

692 670

I.PPI.7011.10.2020

**Odpowiedzi na anonimowe zapytania uczestników dopuszczonych do udziału w konkursie jednoetapowym na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej budowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu w kwartale pomiędzy ulicami Brzeską, Cyganka, 3 Maja i Żabią we Włocławku na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego, w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.**

**Uczestnik nr 1.**

1. Czy działka trafostacji nie posiadająca dojazdu z drogi publicznej ma użyczony dojazd przez działkę sąsiednią i jak on przebiega.

**Odpowiedź:** dojazd do budynku trafostacji nie jest ustalony prawnie. W koncepcji należy go zaproponować.

2. Czy w części graficznej opracowania w odniesieniu do poszczególnych mieszkań wymagany jest opis każdego pomieszczenia czy też wystarczy sumaryczna powierzchnia mieszkania?

**Odpowiedź:** wystarczy sumaryczna powierzchnia mieszkania.

3. W pkt 2.6 Regulaminu konkursu jest mowa o 3 planszach w układzie poziomym natomiast dalej w tym samym punkcie jest zapis o maksimum 6 planszach. Czy ten zapis oznacza, że minimalna liczba plansz wynosi 3 w układzie poziomym a maksymalna 6 w układzie poziomym?

**Odpowiedź:** tak, ten zapis oznacza, że minimalna liczba plansz wynosi 3 w układzie poziomym a maksymalna 6 w układzie poziomym

**Uczestnik nr 2.**

1. Czy opracowanie w zakresie rzutów, przekrojów, elewacji dotyczy tylko I etapu czy wszystkich pozostałych etapów?

**Odpowiedź:** Dotyczy wszystkich etapów.

2. Czy dozwolona jest większa ilość wyburzeń w obszarze objętym konkursem. W wytycznych konserwatorskich naniesione są one kolorem czerwonym. Jednak w obszarze pozostają budynki bez zakreslenia. Czy możliwe wyburzenia dotyczą także tych budynków?

**Odpowiedź:** do wyburzenia można przeznaczyć budynki zaznaczone kolorem czerwonym oraz wszystkie budynki bez oznaczenia kolorem.

3. Czy budynki zaznaczone w wytycznych konserwatorskich na żółto należy odtworzyć do stanu oryginalnego, czy dozwolona jest zupełnie nowa zabudowa?

**Odpowiedź:** budynki zaznaczone kolorem żółtym „do otworzenia” – możliwa jest zupełnie nowa zabudowa, przy czym budynki powinny zachować styl wpisujący się w zabudowę istniejącą oraz posiadać podobną kubaturę i kondygnacyjnie bryłę. Pożądane jest odtworzenie istniejącej elewacji.

4. Czy II i III etap może być przedstawiony tylko na planie zagospodarowania terenu?

**Odpowiedź:** nie.

5. Czy istnieje możliwość podania widełek wielkości projektowanych mieszkań w I etapie? Dla kolejnych etapów zostało to dość precyzyjnie określone.

**Odpowiedź:** Ponieważ Zamawiający dla realizacji budynków planuje pozyskanie dofinansowania z Funduszu Dopłat **proszę przyjąć dla mieszkań projektowanych w I etapie zakres powierzchni od 25 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>**, wymieniony w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat

6. W I etapie należy przewidzieć lokale użytkowe. Czy istnieje możliwość podania wielkości powierzchni projektowanych lokali lub/i ich ilość?

**Odpowiedź:** Zamawiający nie określa ilości ani powierzchni lokali użytkowych.

7. W II i III etapie należy przewidzieć przedszkole. Czy powinno ono funkcjonować jako osobny budynek, czy może być częścią projektowanego? Czy opracowanie w zakresie rzutów kondygnacji, obejmuje również przedszkole?

**Odpowiedź:** ze względu na bardzo szeroki program ustalony dla kwartału Zamawiający dopuszcza możliwość lokalizacji pomieszczeń przedszkola jako część jednego z projektowanych budynków.

Tak, opracowanie w zakresie rzutów kondygnacji obejmuje również przedszkole.

8. Czy plan zagospodarowania powinien być uzupełniony o projektowane instalacje zewnętrzne na działkach? Czy mogą one być przedstawione schematycznie?

**Odpowiedź:** tak, trasy przyłączy i instalacji zewnętrznych są częścią opracowania. Trasy przyłączy powinny przebiegać w taki sposób aby dla realizacji etapów II i III nie trzeba było ingerować w zakres I etapu.

9. Czy posiadają Państwo zinwentaryzowane elewacje budynków zlokalizowanych przy pierzejach? Pytanie dotyczy pkt: 2.6 lit. e) Regulaminu.

**Odpowiedź:** w załączeniu inwentaryzacja fotogrametryczna z zasobów Konserwatora Zabytków ulicy 3 Maja od numeru 22 do nr14 na jednej planszy oraz nr 10/12 (i dalsze, przerwane ulicą Bojowników Proletariatu-dzisiejsza ulica Cyganka) na drugiej planszy. To wszystkie posiadane przez Konserwatora materiały.

10. Działka 71/6 przeznaczona jest na park kieszonkowy. Czy istnieje projekt lub koncepcja zagospodarowania tej działki, czy sposób jej zagospodarowania pozostaje częścią opracowania konkursowego?

**Odpowiedź:** działkę 71/6 należy zaprojektować jako teren do zagospodarowania zielenią

### **Uczestnik nr 3:**

1. W załączniku B3 znajduje się informacja o posiadaniu przez Konserwatora rysunków budynków w opracowywanym kwartale. Jednocześnie organizator wymaga rysunków pierzei w skali 1:200 na planszach. Czy organizator może udostępnić rysunki (elewacje, rzuty), najlepiej w formacie dwg?

