

ELEMENT OPRACOWANIA:

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

NAZWA ZADANIA INWESTYCYJNEGO:

**MODERNIZACJA ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY
MAJĄCEJ SŁUŻYĆ PROWADZENIU DZIAŁALNOŚCI TURYSTYCZNEJ
W KAMIENICY MIEJSKIEJ PRZY UL. REWOLUCJI 1905r. 20 W ŁODZI
WRAZ Z ZAKUPEM WYPOSAŻENIA, OPROGRAMOWANIA I INSTALACJI
FOTOWOLTAICZNEJ**

**W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU ROZWOJU REGIONALNEGO
Priorytet 6 FUNDUSZE EUROPEJSKIE DLA ŁÓDZKIEGO PRZYJAZNEGO MIESZKAŃCOM
DZIAŁANIE FELD.06.04 KULTURA I TURYSTYKA**

**– opracowanie dokumentacji projektowych wraz z realizacją zaprojektowanej inwestycji
(w systemie zaprojektuj i wybuduj)**

DANE OGÓLNE:

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	90-207 Łódź, ul. Rewolucji 1905r. 20
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	KATEGORIA XIII - POZOSTAŁE BUDYNKI MIESZKALNE
NAZWA JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ, NAZWA I NUMER OBRĘBU EWIDENCYJNEGO ORAZ NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NA KTÓRYCH OBIEKT JEST USYTUOWANY:	Obręb S-1 Łódź - Śródmieście, dz. ewid. nr 220
IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA INWESTORA ORAZ JEGO ADRES:	HEREDITAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 90-269 Łódź, ul. Piotrkowska 18
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	Pracownia Projektowa EL STUDIO Elżbieta Chroboczek Architekt 91-710 Łódź, ul. Harcerska 3/40

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Tytuł, Imię i nazwisko	Specjalność	Numer uprawnień	Data sporządzenia / sprawdzenia projektu	Podpis
mgr inż. arch. Elżbieta Chroboczek	Architektura	15/LOOKK/2017	02.2024	

SPIS TREŚCI

1.	CZĘŚĆ OPISOWA	4
1.1.	OPIS OGÓLNY OPRACOWANIA I ZAMIERZENIA	4
1.2.	AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	5
1.3.	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE NIERUCHOMOŚĆ.....	5
1.4.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	6
1.5.	OGÓLNE ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.....	7
1.6.	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ INWESTYCJI	7
1.7.	OCZEKIWANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	8
1.8.	WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	9
1.8.1.	WYMAGANIA DOT. PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH.....	10
1.8.2.	WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ.....	10
1.8.3.	INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH	12
1.8.4.	WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY I PROWADZENIA PRAC.....	12
1.8.5.	WARUNEK ZDOLNOŚCI TECHNICZNEJ LUB ZAWODOWEJ.....	13
1.9.	ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH OBJĘTYCH ZAMÓWIENIEM	14
1.9.1.	ZAKRES ROBÓT DOTYCZĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKI:	14
1.9.2.	ZAKRES ROBÓT DOTYCZĄCY PRAC ELEWACYJNYCH:	14
1.9.3.	ROBOTY ROZBIÓRKOWE.....	14
1.9.4.	ROBOTY BUDOWLANE	15
1.9.5.	PRACE W ZAKRESIE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH DOT. ZAKRESU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM:.....	15
1.10.	OCZEKIWANE ROZWIĄZANIA BUDOWLANO – ARCHITEKTONICZNE.....	16
1.10.1.	ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	16
1.10.2.	WYKOŃCZENIE ELEWACJI	17
1.10.3.	ELEMENTY KONSTRUKCJI I PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH.....	17
1.10.4.	ŚCIANY ISTNIEJĄCE	18
1.10.5.	NOWE ŚCIANY I ZABUDOWY	18
1.10.6.	ISTNIEJĄCE STOPY I PODŁOGI NA GRUNCIE.....	18
1.10.7.	WENTYLACJA POMIESZCZEŃ	19
1.10.8.	STOLARKA ZEWNĘTRZNA	19
1.10.9.	STOLARKA WEWNĘTRZNA	19
1.11.	WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ	20
1.11.1.	WYKOŃCZENIE ŚCIAN:.....	20
1.11.2.	WYKOŃCZENIE PODŁÓG:	20
1.11.3.	WYKOŃCZENIE SUFITÓW:.....	21
1.12.	WYPOSAŻENIE POMIESZCZEŃ.....	21
1.13.	ZESTAWIENIE ILOŚCIOWE WYPOSAŻENIA.....	23
1.14.	WYTYCZNE DOTYCZĄCE INSTALACJI.....	26
1.14.1.	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	26
1.14.2.	INSTALACJE SANITARNE	27

