



PRACOWNIA PROJEKTOWA

22-400 Zamość, ul. Jana Kiepury 6 tel. 84 639 20 55 fax. 84 639 80 87 pracownia@zdzam.pl www.pracownia.zdzam.pl

Tytuł
opracowania

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa
zamówienia

Modernizacja budynku hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, przyłączy do budynku oraz modernizacja wewnętrzna pełnobrańzowa (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3* zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelowe

Adres
obiektu
budowlanego

**ul. Langiewicza 29b, 35-085 Rzeszów
działka nr 1517/8, obr. 207 Śródmieście**

Zamawiający

PHH HOTELE Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa

Nazwy i kody
CPV wg
wspólnego
słownika
zamówień:

71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45000000-7	Roboty budowlane
45100000-8	Przygotowanie terenu pod budowę
45110000-1	Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
45111200-0	Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45111250-5	Badanie gruntu
45111291-4	Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45111300-1	Roboty rozbiórkowe
45112700-2	Roboty w zakresie kształtowania terenu
45113000-2	Roboty na placu budowy
45200000-9	Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45211310-5	Roboty budowlane w zakresie łazienek
45212350-4	Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej
45220000-5	Roboty inżynierskie i budowlane
45260000-7	Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45410000-4	Tynkowanie
45420000-7	Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
45430000-0	Pokrywanie podłóg i ścian
45440000-3	Roboty malarskie i szklarskie
45500000-2	Wynajem maszyn i urządzeń wraz z obsługą operatorską do prowadzenia robót
45223300-0	Roboty budowlane w zakresie parkingów

Autorzy opracowania

Imię i nazwisko / uprawnienia

Podpis

mgr inż. arch. Sylwia Michałkiewicz

mgr inż. Sabina Mazur

mgr inż. Mariusz Andrzejewski

Z a r z ą d z a n i e D o r a d z t w o I n w e s t y c j e
w architekturze i inżynierii

Rejestr Przedsiębiorców KRS nr 0000049181 Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy KRS;
NIP 922-10-02-143; REGON 950188927; Wysokość kapitału zakładowego 1 430 000,00 zł;

SPIS TREŚCI

1. STRONA TYTUŁOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	7
1.1. Nazwa Inwestycji.....	7
1.2. Adres obiektu	7
1.3. Kody i nazwy usług wg CPV (Wspólny słownik zamówień).....	7
1.4. Nazwa Zamawiającego oraz jego adres	8
1.5. Osoby opracowujące program funkcjonalno-użytkowy	8
1.6. Zawartość programu funkcjonalno-użytkowego	8
2. CZĘŚĆ OPISOWA.....	9
2.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia	9
2.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych	9
2.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	10
2.1.2.1. Opis stanu istniejącego	10
2.1.2.1.1. INSTALACJE ZEWNĘTRZNE	13
Przyłącze ciepłownicze.....	13
Przyłącze wodociągowe	13
Przyłącze kanalizacji sanitarnej	13
Przyłącze kanalizacji deszczowej.....	13
Doziemna instalacja gazowa	13
Zasilanie w energię elektryczną	14
Główny przeciwpożarowy wyłącznik prądu	14
Instalacja odgromowa.....	14
Oświetlenie zewnętrzne.....	14
2.1.2.1.2. INSTALACJE WEWNĘTRZNE.....	15
2.1.2.1.2.1. Instalacje sanitarne wewnętrzne	15
Węzeł ciepłowniczy	15
Instalacja c.o.....	17
Instalacja ciepła technologicznego	17
Wentylacja mechaniczna	17
Instalacja wody zimnej	18
Instalacja p.poż. hydrantowa	19
Instalacja ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji.....	19
Instalacja kanalizacji sanitarnej.....	19
Instalacja gazowa	20

Klimatyzacja	20
2.1.2.1.2.2. Instalacje elektryczne wewnętrzne.....	21
<i>Główna tablica rozdzielcza</i>	21
<i>Samoczynne załączenie rezerwy</i>	21
<i>Wewnętrzne linie zasilające</i>	21
<i>Tablice podziałowe piętrowe</i>	22
<i>Tablice rozdzielcze podrzędne</i>	22
<i>Obwody odbiorcze oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne</i> ..	22
<i>Osprzęt elektryczny (oprawy oświetleniowe, gniazda wtyczkowe, urządzenia sterujące)</i>	22
<i>System ochrony przeciwporażeniowej i przeciwprzepięciowej</i>	22
<i>Oznaczenie urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych</i>	23
<i>Instalacja 24V</i>	23
2.1.2.1.2.3. Instalacja telefoniczna, komputerowa, RTV, instalacja przyzywowa i inne	23
<i>Instalacja telefoniczna</i>	23
<i>Instalacja komputerowa</i>	23
Instalacja RTV	23
Instalacja przyzywowa	24
Instalacja wymiennikowni.....	24
Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru SAP.....	24
System oddymiania klatki schodowej	25
2.1.2.2. Uwarunkowania planistyczne	25
2.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe	25
2.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych	25
2.2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	26
2.2.1. Wymagania dotyczące architektury.....	31
2.2.2. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych	36
2.2.2.1. Infrastruktura zewnętrzna	36
2.2.2.2. Infrastruktura wewnętrzna	36
Instalacja wentylacji mechanicznej.....	36
Instalacja klimatyzacji	37
Instalacja hydrantowa.....	37
2.2.3. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych	38
2.2.3.1. Infrastruktura zewnętrzna	38
Źródło zasilania	38
Instalacja odgromowa.....	38
Oświetlenie zewnętrzne.....	38
2.2.3.2. Infrastruktura wewnętrzna	38

Główna tablica rozdzielcza	38
Wewnętrzne linie zasilające	39
Tablice podziałowe piętrowe i podrzędne	39
Obwody odbiorcze oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne ..	39
Osprzęt elektryczny (oprawy oświetleniowe, gniazda wtyczkowe, urządzenia sterujące)	40
Oznaczenie urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych	40
2.2.4. Wymagania dotyczące instalacji telefonicznej, komputerowej, RTV, instalacji przyzywowej i innych	41
2.2.4.1. Infrastruktura wewnętrzna	41
Instalacja telefoniczna.....	41
Instalacja komputerowa	41
Instalacja RTV	41
Muzyka w tle	42
Monitoring CCTV	42
Zamki do jednostek mieszkalnych	42
Instalacja przyzywowa	43
Instalacja wymiennikowni.....	43
Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru SAP	44
System oddymiania klatki schodowej	44
Zasilanie klimatyzatorów na III i IV piętrze	44
2.2.5. Wymagania dotyczące wykończenia	44
2.2.6. Wymagania dotyczące wyposażenia.....	46
2.2.7. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu	54
2.2.8. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych	54
Ogólne zasady wykonania Robót	57
Materiały	58
Sprzęt	59
Transport	59
3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	61
3.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	61
3.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	61
3.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonywaniem zamierzenia budowlanego	61
3.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	62
Załącznik – dokumentacja fotograficzna	65

1. STRONA TYTUŁOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1.1. Nazwa Inwestycji

Modernizacja budynku hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, przyłączy do budynku oraz modernizacja wewnętrzna pełnobranżowa (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań francyzodawcy i standardu 3* zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelowe, wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych i dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus,

1.2. Adres obiektu

ul. Langiewicza 29b, 35-085 Rzeszów
działka nr 1517/8, obr. 207 Śródmieście

1.3. Kody i nazwy usług wg CPV (Wspólny słownik zamówień)

71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45000000-7	Roboty budowlane
45100000-8	Przygotowanie terenu pod budowę
45110000-1	Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
45111200-0	Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45111250-5	Badanie gruntu
45111291-4	Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45111300-1	Roboty rozbiórkowe
45112700-2	Roboty w zakresie kształtowania terenu
45113000-2	Roboty na placu budowy
45200000-9	Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45211310-5	Roboty budowlane w zakresie łazienek
45212350-4	Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej
45220000-5	Roboty inżynierskie i budowlane
45260000-7	Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45410000-4	Tynkowanie
45420000-7	Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
45430000-0	Pokrywanie podłóg i ścian
45440000-3	Roboty malarskie i szklarskie
45500000-2	Wynajem maszyn i urządzeń wraz z obsługą operatorską do prowadzenia robót
45223300-0	Roboty budowlane w zakresie parkingów

1.4. Nazwa Zamawiającego oraz jego adres

PHH HOTELE Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie
ul. Żwirki i Wigury 1
00-906 Warszawa

1.5. Osoby opracowujące program funkcjonalno-użytkowy

mgr inż. arch. Sylwia Michałkiewicz
mgr inż. Sabina Mazur
mgr inż. Mariusz Andrzejewski

1.6. Zawartość programu funkcjonalno-użytkowego

STRONA TYTUŁOWA

CZĘŚĆ OPISOWA

Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

2. CZĘŚĆ OPISOWA

2.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe przeprowadzenie zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Modernizacja budynku hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, przyłączy do budynku oraz modernizacja wewnętrzna pełnobranżowa (architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz, instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, instalacje wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3* zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelowe”.

Inwestycja polega na zaprojektowaniu oraz realizacji przebudowy i remontu istniejącego budynku hotelowego w celu dostosowania obiektu do aktualnych wymagań prawnych, standardów franczyzodawcy oraz wymagań kategorii 3* wraz z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej i kompleksowym zagospodarowaniem terenu. Zakres zamierzenia obejmuje również (opcjonalnie) realizację projektu rozbudowy parteru budynku o salę konferencyjną, w oparciu o który została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

W ramach inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla zaprojektowanej rozbudowy.

W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Należy etapować prace remontowe piętrami dzieląc je na 3 etapy (IV i III piętro, II i I piętro, parter) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu.

2.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Hotel „Hetman” to budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, złożony z dwóch brył: parterowej części restauracyjno-konferencyjnej z poddaszem użytkowym mieszczącym zaplecze biurowe (zwanej w dalszej części opracowania „częścią niską”) oraz pięciokondygnacyjnej części hotelowej z pokojami noclegowymi (zwanej w dalszej części opracowania „częścią wysoką”). Wejście główne do budynku zorganizowane jest w części niskiej. Komunikacja wewnętrzna prowadzi łącznikiem od pomieszczenia holu recepcyjnego do klatki schodowej obsługującej budynek hotelowy – część wysoką.

W części hotelowej wysokiej mieści się 58 jednostek mieszkalnych, w tym 2 jednostki apartamentowe.

W przyziemiu obiektu zorganizowano hol główny, wejściowy z recepcją, salę restauracyjną dla ok. 48 osób z zapleczem, zespół sal konferencyjnych dla 47 osób, pralnię, suszarnię, magiel, pomieszczenia techniczne.

Na poddaszu adaptowanej części wydzielono część administracyjno-hotelową z zapleczem socjalnym i sanitarnym oraz wentylatornię.

Część wysoka została wsparta w poziomie parteru częściowo na podcieniu, którego część została przewidziana do adaptacji na potrzeby sali konferencyjnej wg zatwierdzonego prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego.

Dane liczbowe dot. zagospodarowania terenu (w oparciu o dokumentację archiwalną):

- powierzchnia działki 0,2883 ha
- powierzchnia zabudowy ok. 1109 m²
- powierzchnia utwardzona ok. 1509 m²

Podstawowe parametry istniejącego budynku (w oparciu o dokumentację archiwalną):

- ilość kondygnacji - 5
- wysokość budynku – ok. 15,33 m
- kubatura – ok. 9638 m³
- powierzchnia zabudowy – ok. 1109 m²
- powierzchnia użytkowa – 2265,5 m²

Parametry dot. zakresu inwestycji:

- powierzchnia drogi dojazdowej do przebudowy ok. 230 m²
- docelowa ilość pokoi gościnnych – 60, w tym 2 pokoje rodzinne

2.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

2.1.2.1. Opis stanu istniejącego

Przedmiotowy budynek jest zlokalizowany na działce nr 1517/8 położonej w Rzeszowie w obrębie 207 Śródmieście.

Teren inwestycji położony jest w południowo-zachodniej części centrum miasta, przy ul. gen. Mariana Langiewicza. W sąsiedztwie od strony południowo-wschodniej, przy ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego mieści się aktualnie jednostka wojskowa. Teren opracowania wchodził niegdyś w skład kompleksu koszarowego. Występujące w nim obiekty, w tym część niska przedmiotowego budynku, znajdują się w ewidencji zabytków miasta Rzeszowa i są objęte ochroną konserwatorską.

Bezpośrednio od południowego wschodu obiekt sąsiaduje z budynkiem usługowym na działce nr 1517/9. Od strony zachodniej i północnej zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne. Na północ od hotelu znajduje się budynek wojskowy.

Teren działki jest stosunkowo płaski, na obrysie litery L. Dojazd na teren nieruchomości zorganizowany jest od ul. gen. Mariana Langiewicza drogą miejską. Zjazdy zlokalizowano od strony północnej. Szerokość zjazdu przy wejściu głównym pozwala na wjazd i wyjazd autokaru.

Budynek hotelu położony jest w centralnej części działki. Część niska budynku hotelowego powstała w wyniku zaadaptowania zabytkowego budynku dawnej stajni (z zachowanymi elementami wystroju wewnętrznego) w zespole koszar kawaleryjskich Obrony Krajowej, powstałego pod koniec XIX w. Część wysoka została wybudowana w ramach rozbudowy części niskiej w 2003 roku na podstawie projektu z 2001 roku.

Zadaszone, główne wejście do części niskiej budynku zorganizowane od strony południowo-zachodniej. Do wejścia prowadzą utwardzone dojścia i dojazdy zorganizowane w formie pętli, umożliwiające objazd wokół budynku z wjazdem jednym zjazdem i wyjazdem drugim. Przy drodze dojazdowej wydzielono miejsca postojowe w łącznej liczbie 50. Dojazd dla dostaw zapewniony do wejścia od strony północno-zachodniej.

Dojazd od zjazdu do głównego wejścia utwardzony nawierzchnią asfaltową. Pozostałe utwardzenia z kostki brukowej typu „Nostalit”.

Część terenu pomiędzy dwoma dojazdami a budynkiem od strony części restauracyjnej zaaranżowana zielenią z elementami małej architektury.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji występują następujące sieci:

- sieć kanalizacji deszczowej,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć telekomunikacyjna
- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć ciepłownicza.

Sam budynek składa się z dwóch brył: parterowej niskiej części restauracyjno-konferencyjnej z poddaszem użytkowym (zaplecze biurowe) oraz pięciokondygnacyjnej części hotelowej z pokojami noclegowymi. Część wysoka na poziomie parteru wsparta częściowo na podcieniu.

Komunikacja wewnętrzna od wejścia głównego prowadzi łącznikiem od pomieszczenia holu recepcyjnego do klatki schodowej obsługującej w pionie budynek hotelowy.

Część hotelowa posiada 58 jednostek mieszkalnych, w tym 2 jednostki apartamentowe.

W przyziemiu obiektu zorganizowano hol główny, wejściowy z recepcją, salę restauracyjną dla ok. 48 osób, z zapleczem, zespół sal konferencyjnych dla 47 osób, pralnię, suszarnię, magiel, pomieszczenia techniczne.

Na poddaszu adaptowanej części wydzielono część administracyjno-hotelową z zapleczem socjalnym i sanitarnym oraz wentylatornię.

Część podcienia została przewidziana do adaptacji na potrzeby sali konferencyjnej wg zatwierdzonego prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego.

Budynek wykonany w technologii murowo-monolitycznej. Układ konstrukcyjny podłużny wsparty na żelbetowym monolitycznym szkielecie w przyziemiu. Posadowienie bezpośrednie na stopach, ławach i murach. Dach o więźbie drewnianej płatwiowo-kleszczowej.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- węzeł ciepłowniczy,
- instalacja c.o.,
- instalacja ciepła technologicznego,
- wentylacja mechaniczna w części obiektu,
- instalacja wody zimnej oraz ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- instalacja p.poż. hydrantowa,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja gazowa,
- klimatyzacja,
- instalacja elektryczna gniazd wtykowych i oświetleniowa.

2.1.2.1.1. INSTALACJE ZEWNĘTRZNE

UWAGA: Jeżeli w trakcie prac wymiany nawierzchni dojazdowej zostanie stwierdzony zły stan techniczny któregośkolwiek z przyłączy, należy dokonać jego napraw/wymiany z zachowaniem obowiązujących przepisów i zasad wiedzy technicznej, w porozumieniu z Zamawiającym i uzgodnieniu z Zarządcą sieci.

Przyłącze ciepłownicze

Budynek objęty zakresem opracowania jest zasilany jest w ciepło na cele c.o. i c.w.u. z sieci ciepłowniczej. Przyłącze wykonany jest z rur preizolowanych 2xDN65 wyposażonych w instalację alarmową do kontroli usterek. Obiekt zasilany od strony drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 1528.

Przyłącze jest w dobrym stanie technicznym pod stałym nadzorem UDT Rzeszów.

