

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU KRYTEJ PŁYWAŁNI WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZY ULICY W. POLSKIEGO 2 W SUWAŁKACH

1. Opis stanu istniejącego

Budynek krytej pływalni zlokalizowany jest na działce o nr geod 31 363/17, po zachodniej stronie ulicy W. Polskiego (za budynkiem hali OSiR i hotelu Hańcza) Graniczy z linią brzegową sztucznego zbiornika – zalewu Arkadia. Został wybudowany w połowie lat osiemdziesiątych XX wieku, w technologii tradycyjnej z wykorzystaniem elementów prefabrykowanych „ cegła żerańska”, ze ścianami zewnętrznymi z cegły kratówki i bloczków gazobetonowych. Część budynku z niecką basenową wykonana w technologii szkieletowo – żelbetowej z wypełnieniem ścian w części piwnicznej bloczkami betonowymi. Nad basenem stropodach niewentylowany z dźwigarów stalowych przykrytych płytami warstwowymi Metalplast ISOTHERM o gr styropianu 12cm. Pozostała część budynku stropodach niewentylowany z dźwigarów żelbetowych, na których oparto płytki korytkowe z warstwą styropianu gr 10 cm i pokryciem papą termozgrzewalną oraz wentylowany składający się ze stropowych płyt kanałowych izolowanych styropianem gr 10 cm , wierzch stropodachu z płyt korytkowych opartych na ściankach ażurowych. Kryty papą termozgrzewalną. Stropodach wentylowany docieplony EKOFIBREM gr 15 cm Stolarka wymieniona w 2004r na okna PCV o współczynniku K=1,1. Stropodach pełny nad pływalnią i częścią pozostałą budynku docieplono styropianem FS20 gr 15cm i przykryto papą termozgrzewalną. Budynek wyposażony w instalacje: wod – kan., cwu i co z sieci miejskiej, wentylację mechaniczną i grawitacyjną, instalację elektryczną.

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchni zabudowy – 1 449,6m²
- powierzchnia użytkowa 2 887,31 m²
- kubatura – 17 951,8m³
- ilość kondygnacji -3 / podpiwniczenie i dwie kondygnacje nadziemne/

Bezpośredni dojazd do budynku od strony parkingu zlokalizowanego przy ulicy Zastawie.

Z pozostałych stron dojazdu są ograniczone istniejącą zabudową, konfiguracją terenu, zielenią. Administratorem budynku jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Suwałkach.

2. Cel opracowania dokumentacji technicznej.

Miasto Suwałki aktualnie wykorzystuje baseny w: Aquaparku oraz wyremontowany w 2024r basen przy Szkole Podstawowej nr 10. Wysokie koszty utrzymania oraz konieczność poniesienia znacznych nakładów na odtworzenie wyeksploatowanej przez prawie czterdzieści lat użytkowania technologii basenowej spowodowało konieczność zamknięcia pływalni, przy ulicy W. Polskiego. Aktualnie wykorzystywana jest część pomieszczeń na siłownię oraz cele administracyjne. Planowana rozbudowa i przebudowa ma umożliwić wykorzystanie budynku krytej pływalni do następujących celów:

- poziom piwnic – miejsce doraźnego schronienia wraz z pomieszczeniami magazynowymi
- poziom parteru – w miejsce niecki basenowej nawierzchnia sportowa, adaptacja pozostałych pomieszczeń na szatnie, siłownię, sale wielofunkcyjne,
- poziom I kondygnacji -- pomieszczenia administracyjne
- dostosowanie zagospodarowania terenu w obrębie obiektu do nowych funkcji,

3. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej

Ośrodek Sportu i Rekreacji nie posiada archiwalnej dokumentacji krytej pływalni, która została opracowana w latach 80-tych ubiegłego wieku przez Biuro Projektowe Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku. W związku z tym w skład dokumentacji projektowej winny wchodzić następujące opracowania:

INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO – 2 egz. + wersja elektroniczna

1. Inwentaryzację stanu istniejącego wszystkich kondygnacji wraz z zagospodarowaniem terenu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku pływalni z zaznaczeniem dojeżdż i dojazdów.
2. Dokumentacja fotograficzna (charakterystyczne miejsca) obrazująca stan techniczny elementów konstrukcyjnych, infrastruktury.
3. Rzuty poziome, przekroje w miejscach charakterystycznych w skali 1:50

EKSPERTYZA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Wykonanie przeglądu stanu technicznego budynku pływalni, ze szczególnym uwzględnieniem elementów konstrukcji nośnej niecki, podbasenia, konstrukcji stalowej dachu, ścian nośnych, podciągów i słupów. Ocenę stanu technicznego konstrukcji wraz z wykonaniem niezbędnych odkrywek, pomiarów, obliczeń.

