

Znak sprawy: PI-P.271.1.K.2020

Radom, dnia 14 grudnia 2020 roku

INFORMACJA O WYNIKACH KONKURSU

dotyczy: Konkursu na sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu zabudowy wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą na działce nr 57/1 przy ul. Stasieckiego w Radomiu – przygotowanej w trybie i zakresie art. 6 i nast. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219).

Na podstawie art. 123 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1843 z późn. zm.), oraz Rozdziału IV pkt. 5.6 Regulaminu konkursu, Zamawiający informuje o wynikach konkursu.

W oparciu o kryteria oceny prac konkursowych opisane w Regulaminie konkursu, Sąd konkursowy dokonał oceny prac konkursowych, zaszyfrowanych przez Sekretarza konkursu numerami od 001 do 003. Kierownik Zamawiającego w dniu 14 grudnia 2020 roku zatwierdził rozstrzygnięcie złożone przez Sąd konkursowy. W dniu 14 grudnia 2020 roku o godz. 11:00 Sekretarz konkursu przy udziale Sądu Konkursowego:

- otworzył kolejno zaszyfrowane numerami od 001 do 003 koperty zawierające karty identyfikacyjne oraz nośniki danych cyfrowych zawierające wszystkie elementy pracy. Zbiorcze zestawienie wyników konkursu zawierające numery prac konkursowych, uzyskane ilości punktów oraz przypisane nazwy Uczestników konkursu, zostały przedstawione poniżej:

OCENA PRAC KONKURSOWYCH – SUMA PUNKTÓW ZA POSZCZEGÓLNE KRYTERIA ORAZ NAGRODY I IDENTYFIKACJA UCZESTNIKÓW

Numer szyfrowy pracy konkursowej	Numer nadany przez Uczestnika Konkursu	Suma punktów	Nazwa Uczestnika konkursu
001	146307	89,35 pkt	Konsorcjum Q-Arch Sp. z o.o. – Wizja Sp. z o.o. Wizja Sp. z o.o. Kraków 31-148, ul. Wróblewskiego 3 Q-Arch Sp. z o.o., Kraków 31-553, ul. Cystersów 13/4-5
002	031314	46,14 pkt	Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. ul. Wiolinowa 2a, 02-785 Warszawa
003	864352	100 pkt	„DAR-PROJEKT” PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA Hussien Maghraby, 26-500 Szydłowiec, ul. Kościuszki 38

NAGRODY

Zgodnie z Rozdziałem I pkt. 7 Regulaminu konkursu Zamawiający na wniosek Sądu konkursowego – przyznał następujące nagrody Uczestnikom konkursu:

Nagroda I – zaproszenie autora najlepszej pracy konkursowej **numer 003** do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki na wykonanie, na podstawie nagrodzonej pracy konkursowej, dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zamówienia publicznego na roboty budowlane, a w przypadku sytuacji zaistnienia siły wyższej uniemożliwiającej podpisanie umowy na wykonanie dokumentacji wypłata nagrody w wysokości 15.000,00 zł.

Nagroda II – w wysokości 11.000,00 zł dla pracy **numer 001** oraz w przypadku, gdy z przyczyn wskazanych wyżej, dotyczących Uczestnika, który otrzymał I nagrodę, zawarcie z nim umowy na wykonanie ww. zamówienia stało się niemożliwe, zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki na wykonanie, na podstawie nagrodzonej pracy konkursowej, dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zamówienia publicznego na roboty budowlane.

Wyróżnienie w wysokości 2.500,00 złotych Sąd konkursowy przyznał pracy **numer 002**

Zamawiający informuje, iż wypłaci kwoty nagród pieniężnych i wyróżnień w terminie nie krótszym niż 20 dni od dnia prawomocnego ustalenia wyników konkursu.

Zamawiający zaprosi Uczestnika konkursu, któremu przyznano I-nagrodę do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki, w terminie nie krótszym niż 15 dni i nie dłuższym niż 20 dni od dnia prawomocnego ustalenia wyników konkursu.

Zgodnie z rozdziałem IV pkt. 5.3 Regulaminu konkursu Sąd konkursowy sporządził opinię o pracach konkursowych:

Opinia do pracy konkursowej nr 001

Praca konkursowa nr 001 charakteryzuje się prawidłowo przemyślanym podejściem do kryteriów urbanistycznych w kontekście istniejących uwarunkowań. Bardzo dobrze wpisuje się w tak zróżnicowany teren, między trzema istniejącymi strefami: zabudową wysoką wielorodzinną, terenem rekreacyjnym przy zalewie Borki oraz zabudową niską jednorodzinną od strony północno-wschodniej. Kompozycja trzech budynków z uskokami ścian znakomicie „ukrywa” kubaturę zabudowy wielorodzinnej, gdzie na tle sąsiedniej zabudowy niskiej jest zabiegiem, który przybliży skalę architektury do niskiej zabudowy i w ten sposób niweluje kolizje dysproporcji zabudowy. Skromnej nie rzucającej się w oczy architekturze towarzyszy maksymalne podejście do jak największej ilości zieleni na terenie objętym opracowaniem. Koncepcja ta „chowa” samochody i komunikację prawie całkowicie pod powierzchnią terenu, tworząc tym samym przyjazną i kameralną przestrzeń przy budynkach, zwłaszcza widzianą z okien mieszkań na parterze. Zaprojektowana forma ogrodzenia stanowiąca „donice” na zieleni urządzonej znakomicie zwiększa kameralność mieszkań i dobrze strefuje przestrzeń wydzielając tereny mieszkaniowe od dróg, a ponadto optycznie obniża kondygnację budynków. Strefa działki stanowiącej teren zielony – park

została atrakcyjnie zaprojektowana tworząc alejki i miejsca rekreacji w otoczeniu zieleni. Zabrakło jedynie przedstawienia możliwości obsługi komunikacyjnej kołowej dróg publicznych z tą strefą. Wątpliwości budzi przedstawienie graficzne granicy opracowania od strony północno-wschodniej w sąsiedztwie działki 56/1 i tym samym przebieg w tym miejscu planowanej drogi.

Prosta i ponadczasowa architektura składa się z trzech powtarzalnych budynków, które połączone są pod terenem garażem podziemnym. Dwie klatki schodowe wraz z windami oraz dwa wjazdy do garażu podziemnego tworzą bardzo oszczędne i ekonomiczne podejście do optymalizacji przestrzeni. Układ mieszkań w budynkach przypomina charakterem współczesną architekturę w miejscowościach turystycznych, w których priorytetem jest intymność mieszkań i skierowanie widokowe, a w tym wypadku – zalew Borki. Na parterze zlokalizowano wspólne pomieszczenia na rowery i wózki, co poprawia standard funkcjonowania. Zaletą koncepcji jest uniknięcie zjawiska tzw. zagładania sąsiadom w okna, natomiast w niektórych przypadkach dobre przewietrzenie mieszkań (lokalizacja okien w mieszkaniu po min. dwóch stronach świata) może być niewystarczające. Balkony i loggie mieszczą się w minimalnych wielkościach podanych w regulaminie, lecz biorąc pod uwagę lepszą komercjalizację mieszkań w dzisiejszych czasach pandemii mogłyby być większe. Ostatnie kondygnację jako mieszkania o podwyższonym standardzie i z tarasami widokowymi w bardzo dobry sposób wykorzystują walory widokowe. Całkowita powierzchnia mieszkań w tej koncepcji – 9111 m² wykracza poza maksymalną podaną w regulaminie (8500 m²). Przedstawiona praca jest bardzo dobrą odpowiedzią na oczekiwania wpisania się w otoczenie, natomiast kilka elementów funkcjonalno-architektonicznych i tych parę wątpliwości z wymogami regulaminu sprawiły, że w oczach organizatora praca ta nie spełniła w pełni oczekiwań pracy nagrodzonej I miejscem.

Opinia do pracy konkursowej nr 002

Założenia ideowe tej pracy wzbudziły niewątpliwie najwięcej kontrowersji w wielu aspektach ocenianych kryteriów. Pod względem urbanistycznym koncepcja ta mocno różni się od pozostałych dwóch prac. Autorzy przedstawili jedną długą jednostkę mieszkalną o długości ok. 200 m ukształtowaną swobodnie linią krzywą, na kształt fali. Niestety podejście usytuowania takiego budynku w takich uwarunkowaniach przestrzennych może tworzyć wiele kolizji i być obcym, zbyt dominującym a nawet przytłaczającym elementem w krajobrazie. Układ budynku w ten sposób może zaburzać przepływy mas powietrza i tworzyć przeciągi. Na wizualizacjach zabrakło ujęć tej koncepcji na tle zarówno niskiej, jak i wysokiej zabudowy sąsiedniej. Tak długa i jednolita bryła mogłaby tworzyć negatywny odbiór. Jej dominacja i mocne wyeksponowanie poprzez zlokalizowanie poziomu parteru na jednym poziomie przy tak spadającym terenie tworzy dużą i monumentalną skarpę w terenie. Teren parku zakłada skromnie elementy rekreacyjne. Koncepcja to zwiera dużą powierzchnię dróg utwardzonych służących komunikacji kołowej, zwłaszcza w garażu podziemnym co jest wynikiem nieregularnego kształtu budynku. Budynek poza swoim kształtem w żaden sposób nie jest skierowany na rekreacyjny charakter swojej lokalizacji i widoku na zalew Borki- małe balkony, brak tarasów, itp.

Nieregularny kształt długiego budynku ma niestety mało korzystny wpływ na optymalizację przestrzeni, funkcjonalność i układ mieszkań. Mało kątów prostych, długie i wąskie pomieszczenia mogą przyczynić się do słabej funkcjonalności mieszkań, a co za tym idzie, niewystarczającej ich komercjalizacji. Architektura budynku jest mało współczesna i obca temu miejscu, a przede wszystkim może kojarzyć się z budownictwem skierowanym

na niższą cenę i niższy standard lub zabudową inną niż mieszkalna wielorodzinna.