1.15.	ISTNIEJĄCE WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ – ISTOTNE INFORMACJE	27
1.16.	ISTNIEJĄCE WARUNKI HIGIENICZNO – SANITARNE – ISTOTNE INFORMACJE.....	27
2.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA	28
2.1.	PODSTAWA NINIEJSZEGO OPRACOWANIA	28
2.2.	DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAM WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW.....	28
2.3.	OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE.....	28
2.4.	OBOWIAZKI ZAMAWIAJĄCEGO	28
2.5.	PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	29
3.	KOSZTORYS SZACUNKOWY.....	31
3.1.	ZAKRES PRAC W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA PODWÓREK	31
3.2.	ZAKRES PRAC OGÓLNOBUDOWLANYCH I INSTALACYJNYCH W ZAKRESIE ZABUDOWAŃ.....	31
3.3.	WYPOSAŻENIE	31

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny opracowania i zamierzenia

Przedmiotem zamierzenia, które opisuje niniejszy Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU), jest kompleksowe przeprowadzenie procesu inwestycyjnego którego efektem będzie utworzenie części hotelowej wraz z funkcjami towarzyszącymi i uzupełniającymi.

Inwestycja polegać będzie na zaprojektowaniu oraz realizacji przebudowy i remontu istniejącego budynku w zakresie zagospodarowania podwórza, remontu fragmentu elewacji oraz pełnobranżowej przebudowy (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 aktualnych wymogów prawnych.

Na podstawie wstępnej analizy przestrzennej ustalono możliwość wyodrębnienia 13 jednostek mieszkalnych w kubaturze zabudowy oficyn II podwórka (inwentaryzacja oraz koncepcja programowo-przestrzenna nie była przedmiotem zamówienia, na podstawie którego opracowano niniejszy PFU). Ze względu na korzystne warunki przestrzenne w części piwnic pod budynkiem frontowym planuje się adaptację piwnic na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (świetlica, bar karaoke) będące uzupełnieniem funkcji zakwaterowania turystycznego.

Budynek mieszkalny wielorodzinny będzie podlegał procedurze zmiany sposobu użytkowania części powierzchni, ze względu na:

- przeznaczenie parterów oficyn II podwórka na cele hotelowe, które będą formą zamieszkania zbiorowego w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Przeznaczenie piwnic pod budynkiem frontowym na cele integracji i rozrywki będące uzupełnieniem usług hotelarskich (świetlica, bar karaoke).

W zakresie zagospodarowania terenu przewiduje się wykonanie estetycznego wizerunkowo zagospodarowania podwórzy wraz z elementami rekreacyjnymi i zastosowaniem rozwiązań ekologicznych na działce (zieleń, meble miejskie, mała architektura, oświetlenie, osłonięte miejsca gromadzenia odpadów stałych, retencja i wykorzystanie wód opadowych itp.).

Istotnym zagadnieniem w projekcie będą aspekty ochrony przeciwpożarowej, uzgodnienia z konserwatorem zabytków oraz stacją sanitarno-epidemiologiczną; min. uzyskanie odstępstwa na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się poniżej poziomu terenu.

W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji, należy mieć na uwadze konieczność zapewnienia stałego dostępu do klatek schodowych w razie wystąpienia konieczności ewakuacji pozostałych użytkowników. Należy także przewidzieć ewentualne etapowanie inwestycji.