Przyłącze wodociągowe

Obiekt posiada przyłącze do sieci wodociągowej wo150 zlokalizowanej w ulicy Prof. Ludwika Chmaja. Przyłącze wykonane z rur PE o średnicy Dn110. Zestaw wodomierzowy zlokalizowany w pomieszczeniu wymiennikowni. W budynku woda jest podlewana na cele bytowe, ochrony przeciwpożarowej budynku – hydranty oraz do podlewania zieleni wokół hotelu.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej

Ścieki z budynku są odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej ks250. Obiekt posiada trzy przyłącza kanalizacyjne (z części hotelowej, restauracyjnej i kuchennej) wykonane z rur PCV o średnicy DN160. Przy części kuchennej zlokalizowany jest separator tłuszczów roślinnych i zwierzęcych ze zintegrowanym zasobnikiem. Separator wykonany z kręgów żelbetowych o średnicy dn1500, odpornych na obciążenie 150kN.

Przyłącze kanalizacji deszczowej

Wody opadowe z dachu oraz z powierzchni utwardzonej parking są odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej ks250. Budynek posiada cztery rynny podłączone do sieci kanalizacji deszczowej kd300. Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonej parkingu są odprowadzone poprzez wpusty uliczne do sieci kanalizacji deszczowej. Przyłącza wykonane z rur PVC o średnicy DN160.

Doziemna instalacja gazowa

Do obiektu doprowadzone jest przyłącze gazowe z sieci gazowej. Punkt redukcyjno pomiarowy zlokalizowany na ścianie zewnętrznej budynku od strony drogi zachodniej wyposażony

w kurek ogniowy, gazomierz miechowy i zawór odcinający. Przyłącze wykonane z rur PE80 SDR17.6 o średnicy 75x3/65 o długości 50,5m.

Zasilanie w energię elektryczną

Obiekt zasilony jest z sieci energetyki zawodowej PGE poprzez dwie linie kablowe YAKY 4x240mm², złącze kablowe ZK3 i główny wyłącznik prądu. Posiada półpośredni układ pomiaru energii elektrycznej po stronie niskiego napięcia.

Zasilanie realizowane jest ze stacji transformatorowej „Jagiellońska” oraz z rezerwowej stacji transformatorowej „Anieli Krzywoń” i wprowadzone do budynku poprzez złącza kablowe:

- Z1 – „Jagiellońska” dla budynku niskiego,
- Z2 – „Anieli Krzywoń” dla budynku wysokiego.

Główny przeciwpożarowy wyłącznik prądu

Wyłącznik główny typu DPX250A wyposażony w napęd ręczny, wyzwalacz podnapięciowy i wzrostowy, styki 1r i 2r do zdalnego sterowania i sygnalizacji położenia, wyposażony w człon różnicowy.

Wg protokołów z przeglądów okresowych budynków w listopadzie 2012 r. dokonano wymiany modułu różnicowego w wyłączniku głównym 250A firmy ABB na moduł różnicowy ze zwłoką czasową do 3 sekund.

Instalacja odgromowa

Instalacja wykonana jako naprężna składająca się z:

- części dachowej zbierającej wykonanej z drutu ocynkowanego (zwody poziome),
- zwodów pionowych z drutu ocynkowanego w wykonaniu podtynkowym w rurach osłonowych,
- złączy kontrolno – pomiarowych wykonanych w puszkach,
- uziomu otokowego wykonanego z bednarki ułożonej na głębokości 0,5m około 2,5m od ściany budynku.

Oświetlenie zewnętrzne

Oświetlenie zewnętrzne sterowane jest z tablicy TB-OZ i podzielne na 3 obwody:

- dwa zasilają oprawy zamontowane w stropie nad stanowiskami postojowymi dla samochodów,
- trzeci zasila oświetlenie terenu na słupkach parkowych.

2.1.2.1.2. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

2.1.2.1.2.1. Instalacje sanitarne wewnętrzne

Węzeł ciepłowniczy

Obiekt posiada węzeł cieplny pracujący na potrzeby centralnego ogrzewania, wentylacji oraz ciepłej wody użytkowej.

Parametry pracy wymienników:

– zapotrzebowanie ciepła na cele c.o.	83,96 kW
– zapotrzebowanie ciepła na cele c.t.	47,75 kW
– moc wymiennika c.o. + c.t.	132 kW
– zapotrzebowanie ciepła na cele c.w.u.	187 kW
– moc wymiennika c.w.u.	187 kW
– temp. wody sieciowej – zima	135/70 °C
– temp. wody sieciowej – lato	70/35 °C
– temp. wody instalacyjnej c.o.	80/60 °C
– temp. wody instalacyjnej c.t.	80/60 °C
– temp. wody instalacyjnej c.w.u.	5/55 °C
– przepływ wody sieciowej – zima	4,192 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej – lato	4,608 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.o. + c.t.	1,733 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.w.u. – zima	2,459 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.w.u. – lato	4,608 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.o.	3,625 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.t.	2,063 m ³ /h
– przepływ wody sieciowej c.w.u.	3,218 m ³ /h
– ciśnienie dyspozycyjne sieciowe	300 kPa
– ciśnienie dyspozycyjne sieciowe niezbędne do pracy węzła	155 kPa
– ciśnienie dyspozycyjne na rozdzielaczach c.o.	10 kPa
– ciśnienie dyspozycyjne na rozdzielaczach c.t.	15 kPa
– ciśnienie dyspozycyjne na rozdzielaczach c.w.u.	20 kPa
– ciśnienie statyczne	12 mH ₂ O

W obiekcie umieszczony jest płytowy wymiennik ciepła na cele c.o. + c.t. oraz wymiennik c.w.u. Obiegi wody c.o. i c.t. są zapewnione przez pompy obiegowe, natomiast c.w.u. za pomocą pompy cyrkulacyjnej. Regulacja wężła zapewniona przez regulator pogodowy, zawór regulacyjny c.o. i c.t., zawór regulacyjny c.w.u., zawór mieszający c.o., czujnik temperatury zewnętrznej, zanurzeniowe czujniki temperatury.

Zapewnienie różnicy ciśnień i przepływu jest zapewnione poprzez zawory różnicy ciśnień i przepływu, zawór na cele c.o. i c.t. oraz zawór na cele c.w.u.. Pomiar ilości zużywanego ciepła za pomocą liczników ciepła.

Uzupełnienie wody w instalacji c.o. i c.t. za pomocą wody z obiegu wysokoparametrowego poprzez przewód DN15 wyposażony w zawór kulowy mufowy DN15, filtr mufowy DN15, wodomierz wody gorącej JS1,5 DN15, zawór zwrotny mufowy DN15, zawór napełniający oraz kulowy odcinający DN15.

Ochrona przed zanieczyszczeniem wymienników płytowych, pomp, zaworów regulacyjnych oraz liczników ciepła za pomocą:

- filtrodmulnika magnetycznego DN32 – na przewodzie zasilającym,
- filtra kołnierzowego DN20 – zasilanie wysokich parametrów przed wymiennikiem c.o. i c.t.,
- filtra kołnierzowego DN32 – zasilanie wysokich parametrów przed wymiennikiem c.w.u.,
- filtr mufowy DN25 – przewód powrotny instalacji c.o.,
- filtr mufowy DN25 – przewód powrotny instalacji c.t.,
- filtr mufowy DN15 – przewód łączący powroty wysokich i niskich parametrów,
- filtr mufowy DN40 – przewód wody zimnej instalacji c.w.u.,
- filtr mufowy DN32 – przewód cyrkulacyjny instalacji c.w.u.,
- magnetyzer – na przewodzie wody zimnej instalacji c.w.u.

Zabezpieczenie wymienników ciepła za pomocą membranowych zaworów bezpieczeństwa typu SYR, dla c.o. 3 zawory, dla c.w.u. 1 zawór.

Stabilizacja ciśnienia w instalacji c.o. i c.t. za pomocą przeponowego naczynia wzbiorczego na ciśnienie otwarcia zaworu bezpieczeństwa 3bar.

Magazynowanie c.w.u. w zasobniku.

Pomiar temperatury wody w instalacji za pomocą:

- termometr cieczowy prosty w obudowie metalowej po stronie wysokich parametrów,
- termometr tarczowy – po stronie niskich parametrów c.o. i c.t.,
- termomanometr – po stronie niskich parametrów c.w.u.

Pomiar ciśnienia poprzez centraliki manometryczne z manometrami tarczowymi oddzielnie po stronie wysokich parametrów i oddzielnie po stronie niskich parametrów c.o. i c.t. Na rurze

wzbiorczej zamontowany termometr tarczowy. Pomiar ciśnienia po stronie niskich parametrów c.w.u. zapewniają termomanometry.

Rurociągi po stronie sieciowej wykonane z rur stalowych bez szwu o złączach spawanych. Po stronie instalacyjnej c.o. i c.t. z rur ze szwem o połączeniach gwintowanych. Instalacja c.w.u. wykonana z rur ocynkowanych o połączeniach śrubunkowych. Rurociągi zabezpieczone przed korozją wg KOR 3A.

Instalacja c.o.

Źródłem ciepła dla instalacji c.o. jest wymiennikownia c.o. i c.w.u. zlokalizowana na parterze w pomieszczeniu wymiennikowni. Instalacja jest wyposażona w automatykę pogodową. Parametry wody przygotowywanej na cele c.o. wynoszą 80/60°C. Instalacja w obiekcie jest dwururowa z rozdziałem dolnym i bocznym, z obiegiem wymuszonym za pomocą pompy obiegowej. Instalacja jest prowadzona z wymiennikowni pod stropem poddasza. Instalacja wykonana z rur PP. Piony instalacji c.o. kryte w brzdach ściennych. Odpowietrzenie instalacji za pomocą samoczynnych zaworów odpowietrzających.

W budynku zastosowano grzejniki stalowe płytowe typu C11 i C22 oraz CV11 i CV22. Regulacja pracy grzejnika za pomocą zaworów termostatycznych prostych z nastawą wstępną. W łazienkach zastosowano grzejniki elektryczne stalowe, drabinkowe z grzałką elektryczną.

Instalacja ciepła technologicznego

Ciepło instalacji c.t. jest przygotowywane w węźle wymiennikowym o parametrach wody 80/60°C. Przewody są wyprowadzone z wymiennikowni, prowadzone pod stropem parteru, natomiast w części restauracyjno konferencyjnej w poddaszu do central nawiewnych gdzie zamontowane są nagrzewnice powietrza. Przed nagrzewnicą na przewodach zasilających zamontowano zawory trójdrogowe mieszające z siłownikiem. Instalacja wykonana z rur PP. Przewody zaizolowane pianką poliuretanową grubości min. 30mm.

Wentylacja mechaniczna

W obiekcie funkcjonuje wentylacja nawiewno-wywiewna jedynie w części obiektu – pomieszczeniu restauracji i kuchni.

Wentylacja wywiewna obsługuje pomieszczenie wc, restauracji, łazienki hotelowe.

Pomieszczenia objęte wentylacją nawiewno-wywiewną poprzez centralę nawiewną o wydajności $L_n=3530\text{m}^3/\text{h}$ i centralę wywiewną $L_w=2790\text{m}^3/\text{h}$:

- sala konsumpcyjna,
- sala konferencyjna,

- pokój biznesowy,
- hol, foyer,

Pomieszczenia objęte wentylacją nawiewno wywiewną poprzez centralę nawiewną o wydajności $L_n=1445\text{m}^3/\text{h}$ i centralę wywiewną $L_w=1853\text{m}^3/\text{h}$:

- kuchnia,
- zmywalnia,
- pom. obróbki wstępnej,
- magazyn artykułów spożywczych.

W pomieszczeniach kuchennych utrzymywane podciśnienie.

Wentylacja wywiewna – wywiew powietrza wymuszony przepustnicą samoczynną z wyrzutem ponad dach. Wentylatory załączone automatycznie wraz z włącznikiem światła.

Wentylacja zlokalizowana w pomieszczeniach:

- łazienki restauracyjne,
- łazienki w pokojach hotelowych.

Wentylacja mechaniczna wyciągowa zlokalizowana w pomieszczeniu holu recepcyjnego.

Wentylatory mechaniczne wyciągowe ściennie zostały zlokalizowane w pomieszczeniach:

- pralni,
- magła,
- magazynu brudnej bielizny,
- wentylatorni,
- magazynu ziemniaków i kiszonek,
- pomieszczenie odpadków.

W pomieszczeniu trzonu kuchennego występuje okap odciągający pochłaniający 70% zysków ciepła od urządzeń – wydajność $800\text{m}^3/\text{h}$.

Kanały wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Nawiew świeżego powietrza przez 2 czerpnie ściennie $\varnothing 500$. Wyrzutnie zlokalizowane na dachu typu B, z żaluzjami.

Pomieszczenie wentylatorni zlokalizowane na poddaszu.

Instalacja wody zimnej

Instalacja wody zimnej bierze swój początek w pomieszczeniu wymiennikowni. Na przewodzie zainstalowany wodomierz skrzydełkowy JS40. Za wodomierzem następuje rozdział opomiarowana instalacji restauracji, hotelu i wymiennika c.w. Poziomy wodociągowe w części hotelowej zlokalizowane pod stropem parteru i piętra zasilając piony w szachtach instalacyjnych. W części

restauracyjnej poziomy umieszczone na stropie nad parterem, w poddaszu nie użytkowym – zasilanie przyborów sanitarnych od góry. Rury zaizolowane pianką poliuretanową.

Poziomy i pionowy wykonane z rur stalowych ocynkowanych łączonych za pomocą łączników gwintowanych. Podejścia do urządzeń wykonane z rur PP.

Instalacja p.poż. hydrantowa

Budynek hotelowy i restauracyjny wyposażony jest w wewnętrzną instalację przeciwpożarową wyposażoną w hydranty Ø25 na każdej kondygnacji budynku. Hydranty zlokalizowane w szafkach 1,35m nad podłogą i 0,8m od spodu w lokalizacji:

- Hydrant Ø25 – holu komunikacyjnym – parter,
- Hydrant Ø25 – restauracja we wnęce korytarza – parter,
- Hydrant Ø25 – komunikacja – I piętro,
- Hydrant Ø25 – komunikacja – II piętro,
- Hydrant Ø25 – komunikacja – III piętro,
- Hydrant Ø25 – komunikacja – IV piętro.

Instalacja włączona do ogólnej instalacji budynku. pion i podejścia do zaworów hydrantowych wykonane z rur stalowych ocynkowanych. Stan techniczny instalacji dobry wg. pomiarów hydrantów wewnętrznych.

Instalacja ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji

Ciepła woda użytkowa przygotowana jest w węźle wymiennikowni, gdzie też następuje rozdział instalacji na część hotelową i restauracyjną. Woda magazynowana jest w zasobniku c.w.u. o pojemności 1000l. Przewody poziome ciepłej wody i cyrkulacji prowadzone pod stropem parteru i pierwszego piętra obok przewodów wody zimnej. Rurociągi stalowe podwójnie ocynkowane zaizolowane pianką poliuretanową w płaszczu z folii aluminiowej.

Instalacja kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji sanitarnej posiada trzy odpływy z budynku, jeden z części hotelowej, części restauracyjnej oraz z kuchni. Ścieki odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Poziomy kanalizacji w części restauracyjnej są ułożone pod posadzką parteru. W części hotelowej kanalizacja podwieszona pod stropem parteru w izolacji z pianki poliuretanowej. Na pionach zastosowano rewizje z czyszczakami. Piony wyprowadzone ponad dach, w szachcie instalacyjnym, zakończony wywiewką wentylacyjną.

Odptyw z kuchni zakończony separatorem tłuszczów roślinnych i zwierzęcych wraz z osadnikiem.

Instalacja wykonana z rur PCV łączonych na uszczelki gumowe. Piony i podejścia do przyborów wykonane z rur i kształtek z polietylenu HDPE o połączeniach kielichowych z uszczelką. Na pionach i poziomych odcinkach dłuższych niż 6m zastosowane kielichy kompensacyjne.

Instalacja gazowa

Budynek posiada instalację gazową doprowadzoną do pomieszczenia kuchni na cele przygotowania posiłków. Przewody instalacji wewnętrznej prowadzone pod stropem, natomiast do trzonu kuchennego w kanale pod podłogą parteru.

Instalacja wykonana z rur stalowych czarnych bez szwu o połączeniach spawanych. Instalacja gazowa zasila urządzenia:

- kuchnia gazowa 6 palnikowa o mocy 35kW,
- grill gazowy 7kW,
- piec gazowy konwekcyjny 22kW,
- taboret gazowy 13kW,
- frytkownica gazowa 9kW.

Zabezpieczenie instalacji gazowej stanowi:

- moduł alarmowy 1szt.,
- zawór odcinający elektromagnetyczny 1 szt.,
- detektor gazu 1 szt.,

sygnałizator akustyczno optyczny 1szt.

Klimatyzacja

Obiekt jest wyposażony w klimatyzację znajdującą się na parterze, I piętrze oraz II piętrze. Sala konferencyjna oraz restauracyjna wyposażone w odrębne jednostki zewnętrzne i wewnętrzne. Hotel jest wyposażony w:

- jednostki zewnętrzne VRFMDV – 615W/DRN1-T (C) – 1 szt.,
- jednostki wewnętrzne MDV–D22G/N1-S – 26 szt.,
- jednostki wewnętrzne MDV–D28G/N1-S – 6 szt.

2.1.2.1.2.2. Instalacje elektryczne wewnętrzne

Główna tablica rozdzielcza

Usytuowana w pomieszczeniu rozdzielni elektrycznej, widocznie oznaczona i opisana z dołączonymi schematami elektrycznymi, zabezpieczona przed dostępem osób nieuprawnionych. Wykonana jako zestaw szaf przyściennych, wyposażona w aparaturę przeciwzwarciovą, przeciwprzepięciową i przeciwprzeciążeniową z wkładkami topikowymi dobranymi do warunków zapewniających separację obwodów. W rozdzielni głównej znajdują się podliczniki dla części gastronomicznej, pralni, wymiennikowni i oświetlenia zewnętrznego.

