

1. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wspólna realizacja przedsięwzięcia pn. Wybór partnera w celu wspólnej lokalizacji i eksploatacji Terminalu Pasażerskiego w Porcie Morskim Kołobrzeg.

Zakres realizacji przedsięwzięcia będzie obejmował:

1. Sfinansowanie przez Partnera Prywatnego Przedsięwzięcia w zakresie określonym w umowie o partnerstwie.
2. Zaprojektowanie inwestycji oraz pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w celu realizacji budowy zespołu czterech budynków: administracyjnego (B1), administracyjno-magazynowego (B2), obiektu budowlanego z funkcją parkingu wielopoziomowego naziemnego (B3) oraz obiektu budowlanego z funkcją parkingu wielopoziomowego naziemnego z częścią magazynową na parterze (B4), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w wyznaczonych lokalizacjach, w zakresie spoczywającym na Partnerze Prywatnym, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi w umowie o partnerstwie.
3. Budowę/realizację budowy wyżej wymienionych budynków w technologii uwzględniającej warunki i możliwości zabudowy wymienionych lokalizacji, która zostanie określona w opisie przedmiotu partnerstwa na etapie zaproszenia do składania ofert, w wyniku przeprowadzonych negocjacji z Wykonawcami.
4. Utrzymanie i zarządzanie wybudowanym obiektem w zakresie określonym w umowie o partnerstwie.

Głównym celem inwestycji jest wybudowanie terminalu do obsługi pasażerów portu morskiego wraz z budynkami infrastruktury towarzyszącej (w tym parkingu) oraz zrewitalizowanie przestrzeni publicznej. Ponadto założeniem projektu jest optymalizacja wykorzystania potencjału lokalizacyjnego zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i ekonomicznym.

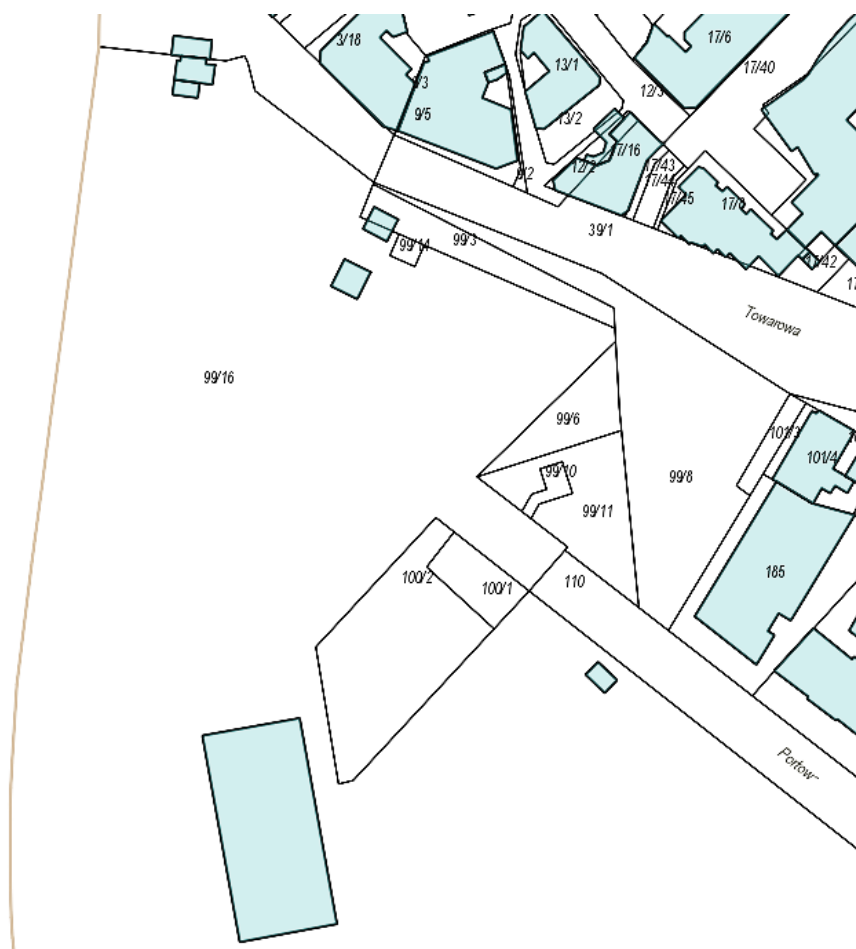
Zakres inwestycji będzie realizowany na nieruchomościach gruntowych o numerach:

- **część działki 99/16 obręb 4**
- **działka 99/14 obręb 4**
- **działka 99/6 obręb 4**
- **działka 99/3 obręb 4**
- **działka 99/8 obręb 4**
- **działka 99/11 obręb 4**
- **część działki 3/19 obręb 4**
- **działka 99/10 obręb 4**

Wkładem własnym Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięcie będzie prawo czasowego korzystania części wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych. Okres, na który będą one wniesione będzie obejmował jedynie czas trwania przedmiotu zamówienia, natomiast forma wkładu własnego będzie stanowiła element negocjacji.

