



Rewitalizacja Zagórza w Rumi

Konkurs na opracowanie konceptji urbanistyczno- architektonicznej

ZAŁĄCZNIK 8

OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

Urząd Miasta Rumi
ul. Sobieskiego 7
84-230 Rumia
rumia.eu

tel. +48 58 679 65 00
fax. +48 58 679 65 17
e-mail: urząd@um.rumia.pl



LOKALIZACJA MIEJSCA PRZEDMIOTU KONKURSU, STAN ISTNIEJĄCY

Przedmiot konkursu zlokalizowany jest na terenie miasta Rumi, na części obszaru objętego rewitalizacją, w strefie osiedla Zagórze i Wzgórza Markowca zwanego również Górą Markowca. Teren opracowania dzieli się na dwa obszary, zaznaczone na załączniku graficznym 8.1, 8.2, 8.3.

Obszar A – teren osiedla Zagórze – to strefa półpubliczna, zabudowana budynkami wielorodzinnymi, z niezagospodarowaną przestrzenią wokół budynków. Jest to teren położony w zasięgu jednego z najstarszych fragmentów miasta z zachowanym osiedlem z lat 40-tych XX w. zlokalizowanym przy ul. Kombatantów, Sabata, Młyńskiej i Szkolnej.

Obszar B – Wzgórze Markowca – to strefa publiczna, obszar łąkowo – leśny, niezagospodarowany, z pozostałościami po niemieckiej baterii obrony przeciwlotniczej z czasów II wojny światowej. Rys historyczny dotyczący Wzgórza Markowca przedstawiono w załączniku 8.6.

Teren obszaru A objęty jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XXI/280/2012 z dnia 29 marca 2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żwirowej, (nr 68)
- Uchwała Nr LI/536/2006 z dnia 22 czerwca 2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Hanki Rawickiej, Szkolną, Sabata, (nr 43)
- Uchwała Nr V/38/2011 z dnia 27 stycznia 2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Szmelta w Rumi. (nr 54)

Teren obszaru B objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr VI/58/2011 z dnia 24 lutego 2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, zwanego "Wzgórzem Markowca". (nr 57)

Oba obszary znajdują się na terenie objętym rewitalizacją określonym w uchwale:

- Uchwała Nr XXIV/241/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 19 maja 2016 r., zmieniona uchwałą Nr XXV/246/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 30.06.2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Miejskiej Rumia.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej: <http://bip.rumia.pl/Article/id,110.html>

Plany miejscowe stanowią materiał wyjściowy obowiązujący uczestników konkursu. Zamawiający dopuszcza przedstawienie w pracy konkursowej rozwiązań studialnych, szczególnie atrakcyjnych, wskazujących możliwe kierunki rozwoju i wykorzystujących potencjał miejsca, stanowiących uzupełnienie wymaganego regulaminem programu funkcjonalnego a niezgodnych z obowiązującymi planami miejscowymi. Takie koncepcje mogą zostać użyte jako podstawa do zmian w planach miejscowych w późniejszym terminie, nie będą mogły jednak stanowić przedmiotu zamówienia w ramach nagrody konkursowej.

Rumia posiada obowiązujące, uchwalone w 2016 roku, uchwałą Nr XXI/199/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jest dostępne na stronie internetowej: <http://bip.rumia.pl/Article/id,567.html>

Uchwała dotycząca wyznaczenia obszarów rewitalizacji dostępna jest na stronie internetowej: <https://rumia.eu/2016/06/30/do-pobrania-uchwała-w-sprawie-wyznaczenia-obszaru-zdegradowanego-i-obszaru-rewitalizacji-w-gminie-miejskiej-rumia/>

CEL KONKURSU

Celem konkursu jest uzyskanie rozwiązań projektowych gwarantujących przekształcenie terenów zdegradowanych, zaniedbanych i nieustannie dewastowanych w przestrzeń atrakcyjną dla mieszkańców, o nowym potencjale, uwzględniającą zasady projektowania uniwersalnego poprzez dostosowanie przestrzeni do potrzeb wszystkich użytkowników.

WYTYCZNE PROJEKTOWE

Całość opracowania dzieli się na 2 zadania:

Obszar A – *Kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych i oraz rozbudowa infrastruktury komunalnej* - osiedle Zagórze

Obszar B – *Budowa nowej, publicznej infrastruktury* - ogólnodostępny park na terenie Wzgórza Markowca

Obszar A - osiedle Zagórze

Główną funkcją terenu jest mieszkalnictwo wielorodzinne. Projektowane rozwiązania mają służyć poprawie jakości życia mieszkańców, a tym samym wspierać procesy rewitalizacji społecznej na tym obszarze.

