

**OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU,
OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI,
ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE
WYTYCZNE FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE**

dla
**KONKURSU
DWUETAPOWEGO, REALIZACYJNEGO, OGRANICZONEGO,
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEGO**

na opracowanie
**KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ
BUDYNKU RATUSZA MIEJSKIEGO W OŚWIĘCIMIU**



SPIS TREŚCI

1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU	
2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI	3
2.1 Lokalizacja i teren objęty opracowaniem	3
2.2 Stan istniejący	3
3. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE	3
3.1 Uwarunkowania planistyczne	3
3.2 Etapowanie inwestycji i ekonomika rozwiązań	4
3.3 Wytyczne do projektu zagospodarowania terenu	4
3.4 rozwiązania pro-środowiskowe i prospołeczne	4
4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE	5
4.1 Charakterystyka poszczególnych grup funkcjonalnych	5
4.1.1 Pomieszczenia administracyjne	5
4.1.2 Pomieszczenia Rady Miasta	5
4.1.3 Pomieszczenia Urzędu Stanu Cywilnego	5
4.1.4 Pomieszczenia Straży Miejskiej	6
4.1.5 Pomieszczenia uzupełniające	6
4.1.6 Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	6
4.1.7 Garaż	6
4.2 Strefowanie	7
4.3 Wyposażenie budynku w instalacje	7



1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

Przedmiotem Konkursu jest wykonanie koncepcji architektonicznej budynku Ratusza Miejskiego, zlokalizowanego na części działki nr 1166/4, obr. 0001, położonej przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego w Oświęcimiu.

Koncepcja obejmuje projekt budynku wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach opracowania konkursowego, propozycją powiązań komunikacyjnych z istniejącą siatką ciągów pieszych i układem drogowym – wraz z określeniem szacownych kosztów wykonania usługi będącej przedmiotem zamówienia, określonej w Regulaminie Konkursu.

2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI

2.1 LOKALIZACJA I TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w centralnej części miasta, pomiędzy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego od strony południowej a ul. Żwirki i Wigury od strony północnej. Stanowi obecnie część targowiska miejskiego, pozostając otoczonym od strony północnej, zachodniej i południowej zróżnicowaną zabudową, o funkcji przeważnie mieszkaniowej. Od strony wschodniej sąsiaduje z obiektami targowymi: wiatą oraz budynkiem administracyjnym. W części południowo-zachodniej, w stosunkowo luźnej relacji z działką, po przeciwległej stronie ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, znajduje się niewielki skwer / park.

Lokalizacja jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałą częścią miasta, zarówno w aspekcie dojść pieszych, jak też w odniesieniu do środków transportu publicznego oraz indywidualnego.

Zakres opracowania konkursowego przedstawiono na załączniku nr M03 do regulaminu Konkursu.

2.2 STAN ISTNIEJĄCY

Dostęp do terenu inwestycji zapewniony jest poprzez zjazdy publiczne z ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego od strony południowej oraz z ul. Żwirki i Wigury od strony północnej.

Działka jest w większości niezabudowana, a jej nawierzchnię stanowi układ dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych. W narożniku południowo-zachodnim znajdują się parterowe obiekty handlowo-magazynowe, o lekkiej konstrukcji, przeznaczone do likwidacji.

Zachodnią część terenu oraz fragmenty przy północnej południowej granicy działki stanowią trawniki i zieleń wysoka. Okazałe drzewa rosną również na sąsiednich działkach, w pasach drogowych od strony północnej i południowo-zachodniej.

Istniejąca infrastruktura techniczna na terenie objętym opracowaniem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie to:

- sieć gazu gnD150 (wzdłuż północnej granicy działki),
- sieć ciepłownicza cD250 (wzdłuż zachodniej granicy działki),
- sieć wodociągowa woD200, kanalizacji sanitarnej ksD400 i kanalizacji opadowej kdD1200 (wzdłuż południowej granicy działki),
- zewnętrzne instalacje i przyłącza: energii elektrycznej, oświetlenia terenu, wody i kanalizacji.

3. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE

3.1 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Obecnie dla obszaru objętego konkursem obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Dąbrowskiego (Uchwała nr XI/99/07 Rady Miasta Oświęcimia z dnia 27 czerwca 2007 r.).

Z uwagi na fakt, że Zamawiający przystąpił do zmiany powyższego planu, **jako podstawę planistyczną na potrzeby opracowania konkursowego należy przyjąć PROJEKT miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dąbrowskiego, ograniczonego ulicami: Dąbrowskiego, Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury – stanowiący załącznik nr M02 oraz M02a** do regulaminu konkursu. W chwili ogłoszenia konkursu projekt planu znajduje się na etapie opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Budynek nowego Ratusza Miejskiego należy zlokalizować w obszarze oznaczonym w projekcie MPZP symbolem 1UA (teren usług biurowych i administracyjnych), dla którego ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 20 m oraz maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków, nie wymienionych w lit. a, do 6 m,
 - dla budowli do 6 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. k;
- b) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,5;
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%.

3.2 ETAPOWANIE INWESTYCJI I EKONOMIKA ROZWIĄZAŃ

Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Należy zaprojektować budynek wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, realizowane jednoetapowo.

Należy ograniczyć do niezbędnego minimum zakres robót ziemnych w odniesieniu do części podziemnej budynku. Preferowane będą rozwiązania minimalizujące wielkość części podziemnej, która nie powinna wykraczać poza obrys części nadziemnej.

3.3 WYTYCZNE DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W bezpośrednim otoczeniu budynku należy zlokalizować:

- atrakcyjnie zaprojektowaną przestrzeń publiczną, z elementami małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej, pełniącą jednocześnie funkcje reprezentacyjnej strefy wejściowej do budynku,
- miejsca postojowe dla samochodów pracowników i interesantów, w ilości wynikającej z ustaleń MPZP, z dopuszczeniem możliwości ich zadaszenia lekką konstrukcją z fotowoltaiką,
- miejsca na rowery/hulajnogi, z dopuszczeniem możliwości ich zadaszenia lekką konstrukcją,
- punkt ładowania aut elektrycznych (min. 1 szt.)

3.4 ROZWIĄZANIA PRO-ŚRODOWISKOWE I PROSPOŁECZNE

Zamiarem Inwestora jest zbudowanie budynku optymalnego pod względem ekonomicznym i ekologicznym, zgodnego ze współcześnie rozumianymi zasadami zrównoważonego rozwoju. Należy uwzględnić kwestie minimalizacji kosztów utrzymania budynku i nadać im priorytet względem kosztów inwestycyjnych, każdorazowo zachowując racjonalność przyjętych rozwiązań.

W obiekcie należy przewidzieć rozwiązania techniczne i technologiczne zmierzające do zminimalizowania kosztów eksploatacyjnych oraz konsumpcji energii, w szczególności pochodzącej ze źródeł zasilanych paliwami kopalnymi. Celem jest realizacja budynku energooszczędnego.

Dobór rozwiązań w zakresie energooszczędności i rozwiązań ekologicznych pozostawia się do decyzji uczestników konkursu z zastrzeżeniem, że rozwiązania te będą elementem oceny sądu konkursowego. Projekt powinien spełniać warunki projektowania uniwersalnego, zgodnie z ustawą o dostępności dla osób o szczególnych potrzebach – rozwiązania te będą elementem oceny sądu konkursowego.



4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE:

Należy przewidzieć następujące grupy funkcjonalne pomieszczeń:

- pomieszczenia administracyjne Kierownictwa Urzędu Miasta,
- pomieszczenia administracyjne Rady Miasta oraz Sala Sesyjna,
- pomieszczenia poszczególnych Wydziałów Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta
- pomieszczenia administracyjne tzw. Samodzielnych Stanowisk Pracy,
- pomieszczenia Sekcji IT,
- pomieszczenia Urzędu Stanu Cywilnego i Sala Ślubów,
- pomieszczenia Straży Miejskiej,
- pomieszczenia uzupełniające,
- pomieszczenia techniczne i gospodarcze,
- komunikacja wewnętrzna oraz toalety ogólnodostępne,
- garaż.

Szczegółowe zestawienie oraz szacunkowe wielkości pomieszczeń zawarto w załączniku/Tabelaryczne zestawienie powierzchni budynku/ nr **M06a**.

Zamawiający zastrzega, że celowo nie określa powierzchni poszczególnych pomieszczeń, lecz wskazuje jedynie przybliżone wielkości poszczególnych grup funkcjonalnych. Jako wiążącą wytyczną w tym zakresie należy przyjąć, że **uzyskana łączna powierzchnia netto budynku (obejmująca wszystkie zaprojektowane pomieszczenia bez wyjątku) nie może być mniejsza niż 5.200 m² oraz nie może przekraczać 6.000 m²**. W przypadku pomieszczeń, dla których w załączniku **M06a** określono wielkości minimalne, wartości te muszą zostać

4.1 CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH GRUP FUNKCJONALNYCH

4.1.1 Pomieszczenia administracyjne:

Minimalną powierzchnię pomieszczenia biurowego stałej pracy należy wyliczyć przyjmując min. 8m² na 1 pracownika, przy jednoczesnym spełnieniu wymogu zachowania wielkości pojedynczego pomieszczenia nie mniejszej niż 12 m². Dopuszcza się możliwość łączenia części pokoi biurowych w większe pomieszczenia, z wydzieleniem stanowisk pracy przy wykorzystaniu aranżacji meblowej – pod warunkiem zapewnienia potrzebnego na danym stanowisku stopnia separacji od pozostałych stanowisk. Nie dopuszcza się łączenia pokoi biurowych Wydziału Podatkowego.

4.1.2 Pomieszczenia Rady Miasta:

Wszystkie pomieszczenia zespołu Rady Miasta należy zlokalizować na jednym, wspólnym poziomie z grupą pomieszczeń Sali Sesyjnej.

W budynku Ratusza należy zaprojektować reprezentacyjną Salę Sesyjną Rady Miasta dla około 60 osób (z możliwością użycia sprzętu multimedialnego, w tym: opuszczany ekran, projektor, system mikrofonowy dla każdego radnego, kamery umożliwiające wideorejestrację i możliwość transmisji obrad online) oraz widownią dodatkowo dla ok.50-60 osób. Wysokość pomieszczenia w świetle min. 5,0m. Sala Sesyjna na środku powinna mieć miejsca przy stolach dla radnych, kierownictwa Ratusza, zaproszonych gości, stół prezydialny dla przewodniczącego i wiceprzewodniczącego rady, stanowisko dla pracowników Biura Rady obsługujących sesję.

Przy Sali Sesyjnej należy zaprojektować dwie sale narad: dla 15 oraz dla 20 osób.

4.1.3 Pomieszczenia Urzędu Stanu Cywilnego:

W budynku Ratusza należy zaprojektować reprezentacyjne pomieszczenie Sali Ślubów o wysokości w świetle min. 4,0m, przeznaczoną dla ok. 50 osób. Przy Sali Ślubów należy zlokalizować poczekalnię, z wejściem z zewnątrz odrębnym od wejścia głównego do Ratusza oraz bezpośrednim i wygodnym dostępem do Sali Ślubów. Należy też przewidzieć pomieszczenie Kierownika USC oraz niewielkie



pomieszczenie socjalno-gastronomiczne. Sugerowana lokalizacja powyższych pomieszczeń – na parterze.

