

PREZYDENT MIASTA SOPOTU

P R O J E K T

REGULAMIN

**KONKURSU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO**

NA

**OPRACOWANIE KONCEPCJI**

**ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PARKU**

**GRODOWEGO W SOPOCIE**



SOPOT,

## CZĘŚĆ I USTALENIA WSTĘPNE

### 1. RODZAJ I FORMUŁA KONKURSU

#### 1.1. Organizator konkursu

Organizatorem konkursu jest Gmina Miasta Sopotu –  
Urząd Miasta Sopotu, 81-704 Sopot, ul. Kościuszki 25/27

#### 1.2. Rodzaj konkursu

Konkurs organizowany jest jako jednoetapowy, otwarty. W konkursie mogą wziąć udział osoby fizyczne, w tym studenci, zespoły autorskie, osoby prawne lub jednostki nie posiadające osobowości prawnej.

Uczestnikami konkursu nie mogą być osoby, które są członkami Sądu Konkursowego oraz osoby, które brały udział w organizowaniu i przygotowywaniu konkursu.

#### 1.3. Konkurs prowadzony jest i rozstrzygany w języku polskim. Wszystkie dokumenty, oświadczenia, zawiadomienia i wnioski, a także część rysunkowa i opisowa konkursu muszą być przez wszystkich uczestników sporządzane w języku polskim.

#### 1.4. Wartość konkursu (zamówienia) nie przekracza kwoty 14 tys. euro.

### 2. CEL KONKURSU

**2.1. Celem konkursu** jest uzyskanie najlepszej pod względem estetycznym, funkcjonalnym i eksploatacyjnym koncepcji zagospodarowania terenu zróżnicowanego funkcjonalnie, scharakteryzowanego jako założenie parkowe, komponujące w organiczną całość zespół willowo-ogrodowy, tereny niezagospodarowane, reliktowy las, tereny archeologiczne i młyńskie; z niewielką zabudową na terenach wolnych, czy wspomagającą w rejonie podgrodzia, a także próba usamodzielnienia komunikacyjnego tego terenu (zwłaszcza uwolnienie od przejazdu przez zabytkową nieruchomość przy ul. Goyki 3).

**2.2. Przedmiotem konkursu** jest stworzenie koncepcji zagospodarowania terenu nazwanego „Parkiem Grodowym” oraz uzyskanie rozwiązania umożliwiającego sformułowanie wytycznych projektowych dla opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## CZĘŚĆ II Założenia programowe

### 1. Opis stanu istniejącego i ograniczeń

Obszar objęty konkursem, zwany jest Parkiem Grodowym, położony jest między ulicami Goyki, Winieckiego, Haffnera, al. Niepodległości i torami kolejowymi w Sopocie. Obejmuje on działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 40/5, 40/4, 41, 23, 22, 21, 20, 3, 2/1, 2/2 ark. 15 oraz 35/32, 35/10, 35/29, 35/4, 35/31, 35/27, 35/26, 35/5, 35/29, 35/30, 35/34 ark. 14 i 24/2

ark.15 – ul. Winieckiego i część działki nr 45 ark.14 - całość o powierzchni ok. 14 ha. Teren jest częściowo zagospodarowany, zlokalizowane są tu nieliczne budynki o funkcji mieszkalnej i związane z tą funkcją obiekty gospodarcze, garaże, itp.

W najcenniejszej części teren pokryty jest reliktowym starodrzewiem bukowym porastającym skarpe martwego klifu, poprzecinany głębokimi jarami którymi spływają do morza rwące potoki.

Oprócz ogólnie cennej szaty roślinnej i bogatej rzeźby terenu, na obszarze znajdują się zabytki kultury i przyrody:

- zespół willowo-ogrodowy przy ul. Goyki 1-3 z 1880r., w skład którego wchodzi: willa reprezentacyjna, oficyna z lamusem – drewniano murowana z końca XIX w., park (komponowany ogród) z XIX w. – wpisane jako zabudowana nieruchomość gruntowa do rejestru zabytków nr rej. 839 z 30.03.1983r. Oba budynki podlegają ochronie pełnej.
- wczesnośredniowieczne grodzisko z częściowo odtworzoną zabudową i palisadą obronną (skansen), również wpisane do rejestru zabytków archeologicznych (nr decyzji 333/Archeolog. z dnia 28.02.67), wraz z obszarem określanym jako podgrodzie – niezagospodarowanym terenem po zachodniej stronie; podlega pełnej ochronie. Jest to jeden z najcenniejszych zabytków archeologicznych w województwie pomorskim. Ze względu na znaczne wypiętrzenie stanowi znaczący element krajobrazowy.
- las łęgowy, objęty ochroną prawną jako użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe” – uchwała nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13.02.2004r. Na tym terenie obowiązuje ochrona zachowawcza i następujące zakazy: zakaz zmian stosunków wodnych, wycinania drzew, krzewów oraz niszczenia szaty roślinnej, dokonywania zabiegów pielęgnacyjnych na drzewostanie na terenie podmokłym (usuwanie drzew martwych), zakaz wstępu na tereny podmokłe i palenia ognisk. Miejsce to jest fragmentem ciągu ekologicznego skarpy martwego klifu, posiada szczególne walory przyrodnicze i stanowi istotny, charakterystyczny element w strukturze miasta.
- drzewa wpisane jako pomniki przyrody do rejestru obiektów chronionych (miłorzęb dwukłapkowy, buki pospolite) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wokół drzew uznanych jako pomniki przyrody to pozostawienie strefy 15 metrów wokół drzewa wolnej od inwestycji.
- odtworzone stawy młyńskie na Potoku Kamiennym z domkiem młynarza.

Obszar będący przedmiotem konkursu położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979r. nr rejestru 001 z dnia 12.02.1999r.

Na terenie objętym konkursem znajdują się budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską:

- Winieckiego 49 – willa z 1900 r., dawna restauracja Młyn Dolinny, w budynku chroniona jest bryła, detal i kompozycja elewacji
- Winieckiego 53 – willa z 1905 r., w budynku chroniona jest elewacja, kąt nachylenia połaci dachu i wysokość

- Winieckiego 55 - willa z 1905 r., w budynku chroniona jest bryła, detal i kompozycja elewacji
- Haffnera 79 – willa z 1920r., w budynku chroniona jest bryła, detal i kompozycja elewacji
- Młyńska 11 – dom małomiasteczkowy z 1885r., w budynku chroniona jest elewacja, wysokość, pokrycie dachu i detal.

Na części terenu objętego konkursem znajdują się strefy ochrony archeologicznej: grodziska wczesnośredniowiecznego W-1 i osady przyrodowej W-2

Obszar w granicach opracowania znajduje się w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot

Pod częścią terenu – wzdłuż torów kolejowych, planuje się przebieg trasy średnicowej – Drogi Czerwonej w głębokim tunelu.

Na działce nr 35/32, trwa realizacja dwukondygnacyjnego pawilonu muzealno-wystawienniczego dla potrzeb Muzeum Archeologicznego oraz zbiornika retencyjnego na potoku Grodowym.

## 2. Zadanie projektowe

Zakłada się, że poszczególne części Parku będą miały różnych zarządzających lub właścicieli i różnorodne funkcje:

- 2.1. nieruchomość przy ul. Goyki 1-3 – zabytkowa willa z budynkiem oficynowym i z założeniem ogrodowym może zostać wystawiona na przetarg na funkcje oświatowe lub naukowe, edukacyjno-dydaktyczne z towarzyszącą funkcją usługowo-administracyjną. Przyjmuje się możliwość budowy, w północnej części działki pawilonu na cele wystawiennicze, dydaktyczno-naukowe lub administracyjne, o powierzchni zabudowy 800 – 1000 m<sup>2</sup>, między innymi w odpowiedzi na strategię metropolitalną „Metropolia Wiedzy”. Nieruchomość pozostaje pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy odtworzyć ogród z jego kompozycyjnymi atrybutami. Ogród pozostaje ogólnodostępnym miejscem publicznym powiązany z całym parkiem z możliwością zamykania na noc. *W zachodniej części ogrodu przewidywana jest droga pieszo-jezdna służąca jako droga konieczna do dalszych części parku. Poszukuje się rozwiązań, które uwolniłyby zabytkową nieruchomość od tej uciążliwej służebności drogowej;*
- 2.2. wydzielona nieruchomość, dzisiaj zajęta pod dzikie ogródki działkowe, na zachód od Dolinnego Młyna, może w całości służyć celom dydaktyczno-naukowym, będąc kontynuacją programu zapisanego dla działki przy ul. Goyki 3. Zakłada się niską intensywność zabudowy, komponowaną zielenią w otoczeniu, nasadzenia nowych, ozdobnych drzew i dostępność przejścia dla publiczności w dzień. Zakłada się wysoki standard artystyczny rozwiązań architektonicznych;
- 2.3. budynek przy ul. Winieckiego 49 - dawny Dolinny Młyn, proponuje się przywrócić funkcję gastronomii o wysokim standardzie z ogólnodostępną działką z komponowaną zielenią i nasadzeniami nowych drzew; dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowej
- 2.4. wydzielona nieruchomość, dzisiaj dzikie ogródki działkowe, pomiędzy nieruchomościami przy ul. Winieckiego 53 i 53a. Proponuje się w tym miejscu,

jako ewentualność, ogród zabaw dla dzieci; zakłada się komponowaną zielen, nasadzenia nowych, ozdobnych drzew i dostępność dla publiczności w dzień. Zakłada się wysoki standard artystyczny rozwiązań małej architektury; w budynku przy ul. Winieckiego 53 dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkalnej;

2.5. Teren na zachód od istniejącej nieruchomości przy ul. Winieckiego 55 pozostawia się jako tereny parkowe; zakłada się przyłączenie części nieruchomości przy Winieckiego 55 do założenia parkowego (z możliwością zlokalizowania tam, lub w miejscu po zabudowaniach przy ul. Winieckiego 57 obiektu małej gastronomii, czynnej wyłącznie w dzień /w godzinach otwarcia parku/); w budynku przy ul. Winieckiego 55 dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkalnej;

2.6. podgrodzie, na zachód od Grodziska, teren wykopalisk archeologicznych, wg propozycji Muzeum Archeologicznego nastąpić by tam mogła rekonstrukcja stanowisk rzemiosła wczesnośredniowiecznego, odtworzenie historycznego zagospodarowania, organizacja inscenizowanych wydarzeń archeologii doświadczalnej i edukacyjnej. W północno-zachodniej stronie podgrodzia istnieje możliwość lokalizacji zabudowy wspomagającej Muzeum Archeologiczne z ul. Winieckiego, w formie pawilonu technicznego, z miejscem wypoczynkowym dla spacerowiczów i z salą ekspozycyjno-edukacyjną. Teren ma być ogrodzony, dostępny w dzień. Teren Grodziska – jako skansenu archeologicznego należy pozostawić bez zmian.

2.7. Wąwozy Grodowe, jako teren użytku ekologicznego należy pozostawić w stanie naturalnym jako teren zielony, bez dostępu dla publiczności.

2.8. północne tereny Parku Grodowego, graniczące z kompleksem hotelowym przy ul. Haffnera 81-89, proponuje się przeznaczyć na funkcje rekreacyjno-sportowe, z możliwością zlokalizowania niewielkiej zabudowy obsługującej, w formie pawilonu z salą sportowo-treningową posiadającego miejsca wypoczynkowe dla spacerowiczów, czynnego w dzień. Teren ogólnodostępny mógłby zostać wyposażony w urządzenia do czynnej rekreacji: korty, boiska, małą architekturę treningowo-rekreacyjną. Teren może łączyć się z terenem rekreacyjnym sąsiadującego zespołu hotelowego szczególnie na obejściu większego stawu (od strony północnej). Dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowej w budynkach przy ul. Haffnera 71 i 79 oraz przy ul. Młyńskiej 11.

2.9. Cały powyżej opisany teren ma zostać połączony ciągami spacerowymi o szerokich komponowanych korytarzach, przechodzących przez strumienie, pokonujących poprzeczne jary kładkami dla pieszych i rowerzystów. Ciągi spacerowe mogą przechodzić wydzielonymi, otwartymi terenami gminnymi, lub służebnymi przejściami przez tereny prywatne, zamykanymi na noc. Skarpa martwego klifu ma pełnić funkcję ekologiczno-krajobrazową

2.10. Cały teren objęty konkursem, od strony zachodniej, gdzie graniczy z terenami kolejowymi i terenem rezerwowanym pod przebieg Drogi Czerwonej powinien być ogrodzony, dla zapewnienia bezpieczeństwa spacerowiczów, szczególnie dzieci. Należy też zakomponować system izolacji akustycznej oddzielający park od hałasów kolejowych (dopuszcza się zastosowanie stref zieleni izolacyjnej).

2.11. Należy rozpatrzyć usamodzielnienie komunikacyjne terenu (od przejazdu przez zabytkową nieruchomość przy ul. Goyki 3) przez zaproponowanie

krajobrazowo wkomponowanego rampy dla zmniejszenia spadku w istniejącym ciągu komunikacyjnym (przekształconym w pieszo-jezdny) z 16% do 10 -12% na trasie od ul. Winieckiego do nieruchomości przy Winieckiego 53a.

- 2.12. Adaptacja terenów zielonych parku dla celów nowego założenia powinna opierać się na wykorzystaniu istniejących zasobów, z podkreśleniem ich naturalnego charakteru, uzupełniając jego kompozycję nowymi nasadzeniami, gdzie zieleni brakuje, lub wymaga ona rekonstrukcji.
- 2.13. Należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.
- 2.14. W obiektach projektowanych (ich zewnętrznej warstwie) należy stosować materiały budowlane wysokiej jakości, jak np.: cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów a także szkło i aluminium.
- 2.15. Na terenie Parku Grodowego nie należy przewidywać lokalizacji garaży wolnostojących, obiektów substandardowych, reklam wolnostojących, stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 2.16. Dopuszcza się inne propozycje funkcjonalne dla terenów opisanych w punktach: 2.3, 2.4, 2.5, 2.6., 2.8.
- 2.17. Proponuje się zastosowanie następujących wskaźników parkingowych:
  - - usługi: min 2,5 stanowiska / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - - mieszkalnictwo: min 1 stanowisko / 1 mieszkanie – na własnej działce
  - - hotele pensjonaty: min 4 stanowiska / 10 łóżek
  - - korty tenisowe: min 2 stanowiska / 1 kort
- 2.18. Praca konkursowa musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i realizować proponowane założenia programowe.

### **CZĘŚĆ III ZASADY KONKURSU**

#### **1. Zakres opracowania**

Pracę konkursową należy przedstawić w formie graficznej, opisowej. Praca winna zawierać:

- koncepcję zagospodarowania terenu w skali 1:1000,
- charakterystyczne przekroje,
- sylwety, od strony wschodniej i zachodniej oraz w razie potrzeby - inne
- ew. uszczegółowione koncepcje zagospodarowania charakterystycznych miejsc w skali 1:500 lub 1:250,
- wizualizacje, perspektywy, aksonometrie, ew. fotografie makiety;
- opis techniczny wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań.

#### **2. Sposób prezentacji prac konkursowych**

Prace konkursowe należy przedstawić w formie rysunków na sztywnych planszach o wymiarach 100 x 70cm w układzie poziomym. Nie więcej niż 3-4 plansze.

Część opisowa powinna być prezentowana w formacie A4.

Prace konkursowe mogą być prezentowane w technice dowolnej umożliwiającej reprodukcję czarno-białą.

Nie dopuszcza się oprawienia planszy w szkło.

Prace konkursowe należy opracować w całości w języku polskim

### 3. Sposób oznakowania i opakowania prac

Wszystkie elementy pracy konkursowej (plansze, odbitki, opisy, koperta, opakowanie itd.) muszą być oznakowane sześciocyfrową liczbą rozpoznawczą w prawym górnym rogu.

Maksymalne wymiary pola (układ poziomy), na którym zostanie wpisane godło wynoszą 120 mm (długość) i 15 mm (wysokość).

Na żadnym elemencie pracy konkursowej( planszach, odbitkach, opisie, kopercie, opakowaniu itd.) **nie można zamieszczać** żadnych napisów, znaków rozpoznawczych, nazwisk, podpisów itp. zapisów mogących zidentyfikować autora prac konkursowych przed rozstrzygnięciem konkursu oprócz sześciocyfrowej liczby identyfikacyjnej.

Uczestnicy konkursu, którzy nie zastosują się do powyższego zostaną **wykluczeni** z konkursu.

Do pracy konkursowej należy dołączyć w zamkniętej kopercie opatrzonej godłem Kartę identyfikacyjną Uczestnika konkursu – według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.

Praca konkursowa musi być opakowana w taki sposób aby nie można było zapoznać się z jej treścią do przed upływem terminu składania prac konkursowych, zaadresowana na Organizatora, opatrzona napisami “ **Praca konkursowa na koncepcję zagospodarowania obszaru Parku Grodowego w Sopocie**”, nie otwierać przed .....” oraz sześciocyfrową liczbę identyfikacyjną.

4. Nie ogranicza się liczby prac nadesłanych przez jednego autora / zespół projektowy. Każda praca winna być opatrzona innym godłem (sześć dowolnie wybranych cyfr) i dostarczona w osobnym opakowaniu.
5. W przypadku pracy zespołowej należy jednoznacznie określić reprezentanta zespołu.

### 6. Miejsce składania prac

Urząd Miasta Sopotu, 81- 704 Sopot, ul. Kościuszki 25/27 – Kancelaria Ogólna pok. 16 w terminie do ..... do godz. ....

Prace złożone po terminie nie będą podlegały ocenie i będą zwracane uczestnikom konkursu.

### 7. Terminy konkursu

Ogłoszenie konkursu .....

Składanie pytań dotyczących Regulaminu Konkursu (2-3 tygodnie).....

Odpowiedzi na pytania (1 tydzień) .....



