

1. Proszę o doprecyzowanie zakresu powierzchniowego opracowania:

- mapy do celów projektowych,
- inwentaryzacji terenu.
- projektu geotechnicznego,
- opracowań hydrologicznych,
- warunków technicznych, uzgodnień, ekspertyz, opinii, decyzji, pozwoleń (wskazanych w pkt. 4 OPZ),
- zagospodarowania terenu oraz jego szczegółowości,
- badanie zanieczyszczeń gruntu i czy ma być sporządzone zgodnie z rozporządzeniem?

Zakres powierzchniowy opracowania obejmuje cały teren działki, 123,5374m².

W przygotowanej dokumentacji należy przewidzieć przeprowadzenie badania zanieczyszczeń gruntu, jeśli zajdzie konieczność przeprowadzenia takich badań. Należy je wówczas przeprowadzić zgodnie z zapisami umowy.

Ad. 1.

Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że poniższe elementy mają być opracowane w zakresie całego terenu tj. 123ha:

- mapa do celów projektowych,
- inwentaryzacja terenu.
- projekt geotechniczny,
- opracowania hydrologiczne,
- Inwentaryzacja dendrologiczna.

Prosimy o doprecyzowanie zakresu inwentaryzacji terenu – w jakim stopniu szczegółowości ma być opracowana oraz jaka siatka wysokościowa terenu należy przyjąć.

Inwentaryzacja w zakresie niezbędnym do opracowania stosownych map i projektów, obejmująca wszystkie budowle, urządzenia, sieci i inne szczegóły terenowe, które mają wpływ na możliwości zagospodarowania terenu i specyficzne wymagania projektowe. Należy zauważyć, że jest to teren inwestycyjny typu „greenfield” w związku z tym nie zawiera zbyt wielu wskazanych szczegółów terenowych.

Prace wykonywać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Prosimy o wyjaśnienie konieczności wykonania projektu geotechnicznego – czy posiadają Państwo archiwalne badania gruntu dla terenu opracowania, które wskazują na złożone warunki gruntowe i konieczność wykonania projektu geotechnicznego, a nie tylko opinii geotechnicznej?

Spółka posiada wstępną opinię geotechniczną określającą orientacyjne warunki gruntowo-wodne wskazującą na proste warunki gruntowe, jedynie w najniższej położonej małej części wskazano złożone w uwagi na mogącą występować wodę na poziomie posadowienia. Wykonawca powinien dokonać analizy i wykonać projekt jeśli będzie to konieczne dla prawidłowej realizacji koncepcji i PFU.

Prosimy doprecyzowanie, w jakim stopniu szczegółowości ma być przedstawione zagospodarowanie terenu:

- w jakiej skali ma być opracowane?
 - skala map hal i terenów przyległych (ok. 3,5 ha) nie powinna być mniejsza niż 1:500
 - skala map dla pozostałej części tj. rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi może wynosić 1: 2000

- czy poza proponowanym podziałem terenu na działki inwestycyjne, ma zawierać gabaryty i usytuowanie pozostałych budynków?
Nie poza wskazaniem dla zaproponowanego podziału ograniczeń w zabudowie tj. wskazanie wielkości możliwych do posadowienia obiektów (opisowo). Może zawierać przykład dla 2 wybranej działki (większej i mniejszej) szczegółowego sposobu zagospodarowania obiektami produkcyjno- magazynowymi. Należy założyć możliwość łączenia podziału w większe kompleksy w przypadku dużych inwestorów oraz.
- czy ma zawierać doprowadzenie drogi wewnętrznej do poszczególnych działek?
Tak
- czy ma zawierać rozwiązania obsługi komunikacyjnej wewnątrz terenu wszystkich pozostałych działek, z układem parkingów i innych utwardzeń?
Tak, dla opracowanego podziału – założyć należy sytuację łączenia zaproponowanego podziału w większe tereny, co będzie ograniczało zakres dróg wewnętrznych – założyć należy etapowanie na główne ciągi komunikacyjne i kolejne etapy przy większym rozdrobieniu inwestycji.
- czy ma być zaprojektowana zieleń i mała architektura dla całego terenu działki (ca 123,5 ha), czy jedynie dla wydzielonej działki (ca 3,5 ha)?
Dla całości w ograniczonym zakresie tylko do głównych ciągów komunikacji, dla 3,5 ha szczegółowo,

