

**ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW PORTOWYCH WRAZ Z BUDOWĄ
BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO Z FUNKCJĄ USŁUGOWĄ, BUDYNKÓW
PARKINGOWYCH I MAGAZYNOWYCH**



Opis zamierzenia inwestycyjnego pn. „ Zagospodarowanie Terenów Portowych wraz z Budową Budynku Administracyjnego z Funkcją Usługową, Budynków Parkingowych i Magazynowych”.

Przedmiotem inwestycji jest budowa infrastruktury związanej z obsługą ruchu pasażerskiego, na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. Inwestycja miałaby powstać na terenie portu morskiego przy ul. Towarowej i Portowej. Jest to obszar, który znajduje się w bardzo atrakcyjnej turystycznie części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu komunikacyjnego łączącego centrum miasta z latarnią morską. Obecnie obszar ten wykorzystywany jest głównie jako parking dla samochodów osobowych i miejsce handlowe.

Celem projektu jest stworzenie spójnej zabudowy związanej z obsługą funkcji portowych - usługowych, parkingowych i magazynowych. W ramach inwestycji przewidziano również zagospodarowanie terenu wokół budynków, place z elementami małej architektury, fontannę oraz ciągi pieszo–kołowe. Powierzchnia komercyjna planowanej inwestycji wynosić będzie ok. 7.500 m², ogólna liczba miejsc parkingowych wynosić będzie ok. 750 szt.

Opis przedmiotu zapytania, dotyczącego możliwych form współpracy przy realizacji inwestycji w ramach projektu pn. „ Zagospodarowanie Terenów Portowych wraz z Budową Budynku Administracyjnego z Funkcją Usługową, Budynków Parkingowych i Magazynowych”

Celem współpracy jest wspólna realizacja inwestycji przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. i potencjalnego Partnera. Udział potencjalnego Partnera w realizacji inwestycji miałby polegać na budowie lub sfinansowaniu kosztów budowy. W zamian za to Partner prywatny otrzymałby prawo, przez określony czas, wyłącznego lub wspólnego z Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., pobierania korzyści z inwestycji.

Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. nie dopuszcza rozwiązania polegającego na wyzbyciu się gruntu, na którym powstanie inwestycja. Dopuszczalne są natomiast rozwiązania polegające na wniesieniu prawa do korzystania z gruntu do spółki kapitałowej utworzonej przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. i wspólnika prywatnego przez oznaczony czas, bądź inne rozwiązania niepowodujące przejścia prawa własności nieruchomości.

WSTĘP

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest w Kołobrzegu, przy ulicach Portowej i Towarowej. Jest to obszar przynależny do Portu Kołobrzeg, w bardzo atrakcyjnej turystycznie części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego ciągu komunikacyjnego prowadzącego do latarni morskiej.

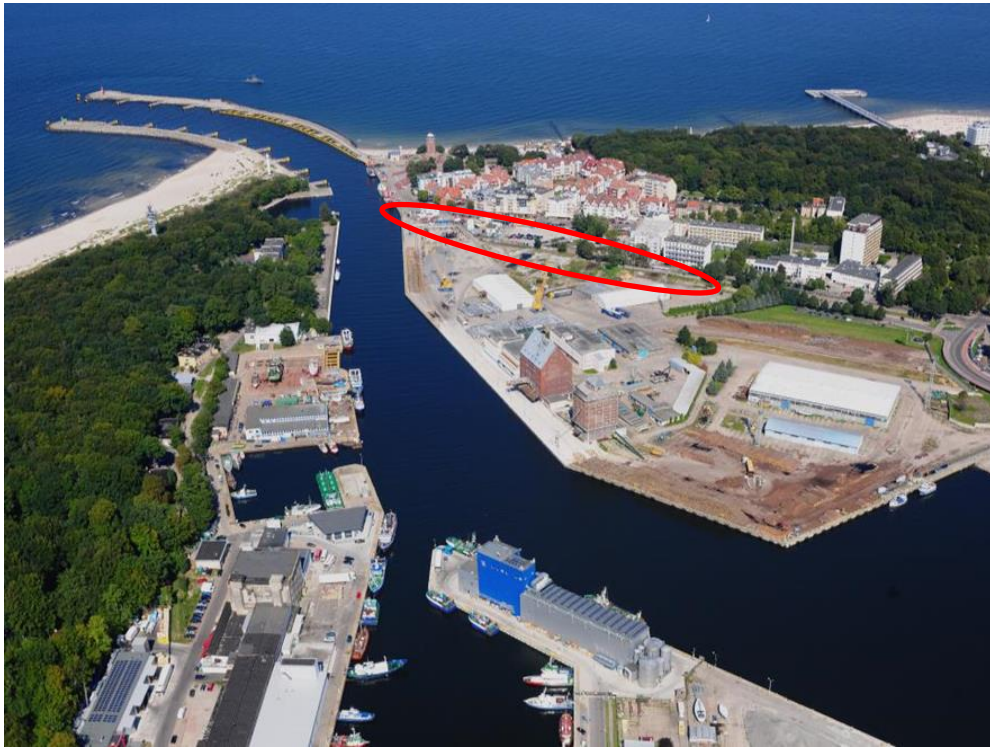
Celem inwestycji jest realizacja zespołu obiektów na terenie Portu Kołobrzeg. Istniejące tereny przeznaczone będą pod zabudowę związaną z obsługą funkcji portowej, tzn. budową budynków administracyjnych z funkcją usługową, budynków z funkcją parkingową oraz magazynową.

