TREŚĆ ZAPYTAŃ SKIEROWANYCH DO ZAMAWIAJĄCEGO I WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Dot. postępowania **ZP/8/2026**
„Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania pn.: „Budowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Elblągu – Modrzewina**.”**

TREŚĆ ZAPYTAŃ SKIEROWANYCH DO ZAMAWIAJĄCEGO I WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ

Zamawiający informuje, że do przedmiotowego postępowania wpłynęły w dniu 13.11.2026 r. zapytania. Zamawiający udziela wyjaśnień o następującej treści i informuje o tym wszystkich zainteresowanych. Treść pytań oraz treść udzielanych wyjaśnień brzmią następująco:

Zapytania i udzielone wyjaśnienia treści SWZ z dnia 13.11.2026 r. godz. 15.59

PYTANIE 1

Ze względu na brak obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do analizy dokumentacji przyjęto, że Zamawiający podpisze oświadczenie, o którym mowa w art. 102a Prawa Budowlanego.
Art. 102a. 1. W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. projekt zagospodarowania działki lub terenu lub projekt architektoniczno-budowlany, może zostać sporządzony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r. do:
1) wniosku o pozwolenie na budowę,
2) wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego,
3) zgłoszenia budowy- po złożeniu organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenia inwestora o stosowaniu tych przepisów.
2. W przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, inwestor sporządza projekt techniczny zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r.
3. Przepis ust. 1 stosuje się także do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w art. 48b ust. 2 i 3, oraz wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3.
4. W przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązujące do dnia 19 września 2026 r. stosuje się do decyzji administracyjnych dotyczących całego zamierzenia budowlanego.

ODPOWIEDŹ 1

Zamawiający nie przesądza na obecnym etapie o skorzystaniu z możliwości przewidzianej w art. 102a ustawy – Prawo budowlane. Zastosowanie przepisów przejściowych, w tym złożenie przez inwestora stosownego oświadczenia, będzie przedmiotem analizy na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz możliwości i uwarunkowań realizacji inwestycji.
Jednocześnie Zamawiający oświadcza, że w przypadku nierozstrzygnięcia kwestii wejścia w życie nowych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 102a ustawy – Prawo budowlane.
Nadmieniamy, że obowiązkiem Wykonawcy jest opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami właściwymi dla przedmiotowej inwestycji oraz przedstawienie Zamawiającemu rozwiązań spełniających wymagania formalnoprawne i techniczne.
Zamawiający dokonuje zmiany treści umowy w §5 ust. 1 dodaję się pkt. 7) o następującym brzmieniu:
7) złożenia oświadcza, że w przypadku nierozstrzygnięcia kwestii wejścia w życie nowych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, o którym mowa w art. 102a ustawy – Prawo budowlane.

PYTANIE 2

Na rysunku PZT zaprojektowano łącznie 180 stanowisk postojowych na parkingach wewnętrznych i 24 stanowiska w garażach (łącznie 204 stanowiska postojowe). Zgodnie z WT i zawartą tam definicją parkingu (parking - należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują) oraz informacją z opisu dotyczącą projektowanej drogi „na przestrzał", łączącej te stanowiska, zachodzi obawa, że parking należy traktować jako parking na ponad 60 stanowisk postojowych. W takim wypadku projektowane odległości stanowisk postojowych od okien projektowanych budynków są niezgodnie z WT (wynoszą 10 m, a powinny wynosić 20 m). Prosimy o potwierdzenie poprawności przyjętego w koncepcji rozwiązania projektowego. W przypadku braku takiego potwierdzenia należy przyjąć, że przedstawiona koncepcja jest niepoprawna.

ODPOWIEDŹ 2

Zamawiający wyjaśnia, że przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter poglądowy i określa podstawowe założenia oraz minimalne wymagania dotyczące planowanej inwestycji, w tym minimalną liczbę miejsc postojowych.
Przedstawione w koncepcji rozwiązania nie stanowią ostatecznych rozwiązań projektowych. Obowiązkiem Wykonawcy będzie opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem właściwych regulacji przejściowych oraz założeń inwestycyjnych Zamawiającego.
Wykonawca zobowiązany będzie do zweryfikowania przyjętych rozwiązań i zaprojektowania zagospodarowania terenu w sposób zapewniający zgodność dokumentacji z wymaganiami prawnymi i technicznymi właściwymi dla realizowanej inwestycji. Szczegółowe rozwiązania projektowe będą przedstawiane Zamawiającemu i uzgadniane z nim na etapie opracowywania dokumentacji.
Zamawiający nie przesądza na etapie koncepcji ostatecznego sposobu organizacji i kwalifikacji projektowanych parkingów, pozostawiając dobór zgodnych z przepisami rozwiązań Wykonawcy.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że na rysunku PZT zaprojektowano zgrupowanie trzech parkingów po 60 miejsc postojowych. Każdy parking obsługuje tylko jeden budynek. Biorąc pod uwagę powyższe należy założyć, iż zaprojektowane odległości są poprawne i zgodne z WT.

PYTANIE 3

Projektowany plac zabaw zgodnie z WT powinien znajdować się min. 10 m od linii rozgraniczających ulicę (linie te wskazano w obowiązującym MPZP dla terenu drogi 2KDL i 1KDG i pokrywają się one z granicami działki). W związku z tym projektowany plac zabaw i miejsce rekreacyjne znajdują się zbyt blisko tej granicy działki i są zaprojektowane niepoprawnie. Prosimy w wskazanie nowej (poprawnej) lokalizacji placu zabaw i miejsc rekreacyjnych. Zwracamy też uwagę, że plac zabaw powinien znajdować się w odległości min. 10 m od ciągu pieszo-jezdnego, drogi i śmietników (na przedstawionej koncepcji odległość od linii rozgraniczających ulicę wynosi ok. 5,2 m, od projektowanego ciągu pieszo-jezdnego/drogi ok. 4,9 m przy minimalnej odległości wynoszącej 10 m).

ODPOWIEDŹ 3

Zamawiający wyjaśnia, że przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter poglądowy i określa podstawowe założenia funkcjonalno-przestrzenne planowanej inwestycji. Nie stanowi ona ostatecznego rozwiązania projektowego w zakresie lokalizacji i usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.
Obowiązkiem Wykonawcy będzie opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wymagań Zamawiającego określonych w dokumentach zamówienia.
Wykonawca zobowiązany jest do zweryfikowania przyjętej w koncepcji lokalizacji placu zabaw i strefy rekreacyjnej oraz zaproponowania rozwiązań zapewniających zachowanie wymaganych przepisami odległości, przy jednoczesnym uwzględnieniu założeń funkcjonalnych i przestrzennych inwestycji.
Proponowane rozwiązania będą przedstawiane Zamawiającemu i uzgadniane z nim na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Jednocześnie Zamawiający dołączono do odpowiedzi rewizję rysunku wskazującą nową proponowaną lokalizację placu zabaw oraz miejsc rekreacyjnych.

PYTANIE 4
W opisie wskazuje się zaprojektowanie 6 stanowisk dla osób niepełnosprawnych. Na rysunku PZT nie wskazano ich lokalizacji. Prosimy o uzupełnienie (miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych mają większą szerokość niż stanowiska typowe).

ODPOWIEDŹ 4
Zamawiający wyjaśnia, że koncepcja zagospodarowania terenu określa wymóg zaprojektowania 6 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, nie przesądzając o ich ostatecznej lokalizacji.
Obowiązkiem Wykonawcy będzie uwzględnienie wskazanej liczby stanowisk w dokumentacji projektowej, z zachowaniem wymaganych przepisami wymiarów, parametrów technicznych oraz warunków dostępności.
Szczegółowa lokalizacja stanowisk zostanie zaproponowana przez Wykonawcę na etapie opracowywania projektu zagospodarowania terenu i uzgodniona z Zamawiającym.
Jednocześnie dołączono do odpowiedzi rewizję rysunku wskazującą 9 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

PYTANIE 5
Zgodnie z zamówieniem należy wykonać projekt obejmujący całe założenie (uwzględniając etapowanie) i uzyskać pozwolenie na budowę w ustalonym terminie. Jeśli tak, wskazujemy, że należy wykonać kartę informacyjną przedsięwzięcia i uzyskać decyzję środowiskową już na etapie opracowywania dokumentacji i składania wniosku o pozwolenie na budowę. Informacja zawarta w części opisowej dot. powyższego tematu i mówiąca, że budowa 2 pierwszych budynków nie wymaga powyższych wprowadza w błąd, gdyż decyzje środowiskowe i KIP nie mają związku z etapowaniem realizacji inwestycji, a dotyczą całego zadania inwestycyjnego.

ODPOWIEDŹ 5
Zamawiający wyjaśnia, że przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej dla całego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego trzy budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania realizacji inwestycji.
Obowiązkiem Wykonawcy będzie dokonanie kwalifikacji całego przedsięwzięcia pod kątem obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem lokalizacji inwestycji, jej zakresu oraz parametrów.
W przypadku stwierdzenia obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wykonawca zobowiązany będzie do przygotowania wymaganej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia, jeżeli będzie ona właściwa dla danej kategorii przedsięwzięcia, oraz uzyskania decyzji niezbędnej do dalszego procedowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę.
Zamawiający podkreśla, że etapowanie realizacji inwestycji nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku dokonania oceny całego zamierzenia inwestycyjnego. Przyjęte rozwiązania powinny uwzględniać docelowy zakres inwestycji obejmujący wszystkie trzy budynki wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że etapowanie inwestycji było pierwotnym założeniem przyjętym na etapie opracowywania koncepcji. W związku z podjętą decyzją o wykonaniu dokumentacji projektowej dla całości zamierzenia inwestycyjnego, sporządzenie wymaganej dokumentacji (KIP oraz uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), należeć będą do obowiązków Wykonawcy na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

PYTANIE 6
W opisie wskazuje się rozwiązanie dotyczące schodów zewnętrznych, a na rysunku PZT nie są one wskazane. Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności lub uzupełnienie PZT.

ODPOWIEDŹ 6
Zamawiający wyjaśnia, że przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter poglądowy i określa podstawowe założenia funkcjonalno-przestrzenne planowanej inwestycji. Nie stanowi ona kompletnego ani ostatecznego rozwiązania projektowego.
Wykonawca zobowiązany będzie do zweryfikowania przyjętych rozwiązań oraz opracowania kompletnej dokumentacji projektowej, uwzględniającej wszystkie elementy zagospodarowania terenu niezbędne do prawidłowej realizacji inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami i założeniami Zamawiającego.

Ostateczna lokalizacja i sposób wykonania schodów zewnętrznych zostaną określone na etapie opracowywania dokumentacji projektowej i uzgodnione z Zamawiającym.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że zapis dotyczący schodów terenowych jest błędny i dotyczył innej wersji koncepcji. Natomiast na etapie przygotowania dokumentacji należy przewidzieć możliwość wykonania ramp terenowych. Projekt koncepcyjny nie podaje wszystkich rozwiązań projektowych, które trzeba przewidzieć na etapie przygotowania dokumentacji projektowej.

PYTANIE 7
W części opisowej znajduje się błędny zapis dotyczący doprowadzenia uzbrojenia do 50% stanowisk postojowych. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami (art. 12a Ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych) „budynki mieszkalne, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych, projektuje się i buduje, zapewniając zainstalowanie kanałów na przewody i kable elektryczne na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym". Prosimy o korektę.