Prawo czasowego korzystania na okres powyżej 10 lat będzie wymagało uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

Lokalizacja działek oraz stan prawno-administracyjny



Rys. nr 1: Plan nieruchomości na których realizowana będzie inwestycja

Od zachodniej strony teren, na którym planowane jest ww. przedsięwzięcie graniczy z kanałem portowym – ujściem rzeki Parsęty. Od strony północnej znajduje się ul. Towarowa. W dalszej odległości w kierunku północnym za ulicą Towarową znajduje się teren z istniejącą cztero- lub sześciokondygnacyjną zabudową mieszkaniową, uzdrowską i apartamentową, gdzie w części parterowej budynków znajdują się sklepy i restauracje. Od strony wschodniej teren graniczy z ulicą Portową (dz. nr 110). Po stronie południowej znajdują się dwie niezabudowane nieruchomości gruntowe o nr 100/1 i 100/2, wykorzystywane jako place składowe, które z dz. nr 99/16 pełnią funkcję portową i są przeznaczone do przeładunku, magazynowania i składowania ładunków. Obszar inwestycji znajduje się w jednej z najbardziej atrakcyjnych turystycznie części Kołobrzegu. Składa się na to bliskie położenie latarni morskiej, portu pasażerskiego, falochronu oraz plaży, które cieszą się dużą popularnością wśród odwiedzających miasto. Według danych GUS z 2014 roku w Kołobrzegu, w ciągu roku udzielane jest 3 200 000 noclegów turystom z kraju i zagranicy. Cały teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie leży w strefie ochrony archeologicznej VIII oraz w strefie terenów zalewowych [wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg] oraz w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Obszar inwestycji realizowany będzie na następujących nieruchomościach gruntowych:

Obręb	Nr działki	Pow. dz.	Księga wieczysta	Użytek	Forma własności/uwagi
4	fragment dz. 99/16	9,4147 ha	KO1L/00019420/1	Ba	prawo wieczystego użytkowania gruntu: ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.
4	99/14	0,0042 ha	KO1L/00055003/6	Ba	prawo wieczystego użytkowania gruntu: Energa Operator S.A. – planowane przeniesienie znajdującej się na działce stacji transformatorowej do jednego z obiektów jako przyległa stacja
4	99/6	0,0429 ha	KO1L/00018546/3	Ba	prawo wieczystego użytkowania gruntu: ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.
4	99/3	0,0478 ha	KO1L/00019420/1	Ba	prawo wieczystego użytkowania gruntu: ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.
4	fragment dz. 3/19	0,4740 ha	KO1L/00033990/1	Bi, dr, Ti	właściciel: Gmina Miasto Kołobrzeg
4	99/8	0,2449 ha	KO1L/00018634/7	Ba	właściciel: Gmina Miasto Kołobrzeg - przed rozpoczęciem inwestycji nastąpi jej przekazanie ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.
4	99/11	0,0787 ha	KO1L/00020393/2	Bp	właściciel: Gmina Miasto Kołobrzeg - przed rozpoczęciem inwestycji nastąpi jej przekazanie ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o.
4	99/10	0,0075 ha	KO1L/00048212/2	Bp	właściciel: Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o.

Istniejące ukształtowanie terenu

Teren inwestycji jest płaski.