Prosimy doprecyzowanie, w jakim zakresie należy wystąpić o warunki techniczne przyłączenia do sieci oraz obsługi komunikacyjnej inwestycji:

- jaką ilość budynków należy przyjąć do wystąpień o warunki przyłączenia?
Na chwilę obecną projektowane jest przyłącze główne do granicy działki w ramach inwestycji Gminy Ząbkowice Śląskie, należy wystąpić o warunki dla projektowanej hali na terenie (3,5ha) i uzgodnić możliwości i wymagania w zakresie przyłączenia zaprojektowanego całego układu.
- czy należy założyć że przyłącza będą wspólne dla całego parku technologicznego, czy osobne dla każdej z działek inwestycyjnych?
Na chwilę obecną projektowane jest przyłącze główne do granicy działki w ramach inwestycji Gminy Ząbkowice Śląskie, natomiast potem przyłącza będą realizowane etapowo do poszczególnych inwestycji – sposób i zakres do uzgodnienia z poszczególnymi organami/zarządcami sieciowej.
- czy zagospodarowanie terenu, w tym utwardzenia dla całego terenu należy przyjąć analogicznie jak dla projektowanej szczegółowo hali?
Inwestorzy będą mieli dowolność w zagospodarowaniu terenu, założenia jakie zostaną przyjęte - do decyzji projektanta. Należy założyć warunki m.in. w zakresie odprowadzenia wód opadowych maksymalnego wykorzystania terenu zgodnego z przepisami.

Z czego będzie wynikała konieczność lub jej brak przeprowadzenia badania zanieczyszczeń gruntu? Nie wynika ona z zapisów prawa miejscowego, więc nie ma podstaw prawnych nakazujących przeprowadzenie badań. Wykonawca może je opracować na Państwa życzenie i potrzeby, wówczas takie opracowanie nie musi być zgodne z rozporządzeniem, co ma wpływ m.in. na zagęszczenie siatki pobieranych próbek, a co za tym idzie kosztów takich badań. Jeżeli opracowanie ma być zgodne z rozporządzeniem, wówczas koszt takiego opracowanie będzie znacznie wyższy.

Odstępujemy od tego wymogu

2. Proszę o dookreślenie zasadności i ewentualnie zakres prac hydrogeologicznych. Na jakiej podstawie przypuszczają Państwo, że będą wymagane?

OPZ nie przewiduje tego typu prac. Wskazane są jedynie na przygotowanie opracowań hydrologicznych. Prosimy o doprecyzowanie, jakie opracowania hydrologiczne mamy przewidzieć do wykonania i w jakim zakresie?

Kluczowym elementem jest określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi z terenu całego Parku, z uwzględnieniem możliwości ich odprowadzenia (ograniczeń rowów i pobliskich rzek) i prawdopodobną koniecznością budowy zbiornika/ów retencyjnych w zależności od warunków uzgodnionych w Wodami Polskimi i symulacjami/obliczeniami w zakresie ilości wód opadowych.

