

Uszczegółowienie przedmiotu zamówienia pn” Adaptacja budynku Dworca w Teresinie wraz zagospodarowaniem przyległego terenu a cele kulturalno-artystyczne- „ DWORZEC TO.KULTURA”

Na podstawie analizy załączonych do ogłoszenia o przetargu dokumentów dotyczących rozbudowy i przebudowy budynku dworca kolejowego wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 195/10,195/11 oraz fragmencie działki 195/2 zgodnie Decyzją nr 5/2017 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o dokumenty źródłowe (Zamawiający udostępnił wszystkie dokumenty dotyczące obiektu , którymi dysponuje) oraz dokonaną wizję lokalną mając na uwadze przyjęty system kontraktu „Zaprojektuj i Wybuduj” opracowano niniejsze bardziej szczegółowe wymagania Inwestora w celu umożliwienia potencjalnym Wykonawcą złożenia porównywalnych ofert i obiektywnej oceny oferty w ramach kryteriów zapisanych w ogłoszeniu.

Jak zapisano w Decyzji Wójta Gminy Teresin nr 5/2017 z dnia 24.03 br która zostanie uprawnomocniona przed dniem podpisania umowy przedsięwzięcie obejmuje rozbudowę i przebudowę budynku dworca kolejowego z infrastrukturą ze zgodą na zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń na usługi użyteczności publicznej oraz budowę oświetlenia ulicznego na działkach będących własnością Inwestora.

W oparciu o załączony do dokumentów program funkcjonalno-użytkowy w którym zostały określone w punktach podstawowe wymagania jako wiążące zwracamy uwagę na wymagania Inwestora dotyczące standardu ze szczególnym uwzględnieniem nowej funkcji jaką ma spełniać dla lokalnej społeczności zmodernizowany i przebudowany obiekt.

Zamawiający nie dysponuje badaniami fundamentów. Na podstawie pozyskanych informacji oraz zapisów zawartych w opisie z inwentaryzacji zwraca się uwagę na konieczność rozwiązania problemu obniżenia wód gruntowych , likwidacji zagrzybienia ścian piwnic zwłaszcza w aspekcie obniżenia poziomu posadzki w piwnicach w celu uzyskania normatywnych wysokości pomieszczeń wynikających z planowanego ich przeznaczenia. Analiza badań geotechnicznych opracowanych dla pracowni projektowej Firmy Malanowo Sp-ka zoo przez uprawnionego Geologa dr inż W Sasa na dz. nr 195/20 położonej w bezpośrednim sąsiedztwie w 2011 r pozwala określić że układ geologiczny jest zróżnicowany i występują na tym terenie 4 zasadnicze warstwy gruntowe , w tym grunty nasypowe do głębokości 1-1,3 m a poniżej gliny morenowe umożliwiające bezpośrednie posadowienia fundamentów z jednoczesnym zwróceniem uwagi na fakt że poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie 1,0 do 1,3m poniżej terenu.

Analiza aktualnych map będących w posiadaniu Inwestora pozwala na stwierdzenie że kolektor kanalizacji deszczowej do której należy odprowadzić wody gruntowe z budynku i placów przebiegający w ul Torowej jest posadowiony płytko ca 1, 3 m w stosunku do nawierzchni co prawdopodobnie uniemożliwi grawitacyjne odprowadzenie wód z opaski drenażowej którą na etapie projektu należy wykonać jako zabezpieczenie przed zalewaniem pomieszczeń piwnic.

W przypadku braku możliwości wykonania zaplanowanego w programie funkcjonalno-użytkowym jakiegokolwiek z rozwiązań Wykonawca winien uwzględnić konieczność innych zastosowania innych rozwiązań.