ODPOWIEDŹ 7
Zamawiający potwierdza, że zapis koncepcji dotyczący zapewnienia uzbrojenia dla 50% miejsc postojowych wymaga aktualizacji w związku z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych.
Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać wymagania określone w art. 12a ust. 2 ustawy, zgodnie z którym budynki mieszkalne, z którymi związanych jest więcej niż 10 stanowisk postojowych, projektuje się i buduje, zapewniając kanały na przewody i kable elektryczne umożliwiające zainstalowanie punktów ładowania na każdym stanowisku postojowym, z uwzględnieniem warunków określonych w tym przepisie oraz art. 12a ust. 4 ustawy.
W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany będzie do uwzględnienia w dokumentacji projektowej rozwiązań zapewniających spełnienie aktualnych wymagań prawnych. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące kanalizacji kablowej powinny zostać opracowane przez projektanta z uwzględnieniem warunków terenowych, technicznych i obowiązujących przepisów.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że należy przewidzieć doprowadzenie uzbrojenia do 100% stanowisk postojowych.

PYTANIE 8
W MPZP wskazano maksymalną wysokość zabudowy dla działki sąsiedniej na 22,5 m (4 do 6 kondygnacji). W związku z tym przy analizach przysłaniania i zacieniania należy przyjąć możliwość zlokalizowania zabudowy o takich parametrach na działkach sąsiednich. Lokalizowanie projektowanych obiektów budowlanych o wysokości 6 kondygnacji (ok. 18 m) powoduje objęcie zasięgiem oddziaływania działki sąsiednie i może skutkować przyjęciem błędnych rozwiązań projektowych uniemożliwiających realizację inwestycji. Prosimy o weryfikację. W przypadku braku takiego potwierdzenia należy przyjąć, że przedstawiona koncepcja jest błędna, gdyż odległości od działek sąsiednich są zbyt małe.

ODPOWIEDŹ 8
Zamawiający wyjaśnia, że przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter poglądowy i określa minimalne wymagania i oczekiwania Zamawiającego w zakresie planowanej inwestycji. Nie stanowi on dokumentacji projektowej przesądzającej o ostatecznych rozwiązaniach architektonicznych, konstrukcyjnych i przestrzennych.
Obowiązkiem Projektanta jest opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności wymaganiami techniczno-budowlanymi, ustaleniami MPZP oraz zasadami wiedzy technicznej.
W przypadku stwierdzenia, że rozwiązania przyjęte w koncepcji nie zapewniają spełnienia obowiązujących wymagań lub mogą ograniczać możliwość prawidłowej realizacji inwestycji, Projektant zobowiązany jest do ich odpowiedniej weryfikacji i zaproponowania rozwiązań zamiennych, z zachowaniem minimalnych wymagań i założeń funkcjonalno-użytkowych określonych przez Zamawiającego.
W związku z powyższym oczekuje się, że Projektant dokona stosownej weryfikacji przyjętego zagospodarowania terenu oraz usytuowania i wysokości budynków, uwzględniając obowiązujące uwarunkowania planistyczne i wymagania wynikające z przepisów.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że nie można rozpatrywać sytuacji przesłaniania obiektów na działce sąsiedniej w przypadku braku takich obiektów. Można założyć, że wysokość przesłaniania przedmiotowych

budynków będzie wynosiła około 15,5m. Odległość narożników przedmiotowych budynków od wschodniej granicy działki jest równa od 8 do 19,6m.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokości lub ilości kondygnacji.

PYTANIE 9
Przedstawione analizy zacieniania wskazują, że nadmierne zacienianie obejmuje swoim zakresem sąsiednie działki budowlane znajdujące się po stronie wschodniej. Na obszarze z możliwością zabudowy z oknami na tych działkach (to jest w odległości 4 m od granicy działki) występuje zacienianie spowodowane realizacją projektowanej zabudowy uniemożliwiające zapewnienie minimalnego czasu nasłonecznienia wynoszącego min. 3 godziny. Nadmierne zacienianie działek sąsiednich powoduje objęcie ich zasięgiem oddziaływania i może skutkować przyjęciem błędnych rozwiązań projektowych uniemożliwiających realizację inwestycji. Prosimy o weryfikację. W przypadku braku takiego potwierdzenia należy przyjąć, że przedstawiona koncepcja jest błędna.

ODPOWIEDŹ 9
Zamawiający wskazuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczno-budowlana ma charakter poglądowy i określa minimalne wymagania oraz założenia Zamawiającego dotyczące planowanej inwestycji. Nie przesądza ona ostatecznych rozwiązań projektowych.
Obowiązkiem Projektanta na etapie opracowywania dokumentacji projektowej będzie dokonanie szczegółowej weryfikacji przyjętych rozwiązań, w tym w zakresie oddziaływania projektowanej zabudowy na nieruchomości sąsiednie, oraz wykazanie ich zgodności z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie wymagań dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania.
Zamawiający wyjaśnia, że analiza wykazała, że zacienianie na działce sąsiedniej od strony wschodniej występuje w godzinach od 15:00 do 17:00. Zapewniono nasłonecznienie w godzinach od godziny 7:00 do 14:00 co stanowi ponad wymagane 3 godziny w ciągu doby.
W przypadku stwierdzenia, że przyjęte w koncepcji rozwiązania nie zapewniają spełnienia wymagań określonych przepisami, Projektant zobowiązany będzie do ich odpowiedniej modyfikacji i zaproponowania rozwiązań zamiennych, zapewniających możliwość prawidłowej realizacji inwestycji, przy zachowaniu założeń funkcjonalno-użytkowych i minimalnych wymagań Zamawiającego.

PYTANIE 10
Zgodnie z ustaleniami MPZP min. 4% stanowisk postojowych powinno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych). W projekcie wskazano, że projektowanych jest 6 stanowisk dla osób niepełnosprawnych co stanowi 2,9% wszystkich stanowisk i jest niezgodne z zapisami MPZP. Prosimy o korektę i wskazanie lokalizacji tych stanowisk (przy 204 stanowiskach należy zapewnić min. 9 stanowisk postojowych dla niepełnosprawnych, czyli o połowę więcej niż przewidziano). Jednocześnie w budynkach projektowanych jest tylko 6 lokali dla osób niepełnosprawnych – prosimy o weryfikację założeń.

ODPOWIEDŹ 10
Zamawiający wyjaśnia, że liczba i lokalizacja miejsc postojowych wskazana w koncepcji mają charakter wstępny. Ostateczna liczba miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zostanie określona na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem ustaleń MPZP oraz obowiązujących przepisów prawa.
Rozwiązania projektowe w tym zakresie powinny zostać opracowane przez Wykonawcę w ramach przedmiotu zamówienia i uzgodnione z Zamawiającym.
Jednocześnie dołączono do odpowiedzi rewizję rysunku wskazującą 9 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.
Ponadto istnieje możliwość dostosowania większej ilości mieszkań na kondygnacjach wyższych.

PYTANIE 11
Jakie etapowanie inwestycji należy przyjąć? Proszę wskazać zakres poszczególnych etapów. Etapowanie wiąże się także z instalacjami, przyłączami i decyzją środowiskową. Działka znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, garaże, parkingi i zespoły parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą mogą kwalifikować się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko. Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody próg wynosi 0,5 ha powierzchni użytkowej parkingów, stąd dokładne określenie zakresu każdego etapu jest kluczowe.

ODPOWIEDŹ 11

Zamawiający informuje, że przewiduje realizację inwestycji w trzech etapach:

- Etap I – budowa budynku nr 1 wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną umożliwiającą jego prawidłowe funkcjonowanie;
- Etap II – budowa budynku nr 2 wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną umożliwiającą jego prawidłowe funkcjonowanie;
- Etap III – budowa budynku nr 3 wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną umożliwiającą jego prawidłowe funkcjonowanie.

Dokumentacja projektowa powinna obejmować docelowe zagospodarowanie całej działki, w tym wszystkie trzy budynki, układ komunikacyjny, miejsca postojowe oraz infrastrukturę techniczną i przyłącza. Rozwiązania dotyczące infrastruktury wspólnej należy zaprojektować z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenu oraz etapowej realizacji inwestycji, w sposób umożliwiający niezależną realizację i użytkowanie każdego z budynków, bez konieczności przebudowy infrastruktury wykonanej w ramach wcześniejszych etapów.

Wykonawca zobowiązany jest do przeanalizowania całego zamierzenia inwestycyjnego pod kątem obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, z uwzględnieniem lokalizacji inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu, powierzchni parkingów i garaży oraz infrastruktury towarzyszącej. W przypadku wystąpienia takiego obowiązku Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania wymaganej decyzji w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.

Przyjęte etapowanie nie może prowadzić do sztucznego podziału przedsięwzięcia w celu uniknięcia obowiązków wynikających z przepisów ochrony środowiska.

PYTANIE 12

W punkcie 4 zapisano, że pierwszy etap obejmuje jeden budynek. W punkcie 7 mowa jest natomiast o wydzieleniu pierwszych dwóch budynków. Prosimy o ujednolicenie i uwzględnienie zapisów dotyczących etapowania w umowie. Przekroczenie limitów dotyczących konieczności uzyskania decyzji środowiskowej znacząco wydłuża proces projektowy i termin do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

ODPOWIEDŹ 12

Zamawiający informuje, że koncepcja stanowi materiał wyjściowy i poglądowy do opracowania dokumentacji projektowej. Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia wymagań Zamawiającego dotyczących etapowania inwestycji, określonych w dokumentacji zamówienia.

W ramach opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany będzie do uwzględnienia możliwości etapowania inwestycji, w tym wydzielenia poszczególnych budynków w sposób umożliwiający ich niezależną realizację i użytkowanie, zgodnie z założeniami Zamawiającego.

Wykonawca, na etapie opracowywania dokumentacji, zobowiązany jest również do przeanalizowania obowiązujących wymagań formalnoprawnych dotyczących planowanej inwestycji, w tym konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz uwzględnienia wynikających z nich obowiązków i terminów w harmonogramie realizacji zamówienia.

Szczegółowe zasady etapowania inwestycji oraz zakres dokumentacji dla poszczególnych etapów zostaną określone zgodnie z wymaganiami Zamawiającego wskazanymi w OPZ, koncepcji PAB i umowie.

PYTANIE 13

Dostępność budynków dla osób niepełnosprawnych: w opisie zapisano, że do budynków prowadzą chodniki bez schodów i podestów, a ze względu na znaczne różnice rzędnych terenu należy szczególnie dokładnie sprawdzić rozwiązanie dostępnościowe. Prosimy o analizę rzędnych projektowanego terenu, spadków chodników i stanowisk postojowych, rozwiązania wejść i przekroi przez teren i potwierdzenie, że przyjęte rozwiązanie jest poprawne i zapewnia dostęp. Wskazujemy także na zawarcie w części opisowej rozwiązania dla schodów zewnętrznych co w połączeniu z ukształtowaniem terenu budzi uzasadnione obawy o poprawność przyjętych rozwiązań.

