

# PASTATŲ KOMPLEKSO ŽEMĖS SKLYPE ADRESU JUOZAPAVIČIAUS G. 6, VILNIUJE IR GRETIMOSE TERITORIJOSE ARCHITEKTŪROS KONKURSAS

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS, KONKURSO TIKSLAS

1. Šios sąlygos reglamentuoja Pastatų komplekso (toliau – Kompleksas) žemės sklype adresu Juozapavičiaus g. 6, Vilniuje ir gretimose teritorijose (žemės sklypuose Kalvarijų g. 11A, Vilniuje ir Šeimyniškių g. 1A, Vilniuje (toliau kartu – Teritorija)), architektūros konkurso (toliau – Konkursas) sąlygas (toliau – Sąlygos).
2. Pastatų architektūros konkurso tikslas – siekti Komplekso architektūros kokybės, optimalaus kokybės ir kainos santykio, numatyti pagrindinius architektūrinius ir koncepcinius sprendinius planuojamai vystyti Teritorijai ir identifikuoti projektuotojus, su kuriais galima būtų vykdyti derybas ir sudaryti projektavimo sutartį.
3. Teritorija yra miesto centrinėje dalyje, vienoje iš pagrindinių plėtojamų miesto teritorijų, kurioje vyrauja mišrios funkcijos, keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Detalesnė informacija apie Teritoriją yra pateikta Pastatų komplekso žemės sklype adresu Juozapavičiaus g. 6, Vilniuje ir gretimose teritorijose, architektūros konkurso galimybių studijoje (toliau – Galimybių studija) (šių Sąlygų priedas).
4. Konkurso organizatorius (toliau – Organizatorius): statytojo teisę žemės sklype adresu Juozapavičiaus g. 6, Vilniuje ir žemės sklype Kalvarijų 11A, Vilniuje turinti UAB „Juozapavičiaus 6“, kurią pavedimo sutarties pagrindu atstovauja architektas Andrius Bakšys, teikiantis Konkurso koordinavimo paslaugas, ir advokatų kontora „Sorainen ir partneriai“, teikianti teisinių konsultacijų paslaugas bei vykdanči atsakingo sekretoriaus funkcijas Konkurso vertinimo komisijos posėdžiuose. Žemės sklypo Šeimyniškių 1A, Vilniuje valdytoja UAB „Ateira“ yra pavedusi Organizatoriui organizuoti Konkursą, apimančią ir jos valdomą Teritorijos dalį.
5. Konkursas yra kviestinis. Į konkursą kviečiami šeši dalyviai. Informacija apie Konkurso dalyvius yra konfidenciali iki Konkurso vertinimo komisijos sprendimų paskelbimo.
6. Konkursas skelbiamas Organizatoriaus internetiniame tinklapyje [www.abc.lt](http://www.abc.lt). Organizatorius taip pat teiks informaciją apie Konkursą Vilniaus miesto savivaldybės administracijai su tikslu ją viešinti.
7. Visi santykiai, atsirandantys tarp Organizatoriaus ir Dalyvių, yra reguliuojami šalių sutartimis, šių Sąlygų, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, įstatymų ir kitų taikomų teisės aktų nuostatų.

## 2. REIKALAVIMAI KONKURSO DALYVIUI

1. Organizatorius pakvies dalyvauti Konkurse atrinktus asmenis. Sutinkantys dalyvauti Konkurse (toliau – Dalyviai) turi užsiregistruoti elektroninio pašto adresu [info@abc.lt](mailto:info@abc.lt).
2. Konkurso dalyviai registruojami nurodant dalyvio rekvizitus ir elektroninio pašto adresą, kuriuo bus siunčiama informacija apie konkurso vykdymo eigą bei atsakymai į paklausimus. **Dalyvių registravimo terminas – 2021-02-14**

## 3. KONKURSO DOKUMENTAI

### Dalyvauti konkurse pateikiamų pasiūlymų apimtis, pasiūlymų pateikimo tvarka.

1. Pasiūlymų dokumentai pateikiami lietuvių arba anglų kalbomis.
2. Pasiūlymų dokumentai pateikiami nurodant Dalyvio kodą, bet ne Dalyvio pavadinimą.
3. Dalyvis turi užtikrinti, kad nei iš pateiktų dokumentų, nei iš elektroninių laiškų (rekomenduojama susikurti atskirą tik šiam konkursui skirtą elektroninio pašto adresą) būtų negalima nustatyti Dalyvio pavadinimo. Dalyvio pavadinimo identifikacija su pateiktu kodu turi būti pateikta atskirame voke, kurį bus galima atplėšti tik paskelbus Konkurso nugalėtoją.
4. Pateikdami pasiūlymus, Dalyviai pateikia šiuos dokumentus:
  - 4.1. Komplekso detalizavimas:
    - 4.1.1. Aiškinamasis raštas su:
      - 4.1.1.1. projektuojamais Teritorijos ir Komplekso bendraisiais rodikliais:
        - Teritorijos užstatymo intensyvumas ir užstatymo tankis;

- projektuojamų pastatų paskirtys;
- projektuojamų pastatų bendrieji, pagrindiniai ir naudingieji plotai; projektuojamuose daugiavfunkciniuose pastatuose – kiekvienai atskirai naudojimo paskirčiai projektuojami plotai;
- projektuojamų pastatų tūriai;
- projektuojamų pastatų aukščiai nuo žemės paviršiaus ir aukštų skaičiai.

*Pastaba. Jeigu projektuojami keli pastatai, pasiūlyme turi būti pateikti nurodytieji rodikliai kiekvienam pastatui atskirai ir suminiai viso Komplexo plotų rodikliai. Pasiūlyme taip pat turi būti išskirti ir atskirai nurodyti pirmo ir antro etapo metu pasiekiami rodikliai.*

- 4.1.1.2. Komplexo vystymo etapiškumo aprašymu pateikiant informaciją apie kiekviename etape įgyvendinamų sprendinių apimtį ir jo pagrindimas.
- 4.1.2. Teritorijos planas, kuriame matomas statinių išdėstymas su artimiausia aplinka ir siūlomų plėtros etapų teritorinės ribos;
- 4.1.3. Genplanas su teritorijos sutvarkymo pasiūlymais, viešųjų erdvių, pėsčiųjų, dviračių ir transporto ryšiais;
- 4.1.4. Aukštų eskiziniai planai;
- 4.2. Charakteringi pjūviai, M 1:250;
- 4.3. Fasadai, M 1:250;
- 4.4. Kompiuterine grafika išpildyti du 3D erdviniai pastato vaizdai, įkomponuoti į pastatą supančią urbanistinę aplinką ir vienas papildomas pastato vaizdas, pateikiamas savo nuožiūra. Taip pat pageidautina viena pagrindinio pastato holo interjero 3D vizualizacija.
5. Dalyvis privalo pateikti komercinį pasiūlymą viso projekto įgyvendinimo apimčiai – techninio projekto ir darbo projekto bendrosios dalys, architektūrinės dalys, konstrukcijų dalys, sklypo sutvarkymo dalys bei projekto vykdymo priežiūros įgyvendinimas (teisės aktuose nustatytos apimties), BIM projektavimas (kaip opcija). Pasiūlyme turėtų būti nurodyta bendra kaina ir terminai, o taip pat išskirtos techninio projekto parengimo, darbo projekto parengimo, projekto vadovo, projekto dalies vadovo, projekto vykdymo priežiūros paslaugų ir BIM projektavimo opcijos kainos, bei techninio projekto ir darbo projekto atitinkamų dalių parengimo terminai. Taip pat turėtų būti nurodyta medžiagos Komplexo BREEAM arba LEED sertifikavimui parengimo kaina. Komercinis pasiūlymas teikiamas uždarame voke ant jo nurodant Dalyvio kodą, bet ne Dalyvio pavadinimą. Komercinis pasiūlymas nėra teikiamas Komisijai vertinimui.
6. Visa šiose Sąlygose nurodyta medžiaga pateikiama:
  - 6.1. Atspausdinta (grafinė medžiaga – spalvotai) vienoje byloje (ant bylos viršelio turi būti nurodomas Dalyvio ir Konkurso pavadinimas);
  - 6.2. Ant trijų – keturių planšetų, 100 x 70 cm (nurodomas Dalyvio numeris ir Konkurso pavadinimas);
  - 6.3. Skaitmeniniame formate USB laikmenoje arba CD (dwg, jpg, pdf formatu).
7. Dalyviai visą medžiagą pateikia tvarkingai supakuotą, su užrašytu Konkurso pavadinimu ir Konkurso Dalyvio kodu (Konkursas yra anoniminis).
8. Dalyvių pasiūlymai priimami Gedimino pr. 44A, Vilniuje (advokatų kontora „Sorainen ir partneriai“, 4 aukštas).  
**Pasiūlymų pateikimo terminas – per 60 kalendorinių dienų nuo pirminio Konkurso sąlygų paskelbimo.**

