

Włocławek, 7 października 2020r.

I.PPI.7011.10.2020

702 605

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 dopuszczalna ilość plansz na których zostanie przedstawiona praca konkursowa to od 3 do maksymalnie 6?
Odpowiedź: tak, minimalna ilość plansz to 3 maksymalna ilość plansz to 6. Plansze mają być w układzie poziomym.
2. Czy fragment opisu przedmiotu konkursu dotyczący ilości nowych mieszkań w sekcji II, punkt .2), podpunkt 5. "Program funkcjonalny dla II i kolejnych etapów" nie powinien brzmieć "Program funkcjonalny dla I i kolejnych etapów"?
Odpowiedź: Nie. W przedmiocie opisu konkursu określona została ilość oczekiwanych mieszkań przewidzianych w I i kolejnych etapów.
3. Czy uwzględniając zagospodarowanie kwartału dozwolona jest ingerencja w działki poza zakresem opracowania, nie tyle w obiekty kubaturowe ale np. w działania mające na celu poprawę dostępności/komunikacji wewnątrz kwartału?
Odpowiedź: tak, Zamawiający dopuszcza możliwość ingerencji w działki, które nie są objęte zakresem, w celu zapewnienia lepszej komunikacji wewnątrz kwartału, z wyłączeniem obiektów kubaturowych na tych działkach.
4. Biorąc pod uwagę wytyczne konserwatorskie "zachować historyczny podział parcelacyjny w obszarze kwartału zabudowy (historyczną numerację i ich granice) zarówno podczas przygotowania inwestycji, jak i docelowo - po jej zrealizowaniu " czy w pierwszym etapie inwestycji, projektując na działkach 450-61 i 450-62, trzeba traktować je jako odrębne działki a nie jedną całość?
Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza łączenie kilku działek w nieruchomość dla zapewnienia mieszkańcom wszystkich niezbędnych elementów typu śmietnik, dojazd do budynku, dojście itp. Dopuszcza się traktowanie działek I etapu jako całość.

Uczestnik nr 2

1. W p. 2.6. Regulaminu Konkursu jest mowa o wymogu wykonania koncepcji konkursowej na 3 planszach 100x70cm. W dalszej treści czytamy o max. 6 planszach. Jaka jest w związku z tym wymagana liczba plansz?
Odpowiedź: minimalna ilość plansz to 3, maksymalna 6. Plansze w układzie poziomym.
2. W p. 2.6.a. Regulaminu Konkursu jest mowa o wymogu m.in. powiązania koncepcji projektowej z istniejącą zielenią. Czy Zamawiający dysponuje inwentaryzacją zieleni dla projektowanego obszaru? Jeżeli nie, czy Zamawiający dopuszcza wycinkę drzew istniejących?
Odpowiedź: Zamawiający nie dysponuje inwentaryzacją zieleni. W przypadku kolizji istniejących drzew w projektowaną infrastrukturę Zamawiający preferuje przesadzanie istniejących drzew.

3. Czy decyzja projektowa w kwestii wyburzenia lub zachowania budynków oznaczonych gwiazdką (wg p. 9 Wytycznych Konserwatorskich) należy do Uczestnika Konkursu?

Odpowiedź: wytyczne konserwatorskie wskazują konieczność opracowania indywidualnej oceny stanu technicznego każdego budynku co na etapie koncepcji urbanistycznej nie jest konieczne. Zamawiający zakłada konieczność odtworzenia tych budynków zgodnie z warunkami konserwatorskimi i przedstawienie w pracach konkursowych rozplanowania w nich mieszkań.

4. Jaka powinna być docelowa liczba mieszkań? W programie rewitalizacji, pkt 4.1.12 (str. 29) podana docelowa liczba nowych mieszkań to 186. Według programu organizatora (regulamin konkursu): 1 etap: min. 62 mieszkania oraz kolejne etapy: ok. 180 mieszkań, co rozumiemy jako docelowo ok. 242 mieszkania.

Odpowiedź: Docelowa liczba mieszkań to: 1 etap: min. 62 mieszkania oraz kolejne etapy: ok. 180 mieszkań, docelowo ok. 242 mieszkania.

5. Jak należy rozumieć sformułowanie zawarte w p.3 Zaleceń Konserwatorskich: „dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy”. Czy chodzi o kalenice równoległe do osi ulicy?