Wg protokołów z przeglądów okresowych budynków w kwietniu 2013 r. w rozdzielnicy zamontowana została bateria kondensatorów zabezpieczająca przed ponadnormatywnym poborem energii biernej oraz w czerwcu 2017 r. dokonano rozdzielenia instalacji – wydzielony został pomiar energii do klimatyzacji 30kW, zamontowano zabezpieczenia i wyłącznik ppoż. do klimatyzacji.

Samoczynne załączenie rezerwy

Wg protokołów z przeglądów okresowych budynków układ jest okresowo testowany przez obsługę techniczno – konserwacyjną i znajduje się w stanie technicznym dobrym.

Wewnętrzne linie zasilające

Wewnętrzne linie zasilające tablice bezpiecznikowe piętrowe wykonane przewodami miedzianymi odpowiednio dobranymi do obciążenia prowadzone w szachtach w rurach osłonowych o przekrojach odpowiadającym przekrojom przewodów.

Linie zasilające dźwig osobowy prowadzone w rurach osłonowych.

Bezpieczne odłączenie napięcia realizowane jest przez ręczne wyłączenie w rozdzielni głównej i zabezpieczone przed skutkami zwarć i przepięć przez rozłącznik bezpiecznikowy i wyłącznik nadprądowy typu S.

Wg protokołów z przeglądów okresowych budynków przewody robocze bez widocznych skutków przeciążenia i wpływów termicznych na stan izolacji.

Instalacja znajduje się w stanie ogólnym poprawnym.

Tablice podziałowe piętrowe

Wykonane jako obudowy modułowe, odpowiednio oznaczone, zamknięte i zabezpieczone z dostępem tylko dla służb techniczno – konserwacyjnych wyposażone w urządzenia rozdzielcze, aparaturę odłączającą (wyłączniki nadmiarowo – prądowe typu S), odgałęźniki, styki i zaciski.

Tablice rozdzielcze podrzędne

Tablice typu RN x 18S wyposażone w wyłączniki nadmiarowo – prądowe przeciwzwarceniowe i przeciwporażeniowe, wyłączniki różnicowoprądowe o szybkiej charakterystyce zabezpieczające obwody oświetlenia i gniazd wtyczkowych.

Obwody odbiorcze oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne

Wg PB obwody wykonane przewodami miedzianymi YDY 3x2,5mm² pod tynkiem w rurach osłonowych. W wymiennikowni i pralni w rurach ochronnych układanych natynkowo zakończone w gniazdach podwójnych w wykonaniu hermetycznym.

Instalacja obwodów oświetleniowych i gniazd wtyczkowych w pokojach w wykonaniu podtynkowym.

Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne zasilane z tablicy bezpiecznikowej TB-OE.

Sposób montażu opraw oświetlenia ewakuacyjnego:

- na korytarzu oprawy zamontowane do ścian i na suficie,
- w sali restauracyjnej i na hallu oprawy montowane na suficie,
- w pozostałych pomieszczeniach oprawy zamontowane na ścianach.

Osprzęt elektryczny (oprawy oświetleniowe, gniazda wtyczkowe, urządzenia sterujące)

W pomieszczeniach „Suchych” (pokoje hotelowe, pokoje biurowe, sala konferencyjna, restauracja) zastosowany jest osprzęt podtynkowy zgodny z przepisami i normami.

W pomieszczeniu pralni, węzła ciepłego, wlotu wody i gazu, maszynowni zastosowano osprzęt hermetyczny, przy wlocie gazu oprawa przeciwwybuchowa z cechą Ex.

System ochrony przeciwporażeniowej i przeciwprzepięciowej

Instalacja elektryczna wykonana jest w systemie TN-C-S z rozdziałem przewodu PEN na PE i N w rozdzielni głównej. Z szyna PE i główna szyna uziemiająca w rozdzielni głównej połączone są wszystkie przewody ochronne instalacji zasilanej z rozdzielni głównej.

Ochrona przeciwprzepięciowa obiektu przed skutkami wyładowań atmosferycznych realizowana jest poprzez instalację odgromową oraz przez zastosowanie ochronników przepięć zainstalowanych w rozdzielni głównej i tablicach bezpiecznikowych piętowych.

Oznaczenie urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych

Tablice rozdzielcze zostały prawidłowo oznaczone i wyposażone są w schematy elektryczne, opisy i tabliczki informacyjne. Zapewniony jest prawidłowy dostęp do urządzeń zapewniający dogodną obsługę i konserwację.

Instalacja 24V

Instalacja 24V przeznaczona jest do prac konserwacyjnych i remontowych zlokalizowana w pomieszczeniach roboczych (kuchnia, pralnie, szacht windy) zasilana z gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia poprzez skrzynkę transformatorową zlokalizowaną w pomieszczeniu rozdzielni głównej.

2.1.2.1.2.3. Instalacja telefoniczna, komputerowa, RTV, instalacja przyzywowa i inne

Instalacja telefoniczna

Wg PB instalacja wykonana przewodem YTKSYekw 2x2x0,5mm² zakończona gniazdami RJ12. Przełącznica główna zlokalizowana jest w pomieszczeniu technicznym na parterze budynku niskiego. Na piętrach budynku wysokiego znajdują się przełącznice telefoniczne piętrowe połączone przewodem YTKSYekw 32x2x0,5mm², łączówki typu LSA-Plus KRONE.

Instalacja komputerowa

Wg PB instalacja wykonana skrętką UTP 5 kat. 4-pary zakończona gniazdami RJ45. Instalacja znajduje się w Sali konferencyjnej. Koncentrator komputerowy zlokalizowany na parterze budynku niskiego.

Instalacja RTV

Wg PB instalacja wykonana przewodem koncentrycznym YWDXpek 75 1,05/5mm². Piony prowadzone są w szachcie teletechnicznym znajdującym się w pomieszczeniu technicznym na każdym piętrze. Stacja czołowa zlokalizowana jest w pomieszczeniu technicznym na IV piętrze budynku wysokiego.

Instalacja przyzywowa

Wg protokołów z przeglądów okresowych budynków instalacja wykonana jest w systemie DELTACALL. Zlokalizowana jest w pomieszczeniach przystosowanych dla osób niepełnosprawnych (sanitariaty na parterze, sanitariat i pokój 106 na I piętrze). Centralnym punktem systemu przyzywowego jest jednostka centralna S-97-CDU zlokalizowana w recepcji.

W pokoju 106 zamontowana jest jednostka przyzywająca S97-CU na wysokości 1m od podłoża przy stoliku oraz przycisk przywoławczy S-97-CUPC z ciągnem na wysokości 1,7m przy łóżku i w sanitariatach. Jednostki potwierdzająco – kasujące S-97-CPR zamontowane obok łączników oświetleniowych na wysokości 1,7m od podłoża przy wejściu do pokoju.

Na parterze w sanitariacie dla niepełnosprawnych zainstalowany przycisk przywoławczy S-97-CUPC, a przy wejściu przycisk potwierdzająco – kasujący S-97-CPR. Przy każdym przycisku S-97-CPR zamontowany wskaźnik stanu S-97-RS11.

Instalacja zasilana za pomocą zasilacza znajdującego się w rozdzielni głównej.

Instalacja wymiennikowni

Wymiennikownia wyposażona jest w oddzielną tablicę bezpiecznikową TB-W zasilającą znajdującą się w pomieszczeniu wymiennikowni instalację oświetleniową, gniazd wtyczkowych 220V i instalację zasilania pomp cyrkulacyjnych.

Instalacja zasilana z rozdzielni głównej.

Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru SAP

Budynek wyposażony jest w system sygnalizacji pożaru oparty na jednostce centralnej ZETFAS. Wg PB instalacja wykonana jest przewodem YnTKSXekw 1x2x1mm² w wykonaniu podtynkowym w rurach ochronnych. Rozprowadzenie pętli dozorowych z centrali w szachcie teletechnicznym w pomieszczeniach technicznych – połączenia pionowe. Połączenia poziome rozprowadzone są w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytarzach w korytkach kablowych. Z centrali wyprowadzone są trzy obwody pętlowe:

- pętla nr 1 – obsługa parteru i poddasza,
- pętla nr 2 – obsługa I i II piętra,
- pętla nr 3 – obsługa III i IV piętra.

Sygnalizatory akustyczne zlokalizowane na każdej kondygnacji: na piętrach przy klatce schodowej, na parterze przy recepcji.

System oddymiania klatki schodowej

Wg PB system oparty na urządzeniach MERCOR składający się z dwóch klap oddymiających zamontowanych na IV piętrze. Sterowanie z centrali CSP zainstalowanej w recepcji i zasilanej z tablicy bezpiecznikowej TB-4.

Centrala posiada funkcję przewietrzania sterowana za pomocą przycisków otwieranie/zamykanie zainstalowanych na IV piętrze

2.1.2.2. Uwarunkowania planistyczne

Teren opracowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru obejmującego przedmiotowy teren uchwalono Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

2.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Przedmiotem zamówienia jest modernizacja budynku hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, przyłączy do budynku oraz modernizacja wewnętrzna pełnobranżowa (architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz, instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, instalacje wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3* zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelowe.

Należy w tym celu zaprojektować i wykonać przebudowę i remont obiektu łącznie z aranżacją wnętrz. W ramach inwestycji przewiduje się wydzielenie 60 jednostek mieszkalnych w części wysokiej budynku.

W ramach zadania wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla przedmiotowego obiektu.

2.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

Planowana inwestycja dotyczy elementów zagospodarowania działki oraz samego budynku hotelowego.

W zakresie zagospodarowania terenu przewiduje się wymianę istniejącej, asfaltowej nawierzchni dojazdu do budynku znajdującego się od strony południowo-wschodniej.

Przewiduje się pozostawienie istniejącego ogólnego układu funkcjonalnego obiektu.

W części niskiej należy przewidzieć połączenie sali restauracyjnej z salą konferencyjną poprzez wykonanie przebicia w ścianie pomiędzy pomieszczeniami.

W miejscu istniejącej na 3. piętrze sali konferencyjnej przewidzieć wydzielenie 2 jednostek mieszkalnych. Pomieszczenie siłowni na tym samym piętrze zaadaptować na pomieszczenie magazynowe. W pokojach na III i IV piętrze należy zlikwidować aneksy kuchenne oraz dostosować je do standardu zgodnego z pozostałą częścią. Zaleca się przeanalizowanie pod kątem ewentualnych zmian układu istniejących ścian działowych wewnątrz jednostek mieszkalnych wyposażonych obecnie w aneksy kuchenne.

Należy dostosować obiekt do aktualnie obowiązujących przepisów pożarowych w zakresie odporności ogniowej poszczególnych elementów budynku oraz długości dość ewakuacyjnych wg wytycznych zawartych w dalszej części opracowania.

Oprócz powyższego przewiduje się remont budynku opisany szczegółowo w dalszej części opracowania.

2.2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Podstawowym wymaganiem Zamawiającego jest zaprojektowanie i realizacja przedmiotowego zakresu robót łącznie z wyposażeniem obiektu w urządzenia, przybory i sprzęt zgodnie ze standardami obowiązującymi dla obiektów hotelowych trzygwiazdkowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie.

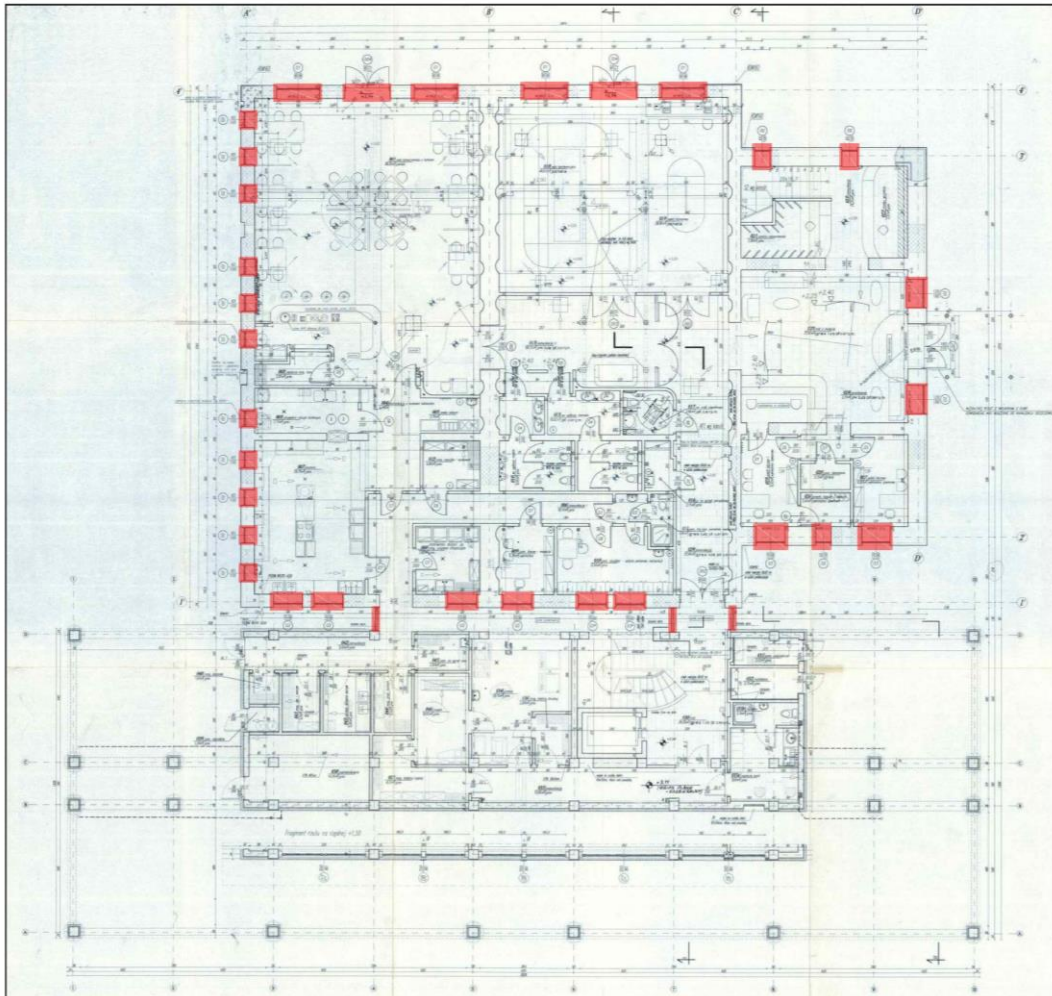
Wykonawca zobowiązany jest sprawdzić w terenie warunki wykonania przedmiotu zamówienia, ocenić stan techniczny budynku w celu szczegółowego określenia zakresu prac projektowych oraz konsultować z Zamawiającym wszystkie rozwiązania i założenia koncepcyjne.

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej.

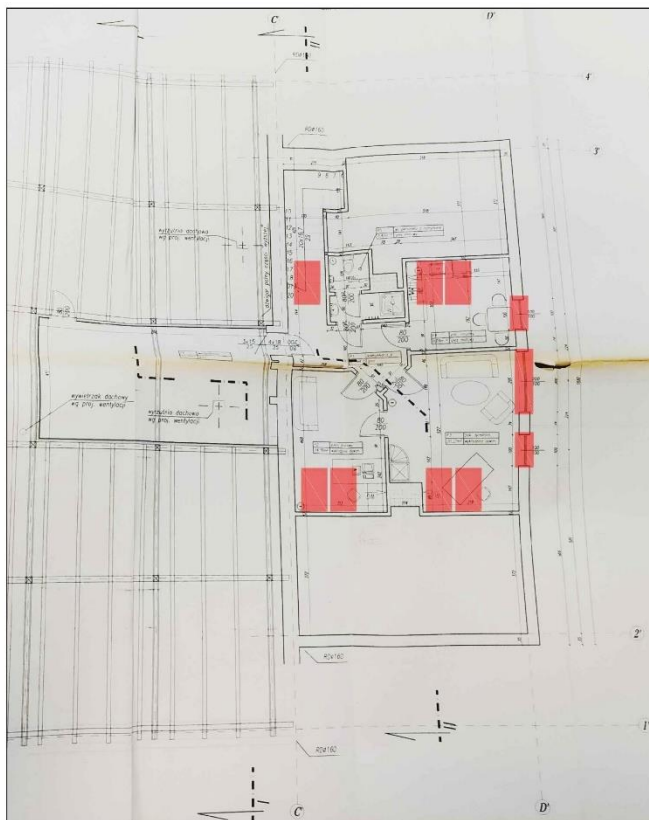
Oferty złożone w ramach postępowania przetargowego powinny być ofertami wariantowymi.

Wariant I obejmuje wykonanie pełnego zakresu prac łącznie ze zwiększeniem grubości docieplenia ścian zewnętrznych budynku do uzyskania wymaganych aktualnie współczynników przenikania ciepła UC oraz pełną wymianą stolarki okienno-drzwiowej zewnętrznej.

Wariant II obejmuje wykonanie pełnego zakresu prac bez zwiększenia grubości docieplenia ścian zewnętrznych budynku oraz częściową wymianą stolarki okienno-drzwiowej zewnętrznej – w części niskiej.



