

Javni, opći, u jednom stupnju, anonimni, anketni, I. stupnja složenosti
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKI NATJEČAJ
za izradu urbanističko-arhitektonske podloge za izradu
UPU "ŠRC KORANA" u Karlovcu

PITANJA NATJECATELJA I ODGOVORI OCJENJIVAČKOG SUDA

Do roka za postavljanje pitanja natjecatelja 26.06.2020. zaprimljena je jedna grupa sa šest pitanja. Ocjenjivački sud odgovorio je na sva postavljena pitanja.

GRUPA 1

1.

Člankom 156. važećeg Generalnog urbanističkog plana kojim se propisuju smjernice za izradu pojedinih detaljnijih planova stavkom (26) propisane su smjernice za izradu UPU "ŠRC Korana" koje između ostalog propisuju "(...) smještajnih zgrada višeg standarda za cca 50 osoba (hotel, hostel ili bungalovi) (...)", dakle propisan je ukupni kapacitet smještajnih zgrada od cca 50 osoba unutar obuhvata UPU-a. Programom za provedbu javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za urbanističko-arhitektonsku stručnu podlogu za izradu UPU "ŠRC Korana" u obveznom dijelu programa navedeni su kamp smještajnog kapaciteta višeg standarda za cca 50 osoba, te hotel smještajnog kapaciteta višeg standarda za cca 50 osoba, što podrazumijeva smještajni kapacitet za ukupno cca 100 osoba što nije u skladu s ranije navedenim člankom GUP-a koji propisuje ukupni smještajni kapacitet od cca 50 osoba unutar obuhvata UPU-a u svim smještajnim zgradama.

Radi li se ovdje o previdu odredbe GUP-a ili o budućoj izmjeni GUP-a prije izrade predmetnog UPU-a?

Molimo pojašnjenje o maksimalnom smještajnom kapacitetu kojeg je moguće predvidjeti natječajnim rješenjem.

ODGOVOR:

Pitanjem se navodi da je člankom 156. važećeg Generalnog urbanističkog plana grada Karlovca (dalje: GUP) propisan ukupni kapacitet smještajnih zgrada cca 50 osoba unutar obuhvata UPU što nije namjera citirane odredbe.

U svrhu potrebe pojašnjena teme smještajnih kapaciteta potrebno je pojasniti kako naime, članak 156., stavak (26) GUP-a određuje planske smjernice za izradu UPU prema kojima treba, između ostalog, planirati gradnju restorana, wellnesa ili slične zgrade, *smještajnih zgrada* višeg standarda za cca 50 osoba (hotel, hostel ili bungalovi), otvorenih sportskih terena i kupališta s dječjim igralištem te uređenje kupališta bez gradnje zgrada.

U smislu pojašnjenja maksimalnog kapaciteta bitno je istaknuti sljedeće: citiranom odredbom GUP-a definirano je *više* smještajnih zgrada („množina“) različite tipologije (da li hotel, hostel ili bungalovi), a nastavno svaka od njih može imati kapacitet od cca 50 osoba.

Uvažavajući značaj i kvalitetu prostora, Programom natječaja je neimenovani/neodređeni broj zgrada iz odredbe GUP-a ograničen na 2 obvezna sadržaja: kamp smještajnog kapaciteta višeg standarda za cca 50 osoba, te hotel smještajnog kapaciteta višeg standarda za cca 50 osoba.

Prema članku 14. GUP-a u zoni R₁ je uz sportsko rekreacijske sadržaje dozvoljena gradnja poslovnih (ugostiteljsko-turističkih) zgrada. Ukupna površina svih građevnih čestica poslovnih građevina može zauzimati najviše 30% površine sportsko-rekreacijske namjene s poslovnim prostorima (R₁). U slučaju fazne (etapne) gradnje na površini sportsko-rekreacijske namjene s

poslovnim prostorima (R1₁), poslovne građevine se ne smiju graditi odnosno staviti u upotrebu prije gradnje i stavljanja u upotrebu sportsko-rekreacijskih građevina. Iz navedenog se može zaključiti da se kamp kao ugostiteljsko-turistička djelatnost može planirati u obuhvatu natječaja, ali isključivo u zoni R1₁ i kapaciteta do 50 osoba.

2.

Je li dopušteno planirati površine za kampiranje na površinama sportsko-rekreacijske namjene s građevinama u funkciji korištenja (R12)?

ODGOVOR:

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene s građevinama u funkciji korištenja (R1₂) nije dopušteno planirati površine za kampiranje. GUP grada Karlovca između ostalog, određuje uvjete razgraničenja namjene površina unutra svog obuhvata te uvjete smještaja građevina na tim površinama te se, sukladno navedenom, na površinama sportsko-rekreacijske namjene s građevinama u funkciji korištenja (R1₂) izravno ne dopušta smještaj površina za kampiranje.

3.

Uvjetima natječaja propisan je grafički prilog 1.3. Prikaz prostornih cjelina - zahvata u prostoru - s osnovnim urbanističkim parametrima MJ 1:5000.

S obzirom na dosta krupno mjerilo o kojoj se detaljnosti razrade radi, odnosno koja je razlika ovog grafičkog priloga u odnosu na grafički prilog 1.2. Plan namjene površina MJ 1:5000 osim u dodatnom iskazu osnovnih urbanističkih parametara, te s grafičkim prikazom 1.5. osim u mjerilu?

ODGOVOR:

Plan namjene površina (mj. 1:5000; graf. prilog 1.2.) predstavlja prikaz koji određuje sustav uporabe prostora obuhvata natječaja. Na *Planu namjene površina* potrebno je prikazati zone (površine) pojedinih namjena ovisno o planiranoj organizaciji prostora (ovaj prikaz povezuje se i s *Bilansom namjene površina* iz kojeg je razvidan udio pojedine namjene u ukupnoj površini obuhvata plana). *Plan namjene površina* predstavlja osnovu daljnje razrade kroz izradu propisanog dokumenta prostornog uređenja.

Prikaz prostornih cjelina – zahvata u prostoru – s osnovnim urbanističkim parametrima u mj. 1:5000 (graf. prilog 1.3.; dalje: *Prikaz prostornih cjelina*), prikaz je putem kojeg natjecatelji trebaju sumarno na karti prikazati prostorne cjeline i/ili zahvate u prostoru koje planiraju, odnosno njihove obuhvate. (Budući je obuhvat natječaja relativno velik, ne očekuje se prikaz parcelacije, već *prostornih cjelina* unutar kojih je moguća daljnja parcelacija temeljem akata kojima se odobrava građenje). *Prikaz prostornih cjelina* ne mora prikazati namjenu površina, a integrira i osnovne informacije o svakoj pojedinoj *prostornoj cjelini* (i/ili zahvatu o prostoru) kao što su: površina cjeline, osnovni urbanistički parametri – kig, kis, visina, udio neizgrađenog dijela cjeline (zahvata), namjena i GBP zgrada (ako se iste planiraju u cjelini) itd.

Razina razrade svakog pojedinog prikaza primarno ovisi o mjerilu (1:1000, 1:2000, 1:5000), a ovisno o mjerilu prikaza razlikovat će se razina i količina informacije koja se prenosi pojedinim prikazom. Od natjecatelja se očekuje da razinu i detaljnost razrade prilagodi određenim mjerilima prikaza, a kako bi jasno komunicirao i prezentirao prijedlog idejnog rješenja. Vidi u nastavku i odgovor pod br. 4.

4. Uvjetima natječaja propisan je grafički prilog 1.5. Urbanističko-arhitektonska rješenja karakterističnih prostornih cjelina, građevina te igrališnih, rekreativnih i boravišnih prostora (...) MJ 1:1000.

Koja je razina razrade očekivana budući da za Programom natječaja navedene sadržaje nisu dani konkretni prostorni i programski pokazatelji i kapaciteti, te se radi o anketnom natječaju koji je tek podloga za izradu UPU-a, odnosno očekuje li se od natjecatelja osmišljavanje programa za navedene sadržaje poput hotela i leptirarija, te njegova razrada do mjerila 1:1000?

U kojoj se mjeri ovaj grafički prilog preklapa sa sadržajem grafičkog priloga 1.3.?

ODGOVOR:

Urbanističko-arhitektonsko rješenje karakterističnih prostornih cjelina, građevina te igrališnih, rekreativnih i boravišnih prostora (mj. 1:1000, graf. prikaz 1.5.) prikaz je prema izboru natjecatelja, u detaljnijem mjerilu. Ovim prikazom natjecatelj prema vlastitom izboru prezentira segmente prijedloga rješenja bitne za razumijevanje prijedloga, te detaljnije prikazuje i opisuje iste (oprema, uređenje partera, opisi sadržaja itd.). Predviđa se prikazati 4 do 6 detaljnija prikaza. Ovim prikazom detaljnije se prikazuju otvorene (neizgrađene) površine, i/ili izgrađene strukture i/ili spoj navedenog, a sve prema izboru natjecatelja. U slučajevima prikaza izgrađenih struktura (zgrada), razrada na razini mjerila 1:1000 zapravo je shema prostorne organizacije kojom se vrši provjera planiranog sadržaja unutar predloženih gabarita.

Razina razrade svakog pojedinog prikaza primarno ovisi o mjerilu (1:1000, 1:2000, 1:5000), a ovisno o mjerilu prikaza razlikovat će se razina i količina informacije koja se prenosi pojedinim prikazom. Od natjecatelja se očekuje da razinu i detaljnost razrade prilagodi određenim mjerilima prikaza, a kako bi jasno komunicirao i prezentirao prijedlog idejnog rješenja. Nastavno na navedeno, preklapanje sadržaja grafičkih priloga (npr. 1.5. i 1.3. kako se sugerira u pitanju) ovisi o predloženom rješenju pa tako preklapanja može, ali i ne treba biti.

Grafički prikazi 1.5. (četiri do šest prikaza odabranih od strane natjecatelja) detaljnije prikazuju otvorene (neizgrađene) površine, i/ili izgrađene strukture i/ili spoj navedenog (građevine, igrališne, rekreativne i boravišne prostore). Prikazi dakle, mogu sadržavati izgrađene strukture (zgrade) te, u slučaju da ih sadrže, razrada na razini mjerila 1:1000 zapravo je shema prostorne organizacije kojom se vrši provjera planiranog sadržaja unutar predloženih gabarita.

Nadalje, prostorni i programski pokazatelji te kapaciteti određeni su Programom natječaja, zatim važećom prostorno-planskom dokumentacijom te elaboratima studija i stručnim podlogama izrađenima za potrebe provedbe ovog natječaja (što je sve sastavni dio Programa natječaja). Kako se radi o anketnom natječaju, natječajno rješenje može dopunjavati i/ili pojašnjavati programske i prostorne pokazatelje te kapacitete određene ranije navedenim dokumentima, te ih međusobno preklapati u slučaju da je isto presudno za koncept rješenja, ali bitno je napomenuti da je Programom natječaja određen *Obavezni dio programa* koji mora biti uključen u idejno rješenje, kao i *Slobodni dio programa* čija razina uključivanja u idejno rješenje ovisi o koncepciji samog rješenja.

5.

Postoje li konkretni zahtjevi za planiranjem sadržaja vezanih na postojeći atletsko-nogometni stadion, kao što su zahtjevi za rekonstrukcijom stadiona (potrebni ukupni kapacitet, natkrivanje dijela tribina), broj pomoćnih terena, servisnih i klupskih prostorija i sl.?

ODGOVOR:

Ne planira se povećanje kapaciteta ili rekonstrukcija postojećeg atletsko-nogometnog stadiona.

6.

Nedavno izveden segment šetnice uz obalu rijeke Korane postavljen je na kotu 111,42, no trenutno takvo rješenje ne čini zatvoren i cjelovit sustav obrane od poplava zapadnog dijela "ŠRC Korana". Postoji li plan za podizanjem prije izvedenog dijela šetnice koji se nalazi na koti 110,70 od akvarija do kolno-pješačkog mosta na navedenu kotu nedavno izvedenog nasipa (odnosno iznad minimalno uvjetovanih 110,40 mnm), kao i nastavak nasipa (i šetnice) prema postojećem nasipu u istočnom dijelu obuhvata kako bi se stvorio cjelovit sustav obrane od poplava?

ODGOVOR:

U planu je podizanje prije izvedenog dijela šetnice i spajanje na koti 111,42. Planirano je samo podizanje šetnice od kolno-pješačkog mosta do novo izgrađene šetnice.

Potrebno je napomenuti kako je cijeli obuhvat natječaja u nebranjenom i potencijalno poplavnom području (što je vidljivo i iz kartografskih prikaza GUP-a grada Karlovca) te je iz tog razloga idejnim rješenjem potrebno dati i osnovnu strategiju obrane od visokih voda i poplava, ali samo na razini koncepta (ne traže se tehnička rješenja zaštite od poplava).

Idejnim rješenjem potrebno je problematiku plavljenja sagledati već na razini urbanističkog koncepta na način da se uvaži činjenica povremenog plavljenja predmetnog prostora te pretpostave odgovori na ovaj problem.

Margareta Luša Jurić
Tajnica Natječaja