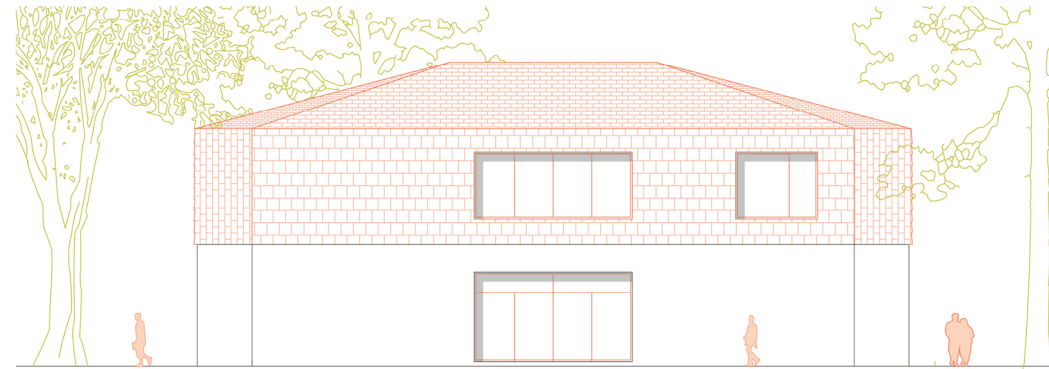
Bufor akustyczny od strony torów

Schematy funkcjonalno-przestrzenne

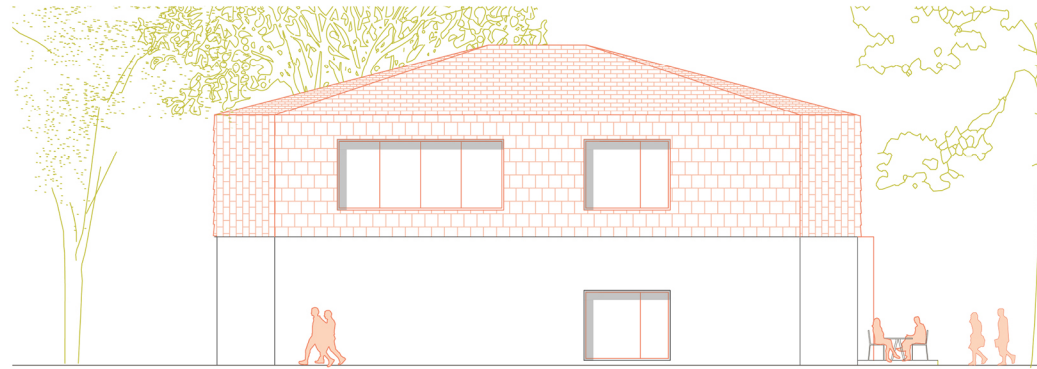


Willa Komorów

Koncepcja Centrum Inicjatyw Kulturalnych w Komorowie



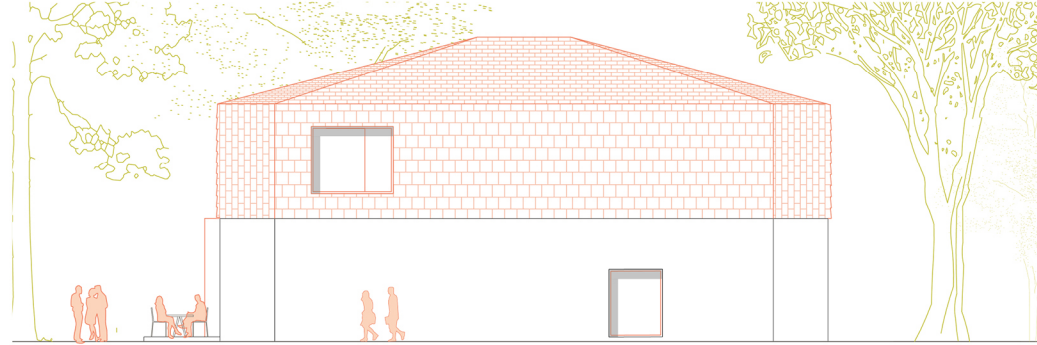
Elevacja północna 1:100



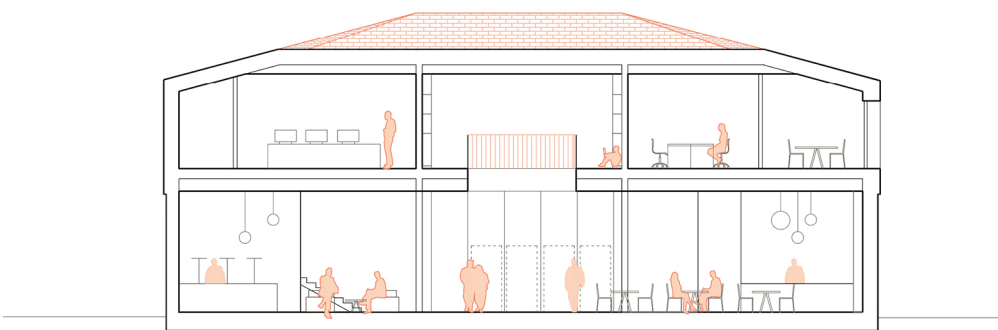
Elevacja zachodnia 1:100



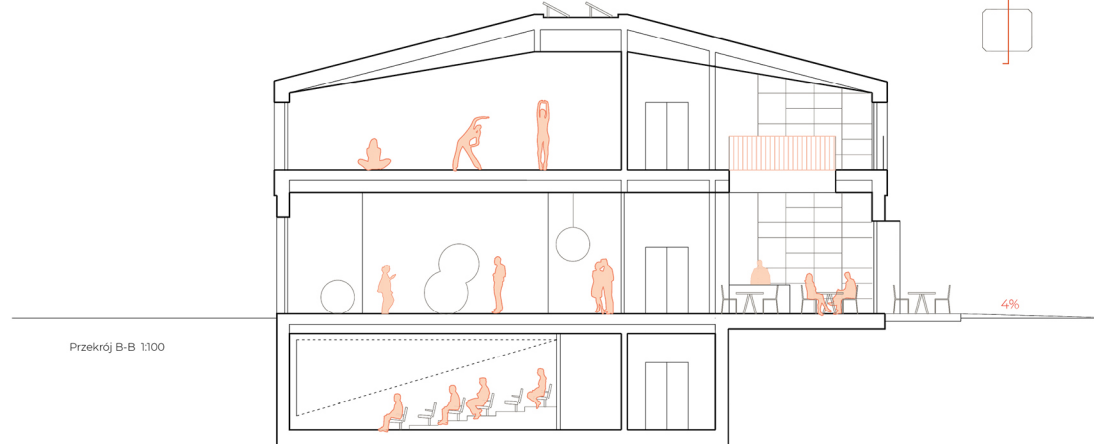
Elevacja południowa 1:100



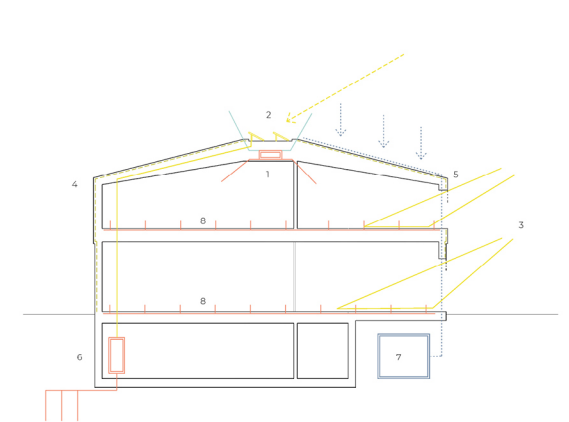
Elevacja wschodnia 1:100



Przekrój C-C 1:100

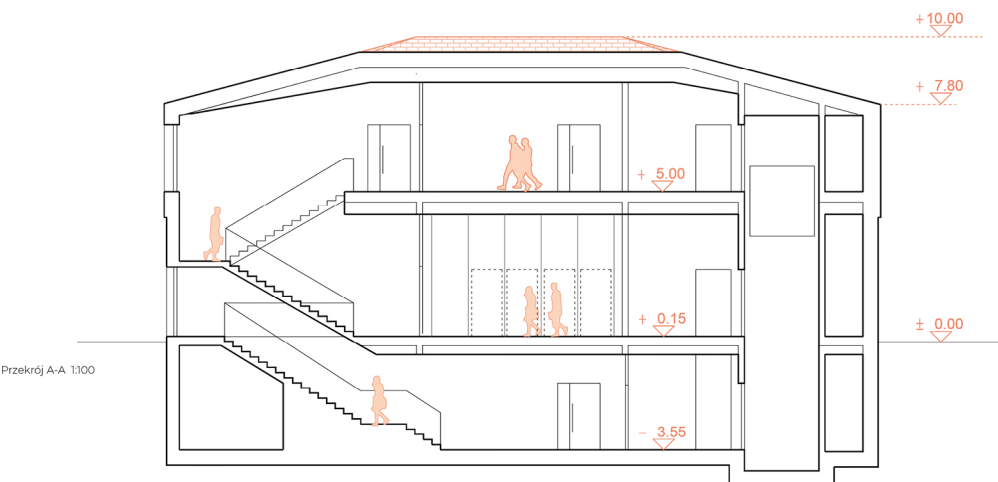


Przekrój B-B 1:100

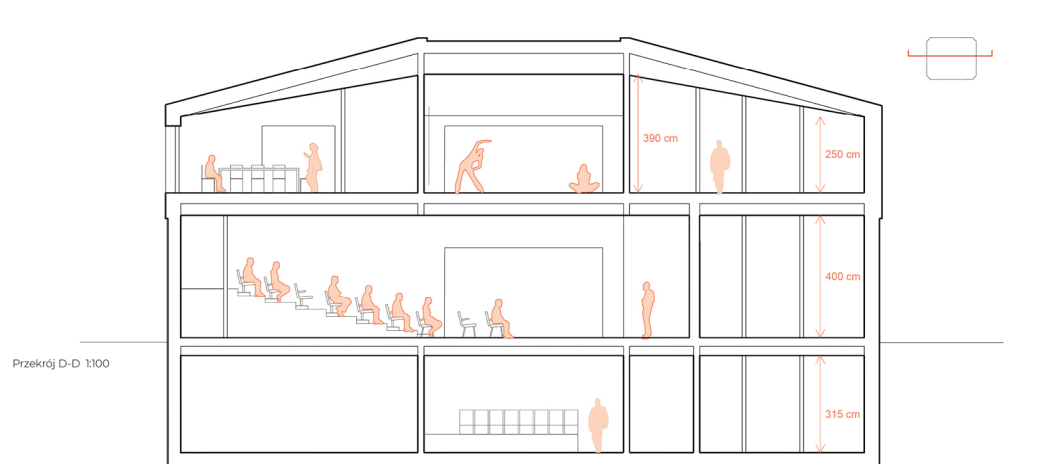


Rozwiązania energooszczędne

1. Wentylacja mechaniczna z rekuperacją
2. Kolektory słoneczne
3. Pasywne zyski ciepła od południowych przeszkleń
4. Dodatkowa izolacja ścian, dachu i trójszybowe okna
5. Rolety przeciwsłoneczne
6. Pompa ciepła
7. Zbiornik wody deszczowej
8. Ogrzewanie podłogowe



Przekrój A-A 1:100



Przekrój D-D 1:100