Rysunek 1 Wskazanie stolarki podlegającej wymianie na parterze w wariantcie II



Rysunek 2 Wskazanie stolarki podlegającej wymianie na poddaszu w wariantie II

Jako opcję (niezależnie od powyższych wariantów) w postępowaniu przetargowym należy przewidzieć realizację projektu „ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA PARTERU HOTELU HETMAN W RZESZOWIE Z PRZEZNACZENIEM NA SALĘ KONFERENCYJNĄ Z ZAPLECZEM”, który został zatwierdzony prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę znak AR.6740.55.10.2019.IB55 z dnia 28-03-2019.

W ramach realizacji zadania Wykonawca opracuje i/lub zapewni we własnym zakresie, własnymi siłami i kosztami:

I. Materiały przygotowawcze i przedprojektowe

- a) uzyskanie mapy zasadniczej
- b) inne niezbędne badania, dokumenty, opinie, wytyczne i uzgodnienia

II. Inwentaryzacje niezbędne do opracowań projektowych

III. Projekt koncepcyjny

IV. Projekt wykonawczy wymiany nawierzchni drogi dojazdowej, oświetlenia zewnętrznego parkingu oraz kanalizacji deszczowej (w zakresie włączenia rur spustowych z dachu łącznika)

- V. **Projekt budowlano-wykonawczy przebudowy i remontu części „niskiej”**
- VI. **Projekt budowlano-wykonawczy remontu części „wysokiej”**
- VII. **Projekt aranżacji wnętrza** (wizualizacje, rzuty, rozwinięcia)
- VIII. **Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót** (oddzielnie dla każdej z branż)
- IX. **Przedmiary, kosztorysy inwestorskie** (oddzielnie dla każdej z branż)
- X. **Uzgodnienie projektu z franczyzodawcą wraz z dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus,**
- XI. **Zgłoszenie robót budowlanych dotyczące zakresu prac remontowych**
- XII. **Uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla zakresu prac polegających na przebudowie**
- XIII. **Nadzór autorski** (w czasie robót realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej w oparciu o opis przedmiotu zamówienia do czasu oddania obiektów do użytkowania)

Projekty powinny zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno – użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali z dokładnym opisem. Projekt powinien być spójny i skoordynowany we wszystkich branżach. Wykonawca dołącza do projektu budowlanego komplet kopii wymaganych przepisami ustawy Prawo Budowlane uprawnień projektantów i sprawdzających oraz dokumenty potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. Wykonawca będzie odpowiadał za ochronę opracowań projektowych i za materiały wyjściowe używane i otrzymane w trakcie prac projektowych oraz będzie utrzymywał opracowania projektowe i materiały wyjściowe do czasu przekazania ich Zamawiającemu.

Obowiązkiem Wykonawcy jest uzgodnienie opracowanego projektu z Franczyzodawcą przed przystąpieniem do procedur administracyjnych i przed realizacją.

W przypadku wystąpienia na etapie wykonawczym kolizji obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie aktualnych warunków na przebudowę kolizji. Zamawiający wymaga, aby Projektant w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń i materiałów z uwzględnieniem art. 29 ust. 2, 3 i zgodnie z wymaganiami art. 30 ust. 1-3 ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 11 września 2019 r. oraz z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Do zadań Wykonawcy należy opracowanie informacji dotyczącej BiOZ oraz uzyskanie wymaganych uzgodnień, ekspertyz, oświadczeń i decyzji niezbędnych do dokonania zgłoszenia robót i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i przeprowadzenia całego zamierzenia inwestycyjnego.

Roboty powinny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej oraz instrukcjami. Brak wyszczególnienia w opisie wymagań Zamawiającego dokumentacji przetargowej jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.

Dokumentację należy opracować w formie i ilości niezbędnej do dokonania procedur administracyjnych zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane. Ponadto należy przekazać Zamawiającemu 2 egz. w formie papierowej oraz cyfrowej na trwałym nośniku (format .pdf oraz wersję umożliwiającą edycję).

Opracowana dokumentacja powinna umożliwiać realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj” oraz uwzględniać wymogi Ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Projekty budowlano-wykonawcze powinny być opracowane i sprawdzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz powinny zawierać oświadczenie o sporządzeniu tych projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie. Wszystkie materiały i urządzenia winny być wykonywane na podstawie wytycznych zawartych w specjalistycznych opracowaniach oraz posiadać odpowiednie obowiązujące atesty i certyfikaty bezpieczeństwa, aprobaty techniczne oraz zgodność z Polskimi Normami.

Przewiduje się bieżącą kontrolę realizacji robót polegającą na pisemnym zatwierdzeniu:

- rozwiązań projektowych projektów koncepcyjnych przed przekazaniem do opracowania projektów budowlano-wykonawczych,
- rozwiązań projektowych projektów budowlano-wykonawczych i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót przed zgłoszeniem robót, złożeniem wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę,
- rozwiązań projektowych projektów i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót w zakresie nie wymagającym zgłoszenia lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - przed skierowaniem ich do wykonawcy robót budowlanych,

- stosowanych gotowych wyrobów budowlanych w nawiązaniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności z danymi zawartymi w projektach budowlano-wykonawczych, wykonawczych i specyfikacjach technicznych,
- sposobu wykonania robót budowlanych pod kątem zgodności z projektami budowlano-wykonawczymi, wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, programem funkcjonalno-użytkowym oraz umową.

Zamawiający ustanowi Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego na potrzeby kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.

2.2.1. Wymagania dotyczące architektury

UWAGA! Część opisywanego poniżej zakresu robót dotyczy części budynku objętej ochroną konserwatorską. W odniesieniu do tych prac należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zmiany funkcjonalne

Na poziomie parteru części niskiej należy przewidzieć połączenie istniejącej sali konsumpcyjnej restauracji z salą konferencyjną poprzez wykonanie przebicia w ścianie między pomieszczeniami. Jednocześnie należy zapewnić możliwość czasowego oddzielenia dwóch sal poprzez zastosowanie drzwi, ścianki składanej lub innego oddzielenia, z uwzględnieniem wymagań akustycznych zgodnie z obowiązującymi normami. Preferowana wielkość otworu umożliwiająca swobodę aranżacji i przejścia – nie mniejsza niż 2 m.

W zakresie pokoi gościnnych celem nadrzędnym jest wydzielenie możliwie największej liczby jednostek 2- i 3-osobowych. Należy połączyć powierzchnie przedpokoi z pokojami i w kontekście ich sumarycznej powierzchni dokonać kwalifikacji na pokoje 1-, 2- lub 3-osobowe. Należy przy tym uwzględnić wskaźniki powierzchniowe podane w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie:

Liczba miejsc noclegowych w pokoju	Minimalna powierzchnia kwalifikująca do danej liczby miejsc noclegowych w pokoju
Pokój 1-osobowy	10 m ²
Pokój 2-osobowy	14 m ²
Pokój 3-osobowy	16 m ²

W odniesieniu do powyższej kwalifikacji dokonać wymaganego wyposażenia jednostek mieszkalnych.

W odniesieniu do powyższej kwalifikacji dokonać wymaganego wyposażenia jednostek mieszkalnych. Docelowa, oczekiwana przez Zamawiającego ilość miejsc noclegowych – nie mniejsza niż 110.

Należy przewidzieć wydzielenie dwóch jednostek mieszkalnych w miejscu istniejącej na 3. piętrze sali konferencyjnej. Ze względu na modułowy układ budynku jednostki należy zaprojektować analogicznie jak na pozostałych piętrach.

Istniejące dwie jednostki apartamentowe należy zaadaptować na potrzeby pokoi rodzinnych (z możliwością zorganizowania noclegu zarówno w sypialni jak i salonie).

Pokoje z aneksami kuchennymi na 3. i 4. piętrze przewidzieć do zmiany na pokoje bez aneksów takie jak pokoje na pozostałych kondygnacjach. Dla zwiększenia powierzchni pokoi należy połączyć je z przedpokojami likwidując ściany rozdzielające pomieszczenia.

Należy uwzględnić zmianę funkcji pomieszczenia siłowni na 3. piętrze (nr 307) oraz pom. nr 407 na 4. piętrze na pomieszczenia gospodarcze/magazynowe.

Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie

Podczas wizji lokalnej stwierdzono zły stan techniczny obróbek blacharskich. W miejscach przejść kominów przez pokrycie dachowe występują liczne przecieki wynikające z nieszczelności obróbek. Ponadto zaobserwowano miejscowe ogniska korozji. W związku z powyższym należy dokonać wymiany obróbek na nowe, z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej gr. min. 0,7 w kolorze dostosowanym do pokrycia dachowego.

Folia dachowa jest miejscowo uszkodzona i nie spełnia swojej funkcji. Należy w miejscach uszkodzeń zdemontować pokrycie dachowe, dokonać miejscowych napraw folii oraz ponownie zamontować pokrycie uwzględniając uszczelnienie.

Rynny i rury spustowe

Na istniejącym orywnowaniu stwierdzono oznaki korozji. Należy wymienić rynny i rury spustowe w obu częściach budynku.

Elewacje – wariant I

W związku z niedostateczną grubością istniejącej termoizolacji ścian zewnętrznych należy zwiększyć grubość docieplenia dla spełnienia przez przegrodę wymaganego przepisami współczynnika przenikania ciepła UC. Prace dociepleniowe wykonać w technologii BSO. Wykończenie elewacji z tynku cienkowarstwowego barwionego w masie lub przeznaczonego do

malowania. Ostateczne wykończenie powinno charakteryzować się wysoką odpornością na uszkodzenia, zabrudzenia, ścieranie oraz na trudne i zmienne warunki atmosferyczne, w tym na powstawanie odbarwień pod wpływem promieniowania UV. Kolorystyka zgodnie z opracowanym projektem elewacji. Należy uwzględnić demontaż istniejących konsoli gzymsu wieńczącego na poziomie IV piętra.

Elewacje – wariant II

W związku z miejscowymi uszkodzeniami i ubytkami tynku z naruszeniem siatki szklanej należy wykonać niezbędnych miejscowych napraw i uzupełnień elewacji. Następnie oczyścić tynki z zanieczyszczeń, zdemontować istniejące konsole gzymsu wieńczącego na poziomie IV piętra i wykonać malowanie elewacji zgodnie z opracowanym projektem elewacji. Powłoka wykończeniowa powinna charakteryzować się wysoką odpornością na zabrudzenia, ścieranie oraz na trudne i zmienne warunki atmosferyczne, w tym na powstawanie odbarwień pod wpływem promieniowania UV.

Parapety zewnętrzne

Istniejące kamienne parapety zewnętrzne należy oczyścić z zanieczyszczeń i poddać impregnacji.

Parapety stalowe oczyścić, zabezpieczyć przed korozją i pomalować.

Stolarka okienna

Istniejąca stolarka okienna w części niskiej ze względu na zły stan techniczny kwalifikuje się do wymiany. Należy zamontować nowe - drewniane okna spełniające aktualne wymagania przede wszystkim związane z oszczędnością energii.

Stolarka okienna w części wysokiej jest w dobrym stanie technicznym, jednak nie spełnia aktualnych wymogów termoizolacyjności. Jako jeden z wariantów (wariant nr I wg wytycznych dotyczących elewacji) realizacji Inwestycji należy przewidzieć wymianę okien w tej części na nowe okna z PCV spełniające wymogi, o których mowa powyżej.

W związku z niewystarczającą powierzchnią okien w stosunku do powierzchni pomieszczeń w obiekcie (dot. zmywalni oraz sali konferencyjnej i restauracyjnej) należy przewidzieć system rotacyjny zatrudnienia tak, aby czas przebywania tej samej osoby w ciągu doby łącznie nie przekraczał 2 godzin (dotyczy pom. zmywalni) i/lub uzyskać odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w przedmiotowym zakresie.

Stolarka i ślusarka drzwiowa

Każde drzwi do pokoju gościnnego, dostępne z miejsc publicznych uznaje się za drzwi wejściowe.

W celu dostosowania obiektu do wymagań francyzodawcy należy wymienić drzwi do pokojów gościnnych na nowe, spełniające aktualne wymagania dot. ochrony p.poż. i akustyki, o wysokich walorach estetycznych i jakościowych. Każde drzwi wejściowe powinny być wyposażone w zamki elektroniczne, samozamykające się, z technologią Radio Frequency Identification Devide (RFID) oraz Bluetooth Low Energy (BLE) (posiadające moduł BLE lub umożliwiające upgrade do modułu BLE) zakupione u rekomendowanego dostawcy Assa Abloy, DormaKABA lub Onity oraz dodatkowe zamknięcie/blokadę (przez określenie „samozamykające” rozumie się, że drzwi zablokują się automatycznie po ich zamknięciu i do ich ponownego otwarcia z zewnątrz niezbędne jest użycie klucza). Zamki te powinny umożliwiać otwieranie drzwi za pomocą kart-kluczy. Niedopuszczalne jest stosowanie mechanicznych lub „odbijanych” zamków do drzwi. Szklane, przesuwne drzwi stosowane jako wejściowe nie wymagają posiadania zamka elektronicznego i funkcji samo zamykania się, jednak muszą posiadać klucz lub zamek aktywowany kartą i dodatkowy inny zamek. Drugim urządzeniem blokującym musi być zasowa, łańcuch, blokada lub inne podobne urządzenie, które zapewnia drugi zatrzask, szynę lub inne urządzenie przymocowane do drzwi i ościeżnicy (przycisk lub pokrętło uniemożliwiające otwarcie zamka za pomocą klucza od zewnątrz nie spełniają wymogu drugiego zamka). Zamki do drzwi wejściowych pokoi gościnnych powinny zawsze pozostawać w pozycji zamkniętej, bez konieczności użycia wewnętrznego przycisku lub podobnego urządzenia. Zamki powinny odblokowywać tylko karty-klucze gości. Zamki powinny być zakodowane dla trzech poziomów zabezpieczeń – klucz, klucz master i klucz Emergency. Karta Emergency powinna być przechowywana przez dyrektora generalnego lub ochronę hotelu. Klucze typu Master powinny być przypisane do konkretnych pracowników hotelu. Wszystkie czynności z wyjątkiem sytuacji awaryjnych mających na celu całkowitą wymianę zamka powinny być przeprowadzane w sposób nie mechaniczny. Wszystkie zamki powinny być automatycznie przekodowywane przy użyciu nowo przydzielonego klucza (karty), unieważniając wszystkie wcześniej wydane klucze (karty). Numery pokoi nie powinny być umieszczane na kluczach (kartach). Należy zapewnić możliwość wejścia do pokoju gościnnego w przypadku awarii systemu lub zasilania. W przypadku zamków z użyciem baterii, powinna być zainstalowana funkcja ostrzegania o niskim poziomie baterii (na poziomie karty gościa). System zamków powinien umożliwiać wykonanie audytów zamków, do których dostęp mogą mieć tylko pracownicy ochrony i dyrektor generalny hotelu. Zamki (na poziomie karty gościa) powinny być wyposażone w automatyczną blokadę czasową, która po upływie określonego czasu od użycia karty automatycznie zamyka drzwi i anuluje możliwość ich otwarcia. Wymagany system blokady drzwi (drugi zamek) musi umożliwiać ucieczkę od wewnątrz, nawet jeżeli blokada jest założona.

Przynajmniej jedno urządzenie zamykające jest wymagane dla każdych drzwi prowadzących do tarasów lub balkonów zamykanych od wewnątrz za pomocą klamki blokującej, bez zewnętrznej klamki i innych możliwości otwarcia z zewnątrz.

Ze względu na zły stan techniczny wymienić należy również drzwi do łazienek pokojowych. Drzwi powinny posiadać w dolnej części otwory o sumarycznej powierzchni zgodnej z wymaganiami prawnymi i technicznymi.

Wymianie podlegają również ze względu na niespełnianie przez drzwi istniejące wymogów p.poż.

Istniejące drzwi do pomieszczeń technicznych oraz drzwi z pozostałych pomieszczeń niebędących pomieszczeniami higienicznosanitarnymi na drogi komunikacji ogólnej nie spełniają aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej. Należy wymienić je na drzwi p.poż. o wymaganej klasie odporności pożarowej. Wymóg ten dotyczy zarówno drzwi do pomieszczeń technicznych wewnętrznych jak i zewnętrznych.

Łącznik aluminiowo-szklany

Ze względu na zły stan techniczny łącznika aluminiowo-szklanego między dwoma częściami budynku należy przewidzieć jego wymianę na nowy. Konstrukcja łącznika systemowa aluminiowo-szklana. Należy w szczególności uwzględnić aktualne wymogi związane z oszczędnością energii oraz konieczność zapewnienia prawidłowego odprowadzenia wód deszczowych z dachu łącznika. Ponadto przewidzieć konieczność zapewnienia wymaganego napowietrzania do oddymiania istniejącej klatki schodowej zgodnie z aktualnymi normami obowiązującymi w tym zakresie.

Wymagania ochrony przeciwpożarowej

Obiekt należy dostosować do aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Budynek został zaprojektowany w klasie C odporności pożarowej. Ze względu na kategorię zagrożenia ludzi ZL V oraz wysokość należy dostosować obiekt do klasy B odporności pożarowej.

