

Nr rekomendacji: 26/R/2022

Stargard, 08.03.2023 r.

Wyjaśnienia treści Regulaminu Konkursu nr 9

Dotyczy: "konkursu studialno-realizacyjnego na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Osiedla Forsycji- zagospodarowania na cele mieszkalne działek o numerach ewidencyjnych 3/2, 10/2 i 11/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ul. Żybułtowskiej"

Działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, zwanej dalej „ustawą”, Zamawiający udziela wyjaśnień treści Regulaminu Konkursu.

Pytanie nr 42

Proszę o określenie wymaganej przez zamawiającego łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, lub jednoznaczne stwierdzenie, że ustalenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań jest zadaniem projektanta.

Odpowiedź:

Regulamin Konkursu mówi o ok. 12 000 m², należy przyjąć, że nie mniej niż 10 000 m².

Pytanie 43

Czy można zmienić proponowaną w projekcie planu miejscowego lokalizację parkingu wielopoziomowego?

Odpowiedź:

Nie ma możliwości takiej zmiany.

Pytanie 44

Czy przekroje, tak jak pozostałe w większości rysunki czyli rzuty i elewacje, mogą być wykonane w skali 1:200 ?

Odpowiedź:

Tak.

Pytanie 45

Czy lokale usługowe muszą znajdować się w każdym budynku czy mogą w wybranych budynkach?

Odpowiedź:

Do decyzji projektanta.

Pytanie 46

W rozdziale 3 punkcie 3 jest napisane, że zamawiający założył budowę ok 12000mkw łącznej powierzchni użytkowej. Szacowana powierzchnia całkowita przy takim PUMie wyniesie 17145 mkw. Czy podany w projekcie mpzp współczynnik zabudowy należy rozumieć jako obligatoryjne widełki: od 1,1 do 2,2? Jeżeli tak to minimalna powierzchnia całkowita wyniesie 28270 mkw. Zakładając, że rezygnujemy całkowicie lub ograniczamy do minimum kondygnacje podziemne,

będzie miało to wpływ na wielkość PUM oraz koszty inwestycji. Czy zamawiający akceptuje zdecydowane przekroczenie założonej powierzchni? Jeśli nie, to jaka jest górna granica?

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu 42.

Pytanie 47

Czy Organizator konkursu akceptuje parkingi podziemne poza obrysem budynków (niezależne od budynków) ?

Odpowiedź:

Tak.

Pytanie 48

Teren elementarny 04 KDZ (ul. H. Żybułtowskiej) jest bardzo szeroki w stosunku do jej programu, zawartego w ustaleniach projektu planu miejscowego. Czy w obszarze tego terenu możliwa jest lokalizacja uliczki wspomagającej z parkingami obsługującymi projektowaną dla TBS zabudowę?

Odpowiedź:

Tak, w ramach przewidzianej regulaminem części studialnej opracowania dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 35 miejsc postojowych dostępnych z terenu osiedla, ale bez dodatkowej uliczki wspomagającej.

Pytanie 49

Czy Organizator konkursu przewiduje / dopuszcza ogródki przydomowe przynależne do mieszkań zlokalizowanych na parterach zabudowy?

Odpowiedź:

Organizator dopuszcza.

Pytanie 50

Projekt planu miejscowego zaleca dachy zielone – czy Organizator konkursu przewiduje dachy zielone użytkowe ? jeśli tak, to kto ma być ich użytkownikiem i gospodarzem?

Odpowiedź:

Dachy zielone stanowią jedynie zalecenie.

Pytanie 51

Co oznacza na rysunku projektu planu żółty pas z czarnymi kropkami?

Odpowiedź:

Jest to trasa gazociągu średniego ciśnienia.

Pytanie 52

Czy nieprzekraczalna linia zabudowy dla parkingu wielopoziomowego stanowi również nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, jeśli w projekcie nie będzie potrzebny budynek parkingowy, czy jednak bezwzględnie należy się trzymać nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej niebieską linią na planie w miejscu kontaktu z terenem przeznaczonym pod parkingowiec (niezależnie od tego, czy budynek parkingowy powstanie)? Teoretycznie logicznym wydaje się, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla całego obszaru mogłaby być poszerzona o trójkątny fragment pod parkingowiec, jeśli ten nie będzie potrzebny w projekcie.

Odpowiedź:

Działka 11/2 nie jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

Pytanie 53

I. Budynek Parkingowy

Proszę o doprecyzowanie możliwej lokalizacji budynku parkingowego. Budynek parkingowy co do zasady zazwyczaj posiada większe głębokości traktu (jest szerszy) niż budynek mieszkalny i dlatego lokalizowanie go w południowo – wschodnim punkcie osiedla, niekoniecznie może być korzystne ze względu na warunki nasłonecznienia.

