



Gmina Żukowo

Żukowo, dn. 24.04.2025 r.



**ul. Gdańska 52
83 - 330 Żukowo**

ZP.271.9.2025

Dot. postępowania: Budowa Szkoły Podstawowej w Leźnie (w formule zaprojektuj i wybuduj).

Odpowiedź na pytanie wykonawcy dotyczące treści SWZ - 8

Zamawiający informuje, iż w terminie określonym zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) wykonawca zwrócił się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym, zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie:

1. „W projekcie należy przyjąć rozwiązania umożliwiające późniejszą adaptację przestrzeni poddasza na pomieszczenia użytkowe. (...) przyjęcie odpowiedniej kategorii pożarowej budynku (...)”

Bardzo proszę o potwierdzenie, czy należy przyjąć klasę odporności pożarowej budynku dla obiektu z 3 użytkowymi kondygnacjami nadziemnymi (parter, I piętro i poddasze) czy zgodnie z PFU: 2 użytkowe kondygnacje nadziemne (parter, I piętro) a poddasze potraktować jako nieużytkowe (PFU pkt. 6.4. str. 19).

2. W nawiązaniu do powyższego, przy zachowaniu minimalnych wysokości pomieszczeń na parterze i I piętrze, zastosowaniu ściany kolankowej o wysokości min. 2,2m na poddaszu oraz minimalnego kąta nachylenia dachu zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, niemożliwe będzie zachowanie maksymalnej wysokości zabudowy – 14m (określonej w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

W tym miejscu należy również podkreślić fakt, że zgodnie z zapisami PFU pkt 6.4. str. 19 maksymalną wysokość budynku określono jako 12,0 m.



Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 6 Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

§ 6. [Sposób mierzenia wysokości budynku]

Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Większość organów AA-B wydających decyzje o pozwoleniu na budowę, jako wspomnianą warstwę osłaniającą lub konstrukcję przekrycia traktują zespół elementów mający charakter powłokowy (warstwa zewnętrzna), pozwalający na wyodrębnienie budynku z przestrzeni zewnętrznej. W omawianym przypadku, elementem określającym wysokość budynku będzie kalenica dachu a nie strop nad najwyżej położoną kondygnacją z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Bardzo proszę o potwierdzenie, jaką ostatecznie maksymalną wysokość budynku należy przyjąć do wyceny? Czy zamawiający dopuszcza zmianę wysokości ściany kolankowej w celu spełnienia wymagań odnośnie maksymalnej wysokości budynku, tj. 12,0 m?

Wysokość budynku powyżej 12,0 m znacząco zmienia warunki ochrony przeciwpożarowej.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje modyfikacji zapisów PFU w ten sposób, że dopuszcza maksymalną wysokość budynku do 14 m, tak jak ustalono to w decyzji o warunkach zabudowy. Klasę odporności pożarowej należy przyjąć w ten sposób, aby poddasze zostało sklasyfikowane jako użytkowe. Jednocześnie Zamawiający obecnie proceduje zmianę decyzji o warunkach zabudowy w ten sposób, aby dopuszczalny kąt nachylenia dachu wahał się pomiędzy 20 - 45 stopni. Szacowany termin uzyskania tej zmiany to maj / czerwiec 2025 r.

Niniejsza odpowiedź na pytanie jest wiążąca dla wszystkich wykonawców i stanowi integralną część SWZ.