

## **WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ ORAZ PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z KOSZTORYSEM**

Niniejsze wymagania stanowią zbiór wstępnych oczekiwań SIM Wschód sp. z o. o. jako późniejszego użytkownika obiektu, które w ramach uzgodnień roboczych w procesie projektowania mogą podlegać zmianom i modyfikacji.

### **1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ:**

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Przygotowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, powinna uzasadniać rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z częścią usługową, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Podczas projektowania należy uwzględnić wymagania DNSH (zasada nieczynienia poważnej szkody środowisku) wynikające z przepisów Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych, a w szczególności z załączniku I pkt 7.1 do tego rozporządzenia.

Zgodność dokumentacji projektowej z zasadą DNSH powinna zostać stwierdzona odpowiednim oświadczeniem projektanta.

Zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, oraz ustawy z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. 2022 poz. 2456), wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie może przekraczać **52 kWh/(m<sup>2</sup>·rok)**.

### **Dodatkowe wymagania dotyczące zagospodarowania terenu**

- 1) Przedsięwzięcie lokalizuje się na terenie, który ma dostęp do drogi publicznej, w tym przez zjazd albo dostęp pośredni przez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych, przy czym minimalna szerokość drogi publicznej nie może być mniejsza niż 5 m.
- 2) Na terenie powinny znaleźć się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 1,5 mp/lokal mieszkalny, oraz wymaganej ilości dla lokali usługowych (nie mniej niż 16) z uwzględnieniem wymagań określonych w MPZP. Należy również zapewnić minimalną wymaganą liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych.
- 3) Lokalizacja miejsc postojowych dla mieszkańców w garażu podziemnym, dla części usługowej na terenie.

- 4) Na terenie należy zaprojektować ukształtowanie terenu, zieleni istniejącej i projektowanej wraz ze wskazaniem drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia oraz miejsca odpoczynku.
- 5) Wymagane jest zagospodarowanie wód opadowych zgodne z zapisami MPZP lub na terenie działki.
- 6) Zamawiający wymaga zaprojektowania wolnostojących zamykanych i zadaszonych śmietników na kontenery/pojemniki do czasowego składowania odpadów w ilości zgodnej z przepisami uwzględniającymi segregację odpadów – odrębnie dla części mieszkalnej i usługowej.
- 7) Należy wykorzystać w możliwie maksymalny sposób różnicę poziomów terenu.

#### **Dodatkowe wymagania dotyczące projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej**

Budynek powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania środków finansowych podczas realizacji inwestycji oraz ich eksploatacji. Dotyczy to w szczególności:

- minimalizacji powierzchni wspólnych w stosunku do powierzchni mieszkań;
  - przyjętej technologii wykonania budynku;
  - przyjętej koncepcji materiałowej ocieplenia i wykończenia elewacji;
  - dostosowania ilości i wielkości okien do wielkości pomieszczeń wewnątrz budynku;
  - przyjętej technologii ogrzewania budynku i uzyskiwania ciepłej wody użytkowej.
- 1) Usytuowanie budynku w zachodniej części działki, równoległe do zachodniej granicy.
  - 2) Wjazd do garażu podziemnego bezpośrednio z ul. Polnej (garaż dla obsługi lokali mieszkalnych).
  - 3) Wymagania dotyczące części usługowej:
    - forma „open space” z możliwością podziału na 5 odrębnych lokali,
    - witryna przystosowana do planowanego podziału z odrębnymi wejściami,
    - dla każdego lokalu należy zaprojektować wewnętrzne instalacje wod-kan oraz elektryczne i LAN(sieć teleinformatyczna: dwa przewody UTP kat. min. 6 oraz kabel światłowodowy dwuwłóknowy) z podziałem opomiarowania na każdy lokal odrębnie,
    - dla każdego lokalu należy zaprojektować ogrzewanie w formie klimakonwektorów kasetonowych z odrębnym rozliczeniem kosztów dla każdego lokalu.
  - 4) Miejsca parkingowe dla części usługowej zlokalizowane na terenie we wschodniej części działki z wjazdem z ul. Szkolnej.
  - 5) Powierzchnia części usługowej ok. 250 m<sup>2</sup>.
  - 6) Powierzchnie lokali mieszkalnych powinny być zróżnicowane i zawierać się w przedziale 40-70 m<sup>2</sup>.
  - 7) Liczba lokali maksymalnie 12.
  - 8) Lokale powinny posiadać balkony lub loggie o powierzchni min 3,0 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się ogródki lokatorskie w poziomie parteru.
  - 9) Budynek posiadający 3 i więcej kondygnacji nadziemnych powinien być wyposażony w dźwig osobowy.
  - 10) Sugerowana struktura ilościowa lokali mieszkalnych do wybudowania w budynkach:

Rodzaj	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość osób, jaką należy przyjąć do obliczeń zapotrzebowania na media
Całość	max. 12 lokali	od 40 m <sup>2</sup> do ok. 70 m <sup>2</sup>	-
Mieszkanie 2 p+k (ak)	Ok. 4 lokali	Ok. 40-50 m <sup>2</sup>	2 osoby
Mieszkania 3 p+k (ak)	Ok. 4 lokali	Ok. 50-60 m <sup>2</sup>	4 osoby

Mieszkania 4 p+k (ak)	Ok. 4 lokale	Ok. 60-70 m <sup>2</sup>	5 osób
-----------------------	--------------	--------------------------	--------

Zamawiający informuje, że ilość 12 lokali mieszkalnych to maksymalna ilość wymagana przez Zamawiającego. W celu realizacji tego wymogu należy dokonać analizy możliwości wykorzystania terenu inwestycji i przedstawić Zamawiającemu w sporządzanych założeniach do koncepcji rozwiązania w szczególności, co do wielkości budynku, ilości lokali mieszkalnych oraz odpowiedniego rozkładu pomieszczeń.

Powierzchnia użytkowa mieszkań jest rozumiana jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową mieszkania nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni oraz pomieszczeń przynależnych.

Wymaga się zaprojektowanie wózkowni – rowerowni.

#### **Zakres przedmiotowy wykonania Koncepcji obejmuje w szczególności:**

- 1) Wykonanie kopii mapy do celów projektowych w skali nie mniejszej niż 1:500 w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania koncepcji architektoniczno – urbanistycznej.
- 2) Uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej wraz z ewentualnym usunięciem kolizji.
- 3) Uzyskanie warunków technicznych na budowę/przebudowę zjazdu z drogi publicznej i drogi dojazdowej.
- 4) Wstępne badania geotechniczne terenu inwestycji w formie opinii geotechnicznej – obejmujące min. 2 odwierty na głębokość max do 6 m - wykonanie i analiza ww. badań gruntu pod kątem posadowienia projektowanego obiektu budowlanego.
- 5) Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej i fotograficznej w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania koncepcji.
- 6) Wykonanie inwentaryzacji zieleni.
- 7) Wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu.
- 8) Wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w skali nie mniejszej niż 1:100 uwzględniającej następujące elementy:
  - a) rzuty wszystkich kondygnacji prezentujące układ funkcjonalny i konstrukcyjny budynku, strukturę mieszkań, funkcję pomieszczeń, założenia dotyczące m.in. ewakuacji, prowadzenia instalacji wewnętrznych
  - b) przekroje min. 2 (poprzeczny i podłużny)
  - c) elewacje prezentujące kolorystykę budynku i zastosowane materiały
- 9) Wykonanie wizualizacji i prezentacji (min. 8 ujęć) prezentujące zagospodarowanie terenu i budynek, ich kolorystykę i zastosowane materiały, sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej oraz przygotowanie i przeprowadzenie prezentacji wykonanej Koncepcji w dacie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego.