Istniejące stropy na belkach stalowych należy zabezpieczyć do wymaganej klasy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Przewiduje się ewentualną konieczność uzyskania odstępstwa w tym zakresie od przepisów techniczno-użytkowych w części niskiej ze względu na ochronę konserwatorską.

Długości dojść ewakuacyjnych na korytarzach w części wysokiej przekraczają wartości dopuszczalne dla kategorii ZL V. W związku z powyższym proponuje się wprowadzenie pionowego podziału budynku na strefy pożarowe poprzez zaprojektowanie na osi nr 4 ściany oddzielenia przeciwpożarowego wraz z drzwiami pożarowymi. Dopuszcza się spełnienie przedmiotowego wymagania w inny sposób, uzgodniony uprzednio z Zamawiającym, stosownie do wskazań

ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej (w trybie § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.) lub uzyskanie odstępstwa w przedmiotowym zakresie od przepisów techniczno-budowlanych (w trybie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.). Przewiduje się wystąpienie konieczności przesunięcia drzwi do pokoi skrajnych i/lub drzwi na klatkę schodową od strony tych pokoi dla zapewnienia wymaganej długości dojść ewakuacyjnych.

Istniejąca w budynku instalacja hydrantowa oparta jest na hydrantach zlokalizowanych w obrębie wydzielonej pożarowo klatki schodowej. Należy wykonać nowe hydranty poza obrębem klatki schodowej zapewniające objęcie ich zasięgiem całej powierzchni obiektu z zachowaniem poprawnego wydzielenia pożarowego klatki schodowej (bez konieczności pozostawienia otwartych drzwi na klatkę dla poprowadzenia węża gaśniczego). Instalację hydrantową zaprojektować z uwzględnieniem projektowanego podziału na strefy pożarowe budynku.

2.2.2. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych

2.2.2.1. Infrastruktura zewnętrzna

Według przeglądów okresowych budynków uzbrojenie podziemne w postaci przyłączy do budynku w stanie dobrym. Istnieje ryzyko, że w trakcie robót polegających na wymianie nawierzchni zostanie uszkodzona infrastruktura podziemna. W takim przypadku należy wykonać wymiany uszkodzonych elementów w porozumieniu z Zamawiającym oraz w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.

Rzędne pokryw studzienek, w przebudowywanym obszarze, powinny być dostosowywane do niwelety nowej nawierzchni.

2.2.2.2. Infrastruktura wewnętrzna

Instalacja wentylacji mechanicznej

W związku z brakiem możliwości dokładnego sprawdzenia przyczyny braku działania istniejącej mechanicznej wywiewnej zaleca się wykonanie konserwacji kanału wywiewnego wentylacji w pomieszczeniu kuchni. Jeżeli po dokonaniu konserwacji przewodu zostanie stwierdzone, że kanał nie funkcjonuje należy wykonać wymianę centrali wentylacyjnej obsługującej pomieszczenia: kuchni, zmywalni, pom. obróbki wstępnej oraz magazynu artykułów spożywczych. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń kanałów wentylacyjnych, kanały wykonać z blachy stalowej

ocynkowanej o średnicach dostosowanych do istniejącej instalacji oraz o średnicach zapewniających odpowiednią wydajność wywiewów zgodnych z obowiązującymi przepisami. Wymieniane centrale powinny zapewniać takie same parametry, wydajności oraz sposób funkcjonowania wentylacji jak centrale istniejące. W przypadku wymiany kanałów na nowe, należy zastosować materiały, kształtki jakie zostały użyte pierwotnie (w celu zapewnienia spójności pracy).

W celu rozwiązania problemu braku funkcjonowania wentylatora wyciągowego w pomieszczeniu holu recepcyjnego zaleca się wymianę istniejącego, niesprawnego urządzenia na nowe.

Instalacja klimatyzacji

W ramach prac projektowo-wykonawczych zaleca się wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu holu recepcyjnego oraz ze wszystkich pokojach hotelowych na III i IV piętrze. Klimatyzację wykonać analogicznie do istniejącej w obiekcie.

System chłodzenia powinien posiadać indywidualne sterowanie jednostkami wewnętrznymi przy pomocy prostych pilotów przewodowych. Doprowadzenie czynnika chłodniczego przewodami miedzianymi chłodniczymi prowadzonymi w przy ścianach oraz w przestrzeni stropu podwieszanego. Wydajność jednostek zewnętrznych i wewnętrznych dostosować do chłodzonych pomieszczeń analogicznie jak dla klimatyzacji wykonanej w obiekcie.

Odprowadzenie skroplin rurami PCV-sn4 do najbliższego pionu kanalizacyjnego przez zaszyfonowanie. Odprowadzenie skroplin z klimatyzatorów ściennych za pośrednictwem dodatkowej pompki skroplin. Przewody prowadzone w przestrzeni stropu podwieszanego.

Instalacja hydrantowa

Z uwagi na konieczność wydzielenia stref pożarowych w obiekcie hotelowym należy wykonać w obiekcie dodatkowe hydranty przeciwpożarowe dla każdej ze stref. Hydranty HP 25 z wężem półsztywnym umieścić w atestowanych szafkach hydrantowych, odpowiednio oznakowanych i wyposażonych w zamki patentowe. Instalację zasilającą hydranty należy wykonać z rur stalowych obustronnie ocynkowanych TWT-2. Przejścia przez ściany powinno być zabezpieczone przeciwpożarowo za pomocą przepustów instalacyjnych. W zależności od wyznaczonych stref pożarowych w budynku należy zastosować kłapy przeciwpożarowe.

2.2.3. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych

2.2.3.1. Infrastruktura zewnętrzna

Źródło zasilania

W trakcie robót polegających na wymianie nawierzchni należy zwrócić uwagę na istniejące kablowe linie elektroenergetyczne, ponieważ istnieje ryzyko uszkodzenia infrastruktury podziemnej. W takim przypadku należy wykonać wymiany uszkodzonych elementów w porozumieniu z Zamawiającym oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Instalacja odgromowa

Według przeglądów okresowych budynków instalacja odgromowa znajduje się w dobrym stanie technicznym. Przed przystąpieniem do prac projektowo – wykonawczych należy dokonać oceny stanu technicznego instalacji odgromowej. W wyniku stwierdzenia złego stanu technicznego któregośkolwiek elementu składowego instalacji należy zaprojektować nową instalację odgromową.

Oświetlenie zewnętrzne

Oświetlenie zewnętrzne obiektu należy dostosować do wymogów marki. Parkingi przy hotelu muszą być oświetlone w taki sposób, aby wyeliminowane zostały zaciemnione strefy. Zasilanie oświetlenia zewnętrznego odbywać się będzie z tablicy TB-OZ. Należy dokonać wymiany opraw zamontowanych w strop nad miejscami postojowymi na oprawy typu LED. Oświetlenie pozostałej części parkingu realizować za pomocą słupków oświetleniowych parkowych typu LED.

2.2.3.2. Infrastruktura wewnętrzna

Główna tablica rozdzielcza

Ze względu na wyeksploatowanie aparatów oraz zmianę ilości obwodów elektrycznych i obciążenia tablicy zalecana jest wymiana tablicy rozdzielczej.

Tablicę rozdzielczą stanowić będzie typowa, przyścienna rozdzielnica o IP40, IK-07 wyposażona w aparaturę modułową z wkładkami topikowymi odpowiednio dobranymi do warunków zapewniających separację obwodów, montowaną na wspornikach TH-35. W zestawach szafek tablic rozdzielczych przewidzieć należy 20% rezerwę na ewentualny montaż dodatkowej aparatury elektrycznej.

Należy dokonać nowego podziału obwodów

Wewnętrzne linie zasilające

Wewnętrzne linie zasilające WLZ z rozdzielni głównej do tablic bezpiecznikowych piętrowych i zasilające dźwig osobowy należy wykonać przewodami miedzianymi o przekrojach odpowiednio dobranych do obciążalności prądowej długotrwałej. Należy zastosować przewody ognioodporne o odporności ogniowej PH90. Wytrzymałość izolacji w warunkach pożaru powinna wynosić FE 180/3h, 750°C i nie wydzielać podczas spalania toksycznych duszących gazów i gęstych dymów. Linie z rozdzielni głównej do tablic bezpiecznikowych piętrowych prowadzić w szachtach w rurach osłonowych o przekrojach odpowiednio dobranych do średnicy przewodów. Montaż na osprzęcie o klasie odporności ogniowej co najmniej 90 min. WLZ do tablic podrzędnych i piętrowych tablic podziałowych prowadzić w szachtach w rurkach instalacyjnych niepalnych. Linie zasilające dźwig osobowy prowadzone w rurach osłonowych.

Tablice podziałowe piętrowe i podrzędne

Ze względu na wyeksploatowanie aparatów oraz zmianę ilości obwodów elektrycznych i obciążenia tablic zalecana jest wymiana tablic.

Tablice stanowić będą typowe, wnękowe rozdzielnice o IP40, IK-07 wyposażone w aparaturę modułową z wkładkami topikowymi odpowiednio dobranymi do warunków zapewniających separację obwodów, montowaną na wspornikach TH-35. W zestawach szafek tablic przewidzieć należy 20% rezerwę na ewentualny montaż dodatkowej aparatury elektrycznej.

Obwody odbiorcze oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne

Instalację należy wykonać przewodami miedzianymi o przekrojach odpowiednio dobranych do obciążalności prądowej długotrwałej. Należy zastosować przewody ognioodporne o odporności ogniowej PH90. Wytrzymałość izolacji w warunkach pożaru powinna wynosić FE 180/3h, 750°C i nie wydzielać podczas spalania toksycznych duszących gazów i gęstych dymów. Instalacje układać pod tynkiem w rurkach instalacyjnych niepalnych.

W wymiennikowni i w pralni instalację prowadzić natynkowo w rurkach instalacyjnych niepalnych i zakończyć gniazdami podwójnymi w wykonaniu hermetycznym.

Instalacje obwodów oświetleniowych i gniazd wtyczkowych prowadzić pod tynkiem w rurkach instalacyjnych niepalnych.

Osprzęt elektryczny (oprawy oświetleniowe, gniazda wtyczkowe, urządzenia sterujące)

W pomieszczeniach „Suchych” (pokoje hotelowe, pokoje biurowe, sala konferencyjna, restauracja) zastosować osprzęt podtynkowy zgodny z przepisami i normami.

W pomieszczeniu pralni, węzła ciepłego, wlotu wody i gazu, maszynowni zastosować osprzęt hermetyczny, przy wlocie gazu oprawę przeciwwybuchową z cechą Ex.

Oświetlenie wykonać oprawami typu LED. Oświetlenie korytarzy i klatek schodowych wykonać oprawami typu LED ze sterowaniem czujkami ruchu.

Wg standardów marki Best Western w pokojach hotelowych należy zapewnić możliwość sterowania oświetleniem do 2 kroków od wejścia do pokoju. Oświetlenie może być sterowane poprzez przełącznik ścienny lub przełącznik w lampie. Oświetlenie powinno umożliwiać odpowiednie oświetlenie pokoju, znalezienie włączników innych światel, znalezienia bagażu itp. Z zasłoniętymi oknami i włączonymi wszystkimi światłami pokój musi być oświetlony tak aby można było łatwo przeczytać tekst standardowej gazety w dowolnym miejscu pokoju. Z zasłoniętymi oknami przy wykorzystaniu tylko najbliższego źródła światła gość powinien móc przeczytać tekst gazety w łóżku, siedząc w fotelu, przy biurku lub przy stanowisku do pracy, zajrzeć do szuflad każdej szafki lub szafy i przejrzeć się w każdym lustrze. Przy zasłoniętym oknie i włączonym oświetleniu gość powinien mieć możliwość swobodnego ogolenia się, zrobienia makijażu, skorzystania z wanny lub prysznica, skorzystania z toalety.

W każdym pokoju należy zapewnić oddzielne, dodatkowe oświetlenie do pracy. Gość musi mieć możliwość włączania i wyłączania oświetlenia bezpośrednio przy biurku bez konieczności wyłączania lub wyłączania jakiegokolwiek oświetlenia w pokoju. W pobliżu biurka lub miejsca do pracy należy zapewnić wolne i zawsze dostępne gniazdko elektryczne zamontowane w ścianie, w części biurka, lampy biurkowej lub w innym odpowiednim miejscu i powinno być odpowiedniej jakości. Co najmniej jedno gniazdko elektryczne musi być zawsze pod napięciem i umożliwiać ładowanie urządzeń elektrycznych.

Każdy pokój hotelowy musi być wyposażony w gniazdko elektryczne przystosowane do suszarki, lokówki do włosów i golarki umieszczone w dogodnym miejscu w pobliżu lustra.

Oznaczenie urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych

Tablice rozdzielcze należy prawidłowo i czytelnie oznaczyć oraz wyposażać w schematy elektryczne, opisy i tabliczki informacyjne. Należy zapewnić prawidłowy dostęp do urządzeń zapewniający dogodną obsługę i konserwację.

2.2.4. Wymagania dotyczące instalacji telefonicznej, komputerowej, RTV, instalacji przyzywowej i innych

2.2.4.1. Infrastruktura wewnętrzna

Instalacja telefoniczna

Instalację telefoniczną należy zmodernizować poprzez wymianę istniejących kabli telekomunikacyjnych pomiędzy centralą telefoniczną, a przełącznicą główną i przełącznicami piętrowymi na bezhalogenowe ognioodporne kable telekomunikacyjne. Należy zapewnić możliwość osobie telefonującej z zewnątrz połączenie z pokojem gościa lub połączenie za pośrednictwem hotelu bez konieczności posiadania wiedzy, w którym pokoju zameldowany jest gość. Każdy pokój musi być wyposażony w telefon działający 24 godziny na dobę (dla połączeń przychodzących i wychodzących).

Instalację na korytarzach prowadzić w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytkach kablowych, a w pozostałych pomieszczeniach w rurkach instalacyjnych niepalnych.

Instalacja komputerowa

Instalację komputerową należy zmodernizować poprzez wymianę istniejącej skrętki na bezhalogenowe kable do sieci teleinformatycznej nierozprzestrzeniające ognia.

Instalację na korytarzach prowadzić w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytkach kablowych, a w pozostałych pomieszczeniach w rurkach instalacyjnych niepalnych pod tynkiem.

W obiekcie należy zapewnić darmowy dostęp do szybkiego Internetu Wysokiej Prędkości (HSIA). We wszystkich pokojach, obszarach ogólnodostępnych i pomieszczeniach konferencyjnych na terenie hotelu powinien być zapewniony dostęp do sieci bezprzewodowej.

System HSIA powinien być skonfigurowany w taki sposób, aby użytkownik zobowiązany został do podania danych uwierzytelniających w celu uzyskania dostępu do sieci. Wszystkie bezprzewodowe punkty dostępu do sieci powinny być wyposażone w funkcję zapobiegającą łączeniu się ze sobą nawzajem urządzeń podłączonych do sieci, zachowywać jednakowe nazewnictwo tak aby można było je w łatwy sposób zidentyfikować jako własność hotelu i swobodnie przemieszczać się pomiędzy poszczególnymi punktami dostępu (z wyjątkiem sieci bezprzewodowej w sali konferencyjnej, dla której należy przydzielić odrębną nazwę).

Instalacja RTV

Każdą jednostkę mieszkalną należy wyposażać w instalację umożliwiającą odbiór programów telewizyjnych i radiowych.

Instalację wykonać przewodem koncentrycznym o izolacji z PVC samogasnącego, nierozprzestrzeniającego płomienia. Przewód na korytarzach prowadzić w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytkach kablowych, a w pozostałych pomieszczeniach w rurkach instalacyjnych niepalnych pod tynkiem. Piony prowadzić w szachcie teletechnicznym znajdującym się w pomieszczeniu technicznym na każdym piętrze.

W każdej jednostce mieszkalnej i recepcji zamontować gniazdo z niezbędną instalacją opartą na cyfrowej stacji czołowej lub telewizji IP z zapewnieniem całodobowego dostępu do co najmniej jednego anglojęzycznego kanału telewizyjnego nadającego międzynarodowy program informacyjny oraz co najmniej piętnaście bezpłatnych kanałów o różnej tematyce.

Muzyka w tle

Dla przestrzeni restauracji, baru, sali konferencyjnej i holu należy wykonać instalację systemu audio opartego na estetycznym wyglądzie, funkcjonalności i wysokiej jakości dźwięku. System audio powinien być przystosowany do stałego nadawania niekomercyjnej muzyki w tle w przestrzeni restauracji, baru i holu w godzinach działalności.

Monitoring CCTV

Siecią monitoringu należy objąć parkingi, drzwi wejściowe, hol i korytarze z podglądem na żywo w recepcji. Zarejestrowany materiał należy przechowywać przez co najmniej 30 dni. System monitoringu oprzeć na kamerach cyfrowych w technologii IP.

System monitoringu należy wykonać z wykorzystaniem kamer cyfrowych w technologii IP o wysokiej rozdzielczości (do 4K) wraz z serwerem rejestrującym obraz umożliwiającym zdalne podglądanie obiektu przez kierownictwo z dowolnego komputera z zainstalowaną przeglądarką internetową. Kamery powinny być w stanie zarejestrować wysokiej jakości obraz w trudnych warunkach oświetleniowych.