Podstawowe dane:

adres policyjny: 90-207 Łódź, ul. Rewolucji 1905r. 20

działka ewid. nr 220 w obrębie S-1 Łódź – Śródmieście

identyfikator działki ewid: 106105_9.0001.220

Zakres rzeczowy robót przewidzianych do wykonania jest przedstawiony w dalszej treści niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU). Przy realizacji zamówienia przyjmuje się, że zmiany ilości lub parametrów, jakie mogą wystąpić w trakcie opracowywania przez Wykonawcę Projektu Budowlanego

i Projektu Wykonawczego nie będą powodowały zmiany zaakceptowanej kwoty kontraktowej oraz przedłużenia czasu na ukończenie robót budowlanych.

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- Nieruchomość jest objęta własnością prywatną.
- Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Nieruchomość leży w strefie śródmiejskiej wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.
- Nieruchomość figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Łodzi jako kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi, z oficyną poprzeczną i oficynami bocznymi drugiego podwórza) autorstwa Gustawa Landau-Gutentegera i Franciszka Chełmińskiego, okres powstania 1897 – 1898.
- Dla nieruchomości wydano tzw. „Białą kartę” – Kartę Ewidencyjną Zabytków Architektury i Budownictwa Nr 2919.
- Nieruchomość nie jest objęta ochroną obszarową.
- Budynek nie jest wyłączony z użytkowania.
- Planuje się, że prace projektowe i roboty budowlane będą współfinansowane ze środków Unii Europejskiej. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca będzie zobowiązany do przestrzegania zasad wynikających z umowy o dofinansowanie projektu.
- Harmonogram prac projektowych, przygotowania inwestycji, wykonania robót budowlanych i odbiorowych należy przygotować tak aby ich realizacja i formalne oddanie do użytku nastąpiło w maksymalnym do 31.12.2025r.
- Nieruchomość znajduje się w intensywnej zabudowie śródmiejskiej, sąsiaduje z kamienicami o zbliżonych gabarytach.
- Rozwiązania projektowe powinny uwzględniać obowiązujące przepisy prawne i regulacje normatywne dotyczące w szczególności: wymagań ochrony przeciwpożarowej, warunków ochrony konserwatorskiej, warunków sanitarno – higienicznych, izolacji cieplnej, zagadnień akustyki pomieszczeń itd.
- W projekcie przebudowy oraz zagospodarowania terenu należy stosować zasady projektowania uniwersalnego i wybierać rozwiązania umożliwiające równoprawny dostęp i korzystanie z budynku i terenu działki wszystkim użytkownikom; w tym osobom niepełnosprawnym.

1.3. Charakterystyczne parametry określające nieruchomość

Działka:

- kształt: prostokątny
- powierzchnia działki: ok. 2858m²
- powierzchnia zabudowy działki: ok. 2057m²
- powierzchnia biologicznie czynna: 0%

Zabudowa:

- powierzchnia zabudowy: ok. 2057m²
- wysokość budynku ok. 20,15m (mierzona do gzymsu elewacji frontowej)
- gabaryty budynku ok. 108,48x26,38m

1.4. Opis stanu istniejącego

Budynek położony jest w zabudowie zwartej, w północnej pierzei ul. Rewolucji 1905r. Obiekt wypełnia całą działkę – wszystkie granice działki są zabudowane. W jego skład wchodzi: budynek frontowy z oficynami bocznymi oraz oficyna poprzeczna z oficynami bocznymi i oficyną tylną. Budynek posiada 2 wewnętrzne, w pełni obudowane podwórka.

