

WYTYCZNE

Wykonanie szczegółowe w konkursie architektoniczno-urbanistycznym dla studentów na zadanie pn.:
"Koncepcja budowy Centrum Sportu w Piasecznie"

1. Cel opracowania i wytyczne ogólne

Celem opracowania jest wykonanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na budowę Centrum Sportowego w Piasecznie, która uwzględni rozmieszczenie w terenie obiektów kubaturowych, tj. centrum pływakie, hala sportowo-widowiskowa, lodowisko, hotel oraz centrum integracji społecznej wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, układem komunikacyjnym, zielenią, drobnymi formami architektonicznymi jak również z wykonaniem koncepcji na renaturyzację rzeki Jeziorki.

Centrum sportowo – rekreacyjne powinno stanowić część piaseczyńskiego założenia urbanistycznego o charakterze rekreacyjno – edukacyjno – sportowym. Osią tego założenia jest ciek wodny Perełka, położony w centralnej części miasta na kierunku wschód – zachód. To założenie umożliwia stworzenie bezkolizyjnego ciągu komunikacyjnego dla użytkowników rowerów, biegaczy i pieszych powiązanego z terenami w Konstancinie i Zalesiu Dolnym i Zalesiu Górnym (wzdłuż Jeziorki). Zapewnienie bezkolizyjnego szlaku rowerowego i dostęp do niego z północnej i południowej części miasta wpłynie na zmniejszenie ruchu samochodowego związanego z obsługą projektowanego przedsięwzięcia.

Teren, na którym planowana jest inwestycja w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczony jest pod usługi turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą. W chwili obecnej trwają prace nad zmianą jego zapisów, dlatego zaproponowane w koncepcji rozwiązania, muszą być zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Należy zabezpieczyć przestrzeń pod lodowisko, centrum pływakie, halę sportowo-widowiskową, hotel, centrum integracji społecznej oraz korty tenisowe, poszczególne obiekty/elementy powinny zostać zaprojektowane w taki sposób, aby możliwe było etapowanie robót związane z dokonywaniem częściowych odbiorów/pozwoleń na użytkowanie, ale również z uzyskiwaniem dofinansowania na poszczególne obiekty/elementy.

Należy proponować rozwiązania architektoniczne i przestrzenne o współczesnej formie wyrazu, dostosowane skalą i ukształtowaniem bryły do otaczającego terenu, o wysokich walorach architektonicznych, z możliwością elastyczności/zmienności rozwiązań, ponadto charakteryzujące się prostotą w utrzymaniu, bezpieczeństwem i trwałością oraz odznaczać się rozsądnym kosztem realizacji i bardzo niskimi kosztami dalszej eksploatacji (architektura pasywna, zero-emisyjna). Szczególnie należy zwrócić uwagę na wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii (solarna, wodna, itp.), „zielone” żywe elewacje, które mają na celu maksymalne obniżenie kosztów utrzymania i eksploatacji obiektów kubaturowych.

Należy przedstawić rozwiązania, które umożliwią powiązanie zaproponowanych rozwiązań z najbliższym otoczeniem - tereny produkcyjne, oczyszczalnia ścieków, oraz zabudowa mieszkaniowa, należy przedstawić propozycje rozwiązania ewidentnych „minusów” otoczenia – oczyszczalnia ścieków, droga krajowa - na „plusy” – np. mini oczyszczalnia – obiekt edukacyjny wzdłuż ciągu rekreacyjnego, itp. rozwiązania architektoniczne poprawiające estetykę tych obiektów.

Szczegółowe wytyczne do zaprojektowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na budowę Centrum Sportowego:

I. Założenia architektoniczno-urbanistyczne:

1. Centrum Pływackie:

- a) basen rekreacyjny z regulowaną głębokością dna i regulowanym pomostem, wyposażony w elementy zabawowe (ewentualnie dodatkowo niezależnych bardzo płytkich niecek/cki basenowych/wej dla małych dzieci z częścią zabawową), oraz strefę spa i saun, wyposażony w zjeżdżalnię, na części poza obiektem dodatkowo zaizolowane (ocieplone). Ponadto, należy przewidzieć zaprojektowanie „wydzielenia” basenu rekreacyjnego (np. szybą) od basenu pływackiego (ma to na celu umożliwienie przeprowadzania zawodów i w tym samym czasie niezależne użytkowanie części rekreacyjnej, m.in. poprzez niezależne wejścia), a obok niej część socjalno-bytowo-techniczną,
- b) basen odkryty zewnętrzny (sugeruje się niepołączony z basenem wewnętrznym, ze względu na wysokie koszty utrzymania takich rozwiązań) w południowej części obiektu wyposażony w zjeżdżalnię oraz w wodne atrakcje, np. gejzer, itp. o minimalnych wymiarach 12x6m,
- c) oprócz głównego obiektu, należy zaprojektować stałe elementy (wbudowane w główny obiekt kubaturowy, a więc należy rozumieć to jako osobne strefy funkcjonalne – z możliwością ich niezależnego funkcjonowania i dostępu dla zainteresowanych) towarzyszące funkcji głównej, tj. sauna, krioteria, odnowa biologiczna, gabinety specjalistów- rehabilitacyjne, masaże, centrum kosmetyczne, restauracja lub mała gastronomia, sala/e konferencyjna/e z możliwością połączenia w jedną (przeznaczone na cele dydaktyczno-szkoleniowe), sklepik pływacki, pomieszczenia pod wynajem, zaplecze socjalno-administracyjno-techniczne, itp.
- d) basen pływacki, który umożliwia rozgrywanie europejskich rozgrywek piłki wodnej to wymiar 21x33m z 8 metrową częścią wygradzoną zainstalowanym pomostem, z czego na basenie 25m należy zaprojektować stałą głębokość (2m), natomiast na części 8 metrowej regulowaną,
- e) warto projektować instalację fotowoltaiczną na elewacji południowej,
- f) należy zaprojektować przeszklenia z powierzchnią matową lub przyciemnianą, w celu uniknięcia efektu odbicia,
- g) należy projektować szatnie bezobsługowe,
- h) należy projektować spiralę budowaną z rury (chodzi o kwestię bezpieczeństwa),
- i) należy projektować 3 systemy wentylacji z odzyskiem ciepła (osobno dla części basenowej, osobno dla toalet oraz osobno dla części socjalno-bytowej),
- j) należy dążyć do zaprojektowania każdej części w innej technologii wykonania,
- k) w technologii wykonania niecek basenowych proponujemy zróżnicowanie: stalowa na zewnątrz wewnątrz – ceramiczna,
- l) należy dążyć do zaprojektowania innego rodzaju przykrycia części basenowej a innego części socjalno-bytowej,
- m) należy projektować trybuny dla minimum 500 osób rozmieszczone jednostronnie, oraz aby trybuny „zaczynały” się do samej posadzki, należy dążyć do maksymalnego wykorzystania przestrzeni pod trybunami na cele administracyjno-użytkowe.
- n) należy rozważyć projektowanie windy technicznej na sam dach ze względu na konserwację urządzeń, itp.,

- 2. **Hala sportowo-widowiskowa** powierzchnia użytkowa hali 2000m², dzielona, trzy-sektorowa z zapleczem socjalno-administracyjno-technicznym, z trybunami przeznaczonymi dla minimum 2000 osób (rozmieszczone dwustronnie, dwie części po każdej stronie : górna - stała, ok. 700 miejsc i dolna – rozkładana, ok. 300 miejsc), wraz z obiektami towarzyszącymi tj. siłownią, salą fitness, dwoma

- niewielkimi salami konferencyjnymi z możliwością połączenia w jedną przeznaczone na cele dydaktyczno-szkoleniowe, małą gastronomię, pomieszczenia pod wynajem, pomieszczeniami porządkowymi (przeznaczonymi na rozmieszczenie sprzętu, dodatkowych siedzisk, scenę, itp.). Należy dążyć do maksymalnego wykorzystania przestrzeni pod trybunami na cele administracyjno-użytkowe.
3. **Lodowisko-wrotkowisko** -obiekt całoroczny o powierzchni 1600m², dzielony, dwu-sektorowy z zapleczem socjalno-administracyjno-technicznym, z trybunami przeznaczonymi dla min. 1000 osób, rozmieszczonymi dwustronnie, jednocześnie po każdej stronie, od samej posadzki, wraz z obiektami towarzyszącymi tj. sala/e konferencyjna/e z możliwością połączenia w jedną przeznaczone na cele dydaktyczno-szkoleniowe, oraz z zapleczem socjalno-administracyjno-technicznym, itp. Należy dążyć do maksymalnego wykorzystania przestrzeni pod trybunami na cele administracyjno-użytkowe.
 4. **Hotel** – obiekt nowoczesny, min. 4 gwiazdkowy na ok. 30 do 50 miejsc noclegowych z salą konferencyjną przeznaczoną na szkolenia (wyposażone w mobilne ścianki), małą gastronomię, pomieszczenia pod wynajem, itp., oraz z zapleczem socjalno-administracyjno-technicznym, zaprojektowany jako niezależnie działający obiekt, albo jako część obiektów sportowych.
 5. **Centrum Integracji społecznej**- obiekt o powierzchni ok. 1000m² z pomieszczeniami terapeutycznymi, zapleczem socjalno-administracyjno-technicznym, sala/e wielofunkcyjne z możliwością połączenia w jedną przeznaczone na cele dydaktyczno-kulturalne, mała gastronomia, pomieszczenia pod wynajem, gabinety specjalistów: psychologa, pedagoga, itp.
 6. **Otoczenie wokół głównych obiektów**: zieleń, siłownie plenerowe, laboratorium badawcze, place zabaw, miejsca przeznaczone na piłkę siatkową, plażową, drobne formy architektoniczne, korty tenisowe, komunikacja wewnętrzna, oraz inne elementy rekreacji ogólnej.
 7. Projektując obiekty należy uwzględnić: kontekst miejsca, skalę i charakter architektury, nowe tendencje w kształtowaniu zabudowy, aktualne wymagania dotyczące kształtowania zabudowy, wysokiej efektywności energetycznej, oświetlenia, nagłośnienia (akustyki), nasłonecznienia i zagadnień funkcjonalnych, nowe tendencje w zakresie instalacji, konstrukcji, oraz technologii.
 8. Ponadto w każdym obiekcie głównym należy uwzględnić 1-2 sale konferencyjne (wyposażone w mobilne ścianki), tak aby sale pełniły różne funkcje w zależności od przeznaczenia, np. salka rozgrzewkowa, itp. różne wielkości sal konferencyjnych i należy dążyć do tego, aby wielkość sali można było mobilnie kształtować i dostosować do konkretnej ilości osób z niej korzystających. Ponadto każda część sali powinna mieć dostęp do mediów oraz bliskość toalet.
 9. Zaproponowane technologie i rozwiązania koncepcyjne muszą zagwarantować, że projektowane obiekty będą spełniały wymagania maksymalnych cząstkowych wartości wskaźnika EP obowiązujące od 1 stycznia 2021r. zgodnie z § 329 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 18.09.2015r. Dz. U. 2015 poz. 1422. (np. odnawialne źródła energii) – (w przypadku zmiany przepisów, należy dostosować projekt do obowiązujących przepisów).
 10. Na omawianym terenie należy totalnie wykluczyć możliwość realizacji jakichkolwiek kondygnacji podziemnych (teren niestabilny w pobliżu rzeki, zalewowy) – wszystkie elementy muszą być realizowane powyżej poziomu terenu.
 11. Należy uwzględnić w planowaniu rozwiązań koncepcyjnych istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną.
 12. Nacisk w projekcie powinien być położony na maksymalną dostępność dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych oraz odbywających rehabilitację – pokazanie na wizualizacjach, w projekcie (bez progowe rozwiązania, podnośniki, itp. elementy ułatwiające obsługę) w tym należy zwrócić uwagę na rozwiązania architektoniczne (brak barier, wysokich krawężników, schodów) stosując pochylnie zamiast schodów i maksymalnie rozwiązania w jednej płaszczyźnie, ewentualnie w ostateczności przy braku innej możliwości zaprojektowanie wind przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

13. Każdy obiekt powinien mieć zapewniony dostęp komunikacyjny, drogę ppoż., rozwiązana lokalizacyjnie kwestię związaną z działalnością danego obiektu.
14. Należy wykonać analizę komunikacyjną i urbanistyczną – należy przeanalizować szczególnie powiązania z centrum miasta Piaseczno przy wykorzystaniu „Traktu nad Perełką” (dostępne są w UMiG Piaseczno dokumenty, koncepcje, analizy związane z przebiegiem traktu nad Perełką).
15. Nacisk należy położyć na obsługę komunikacyjną w skali terenu inwestycji oraz wskazać otoczenie do minimum 1km jak będą obsługiwane dojazdy, także poprzez komunikację zbiorową (miejską).
16. W zakresie komunikacji należy skłonić się w stronę lokalizacji miejsc parkingowych wzdłuż ul. Chyliczkowskiej oraz nowoprojektowanej drogi ul. Mazurskiej (przedłużenie Żeromskiego) bez lokalizowania na terenie inwestycji (ma to na celu zwiększenie komfortu użytkowników i bezpieczeństwa dzieci).
17. W ramach koncepcji należy zaproponować rozwiązanie problemu przejścia przez ulicę Armii Krajowej, która jest barierą komunikacyjną i rozdziela centrum miasta od omawianego terenu wzdłuż kanału Perełki.
18. Centrum sportowo – rekreacyjne przeznaczone będzie do uprawiania różnych form aktywności fizycznej na poziomie amatorskim (wyczynowym) indywidualnie i w grupach oraz szeroko rozumianej rekreacji indywidualnej i grupowej z możliwością organizowania zawodów sportowych i pokazów a także zabawy w plenerze.
19. Centrum Sportowe w aspekcie urbanistycznym powinno być maksymalnie zintegrowane z Parkiem Miejskim – komunikacyjnie i przestrzennie tworzyć jedną całość.
20. Integracja funkcji terenowych z traktem Perełki oraz rzeką Jeziorki w celu wykorzystania piękna krajobrazu a jednocześnie, aby zintegrować architekturę z krajobrazem rzeki – nie można dopuścić do zniszczenia układu rzeki oraz jego zabudowy czy zasłonięcia.
21. Należy uwzględnić w koncepcji istniejący, funkcjonujący szlak kajakowy na Jeziorce, zaprojektowanie szlaku pieszo-rowerowego wzdłuż kanału Perełki, kładki pieszo-rowerowej pod projektowaną ul. Mazurską (w strefie estakady nad Perełką) oraz pod (estakada) drogą krajową ul. Armii Krajowej.
22. Ponadto należy uwzględnić zasilanie Perełki wodą deszczową z dachów projektowanych obiektów oraz zrzutem wody z oczyszczalni.
23. Należy zaproponować formy aktywizujące dzieci, np. laboratorium przy oczyszczalni ścieków, modelujące pracę oczyszczalni.
24. Należy zwrócić uwagę na otoczenie urbanistyczne - co z czego wynika, skala obiektów (wizualizacje 3D), wielkość i ścieżki dojścia oraz widok na przestrzeń (punkty widokowe oraz osie widokowe).
25. Warto zwrócić priorytetowo uwagę na kontekst powiązania z centrum miasta Piaseczno i jak teren nowo tworzonej inwestycji zostanie płynnie zintegrowany, tj. uporządkowanie sąsiedztwa- tereny produkcyjne, oczyszczalnia ścieków, zabudowa mieszkalna.
26. Należy opracować wytyczne dla nowego planu miejscowego, w celu płynnego przygotowania przez Wydział UiA projektu MPZP.

II. Założenia architektury krajobrazu

W koncepcji zagospodarowania terenu należy przyjąć zasadę wzrostu zainwestowania w infrastrukturę – małą architekturę i wyposażenie począwszy od kanału Perełki w kierunku projektowanej zabudowy Centrum Sportowego i przeciwnie większe zagospodarowanie zielenią w kierunku Perełki; konsekwentnie należy zaprojektować:

1. Renaturyzację kanału Perełki z powodu ograniczonego miejsca- polegająca na, w dużym uproszczeniu oddaniu tego cieku naturze poprzez zróżnicowaniu koryta, uaktywnienie struktur rzecznych - wysp, cypli, zatok, tworzenie lokalnych przeszkód; w strefie brzegowej przebudowie umocnień brzegów, pozostawienie umocnień naturalnych, dopuszczenie lokalnej erozji, rozrzeźbieniu skarp, wprowadzaniu roślinności brzegowej, zdajemy sobie sprawę, że całkowita renaturyzacja jest

niemożliwa niemniej potencjał terenu daje możliwości zaprojektowania zieleni przewodniej (strefa zieleni naturalnej) z towarzyszącą temu ciekowi Traktowi Perełki - ścieżki pieszo rowerowej, która na tym odcinku będzie posiadała walory przyrodnicze i krajobrazowe. w tej przestrzeni mogą również znaleźć się elementy małej architektury takie jak pomosty i kładki. Przy projektowaniu należy umiejętnie wykorzystać fizjograficzne walory terenu. Kolejno wchodzimy w strefę zieleni urządzonej stwarzając architektowi krajobrazu swobodę w projektowaniu zieleni parkowej wraz z towarzyszącą małą architekturą. Koncepcja ma kreować atrakcyjną przestrzeń zarówno kameralną jak i publiczną, przestrzeń rekreacji i wypoczynku, w której znajdzie się miejsce na plac zabaw, siłownię plenerowe, boiska do kometki, piłki siatkowej, plażowej, itp. miejsca do wypoczynku biernego ale także miejsca zaciszne.

2. W strefie bezpośrednio zlokalizowanej przy projektowanych obiektach Centrum Sportowego należy przewidzieć lokalizację basenu otwartego ze zjeżdżalniami, kortów tenisowych dając swobodę projektantowi oczekujemy na inne propozycje atrakcji zewnętrznych uzupełniających program.
3. Zieleń towarzysząca zabudowie ma być elegancka, mająca walory dekoracyjne przez cały rok, być łatwa w utrzymaniu, natomiast od małej architektury wymaga się natomiast znakomitego poziomu wykonania, trwałości materiałów i ciekawego wzornictwa (niekrzykliwego, naturalnego, przyjaznego), mile widziane będą pomysłowe (designerskie) formy *dfa* (drobne formy architektury), rzeźby. Elementem koncepcji będzie również uchwycenie dekoracyjnego oświetlenia podkreślającego walory projektowanej przestrzeni i umeblovania.
4. Należy uwzględnić zastosowanie zieleni izolacyjnej od ulic, izolacje od oczyszczalni ścieków oraz zielonych parkingów.
5. Powyższe założenia zostały przedstawione na załączniku graficznym dołączonym do niniejszego dokumentu.

III. Założenia obsługi komunikacyjnej

Przedmiotowy teren będzie obsługiwany przez istniejący układ drogowy ul. Chyliczkowskiej (status drogi kategorii powiatowej) oraz projektowanej ul. Mazurskiej /1KD-L(g)/ - status drogi gminnej.

Aktualnie ul. Chyliczkowska (droga powiatowa) posiada połączenie z ul. Armii Krajowej (droga krajowa - klasa zbiorcza). Jednakże w niedalekiej przyszłości planowana jest rozbudowa i podwyższenie klasy drogi do GP (drogi głównej ruchu przyspieszonego), co spowoduje ograniczenie dostępności włączenia dróg gminnych lub powiatowych do przedmiotowego układu, a co za tym następuje bardzo istotnym elementem będzie realizacja projektowanej ul. Mazurskiej (na kierunku płn.) do połączenia z ul. Okulickiego (drogi wojewódzkiej nr 721) oraz w kierunku południowym do węzła ul. Armii Krajowej (DK79) i ul. Księcia Janusza i Starego (droga wojewódzka nr 722).

Zarządca Drogi krajowej nr 79 - tj. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w odniesieniu do planowanej przebudowy nie zlecił jeszcze wykonania decyzji środowiskowej, a tym samym zaproponowane rozwiązania komunikacyjne, będą podstawą do rozmów z GDDKiA.

W zakresie obsługi komunikacyjnej należy:

1. Uwzględnić poszerzenie pasa drogowego ul. Mazurskiej oznaczonej symbolem 1KD-L(g) z obecnych 17m do 20m (odc. od ul. Chyliczkowska do wysokości rzeczki Nad Perełką – ok. 300m). Powyższy parametr pozwoliłby na uzyskanie stanowisk parkingowych prostopadłych do jezdni.
2. W strefie przyległej do pasa drogowego ul. Chyliczkowskiej przewidzieć rozmieszczenie stanowisk parkingowych.
3. Na etapie weryfikacji MPZP należy uwzględnić korektę pasa drogowego w obrębie skrzyżowania ul. Chyliczkowskiej z ul. Mazurską. Ze względów polepszenia bezpieczeństwa, należy przewidzieć: wprowadzenie pasa prawoskrętu z ul. Chyliczkowskiej str. zach. w ul. Mazurską, jak również przewidzieć dodatkowy pas lewoskrętu z ul. Chyliczkowskiej (kier. wsch.) w ul. Mazurską.

4. Przewidzieć zjazdy na przedmiotowy teren na wysokości ul. Mazurskiej (1-2) oraz z ul. Chyliczkowskiej.
5. Przewidzieć przejście pieszo-rowerowe pod ul. Mazurską w strefie estakady nad Perełką.
6. Przewidzieć przejście pieszo-rowerowe pod (estakada) ul. Armii Krajowej.
7. Przewidzieć ścieżkę rowerową wzdłuż Traktu nad Perełką.
8. Wykonać analizę komunikacyjną mającą na celu uzasadnienie podjęcia decyzji w celowości realizacji estakady drogi krajowej w kategorii GP.
9. Tak projektować wewnętrzne zagospodarowanie terenu oraz zaprojektowany układ drogowy aby wygenerował niezbędne stanowiska parkingowe dla obsługi autokarów oraz stanowiska parkingowe dla niezbędnej potrzebnej ilości samochodów osobowych – dotyczy zabezpieczenia dla elementów usług komercyjnych planowanych w obiektach.
10. Sugeruje się położyć szczególny nacisk na obsługę rowerową obszaru inwestycji, w tym na realizację parkingów rowerowych.