

Odpowiedzi na pytania do Regulaminu Konkursu architektonicznego na opracowanie koncepcji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Cyrulików w Warszawie

Pytanie nr 1. Punkt.4 TEREN 4.1 -z jakiego powodu zamawiający wymaga realizacji co najmniej dwóch zjazdów z dróg publicznych? Czy Zamawiający dopuszcza realizację tylko jednego zjazdu?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza wykonanie jednego zjazdu z drogi publicznej pod warunkiem zachowania wytycznych w zakresie zagospodarowania terenu.

Pytanie nr 2. Czy Organizator dopuszcza lokalizację miejsc postojowych w garażu podziemnym?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza lokalizowanie parkingu na poziomie -1 pod warunkiem zachowania budżetu przewidzianego na inwestycję.

Pytanie nr 3. Jaki jest przewidywany standard budynku? Czy Organizator oczekuje na przykład, że będzie on wyposażony w windę (windy), mimo że nie jest to wymagane przepisami dla budynku mieszkalnego niskiego?

Odpowiedź: Budżet realizacyjny, który został wskazany w regulaminie konkursu jest jedyną wytyczną dla określenia standardu budynku.

Pytanie nr 4. Czy premiowane będzie zaprojektowanie budynku o większej powierzchni użytkowej / liczbie mieszkań niż wskazana w regulaminie?

Odpowiedź: Prace konkursowe będą oceniane na podstawie kryteriów oceny prac, wymienionych w regulaminie konkursu.

Pytanie nr 5. Z czego wynika wymaganie, by zaprojektować co najmniej dwa zjazdy publiczne na teren inwestycji?

Odpowiedź: Patrz odpowiedź na pytanie Nr 1.

Pytanie nr 6. Czy organizator może udostępnić fragment rysunku mpzp Starego Rembertowa obejmujący przedmiotową nieruchomość? W szczególności zależałoby nam na zapoznaniu się z ustaleniami dotyczącymi linii zabudowy na działce oraz w jej otoczeniu.

Odpowiedź: Rysunek mpzp jest ogólnodostępny na stronie:

<https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/888355EA-BE28-46B4-9412-48068EBA41CD,frameless.htm>

Pytanie nr 7. Czy organizator może udostępnić treść rozdziału mpzp dotyczącą zapisów szczegółowych dla nieruchomości oraz ogólnych dla obszaru?

Odpowiedź:

Treść Uchwały nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa jest ogólnodostępna na stronie:

<https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/888355EA-BE28-46B4-9412-48068EBA41CD,frameless.htm>

Pytanie nr 8. Zgodnie z punktem 4.1. regulaminu, obsługa komunikacyjna jest możliwa z ul. Republikańskiej. Fakultatywność tego sformułowania dopuszcza więc obsługę także z ul. Cyrulików - np. z istniejącego wjazdu na działkę ew. nr 194/2. Proszę o odniesienie się do powyższej konkluzji.

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza wjazd również od ulicy Cyrulików, zgodnie z treścią Uchwały nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa .

Pytanie nr 9. Zgodnie z załączonymi wstępnymi warunkami przyłączeniowymi, większość sieci uzbrojenia terenu prowadzonych jest w ul. Fiszera, z którą teren inwestycji sąsiaduje jedynie na odcinku niespełna 1 m. W związku z powyższym niewykonalne jest wyprowadzenie wszystkich niezbędnych przyłączy na tym fragmencie działki. Czy przedstawiony w materiałach konkursowych budżet inwestycji powinien obejmować również niezbędne rozbudowy sieci w ciągu ul. Republikańskiej lub Cyrulików?

Odpowiedź: Koszt inwestycji powinien być podany dla zakresu opracowania konkursowego. Ewentualne rozbudowy sieci w ciągu ul. Republikańskiej lub Cyrulików powinny być wskazane jako koszty dodatkowe.

Pytanie nr 10. Czy Organizator konkursu dysponuje inwentaryzacją zieleni na działce, poszerzoną o ocenę stanu istniejącego drzewostanu. Czy na terenie inwestycji znajdują się drzewa lub grupy drzew, które bezwzględnie muszą zostać zachowane? Jedyne dostępne w tym zakresie informacje znajdują się w MPZP.

Odpowiedź: Organizator nie dysponuje inwentaryzacją zieleni dla terenu. Na terenie inwestycji nie występują drzewa przewidziane do zachowania wg ustawy o ochronie przyrody .

Pytanie nr 11. Na przekazanym w materiałach konkursowych załączniku mapowym, na obszarze działki wrysowany został zbiornik wodny o powierzchni ok. 60 m2 (oznaczenie *ws* na mapie ewidencyjnej). Czy Organizator dysponuje dokumentacją fotograficzną w/w zbiornika? Jakiego jest jego przeznaczenie?