Większość budynków mieszkalnych na terenie obszaru została zbudowana przez Niemców w latach 1942-1943 dla pracowników lotniska i przemysłu zbrojeniowego. Są w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia gruntownych remontów. Wiele lokali nie posiada łazienek, ma wspólne kuchnie, korytarze i WC. Panuje tu chaos przestrzenny, a zabudowa gospodarcza wypełnia wnętrza podwórek, powodując nieestetyczny wygląd. Bardzo duża liczba mieszkań substandardowych tworzy złe warunki mieszkaniowe i socjalne mieszkańców. Zły stan nawierzchni ulic i chodników, a także małej architektury m.in. płotów, ławek, lamp ulicznych tworzą negatywny wizerunek przestrzeni publicznej.

Przestrzeń osiedla należy zagospodarować mając na uwadze potrzeby mieszkańców w zakresie lokalizacji funkcji uzupełniających dla zabudowy mieszkaniowej. Oczekuje się zaprojektowania następujących elementów zagospodarowania i małej architektury:

- strefa rekreacji – sportowa,
- strefy rekreacji dla dzieci,

- strefy półprywatne,
- komunikacja,
- miejsca postojowe,
- zieleń.

Strefa rekreacji – sportowa. Strefa zlokalizowana jest w północno-wschodniej części obszaru opracowania (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.4). Zakłada się zaprojektowanie boiska do piłki nożnej, boiska wielofunkcyjnego oraz siłowni zewnętrznej. Boisko wielofunkcyjne dostosowane powinno być do gry w koszykówkę, siatkówkę, piłkę nożną/ręczną o rodzaju nawierzchni dostosowanej do typu dyscypliny sportowej. Urządzenia do ćwiczeń na świeżym powietrzu zawierać powinny zestaw do ćwiczeń składający się z kilku połączonych elementów takich jak: słupy, drążki, drabinki poziome, drabinki pionowe, ławki skośne, poręcze itp. Należy przewidzieć oświetlenie terenu, miejsca do odpoczynku/obserwowania. Teren przeznaczony dla wszystkich grup wiekowych, dopuszcza się wprowadzenie miejsc/pól do innych form aktywności sportowej.

Strefy rekreacji dla dzieci. Planowana jest budowa jednego, dużego placu zabaw, zlokalizowanego w sercu osiedla – na działce 180/14 obręb 19 (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.4). Elementy placu zabaw należy posadzić na nawierzchni bezpiecznej. Ponadto należy zaprojektować 4 strefy rekreacji dla małych dzieci – mini placów zabaw, zlokalizowanych między budynkami. Należy je wyposażać w 2 – 3 urządzenia rekreacyjne oraz miejsce odpoczynku dla opiekunów i oświetlenie.

Strefy półprywatne. Należy zaprojektować miejsca służące integracji mieszkańców - wiaty oraz altany (wiaty do suszenia prania – 8 sztuk, altany z miejscem na grilla – 5 sztuk, ławki, kosze, oświetlenie).

Komunikacja. Przewiduje się przebudowę podstawowej infrastruktury komunalnej obejmującej m.in. ciągi komunikacyjne, (ok. 1 300 m ciągu pieszo jezdni, ok. 2 250 m chodnika) jako zapewnienie dostępu obiektów i terenów rewitalizowanych do podstawowych usług komunalnych oraz powiązanie osiedla z parkiem na Wzgórzu Markowca i KIS (Klub Integracji Społecznej). Należy zaprojektować rozbudowę infrastruktury komunalnej w tym wprowadzenie nowych rozwiązań komunikacyjnych w celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców rewitalizowanego osiedla, w szczególności dzieci z uwagi na znajdujące się w pobliżu szkoły. Dopuszczalne jest modyfikowanie istniejącego układu komunikacyjnego, pod warunkiem poprawy dostępności do budynków i projektowanych miejsc postojowych. Wskazane jest również zaproponowanie uzupełnienia istniejącego układu komunikacji pieszej i samochodowej o ciągi rowerowe. Dodatkowym elementem jest zaprojektowanie kładki pieszej przez Zagórską Strugę (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.4). Kładka stanowi uzupełnienie ciągu pieszego i ma znacząco zwiększyć bezpieczeństwo przejścia w tym rejonie.

