



Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.

ul. Czesława 9, 71-504 Szczecin
tel: +48 91 421 63 20, faks: +48 91 421 63 36
biuro@niolszczecin.pl

Szczecin dn. 7.04.2021 r.

NiOL/ZP/19/2021

Wykonawcy uczestniczący w postępowaniu

Odpowiedzi na pytania nr 7

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11.09.2019 r prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2019 ze zm.) pn.: Wykonanie dokumentacji projektowej dla zadania pod nazwą: „Budowa obiektu parkingowo-sportowego, placu wielofunkcyjnego i parkingu naziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie położonym pomiędzy ulicami Jana z Kolna i Zygmunta Duczyńskiego oraz kładki pieszo-rowerowej łączącej obiekt parkingowo-sportowy z ulicą Małopolską w Szczecinie”

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. (Dz. U 2019 poz. 2019 ze zm.) przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami:

W związku z prowadzonym postępowaniem przetargowym zwracam się z wnioskiem o wyjaśnienie następujących zagadnień oraz uzupełnienie treści specyfikacji zamówienia:

Pytanie 1

Czy budowa kubaturowego obiektu o funkcji parkingowo - sportowej stanowi część decyzji nr 4/2020 z dnia 24 kwietnia 2020 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowie ulicy Władysława IV wraz z budową Mostu Kłódnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia w Szczecinie w ramach zadania pt.: Modernizacja dostępu drogowego do Portu w Szczecinie: przebudowa układu komunikacyjnego w rejonie Międzyodrza – Podzadanie nr 1.? Jeżeli nie to czy w ramach zlecenia należy uzyskać decyzję lokalizacji celu publicznego lub warunki zabudowy dla przedmiotowego obiektu kubaturowego?

Odpowiedź: Obiekt nie wchodzi w skład projektu objętego wskazaną powyżej decyzją. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zadaniem Wykonawcy jest uzyskanie odpowiedniej decyzji wymaganej przepisami ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z treścią SWZ zadaniem Wykonawcy jest m.in. uzyskanie wszelkich materiałów, map, warunków, decyzji, pozwoleń i zezwoleń, uzgodnień i opinii, odstępstw i zezwoleń, ekspertyz oraz przeprowadzenie wszelkich badań i pomiarów niezbędnych w procesie realizacji zamówienia, a wymaganych prawem oraz poniesienie wszelkich kosztów z tym związanych. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy określony został w rozdziale XIV SWZ oraz załączniku nr 7 do SWZ (wzór umowy).

Pytanie 2

W związku z faktem, że przedmiotowy teren objęty jest w części wpisem do rejestru zabytków jako fragment obszaru urbanistycznego Starego Miasta (decyzja nr Kl.O.I.-3/52 z dnia 28 listopada 1952 roku); wnoszę o uzupełnienie SWZ o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące realizacji przedmiotowego zadania projektowego

Odpowiedź: Zamawiający nie dysponuje wytycznymi konserwatorskimi dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z treścią SWZ zadaniem Wykonawcy jest m.in. uzyskanie wszelkich materiałów, map, warunków, decyzji, pozwoleń i zezwoleń, uzgodnień i opinii, odstępstw i zezwoleń, ekspertyz oraz przeprowadzenia wszelkich badań i pomiarów niezbędnych w procesie realizacji zamówienia, a wymaganych prawem oraz poniesienia wszelkich kosztów z tym związanych. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy określony został w rozdziale XIV SWZ oraz załączniku nr 7 do SWZ (wzór umowy).

Pytanie 3

W związku z zapisem: Na obszarze opracowania znajduje się: gęsta sieć podziemnej infrastruktury technicznej w celu prawidłowej oceny zakresu prac związanych z koniecznością opracowania dokumentacji projektowej likwidacji kolizji wnioskuję o udostępnienie mapy terenu w wersji elektronicznej.

Odpowiedź: Dane dotyczące uzbrojenia terenu są zasobem ogólnodostępnym poprzez Geoportal krajowy, dlatego każda osoba zainteresowana może samodzielnie pozyskać informacje dotyczące infrastruktury technicznej, również w formie usługi przeglądania, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Pytanie 4.

Czy mając na uwadze fakt, że teren przedmiotowej inwestycji w całości stanowi teren drogi publicznej Zamawiający poddał analizie możliwość uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu o funkcji sportowo rekreacyjnej zlokalizowanej na dachu budynku oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście zapisów Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a w szczególności:

§ 40 (...)

3. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

Mając na uwadze fakt, że w powszechnej interpretacji linie rozgraniczające ulicę oddzielają tereny o funkcji komunikacyjnej od innych, projektowanie takich funkcji na terenie drogi publicznej wydaje się dyskusyjne i może zostać zakwestionowane w toku postępowania zmierzającego do uzyskania pozwolenia na budowę. Czy przedmiotowa inwestycja została zaopiniowana przez WUiAB UM Szczecin?