Ekspertyza winna odpowiedzieć m. innymi na następujące pytania:

- czy stan techniczny budynku umożliwia realizację zmiany sposobu użytkowania budynku krytej pływalni na potrzeby opisane w pkt 2 OPZ?
- czy jest możliwe wyburzenie niecki żelbetowej w sposób umożliwiający wykorzystanie istniejącego jej podparcia w postaci stóp i słupów żelbetowych, jako podparcie żeber/podciągów nowej płyty areny?/ I wariant /
- czy jest możliwe całkowite wyburzenie niecki basenowej wraz z jej konstrukcją wsporczą, „plażą” i wykonanie nowej konstrukcji płyty areny sportów walki, opartej na podciągach żebrach, bez podparcia słupowego / II wariant /

Planowany do zaprojektowania strop w miejsce wyburzonej niecki musi spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia / Dz. U. z 2025r poz. 932 z późniejszymi zmianami/

Ekspertyza winna zawierać również ocenę energetyczną budynku pływalni w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, a szczególnie stolarki okiennej i drzwiowej, przegród zewnętrznych.

Inwentaryzacja i ekspertyza opracowane w ciągu 60 dni od daty podpisania umowy.

WTÓRNIK GEODEZYJNY

Wykonawca zobowiązany jest pozyskać na swój koszt odbitkę mapy do celów projektowych.

KONCEPCJA PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY WRAZ ZE ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

W oparciu o opracowaną inwentaryzację i ekspertyzę techniczną należy opracować koncepcję zmian funkcji istniejącego budynku wraz z dojazdami do niego. Koncepcja po uzgodnieniu przez Zamawiającego będzie podstawą do dalszych prac projektowych.

Koncepcja winna zawierać:

Część opisowa zawierająca :opis proponowanych zmian i podstawowe parametry

Część rysunkowa zawierająca: plan zagospodarowania terenu w skali 1:500, rzuty poziome i przekroje budynku w skali 1:50

Szacunkowe koszty proponowanych rozwiązań. 60

Koncepcję należy opracować w terminie max do 90 dni od momentu podpisania umowy.

Projekt zagospodarowania terenu – 4 egz. + wersja elektroniczna (w formacie pliku PDF oraz DOC + DWG) Projekt należy opracować zgodnie z ustawą Prawo Budowlane i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego./ tekst jednolity Dz. U z 2022r. poz 1679 z późniejszymi zmianami/

PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY- 4 egz. + wersja elektroniczna (w formacie pliku PDF oraz DOC + DWG), Projekt należy opracować zgodnie z ustawą Prawo Budowlane i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego./ tekst jednolity Dz. U z 2022r. poz 1679 z późniejszymi zmianami/

PROJEKTY TECHNICZNE DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ- po 4 egz. Dla każdej z branż + wersja elektroniczna (w formacie pliku PDF oraz DOC + DWG), Projekty należy opracować zgodnie z ustawą Prawo Budowlane i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego./ tekst jednolity Dz. U z 2022r. poz 1679 z późniejszymi zmianami/

Dokumentacja techniczna winna posiadać niezbędne uzgodnienia w zakresie ochrony p-poż: projekt zagospodarowania terenu, architektoniczno - budowlany, techniczny zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz U 2023 poz 1563 z późniejszymi zmianami)

SPECYFIKACJE TECHNICZNE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ – po 2 egz. dla każdej z branż + wersja

elektroniczna (w formacie pliku PDF oraz DOC + DWG) SST należy opracować zgodnie z ustawą Prawo Budowlane i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U z 2021 poz 2454 z późniejszymi zmianami)

KOSZTORYSY INWESTORSKIE DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ WRAZ Z ZESTAWIENIEM ZBIORCZYM – po 1 egz dla każdej z branż. + wersja

elektroniczna (w formacie pliku PDF oraz DOC + DWG) Kosztorysy należy opracować zgodnie z ustawą Prawo Budowlane i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu

inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U z 2021r. poz. 2458)

Kosztorysy należy wykonać w programie RODOS lub innym programie kosztorysowym z zapisem ath.

Uwaga:

Dokumentacja winna uwzględniać etapowanie robót poszczególnymi poziomami, tj.:

- I etap poziom piwnicy
- II etap poziom parteru
- III etap poziom I kondygnacji

Kosztorysy i przedmiary robót należy wykonać z podziałem na ww. etapy.

Pozostałe wymagania:

1. Do zakresu obowiązków Wykonawcy należy w szczególności m.in.:
 - 1) na podstawie upoważnienia Zamawiającego pozyskanie wszelkich niezbędnych informacji, uzgodnień, opinii, warunków technicznych itd. zgodnie z obowiązującymi przepisami. O wszystkich wystąpieniach , Wykonawca jest zobowiązany informować Zamawiającego (wystąpienia należy kierować do wiadomości Zamawiającego).
Wystąpienie o wydanie decyzji administracyjnych dokona Zamawiający na podstawie materiałów opracowanych przez Wykonawcę. W przypadku wystąpienia braków lub konieczności uzupełnienia dokumentacji projektowej, Wykonawca zobowiązuje się do ich uzupełnienia w ciągu 5 dni roboczych od uzyskania informacji w przedmiotowej sprawie.
 - 2) opracowanie i przygotowanie wszystkich niezbędnych materiałów i załączników do wniosków o wydanie decyzji administracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) udzielanie informacji i przygotowywanie odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z prowadzonym przez właściwy organ postępowaniem,
 - 4) wspieranie Zamawiającego oraz czynny udział w prowadzonych przez właściwe organy postępowaniach administracyjnych,
 - 5) bieżące przekazywania Zamawiającemu wszelkiej dokumentacji związanej z procesem uzyskiwania opinii, uzgodnień, pozwoleń, warunków technicznych i innych wystąpień związanych z opracowywaną dokumentacją projektową,
 - 6) wykonanie dokumentacji uzupełniającej i pokrycia w całości kosztów jej wykonania w przypadku stwierdzenia niekompletności dokumentacji,
2. Opracowania objęte zamówieniem powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień sporządzania dokumentacji.
3. Gdziekolwiek w zapisach projektu przywołane są konkretne przepisy, normy, wytyczne i katalogi, będą obowiązywać postanowienia najnowszego ich wydania lub wydania poprawionego.
4. Opracowania powinny być przekazane przez Wykonawcę w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.

5. Wszystkie rozwiązanie projektowe i ich zakres należy ustalić z Zamawiającym. Zamawiający opiniuje wszelkie założenia projektowe przed przekazaniem ich do dalszych uzgodnień. Przyjęcie do dalszych uzgodnień założeń projektowych nieuzgodnionych z Zamawiającym stanowi ryzyko Wykonawcy i może zostać przez Zamawiającego zmienione.
6. Dokumentacja powinna, w zakresie wynikającym z przepisów, zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu zamówienia.
7. Należy unikać nazw własnych producentów lub wyrobów.
8. Jeden egzemplarz opracowań, powinien zawierać oryginalne uzgodnienia i opinie.
9. Wszelkie kopie dokumentów zamieszczonych w dokumentacji projektowej winny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez autora projektu.
10. Wszystkie opracowania projektowe należy wykonać w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:
 - 1) zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
 - 2) jest zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
 - 3) format arkuszy rysunkowych będzie ograniczony do niezbędnego minimum (maksymalnie w układzie poziomym 2xA3+A4) i złożony do formatu A-4 - zmiana jest możliwa po uzyskaniu zgody Zamawiającego,
 - 4) część rysunkowa będzie wykonana przejrzystie i czytelnie,
 - 5) rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
 - 6) każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki poszczególnych części składowych opracowania projektowego.
11. Rysunki nie mogą być sklejane z arkuszy mniejszych formatów i nie mogą posiadać elementów naklejanych. Każdy rysunek w projekcie technicznym i budowlanym (oraz w innych opracowaniach) winien posiadać tabelkę z podaniem tytułu oraz nr rys., podpis projektanta i sprawdzającego (w oryginale) z podaniem numerów uprawnień.
12. Wykonawca dokumentacji projektowej ponosi pełną odpowiedzialność za adaptację typowych rozwiązań elementów prefabrykowanych.
13. Dokumentację należy przygotować również w formie elektronicznej (formaty plików DWG, DOC, XLS, PDF). Dodatkowo, po wykonaniu wszelkich poprawek i uzupełnień należy dostarczyć Zamawiającemu przenośny nośnik danych z wszystkimi opracowaniami wchodzącymi w skład dokumentacji projektowej.
14. Podpisy projektanta i sprawdzającego w każdym opracowaniu powinny być oryginalne oraz opatrzone imienną pieczęcią autora i sprawdzającego wraz z numerem uprawnień.
15. Zamawiający zastrzega sobie prawo do używania i sporządzania kopii elementów dokumentacji dla celów procedury przetargowej i w celu realizacji inwestycji, bez uzyskiwania zezwolenia Wykonawcy na sporządzenie kopii do takiego użytku, przy zachowaniu praw autorskich do opracowanego przez siebie projektu.
16. Okres gwarancji jakości i rękojmi na wykonane opracowania wynosi 5 lat.

17. Wszystkie rysunki projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno – budowlanego, technicznego, obejmujące uzgodnienia p-poż muszą być uzgodnione przez rzeczoznawcę ds. p-poż.
18. Na wszystkich planszach zagospodarowania terenu winny być zamieszczone skany kompletnych uzgodnień potwierdzone za zgodność z oryginałem

PROCES PROJEKTOWY

W czasie realizacji umowy Zamawiający będzie wymagał od Wykonawcy:

1. Regularnych spotkań w siedzibie Zamawiającego przy udziale Wykonawcy, Zamawiającego oraz ewentualnie innych zaproszonych stron. Głównymi celami spotkań będą:
 - prezentacja przez Wykonawcę sprawozdania z bieżącego postępu prac nad dokumentacją projektową
 - prezentacja przez Zamawiającego wniosków i uwag w stosunku do wcześniej zgłaszanych
 - omówienie i ewentualne rozstrzygnięcie problemów, do których rozstrzygania upoważniony jest Zamawiający,
 - omówienie warunków i uzgodnień otrzymanych od instytucji i osób trzecich,
 - uzgodnienie proponowanych rozwiązań technicznych dotyczących zadania - wszystkie etapy opracowań projektowych podlegają akceptacji Zamawiającego.
 - 1) W spotkaniach muszą uczestniczyć niezbędni projektanci oraz każdorazowo osoba koordynująca wszystkie opracowania i branże ze strony Wykonawcy.
 - 2) Na spotkania Wykonawca sporządza i przekazuje Zamawiającemu w formie pisemnej sprawozdanie z bieżącego postępu prac.
 - 3) *Termin pierwszego spotkania z Zamawiającym w dniu podpisania umowy* – Wykonawca przedłoży harmonogram prac projektowych (uwzględniający terminy przekazania Zamawiającemu poszczególnych opracowań) z uwzględnieniem terminów spotkań roboczych oraz z udziałem jednostek zewnętrznych. Wykonawca na życzenie Zamawiającego zaktualizuje harmonogram, który każdorazowo podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
3. Ustala się następujące etapy odbioru i przekazania dokumentacji:
 - 1) przekazanie dokumentacji wraz z wykazem opracowań, podpisane przez Wykonawcę, które następuje przy piśmie w siedzibie Zamawiającego w obecności jego przedstawiciela i kończy się podpisaniem **protokołu przekazania dokumentacji**,
 - 2) odbiór przedmiotu zamówienia, następuje po podpisaniu protokołu przekazania dokumentacji i sprawdzeniu przez Zamawiającego kompletności i poprawności dokumentacji; (w okresie trzech tygodni, tj 21 dni) odbiór następuje w siedzibie Zamawiającego w obecności jego przedstawiciela i kończy się podpisaniem **protokołu zdawczo-odbiorczego**,
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do używania i sporządzania kopii elementów dokumentacji dla celów procedury przetargowej i w celu realizacji inwestycji, bez

uzyskiwania zezwolenia jednostki projektującej na sporządzenie kopii do takiego użytku, przy zachowaniu praw autorskich do opracowanego przez siebie projektu.

5. W celu prawidłowego sporządzenia oferty, zaleca się Wykonawcy dokonanie oględzin budynku i jego otoczeniu oraz uzyskanie wszelkich niezbędnych informacji co do ryzyka, trudności i innych okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji zamówienia. Dochodzenie roszczeń po podpisaniu umowy z tytułu nieuwzględnienia przez Wykonawcę wszystkich okoliczności nie będzie stanowić podstawy do dodatkowego wynagrodzenia oraz przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy.

INSPEKTOR NADZORU
mgr inż. Janusz Zawadzki
upr. bud. w spec. konstr. i wykończeniowej
Nr ewid. B/16/01



Fot nr 1 Elewacja południowa



Fot nr 2 Elewacja południowa – zachodnia



Fot nr 3 Elewacja północna



Fot nr 4 Jw.



Fot nr 5 Elewacja wschodnia