Zamki do jednostek mieszkalnych

Każde drzwi wejściowe do pokoi gościnnych należy wyposażać w samozamykające się elektroniczne zamki i dodatkowe blokady. Zamki powinny posiadać technologię Radio Frequency Identification Device (RFID) oraz Bluetooth Low Energy (BLE). Zamki do drzwi wejściowych są aktywowane elektronicznie i powinny zawsze pozostawać w pozycji zamkniętej. Zamki odblokowują tylko karty gości, klucze master i karty Emergency. Zamki powinny być zakodowane dla trzech poziomów zabezpieczeń – klucz (karta), klucz master (karta) i klucz Emergency (karta). Wszystkie zamki powinny być automatycznie przekodowywane przy użyciu nowego klucza (karty) unieważniając wszystkie wcześniej wydane klucze (karty). Należy zapewnić możliwość wejścia do

pokoju gościnnego w przypadku awarii systemu lub zasilania. W przypadku zamków z użyciem baterii należy zainstalować funkcję ostrzegającą o niskim poziomie baterii. Zamki na poziomie gościa powinny być wyposażone w automatyczną blokadę czasową, która po upływie określonego czasu od użycia karty automatycznie zamyka drzwi i anuluje możliwość ich otwarcia.

Instalacja przyzywowa

Instalacja przyzywowa zlokalizowana będzie w pomieszczeniach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z opracowaniem branży architektury.

System wykonać na sterowanych cyfrowo modułach w wykonaniu podtynkowym. Centralnym punktem systemu będzie jednostka nadrzędna zlokalizowana w recepcji. W pokojach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych należy zamontować przyciski przywoławcze umieszczone na wysokości 1m od podłoża oraz przycisk przywoławczy sznurkowy lub z manipulatorem na wysokości 1,7m przy łóżku i w sanitariatach. Przyciski odwoławcze zamontować obok łączników oświetleniowych przy wejściu do pokoju.

W sanitariatach ogólnodostępnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych należy zamontować przycisk przywoławczy sznurkowy, a przy wejściu przycisk odwoławczy. Przy każdym przycisku odwoławczym należy zamontować lampkę ze wskaźnikiem stanu.

Instalację zasilić z rozdzielni głównej przewodem bezhalogenowym ognioodpornym. Przewody układać w korytkach kablowych na korytarzach w przestrzeni sufitów podwieszanych, a w pozostałych pomieszczeniach w rurkach instalacyjnych niepalnych pod tynkiem.

Instalacja wymiennikowni

Instalację od rozdzielni głównej do tablicy bezpiecznikowej wymiennikowni należy wykonać przewodem miedzianym o przekroju odpowiednio dobranym do obciążalności prądowej długotrwałej. Należy zastosować przewód ognioodporny o odporności ogniowej PH90. Wytrzymałość izolacji w warunkach pożaru powinna wynosić FE 180/3h, 750°C i nie wydzielać podczas spalania toksycznych duszących gazów i gęstych dymów. W pomieszczeniu wymiennikowni instalacje oświetleniową, gniazd wtyczkowych 220V i instalację zasilania pomp cyrkulacyjnych wykonać przewodami miedzianymi ognioodpornymi o przekroju odpowiednio dobranym do obciążalności długotrwałej. Tablicę bezpiecznikową TB-W wykonać jako typową, przyścienną rozdzielnicę o IP40, IK-07 wyposażoną w aparaturę modułową z wkładkami topikowymi odpowiednio dobranymi do warunków zapewniających separację obwodów, montowaną na wspornikach TH-35. W zestawach szafek tablic rozdzielczych przewidzieć należy 20% rezerwę na ewentualny montaż dodatkowej aparatury elektrycznej.

Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru SAP

Instalację należy zmodernizować poprzez wymianę istniejącej centrali wraz z czujkami oraz instalacji elektrycznej na kable nierozprzestrzeniające ognia. Centralę należy zamontować na parterze budynku w pomieszczeniu zaplecza recepcji. Z centrali należy wyprowadzić linie dozоровe pętlowe. Czujki należy montować do sufitu. Ręczne ostrzegacze pożaru, wyposażone w szkło do zbitcia z napisami w języku polskim, montować na ścianach na wysokości 0,9 m od podłoża. Na piętrach przy klatkach schodowych oraz przy recepcji należy zamontować na wysokości 0,3 m od poziomu sufitu sygnalizatory akustyczne.

Instalację na korytarzach prowadzić w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytkach kablowych, a w ścianach i na suficie w rurkach instalacyjnych niepalnych pod tynkiem. Rozprowadzenie pętli dozоровych z centrali w szachcie teletechnicznym w pomieszczeniach technicznych – połączenia pionowe. Połączenia poziome rozprowadzić w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytarzach w korytkach kablowych.

System oddymiania klatki schodowej

Instalację elektryczną systemu należy wykonać przewodem miedzianym ognioodpornym o przekroju odpowiednio dobranym do obciążalności prądowej długotrwałej. Wytrzymałość izolacji w warunkach pożaru powinna wynosić FE 180/3h, 750°C i nie wydzielać podczas spalania toksycznych duszących gazów i gęstych dymów. Centralę dostosować do wymogów aktualnych norm oraz do opracowania branży architektury.

Zasilanie klimatyzatorów na III i IV piętrze

Należy przewidzieć zasilanie dla planowanej instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu holu recepcyjnego, sali konferencyjnej na III piętrze oraz we wszystkich pokojach hotelowych na III i IV piętrze wg opracowania branży sanitarnej.

Uwaga: Przejścia kabli przez ściany pomieszczeń i stropy należy wykonać w rurkach. Przejścia powinny być uszczelnione odpowiednimi materiałami ognioodpornymi. Przejścia kabli przez ściany oddzielenia pożarowego wykonać na poziomie wymaganym dla tych ścian.

2.2.5. Wymagania dotyczące wykończenia

W obiekcie należy przewidzieć wymianę/remont następujących elementów wykończenia:

- wymiana wykładzin dywanowych w recepcji, komunikacji oraz pokojach hotelowych
– zastosować wykładziny trwałe, łatwe w czyszczeniu, gramatura 900 g/m², w recepcji

1000 g/ m², klasa odporności ogniowej A, klasa ogniotrwałości Bfl-S1, inne parametry jak dla obiektów hotelowych,

- okładziny podłogowe i ścienne w łazienkach pokojowych i toaletach na parterze - właściwości antypoślizgowe i klasa użytkowa dla hoteli,
- wymiana podłogi oraz wykonanie okładzin ściennych w sali konferencyjnej na nawiązujące do sali restauracyjnej po połączeniu,
- demontaż zabezpieczających paneli ściennych w korytarzach oraz zaproponowanie alternatywnego, estetycznego sposobu zabezpieczenia ścian w komunikacji,
- remont ścian I piętra w zakresie tynków wewnętrznych (kat. III cementowo-wapienne),
- malowanie ścian w całym obiekcie wraz z właściwym przygotowaniem (zagruntowaniem) podłoża – farba zmywalna klasy 2,
- wymiana co najmniej opłytowania sufitów podwieszanych (w razie konieczności wymienić również podkonstrukcję) – zastosować okładziny z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia,
- wymiana balustrad na klatce schodowej,
- remont bądź wymiana kabiny dźwigu osobowego,
- wykonanie nowego systemu identyfikacji wizualnej zgodnego z wytycznymi franczyzodawcy:

- odpowiednie oznakowanie kierunkowe:

1. Goście (poruszając się pieszo lub jadąc samochodem) powinni móc łatwo znaleźć swoje pokoje, wyjścia i różne inne udogodnienia dzięki dobrze ulokowanym i odpowiednio rozmieszczonym kierunkowskazom.
2. Odpowiednie kierunkowskazy muszą być rozmieszczone przy wejściu głównym, na skrzyżowaniach, drogach ewakuacyjnych, przy windzie i schodach, poziomach, obszarach parkingowych, przecinających albo dzielących korytarzach, oraz w każdym innym miejscu gdzie gość może poczuć się zagubiony nie wiedząc, w którą stronę iść. Przy wyjściu z windy / schodów goście powinni być w stanie odszukać swoje pokoje bez konieczności pytania o drogę.
3. Znaki mogą być w języku lokalnym.
4. Znaki muszą być przynajmniej w języku angielskim i / lub zawierać uniwersalne symbole. Słowa, których pisownia jest zbliżona do angielskiej nie muszą być tłumaczone (np. Reception/Rezeption).

5. Goście przemieszczając się zewnętrznymi korytarzami powinni mieć zapewnioną widoczność numerów pokoi na pierwszym piętrze, jeżeli tej widoczności nie ma - niezbędnym jest umieszczenie kierunkowskazów.

- Service Promise Plaque

1. Ekspozycja w widocznym miejscu przy Recepcji tabliczki Service Promise Plaque.
2. Tabliczka Service Promise Plaque musi być wyraźnie widoczna dla wszystkich gości meldujących się w hotelu.

Dobierając elementy wykończeniowe należy uwzględnić aktualnie obowiązujące wymagania w szczególności dotyczące ochrony p.poż.

2.2.6. Wymagania dotyczące wyposażenia

Dobierając wyposażenie należy uwzględnić aktualnie obowiązujące wymagania w szczególności dotyczące ochrony p.poż. Wyposażenie powinno być dobrane zgodnie ze standardami franczyzodawcy.

Jeśli w jakiegokolwiek innej niż pokoje hotelowe przestrzeni dla gości znajduje się telewizor, musi to być telewizor z płaskim, kolorowym ekranem (tj. LCD, LED lub plazma). Telewizor typu CRT nie jest dozwolony w żadnym miejscu dostępnym dla gości hotelu.

Obszar Recepcji

Należy zorganizować co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc siedzących, gdzie goście mogą usiąść bez konieczności zakupu/zamówienia czegokolwiek. Bar, w którym goście mogą usiąść bez konieczności zakupu żywności i napojów spełnia niniejszy wymóg. Wymagane jest zapewnienie minimum dwóch miejsc siedzących w pobliżu recepcji, które wlicza się w ilość ogólnodostępnych miejsc siedzących. Stołki nie są akceptowalne jako spełniające wymóg.

Dostęp miejsca do pracy z komputerem

Do dyspozycji gościa należy zapewnić centrum biznesu/stanowisko komputerowe/komputer z miejscem do pracy, z dostępem do szybkiego Internetu bezprzewodowego (HSIA) oraz możliwością drukowania. Tablet/iPad (lub inne urządzenie jak np. monitor dotykowy) może stanowić alternatywę dla typowego komputera stacjonarnego z monitorem i myszką lub też laptopa. Usługa drukowania na miejscu - druk minimum w opcji czarno-białej. Gość musi mieć kontrolę nad drukowanymi dokumentami-(wysłanie email z prośbą o wydruk nie jest dozwolone). Istnieje możliwość wydrukowania dokumentów z pamięci przenośnej (USB etc.) na prośbę gościa pod warunkiem, że gość może obserwować drukowanie materiałów.

Restauracja

Należy przewidziećumeblowanie obecnej sali konferencyjnej przewidzianej do zaadaptowania na salę restauracyjno-konferencyjną (przebicie w ścianie) poprzez wymianę stołów i krzeseł dla uzyskania spójnego wystroju z istniejącą salą restauracyjną. Przy urządzeniu restauracji należy maksymalnie wykorzystać aktualnie posiadane wyposażenie (o ile będzie zgodne z wymaganiami marki).

Pokoje hotelowe

Każdy pokój musi być wyposażony w zegar (wyświetlanie czasu / godziny). Dopuszcza się wyświetlanie godziny w telewizorze, radiu, telefonie lub innym urządzeniu elektronicznym. Wyświetlana godzina musi być podświetlona i widoczna podczas pobytu gościa w pokoju. Niedopuszczalne jest, aby gość musiał włączyć lub wyłączyć światło lub użyć innych urządzeń, aby zobaczyć wyświetlaną godzinę. Jeżeli pokój posiada system oszczędzania energii, akceptowalna jest konieczność użycia karty, aby wyświetlana godzina była widoczna. System oszczędzania energii nie może wpływać na zmianę wyświetlanej godziny tj. zegar elektroniczny powinien poprawnie działać po ponownym włożeniu karty.

Każdy pokój musi zapewnić 8 wieszaków na ubrania wykonane z wysokiej jakości materiałów, w tym co najmniej 2 wieszaki z klipsem. Wieszaki muszą być wykonane z wysokiej jakości materiału, nie mogą być wykonane z drutu, plastiku. Wysokiej jakości wieszaki z odlewanego/formowanego plastiku są akceptowane. Minimum 40 cm (16 ") drążek / uchwyt na wieszanie ubrań musi być dostępny w pokojach z jednym łóżkiem mniejszym niż 135 cm x 190 cm (53 "X 74"). Minimum 55 cm (22 ") drążek / uchwyt na wieszanie ubrań musi być dostępny we wszystkich innych pokojach. Wymagana minimalna wysokość montażu drążków / uchwytów na wieszanie ubrań wynosi 120 cm (47 "). Jeżeli istnieje ograniczenie tej wysokości przez stałe elementy (takie jak minibary, półki, sejfy, itp.) minimum 30 cm długości drążka musi znajdować się na wysokości 120 cm oraz pozostała pozioma przestrzeń wieszania ubrań musi mieć co najmniej 60 cm.

W każdym pokoju musi znajdować się urządzenie do parzenia kawy lub herbaty (czajnik).

W każdym pokoju musi znajdować się stojak/półka, szafka lub wyznaczona powierzchnia stołu odpowiednia do umieszczenia jednego średniej wielkości bagażu w pozycji otwartej. Łóżko, biurko lub sofa nie spełniają tego wymogu.

W każdym pokoju lub łazience musi znajdować się pionowo powieszone lustro, pozwalające na obejrzenie całej sylwetki. Lustrzane drzwi szafy spełniają ten wymóg. Lustro powinno być tak zamontowane, aby umożliwić przeglądanie się zarówno niskim jak i wysokim osobom. Wymogiem jest uzyskanie odbicia pełnej sylwetki osoby, a nie stosowanie luster w odpowiadających wzroście wymiarach. Celem jest zapewnienie widoku pełnej sylwetki osoby o przeciętnym wzroście.

Hotele musi mieć co najmniej 50% pokoi oznaczonych jako pokoje dla niepalących. Wszystkie pokoje dla niepalących muszą być na stałe oznakowane informacją „Dla niepalących” w formie informacji na zewnątrz każdego pokoju wskazującej, że jest on przeznaczony dla niepalących, lub w każdym punkcie wejścia na piętro, skrzydło lub sekcję budynku przeznaczonych dla niepalących. Jeśli 100% pokoi będzie stanowić pokoje dla niepalących to należy na stałe umieścić w Recepcji informację o tym, że wszystkie pokoje są dla niepalących. Ogólna informacja o charakterze “Obiekt dla niepalących” przy wejściu nie spełnia wymogu obecności stosownego oznakowania w Recepcji, informującego o tym, że hotel jest dla niepalących.

W każdym pokoju należy zapewnić wolnostojący sejf dla gości (wraz z instrukcją obsługi).

Każdy pokój wyposażać w minimum dwa kosze na śmieci odpowiednich rozmiarów: jeden w pokoju, drugi w łazience.

Należy zapewnić odpowiednie meblowanie pokoju, pozwalające na oglądanie tv podczas siedzenia w fotelu (na krześle) w pobliżu stołu. W pokojach z łózkami mniejszymi niż 135 cm x 190 cm (53 "x 74") musi znajdować się co najmniej jedno krzesło lub miejsce siedzące z oparciem. Krzesło lub miejsce siedzące z oparciem na ramiona nie jest wymagane jeśli te elementy wyposażenia są odpowiednio wysokiej jakości/stylu. We wszystkich innych pokojach muszą znajdować się co najmniej dwa krzesła lub dwa miejsca siedzące z oparciem. Miejsca siedzące mogą znajdować się w innym obszarze w pokoju. Jeżeli jedynymi miejscami siedzącymi w pokojach są taborety, stołki lub inne siedziska bez oparcia, ten wymóg nie jest spełniony. Jeśli fotel (krzesło) lub tv może być łatwo przeniesione w odpowiednie miejsce – pokój spełnia standard. Każdy pokój musi zapewnić co najmniej piętnaście bezpłatnych kanałów, każdy z inną tematyką. W każdym pokoju należy zapewnić kanały telewizyjne minimum w 3 różnych językach z uwzględnieniem kanału anglojęzycznego oraz przynajmniej 1 kanał w języku lokalnym. Należy zapewnić dostęp do muzyki we wszystkich pokojach gościnnych. Dopuszczalne źródła muzyki to przenośne radio, radio w budziku, radio w TV, odtwarzacz CD, kanał muzyczny w telewizji (nadający wyłącznie muzykę lub teledyski), stały system odtwarzania muzyki lub odtwarzanie własnej muzyki przez gości w pokoju poprzez urządzenie w pokoju, iPod stacja dokująca, stacja dokująca lub podłączenie do odtwarzacza MP3, dogodna możliwość podłączenia do telewizora osobistych urządzeń gościa takich jak iPad, laptop lub podobne. Hotel nie jest zobowiązany do zapewnienia kabli do podłączenia.

Należy zapewnić meblowanie pokoju umożliwiające gościom komfortową pracę w pokoju. Należy zapewnić krzesło z oparciem, które może być wykorzystane przy stole lub biurku. Stół lub biurko muszą być w rozmiarze umożliwiającym swobodne pisanie lub pracę przy laptopie. Stół lub biurko są zgodne ze standardem, jeżeli wyraźnie dostępna do użytku ich część jest co najmniej 40cm głęboka i 75cm szeroka (16 "głębokości i 30" szerokości. W każdym pokoju należy zapewnić

oddzielne, dodatkowe oświetlenie miejsca do pracy. Ogólne oświetlenie w pokoju nie spełnia tego wymogu. Oznacza to, że gość musi mieć możliwość włączania/wyłączania oświetlenia bezpośrednio przy biurku bez konieczności włączania/wyłączania jakiegokolwiek oświetlenia w pokoju. W pobliżu biurka lub miejsca do pracy należy zapewnić wolne i zawsze dostępne gniazdo elektryczne. Gniazdo elektryczne może być: zamontowane w ścianie, w części biurka, lampy biurkowej lub w innym odpowiednim miejscu, powinno być odpowiedniej jakości. Gniazda elektryczne muszą prezentować dyskretny wygląd i nie mogą przeszkadzać w przemieszczaniu się po pokoju. Widoczne przedłużacze/okablowanie nie są akceptowalne. Jeśli szafka, łóżko, lub inny ciężki mebel muszą zostać przeniesione dla uzyskania dostępu do gniazdka – standard nie jest spełniony. Jeśli gość musi odłączyć jakiekolwiek inne urządzenie, aby użyć gniazdka – standard nie jest spełniony. Co najmniej jedno gniazdo elektryczne musi zawsze działać i umożliwiać ładowanie urządzeń elektrycznych. Jeśli w hotelu działa system oszczędzania energii i automatycznie odcina dostęp prądu do gniazdka podczas wyciągnięcia karty, obiekt będzie spełniał standard, jeśli na życzenie gości dostarczy "kartę energetyczną" (drugą kartę - klucz) wraz z instrukcją użytkowania w języku angielskim lub dostarczy inne alternatywne rozwiązanie dla gości umożliwiające ładowanie urządzeń elektrycznych podczas ich nieobecności w pokojach.

Każda jednostka mieszkalna musi być wyposażona w jeden płaski (tj. LCD, LED lub plazma) kolorowy telewizor z pilotem. Minimalny rozmiar telewizora musi być większy niż 81 cm (32") mierzony na skos, płaski ekran (tj. LCD, LED lub plazma). Oznacza to , że każdy telewizor z płaskim ekranem (tj. LCD, LED lub Plasma) mierzący 84 cm (33") lub więcej spełnia wymóg rozmiaru. W każdym pokoju należy zapewnić dostęp co najmniej jednego anglojęzycznego kanału telewizyjnego (24 godzinny na dobę). Kanał ten musi dostarczać międzynarodowy program informacyjny.

Wszystkie pokoje muszą być wyposażone w łóżka przeznaczone do użytku hotelowego oraz wysokiej jakości pościel. Żaden rodzaj narzuty, narzutki/kapy lub innej ekonomicznej pościeli nie jest akceptowany. Dopuszczalne są następujące zestawy nakrycia łóżek: kołdra (możliwa do wyprania), lub „trzy prześcieradła” (definiowane jako zaścielenia łóżka prześcieradłem, następnie drugim prześcieradłem nakrytym kocem lub kołdrą i trzecim prześcieradłem nakrywającym koc lub kołdrę). Rekomenduje się zastosowanie kołdry zamiast koca w ramach wypełnienia między drugim i trzecim prześcieradłem. Podstawa/ stelaż łóżka musi być przykryta przez cały czas - niezależnie od tego czy łóżko jest przygotowane do spania czy nie- w formie wysokiej jakości skirtingu lub dopasowanej tkaniny lub materiału przykrywającego stelaż łóżka (np. skóra/skóra ekologiczna, zamsz, filc, drewno, materiał tkany, tkanina możliwa do prania). Oryginalne, ekonomiczne przykrycia podstawy/stelaża łóżka nie są akceptowane. Materace łóżek muszą mieć: minimum 19 cm grubości (sprężynowe - preferowane) lub 15 cm (piankowe), nakładkę /podkład, materac

nawierzchniowy/nakładkę na materac o grubości minimum 2 cm (1 cal) (dodatkowa, wysokiej jakości nakładka umieszczona na materacu), nakładkę higieniczną. Materace co najmniej średnio twarde H2. Poduszki:

- każde pojedyncze łóżko musi mieć co najmniej 2 poduszki na łóżku,
- każde podwójne łóżko musi mieć 3 poduszki na łóżku,
- każde łóżko w rozmiarze king lub queen musi mieć co najmniej 4 poduszki na łóżku,
- każda niedekoracyjna poduszka powinna posiadać ochronę pod poszewką (na zamek, zakładkę lub guziki, z materiału wielokrotnego użytku).

Wszystkie łóżka muszą posiadać co najmniej jeden spośród wymienionych elementów dekoracyjnych:

- poduszki dekoracyjne,
- kolorowe/cieniowane dekoracyjne prześcieradło (top),
- szal dekoracyjny,
- dekoracyjna tkanina wykończeniowa na skraju łóżka,
- wzorzysta, dekoracyjna, haftowana tkanina przykrywająca podstawę łóżka,
- poduszki z poszwą dekoracyjną typu Shams z elementami typu haft, monogram, pasek, inny akcent kontrastujący lub też w jednym kolorze koordynującym z wzorem lub kolorem poszwy kołdry,

- dodatkowe poduszki do spania na łóżku jak niżej:

i. łóżko king – dwie (2) dodatkowe poduszki w rozmiarze king w poszwie dekoracyjnej lub poduszki typu Shams

ii. Łóżko dwuosobowe lub Queen- dwie (2) poduszki typu standard w poszwie dekoracyjnej lub poduszki typu Shams lub dwie (2) dodatkowe poduszki “Euro” z poszwą “Euro” w opcji Shams lub standard.

iii. łóżko pojedyncze- jedna (1) poduszka typu standard w poszwie dekoracyjnej lub poduszka typu Shams lub jedna (1) dodatkowa poduszka “Euro” z poszwą “Euro” w opcji Shams lub standard.

Jeśli ozdobny szal lub wykończeniowa tkanina na łóżku pełni element dekoracyjny łóżka musi spełniać następujące kryteria: materiał wysokiej jakości po obu stronach, długość nie dochodząca do podłogi, powierzchnia przykrycia nie może przekraczać 1/3 długości łóżka. Standard nie dotyczy łóżek dostępnych na życzenie, takich jak łóżeczka dla dzieci, sofy, dostawki.

Ekonomiczne, niskiej jakości koce (np. zawierające włókna nylonowe i piankę poliuretanową) nie mogą być używane. Koce powinny być wykonane ze strzyżonego poliestru, bawełny lub wełny (możliwej do prania).

Łóżka (mocne, o stabilnej konstrukcji, z odpornych na zabrudzenia materiałów, o wysokiej jakości wykonania całości, połączeń i wykończeń) muszą spełniać lub przekraczać następujące minimalne wymiary:

<i>Typ łóżka</i>	<i>Rozmiar</i>
Single / pojedyncze	90cm x 200cm
Double / podwójne	140cm x 200cm
Queen	150cm x 200cm
King	160cm x 200cm

Preferowane łóżka kontynentalne – drewniane (bukowe lub dębowe) lub z płyty MDF bądź wiórowej o grubości nie mniejszej niż 18mm.

Łóżko mniejsze niż typu single / pojedyncze nie jest dopuszczalne. Wyjątek stanowi łóżeczko dzieciinne lub dostawka. Każdy pokój przeznaczony dla więcej niż jednej osoby musi posiadać łóżko rozmiaru co najmniej 140 cm x 200 cm. Wszystkie łóżka muszą być prezentowanej / zatwierdzonej wielkości. Łóżko typu King może składać się z dwóch łóżek Single połączonych w jedno (opcja preferowana przez Zamawiającego). Dwa materace single umieszczone w jednej ramie King stanowią łóżko King i muszą być nakryte z zastosowaniem jednego wspólnego materaca nawierzchniowego (niwelującego dyskomfort związany z łączeniem dwóch łóżek), jako jedno duże łóżko. Wszystkie elementy pościeli, takie jak : kołdry, koce, poszewki, poduszki i podkłady na materac powinny być odpowiedniego rozmiaru, dopasowane do łóżka, nie mogą być zbyt duże lub zbyt małe. Stosowanie dwóch mniejszych prześcieradeł na jedno większe łóżko nie jest dozwolone. Dwie kołdry na łóżko typu Double / podwójne lub większe są akceptowalne.

Minimum 10% pokoi gościnnych musi posiadać łóżka w rozmiarze Queen- 150 cm X 200 cm lub większe. Dwa łóżka mogą być połączone w jedno większe, tak aby być w rozmiarze równym lub większym niż 150 cm x 200 cm.

W przypadku łączenia łóżka muszą być:

a. spięte, związane lub inaczej ze sobą zamocowane.

b. zaścielone jak jedno duże łóżko przy użyciu prześcieradła odpowiedniej wielkości i dekoracji (jeżeli jest używana).

Obok każdego łóżka powinna się znajdować szafka nocna, półka lub stolik nocny. Dla łóżek o szerokości 135 cm lub więcej szafka nocna, półka lub stolik nocny po każdej stronie łóżka jest wymagany z wyjątkiem sytuacji, gdy łóżko przylega do ściany (wówczas stolik od strony ściany nie jest wymagany). Jeśli pomiędzy dwoma łóżkami (każdego rozmiaru) znajduje się jedna szafka nocna, półka lub stolik nocny – wymóg jest spełniony. Stolik / szafka / półka muszą być w rozmiarze co najmniej 20 cm x 30 cm lub 600 cm² (8 "x 12" lub 96 cali²). Dwie mniejsze półki mogą być połączone w celu osiągnięcia powierzchni 600 cm² pod warunkiem, że żadna z krawędzi nie jest mniejsza niż 20 cm (8"). Półki połączone z wezłowiec muszą mieć co najmniej 20 cm (8") głębokości. Jeżeli w pokoju są łóżka piętrowe – standard nie dotyczy łóżka górnego.

Należy zapewnić możliwość całkowitego zasłonięcia okien zasłonami nieprzepuszczającymi światła, w stopniu wystarczającym do spania w ciągu dnia. Jeśli przy zgaszonym oświetleniu i całkowitym zasłonięciu okien, gość jest w stanie przeczytać standardowej wielkości druk gazety – wymóg nieprzepuszczalności światła przez zasłony nie jest spełniony. Całkowite zaciemnienie okien (tj. zasłon blackout) nie jest wymagane. Wszystkie okna sypialni muszą posiadaćienne zasłony / firany/przepuszczające światło rolety. Wyjątek stanowią następujące rodzaje okien.

Łazienki gości

Każdy pokój musi posiadać prywatną łazienkę wyposażoną w wannę / prysznic i toaletę. Wymagana jest ciągła dostępność gorącej i zimnej wody w każdej łazience gościnnej. Urządzenia grzewcze wody powinny być wydajne przy pełnym obłożeniu hotelu. W każdej łazience powinno się znajdować lustro zamontowane na ścianie w pobliżu umywalki. W każdej łazience lub w pobliżu powinna znajdować się umywalka. Każda wanna i umywalka muszą być wyposażona w stoper / zatyczkę. W pokojach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych mogą być stosowane osłony zamiast korków. Jeśli umywalka jest zaprojektowana w taki sposób, że zastosowanie stopera/zatyczki nie jest możliwe, wymóg ten nie ma zastosowania.

W każdej łazience powinien znajdować się dogodnie usytuowany haczyk lub stojak na ubrania. Co najmniej jeden haczyk na ubrania musi być zamontowany co najmniej 150 cm (60 ") nad podłogą.

Każdą łazienkę wyposażyć w suszarkę do włosów. Montowane do ściany suszarki typu "przepływ powietrza przez wbudowany wąż" nie są akceptowane. Każda suszarka musi posiadać moc 1200 Watt oraz dwa ustawienia temperatury/prędkości. Jeśli suszarka jest zamontowana na stałe, powinna znajdować się blisko lustra. Gniazdko elektryczne przystosowane do suszarki , lokówki do włosów i golarki musi być umieszczone dogodnie, w pobliżu lustra. Gniazdko z niskim napięciem (oznaczone jako "tylko do maszynek do golenia") nie spełniają niniejszych wymogów. Gniazdko elektryczne musi znajdować się w łazience lub sypialni.

W każdym pokoju musi znajdować się lustro powiększające, montowane do ściany lub wolnostojące.

Łazienki powinny byćumeblowane i wyposażone w sposób nie powodujący efektu zatłoczenia. Każda łazienka musi zapewnić miejsce/półkę dla gości do przechowywania przyborów toaletowych o powierzchni co najmniej 10 cm x 30 cm (4 "x 12") lub 300 cm² (48" sq) przy założeniu, że żadna z części nie jest mniejsza niż 10 cm. Błat pod umywalką, szuflady, szafki, blat umywalki i podobna powierzchnia spełniają ten wymóg. Pokrywa zbiornika toalety lub zamknięta pokrywa sedesu nie spełnia tego wymogu.

Łazienki wyposażyć w pojemniki – dozowniki na mydło (zaakceptowane przez lokalne biuro Best Western) z oznakowaniem zawartości. Jeżeli dozownik mydła jest łatwo osiągalny zarówno z wanny / prysznica jak i umywalki, tylko jeden dozownik jest wystarczający.

W każdym pokoju gość musi mieć możliwość wzięcia prysznica. Pokoje muszą być wyposażone przynajmniej w jeden prysznic/słuchawkę prysznicową zamontowany/ą w taki sposób, aby w najwyższym punkcie odległość wynosiła co najmniej 180 cm (72 cali) od podstawy wanny lub brodzika prysznica. Jeśli prysznic wyposażony jest w elastyczną słuchawkę prysznicową należy zapewnić możliwość zawieszenia słuchawki na wysokości co najmniej 180 cm (72 cali) od podstawy wanny lub brodzika dla zapewnienia możliwości prysznica bez konieczności trzymania słuchawki. Słuchawka prysznicowa musi posiadać:

- a. ekskluzywny wygląd
- b. funkcje regulowania strumienia wody i/lub
- c. „głowicę deszczową”.

Należy zapewnić kabiny prysznicowe uniemożliwiające przedostawanie się wody poza przeznaczony obszar. Wymóg nie dotyczy łazienki przy pokoju przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych. Pojemnik na mydło lub mydelniczka muszą być dogodnie zlokalizowane przy wannie lub prysznicu (patrz: wyżej). Pojemnik na mydło lub mydelniczka mogą być przytwierdzone lub wbudowane. Krawędź wanny spełnia wymóg mydelniczki pod warunkiem, że jest wystarczająco szeroka dla przechowywania mydła.

Łazienki wyposażyć w dozowniki papieru toaletowego w rolkach.

W każdej łazience musi być dogodnie zlokalizowany wieszak na ręczniki lub półka o wielkości wystarczającej do przechowywania ręczników oraz mata podłogowa wykonana z materiału ręcznikowego w pobliżu wanny/ prysznica.

Ze względu na brak wystarczającej przestrzeni na przewody wentylacji mechanicznej w łazienkach należy zastosować wentylatory wyciągowe na przewodach wentylacji grawitacyjnej.

2.2.7. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

Należy zaprojektować wymianę istniejącego asfaltowego utwardzenia drogi dojazdowej od strony południowo-wschodniej razem z niezbędnymi warstwami podbudowy. Nową nawierzchnię wykonać z kostki brukowej w nawiązaniu do nawierzchni istniejących utwardzeń przewidzianych do pozostawienia.

Istniejące utwardzenia przewidziane do pozostawienia należy oczyścić z występujących zanieczyszczeń oraz nalotów.

Według przeglądów okresowych budynków uzbrojenie podziemne w postaci przyłączy do budynku znajduje się w stanie dobrym. Istnieje ryzyko, że w trakcie robót polegających na wymianie nawierzchni zostanie uszkodzona infrastruktura podziemna. W takim przypadku należy wykonać wymiany uszkodzonych elementów w porozumieniu z Zamawiającym oraz w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.

Rzędne pokryw studzienek, w przebudowywanym obszarze, powinny być dostosowywane do niwelety nowej nawierzchni.

UWAGA: Jeżeli w trakcie prac związanych z wymianą nawierzchni zostanie stwierdzony zły stan techniczny przyłączy zewnętrznych, należy dokonać napraw/wymiany przedmiotowych elementów przyłączy.

2.2.8. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Należy etapować prace remontowe piętrami dzieląc je na 3 etapy (IV i III piętro, II i I piętro, parter) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu.

Wykonawca zobowiązany jest do stosowania tylko takich materiałów, które spełniają wymagania Ustawy Prawo Budowlane i Ustawy o WYROBACH Budowlanych oraz takich, które posiadają wymagane dokumenty dopuszczenia do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

Wykonawca ma obowiązek realizować roboty w taki sposób, by nie zakłócić funkcjonowania obiektów sąsiednich.

Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, żeby materiały i urządzenia tymczasowo składowane na budowie były zabezpieczone przed uszkodzeniem oraz musi utrzymywać ich jakość.

Roboty budowlane wykonywać zgodnie z wymaganiami ogólnymi STWiORB, którą należy wykonać na etapie opracowywania dokumentacji.

