

**BUDYNEK PŁYWALNI COS OPO W SPALE-  
OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO  
I PODSTAWOWYCH ZAŁOŻEŃ PLANOWANEJ INWESTYCJI.**

**I. INFORMACJE TECHNICZNO-FUNKCJONALNE.**

1. Budynek pływalni jest obiektem o bryle składającej się z hali basenowej (centralna część), wschodniej przybudówki (hydroterapia), zachodniej przybudówki (część technologiczna z kanałem badawczym) oraz północnej strefy szatniowo-sanitarnej (na połączeniu z halą LA). Część hydroterapii jest budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym ze stropodachem płaskim żelbetowym. Hala basenowa to budynek parterowy z podpiwniczeniem technologicznym. Konstrukcję nośną dachu stanowią dźwigary z drewna klejonego w postaci łuków trójprzegubowych, niecka basenowa o konstrukcji żelbetowej. Zachodnie przybudówki to budynki parterowe z podpiwniczeniem technologicznym. Zachodnie skrzydło budynku stanowi łącznik komunikacyjny z internatem sportowym JUNIOR. Strefa północnych szatni to obiekt podpiwniczony, piętrowy z antresolami dla hali sportowej oraz basenu. W północno-zachodniej strefie znajduje się stacja uzdatniania wody i hala filtrów dla pływalni. Obiekt wybudowany został pod koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, rok budowy: 1992.
2. Konstrukcja budynku pływalni:
  - fundamenty – żelbetonowe prefabrykowane stopy fundamentowe dla dźwigarów drewnianych, ławy fundamentowe żelbetowe dla ścian nośnych, żelbetowe mury oporowe gr. 25cm ocieplone styropianem gr. 5 cm oraz wykończone ścianą z cegły pełnej gr. 25cm,
  - ściany piwnic murowane o grubościach 25cm, 38cm, 51cm oraz prefabrykowane żelbetowe lite oraz warstwowe,
  - występujące w piwnicy kanały technologiczne i czerpnie powietrza murowane z cegły pełnej,
  - konstrukcja nośna hali w postaci dźwigarów trójprzegubowych z drewna klejonego o rozpiętości 36m, rozstawie co 4,8m oraz wysokości 8,60m,
  - konstrukcja przybudówki wschodniej słupowo-ryglowa oparta na siatce konstrukcyjnej 6,00m x 4,80m, na pozostałej części (północna między halą LA a basenem i zachodnia część) siatka konstrukcyjna o różnych rozstawach dopasowanych do funkcji obiektu,
  - ściany zewnętrzne z cegły kratówki z wkładką styropianową o łącznych grubościach 41cm, 52cm oraz 54cm,
  - ściany wewnętrzne z cegły pełnej o grubościach 25cm oraz 38cm,
  - ścianki działowe z cegły pełnej gr. 6cm i 12cm,
  - stropy – nad piwnicami żelbetowe wylewane gr. 18cm, nad przyziemiem częściowo wylewane a częściowo z płyt kanałowych,

- stropodach – wentylowany z płyt korytkowych zamkniętych z ociepleniem z wełny mineralnej 10cm i 12cm, pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- dach hali basenu z dwóch warstw blachy trapezowej z wypełnieniem styropianem gr. 16 cm,
- dach stacji uzdatniania wody o konstrukcji z dźwigarów stalowych oraz z płyt korytkowych zamkniętych z ociepleniem z wełny mineralnej 10cm, pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- fasada szklana od południa na słupach stalowych z ceowników C200 jako słupy wielogatunkowe,
- kominy – murowane z cegły pełnej oraz ceramicznych pustaków wentylacyjnych,
- schody – żelbetowe monolityczne,
- stolarka okienna PCV oraz aluminiowa, drzwiowa aluminiowa oraz klasyczna z materiałów drewnopochodnych,

### 3. Aktualne wykorzystanie i funkcje w obiekcie:

- hala basenu w centralnej części z niecką żelbetową o wymiarach 25 x 16m i głębokościach od 1,60m do 1,80m,
- wschodnie skrzydło stanowią pomieszczenia odnowy biologicznej hydroterapii,
- północna strefa połączenia z halą lekkoatletyczną w części parteru stanowi kompleks szatni i węzłów sanitarnych na potrzeby pływalni oraz hali sportowej,
- na piętrze części północnej znajdują się antresole basenu i hali sportowej,
- zachodnie skrzydło stanowi kanał badawczy, pomieszczenia obsługi, klatka schodowa łącząca internat JUNIOR z budynkiem pływalni oraz stacja uzdatniania wody z halą filtrów,
- w piwnicach budynku znajduje się infrastruktura techniczna basenu, wentylatorownie, węzeł cieplny,