Obiekt V-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym w budynku frontowym z oficynami bocznymi oraz użytkowym – mieszkalnym (V kondygnacja) w oficynie poprzecznej z oficynami bocznymi i oficyną tylną. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z cegły, nad piwnicami stropy żelbetowe, nad kondygnacjami nadziemnymi stropy drewniane z podsufitką, więźba dachowa drewniana o konstrukcji kleszczowo-płatwiowej ze stolcami. Schody betonowe prefabrykowane na belkach stalowych. W piwnicach posadzka cementowa, w pomieszczeniach mieszkalnych budynku frontowego posadzki w postaci parkietu dębowego, w oficynach tzw. „podłogi białe”.

UWAGA! W części budynku objętej zakresem opracowania w oficynach fragmentarycznie występuje wtórny strop pośredni; z płyt żelbetowych na belkach stalowych, dzielący kondygnacje parterów na część przyziemia oraz półpiętro dostępne ze spocznika klatki schodowej.

Powstanie budynku datuje się na lata 1897 – 1898. W obiekcie zrealizowano następujące znaczące prace budowlane i konserwatorskie:

- 1934r. – przebudowa III piętra wg projektu arch. Z. Rydzewskiego
- 1934 – 35r. – przesklepienie klatki schodowej w oficynie poprzecznej
- 1939r. – wybite otworów okiennych w ścianie bocznej
- 1966r. – wymiana instalacji gazowych
- 1979r. – wymiana sklepień na stropy żelbetowe
- 2019 – wzmocnienia oraz wymiana stropów piwnicznych
- 2021 – wykonanie instalacji instalacja CO i CWU

Stan elementów zakrytych (zwłaszcza podłóg na gruncie i stropów) może być przedmiotem wiarygodnych oględzin jedynie po całkowitym ich odsłonięciu.

Obsługa komunikacyjna od ul. Rewolucji 1905r. Dostęp do budynku poprzez:

- wejście bezpośrednio z chodnika ul. Rewolucji 1905r.
- wejścia z przejazdu bramowego
- wejścia z podwórza obsługujące lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze bezpośrednio lub pośrednio poprzez klatki schodowe.

Budynek wyposażony jest w 7 klatek schodowych – po jednej w budynku frontowym i każdej oficynie. Poziom piwnic dostępny przez klatki schodowe, schody zewnętrzne oraz włązy z lokali.

Budynek posiada następujące przyłącza:

- Przyłącze wody zimnej,
- Przyłącze kanalizacyjne,
- Przyłącze ciepłownicze,
- Przyłącze gazowe,
- Przyłącze energetyczne.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja gazowa (kuchenki),
- instalacje elektryczne 230V,
- instalacja domofonowa.

Wentylacja budynku grawitacyjna.

Obecnie w budynku mieszczą się:

- W piwnicach: pomieszczenia gospodarcze nieprzeznaczone na pobyt ludzi;
- W części parteru budynku frontowego: lokal użytkowy (handlowy);
- W pozostałych częściach parteru oraz na piętrach I – III: lokale mieszkalne; w tym niesamodzielne i niespełniające obowiązujących wymogów prawnych (bez sanitariatów, zbyt niskie, poniżej gruntu itp.);
- Na poddaszu budynku frontowego z oficynami bocznymi: strych – pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi;
- Na piętrze IV oficyny poprzecznej z oficynami bocznymi i oficyną tylną: lokale mieszkalne.

1.5. Ogólne założenia funkcjonalno – użytkowe

Obiekt w części zostanie przekształcony na potrzeby prowadzenia działalności turystycznej. Na parterach oficyn drugiego podwórka planuje się utworzenie jednostek mieszkalnych; w tym pokoi noclegowych oraz jednostek apartamentowych. Apartamenty będą wyposażone w aneksy kuchenne, zaś dla turystów zakwaterowanych w pokojach noclegowych (bez aneksów kuchennych) przewiduje się wspólne ogólnodostępne kuchnie. Jedna z projektowanych jednostek mieszkalnych zostanie dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych – w tym z niepełnosprawnością ruchową.

Program funkcjonalny powinien przewidywać także pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze tj. pralnię, pomieszczenie porządkowe, magazyny pościeli i sprzętu oraz miejsce na rowery i wózki dziecięce.