3. Wskazany w postępowaniu termin 60 dni rozumiem, że dotyczy przygotowania wystąpień do właściwych organów administracji publicznej i zarządców poszczególnych sieci. Na opracowania tj.: operat wodnoprawny, KIP, uzgodnienia z GDDKiA z naszych doświadczeń należy przeznaczyć ca 2-3 miesiące ale dopiero po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia.
Tak, wskazany termin obejmuje przygotowanie materiałów, w tym wystąpień do właściwych organów, a nie uzyskanie odpowiednich opracowań.
Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że termin 60 dni dotyczy tylko przygotowania wniosków i wystąpienia do właściwych organów administracji publicznej i zarządców poszczególnych sieci o warunki techniczne przyłączenia do sieci i obsługi komunikacyjnej inwestycji. Uzyskanie natomiast powyższych dokumentów oraz pozostałych, wymienionych w OPZ uzgodnień, ekspertyz, opinii, decyzji, pozwoleń niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia nastąpi w terminach administracyjnych, nie zawartych we wskazanym okresie na realizację zadania.
Tak
4. Sam proces zgłoszenia do odbioru i odbioru prac projektowych Etapu I koncepcji trwa zgodnie z zapisami 21 dni i stanowi podstawę do przystąpienia do Etapu nr II. Czy ten okres wlicza się do terminu 60 dni na realizację całości zamówienia?
Zapis dotyczący odbiorów poszczególnych Etapów został zmieniony. Do okresu 60 dni nie wlicza się czas wskazany w §8 p 2 i 3 Umowy.
5. Proszę o jednoznaczne określenie wielkości makiety (skala) z uwagi na duże rozbieżności kosztów w zależności od przyjętej szczegółowości, skali oraz rozmiarów (w tym transportu).
Wielkość makiety musi być adekwatna do poziomu szczegółowości zaprezentowania koncepcji. Oferent może różnicować wielkość i koszty, ale konieczne jest przedstawienie makiety, która odpowiednio zwizualizuje proponowaną koncepcję.
Prosimy o doprecyzowanie, czy makieta ma być opracowana dla całości inwestycji, tj. 123ha, czy dla przedmiotowej hali z zagospodarowaniem jej terenu o wielkości ok. 3,5ha
Makieta dla całości inwestycji jak wskazano w ofercie można zróżnicować koszty w zależności od wielkości, podzielić makieta na dwa (oddzielnie teren 3,5 ha i całość) itp.
6. Prosimy o jednoznaczne określenie formuły zamówienia (wykonawca prac projektowych, czy wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj). Zakresy opracowań PFU i Koncepcji znacząco się różnią w powyższych formułach.
W pierwszej kolejności zbieramy oferty na wykonawcę prac projektowych, a następnie wykonawcy.
Zatem prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że PFU i koncepcja mają być opracowane w celu wyłonienia wykonawcy prac projektowych, a nie wykonawcy prac projektowych i budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
W przypadku uzbrojenia 3,5 ha i hali dokumentacja możliwa do wykorzystania w opcji zaprojektuj i wybuduj
W zakresie całego terenu tylko do prac projektowych.
7. Proszę o doprecyzowanie zakresu opracowania ZZK – dotyczy on jedynie obiektu i zagospodarowania działki – ca 3,5 ha, czy całości opracowania – ca 123 ha.
ZZK obejmuje całość opracowania – 123 ha
Prosimy o doprecyzowanie, co ma zawierać zbiorcze zestawienie kosztów:
- wykonanie przedmiotowej hali:
 - o budowa budynku hali wraz z niezbędnymi instalacjami wewnętrznymi, - tak
 - o wykonanie zagospodarowania terenu przedmiotowej hali o pow. ok. 3,5 ha, - tak
 - o wykonanie niezbędnych instalacji zewnętrznych na terenie przedmiotowej hali, - tak
 - o wykonanie przyłączy dla przedmiotowej hali? - tak
 - o wykonanie połączenia przedmiotowego terenu z zewnętrznym układem drogowym – droga wewnętrzna do hali? - tak
 - pozostały teren opracowania:
 - o budowa wszystkich pozostałych budynków? Jeśli tak, to czy oszacowana na podstawie ZZK dla przedmiotowej hali projektowanej szczegółowo? nie – inwestorzy we własnym

zakresie będą realizować zagospodarowanie zakupionej działki wraz z obiektami w zależności od charakteru ich działalności i potrzeb

