

Nr postępowania: GKI.271.48.2023.G.Ch. Stargard 8 maja 2023 r.

ODPOWIEDZI NA PYTANIE DO TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SWZ) ORAZ ZMIANA SWZ

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym pn. „Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej świetlicy na mieszkania socjalne w miejscowości Tychowo”

Zgodnie z art. 284 ust. 1 i 286 ust. 2 i 9 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710) – dalej jako p.z.p. Zamawiający odpowiada na pytania i wprowadza zmiany w treści SWZ w zakresie dotyczącym terminu składania i otwarcia ofert.

Pytanie 8

Dlaczego w dokumentacji na rzucie parteru w mieszkaniu prawym w ścianie wschodniej widnieją okna skoro na rzutach elewacji ich tam nie ma? Skoro ściana wschodnia jeszcze bez izolacji jest zbliżona do działki 572/1 w narożniku północno-wschodnim na mniej niż 4m (odległość 4 m od granicy działki sąsiedniej należy zachować dla całej długości ściany z otworami, bez względu na sposób, w jaki przebiega granica pomiędzy działkami) to nie ma możliwości wykonania tam okien, jedynie luksfery i to w klasie EI30. Proszę o wyjaśnienie czy ściana ma być bez otworów jak na rzucie elewacji (jak w związku z tym uzyskać odpowiednie parametry naświetlenia, skoro ściana północna również jest bez otworów – pokój będzie niedoświetlony) czy też należy zastosować luksfery?

Odpowiedź:

Okna opisane jako F/EI30 należy wykonać z luksferów bezbarwnych EI30. Na rysunku elewacji, omyłkowo nie zostały one wrysowane.

Pytanie 9

Czy dla działki nr 572/2, której dotyczy postępowanie Zamawiający posiada warunki zabudowy lub czy istnieje na tym terenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego? Budynek z 4 lokalami należy traktować jak budownictwo wielorodzinne i nie na każdej działce można taki budynek zaadaptować.

Odpowiedź

Dla danej inwestycji nie ma miejscowego planu zagospodarowania, należy wystąpić o warunki zabudowy, co leży w zakresie obowiązków wybranego wykonawcy.

Pytanie 10 i 11

Co w przypadku jeśli nie będzie zgody na lokalizację schodów z podjazdem w pasie drogowym – nie można zakładać, że taką zgodę się uzyska skoro nie mamy tytułu prawnego do nieruchomości drogowej?

Co w przypadku jeśli nie będzie zgody na lokalizację izolacji na ścianie południowej w pasie drogowym (potrzebna zgoda odpowiedniego organu). W takiej sytuacji konieczne będzie wykonanie ocieplenia ściany od wewnątrz, przez co zmniejszy się powierzchnia. Czy Zamawiający dopuszcza taka możliwość?

Odpowiedź

Ściana budynku jest w ostrej granicy i dotychczasowe schody, miejsca zrzutu węgla i wejście znajdują się w pasie drogowym. Projekt przewiduje przebudowę istniejących schodów, likwidację zrzutów i docieplenie - należy wystąpić do właściciela terenu o zgodę na w/w przebudowę.

Pytanie 12, 13, 14

Na rysunku zagospodarowania terenu wskazano aby ściana przeciwogniowa w klasie REI60 była zlokalizowana w odległości 4m od granicy działki. Jak należy to rozumieć? Sam budynek (ściana północna) i to jeszcze bez projektowanej izolacji 18cm, znajduje się w odległości około 2,7m (narożnik północno-zachodni) oraz około 3,7m (narożnik północno-wschodni) od granicy działki?

Na podstawie jakich przepisów Zamawiający przewiduje wykonanie izolacji na ścianie północnej skoro już teraz jej odległość od granicy działki jest mniejsza od przepisowych 3m. Wprawdzie dla istniejących budynków przepisy zezwalają na nieuwzględnianie grubości izolacji w pomiarze odległości, ale musi ona wynosić w najmniejszym punkcie 3m:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2285)

§ 9 ust. 3 i 4:

„3. Określone w rozporządzeniu odległości budynków od innych budynków, urządzeń budowlanych lub granicy działki budowlanej mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia.

4. Dla budynków istniejących dopuszcza się przyjmowanie odległości, o których mowa w ust. 3, bez uwzględnienia grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki”.

