

REGULAMIN KONKURSU
na projekt koncepcji
urbanistyczno – architektonicznej
Bałtyckiego Centrum Biznesu
w Rębiechowie

ADRES:

Gdańsk, ul. Azymutalna 9
Działka ewidencyjna nr 311/3

INWESTOR:

BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o.
80-306 Gdańsk, ul. Polanki 112

I. USTALENIA FORMALNO – PRAWNE

1. ORGANIZATOR KONKURSU

BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o.
80-306 Gdańsk, ul. Polanki 112

2. Biuro konkursu:

BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o.
80-306 Gdańsk, ul. Polanki 112

3. Sekretarz organizacyjny konkursu:

Małgorzata Kik

4. Telefon do biura konkursu :

058 352 17 26

5. E-mail do biura konkursu :

<mailto:malgorzatakik@bcb.com.pl>

6. PRZEDMIOT I CEL KONKURSU

Przedmiotem konkursu jest opracowanie szczegółowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej **Bałtyckiego Centrum Biznesu** w Rębiechowie oraz projektu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem wytycznych wynikających z analizy możliwości zagospodarowania terenu oraz opracowanych założeń programowych a także wytycznych dotyczących infrastruktury zawartych w **dziale II. WYTYCZNE DO KONCEPCJI**

Granice opracowania określa załącznik nr. 1.

Celem konkursu jest wyłonienie koncepcji spełniającej w największym stopniu założenia programowe oraz pozwalającej na stworzenie koncepcji spójnego funkcjonalnie parku biznesowego wraz z funkcjami towarzyszącymi oraz z biurami o szerokim wachlarzu klas, włącznie z klasą A o najwyższym standardzie.

Prace konkursowe oceniane będą na podstawie przyjętych kryteriów i zasad oceny przez Sąd Konkursowy.

W przypadku, gdy nie zostanie złożona żadna praca konkursowa lub Sąd Konkursowy stwierdzi, że żadna z prac konkursowych nie spełnia wymagań, konkurs zostanie unieważniony.

Organizator zastrzega sobie możliwość przerwania i odwołania konkursu bez konieczności podawania przyczyny. W przypadku przerwania konkursu uczestnikom nie przysługują żadne roszczenia z tym związane.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UCZESTNIKÓW KONKURSU

Uczestnikami konkursu mogą być osoby fizyczne i osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie projektowania, które równocześnie ze złożeniem projektu złożą:

- pisemne oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków konkursu zawartych w niniejszym regulaminie, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu;
- oraz
- zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej lub Polskiej Izby Urbanistów autora lub co najmniej jednego członka zespołu autorskiego.

W konkursie nie mogą uczestniczyć:

- Osoby biorące udział w opracowaniu regulaminu konkursu;
- Osoby biorące udział w organizowaniu konkursu;
- Sędziowie Sądu Konkursowego.

8. ZAKRES OPRACOWANIA

a. koncepcja zagospodarowania całego terenu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000:

- układ drogowy, układ przestrzeni publicznych, rozwiązania kompozycyjne zieleni;
- dojazdy i dojścia, rozmieszczenie parkingów (strategicznych oraz obsługujących indywidualne obiekty);
- obrysy parterów projektowanych obiektów z oznaczeniem głównych wejść, wjazdów;

- schematy lub szkice wyjaśniające przyjęte rozwiązania urbanistyczne (komunikacja, zabudowa, przestrzenie publiczne, rozmieszczenie elementów małej architektury);
- oznaczenie niezbędnych rzędnych w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu;

b. perspektywa z lotu ptaka całości założenia;

c. sylweta założenia od strony lotniska;

d. 3 wizualizacje wnętrz urbanistycznych, po jednej dla każdej ze stref;

e. uproszczony schemat przestrzenny pokazujący zasady etapowania inwestycji oraz możliwość intensyfikowania zabudowy w przypadku zmiany planu miejscowego;

f. koncepcja architektoniczna w skali podstawowej 1:200:

- uproszczony schemat funkcjonalny budynku biurowego typ I - wielko przestrzennych (parter + kondygnacja powtarzalna) z uwzględnieniem powierzchni:
 - biurowej
 - komunikacji
 - pomocniczej
- uproszczony schemat funkcjonalny budynku biurowego typ II - komórkowych (parter + kondygnacja powtarzalna) z uwzględnieniem powierzchni :
 - biurowej
 - komunikacji
 - pomocniczej
- przekrój charakterystyczny przykładowego budynku biurowego
- uproszczony schemat funkcjonalny projektowanego obiektu(-ów) centrum biznesu z podziałem na powierzchnie:
 - centrum konferencyjnego
 - zespołu wystawienniczego
 - usług i handlu
 - komunikacji
- przekrój/przekroje charakterystyczne obiektu(-ów) projektowanego centrum biznesu
- schemat funkcjonalny hotelu (parter + kondygnacja powtarzalna)
- przekrój charakterystyczny hotelu.

g. opis przyjętego rozwiązania projektowego na maksymalnie 8 stronach formatu A4; dopuszcza się przedstawienie dodatkowych schematów i szkiców wyjaśniających założenia ideowe;

- opis idei
- opis przyjętych założeń urbanistycznych
- opis przyjętych rozwiązań materiałowych i konstrukcyjnych
- przewidywany koszt inwestycji
- schematy przestrzenne pokazujące zasady etapowania inwestycji
- schematy przestrzenne pokazujące zasady intensyfikowania zabudowy w przypadku zmiany planu miejscowego
- bilans powierzchni całkowitych w poszczególnych strefach funkcjonalnych
- zestawienie powierzchni użytkowych dla budynków biurowych z podziałem na typy powierzchni: biurowej, komunikacji i pomocniczej.

9. FORMA OPRACOWANIA

- **Część opisowa** – 3 egzemplarze formatu A4 zszyte w sposób trwały
- **Część graficzna** – plansze formatu 100x70 cm, sztywne, ponumerowane, umożliwiające ekspozycję
- **Wersja elektroniczna** – płyta CD z częścią opisową w formacie .doc oraz rysunkową w formacie .pdf.

Konkurs prowadzony jest w języku polskim. Wszystkie informacje na planszach, opis techniczny oraz zastawienia powinny być sporządzone w języku polskim.

10. MIEJSCE, TERMIN I SPOSÓB SKŁADANIA PRAC KONKURSOWYCH

Prace konkursowe powinny zostać złożone w terminie do dnia 10 kwietnia 2009 roku godz. 17.00 w Biurze konkursu, **BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o., ul. Polanki 112, 80-306 Gdańsk**, osobiście lub za pośrednictwem kuriera, pod warunkiem dostarczenia pracy w nieprzekraczalnym terminie.

Do przesyłki należy dołączyć osobno pokwitowanie złożenia pracy (załącznik nr 3).

Prace konkursowe przyjmowane będą przez Sekretarza organizacyjnego. Sekretarz wydawać będzie pokwitowanie złożenia pracy konkursowej na formularzu – załącznik nr 3.

Pokwitowanie jest dokumentem uprawniającym uczestnika konkursu do odbioru nagrody oraz odebrania prac nie nagrodzonych.

11. KRYTERIA OCENY PRAC KONKURSOWYCH

- I. jakość rozwiązań urbanistycznych (przestrzenie publiczne): **20 pkt.**
- II. jakość rozwiązań architektonicznych (wysoka jakość rozwiązań Materiałowych w stos. do kosztów) wraz z rozwiązaniami konstrukcyjno – budowlanymi : **20 pkt.**
- III. rozwiązanie komunikacyjne (obsługa parkingowa, rozdzielenie ruchu pieszego i kołowego) : **20 pkt.**
- IV. jakość rozwiązań funkcjonalnych biur i ich podatność na modyfikacje: **15pkt.**
- V. etapowanie inwestycji, możliwość rozbudowy – zwiększania intensywności zabudowy, etapowanie inwestycji: **15 pkt.**
- VI. **koszty realizacji inwestycji 10 pkt**

Maksymalna liczba punktów przyznanych jednej pracy = 100

Liczba punktów przyznanych pracy w każdym z kryteriów I do V jest średnią z punktów przyznanych pracy przez każdego z sędziów, liczba punktów przyznanych pracy w kryterium VI wynika ze wzoru:

$$\text{Ilość punktów} = \frac{\text{cena oferty najtańszej}}{\text{cena oferty badanej}} * 10 \text{ pkt}$$

Oferta z najniższą ceną otrzyma maksymalną liczbę punktów tj. 10.

Wygrywa praca, która w sumie otrzyma największą ilość punktów. W przypadku równego rozłożenia punktów głos decydujący ma Przewodniczący Sądu Konkursowego.