Łączna zakładana liczba zakwaterowanych wynosić będzie 26 osób. Zakwaterowanie będzie odbywać się w pełni bezobsługowo. Obsługa obiektu będzie prowadzona przez zatrudnioną osobę niepełnosprawną lub firmę zewnętrzną, która będzie delegowała osobę niepełnosprawną do tego celu.

W piwnicach budynku frontowego planowane jest utworzenie pomieszczeń na pobyt ludzi i przeznaczenie ich do prowadzenia działalności uzupełniającej funkcję hotelową tj. świetlicy, baru karaoke, dla zakwaterowanych turystów oraz klientów z zewnątrz. Zakłada się, że w pomieszczeniach będzie przebywać łącznie 20-48 osób łącznie.

1.6. Charakterystyczne parametry określające wielkość inwestycji

Teren projektowany:

- powierzchnia I podwórka: ok. 383m²
- powierzchnia II podwórka: ok. 418m²

Część podlegająca przebudowie w zakresie hotelu:

- powierzchnia zabudowy części hotelowej: ok. 506m²
- wysokość projektowanych pomieszczeń ok. 4,30m (od stropu do stropu kondygnacji)
- kubatura części hotelowej ok. 2176m³
- wysokość budynków oficyn objętych opracowaniem ok. 20,15m
- powierzchnia użytkowa jednostek mieszkalnych ok. 192m²
- powierzchnia użytkowa części wspólnych ok. 164m²
- powierzchnia użytkowa łącznie ok. 356m²

Część podlegająca przebudowie w zakresie funkcji uzupełniającej (świetlica, bar karaoke):

- powierzchnia zabudowy części usługowej: ok. 183m²
- wysokość projektowanych pomieszczeń 2,70m (od stropu do stropu kondygnacji)
- kubatura części usługowej ok. 494m³
- wysokość budynku ok. 20,15m (wysokość budynku frontowego)
- powierzchnia użytkowa ok. 131m²

Oczekiwane zestawienie projektowanych pomieszczeń do zakwaterowania gości hotelowych/turystów:

- ogólna liczba jednostek mieszkalnych – 13
- liczba 2os. pokoi noclegowych bez aneksu kuchennego – 11
- liczba 2os. jednostek apartamentowych – 2
- liczba jednostek dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych – min. 1
- liczba możliwych dostawek dla dzieci lub dodatkowych miejsc noclegowych powstałych w przypadku możliwości wykonania antresoli lub przy zastosowaniu łóżek piętrowych – 15

Docelowa, oczekiwana przez Zamawiającego ilość miejsc noclegowych – nie mniejsza niż 26.

Oczekiwane zestawienie projektowanych pomieszczeń pomocniczych:

- liczba kuchni ogólnodostępnych – 1 pomieszczenie
- ogólnodostępne pomieszczenie do samoobsługowego prania, suszenia i prasowania; połączone z samoobsługową kawiarnią – 1 pomieszczenie
- pomieszczenie porządkowo – magazynowe – min. 1 pomieszczenie
- pomieszczenie na rowery i wózki dziecięce – 1 pomieszczenie
- pomieszczenie na odpady – 1 pomieszczenie

Powyższe dane mają charakter przybliżony, szczegółowe powierzchnie pomieszczeń będą określone na podstawie opracowanego projektu budowlanego.

1.7. Oczekiwania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Podstawowym oczekiwaniem Zamawiającego jest zaprojektowanie i realizacja przedmiotowego zakresu robót łącznie z wyposażeniem obiektu w urządzenia, przybory i sprzęt zbliżonego do standardów hoteli trzygwiazdkowych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie). Ponadto przewiduje się zwiększenie dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych; w tym ruchowo, poruszających się na wózkach.

Rezultatem planowanej inwestycji będzie przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki. Przedmiotowa nieruchomość, którą ze względu na stopień zużycia technicznego kwalifikować można do obszaru zdegradowanego, odzyska walory użytkowe, estetyczne oraz wysoki standard techniczny, jak również będzie stanowić punkt zwrotny w przeobrażeniu dalszych części budynku po zrealizowaniu przedmiotowego projektu.

