

## Odpowiedzi na pytania dotyczące zadania konkursowego

### Pytanie 48

Gdzie obecnie znajdują się kasy biletowe i szatnie?

### Odpowiedź na pytanie 48

Kasa biletowa i szatnia znajdują się na poziomie -1

### Pytanie 49

Czy bardziej cenione będą rozwiązania polegające na pozostawieniu istniejącej dobudówki zachodniej ze względu na budżet inwestycji?

### Odpowiedź na pytanie 49

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### Pytanie 50

Jaki obszar może zająć ewentualna rozbudowa zachodniej dobudówki?

### Odpowiedź na pytanie 50

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### Pytanie 51

Jaki obszar może być zabudowany przez ogród zimowy z oranżerią i kawiarnią? Czy Organizator może określić lub podać do wiadomości Uczestnikom jakie są maksymalne linie zabudowy?

### Odpowiedź na pytanie 51

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Linie zabudowy nie są określone.

### Pytanie 52

Jaką liczbę toalet przewiduje się dla kawiarni w okresie zimowym?

### Odpowiedź na pytanie 52

Liczba toalet - zgodnie z obowiązującymi przepisami w ww. zakresie.

### Pytanie 53

Jaka powierzchnię zakłada Organizator dla oranżerii?

### Odpowiedź na pytanie 53

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### Pytanie 54

Co ma się zawierać w tzw. strukturze rekreacyjnej skweru?

### Odpowiedź na pytanie 54

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### Pytanie 55

Do pkt. 3.1.4. dotyczące utrzymania sal w przybudówce zachodniej: sugeruje się, że te sale są objęte konkursem, ale w uwagach na str. 6 znalazł się zapis: „pomieszczenia Teatru Ochoty nie są przedmiotem konkursu”. Czy przybudówka zachodnia i sale, które tam są mają pozostać bez zmian? Czy zmianie je można ale bez zmiany ich powierzchni na mniejsze, w nowej części budynku?

### Odpowiedź na pytanie 55

Przybudówka zachodnia może pozostać lub może ulec przebudowie. Projektowane sale nie mogą być mniejsze niż istniejące.

**Pytanie 56**

Czy sala znajdująca się w przybudówce zachodniej piwnicy musi pozostać na poziomie -1?

**Odpowiedź na pytanie 56**

Nie musi pozostać na ww. poziomie – patrz odpowiedź nr 55.

**Pytanie 57**

Czy wskazana powierzchnia nowej dobudowy 450 m<sup>2</sup> obejmuje także powierzchnię przebudowywanych 2 sal w przybudówce zachodniej?

**Odpowiedź na pytanie 57**

Powierzchnia nowej dobudowy nie obejmuje powierzchni przebudowywanych 2 sal w przybudówce zachodniej.

**Pytanie 58**

W jaki sposób powinny zostać one powiązane funkcjonalnie z nową i starą częścią?

**Odpowiedź na pytanie 58**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 59**

Dotyczy pkt 3.1.5. wykorzystania dachu przybudówki zachodniej na taras kawiarenki-bufetu – czy jest to warunek konieczny do spełnienia? Założeniem konserwatorskim jest maksymalne wyeksponowanie bryły budynku, zatem jakiegokolwiek piętrzenie do góry przybudówki zachodniej wydaje się być z tym sprzeczne.

**Odpowiedź na pytanie 59**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 60**

Na jakim poziomie powinna znaleźć się kawiarenka-bufet? W jaki sposób powinna być poważana (dostępna) z istniejącą widownią?

**Odpowiedź na pytanie 60**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 61**

Dotyczy pkt.3.2.1.3. – jak duże powinny być powierzchnie wystawienniczo-handlowe i rekreacyjne? Komu powierzchnie rekreacyjne mają służyć: aktorom, widzom czy kupującym – odwiedzającym tylko kawiarenkę?

**Odpowiedź na pytanie 61**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Powierzchnie rekreacyjne mają służyć widzom i wszystkim zainteresowanym – użytkownikom i gościom obiektu.

**Pytanie 62**

Dotyczy pkt. 3.3.1. – jaka powinna być powierzchnia sceny plenerowej i czy przewiduje się (jak dużą) widownię?

