

# PROGRAM KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamówienia :

**Opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obsługą komunikacyjną, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.**

Adres obiektu budowlanego:

**16 – 400 Suwałki, ul. Franciszkańska ( działki nr 21076/3, 21076/4, 21076/5)**

Nazwy i kody:

Kod CPV: 71220000 – 6 Usługi projektowania architektonicznego

Kod CPV: 71000000 – 0 Usługi architektoniczne i podobne

Kod CPV: 71221000 – 3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

Kod CPV: 71222000 – 0 Usługi w architektoniczne w zakresie przestrzeni

Kod CPV: 71321200 – 6 Usługi projektowania systemów grzewczych

Kod CPV: 45000000 – 7 Roboty budowlane

Kod CPV: 45300000 – 0 Roboty instalacyjne w budynkach

Kod CPV: 45331100 – 7 Instalowanie centralnego ogrzewania

Kod CPV: 45400000 – 1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów.

Nazwa i adres Zamawiającego:

**Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.  
ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki**

# **ROZDZIAŁ 1**

## ***PRZEDMIOT, CELE, ZADANIA ORAZ ZAKRES OPRACOWANIA***

### **I. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obsługą komunikacyjną, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.

Budynki realizowane będą na działkach o nr 21076/3, 21076/4, 21076/5 jednostka ewidencyjna 206301\_1, M. Suwałki w rejonie ul. Franciszkańskiej w Suwałkach, pow. Miasto Suwałki, woj. Podlaskie.

Obszar opracowania objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP), północnej części rejonu ulicy Franciszkańskiej w Suwałkach (Uchwała nr XLI/521/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r.).

Powierzchnia opracowania zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wynosi 1,93 ha.

### **II. CEL OPRACOWANIA.**

Celem opracowania jest zaprojektowanie, przyjaznych do życia budynków mieszkalnych oraz znalezienie najlepszych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych pod względem funkcjonalnym, społecznym, wizualnym, komunikacyjnym i ekonomicznym zgodnych z współczesnymi wzorcami projektowania uwzględniając wytyczne z Rozdziału 2.

### **III. ZADANIA I ZAŁOŻENIA.**

1. Zadanie polega na wykonaniu koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu (komunikacja, rekreacja, tereny zielone, obiekty i urządzenia towarzyszące).
2. Wymagane jest uwzględnienie przy opracowywanej koncepcji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Franciszkańskiej w Suwałkach (Uchwała nr XLI/521/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r.).
3. Jednym z zadań jest znalezienie odpowiedniej relacji pomiędzy terenami, których obligatoryjność wynika z wymogów dalej MPZP, a przestrzenią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przestrzeniami publicznymi oraz terenami zieleni.
4. Budynki zamieszkiwane najprawdopodobniej będą przez wszystkie grupy wiekowe, więc powinny zostać zaplanowane z uwzględnieniem zarówno potrzeb osób młodych, rodzin z dziećmi, jak i osób starszych.
5. W przestrzeni należy przewidzieć tereny do różnorodnych form spędzania czasu wolnego oraz zapewnienia dostępu do terenów zieleni cechujących się różnorodnością.
6. Zespół budynków mieszkalnych należy zaprojektować z możliwością etapowania budowy (np. dwa – trzy budynki w jednym etapie), pierwszy etap powinien tworzyć zespół o kompletnej infrastrukturze umożliwiającej niezależne użytkowanie (dojazd, miejsca postojowe, miejsca



gromadzenia odpadów, miejsca rekreacji, kompletne przyłącza itp.), kolejne etapy mogą być projektowane z wykorzystaniem infrastruktury etapów wcześniejszych.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **OGÓLNE WYTYCZNE PROJEKTOWE**

#### **I. WYTYCZNE URBANISTYCZNE**

1. Wytyczne urbanistyczne zawarte są w MPZP północnej części rejonu ulicy Franciszkańskiej w Suwałkach (Uchwała nr XLI/521/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r.).
2. W obrębie zespołu budynków należy przewidzieć dostęp do elementów zielonej infrastruktury takich jak ogólnodostępne skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa.
3. Układ urbanistyczny przestrzeni wspólnych powinien być oparty o lokalizację funkcji mieszkaniowych. Strukturę przestrzeni wspólnych powinny uzupełniać miejsca charakterystyczne dla życia społecznego tj. place zabaw, skwery.
4. Przestrzeń pomiędzy budynkami powinna być urządzona w sposób sprzyjający nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich poprzez różne formy zagospodarowania np. place zabaw, miejsca relaksu, przedogródki, parkingi rowerowe itp.
5. Rozwiązania urbanistyczno-przestrzenne układów zabudowy powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz sprzyjać utożsamianiu z miejscami zamieszkania.
6. Przyjęte rozwiązania powinny sprzyjać ograniczeniu hałasu istniejących i planowanych układów komunikacyjnych, w tym akceptowalne są elementy zieleni i ukształtowania terenu jako forma izolacji akustycznej.
7. Obsługa komunikacyjna zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **II. WYTYCZNE ARCHITEKTONICZNE I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

