

19.10.2026 r.

Dotyczy:

„Konkurs ograniczony, jednoetapowy, realizacyjny na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej budowy nowej siedziby Filharmonii w Kaliszu”

WYJAŚNIENIA 8 TREŚCI REGULAMINU KONKURSU **(PYTANIE 46 do 50)**

PYTANIE 46

Interpretacja zapisów MPZP – wysokość i kształtowanie zabudowy w pierzejach ulic MPZP dopuszcza zabudowę do 25 m wysokości, oprócz pierzei ulic Majkowskiej, Złotej i Długosza gdzie wysokość nie może przewyższać istniejącej zabudowy ani wynosić więcej niż 12 m. Plan nie definiuje pojęcia „pierzei”, a rysunek planu nie wyznacza strefy, w której obowiązuje ograniczenie do 12 m.

Prosimy o wyjaśnienie:

a) Czy ograniczenie do 12 m dotyczy tylko części budynku przy ulicy? Jeśli tak, to jaka jest minimalna wymagana głębokość tej części, licząc od linii rozgraniczającej ulicy lub od nieprzekraczalnej linii zabudowy?

b) Na jakich zasadach bryła może przechodzić z wysokości 12 m do 25 m?

Czy dopuszczalne jest:

1. uskokowe cofnięcie wyższej części bryły o określoną minimalną odległość (jaką?),
2. kształtowanie wyższej części w obrysie płaszczyzny nachylonej pod kątem maksymalnie 35°, wyprowadzonej z krawędzi elewacji frontowej na wysokości 12 m, Czy może Zamawiający pozostawia ten aspekt to interpretacji autora pracy ?

c) Czy budynek odsunięty od linii rozgraniczającej ulicy, który nie tworzy ciągłej zabudowy pierzejowej, jest objęty ograniczeniem do 12 m?

ODPOWIEDŹ:

Interpretacja planu MPZP należy do uczestnika konkursu. Obiekt należy zaprojektować zgodnie z MPZP i Warunkami Technicznymi.

PYTANIE 47

geometria dachu

W nawiązaniu do informacji o zmianie MPZP, wprowadzającej maksymalną wysokość zabudowy do 25 m przy jednoczesnym zachowaniu wysokości pierzei od strony ulicy do 12 m, zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Specyfika techniczno-funkcjonalna sali koncertowej (wymagania akustyczne, kubaturowe, nadscenie oraz instalacje) wymaga zastosowania indywidualnych rozwiązań bryłowych. Czy Sąd Konkursowy dopuszcza zastosowanie geometrii i kształtu dachu innych niż określone w

aktualnych zapisach MPZP (tj. innych niż dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 35°), jeśli pozwoli to na optymalne powiązanie wysokości pierzei frontowej z dopuszczalną wysokością w głębi działki?

2. Czy Zamawiający przewiduje możliwość ponownej zmiany MPZP w celu dostosowania jego zapisów do rozwiązań przyjętych w zwycięskiej koncepcji konkursowej?

ODPOWIEDŹ:

Ad.1.

Obiekt należy zaprojektować zgodnie z MPZP.

Ad.2.

Zamawiający nie przewiduje możliwości zmiany MPZP.

PYTANIE 48

Scalenie działek obszaru opracowania a wskaźniki intensywności zabudowy w MPZP

Czy Zamawiający przewiduje scalenie działek wchodzących w skład obszaru opracowania (tj. działek nr 7/8, 7/7 oraz 6/3) w jedną działkę budowlaną, ze względu na konieczność spełnienia zapisu MPZP dotyczącego minimalnego (0,1) oraz maksymalnego (0,6) wskaźnika intensywności zabudowy dla poszczególnych działek budowlanych?

ODPOWIEDŹ:

Scalenie działek nie będzie konieczne ponieważ wskaźniki będą liczone do terenu inwestycji.

PYTANIE 49

Sposób bilansowania intensywności zabudowy

Czy uczestnik konkursu, obliczając wskaźnik intensywności zabudowy dla działki nr 7/8, powinien uwzględnić powierzchnię niezależnie projektowanego nadziemnego parkingu wielopoziomowego, zlokalizowanego poza obszarem opracowania konkursowego? Jeśli tak, jaką wartość powierzchni (w m²) tego obiektu należy przyjąć do wyliczeń bilansu terenu?

ODPOWIEDŹ:

Tak powinien uwzględnić powierzchnię projektowanego parkingu wielopoziomowego.

Projektowany bilans terenu pod budowę parkingu wielopoziomowego (liczony dla powierzchni przedsięwzięcia):

1. Powierzchnia zabudowy: 2148,3 m²

2. Powierzchnia utwardzona:

- droga wewnętrzna i zjazdu: 1478 m²
- zatoki i parkingi autobusowe: 379 m²
- chodniki: 1329 m²
- pochylnia: 161,95 m²

3. Powierzchnia biologicznie czynna: 1958 m²

4. Projektowane przybliżone parametry budynku:

- Szerokość: 57,5 m
- Długość: 74 m

- Wysokość: 12 m
- Powierzchnia użytkowa: 5702 m²

PYTANIE 50

Koszty rozbiórki istniejącej zabudowy a obszar opracowania

Czy rozbiórka istniejących budynków powinna zostać uwzględniona w budżecie? Jeśli tak, to w jaki sposób uwzględnić rozbiórkę budynku, który częściowo znajduje się poza obszarem opracowania konkursu (tj. w miejscu planowanego parkingu wielopoziomowego)?

ODPOWIEDŹ:

Budynek przeznaczony do rozbiórki znajdujący się w miejscu planowanego parkingu wielopoziomowego będzie rozebrany w ramach postępowania na budowę parkingu. Pozostałe budynki przeznaczone do rozbiórki należy uwzględnić w kosztach budowy filharmonii.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Rafał
Mroczkowski
Data: 2026.10.19 10:36:25 CEST

.....

Rafał Mroczkowski
Sekretarz Konkursu