**Odpowiedź na pytanie 62**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Widownia to ca 80 osób.

**Pytanie 63**

Dotyczy pkt.3.3.2 – rewitalizacja zielenca – w jakiej części jest możliwe zagospodarowanie parku pod małą scenę (z widownią?)?

**Odpowiedź na pytanie 63**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

#### **Pytanie 64**

Dotyczy pkt. 3.3.4. –infrastruktura wystawiennicza – jaka powinna być jej minimalna powierzchnia ekspozycji i czy z ekspozycji będą korzystać wyłącznie Teatr, czy również Miasto?

#### **Odpowiedź na pytanie 64**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Z ekspozycji będzie korzystać zarówno Teatr jak i Miasto.

#### **Pytanie 65**

Czy Państwo możecie udostępnić wydane warunki zabudowy dla terenu Teatru? Jest tam wiele ważnych informacji, które są niezbędne do prawidłowego zagospodarowania terenu w zgodzie z wytycznymi Konserwatora Zabytków (bo warunki musiały być z nim uzgodnione) ?

#### **Odpowiedź na pytanie 65**

Odpowiedź na powyższe pytanie została udzielona przy pytaniu nr 32:

Dla terenu opracowania Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję o warunkach zabudowy - nie wchodzi ona jednak w zakres udostępnianych Uczestnikom materiałów. Planuje się wystąpienie o aktualną, już po rozstrzygnięciu konkursu, decyzję o warunkach zabudowy.

Warunki zabudowy nie są materiałami do konkursu. Zamawiający nie przewiduje zmiany Regulaminu w ww. zakresie.

#### **Pytanie 66**

Jakie działania inwestycyjne możliwe są na terenie parku pod ochroną konserwatorską:

- budowa małej sceny wraz z widownią,
- budowa ogrodzenia (całości i części należącej do Teatru)?
- budowa instalacji reklamowych (ekspozycyjnych – czy to oznacza to samo)?
- przekształcenia terenu parku?

#### **Odpowiedź na pytanie 66**

Spośród wskazanych wyżej działań inwestorskich akceptowana jest :

- budowa małej sceny wraz z widownią;
- budowa czasowych instalacji ekspozycyjnych;
- przekształcenie terenu parku - w zakresie programu Inwestora.

Co do grodzenia terenu: odpowiedzi udzielono przy pytaniu nr 30:

W opinii Zamawiającego grodzenie ww. terenu będzie pochodną zaproponowanych przez Uczestników rozwiązań.

#### **Pytanie 67**

Jaką powierzchnię powinny mieć nowoprojektowane magazyny Teatru?

#### **Odpowiedź na pytanie 67**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

#### **Pytanie 68**

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość likwidacji części okien elewacji południowej istniejącego budynku Teatru Ochoty?

#### **Odpowiedź na pytanie 68**

Zamawiający nie dopuszcza takiej możliwości.

#### **Pytanie 69**

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość zabudowy terenu Skweru Ks. Jana Sałamuchy budynkiem nowoprojektowanym?

#### **Odpowiedź na pytanie 69**

Zamawiający nie dopuszcza takiej możliwości. Jest to niezgodne z warunkami i tematem konkursu.

#### **Pytanie 70**

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość obniżenia wysokości pomieszczeń w przybudówce zachodniej? Jaka jest wysokość w świetle tych pomieszczeń?

### **Odpowiedź na pytanie 70**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wysokość w świetle pomieszczenia w przybudówce zachodniej: ca 2,75 m.

### **Pytanie 71**

W Rozdziale IV pkt 2.1.1.6 jest mowa o widokach wszystkich stron projektowanej inwestycji. Prosimy o wyjaśnienie czy mają to być rysunki perspektywiczne, czy może rozwinięcia pierzejowe?

### **Odpowiedź na pytanie 71**

Zamawiający, tworząc treść Rozdziału IV pkt 2.1.1.6 Regulaminu żądał od Uczestników rysunków perspektywicznych.