Doprecyzowując opis pkt 1.6 Zamawiający będzie wymagał takiego technicznego rozwiązania, które zabezpieczy piwnice przed możliwością podsiąkania i występowania zawilgocenia ścian i posadzek w piwnicach oraz spowoduje usunięcie widocznego zagrzybienia i zawilgoceń. W przypadku braku możliwości wykonania zaplanowanej w programie funkcjonalno-użytkowym pochylni dla niepełnosprawnych Wykonawca winien

uwzględnić konieczność wprowadzenia windy osobowej obsługującej wszystkie kondygnacje z możliwością dojazdu niepełnosprawnych.

Powierzchnię na poddaszu w maksymalnym stopniu zagospodarować.

Projektowaną dobudowę oraz elementy w istniejącym obiekcie przegród zewnętrznych należy dostosować pod względem izolacyjnym do obowiązujących warunków technicznych WT 2017 z zastosowaniem wełny mineralnej oraz koniecznym wprowadzeniem na elewacjach płyt elewacyjnych z włókien oraz elementów na cokółach z kamiennych płyt granitowych w ilości do 30 % powierzchni elewacji. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia koncepcji kolorystyki i wprowadzenia elementów dekoracyjnych na elewacjach.

Stolarka okienna aluminium ciepłe o współczynniku $U=1,0 \text{ Wm}^2\text{K}$ z wypełnieniem szybami antywłamaniowymi P4 w poziomie piwnic i parteru z zamontowanymi napowietrznikami. Drzwi zewnętrzne automatyczne aluminiowe przesuwne / rozsuwane na fotokomórkę /.

Stolarka drzwiowa i okienna w kolorze wskazanym przez Inwestora na etapie oceny koncepcji.

Zamawiający nie dysponuje ekspertyzą ppoż. Budynek należy dostosować do wymagań p.poż. Wszystkie elementy stolarki okiennej i drzwiowej muszą spełniać wymagania ppoż.

Tynki wewnętrzne cem-wap. kat IV na zewnątrz tynk cienkowarstwowy wzmocniony siatkami z włókna szklanego w kolorach pastelowych. Okładziny ścian z płytek glazura z fugą grub. 2,5 mm w kolorze płytek.

Malowanie farbami akrylowymi lub lateksowymi zmywalnymi.

Zadaszenia nad wejściem z płyt poliwęglanowych przezroczyste na konstrukcji aluminiowej systemowej w kolorze szarym. Podłogi i okładziny schodów - w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia warstwowe z płytek granitowych w pozostałych z płytek terakota o min IV kl ścieralności. W pom. sanitarnych sufity podwieszane modułowe. Balustrady, poręcze i elementy stalowe z rur nierdzewnych.

Konstrukcja dachu pozostaje drewniana po dokonaniu oceny jej stanu przez projektanta, pokrycie wymagane z blachodachówki powlekaniej, obdachowanie, rynny i rury spustowe z blachy powlekaniej w kolorze jak pokrycie.

Sala kinowa będzie pełniła następujące funkcje: projekcyjną i widowiskową. Prace modernizacyjne i renowacyjne, przewidziane w ramach niniejszego projektu, służą dostosowaniu istniejącego obiektu do nowych funkcji kulturowych i edukacyjnych. Cechą pożądaną planowanych powierzchni powinna być ich wielofunkcyjność. Dlatego sala kinowa powinna być przewidziana na występy teatralne, w zakresie możliwym do zaprojektowania. W związku z tym Wykonawca winien uwzględnić scenę w formie podestu o wysokości nie mniejszej niż 30 cm. Pozostałe wymiary podestu wynikać będą z rozplanowania miejsc siedzących i powierzchni sali.

W trakcie prac budowlanych Zamawiający zapewni tymczasowe pomieszczenie zastępcze na funkcjonowanie kasy biletowej. Uzgodnienia techniczne i koszty urządzenia tymczasowego pomieszczenia zastępczego na funkcjonowanie kasy biletowej poniesie Zamawiający.

Zamawiający nie dysponuje wiedzą w zakresie czy kasy biletowe połączone są z systemem informatycznym oraz z kim należy uzgodnić kwestie związane z funkcjonowaniem kas biletowych.