Wymagania dotyczące prezentacji:

- a) Wizualizacja zewnętrzna PZT oraz architektury zewnętrznej
- b) Rzuty kondygnacji pomieszczeń
- c) Wizualizacja wewnętrzna pomieszczeń min. 8 rzutów
- d) Opis parametrów inwestycji oraz poszczególnych slajdów
- e) Prezentacja w programie powerpoint oraz w formie katalogu

Wymagania dotyczące wizualizacji (wykonana na rysunkach w formacie PDF oraz w formacie edytowalnym):

- a) Wizualizacja zewnętrzna PZT oraz architektury zewnętrznej
  - b) Rzuty kondygnacji pomieszczeń
  - c) Wizualizacja wewnętrzna pomieszczeń min. 8 rzutów
  - d) Opis parametrów inwestycji oraz poszczególnych slajdów
- 10) Wykonanie części opisowej koncepcji uwzględniającej:
- a) informacje o zastosowanych w budynku rozwiązaniach konstrukcyjno– materiałowych jego podstawowych elementów, w szczególności przegród zewnętrznych, okien, z podaniem ich właściwości termicznych,
  - b) zestawienia uwzględniające liczbę i powierzchnię mieszkań,
  - c) zestawienie kubatury, powierzchni użytkowych, powierzchni całkowitych budynku
  - d) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego,
  - e) określenie niezbędnego wyposażenia budynku do prowadzenia działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym tj. wyposażenia mieszkań zgodnie z wymogami SIM
- 11) Sporządzenie bilansu: elektroenergetycznego, ciepłego, wodnokanalizacyjnego,
- 12) Wykonanie analizy ekonomiczno-technicznej wskazującej na zastosowanie optymalnego i zgodnego z obowiązującymi oraz zmieniającymi się przepisami źródła ciepła i przygotowania cwu ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań OZE.
- 13) Wykonanie projektu (format EPS, AI, rozdzielczość min 300 dpi, CMYK)
- 2 rodzajów plakatu o wym. 1x0,7 m.
  - 2 rodzajów banera na ogrodzenie o wym. 5x1,5 m.
  - billboardu o wym. 5x2,3 m.
  - ulotki informacyjnej dwustronnej - format A5.
  - plakatów na szyby witryn części usługowej (wynajem pomieszczeń).

Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, sporządza osoba, o której mowa w [art. 5](#) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

## **II. WYMAGANIA DLA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić w zakresie i formie opisanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2023 poz. 2405). Przy tworzeniu PZT należy uzyskać wstępną opinię rzeczoznawcy ds. pożarowych.

**Projekt zagospodarowania terenu należy opracować i przedłożyć zamawiającemu wraz z Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną.**

## **III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KOSZTORYSÓW UPROSZCZONYCH – WYMAGANE JEST OPRACOWANIE KOSZTORYSU ODREBNI DLA CZĘŚCI MIESZKALNEJ I USŁUGOWEJ.**

Kosztorys powinien być opracowany na podstawie cen zawartych w Sekocenbud za II kw. 2025 r. Wartość narzutów kosztów pośrednich 70%, kosztów zakupów 7%. Wartość zysku 12%, cena godziny pracy zgodna z wartością dla województwa lubelskiego zgodna ze stawką za II kw. 2025 r.

Kosztorys uproszczony powinien zawierać co najmniej:

1. Wykonanie wszelkich prac ziemnych.
2. Wykonanie kompletu prac fundamentowych.
3. Wykonanie konstrukcji budynku.
4. Wykonanie kompletnego zadaszenia budynku wraz z izolacjami.
5. Wykonanie wszelkich ociepleń oraz prac elewacyjnych

6. Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej.
7. Wykonanie wykończenia lokali mieszkalnych oraz części wspólnych.
8. Wykonanie kompletnej realizacji PZT.
9. Wykonanie wszelkich instalacji wewnątrzbudynkowych i zewnętrznych.
10. Wykonanie wykończenia do wymaganego standardu oraz koniecznego wyposażenia.
11. Wszystkie koszty związane z realizacją budowy