### **Pytanie 72**

W związku z tym, że budynek teatru nie jest przedmiotem konkursu, jaka ingerencja jest dopuszczalna:

- czy dopuszczalna jest zmiana funkcji pomieszczeń istniejących w budynku bez zmiany jego układu funkcjonalnego i czy dopuszczalne jest przeniesienie niektórych funkcji z budynku do części projektowanych?
- czy dopuszczalne jest wykorzystanie i powiększenie istniejących otworów w ścianie zachodniej budynku w celu połączenia projektowanej komunikacji pionowej z budynkiem istniejącym?

### **Odpowiedź na pytanie 72**

Ad 1.

Inwestor preferuje pozostawienie istniejących funkcji. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Dopuszczalna jest zmiana funkcji pomieszczeń istniejących w budynku w minimalnym niezbędnym zakresie.

Ad 2.

Dopuszczalne jest wykorzystanie i powiększenie istniejących otworów w ww. zakresie.

### **Pytanie 73**

Czy drzewo #28 z inwentaryzacji zieleni MUSI zostać wycięte (oznaczone jako do wycięcia). Czy istnieją inne przesłanki do jego wycięcia, oprócz kolizji z istniejącymi schodami zewnętrznymi?

### **Odpowiedź na pytanie 73**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Pytanie 74**

Czy dopuszcza się zabudowę w ostrej granicy działki od wschodniej strony (np. wzdłuż murowanego płotu)?

### **Odpowiedź na pytanie 74**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### **Pytanie 75**

Czy dopuszczalne jest zburzenie przybudówki zachodniej i zaproponowanie nowej zabudowy? Przy czym proponowana zabudowa zawierałaby w sobie m.in. dotychczasowe funkcje o metrażu nie mniejszym niż dotychczasowy.

### **Odpowiedź na pytanie 75**

Zburzenie przybudówki zachodniej i zaproponowanie nowej zabudowy jest dopuszczalne w określonym w pytaniu zakresie.

### **Pytanie 76**

Które z działek będą działkami nr 83 i 90 - nie jesteśmy pewni ich lokalizacji na mapie?

### **Odpowiedź na pytanie 76**

Zgodnie z granicami opracowania określonymi w przesłanym załączniku mapowym.

### **Pytanie 77**

Ile miejsc parkingowych należy programować (wymienione są tylko miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych -> 2-3)

### **Odpowiedź na pytanie 77**

Odpowiedź na powyższe pytanie została udzielona przy pytaniu nr 42:

Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie opracowania nie jest przedmiotem konkursu. Zgodnie z Rozdz. II pkt 3.2.3 Regulaminu Konkursu, Uczestnicy mają jedynie wskazać w nowoprojektowanej części lokalizację 2-3- miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych.

### **Pytanie 78**

Czy nowo projektowana forma ma być budynkiem o jednej kondygnacji, nie licząc nowoprojektowanego szybu komunikacji pionowej? Czy istnieje jakieś ograniczenie gabarytów/wysokości?

### **Odpowiedź na pytanie 78**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

### **Pytanie 79**

Co oznaczają podpunkty: 3.1.6 - "powiązanie głównej części budynku z częścią dobudowana i w **pionie i w poziomie**". Czy należy przez to rozumieć powiązanie poziome na każdej kondygnacji nowodobudowanej części?

### **Odpowiedź na pytanie 79**

Poprzez „powiązanie głównej części budynku z częścią dobudowana i w pionie i w poziomie” należy rozumieć powiązanie poziome na każdej kondygnacji nowodobudowanej części

### **Pytanie 80**

Co oznaczają podpunkty: 3.1.7 - "zapewnienie zewnętrznej izolacji akustycznej istniejącej sali teatralnej w przestrzeni ogrodu zimowego"?

### **Odpowiedź na pytanie 80**

Zamawiający rozumie przez ten zapis poprawę izolacji akustycznej Sali – bez zmniejszenia powierzchni samej Sali.

### **Pytanie 81**

Inwestor oczekuje, że w ramach rozbudowy powstanie do 450m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni całkowitej. Jak jest granica tolerancji?