W ramach inwestycji przewidziano również zagospodarowanie wokół budynków, place publiczne z elementami małej architektury [ławki, siedziska, fontanna] oraz ciągi piesze i kołowe.

Możliwe są odstępstwa od szczegółowych rozwiązań architektonicznych, nie powodujące zmiany założeń co do ilości powierzchni i ogólnych funkcji budynków.



Foto: widok z lotu ptaka



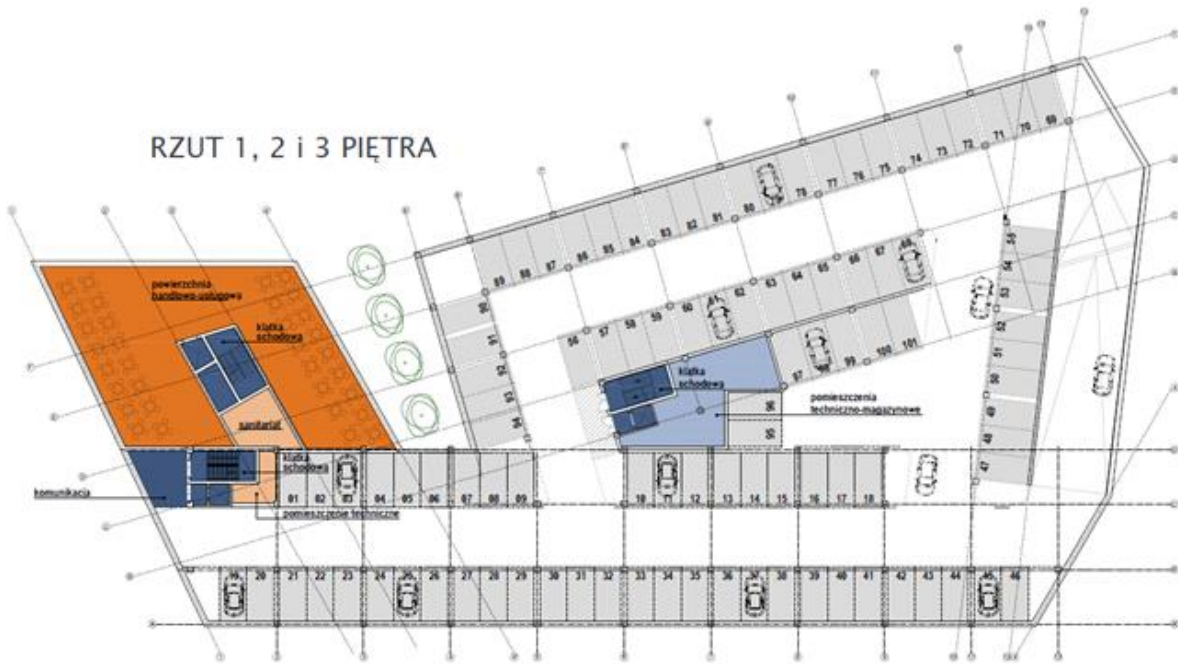
OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Przewiduje się budowę budynków: jednego administracyjnego z funkcją usługową – B1, budynków z funkcją parkingową – B2 i B3 oraz parkingowo - magazynową B4.

W ramach inwestycji przewidziano również zagospodarowanie wokół budynków; place publiczne z elementami małej architektury [ławki, siedziska, fontanna] oraz ciągi piesze i kołowe.