Odpowiedź: Zbiornik przewidziany do likwidacji

Pytanie nr 12. Na przekazanym w materiałach konkursowych załączniku mapowym, na obszarze działki wrysowany został zbiornik (oznaczenie *zb.* na mapie ewidencyjnej). Czy Organizator dysponuje dokumentacją fotograficzną w/w zbiornika? Jakiego jest jego przeznaczenie?

Odpowiedź: Zbiornik przewidziany do likwidacji.

Pytanie nr 13. Czy organizator dopuszcza zaprojektowanie miejsc parkingowych zależnych w projektowanym garażu, stanowiącym część budynku mieszkalnego?

Odpowiedź: Organizator nie dopuszcza takiego rozwiązania.

Pytanie nr 14. Wg regulaminu konkursu jest napisane, że obsługa komunikacyjna terenu jest możliwa od strony ulicy Republikańskiej, oraz że należy wytyczyć przynajmniej dwa zjazdy na teren inwestycji. (rozdział II pkt 4.1). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zjazd na teren inwestycji od strony ulicy Cyrulików dla zabudowy wielorodzinnej. Czy oznacza to że wg regulaminu obydwie zjazdy powinny być doprowadzone od ulicy Republikańskiej, czy dopuszczalne jest zaprojektowanie jednego ze zjazdów od ulicy Cyrulików?

Odpowiedź: Organizator dopuszcza zjazd również od ul. Cyrulików, zgodnie z treścią Uchwały nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa .

Pytanie nr 15. W wytycznych regulaminu konkursu jest napisane: "miejsca postojowe w poziomie parteru (garażowe lub postojowe)...". Czy regulamin dopuszcza lokalizację miejsc postojowych w garażu podziemnym?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza lokalizowanie parkingu na poziomie -1 pod warunkiem zachowania budżetu przewidzianego na inwestycję.

Pytanie nr 16. Czy działkę narożną nr201 sąsiadującą z terenem inwestycji od północy należy traktować jako działkę budowlaną?

Odpowiedź: Nie może być samodzielną działką budowlaną.

Pytanie nr 17. MPZP Stary Rembertów nie jest aktualnie dostępny w internecie, na stronie UM Warszawa ma status oczekiwania na publikację. Czy możemy prosić Organizatora o udostępnienie zapisów i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu opracowania?

Odpowiedź: Treść Uchwały nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa jest ogólnodostępna na stronie:

<https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/888355EA-BE28-46B4-9412-48068EBA41CD,frameless.htm>

Pytanie nr 18. Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności w strukturze mieszkań pomiędzy Regulaminem a załącznikiem Z1.2:

- Regulamin - mówi, że mieszkań powinno być " - o powierzchni od 25 do 30 m² - około 20%; o powierzchni od 30- do 40 m² - około 60 %; o powierzchni od 40- do 50 m² - około 20 %."

- Załącznik Z1.2 - mówi, że mieszkań powinno być "ok. 80% o powierzchni 30-40 m² , ok. 20 % o powierzchni 40-50 m²"

Który zapis jest nadrzędny?

Odpowiedź: Nadrzędny jest zapis w regulaminie konkursu.

Pytanie nr 19. Podana struktura mieszkań nie zawiera informacji o ilości pokoi. Czy należy przyjąć, że mieszkania o pow. 25-30m² są jednopokojowe, 30-40m² dwupokojowe, 40-50m² trypokojowe lub większe dwupokojowe?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie nr 20. Czy możliwy jest drugi zjazd na planowaną inwestycję od strony ul. Cyrulików? Czy zjazd ten może obsługiwać miejsca postojowe przewidziane dla lokali usługowych?

Odpowiedź: Możliwe jest wykonanie drugiego zjazdu od ul. Cyrulików do obsługi miejsc postojowych dla lokali usługowych, zgodnie z treścią Uchwały nr XIII/270/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa .

Pytanie nr 21. W załączniku do regulaminu Z1.2 pkt 3. mowa jest o 2 lokalach usługowych o pow. ok 50m². Czy chodzi tu o powierzchnię użytkową czy całkowitą?

Odpowiedź: Chodzi o powierzchnię całkowitą.

Pytanie nr 22. Instalacja gazowa (rozumiana jako wewnętrzna) wg zapisu rozdz. II p. 5.2 ww. regulaminu i wg załącznika Z 1.2 Opisu przedmiotu zamówienia punkt. 7c. Czy przez ten zapis należy rozumieć, że Zamawiający będzie oczekiwał projektu instalacji gazowej wewnętrznej tylko do zasilania i obsługi kotłowni w planowanym budynku, czy również do obsługi poszczególnych lokali w budynku?

Odpowiedź: Instalacja gazowa wewnętrzna jedynie do zasilania kotłowni co.