Ponadto w pobliżu osiedla przewiduje się budowę 2 zatok autobusowych przy ul. Sabata wraz z chodnikiem o dł. ok. 250 m, w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców osiedla. (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.4) Należy zaprojektować nawierzchnię i elementy wyposażenia zatok, w tym wiaty, spójne z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zagospodarowania osiedla.

Miejsca postojowe. Planuje się stworzenie min. 150 miejsc postojowych, przeznaczonych głównie dla mieszkańców osiedla. Należy zaprojektować rozproszone miejsca parkingowe na terenie – wskazane jest uzyskanie maksymalnej ilości miejsc do parkowania.

Zieleń. W ramach konkursu należy przedstawić koncepcję aranżacji zieleni osiedlowej. Zadanie rewitalizacji przewiduje również integrację społeczną poprzez stworzenie ogródków przydomowych, które przy współudziale mieszkańców będą pielęgnowane. Zadaniem konkursowym jest wyznaczenie przestrzeni do tego typu działań.

Inne. Dodatkowym elementem tego zadania jest wykonanie koncepcji rewitalizacji i renowacji elewacji budynków osiedla wraz z kolorystyką. Na załączniku graficznym 8.4 zaznaczono budynki, które objęte są działaniami rewitalizacyjnymi w ramach projektu, pozostałe budynki poddane będą remontom w ramach programu Kawka. Typy zabudowy przedstawiono w załączniku 8.7 i 8.8. Projekt rewitalizacji elewacji nie będzie stanowił przedmiotu zamówienia w ramach nagrody konkursowej.

Obszar B – Wzgórze Markowca

Planowana jest kompleksowa rewitalizacja terenu szczytu wzgórza oraz utworzenie parku i jego udostępnienie i skomunikowanie poprzez budowę schodów terenowych od strony południowej (od ul. Młyńskiej) oraz drogi/ciągu pieszo-jezdnego (poza zakresem konkursu) od strony północnej (od ul. Wałowej). Należy wykonać projekt zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań i planowanej przez miasto infrastruktury komunikacyjnej oraz propozycją poszerzenia oferty rekreacyjnej dla mieszkańców. Oczekuje się zaprojektowania następujących obiektów, elementów zagospodarowania i małej architektury:

- schody terenowe,
- platforma widokowo-rekreacyjna,
- ścieżka historyczna, edukacyjna,
- amfiteatr - scena letnia dla mieszkańców,
- ścianka wspinaczkowa z wieżą,
- trasa do uprawiania kolarstwa górskiego,
- inne obiekty infrastruktury kultury/ otwarte przestrzenie publiczne/ miejsca integracji społecznej,
- przedstawienie koncepcji połączeń komunikacyjnych,
- oświetlenie terenu,
- przedstawienie koncepcji aranżacji zieleni.

Schody terenowe. Należy zaprojektować alternatywne wejście na wzgórze od strony południowej (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.5). Dotychczas ta strona wzgórza była dostępna jedynie przez wydeptane ścieżki. Z uwagi na trudne uwarunkowania terenowe zakłada się zaprojektowanie schodów terenowych drewnianych lub z materiału drewnopodobnego. Dopuszcza się inne rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne pod warunkiem ich uzasadnienia pod kątem ekonomiki przedsięwzięcia, gwarantowanej wytrzymałości i bezpieczeństwa. Łączna długość planowanych schodów ok. 300 mb.

Platforma widokowo-rekreacyjna. Należy zaprojektować platformę, miejsce do rekreacji, odpoczynku i podziwiania panoramy Trójmiasta, zlokalizowane przy schodach na szczyt wzgórza (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.5). Konstrukcja i rozwiązania materiałowe dowolne.

Ścieżka historyczna, edukacyjna. Należy zaprojektować trasę i wyposażenie informacyjne oraz przygotować program edukacyjny o tematyce historycznej związanej z Rumią i Wzgórzem Markowca (rys historyczny przedstawiono w załączniku 8.6). Planowana długość trasy to ok. 1000 m. Początek trasy wyznaczono w miejscu, do którego doprowadzona zostanie droga/ciąg pieszo-jezdny (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.5).

Amfiteatr plenerowy. Należy przewidzieć amfiteatr na ok. 200 miejsc, zaprojektowany przy wykorzystaniu naturalnych warunków i ukształtowania terenu (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.5). Należy zaprojektować scenę, siedziska i dojście. Konstrukcja i rozwiązania materiałowe dowolne.