##### **1. Struktura mieszkań.**

- 1) Zamawiający oczekuje zaprezentowania takiej struktury mieszkań, jaka odpowiada naturalnym zmianom struktury i wielkości rodziny.
- 2) Należy zachować możliwość jak największej elastyczności podziału, aby w przyszłości można było np. zwiększyć liczbę pokoi lub je połączyć.

Należy dążyć aby mieszkania były z wydzielonymi kuchniami z możliwością połączenia z pokojem dziennym (dwa kanały wentylacji).

Wszystkie mieszkania powinny spełniać wymagania funkcjonalne i ekonomiczne oraz standardy budowlane.

Do każdego mieszkania balkon lub loggia, ewentualnie taras nad wysuniętym garażem.

Zapewnienie pomieszczeń gospodarczych dla każdego mieszkania w piwnicy budynku.

##### **3) Przykładowa struktura mieszkań:**

- **M1** pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny  
Średni metraż mieszkania ok. 27,00 m<sup>2</sup>  
Ilość mieszkań - 10 %

- **M2** pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny oraz sypialnia  
Średni metraż mieszkania ok. 42,00 m<sup>2</sup>  
Ilość mieszkań - 40 %
- **M3** pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny oraz 2 sypialnie  
Średni metraż mieszkania ok. 53 m<sup>2</sup>  
Ilość mieszkań - 40%
- **M4** pokój dzienny, kuchnia lub aneks kuchenny oraz 3 sypialnie  
Średni metraż mieszkania ok. 68,00 m<sup>2</sup>  
Ilość mieszkań - 10%

Uwaga:

Można założyć sypialnię w pokoju dziennym w przypadku mieszkań z wydzieloną kuchnią.

## **2. Miejsca postojowe i układ komunikacji wewnętrznej.**

- 1) Wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z MPZP.
- 2) Miejsca postojowe w poziomie terenu nie powinny tworzyć skupisk dla większej liczby pojazdów, zespoły miejsc postojowych powinny być odseparowane od siebie zielenią lub innymi atrakcyjnymi formami zagospodarowania.
- 3) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach podziemnych w ilości ok. 30-40% ogółu miejsc postojowych wynikających z założeń MPZP. Garaże podziemne projektować o powierzchni nie wymagającej wprowadzenia specjalnych instalacji bezpieczeństwa pożarowego.
- 4) Zaprojektować wydzielone miejsca postojowe dla rowerów w bezpośredniej bliskości budynków.
- 5) Układ komunikacji wewnętrznej powinien zapewnić dojazd do miejsc zamieszkania z możliwością krótkiego, czasowego postoju (wyładunek zakupów, przeprowadzki, niepełnosprawni, pozostawienie pasażerów itp.)

## **3. Inne wytyczne architektoniczne.**

- 1) Prace powinny koncentrować się na przedstawieniu struktury całego zespołu budynków wraz z rozwiązaniami przestrzeni wspólnej, obsługi komunikacyjnej poszczególnych budynków oraz rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych mieszkań.
- 2) Proponowane rozwiązania muszą być oparte na realistycznej wizji technologii realizacji (rozpiętości konstrukcyjne, wymiary elementów itp.), która spełnia wymagania niskiej kosztowności i trwałości.
- 3) Rozwiązania zespołu zabudowy mieszkaniowej powinny spełniać podstawowe wymagania funkcjonalne i formalne oraz uwzględniać charakter społeczny i być przyjazne rodzinie. Projektowane budynki powinny spełniać kryteria możliwie pełnej dostępności dla wszystkich grup użytkowników. Należy przy tym zwracać uwagę na potrzeby różnych grup wiekowych oraz osób niepełnosprawnych.
- 4) W mieszkaniach należy przewidzieć okna w takiej ilości, wielkości i położeniu, jakie zapewniają możliwie najlepsze oświetlenie światłem dziennym. Przynajmniej część okien w mieszkaniu powinna być zaprojektowana w układzie tradycyjnym z parapetem i grzejnikiem pod nim.



