

BZP.IV.271.37.2014

**otrzymują
uczestnicy konkursu**

DOTYCZY: KONKURSU PN.: „OPRACOWANIE KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ FRAGMENTU PLACU ZWYCIĘSTWA W PIŁE – MEDIATEKA Z OTOCZENIEM”

Odpowiadając na zapytania Uczestników konkursu dot. zapisów Regulaminu konkursu, Zamawiający udziela odpowiedzi na następujące pytania:

Pytanie nr 1.

Jak traktować zapis w planie miejscowym dotyczący obowiązującej linii zabudowy na fragmencie granicy działki 72/5 (narożnik północno-zachodni); czy jakkolwiek zabudowa działki U musi przylegać do tego fragmentu granicy działki.

Odpowiedź:

Oczywiście – obowiązujące linie zabudowy są liniami obowiązującymi; konkurs dotyczy również terenu A/U, a zatem, jeżeli autor projektu zabudowuje teren AU to musi uwzględnić wymaganą planem formę zabudowy.

Pytanie nr 2.

Jak rozumieć pojęcie „przejazd lub przejście w poziomie parteru” (przejazd bramowy) w kontekście obowiązujących linii zabudowy działki A/U i U; czy należy to rozumieć jako pozostawienie niezabudowanej przestrzeni w parterze i zabudowy kondygnacji wyższych.

Odpowiedź:

Tak, należy przez to rozumieć pozostawienie niezabudowanej przestrzeni na parterze i jej zabudowanie powyżej. Sformułowanie „parter” jest intencjonalne – jeśli przejście lub przejazd bramowy będą wysokie np. na półtorej lub na dwie kondygnacje z zabudowaniem powyżej, warunek należy uznać za spełniony.

Pytanie nr 3.

Jaka jest dopuszczalna powierzchnia zabudowy U; program funkcjonalno-użytkowy określa powierzchnię zabudowy na max. 2500 m², plan miejscowy dopuszcza zabudowę do max. 60%, obie te wartości w znacznym stopniu się różnią.

Odpowiedź:

Dopuszczalna do 60% powierzchni terenu U. Autorzy opracowują projekt zgodny z warunkami konkursu; plan miejscowy określa procentowo powierzchnię nieprzekraczalną zabudowy.

Pytanie nr 4.

Co oznacza oś kompozycyjna przebiegająca z południowego wschodu na północny zachód działki U z punktem dominującym w jej południowo wschodnim narożu.

Odpowiedź:

Punkt dominujący to Pomnik Jana Pawła II – należy zapoznać się z tekstem mpzp lub zapoznać się z terenem objętym pracą konkursową.

Oś kompozycyjna północny zachód – południowy wschód nie jest elementem obowiązującym (nie jest wymieniona w uchwale).

Należy więc przyjąć, że jej podkreślenie w koncepcji jest sprawą wyboru opracowujących.

Pytanie nr 5.

Jak rozumieć układ komunikacyjny położony w północnej części działek terenu AU/U i U z dwoma jezdniami ślepo zakończonymi w stronę południową i zachodnią oraz obowiązującą linię zabudowy położoną na obecnej jezdni przebiegającej z północy na południe.

Odpowiedź:

Linie rozgraniczające przeznaczenia terenu nie stanowią ulic zamkniętych i należy rozróżnić drogi wewnętrzne i publiczne, zgodnie z ich oznaczeniami. Obowiązująca linia zabudowy nie zamyka jezdni tylko plac.

Pytanie nr 6.

Co oznacza linia przerywana ze strzałką przebiegająca z południa na północ pomiędzy wjazdem i wyjazdem na terenie U.

Odpowiedź:

Kierunek obsługi kondygnacji podziemnej, w przypadku realizacji garaży w tym oznaczenie wjazdu i wyjazdu.

Pytanie nr 7.

Według tekstu obowiązującego planu miejscowego (paragraf 23, ust. 4, punkt 2), w budynku należy zaprojektować wewnętrzną przestrzeń pieszą, połączoną schodami o szerokości nie mniejszej niż 35 m z przestrzenią placu Kx1'. Czy należy rozumieć, że ta przestrzeń ma być wewnętrzną, zamkniętą częścią budynku? Czy otwarcie widokowe (paragraf 23 ust. 3 punkt 3), powinno zostać zrealizowane jako przeszklenie elewacji – widok wnętrza w kierunku rzeki Gwdy, czy jako zewnętrzna, otwarta część? Czy zaprojektowanie kubatury nie odnoszącej się w sposób bezpośredni do oznaczonej na mapie uwarunkowań osi widokowej będzie jednoznaczne z dyskwalifikacją projektu?

Odpowiedź.

§23 ust. 4 odnosi się do kształtowania zabudowy kwartału (U i A/U), co nie oznacza, że cały kwartał, to konieczne budynek.

Budynek(-i) mogą np. stanowić jedynie komponent przestrzeni kwartału.

To prowadzi do konkluzji, że zawarte w ustaleniach planu sformułowanie „wewnętrzna przestrzeń piesza” nie musi, choć przecież może, odnosić się do „przestrzeni wewnątrz budynku”.

Plan nie definiuje też, czy wymaganą szerokość należy odnosić do jednego czy więcej biegów schodów o których suma szerokości wynosi 35m. Istotą bowiem jest wymóg stworzenia czytelnego przejścia. Określenie sposobu funkcjonowania i wykorzystania tego przejścia należy do konkurujących.

Osie kompozycyjne, o których mówią ustalenia planu, to niekoniecznie osie widokowe.

Plan został sporządzony w konwencji elastycznego formowania nowej zabudowy i zminimalizowanych obowiązujących ograniczeń.

Twórcza inwencja autorów winna prowadzić do takich rozwiązań, które będą uzasadniały i dokumentowały spełnienie ustaleń planu w stopniu umożliwiającym ocenę, czy koncepcja jest z nimi zgodna.