Do wiadomości uczestników konkursu podawana jest ostateczna liczba punktów przyznanych pracy konkursowej w każdym z kryteriów oraz łączna liczba punktów.

Ocenie podlegają jedynie prace, które spełniają wymogi Regulaminu oraz złożone zostaną w terminie podanym w pkt. 12 „HARMONOGRAM KONKURSU”

12. HARMONOGRAM KONKURSU

- Termin nadsyłania pytań: 20 luty 2009
- Termin odpowiedzi na pytania: 6 marzec 2009
- Termin składania prac konkursowych: 10 kwiecień 2009
- Rozstrzygnięcie konkursu: 24 kwietnia 2009
- Rozdanie nagród do 8 maja 2009

13. SĄD KONKURSOWY

Skład Sądu konkursowego:

1. Polikarp Maciejczyk – Przewodniczący
2. Dariusz Chybicki – Członek
3. – Członek
4. Reprezentant Prezydenta Miasta Gdańska – Członek

Sekretarz organizacyjny konkursu:

Pani Małgorzata Kik

Organizator ma prawo do zmiany członków Sądu Konkursowego w każdym czasie.

14. NAGRODY – RODZAJ, WYSOKOŚĆ ORAZ SPOSÓB PRZEKAZANIA

Dla uczestników konkursu przewiduje się następujące nagrody :

I Nagroda – 150.000,00zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) ,

II Nagroda - dwa wyróżnienia po 25.000,00zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) każde.

Zastrzega się, że sąd konkursowy ma prawo do innego podziału nagród i wyróżnień.

Nagrody i wyróżnienia zostaną wypłacone przelewem lub gotówką w przeciągu 14 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia konkursu, po przekazaniu organizatorowi konkursu danych dotyczących sposobu płatności.

Nagrody i wyróżnienia podlegają opodatkowaniu zgodnie ze stosownymi przepisami.

Organizator przewiduje możliwość podpisania umowy projektowej z autorem zwycięskiej pracy konkursowej, w przeciągu 2 miesięcy od daty ogłoszenia wyników konkursu.

15. INFORMACJA O ROZSTRZYgniĘCIU KONKURSU I WYSTAWIE POKONKURSOWEJ

Rozstrzygnięcie Konkursu zostanie podane do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie wyników konkursu, które odbędzie się w siedzibie organizatora BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o., ul. Polanki 112, 80-306 Gdańsk, dnia

24 kwietnia 2009 roku o godzinie 12.00

Rozstrzygnięcie Konkursu zostanie opublikowane na stronie internetowej

www.bcb.com.pl

Informacja o wynikach konkursu zostanie przekazana Uczestnikom pisemnie na adres podany na oświadczeniu o przyjęciu wszystkich warunków konkursu zawartych w niniejszym regulaminie, załącznik nr 2.

Wszystkie prace złożone na konkurs zostaną przedstawione na wystawie pokonkursowej w siedzibie organizatora BAŁTYCKIE CENTRUM BIZNESU Sp. z o.o., ul. Polanki 112, 80-306 Gdańsk w dniach **od 24 kwietnia 2009 roku do 1 maja 2009 roku**. W przypadku dużej liczby zgłoszeń organizator zastrzega sobie prawo zmiany terminu i miejsca wystawy pokonkursowej.

16. KONTAKT Z ORGANIZATOREM KONKURSU

Korespondencję w sprawie konkursu należy kierować na adres Biura konkursu:

malgorzata.k@bcb.com.pl

Wszelkie informacje, zapytania oraz wnioski Organizator konkursu i Uczestnicy konkursu przekazują pocztą elektroniczną za potwierdzeniem odbioru.

Regulamin konkursu wraz z załącznikami można pobrać ze strony internetowej www.bcb.com.pl od dnia 10 stycznia 2009 roku.

17. PRAWA AUTORSKIE

1. Projekt będący przedmiotem konkursu stanowi utwór w rozumieniu prawa autorskiego i podlega ochronie zawartej w jego przepisach.
2. Zwycięzcy konkursu nie przysługują roszczenia o realizację dalszych studiów projektowania na bazie zwycięskiego projektu. Realizacja dalszych

etapów projektowania z wykorzystaniem zwycięskiego projektu może być zlecona osobom trzecim.

