

**Konkurs urbanistyczno-architektoniczny na opracowanie
konceptji rozbudowy budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej
wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich,
Łomianki, woj. Mazowieckie**

Załącznik nr 10 do Regulaminu Konkursu

**Wytyczne do konkursu
urbanistyczno-architektonicznego na opracowanie konceptji rozbudowy
budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej
wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich,
Łomianki, woj. mazowieckie**

I. Założenia podstawowe urbanistyczne

1. Rewitalizacja Centrum Łomianek w zakresie:
 - a) Kształtowanie przestrzeni publicznych centrum miasta – w oparciu o układ krzyżujących się ulic: Warszawska i ciąg ulic Szpitalna/Wiejska wraz z przylegającymi działkami;
 - b) Budowa nowego budynku (zespołu budynków) Urzędu Miejskiego;
 - c) Konceptcja lokalizacji i formy wymaganej/niezbędnej ilości miejsc postojowych;
 - d) Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (założenia do nowego prawa miejscowego w zakresie narzędzi wzmacniających ochronę krajobrazu wg. art.37a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
2. Wykreowanie podłużnej agory – przestrzeni miejskiej i miejsca wydarzeń plenerowych w ciągu ulicy Szpitalna, Wiejska łączącej przestrzenie i funkcjonalnie istniejące obiekty użyteczności publicznej z propozycją placu miejskiego powiązanego z nowymi budynkami urzędu miejskiego. Wykreowana integralna przestrzeń miejska kształtowanego Centrum Łomianek ma łączyć w harmonijny sposób funkcje publiczne i komercyjne. Ma być nowym miejscem spotkań i miejscem spędzania wolnego czasu dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców. Ruch samochodowy ma być podporządkowany ruchowi pieszemu i rowerowemu.
3. Propozycja funkcji i zagospodarowania działki nr 819/3 z obrębu 0005 (w sąsiedztwie Centrum Kultury) na cele publiczne.
4. W granicach opracowania wymagane jest:
 - a) delimitacja ogólniedostępnej przestrzeni miejskiej;
 - b) linie zabudowy
 - c) propozycja posadzki,
 - d) lokalizacja małej architektury (propozycja oryginalnego zestawu mebli miejskich i instalacji),
 - e) konceptcja kształtowania pierzei ulic i placów,
 - f) organizacja ruchu i parkowania,
 - g) konceptcja odwodnienia,
 - h) szata roślinna,
5. Zasięg przestrzenny terenów ogólniedostępnych, w tym publicznych powinien uwzględniać stosunki własnościowe obszaru opracowania.
6. Opracowanie studialne powinno zawierać jasne wytyczne do zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) kształtowania linii zabudowy,

**Konkurs urbanistyczno-architektoniczny na opracowanie
konceptji rozbudowy budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej
wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich,
Łomianki, woj. Mazowieckie**

- c) wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- d) gabarytów budynków i kształtu dachu,
- e) kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- f) osi widokowych, dominant przestrzennych (punktów eksponowanych widokowo) itp.

II. Założenia podstawowe architektoniczne

1. Zakłada się docelową rozbiórkę istniejącego budynku i budowę nowych obiektów na wskazanym terenie inwestycji, ale realizacja planowanej zabudowy powinna uwzględniać ciągłość pracy Urzędu Miejskiego. Oznacza to, że budowa będzie przebiegała etapowo oraz, że oddawanie do użytku także będzie etapowe.
2. Inwestycja może składać się z jednego budynku, układu budynków bliźniaczych lub innego zespołu budynków połączonych łącznikami. Łączniki mogą mieć konstrukcję niezwiązaną trwale z gruntem (nadwieszoną).
3. Założenia funkcjonalne:
 - a) budynek(zespół budynków) ma pełnić funkcję zarówno Ratusza, Magistratu, siedziby Urzędu Stanu Cywilnego oraz zawierać w parterze powierzchnie usługowe pod wynajem;
 - b) dopuszcza się realizację inwestycji w partnerstwie publiczno-prywatnym, dlatego część komercyjna powinna cechować się atrakcyjnością funkcjonalną.
 - c) obecny stan zatrudnienia w Urzędzie Miejskim to 122 pracowników w tym 17 pracowników OPS (ośrodka pomocy społecznej); należy założyć wzrost liczby pracowników o ok. 50% (w Urzędzie przewiduje się miejsce dla. filii wydziałów starostwa i jednostek organizacyjnych).
 - d) gabaryty budynku (zespołu budynków):
 - liczba kondygnacji od trzech (3) do pięciu (5) w tym jedna podziemna (dopuszcza się kondygnację przeznaczoną na garaż podziemny)
 - dopuszcza się przewyższenie – wieżę – do siedmiu kondygnacji (do 20 m wysokości)
 - powierzchnia użytkowa do 2500,0 m²,
4. Założenia architektoniczne:
 - a) obiekt charakterystyczny o współczesnej formie przestrzennej, zharmonizowany z otoczeniem, ewentualnie wyróżniający się w krajobrazie jako punkt orientacji przestrzennej (wieża do 20 m wysokości)
 - b) otwarte przestrzenie w parterze budynku, przenikające się i uzupełniające z podłużną agorą kształtowaną w oparciu o ciąg ulic Szpitalna, Wiejska, mające wspólnie stanowić przestrzeń publiczną miasta, miejsce spotkań mieszkańców, działań informacyjnych, kulturalnych i artystycznych,
 - c) główne wejście do budynku w bezpośrednim sąsiedztwie placu miejskiego stanowiącego centralny element przestrzeni miejskiej centrum;
 - d) dopuszcza się układ symetryczny oparty o oś kompozycyjną wyznaczoną ciągiem ulic Szpitalna-Wiejska
5. Założenia funkcjonalno-użytkowe; program funkcjonalno – użytkowy części administracyjnej powinien zawierać:
 - a) reprezentacyjne sale kierownictwa urzędu (gabinety burmistrza, dwóch zastępców burmistrza, sekretarza, skarbnika),
 - b) pomieszczenia Biura Rady Miejskiej w tym gabinet przewodniczącego Rady Miejskiej, pokój urzędników, pokój radnych służący do przyjęć mieszkańców),

**Konkurs urbanistyczno-architektoniczny na opracowanie
konceptji rozbudowy budynku administracyjnego przy ul. Warszawskiej
wraz z rewitalizacją terenów sąsiednich,
Łomianki, woj. Mazowieckie**

- c) część reprezentacyjną i biurową Urzędu Stanu Cywilnego,
 - d) wyodrębniony Ośrodek Pomocy Społecznej,
 - e) biuro obsługi mieszkańca [BOM] (przyjmowanie wniosków i dokumentów od mieszkańców),
 - f) zestawy pomieszczeń poszczególnych Wydziałów (gabinet naczelnika, 2-4 osobowe pokoje pracy urzędników) + podręczne archiwa; Wydziały mają zróżnicowaną obsadę personalną od 4 do 10 osób + Naczelnik, ponadto pokoje dla samodzielnych stanowisk;
 - g) filie wydziałów starostwa – co najmniej 2 w tym filia wydziału komunikacji i transportu,
 - h) rezerwa na filie lub siedziby jednostek organizacyjnych – ZWIK, KMŁ
 - i) małe sale konferencyjne (przynajmniej po jednej na każde piętro mieszczące pokoje pracy urzędników) z zapleczem socjalnym w sąsiedztwie;
 - j) reprezentacyjną salę posiedzeń Rady Miejskiej na ok. 120 osób z zapleczem (jednocześnie z możliwością pełnienia funkcji Sali Konferencyjnej)
 - k) reprezentacyjne sale współpracy z miastami partnerskimi,
 - l) serwerownię,
 - m) archiwum główne z powielarnią (w sąsiedztwie kancelarii BOM)
 - n) niezbędne zaplecze sanitarne i techniczne
6. Założenia funkcjonalno-użytkowe dla części komercyjnej:
- a) pomieszczenia pod wynajem mogą stanowić więcej niż 50% powierzchni parteru,
 - b) pożądany jest obiekt gastronomiczny (restauracja, bar, bistro, kawiarnia itp.);

aktualny regulamin organizacyjny Urzędu Miejskiego można pobrać
<http://bip.lomianki.pl/index.php?dc=6545&m=3&sc=110>