

PZ-TBS.260.4.2022/P

*Wykonawcy
Biorący udział w postępowaniu*

WYJAŚNIENIE (NR 4) TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 2 Prawo zamówień publicznych pn.: **„Opracowanie dokumentacji projektowej budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z koncepcją oraz projektem zagospodarowania terenu przy ul. Wyszyńskiego w Zamościu”**

Na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) Zamawiający Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Zamościu przekazuje Wykonawcom biorącym udział w postępowaniu poniższą treść pytań o wyjaśnienie specyfikacji warunków zamówienia wraz z odpowiedzią.

Pytanie

Jaki zakres niezgodności zamierzenia budowlanego z MPZP przewiduje Zamawiający, ze względu na który konieczne jest uzyskanie uchwały na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących?

Odpowiedź

Z uwagi na sztywne uwarunkowania Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczące obszaru planowanej inwestycji, decyzją zamawiającego warunkiem udziału w postępowaniu jest spełnienie wymogów ujętych w treści Specyfikacji warunków zamówienia pkt 4.3.2 tj. „Sporządzenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji wraz z załącznikami oraz udział w procedurze zmierzającej do uzyskania uchwały Rady Miasta na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) łącznie dla ETAPU 1. I ETAPU 2.” Jest to związane wprost z tym, że zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja w swych parametrach budowlano-technicznych może odstępować od zapisów MPZP - art. 5 ust. 3 w/w ustawy stanowi, iż inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na podstawie powyższych przepisów Zamawiający może zatem zrealizować inwestycję mieszkaniową / towarzyszącą **niezależnie od ustaleń planów miejscowych**.

Zamawiający planując inwestycję i podejmując decyzję o wykorzystaniu procedury ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przewiduje wstępnie przede wszystkim zwiększenie ilości kondygnacji naziemnych, nieuwzględnianie obowiązujących linii zabudowy oraz zmianę kąta nachylenia połaci (dach płaski) w celu efektywnego wykorzystania terenu pod budowę, co przy zastosowaniu zapisów MPZP byłoby w tym zakresie znacznie ograniczone lub niemożliwe. Dodatkowo przedmiotem zamówienia jest przygotowanie przez Wykonawcę kompletnego projektu architektoniczno-budowlanego – przewidując w tym zakresie potencjalną konieczność odstąpienia od MPZP przez projektantów, Zamawiający chce w ten sposób stworzyć Wykonawcy większą elastyczność na etapie projektowania inwestycji, co ma doprowadzić do osiągnięcia wyższego stopnia jej efektywności. Zamawiający przewiduje zatem możliwość wystąpienia innych niż w/w niezgodności z MPZP, które na obecnym etapie nie są znane, a mogą wynikać z potrzeb procesu projektowania.

Na marginesie wskazujemy, że pożądanym byłoby posiadanie praktyki ze strony Wykonawcy w uzyskaniu uchwały Rady Miasta dla spełnienia pkt 4.3.2 SWZ, tak aby Zamawiający mógł skorzystać z merytorycznej wiedzy oraz kompetencji Wykonawcy w tym przedmiocie.

Pytanie

Czy według wiedzy zamawiającego teren inwestycji spełnia wszystkie wymogi dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w powyższym trybie?

Odpowiedź

Według wiedzy Zamawiającego, wymogi dla realizacji inwestycji określone ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) w odniesieniu do przedmiotowego terenu są spełnione.

Zamawiający - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zamościu informuje, że niniejsze wyjaśnienie treści Specyfikacji warunków zamówienia staje się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będzie wiążące przy składaniu ofert.

W związku z tym, że wyjaśnienia mają charakter uzupełniający i ich zakres jest ograniczony, Zamawiający nie zmienia terminu składania ofert.

PREZES ZARZADU

mgr Magdalena Godek