

Izabelin, 24.06.2021 r.

Dotyczy:

„Konkursu realizacyjnego na opracowanie koncepcji rewitalizacji przestrzeni publicznych centrum Izabelina wraz z przebudową Urzędu Gminy oraz budową dwóch obiektów użyteczności publicznej”

WYJAŚNIENIA 1 TREŚCI REGULAMINU KONKURSU
DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA I SKŁADANIA PRAC KONKURSOWYCH
(PYTANIA 1 do 24)

PYTANIE 1

Proszę o podanie programu funkcjonalnego/przestrzennego dla Urzędu Gminy, tj dla pomieszczeń objętych przebudową.

ODPOWIEDŹ:

Parter strefa BOM-u i pomieszczenia po banku:

Przewidywane zatrudnienie w BOM:

- 3 stanowiska frontowe – wydzielone jednoosobowe do obsługi bezpośredniej interesantów
- 3 stanowiska w pokoju biurowym (pow. ok. 20 m²) z wydzielonym zapleczem do archiwizacji (pow. ok.12 m²)
- 4 stanowiska do obsługi wydziałowej interesantów (Geodezja i Planowanie Przestrzenne, Ochrona Środowiska, odpady, drogi)
- dwa pokoje biurowe (USC i Ewidencja Ludności) zatrudnione 4 osoby (pow. pokoi po ok.20m²) z wydzieloną strefą obsługi interesanta dostępną z holu
- duży przestronny hol, powiązany funkcjonalnie z budynkiem UG i CKI,
- aneks kuchenny z jadalnią dla pracowników (4 miejsca do jednoczesnego spożywania posiłków, kuchenka mikrofalowa, lodówka, ekspres do kaw, zmywarka, dystrybutor wody)
- sanitariaty dla pracowników i interesantów

Kondygnacja 1 piętro (zakres przebudowy dachu)

- Wydział księgowości: pokoje biurowe – zatrudnienie 8 osób + gabinet głównej księgowej (ok. 25 m² – z wydzielonym aneksem konferencyjnym)
- powierzchnia nad Patio : min. 2 pokoje biurowe – biura obsługi rady ok. 10 m² każdy ; sala konferencyjna obsługi sesji rady pow. min. 70 m² (max. 40 os)
- uwzględnienie korytarza/łącznika pełniącego funkcję ewakuacji z CKI

Kondygnacja 2 piętra:

- pokoje biurowe dwuosobowe pow. min. 12 m² (ilość wynikowa)
- mała sala spotkań/konferencyjna, wielkość 20 – 25 m²,
- aneks kuchenny i węzeł sanitarny

PYTANIE 2

Na stronie 8 załącznika 6b w punkcie 4 podana jest powierzchnia budynku Centrum Usług Społecznych - 250m² i program funkcjonalny. Nie ma w nim wymienionych jednak pomieszczeń, które podane są na stronie 4 tego samego załącznika (Akapit: TEREN II, "...Dodatkowo w nowym obiekcie należy zaproponować lokalizacje: pomieszczeń usługowych... usług lokalnych typu szewc, produkty ekologiczne, kwiaciarnia, kawiarenka a także pom. szkoły językowej... pom magazynowe")
Czy te dodatkowe pom. mają mieścić się w 250 m² czy są dodatkowym programem? Jeśli dodatkowym, to jaka ma być maksymalna pow. użytkowa budynku?

ODPOWIEDŹ:

Dodatkowe pomieszczenia i funkcje wymienione na str. 4 tj:

„pomieszczenia usługowe przeznaczone na funkcjonowanie niskobudżetowych usług lokalnych typu: szewc, produkty ekologiczne, kwiaciarnia, kawiarenka a także pomieszczenia szkoły językowej ...”

oraz

„pomieszczenia magazynowe na elementy demontowane stoisk targowiska”

muszą być częścią budynku Centrum Usług Społecznych o którym mowa w punkcie 4 Załącznika 6b. Powierzchnia 250 m² dotyczy tylko programu części budynku dedykowanej Centrum Usług Społecznych (bez pomieszczeń technicznych i komunikacji dla tej funkcji) natomiast pomieszczenia i funkcje dodatkowe wylistowane powyżej to nowe powierzchnie, które powinny zostać zaproponowane przez Uczestnika konkursu w ramach budynku. Organizator nie określa tych powierzchni. Zaproponowanie układu i wielkości tych pomieszczeń jest częścią zadania konkursowego które będzie podlegało ocenie Sądu konkursowego.