Pytanie nr 23. Struktura mieszkań. Czy przy konstruowaniu struktury lokali mieszkalnych należy kierować się zapisami Regulaminu konkursu wg Rozdz. II p. 3

Wytyczne, cyt.;"*W projektowanym budynku przewiduje się minimum 24 mieszkania, w tym:*

o powierzchni od 25 do 30 m² - około 20%

o powierzchni od 30- do 40 m² - około 60 %

o powierzchni od 40- do 50 m² - około 20 %",

Czy też istotnymi postanowieniami umowy Załącznik Z 1.2 wg opisu przedmiotu zamówienia punkt 3?

cyt.; "*liczba mieszkań – min. 24, w tym ok. 80% o powierzchni 30-40 m² , ok. 20 % o powierzchni 40-50 m² "*

Odpowiedź: Nadrzędne są zapisy regulaminu konkursu.

Pytanie nr 24. „W projektowanym budynku przewiduje się minimum 24 mieszkania” .Czy przewidywana jest maksymalna liczbę mieszkań? Czy należy maksymalnie wykorzystać możliwości działki?

Odpowiedź Maksymalna liczba mieszkań uzależniona jest od przyjętych rozwiązań architektonicznych, wynikających z zapisów mpzp oraz kosztów realizacji obiektu.

Pytanie nr 25. „Miejsca parkingowe w poziomie parteru (garażowe lub postojowe)(...)” Czy dopuszczalne jest sytuowanie miejsc postojowych w terenie? Czy należy zbilansować miejsca w obrębie parteru budynku? Czy zamawiający wyklucza realizację parkingu podziemnego? Czy przez miejsca postojowe należy rozumieć miejsca parkingowe w terenie?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w parterze budynku jak również w terenie. Zamawiający dopuszcza lokalizowanie parkingu na poziomie -1 pod warunkiem zachowania budżetu przewidzianego na inwestycję.

Pytanie nr 26. „Jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie (...) a w ogólnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów 10% miejsc muszą stanowić miejsca ogólnodostępne”. Czy te 10% miejsc ogólnodostępnych może być ujęte w wymaganych miejscach dla lokali mieszkalnych (90% na wyłączność, 10% ogólnodostępnych)? Czy jednak należy zapewnić 10% miejsc jako ogólnodostępne poza wymaganymi miejscami dla lokali mieszkalnych?

Odpowiedź: Należy zapewnić 10% miejsc jako ogólnodostępne poza wymaganymi miejscami dla lokali.

Pytanie nr 27. „Dla pomieszczeń usługowych nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych (...)”. Czy 4 miejsca parkingowe należy zapewnić łącznie dla 100m² lokali usługowych?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie nr 28. „Elewacje (nie pokazane w wizualizacjach) w skali 1:00”. Czy elewacje w wizualizacjach mogą być pokazane w perspektywie?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie nr 29. Na ile widoczne powinny być elewacje w wizualizacjach by nie trzeba było pokazywać elewacji?

Odpowiedź: Organizator nie przewiduje szczegółowych wytycznych w tym zakresie. Należy jednak przyjąć, że elewacje na wizualizacjach powinny być widoczne w stopniu pozwalającym na ich ocenę przez sąd konkursowy.

Pytanie nr 30. Czy jeżeli na wizualizacjach będą widoczne wszystkie elewacje można nie pokazywać widoku elewacji?

Odpowiedź: W takiej sytuacji można nie pokazywać elewacji na osobnych rysunkach.

Pytanie nr 31. „Tabelę zawierającą łączne koszty wykonania prac realizowanych na podstawie pracy konkursowej (w tym koszt dokumentacji projektowej), w rozbiciu na zagospodarowanie terenu, infrastrukturę.”. Jak należy rozumieć zapis „w rozbiciu na zagospodarowanie terenu, infrastrukturę.”. Co Ogłaszający konkurs ma na myśli przez infrastrukturę?

Odpowiedź: koszt wykonania przyłączy.

Pytanie nr 32. Czy tabela ma zawierać koszt wykonania zagospodarowania terenu oraz koszt wykonania infrastruktury czyli wszystkiego co jest poza zagospodarowaniem terenu (budynek instalacje wewnętrzne)?

Odpowiedź: Tabela ma zawierać łączny koszt wykonania prac, realizowanych na podstawie pracy konkursowej (w koszcie należy wyszczególnić zagospodarowanie terenu i infrastrukturę (wykonanie przyłączy) oraz koszt dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 33. Czy koszty dokumentacji projektowej mają być podane w całości dla kompletnej dokumentacji projektowej czy również w rozbiciu na zagospodarowanie terenu i infrastrukturę?

Odpowiedź: Koszty kompleksowej dokumentacji należy podać jako jedną pozycję w zestawieniu.