

Nr rekomendacji: 26/R/2022

Stargard, 22.02.2023 r.

Wyjaśnienia treści Regulaminu Konkursu nr 8

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 29

Czy możliwy jest zjazd na teren inwestycji z ulicy Żybułtowskiej (działki nr 23, 21, 20 w obrębie 14 m. Stargard) poprzez działkę nr 10/1 lub 11/1 w obrębie 15 m.?

Odpowiedź:

Nie jest możliwy - wynika to z załącznika 6c czyli projektu MPZT, który w zakresie ustaleń komunikacyjnych dla ul. Żybułtowskiej nie podlega modyfikacjom.

Pytanie 30

Proszę o podanie warunków geotechnicznych dla obszaru opracowania.

Odpowiedź:

Zamawiający nie jest w posiadaniu dokumentacji geotechnicznej dla obszaru objętego opracowaniem.

Pytanie 31

Jakie jest planowane źródło ciepła dla budynków?

Odpowiedź:

Ogrzewanie budynków planowane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Pytanie 32

Czy jest możliwy zjazd z drogi 04 KDZ na działkę nr 11/2 przeznaczoną wstępnie w planie miejscowym na parking wielopoziomowy?

Odpowiedź:

Nie jest możliwy- to jest opisane w Rozdziale II punkt 1 Regulaminu Konkursu.

Pytanie 33

Czy w sytuacji, że projekt planu nie jest obowiązujący jest konieczne projektowanie parkingu wielopoziomowego? A jeśli jest to czy może zmienić się jego lokalizacja?

Odpowiedź:

Projektowanie parkingu wielopoziomowego nie jest konieczne, co nie zwalnia z konieczności zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych tj. 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz 1 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

Pytanie 34

Czy założony w projekcie planu parking w północno-wschodnim narożniku, którego 20 miejsc postojowych ma być przeznaczonych dla sąsiedniej nieruchomości może zostać zaplanowany w innym miejscu?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę lokalizacji 20 miejsc postojowych.

Pytanie 35

Czy w sytuacji projektowania parkingu wielopoziomowego można założyć, że 20 miejsc postojowych dla sąsiedniej nieruchomości zostanie zaplanowane właśnie w tym parkingu?

Odpowiedź:

Nie, parking ma służyć wyłącznie TBS.

Pytanie 36

Czy w sytuacji, kiedy projektowanie i lokalizacja parkingu wielopoziomowego w południowym narożniku działki jest obligatoryczna to należy trzymać się projektu planu miejscowego i linii ograniczających ten parking?

Odpowiedź:

Tak, nieprzekraczalna linia musi być utrzymana.

Pytanie 37

Czy można założyć w parkingu wielopoziomowych stosowanie wind dla pojazdów zamiast ramp?

Odpowiedź:

Winda dla pojazdów nie jest wskazana, Zamawiający oczekuje ekonomicznych rozwiązań, które nie generując kosztownych serwisów.

Pytanie 38

Czy rysunki przekrojów i elewacji muszą być wykonane w skali 1:100 ? Będą to dość duże rysunki co przy ilości budynków może spowodować, że zajmą duży obszar plansz. Czy nie lepiej założyć ich wykonanie w skali odpowiedniej dla etapu konkursu, czyli 1:200, tak jak rzuty kondygnacji?

Odpowiedź:

Tak, skala 1:200 jest dopuszczalna również dla elewacji. Skala 1:100 w przypadku rzutów, dotyczy tylko wybranych przykładów typów mieszkań wraz z aranżacją.

Pytanie 39

Czy można założyć, że przedstawiona przez Zamawiającego struktura mieszkań dotyczy etapu a nie każdego budynku?

Odpowiedź:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 15 Zamawiający oczekuje zachowania struktury mieszkań dla każdego z budynków.

Pytanie 40

Czy w sytuacji, że projekt planu nie jest obowiązujący można modyfikować nieprzekraczalne linie zabudowy?

Odpowiedź:

Tak, ale ich odległość od granic terenów elementarnych musi być zachowana.

Pytanie 41

Z odpowiedzi na wcześniejsze pytania m.in. pytanie nr 20, wynika, że istnieje pełna dowolność projektowania odnośnie tak istotnych parametrów jak ilość miejsc postojowych czy powierzchnia terenów zielonych. Są to parametry, który przy uwzględnieniu preferencji Zamawiającego o niechęci do parkingów podziemnych, mogą znacząco wpływać na projektowaną ilość budynków, mieszkań, rozwiązania urbanistyczne, przestrzenne. Takie podejście może skutkować bardzo

różnymi pracami, które z jednej strony mogą wyglądać bardzo atrakcyjnie a z drugiej być nierealne w świetle przyszłych zapisów planistycznych czy realnych potrzeb. W jaki sposób będą oceniane prace konkursowe przy tak dużych rozbieżnościach? Jakie będą kryteria oceny prac, które np. założą bardzo niski wskaźnik miejsc postojowych? Czy nie należy określić minimalnych potrzeb Zamawiającego lub widełek, w których powinni poruszać się uczestnicy konkursu?

Odpowiedź:

1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz 1 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego musi zostać zachowany.

Uwaga! jednocześnie w tym zakresie, korekcie ulegają odpowiedzi na pytanie nr 6 i 20 .

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