## II. ZESTAWIENIE WIELKOŚCI OBIEKTU:

1. Powierzchnia użytkowa	<b>3 746,31 m<sup>2</sup> .</b>
2. Łączna powierzchnia lustra wody	490,19 m <sup>2</sup>
3. Powierzchnia użytkowa całej hali basenowej	929,91 m <sup>2</sup>
4. Powierzchnia ruchu	501,74 m <sup>2</sup> .
5. Powierzchnia zabudowa budynku pływalni	2 723,00 m <sup>2</sup>
6. Kubatura budynku	<b>26 711,93 m<sup>3</sup></b>

## III. ZASADNICZE KIERUNKI PRZEBUDOWY PŁYWALNI:

Podstawowe obszary i zakres remontu i przebudowy:

1. Zmiana przeznaczenia zachodniej części obiektu – likwidacja (wyburzenie) kanału badawczego doświadczalnego oraz budowa w jego miejscu nowych elementów – 2 niecki jacuzzi i sauna, Zmiana przeznaczenia pomieszczeń w zachodniej części obiektu, polegająca na:

- a) budowie sauny suchej (2 szt.) – poziom „0”
- b) budowie „strefy zimna” – poziom „0”, wyposażonej w:
  - minimum dwa natryski,
  - minimum dwie jednoosobowe wanny do kąpiei schładzających, napełniane „od góry”, z otworem spustowym połączonym z odpływem,
  - kostkarkę o wydajności min. 60 kg lodu na dobę.
- c) budowie „strefy rekreacji” – poziom „0” lub poziom „1”, wyposażonej w leżaki drewniane o dopuszczalnym obciążeniu min. 140 kg,
- d) instalacji wanny typu jacuzzi (2 szt.) – poziom „-1”, przeznaczonej dla minimum 8 osób każda.

Propozycje koncepcyjne stanowią załącznik nr 2 do zapytania ofertowego.

2. Przeniesienie pompowni i filtrowni w przestrzeń hali podbasenia.
3. Remont zaplecza szatniowo – sanitarnego pływalni, obejmujący:
  - a) wymianę płytek ściennych i podłogowych,
  - b) wymianę armatury łazienkowej (miski klozetowe, umywalki, panele prysznicowe),
  - c) montaż nowych szafek basenowych HPL, wraz z ławkami (konstrukcja modułowa umożliwiająca dowolną konfigurację, drzwiczki prostokątne, dwa poziomy szafek), wyposażonych w elektrozaczepy, umożliwiających integrację z ESOK,
  - d) wymianę instalacji elektrycznej, włączników, gniazdek elektrycznych, opraw oświetleniowych,
  - e) kompletne wyposażenie zaplecza – lustra, suszarki do rąk i włosów, kosze na śmieci, podajniki na mydło, itp.).
4. Przebudowa głównej hali basenowej z uwzględnieniem całkowitej wymiany okładzin niecki basenowej, plaży i ścian hali basenowej. Technologia wykonania okładzin niecki basenowej (płytki, folia, stal nierdzewna) wskazana zostanie po dokonaniu konsultacji i uzgodnień z Zamawiającym.
5. Remont pokrycia dachu głównego hali polegający na wymianie warstw powyżej dolnego trapezu uwzględniając termomodernizację doprowadzającą do uzyskania współczynników izolacyjności wg obowiązujących przepisów.
6. Przebudowę urządzeń technologicznych uzdatniania wody basenowej. W PFU należy przedstawić rozwiązanie kompleksowej technologii uzdatniania wody, gwarantującej spełnianie wszelkich norm określonych w przepisach dotyczących wymagań, jakie powinna spełniać woda na pływalniach i innych przepisach obowiązujących w tym zakresie. Szczegółowa specyfikacja techniczna oraz prognoza kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych ustalona zostanie na drodze konsultacji i uzgodnień z Zamawiającym na zasadach opisanych w pkt IV. 9 lit. a) i pkt IV.10
7. Przebudowę wszystkich instalacji wewnętrznych przy utrzymaniu dotychczasowych przyłączy zewnętrznych – za wyjątkiem sieci ciepłowniczej.