### **Odpowiedź na pytanie 81**

Zamawiający określił wyczerpująco zakres nowej zabudowy w Uwadze nr 2 do Rozdziału II Regulaminu: Inwestor oczekuje, że w ramach rozbudowy powstanie do 450 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni całkowitej.

### **Pytanie 82**

Czy istnieje możliwość zmiany funkcji pomieszczeń / przeznaczenie pomieszczeń Teatru Ochoty bez naruszania struktury?

### **Odpowiedź na pytanie 82**

Odpowiedzi udzielono przy pytaniu nr 72:

Inwestor preferuje pozostawienie istniejących funkcji. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Dopuszczalna jest zmiana funkcji pomieszczeń istniejących w budynku w minimalnym niezbędnym zakresie.

### **Pytanie 83**

Projekt zagospodarowania terenu ma być pokazany w skali 1:200, wielkość i kształt dostarczonego podkładu powoduje że zajmie on dwie plansze, czy można pokazać zagospodarowanie terenu na mniejszym obszarze (działka inwestycji z najbliższym otoczeniem) w skali 1:200, a powiązania obszaru konkursowego z otoczeniem uwidocznionym na całości podkładu w mniejszej skali np. 1:1000?

### **Odpowiedź na pytanie 83**

Zgodnie z Regulaminem konkursu projekt zagospodarowania terenu ma być pokazany w skali 1:200, w zakresie opracowania, wg dostarczonego załącznika mapowego; nie musi on natomiast obejmować całego dostarczonego podkładu.

### **Pytanie 84**

Czy projektowana rozbudowa ma się mieścić na działce na którą zajmuje budynek teatru /KW 137773 85/?  
Czy może wyjść poza jej obrys, a może jej linia wyznacza linię zabudowy dla projektowanej rozbudowy?

**Odpowiedź na pytanie 84**

Projektowana rozbudowa ma być zlokalizowana zgodnie z warunkami konkursu, na podstawie dostarczonych Uczestnikom materiałów.

**Pytanie 85**

Jakich konkretnie przepisów budowlanych i przeciwpożarowych nie spełnia istniejący budynek teatru (w tym sala teatralna - rozdz. II uwaga 3 w regulaminie konkursu)?

**Odpowiedź na pytanie 85**

Zgodność istniejącego obiektu z ww. przepisami nie jest przedmiotem opracowania konkursowego.

**Pytanie 86**

Przewiduje się, że maksymalna powierzchnia rozbudowy Teatru Ochoty wyniesie 450 m<sup>2</sup>. W materiałach nie został jednak podany program funkcjonalny z przewidywaną powierzchnią poszczególnych części. Jaki metraż: magazynów, ogrodu zimowego z kawiarnią oraz galerii zaspokoi potrzeby użytkownika?

**Odpowiedź na pytanie 86**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 87**

Jaka jest przewidywana wielkość sceny letniej i liczba widzów takich przedsięwzięć? Czy ma być porównywalna ze sceną krytą?

**Odpowiedź na pytanie 87**

Odpowiedzi udzielono przy pytaniu nr 62:

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta. Widownia to ca 80 osób.

**Pytanie 88**

Czy planowana kawiarnia letnia ma przejąć całkowicie rolę kawiarni z I piętra?

**Odpowiedź na pytanie 88**

Kawiarnia letnia nie przejmuje roli kawiarni z I piętra obiektu

**Pytanie 89**

Jakiego typu roślinność jest planowana w ogrodzie zimowym?

**Odpowiedź na pytanie 89**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 90**

Zgodnie z regulaminem konkursu przewiduje się lokalizację magazynów w części projektowanej rozbudowy oraz pozostawienie garderób, charakteryzatorni, kasy biletowej w piwnicy. Czy dopuszcza się lokalizację magazynów w piwnicy i umieszczenie w nowej rozbudowie pomieszczeń wymagających przebywania ludzi np. garderoba, charakteryzatornia, kasa etc.? Uzyska się wówczas większy dostęp światła w tych pomieszczeniach

**Odpowiedź na pytanie 90**

Odpowiedzi udzielono przy pytaniu nr 72 i 82:

Inwestor preferuje pozostawienie istniejących funkcji. Decyzję w ww. zakresie pozostawia jednak do uznania projektanta. Dopuszczalna jest zmiana funkcji pomieszczeń istniejących w budynku w minimalnym, niezbędnym zakresie.