ODPOWIEDŹ 13

Zamawiający wyjaśnia, że zapis dotyczący schodów terenowych jest błędny i dotyczył innej wersji koncepcji. Natomiast na etapie przygotowania dokumentacji należy przewidzieć możliwość wykonania

ramp terenowych. Projekt koncepcyjny nie podaje wszystkich rozwiązań projektowych, które trzeba przewidzieć na etapie przygotowania dokumentacji projektowej.
Zamawiający informuje, że zgodnie z koncepcją teren inwestycji charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem wysokościowym, z rzędnymi terenu od 89,4 m do 94,2 m.
Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia szczegółowej analizy ukształtowania terenu oraz zaprojektowania zagospodarowania terenu, w tym układu komunikacji pieszej, dojść do budynków i stanowisk postojowych, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych rzędnych wysokościowych oraz spadków terenu. Przyjęte rozwiązania muszą zapewniać dostępność budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Dokumentacja projektowa powinna zawierać odpowiednie przekroje i rozwiązania wysokościowe potwierdzające możliwość zapewnienia dostępności, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności – przewidywać odpowiednie rozwiązania niwelujące różnice wysokości terenu.
Zamawiający przypomina, że teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej, co należy uwzględnić przy projektowaniu zagospodarowania terenu.

PYTANIE 14
Ze względu na brak aktualnie obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie prosimy o informację wg jakich warunków technicznych należy wykonać dokumentację? Czy Zamawiający zdecydował się podpisać oświadczenie o stosowaniu dotychczasowych (starych, nieobowiązujących) warunków technicznych na podstawie art. 102a Prawa Budowlanego?

ODPOWIEDŹ 14
Zamawiający nie przesądza na obecnym etapie o skorzystaniu z możliwości przewidzianej w art. 102a ustawy – Prawo budowlane. Zastosowanie przepisów przejściowych, w tym złożenie przez inwestora stosownego oświadczenia, będzie przedmiotem analizy na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz możliwości i uwarunkowań realizacji inwestycji.
Jednocześnie Zamawiający oświadcza, że w przypadku nierozstrzygnięcia kwestii wejścia w życie nowych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 102a ustawy – Prawo budowlane.
Nadmieniamy, że obowiązkiem Wykonawcy jest opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami właściwymi dla przedmiotowej inwestycji oraz przedstawienie Zamawiającemu rozwiązań spełniających wymagania formalnoprawne i techniczne
Zamawiający dokonuje zmiany treści umowy w §5 ust. 1 dodaję się pkt. 7) o następującym brzmieniu:
7) złożenia oświadcza, że w przypadku nierozstrzygnięcia kwestii wejścia w życie nowych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, o którym mowa w art. 102a ustawy – Prawo budowlane.

PYTANIE 15
Przekroczona została dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego z mieszkań 3P+A znajdujących się w południowo-wschodnim narożniku budynku. Dopuszczalna długość dojścia na poziomej drodze ewakuacyjnej wynosi 20 m, a w przedstawionej koncepcji przekracza tą długość. Prosimy o modyfikację koncepcji i podanie poprawnego rozwiązania.

ODPOWIEDŹ 15
Zamawiający informuje, że Projekt koncepcyjny architektoniczno-budowlany stanowi materiał poglądowy, określający minimalne wymagania i założenia dotyczące planowanej inwestycji, nieprzesądzający ostatecznych rozwiązań projektowych.
Zamawiający dokonał modyfikacji koncepcji w przedmiotowym zakresie i podano poprawne rozwiązanie na załączonej rewizji rysunków.
Obowiązkiem Projektanta na etapie opracowywania dokumentacji projektowej będzie zapewnienie zgodności przyjętych rozwiązań z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w zakresie dopuszczalnej długości dojść i dróg ewakuacyjnych.

Projektant zobowiązany będzie do wprowadzenia niezbędnych zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym budynku, w tym w zakresie usytuowania mieszkań, układu komunikacji i rozwiązań ewakuacyjnych, tak aby zapewnić spełnienie wymaganych warunków bezpieczeństwa pożarowego, przy zachowaniu założeń funkcjonalno-użytkowych inwestycji.
Zamawiający dokonał modyfikacji koncepcji w przedmiotowym zakresie i podano zamienne rozwiązanie na załączonej rewizji rysunków.

PYTANIE 16
Zgodnie z § 98a rozporządzenia w sprawie WT w budynku mieszkalnym należy zapewnić pomieszczenie gospodarcze na potrzeby przechowywania rowerów i wózków. Pomieszczenie to powinno znajdować się w pobliżu wejścia do budynku lub na kondygnacji podziemnej i mieć powierzchnię co najmniej 15 m2. W przedstawionej koncepcji takie pomieszczenie nie jest projektowane (projektowane pom. wózkowni znajdują się na piętrach i nie posiadają wymaganej minimalnej powierzchni).

ODPOWIEDŹ 16
Zamawiający informuje, że Projekt koncepcyjny architektoniczno-budowlany stanowi materiał poglądowy, określający minimalne wymagania i założenia dotyczące planowanej inwestycji, nieprzesądzający ostatecznych rozwiązań projektowych.
Obowiązkiem Projektanta na etapie opracowywania dokumentacji projektowej będzie uwzględnienie obowiązujących wymagań techniczno-budowlanych, w tym dotyczących zapewnienia pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, o wymaganej powierzchni i lokalizacji.
W związku z powyższym Projektant zobowiązany będzie do wprowadzenia niezbędnych zmian w rozwiązaniach projektowych, zapewniających zgodność dokumentacji z obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu założeń funkcjonalno-użytkowych inwestycji.
Zamawiający dokonał modyfikacji koncepcji w przedmiotowym zakresie i podano zamienne rozwiązanie na załączonej rewizji rysunków

PYTANIE 17
Zgodnie z ustaleniami MPZP dach powinien być wykonany jako płaski. Projektowane budynki posiadają natomiast na ostatniej kondygnacji rozwiązanie, sugerujące zastosowanie dachu skośnego, co może stać w sprzeczności z zapisami MPZP. Co więcej, wskazujemy, że proponowane rozwiązanie jest rozwiązaniem nieekonomicznym (znacząco podraża koszt wykonania konstrukcji obiektu), niepraktycznym i nieestetycznym (na przekrojach dołączonych do koncepcji nie wskazuje się wykonania attyk, co może powodować konieczność ręcznego odśnieżania w celu uniknięcia upadku śniegu, a dodatkowo z oddali widoczne będą wszystkie instalacje dachowe kominy, urządzenia wentylacyjne, panele PV itp).

ODPOWIEDŹ 17
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z opisem technicznym zawartym w Projekcie koncepcyjnym przyjęto rozwiązanie w postaci stropodachu o konstrukcji żelbetowej, z pokryciem papowym, z attykami oraz przelewami awaryjnymi. W zestawieniu zgodności z ustaleniami MPZP wskazano również, że warunek dotyczący dachu płaskiego został spełniony.
Zamawiający podtrzymuje wymaganie zgodności projektowanych rozwiązań z ustaleniami MPZP w zakresie geometrii dachów. Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać dachy płaskie oraz rozwiązania zapewniające funkcjonalność, racjonalność ekonomiczną i estetykę budynków, w tym odpowiednie uporządkowanie i osłonięcie urządzeń oraz instalacji technicznych zlokalizowanych na dachach.
Ostateczne rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne, w tym sposób wykończenia ostatniej kondygnacji, ukształtowania attyk i lokalizacji urządzeń dachowych, należą do obowiązków Projektanta i powinny zostać opracowane z uwzględnieniem powyższych wymagań oraz obowiązujących przepisów.
Zamawiający wyraża zgodę na rezygnację ze ścian pod kątem i wykonanie obrysu ostatniej kondygnacji analogicznie jak niższych. Jednocześnie przyjęto wykonanie attyki. Propozycję przedstawiono na załączonych rewizjach rysunków.

PYTANIE 18
Czy ściany oddzielające mieszkania od klatki schodowej należy wykonać jako ściany o współczynniku Umax =1? Nie jest to wskazane w dokumentacji, a obowiązek zaprojektowania takich ścian wynika z

załącznika nr 2 do WT. Wskazujemy, że ściany takie posiadają dodatkową warstwę ok. 5 cm termoizolacji (ściany z bloczków silikatowych wskazane w koncepcji nie spełniają tego parametru).

ODPOWIEDŹ 18

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja określa podstawowe założenia materiałowe i konstrukcyjne budynku, natomiast szczegółowe rozwiązania projektowe, w tym wymagania dotyczące izolacyjności cieplnej przegród oddzielających lokale mieszkalne od klatek schodowych, należy ustalić na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Dobór rozwiązań materiałowych i konstrukcyjnych należy do obowiązków Projektanta.
Jednocześnie informujemy, że w projekcie koncepcyjnym przewidziano wykonanie izolacji termicznej i okładziny o łącznej grubości 8cm pomiędzy klatką schodową, a mieszkaniami.

PYTANIE 19

Czy dopuszczalne jest projektowanie płyt balkonowych jako prefabrykowanych na łącznikach mechanicznych i stosowanie podłogi na nóżkach, zamiast klejenia płytek? Jest to rozwiązanie o lepszej termice, trwałe i estetyczne, także zwykle jest tańsze w realizacji.

ODPOWIEDŹ 19

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja określa podstawowe założenia funkcjonalne, materiałowe i konstrukcyjne budynku. Szczegółowe rozwiązania projektowe, w tym dotyczące konstrukcji i wykończenia balkonów, należy przyjąć na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz wymaganych parametrów technicznych.
Zamawiający dopuszcza realizację płyt balkonowych jako prefabrykowanych na łącznikach termicznych i wykończenie płyt balkonowych w postaci podłogi na nóżkach.

PYTANIE 20

W części opisowej w punkcie nr 15 znajduje się następujący zapis: „Na fragmencie, gdzie zasięg garażu w rzucie sięga poza część nadziemną budynku, płytę stropową zaprojektowano w układzie płyta-słup". Prosimy o wskazanie lokalizacji tego rozwiązania, gdyż nie wynika ono z przekazanych rysunków (rzuty, przekroje, PZT, elewacje, widoki).

ODPOWIEDŹ 20

Zamawiający wyjaśnia, że zapis dotyczący garaży wychodzących poza obrys wyższych kondygnacji jest błędny i dotyczył innej wersji koncepcji. Zatem wykreśla się z koncepcji PAB w/w zapis.

PYTANIE 21

W opisie przewidziano na dachach budynków montaż instalacji fotowoltaicznej, jednocześnie przedstawione przekroje i rozwiązanie dachu znacznie utrudnią poprawne zaprojektowanie tej instalacji. Prosimy o wyjaśnienie w jaki sposób należy przewidzieć montaż paneli w sposób estetyczny i poprawny w przypadku projektowania dachu bez ścian attykowych.

ODPOWIEDŹ 21

Zamawiający informuje, że koncepcja przewiduje montaż instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków z zastosowaniem systemowych konstrukcji wsporczych, dostosowanych do rodzaju pokrycia dachowego, z uwzględnieniem wymaganego kąta nachylenia paneli w zakresie 15–25°.
Szczegółowy sposób mocowania paneli, dobór konstrukcji wsporczych oraz ich rozmieszczenie należy określić na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem geometrii dachu, obciążeń konstrukcyjnych, w tym oddziaływania wiatru, wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz możliwości prawidłowej eksploatacji i konserwacji instalacji.
Projektant zobowiązany jest do skoordynowania rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych dachu z projektowaną instalacją fotowoltaiczną, w sposób zapewniający jej bezpieczny montaż, prawidłowe funkcjonowanie oraz estetyczny wygląd budynku
Zamawiający wyraża zgodę na rezygnację ze ścian pod kątem i wykonanie obrysu ostatniej kondygnacji analogicznie jak niższych. Jednocześnie podtrzymano wykonanie attyki. Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że projekt koncepcyjny nie podaje wszystkich rozwiązań projektowych, które trzeba przewidzieć

na etapie przygotowania dokumentacji projektowej. Jednym ze sposobów lokalizacji instalacji PV na dachu jest sposób „balastowy".