Odpowiedź: Projekt SWZ był konsultowany z Wydziałem Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Szczecin.

Pytanie 5

Proszę o szczegółowe wyjaśnienie co Zamawiający rozumie przez funkcję rekreacyjno-sportową?

Odpowiedź: Program dla funkcji „rekreacyjno-sportowej” będzie przedmiotem rozważań na etapie opracowywania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, o której mowa w Rozdziale XIV ust. IX pkt. 2 ppkt. 2 SWZ.

Pytanie 6

Jaki program funkcjonalny należy zapewnić dla części sportowej obiektu? Czy mają to być boiska sportowe? (jakie dyscypliny? Jaka nawierzchnie? Itd.) czy ma to być skatepark? Jeżeli tak to jakiej wielkości, monolityczny czy modułowy? Dla użytkowników o jakich umiejętnościach? Czy mają to być siłownie terenowe? Infrastruktura sportowa „parkour” ? Stoły do gry w szachy i tenis stołowy? Ma to znaczący wpływ na ocenę kosztów projektowania.

Odpowiedź: Program dla funkcji „rekreacyjno-sportowej” będzie przedmiotem rozważań na etapie opracowywania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, o której mowa w Rozdziale XIV ust. IX pkt. 2 ppkt. 2 SWZ.

Pytanie 7

Czy w związku z zapisem: Komunikację pieszą w obiekcie powinny obsługiwać ewakuacyjne klatki schodowe spełniające wymagania stawiane przez obowiązujące warunki techniczne i przepisy przeciwpożarowe, niewyodrębnione w bryle budynku, to znaczy nie będące samodzielnym elementem kompozycji architektonicznej elewacji. zamawiający wyklucza możliwość zaprojektowania estetycznych, zewnętrznych schodów umożliwiających dostęp do funkcji zlokalizowanych na dachu obiektu dla użytkowników korzystających wyłącznie z funkcji rekreacyjnych? Rozwiązanie takie jest powszechnie stosowane w obiektach o podobnej funkcji i pozawala na wyraźne oddzielenie komunikacji użytkowników korzystających z funkcji parkingowej i funkcji rekreacyjnej.

Odpowiedź: W ocenie zamawiającego zapis nie ogranicza możliwości rozwiązania poruszonej kwestii. Zamawiający nie wskazuje konkretnego rozwiązania, dlatego ostatnia kondygnacja może być obsługiwana na przykład z przejścia przez obiekt parkingowo-sportowy lub z konstrukcji stanowiącej zejście piesze łączące wspomniane wcześniej przejście przez obiekt parkingowo-sportowy oraz plac wielofunkcyjny (w SWZ dopuszczono kształtowanie zejścia jako akcentu architektonicznego na elewacji bryły obiektu parkingowo-sportowego).

Pytanie 8

Czy opracowanie projektu graficznego oznakowania obiektu, tablic informacyjnych i regulaminowych oraz innych elementów grafiki wchodzi w zakres projektowy przedmiotowego zadania?

Odpowiedź: Nie.

Pytanie 9.

Czy zamawiający przewiduje opracowanie profesjonalnego projektu weyfindingu dla przedmiotowego obiektu?

Odpowiedź: Zamawiający w ramach realizacji zamówienia będącego przedmiotem niniejszego postępowania nie przewiduje opracowania profesjonalnego projektu weyfindingu dla przedmiotowego obiektu.

Pytanie 10.

W jaki sposób Zamawiający obiektywnie oceni zachowanie wysokich walorów architektonicznych - zapewniających wkomponowanie obiektu w krajobraz zachodniego nabrzeża Odry (sąsiedztwo Podzamcza i Wałów Chrobrego oraz bulwarów nadrzecznych)? Czy koncepcja projektowa będzie poddawana ocenie Biura Architekta Miasta lub innej fachowej komisji która w kompetentny sposób oceni walory architektoniczne zaproponowanych rozwiązań?

Odpowiedź: Przytoczony zapis ma charakter ogólny, konkretne wytyczne zawarte są w SWZ, w tym w szczególności odnoszące się do maksymalnej wysokości zabudowy i wymagań związanych z zazielenieniem elewacji. Sposób realizacji wytycznych będzie kontrolowany na wszystkich etapach pracy nad zadaniem, w szczególności na etapie tworzenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, o której mowa w rozdziale XIV SWZ część IX.2.2. Zamawiający do oceny przedstawionej przez Wykonawcę może wnosić uwagi.

Pytanie 11.