W budynku przebudowywanego dworca Wykonawca winien będzie zapewnić ciągłość pracy urządzeń technicznych pozostających w dyspozycji PKP Energetyka i Netia TK Telekom (pfu s.21, inwentaryzacja, rys.3, pomieszczenie Netii).

Woda do budynku dostarczana jest z istniejącego przyłącza wody z wodociągu gminnego.

Instalacja wody ciepłej z rur z polipropylenu z wkładką z folii aluminiowej i zimnej z rur z polipropylenu w brzdach ściennych i posadzkach. Osprzęt standardowy - umywalki , kompaktki fajansowe. Osprzęt dla niepełnosprawnych ze stali nierdzewnej (uchwyty).

Wykonawca winien wykonać przyłącze do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami uzyskanymi z Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej.
Instalacja kanalizacji sanitarnej z rur PCV.

Zamawiający nie posiada warunków przyłączenia do mediów. Zamawiający wystąpi o warunki po analizie zapotrzebowania przeprowadzonej przez Wykonawcę /dotyczy wszystkich mediów/.Po zbilansowaniu mocy przez Wykonawcę może być konieczne zmodernizowanie lub doposażenie istniejących przyłączy.

Instalacja CO z pompy ciepła skojarzonej z fotowoltaiką wspomagane piecem gazowym kondensacyjnym. Dopuszcza się instalację ogrzewania podłogowego.

W branży elektrycznej:

Wykonanie wszystkich opisanych instalacji z koniecznością montażu zewnętrznego wyłącznika p.poż oraz zabezpieczenia możliwości podłączenia agregatu prądotwórczego.

W całym obiekcie zamontować klimatyzację ,monitoring wewnętrzny każdego pomieszczenia, monitoring zewnętrzny oraz wentylację mechaniczną we wszystkich sanitariatach oraz pomieszczeniach zlokalizowanych w piwnicach .W pozostałych pomieszczeniach wentylacja grawitacyjna.

Wentylację mechaniczną należy wykonać według wyliczeń i rozwiązań projektowych.

Oświetlenie w budynku i terenu ledowe. Oświetlenie terenu należy dostosować do projektu zagospodarowania i urządzenia tarasu typu parkowego.

Instalacja gazowa;

Do budynku dworca należy doprowadzić instalację gazową na warunkach lokalnego operatora sieci gazowej SIME POLSKA. Wykonawca winien zwrócić się do lokalnego operatora sieci gazowej SIME POLSKA o wydanie warunków przyłączenia do sieci gazowej. Wykonawca winien uwzględnić koszty wykonania projektu budowlanego instalacji gazowej oraz uzyskać pozwolenie na budowę instalacji gazowej. Koszty wykonania przyłącza gazowego do granicy działki przez SIME POLSKA poniesie Zamawiający. Pozostałe koszty wykonania instalacji gazowej poniesie Wykonawca.

W branży drogowej:

Doprecyzowanie opisu „ pfu” pkt.1.6.5

W projekcie zagospodarowania terenu Wykonawca winien uwzględnić:

1. wkomponowanie istniejącego pomnika w projektowany plac
2. Odlew ławki z oparciem z naturalnej wielkości postacią św. Maksymiliana Kolbe siedzącego. Długość ławki nie mniej niż 180 cm. Wszystko odlane z brązu.
3. Fontanna (typ kurtyna wodna) o min. gabarytach ,długość- 5 m, wys. 3 m
4. Wykonanie ciągów komunikacyjnych na działce nr ew. 195/11 z gładkich płyt kamiennych o wym. min 50 x 50 x2 cm.
5. Parking zlokalizowany na działce nr ewid. 195/2 / ul. Torowa/ Zamawiający przewiduje 9 miejsc postojowych, w tym 1 miejsce dla osób dla niepełnosprawnych. Pozostałe chodniki i parking z betonowej kostki brukowej.