PYTANIE 22

Prosimy o podanie konkretnego rozwiązania dotyczącego węzła cieplnego i źródła ciepła. W opisie w punkcie 21, zapisano, że ostatecznie wybrano wariant zasilania z miejskiej sieci ciepłowniczej, tymczasem w części sanitarnej szczegółowo opisano:- gruntowe pompy ciepła;- 38 odwiertów po 100 m;- kaskadę czterech pomp ciepła;- przygotowanie c.w.u. z wykorzystaniem pomp ciepła;- chłodzenie mieszkań za pomocą klimakonwektorów. W części elektrycznej również przedstawiono dwa warianty instalacji fotowoltaicznej, zależne od wybranego źródła ciepła. W charakterystyce wybrano system z węzłem ciepłowniczym zasilanym z miejskiej sieci ciepłowniczej, nie uwzględniono tam także energii potrzebnej do chłodzenia i oświetlenia.

ODPOWIEDŹ 22

Zamawiający informuje, że docelowym rozwiązaniem w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło jest zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, za pośrednictwem indywidualnego, dwufunkcyjnego węzła cieplnego (c.o. i c.w.u.) dla każdego budynku, pod warunkiem uzyskania wymaganych warunków technicznych przyłączenia wydanych przez EPEC Sp. z o.o.
W związku z powyższym rozwiązania opisane w części sanitarnej koncepcji, dotyczące gruntowych pomp ciepła, gruntowego wymiennika ciepła w postaci odwiertów pionowych, kaskady pomp ciepła oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem pomp ciepła, nie stanowią rozwiązań przyjętych do realizacji.
Podstawowym systemem ogrzewania mieszkań pozostaje wodne ogrzewanie podłogowe, zasilane z instalacji centralnego ogrzewania współpracującej z węzłem cieplnym. Przygotowanie ciepłej wody użytkowej należy przewidzieć w ramach węzła cieplnego.
W zakresie instalacji fotowoltaicznej należy przyjąć wariant przewidziany dla zasilania budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, tj. instalację o mocy znamionowej 8–10 kWp dla każdego budynku, przeznaczoną na potrzeby zasilania obwodów administracyjnych budynków.
Nie przewiduje się realizacji opisanego w koncepcji systemu chłodzenia mieszkań za pomocą klimakonwektorów zasilanych z pomp ciepła.
Szczegółowe rozwiązania dotyczące węzłów cieplnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, zapotrzebowania na moc cieplną oraz instalacji elektrycznych należy opracować na etapie dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem warunków technicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, szczegółowych obliczeń projektowych oraz obowiązujących przepisów i zasad wiedzy technicznej.
Projektant zobowiązany jest do skoordynowania rozwiązań branżowych i dostosowania dokumentacji projektowej do przyjętego wariantu zaopatrzenia budynków w ciepło.
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, ze projekt koncepcyjny wskazuje możliwość przyjęcia rozwiązania tylko z węzłem cieplnym, tylko z gruntowymi pompami ciepła lub rozwiązanie hybrydowe. W punkcie 21 opisu wskazano preferowane rozwiązanie, które wykorzystuje w 100% ciepło z sieci miejskiej i budowa węzła cieplnego. Węzeł cieplny należy projektować na zapotrzebowanie na moc wskazaną w bilansie w opisie koncepcyjnym branży sanitarnej.

PYTANIE 23

W opisie wskazuje się odwodnienie dachu za pomocą rur spustowych wewnętrznych. Jednocześnie przedstawione przekroje wskazują na odprowadzenie wody na elewacje budynku (brak jest wewnętrznych wpustów, a spadki prowadzą na pochyłe ściany ostatniej kondygnacji).

ODPOWIEDŹ 23

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja określa podstawowe założenia funkcjonalne i architektoniczne budynków. Szczegółowy sposób odwodnienia dachów, w tym lokalizację wpustów dachowych, przebieg rur spustowych oraz ukształtowanie spadków połaci dachowych, należy określić na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.
Projektant zobowiązany jest do zweryfikowania i skoordynowania rozwiązań przedstawionych w części opisowej i rysunkowej koncepcji oraz przyjęcia jednolitego, technicznie uzasadnionego rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych z dachów, zapewniającego prawidłowe i bezpieczne użytkowanie budynków, ochronę elewacji przed zawilgoceniem oraz zgodność z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że z dachu płaskiego należy przewidzieć odprowadzenie wody deszczowej za pomocą rur spustowych wewnętrznych podciśnieniowych. Zamawiający wyraża zgodę na rezygnację ze ścian pod kątem i wykonanie obrysu ostatniej kondygnacji analogicznie jak niższych. Jednocześnie przyjęto wykonanie attyki. Propozycję przedstawiono na załączonych rewizjach rysunków

PYTANIE 24

Prosimy o wskazanie jak należy rozwiązać połączenie dachu płaskiego krytego papą i ścian skośnych ostatniej kondygnacji wykończonych blachą na rąbek stojący – doświadczenie zawodowe wskazuje, że przedstawione rozwiązanie jest niepoprawne.

ODPOWIEDŹ 24

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
W związku z powyższym szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe i technologiczne, w tym dotyczące połączeń elementów konstrukcyjnych, izolacji, dylatacji oraz odwodnienia, należą do obowiązków Wykonawcy na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.
Zamawiający wyraża zgodę na rezygnację ze ścian pod kątem i wykonanie obrysu ostatniej kondygnacji analogicznie jak niższych. Jednocześnie przyjęto wykonanie attyki. Propozycję przedstawiono na załączonych rewizjach rysunków.

PYTANIE 25

W punkcie 14 opisu technicznego przyjęto:- wewnętrzne piony grawitacyjne;- prowadzenie ich do poziomu piwnicy;- podłączenie do kanalizacji deszczowej;- przelewy awaryjne w attykach. Natomiast w punkcie 17 przyjęto:- podciśnieniowy system odwodnienia dachów;- prowadzenie przewodów poziomych pod stropem parteru;- zbiornik retencyjny;- regulator przepływu;- odprowadzenie wód do miejskiej kanalizacji deszczowej z ograniczeniem do 10 l/s. To są dwa różne rozwiązania technologiczne. Prosimy o ujednolicenie.

ODPOWIEDŹ 25

Zamawiający informuje, że przedstawiony opis instalacji kanalizacyjnych stanowi element koncepcji i określa wstępne założenia projektowe. Wykonawca, w ramach opracowania dokumentacji projektowej, zobowiązany jest do zweryfikowania przyjętych rozwiązań oraz zaprojektowania kompletnej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, norm, warunków technicznych oraz zasad wiedzy technicznej.
Zamawiający wyjaśnia, że z dachu płaskiego należy przewidzieć odprowadzenie wody deszczowej za pomocą rur spustowych wewnętrznych podciśnieniowych, prowadzenie przewodów poziomych pod stropem parteru, podłączenie do kanalizacji deszczowej poprzez zbiornik retencyjny zbierający nadmiar wód deszczowych, odprowadzenie wód do miejskiej kanalizacji deszczowej z ograniczeniem do 10 l/s poprzez zastosowanie regulatora przepływu. W attyce należy przewidzieć przelewy awaryjne.
Szczegółowy sposób prowadzenia pionów i przewodów kanalizacyjnych, ich mocowania, podwieszenia, izolacji akustycznej i przeciwwibracyjnej, a także dobór odpowiednich systemów instalacyjnych należy do obowiązków Wykonawcy.
Przyjęte rozwiązania muszą zapewniać prawidłowe funkcjonowanie instalacji, ograniczenie przenoszenia hałasu i drgań na konstrukcję budynku oraz możliwość prawidłowego odprowadzania ścieków i wód opadowych.

Zapytania i udzielone wyjaśnienia treści SWZ z dnia 13.11.2026 r. godz. 15.59

PYTANIE 1

Proszę uzupełnić projekt PZT o podstawowe wymiary tj:
- budynków od granic działek sąsiednich,
- szerokości dróg i miejsc postojowych,
- odległości miejsc postojowych od budynków i granic nieruchomości

- wyznaczenia drogi pożarowej zgodnie z przepisami
- odległości między budynkami
- odległości placów zabaw i terenów rekreacyjnych od linii rozgraniczającej drogę
- podanie rzędnych posadowienia budynków
- podanie podstawowych rzędnych projektowanych dróg i podstawowych spadków

ODPOWIEDŹ 1

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna, w tym projekt koncepcyjny PZT wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
W związku z powyższym wskazane w zapytaniu wymiary, odległości, rzędne wysokościowe, spadki oraz parametry zagospodarowania terenu powinny zostać określone przez Wykonawcę na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz warunków terenowych.

PYTANIE 2

Proszę o deklarację zamawiającego wg których warunków technicznych ma być wykonany projekt.

ODPOWIEDŹ 2

Zamawiający nie przesądza na obecnym etapie o skorzystaniu z możliwości przewidzianej w art. 102a ustawy – Prawo budowlane. Zastosowanie przepisów przejściowych, w tym złożenie przez inwestora stosownego oświadczenia, będzie przedmiotem analizy na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz możliwości i uwarunkowań realizacji inwestycji.
Jednocześnie Zamawiający oświadcza, że w przypadku nierozstrzygnięcia kwestii wejścia w życie nowych przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 102a ustawy – Prawo budowlane.
Nadmieniamy, że obowiązkiem Wykonawcy jest opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami właściwymi dla przedmiotowej inwestycji oraz przedstawienie Zamawiającemu rozwiązań spełniających wymagania formalnoprawne i techniczne.

PYTANIE 3

Proszę o wykazanie, że inwestycja nie oddziałuje na tereny sąsiednie w sposób nadmierny tj. proszę o wykazanie, że doświetlenie mieszkań wschodnich nie zostało osiągnięte kosztem ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

ODPOWIEDŹ 3

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

PYTANIE 4
Proszę o uzupełnienie analizy przesłaniania w taki sposób, aby uwzględniała działki sąsiednie.

ODPOWIEDŹ 4
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

PYTANIE 5
Proszę o uzupełnienie analizy nasłonecznienia i przesłaniania o wnioski wynikające z tej analizy. We wnioskach proszę określić, czy projektowana zabudowa powoduje ograniczenia w możliwości zabudowy lub zagospodarowania działek sąsiednich.

ODPOWIEDŹ 5
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

PYTANIE 6
Proszę określić obszar oddziaływania obiektu w oparciu o przepis art. 3 pkt 20 ustawy prawo budowlane.

ODPOWIEDŹ 6
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

PYTANIE 7
Proszę o potwierdzenie, że wysokość budynków przyjęta w koncepcji jest prawidłowa. Proszę potwierdzić, że wymiar dotyczący wysokości budynku uwzględnia warstwy ocieplenia dachu, spadki dachu i warstw pokrycia.

ODPOWIEDŹ 7
Zamawiający informuje, że wysokości budynków wskazane w koncepcji architektonicznej stanowią założenia wyjściowe do dalszych prac projektowych.
W ramach opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do zweryfikowania przyjętych wysokości budynków pod kątem zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi.
Wykonawca powinien uwzględnić w projektowanych wysokościach wszystkie warstwy konstrukcyjne i wykończeniowe dachu, w tym warstwy izolacji termicznej, rozwiązania związane z ukształtowaniem spadków oraz warstwy pokrycia dachowego, tak aby projektowane budynki spełniały wymagania określone w dokumentach planistycznych i przepisach prawa.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wysokości budynków lub ilości kondygnacji.

PYTANIE 8
Jeżeli okaże się, że wysokość budynku uległa zmianie proszę o dokonanie aktualizacji analizy nasłonecznienia i przesłaniania.

ODPOWIEDŹ 8
Zamawiający informuje, że wysokości budynków wskazane w koncepcji architektonicznej stanowią założenia wyjściowe do dalszych prac projektowych.
W ramach opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do zweryfikowania przyjętych wysokości budynków pod kątem zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi.
Wykonawca powinien uwzględnić w projektowanych wysokościach wszystkie warstwy konstrukcyjne i wykończeniowe dachu, w tym warstwy izolacji termicznej, rozwiązania związane z ukształtowaniem spadków oraz warstwy pokrycia dachowego, tak aby projektowane budynki spełniały wymagania określone w dokumentach planistycznych i przepisach prawa.
Zamawiający wyjaśnia, że nie można rozpatrywać sytuacji przesłaniania obiektów na działce sąsiedniej w przypadku braku takich obiektów. Można założyć, że wysokość przesłaniania przedmiotowych budynków będzie wynosiła około 15,5m. Odległość narożników przedmiotowych budynków od wschodniej granicy działki jest równa od 8 do 19,6m.
Analiza zawarta w koncepcji architektonicznej wykazała, że zacienianie na działce sąsiedniej od strony wschodniej występuje w godzinach od 15:00 do 17:00. Zapewniono nasłonecznienie w godzinach od godziny 7:00 do 14:00 co stanowi ponad wymagane 3 godziny w ciągu doby.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wysokości budynków lub ilości kondygnacji.

PYTANIE 9
Czy inwestor uzyskał zgodę na wyjazd z terenu inwestycji po stronie północnej.

ODPOWIEDŹ 9
Zamawiający informuje, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz z ulicy Zbigniewa Herberta, oznaczonej symbolem 3KDD. Uzyskanie zgody na lokalizację wjazdu leży po stronie jednostki projektowej.

PYTANIE 10
Jeżeli inwestor nie uzyskał zgody na wyjazd po stronie północnej to proszę zmienić koncepcję w taki sposób, aby spełniała ona przepisy p.poż dla zawracania wozów bojowych straży pożarnej.

ODPOWIEDŹ 10
Zamawiający informuje, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz z ulicy Zbigniewa Herberta, oznaczonej symbolem 3KDD. Uzyskanie zgody na lokalizację wjazdu leży po stronie jednostki projektowej.

PYTANIE 11
Proszę o wyjaśnienie na jakiej podstawie projektant przyjął posadowienie budynku na płycie fundamentowej?. Z załączonych badań geologicznych wynika, że na cały obszarze do głębokości wykonanych badań występują grunty słabonośne, których parametry nie dają żadnej podstawy do przyjęcia założenia projektowego, że można projektować budynki wyłącznie na płytach fundamentowych.

ODPOWIEDŹ 11
Zamawiający informuje, że w przedmiotowej opinii geotechnicznej przedstawiono, jakie rodzaje gruntów nadają się do posadowienia budynków, a jakie należy wymienić. Dodatkowo przedmiotowa opinia geotechniczna określa zalecenia do rodzaju posadowienia budynków.
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.

PYTANIE 12
Proszę o aktualizację badań geologicznych, w których zostaną określone nośne warstwy gruntu.
Załączone do projektu badania geologiczne są nieprzydatne do projektowania, gdyż zostały wykonane na zbyt małą głębokość.

ODPOWIEDŹ 12
Zamawiający informuje, że przedmiotowe budynki nie posiadają kondygnacji podziemnej, a przedstawiona opinia geotechniczna określa zalecenia do rodzaju posadowienia budynków.
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.

PYTANIE 13
Czy opis, który został zamieszczony dwa razy pn: **PROJEKT KONCEPCYJNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY WERSJA „A" posiada jakieś różnice?.** Który z tych opisów należy traktować jako wiążący?

ODPOWIEDŹ 13
Zamawiający informuje, że w załączonym pliku został dwukrotnie wydrukowany ten sam opis.

PYTANIE 14
Czy przyjmując rozwiązania w zakresie izolacji przeciwwodnych i rodzaj zastosowanych materiałów projektant wziął pod uwagę bardzo wysoki poziom wód gruntowych, które napływają na działkę z powodu ukształtowania istniejącego terenu i różnicy wysokości terenu, z którego spływają wody wynoszącej ponad 10m.

ODPOWIEDŹ 14
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Dodatkowo Zamawiający informuje, że należy projektować budynki w taki sposób aby w maksymalny możliwy sposób zniwelować różnice wysokości w planowanym terenie zabudowy oraz w maksymalny możliwy sposób zniwelować możliwość napływania wód opadowych z działek sąsiednich.

PYTANIE 15
Proszę o podanie rozwiązania, w postaci opisu, w jaki sposób projektant przewidział likwidację istniejących zastoisk wody na działce? W/w uwaga wynika z faktu, że w koncepcji, w miejscu istniejących zbiorników wodnych, projektant przewidział lokalizację budynków, dróg i miejsc postojowych.

ODPOWIEDŹ 15
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.

PYTANIE 16
Proszę o potwierdzenie, że do wykonania charakterystyki energetycznej przyjęto prawidłowy koszt 1 kWh ciepła sieciowego w kwocie 18 gr. (str. 9 opracowania)

ODPOWIEDŹ 16
Zamawiający informuje, że przedmiotowa charakterystyka energetyczna miała na celu przedstawienie dwóch wariantów zaopatrzenia projektowanych budynków w energię do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody i została oparta na projekcie koncepcyjnym.
Zamawiający jednocześnie informuje, że celem Wykonawcy jest zaprojektowanie budynków, dla których EP nie może przekroczyć 52 kWh/m2rok.

PYTANIE 17
Proszę o potwierdzenie, że wynik EP = 51,15 (kWh/m2rok) wykazany w załączonej charakterystyce energetycznej jest poprawne, dla wybranego wariantu polegającego na podłączeniu budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

ODPOWIEDŹ 17
Zamawiający informuje, że przedmiotowa charakterystyka energetyczna miała na celu przedstawienie dwóch wariantów zaopatrzenia projektowanych budynków w energię do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody i została opata na projekcie koncepcyjnym.
Zamawiający jednocześnie informuje, że celem Wykonawcy jest zaprojektowanie budynków, dla których EP nie może przekroczyć 52 kWh/m2rok.

PYTANIE 18
Proszę o podanie w jaki sposób w charakterystyce energetycznej uzyskano współczynnik 1,535% dla odnawialnych źródeł energii dla wybranego wariantu?

ODPOWIEDŹ 18
Zamawiający informuje, że przedmiotowa charakterystyka energetyczna miała na celu przedstawienie dwóch wariantów zaopatrzenia projektowanych budynków w energię do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody i została opata na projekcie koncepcyjnym.
Źródłem dla odnawialnych źródeł energii jest zastosowanie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.
Zamawiający jednocześnie informuje, że celem Wykonawcy jest zaprojektowanie budynków, dla których EP nie może przekroczyć 52 kWh/m2rok.

PYTANIE 19
Proszę o wyjaśnienie dlaczego w charakterystyce energetycznej roczne zapotrzebowanie na energię końcową przez system oświetlenia wbudowanego wynosi 0,00 kWh/rok?

ODPOWIEDŹ 19
Zamawiający informuję, że dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do wyniku nie uwzględnia się zapotrzebowania na energię do oświetlenia wbudowanego.

PYTANIE 20
Proszę o dołączenie analizy z rozbiciem na miesiące energii z paneli PV w celu potwierdzenia, że została ona prawidłowo uwzględniona w bilansie budynku i że uzyskany wynik 0,00 za energię elektryczną o której mowa w pytaniu nr 19 jest prawidłowy.

ODPOWIEDŹ 20

Zamawiający informuję, że dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do wyniku nie uwzględnia się zapotrzebowania na energię do oświetlenia wbudowanego.

PYTANIE 21

W celu uzyskania EP = 51,15 (kWh/m2rok), dla wybranego wariantu w charakterystyce przyjęto, że wszystkie okna będą miały współczynnik U=0,8, ściany zewnętrzne uzyskają współczynnik U=0,16 stropodach uzyska współczynnik U=0,112, natomiast w projekcie przyjęto wskaźnik U np. dla okien przyjęto U=0,9, co sprawia, że osiągnięcie współczynnika EP-51,15 nie będzie możliwe.

ODPOWIEDŹ 21

Zamawiający informuje, że celem Wykonawcy jest zaprojektowanie budynków, dla których EP nie może przekroczyć 52 kWh/m2rok.

PYTANIE 22

W charakterystyce przyjęto, że miejski system wywarzania energii cieplnej bazuje na kogeneracji w zakresie **80%,** a pozostała część wytwarzana jest bez udziału kogeneracji. Na oficjalnej stronie Epec: https://epec.pl/strefa-biznesu/dla-projektanta/ znajduje się informacja, że udział procentowy ciepła dostarczonego w ciągu roku kalendarzowego do danej sieci ciepłowniczej wytworzonego w instalacjach odnawialnego źródła energii, ciepła użytkowego w kogeneracji lub ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych, w łącznej ilości ciepła dostarczanego do tej sieci w ciągu roku kalendarzowego: **α_{DH} = 33,96% - czyli 33,96%,** natomiast wskaźnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej dla sieci ciepłowniczej, bez względu na ilość i rodzaj źródeł ciepła oraz technologii wykorzystywanych do wytwarzania i dostarczania ciepła do odbiorcy końcowego: **$w_{P,c}$ = 0,614 – czyli 61,4%.** Jeżeli dane zawarte na stronie EPEC są poprawne, to po ich wprowadzeniu do obliczeń wskaźnik EK znacznie przekroczy wartość 52. **Bardzo proszę o weryfikację w/w danych i o zajęcie jednoznacznego stanowiska, czy charakterystyka jest wykonana poprawnie.**

ODPOWIEDŹ 22

Zamawiający przedstawił poniżej stanowisko firmy EPEC.
Odp. EPEC - procentowy udział w produkcji energii ma 20% , energia wytworzona jest z węgla kamiennego. Pozostałe 80% dostarcza Energa Kogeneracja załączeniu poniżej link do strony Energa Kogeneracja
http://energa-kogeneracja.pl/obiekty-i-inwestycje/elblag

PYTANIE 23

Proszę o wyjaśnienie zapisów umowy zawartych w § 4 pkt 2 ppkt 1 pkt d, e,f

d. Przedstawienie dwóch rozwiązań i opracowanie ostatecznego wariantu inwestycji z uwzględnieniem posiadanej przez Zmawiającego analizy chłonności, koncepcji architektoniczno-budowlanej oraz przepisów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w uzgodnieniu z Zamawiającym i Urzędem Miasta w Elblągu wraz z uzyskaniem akceptacji zamawiającego (do 4 tygodni od dnia podpisania umowy). W trakcie tych czynności zamawiający przewiduje minimum trzy wizyty stacjonarne w oddziale zamawiającego lub siedzibie wspólnika wraz z przygotowaniem odpowiednich prezentacji na każde spotkanie. Wykonawca przedstawi trzy warianty w formie koncepcji architektonicznej, wraz z uzasadnieniem wyboru rozwiązania najbardziej efektywnego pod względem funkcjonalnym, technicznym i ekonomicznym.
e. Wykonanie wizualizacji 3D projektu w wersji multimedialnej po uzyskaniu akceptacji zamawiającego.
f. Wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego dla projektowanego pomieszczenia biurowego na poziomie parteru w pierwszym projektowanym budynku w uzgodnieniu z Zamawiającym.