RZUT 1, 2 i 3 PIĘTRA



Zestawienie powierzchni-parter

| nazwa | pow. [m ²] |
|--------------------------------|-----------------------------|
| powierzchnia handlowo-usługowa | 2238,0 |
| komunikacja | 113,0 |
| klatki schodowe | 78,0 |
| sanitarlat | 25,0 |
| pom. magazynowe | 455,0 |
| pom. techniczne | 12,0 |
| parking | 433,0 |
| powierzchnia całkowita | 3354,0 m² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| pow. usługowa | 2238,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parking | 433 m ² |
| pow. komunikacji | 191,0 m ² |
| pow. magazynowa | 455,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitarlaty | 37,0 m ² |

Zestawienie powierzchni-1piętro

| nazwa | pow. [m ²] |
|--------------------------------|-----------------------------|
| powierzchnia handlowo-usługowa | 333,0 |
| komunikacja | 22,0 |
| klatki schodowe | 78,0 |
| sanitarlat | 25,0 |
| pom. magazynowe | 73,0 |
| pom. techniczne | 12,0 |
| parking | 2848,0 |
| powierzchnia całkowita | 3391,0 m² |

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| pow. usługowa | 333,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parking | 101mp/2848 m ² |
| pow. komunikacji | 100,0 m ² |
| pow. magazynowa | 73,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitarlaty | 37,0 m ² |

Zestawienie powierzchni-2 piętro

| nazwa | pow. [m ²] |
|--------------------------------|-----------------------------|
| powierzchnia handlowo-usługowa | 333,0 |
| komunikacja | 22,0 |
| klatki schodowe | 78,0 |
| sanitarlat | 25,0 |
| pom. magazynowe | 73,0 |
| pom. techniczne | 12,0 |
| parking | 2848,0 |
| powierzchnia całkowita | 3391,0 m² |

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| pow. usługowa | 333,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parking | 101mp/2848 m ² |
| pow. komunikacji | 100,0 m ² |
| pow. magazynowa | 73,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitarlaty | 37,0 m ² |

Zestawienie powierzchni-3 piętro

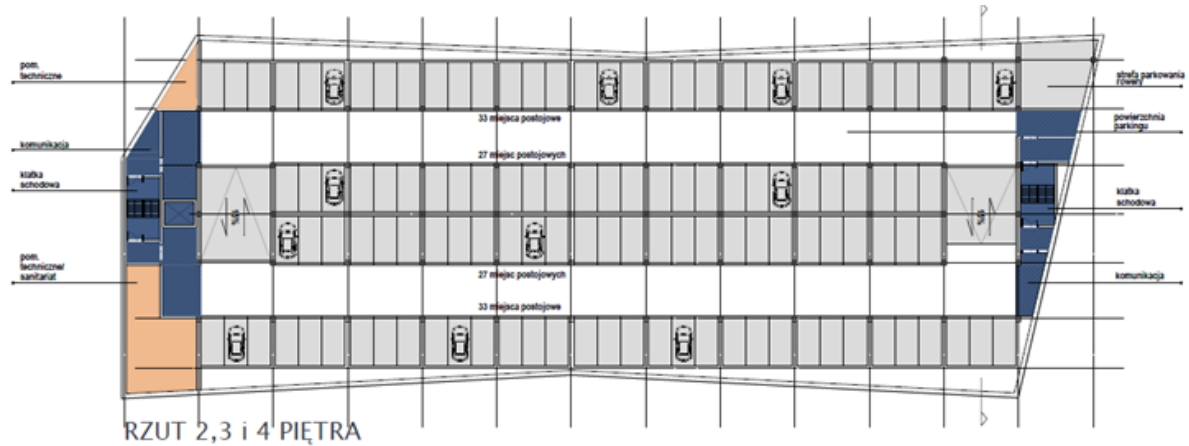
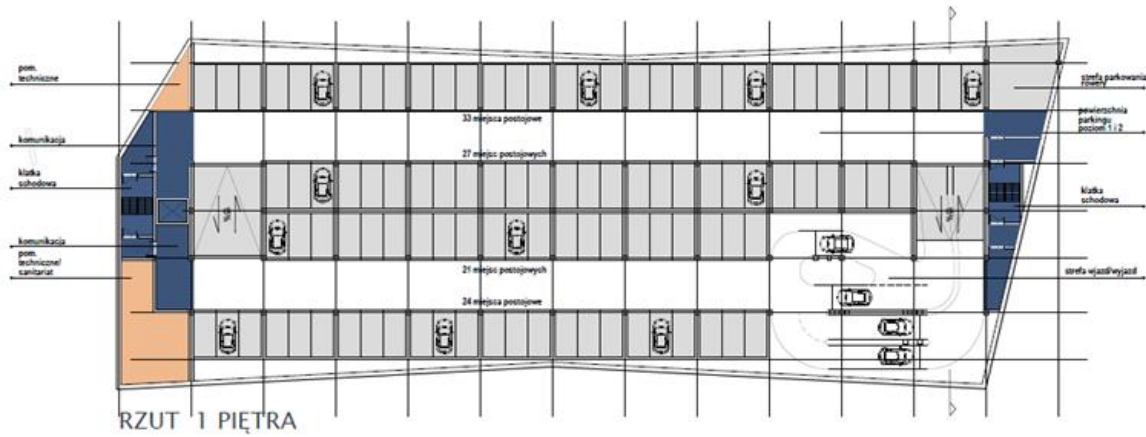
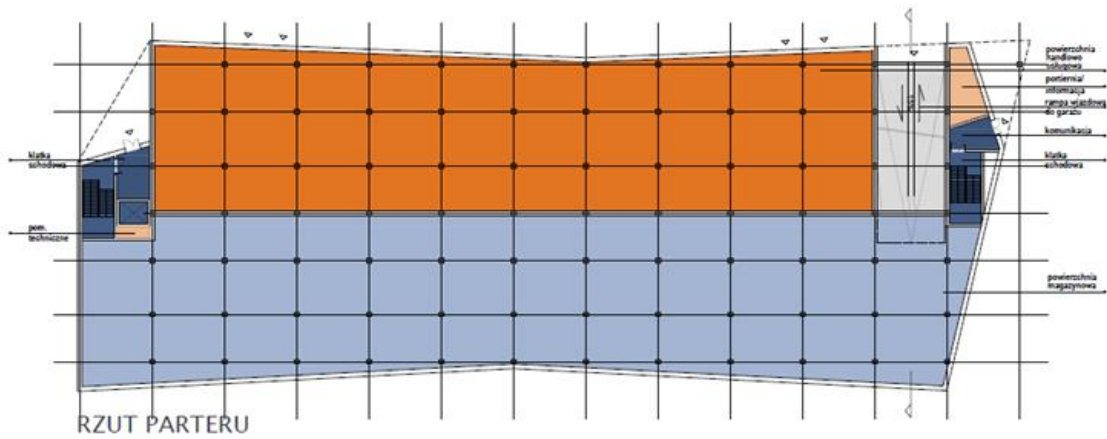
| nazwa | pow. [m ²] |
|--------------------------------|-----------------------------|
| powierzchnia handlowo-usługowa | 333,0 |
| komunikacja | 22,0 |
| klatki schodowe | 78,0 |
| sanitarlat | 25,0 |
| pom. magazynowe | 73,0 |
| pom. techniczne | 12,0 |
| parking | 2848,0 |
| powierzchnia całkowita | 3391,0 m² |

