

03.09.2020. _os

**NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA
REKONSTRUKCIJE POSLOVNE ZGRADE „STARA HLADNJAČA“
U STAMBENO POSLOVNU ZGRADU U ROVINJU-ROVIGNO
(k.č.10421 k.o. Rovinj (stara oznaka k.č. *636 k.o. Rovinj))**

PITANJA NATJECATELJA I ODGOVORI OCJENJIVAČKOG SUDA

Pitanja postavljena unutar roka za postavljanje pitanja 24.08.2020.

1. Pitanje:

Rekonstrukcija

Molimo pojašnjenje vezano uz pojam rekonstrukcije, a vezano uz dolje navedene stavke iz Programa; 2.1.5.(str.12 Programa)..."*Napomena autora: uvjeti iz prve alineje konzervatorske podloge: „zadržavanje kamene stope“ isključuje izgradnju „nove“ građevine, već se radi o „rekonstrukciji“ građevine sve sukladno zakonskim propisima.*"2.1.6.9. (str.30 Programa)..."*Postojeća nosiva konstrukcija (izuzev kamene stope) može se u potpunosti rekonstruirati. Preporučuje se armiranobetonski skeletni ili eventualno čelični nosivi sustav.*"

Iz gore navedenih stavki nije u potpunosti jasno da li se pod pojmom rekonstrukcije podrazumijeva tj. omogućuje potpuno uklanjanje svih dijelova postojećeg objekta, osim kamene stope, te ih izgraditi nove tj. "rekonstruirati"?

Odgovor:

Sukladno važećem Zakonu o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), čl. 3: **rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine

Sukladno konzervatorskoj podlozi (str. 12 Programa) uz ostalo, navedeno je: *„Zgrada je izgrađena 1821. kao zgrada zatvora; dograđivana oko 1870. i oko 1900.; zadnji kompleks nadograđen 1964.-1965. te je cijeli objekt adaptiran za funkciju hladnjače.*

Sa sjeverne strane prema moru, na fasadi u prizemnom dijelu vidljiva je stopa od klesanih kamenih blokova kao i kameni doprozornici (zazidanih) otvora nekadašnjeg zatvora.

Posljednja nadogradnja izmijenila je karakter oblika zgrade, a nedavna prenamjena dijela prostora u potpunosti je negirala izvornost zgrade.

VALORIZACIJA: Srednja i skromna graditeljska vrijednost.

REŽIM ZAŠTITE: 3. KATEGORIJA

PRIJEDLOG : - zadržati kamene stope

- visina nove građevine ne smije biti viša od visine vijenca stare građevine zatvora (središnji dio)

- nije uvjetovan pokrov (kosi ili ravni krov)

- obvezan natječaj za izradu idejnog rješenja nove građevine.,,

Rekonstrukcija mora biti izvedena u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o gradnji. Pritom se podrazumijeva da je kod rekonstrukcije potrebno zadržati dijelove postojeće građevine, i to one koji su navedeni u Konzervatorskoj podlozi.

Zaključno: Rekonstrukcijom je potrebno zadržati kamenu stopu, a ostale dijelove konstrukcije moguće je ukloniti, tj. iznova ih konstruirati.

2. Pitanje:

Funkcionalni zoning/tehnološka shema suterena

S obzirom na Programom navedeni značaj sjevernog i istočnog pročelja u slici grada i GUP-om utvrđenim potezima značajnima za panoramske vrijednosti krajobraza, da li je, tehnološkom shemom suterena predloženo ("nezgodno") prometno rješenje pristupa dostavnog vozila na istočnom pročelju (jedan od glavnih ulaza u gradsku jezgru) sa kružnog toka i ulaza za otkup ambalaže na sjevernom pročelju (pročelje prema moru), moguće predložiti/koncipirati na drugačiji način, npr.:- prometni pristup dostavnog vozila na zapadnom dijelu sjevernog pročelja sa Obale palih boraca NOB-a tj. na mjestu sada predloženog glavnog ulaza za kupce (a ispod ulaza u garažu u prizemlju) i pa?

- otkup ambalaže uz gore navedeni prometni pristup na zapadnom dijelu sjevernog pročelja i passage-a?

- prometni pristup i otkup ambalaže sa juga iz ulice A.Ferrija?

- glavni ulaz za kupce na istočnom (u suterenu uvučenom) pročelju ili na istočnom dijelu sjevernog pročelja?

Odgovor:

Funkcionalni zoning i tehnološka shema trgovine (suteran i dio prizemlja) grafički i tekstualno su opisani Programom (posebno str. 22., 23., 27.) te predstavljaju obavezu. Sukladno ovome, skladišni dio trgovine s pomoćnim prostorima i dostavom potrebno je smjestiti u istočnom dijelu građevine (dakle, ne u zapadnom).

Otkup ambalaže potrebno je smjestiti u istočnom dijelu, s pristupom sa sjevernog pročelja.

Pristup dostavnog vozila moguće je (umjesto s kružnog roka) alternativno riješiti iz Ulice A. Ferrija, ali na način da nema kretanja dostavnog vozila unazad, što se obzirom na skučen manipulativan prostor procjenjuje nerealnim.

3. Pitanje:

Funkcionalni zoning/tehnološka shema stambenih etaža

Da li je moguće predlagati vertikalne komunikacije i na neki drugačiji način od onog predloženog tehnološkom shemom, tj. dva stana na stubište, npr. galerijski ili kombinirani sustav vertikalnih i horizontalnih komunikacija?

Odgovor:

Rješenjem je moguće predvidjeti i drugačiju organizaciju i način pristupanja stambenim jedinicama na katovima od onih sugeriranih tehnološkom shemom, ako to predstavlja kvalitetnije rješenje od sugeriranog, ali uz ove uvjete:

- rješenjem pristupa stanova ne smije biti narušen cjelovit prodajni prostor trgovine (Program, str. 27),
- potrebno je veličinu rekonstruirane građevine zadržati u traženim gabaritima (Program, str. 24),
- potrebno je zadržati ukupan broj stambenih jedinica (16 SJ),
- potrebno je zadovoljiti broj parkirališnih mjesta od 32,
- potrebno je omogućiti pristup svakom stanu dizalom (obavezno s razine parkinga u prizemlju), a poželjno i iz ulice A. Ferrija, s tim da je moguće visinsku razliku od ulice do najniže stanice dizala prevladati stubištem (zbog zadovoljenja uvjeta cjelovitog prodajnog prostora u suterenu),
- potrebno je što manje stanova vezati na jednu vertikalnu komunikaciju (tj. potrebno je osigurati maksimalan komfor i privatnost korisnika stanova),
- galerijsko rješenje ne preporučuje se ako se njime narušava privatnost prostora stana, tj. dijelova stana smještenih uz galeriju.

4. Pitanje:

Veličina rekonstruirane zgrade

Da li je iznad otvorenih terasa na 3. katu moguće formirati nadstrešnice/pergole i/ili ograde do zadane visine krova?

Odgovor:

Potrebno je veličinu rekonstruirane građevine zadržati u traženim gabaritima iz Programa str. 24. (vidi presjek, crvena isprekidana linija).

Svi dijelovi građevine (krovovi, nadstrešnice, pergole itd.) trebaju se nalaziti unutar navedenih gabarita.

5. Pitanje:

Molimo da nam objasnite; da li su sheme prikazane u priložima NATJEČAJNOG ZADATKA indikativne ili obavezne ?

Pod shemama mislimo na predloženi ulaz u garažni prostor, predloženi prikaz vertikalnih pristupa u stambene prostore te korištenje prostora ispod kosog krova.

Odgovor:

Funkcionalni zoning i tehnološka shema trgovine (suteran i dio prizemlja) grafički i tekstualno su opisani Programom (posebno str. 22., 23., 27.) te predstavljaju obavezu. Rješenjem je moguće predvidjeti i drugačije načine pristupanja stambenim jedinicama na katovima od onog sugeriranog tehnološkom shemom, ako to predstavlja kvalitetnije rješenje od sugeriranog (vidjeti odgovor na 3. i 4. pitanje)

6. Pitanje:

Je li potrebno držati se visina etaža iz programa natječaja (3,10m) ili je moguće odstupanje, u pogledu dobivanja višeg i većeg prostora zadnje etaže?

Odgovor:

Visine međukatnih konstrukcija su okvirno određene funkcionalnom shemom, te ih je moguće korigirati ukoliko se time dobije kvalitetnije rješenje, ali uz ove uvjete:

- Potrebno je veličinu rekonstruirane građevine zadržati u traženim gabaritima iz Programa str. 24. (vidi presjek, crvena isprekidana linija).
- Potrebno je ostvariti svijetlu visinu stropa u prodajnom prostoru trgovine od cca 320cm.

7. Pitanje:

Je li potrebno držati se predloženih pozicija vertikalna za stanove ili je moguće odstupanje, u pogledu reduciranja broja vertikalna?

Odgovor:

Vidjeti odgovor na 3. pitanje

8. Pitanje

Je li moguće projektirati interna stubišta gornjih dvoetažnih stanova iznad stambenih vertikalna?

Odgovor:

Vidjeti odgovor na 3. i 4. pitanje

9. Pitanje

U Uvjetima natječaja, u točki 1.3., navedeno je da se radi o I. stupnju složenosti prema Pravilniku o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenje krajobraza (NN 85/14).

Međutim uistinu se radi o II. stupnju složenosti koji se „primjenjuje za zgrade IV. i V. stupnja složenosti prema čl. 45. Pravilnika o standardu usluga arhitekata. Taj članak definira Stupanj složenosti IV. za zgrade s natprosječnim projektnim zahtjevima:

- za uklapanje u okolinu,
- s više funkcionalnih područja s mnogostrukim vezama,
- s natprosječnim oblikovnim zahtjevima,
- s natprosječnim konstruktivnim zahtjevima,
- s natprosječnom tehničkom opremom,
- s natprosječnim završnim radovima.

Takva karakterizacija točno odgovara zadatku definiranom u Projektnom programu, a poklapa se i s odrednicom da se Stupanj složenosti IV odnosi na: višestambene zgrade s natprosječnom opremom.

Hoće li Raspisivač i Provoditelj korigirati stupanj složenosti natječaja u skladu s odredbama Pravilniku o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenje krajobraza (NN 85/14)?

Odgovor:

Raspisivači i Provoditelj su definirali da je predmetni objekt, sukladno „Pravilniku o natječajima s područja arhitekture i urbanizma“ i „Pravilnik o standardu usluga arhitekata“ unutar stupnja složenosti III te se, slijedno tome, radi o natječaju I. stupnja

složenosti. Isto tako, predmetni Program je usvojen od strane OS-a te prihvaćen od HKA, čemu svjedoči i registarski broj Natječaja, tako da je odgovor: ne, Raspisivači i Provođitelj neće korigirati stupanj složenosti Natječaja.

10. Pitanje

Procijenjena vrijednost investicije 35.000.000 kn odnosno 5.000 kn/m² nerealno je niska za hibridnu multifunkcionalnu građevinu specifičnog presjeka i rasporeda funkcija. Komparativni podaci za slične građevine govore o barem 50% višim troškovima. Trošak rušenja hladnjače bi također trebalo dodati i realno procijeniti, ne samo prema kriteriju veličine nego i zbog zbrinjavanja zdravstveno opasnih materijala: azbesta, degradiranog pluta, transformatorskog ulja kao i velike količine guana.

Hoće li Raspisivač i Provođitelj korigirati vrijednost investicije?

Odgovor:

Procjena vrijednosti investicije je temeljena na preliminarnim studijama isplativosti provedenih od strane Raspisivača, sa svim navedenim aspektima. Naime, radi se o rekonstrukciji poslovno-stambene zgrade, što bi značilo da su „specifični presjek“, „raspored“ i „hibridnost“ standardni aspekti u takvoj vrsti objekata, kojih je nezanemarivi broj u prostoru, a predmetni objekt nema nikakvu značajnu razliku (u funkcionalnom i tehnološkom smislu) naspram standardnih objekata takve vrste, osim snažnog konteksta i važnosti lokacije. Odgovor je da se neće korigirati vrijednost investicije.

11. Pitanje

U uvjetima natječaja navodi se da „Procijenjena vrijednost Ugovora... za izradu ...projektno-tehničke dokumentacije iznosi 750.000,00 kn, prema Pravilniku o standardu usluga arhitekata Hrvatske komore arhitekata.“ Ta procjena nije realna jer je složenost projekta veća (IV.), a realna visina investicije bitno viša.

Hoće li Raspisivač i Provođitelj korigirati *Procijenjenu vrijednost Ugovora za izradu ...projektno-tehničke dokumentacije* u skladu sa stvarnom složenosti zadatka i s realnom visinom investicije?

Hoće li uistinu *Procijenjenu vrijednost projektno-tehničke dokumentacije* uskladiti s odredbama Pravilnika o standardu usluga arhitekata HKA?

Odgovor:

Sukladno iznesenom u odgovorima 9. i 10., ne.

12. Pitanje

Hoće li Raspisivač i Provođitelj uvećati *Procijenjenu vrijednost Ugovora za izradu ...projektno-tehničke dokumentacije* za trošak poslova neobuhvaćenih Pravilnikom o standardu usluga arhitekata tj. za troškove Projekta rušenja, Geomehanike i Revizija?

Odgovor:

Sukladno iznesenom u odgovorima 9. i 10., ne.

13. Pitanje

Hoće li Raspisivač i Provoditelj uvećati *Procijenjenu vrijednost natječaja* u skladu s njegovom stvarnom složenosti tj. uistinu je uskladiti s odredbama Pravilniku o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenje krajobraza (NN 85/14)?

Odgovor:

Sukladno iznesenom u odgovorima 9. i 10., ne.

14. Pitanje

Tko je predsjednik Ocjenjivačkog suda?

Odgovor:

Predsjednik Ocjenjivačkog suda je mr.sc. Saša Randić, dipl. ing. arh., ovlaštenu arhitekt br.68, jednoglasno prihvaćen na 1. sjednici Ocjenjivačkog suda održanoj 23.07.2020.

15. Pitanje

Kada je održana sjednica Ocjenjivačkog suda na kojoj su prihvaćeni Uvjeti i Program natječaja?

Odgovor:

Vidjeti odgovor pod brojem 14.

16. Pitanje

U natječajnom elaboratu (2.1.6.10.) stoji: „reklamu trgovine „TOMMY“ moguće je formirati“ na sjevernom, južnom i na istočnom pročelju. Jesu li sve tri lokacije obavezne? Ili dvije? Ili samo jedna? Ili nijedna?

Odgovor:

Navođenjem tri moguće pozicije za reklamu željelo se eliminirati mogućnost neke „četvrte“ pozicije.

Rješenjem je potrebno je prikazati reklamu na sve tri pozicije, uz poštivanje svih navedenih odredbi, kako bi se ispitale mogućnosti postave reklame.

Ocjenjivački sud u Rovinju, Rijeci, Splitu i Zagrebu 02. rujna 2020.

1. mr.sc. Saša Randić, dipl. ing. arh.,
2. Davor Trupković, dipl.ing.arh.,
3. Dragan Žuvela, dipl. ing. arh.,
4. Ivan Radeljak, dipl.ing.arh.,
5. Zoran Mamić, dipl.oec.,

Zamjenici članova:

1. Marino Budicin, prof. povijesti i arh.,
2. Dunja Cigić, dipl.ing.arh.,