Wnioskuje o doprecyzowanie zapisów pkt. 4.1

Plac powinien łączyć następujące funkcje:

- 1) rekreacyjno-sportową – jako planowane miejsce odpoczynku, imprez miejskich oraz wydarzeń w zakresie sportów miejskich (odpowiednia infrastruktura, zaprojektowana w sposób skoordynowany z urządzonym terenem rekreacyjno-sportowym na stropodachu ostatniej kondygnacji obiektu parkingowo-sportowego, o którym mowa w punkcie 3.1);

O jakie sporty chodzi? Jaki tym imprez ma być organizowany na Placu? Jakiej infrastruktury towarzyszącej oczekuje Zamawiający? (np. doprowadzenie mediów, budowa sceny plenerowej? Itp.)

Odpowiedź: Program dla placu będzie przedmiotem rozważań na etapie opracowywania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, o której mowa w Rozdziale XIV ust. IX pkt. 2 ppkt. 2 SWZ. Konsekwencją przyjęcia w koncepcji konkretnych rozwiązań funkcjonalnych będzie zapewnienie odpowiednich rozwiązań technicznych.

Pytanie 12

Czy mając na uwadze zapis:

5.1 Kładka pieszo-rowerowa powinna stanowić element ciągu komunikacji pieszej i rowerowej – wygodnego i bezpiecznego powiązania pieszego oraz rowerowego między Peodzamczem a Wałami Chrobrego . W części południowej powinna łączyć się z przejściem pieszym i przejazdem rowerowym przez obiekt parkingowo-sportowy, a w części północnej - z ulicą Małopolską (w poziomie terenu)

należy zakładać, że jedna z kondygnacji parkingu będzie przecięta ciągiem pieszo-rowerowym? Będzie się to wiązało z koniecznością dublowania komunikacji pionowej

(ramp) między piętami. Przecinanie funkcji parkingowej nitką ścieżki rowerowo- pieszej wydaje się być nielogiczne i znacząco wpływające na podniesienie kosztów realizacji. Czy Zamawiający dopuszcza inne rozwiązanie tego problemu projektowego.

Odpowiedź: Zamawiający w rozdziale XIV SWZ w części V.1. wskazał, że: „Rozwiązania w zakresie infrastruktury do obsługi ruchu pieszego i rowerowego pomiędzy Podzamczem i Wałami Chrobrego na obszarze placu wielofunkcyjnego i w obrębie obiektu parkingowo-sportowego należy traktować priorytetowo. Zamawiający przyjmuje, że ze względu na swoją rolę nie będą one podporządkowane rozwiązaniom w zakresie infrastruktury do obsługi ruchu kołowego”, a w części V.2.: „Rozwiązania w zakresie infrastruktury do obsługi ruchu pieszego i rowerowego powinny objąć następujące elementy: 1) ciągi piesze i rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe w obrębie placu wielofunkcyjnego, łączące się z infrastrukturą po stronie Podzamcza (istniejącą i planowaną), 2) zjazd rowerowy i zejście piesze, zapewniające od strony placu wielofunkcyjnego dostęp do przejścia i przejazdu rowerowego przez obiekt parkingowo-sportowy, 3) przejście i przejazd rowerowy przez obiekt parkingowo-sportowy, 4) kładkę pieszo-rowerową zlokalizowaną nad ulicą Zygmunta Duczyńskiego, łączącą przejście i przejazd rowerowy przez obiekt parkingowo-sportowy z infrastrukturą po stronie Wałów Chrobrego”. To znaczy między innymi, że rozwiązania w zakresie infrastruktury do obsługi ruchu pieszego i rowerowego pomiędzy wskazanymi obszarami w mieście (wyprowadzone na poziomie rzędnej ulicy Małopolskiej) będą niezależne od rozwiązań dotyczących wewnętrznej komunikacji w części parkingowej. Zamawiający nie dopuszcza rozwiązań niezgodnych z tą zasadą.

Pytanie 13.

Z czego wynika tak szczegółowa specyfikacja przedmiotu zamówienia dotycząca przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie lokalizacji poszczególnych elementów, funkcji, formy obiektu, gabarytów obiektu, zastosowania konkretnych rozwiązań takich jak np. zielona elewacja itd. Czy jest to wynikiem np. konsultacji społecznych, wytycznych Konserwatora Zabytków lub np. Architekta Miasta? Czy w toku prac przygotowawczych została przygotowana koncepcja przedmiotowego obiektu? Mając na uwadze powyższe wnioskuję o uzupełnienie SWZ o następujące materiały : - wyniki konsultacji społecznych - wyniki z przeprowadzonych analiz i badań - koncepcję projektową lub PFU obiektu Materiały te są istotne pod kątem prawidłowej oceny zakresu prac oraz lepszego zrozumienia oczekiwania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu prac projektowych jako wytyczne projektowe.