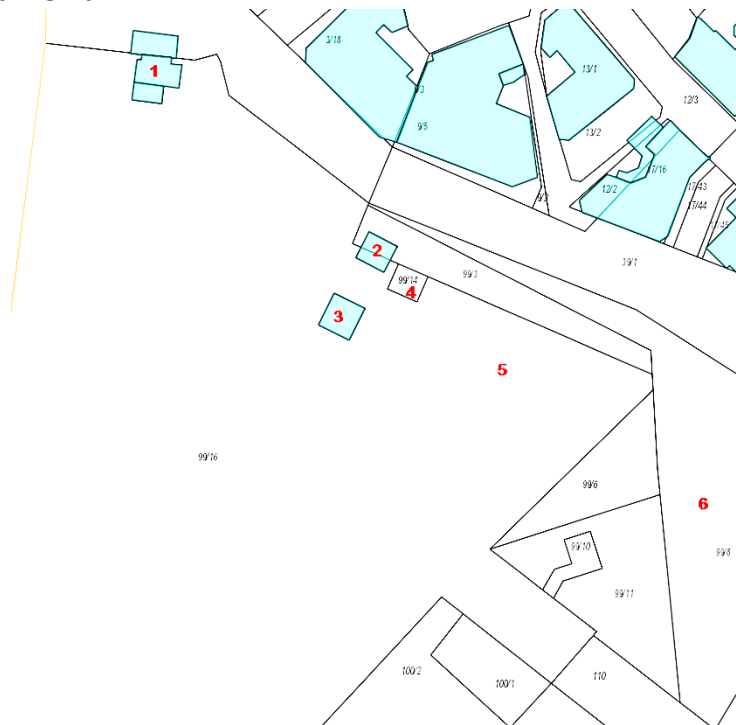
Istniejąca zieleń

W granicach inwestycji występuje zieleń wysoka, średnia i niska, w tym drzewa liściaste.

Decyzja środowiskowa

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kołobrzeg nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Powyższa decyzja stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Istniejące elementy zagospodarowania terenu



Rys. nr 2: Plan rozmieszczenia istniejących elementów zagospodarowania terenu

W najbardziej wysuniętym na północ obszarze działki nr 99/16, częściowo na dz. 3/19 usytuowany jest budynek, w którym mieszczą się obecnie biura, sklepy, punkt informacji turystycznej i placówka Straży Granicznej. Budynek jest przeznaczony do wyburzenia w ramach inwestycji – został oznaczony na powyższym planie numerem 1.

Na dz. nr 99/3 i nr 99/16 zlokalizowane są dwa budynki pełniące funkcję magazynową – przeznaczone do wyburzenia – oznaczone na planie Rys. 2 nr 2 i 3.

Na dz. nr 99/14 znajduje się czynna stacja transformatorowa (nr 4 na planie), która ze względu na inwestycję musi zostać przeniesiona w inne miejsce. Realizacja działań związanych z przejęciem tej działki od Energa Operator S.A. będzie leżała po stronie Partnera Publicznego, który przeprowadził już wstępne ustalenia w tej sprawie z obecnym użytkownikiem wieczystym działki nr 99/14 w sprawie przeniesienia stacji transformatorowej do jednego z obiektów jako przyległa stacja.

Na dz. nr 99/16 przy granicy z dz. nr 99/3 wzdłuż ul. Towarowej znajduje się tymczasowy parking z nawierzchnią wykonaną z różnych, mocno już uszkodzonych płyt betonowych, miejscami ażurowych oznaczony na planie nr 5.

Na dz. nr 99/8 i 99/11 - zlokalizowany jest naziemny parking samochodowy (nr 6).

Na dz. nr 99/10 należącej do Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. znajdują się urządzenia sieci kanalizacyjnej (dwie studzienki), które będą musiały zostać zachowane (nr 7).

Pozostała część terenu przewidzianego pod planowaną zabudowę jest niezagospodarowana lub znajdują się na niej tymczasowe stoiska handlowe. Na pozostałej części działki nr 99/16, oprócz wymienionego już budynku usługowego, znajdują się cztery budynki magazynowe o łącznej powierzchni zabudowy ok. 6360 m² i place składowe oraz manewrowe o nawierzchni utwardzonej.

Przez obszar inwestycji, przechodzą również tory kolejowe zapewniające dostęp do portu dla składów towarowych. Stanowią one kolizje z planowaną zabudową, przez co konieczne będzie zaplanowanie rozwiązania umożliwiającego rozwiązanie ww. kolizji.

Istniejące uzbrojenie terenu

1. Sieć energetyczna:

Linie wysokiego i niskiego napięcia prowadzone z ul. Towarowej do stacji transformatorowej (dz. 99/14, 99/3). Ponadto linie niskiego napięcia na działkach 99/16, 3/19, 99/6, 99/11, 99/8, 99/10)

2. Sieć wodociągowa:

Czynne przyłącze wodociągowe do budynków – dz. 3/19, 99/16 i 99/3.

3. Sieć kanalizacyjna:

Czynne przyłącze kanalizacji ogólnospławnej do budynków - dz. 3/19, 99/16 i 99/3.

4. Sieć teletechniczna:

Czynne przyłącze teletechniczne do budynków – dz. 3/19, 99/16.

5. Sieć gazowa:

Brak sieci gazowej na terenie objętym inwestycją, jedynie w jego sąsiedztwie: od północy wzdłuż ulicy Towarowej oraz w południowej części działki 99/16.

6. Sieć ciepła:

Brak sieci ciepłej na terenie objętym inwestycją. Sieć ciepła położona jest w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego inwestycją.

Przed rozpoczęciem inwestycji Partner Prywatny zobowiązany będzie do przeprowadzenia inwentaryzacji sieci znajdujących się na obszarze przedsięwzięcia.

Na obszarze objętym inwestycją istnieje również ryzyko odnalezienia niewybuchów i innych pozostałości powojennych.



Rys. nr 3: Widok na teren planowanej inwestycji

Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Planowane przedsięwzięcie zakłada budowę następujących obiektów:

- na dz. nr 99/16 dwa budynki: administracyjny (B1) i administracyjno-magazynowy (B2), przeznaczone do obsługi funkcji portowych, w których planowane są m.in.: biura, punkt informacji turystycznej, placówka Straży Granicznej oraz powierzchnie magazynowe;
- na dz. nr 99/16, 99/3 i 99/14 budynek parkingu wielopoziomowego naziemnego (B3) w którym planowana jest lokalizacja miejsc parkingowych na dwóch kondygnacjach i dachu użytkowym;
- na dz. nr 99/16 budynek parkingu wielopoziomowego naziemnego z częścią magazynową na parterze (B4), w którym planowana jest lokalizacja miejsc parkingowych na trzech kondygnacjach i na dachu użytkowym.

W ramach inwestycji przewidziano również zagospodarowanie wokół budynków; place publiczne z elementami małej architektury oraz ciągi piesze i kołowe.

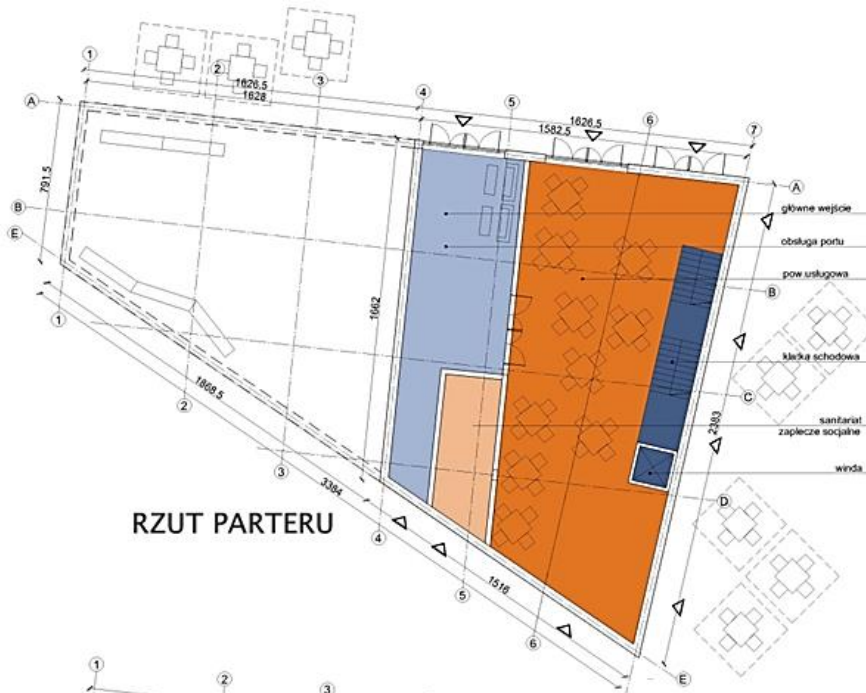


Rys. nr 4: Koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji

Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

W dalszej części zaprezentowane są zestawienia powierzchni oraz układ funkcjonalny planowanych budynków.

Budynek B1

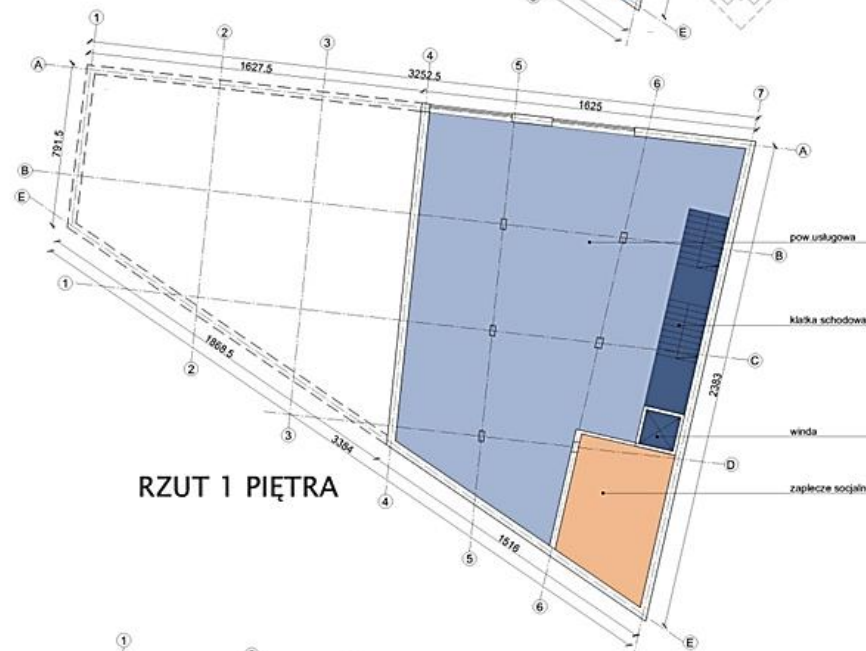


RZUT PARTERU

Zestawienie powierzchni-parter

nazwa	pow. [m ²]
komunikacja	22.0
usługi	161.0
obsługa portu	64.0
sanitariat / zaplecze socjalne	20.0
powierzchnia całkowita	265.0 m²

pow. usługowa	245.0 m²
pow. komunikacji	22.0 m²
pow. techniczna/sanitariaty	20.0 m²

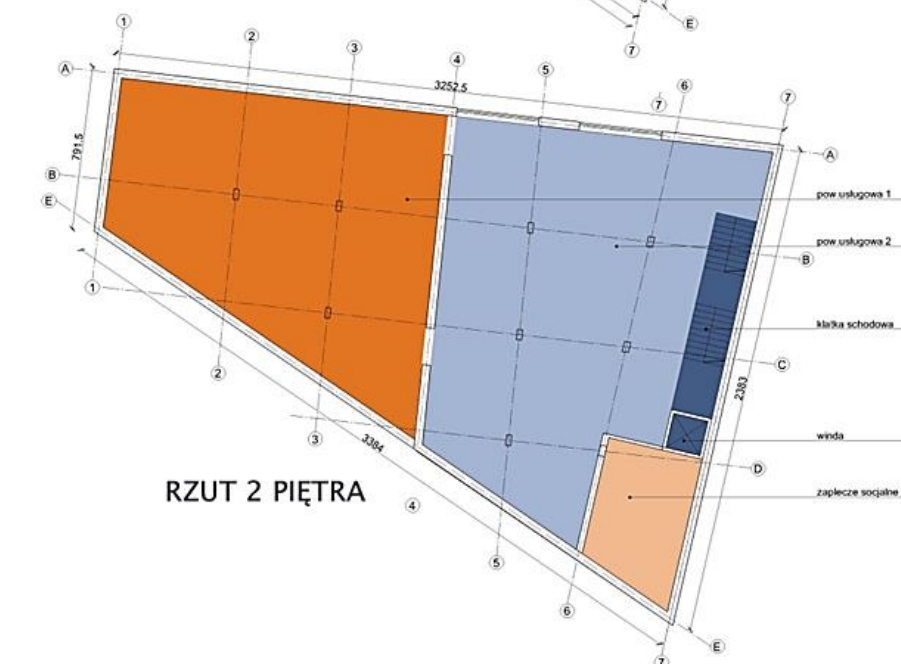


RZUT 1 PIĘTRA

Zestawienie powierzchni-piętro 1

nazwa	pow. [m ²]
komunikacja	22.0
usługi	219.0
zaplecze socjalne	31.0
powierzchnia całkowita	272.0 m²

pow. usługowa	219.0 m²
pow. komunikacji	22.0 m²
pow. techniczna/sanitariaty	31.0 m²



RZUT 2 PIĘTRA

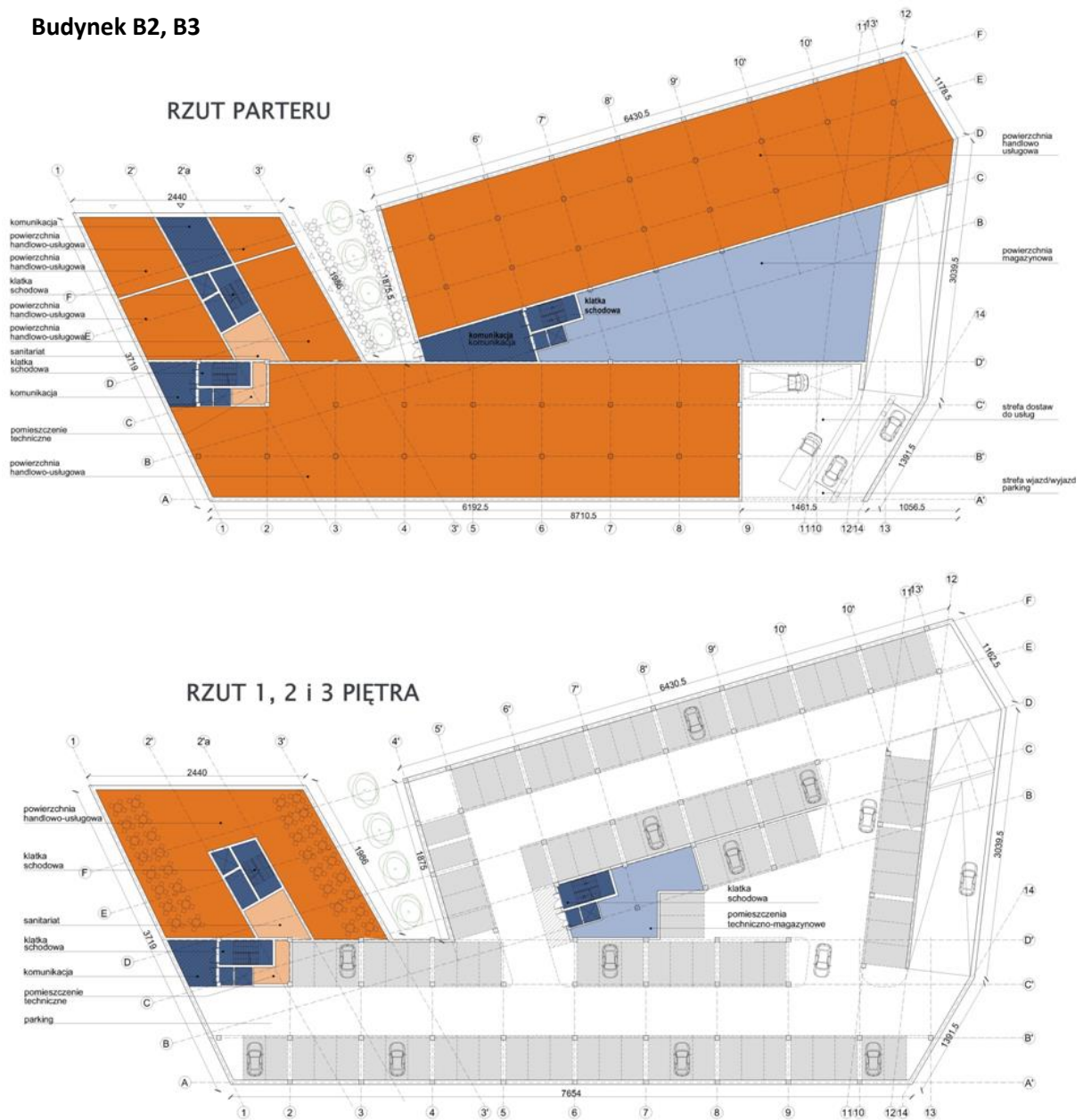
Zestawienie powierzchni-piętro 2

nazwa	pow. [m ²]
komunikacja	22.0
usługi 1	185.0
usługi 2	218.0
zaplecze socjalne	31.0
powierzchnia całkowita	456.0 m²

pow. usługowa	403.0 m²
pow. komunikacji	22.0 m²
pow. techniczna/sanitariaty	31.0 m²

Rys. nr 5: Budynek administracyjny B1 – układ funkcjonalny i zestawienie powierzchni

Budynek B2, B3



Rys. nr 6: Budynek usługowo-garażowy B2, B3 – układ funkcjonalny

Zestawienie powierzchni-parter

nazwa	pow. [m ²]
powierzchnia handlowo-usługowa	2238,0
komunikacja	113,0
klatki schodowe	78,0
sanitariat	25,0
pom. magazynowe	455,0
pom. techniczne	12,0
parking	433,0
powierzchnia całkowita	3354,0 m ²

pow.usługowa	2238,0 m ²
ilość mp / na pow. parkingu	433 m ²
pow.komunikacji	191,0 m ²
pow.magazynowa	455,0 m ²
pow.techniczna/sanitariaty	37,0 m ²

Zestawienie powierzchni-1,2 i 3 piętro

nazwa	pow. [m ²]
powierzchnia handlowo-usługowa	333,0
komunikacja	22,0
klatki schodowe	78,0
sanitariat	25,0
pom. magazynowe	73,0
pom. techniczne	12,0
parking	2848,0
powierzchnia całkowita	3391,0 m ²

pow.usługowa	333,0 m ²
ilość mp / na pow. parkingu	101mp/2848 m ²
pow.komunikacji	100,0 m ²
pow.magazynowa	73,0 m ²
pow.techniczna/sanitariaty	37,0 m ²

Zestawienie powierzchni dla całego budynku

pow.usługowa	3570,0 m ²
ilość mp / na pow. parkingu	301mp/8977,0 m ²
pow.komunikacji	491,0 m ²
pow.magazynowa	674,0 m ²
pow.techniczna/sanitariaty	148,0 m ²

Rys. nr 7: Budynek usługowo-garażowy B2, B3 – zestawienie powierzchni

Zestawienie powierzchni-parter

nazwa	pow. [m ²]
powierzchnia handlowo-usługowa	1370,0
komunikacja	35,0
klatki schodowe	70,0
portiernia/informacja	26,0
pom. magazynowe	1700,0
pom. techniczne	5,0
rampa wjazdowa	125,0
powierzchnia całkowita	3339,0 m ²

pow.usługowa	1370,0 m ²
ilość mp / na pow. parkingu	125,0 m ²
pow.komunikacji	105,0 m ²
pow.magazynowa	1700,0 m ²
pow.techniczna/sanitariaty	31,0 m ²

Zestawienie powierzchni - 1 piętro

nazwa	pow. [m ²]
strefa parkowania-rowery	54,0
klatki schodowe	56,0
komunikacja	162,0
parking + rampa	3050,0
pom. techniczne	95,0
powierzchnia całkowita	3417,0 m ²

pow.usługowa	-
ilość mp / na pow. parkingu	105mp/3104,0 m ²
pow.komunikacji	218,0 m ²
pow.magazynowa	-
pow.techniczna/sanitariaty	95,0 m ²

Zestawienie powierzchni - 2,3 i 4 piętro

nazwa	pow. [m ²]
strefa parkowania-rowery	54,0
klatki schodowe	56,0
komunikacja	162,0
parking + rampa	3050,0
pom. techniczne	95,0
powierzchnia całkowita	3417,0 m ²