- 5) Rozwiązania architektoniczne i budowlane powinny spełniać wymagania w zakresie efektywności energetycznej budynku zgodnej z warunkami technicznymi i normami.
- 6) Uzyskanie powierzchni biologicznie czynnej o 3-5% wyższej od założeń MPZP.
- 7) Dopuszcza się zaprojektowanie połowy tarasów nad garażami jako dachów zielonych.

### **III. WYTYCZNE BUDOWLANE I KOSZTY REALIZACJI**

1. Przyjęta technologia realizacji powinna obejmować rozwiązania usprawniające wykonawstwo i ograniczające czasochłonność prac budowlanych.
2. Zamawiający oczekuje rozwiązań opartych na realnych możliwościach realizacji, projektowania zintegrowanego opartego na trosce o racjonalność materiałowo-techniczną z wykorzystaniem nowoczesnych technologii, zmniejszających czas realizacji budowy z jednoczesnym obniżeniem nakładów robocizny.
3. Konstrukcję budynku projektować jako monolityczną w części podziemnej, strop prefabrykowany, w nadziemiu konstrukcja tradycyjna, układ poprzeczno-podłużny, stropy prefabrykowane, należy unikać dużej różnorodności prefabrykatów.
4. We wszystkich budynkach przewidzieć windy osobowe, konstrukcję szybu windowego oddylaować od pozostałej konstrukcji budynków, przewidzieć możliwość prefabrykacji szybu windowego.
5. Maksymalny planowany koszt wykonania budynków w stanie wykończonym (pod wynajem) z zagospodarowaniem terenu nie może przekroczyć kwoty ok. 4 000,00 zł netto/ m<sup>2</sup> pum.
6. Zamawiający będzie w przyszłości zarządzał i utrzymywał części wspólne na obszarze osiedla, dlatego należy zastosować takie rozwiązania, w których koszty utrzymania terenu pomiędzy poszczególnymi budynkami będą racjonalne i niskie.

### **IV. INNE WYMAGANIA i USTALENIA.**

1. Uzyskanie zapewnienia dostaw od gestorów sieci niezbędnej ilości:
  - 1) energii elektrycznej;
  - 2) wody;
  - 3) odbioru ścieków oraz wód opadowych i roztopowych;
  - 4) energii cieplnej.
2. Pozyskanie wstępnego rozpoznania geologicznego.
3. Zamawiający wraz z dokumentacją nabywa prawa autorskie do opracowania.

## **ROZDZIAŁ 3**

### ***SPOSÓB I ZASADY OPRACOWANIA KONCEPCJI***

#### **I. ZASADY OPRACOWANIA KONCEPCJI**

1. Opracowanie musi spełniać wymagania Zamawiającego. Przyjęte rozwiązania muszą być funkcjonalne i ekonomiczne a opracowanie czytelne i spełniające wymagania programowe i przestrzenne oraz być spójna z opisem i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa polskiego i normami.
2. Opracowanie nie może naruszać praw autorskich osób trzecich tak w zakresie merytorycznym jak i wykorzystywanych narzędzi do jej opracowania.

## II. WYMAGANIA FORMALNE.

### 1. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna winna obejmować:

- 1) Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna wraz z obsługą komunikacyjną, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą – 5 egz. w wersji papierowej i elektronicznej w PDF i DWG.
- 2) Plan zagospodarowania całego osiedla w skali 1:1000, pierwszy etap w skali 1:500, rzuty kondygnacji dla pierwszego etapu w skali 1:100.
- 3) Wizualizacje budynków i terenu przyległego - 3 egz. w formacie A3 + wersja elektroniczna i zapisana z rozszerzeniem PDF.

### 2. Koncepcję urbanistyczno – architektoniczną należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami polskiego prawa między innymi z:

- 1) Przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 tj. ze zm.).
- 2) Obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 tj.).
- 3) Rządowym Programem popierania budownictwa mieszkaniowego na warunkach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 tj. ze zm.).
- 4) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2018 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2019 r. poz. 221 tj.).

## III. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Franciszkańskiej w Suwałkach (Uchwała nr XLI/521/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2018 r.).
3. Mapa terenu inwestycji z zaznaczoną lokalizacją działki.
4. Mapa zasadnicza do projektowania.
5. Fotografie terenu i otoczenia.

Suwałki, dnia 11 września 2019 r.

**INSPEKTOR**  
*Michał Kopyra*

**KIEROWNIK**  
DZIAŁU INWESTYCJI I REMONTÓW  
*Bożena Hrynaszkiewicz*

**DYREKTOR**  
ds. Eksploatacji  
*Wojciech Buźwid*