- wykonanie dróg wewnętrznych na terenie opracowania w zakresie dojazdu do wszystkich pozostałych działek? – tak, układ może się zmieniać w zależności od potrzeb inwestorów, dlatego założyć etapowanie
- wykonanie utwardzeń na ich terenie wszystkich działek? - nie
- wykonanie przyłączy do istniejących sieci - czy przyłącza zakończone na każdej z granic działek przyszłych najemców, czy zbiorczo dla całego terenu opracowania? Przyłącza na granicy każdej z działek zaproponowanego podziału, działki będą sprzedawane i prace na terenie działki będą realizowane przez inwestorów we własnym zakresie, Podobnie ja z drogami należy założyć etapowanie w zależności od wielkości inwestorów.
- Wykonanie nasadzeń zieleni oraz małej architektury dla wszystkich działek na terenie opracowania? – nie tylko na częściach wspólnych

8. Proszę o określenie zakresu czasu, w jakim ma być pełniony nadzór autorski.
Nadzór inwestorski pełniony będzie przez 24 miesiące, zgodnie z zapisami rozdziału V, p3,1) Ogłoszenia
9. Proszę o wskazanie częstotliwości narad, w których wymagane jest uczestnictwo, w ramach nadzoru autorskiego.
Częstotliwość Narad uzależniona jest od zapotrzebowania. Kwestia ta zostanie ustalona z wybranym podmiotem.
Prosimy o podanie orientacyjnej częstotliwości narad, jaką mamy przyjąć do określenia kosztów, (np. 1 narada na 1 tydzień trwająca 2h). Czy przewidują Państwo jedynie narady na żywo w Państwa siedzibie, czy również w formie zdalnych spotkań?
1 raz na 2 tyg. 2h lub 1 raz na miesiąc 2h w formie mieszanej w zależności od potrzeb zdalnie lub na miejscu.
10. W ramach nadzoru autorskiego jest opiniowanie zmian istotnych do projektu budowlanego – ten zakres wg Prawa budowlanego jest w obowiązkach projektanta projektu budowlanego.
Zmiany w projekcie budowlanym nie będą opiniowane, zapis ten zostanie usunięty.
11. Czy w zakresie zlecenia jest także projektowanie w obszarze opisanym w MPZP 1U,E i 2U,E , na południu terenu opracowania?
Tak, zakres obejmuje całość obszaru, również części przewidziane na infrastrukturę techniczną.
Prosimy o określenie funkcji i rodzaju infrastruktury technicznej, jak ma być zaprojektowana na terenie i jaką należy przyjąć do określenia potrzebnych opracowań i kosztów jej wykonania.
Infrastruktura zależna od warunków przełączenia i wyliczonego w koncepcji zapotrzebowania na media – do określenia w koncepcji
Przypuszczać można ewentualną konieczność zastosowania stacji podnoszenia ciśnienia wody, ewentualne zbiornik buforowy na ścieki, zbiornik retencyjny w zakresie wód opadowych z instalacją, OZE, parkingi itp.
12. Czy klauzula dot. odstąpienia od umowy w razie braku akceptacji koncepcji (I Etap) do 15.05.2023 r. ma powiązanie z karami umownymi z tytułu odstąpienia Zamawiającego od umowy?
Kary umowne zależą od przyczyny braku akceptacji koncepcji. Jeśli oferent spełnił wszystkie kryteria, jednak koncepcja nie została zaakceptowana przez Zamawiającego, wówczas nie stosuje się kar umownych. Natomiast, jeżeli oferta nie została zaakceptowana, ponieważ nie zostały uzupełnione braki lub była niezgodna z wymogami – wówczas kary umowne mają zastosowanie.
13. Proszę o wyjaśnienie zastosowania ww. klauzuli w przypadku, gdy nie uzyskamy do tego czasu (15.05.2023 r.) z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, warunków technicznych przyłączenia oraz opinii, niezbędnych do przygotowania koncepcji?
Takie przypadki będą rozpatrywane indywidualnie, w zależności od tego, czy dane opracowania są niezbędne do przygotowania dokumentacji.

14. Czy wskazane w par 7, ust. 6 Umowy, wymagane załączenie do faktury zestawień należności dla podwykonawców wraz z kopiami wystawionych przez nich faktur, można zamienić na oświadczenia podwykonawców o otrzymaniu wynagrodzenia za wykonane prace. Mogą być oświadczenia [Wystarczają oświadczenia podwykonawców.](#)
15. Proszę o określenie formy współpracy z Gminą, realizującą na terenie opracowania inwestycję drogową oraz w jakim terminie od podpisania umowy, zostaną dostarczone materiały projektowe (projekty wykonawcze) układu drogowego.
[Współpraca w ramach przygotowanych przez Gminę koncepcji i PFU, a w dalszych etapach w zakresie prac nad projektami. Wskazane są konsultacje z Gminą na etapie opracowań. W tej chwili Gmina również pracuje nad projektami i na razie nie może udostępnić dokumentacji.](#)
[Prosimy o potwierdzenie, że w związku z brakiem informacji na temat projektu Gminy, na tym etapie należy przewidzieć wyłączenie z opracowania fragmentu terenu wskazanego w MPZP pod budowę drogi. Opracowanie powinno uwzględniać drogi wskazane na MPZP na poziomie spójności z PFU przygotowanym przez Gminę dla formuły zaprojektuj i wybuduj realizowanej przez nią inwestycji zarówno w zakresie dróg jak i uzbrojenia w media. W chwili obecnej Gmina Ząbkowice Śląskie jest zaawansowana w zakresie opracowania PHU i Zamawiający będzie wspierać Wykonawcę w zakresie pozyskiwania niezbędnych informacji.](#)
16. W jakim zakresie będzie wymagane uzyskanie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
[Na tę chwilę wykonawca PFU nie będzie zobowiązany do uzyskania wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej, ale wskazane jest przygotowanie odpowiedniej dokumentacji.](#)
[Czy zatem należy przewidzieć opracowanie wniosków wraz z załącznikami do uzyskania wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej dla całego terenu opracowania tj. 123 ha?](#)
[Tylko w zakresie 3,5 ha oraz terenów pod niezbędną infrastrukturę techniczną.](#)
17. Wg przepisów do koncepcji PFU nie jest wymagany sprawdzający ani uprawniony projektant. Czy w takim przypadku Państwo dalej utrzymują konieczność zapewnienia takich osób w grupie projektowej?
[Zależy nam, aby dokumentacja przygotowana i sprawdzona była przez uprawnionych projektantów. Daje nam to gwarancję, że koncepcja jest realna do wykonania i przygotowana w sposób rzetelny.](#)
[Prosimy o potwierdzenie, że przez termin „uprawnionych projektantów” rozumieją Państwo osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, zgodnie z Prawem Budowlanym.](#)
[Tak](#)
18. W Załączniku nr 1, ust 2. Jest mowa o uzgodnieniu koncepcji projektowej. Proszę o informację z jakimi organami przewidują Państwo konieczność uzgadniania dokumentacji?
[Z Zamawiającym, oraz konsultować z instytucjami i organami wskazanymi w OPZ.](#)
19. W Załączniku nr 1, ust. 2, pkt 1 używają Państwo liczby mnogiej do poszczególnych typów koncepcji cyt. „architektoniczno-budowlanych, urbanistycznych, ect”. Czy zatem przewidują Państwo wykonywanie więcej niż jednej koncepcji dla każdej z branż?
[Nie przedmiotem jest wykonanie jednej wersji.](#)
20. Prosimy o wyjaśnienie zapisu w Załączniku nr 1, ust. 2, pkt 1 lit. i – opracowania projektu koncepcyjnego wewnątrz wraz z wyposażeniem, zapewniającego swobodę dostosowania powierzchni do funkcji. Prosimy o doprecyzowanie jaki rodzaj wyposażenia i w jakich pomieszczeniach mają Państwo na myśli.
[Powierzchnia administracyjno-biurowa oraz zaplecze socjalne. Standardowe wyposażenia zaplecza dla zakładów produkcyjnych](#)
21. Załącznik nr 1, ust. 2, pkt 1 lit. j – prosimy o określenie jakie niezbędne obliczenia oraz uzupełniające badania i pomiary mają Państwo na myśli.