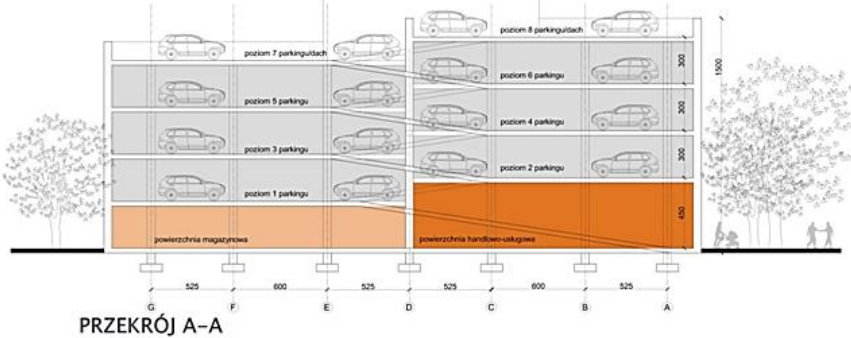
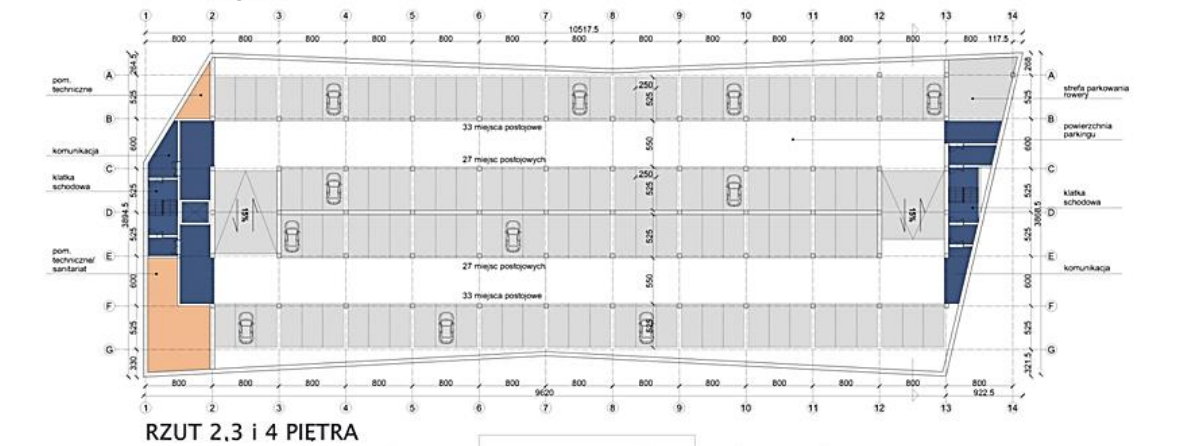
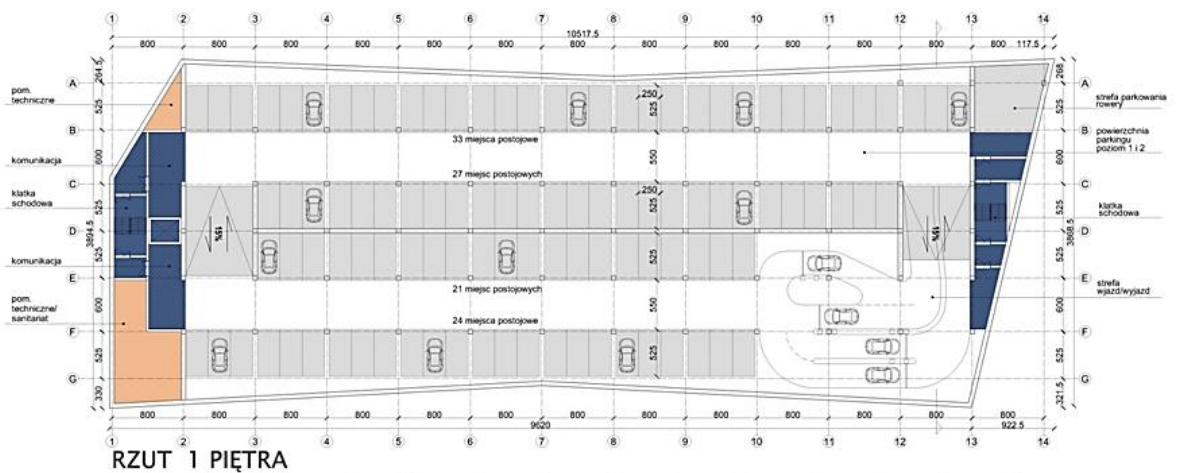
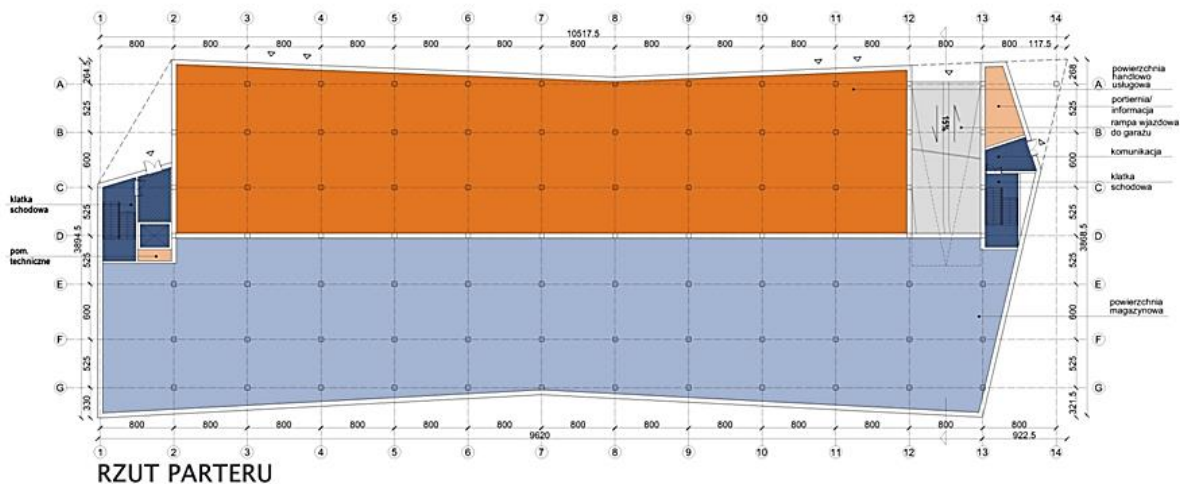
pow.usługowa	-
ilość mp / na pow. parkingu	120mp/3104,0 m ²
pow.komunikacji	218,0 m ²
pow.magazynowa	-
pow.techniczna/sanitariaty	95,0 m ²

Zestawienie powierzchni dla całego budynku

pow.usługowa	1370,0 m ²
ilość mp / na pow. parkingu	465mp/12541,0 m ²
pow.komunikacji	977,0 m ²
pow.magazynowa	1700,0 m ²
pow.techniczna/sanitariaty	411,0 m ²

Rys. nr 8: Budynek usługowo-garażowy B4 – zestawienie powierzchni

Budynek B4



Rys. nr 9: Budynek usługowo-garażowy B4 – przekrój i układ funkcjonalny

Wspólny słownik zamówień (CPV):

45000000-7	Roboty budowlane
45213000-3	Roboty budowlane w zakresie budowy domów handlowych, magazynów i obiektów budowlanych przemysłowych, obiektów budowlanych związanych z transportem
45213312-3	Roboty budowlane w zakresie budynków parkingowych
70332200-9	Usługi zarządzania nieruchomościami komercyjnymi
71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
98351000-8	Usługi zarządzania parkingami

Załączniki:

1. Decyzja Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 10.11.2015 r. o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko
2. Decyzja o warunkach zabudowy
3. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg