

Wytyczne Organizatora

1. Wytyczne merytoryczne

- 1.1. Głównym założeniem konkursu jest uzyskanie najkorzystniejszej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem funkcjonalnym, estetycznym, eksploatacyjnym oraz ekonomicznym. Nowoprojektowana zabudowa ma za zadanie wpisywać się w istniejącą tkankę urbanistyczną.
- 1.2. Koncepcja powinna w pełnym stopniu wykorzystywać możliwości, działki tj. jej powierzchnie, położenie oraz sąsiedztwo.
- 1.3. Od uczestników konkursu oczekuje się twórczego, nowatorskiego podejścia do postawionego zadania.
- 1.4. Organizatorowi zależy na uzyskaniu maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM wg normy PN-ISO 9836:1997) przy optymalnym rozwiązaniu architektonicznym.
- 1.5. Rozwiązania urbanistyczne przedstawione w opracowaniu powinny uwzględniać uzyskanie optymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy netto do brutto. Zabudowa powinna być odpowiednio nasłoneczniona (rozrysowana analiza nasłonecznienia i przesłaniania).
- 1.6. Organizator, przy założonym średnim standardzie budownictwa mieszkaniowego, oczekuje osiągnięcia jak najlepszego efektu marketingowego poprzez uzyskanie atrakcyjnej architektury a także uzyskanie elastyczności rozwiązań funkcjonalnych, umożliwiających „łatwe” łączenie lokali w poziomie, a także wprowadzanie „zmian lokatorskich”.
- 1.7. Przy projektowaniu garażu powinno dążyć się do optymalnego wykorzystania powierzchni; należy zaprojektować na części powierzchni podziemnej pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie).

2. Założenia do koncepcji:

- a) Projekt powinien w pełnym stopniu wykorzystywać możliwości, jakie dają ustalenia Decyzji o warunkach Zabudowy i położenie oraz sąsiedztwo terenu w zakresie uzyskanych parametrów powierzchni użytkowych mieszkań.
- b) Projekt powinien uwzględniać możliwość etapowej realizacji osiedla (cztery etapy) a wszystkie etapy powinny umożliwiać podział projektowanej powierzchni i liczby mieszkań na zbliżone powierzchniowo części. Każdy z etapów powinien dawać możliwość uzyskania niezależnych decyzji na użytkowanie.
- c) Dla każdego z etapów należy wskazać możliwość dojazdu i procedury kontynuacji prac budowlanych dla pozostałych etapów.
- d) Projekt w zakresie realizacji poszczególnych etapów inwestycji powinien być tak wykonany, aby o kolejności realizacji poszczególnych etapów można było zdecydować przed rozpoczęciem realizacji.
- e) Zamawiający, przy założonym ekonomicznym standardzie budownictwa mieszkaniowego, oczekuje osiągnięcia jak najlepszego efektu marketingowego poprzez atrakcyjną architekturę, a także poprzez elastyczność rozwiązań funkcjonalnych umożliwiających „łatwe” łączenie lokali w poziomie, a także zmiany lokatorskie (dostosowanie układu izb do potrzeb lokatora), wyekspozowanie zieleni.
- f) Na terenie osiedla należy przewidzieć urządzenia do rekreacji, zabawy dla dzieci, i sportu, miejsce na grilla, nieuciążliwe dla mieszkańców i nie stanowiące osobnej kubatury (mogą być przykryte dachem).

NA OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, WIELORODZINNYCH NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI O POWIERZCHNI 1,96 HA
OBEJMUJĄCEJ OBECNIE DZIAŁKI O NR: 35/18, 35/19, 35/22, 35/20 35/23, 35/24, 35/26, 35/27, 35/33, 35/21 Z OBRĘBU P-
21 PRZY UL. KUSOCIŃSKIEGO W ŁODZI

- g) Należy zwrócić uwagę na walory lokalizacyjne i umożliwić ich wykorzystanie.
- h) Zamawiający preferuje usytuowanie miejsc postojowych na powierzchni terenu.
- i) Zamawiający dopuszcza możliwość usytuowania miejsc parkingowych na wielopoziomowym parkingu naziemnym.
- j) Należy tak zaprojektować obiekty, aby poprzez odpowiednie proporcje (rzutu do wysokości) budynku oraz rozczłonowanie bryły i zróżnicowanie pod względem materiałowym elewacji obiektów uzyskać maksymalne wrażenie kameralności i intymności założenia.
- k) Należy przewidzieć powtarzający element architektoniczny- motyw przewodni występujący w każdym budynku, który będzie charakterystyczną cechą osiedla.

5. Założenia do projektowania mieszkań:

- a) Preferowane maksymalne wykorzystanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem uzyskania jak największej ilości PUM przy założeniu poniższej struktury powierzchni mieszkań:

STRUKTURA wyjściowa - 100 lokali mieszkalnych						
	powierzchnia MIN.	powierzchnia MAX.	średnia powierzchnia lokali	il.lokali w danym typie	udział LOKALI %	udział LOKALI %
M1 klasyczne	25	29	27	11	11%	33%
M1 komfortowe	30	34	32	22	22%	
M2 klasyczne	38	44	41	18	18%	55%
M2 komfortowe	45	48	47	37	37%	
M3 klasyczne	53	57	55	4	4%	12%
M3 komfortowe	58	66	62	8	8%	
M4 klasyczne	70	76	73	0	0%	0%
M4 komfortowe	76	86	81	0	0%	
SUMY			41,76	100	100%	100%
M4 - lokalizować tylko na ostatnim piętrze						

- b) Mieszkania jasne, przestronne.
 - 2.1 Każde mieszkanie powinno posiadać balkon lub taras lub ogródek,
 - 2.2 Na osiedlu należy przewidzieć powierzchnię administracyjną związaną z administrowaniem osiedlem oraz z jego ochroną dla każdego etapu
 - 2.3 Dla poszczególnych **proponowanych rozwiązań projektowych** Uczestnik przetargu zobowiązany jest podać szacunkowy koszt budowy (preferowany max. koszt budowy 1 m² PUM budynku 2 889,00 netto zł,)
 - 2.4 Zamawiający wymaga, aby koszt realizacji inwestycji zaprojektowanej przez Wykonawcę, wynikający z kosztorysów inwestorskich, nie przekroczył kwoty szacunkowo określonej przez Wykonawcę i podanej w części opisowej,
 - 2.5 Zamawiający bierze pod uwagę wykonanie budynków w technologii prefabrykowanej.