

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

Remont budynku Punktu Obserwacyjnego w Świnoujściu - dokumentacja projektowa.

### **I. Lokalizacja:**

Budynek Punktu Obserwacyjnego w Świnoujściu znajduje się przy ul. Ku Morzu 1.

### **II. Opis obiektu istniejącego:**

Obiekt wybudowany został w latach 60-tych ubiegłego wieku i oddany do eksploatacji w 1971 r. Jest to obiekt wolnostojący, usytuowany w pasie nadmorskich wydm od strony wschodniej wejścia do portu w Świnoujściu i ukierunkowany jest widokowo na redę. Obiekt składa się z części wieżowej oraz parterowych przybudówek. Obiekt posadowiony na żelbetowych prefabrykowanych palach, które zwieńczone są żelbetową płytą pod trzonem i słupem masztu, i połączone żelbetowym rusztem ze stopami pod słupami ukośnymi (zastrzałami). Konstrukcję nośną stanowi żelbetowy trzon z szybem dźwigu towarowo-osobowego, wzmocniony w dolnej części słupowymi zastrzałami oraz połączony żelbetowymi ryglami w poziomie każdej kondygnacji z żelbetowym słupem, stanowiącym podstawę stalowego masztu i obudową schodów. W poziomie pierwszej kondygnacji na wys. 25,0 m znajduje się dźwigar główny nadbudowy zakrzywiony w planie. Dźwigar podparty jest zastrzałami ramowymi wypuszczonymi z trzonu wieży. Na obwodzie dźwigara głównego od strony zewnętrznej wypuszczona jest wspornikowo płyta balkonowa. Wewnątrz dźwigara strop gęstożebrowy, skrzynkowy, żelbetowy, monolityczny. Obudowa zewnętrzna pomieszczeń szkieletowa, stalowa, a słupki skrzynkowe. Ścianki osłonowe parapetowe, ocieplone, lekkie, a wyżej przeszklone. Niższa kondygnacja nadbudowy użytkowana jest jako zaplecze techniczne urządzeń nawigacyjnych oraz pomieszczenia socjalne, natomiast druga (na wys. 28,02 m), usytuowana wyżej jest miejscem pracy obsługi ruchu statków. Konstrukcja drugiej kondygnacji jest analogiczna do opisanej powyżej, z tym, że belkę obwodową podtrzymują stalowe skrzynkowe słupki międzyokienne. Poziom tarasu i trzeciej kondygnacji na wys. 31,04 m wykonany w analogicznej konstrukcji. Na tarasie istnieje nadbudówka o konstrukcji słupowej, szkieletowej, obudowanej gazobetonem i ocieplonej. Służy ona jako wyjście na taras, magazynek oraz stanowi maszynownię dźwigu towarowo-osobowego. Przy szybie dźwigowym usytuowana jest wydzielona klatka schodowa. Schody klatki schodowej - stalowe, spiralne, w rzucie eliptyczne, ze słupem środkowym stalowym rurowym.

Pod koniec ubiegłego wieku wykonano częściowy remont obiektu.

W roku 2012 przeprowadzono remont ściany północnej (ściana szybu windowego), a w roku 2014 kolejne prace remontowo-konserwacyjne, mające na celu poprawić stan techniczny obiektu.

Podstawowe parametry obiektu:

- wysokość całkowita: 48,0m + 14m maszt
- powierzchnia zabudowy - przyziemie: 98,36m<sup>2</sup>
- powierzchnia kondygnacji technicznych: 115,87m<sup>2</sup>
- powierzchnia kondygnacji +30m: 118,07m<sup>2</sup>  
w tym taras obserwacyjny: 79,52m<sup>2</sup>
- kubatura przestrzeni zamkniętej: 1009m<sup>3</sup>

### **III. Stan techniczny obiektu:**

Ogólnie stan techniczny konstrukcji nośnej można określić jako średni. Pozostałe elementy – stan średni i dobry.

Stan techniczny pomieszczeń socjalnych – średni i niski.

#### **IV. Ogólny zakres prac przewidzianych do ujęcia w dokumentacji:**

Z uwagi na ograniczenia finansowe, UMS zdecydował się na wykonanie:

1. dokumentacji projektowej budowlanej,
2. dokumentacji projektowej wykonawczej,

w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych i wydzielających etapy remontowe dostosowane do możliwości budżetowych jednostki (1 etap rocznie).

Zakres prac dla każdego z zaproponowanych przez Wykonawcę etapów zostanie poddany uzgodnieniom z Zamawiającym i Użytkownikiem, i wymaga ich akceptacji dla dalszego projektowania.

Każdy z wydzielonych, logicznych etapów (z punktu widzenia wykonawstwa i poprawy stanu obiektu) winien zostać przygotowany jako fizycznie odrębne opracowanie w taki sposób, aby umożliwić uzyskanie przez Zamawiającego odrębnego zgłoszenia lub pozwolenia na budowę

Wykonawca w toku prowadzonych prac projektowych, uzgodni wspólnie z Zamawiającym zakres I etapu, dla którego Wykonawca złoży wniosek o pozwolenie na budowę.

Dla pozostałych etapów, Wykonawca przygotowuje dokumentację gotową do złożenia w organie administracji budowlanej przez Zamawiającego.

Ponadto Wykonawca wykona dokumentację wykonawczą oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, przedmiary i kosztorysy inwestorskie.

#### ***Generalnie przewiduje się następujący zakres remontu dla poniższych elementów Punktu Obserwacyjnego:***

1. Dla zasadniczej części wieży (nadbudowy) należy uwzględnić remont/nowe rozwiązania:
  - a) wykonanie zewnętrznego ocieplenia stropu (żebrowego wraz z dźwigarem głównym) pod pierwszą kondygnacją na wys. ok. +25,0m. Wykonawca przeanalizuje i zapewni wpływ przyjętych rozwiązań na bezpieczeństwo konstrukcji obiektu. Jako materiał pomocniczy do takiej analizy, Zamawiający załącza do Opisu Przedmiotu Zamówienia i Umowy ekspertyzę techniczną stanu konstrukcji obiektu wieżowego Punktu Obserwacyjnego autorstwa Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technicznego. Po podpisaniu Umowy, wybranemu Wykonawcy udostępniona zostanie do wglądu (w siedzibie UMS) dokumentacja budowlana obiektu,
  - b) wykonanie kompleksowego remontu ścianek obwodowych na obydwu górnych kondygnacjach budynku (tj. dla poziomów +25,0m i 28,0m) tj:
    - konserwacja słupków konstrukcyjnych,
    - wymiana konstrukcji wypełniającej do poziomu parapetów na spełniającą wymogi termiczne, wymiana poszycia ścianek (ewentualnie przewidzieć nowe okna o wysokości kondygnacji, zastępujące również ściankę),
    - wymiana okien (nieformatowych) wraz z indywidualnym sposobem mocowania i uszczelnienia,
    - docieplenie nadproża nad linią okien,
    - ewentualna wymiana drzwi wyjściowych na galerie (w uzgodnieniu z Użytkownikiem),
    - wymiana obróbek blacharskich,
    - wymiana parapetów wewnętrznych,
  - c) dokończenie malowania konstrukcji zewnętrznej budynku (aktualnie pomalowane są ściany klatki schodowej oraz ściana północna).
2. Dla trzonu wieży należy uwzględnić remont/nowe rozwiązania:
  - a) wymiana windy towarowej na osobową, z możliwością przywoływania między przystankami,
  - b) kompleksowa wymiana okien na klatce schodowej wraz nowymi obróbkami blacharskimi,
  - c) kompleksowa renowacja rygli żelbetowych międzyokiennych,
  - d) kompleksowy remont szachtu instalacyjnego w klatce schodowej (należy zaprojektować m.in. możliwość wielokrotnego demontażu celem wymiany instalacji

oraz przewidzieć jego docieplenie (ew. ogrzewanie przewodem grzejnym), celem zapewnienia odpowiedniej izolacji termicznej dla instalacji wodnej).

3. Dla parteru/przyziemia i pomieszczeń akumulatorowi oraz agregatorowni należy uwzględnić remont/nowe rozwiązania:
  - a) dostosowanie pomieszczeń do aktualnych standardów i wymogów ppoż,
  - b) pomieszczenie WC - kompleksowy remont,
  - c) pomieszczenia akumulatorowi i agregatorowni – szpachlowanie i malowanie ścian, sufitów, wymiana nawierzchni, wymiana okien, konserwacja stalowych schodów,
  - d) hol wejściowy – kompleksowy remont:
    - wymiana konstrukcji przeszklenia parteru wraz z wymianą drzwi głównych oraz z konserwacją/wymianą nośnej konstrukcji stalowej, a także nowe obróbki blacharskie,
    - rozbiórka istniejącej podmurówki przeszklenia holu oraz wykonanie nowej wraz z niezbędną izolacją termiczną,
    - wymiana domofonu (z uwzględnieniem możliwości otwierania drzwi z poziomu służby VTS – tzn. z pomieszczeń na poziomie +25,0m i 28,0m),
    - wymiana drzwi do maszynowni na typ odpowiadający wymogom przegrody ogniowej, zabezpieczających przed przenikaniem dymu na klatkę schodową,
    - wybudowanie ścianki-przegrody ppoż. oddzielającej przedsionek od klatki schodowej z wbudowaniem drzwi pożarowych dla ochrony klatki schodowej podczas ewentualnego pożaru agregatorowni,
    - wyłożenie holu wejściowego płytkami antypoślizgowymi, szpachlowanie i malowanie ścian i sufitu,
  - e) kompleksowa konserwacja dachu wraz z blacharką nad przyziemem/parterem (wejście do budynku, agregatorownia, akumulatorownia),
  - f) rozbiórka istniejących i wykonanie nowych, zewnętrznych schodów wejścia głównego,
  - g) demontaż istniejącej balustrady i wykonanie nowej na schodach wejściowych do budynku (zgodnie z przepisami BHP),
  - h) wymiana instalacji elektrycznych oraz oświetlenia – w miejscach wskazanych przez Użytkownika,
  - i) wykonanie instalacji telewizji przemysłowej (dozorowej) dla terenu całej działki Urzędu oraz obiektu (z możliwością podglądu z poziomu obsługi VTS, tj. kondygnacji na poziomach +25m i +28m),
  - j) wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych parteru/przyziemia – ściany od strony wschodniej i zachodniej oraz trzon wieży.
4. Dla terenu działki:
  - a) demontaż starego, skorodowanego ogrodzenia,
  - b) wykonanie nowego ogrodzenia z jednoczesnym dostosowaniem do aktualnych granic działki (wznowienie granic),
  - c) konserwacja bramy wjazdowej,
  - d) wymiana nawierzchni utwardzonych (jezdnie, chodniki) wraz z krawężnikami (ew. poprawki niwelety),
  - e) rozbiórka istniejących i wykonanie nowych murków oraz murów oporowych w miejscach wskazanych przez Użytkownika,
  - f) remont systemu odwodnienia posesji,
  - g) alternatywnie (w uzgodnieniu z Zamawiającym), rozwiązanie kanalizacji sanitarnej:
    - w postaci wymiany istniejącego zbiornika bezodpływowego wraz z przyłączem, lub
    - budowy biologicznej oczyszczalni ścieków wraz z nowym przyłączem,
  - h) odbudowanie zewnętrznego kanału kablowego (od strony północnej agregatorowni).
5. Dla pozostałych pomieszczeń użytkowych:
  - a) naprawa tynków i malowanie – w miejscach tego wymagających.

6. W pomieszczeniach, w których przeprowadzane mają być prace remontowe, Wykonawca uwzględni kompleksowe naprawy tynków, malowania i okładzin i innych elementów, które mogą ulec uszkodzeniu w czasie prowadzenia robót.
7. Inne drobne prace nieujęte w powyższym zestawieniu, a których wykonanie okaże się zasadne w toku przeprowadzonej inwentaryzacji.

W zakresie punktów 1a), 1b), 2b), 2c) oraz 3d), wymaga się od Wykonawcy bardzo szczegółowego opracowania rozwiązań technicznych w projekcie wykonawczym. W ramach pkt 1b) i 2b) priorytetem jest zapewnienie pełnej wodoszczelności.

Wykonawca winien uwzględnić w swoich opracowaniach, iż przedmiotowy budynek Punktu Obserwacyjnego wystawiony jest na działanie trudnych warunków atmosferycznych (huraganowe wiatry, deszcze, zmienność temperatur). Fakt ten powinien zależeć odzwierciedlenie w odpowiednio dobranych rozwiązaniach projektowych.

Z racji istotnej funkcji, jaką pełni omawiany obiekt, Wykonawca musi opracować rozwiązania projektowe z uwzględnieniem zachowania ciągłości pracy służb Urzędu Morskiego w tym budynku.

Opracowanie winno również zawierać niezbędną do sporządzenia dokumentacji inwentaryzacyjną budowlaną oraz przedmiar i kosztorys inwestorski. Wykonawca winien również zapewnić niezbędne zgody i zatwierdzenia dot. wymogów ppoż, BHP i środowiskowych.

Opracowanie powinno uwzględniać aktualnie obowiązujące Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz inne przepisy związane, niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

W związku z powyższym zakres prac powinien obejmować:

Dla każdego z wydzielonych przez Wykonawcę etapów realizacyjnych:

- |                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - wtórnik mapy do celów projektowych                                           | - 1 egz. |
| - inwentaryzacja budowlana dla potrzeb dokumentacji projektowo – kosztorysowej | - 4 egz. |
| - projekt budowlany                                                            | - 4 egz. |
| - informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia                        | - 4 egz. |
| - projekt wykonawczy                                                           | - 4 egz. |
| - specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót                            | - 2 egz. |
| - przedmiar                                                                    | - 2 egz. |
| - kosztorys inwestorski                                                        | - 2 egz. |
| - pełnienie nadzoru autorskiego                                                |          |
| - dla I etapu robót – uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.  |          |

Powyższe elementy przedmiotu umowy zostaną przekazane Zamawiającemu również w wersji elektronicznej (wersja PDF oraz wersja edytowalna) w jednym egzemplarzu.

#### **V. Nadzór autorski:**

Nadzór autorski w trakcie realizacji robót wykonawczych dla poszczególnych etapów prac, sprawowany będzie od rozpoczęcia robót do ich zakończenia (oraz uzyskania przez Wykonawcę robót (danego etapu) pozwolenia na użytkowanie, jeżeli takie będzie wymagane). Strony uzgadniają, że w przypadku, gdy Zamawiający nie przystąpi do realizacji robót w okresie 4 lat od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę dla I etapu robót, nadzór autorski nie będzie pełniony, a zawarta umowa w tej części nie będzie obowiązywała.

Warunki wykonania nadzoru inwestorskiego:

Za jednorazowy pobyt na nadzorze autorskim na terenie budowy uważa się wykonanie czynności zgodnie z § 4 ust. 1 Umowy. Za jednorazowe pełnienie nadzoru autorskiego w siedzibie Wykonawcy, uważa się wykonanie czynności zgodnie z zapisem § 4 ust. 2 Umowy.

## **VI. Wizja lokalna:**

Zamawiający przewiduje możliwość wizji lokalnej w/w obiekcie, wyłącznie po zgłoszeniu przez potencjalnego Wykonawcę chęci oględzin (godz. 10.00, w dniu 10.05.2016 r.). W związku z tym, informację taką należy zgłosić min. 2 dni wcześniej telefonicznie przedstawicielom Zamawiającego, Panu Leszkowi Gradzikowi lub Jarosławowi Szczerbatko tel. (091) 44-03-451.