Niezbędne do przygotowania PFU i koncepcji możliwej do realizacji zgodnie w przepisami i praktyką inżynierką.

22. Załącznik nr 1, ust. 2, pkt 1 lit. l – prosimy o określenie co rozumieją państwo pod terminem „gospodarowanie wodą”.

Zarządzanie wodami odpadowymi – retencji, kontrolowanego spuszczenia zgodnie z możliwościami przyjęcia przez rzeki, ewentualnego wykorzystania itp.

23. Załącznik nr 1, ust. 2, pkt 1 lit. o – czy wytyczne w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą całego terenu opracowania (ca 123,5 ha), czy do terenu wydzielonej pojedynczej działki (ca 3,5 ha)?

Całości, należy zaznaczyć, że poszczególne działki zostaną sprzedane poszczególnym inwestorom i w ich gestii będzie przygotowanie terenu pod konkretną funkcję. Celem Zamawiającego jest uzbrojenia i zagospodarowanie części wspólny, doprowadzenie infrastruktury (m.in. uzbrojenia) do granic poszczególnych działek z wyjątkiem 3,5 ha, gdzie zakres obejmuje również samą działkę.

24. Czy wizualizacje komputerowe inwestycji odnoszą się do całego terenu opracowania (ca 123,5 ha), czy do terenu wydzielonej pojedynczej działki (ca 3,5 ha)?

Całości.

25. Proszę o określenie skali opracowania urbanistycznego dla całego terenu inwestycyjnego - czy koncepcja terenu (123,5 ha) ma być wykonana zgodnie z informacją dot. części graficznej (Załącznik nr 1, str. 9) faktycznie w skali 1:500? W wersji papierowej będzie wówczas zajmowała ca 6 arkuszach formatu A0. Proponujemy dla całości obszaru przyjąć skalę 1:2000, a skalę 1:500 dla zagospodarowania działki projektowanej hali (ca 3,5 ha).

Całość 1:200

3,5 ha 1:500

26. Załącznik nr 1, str. 12 – prosimy o określenie jakie pieczęcie i opisy uzgodnień powinna zawierać wg Państwa koncepcja?

Zapis usunięty

27. Załącznik nr 1, str. 14 – prosimy o określenie zasad udostępnienia terenu do prac pomiarowych i badawczych ze strony dzierżawcy nieruchomości – czy teren jest ogólnodostępny, czy wejście na niego będzie wymagało wcześniejszego uzgodnienia?

28. Załącznik nr 1, str. 15 – prosimy o przybliżenie co Państwo rozumieją pod pojęciem „strefa wypoczynkowo-rekreacyjna dla użytkowników”?

Bez szczegółowych wymagań, zagospodarowanie wolnych przestrzeni jako tereny zielone z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową dla pracowników.

29. Prosimy o ponowną weryfikację terminu założonego na realizację zadania, z uwagi na czas oczekiwania na warunki techniczne, które powinny być podstawą do opracowania koncepcji oraz szeroki wachlarz zewnętrznych podmiotów do konsultacji i współpracy przy jej opracowywaniu.

Zamawiający weźmie pod uwagę przedstawione w ofertach propozycję oferentów w zakresie przedłużenia terminu pod warunkiem wskazania konkretnego harmonogramu i terminów na realizację poszczególnych etapów wraz z uzasadnieniem, że zaproponowany wydłużony termin znacząco wpłynie ja jakość koncepcji i PHU.