



# Ministerstwo Rozwoju i Technologii

---

Kierownik Zamawiającego

Warszawa, 13 stycznia 2023 r.

**Dotyczy:** Konkurs dwuetapowy na koncepcję architektoniczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego o obniżonej energochłonności

## WYJAŚNIENIA (5) TREŚCI REGULAMINU KONKURSU (PYTANIA 11 do 12)

### PYTANIE 11.1

Organizator dopuszcza tolerancję uzyskanego PUM w zakresie +/- 5%. Jaką tolerancję dopuszcza się w ilości poszczególnych mieszkań (6/12/6) oraz tolerancję w ich ogólnej ilości?

### ODPOWIEDŹ:

Dopuszczalna tolerancja w liczbie poszczególnych mieszkań oraz dopuszczalna tolerancja w ich ogólnej liczbie powinna umożliwić realizację PUM z tolerancją podaną w Regulaminie konkursu oraz powinna umożliwić utrzymanie średniej wielkości mieszkania wynoszącej 50 m. kw. Dopuszcza się tolerancję ogólnej liczby mieszkań na poziomie +/- 2 mieszkania. Jednocześnie zaleca się możliwie najwierniejsze dochowanie specyfiki struktury mieszkań opisanej łączną liczbą mieszkań, jej zróżnicowaniem typologicznym i proporcją udziału różnych typów w ogólnej liczbie, opisanych w tabeli.

### PYTANIE 11.2

Co to znaczy „zaaranżowanie pomieszczeń dodatkowych dla seniorów (...) które powinno się dać łatwo przekształcić w standardowe lokale mieszkalne”. Wnosimy, także w celu możliwości dokładnej, obiektywnej i porównywalnej oceny wszystkich prac konkursowych, o dokładne określenie tych pomieszczeń - ich funkcji, zaplecza sanitarnego, czy tylko na parterze czy może na każdej kondygnacji? Wielkość zapewne, z powodu możliwości przekształcenia w standardowe lokale mieszkalne, odpowiadająca powierzchni co najmniej najmniejszego z nich.

### ODPOWIEDŹ:

W punkcie 2. o nazwie: Wytyczne architektoniczne, podpunkt 10. Załącznika nr 7a do Regulaminu konkursu podano informację charakteryzującą oczekiwania Zamawiającego dotyczące przestrzeni wspólnych dla seniorów oraz ich ewentualnych przekształceń. Informację uzupełniają pozostałe zapisy regulaminowe. Do decyzji Uczestnika konkursu należy wybór rozwiązań, jego zdaniem, najlepszych oraz określenie w jaki sposób

proponuje zrealizować oczekiwania Zamawiającego w zakresie przestrzeni wspólnych dla seniorów.

#### PYTANIE 11.3

W wytycznych i założeniach napisano: „Dodatkowym atutem będzie (...) poza wymaganą częścią mieszkalną oraz przestrzeniami wspólnymi uwzględnienie dodatkowych przestrzeni z przeznaczeniem na lokale usługowe w parterze, np. żłobki, przedszkola, gabinety lekarskie, biblioteki, itp.” - z możliwością na ewentualne adaptacje tych lokali na lokale mieszkalne i odwrotnie. Wnosimy, także w celu możliwości dokładnej, obiektywnej i porównywalnej oceny wszystkich prac konkursowych, o dokładne określenie dopuszczalnej powierzchni tych lokali. Poza tym zwracamy uwagę, że przytoczone wyżej (pytanie 2 i pytanie 3) zapisy z wytycznych i założeń do opracowania koncepcji konkursowej budynku o zaledwie trzech kondygnacjach i 24 mieszkaniach prowadzą do znacznego i, naszym zdaniem niepotrzebnego przerostu programu takiego wielorodzinnego budynku mieszkalnego. W praktyce, przy spełnieniu tych warunków, koniecznych i będących „atutem”, powstanie trzykondygnacyjny budynek z usługowym parterem i dwoma kondygnacjami mieszkalnymi o 24 mieszkaniach. Wnosimy o szczegółowe wyjaśnienie intencji Organizatora w tej sprawie.

#### ODPOWIEDŹ:

Intencje Zamawiającego zostały przedstawione w Regulaminie konkursu. Poziomą szczegółowość opisu oddaje charakter oczekiwań w stopniu adekwatnym do zamierzonego i umożliwia prawidłowe zaprojektowanie przedmiotu konkursu. Do decyzji Uczestnika konkursu należy wybór rozwiązań, jego zdaniem, najlepszych oraz określenie najwłaściwszej proporcji między wymaganą częścią mieszkalną, a dodatkowymi (!) przestrzeniami stanowiącymi tzw. „dodatkowy atut” projektu i tym samym, Pracy konkursowej.

#### PYTANIE 11.4

Z powodów wymienionych w dwóch powyższych pytaniach (pytanie 2 i pytanie 3), w celu przedstawienia możliwie najlepszego, także z punktu widzenia Organizatora, rozwiązania konkursowego wnosimy o możliwość zaprojektowania przedmiotowego budynku na czterech kondygnacjach (nadal budynek niski) przy zachowaniu ilości i struktury mieszkań struktury. Na parterze można by było wtedy umieścić proponowany przez Organizatora program (dodatkowe pomieszczenia dla seniorów, dodatkowe lokale użytkowe, np. żłobki, przedszkola, gabinety lekarskie, biblioteki, itp.) lub parę dodatkowych mieszkań, co będzie podlegało całościowej ocenie Organizatora. Pierwsze nasze analizy projektowe wykazały pełną zasadność tego wniosku.

#### ODPOWIEDŹ:

W punkcie 2. o nazwie: Wytyczne architektoniczne, podpunkt 19 i 20. Załącznika nr 7a do Regulaminu konkursu podano informację charakteryzującą oczekiwania Zamawiającego dotyczące ilości kondygnacji i konieczności uwzględnienia adaptacji budynku polegających na zapewnieniu możliwości jego realizacji uwzględniającej dwie lub cztery kondygnacje nadziemne. Do decyzji Uczestnika konkursu należy rozwiązań umożliwiających najkorzystniejsze spełnienie oczekiwań stawianych Regulaminem konkursu.

#### PYTANIE 11.5

W wytycznych i założeniach napisano: „Preferuje się rozwiązania zapewniające minimalną wysokość kondygnacji netto wynosząca nie mniej niż 2,5 m. Za rozwiązania optymalne uważa się jednak zapewnienie wysokości nie niższej niż 2,6 m.” Proszę o jednoznaczne określenie, która z tych wysokości będzie wyżej oceniana?

#### ODPOWIEDŹ:

Projekt powinien być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Za rozwiązania optymalne uważa się zapewnienie wysokości nie niższej niż 2,6 m. Ocena Pracy konkursowej uwzględnia jednak szerszy zakres elementów i ich wzajemne relacje, które składają się na większą całość – projekt budynku. Która z wysokości pomieszczeń będzie oceniana wyżej, zależy od całościowego efektu jaki zostanie uzyskany. Jest także zależna od uzyskanych relacji z innymi czynnikami projektowymi.

#### PYTANIE 12.1

Czy komórki lokatorskie można przewidzieć w obrębie mieszkań – jako dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, mogące pełnić też np. funkcję garderoby? Jeżeli tak, to czy powierzchnie te powinny się mieścić w powierzchniach opisanych w strukturze mieszkań? Ewentualnie – jaką dodatkową powierzchnię należy przewidzieć w ramach mieszkania przy takim rozwiązaniu?

#### ODPOWIEDŹ:

Komórki lokatorskie nie powinny stanowić integralnej części projektowanych mieszkań. Nie stanowią funkcjonalności, ani wielkości opisanej strukturą mieszkań zawartą w Regulaminie konkursu.

#### PYTANIE 12.2

Czy liczba mieszkań w budynku (24) jest obowiązkowa, czy zalecana?

#### ODPOWIEDŹ:

Przedstawiona w Regulaminie konkursu struktura mieszkań jest parametrem charakteryzującym oczekiwania Zamawiającego, jego zapotrzebowania na specyficzny rodzaj budynków mieszkaniowych. Zaleca się jej, możliwie najwierniejsze, odwzorowanie w projekcie konkursowym. Do decyzji Uczestnika konkursu należy, w jaki sposób uwzględni oczekiwania Zamawiającego w projekcie konkursowym. Dodatkowo patrz odpowiedź na pytanie 11.1.

#### PYTANIE 12.3:

Czy struktura mieszkań (wg pkt.32) jest obowiązkowa, czy zalecana?

#### ODPOWIEDŹ:

Patrz odpowiedź na pytanie 12.2 oraz 11.1.

**PYTANIE 12.4:**

Czy powierzchnie mieszkań opisane w tabeli struktury mieszkań są obowiązkowe czy zalecane ?

**ODPOWIEDŹ:**

Patrz odpowiedź na pytanie 12.2 oraz 11.1.

**PYTANIE 12.5**

Czy przekroczenie ilości uzyskanej PUM o więcej niż +/- 5% w stosunku do opisanej w strukturze mieszkań będzie dyskwalifikować projekt ?

**ODPOWIEDŹ:**

Przekroczenie ilości uzyskanej PUM o więcej niż +/- 5% w stosunku do opisanej w strukturze mieszkań nie będzie dyskwalifikować projektu. Tym niemniej, wymagać to będzie specjalnego uzasadnienia, które, podobnie jak przedstawione rozwiązania i cały projekt podlegać będzie indywidualnej ocenie przez Sąd konkursowy. Szczególnej ocenie poddany zostanie fakt czy przyjęta metoda pozwoliła na uzyskanie walorów proponowanych rozwiązań projektowych, w stopniu uzasadniającym wspomniane przekroczenia.

**UWAGA OGÓLNA**

W świetle pytań Uczestników, Organizator konkursu podkreśla, że to Uczestnicy konkursu mają prawo i przywilej interpretacji zapisów Regulaminu, tak aby możliwie najlepiej odpowiedzieć na postawione zagadnienie projektowe. Parametry przedstawione w Regulaminie są oczekiwane przez Organizatora; jednak, jeżeli Uczestnicy wykażą, że aby osiągnąć bardziej wartościowe pod względem jakości użytkowej, estetycznej i ekonomicznej, konieczne są pewne ich modyfikacje, to Sąd konkursowy może je uwzględnić i ma kompetencje do ich oceny.

**Z wyrazami szacunku**

Eliza Chojnicka

zastępca dyrektora  
departamentu

/ kwalifikowany podpis  
elektroniczny /