PYTANIE 3

Proszę o podanie ściślejszych wytycznych (brak szczegółowej informacji w załączniku nr 6b) odnośnie toalet publicznych zintegrowanych z budynkiem śmietnika (teren I, Budynek śmietnika z pomieszczeniem gospodarczym i toaletami publicznymi).

ODPOWIEDŹ:

Organizator informuje, iż toalety publiczne muszą znaleźć się w nowym budynku użyteczności publicznej o którym mowa w pkt 2 w Załączniku 6b. W związku z powyższym rezygnuje się z umieszczania toalet publicznych w budynku śmietnika i zmienia się brzmienie punktu 3 z Załącznika nr 6b na:

„Budynek śmietnika z pomieszczeniem gospodarczym

Lokalizacja obiektu do decyzji Uczestnika konkursu w zakresie Terenu I przy zapewnieniu dobrej dostępności w tym w szczególności obsługi komunikacyjnej – odbiór śmieci.

Budynek podzielony na trzy funkcjonalne strefy:

- 1. Pomieszczenie główne śmietnika z oddzielnym wejściem; przeznaczenie na kontenery mniejsze i pojemniki do segregacji śmieci – pow. ok. 15m²*
- 2. Pomieszczenie gospodarcze z oddzielnym wejściem składające się z dwu pomieszczeń po ok. 8m² każde, połączonych drzwiami; przeznaczenie na sprzęt typu: kosiarki, przyrządy ogrodnicze, rowery i warsztat podręczny – pow. całkowita ok. 16 m².”*

Pozostałe wytyczne odnośnie budynku śmietnika z pomieszczeniem gospodarczym zdaniem Organizatora są wystarczające.

PYTANIE 4

Proszę o podanie ściślejszych wytycznych (brak szczegółowej informacji w załączniku nr 6b, Wytyczne szczegółowe do konkursu, pkt. 4) odnośnie "elementów drobnego handlu i edukacji" związanych z budynkiem CUS (teren II, budynek Centrum Usług Społecznych wraz z elementami drobnego handlu i edukacji).

ODPOWIEDŹ:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 2.

PYTANIE 5

Proszę o wyjaśnienie (załącznik nr 6b, Wytyczne szczegółowe do konkursu, pkt. 5) czy maszty opisane jako "W rejonie budynku Urzędu należy zlokalizować 4 maszty" to te same maszty, co opisane poniżej jako "Należy wskazać nową lokalizację (lub zachować obecną) na 4 maszty"

ODPOWIEDŹ:

Nie, mowa jest o innych masztach. Zaleca się wizje lokalna terenu opracowania. Maszty o których mowa na końcu pkt. 5 stojące obecnie przed CKI są dedykowane, tak jak tablica, współpracy Gminy Izabelin z czterema Gminami partnerskimi tj Borken (Niemcy), Meru (Francja), Mickuny (Litwa) oraz Dołni Cziflik (Bułgaria).

PYTANIE 6

Czy Organizator dysponuje inwentaryzacją zieleni dla działki 948/1 (drzewa naniesione na mapę zasadniczą)?

ODPOWIEDŹ:

Inwentaryzacja drzew na działce 948/1 znajduje się w Załączniku nr 6k do Regulaminu z tym, że w tabeli inwentaryzacyjnej działka ta oznaczona jest jako 948.

PYTANIE 7

Czy Organizator dysponuje inwentaryzacją zieleni dla działki nr 66 (teren II)? Z wizji lokalnej wydaje się, że jest więcej okazów drzew niż tylko te zaznaczone na mapie zasadniczej.

ODPOWIEDŹ:

Inwentaryzacja drzew na działce 66 znajduje się w Załączniku nr 6k do Regulaminu. Organizator nie posiada innej inwentaryzacji dla tej działki.

PYTANIE 8

Pytanie odnośnie Terenu I

Proszę o uzupełnienie inwentaryzacji budynku CKI o aktualną pozycję łącznika z budynkiem Urzędu Gminy na poziomie 1 piętra oraz 2 piętra.

ODPOWIEDŹ:

Organizator nie posiada innej inwentaryzacji budynków czy też rysunków przedstawiających lokalizację łącznika niż te udostępnione Uczestnikom konkursu jako Załączniki nr 6f oraz 6g. Organizator przypomina, iż cały łącznik jest do likwidacji a jego funkcję ewakuacyjną ma zastąpić nowy korytarz w nowej zabudowie patio.