8. Przebudowę technologii i sposobu wytwarzania energii cieplnej dla obiektu - wykonanie instalacji wewnętrznej gazu oraz rozprowadzenie gazu do nowych kotłów gazowych wraz z aktywnym systemem bezpieczeństwa gazowego. Projektowana, nowa kotłownia w budynku pływalni będzie źródłem ciepła również dla obiektów przyległych, tj. hali lekkoatletycznej i internatu sportowego Junior.
9. W stanie istniejącym w rejonie wejścia głównego do budynku, w skrzydle wschodnim, występują dwie strefy:
  - strefa wejściowa (hol recepcyjny) z szatnią i punktem sprzedaży biletów wstępu na pływalnię,
  - pomieszczenia odnowy biologicznej.**Ww. strefy nie są objęte zakresem planowania i projektowania w ramach PFU na przebudowę budynku pływalni. Przebudowę i remont tych obszarów Zamawiający realizuje w osobnym trybie.**
10. W latach 2014-2015 rozpoczęto przygotowania do procesu inwestycyjnego przebudowy budynku pływalni, w wyniku czego została opracowana kompletna dokumentacja projektowa na przebudowę obiektu. Inwestycja nie doszła do skutku, pozwolenie na budowę utraciło ważność. **Przystępując do ponownego przygotowania inwestycji Zamawiający przewiduje przyjęcie zasadniczych rozwiązań funkcjonalnych z dokumentacji projektowej z 2014r.**

#### **IV. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA I ETAPOWANIE INWESTYCJI.**

1. Planując i projektując rozwiązania PFU na przebudowę obiektu pływalni należy przyjąć założenie, że całość inwestycji **nie będzie realizowana** jako jedno zadanie inwestycyjne. Wykonanie całości inwestycji wymaga znacznych nakładów finansowych – dofinansowania ze środków funduszy celowych Ministerstwa Sportu i Turystyki. W chwili obecnej nie jest możliwe dofinansowanie całości przebudowy obiektu, dlatego na etapie planowania i projektowania należy przyjąć rozwiązania umożliwiające realizację inwestycji etapowo. W ocenie Zamawiającego jako **pierwszy etap** należy przewidzieć roboty w zakresie:
  - 1) Kompleksowa wymiana instalacji technologicznej uzdatniania wody dla dwóch niezależnych obiegów - pierwszy obieg basenowy, drugi obieg z cieplejszą wodą (zakładamy pełną automatyzację procesu uzdatniania wody)
  - 2) Remont podbasenia i wszelkich możliwych instalacji, które będą wykorzystywane na etapie eksploatacji obiektu na podbaseniu  
Doprowadzenie gazu, stworzenie lokalnej kotłowni, efektem czego będzie odejście od pary
  - 3) Wymiana fasady metalowo-szklanej
  - 4) Wymiana okładzin niecki i nowa izolacja przeciwwodna oraz wszystkich pomieszczeń szatniowych i ratownika
  - 5) Stworzenie nowej strefy regeneracji - sauna + dwa 8/10-osobowe baseniki z dyszami i nieco cieplejszą wodą (bezobstugowa)