4.1.4 Pomieszczenia Straży Miejskiej:

Na parterze budynku, w sąsiedztwie portierni, należy zlokalizować pomieszczenie dyżurnego Straży Miejskiej. W pomieszczeniu tym należy zapewnić miejsce dla lokalizacji kompletu urządzeń systemu monitoringu wizyjnego miasta (odbiór i wizualizacja sygnału z min. 150 kamer, z możliwością dalszej rozbudowy w przyszłości). Dodatkowa wyodrębniona toaleta z dostępem bezpośrednio z pomieszczenia dyżurnego.

Pozostałe pomieszczenia Straży Miejskiej nie muszą sąsiadować z pomieszczeniem dyżurnego.

W zespole należy zaprojektować dwa kompletne węzły szatniowo-toaletowe (damski i męski) z natryskami oraz pomieszczenie socjalne pracowników Straży Miejskiej.

4.1.5 Pomieszczenia uzupełniające:

Na parterze budynku należy zaprojektować główne pomieszczenie bezpośredniej obsługi interesantów, tj. Salę Obsługi Klienta. W ramach wspólnej, odpowiednio strefowanej przestrzeni należy zaprojektować stanowiska Dziennika Podawczego, informacji, szatnię dla gości oraz punkt ksero. Zapewnić drugie / dodatkowe wejście, niezależne od reprezentacyjnego wejścia głównego. W sali obsługi należy przewidzieć wydzielone przestrzenie do rozmów ze stronami oraz stanowisko do potwierdzania profilu zaufanego.

W sąsiedztwie Sali obsługi klienta, w miarę możliwości w rejonie wejścia głównego, należy zaprojektować pomieszczenie portierni i BMS. Zapewnić w nim miejsce dla lokalizacji kompletu urządzeń systemu BMS i SSP budynku oraz dodatkową toaletę z dostępem bezpośrednio z pomieszczenia portierni.

Należy zaprojektować pomieszczenie (lub zespół pomieszczeń) kancelarii niejawnnej, spełniające wymagania przepisów dotyczących organizacji i funkcjonowania kancelarii tajnych dla przechowywanych dokumentów o charakterze "POUFNE" oraz "ZASTRZEŻONE".

W budynku należy zaprojektować 4 ogólne sale narad, z których przynajmniej dwie (tj. sala dla 40 i dla 10-ciu osób) należy zlokalizować na kondygnacji wspólnej z pomieszczeniami Kierownictwa Urzędu.

W budynku należy zaprojektować pomieszczenie / strefę „Open Space”, będącą miejscem odpoczynku pracowników. Dodatkowo, na każdej kondygnacji w strefach przeznaczonych dla pracowników administracyjnych, należy zaprojektować 2 pomieszczenia socjalne.

Należy zaprojektować średniej wielkości kawiarnię / restaurację. Sugerowana (nieobligatoryjna) lokalizacja na najwyższej kondygnacji, z możliwością otwarcia np. na taras widokowy. Dojście gości i pracowników oraz dostawa produktów do pomieszczeń kawiarni / restauracji winno być niezależne od wejść do pomieszczeń Ratusza i umożliwiać funkcjonowanie poza godzinami pracy Urzędu

4.1.6 Pomieszczenia techniczne i gospodarcze:

W ramach grupy pomieszczeń technicznych należy zaprojektować wszelkie niezbędne pomieszczenia pozwalające na niezakłócone funkcjonowanie techniczne budynku oraz jego utrzymanie i konserwację. Powyższe obejmuje także niezbędne pomieszczenia szatni, toalet i umywalni dla personelu technicznego.

W budynku powinny znaleźć się również archiwa (z wymogiem zastosowania systemu przeciwpożarowego gaszenia gazem), pomieszczenia magazynowe oraz serwerownia i pomieszczenie UPS. Nie dopuszcza się lokalizacji archiwów, serwerowni i pomieszczenia UPS poniżej istniejącego oraz projektowanego poziomu terenu wokół budynku.