Ponadto próba zaprojektowania budynku parkingowego, który miałby się zmieścić wyłącznie na działce 11/2, jeszcze w dodatku - na obszarze ograniczonym wyznaczonymi liniami zabudowy, prowadzi do rozwiązań całkowicie nieracjonalnych i nieekonomicznych. Sensowne gospodarowanie powierzchnią powinno prowadzić do właściwej proporcji pomiędzy wielkością ramp podjazdowych a dostępną liczbą miejsc postojowych na każdej kondygnacji.

Czy w przypadku projektowania budynku parkingowego w obszarze działki 11/2, dopuszczalne byłoby wykorzystanie terenu działki 11/1 w części bądź w całości? W takim wypadku rozplanowanie miejsc postojowych, dróg manewrowych oraz ramp byłoby bez porównania bardziej ekonomiczne.

Odpowiedź:

Na działce 11/1 czyli w pasie ulicy Żybułowskiej możliwa jest jedynie realizacja miejsc parkingowych dostępnych z działki 11/2.

Pytanie 54

Czy dopuszczalne jest zaprojektowanie budynku parkingowego w innej części terenu, w tym na części działki głównej tj. 10/2 – np. czy dopuszczalna jest sytuacja, w której budynek ten stałby w całości na tej działce (w dowolnym jej miejscu) albo częściowo na tej działce a częściowo na działce 11/2?

Odpowiedź:

Tak parkingowiec zlokalizowany na działce 11/2 może w razie potrzeby wejść również na działkę 10/2.

Pytanie 55

Na stronie tytułowej Regulaminu znajduje się informacja, że Konkurs rekomendowany przez SARP nr 26/R/2022. Według Uchwały nr 70 z dnia 5 kwietnia 2014 r. Zarządu Głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich dot. zasad wyceny prac projektowych zabudowa mieszkalna wielorodzinna (inwestycja do 100 mln zł) w zależności od stopnia skomplikowania mieści się w widełkach od 3,2% do 6,3%. W niższej kategorii złożoności budynków mieszkalnych mamy tutaj tylko „proste, jednokondygnacyjne jednorodzinne budynki mieszkalne (niepodpiwniczone, bez garaży), proste domy letniskowe itp.” Przy takiej wartości inwestycji osiągają one współczynnik 2,55% a więc wyższy o 0,11% niż przewidziany przez Zamawiającego w tym przypadku. Trudno mi sobie wyobrazić, żeby SARP mógł świadomie rekomendować Konkurs, w którym procentowa wycena pracy projektowej jest niższa niż zespołu domków letniskowych.

Odpowiedź:

Zadane pytanie nie dotyczy Zamawiającego.

Pytanie 56

W związku ze sprzecznymi odpowiedziami Organizatora Konkursu dotyczącymi sposobu interpretowania zapisów MPZP w szczególności współczynnika miejsc parkingowych (1) oraz lokalizacją nieprzekraczalnych linii zabudowy (2) zwracam się z wnioskiem o przedłużenie terminu przekazania prac konkursowych o 1 miesiąc i 6 dni.

1. Odpowiedź na pytanie nr 20 została udzielona 16.01.2023. Sprostowanie tej odpowiedzi, w wyniku pytania nr 41, zostało udzielone 22.02.2023. Obie odpowiedzi dzieli 37 dni (1 miesiąc i 6 dni). Jest to stracony czas dla osób, które opracowują swoje prace konkursowe na jak się okazuje, błędnych założeniach.

Odpowiedź:

Harmonogram Konkursu w punkcie 4.5 wskazuje zalecany termin składania pytań - do dnia 21.02.2023 oraz, że zamawiający udzieli odpowiedzi niezwłocznie, co uczynił na dzień po tym terminie czyli 22.02.2023 r. Zamawiający nie znajduje podstaw do zmiany terminu składania prac.

Pytanie 57

Odpowiedzi na pytania nr 40 i 36 dają spreczny obraz możliwych do wprowadzenia zmian w projekcie planu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy (NLZ). Proszę o jednoznaczne stanowisko, czy NLZ mogą być modyfikowane i jeżeli tak to w jakim zakresie."

Odpowiedź:

Odpowiedź na pytanie 36 dotyczyła nieprzekraczalnej linii zabudowy dla garażu wielopoziomowego. Odpowiedź na pytanie 40 dotyczy sytuacji kiedy zmienione byłby granice samych terenów elementarnych.

Udzielone wyjaśnienia nie stanowią modyfikacji Regulaminu Konkursu i nie prowadzą do zmiany Ogłoszenia o Konkursie.