Składanie prac konkursowych (1 -2 miesiące) .....  
rozstrzygnięcie konkursu i ogłoszenie wyników (2 tygodnie) .....  
wystawa prac pokonkursowych

#### **8. Skład sądu konkursowego**

- Prezydent Miasta Sopotu
- Przedstawiciel Wydziału Urbanistyki i Architektury
- Przedstawiciel Konserwatora Zabytków
- Przedstawiciel Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska
- Przedstawiciel Rady Miasta
- Przedstawiciel Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
- Przedstawiciel Honorowej Rady Architektury
- .....

#### **9. Kryteria oceny prac brane pod uwagę przez sąd konkursowy**

Ocena prac konkursowych będzie dokonywana wyłącznie w oparciu o część graficzną i część opisową. Pod uwagę będą brane następujące elementy:

- walory estetyczne i atrakcyjność rozwiązań urbanistyczno-krajobrazowych
- prawidłowość rozwiązań funkcjonalnych
- zgodność z regulaminem

#### **10. Nagrody**

Przewiduje się nagrody pieniężne w następujących wysokościach (kwoty brutto):

- I nagroda 5 000 zł
- II nagroda 3 000 zł
- III nagroda 1 000 zł
- Dwa wyróżnienia po 500 zł

Wszystkie nagrody zostaną opodatkowane należnym podatkiem. Warunkiem odebrania nagrody jest przekazanie majątkowych praw autorskich do nagrodzonej pracy na organizatora konkursu.

Sąd konkursowy zastrzega sobie prawo do ograniczenia rodzaju lub liczby nagród, innego podziału nagród lub nie przyznania nagrody, jeśli w ich ocenie złożone prace nie spełnią kryteriów oceny prac w stopniu pozwalającym na ich przyznanie.

Nie przewiduje zwrotu kosztów przygotowania prac konkursowych.

Nagrody zostaną wypłacone przelewem na wskazany rachunek bankowy w terminie krótszym niż 15 dni i nie dłuższym niż 30 dni od dnia ogłoszenia wyników.

#### **11. Ogłoszenie wyników i prezentacja prac**

Wyniki konkursu zostaną ogłoszone w terminie podanym w punkcie 7:

przekazane niezwłocznie uczestnikom konkursu faksem lub emailem oraz pisemnie;

podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia o wyniku konkursu opublikowanego w Biuletynie Zamówień Publicznych, oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej zamawiającego.

Wystawa pokonkursowa odbędzie się w dniach ..... w .....



## 12. Kontakt

Korespondencję w sprawie konkursu należy w formie pisemnej, faksem lub drogą elektroniczną kierować na adres:

Urząd Miasta Sopotu, Wydział Urbanistyki i Architektury,

81-704 Sopot, ul. Kościuszki 25/27

Fax : 58 551 01 33, e-mail: arch@sopot.pl

## 13. Przetwarzanie danych osobowych

Uczestnicy konkursu podając swoje dane wyrażają zgodę na wykorzystanie swoich danych osobowych w celu organizacji Konkursu. Podanie nieprawdziwych danych jest okolicznością dyskwalifikującą Uczestnika z udziału w Konkursie.

Laureaci Konkursu wyrażają zgodę na podanie ich danych osobowych (imię, nazwisko, miejscowość zamieszkania) do publicznej wiadomości w związku z ogłoszeniem wyników.

## 14. Prawa autorskie

Po zakończeniu prac Sądu Konkursowego, Zamawiający staje się właścicielem wszystkich nośników utworu - pracy konkursowej, która otrzyma nagrodę, z zachowaniem przepisów Prawa autorskiego.

W rozumieniu ustawy z dnia 04.02.1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych

(Dz. U. Nr 90 poz. 631 z 2006 r. ze zm), wraz z wypłaceniem nagrody, autorskie prawa majątkowe do nagrodzonej pracy zostają przeniesione na Organizatora na wszystkich polach eksploatacji, o których mowa w art.50 prawa autorskiego.

Organizatorowi przysługuje prawo do wykorzystania części lub całości nagrodzonych lub wyróżnionych prac w celu zlecenia wykonania na ich podstawie dokumentacji projektowej (projektu planu miejscowego i projektów przebudowy Parku).

## 15. Załączniki

załącznik nr1 - Karta identyfikacyjna Uczestnika

mapa syt-wys w skali 1:1000 z obszarem objętym opracowaniem

mapa syt –wys w skali 1:2000 z uwarunkowaniami istniejącymi

mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z oznaczoną strukturą własności

rysunek poglądowy realizowanego pawilonu muzealno-wystawienniczego i zbiornika retencyjnego dla Potoku Grodowego przy skansenie „Grodzisko”