**Pytanie 91**

Czy układ poziomy plansz w podaniu oznacza połączenie poziomych plansz w całość przez boki dłuższe czy krótsze?

**Odpowiedź na pytanie 91**

Układ poziomy plansz oznacza połączenie poziomych plansz w całość przez boki dłuższe.

**Pytanie 92**

W regulaminie jest określony tylko dzień, nie ma podanej godziny - rozumiem, że jest to godz. 24.00? Nie jest też jasne, czy jest to data dostarczenia pytań do organizatora, czy ich data ich wysłania. Nie ma także jednoznacznej informacji, czy pytania można wysłać drogą elektroniczną (i jak wówczas zapewnić ich anonimowość), czy za pośrednictwem poczty.

**Odpowiedź na pytanie 92**

Przy udzieleniu odpowiedzi uwzględniono pytania merytoryczne, które wpłynęły do Zamawiającego za pośrednictwem faksu bądź e-maila przed upływem terminu określonego w Regulaminie, tj. do końca dnia 3 marca 2010 r. do godz. 24.00.

**Pytanie 93**

Czy Skwer Ks. Jana Salamuchy powinien zachować charakter zieleńca, czy stać się miejskim placem?

**Odpowiedź na pytanie 93**

Skwer Ks. Jana Salamuchy powinien zachować charakter zieleńca.

**Pytanie 94**

Jaki procent powierzchni Skweru Ks. Jana Salamuchy powinien pozostać biologicznie czynny?

**Odpowiedź na pytanie 94**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta – zgodnie z warunkami określonymi w przekazanym Uczestnikom piśmie Stołecznego Konserwatora Zabytków.

**Pytanie 95**

Czy przewiduje się w przyszłości możliwość zamknięcia narożnika ulic Wawelskiej i Raszyńskiej zabudową?

**Odpowiedź na pytanie 95**

Kwestia powyższa nie wchodzi w zakres opracowania i nie należy do warunków konkursu.

**Pytanie 96**

Czy możliwe jest wyjście z nową zabudową kubaturową na teren działki o numerze ewidencyjnym 85 i czy przewiduje się scalenie obu działek (o numerach 84 i 85) w przyszłości?

**Odpowiedź na pytanie 96**

Kwestia powyższa nie wchodzi w zakres opracowania i nie należy do warunków konkursu.

**Pytanie 97**

Czy przewiduje się uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę obu przybudówek wschodniej i zachodniej?

**Odpowiedź na pytanie 97**

Uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę obu przybudówek wschodniej i zachodniej- zgodnie z aktualnymi przepisami Prawa budowlanego.

**Pytanie 98**

Jaka procent powierzchni kawiarni ma stanowić jej zaplecze?

**Odpowiedź na pytanie 98**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 99**

Czy zaplecze kawiarni ma umożliwiać przygotowanie posiłków na miejscu, czy jedynie podgrzewanie potraw gotowych?

**Odpowiedź na pytanie 99**

Inwestor nie preferuje konkretnego rozwiązania projektowego. Decyzję w ww. zakresie pozostawia do uznania projektanta.

**Pytanie 100**

Czy linie działek ewidencyjnych wyznaczają linie zabudowy? Tzn czy projektowany budynek może sięgać działek sąsiednich / od strony zachodniej kończyć się na linii działki nr 84, a od strony wschodniej stykać się z działką nr 86?

**Odpowiedź na pytanie 100**

Odpowiedzi na pytanie udzielono przy pytaniu 51:

Linie zabudowy nie są określone.

**Pytanie 101**

Czy projektowana rozbudowa może wychodzić poza obrys działki od strony południowej? tzn. "wchodzić" na teren działki skweru?

**Odpowiedź na pytanie 101**

Projektowana rozbudowa nie może ograniczać terenu skweru (zieleńca).

Przewodniczący Sądu Konkursowego Bogdan Kulczyński  
Sekretarz Sądu Konkursowego Andrzej Śwital