Poniżej przytaczam przepisy dotyczące ściany oddzielenia przeciwpożarowego, w oparciu o które proszę o udzielenie odpowiedzi :

§ 235. [Ściana oddzielenia przeciwpożarowego]

1. Ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wznosić na własnym fundamencie lub na stropie, opartym na konstrukcji nośnej o klasie odporności ogniowej nie niższej od odporności ogniowej tej ściany.
2. Ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku lub na całej wysokości ściany zewnętrznej zastosować pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej E I 60.
3. W budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień ściany oddzielenia przeciwpożarowego należy wyprowadzić ponad pokrycie dachu na wysokość co najmniej 0,3 m lub zastosować wzdłuż ściany pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 1 m i klasie odporności ogniowej E I 60, bezpośrednio pod pokryciem; przekrycie na tej szerokości powinno być nierozprzestrzeniające ognia.
4. W budynku, z wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej, w dachu którego znajdują się świetliki lub klapy dymowe, ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane od nich w odległości poziomej mniejszej niż 5 m, należy wyprowadzić ponad górną ich krawędź na wysokość co najmniej 0,3 m, przy czym wymaganie to nie dotyczy świetlików nieotwieranych o klasie odporności ogniowej co najmniej E 30.

Odległości przeciwpożarowe pomiędzy 2 budynkami powinny wynosić minimum 8m (ściany z oknami) lub 6m (ściany bez okien) przy założeniu, że w obydwu budynkach zarówno ściany jak i dach dla obydwu budynków są wykonane z materiałów nie rozprzestrzeniających ognia.

Obecna odległość między budynkiem byłej świetlicy, a budynkami na działce nr 573 (bez projektowanej izolacji 18cm) wynosi 4m. Po wykonaniu izolacji spadnie do około 3,8m.

Odległość między ścianami zewnętrznymi budynków lub częściami tych ścian może być zmniejszona o 50% (tylko pod warunkiem, że wszystkie ściany i dachy budynków na działce nr 573 spełniają wymóg

NRO), jeżeli we wszystkich strefach pożarowych budynków, przylegających odpowiednio do tych ścian lub ich części, są stosowane stałe urządzenia gaśnicze wodne.

Czy Zamawiający dokonał analizy sąsiedniej zabudowy pod kątem rozprzestrzeniania ognia?

Czy w zabudowie na działce nr 573 w ścianach znajdują się otwory okienne lub drzwiowe?

Czy Zamawiający przewiduje zastosowanie stałych urządzeń gaśniczych wodnych w budynku byłej świetlicy?

Odpowiedź

Inwestycja jest prowadzona w formule zaprojektuj i wybuduj. W związku z powyższym wykonawca inwestycji będzie musiał wykonać projekt, w tym uzyskać wszelkie pozwolenia, zgody, przeprowadzić wymagane uzgodnienia. Zgodnie z wymaganiami zawartymi w części opisowej programu (PFU):

"A.1.2. Zakres zamówienia

Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych.

Etap 1 i Etap 2".

Oferent powinien wystąpić o niezbędne uzgodnienia i dokumenty.

Postanowienie KW PSP będzie zawierało wymagane zabezpieczenia zastępcza podstawie ekspertyzy rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, w której zawarte będą proponowane rozwiązania zamienne.

Dokonano analizy zabudowy sąsiedniej - konstrukcja murowana, dachy NROa koncepcja została omówiona z rzeczoznawcą do spraw pożarowych.

W rozdziale XVI SWZ ust. 1 otrzymuje treść:

„1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. do dnia **10 czerwca 2023 r.** Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.”

W rozdziale XVII SWZ ust. 1 – 3 otrzymuje treść:

„1. Ofertę należy złożyć poprzez Platformę do dnia **12 maja 2023 r.** do godziny 10:00.

2. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem Platformy przetargowej <https://platformazakupowa.pl/all?query=Urz%C4%85d%20Gminy%20Stargard> do dnia i godziny wskazanej w pkt 1. O terminie złożenia oferty decyduje czas pełnego przeprocesowania transakcji na Platformie.

3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **12 maja 2023 r.** o godzinie 10:15”.

W załączeniu do niniejszego dokumentu dołącza się także ogłoszenie o zmianie ogłoszenia.

Kierownik Zamawiającego

Załączniki:

1. Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia.