

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych i parkingu dwupoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi i małą architekturą na terenie położonym w Słupsku przy ulicy Długiej, na działce o numerze ewidencyjnym 1079, obręb 13, o powierzchni 0,3542 ha.

Teren inwestycji objęty jest w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Jaracza A”, uchwalonego uchwałą nr XLVI/631/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. położony w zabudowie śródmiejskiej Słupska

Dane techniczne:

A) Budynek A

Budynek usytuowany przy zachodniej (ul. Długa) i południowej granicy działki 1079. Od strony północnej do budynku A będzie przylegał budynek B.

W budynku A zaprojektowane zostały 33 mieszkania jednopokojowe, dwupokojowe i trzypokojowe. W kondygnacji podziemnej znajdują się komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Wejścia do klatek schodowych od ul. Długiej, wyjście z piwnicy na podwórko.

W budynku na każdym piętrze zaprojektowane zostały mieszkania przystosowane dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej lub z innymi dysfunkcjami. Wszystkie kondygnacje są dostępne dla osób poruszających się na wózkach dzięki dźwigom osobowym.

Budynek podpiwniczony, 3 kondygnacje nadziemne, 1 podziemna, wysokość 10,22 m

Ilość mieszkań	-	33
Powierzchnia użytkowa mieszkań	-	1.584,50 m ²
Powierzchnia kondygnacji podziemnej	-	505,40 m ²
Powierzchnia użytkowa całkowita	-	2.089,90 m ²
Powierzchnia zabudowy	-	678,78 m ²
Kubatura	-	8.725,00 m ³
Ilość kondygnacji	-	trzy + piwnice
Ilość klatek schodowych	-	2
Ilość dźwigów osobowych	-	2

B) Budynek B

Budynek usytuowany przy północnej (ul. Płowiecka) granicy działki 1079. Od strony południowej do budynku B będzie przylegał budynek A.

W budynku zaprojektowane zostały 16 mieszkania jednopokojowe, dwupokojowe i trzypokojowe i lokal użytkowy na parterze. W kondygnacji podziemnej znajdują się komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Wejścia do 2-dwóch klatek schodowych od ul. Płowieckiej, wyjście z piwnicy na podwórko. W budynku na każdym piętrze zaprojektowane zostały mieszkania przystosowane dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej lub z innymi dysfunkcjami. Wszystkie kondygnacje są dostępne dla osób poruszających się na wózkach dzięki 2-dwóm dźwigom osobowym.

Budynek podpiwniczony, 3 kondygnacje nadziemne, 1 podziemna, wysokość 10,22 m

Ilość mieszkań	-	16
Powierzchnia użytkowa mieszkań	-	1.023,92 m ²
Powierzchnia kondygnacji podziemnej	-	234,52 m ²
Powierzchnia użytkowa całkowita	-	1.258,44 m ²

Powierzchnia zabudowy	-	514,49 m ²
Kubatura	-	6.601,00 m ³
Ilość kondygnacji	-	trzy + piwnice
Ilość klatek schodowych	-	2
Ilość dźwigów osobowych	-	2

Technologia wykonania budynków:

- Posadowienie i fundamenty : z uwagi na zagłębienie kondygnacji podziemnej budynku zostanie posadowiony ok. 2,1 m poniżej poziomu terenu (rzędne bezwzględne na rysunkach) na płytach i ławach fundamentowych o wysokości 40 cm.
- Ściany piwnic : w związku z wysokim poziomem wód gruntowych zewnętrzne ściany piwnic zostaną wykonane jako żelbetowe z betonu hydroszczelnego W 12.
- Ściany zewnętrzne, wewnętrzne ściany nośne oraz ściany oddzielające korytarze i klatki schodowe od mieszkań zostaną wykonane z pustaków ceramicznych (ceramika poryzowana) murowane na „cieplej” zaprawie, grubość ścian 25 cm.
- Ściany działowe w mieszkaniach z pustaków ceramicznych gr. 12 cm za wyjątkiem ścian działowych pomiędzy pokojem a kuchnią, które zostaną wykonane z płyt g-k na stelażu stalowym 100 mm.
- Stropy nad wszystkimi kondygnacjami z płyt żelbetowych, prefabrykowanych, wielokanałowych, sprężonych gr. 20 cm. Płyty balkonów i loggi żelbetowe, wykończone na gotowo (beton architektoniczny), mocowane za pośrednictwem połączeń systemowych z wkładką termoizolacyjną (eliminującą mostek cieplny)
- Konstrukcja dachu - więźba drewniana płatwiowo-kleszczowa oparta na ścianach zewnętrznych i na stropie nad 2 piętrem. Elementy konstrukcyjne i poszycie zabezpieczone do NRO poprzez impregnację ciśnieniową.
- Biegi i spoczniki klatek schodowych żelbetowe prefabrykowane
- Ściany szybów dźwigowych żelbetowe wylewane in situ.

C) Parking 2-poziomowy

Zaprojektowano żelbetowy, monolityczny parking 2 poziomowy, dla samochodów osobowych, poziom dolny częściowo zagłębiony w terenie. Parking zostanie usytuowany jako obiekt wolnostojący wewnątrz kwartału zabudowy wielorodzinnej. Zaprojektowane zostały 48 miejsca postojowe, po 24 na każdym poziomie. Dostęp pojazdów do poziomów parkingu zapewniają pochylnie nie zadane o spadku 12°, a dojście schodami usytuowanymi przy ścianie północnej i południowej. Wysokość netto dolnego poziomu w świetle konstrukcji wynosi 2,55 m.

Bilans terenu objęty przedmiotem zamówienia wygląda następująco:

-powierzchnia działki	3542,00 m ²	- 100,00%
-powierzchnia zabudowy bud. A	678,78 m ²	- 19,16 %
-powierzchnia zabudowy bud. B	514,49 m ²	- 14,53 %
-powierzchnia zabudowy parking	521,66 m ²	- 14,73 %
-miejsce gromadzenia odpadów	20,00 m ²	- 0,57 %
-razem powierzchnia zabudowy	1734,93 m ²	- 48,99 %
-powierzchnia nawierzchni utwardzonych	852,07 m ²	- 24,06 %
-powierzchnia biologicznie czynna	955,00 m ²	- 26,95 %

Wszystkie roboty branżowe: budowlane, sanitarne, elektryczne i zagospodarowanie terenu należy wykonać wg projektów stanowiących załącznik do SIWZ uwzględniając poniższe wyłączenia.

Zamawiający wyjaśnia i uszczegóławia zapisy dokumentacji :

1. Dopuszcza się wykonanie własnego projektu obudowy zabezpieczenia wykopu w proponowanej technologii lub technologii zamiennej, gwarantującej właściwe zabezpieczenie skarpy wykopu.
2. Kanał retencyjny DN 600 mm należy wykonać z rur PVC.
3. Dla budynków mieszkalnych należy sporządzić świadectwa energetyczne.
4. Projekt stropów, wylewek stropowych leży po stronie Wykonawcy, de facto po stronie wytwórni dostarczającej stropy prefabrykowane . Zastosowano układ konstrukcyjny budynków - poprzeczny. Kalkulację kosztów wykonania stropów można wykonać metodą wskaźnikową.
5. W budynku A płyta żelbetowa (w poziomie posadzki piwnic) występuje tylko między osiami X1 - X5. Pozostała część budynku posadowiona na ławach z płytą żelbetową - dociskową posadzki gr. 20 cm , tak jak pokazano na przekroju A-A. Zbrojenie płyty żelbetowej grubości 20 cm : siatka z prętów żebrowanych #12 o oczkach 15cm na 15 cm umieszczona górną i dołem.
6. W parkingu dwupoziomowym właściwa grubość ścian najazdowych wynosi 25 cm.
7. Izolacja pod płytą fundamentową parkingu winna być wykonana jako ciężka z 2 warstw papy termozgrzewalnej.
8. W nasadzeniach należy uwzględnić
 - a) w opisie (punkt 4.5) Bugenwilla należy zastąpić Ognikiem szkarłatnym
 - b) krzew Bugenwilla należy zastąpić krzewem Ognik szkarłatny o wysokości 40-60 cm.
9. Do wyceny kuchenek należy przyjąć kuchenki o następujących parametrach:
 - kuchnia elektryczna z płytą szklaną,
 - 3-fazowa, 4 pola grzejne,
 - wskaźnik ciepła cząstkowego,
 - piekarnik klasyczny,
 - schowek na naczynia uchylny ,
 - moc 8 kW
10. Uzyskanie zgody na użyczenie parkingu jako drogi dojazdowej dla ciężkiego sprzętu na plac budowy przez okres realizacji inwestycji leży po stronie wykonawcy.

Należy zastosować następujące zmiany i uszczegółowienia przedmiotu zamówienia w stosunku do opisanego w dokumentacji projektowej:

Budynek A :

1. Pokrycie dachu z paneli dachowych na tzw. rąbek - blacha stalowa powlekana plastizolem wraz z otaczeniem dachu pod pokrycie.
2. Obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, orynnowanie z blachy stalowej powlekanej plastizolem.
3. Elewacje: ocieplenie ścian ze styropianu 0,031 W/m²K (zamiast wełny) z tynkiem akrylowym barwionym w masie.
4. Elewacja: tynk silikonowy barwiony w masie imitujący płytki klinkierowe w strefie cokołowej (zamiast płytek klinkierowych)
5. Tynk gipsowy na ścianach i stropach w standardzie tynku kat. IV (zamiast tynków cem.-wap. z gładziami gipsowymi)
6. Balustrady zewnętrzne balkonowe od strony wewnętrznej osiedla (parkingu) stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, ocynkowane , a od strony ulicy Płowieckiej i Długiej ze stali nierdzewnej wypełnieniem ze szkła.
7. Balustrady „portfenetry” zewnętrzne balkonowe od strony wewnętrznej osiedla (parkingu) stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, ocynkowane , a od strony ulicy Płowieckiej i Długiej ze stali nierdzewnej wypełnieniem ze szkła.
8. Balustrady wewnętrzne w klatkach schodowych stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, malowane proszkowo.
9. Pochwyty wewnętrzne w klatkach schodowych stalowe malowane proszkowo.

Budynek B :

1. Pokrycie dachu z paneli dachowych na tzw. rąbek - blacha stalowa powlekana plastizolem wraz z ołaceniem dachu pod pokrycie.
2. Obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, orynnowanie z blachy stalowej powlekanej plastizolem.
3. Elewacje: ocieplenie ścian ze styropianu 0,031 W/m²K (zamiast wełny) z tynkiem akrylowym barwionym w masie.
4. Elewacja: tynk silikonowy barwiony w masie imitujący płytki klinkierowe w strefie cokołowej (zamiast płytek klinkierowych)
5. Tynk gipsowy na ścianach i stropach w standardzie tynku kat. IV (zamiast tynków cem.-wap. z gładziami gipsowymi)
6. Balustrady zewnętrzne balkonowe od strony wewnętrznej osiedla (parkingu) stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, ocynkowane , a od strony ulicy Płowieckiej i Długiej ze stali nierdzewnej wypełnieniem ze szkła.
7. Balustrady „portfenetry” zewnętrzne balkonowe od strony wewnętrznej osiedla (parkingu) stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, ocynkowane , a od strony ulicy Płowieckiej i Długiej ze stali nierdzewnej wypełnieniem ze szkła.
8. Balustrady wewnętrzne w klatkach schodowych stalowe z wypełnieniem z prętów kwadratowych, malowane proszkowo.
9. Pochwyty wewnętrzne w klatkach schodowych stalowe malowane proszkowo.
10. Obiekt wykończony w stanie deweloperskim: brak w mieszkaniach wykończenia posadzek - szlichta cementowa, malowania, okładzin ściennych z płytek stolarki drzwiowej, białego montażu sanitarnego (umywalki, miski ustępowe, brodziki, kabiny brodzików, wanny, baterie, uchwyty dla niepełnosprawnych) i elektrycznego.

Parking :

1. Balustrady stalowe ocynkowane z wypełnieniem z prętów kwadratowych zamiast balustrad aluminiowych.
2. Przegrody z siatki stalowej krępowanej na podkonstrukcji stalowej, całość ocynkowana - zamiast żaluzji systemowych aluminiowych

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA NIE OBEJMUJE:

- 1) wyposażenia wymiennikowni - technologii węzłów cieplnych
- 2) wykonania ścianki szczelnej „Larsena” wzdłuż budynku „A” - wzdłuż ulicy Długiej.

Ze względu na rewitalizację ulic Długa - Płowiecka i wymianę istniejących sieci możliwe jest poszerzenie wykopu w kierunku pasa drogowego i w pasie drogowym tak aby uzyskać właściwe, bezpieczne nachylenie skarpy wykopu.

(ścianka „Larsena” wzdłuż ulicy Płowieckiej - wzdłuż budynku „B” pozostaje)

W ofercie należy uwzględnić występujące utrudnienia w ruchu i komunikacji do placu budowy ;

- a) wykonywana jednocześnie rewitalizacja ulicy Długiej - co skutkuje brakiem wykorzystania w/w ulicy do transportu i dojazdu. Po zakończeniu rewitalizacji ulica również nie będzie udostępniona dla ruchu kołowego na potrzeby budowy
- b) jedyne drogi dojazdowe do budowy to:
 - ulica Płowiecka od strony ulicy Jaracza
 - teren dojazdu do parkingu i parking należący do LIDL-a od strony ulicy Jaracza

Zestawienie dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do opisu przedmiotu zamówienia:

1. Projekt wykonawczy -zagospodarowanie terenu - zał. Nr 10-1
2. Projekt wykonawczy arch-konstr. - budynek A - zał. Nr 10-2
3. Projekt wykonawczy konstr. tom II - budynek A - zał. Nr 10-3
4. Projekt wykonawczy arch-konstr. - budynek B - zał. Nr 10-4
5. Projekt wykonawczy konstr. tom II - budynek B - zał. Nr 10-5
6. Projekt wykonawczy arch-konstr. - parking 2 - poziomowy - zał. Nr 10-6
7. Projekt wykonawczy branża drogowa - zał. Nr 10-7
8. Projekt wykonawczy przyłącze kan. deszcz. - budynek A - zał. Nr 10-8
9. Projekt wykonawczy przyłącze kan. deszcz. - budynek B - zał. Nr 10-9
10. Projekt wykonawczy przyłącze kan. deszcz. - parking 2 - poziomowy - zał. Nr 10-10
11. Projekt wykonawczy przyłącze wod-kan. - budynek A - zał. Nr 10-11
12. Projekt wykonawczy przyłącze wod-kan. - budynek B - zał. Nr 10-12
13. Projekt wykonawczy odwodnienie. - parking 2 - poziomowy - zał. Nr 10-13
14. Projekt wykonawczy branża sanitarna - budynek A - zał. Nr 10-14
15. Projekt wykonawczy branża sanitarna - budynek B - zał. Nr 10-15
16. Projekt wykonawczy branża elektryczna - parking 2 - poziomowy - zał. Nr 10-16
17. Projekt wykonawczy branża elektryczna - budynek A - zał. Nr 10-17
18. Projekt wykonawczy branża elektryczna - budynek B - zał. Nr 10-18
19. Projekt wykonawczy branża elektryczna - teren zewnętrzny - zał. Nr 10-19
20. Projekt wykonawczy węzeł cieplny - budynek A - zał. Nr 10-20
21. Projekt wykonawczy węzeł cieplny - budynek B - zał. Nr 10-21
22. Specyfikacja wykonania i odbioru robót budowlanych , sanitarnych - zał. Nr 10-22
23. Specyfikacja wykonania i odbioru robót elektrycznych i teletechnicznych - zał. Nr 10-23
24. Specyfikacja wykonania i odbioru instalacji elektrycznej - teren zewnętrzny - zał. Nr 10-24
25. Dokumentacja geologiczno-inżynierska - zał. Nr 10-25
26. Decyzja pozwolenia na budowę - zał. Nr 10-26
27. Decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
ARD.5161.118.2017.PK z dnia 02.10.2017 r. - zał. Nr 10-27

Zamawiający udostępnia celu wyłącznie pomocniczym poniższe przedmiary , które nie są wiążące:

28. Przedmiar - Budynek A - roboty budowlane - zał. Nr 11-1
29. Przedmiar - Budynek A - instalacje elektryczne - zał. Nr 11-2
30. Przedmiar - Budynek A - instalacje sanitarne - zał. Nr 11-3
31. Przedmiar - Budynek B - roboty budowlane - zał. Nr 11-4
32. Przedmiar - Budynek B - instalacje elektryczne - zał. Nr 11-5
33. Przedmiar - Budynek B - instalacje sanitarne - zał. Nr 11-6
34. Przedmiar - Parking - roboty budowlane - zał. Nr 11-7
35. Przedmiar - Parking - instalacje elektryczne - zał. Nr 11-8
36. Przedmiar - Parking - instalacje sanitarne - zał. Nr 11-9
37. Przedmiar - Zagospodarowanie terenu - roboty budowlane - zał. Nr 11-10
38. Przedmiar - Zagospodarowanie terenu - instalacje elektryczne - zał. Nr 11-11