Rozpoczęcie budowy w zakresie wymagającym uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę może nastąpić po uprawomocnieniu tegoż pozwolenia i protokolarnym przekazaniu placu budowy. Do wykonywania robót podlegających zgłoszeniu można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia lub po wydaniu przez organ zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

Wykonawca ma obowiązek zorganizować i przeprowadzić roboty w sposób bezpieczny, nieistwarzający zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji. W szczególności jest odpowiedzialny za:

- sporządzenie i przedłożenie Zamawiającemu, przed rozpoczęciem robót, „Planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia”
- prowadzenie robót budowlanych zgodnie z wymogami BHP

Organizacja placu budowy, zaplecza wykonawcy oraz zapewnienie odpowiednich warunków bezpieczeństwa pracy należy do wykonawcy w ramach terenu i pomieszczeń określonych w dokumentacji wykonawczej i warunkach przetargowych opisanych przez Zamawiającego.

Wykonawca ma obowiązek:

- zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób trzecich,
- dokonać pomiarów rzędnych geodezyjnych istniejących posesji i porównać je z rzędnymi projektowanej niwelety,
- sprawdzić poprawność przebiegu granic ogrodzenia posesji,
- poinformować wszystkich zainteresowanych o przystąpieniu do robót i ewentualnych utrudnieniach, zabezpieczyć dojścia do posesji oraz zapewnić awaryjny dojazd w miarę postępu robót,
- chronić znaki geodezyjne znajdujące się na terenie inwestycji,
- utrzymać porządek w trakcie wykonywania robót,
- prowadzić roboty w sposób bezpieczny,
- wykonywać niezbędne próby, badania, uzgodnienia, nadzory, odbiory z użytkownikami infrastruktury,
- w razie zaistnienia takiej konieczności zapewnić obsługę geodezyjną i geotechniczną,
- usuwać na bieżąco wszelkie szkody i awarie spowodowane w trakcie realizacji

robót,

- stosować rury ochronne w miejscach zbliżeń i skrzyżowań z istniejącym uzbrojeniem terenu,
- prowadzić roboty ziemne w pobliżu drzew i krzewów ręcznie, bez użycia sprzętu mechanicznego,

- zdemontować obiekty tymczasowe,

- zagospodarować powstałe podczas realizacji odpady i zgłaszać informacje o wytwarzanych odpadach do właściwego Wydziału Środowiska i Rolnictwa oraz do Zamawiającego,

- stosować sprzęt i maszyny właściwe dla danego rodzaju robót przy uwzględnieniu przeciętnej organizacji pracy,

- Wykonawca ma obowiązek prowadzić rzetelnie dokumentację budowy,

- uporządkować teren po zakończeniu robót,

- opracować i przekazać Zamawiającemu dokumentację powykonawczą,

- Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Inspektorowi Nadzoru do akceptacji wszystkie rozwiązania robocze, rysunki warsztatowe z odpowiednimi opisami, obliczeniami, próbki materiałów,

- Wykonawca może proponować inne materiały i technologie pod warunkiem, że będą one różnorzędne pod względem, jakości, parametrów technicznych i kolorystyki – zatwierdzone przez Inwestora

- Wykonawca ma obowiązek wykonać roboty i uruchomić urządzenia oraz usunąć wszelkie usterki i defekty z należytą starannością,

- Wykonawca powinien zabezpieczyć Zamawiającego przed wszelkimi roszczeniami wynikłymi z powodu nieprzestrzegania postanowień umowy,

- Wykonawca odpowiada za przekazany teren robót do czasu komisijnego odbioru,

- Wykonawca ma obowiązek uczestniczyć na żądanie Zamawiającego w naradach i innych czynnościach w trakcie realizacji przedmiotu umowy,

- Wykonawca ma obowiązek zgłosić gotowość do odbioru przedmiotu umowy i uczestniczyć w odbiorze,

- Zamawiający ustala rodzaje oraz warunki odbiorów,

- Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru wpisem do dziennika budowy

Ze względu na charakter prowadzonych prac budowlanych, kierownik budowy zobowiązany jest sporządzić plan BiOZ w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca

2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Wykonawca ma obowiązek realizować zadanie zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami, stosując się do nałożonych na niego obowiązków zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane oraz obowiązków wynikających z innych przepisów związanych.

Wszystkie roboty należy wykonać wg Polskich Norm i obowiązujących przepisów budowlanych i przeciwpożarowych, pod nadzorem technicznym osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.

Roboty należy prowadzić z zachowaniem przepisów BHP, mając na uwadze bezpieczeństwo ludzi i konstrukcji. W razie konieczności należy stosować dodatkowe zabezpieczenia.

Roboty należy wykonywać według Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych dla tych grup, opracowanych przez Projektanta oraz Warunków Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, określonych w tematycznych Zeszytach ITB oraz według warunków określonych w obowiązujących normach.

Ogólne zasady wykonania Robót

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie Robót zgodnie z Kontraktem, oraz jakość zastosowanych materiałów i wykonanych Robót, za ich zgodność z Dokumentacją Projektową, wymaganiami ST, Programem Zapewnienia Jakości, i poleceniami Inspektora Nadzoru/Inżyniera Kontraktu.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w planie i wyznaczenie wysokości wszystkich elementów Robót zgodnie z wymiarami i rzędnymi określonymi w Dokumentacji Projektowej.

3. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu Robót zostaną, jeśli wymagać będzie tego Inspektor Nadzoru, poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

4. Sprawdzenie wytyczenia robót lub wyznaczenia wysokości przez Inspektora Nadzoru nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

5. Decyzje dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów Robót będą oparte na podstawie przedkładanych przez Wykonawcę wniosków o zatwierdzenie materiałów i urządzeń według wzoru przekazanego przez Inżyniera.

6. Polecenia Inspektora Nadzoru będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania Robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi Wykonawca.

Materiały

Materiały wykorzystane do wykonywania robót objętych niniejszą specyfikacją muszą spełniać wymogi odnośnych przepisów i być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

Za dopuszczone do stosowania w budownictwie uznaje się wyroby, dla których wydano:

a) certyfikat na znak bezpieczeństwa wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych (dla wyrobów wymienionych w Zarządzeniu Dyrektora Polskiego Centrum Badań i Certyfikacji z 28 marca 1997 r. – MP 22/97 poz. 216)

b) certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną (dla wyrobów wymienionych w Rozporządzeniu MSWiA z 22 kwietnia 1998 r. w sprawie wyrobów służących do ochrony przeciwpożarowej, które mogą być wprowadzone do obrotu i stosowania wyłącznie na podstawie certyfikatu zgodności Dz. U. 55/98 poz. 362 lub wyrobów, dla których wymaganie takie zawiera dokument odniesienia, którym dokonywana jest ocena zgodności)

c) certyfikat lub deklarację z Polską Normą lub aprobatą techniczną zgodności dla materiałów nie wymienionych w pkt

a) i b) (wg Rozporządzenia MSWiA z 31 lipca 1998 r. w sprawie systemów oceny zgodności, wzoru deklaracji

d) zgodności oraz sposobu znakowania wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie Dz.U. 113/98 poz. 728)

Dopuszcza się stosowanie wyrobów przeznaczonych do jednostkowego zastosowania w przedmiotowym obiekcie. Wyroby te muszą posiadać oświadczenia dostawcy wyrobu, w którym zapewnia się zgodność wyrobu z indywidualną dokumentacją oraz przepisami i obowiązującymi normami. Oświadczenia dostawcy wyrobu powinno być wydane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu MSWiA z 24 lipca 1998 r. w sprawie określenia wykazu wyrobów budowlanych niemających wpływu na spełnienie wymagań podstawowych oraz wyrobów wytwarzanych i stosowanych według uznanych zasad sztuki budowlanej (Dz.U. 99/98 poz. 637).

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składowane materiały, do czasu gdy będą one potrzebne do Robót, były zabezpieczone przed zniszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwości do robót i były dostępne do kontroli przez Inspektora Nadzoru.

Sprzęt

1. Wykonawca jest zobowiązany do użytkowania tylko takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych Robót. Sprzęt używany do Robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy i powinien odpowiadać pod względem typów i ilości wskazaniom zawartym w ST, w przypadku braku ustaleń w dokumentach sprzęt powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez Inspektora Nadzoru.

2. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania Robót, ma być utrzymany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania.

3. Wykonawca dostarczy Inspektorowi Nadzoru kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami.

4. Jeżeli Dokumentacja Projektowa lub ST przewidują możliwość wariantowego użycia sprzętu przy wykonywanych Robotach, Wykonawca powiadomi Inspektora Nadzoru o swoim zamiarze wyboru i uzyska jego akceptację przed użyciem sprzętu.

5. Wybrany sprzęt, po akceptacji, nie może być później zmieniany bez jego zgody.

6. Jakikolwiek sprzęt, maszyny i urządzenia nie gwarantujące zachowania warunków Kontraktu, zostaną przez Inspektora Nadzoru zdyskwalifikowane i nie dopuszczone do Robót.

Transport

1. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość Robót i właściwości przewożonych towarów.

2. Liczba środków transportu będzie zapewniać prowadzenia Robót zgodnie z zasadami określonymi w Dokumentacji Projektowej, ST i wskazaniach Inspektora Nadzoru, w terminie przewidzianym Kontraktem.

3. Przy ruchu na drogach publicznych pojazdy muszą spełniać wymagania dotyczące przepisów ruchu drogowego w odniesieniu do dopuszczalnych obciążeń na osie i innych parametrów technicznych. Środki transportu nie odpowiadające warunkom Kontraktu na polecenia Inspektora Nadzoru będą usunięte z terenu budowy.

4. Wykonawca będzie na bieżąco usuwać, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu Budowy.

3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

3.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Dla obszaru objętego opracowaniem nie sporządzono Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Dokumentem potwierdzającym zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów są:

- oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej zgodnie z art. 20 ustawy Prawo Budowlane,
- uzgodnienia projektu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych,
- prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane

Inwestor oświadcza, że teren jest w jego posiadaniu.

3.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonywaniem zamierzenia budowlanego

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U. 2017 poz. 2166)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2013 poz. 1129)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2021 poz. 710)
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2019 z późn. zm.)
- Norma PN-B-02877-4:2001 Ochrona przeciwpożarowa budynków -- Instalacje grawitacyjne do odprowadzania dymu i ciepła -- Zasady projektowania oraz PN-B-02877-4:2001/Az1:2006 Ochrona przeciwpożarowa budynków -- Instalacje grawitacyjne do odprowadzania dymu i ciepła -- Zasady projektowania

3.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót

budowlanych

a) Kopia mapy zasadniczej

Zamawiający nie dysponuje aktualną mapą zasadniczą.

b) Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów

Zamawiający nie posiada badań w tym zakresie.

c) Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków

Zalecenia konserwatorskie nie zostały wydane w formie pisemnej.

d) Inwentaryzacja zieleni

Zamawiający nie dysponuje inwentaryzacją zieleni.

e) Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

Zamawiający nie posiada danych w tym zakresie.

f) Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości

Zamawiający nie posiada danych w tym zakresie.

g) Inwentaryzacja lub dokumentacja obiektów budowlanych oraz wskazania Zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek

Zamawiający posiada projekt budowlany z 2001 r., na podstawie którego został zrealizowany zespół hotelowo-internatowy.

h) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci

Zamawiający nie posiada ww. dokumentów.

i) Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

W trakcie prac projektowych i realizacji należy wszelkie rozwiązania projektowe i wykonawcze konsultować z Zamawiającym.

Załącznik – dokumentacja fotograficzna

Budynek z zewnątrz

















Dach

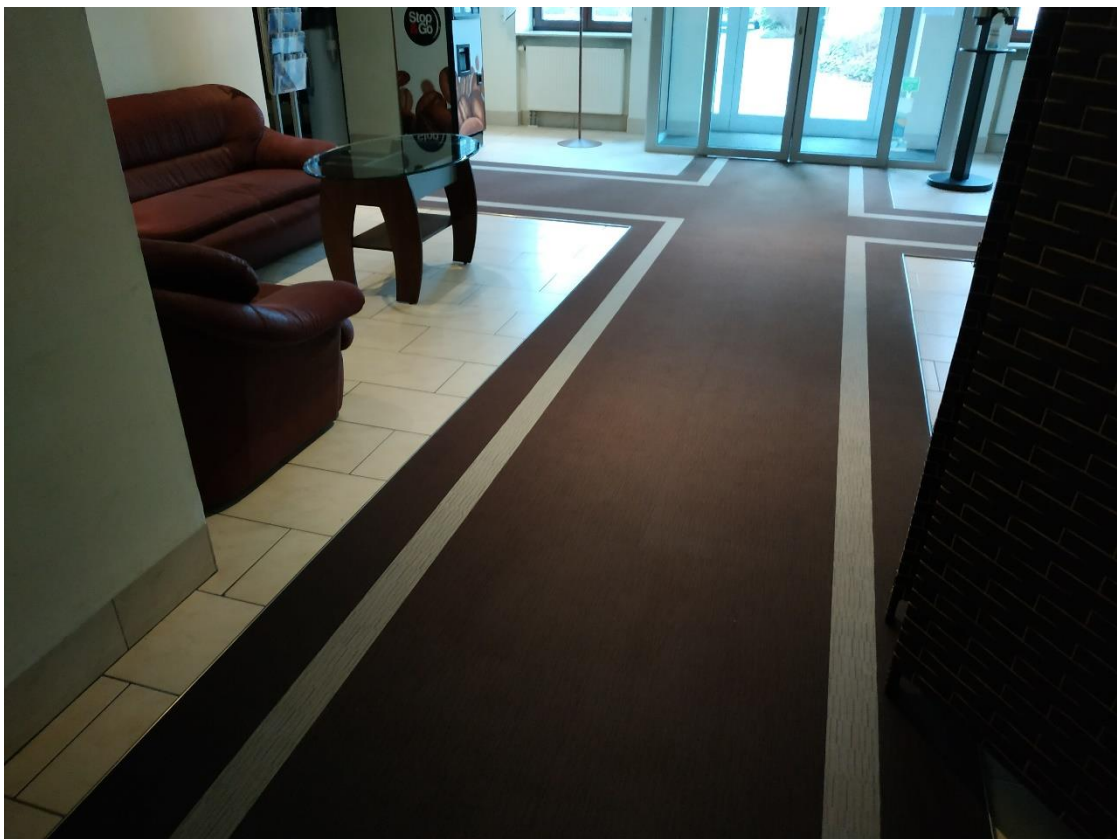


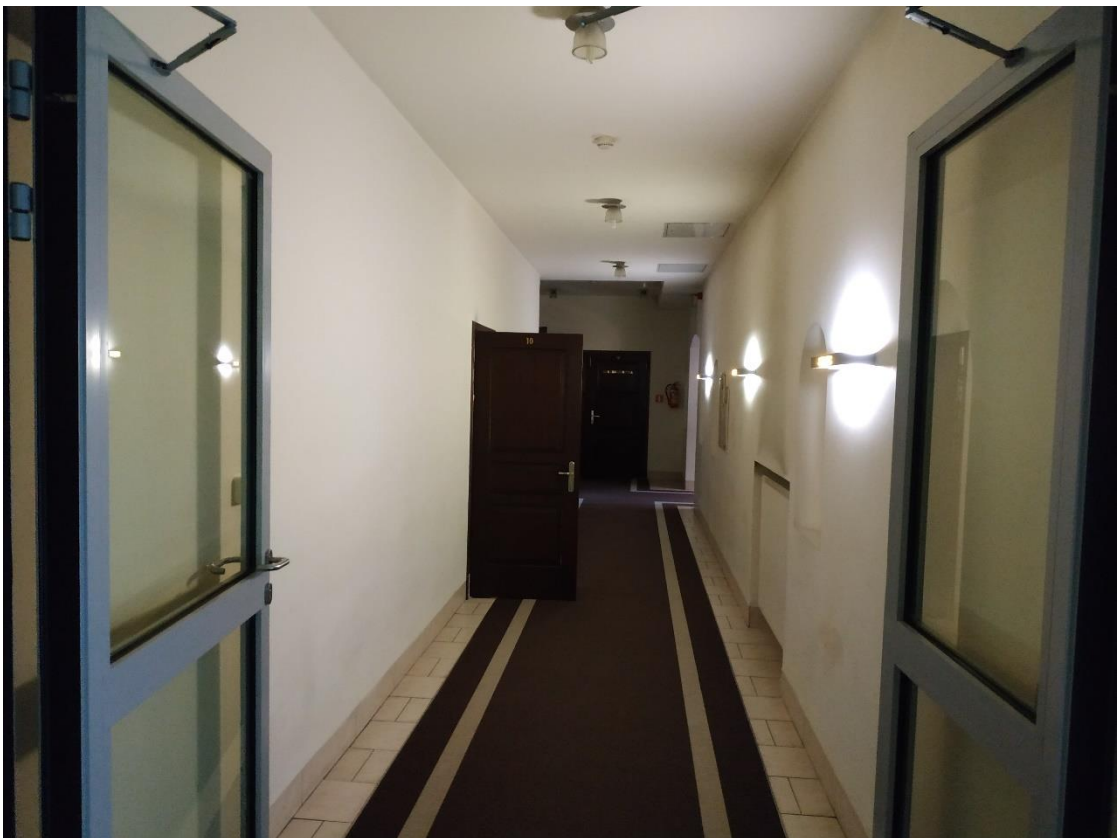






Parter



















Pokoje hotelowe