Odpowiedź: tak, kalenice dachów mają być równoległe do ulicy.

6. Czy program funkcjonalny zawarty w opisie przedmiotu konkursu, pkt 5, II i III etap, wedle którego należy przewidzieć 180 mieszkań nowych +/- 10% uwzględnia mieszkania zawierające się w obrębie zabudowy modernizowanej tj. istniejącej-adaptowanej i/lub wymienianej? Jeśli tak – czy Organizator konkursu jest w stanie udostępnić orientacyjne rzuty zabudowy istniejącej lub chociaż określić liczbę mieszkań w ramach tej zabudowy do wliczenia do bilansu końcowego dla etapów II i III?

Odpowiedź: do bilansu końcowego mieszkań dla II i III etapu nie należy wliczać zabudowy istniejącej, wskazanej w warunkach konserwatorskich do bezwzględnego pozostawienia. Ze względu na brak możliwości dokonania inwentaryzacji budynków, które mają pozostać (budynki prywatne) Zamawiający ograniczył ilość oczekiwanych mieszkań wyłącznie do nowej zabudowy.

7. Czy okna znajdujące się w ścianie elewacyjnej w ostrej granicy działki (wykonane zapewne „na dziko”) w budynku przy ul. Cyganka 19 (ściana sąsiadująca z działką nr 62) muszą zostać zachowane? Chodzi o część zaznaczoną w załączniku graficznym Wytycznych Konserwatorskich jako do zachowania = na niebiesko.

Odpowiedź: praca konkursowa musi odpowiadać aktualnym warunkom technicznym oraz przepisom. W ostrej granicy działki nie może być okien.

Uczestnik nr 3

1. Czy jest przewidziana procedura na wypadek, gdyby restrykcje związane z sytuacją epidemiologiczną uniemożliwiały złożenie pracy konkursowej w trybie i terminie przewidzianym regulaminem?

Odpowiedź: Nie ma procedury przewidzianej na wypadek, gdyby restrykcje związane z sytuacją epidemiologiczną uniemożliwiały złożenie pracy konkursowej w trybie i terminie przewidzianym regulaminem. Zamawiający podejmie odpowiednie działania w momencie, gdy sytuacja będzie tego wymagała. Obecnie trudno przewidywać, jakie ograniczenia mogą wystąpić.

2. Jaka część mieszkań powinna być dostosowana do potrzeb niepełnosprawnych w poszczególnych etapach (odpowiednia wielkość łazienki, przestrzenie manewrowe w korytarzach i pomieszczeniach)?

Odpowiedź: Przewidzieć dostosowanie inwestycji do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (D.U. z 2019 poz. 1065)

3. Czy dodatkowy PUM ponad wytyczne będzie zaletą czy dyskwalifikacją?

Odpowiedź: Uzyskanie dodatkowych PUM nie będzie punktowane, ale też nie spowoduje dyskwalifikacji.

4. Czy maksymalna objętość 10 stron formatu A4 w zeszycie w formacie A3 oznacza, że w praktyce powinien mieć nie więcej niż 5 stron w formacie A3? Czy oznacza, że zeszyt ma być oprawiony w formacie A4 a plansze wydrukowane w formacie A3 i złożone do formatu A4 we wspólnej oprawie z opisem? Czy limit 10 stron nie obejmuje wydruków plansz lub strony tytułowej?

Odpowiedź: Zarówno opis, jak i plansze należy wydrukować na formacie A3. Część opisowa to maksymalnie 5 stron formatu A3 (10 stron formatu A4), licząc wraz z kartą tytułową; część graficzna maksymalnie 6 stron A3, tak jak dopuszczalna maksymalna liczba plansz. Wszystkie formatki zadrukowane jednostronnie.

5. Czy łączny koszt wykonania obiektów 18 000 000 zł brutto dotyczy tylko I etapu czy wszystkich etapów? Czy dotyczy tylko budynków czy także infrastruktury technicznej, nawierzchni, małej architektury i zieleni? Czy kwota zawiera już w sobie planowane dofinansowania na realizację?

Odpowiedź: Łączny koszt wykonania obiektów 18 000 000 zł brutto dotyczy tylko I etapu, kwota ta zawiera też ewentualne dofinansowanie.