- Co oznacza stwierdzenie „przedstawienie dwóch rozwiązań i opracowanie ostatecznego wariantu inwestycji z uwzględnieniem posiadanej przez Zamawiającego analizy chłonności (brak w materiałach zamówienia) , koncepcji architektoniczno-budowlanej”. Jaki jest zakres obowiązków projektanta wynikający z w/w zapisu umowy.
- Proszę doprecyzować pojęcie wizualizacji 3D w wersji multimedialnej.
- Czemu ma służyć wykonanie i jaki ma być zakres pfu dla projektowanego pomieszczenia biurowego na poziomie parteru w pierwszym projektowanym budynku w uzgodnieniu z Zamawiającym.

ODPOWIEDŹ 23

Odpowiedz na tiret pierwsze - § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. d

Zamawiający wyjaśnia, że nie posiada odrębnego opracowania w postaci analizy chłonności terenu, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. d umowy.
W związku z powyższym przy opracowywaniu wariantów inwestycji Wykonawca powinien uwzględnić przekazane przez Zamawiającego materiały wyjściowe, w szczególności koncepcję architektoniczno-budowlaną oraz pozostałą dokumentację zamówienia zawartą w ZAŁĄCZNIKU NR 8 do SWZ.
Przedstawione warianty powinny uwzględniać możliwości zagospodarowania terenu i realizacji inwestycji wynikające z powyższych uwarunkowań.
Zamawiający dokonuje korekty zapisu w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. d umowy w następujący sposób:
„Przedstawienie dwóch rozwiązań i opracowanie ostatecznego wariantu inwestycji z uwzględnieniem posiadanej przez Zmawiającego koncepcji architektoniczno-budowlanej oraz pozostałej dokumentacji stanowiącej ZAŁĄCZNIK NR 8 do SWZ oraz przepisów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w uzgodnieniu z Zamawiającym i Urzędem Miasta w Elblągu wraz z uzyskaniem akceptacji zamawiającego (do 4 tygodni od dnia podpisania umowy). W trakcie tych czynności zamawiający przewiduje minimum trzy wizyty stacjonarne w siedzibie Zamawiającego wraz z przygotowaniem odpowiednich prezentacji na każde spotkanie. Wykonawca przedstawi dwa warianty w formie koncepcji architektonicznej, wraz z uzasadnieniem wyboru rozwiązania najbardziej efektywnego pod względem funkcjonalnym, technicznym i ekonomicznym.”

Odpowiedz na tiret drugie - § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. e

Zamawiający wyjaśnia, że przez wizualizację 3D projektu w wersji multimedialnej rozumie się opracowanie komputerowej prezentacji przestrzennej projektowanej inwestycji, przedstawiającej jej docelowy wygląd i podstawowe rozwiązania architektoniczne.
Opracowanie powinno obejmować wizualizacje przedstawiające budynki z zewnątrz, ich usytuowanie na terenie inwestycji, zagospodarowanie terenu oraz wybrane ujęcia pozwalające na ocenę przyjętych rozwiązań architektonicznych.
Wizualizacja powinna zostać przekazana w formie elektronicznej, umożliwiającej jej prezentację multimedialną. Opracowanie zostanie wykonane po zaakceptowaniu przez Zamawiającego ostatecznego wariantu koncepcji.

Odpowiedz na tiret trzecie - § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. f

Zamawiający wyjaśnia, że wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) dla projektowanego pomieszczenia biurowego na poziomie parteru pierwszego projektowanego budynku ma na celu określenie wymagań funkcjonalnych, użytkowych i technicznych dotyczących tego pomieszczenia, z uwzględnieniem jego przyszłego przeznaczenia.
Opracowanie powinno określać w szczególności proponowany układ funkcjonalny pomieszczenia, jego powierzchnię i sposób podziału na poszczególne strefy użytkowe, wymagania dotyczące dostępności, wyposażenia, instalacji oraz standardu wykończenia.
Pomieszczenie biurowe ma służyć obsłudze administracyjnej i eksploatacyjnej budynku mieszkalnego, a PFU ma określić wymagania funkcjonalne i techniczne dla tego pomieszczenia, które następnie zostaną uwzględnione w dokumentacji projektowej.
Szczegółowe założenia i wymagania dotyczące funkcji pomieszczenia zostaną uzgodnione z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji.

PYTANIE 24

Z uwagi na obszerny zakres prac projektowych objęty tym punkiem proszę o wydłużenie terminu na wykonanie tego zadania do 12 tygodni i jednocześnie wydłużenie o 6 tygodni wszystkich kolejnych terminów.

ODPOWIEDŹ 24

Zamawiający nie wyraża zgody na wydłużenie terminu realizacji wskazanego zadania do 12 tygodni ani na automatyczne wydłużenie o 6 tygodni wszystkich kolejnych terminów realizacji poszczególnych etapów zamówienia.
Zamawiający wskazuje, że terminy realizacji poszczególnych etapów zostały określone z uwzględnieniem zakresu przedmiotu zamówienia oraz zakładanego harmonogramu realizacji inwestycji. Wykonawca

zobowiązany jest do takiej organizacji prac projektowych, aby zapewnić terminową realizację poszczególnych etapów zamówienia.
Zamawiający dokonuje zmiany treści całego § 4 wzoru umowy stanowiącego ZALACZNIK NR 7 do SWZ, w tym zakresie terminów realizacji etapów, o których mowa w ust. 2 pkt. 1), 2) i 3) jak poniżej:

1) Etap I – w skład I etapu przedmiotu zamówienia **(do 8 tygodni od dnia podpisania umowy)** wchodzą, w szczególności:
2) Etap II - w skład II etapu **(do 18 tygodni od dnia podpisania umowy)**, wchodzą w szczególności:
3) Etap III - w skład III etapu przedmiotu zamówienia (**do 37 tygodni od dnia podpisania umowy)** wchodzą, w szczególności (z uwzględnieniem wszystkich branż oraz niezbędnymi wszelkimi budowami, przebudowami nowych mediów, usunięciem kolizji istniejących mediów, dostosowanie parametrów istniejących sieci do aktualnych potrzeb, dostosowanie układu drogowego):

Do Zmiany treści SWZ załączony zmienioną treść wzoru umowy -ZAŁĄCZNIK NR 7 do SWZ, w którym znajduję się pełna treść wprowadzonych zmian. (treść zmian patrz str. 21-22)

PYTANIE 25

Proszę o rozważenie zmniejszenia wysokości kar umownych z 0,5% na 0,1% zważywszy, że w ramach inwestycji konieczne będzie uzyskanie decyzji środowiskowej, której procedura może znacząco wydłużyć proces projektowy i przesunąć termin złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, do którego konieczne jest dołączenie decyzji środowiskowej lub o wprowadzenie zapisu, który będzie chronił projektanta w przypadku niedotrzymania terminu z uwagi na procedury administracyjne.

ODPOWIEDŹ 25

Zamawiający nie wyraża zgody na obniżenie wysokości kar umownych z 0,5% do 0,1%.
Jednocześnie Zamawiający informuje, że postanowienia umowy dotyczące przesłanek zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy przewidują możliwość jego przedłużenia w przypadku wystąpienia opóźnień w załatwianiu spraw i wydawaniu decyzji przez właściwe organy administracji publicznej, w tym decyzji, uzgodnień i pozwoleń niezbędnych do realizacji dokumentacji projektowej.
Mając na uwadze zgłoszoną uwagę, Zamawiający doprecyzuje powyższe postanowienie poprzez wskazanie, że obejmuje ono również procedurę uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile opóźnienie nastąpi z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i nie będzie wynikało z jego zaniedbań lub nienależytego wykonywania obowiązków umownych.
Zamawiający dokonuje zmiany treści § 14 ust. 1 pkt. 1) tiret czwarte w następujący sposób:

– uchybienia terminom załatwiania spraw i wydawania stosownych decyzji (w tym opinii, uzgodnień, stanowisk, pozwoleń itp.) przez właściwe organy administracji publicznej lub inne uprawnione podmioty, niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, w szczególności dotyczących uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o okres rzeczywistego przedłużenia postępowania, jeżeli nastąpiło ono z przyczyn niezależnych od Wykonawcy. Warunkiem zmiany terminu jest wykazanie przez Wykonawcę, że dochował należytej staranności, terminowo składał wymagane wnioski i dokumenty oraz podejmował niezbędne czynności w celu sprawnego przeprowadzenia postępowań administracyjnych. Przedłużenie terminu nie przysługuje w przypadku, gdy opóźnienie wynika z działania lub zaniechania Wykonawcy, w szczególności złożenia niekompletnej dokumentacji, błędów w opracowaniach lub nieterminowego dokonania wymaganych uzupełnień.

PYTANIE 26

Proszę o usunięcie z umowy zapisu § 9 pkt 3 w związku z zapisem § 9 pkt 5. Zapisy te wzajemnie się wykluczają.

ODPOWIEDŹ 26

Zamawiający nie wyraża zgody na usunięcie postanowienia § 9 pkt 3 umowy. Wskazane postanowienia nie są ze sobą sprzeczne, ponieważ regulują odrębne kwestie.
Postanowienie § 9 pkt 3 przewiduje możliwość dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy wysokość poniesionej szkody przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych.
Natomiast postanowienie § 9 pkt 5 określa maksymalną łączną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony na podstawie umowy, ograniczając ją do 30% łącznego wynagrodzenia brutto.
Limit określony w § 9 pkt 5 dotyczy zatem wyłącznie kar umownych i nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w § 9 pkt 3.

W związku z powyższym Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie obu postanowień umowy.

PYTANIE 27
Z uwagi na bardzo krótki – 2 dniowy termin do zadawania pytań. Publikacja ogłoszenia nastąpiła w dniu 10.11.2026 o godz.16,02. Dzień 11.11.2026 był dniem ustawowo wolnym od pracy, a termin na dokonanie analizy zapytania i koncepcji wynosił tylko dwa dni robocze, bardzo proszę o podanie nowego terminu do zadawania pytań, w celu umożliwienia odniesienia się do udzielonych odpowiedzi na w/w pytania i zadanie dodatkowych pytań po wykonaniu szczegółowej analizy materiałów zamówienia. Z uwagi na bardzo 2 dniowy termin dotychczasowa analiza materiału z natury rzeczy musiała być pobieżna.

ODPOWIEDŹ 27
Zamawiający informuje, że termin na składanie wniosków o wyjaśnienie treści dokumentów zamówienia został wyznaczony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.
Jednocześnie, mając na uwadze wniosek Wykonawcy oraz potrzebę zapewnienia wszystkim zainteresowanym Wykonawcom odpowiedniego czasu na szczegółową analizę udzielonych wyjaśnień i uwzględnienie ich przy przygotowywaniu ofert, Zamawiający dokona odpowiedniej zmiany terminu składania ofert, stosownie do zakresu udzielonych wyjaśnień i ich wpływu na przygotowanie ofert.
Zamawiający nie wyznacza zatem dodatkowego terminu na zadawanie pytań, natomiast zapewni Wykonawcom odpowiedni czas na zapoznanie się z udzielonymi wyjaśnieniami.

