

Warszawa, 17 września 2018r.

Dotyczy: „Konkursu architektoniczno-urbanistycznego na koncepcję osiedla mieszkaniowego przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu”

WYJAŚNIENIE (1) TREŚCI REGULAMINU KONKURSU

W związku z prowadzonym Konkursem informujemy, iż wpłynęły pytania do Regulaminu Konkursu. Zgodnie z Rozdziałem I pkt III. Regulaminu konkursu, poniżej Organizator udziela odpowiedzi na zadane pytania:

PYTANIE 1

Czy zgodnie z Par. 5 p.1) MPZP budynki mogą mieć wysokość 30 m, czyli do 10 kondygnacji? Jeśli tak to jaka wysokość będzie preferowana? Czy można ograniczyć wysokość do 25 m (8 kondygnacji) jako budynki SW (średniowysokie)?

ODPOWIEDŹ:

Do decyzji projektanta z zastrzeżeniem zgodności projektu z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz warunków Konkursu w szczególności dotyczących oczekiwanej minimalnej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, ich struktury oraz kosztów realizacji.

PYTANIE 2

Czy zapis Par. 11 p.2) MPZP wyklucza możliwość usytuowania miejsc postojowych dla mieszkań na terenie 3 KDD/3? Czy wszystkie wymagane w Par. 11 p.1) a) MPZP 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie trzeba usytuować na terenie inwestycji tj. 1 MW-U/1?

ODPOWIEDŹ:

Zapis Par. 11 p.2) MPZP wyklucza możliwość usytuowania miejsc postojowych dla mieszkań na terenie 3 KDD/3.

Wszystkie wymagane w Par. 11 p.1) a) MPZP 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie trzeba usytuować na terenie inwestycji tj. w granicach opracowania realizacyjnego (zakres Inwestycji) zgodnie z Załącznikiem nr 7 do Regulaminu.

PYTANIE 3

Czy dla terenu inwestycji określony jest wskaźnik intensywności zabudowy? Czy jedynymi ograniczeniami są: wysokość zabudowy, spełnienie wymogu parkowania i pow. biologicznie czynnej?

ODPOWIEDŹ:

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Należy spełnić wymóg Regulaminu konkursu tj.

„Wskaźnik wykorzystania powierzchni całkowitej CZĘŚCI NADZIEMNEJ w budynkach mieszkalnych (PUM+PUU/PC), musi wynosić ok. 0,68, zaś dla CZĘŚCI PODZIEMNEJ powierzchnia całkowita powinna zapewnić ok. 32 m²/1 miejsce postojowe”

PYTANIE 4

Prosimy o informację, czy w związku z przebiegiem zachodniej granicy terenu, objętego konkursem w odległości około 7m od obowiązującej linii zabudowy (wydzielenie wewnętrzne B, przy granicy z terenem 3WS/1) należy:

1. Zignorować zachodnią granicę terenu opracowania i zlokalizować zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, tym samym zabudowując część działki 3/15
2. Odsunąć projektowaną zabudowę w sposób umożliwiający w przyszłości realizację obiektu w obowiązującej linii zabudowy, na działce 3/15 oraz częściowo na działce 2, flankującego teren objęty konkursem od strony zachodniej?

ODPOWIEDŹ:

Zabudowę należy sytuować na działce nr 2 oraz fragmencie działki nr 2/2 zgodnie z zapisami Regulaminu konkursu oraz granicami opracowania realizacyjnego (Teren I określony w Załączniku nr 7 do Regulaminu).

PYTANIE 5

W wytycznych urbanistycznych (strona 9 regulaminu, pkt. 9) zostało wspomniane, że w programie funkcjonalnym nie przewiduje się realizacji funkcji usługowej. Natomiast w wytycznych architektonicznych (strona 11 regulaminu w pkt. 5) jest mowa o zaprojektowaniu odpowiednio elastycznej struktury mieszkań z wymaganymi usługami. W związku z tym prosimy o sprecyzowanie czy należy przewidzieć usługi, a jeśli tak, to jakiego typu i w jakim stosunku powierzchniowym do pozostałej zabudowy. (Uważamy to za istotną kwestię w kontekście braku handlu i usług w najbliższej okolicy projektowanego osiedla).

ODPOWIEDŹ:

Projektant może przewidzieć niezbędne usługi w parterach budynków o ile osiągnięta zostanie oczekiwana minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz ich struktura przy zachowaniu ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i kosztów realizacji inwestycji.

PYTANIE 6

Ze względu na fakt, że granica działki o nr ewid. 2 i równocześnie granica opracowania konkursowego nie pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy po stronie zachodniej (na obszarze B), prosimy o określenie czy lokalizować zabudowę poza granicą opracowania i dostosować się do ustaleń planu, budować w granicy opracowania (?), odsunąć się od obowiązującej linii w celu pozostawienia miejsca dla ewentualnego dodatkowego budynku (obawa niespełnienia powierzchni PUM), czy zastosować jeszcze inne rozwiązanie?

ODPOWIEDŹ:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 4 powyżej.

PYTANIE 7

Czy projekt drogi na terenie 3KDD/3 oraz 3KDD/2, zaznaczonej na mapie miejscowego planu, powinien być uwzględniony na etapie projektowym, jeżeli tak, to o jakie parametry drogi należy przewidzieć?

ODPOWIEDŹ:

Teren opracowania konkursowego został oznaczony na Załączniku nr 7 do Regulaminu i obejmuje on działkę nr 2, fragment działki nr 2/2 oraz fragment drogi oznaczonej w MPZP 3KDD/3.

Parametry drogi 3KDD/3 należy dostosować do wielkości projektowanego osiedla mieszkaniowego zgodnie z wymogami MPZP oraz w zakresie parametrów dla dróg dojazdowych.

PYTANIE 8

Czy teren inwestycji traktować należy jako zabudowę śródmiejską (również w kontekście nasłonecznienia i przesłaniania budynków), skoro takie sformułowanie zostało przytoczone w odniesieniu do problemu hałasu?

ODPOWIEDŹ:

Oczekiwane jest uzyskanie minimum 3 godziny nasłonecznienia zgodnie z paragrafem 60 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W pozostałym zakresie zabudowę i jej charakterystykę traktować zgodnie z zapisami MPZP.

PYTANIE 9

W północnej części działki wzdłuż rzeki Odry obowiązuje linia zabudowy. Z części graficznej trudno odczytać jaki to rodzaj linii. Czy jest to nieprzekraczalna czy obowiązująca linia zabudowy?

ODPOWIEDŹ:

Jest to nieprzekraczalna linia zabudowy. Rysunek fragmentu MPZP dotyczący tego terenu znajduje się w Załączniku nr 8 do Regulaminu

(plik o nazwie: „Wrocław_Białowieska_03_wypis i wyrys z mpzp.pdf”)

PYTANIE 10

Czy zapis planu miejscowego par. 6 pkt 2) upoważnia do zastosowania ilości godzin nasłonecznienia mieszkań jak dla zabudowy śródmiejskiej?

ODPOWIEDŹ:

Oczekiwane jest uzyskanie minimum 3 godziny nasłonecznienia zgodnie z paragrafem 60 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.