Uczestnik nr 4

1. W przypadku przesłania pracy za pośrednictwem firmy kurierskiej, w jaki sposób uczestnik otrzyma od Sekretarza Konkursu Kartę pokwitowania pracy konkursowej (załącznik A.7)? Czy należy gdzieś na /wewnątrz przesyłki zamieścić kopertę z adresem zwrotnym?

Odpowiedź: Właściwe i wystarczające jest nadanie przesyłki za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

2. Czy w składzie członków zespołu biorącego udział w konkursie musi być osoba z uprawnieniami architektonicznymi, czy też wystarczy tylko oświadczenie (załącznik A.5.A) w którym uczestnik konkursu potwierdza możliwość posługiwania się przy realizacji zamówienia pokonkursowego osobą trzecią która posiada takie uprawnienia i jest członkiem Izby Architektów RP?

Odpowiedź: Architekt z uprawnieniami budowlanymi do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń powinien uczestniczyć w konkursie od początku.

3. Czy można prosić o więcej materiałów odnośnie kamienicy przy ulicy 3 maja 14? Załącznik B.4.D, zawiera te same informacje co B.4.E)

Odpowiedź: W materiałach konkursowych dwukrotnie znalazło się to samo zdjęcie elewacji budynków 3 Maja 14. Razem z odpowiedzią zamieszcza się zdjęcia elewacji budynku przy ul. 3 Maja 16 (tynek z boniowaniem) oraz archiwalne zdjęcie podwórza kamienicy przy ul. 3 Maja 14.

4. Czy wymóg zawarcia na planszach rzutów w skali 1:200 wszystkich kondygnacji dotyczy tylko nowo projektowanej zabudowy, czy również adaptacji/przebudowy istniejących kamienic?

Odpowiedź: kamienice oznaczone w warunkach konserwatorskich do bezwzględnego pozostawienia nie są objęte zakresem konkursu a mieszkania w nich nie są ujęte w liczbie mieszkań oczekiwanych w poszczególnych etapach. Kamienice do ewentualnej rozbiórki (oznaczone *) muszą zostać odtworzone zgodnie z warunkami konserwatorskimi, i są objęte zakresem konkursu.

5. W nawiązaniu do powyższego pytania: Czy możemy prosić o udostępnienie rzutów/ przekrojów istniejących kamienic, w szczególności tych zaznaczonych w wytycznych konserwatorskich jako zabudowa do zachowania? Rysunki byłyby kluczowe do projektu adaptacji tychże budynków, a także do przedstawienia całości na planszach.

Odpowiedź: kamienice oznaczone w warunkach konserwatorskich do bezwzględnego pozostawienia nie są objęte zakresem konkursu.

6. W dokumencie „Opis przedmiotu konkursu” Zawarto szczegółowe wytyczne co do ilości projektowanych mieszkań. Dla pierwszego etapu jest to min.62, a dla II i III – ok. 180 mieszkań nowych. Czy to oznacza, że dla wszystkich działek objętych konkursem zamawiający oczekuje +/- 242 mieszkań wyłączając te, w zabudowie istniejącej?

Odpowiedź: kamienice oznaczone w warunkach konserwatorskich do bezwzględnego pozostawienia nie są objęte zakresem konkursu a mieszkania w nich nie są ujęte w liczbie

mieszkań oczekiwanych w poszczególnych etapach. Kamienice do ewentualnej rozbiórki (oznaczone *) muszą zostać odtworzone zgodnie z warunkami konserwatorskimi, i są objęte zakresem konkursu.

Oczekiwana ilość mieszkań: w I etapie min. 62, w następnych etapach ok. 180 mieszkań nowych. Oznacza, że dla wszystkich działek objętych konkursem zamawiający oczekuje +/- 242 mieszkań wyłączając te, które są w budynkach do bezwzględnego pozostawienia (zgodnie z warunkami konserwatorskimi).

Uczestnik nr 5

1. Czy oficyny zaznaczone na niebiesko w wytycznych konserwatorskich obligatoryjnie trzeba pozostawić? Czy można jednak ze względu na bardzo zły stan techniczny usunąć? Oficyna zaznaczona do zachowania przy kamienicy przy ul. 3 Maja 18 (poza terenem opracowania) została usunięta. Proszę o jednoznaczne wskazanie budynków/oficyn do pozostawienia, do wymiany i możliwych do usunięcia.

Odpowiedź: wszystkie budynki zaznaczone na niebiesko muszą zostać zachowane łącznie z oficynami a mieszkania znajdujące się w nich nie są wliczone do liczby mieszkań oczekiwanych przez Zamawiającego: I etap około 62, II etap i kolejne – około 180.

2. Czy teren opracowania należy traktować jako podzielony na poszczególne działki i w związku z tym na każdej projektować zgodnie z warunkami technicznymi (np. odległości od granicy działki), czy jako teren scalony i np. budynek może być w granicy, ale z oknami na działkę sąsiednią?

Odpowiedź: zamawiający dopuszcza łączenie kilku działek w nieruchomość, dla zapewnienia jej wszystkich niezbędnych do funkcjonowania elementów typu śmietnik, dojazd, dojście.

Dla terenu objętego konkursem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zabudowa pierzejowa,

3. Mieszkań w I etapie ma być min. 62, natomiast w kolejnych (I, II) 180, czyli łącznie min. 242. Czy jeżeli w pierwszym etapie na działkach 61 i 62 uda się zaprojektować więcej mieszkań, to w kolejnych etapach może być mniej z jednoczesnym zachowaniem łącznej liczby min. 242?

Odpowiedź: jeżeli w I etapie uczestnik zaprojektuje więcej niż 62 mieszkania to w II i kolejnych etapach może zaprojektować ich tyle aby ich łączna liczba wynosiła minimum 242

4. Czy mieszkania w kamienicach do pozostawienia (bez opracowania konkursowego, z zaznaczeniem na pzt) wliczają się w tę łączną liczbę mieszkań na terenie opracowania? Jeżeli tak, to rozumiem nie podlegają opracowaniu, ale do bilansu niezbędna jest ich liczba.

Odpowiedź: kamienice oznaczone w warunkach konserwatorskich do bezwzględnego pozostawienia nie są objęte zakresem konkursu a mieszkania w nich nie są ujęte w liczbie mieszkań oczekiwanych w poszczególnych etapach.

Kamienice do ewentualnej rozbiórki (oznaczone *) muszą zostać odtworzone zgodnie z warunkami konserwatorskimi, i są objęte zakresem konkursu.

Uczestnik nr 6

Czy teren opracowania można uznać za leżący w śródmieściu, a tym samym stosować przepisy warunków technicznych dot. zabudowy śródmiejskiej?

Odpowiedź: tak, teren objęty konkursem jest terenem śródmieścia.

Uczestnik nr 7

1. W opisie przedmiotu konkursu dla 2 i 3 etapu zamawiający wskazuje całkowitą powierzchnię użytkową 8000m². Czy ta powierzchnia jest dla 180 nowych mieszkań w 2 i 3 etapie czy też dla potencjalnych mieszkań w istniejących kamienicach, które nie są przeznaczone do rozbiórki?

Odpowiedź: powierzchnia użytkowa 8000m² odnosi się wyłącznie do nowo projektowanych mieszkań, Zamawiający w opisie konkursu nie uwzględnił ilości ani powierzchni mieszkań w kamienicach, które nie są przeznaczone do wyburzenia bądź wymiany.

2. Park kieszonkowy nie jest uregulowany w Miejscowym Planie, stąd pytanie czy jego obrys musi się pokrywać dokładnie z obrysem wskazanej pod niego działki, czy może być przesunięty obok?
Odpowiedź: zgodnie z opisem przedmiotu konkursu pkt. II ppkt. 1. działka nr 71/6 przeznaczona jest na park kieszonkowy i należy ją pozostawić do zagospodarowania zielenią. Takie przeznaczenie działki określa Gminny Program Rewitalizacji.
3. Czy obrys 1 etapu musi dokładnie się pokrywać z działkami 61 i 62, innymi słowy czy zakres 1 etapu można zawęzić na fragment działek 61 i 62 i pozostała część przekazać do 2 lub 3 etapu?
Odpowiedź: zakres I etapu nie musi pokrywać z całym terenem działek nr 61 i 62 pod warunkiem, że nie spowoduje to potrzeby geodezyjnego podziału tych działek.


PREZIDENT MIASTA
dr Marek Wojtkowski