Wniosek Wykonawcy z dnia 16.11.2026 r. godz. 08.48
Prosimy o potwierdzenie, że:
• technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie uznana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia,
• oferta Wykonawcy obejmująca w/w technologię nie będzie podlegała odrzuceniu (pod warunkiem wykazania równoważności),
• parametry równoważności dla w/w rozwiązania to: odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

ODPOWIEDŹ
Zamawiający informuje, że przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na podstawie koncepcji architektoniczno-budowlanej przekazanej przez Zamawiającego.
Zamawiający dopuszcza stosowanie materiałów i produktów równoważnych w stosunku do wskazanych w koncepcji materiałów i produktów, z zachowaniem wymaganych parametrów technicznych, użytkowych, konstrukcyjnych i funkcjonalnych.
Powyższe nie oznacza jednak dopuszczenia dowolnej zmiany przyjętych w koncepcji zasadniczych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych budynków. W szczególności Zamawiający nie przewiduje zastąpienia przyjętej w koncepcji konstrukcji żelbetowej i murowanej w technologii silikatowej całkowicie odmiennym systemem konstrukcyjnym, opartym na prefabrykowanej technologii drewnianej.
W związku z powyższym wskazana przez Wykonawcę propozycja zastosowania prefabrykowanej technologii drewnianej nie stanowi w ocenie Zamawiającego równoważności pojedynczego materiału lub produktu, lecz zmianę zasadniczych założeń konstrukcyjnych przyjętych w koncepcji.

Zapytania i udzielone wyjaśnienia treści SWZ z dnia 16.11.2026 r. godz. 16.41

PYTANIE 1
Zwracam się z prośbą o dokonanie zmian zapisów umowy w taki sposób aby umowa była wykonalna dla projektanta z uwagi na obowiązujące procedury administracyjne.
Wniosek dotyczy przede wszystkim wskazanego okresu 16 tygodni od podpisania umowy do momentu złożenia wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Z tego okresu zamawiający odjął 6 tygodni na wykonanie i uzgodnienie koncepcji a to oznacza, że dopiero po tym okresie będzie można przygotować KIP i złożyć wniosek o wydanie decyzji środowiskowej. Przyjmując, że wykonanie KIP zajmie ok. 4 tygodni na uzyskanie decyzji środowiskowej Zamawiający przewidział 16-6-4= 6 tygodni, w sytuacji, gdy realny termin na wydanie takiej decyzji to min. 16 tygodni, a praktycznie jest to okres około 6 miesięcy.
Mając powyższe na uwadze proponuję przeniesienie obowiązku złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, do którego należy dołączyć decyzję środowiskową, do III etapu inwestycji oraz

wnoszę o wyłączenie z terminu umownego obowiązku jej uzyskania. Jest to powszechnie stosowana dobra praktyka, która powoduje, że projektant nie jest zagrożony karami z uwagi na procedury administracyjne od niego niezależne. Oczywiście projektant powinien być zobowiązany do doprowadzenia dokumentacji projektowej do zgodności z przepisami prawa, jeżeli organ administracji uzna, że posiada ona wady lub braki. Niemniej projektant nie może odpowiadać za skuteczność wydania decyzji pozwolenia na budowę z uwagi na zastrzeżenia stron postępowania. Udział stron postępowania wynika wprost z wykonanej koncepcji i intencji Zamawiającego który ją zaakceptował. W koncepcji architektonicznej wskazano w sposób jednoznaczny, że projekt oddziałuje na działki sąsiednie, co automatycznie oznacza udział właścicieli tych działek jako strony postępowania. Zatem odpowiedzialność i ewentualne konsekwencje tej decyzji wynikające z przyjętego rozwiązania projektowego w koncepcji powinien ponosić Zamawiający a nie projektant.
Podkreślić należy, że:

1. Wykonanie dokumentacji projektowej jest świadczeniem polegającym na opracowaniu i przekazaniu dokumentacji spełniającej wymagania umowy.
2. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest odrębnym rezultatem, zależnym również od działania organu administracji architektoniczno-budowlanej i innych organów jeżeli występuje zależność polegająca na tym, że najpierw jeden organ musi wydać decyzję aby mógł to zrobić kolejny organ.
3. Projektant nie ma możliwości zagwarantowania, że organ wyda decyzję w określonym terminie.
4. Czas postępowania administracyjnego nie jest tożsamy z czasem opracowania dokumentacji.
5. Zamawiający powinien odpowiednio rozdzielić terminy oraz przewidzieć realny mechanizm przedłużenia terminu umownego.

Podstawa prawna:

- art. 16 Prawa zamówień publicznych – zasady uczciwej konkurencji, równego traktowania wykonawców i proporcjonalności;
- art. 99 ust. 1 Pzp – obowiązek jednoznacznego i wyczerpującego opisu przedmiotu zamówienia;
- art. 436 pkt 1 Pzp – określenie planowanego terminu wykonania zamówienia;
- art. 35 ust. 6 Prawa budowlanego – termin wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- art. 353¹ Kodeksu cywilnego – granice swobody umów;
- art. 387 § 1 Kodeksu cywilnego – niemożliwość świadczenia.

Od odpowiedzi Zamawiającego i sposobu uregulowania w/w kwestii przez Zamawiającego zależy, czy będę zmuszony do skorzystania z prawa zaskarżenia SWZ do KIO.

ODPOWIEDŹ 1

Zamawiający dokonuje zmiany treści § 4, który otrzymuje nowe brzmienie:

2. Termin realizacji przedmiotu umowy wynosi **37 tygodni od dnia podpisania umowy**.
3. Terminy realizacji poszczególnych Etapów:
   1) Etap I – w skład I etapu przedmiotu zamówienia **(do 8 tygodni od dnia podpisania umowy)** wchodzą, w szczególności:
      a) Przedstawienie dwóch rozwiązań i opracowanie ostatecznego wariantu inwestycji z uwzględnieniem posiadanej przez Zmawiającego koncepcji architektoniczno-budowlanej oraz pozostałej dokumentacji stanowiącej ZAŁĄCZNIK NR 8 do SWZ oraz przepisów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w uzgodnieniu z Zamawiającym i Urzędem Miasta w Elblągu wraz z uzyskaniem akceptacji zamawiającego (do 4 tygodni od dnia podpisania umowy). W trakcie tych czynności zamawiający przewiduje minimum trzy wizyty stacjonarne w siedzibie Zamawiającego wraz z przygotowaniem odpowiednich prezentacji na każde spotkanie. Wykonawca przedstawi dwa warianty w formie koncepcji architektonicznej, wraz z uzasadnieniem wyboru rozwiązania najbardziej efektywnego pod względem funkcjonalnym, technicznym i ekonomicznym.
      b) Wykonanie wizualizacji 3D projektu w wersji multimedialnej po uzyskaniu akceptacji zamawiającego.
      c) Wykonanie programu funkcjonalnego dla projektowanego pomieszczenia biurowego na poziomie parteru w pierwszym projektowanym budynku w uzgodnieniu z Zamawiającym.
      d) Wykonanie mapy do celów projektowych.
   2) Etap II - w skład II etapu **(do 18 tygodni od dnia podpisania umowy)**, wchodzą w szczególności:
      a) wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego,

b) wykonanie projektu zagospodarowania całego terenu, obejmujący w szczególności projekt placu zabaw, małej architektury, zieleni, dróg wewnętrznych i ciągów komunikacyjnych;
c) wykonanie wszelkich niezbędnych uzgodnień z gestorami sieci;
d) wykonanie analizy zgodności z zasadą DNSH (Do No Significant Harm) z szczególnym uwzględnień wymagań Banku Gospodarstwa Krajowego i innych instytucji finansujących w zakresie planowanych do osiągniecia wskaźników w tym energochłonności przyszłych budynków;
e) wykonanie wstępnych kosztorysów inwestorskich, odrębnie dla zagospodarowania terenu (PZT) oraz każdego z trzech projektowanych budynków:
e) sporządzenie kosztorysów inwestorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami kosztorysowania robót budowlanych, z uwzględnieniem pełnego zakresu rzeczowego planowanej inwestycji oraz wszystkich przewidywanych etapów jej realizacji – od przygotowania terenu, poprzez roboty budowlane i instalacyjne, aż do wykonania budynków w standardzie „pod klucz";
f) Kosztorysy należy sporządzić jako cztery odrębne opracowania:
   1. jeden kosztorys obejmujący zagospodarowanie terenu (PZT), w tym infrastrukturę zewnętrzną, układ drogowy, parkingi, chodniki, zieleń, ogrodzenie i elementy małej architektury;
   2. trzy odrębne kosztorysy obejmujące pełny zakres robót związanych z realizacją każdego z projektowanych budynków, z uwzględnieniem robót budowlanych, instalacyjnych, wykończeniowych oraz wyposażenia niezbędnego do wykonania budynków w standardzie „pod klucz".

   Kosztorysy powinny obejmować w szczególności:
   1. roboty przygotowawcze i ziemne, w tym przygotowanie i niwelację terenu;
   2. roboty konstrukcyjno-budowlane oraz wykończeniowe budynków;
   3. wykonanie wszystkich instalacji wewnętrznych, w szczególności wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznych i teletechnicznych;
   4. wykonanie robót wykończeniowych oraz elementów wyposażenia wnętrz, niezbędnych do oddania budynków w standardzie „pod klucz";
   5. wykonanie zagospodarowania terenu zgodnie z projektem PZT, w tym dróg wewnętrznych, parkingów, chodników, placu zabaw, zieleni, elementów małej architektury, ogrodzenia oraz wiat śmietnikowych;
   6. budowę lub przebudowę układu drogowego, w tym wykonanie lub przebudowę dojazdu do nieruchomości;
   7. wykonanie przyłączy i niezbędnej infrastruktury technicznej zapewniającej prawidłowe funkcjonowanie projektowanych budynków;
   8. przebudowę, zabezpieczenie, dostosowanie lub usunięcie i przełożenie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które będą zasilały projektowane budynki lub których przebieg koliduje z projektowaną inwestycją.
g) wykonanie czynności niezbędnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz pozwolenia na budowę, w szczególności:
   1. przygotowanie kompletnej dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu,
   2. przygotowanie karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) oraz pozostałych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla całości zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego trzy budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
   3. przygotowanie i złożenie do właściwego organu kompletnego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli obowiązek jej uzyskania będzie wynikał z obowiązujących przepisów, wraz z wymaganą dokumentacją i załącznikami, w zakresie umożliwiającym wszczęcie postępowania administracyjnego,
   4. przygotowanie kompletu dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
   5. uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień i opinii właściwych jednostek i gestorów sieci, w zakresie wymaganym dla opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania decyzji administracyjnych.