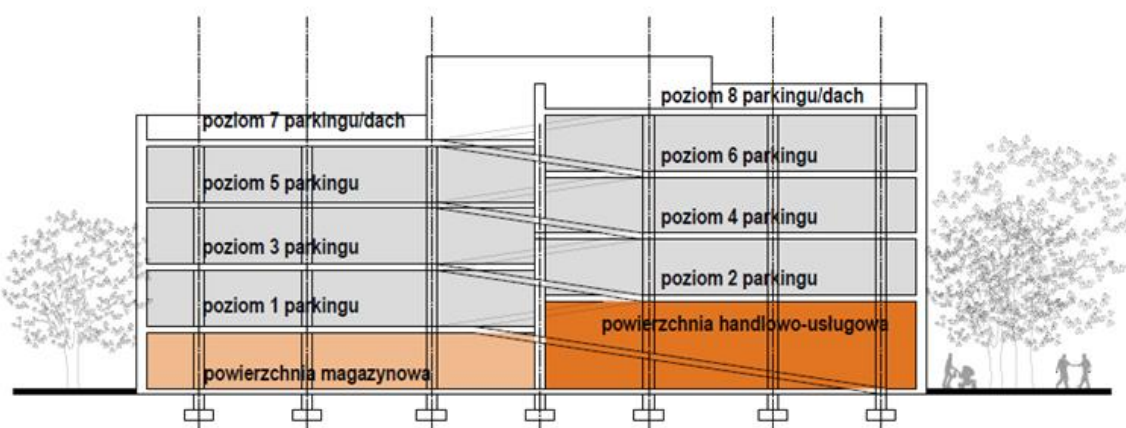
| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| pow. usługowa | 333,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parking | 101mp/2848 m ² |
| pow. komunikacji | 100,0 m ² |
| pow. magazynowa | 73,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitarlaty | 37,0 m ² |

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA CAŁEGO BUDYNKU

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| pow. usługowa | 3237,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parking | 8977,0 m ² |
| pow. komunikacji | 491,0 m ² |
| pow. magazynowa | 674,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitarlaty | 148,0 m ² |

PROGRAM UŻYTKOWY - BUDYNEKUSŁUGOWO – GARAŻOWY B4





Zestawienie powierzchni-parter

| nazwa | pow. (m ²) |
|--------------------------------|-----------------------------|
| powierzchnia handlowo-usługowa | 1370,0 |
| komunikacja | 35,0 |
| łazienki schodowe | 70,0 |
| portiernia/informacja | 26,0 |
| pom. magazynowe | 1700,0 |
| pom. techniczne | 5,0 |
| rampa wjazdowa | 125,0 |
| powierzchnia całkowita | 3339,0 m² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| pow. usługowa | 1370,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parkingu | 125,0 m ² |
| pow. komunikacji | 105,0 m ² |
| pow. magazynowa | 1700,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitariaty | 31,0 m ² |

Zestawienie powierzchni - 1 piętro

| nazwa | pow. (m ²) |
|-------------------------------|-----------------------------|
| strefa parkowania-rowery | 54,0 |
| łazienki schodowe | 56,0 |
| komunikacja | 162,0 |
| parking + rampa | 3050,0 |
| pom. techniczne | 95,0 |
| powierzchnia całkowita | 3417,0 m² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ilość miejsc parkingowych | 105 |
| pow. usługowa | - |
| ilość mp / na pow. parkingu | 105mp/3104,0 m ² |
| pow. komunikacji | 218,0 m ² |
| pow. magazynowa | - |
| pow. techniczna/sanitariaty | 95,0 m ² |

Zestawienie pow. - 2,3 i 4 piętro

| nazwa | pow. (m ²) |
|-------------------------------|-----------------------------|
| strefa parkowania-rowery | 54,0 |
| łazienki schodowe | 56,0 |
| komunikacja | 162,0 |
| parking + rampa | 3050,0 |
| pom. techniczne | 95,0 |
| powierzchnia całkowita | 3417,0 m² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ilość miejsc parkingowych | 120 |
| pow. usługowa | - |
| ilość mp / na pow. parkingu | 120mp/3104,0 m ² |
| pow. komunikacji | 218,0 m ² |
| pow. magazynowa | - |
| pow. techniczna/sanitariaty | 95,0 m ² |

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA CAŁEGO BUDYNKU

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| pow. usługowa | 1370,0 m ² |
| ilość mp / na pow. parkingu | 12541,0 m ² |
| pow. komunikacji | 977,0 m ² |
| pow. magazynowa | 1700,0 m ² |
| pow. techniczna/sanitariaty | 411,0 m ² |

Dopuszczalne wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych powierzchni i kubatur wynoszą 7,5%, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

OŚWIETLENIE TERENU I ILUMINACJA OBIEKTU

Przewiduje się iluminację wszystkich budynków. Oświetlenie liniowe wzdłuż obrysu elewacji (zarówno obrys zewnętrzny budynku jak i wewnętrzny dziedziniec), montowane nie dalej niż 1 metr od elewacji.

NAWIERZCHNIE PLACÓW, CIAGÓW PIESZYCH I DROGOWYCH

Projektowane nawierzchnie wokół obiektów należy wykonać jako granitowe, z kostki granitowej łamanej i ciętej o wymiarach min. 10*10*10, spoinowanej żywicą syntetyczną. Układ posadzek musi być zaprojektowany indywidualnie, dopasowany do założeń pokazanych na wizualizacjach. Podbudowa w całości drogowa, o nośności jak dla samochodów ciężarowych [typu tir].

ZIELEŃ

Na terenie inwestycji występuje zieleń wysoka, średnia i niska. W granicach opracowania znajdują się drzewa liściaste, przewidziane do zachowania.

W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie:

- nasadzeń uzupełniających – zieleń średnia i niska
- cięcia pielęgnacyjne gałęzi drzew rosnących wzdłuż projektowanych dróg i ciągów pieszych (cięcia w zakresie nie większym jak 30% korony drzewa);
- karczowanie zakrzewień rosnących wzdłuż projektowanych dróg i ciągów pieszych

SKARPY

Projektuje się lokalizację placu publicznego odgradzonego od ciągów komunikacyjnych zielonymi skarpami [wykonane z zieleni niskiej – trawa]. Lokalizacja skarp zgodnie z zagospodarowaniem terenu – łącznie z fontanną tworzyć mają przyjazną przestrzeń publiczną – jednocześnie będącą miejscem do plenerowych imprez, okolicznościowych festynów i wydarzeń kulturalnych.



Foto: Przykładowe rozwiązanie skarpy zielonej

ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY; SIEDZISKA, ŁAWKI, FONTANNA

Wszystkie elementy małej architektury należy wykonać z naturalnych materiałów; drewna, kamienia. Siedziska zaprojektować indywidualnie, dostosowując wygląd oraz parametry do założeń pokazanych na wizualizacjach. Konstrukcja siedzisk wykonana ze stali ocynkowanej, elementy wykończeniowe wykonać z modrzewia syberyjskiego, zabezpieczonego przeciwwilgociowo [kolor oleju – bezbarwny]. Siedziska o formie naturalnej, prostokreślnej, dostosowane do układu całego zamierzenia [łamane linie]. Fontanna zlokalizowana na placu publicznym – element wykonany z 8-10 naturalnych kamieni [głazów granitowych – każdy element stanowi jednolity element kamienny] rozmieszczonych swobodnie – zgodnie z założeniami pokazanymi na PZT. Fontanna działać będzie w okresie wiosenno – letnim. System nawadniający [tryskacze rozmieszczone pomiędzy każdym elementem kamiennym – liczba sztuk – 12-14] należy opracować indywidualnie dla danego zamierzenia.





Foto: przykładowe rozwiązania elementów małej architektury

UWAGA:

Na etapie przygotowania dokumentacji należy szczegółowo rozpoznać kolizje w sieciach: wod-kan, gazowej i elektrycznej oraz torowiska kolejowego. Możliwa konieczność zmiany tras sieci, lokalizacji trafostacji i przebiegu torowiska.

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA

OPIS OGÓLNY OBIEKTÓW

Budynek B1 niepodpiwniczony, trzykondygnacyjny z dachem płaskim.

Budynek B2, B3 – niepodpiwniczony, czterokondygnacyjny, z dachem płaskim, czwarta kondygnacja – stropodach będący jednocześnie parkingiem dla samochodów osobowych.

Budynek B4 – niepodpiwniczony, pięciokondygnacyjny [4,5 kondygnacji] , z dachem płaskim, - stropodach będący jednocześnie parkingiem dla samochodów osobowych.

Elewacje wszystkich budynków wykonane z:

- betonu architektonicznego,
- fragmenty wykończone panelami z blachy lakierowanej na wysoki połysk w kolorze złotym,
- część elewacji przeszklona – system fasadowy z bramą techniczną przeszkloną [szczegółowo należy określić na etapie PB].

Należy zapewnić możliwość pełnego otwierania fasady szklanej na okres letni dając możliwość wejścia na dziedziniec oraz otwarcie na ulicę i ciągi piesze.

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

Elewacje obiektów – zasadniczo należy wykonać z płyt z betonu architektonicznego, barwionego w masie na kolor biały, panele elewacyjne należy zaprojektować indywidualnie, zgodnie z założeniami pokazanymi na wizualizacjach, układ liniowy – poziomy paneli należy dostosować do linii łamanych przyjętych w rysunku elewacji. Montaż paneli na elewacjach należy szczegółowo opracować na etapie PB I PW



Fragmenty elewacji w strefach wejściowych – panele z blachy lakierowanej na wysoki połysk, kolor złoty, podziały na elewacjach, sposób montażu paneli, rynny i inne elementy detali architektonicznych - wg indywidualnego projektu.

Na elewację należy stosować blachę stalową gładką w panelach w kształcie dużych łusek, o wymiarach: szerokość 50 cm i wysokościach 60 cm. Panele montować w układzie mijankowym pionowym. Przy doborze materiału należy mieć na uwadze uzyskanie efektu tzw. lustrzanego odbicia istniejących budynków w otoczeniu.



Wypełnienie przestrzeni między-kondygnacyjnych w garażowcach – ze względu na otwarty charakter parkingów przestrzenie pomiędzy stropami wypełnić panelami z siatki stalowej, w kolorze złotym/rdzawym – jak elewacja w strefach wejściowych. Mocowanie na podkonstrukcji w kolorze i z materiału – jak siatka.

Ślusarka aluminiowa – system fasadowy z ukrytym profilem, szklenie szkłem przeciernym, przeciwsłonecznym, bezpiecznym, z powłoką odbijającą fasady sąsiednich budynków.

BRANŻA KONSTRUKCYJNA

NOŚNOŚĆ STROPÓW ŻELBETOWYCH

Nośność stropów żelbetowych projektowanych pomieszczeń musi uwzględniać obciążenia normowe i dodatkowe, charakterystyczne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów. Należy wziąć pod uwagę możliwość ustawienia ciężkich urządzeń obsługujących pomieszczenia np. centrale powietrzne czy klimatyzatory. Dodatkowo nośność stropów ma umożliwić swobodne, wykonanie ścian działowych, z możliwością ich przestawiania.

KLATKA SCHODOWA ŻELEBETOWA [GARAŻOWCE]

Klatka schodowa - żelbetowa powiązana ze stropem, wylewana na budowie z betonu min. C20/25 zbrojona stalą BSt500S. Dopuszcza się wykonanie biegów schodowych prefabrykowanych.

FUNDAMENTY

Zakłada się posadowienie bezpośrednio na ławach oraz stopach fundamentowych. W celu prawidłowego doboru fundamentów należy wykonać dokumentację geotechniczną dla terenu przeznaczonego pod budowę.

KONSTRUKCJA NOŚNA BUDYNKU

Główną konstrukcję nośną budynku wykonać, jako żelbetową z uwzględnieniem elewacji budynku z dużą ilością szklenia. W miejscach projektowanego szklenia oraz konstrukcji dachu konstrukcję nośną wykonać w technologii stalowej.

Ściany oraz słupy konstrukcyjne wykonać, jako żelbetowe z betonu architektonicznego klasy min. C25/30 zbrojonego stalą BSt500S. Ściany oraz słupy należy powiązać w sposób sztywny z projektowanymi fundamentami oraz stropami. Stropy wykonać, jako żelbetowe opierane na słupach oraz ścianach nośnych. Odporność ogniowa elementów nośnych min. RI120. Stropy należy zaprojektować, na obciążenia normowe oraz na wszystkie obciążenia dodatkowe, wymagane przez Zamawiającego. W rejonie projektowanego szybu windowego należy wykonać otwór w stropie. Z uwagi na stalową konstrukcję szybu windowego, strop dylatować.

Konstrukcję nośną elewacji, przeszklenia należy zaprojektować i wykonać w konstrukcji stalowej opartej na ścianach (słupach) zewnętrznych. Elementy stalowe należy zabezpieczyć przeciwpożarowo zgodnie z odpornością ogniową przeszklenia (EI30). Szczegółowe rozwiązania mocowania szklenia do konstrukcji nośnej wg wytycznych dostawcy szklenia.

BRANŻA WYKOŃCZENIE WNĘTRZ

WYKOŃCZENIE ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BETONOWYCH

Ściany wewnętrzne, słupy konstrukcyjne, stropy klatki schodowej wykonane w konstrukcji żelbetowej należy wykonywać w taki sposób, aby beton konstrukcyjny

stanowił już warstwę wykończeniową – beton architektoniczny nieprzeznaczony do malowania.

Ściany na pełną wysokość wykonać w gotowych szalunkach z płyty stolarskiej (sklejka) lub rozwiązanie, co najmniej równorzędne. Struktura betonu gładka, licowa, pozbawiona raków, otworów montażowych, nieprzeznaczona do malowania. Dopuszczalne licowe połączenia szalunków, kolor betonu: biały (wykonany z białego cementu). W pomieszczeniach wykonać z betonu architektonicznego również stropy, słupy, podciągi i elementy konstrukcyjne.

SANITARIATY ŚCIANY I POSADZKI

Gres w kolorze białym połysk, rektyfikacja. Układane na całej wysokości ściany i posadzce. Fuga w kolorze płytek.

POSADZKI KLATKA SCHODOWA

Płytką gresową podłogową o wymiarach dostosowanych do szerokości biegów w kolorze białym, powierzchnia naturalna, fuga w kolorze płytek, wodoodporna.

Stopnice gresowe o wymiarach dostosowanych do szerokości biegów w kolorze białym, powierzchnia naturalna, fuga w kolorze płytek, wodoodporna.

BALUSTRADY

Balustrada w budynku administracyjno – biurowym – należy wykonać jako przeszkloną o wysokości min. 110 cm – z pochwytem drewnianym olejowanym na biało, mocowanie balustrady do czoła konstrukcji.

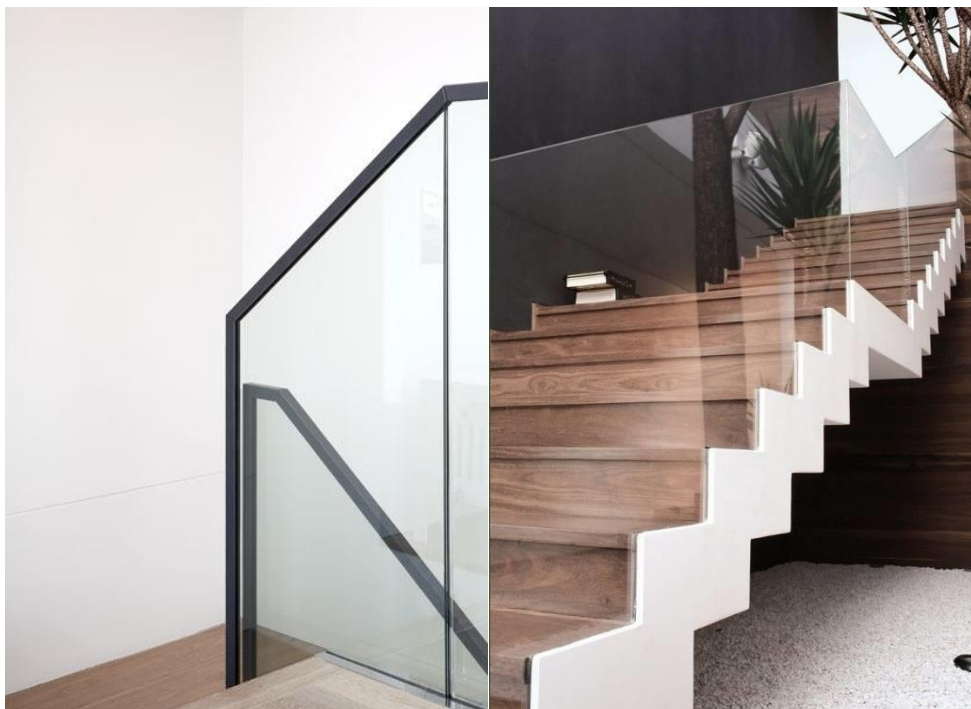


Foto: przykładowe rozwiązania balustrady przeszklonej

Balustrady w klatce schodowej w garażowcach - stalowe ocynkowane malowane proszkowo na kolor antracytowy, z pochwytem drewnianym olejowanym na biało lub stalowym o wysokości 110cm.

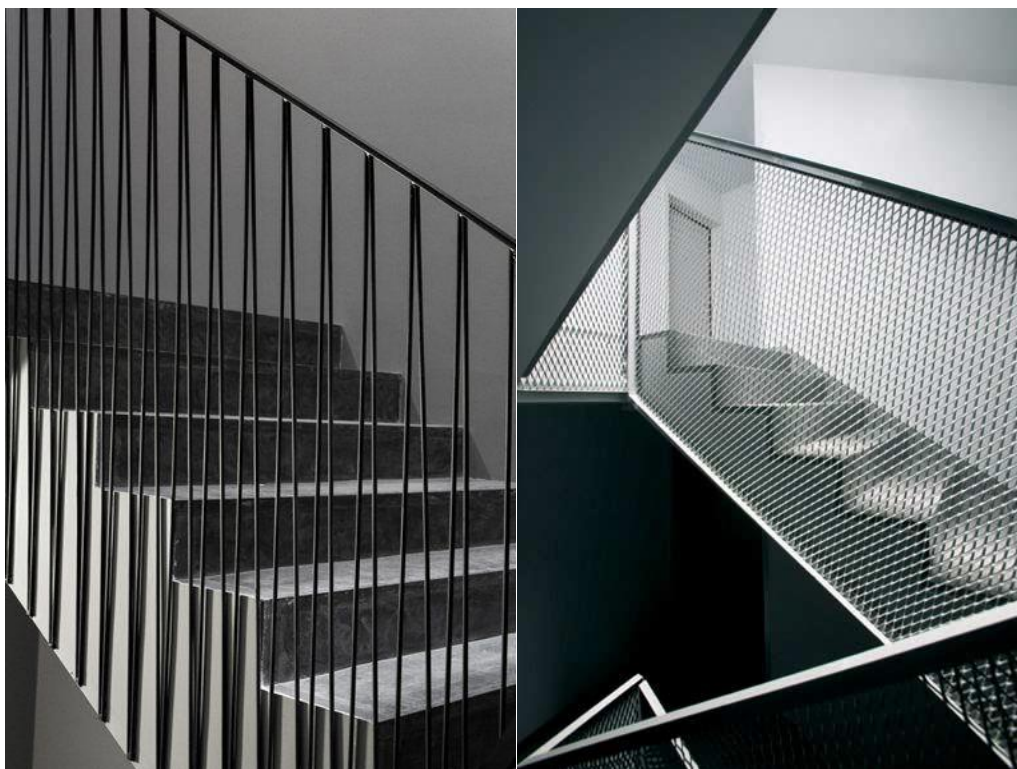


Foto: przykładowe rozwiązania balustrady dla klatek schodowych ewakuacyjnych