Zebranie mieszkań w jedną długą bryłę pozwala na większą ich pakowność. Stąd całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w tej koncepcji - 9806m² wykracza poza maksymalną podaną w regulaminie (8500m²). Ponadto koncepcja ta przedstawiona zgodnie z istniejącym m.p.z.p. wykazuje dużą powierzchnię użytkową mieszkań, co było by zaletą w innych uwarunkowaniach urbanistycznych i w innej bardziej humanitarnej architekturze.

Opinia do pracy konkursowej nr 003

Zadanie konkursowe rozwiązano przez realizację zespołu zabudowy składającego się z 5 budynków połączonych w sekcje:

sekcja B1 – dwa budynki 6 i 5 -cio kondygnacyjne połączone wspólnym garażem – 60 mieszkań
sekcja B2 – dwa budynki 5-cio kondygnacyjne połączone wspólnym garażem – 54 mieszkania
sekcja B3 – jeden budynek 5-cio kondygnacyjny – 27 mieszkań

Łącznie 141 mieszkań o powierzchni ok. 7850 m². Rozwiązanie umożliwia etapowanie inwestycji.

Poszczególne sekcje budynku posiadają własne wjazdy do garażu podziemnego oraz miejsca postojowe na poziomie terenu. Zapewniono ilość miejsc postojowych o wskaźniku 1,23 w stosunku do ilości mieszkań. W garażu dzięki zastosowaniu platform przesuwanych zoptymalizowano ilość powierzchni.

W każdym budynku zapewniono mieszkania dla niepełnosprawnych oraz pochylnie umożliwiające dostęp.

Układ mieszkań zorganizowano w taki sposób aby zapewnić maksymalną ilość tarasów, komfortowe doświetlenie i przewietrzanie mieszkań oraz otwarcia widokowe w stronę zalewu. Wartością dodaną pracy jest organizacja miejsc rekreacyjnych i zieleni na dachach jako przestrzeń wspólna dla mieszkańców poszczególnych budynków.

Zaproponowano rozwiązania proekologiczne i optymalizujące koszty eksploatacji budynków:

- fotowoltaika,
- zielone dachy,
- ekokrata na naziemnych stanowiskach parkingowych.

Rozwiązania urbanistyczne:

- zabudowę mieszkaniową ukształtowano w sposób kaskadowy 6 kondygnacji od str. ul. Dębowej i 5 kondygnacji od strony północno-zachodniej ze zróżnicowaniem poziomu parteru wynikającym ze spadku terenu. Takie rozwiązanie stanowi próbę nawiązania do istniejącej wysokiej 11-kondygnacyjnej zabudowy od strony ul. Dębowej oraz zabudowy jednorodzinnej od strony północnej.
- rozwiązanie komunikacyjne zakłada dojazd od strony ul. Stasieckiego (3 wjazdy) oraz projektowaną drogą dojazdową od strony północno-wschodniej.
- zapewniono dojazd do terenów rekreacji i strefy zieleni zgodnie z wymaganiami regulaminu konkursu.
- powierzchnia garaży dróg komunikacji i parkingów nie przekracza 5000 m²
- od strony północnej zaprojektowano plac zabaw oraz strefę wypoczynku dla dzieci i dorosłych, pozostałe tereny zieleni zorganizowano przez uporządkowanie istniejącego drzewostanu.

W opinii sądu konkursowego praca spełnia wymogi konkursu z następującymi uwagami:

- zaproponowane rozwiązania komunikacyjne w analizie projektu zagospodarowania terenu sprawiają wrażenie funkcji dominującej. Wydaje się możliwe, przy zachowaniu idei koncepcji, zoptymalizowanie ilości dróg komunikacji i korekta lokalizacji miejsc parkingowych na korzyść strefy zieleni i rekreacji wokół budynków.

- elewacje budynków zdominowane są trasami, które stanowią znaczną powierzchnię w stosunku do rzutu mieszkań. Taka ilość tarasów optycznie powiększa bryły budynków, może również stanowić (w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcji) pogorszenie parametrów energetycznych obiektu.
- rozwiązanie zieleni rekreacyjnej na dachu zwiększa atrakcyjność funkcji mieszkalnej budynków stanowiąc wartość dodaną opracowania, jednocześnie wpływa na koszty utrzymania obiektu i wymaga dodatkowej organizacji utrzymywania i konserwacji przestrzeni wspólnych.
- przy ewentualnym rozpatrywaniu pracy jako realizacyjnej należy zwrócić uwagę na aspekty nasłoneczniania pomieszczeń, przesłaniania oraz inne elementy oddziaływania, które wywoła projektowana zabudowa.

PREZES ZARZADU

Dech Bąrszcz

Zatwierdził Kierownik Zamawiającego: 14.12.2020 r.
(data i podpis)