3. Autor zwycięskiego projektu przeniesie nieodpłatnie na Organizatora całość autorskich praw majątkowych do projektu jako utworu na następujących polach eksploatacji: utrwalenie, zwielokrotnienie dowolną techniką, wprowadzenie do obrotu, wprowadzenie do pamięci komputera, wystawianie, najem, dzierżawa, nadanie za pomocą wizji lub fonii przewodowej lub bezprzewodowej przez stację naziemną, nadanie za pośrednictwem satelity. Przeniesienie praw nastąpi z chwilą doręczenia zwycięzcy zawiadomienia o rozstrzygnięciu komisji konkursowej i wyborze zwycięskiego projektu. Na wniosek Organizatora autor zwycięskiego projektu potwierdzi przeniesienie powyższych praw poprzez złożenie stosownego oświadczenia w formie pisemnej o treści uzgodnionej z Organizatorem. Autor zwycięskiego projektu traci prawo do nagrody, jeżeli niełoży Organizatorowi powyższego oświadczenia w określonym przez Organizatora terminie.
4. Organizator może wykonać te prawa, w szczególności korzystać z projektu zgodnie z jego przeznaczeniem bez konieczności zapłaty dodatkowego wynagrodzenia dla autora, oraz dokonać ich zbycia na rzecz osób trzecich.
5. Każdy z uczestników konkursu, w razie zwycięstwa w nim, wyraża zgodę na wykorzystanie zwycięskiego projektu przez Organizatora i osoby działające na jego zlecenie, w celu opracowania na jego podstawie dalszych projektów technicznych i adaptacji dla potrzeb działalności inwestycyjnej przez niego prowadzonej oraz wyraża zgodę na wprowadzenie zmian i poprawek do niego, przez Organizatora i inne osoby, które uzyskają jego zgodę na wykorzystanie projektu. Powyższe postanowienie nie uprawnia Organizatora do zastosowania projektu do wznoszenia budowli w innych lokalizacjach, niż określona w niniejszym regulaminie.

18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Autor zwycięskiej pracy konkursowej zobowiązany jest do przekazania koncepcji w wersji cyfrowej w formacie .dwg i .doc, nie później niż do dnia wypłaty nagrody.

II. WYTYCZNE DO KONCEPCJI

1. LOKALIZACJA

Inwestycja objęta postępowaniem konkursowym położona jest w zachodniej części Gdańska, poza obwodnicą trójmiasta, w Gdańsku – Klukowie, przy ulicy Azymutalnej 9, działka ewidencyjna nr 311/3, arkusz 30, obręb Klukowo.

Łączna powierzchnia działki ewidencyjnej wynosi 173 691 m².

Teren zlokalizowany jest w bliskiej odległości od istniejącego międzynarodowego lotniska im. Lecha Wałęsy i bezpośrednim sąsiedztwie nowoprojektowanego terminalu pasażerskiego. Od strony wschodniej teren sąsiaduje z projektowanym zbiornikiem retencyjnym a od strony zachodniej obecnie znajdują się tereny otwarte, od północy występuje zabudowa mieszkaniowa siedliskowa. Należy jednak przypuszczać, że ten rodzaj zagospodarowania będzie ulegał stopniowemu przekształceniu na funkcje usługowo - przemysłowe.

Obszar stanowiący bezpośredni przedmiot opracowania konkursowego określony jest granicami działki ewidencyjnej nr 311/3 od strony północno – wschodniej, południowo – wschodniej i południowo zachodniej; od strony północno zachodniej granica opracowania przebiega wzdłuż drogi nowoprojektowanej wyznaczonej ustaleniami planu miejscowego, jest to część nieruchomości objęta w obowiązującym planie miejscowym ustaleniami strefy 33 - usługowej, o powierzchni około 10,44 ha.

Unikatowa lokalizacja omawianego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie najsilniejszego węzła integracyjnego metropolii trójmiejskiej stanowi o jego wyjątkowym potencjale rozwojowym o znaczeniu metropolitalnym. Planowana funkcja i sposób zagospodarowania analizowanego terenu powinna podkreślać prestiżowy charakter lokalizacji oraz podnieść jakość przestrzeni wokół lotniska i jej atrakcyjność. Duży nacisk należy położyć w związku z tym na wysoką jakość rozwiązań architektonicznych oraz urbanistycznych projektowanego założenia.