Należy zapewnić komunikację pomiędzy UG i CKI zarówno na poziomie +1 jak i na poziomie +2.

PYTANIE 9

Pytanie odnośnie Terenu I

Czy należy zachować istniejące piwnice w części budynku UG -obiekt 1.2. ?

ODPOWIEDŹ:

Tak

PYTANIE 10

Pytanie odnośnie Terenu I

Czy konieczne jest zachowanie poziomego istniejącego wejścia do części UG -obiekt 1.2 obecne wejście do filii banku oraz czy dla poprawy komunikacji można zrównać poziom obiektu 1.2 z częścią 1.1 UG ?

ODPOWIEDŹ:

Nie jest konieczne zachowanie poziomego istniejącego wejścia do części UG -obiekt 1.2. Można też dostosować poziomy obiektu 1.2. z częścią 1.1. UG o ile nie będzie to skutkowało całkowitą przebudową lub wyburzeniem obiektu UG (zarówno część 1.1. jak i 1.2.) oraz zachowaniem piwnicy w obecnym jej kształcie pod częścią 1.2. UG. W piwnicy znajdują się pomieszczenia z urządzeniami technicznymi (wentylatornia, kotłownia C.O.) które obsługują cały budynek UG.

PYTANIE 11

Pytanie odnośnie Terenu I

Na patio z budynku CKI prowadzą dwa wyjścia ewakuacyjne oznaczono tylko drzwi z korytarza CKI do pod 1.20 , czy drzwi D5 z biblioteki mają zostać usunięte.

ODPOWIEDŹ:

Należy w zabudowie patio zapewnić drożność tego przejścia zgodnie z przepisami lub wskazać na ewentualne odstępstwo.

PYTANIE 12

Pytanie odnośnie Terenu I

Proszę o uzupełnienie elewacji patio o południową elewację CKI ze wskazaniem właściwej lokalizacji łącznika.

ODPOWIEDŹ:

Organizator nie posiada innych inwentaryzacji budynków czy też rysunków przedstawiających lokalizację łącznika niż te udostępnione Uczestnikom konkursu jako Załączniki nr 6f oraz 6g. Organizator przypomina, iż cały łącznik jest do likwidacji a jego funkcję ewakuacyjną ma zastąpić nowy korytarz w nowej zabudowie patio.

Należy zapewnić komunikację pomiędzy UG i CKI zarówno na poziomie +1 jak i na poziomie +2.

PYTANIE 13

Pytanie odnośnie Terenu I

Czy istniejący łącznik na piętrze 2 pomiędzy CKI a Ug pełni rolę ewakuacji ?

ODPOWIEDŹ:

Tak

Należy zapewnić komunikację pomiędzy UG i CKI zarówno na poziomie +1 jak i na poziomie +2.

PYTANIE 14

Pytanie odnośnie Terenu I

Proszę o potwierdzenie , że projektowana winda nie musi obsługiwać kondygnacji piwnicy.

ODPOWIEDŹ:

Winda nie musi obsługiwać kondygnacji piwnicy, aczkolwiek Organizator dopuszcza, aby Uczestnicy konkursu zaproponowali w koncepcjach konkursowych możliwość obsługi poziomu piwnic przez windę.

PYTANIE 15

Pytanie odnośnie Terenu I

Czy należy przewidzieć niezależne wejście dla pracowników UG , jeśli tak to gdzie powinna być jego preferowana lokalizacja oraz proszę o uzupełnienie wytycznych o schemat kontroli dostępu dla UG.

ODPOWIEDŹ:

Nie ma konieczności wydzielania oddzielnego wejścia dla pracowników.

Kontrola dostępu powinna być zapewniona pomiędzy budynkami CKI i UG. Dodatkowo kontrolą dostępu powinny być objęte wejścia do budynku UG.

PYTANIE 16

Pytanie odnośnie Terenu I

Proszę o dostarczenie szczegółowych wytycznych funkcji oraz zatrudnienia BOM.

ODPOWIEDŹ:

Patrz odpowiedź na pytanie 1.

PYTANIE 17

Pytanie odnośnie Terenu II

Proszę wyjaśnienie czy w pkt 4 str 8 Regulaminu odnosi się do załącznika 6a.

