

Załącznik Nr 6 do Regulaminu konkursu

SZCZEGÓLNE WYTYCZNE PROGRAMOWE I FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE ORAZ ZAŁOŻENIA DO OPRACOWANIA KONCEPCJI KONKURSOWEJ

UWAGA OGÓLNA DO WYTYCZNYCH I KONCEPCJI KONKURSOWEJ:

Przedstawione w Załączniku wytyczne są zbiorem ogólnych potrzeb Organizatora w stosunku do programu, funkcji i lokalizacji poszczególnych elementów Inwestycji oraz zasad jej użytkowania. Wytyczne te należy traktować jako zalecane o ile nie jest wyraźnie określone, iż wymaga się konkretnego rozwiązania z uwzględnieniem konkretnego zalecenia.

Dopuszcza się odstępstwa od tych wytycznych o ile zostaną one w sposób racjonalny uzasadnione oraz będą uwzględniały elementy Inwestycji pożądane przez Organizatora lub zapewniające funkcjonowanie Inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem i preferencjami Organizatora. Propozycje takie zostaną poddane pod ocenę Sądu Konkursowego.

Jednym z głównych zadań konkursowych jest wykreowanie indywidualnego stylu tworzonego obiektu, będącego wizytówką przyszłego pola golfowego, jak i całego resortu. Wskazana jest racjonalna optymalizacja przestrzeni i programu pod kątem budżetu Inwestycji oraz właściwy w powyższym kontekście dobór powierzchni dla poszczególnych pomieszczeń i przestrzeni. W tym zakresie do zadań Uczestnika konkursu będzie należało ergonomiczne rozmieszczenie w obiekcie programu i funkcji przy zapewnieniu poprawnych oraz preferowanych przez Organizatora relacji pomiędzy elementami programu.

Premiowane będą rozwiązania kreatywne, dopasowane do otoczenia planowej inwestycji, optymalizujące wytyczne, koszty budowy i eksploatacji Inwestycji pod względem funkcjonalnym i przestrzennym.

Intencją powyższych zapisów jest nieograniczanie inwencji twórczej Uczestników konkursu w poszukiwaniu oryginalnych i nowatorskich autorskich rozwiązań realizujących na różne sposoby wytyczne i założenia Konkursu. Konkurs jest etapem poszukiwania przez Organizatora najlepszych rozwiązań wśród przedstawionych przez Uczestników różnych sposobów podejścia projektowego do zadanego problemu i zaproponowania różnych dróg prowadzących do rozwiązania zadania konkursowego. Pewien stopień ogólności opracowania, jakim jest koncepcja konkursowa, daje Uczestnikom możliwość własnej interpretacji zapisów wytycznych i założeń konkursowych, a trafność wyboru rozwiązań realizujących te wytyczne i założenia będzie poddany ocenie Sądu konkursowego.

1. TEREN OPRACOWANIA KONKURSOWEGO ORAZ PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1. TEREN OPRACOWANIA KONKURSOWEGO – ZAKRES.

1. Rekomendowany przez Organizatora teren realizacyjny opracowania konkursowego w kontekście całego pola golfowego (Teren oznaczony na Załączniku nr 8 do Regulaminu) znajduje się na wydzielonej części działki o nr ew. nr 352/7 o powierzchni ok. **5 ha (50 000 m²)** w obrębie Harsz w gminie Pozezdrze. Na terenie opracowania konkursowego powinna znaleźć się wiata oraz budynek administracyjno-gospodarczy i budynek klubowy.
2. Tereny zielone niezabudowane mogą wykraczać poza rekomendowany teren realizacyjny do granic odpowiadających Mapie obszaru pola golfowego, stanowiącej Załącznik nr 9 do Regulaminu.

Zakres i powyższą powierzchnię (5 ha) należy traktować jako podstawowy, rekomendowany zakres realizacji Inwestycji.

Rekomenduje się, aby Uczestnik konkursu do obliczeń i bilansowania na etapie konkursu przyjął powyższą wartość.

1.2. WSTĘPNA KONCEPCJA POLA GOLFOWEGO

1. Koncepcja całego pola golfowego została opracowana zgodnie z charakterystyką i ukształtowaniem terenu, a także potrzebami Organizatora. Rekomenduje się lokalizację obiektów w planowanym zakresie wyznaczonym na obszarze pola golfowego. Dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów na wskazanym obszarze, jeśli działanie zostanie w sposób racjonalny uzasadnione. Wstępna koncepcja pola golfowego została przedstawiona w Załączniku nr 8 i Załączniku nr 9 do Regulaminu.

1.3. TEREN OPRACOWANIA KONKURSOWEGO – CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

Teren charakteryzuje się pagórkowatym ukształtowaniem z rozproszonymi, drobnymi skupiskami drzew. Dojazd do terenu zapewnia droga gminna łącząca miejscowość Harsz z Pozezdrzem.

1.4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA KONKURSOWEGO.

Organizator przewiduje realizację Inwestycji objętej zakresem opracowania konkursowego w dwu ETAPACH

W zakresie elementów zagospodarowania, do uwzględnienia przez Uczestników konkursu w opracowaniu konkursowym są:

1. DLA ETAPU I

- a. Wiata strzelnicy golfowej (Driving Range) z min. 30-40 stanowiskami do wybijania piłek wraz z częściowym zadaszeniem i pomieszczeniem technicznym do mycia i wydawania piłek.
- b. Budynek administracyjno-gospodarczy z zapleczem sanitarno-technicznym, stanowiący zaplecze Drving Range z kawiarnią, wypożyczalnią sprzętu golfowego oraz pomieszczeniem z symulatorami golfowymi, pomieszczeniem do magazynowania sprzętu golfowego członków klubu i gości. Budynek w początkowym etapie inwestycji przejmie również rolę mini-budynku klubowego.
- c. Pozostałe elementy zagospodarowania terenu niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania w.w. obiektów tj. układ komunikacyjny (pieszego - chodniki, rowerowego - ścieżki rowerowe i kołowego - drogi wewnętrzne w tym drogi pożarowe, połączenie drogowe i wjazd na teren inwestycji wraz z miejscami postojowymi), oświetlenie, mała architektura (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne zgodnie z propozycją projektową), zieleń, elementy zabezpieczające typu siatki ochronne, panele zabezpieczające itp.)

2. DLA ETAPU II

- a. Budynek klubowy jako wielofunkcyjny obiekt z recepcją, restauracją, salami konferencyjnymi, sauną, siłownią, apartamentami/pokojami noclegowymi, strefą rekreacyjną, sklepem golfowym oraz zapleczem sanitarnym wraz z szatnią dla członków klubowych i gości.
- b. Reprezentacyjna strefa wjazdu wraz z zagospodarowaniem terenów zieleni.
- c. Park maszynowy.
- d. Pozostałe elementy zagospodarowania terenu niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania w.w. obiektów tj. układ komunikacyjny (pieszego - chodniki, rowerowego - ścieżki rowerowe i kołowego - drogi wewnętrzne w tym drogi pożarowe, połączenie drogowe i wjazd na teren inwestycji wraz z miejscami postojowymi), oświetlenie, mała architektura (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne zgodnie z propozycją projektową), zieleń, elementy zabezpieczające typu siatki ochronne, panele zabezpieczające itp.).

W zakresie zadań należących do Uczestnika konkursu jest zaproponowanie racjonalnego i adekwatnego do kosztów realizacji podziału na ETAP I i EATP II Inwestycji.

Uzupełnienie powyższych punktów stanowi Załącznik nr 14 - Specyfikacja budowy i wyposażenia Driving Range przy klubie golfowym.

2. **WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE WIATY ORAZ BUDYNKU GOSPODARCZO-ADMINISTRACYJNEGO Z ZAPLECZEM SANITARNYM W WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU DZIAŁKI, NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZIELENIA URZĄDZONĄ**

2.1. UWARUNKOWANIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNE

a) Parametry dla budynku klubowego oraz strefy wjazdu.

- Nie określa się – Organizator przewiduje całkowitą dowolność przy tworzeniu budynku klubowego.
Powierzchnia całkowita budynku nie powinna przekroczyć 4000 m².

b) Parametry zabudowy wiaty:

- Maksymalna wysokość wiaty: 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci.
- Maksymalna długość wiaty: do 70,0 m.
- Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: w przedziale 10° - 45°.

c) Parametry zabudowy dla budynku gospodarczo-administracyjnego:

- Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu okapu głównej połaci dachowej.
- Dopuszczalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- Maksymalna wysokość budynku: 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.
- Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością realizacji naczółków, kukułek, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze.
- Nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 40,0 m.
- Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: w przedziale 35° - 45°.

d) Parametry zabudowy dla parku maszynowego

- Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu okapu głównej połaci dachowej.
- Dopuszczalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- Maksymalna wysokość budynku: 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.
- Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością realizacji naczółków, kukułek, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze.
- Nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej.
- Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: 40,0 m.
- Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: w przedziale 35° - 45°.

e) Wytyczne zagospodarowania terenu

- Zaleca się zachowanie istniejących grup zadrzewień zgodnie aktualnym stanem – patrz Złącznik nr 13 (Panorama 360)
- Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń murowanych pełnych, betonowych oraz prefabrykowanych żelbetonowych.

UWAGA

Podane parametry stanowią kierunek projektowania. Dopuszcza się odstępianie od podanych paramentów po odpowiednim uzasadnieniu. Wyniki konkursu mogą posłużyć gminie w zakresie planowania gospodarki przestrzennej.

3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

3.1. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA.

- a) Przedmiotowy teren jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55) - na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na którym obowiązują przepisy Uchwały nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2013r., poz. 139) i uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja

2014r. zmieniającej uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

- b) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j Dz. U z 2020 r. poz. 310 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j Dz. U. z 2020 r. poz. 797).
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- e) W obrębie projektowanej inwestycji występuje urządzenie melioracji wodnych (tj. rurociągi drenarskie). Inwestor jest zobowiązany:
 - wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych;
 - uzyskać stosowne zgody wodno-prawną w sytuacji przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych;
 - uzgodnić projekt na przebudowy/likwidacji urządzeń melioracji wodnych z właściwą miejscowo gminną spółką wodną lub właścicielem tych urządzeń.

3.2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

4. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci na dalszych etapach projektowania.
- b) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci na dalszych etapach projektowania. Do czasu powstania

technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wody z ujęcia własnego.

- c) Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci na dalszych etapach projektowania. Do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do ziomka bezodpływowego na nieczystości ciekłe.
- d) Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- e) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- f) Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

5. WARUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- a) Obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem indywidualnym z drogi powiatowej o nr ewid. działki 276/1 na warunkach określonych przez zarządcę drogi na dalszych etapach projektowania.
- b) Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach nieruchomości własnej Inwestora w granicach opracowania konkursowego.
- c) Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470).

6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

- a) Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- b) Projektowane budynki nie powinny zaciemniać pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
- c) Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- d) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

7. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PROJEKTOWE DO BUDYNKU KLUBOWEGO

Budynek klubowy powinien stanowić wizytówkę pola golfowego, być jego charakterystycznym i rozpoznawalnym elementem.

Powierzchnia całkowita budynku nie powinna przekroczyć 4000 m²

Tabela nr 1 – pomieszczenia i sugerowane powierzchnie budynku klubowego

| | Nazwa pomieszczenia | Sugerowana pow. w m ² | UWAGI |
|----|---|----------------------------------|--------------------------|
| | STREFA REPREZENTACYJNA | | |
| 1 | Recepcja z holem główny | 120 | |
| 2 | Restauracja z zapleczem | | na ok. 200 osób |
| 3 | Taras widokowy | wynikowo | |
| 4 | Sala bankietowa | | maksymalnie do 1000 osób |
| 5 | Sala konferencyjna | 250 | |
| 6 | Siłownia i sauna | 120 | |
| 8 | Strefa rekreacyjna | 150 | |
| 9 | Strefa VIP | 50 | |
| 10 | Sklep golfowy | 120 | |
| 11 | Szatnie dla członków i gości z natryskami | 100 | |
| 12 | Pomieszczenie do magazynowania sprzętu golfowego | 40 | |
| 13 | Toalety | 50 | |
| 14 | Pokoje/apartamenty noclegowe (5-10 pomieszczeń) | 120 | |
| | STREFA TECHNICZNA | | |
| 15 | Zaplecze socjalno-sanitarne (kuchnia, jadalnia) dla pracowników | 40 | |
| 16 | Pomieszczenie techniczne | 80 | |
| 17 | Pomieszczenie magazynowe | 80 | |
| 18 | Szatnia i toalety dla pracowników | 30 | |
| 19 | Biuro Dyrekcji | 100 | |
| 20 | Pomieszczenia techniczne (serwerownia, kotłownia / węzeł CO, wodomierz, wentylatornia, liczniki elektryczne, teletechnika i inne) | | |
| 21 | Komunikacja (powierzchnia ruchu) | wynikowo | |

UWAGA

Podane powyżej dyspozycje są wyłącznie sugestiami. Uczestnik może przyjąć dowolne powierzchnie, spełniające założenia konkursowe.

8. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PROJEKTOWE DO BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZEGO

Budynek gospodarczo-administracyjny powinien pełnić rolę wspomagającą funkcjonowanie Driving Range oraz całego pola golfowego. Na I etapie projektu, budynek ten będzie pełnił również funkcje budynku klubowego, a także powinien stanowić zaplecze techniczno-sanitarne. Ważnym jest, aby budynek posiadał dwie strefy – reprezentacyjną dla Gości pola golfowego od Driving Range, techniczną dla obsługi pola golfowego, ukrytą niedostępną dla gości pola golfowego. Strefy te można wydzielić w dwóch lub więcej osobnych budynkach.

W budynku administracyjno-gospodarczym powinny znaleźć się następujące pomieszczenia

- a) wypożyczalnia sprzętu golfowego
- b) kawiarnia z tarasem widokowym
- c) pomieszczenie na 3-4 symulatory golfowe
- d) szatnie z natryskami
- e) toalety
- f) pomieszczenia do magazynowania sprzętu golfowego członków klubu i gości.

oraz inne, które Uczestnik uzna za potrzebne do funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem i podniesienia standardu użytkowania.

Powierzchnia całkowita budynku nie powinna przekroczyć 1200 m²

Tabela nr 2 – pomieszczenia i sugerowane powierzchnie budynku administracyjno-gospodarczego

| | Nazwa pomieszczenia | Sugerowana pow. w m ² | UWAGI |
|----|---|----------------------------------|-------|
| 1 | Kawiarnia | 200 | |
| 2 | Taras widokowy | wynikowo | |
| 3 | Hol główny z strefą odpoczynku | wynikowo | |
| 4 | Pomieszczenie treningowe z symulatorami golfowymi | 200 | |
| 5 | Wypożyczalnia sprzętu golfowego | 100 | |
| 6 | Toalety dla gości | 40 | |
| 7 | Szatnie z natryskami | 40 | |
| | Pomieszczenia do magazynowania sprzętu golfowego członków klubu i gości | 40 | |
| 8 | Szatnia i toalety dla pracowników | 30 | |
| 9 | Pomieszczenia techniczne (serwerownia, kotłownia / węzeł CO, wodomierz, wentylatornia, liczniki elektryczne, teletechnika i inne) | wynikowo | |
| 10 | Komunikacja (powierzchnia ruchu) | wynikowo | |

9. **ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PROJEKTOWE DLA STRZELNICY GOLFOWEJ WRAZ Z ZADASZENIEM (WIATA)**

Strzelnica golfowa powinna:

- a) zawierać min 20 stanowisk do wybijania z maty
- b) zawierać min 20 stanowisk do wybijania z trawy (bez zadaszania) – Organizator w miarę możliwości terenowych preferuje większą liczbę takich stanowisk.
- c) być częściowo lub w całości zadaszona
- d) automaty do piłek
- e) pomieszczenia do mycia i przechowywania piłek.

Opcjonalnie może:

- f) zawierać dwustronny Driving Range z dodatkowymi stanowiskami do wybijania piłek
- g) być połączona z budynkiem administracyjno-gospodarczym
- h) być wzbogacona o Private Bay

10. ZAŁOŻENIA I WYTYCZNE PROJEKTOWE DLA PARKU MASZYNOWEGO

Park maszynowy powinien pełnić rolę wspomagającą funkcjonowanie Driving Range oraz całego pola golfowego. Z faktu, iż nie jest to estetyczna część pola golfowego, budynek powinien być umiejscowiony w niewidocznym miejscu lub osłonięty innymi budynkami, drzewami. Goście nie powinni mieć do niego dostępu.

W parku maszynowym powinny znaleźć się następujące pomieszczenia

- a) Przestrzeń garażowo-serwisowa
- b) pomieszczenia magazynowe
- c) szatnie i toalety dla obsługi pola golfowego

oraz inne, które Uczestnik uzna za potrzebne do funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem i podniesienia standardu użytkowania.

| | Nazwa pomieszczenia | Sugerowana pow. w m ² | UWAGI |
|---|---|----------------------------------|-------|
| 1 | Przestrzeń garażowo-serwisowa | 800 | |
| 2 | Pomieszczenia magazynowe | 150 | |
| 3 | Szatnia i toalety dla pracowników | 30 | |
| 4 | Pomieszczenia techniczne (serwerownia, kotłownia / węzeł CO, wodomierz, wentylatornia, liczniki elektryczne, teletechnika i inne) | 80 | |
| 5 | Komunikacja (powierzchnia ruchu) | wynikowo | |