2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY W REJONIE OPRACOWANIA ORAZ JEGO POWIĄZANIE Z SYSTEMEM KOMUNIKACYJNYM MIASTA

Główne powiązanie drogowe, zarówno z miastem jak i regionem odbywać się będzie poprzez nowoprojektowaną ulicę Słowackiego i dalej obwodnicą trójmiasta i autostradą a1. Bezpośrednia bliskość lotniska zapewni tej inwestycji znaczenie ponadregionalne

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, dostępność drogową bezpośrednio do terenu zapewniono poprzez dojazdy z ulic oznaczonych w planie jako 011-81, 012-81 i 013-81.

Układ drogowy przyjęty w planie miejscowym jest niekorzystny ze względu na rodzaj planowanej funkcji, ponieważ dojazd do projektowanych obiektów ulegnie znacznemu wydłużeniu oraz stworzy nieczytelny przestrzennie układ funkcjonalny, nie tylko analizowanej nieruchomości, ale także całego sąsiedniego obszaru. Dla przyjeżdżających od strony obwodnicy oraz lotniska niejasny będzie sposób dojazdu do widocznych dla nich obiektów. Dla prawidłowego funkcjonowania terenu wskazane byłoby zapewnienie łatwiejszego dojazdu do projektowanej inwestycji.

W konkursie należy przyjąć, że teren zasilany będzie przez przedłużenie nowej ulicy Słowackiego, biegnące od ronda, przy południowej granicy działki. Pozwoli to obsłużyć projektowaną inwestycję w dużo prostszy i bardziej czytelny sposób, zwłaszcza od strony lotniska.

W koncepcji należy również przewidzieć możliwość połączenia terenu poprzez teren przyległy do zbiornika retencyjnego i w ten sposób włączyć zbiornik w układ przestrzenny całości terenu.

W projektowanym układzie wewnętrznych dróg dojazdowych należy dążyć do wydzielenia ruchu kołowego i pieszego, zwłaszcza ciągu przestrzeni publicznych łączących teren zbiornika retencyjnego z terenami rekreacyjnymi przyszłego pola golfowego.

3. ZAPISY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Całość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Azymutalnej, Radiowej i Spadochroniarzy w Klukowie - Rębiechowie w Gdańsku uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVI/488/2003 z dnia 4 grudnia 2003 roku (Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego nr 162, poz. 3357 z dnia 16 grudnia 2003 roku).

Część nieruchomości wydzielona liniami rozgraniczającymi o powierzchni około 11ha w planie przeznaczona została na funkcję usługową (strefa 33 – karta terenu 007), Zachodnia część zapisana została jako usługi z zielenią towarzyszącą (strefa 34 – karta terenu 003), z zaleceniem o preferowanej funkcji usług sporu i rekreacji, o bardzo niskim współczynniku pokrycia zabudową.

Tereny przedziela nowo wytyczona w planie droga klasy L - lokalna szerokości nie mniejszej niż 12m.

Poprzez tą drogę dochodzącą do ulicy Spadochronowej zapewniony miałby być dostęp nieruchomości do drogi publicznej.

Wypis i wyrys planu miejscowego zawiera załącznik nr. 6

- Jako przeznaczenie podstawowe dla tego terenu plan ustala realizację usług
- W obrębie strefy usługowej dopuszcza się w planie: zieleń krajobrazowo – ekologiczną (zbiorniki wodne, drobne ciekły wraz z zielenią przywodną, międzywala, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia); parkingi i garaże dla samochodów osobowych; salony samochodowe z serwisem; małe hurtownie do 2.000 m² powierzchni; budynki zamieszkania zbiorowego; mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W warunkach urbanistycznych określono w planie między innymi następujące wskaźniki i parametry:

- intensywność zabudowy maksymalna 0,7;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- maksymalny procent pokrycia działki zabudową 30%;
- wielkość działki minimalna 2.000 m²;

- wysokość zabudowy maksymalna 15 m;
- wskaźniki parkingowe dla dopuszczalnych w planie usług:
 - hotele i pensjonaty min. 6 m.p./10 łózek;
 - motele 1,2 m.p./1 pokój;
 - biura, urzędy, poczty, banki 30 m.p./100 miejsc;
 - kina, teatry 22 m.p./100 miejsc;
 - restauracje, kawiarnie, bary 24 m.p./1.000 m² p.v.;
 - sklepy o powierzchni sprzedaży do 2.000 m², domy towarowe wielokondygnacyjne 25 m.p./1.000 m² pow. sprzedaży.

4. WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA UKŁADU URBANISTYCZNEGO

1. przedmiotem konkursu jest część nieruchomości objęta ustaleniami strefy 33 o powierzchni 10,44 ha.
2. w koncepcji należy przyjąć, iż łącznie powierzchnia całkowita projektowanej zabudowy nie może przekroczyć 73.080 m² dla powierzchni terenu 10,44 ha, w tym powierzchni zabudowanej może być maksymalnie 31.320 m², a powierzchni biologicznie czynnej musi być nie mniej niż 31320 m².
3. koncepcja powinna przewidywać możliwość etapowej realizacji inwestycji; w I etapie: Hotel, podstawowa część Centrum Biznesu oraz w przybliżeniu 10 000 m² powierzchni biurowej
4. koncepcja powinna uwzględnić możliwość intensyfikacji zabudowy w przypadku zmiany planu miejscowego w trakcie realizacji inwestycji bądź po jej zakończeniu; ewentualna rozbudowa w oparciu o zwiększenie intensywności zabudowy powinna być realizowana bez istotnego wpływu na funkcjonowanie skomercjalizowanych budynków
5. należy przyjąć układ strefowy z wydzieleniem odrębnych, ze względu na funkcję i sposób kształtowania zabudowy, stref połączonych strefą integracyjną, w oparciu o 3 strefy:
 - Strefa I** tworząca front prestiżowy, wskazana na lokalizację centrum biznesu oraz hotel;
 - najbardziej eksponowany narożnik stanowi miejsce kluczowe wymagające odpowiedniego rozwiązania architektonicznego;

Strefa II traktowana jako oś rozwojowa integrująca całe założenie, powinna być to ogólnodostępna przestrzeń publiczna z wyodrębnionym atrakcyjnym pasażem pieszym oraz parkingi strategiczne – 40% całego programu miejsc postojowych (zadrzewionych);

Korzystne jest włączenie do tej strefy sąsiedniej jednohektarowej działki projektowanego zbiornika retencyjnego, która stwarza szanse rozwinięcia funkcji rekreacyjnej oraz nadania elementu tożsamości całemu rozwiązaniu;

Strefa III wskazana na Park Biurowy;

Schematyczne rozmieszczenie poszczególnych stref zawiera załącznik nr. 9

5. WYTYCZNE DLA STREF

- I. przy projektowaniu poszczególnych grup funkcjonalnych inwestycji należy przyjąć zróżnicowane standardy dopuszczone planem miejscowym, pod warunkiem spełnienia wszystkich wskaźników i parametrów zapisanych w planie miejscowym, w odniesieniu do całości inwestycji objętej konkursem;
- II. istnieje możliwość powiększenia powierzchni całkowitej zabudowy w poszczególnych strefach; jednak przy zachowaniu zasady, że intensyfikacja poszczególnych funkcji powinna następować w obrębie obszaru przeznaczanego dla danej strefy, tak by w rezultacie zachować spójność funkcjonalno – przestrzenną oraz równowagę całego założenia urbanistycznego;
- III. dopuszcza się zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni całkowitej przyjętej dla poszczególnych stref funkcjonalnych, określonej w tabeli załącznik nr. 8, jednak nie większe niż 5%; nie należy przekraczać sumarycznej wielkości powierzchni całkowitej podanej w bilansie – załącznik nr. 8;
- IV. powierzchnie dróg wewnętrznych obsługujących projektowane obiekty, zostały w bilansie – załącznik nr. 8 wliczone w powierzchnie terenów poszczególnych stref;
- V. ze względu na wymogi infrastruktury technicznej należy zaplanować w koncepcji budynek techniczny o powierzchni ok. 1000 m²;

6. należy przyjąć układ drogowy zapisany w miejscowym planie, z założeniem że główny dojazd do projektowanej inwestycji realizowany będzie przez przedłużenie nowej ulicy Słowackiego, biegnące od ronda, przy południowej granicy działki, poprzez teren służący obsłudze lotniska; należy również przewidzieć możliwość podłączenia terenu do drogi publicznej poprzez teren przyległy do zbiornika retencyjnego; schemat układu drogowego – załącznik nr. 7
7. należy zaplanować układ wewnętrznych dróg obsługujących projektowane obiekty, zakładając separację ruchów pieszego i kołowego; wskazane jest zaprojektowanie ciągu przestrzeni publicznych łączących tereny rekreacyjne znajdujące się poza granicami opracowania, to jest teren zbiornika retencyjnego z terenami przyszłego pola golfowego.

6. PROGRAM STREF FUNKcjONALNYCH

Przyjęte oznaczenia:

Pt – powierzchnia terenu modułu;

Pz – powierzchnia zabudowy;

Pc – powierzchnia całkowita tzn. suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie;

Pu – powierzchnia użytkowa;

mp – miejsca postojowe samochodów osobowych;

jm – jednostki mieszkaniowe w hotelu.

Strefa I

Hotel¹

ORIENTACYJNE PARAMETRY:

1. Liczba pokoi: 150
2. Kategoria * * * z możliwością podwyższenia w przyszłości do * * * *
3. Powierzchnia użytkowa (bez garażu/parkingu) = liczba pokoi x 45 m²
4. Powierzchnia użytkowa Pu= 6750 m² (ok. 65% Pc)
5. Powierzchnia całkowita Pc=10.000 m²
6. Powierzchnia terenu Pt=27.000 m²
7. Miejsca parkingowe: 6 mp/10 j. m. = 90 mp; lokalizowanych w poziomie terenu lub w poziomie – 1
8. Minimalna powierzchnia jednostki mieszkalnej: 24 m²
9. Sala konferencyjna o powierzchni około 450 m²
10. Projektowany hotel powinien być w standardzie express tj. z bardzo małym zakresem dodatkowych udogodnień:
 - ✓ Lobby bar
 - ✓ Punkt handlowy
 - ✓ Parking lub garaż strzeżony
 - ✓ Fitness klub: 60m² – w perspektywie możliwość powiększenia i udostępnienie go dla klientów z zewnątrz.
 - ✓ Jedno, maksymalnie dwa stanowiska wyposażone w komputer z dostępem do Internetu, faks, drukarkę, telefon.
 - ✓ Internet bezprzewodowy w całym hotelu.

¹ orientacyjne parametry hotelu w oparciu o: ANALIZA TRÓJMIEJSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH I HOTELOWYCH ORAZ ANALIZA WYKONALNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI POŁOŻONEJ W GDAŃSKU PRZY ULICY AZYMUTALNEJ, Colliers International Poland Sp. z o.o.

Centrum Biznesu

Centrum Biznesu powinno być obiektem prestiżowym wielofunkcyjnym nastawionym na kompleksową obsługę; szczegółowy program powinien mieć charakter komplementarny w stosunku do oferty terminali lotniczych;

ORIENTACYJNE PARAMETRY :

1. Powierzchnia całkowita $P_c=20.280 \text{ m}^2$
2. Powierzchnia terenu $P_t=21.000 \text{ m}^2$
3. Powierzchnia zabudowy $P_z = 8.890 \text{ m}^2$
4. Maksymalna wysokość: 2 kondygnacje
5. minimalny program obejmować powinien:
 - ✓ centrum konferencyjne – około 15% powierzchni użytkowej
 - ✓ zespoły wystawiennicze oraz miejsca stałych ekspozycji z przestrzeniami integracyjnymi – około 35 % powierzchni użytkowej;
 - ✓ usługi i handel – około 50 % powierzchni użytkowej; w tym: gastronomia (restauracja, kafeteria, bary), otoczenie finansowe biznesu (banki, firmy ubezpieczeniowe itp.), obsługa biurowa, językowa, rachunkowo – księgowo, międzynarodowe kancelarie prawnicze, usługi doradcze, reklamowe, obsługa podróży biznesowych (biuro podróży) oddziały firm kurierskich, poczta.

Strefa II

Strefa Integracyjna

Strefa Integracyjna mająca charakter komfortowej przestrzeni publicznej.

ORIENTACYJNE PARAMETRY :

1. Powierzchnia terenu $P_t=21.000 \text{ m}^2$
2. minimalny program obejmować powinien:
 - ✓ zazielenione parkingi strategiczne (40% całego programu miejsc postojowych),
 - ✓ postój taxi, wypożyczanie samochodów;
3. w koncepcji należy dążyć do maksymalnej segregacji ruchu pieszego i kołowego;
4. zakłada się możliwość realizowania w strefie niewielkich budynków usługowych (usługi, handel, gastronomia, np. wypożyczalnia samochodów, kafeterie itp.), przy założeniu, że suma powierzchni całkowitej dla całości inwestycji nie zostanie przekroczona.