**Odpowiedź:** w załączeniu inwentaryzacja fotogrametryczna z zasobów Konserwatora Zabytków ulicy 3 Maja od numeru 22 do nr14 na jednej planszy oraz nr 10/12 (i dalsze, przerwane ulicą Bojowników



Proletariatu-dzisiejsza ulica Cyganka) na drugiej planszy. To wszystkie posiadane przez Konserwatora materiały.

2. Na działce 450-67 zaplanowano budowę Centrum Rewitalizacji. Czy cała działka Centrum jest wyjęta z obszaru opracowania czy tylko budynek frontowy? Czy można proponować otwarcie Centrum do wewnątrz kwartału, innymi słowy ingerować w projekt Centrum? Zagospodarowanie działki pokazuje zachowanie układu oficyn na działkach sąsiada, które jednak według wytycznych konkursu są do wyburzenia. Bedzie to tworzyć dość dziwną sytuację, w momencie gdy wewnątrz otwartego kwartału jedynie działka Centrum otoczona będzie wysokim murem.

**Odpowiedź:** Zamawiający dopuszcza rozwiązanie, w którym wyłączona z opracowania nieruchomość o numerze 450-67 będzie otwarta do wnętrza kwartału, przy zachowaniu projektowanej na tej działce zabudowy.

3. W Regulaminie organizator referuje do załącznika B1, którego jednak nie ma w udostępnionych danych? Czy załącznik ten to plik "Opis przedmiotu konkursu"?

**Odpowiedź:** tak, załącznik B1 to „Opis przedmiotu konkursu”.

4. W Punkcie 5 , Etap I, wspomnianego "Opisu przedmiotu konkursu", znajduje się zapis "...w oparciu o Ustawę o rewitalizacji...". Czy chodzi o program rewitalizacji, zał. B6?

**Odpowiedź:** nie, chodzi o ustawę O rewitalizacji, z dnia 9 października 2015 r. (tekst jednolity Dz.U.2020.802), na podstawie której we Włocławku uchwalona została Specjalna Strefa Rewitalizacji. Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Strefy oraz przewidziana w gminnym programie *rewitalizacji* w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Odniesienie dotyczy art. 28 ustawy O rewitalizacji, mówiące o przekwaterowaniu obecnych lokatorów na czas przebudowy budynku oraz o ponownym zakwaterowaniu do przebudowanego lokalu.

5. W Regulaminie konkursu na stronie 4, ROZ II, 2.1 jest napisane: "Praca konkursowa powinna zawierać rozwiązania ukazujące co najmniej (...) d) uzbrojenie terenu inwestycji, wyznaczając przebieg dróg, parkingów, sieci inżynierii miejskiej i miejsca przełożenia istniejących sieci kolidujących z projektowaną zabudową e) szacunkowe zapotrzebowanie na media". Projekt sieci dla tak dużego obszaru, nawet koncepcyjny, jeśli ma być zrobiony porządnie, jest skomplikowanym przedsięwzięciem, wymagającym pracy i koordynacji Architektów i inżynierów Instalacji Sanitarnych, Elektrycznych, Teletechnicznych, za którą to pracę należy się wynagrodzenie. Czy organizator rzeczywiście oczekuje od prac konkursowych projektu sieci i rozwiązania kolizji? W naszej opinii wykracza to poza normalną procedurę konkursową i sugerujemy zmianę zapisu.

**Odpowiedź:** Zamawiający oczekuje zaprojektowania tras oraz rozwiązania kolizji zewnętrznej infrastruktury technicznej dla opracowanej koncepcji urbanistycznej. W innym przypadku w efekcie Państwa pracy może powstać koncepcja niemożliwa do realizacji w rzeczywistości bo nie będzie możliwe doprowadzenie mediów dla zaprojektowanego układu urbanistycznego.

6. W załączniku B3, wytycznych konserwatorskich jest napisane, strona 2, punkt 5. "w rozwiązaniach elewacji podwórzowych wskazane jest zastosowanie loggi komunikacyjnych, o drewnianym wykończeniu, charakterystycznych dla zabudowy historycznej tej części starówki". W materiałach fotograficznych

przesłanych przez organizatora widać, że w elewacjach podwórzowych są wyłącznie typy klatkowe. Jak organizator ustosunkowuje się do tego zapisu? Czy preferowane są rzeczywiście rozwiązania galeriowe?

**Odpowiedź:** warunki konserwatorskie zawierają zalecane rozwiązania, nie są wymogiem. Należy jednak stwierdzić że w śródmieściu Włocławka drewniane loggie komunikacyjne są często spotykanym rozwiązaniem, również w zakresie projektowanego kwartału.

W materiałach konkursowych w zakresie regulaminu znajdują się załączniki merytoryczne, a w nich zdjęcia elewacji budynku przy ulicy Brzeskiej 1-3, gdzie widać galerie drewniane.

Dodatkowo załącza się zdjęcia elewacji budynku przy ul. 3 Maja 14 gdzie zastosowano takie rozwiązanie.

7. Z regulaminu i opisu przedmiotu wynika, że część realizacyjna konkursu to Etap I, natomiast Etap II i III będzie realizowany na podstawie pracy konkursowej, niekoniecznie przez autorów zwycięskiej pracy. Czy można traktować zatem etap II i III jako ideowy, i rysunki detali ograniczyć wyłącznie do etapu I?

**Odpowiedź:** Zakres pracy konkursowej został szczegółowo opisany w punkcie 2.6 Regulaminu. Praca konkursowa musi zawierać pełen zakres, przedstawiony na minimum 3 planszach w układzie poziomym (maksymalnie 6 plansz w układzie poziomym).

DYREKTOR WYDZIAŁU

Tomasz Celmer

15.09.2020

KIEROWNIK REFERATU

Magdalena Rafalska