3) Etap III - w skład III etapu przedmiotu zamówienia (**do 37 tygodni od dnia podpisania umowy)** wchodzą, w szczególności (z uwzględnieniem wszystkich branż oraz niezbędnymi wszelkimi budowami, przebudowami nowych mediów, usunięciem kolizji istniejących mediów, dostosowanie parametrów istniejących sieci do aktualnych potrzeb, dostosowanie układu drogowego):
   1. projekty techniczne we wszystkich wymaganych branżach zgodnie z opracowanym projektem koncepcyjnym architektoniczno-budowlanym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Elblągu – Modrzewina,
   2. projekty wykonawcze we wszystkich wymaganych branżach,
   3. projekt stałej organizacji ruchu (jeśli zajdzie potrzeba),
   4. prowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym udzielanie wyjaśnień, składanie uzupełnień i dodatkowych opracowań wymaganych przez właściwy organ, w zakresie dotyczącym dokumentacji opracowanej przez Wykonawcę, oraz uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jej uzyskanie będzie wymagane,
   5. szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiOR),
   6. przedmiary robót odrębnie dla każdego budynku,
   7. szczegółowe kosztorysy inwestorskie odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na branże wg uzgodnień z Zamawiającym,
   8. informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
   9. opracowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym harmonogramu rzeczowo - finansowego dla robót budowlanych dla każdego obiektu,
   10. zestawienie powierzchni mieszkań oraz pomieszczeń gospodarczych,
   11. projektowa charakterystyka energetyczna, z szczególnym uwzględnień wymagań Banku Gospodarstwa Krajowego i innych instytucji finansujących w zakresie planowanych do osiągniecia wskaźników w tym energochłonności przyszłych budynków,
   12. karty mieszkań,
   13. uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii, ekspertyz, analiz, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych, w zakresie wynikającym z przepisów, oraz wzajemne skoordynowanie techniczne opracowań projektowych wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach (oświadczenie o koordynacji międzybranżowej), zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie realizacji robót z uwzględnieniem stanu obiektu budowlanego, które można było przewidzieć na etapie przygotowania oferty oraz w trakcie prac projektowych,
   14. inne niezbędne opracowania np. dla Banku Gospodarstwa Krajowego na potrzeby dotacji, kredytu,
   15. przygotowanie i złożenie do właściwego organu kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z wymaganymi załącznikami, po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jej uzyskanie będzie wymagane, reprezentowanie Zamawiającego w postępowaniu administracyjnym oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
   16. inne niewymienione a niezbędne do realizacji celu umowy,
   17. wizualizacja 3D brył budynku, PZT, mieszkań, garażu oraz pomieszczeń technicznych,
   18. rozwiązanie wszelkich kolizji międzybranżowych.

4. Terminy realizacji poszczególnych Etapów określone w ust. 1 nie obejmują okresów trwania postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, liczonych od dnia złożenia przez Wykonawcę kompletnego wniosku o wydanie danej decyzji do dnia jej uzyskania, a w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę – do dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.
5. Wykonawca jest uprawniony do sukcesywnego przekazywania Zamawiającemu kompletnych dokumentacji projektowych, opracowań i innych dokumentów objętych przedmiotem umowy, w miarę ich opracowywania, w trakcie całego okresu realizacji umowy, bez konieczności oczekiwania na zakończenie realizacji pozostałych części przedmiotu umowy.
6. Przekazanie poszczególnych kompletnych dokumentacji projektowych przed upływem terminu określonego w ust. 1 nie stanowi podstawy do uznania, że realizacja całego przedmiotu umowy została zakończona. Za termin wykonania przedmiotu umowy uznaje się termin przekazania wszystkich dokumentacji i opracowań objętych umową, zgodnie z jej postanowieniami.

7. Ze strony Zmawiającego osobą odpowiedzialną za prawidłową realizację, nadzór i odbiór przedmiotu zamówienia jest: ....., tel....., e-mail:.....,
8. Ze strony Wykonawcy osobą odpowiedzialną za nadzór nad prawidłowym wykonaniem całości zamówienia jest Kierownik Zespołu Projektowego ....., tel. ....., e-mail:.....
9. Wykonawca wyznaczył do realizacji przedmiotu zamówienia zespół projektowy w osobach:
   - ..... - branża konstrukcyjno-budowlana
   - ..... - branża sanitarna
   - ..... - branża elektroenergetyczna
   - ..... – branża drogowa

PYTANIE 2

Poniżej prezentuję porównanie rozbieżności opisu z koncepcji architektonicznej z parametrami przyjętymi do sporządzenia charakterystyki energetycznej

Parametr	**Opis**	**CHE**
Moc węzła	ok. 260 kW na budynek (pkt 21); w pkt 17 łącznie 225 kW lub 168 kW (c.o. 110 kW + c.w.u. 115 lub 58 kW)	c.o. „powyżej 300 kW“, c.w.u. „powyżej 100 kW“
Moc c.w.u.	71 kW, max 141,62 kW, moduł 160 kW, a także 115/58 kW	brak, tylko klasa mocy
Pompy ciepła	4 × 47 kW (pkt 17) i „ok. 40 kW“ (pkt 21)	4 × ok. 40 kW
Parametry grzewcze	zasilanie 35°C, podłogówka	wariant alternatywny liczony dla 55/45°C
Chłodzenie	możliwe przez klimakonwektory	„brak instalacji chłodzenia“
Okna	U = 0,9	U = 0,8
Drzwi zewnętrzne	U ≤ 1,3	U = 1,1
Powierzchnia ogrzewana	2738,4 m² (mieszkania)	Af = 3250 m²
Kubatura	14 335 m³	14 335 m³ (zgodne)
Wentylacja	mechaniczna wywiewna, strumieni brak	mechaniczna wywiewna, 3276 m³/h + 604,8 m³/h, bez odzysku
PV	18–20 kWp (pompy) lub 8–10 kWp (sieć)	kWp niepodane
Liczba osób (c.w.u.)	3 os./mieszkanie (pkt 17), 4 os. (ppoż.)	wg metodyki, ok. 28 l/os·d
EP	51,15 i 41,26, zgodnie z CHE	51,15 i 41,26

Ponieważ koncepcja zakłada inne parametry techniczne niż zostały przyjęte w charakterystyce, która jest kluczowym dokumentem dla otrzymania dofinansowania i ostatecznego rozliczenia inwestycji, po potwierdzeniu uzyskanego EP po wybudowaniu budynków, więc proszę o doprowadzenie do spójności danych wyjściowych pomiędzy tymi dokumentami i ostateczne potwierdzenie, że wynik EP= 51,5 podany w charakterystyce energetycznej jest prawidłowy i że został uzyskany w oparciu o wszystkie prawidłowe i spójne założenia projektowe.
W/w zagadnienie jest kluczowe dla wykonania poprawnego projektu i wykonania końcowej charakterystyki energetycznej przez projektanta o czym mówi umowa w warunkach wykonania III etapu cyt: „projektowa charakterystyka energetyczna, z szczególnym uwzględnień wymagań Banku Gospodarstwa Krajowego i innych instytucji finansujących w zakresie planowanych do osiągniecia wskaźników w tym energochłonności przyszłych budynków”

ODPOWIEDŹ 2

Zamawiający informuje, że przedmiotowa charakterystyka energetyczna miała na celu przedstawienie dwóch wariantów zaopatrzenia projektowanych budynków w energię do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody i została oparta na projekcie koncepcyjnym.
Zamawiający jednocześnie wyjaśnia, że projekt koncepcyjny wskazuje możliwość przyjęcia rozwiązania tylko z węzłem cieplnym, tylko z gruntowymi pompami ciepła lub rozwiązanie hybrydowe. W punkcie 21 opisu wskazano preferowane rozwiązanie, które wykorzystuje w 100% ciepło z sieci miejskiej i budowa węzła cieplnego. Celem Wykonawcy jest zaprojektowanie budynków, dla których EP nie może przekroczyć 52 kWh/m2rok.

PYTANIE 3

Bardzo proszę o skorygowanie błędów wewnętrznych opisu:

- **Hydranty.** Pkt 12 wymaga 20 l/s, pkt 19 wymaga 10 l/s z dwóch hydrantów
- **Wysokość budynku.** W pkt 8 jest 19 m, w pkt 9 jest 18 m, a w analizie przesłaniania 15,90 m.
- **Kondygnacje.** W pkt 9 jest „brak kondygnacji podziemnej", a w pkt 14, 15 i 19 jest piwnica i poziom −1. Elektryka mówi o parterze, CHE o strefie „Parter". Mieszkania są na kondygnacjach II–VI, a pkt 6 mówi o „pierwszym piętrze". Terminologia musi być ujednolicona, bo od niej zależy podział stref w CHE.
- **Strefy pożarowe.** Tekst mówi o siedmiu strefach po czym wymienia jedenaście stref.
- **Odwodnienie dachu.** W pkt 14 są rury spustowe grawitacyjne, w pkt 17 system podciśnieniowy.
- **Przewody spalinowe.** W pkt 14 są wskazane wyloty przewodów spalinowych, choć w budynku nie ma źródeł spalin.
- **Wentylacja.** Wspomniane są grawitacyjne wyloty przewodów obok wentylacji mechanicznej.
- **Bilans mocy elektrycznej.** Wartości 173, 185,5 i 173 kW są podane bez wskazania, którego wariantu źródła ciepła dotyczą. Pompy i grzałki awaryjne to dodatkowe obciążenie. Różnica 12,5 kW dla budynku nr 2 nie jest uzasadniona.
- **Turbiny wiatrowe.** Proszę o potwierdzenie czy mają być projektowane czy nie. Jeżeli mają być projektowane to ile sztuk i o jakiej mocy oraz proszę to uwzględnić w charakterystyce energetycznej.

ODPOWIEDŹ 3

Zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

hydranty

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający informuje jednocześnie, że na etapie wykonywania projektu należy przewidzieć odpowiednią dostępność do hydrantów zewnętrznych z sieci lub w przypadku braku takich hydrantów należy zaprojektować takie hydranty na terenie inwestycji.

Wysokość budynku

Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

Kondygnacje
Zamawiający informuje, że budynki posiadają sześć kondygnacji. Na poziomie parteru zaproponowane są garaże indywidualne, komórki lokatorskie i pomieszczenie gospodarcze i techniczne.

Strefy pożarowe
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zgodnie z zapisami w dokumentach przetargowych Wykonawca jest zobligowany do przygotowania dwóch wariantów projektu, z których Zamawiający wybierze jeden wariant do dalszej realizacji projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego.
Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji budynków na działce, ich wysokość lub ilość kondygnacji.

Odwodnienie dachu
Zamawiający wyjaśnia, że z dachu płaskiego należy przewidzieć odprowadzenie wody deszczowej za pomocą rur spustowych wewnętrznych podciśnieniowych. Zamawiający wyraża zgodę na rezygnację ze ścian pod kątem i wykonanie obrysu ostatniej kondygnacji analogicznie jak niższych. Jednocześnie podtrzymano wykonanie attyki. Propozycję przedstawiono na załączonych rewizjach rysunków.

Przewody spalinowe
Zamawiający informuje, że w budynku nie przewiduje się przewodów spalinowych.

Wentylacja
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zamawiający informuje jednocześnie, że nie wyklucza możliwości zaprojektowania pomieszczeń z wymaganą wentylacją grawitacyjną.

Bilans mocy elektrycznej
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zamawiający informuje jednocześnie, że na etapie przygotowania projektu technicznego należy wykonać bilans w oparciu o przygotowany projekt.

Turbiny wiatrowe
Zamawiający informuje, że przedstawiona koncepcja architektoniczna wraz z opisem rozwiązań konstrukcyjnych stanowi materiał wyjściowy i poglądowy, określający założenia oraz podstawowe wymagania dotyczące planowanej inwestycji. Nie stanowi ona projektu budowlanego ani wykonawczego.
W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym do przeprowadzenia niezbędnych analiz i

weryfikacji przyjętych w koncepcji rozwiązań oraz zaprojektowania optymalnych rozwiązań technicznych i materiałowych, zgodnych z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.
Zamawiający informuje jednocześnie, że nie wyklucza możliwości zaprojektowania turbin wiatrowych w zastępstwie dla fotowoltaiki.

.....

AGNIESZKA NOWIŃSKA

Elektronicznie podpisany przez AGNIESZKA NOWIŃSKA
Data: 2026.11.19 10:52:51 +01'00'