



Gdańsk, 23 sierpnia 2018 r.

Numer sprawy 958309 KM

Pan
Marcin Podlecki
Moa-Engil Central Europe S.A.
Al. Jerozolimskie 134
02-305 Warszawa

Dotyczy: Oferty złożonej w postępowaniu pn.: "Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku.

W związku z Ofertą złożoną przez Immo Park Gdańsk Sp. z o.o. w postępowaniu pn.: "Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku" oraz pismem Immo Park Gdańsk Sp. z o.o. z dnia 9 sierpnia 2018 r. Koncesjodawca zwraca się z uprzejmą prośbą o wyjaśnienie następujących kwestii, w terminie do dnia 07.09.2018 r.:

1. W pkt. 3 Oferty wskazana jest liczba miejsc parkingowych w poszczególnych lokalizacjach. Liczba wskazanych miejsc parkingowych jest różna od liczby miejsc parkingowych wskazanych w koncepcjach programowo-przestrzennych stanowiących załącznik do Oferty. Oferta została tak skonstruowana, aby w pkt 3. można było podać ilość przeliczeniowych miejsc parkingowych oraz ilość miejsc parkingowych wskazanych w koncepcji programowo-przestrzennej. Ilości przeliczeniowych miejsc parkingowych i miejsc parkingowych nie muszą być równe. Proszę o ujednoczenie Oferty z koncepcjami programowo-przestrzennymi.
2. W związku z korektami wynikającymi z pisma z dnia 9 sierpnia 2018 roku należy skorygować w pkt. 3.4 Oferty planowaną wysokość płatności dopłaty przypadającą na rok 2021. Jednocześnie uprzejmie informuję, że dane dotyczące roku płatności dopłaty zawarte w Ofercie i analizie finansowo-ekonomicznej nie są takie same, co wymaga wyjaśnienia lub korekty.
3. W pkt. 3.7.4 Oferty dla parkingu w lokalizacji przy Targu Węglowym wskazujecie Państwo Okres Eksploatacji 36 lat, tj. 444 miesięcy. Proszę o wyjaśnienie, która wartość jest prawidłowa.
4. [REDACTED]
5. Do Oferty nie zostały załączone zgody organów korporacyjnych i inne zgody uczestników konsorcjum niezbędne do zawarcia umowy koncesji i przyjęcia zobowiązań z niej wynikających. Jeżeli oznacza to, że dokumenty te nie są Spółce niezbędne do zawarcia umowy koncesji, Koncesjodawca prosi o dostarczenie umowy



spółki Immo Park Gdańsk Sp. z o.o. oraz oświadczenia o braku konieczności uzyskania zgód korporacyjnych, o których mowa powyżej.

6. W harmonogramie rzeczowo-finansowym stanowiącym załącznik nr 2 do Oferty dla lokalizacji Targ Węglowy nie został wskazany termin na przeprowadzenie konkursu architektoniczno-urbanistycznego na realizację parkingu podziemnego pod Placem Węglowym oraz aranżację posadzki placu. Proszę o uzupełnienie harmonogramu. Jednocześnie Koncesjonodawca wskazuje, że najbardziej racjonalnym momentem na przeprowadzenie konkursu jest okres po zakończeniu prac archeologicznych.
7. Uwagi do koncepcji programowo - przestrzennych załączonych do Oferty.

7.1. Lokalizacja: Targ Węglowy.

Zgodnie z ust. 9 pkt 2) lit. a) karty terenu 002-KX:

„konstrukcja parkingu pod przestrzenią placu musi umożliwić połączenia komunikacyjne z parkingiem pod zabudową Targu Węglowego (teren 001)”. Powyższe wymaganie należy uwzględnić w koncepcji poprzez wskazanie potencjalnego miejsca i możliwości rozwiązania konstrukcyjnego połączenia, z uwzględnieniem niezbędnej przebudowy infrastruktury technicznej. Należy również wskazać alternatywną liczbę przyszłych miejsc postojowych (w przypadku zaproponowania połączenia w miejscu zaprojektowanych stanowisk).

Zgodnie z ust. 9 pkt 2) lit. b) karty terenu 002-KX:

„wszystkie zjazdy do parkingu zlokalizowane na terenach 001 i 003 muszą być dostępne ze wszystkich miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenach 001 i 002”.

W koncepcji należy wskazać możliwość połączenia miejsc parkingowych z potencjalnym zjazdem dopuszczonym w strefie „d” na terenie 003 KD 80.

Zgodnie z ust. 9 pkt 2) lit. d) karty terenu 002-KX:

„elementy parkingu podziemnego wyprowadzone na powierzchnię Targu Węglowego mogą w minimalnym stopniu zakłócać integralność powierzchni placu. Czerpnie powietrza, zejścia do parkingów, można lokalizować wyłącznie w obszarach ograniczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi „b” z tym, że w obszarze wyznaczonym w sąsiedztwie Bramy Wyżynnej i Katowni dopuszcza się jedynie lokalizację zejść”.

Zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną klatki schodowe znajdują się częściowo poza strefą „b”, co jest niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym klatki schodowe wymagają przesunięcia.

7.2. Lokalizacja: Długie Ogrody.

Zgodnie z ust. 7 pkt. 5) karty terenu 002-U33 minimalna wysokość zabudowy wynosi 12,0 m. Zgodnie z przekrojem zawartym w koncepcji wysokość elewacji wynosi 11,1 m, natomiast wysokość mierzona do najwyższego punktu na pokryciu dachu wynosi 8,60 m.

Wskazana na przekroju wysokość budynku parkingu jest niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Wysokość zabudowy w planie zdefiniowano następująco:

„wysokość zabudowy - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odzworowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;

Zgodnie z Koncepcją programowo-przestrzenną „w związku z projektowaną zabudową oraz zmianą przebiegu sieci zakłada się wycinkę istniejących drzew oraz wykonanie nasadzeń zastępczych”. Koncesjodawca prosi o potwierdzenie, że przyjęte przez Państwa rozwiązanie przewiduje, że tłoczny kanał sanitarny, ciepłociąg oraz gazociąg zostaną przebudowane (przeniesione poza obrys zabudowy).

7.3. Koncepcje dla parkingów podziemnych należy uzupełnić o szczegółowy opis zieleni, lub złożyć wyjaśnienia w tym zakresie.

7.4. Dla lokalizacji Długie Ogrody należy dokonać uzupełnienia koncepcji programowo-przestrzennej o wstępną propozycję realizacji fasady parkingu od strony ul. Długie Ogrody. Propozycja ta na tym etapie postępowania nie musi być uzgodniona z właściwym Konserwatorem Zabytków

Opis zawarty w ust. 2 opisu koncepcji o treści: „Przewiduje się realizację fasady parkingu od strony ul. Długie Ogrody.....” oraz zdanie: Sposób zagospodarowania fasady parkingu od strony ul. Długie Ogrody zostanie uzgodniony z właściwym Konserwatorem Zabytków” oraz opis wykończenia ścian zewnętrznych są niewystarczające dla oceny proponowanego rozwiązania fasady.

7.5. W koncepcjach zawarto informację, że „Minimalne wymagania w zakresie rozwiązań jakościowych i technicznych wskazane w Specyfikacjach Technicznych przygotowanych przez Koncesjodawcę zostaną uwzględnione w ramach realizacji obiektów parkingowych”. Opisy koncepcji w obecnej formie i szczegółowości nie pozwalają na ocenę zgodności z minimalnymi wymaganiami zawartymi w specyfikacjach, w związku z powyższym prosimy o uzupełnienie koncepcji programowo-przestrzennych lub złożenie wyjaśnień w tym zakresie.

Z wyrazami szacunku

DIREKTOR
WYDZIAŁU POLITYKI GOSPODARCZEJ
Itwin Dierut