Strefa III

Park Biurowy

ORIENTACYJNE PARAMETRY² :

1. Budynki biurowe obecnie planowane jako obiekty klasy B+, z możliwością podniesienia standardu do klasy A,
2. W jednym etapie maksymalnie 10 000 m² powierzchni biurowej,
3. Powierzchnia terenu $P_t=34.000 \text{ m}^2$,
4. Powierzchnia zabudowy $P_z = 10.450 \text{ m}^2$,
5. Maksymalna wysokość: 15 m,
 - Przynajmniej jeden z budynków biurowych: powierzchnia kondygnacji minimum 1000 – 1500 m² (powierzchnie biurowe I typu) ;

² W oparciu o: ANALIZA TRÓJMIEJSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH I HOTELOWYCH ORAZ ANALIZA WYKONALNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI POŁOŻONEJ W GDAŃSKU PRZY ULICY AZYMUTALNEJ, Colliers International Poland Sp. z o.o.

- minimalny program obejmować powinien :
- ✓ Powierzchnie biurowe:
 - I typu – wielko przestrzenne (minimum 1000m² - jednoprzestrzennej efektywnej powierzchni piętra, poszukiwane przez większość dużych międzynarodowych firm)
 - II typu – komórkowe (możliwość podziałów na małe biura wynajmowane odrębnym firmom)
- ✓ Powierzchnia wspólna (ograniczona do minimum – jak najmniej korytarzy i powierzchni komunikacyjnych)
- ✓ Powierzchnia usługowa w parterze: np. kawiarnia, oddział banku, kiosk, kantyna obsługująca pracowników;

Zalecane wykończenie powierzchni/elementy techniczne:

- ✓ Kontrola dostępu
- ✓ Serwerownia na jednej z niższych kondygnacji
- ✓ Podnoszone podłogi i podwieszane sufity
- ✓ Pomieszczenia socjalne na powierzchni najemcy
- ✓ Zapewnienie powierzchni magazynowej / archiwalnej na powierzchni najemcy/ na parterze lub na niższych kondygnacjach
- ✓ Zastosowanie technik zwiększających energooszczędność budynku
- ✓ Współczynnik miejsc parkingowych – zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania; w tym:
 - 30% mp w poziomie – 1
 - 30% mp w poziomie terenu
 - 40% mp na parkingach strategicznych umiejscowionych w strefie integracyjnej

Budynek techniczny

Lokalizacja budynku do rozstrzygnięcia przez projektantów na etapie koncepcji;

ORIENTACYJNE PARAMETRY:

1. Powierzchnia całkowita $P_c = 1.000 \text{ m}^2$
2. Powierzchnia zabudowy - $P_z = 1.050 \text{ m}^2$
3. Maksymalna wysokość: 1 kondygnacja / 15m
4. program podstawowy obejmować powinien funkcje takie jak:
 - ✓ trafostacja,
 - ✓ rozdzielnia,
 - ✓ magazyn opału,
 - ✓ kotłownia
 - ✓ wymiennikownia
 - ✓ niezbędne pomieszczenia techniczne i socjalne,
5. ponadto mogą być zlokalizowane:
 - ✓ pomieszczenia warsztatowe,
 - ✓ obsługi terenów publicznych,
 - ✓ stanowisko monitoringu, itp.

ZAŁĄCZNIKI do części I. USTALENIA FORMALNO - PRAWNE:

- załącznik nr. 1. Granice opracowania.
- załącznik nr. 2. Oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków konkursu zawartych w niniejszym regulaminie.
- załącznik nr. 3. Pokwitowanie złożenia pracy.

ZAŁĄCZNIKI do części II. WYTYCZNE DO KONCEPCJI:

- załącznik nr. 4. Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów informacyjnych w skali 1:1000.
- załącznik nr. 5. Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
- załącznik nr. 6. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- załącznik nr. 7. Schemat układu drogowego.
- załącznik nr. 8. Bilans powierzchni stref funkcjonalnych.
- załącznik nr. 9. Schemat funkcjonalny.
- załącznik nr. 10. Dokumentacja fotograficzna.
- załącznik nr. 11. Badania geotechniczne.