Przebudowa przestarzałych systemów instalacyjnych, zwłaszcza instalacji grzewczych, elektrycznych, gazowych wpłynie na zmniejszenie emisji szkodliwych substancji do środowiska.

Zastosowanie rozwiązań energooszczędnych, wysoce ekologicznych oraz wykorzystujących odnawialne źródła energii przyczyni się do znacznego ograniczenia strat ciepła.

Poprzez zazielenienie podwórza i wprowadzenie rozwiązań retencjonujących wodę poprawią się warunki bytowania ludzi w budynku oraz pozwoli to na mniejsze zużycie wody, jak również spowoduje obniżenie temperatury w częściach wspólnych budynku jak i w lokalach.

Celem jest również edukacja w zakresie przystosowania miasta do zmian klimatycznych i utworzenie demonstracyjnych zielonych podwórek śródmiejskich, zapewniających: schronienie przed upałem, lokalne obniżenie temperatury, poprawę jakości powietrza i możliwości wykorzystania wód opadowych. Przewiduje się, że wprowadzenie zieleni spowoduje także zmiany w zakresie akustyki (redukcję hałasu) oraz wpłynie pozytywnie na aspekty społeczne i ekonomiczne, poziom świadomości ekologicznej i zadowolenia z jakości przestrzeni.

Projekt wpisuje się w dążenia władz lokalnych, krajowych oraz europejskich do wspierania reurbanizacji poprzez kwartałowe rewitalizacje zaniedbanej miejskiej tkanki, prowadząc do zachęcania społeczności lokalnej do zamieszkiwania w centrach miast zamiast postępującej i kosztownej społecznie rozbudowy przedmieść. Modernizacja istniejących zabudowań zamiast budowy nowych przyczynia się również do ograniczenia zużycia materiałów budowlanych i zajmowania kolejnych przestrzeni pod nową zabudowę.

Projektowane zadanie inwestycyjne przyczyni się nie tylko do powiększenia bazy hotelowej, ale również znacznego polepszenia wizerunku Miasta Łodzi oraz wpłynie pozytywnie w wielu aspektach na pozostałych użytkowników nieruchomości.

1.8. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje prace projektowe i roboty budowlane oraz procedury odbiorowe. Końcowym produktem przedmiotu zamówienia wymaganym przez Zamawiającego jest przekazanie w pełni wyposażonej placówki hotelowej, która została dopuszczona do użytkowania pod względem formalno-prawnym.

Wszystkie wymienione w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym prace związane ze sporządzaniem i uzgadnianiem dokumentacji wraz z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych oraz wykonanie robót budowlanych zakończonych procedurą odbiorów należą do obowiązków Wykonawcy. Każdy etap prac wymaga akceptacji Zamawiającego.

Projektowane pomieszczenia powinny być wyposażone we wszystkie niezbędne instalacje zapewniające użytkowanie pomieszczeń w sposób bezpieczny, zgodny z określoną funkcją technologiczną oraz wymaganiami stawianymi przez normy i przepisy prawa polskiego. Przytoczone w następnych rozdziałach materiały i urządzenia, określają minimalny standard, jaki Wykonawca powinien spełnić, stosując dla realizacji tego przedsięwzięcia inwestycyjnego materiały i urządzenia. Wykonawca

nie może wykorzystywać uproszczeń lub pominąć w programie funkcjonalno-użytkowym, a o ich istnieniu powinien niezwłocznie powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich zmian lub poprawek. Dane określone w PFU będą uważane za wartości bazowe, od których dopuszczalne są odchylenia w ramach określonego przedziału tolerancji.

1.8.1. Wymagania dot. procedur administracyjnych

W zakresie procedur administracyjnych należy min.:

1. uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. potwierdzić warunki przyłączenia do sieci;
3. uzyskać pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
4. uzgodnić projekt budowlany z rzeczoznawcami: ds. higieniczno-sanitarnych oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych;
5. uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

UWAGA! Należy uwzględnić uzyskanie odstępstw dla pozostających i/lub wprowadzonych rozwiązań projektowych, które nie spełniają wymagań określonych w przepisach budowlanych.