Odpowiedź: SWZ zawiera szczegółowe wytyczne w celu zapewnienia wartości, o których mowa w dokumencie, w szczególności w rozdziale XVI punkt I.4 i I.5. Treść SWZ była tworzona we współpracy z Miejskim Konserwatorem Zabytków i pracownikami Biura Planowania Przestrzennego Miasta, Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej oraz spółki Szczecińskie Inwestycje Miejskie.

SWZ zawiera wszystkie wytyczne projektowe i Zamawiający nie przewiduje ich uzupełnienia.

Pytanie 14.

Jaką ilość użytkowników korzystających z funkcji sportowo-rekreacyjnej na dachu parkingu należy przyjąć w projekcie?

Odpowiedź: Taka informacja nie może być podana gdyż wielkość obszaru funkcji sportowo-rekreacyjnej będzie wynikiem projektu całego obiektu.

Pytanie 15.

Proszę o szczegółowe wyjaśnienie jak Zamawiający rozumie określenie: bryła syntetyczna

Odpowiedź: Poprzez bryłę syntetyczną Zamawiający rozumie bryłę prostą, zwartą, oszczędną w środkach wyrazu architektonicznego, która ani nie jest podzielona na mniejsze części (na przykład na dwie odrębne bryły), ani nie posiada wyodrębnionych w elewacji elementów (na przykład klatek schodowych) – poza sytuacją wskazaną w rozdziale XIV pkt VII 2.2. („z dopuszczeniem tylko jednego akcentu architektonicznego w postaci zjazdu rowerowego i zejścia pieszego, zapewniającego od strony placu wielofunkcyjnego dostęp do przejścia i przejazdu rowerowego przez obiekt parkingowo-sportowy”).

Pytanie 16.

Proszę o szczegółowe wyjaśnienie jak Zamawiający rozumie określenie: bryła organiczna

Odpowiedź: Poprzez bryłę organiczną Zamawiający rozumie bryłę, której zewnętrzny obrys krawędzi każdej kondygnacji, a jeżeli posiada okładzinę (na przykład z siatki), to obrys zewnętrznej krawędzi tej okładziny, stanowi w rzucie linię zakrzywioną (a nie na przykład łamaną pod kątem ostrym czy prostym). Bryła organiczna nawiązuje do form płynnych, plastycznych, miękkich.

Intencją Zamawiającego jest poszukiwanie bryły, która nie będzie nawiązywać do form tradycyjnych, historycznych stanowiących kontekst projektowanego obiektu.

Pytanie 17.

Czy dopuszcza się lokalizowanie zieleni na dachu obiektu na jego fragmencie lub całości?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie 18.

Czy dopuszcza się lokalizowanie zieleni w donicach na elewacji.

Odpowiedź: Nie.

Pytanie 19.

Wnoszę o zmianę treści umowy poprzez uzupełnienie jej o precyzyjne określenie: - terminu jaki Zamawiający ma na przeanalizowanie i wniesienie uwag do opracowań projektowych będących przedmiotem poszczególnych etapów. - Jednoznaczne określenie procedury odbioru i oceny koncepcji projektowej - wprowadzenie zapisu precyzującego czy terminy określone w umowie dotyczące przekazywania poszczególnych etapów dotyczą odbioru przez Zamawiającego dokumentacji czy odbioru po wprowadzeniu ewentualnych uwag.

Odpowiedź: Zgodnie z treścią SWZ (wprowadzoną zmianą nr 3) Zamawiający wniesie uwagi do przedstawionych opracowań, o których mowa w Rozdziale XIV ust. IX pkt. 2 ppkt. 3 lub zaakceptuje przedstawione opracowania, o których mowa w Rozdziale XIV ust. IX pkt. 2 ppkt. 7 w terminie 7 dni roboczych od dnia ich otrzymania. Zamawiający oceni przedstawioną koncepcję pod kątem jej zgodności z warunkami i wytycznymi określonymi w SWZ. Zamawiającemu zatem każdorazowo w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania opracowań o których mowa powyżej będzie przysługiwało prawo do wniesienia uwag lub ich akceptacji.

Pytanie 20.

Wnoszę o uzupełnienie SWZ o szczegółowy opis rozwiązań projektowych w zakresie zmian układu komunikacyjnego związanego z budową mostu Kłodnego. Jedyne materiałem sugerującym nowy układ komunikacyjny jest za. Nr 8 którego jakość nie pozwala na prawidłową analizę.

Odpowiedź: Zamawiający nie widzi konieczności uzupełnienia SWZ o informacje w tym zakresie ze względu na ich obszerność, a jednocześnie sygnalizuje, że z projektem będącym załącznikiem do decyzji nr 4/2020 z 24 kwietnia 2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dysponuje Spółka Szczecińskie Inwestycje Miejskie. W celu uzyskania dostępu do projektu należy kontaktować się z Panem Ryszardem Urbańskim:
ryszard.urbanski@sim.szczecin.pl.

DYREKTOR

Sylwia Goździk