- 6) Automatyka wejść na pływalnię - nowy ESOK, umożliwiający późniejszą integrację z częścią hotelową, gastronomiczną i pozostałymi obiektami sportowymi.
  - 7) System wentylacji i inne konieczne instalacje
  - 8) Niezbędne naprawy niecki wymienione w ekspertyzie
2. Drugi etap robot:
    - 1) Remont dachu,
    - 2) Docieplenie budynku oraz roboty zewnętrzne,
    - 3) Systemy odzysków ciepła,
    - 4) OZE – instalacja fotowoltaiczna o mocy min 50 kVA, ostateczna wielkość instalacji do ustalenia w zależności od warunków technicznych na dachu obiektu.
    - 5) Inne pozwalające na przedłużenie działania pływalni i jego ekonomiczną eksploatację
  3. Zamawiający dopuszcza zaproponowanie przez Wykonawcę wykonującego PFU innego podziału (etapowania) robót pod warunkiem, że pierwszy etap będzie obejmował co najmniej roboty instalacyjne w obszarze technologii uzdatniania wody, przebudowę źródeł ciepła, wentylacji, instalacje wody i kanalizacji z uwzględnieniem nowych urządzeń, instalacje elektryczne związane z technologią urządzeń pływalni oraz remont niecki basenowej z uwzględnieniem zaleceń ekspertyzy.
  4. Przebudowa obiektu nie wpływa na zmianę sposobu zagospodarowania terenu. Bez zmian pozostaje główna bryła obiektu (o ile nie pojawią się uzasadnione potrzeby konstrukcyjne lub związane z technologią obiektu). Wejście główne i infrastruktura otoczenia pozostają bez zmian (komunikacja, parkingi, inne obiekty). Bez zmian pozostaje również lokalizacja pozostałych wejść do obiektu i powiązania z obiektami sąsiednimi.
  5. Zamawiający przewiduje pozostawienie zasadniczego układu funkcji i pomieszczeń w obecnym kształcie. W szczególności bez zmian pozostaje istniejąca niecka 25m, obszar zaplecza sanitarno-szatniowego, strefa wejściowa z ESOK, zasadnicze kierunki komunikacji w obiekcie, widownia i strefa techniczna. Dopuszcza się niezbędną zmianę lokalizacji pomieszczenia ratowników, pokoju trenerów, tzw. pokój VIP.
  6. Jako rozwiązania nowe należy przewidzieć:
    - a) likwidację istniejącego kanału badawczego – element nie użytkowany zgodnie ze swoim przeznaczeniem od wielu lat- i zaprojektowanie w tym miejscu dwóch baseników – wanny jacuzzi na min. 8 osób każda, z osobnym układem uzdatniania wody.
    - b) Wykonanie nowej strefy relaksu i 2 saun- zgodnie z rozwiązaniem wskazanym w załączniku nr 3.
  7. Ingerencję w istniejący układ funkcjonalny pomieszczeń należy ograniczyć do niezbędnego i uzasadnionego minimum, w szczególności uwzględniając planowane zmiany opisane w pkt 6. Zmianę komunikacji – stref wejścia

i wyjścia – należy przewidzieć tylko w przypadku wymagań wynikających z przepisów ppoż.

8. Wszystkie instalacje technologiczne, a w szczególności instalację uzdatniania wody basenowej, należy zaprojektować jako w pełni bezobsługowe, tzn. nie wymagające stałego nadzoru przez całą dobę. Dozór nad pracą instalacji winny zapewnić:
  - a) Monitorowanie poprzez aplikacje internetowe
  - b) Okresowe doglądanie przez przeszkolonego pracownika obsługi, wykonywanie określonych czynności w zakresie eksploatacyjnym,
  - c) Wykonywanie okresowych przeglądów instalacji zgodnie z wymogami technicznymi.
9. Na etapie prac wstępnych -pierwszy etap Umowy- Wykonawca będzie zobowiązany przedstawić:
  - a) Propozycję rozwiązania systemu -wraz z wymianą urządzeń- instalacji uzdatniania i cyrkulacji wody basenowej, zawierającej szacunkowe koszty inwestycyjne oraz koszty eksploatacji,
  - b) uwagi i propozycje co do etapowania robót zgodnie z opisem w pkt 1 i 2.
10. Rozwiązanie opisane w pkt 9 a) będzie podlegać uzgodnieniu i akceptacji przez Zamawiającego.

## **V. OPRACOWANIA PROJEKTOWE I INNE DOTYCZĄCE OBIEKTU.**

1. Zamawiający jest w posiadaniu dokumentacji archiwalnej obiektu.
2. Zamawiający jest w posiadaniu kompletnej dokumentacji przebudowy budynku pływalni z roku 2014;( realizacja inwestycji nie doszła do skutku).
3. Zamawiający posiada opracowany w 2024r Projekt budowlany budowy sieci gazowej na potrzeby zasilenia nowej kotłowni w budynku pływalni.
4. W 2025r została opracowana Ekspertyza techniczna budowlano-konstrukcyjna wraz z istotnymi warunkami dla oceny stanu technicznego i zaleceniami dalszej poprawnej eksploatacji budynku pływalni w kompleksie Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Spale, sporządzona przez EkspertyzyBud sp. z o.o. Warszawa, marzec 2025r.