**Załącznik M01**

**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**

Kraków, **30.01.2025 r.**

SPIS TREŚCI

[1. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU3](#_Toc189673703)

[2. OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI 3](#_Toc189673704)

[2.1 Lokalizacja i teren objęty opracowaniem 3](#_Toc189673705)

[2.2 Stan istniejący 3](#_Toc189673706)

[3. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE 3](#_Toc189673707)

[3.1 Uwarunkowania planistyczne 3](#_Toc189673708)

[3.2 Etapowanie inwestycji I ekonomika rozwiązań 4](#_Toc189673709)

[3.3 Wytyczne do projektu zagospodarowania terenu 4](#_Toc189673710)

[3.4 rozwiązania pro-środowiskowe i prospołeczne 4](#_Toc189673711)

[4. WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE: 5](#_Toc189673712)

[4.1 Charakterystyka poszczególnych grup funkcjonalnych 5](#_Toc189673713)

[4.1.1 Pomieszczenia administracyjne: 5](#_Toc189673714)

[4.1.2 Pomieszczenia Rady Miasta: 5](#_Toc189673715)

[4.1.3 Pomieszczenia Urzędu Stanu Cywilnego: 5](#_Toc189673716)

[4.1.4 Pomieszczenia Straży Miejskiej: 6](#_Toc189673717)

[4.1.5 Pomieszczenia uzupełniające: 6](#_Toc189673718)

[4.1.6 Pomieszczenia techniczne i gospodarcze: 6](#_Toc189673719)

[4.1.7 Garaż 6](#_Toc189673720)

[4.2 Strefowanie 7](#_Toc189673721)

[4.3 Wyposażenie budynku w instalacje 7](#_Toc189673722)

# 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.

# OPIS LOKALIZACJI INWESTYCJI

## 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.

## 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 graniczy 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.

# ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PODSTAWOWE

## 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:

1. 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;

1. dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
2. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,5;
3. minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
4. udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
5. udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%.

## 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.

## 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.)

## 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.

# 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

## Charakterystyka poszczególnych grup funkcjonalnych

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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 niejawnej, 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

### 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.

### 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 przesuwnych 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

## 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,

## 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.

## 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.