

CHEŁM

Wymagania dot koncepcji urbanistyczno-architektonicznej:

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna winna spełniać wymagania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zgodnie z w/w ustawą 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.

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 6 m.
2. Na terenie powinny znaleźć się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie mniej niż 1mp/lokal mieszkalny.
3. W przypadku braku możliwości lokalizacji wymaganej względem liczby lokali mieszkalnych liczby miejsc postojowych na terenie dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wbudowanych
4. Na terenie należy zaprojektować ukształtowanie terenu, zieleni istniejącej i projektowanej wraz ze wskazaniem drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia
5. Zagospodarowanie terenu powinno również uwzględniać miejsca odpoczynku mieszkańców, w szczególności potrzeby osób starszych i dzieci.
6. Wymagane jest maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki z ewentualnym odprowadzeniem ich nadmiaru do zbiornika retencyjnego zapewniającego retencję dla całego obszaru inwestycji (należy przewidzieć wykorzystanie wód np. do podlewania zieleni lub odprowadzenie ich nadmiaru do sieci z uwzględnieniem dopuszczalnych wielkości zrzutów), placu zabaw, dróg wewnętrznych, chodników itp.

7. Zamawiający wymaga zaprojektowania wolnostojących zamykanych i zadaszonych śmietników na kontenery/pojemniki do czasowego składowania odpadów w ilości zgodnej z przepisami uwzględniającymi segregację odpadów. Dopuszcza się również śmietniki wbudowane przy braku możliwości realizacji śmietników wolnostojących.

Dodatkowe wymagania dotyczące projektowanej zabudowy mieszkaniowej

1. Budynki powinny być zaprojektowane 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.
2. Powierzchnie lokali mieszkalnych powinny być zróżnicowane i zawierać się w przedziale 30-68 mkw, przy czym średnia powierzchnia powinna wynosić 52m² (+/-5%)
3. Liczba lokali mieszkalnych nie mniejsza niż 90
4. Lokale powinny posiadać balkony o powierzchni min 2,5m²
5. Dla każdego z mieszkań przewidzieć komórkę lokatorską.
6. Na kondygnacji nadziemnej przewidzieć pomieszczenie na wózki/rowery.
7. Budynek posiadający 3 i więcej kondygnacji nadziemnych powinien być wyposażony w dźwig osobowy przeznaczony do transportu ludzi na noszach.

Sugerowana struktura ilościowa lokali do wybudowania w budynkach:

Rodzaj	lokali Ilość	Powierzchnia	Ilość osób, jaką należy przyjąć do obliczeń zapotrzebowania na media
Całość	Min. 90 lokali	Od 30 m ² do ok.68 m ² średnio 52 m ² (+/-5%)	
Mieszkanie 1p+k (ak)	ok. 25 % ilości wszystkich lokali	Ok. 30-35 m ²	1,5 osoby
Mieszkania 2 p+k(ak)	Ok. 40 % ilości wszystkich lokali	Ok. 45-50 m ²	3,5 osoby
Mieszkania 3 p+k (ak)	Ok. 35 % ilości wszystkich lokali	Ok. 55-68 m ²	5 osób

Zamawiający informuje, że ilość 90 lokali mieszkalnych to minimalna ilość wymagana przez Zamawiającego. Obowiązkiem Wykonawcy jest maksymalne wykorzystanie terenu inwestycji pod kątem wybudowania jak największej możliwej ilości lokali mieszkalnych z uwzględnieniem preferowanej przez Zamawiającego struktury lokali. W celu realizacji tego wymogu Wykonawca zobowiązany jest dokonać analizy możliwości wykorzystania terenu Inwestycji i przedstawić Zamawiającemu w sporządzanych założeniach do koncepcji rozwiązania w szczególności, co do ilości budynków, 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.

Zaleca się na parterze budynków przy pionach komunikacyjnych zlokalizować wózkownię – rowerownię.

Ewentualne podpiwniczenie budynku należy wykorzystać na pomieszczenia składowe dla lokatorów oraz ewentualne miejsca postojowe. Dopuszcza się zlokalizowanie o ile zajdzie taka konieczność również urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji.

Należy wykorzystać w możliwie maksymalny sposób różnicę poziomów terenu.

Zakres przedmiotowy wykonania Koncepcji obejmuje w szczególności:

- 1) wykonanie kopii mapy zasadniczej w skali nie mniejszej niż 1 : 500 w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania koncepcji architektoniczno – urbanistycznej;
- 2) wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej i fotograficznej w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania koncepcji;
- 3) wykonanie inwentaryzacji zieleni;
- 4) wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu składającej się z:
 - 2.1 koncepcji zagospodarowania terenu wykonanej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 uwzględniającej następujące elementy:
 - usytuowanie budynków projektowanych,
 - usytuowanie wjazdu na działkę, utwardzeń terenu pod drogi dojazdowe, miejsca postojowe, chodniki i ścieżki, drogi pożarowe.
 - usytuowanie placu zabaw, miejsca rekreacyjnego, miejsca do gromadzenia odpadów oraz innych obiektów małej architektury.
 - ukształtowanie terenu, zieleni istniejącej i projektowanej wraz ze wskazaniem drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia
 - wykazanie na rysunku zgodności usytuowania w/w elementów zagospodarowania terenu z obowiązującymi przepisami
 - 2.2 analizy nasłonecznienia lokali, placu zabaw i przesłaniania budynku
 - 2.3 planszy zbiorczej sieci i przyłączy wykonanej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500
- 5) wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanej zabudowy mieszkaniowej w skali nie mniejszej niż 1 : 100 uwzględniającej następujące elementy:
 - rzuty każdej kondygnacji prezentujące układ konstrukcyjny i funkcjonalny budynku, strukturę mieszkań, funkcje pomieszczeń, założenia dot. m.in. ewakuacji, prowadzenia instalacji wewnętrznych,
 - przekrój / przekroje wg potrzeb
 - elewacje
- 6) wykonanie wizualizacji (min 3 ujęcia) prezentujące zagospodarowanie terenu i budynki, ich kolorystykę i zastosowane materiały, sporządzoną w sposób

- umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.
- 7) Wykonanie części opisowej koncepcji uwzględniającej:
- informacje o zastosowanych w budynku rozwiązaniach konstrukcyjno – materiałowych jego podstawowych elementów, w szczególności przegród zewnętrznych, okien, z podaniem ich właściwości termicznych;
 - zestawienia liczby i powierzchni mieszkań;
 - zestawienie kubatury i powierzchni;
 - dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego;
 - określenie niezbędnego wyposażenia budynku do prowadzenia działalności związanej budownictwem mieszkaniowym tj. wyposażenia mieszkań zgodnie z wymogami SIM
 - sporządzenie wytycznych projektowych w następujących branżach budowlanych: przygotowania terenu budowy, architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, wykończenia, zagospodarowania terenu i inne jeżeli projektant uzna za konieczne;
- 8) sporządzenie bilansu: elektroenergetycznego, cieplnego, wodnokanalizacyjnego;
- 9) opracowanie wniosków do przyłączenia do sieci wod-kan, co, oraz innych niezbędnych;
- 10) **Przygotowanie wniosku zgodnie z art 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.**

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.

Wskazania ogólne w zakresie układu konstrukcji:

1. Rozważyć nie wykonywania piwnic budynku. Lokalizacja pomieszczeń technicznych i komórek lokatorskich w kondygnacjach nadziemnych. W przypadku dobrych warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych <4,5m od poziomu terenu można dopuszczać wykonanie podpiwniczenia budynku/budynków.

Elementy konstrukcyjne:

1. Ściany fundamentowe żelbetowe monolityczne wykonywane w deskowaniach systemowych. Beton z dodatkiem, do uzyskania stopnia wodoszczelności W10, gr. ścian 24cm lub 25cm.
2. Ściany nadziemne z bloczków silikatowych drażnionych, elementy murowe grupy 1, kategoria „I” produkcji elementów murowych na zaprawie murarskiej do cienkich spoin, wytrzymałość bloczków dobrana w projekcie budowlanym na podstawie zestawienia obciążeń, wymagane min. 15MPa, gr. min. 24cm, lokalnie filarki żelbetowe i ściany

żelbetowe. Ściany wydzielające mieszkania o gr. min. 24cm, silikatowe. Należy unikać mieszania typów materiałów murowych w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych,

3. Nadproża prefabrykowane oraz wylewane na mokro – żelbetowe,
4. Stropy żelbetowe monolityczne wylewane na mokro, z ograniczeniem ugięć do 20mm, dociążanie ściankami działowymi o ciężarze charakterystycznym, zastępczym równomiernie rozłożonym, o wartości 1,25kN/m²,
5. Stropodach dociążony instalacją fotowoltaiczną, na etapie projektu PB określenie miejsc na dachu, w których będzie dociążenie panelami fotowoltaicznymi lub innymi instalacjami wskazanymi przez projektantów branżowych lub Zamawiającego,
6. Schody żelbetowe monolityczne płytowe, wylewane na mokro
7. Szacht windowy żelbetowy monolityczny, grubość ścianek min. 18cm.
8. Nie dopuszcza się stosowania stropów prefabrykowanych, sprężonych płyt stropowych. Nie dopuszcza się prowadzenia instalacji elektrycznych w konstrukcji stropu. Nie dopuszcza się ścian z pustaków szalunków i z pustaków konstrukcyjnych komorowych, z płyt kanałowych prefabrykowanych.

Wytyczne w zakresie wstępnego badania podłoża gruntowego – opinia geotechniczna:

1. Wykonać badania w minimum dwóch punktach badawczych. W każdym punkcie sondowanie statyczne CPTu z rejestracją danych co 1cm, oraz w jednym wybranym dodatkowo odwiert wiertniczy w celu rozpoznania rodzaju i parametrów gruntu i pomiaru poziomu wód gruntowych. W przypadku zespołu budynków wykonać badania w minimum jednym punkcie badawczym w stosunku do jednego budynku. Rozpoznanie należy wykonać do głębokości ok. 6m poniżej planowanego poziomu posadowienia. Dopuszcza się skrócenie rozpoznania w przypadku osiągnięcia podłoża skalnego lub piaszczystego o bardzo dużej nośności i odpowiedniej miąższości. Przyjmuje się, że dla budynków bez kondygnacji podziemnej posadowienie nastąpi na głębokości 1,2m p.p.t, natomiast dla podpiwniczonych 4m p.p.t. W przypadku napotkania podczas wiercenia dużej miąższości gruntów nienośnych można ograniczyć ilość punktów z uwagi na zwiększoną głębokość rozpoznania powyżej 12mb wiercenia.
2. Na podstawie wykonanych badań polowych należy opracować opinię geotechniczną określającą:
 - warunki gruntowe;
 - kategorię geotechniczną;
 - wstępne zalecenia do posadowienia;

- plan dalszych badań geotechnicznych (plansza z ilością, rodzajem i min. głębokością punktów do wykonania pełnego rozpoznania geologicznego);
- zakres niezbędnych dokumentacji do wykonania na dalszych etapach projektowych.