4.1.7 Garaż

Pod budynkiem należy zaprojektować garaż podziemny, przeznaczony dla pracowników Urzędu oraz funkcjonariuszy Straży Miejskiej. Zamawiający preferuje garaż jednokondygnacyjny, niewystający

poza obrys części nadziemnej budynku i niewymagający oddymiania. Nie dopuszcza się stosowanie platform parkingowych wielopoziomowych (tzw. "Parklift") oraz systemów przesuwanych miejsc parkingowych. Nie dopuszcza się również dostępu do garażu za pomocą wind parkingowych. Wielkość garażu i łączną ilość miejsc parkingowych (w tym miejsc zewnętrznych) należy dostosować do wymagań MPZP.

Wysokość garażu musi umożliwić parkowanie pojazdów Straży Miejskiej typu "Renault MASTER" o wysokości min. 250cm

4.2 STREFOWANIE

Podział funkcji wewnątrz budynku winien uwzględniać strefowanie filtrujące użytkowników. Należy wydzielić następujące strefy:

- Strefę A - ogólnodostępną, z nieograniczonym dostępem publicznym,
- Strefę B - z dostępem dla pracowników urzędu oraz zweryfikowanych gości,
- Strefę C - przeznaczoną jedynie dla pracowników z określonymi uprawnieniami,
- Strefę D – przeznaczoną dla pracowników ochrony budynku oraz obsługi monitoringu wizyjnego miasta,
- Strefę E - przeznaczoną dla pracowników posiadających dostęp do kancelarii niejawnej,

4.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE

Budynek powinien być wyposażony we wszystkie niezbędne do użytkowania instalacje (o ile wynika to z wymagań stosownych przepisów techniczno-budowlanych), w szczególności:

- oświetlenia podstawowego, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego ,
- zasilania gniazd wtykowych podstawowe, komputerowe i awaryjne,
- system korekty dostępu światła dziennego,
- wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, wentylacji i klimatyzacji,
- System Sygnalizacji Pożaru SAP,
- Dźwiękowy System Ostrzegawczy DSO, z powiadamianiem głosowym,
- system oddymiania,
- stałe urządzenia gaśnicze (szczegółowy zakres do ustalenia na etapie koncepcji pokonkursowej)
- System Telewizji Dozorowanej CCTV,
- System Kontroli Dostępu SKD,
- System Sygnalizacji Włamania i Napadu SSWiN,
- okablowania strukturalnego, i Wi-Fi
- teletechnicznej i telefonicznej,
- dźwigi osobowe,
- elektroniczne systemy obsługi klienta oraz spotkań / konferencji.

4.4 WYTYCZNE DLA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek powinien pełnić funkcję reprezentacyjną i mieć nie mniej niż 4 kondygnacje. Przedpole budynku powinno cechować się dużymi walorami reprezentacyjnymi, a sam budynek powinien mieć nowoczesną bryłę, będącą wizytówką rozwijającego się miasta. Sugerowana (nieobligatoryjna) lokalizacja głównego wejścia i frontu budynku – od strony ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego. Budynek winien mieć główne wejście reprezentacyjne i drugie wejście bezpośrednio do sali obsługi klienta. W miarę możliwości i w zależności od przyjętego układu funkcjonalnego, zaleca się zaprojektowanie odrębnego wejścia dla pracowników, a także niezależnego wejścia do kawiarni / restauracji.



Projektując zagospodarowanie terenu należy uwzględnić znajdujące się we wschodniej części działki (poza obszarem objętym konkursem) zabudowania targowiska miejskiego, w tym parterowy budynek administracyjny, który podlega zachowaniu.

Dopuszcza się przebudowę miejskiej sieci ciepłowniczej, znajdującej się w zachodniej części terenu objętego konkursem. Nie dopuszcza się przebudowy miejskich sieci wod-kan, zlokalizowanych w południowej części terenu (poza nieprzekraczalną linią zabudowy).

Należy dążyć do minimalizowania negatywnych skutków inwestycji względem środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania możliwie jak największej liczby drzew.