Przewiduje się uzyskanie m.in. odstępstw od następujących niezgodności:

- o zagłębieniu pomieszczeń (w przypadku pozostawienia posadzki poniżej poziomu gruntu);
- o brak zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń (w przypadku braku możliwości zapewnienia prawidłowego oświetlenia światłem dziennym dla poszczególnych pomieszczeń);
- o brak możliwości wykonania izolacji cieplnych i doprowadzenia przegród wewnętrznych i zewnętrznych do wymaganych współczynników – np. w przypadku występowania skraplania w części konstrukcyjnej przegrody;
- o brak możliwości zapewnienia zgodnych z przepisami warunków ochrony pożarowej.

Na etapie opracowywania projektu budowlanego Wykonawca jest zobowiązany uzyskać tzw. odstępstwa dla wszelkich innych niezgodności z przepisami, które pojawią się w jego opracowaniach. Wówczas wymagane będzie wykonanie ekspertyz, zawierających dokumentację stanu zastanego, argumentację braku możliwości i propozycje rozwiązań alternatywnych.

1.8.2. Wymagania dotyczące dokumentacji technicznej

Dokumentacja techniczna składać się będzie z następujących etapów:

- koncepcji funkcjonalno – przestrzennej;
- wielobranżowej koncepcji proponowanych rozwiązań technicznych;
- koncepcji i projektu kolorystyki, aranżacji oraz wykończenia i wyposażenia wnętrza;
- koncepcji i projektu zagospodarowania terenu wraz z aranżacją zielonych podwórek;
- projektu architektoniczno – budowlanego;
- projektów technicznych wszystkich branż;
- dokumentacji powykonawczej zawierającej inwentaryzację pomieszczeń oraz dokumentację użytych podczas robót materiałów, protokoły odbiorów pośrednich i końcowych, indeks wyposażenia.

Dokumentacja projektowa powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje zawodowe, będące członkami właściwych izb zawodowych oraz posiadające aktualne

ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Brak wyszczególnienia w opisie wymagań Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.

W dokumentacji należy określić 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.

Przekazywanie opracowań musi odbywać się zgodnie z ustalonym harmonogramem, każdorazowo należy udokumentować fakt dostarczenia opracowania protokołami potwierdzonymi przez Zamawiającego i Wykonawcę.

Każde opracowanie wchodzące w skład dokumentacji powinno być przekazywane w formie skompletowanego, trwale spiętego wydruku oraz w wersji cyfrowej, w następującej liczbie egzemplarzy:

- koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, wielobranżowej koncepcji rozwiązań technicznych, koncepcji kolorystyki, aranżacji oraz wyposażenia wnętrz, koncepcji aranżacji podwórek – w formie opisowej i/lub rysunków 2D – 2 egz.;
- projektu zagospodarowania terenu z aranżacją zielonych podwórek – 3+2 egz.;
- projektu architektoniczno - budowlanego – 3+2 egz.;
- projektów technicznych wszystkich branż – 3 egz..

Dokumentacja powykonawcza powinna być przekazana w formie skompletowanego, trwale spiętego wydruku w 2 egz. oraz w wersji cyfrowej wraz z wszelkimi uzyskanymi, w imieniu Zamawiającego uzgodnieniami, opiniami, postanowieniami itd.

Wykonawca bierze na siebie odpowiedzialność za wszelkie niezgodności, błędy i braki dostrzeżone na rysunkach i objaśnieniach niezależnie od tego, czy zostały one zaaprobowane, czy nie, chyba, że owe niezgodności, błędy i braki występowały na rysunkach i objaśnieniach dostarczonych Wykonawcy przez Zamawiającego.

W trakcie prac projektowych Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić w rozwiązaniach projektowych uwagi Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i programem funkcjonalno-użytkowym.