## **Konkurso sąlygų aiškinimas, keitimas ir pildymas.**

9. Dalyviai per 20 kalendorinių dienų nuo pirminio Konkurso sąlygų paskelbimo el. paštu [info@ibc.lt](mailto:info@ibc.lt) gali prašyti Organizatoriaus paaiškinti Konkurso sąlygas.
10. Į Dalyvių paklausimus atsakoma per 10 kalendorinių dienų nuo klausimo arba prašymo paaiškinti gavimo.
11. Organizatorius per 35 kalendorines dienas pirminio Konkurso sąlygų paskelbimo gali ne iš esmės pakeisti arba papildyti Konkurso sąlygas ir jų priedus. Apie pakeitimus ir papildymus Organizatorius praneša raštu Dalyvių nurodytais el. pašto adresais.

## 4. PATEIKTŲ PASIŪLYMŲ VERTINIMAS

### Vertinimo komisija

1. Vertinimo komisijos (toliau – Komisija) užduotis – vertinti ar konkursui pateikti pasiūlymai atitinka Sąlygas ir gali būti priimti, išrinkti geriausią pasiūlymą bei sudaryti kitų pasiūlymų eilę. Vertinimo komisija paskelbia pasiūlymų vertinimą atsižvelgdama į konkursui keliamus reikalavimus bei vadovaudamasi vertinimo kriterijais.
2. Konkurso pasiūlymams vertinti bus sudaryta 9-ių asmenų Komisija iš (1) Organizatoriaus atstovo – komisijos pirmininko Mariaus Jundos (UAB „Juozapavičiaus 6“ direktorius), architektų – (2) Mindaugo Pakalnio (Vilniaus miesto vyriausiojo architekto), (3) Luko Rekevičiaus (Lietuvos architektų rūmų pirmininko), (4) Audriaus Ambraso, (5) Gintaro Balčyčio, (6) Giedrės Filipavičienės (architektės ir nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialistės), kitų narių – (7) Mindaugo Marcinkevičius (UAB „LORDS LB ASSET MANAGEMENT“ atstovo), (8) Tomo Okmano (360 IT, UAB direktoriaus), (9) Tomo Balžeko (Nepriklausomo „Telia Lietuva“ valdybos nario, UAB „Media bitės“ generalinio direktoriaus). Organizatoriai taip pat yra susitarę su dviem rezerviniais Komisijos nariais, kurie dalyvautų Komisijos darbe, jeigu dėl ligos ar kitų priežasčių jame negalėtų dalyvauti vienas ar keli iš pagrindinės sudėties Komisijos narių: rezervinis architektas Vytautas Biekša, rezervinis kitas Komisijos narys Andrius Stonkus (UAB „LORDS LB ASSET MANAGEMENT“ atstovas). Rezerviniai Komisijos nariai įsitraukia į Komisijos darbą laikantis principo, kad rezervinis Komisijos narys – architektas keičia negalintį dalyvauti architektą, o rezervinis kitas Komisijos narys keičia negalintį kitą narį – ne architektą.
3. Komisijos sprendimai dėl pasiūlymo atitikimo Sąlygoms priimami bendru sutarimu. Jei tokio sutarimo nepavyksta pasiekti, tuomet sprendimas priimamas balsų dauguma. Kiekvienas Vertinimo komisijos narys turi po vieną balsą. Komisijos narių balsams pasiskirsčius po lygiai, lemiamą reikšmę turi Komisijos pirmininko balsas.
4. Vertinant priimtus pasiūlymus kiekvienas Komisijos narys turi tiek balsų, kiek yra pateiktų Konkurso sąlygas atitinkančių pasiūlymų. Komisijos narys juos gali paskirstyti keliems pasiūlymams arba priskirti vienam pasiūlymui. Komisijos narių balsams pasiskirsčius po lygiai, lemiamą reikšmę turi Komisijos pirmininko balsai – aukštesnę vietą užima tas pasiūlymas, kuriam daugiau balsų paskyrė Komisijos pirmininkas, o šiems pasiskirsčius po lygiai – Komisijos pirmininko pasirinktas pasiūlymas.
5. Balsavimo teisę Komisijos posėdyje turi tik Komisijos nariai. Kiekvienas Komisijos narys privalo pateiktus pasiūlymus vertinti objektyviai, profesionaliai, nešališkai, vadovaujantis Sąlygomis ir atsižvelgdamas į pasiūlymo atitikimą Konkurso kriterijų visumai.

### Recenzantai

6. Konkurso pasiūlymus recenzuos recenzantai, parinkti Organizatoriaus. Parinkus recenzentus informacija apie tai bus paskelbta [www.abc.lt](http://www.abc.lt). Recenzantai turi būti parinkti ir paskelbti ne vėliau, kaip likus 10 dienų iki pasiūlymų pateikimo termino pabaigos. Recenzantai privalo pateiktus pasiūlymus recenzuoti objektyviai, profesionaliai, nešališkai, vadovaujantis Sąlygomis.

### Konkurso laimėtojai ir honorarai

7. Įvertinus Konkursui pateiktus pasiūlymus, Konkurso vertinimo komisijos sprendimu paskelbiami Konkurso pirmų trijų vietų laimėtojai.
8. Kiekvienam Konkurso dalyviui, kurio pasiūlymas pripažintas atitinkančiu Sąlygas, išmokamas autorinis honoraras - 10 000 EUR plus PVM (jei taikytinas), kurio dydis nepriklauso nuo Konkurse užimtos vietos.

### Vertinimo tvarka

9. Komisijos posėdis yra uždaras, t.y. jame dalyvauja vertinimo komisijos nariai, atsakingas sekretorius (be balso teisės) ir Konkurso koordinatorius (be balso teisės). Komisijai pageidaujant posėdyje gali dalyvauti konkursinių pasiūlymų recenzantai (be balso teisės). Komisijos posėdis gali vykti nuotoliniu būdu per MS Teams, Zoom ar panašias platformas.

10. Komisija atviru balsavimu nustato, ar Konkursui pateikti pasiūlymai gali būti pripažinti tinkamais vertinti. Apie tai, ar Dalyviai pateikė Sąlygas atitinkantį komercinį pasiūlymą, Komisiją informuoja Komisijos koordinorius. Komisijos sprendimai dėl pasiūlymo atitikimo Sąlygoms priimami bendru sutarimu. Jei tokio sutarimo nepavyksta pasiekti, tuomet sprendimas priimamas balsų dauguma. Kiekvienas Komisijos narys turi po vieną balsą. Komisijos narių balsams pasiskirsčius po lygiai, lemiamą reikšmę turi Komisijos pirmininko balsas.
11. Po pasiūlymų aptarimo Komisijos posėdyje, kurio metu gali pasisakyti visi to pageidaujantys Komisijos nariai, kiekvienas Komisijos narys individualiai, neskelbdamas savo balsavimo turinio kitiems Komisijos nariams, užpildo balsavimo formą, ją pasirašo ir pateikia atsakingam sekretoriui. Pasibaigus balsavimui Komisijos nario užpildyta ir pasirašyta balsavimo forma bus atvira kitiems savo formą užpildžiusiems ir pateikusiems Komisijos nariams ir Dalyviams. Kiekvienas Komisijos narys turi tiek balsų, kiek yra pateiktų Konkurso sąlygas atitinkančių pasiūlymų. Komisijos narys juos gali paskirstyti keliems pasiūlymams arba priskirti vienam pasiūlymui. Komisijos narys privalo paskirstyti visus turimus balsus. Komisijos narių balsams pasiskirsčius po lygiai, lemiamą reikšmę turi Komisijos pirmininko balsai – aukštesnę vietą užima tas pasiūlymas, kuriam daugiau balsų paskyrė Komisijos pirmininkas, o šiems pasiskirsčius po lygiai – Komisijos pirmininko pasirinktas pasiūlymas. Balsavimo rezultatus pagal Komisijos narių užpildytas ir pasirašytas formas suskaičiuoja, juos apibendrina ir pateikia Komisijos nariams atsakingas sekretorius. Balsavimo rezultatai įforminami protokolu, kurį pasirašo Komisijos pirmininkas ir atsakingasis sekretorius.
12. Kriterijai, pagal kuriuos bus vertinami dalyvaujantys Konkurse pasiūlymai:
  - 13.1. Komplexo architektūrinė išraiška, kontekstualumas su esama ir planuojama aplinka, konceptualumas, funkcionalios pastato struktūros kūrimas;
  - 13.2. Statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas;
  - 13.3. Pastato planinių - erdviųjų sprendimų racionalumas, funkcionalumas bei atitiktis programai, nurodytai 6 dalies skirsnyje „Reikalavimai Kompleksui“;
  - 13.4. Pastato statybos darbų sudėtingumas ir kaštai, sprendinių racionalumas, įvertinus projektavimo ir projekto realizavimo kainos santykio optimalumą. Vertinama prognozuojama potenciali realizavimo kaina;
  - 13.5. Urbanistinis integralumas;
  - 13.6. Pastato aplinkos pritaikymas visiems visuomenės nariams – projektavimo visiems (universalus dizaino) principų taikymas, užtikrinant žmonių srautų judumą ir projektuojamų objektų prieinamumą (pasiekiamumą);
  - 13.7. Vientisa architektūrinė idėja ir estetika;
  - 13.8. Atitiktis darnaus vystymosi principui;
  - 13.9. Inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas).
13. Vertinimo komisijai įvertinus visus priimtus vertinimui pasiūlymus, sudaromas pasiūlymų sąrašas, pradedant pasiūlymu, užėmusiu aukštesnę vertinimo vietą.
14. Remdamasi sudarytu pasiūlymų sąrašu, Vertinimo komisija paskelbia konkurso laimėtojus.
15. Vertinimo komisijos posėdžio eiga įforminama protokolais.
16. Konkurso rezultatai paskelbiami Organizatoriaus internetiniuose tinklapiuose: [www.abc.lt](http://www.abc.lt).
17. Vertinimo komisijos posėdžio data: galutinis Konkurso pasiūlymų įvertinimas turi būti užbaigtas per 9 kalendorines dienas nuo Konkurso pasiūlymų gavimo.
18. Konkurso dalyvių darbai bus pristatyti visuomenei ir patalpinti internetiniame tinklapyje [www.abc.lt](http://www.abc.lt). Visuomenė galės pateikti savo pastabas ir pasiūlymus elektroninio pašto adresu: [info@abc.lt](mailto:info@abc.lt), per tinklapyje nurodytą terminą. Komisijos nariai su visuomenės pateiktomis pastabomis ir pasiūlymais bus supažindinti iki galutinio Konkurso pasiūlymų įvertinimo. Komisijos sprendimai bus paskelbti viešai patalpinant juos internetiniame tinklapyje [www.abc.lt](http://www.abc.lt).
19. Neturtinės ir turtinės autoriaus teisės, susijusios su konkursui pateiktu pasiūlymu, bei teisė viešai skelbti konkursui pateiktą projektą lieka Dalyviui, išskyrus Organizatoriaus turtinę teisę, pasibaigus konkursui, konkursui pateiktus dokumentus dokumentuoti, eksponuoti ir skelbti (įskaitant eksponavimą ir skelbimą pasinaudojant trečiųjų asmenų paslaugomis) be papildomo apmokėjimo, tačiau visais tokiais atvejais privalomai paskelbiant pasiūlymų autorių vardus. Kitų turtinių teisių Organizatorius neįgyja. Autorių asmeninės neturtinės teisės neperduodamos kitiems asmenims. Pirmosios konkursui pateikto darbo publikacijos teisę 45 dienų terminui turi Organizatorius.
20. Už gautų pasiūlymų sugadinimą arba praradimą Konkurso organizatorius neatsako.
21. Ginčus dėl Konkurso rezultatų sprendžia ginčų komisija, sudaryta iš 3 narių – Organizatoriaus atstovų: Komisijos pirmininko Mariaus Jundos, Aušros Mudėnaitės ir Andriaus Bakšio. Konkurso dalyvių skundai priimami per 5 darbo

dienas nuo Konkurso rezultatų paskelbimo dienos. Ginčų komisija pateikia raštišką atsakymą skundą pateikusiam dalyviui per 5 darbo dienas nuo skundo gavimo dienos. Ginčų komisija, nustačiusi esminį Sąlygų pažeidimą, turėjusį lemiamą įtaką Konkurso darbų įvertinimui, turi teisę priimti šiuos sprendimus:

22.1. panaikinti Konkurso rezultatus ir kartoti pasiūlymų vertinimo procedūrą;

22.2. diskvalifikuoti Konkurso laimėtoju pripažintą ar prizinę vietą užėmusį dalyvį, nepanaikinant kitų Konkurso rezultatų.

22. Apie sprendimą kartoti vertinimo procedūrą ar diskvalifikuoti Konkurso dalyvį, turi būti informuoti visi Konkurso dalyviai ir Komisijos nariai. Jeigu priimamas sprendimas diskvalifikuoti Konkurso laimėtoją, juo pripažįstamas antrą vietą užėmęs pasiūlymas. Diskvalifikavus kitas prizines vietas užėmusį dalyvį sudaroma nauja pasiūlymų vertinimo eilė be diskvalifikuoto pasiūlymo atsižvelgiant į Konkurso rezultatus.

## **5. KITOS NUOSTATOS**

1. Organizatorius inicijuos derybas dėl tolimesnio projektavimo darbų sutarties su pirmą vietą laimėjusiu Dalyviu, nepavykus pasiekti susitarimo su juo – su antrą vietą laimėjusiu Dalyviu, o nepasiekus susitarimo su šiuo Dalyviu, su kitais Dalyviais vadovaujantis pasiūlymų vertinimo eile.
2. Organizatoriui neatsiranda prievolė pasirašyti projektavimo sutartį su pirmosios vietos laimėtoju, ar kitu Dalyviu.
3. Konkurso Dalyviai yra atsakingi už tai, kad jų pateiktas konkursinis darbas nepažeistų bet kokių trečiųjų šalių intelektualinės nuosavybės teisės, ir įsipareigoja apsaugoti Konkurso Organizatorių nuo bet kokių dėl to atsiradusių trečiųjų asmenų pretenzijų.
4. Dalyvis pateikdamas pasiūlymą sutinka, kad pripažinus jo pasiūlymą laimėjusiu kitas techninio projekto ir darbo projekto dalis, kurios nėra Konkurso objektas, galės rengti kiti Organizatoriaus pasirinkti asmenys.
5. Dalyviai Konkurse dalyvauja savo lėšomis ir rizika.

## **6. SITUACIJA IR PROGRAMA**

### **Apie Teritoriją**

Teritorija nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Organizatorius ją valdo nuomos sutarties pagrindu.

Detali informacija apie Teritoriją ir jai taikomus kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus yra pateikta Galimybių studijoje.

### **Reikalavimai Kompleksui**

Pateikiant pasiūlymus, vadovautis Sklypo Vilniuje, A. Juozapavičiaus g. 6/ Šeimyniškių g. 3,3A detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 (toliau – Detaliojo plano sprendinys). konkursiniai darbai negali nukrypti nuo Detaliojo plano sprendinių, išskyrus Detaliojo plano sprendinius, kurie gali būti koreguojami techninio projekto rengimo metu – didinama statybos zona ir kt.

Žemės sklypuose Kalvarijų g. 11A, Vilniuje ir Šeimyniškių g. 1A, Vilniuje, kurių neapima Detaliojo plano galiojimo ribos, esantiems pastatams pasiūlyti juose esančių pastatų fasadų apdailos sprendinius ir teritorijos sutvarkymo sprendinius, kurie derėtų su bendra Komplexo architektūra. Tūrių nedidinti, planinės struktūros nekeisti.

Plėtra turėtų būti įgyvendinama dviem etapais, pirmą vystant vieną Teritorijos dalį, o vėliau – kitą. Pasiūlyme turi būti numatyta galimybė pirmo etapo metu siūlomus sukurti objektus pastatyti, atlikti statybos užbaigimą ir naudoti atskirai ir nepriklausomai nuo antro etapo metu siūlomų sukurti objektų. Pirmo plėtros etapo metu sukurtų objektų patrauklumas neturi reikšmingai priklausyti nuo antro etapo įgyvendinimo. Vykdamas antro etapo vystymą pirmo etapo objektų naudojimo galimybės neturi reikšmingai pablogėti. Abiejų etapų apimtys, skaičiuojant statomų pastatų bendrąjį plotą, turėtų būti lygios arba kiek racionaliai įmanoma vienodesnės.

Projektuojant Komplexą turi būti išlaikyti Teritorijai numatyti reikalavimai, LR galiojantys tokiems pastatams taikomi teisės aktai ir reglamentai, įvertinti verslo centro ryšiai su gretimybėmis, esamu užstatymu ir perspektyviniais pastatais

teritorijoje. Taip pat turi būti numatyti sklypo plano ir viešųjų erdvių sprendimai, šalia pastato, pėsčiųjų judėjimo keliai, patekimai į pastatą ir požeminis automobilių parkavimas.

Projektuojant pastatą pirmenybė teikiama racionaliems, inovatyviems, bei komerciškai pagrįstiems sprendimams, kurie užtikrintų efektyvų statinio eksploatavimą bei energijos išteklių naudojimą.

Kiti reikalavimai:

1. Komplexo plotas: maksimaliai išnaudojant Detaliajame plane nustatytą užstatymo intensyvumo rodiklį, kiek tai suderinama su kitų reikalavimų įgyvendinimu;
2. Komplexas turi būti racionalus, ergonomiškas, funkcionalus, patalpos išnaudotos efektyviai.
3. Aukštingumas: pagal Detalų planą.
4. Automobilių parkavimas: požeminis.
5. Turi būti įvertinta tai, kad bus siekiama Komplexo sertifikavimo pagal BREEAM arba LEED sistemą ir Pasiūlymo sprendiniais turi būti siekiama kuo aukštesnio Komplexo įvertinimo.
6. Kiekviename tipiniame aukšte turi būti numatyti racionaliai išplanuotos biurų patalpos, laiptinės, liftai, tualetai, pagalbinės patalpos pagal poreikį. Pageidautina pateikti tipinio biuro 3D vizualizaciją su interjero idėjos sprendiniais.
7. Biurų patalpų sprendiniai turi sudaryti galimybę juos pritaikyti skirtingų naudotojų poreikiams (taikant kabinetinę sistemą arba atviros erdvės („open space“) sistemą; kai vienas naudotojas užima vieną aukštą ar kelis aukštus arba užima tik aukšto dalį (200-400 kv. m.).
8. Pirmajame Komplexo pastatų aukšte turi būti išreikštas pagrindinis įėjimas – holas. Pageidautina šios erdvės 3D vizualizacija. Taip pat planuojamos patalpos: maitinimo, komercijos, apsaugos patalpa, tualetai, kitos pagalbinės patalpos.

PRIEDAI.

1. Galimybių studija;
2. Toponuotrauka;
3. Esamų pastatų kadastro duomenų bylos;
4. Sklypų planai.