Ścianka wspinaczkowa z wieżą widokową. Należy zaprojektować obiekt o wysokości ok. 30 m spełniający funkcję ściany wspinaczkowej oraz wieży widokowej (lokalizacja wskazana na załączniku graficznym 8.5). Zakłada się budowę konstrukcji stalowo – drewnianej. Dopuszcza się inne rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne pod warunkiem ich uzasadnienia pod kątem ekonomiki przedsięwzięcia, gwarantowanej wytrzymałości i atrakcyjności wizualnej. Obiekt należy zaprojektować jako dostępny dla możliwie szerokiej grupy odbiorców, musi spełniać wszelkie wymogi bezpieczeństwa.

Trasa do uprawiania kolarstwa górskiego. Należy przewidzieć trasę rowerową, przy wykorzystaniu naturalnych warunków terenowych, zaprojektować przeszkody i inne elementy sportowe, w miarę potrzeb miejscowe wzmocnienie nawierzchni. Należy wytyczyć trasę o długości ok. 500 m.

Inne obiekty infrastruktury kultury/ otwarte przestrzenie publiczne/ miejsca integracji społecznej. Należy zaproponować stworzenie stałych i sezonowych miejsc do spędzania czasu wolnego, dla różnych grup wiekowych i różnorodnych aktywności, przy zachowaniu bezpieczeństwa użytkowników.

Połączenia komunikacyjne. Istotnym elementem projektu jest uzyskanie spójności komunikacyjnej i dostępności zaprojektowanych obiektów. Konieczne jest umożliwienie poruszania się po parku osobom niepełnosprawnym ruchowo, w tym pełna dostępność do ścieżki historycznej, amfiteatru i platformy widokowej. Proponowane nawierzchnie muszą być bezpieczne i wytrzymałe.

Oświetlenie terenu. Planowane jest oświetlenie projektowanych ścieżek, dojść, schodów a także wszystkich obiektów parku. Oprócz oświetlenia użytkowego należy proponować oświetlenie architektoniczne/krajobrazowe wybranych elementów parku.

Koncepcja aranżacji zieleni. Nowe nasadzenia należy projektować przy założeniu, że nie powinny wymagać stałej pielęgnacji, należy zapewnić im maksymalną możliwość wegetacji naturalnej. Nie dopuszcza się zbędnych wycinek zieleni.

Stworzenie parku, na terenie Wzgórza Markowca ma na celu powstanie atrakcyjnej formy zieleni miejskiej, bezpiecznej przestrzeni wraz z miejscem do wspólnego spędzania czasu, z której mieszkańcy Zagórza będą mogli korzystać przez cały rok.

Urządzenie obszaru powinno wpisać się w istniejącą rzeźbę terenu, bez zbędnych niwelacji i przemieszczeń mas ziemnych.

WYMAGANIA OGÓLNE:

Zapewnienie ciągłości komunikacyjnej i spójności wizerunkowej, architektonicznej i materiałowej na całym obszarze objętym opracowaniem konkursowym (nawierzchnie, oświetlenie, mała architektura, dodatkowe wyposażenie itp.).

Projekt musi uwzględniać zasady projektowania uniwersalnego poprzez dostosowanie przestrzeni do potrzeb wszystkich użytkowników.

Projekt wykorzystuje elementy podejścia oddolnego oraz zakłada włączenie lokalnej społeczności na etapie planowania i realizacji.

UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE:

Obszar A

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują, ujęte w zapisach planu miejscowego, strefy ochronne:

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Uchwała Nr V/38/2011 z dnia 27 stycznia 2011

Strefa ochrony konserwatorskiej Uchwała Nr XXI/280/2012 z dnia 29 marca 2012

Na obszarze tym nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Obszar B

Teren częściowo objęty **strefą ochrony archeologicznej**, ujętą w zapisach planu miejscowego, Uchwała Nr VI/58/2011 z dnia 24 lutego 2011.

Na szczycie Wzgórza Markowca znajdują się stanowiska kierowania ogniem baterii przeciwlotniczej (fundamenty) wraz ze schronem - do zachowania. Obiekty te podlegają ochronie na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków woj. pomorskiego. Ujęte są również w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami i będącej w trakcie realizacji Gminnej Ewidencji Zabytków.

MATERIAŁY POMOCNICZE:

strony internetowe:

rumia.eu, rumia.polska3D.pl, rumia.ukosne.pl, rumia.e-mapa.net, bip.rumia.pl