ODPOWIEDŹ:

Organizator potwierdza, iż budynek opisany w pkt 4 Załącznika 6b znajduje się na terenie działki ew. 66 oznaczonej w Złączniku 6a literami A', B', C', D', A'.

W tekście odwołanie do Załącznika 8a jest błędem pisarskim.

W związku z powyższym pkt 4 z Złącznika 6b zmienia brzmienia na:

„4. Nowo projektowany budynek wraz z zagospodarowaniem terenu na Dz. ew. nr 66 (teren oznaczony na Załączniku nr 6a literami: A', B', C', D', A').

.....”

Pozostałe zapisy pkt 4 pozostają bez zmian.

PYTANIE 18

Proszę o informację czy w związku z brakiem MPZP dla terenu I (Izabelin "C") zamawiający przewiduje konieczność uzyskiwania przez projektanta decyzji o warunkach zabudowy i decyzji środowiskowej niezbędnej do uzyskania warunków zabudowy czy może zamawiający

zakłada, że do czasu przystąpienia do prac projektowych MPZP dla terenu I zostanie uchwalony?

ODPOWIEDŹ:

Organizator zakłada, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Izabelin C „Centrum” zostanie uchwalony po rozstrzygnięciu konkursu. Nie ma potrzeby ustalania warunków zabudowy dla Inwestycji realizowanej na podstawie konkursu.

PYTANIE 19

Zwracam się z prośbą o:

- dostosowanie zapisów Istotnych Postanowień Umowy do obowiązującego rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (nazwy i zakres projektów).

ODPOWIEDŹ:

Istotne postanowienia umowy są materiałem informacyjnym na etapie konkursu. Wszelkie postulowane zmiany zostaną wprowadzone w umowie ostatecznej lub na etapie negocjacji.

PYTANIE 20

Zwracam się z prośbą o:

- doprecyzowanie w zapisach umowy jakie "operaty ochrony środowiska" Zamawiający ma na myśli (rozdział 1 pkt 2 pppkt 1).

ODPOWIEDŹ:

Istotne postanowienia umowy są materiałem informacyjnym na etapie konkursu. Wszelkie postulowane zmiany zostaną wprowadzone w umowie ostatecznej lub na etapie negocjacji.

PYTANIE 21

Zwracam się z prośbą o:

- zmianę zapisu rozdziału II pkt 2 na:

" Wykonawca w ramach nadzoru autorskiego zobowiązany jest wykonywać czynności objęte nadzorem autorskim niezwłocznie, w tym niezwłocznie stawić się na miejscu realizacji Inwestycji, nie później w ciągu 2 dni roboczych po otrzymaniu wezwania od Zamawiającego."

ODPOWIEDŹ:

Istotne postanowienia umowy są materiałem informacyjnym na etapie konkursu. Wszelkie postulowane zmiany zostaną wprowadzone w umowie ostatecznej lub na etapie negocjacji.

PYTANIE 22

Zwracam się z prośbą o:

- podanie orientacyjnego terminu jaki Zamawiający przewiduje na wykonanie prac projektowych (chodzi o orientacyjny przedział czasowy w miesiącach od podpisania umowy). Rozumiem, że będzie to przedmiotem negocjacji, ważne jednak by Zamawiający był świadomy, że prac nie da się wykonać np. w 4 czy 5 miesięcy.

ODPOWIEDŹ:

Organizator podał w Regulaminie konkursu Rozdział VIII pkt 5 orientacyjny termin realizacji usługi. Jest czwarty kwartał 2022 r.

PYTANIE 23

Zwracam się z prośbą o:

- uwzględnienie w zapisach istotnych postanowień umowy okoliczności, w których zmianie może ulec termin wykonania poszczególnych etapów umowy i termin końcowy (np. działanie siły wyższej, przeciągające się postępowanie administracyjne).

ODPOWIEDŹ:

Istotne postanowienia umowy są materiałem informacyjnym na etapie konkursu. Wszelkie postulowane zmiany zostaną będą elementem negocjacji z Uczestnikiem konkursu.

PYTANIE 24

Czy Zamawiający przewiduje narzucenie w umowie obowiązku zatrudnienia pracownika/pracowników na mocy umowy o pracę?

ODPOWIEDŹ:

Istotne postanowienia umowy są materiałem informacyjnym na etapie konkursu. Wszelkie postulowane zmiany zostaną będą elementem negocjacji z Uczestnikiem konkursu.



Rafał Mroczkowski
Sekretarz Konkursu