W trakcie realizacji inwestycji, Projektant zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego, w szczególności do:

- stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem;
- uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy, Zamawiającego lub inspektora nadzoru inwestorskiego;
- obecności przy odbiorach końcowych.

Rozwiązania zamienne wymagające zmian w dokumentacji (w szczególności dot. zmian istotnych) będą podlegały odrębnej wycenie.

Rozwiązania wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego należy nanieść na dokumentację budowy znajdującą się u kierownika budowy oraz na jednym z egzemplarzy Zamawiającego lub w razie potrzeby wykonać dokumentację projektową zamienną.

1.8.3. Informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

1. Mapa zasadnicza działki wraz z kołnierzem obejmującym zabudowę sąsiednich działek i przyłączy do sieci – do celów formalnych;
2. Mapa do celów projektowych działki wraz z kołnierzem obejmującym zabudowę sąsiednich działek i przyłączy do sieci;
3. Inwentaryzacja geodezyjna obejmująca pomiary poziomów kondygnacji i ich wysokości oraz poziomów spoczników klatek schodowych i wejść do budynków, a także oznaczenie repera do odniesień dalszych pomiarów;
4. Inwentaryzacja architektoniczno – budowlana i instalacyjna aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych;
5. Ekspertyza o stanie technicznym przebudowywanego obiektu aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych, obejmująca także możliwość wykonania projektowanych prac oraz ocenę i klasyfikację pożarową istniejących elementów;
6. Ekspertyzę kominiarską;
7. Badania gruntowo – wodne – jeżeli konieczne;
8. Projekt rozbiórek – jako ewentualne wyodrębnienie etapu Inwestycji;
9. Projekt zagospodarowania terenu wraz z aranżacją zielonych podwórek;
10. Projekt architektoniczno – budowlany o zakresie i formie wymaganej w obowiązującym Rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
11. Ekspertyza techniczna rzeczoznawcy budowlanego i do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niespełnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazania rozwiązań zamiennych rekompensujących niemożliwe do spełnienia wymogi prawne;
12. Ekspertyza techniczna rzeczoznawcy budowlanego na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niespełnieniem przepisów i wymagań sanitarno – higienicznych i wskazania rozwiązań zamiennych rekompensujących niemożliwe do spełnienia wymogi prawne – jeżeli konieczne;
13. Projekt remontu konserwatorskiego – jeżeli konieczne;
14. Projekty techniczne wielobranżowe w standardzie wykonawczym (dopuszcza się podział dokumentacji na Projekty Techniczne o zakresie i formie zgodnej z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz Projekty Wykonawcze), dot. min.:
 - konstrukcji,
 - wewnętrznych instalacji sanitarnych,
 - wewnętrznych instalacji elektrycznych i niskoprądowych oraz zasilania tablic,
 - instalacji pożarowych w niezbędnym zakresie,
 - instalacji fotowoltaicznej,
 - instalacji i systemów teletechnicznych tj. WiFi, CCTV, master key, samoobsługowego zakwaterowania itp..

1.8.4. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy i prowadzenia prac

Warunkiem rozpoczęcia realizacji inwestycji jest uzyskanie pisemnego zatwierdzenia dokumentacji projektowej przez Zamawiającego oraz uzyskanie pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu na zgłoszone roboty budowlane. Wszelkie koszty będące następstwem niedopełnienia tego wymogu spoczywają na Wykonawcy.

Wykonawca w przedłożonej ofercie musi uwzględnić także wszystkie koszty przygotowania terenu budowy m.in.:

- wykonania ogrodzenia;
- zabezpieczenia pozostałej części nieruchomości nieobjętej robotami budowlanymi;
- zajęcia pasa drogowego na potrzeby budowy;
- wykonania zaplecza budowy wraz kosztami jego eksploatacji oraz utrzymania;

- zaopatrzenia budowy w odpowiednie media przez cały okres trwania budowy: energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków na podstawie odczytów z licznika energii elektrycznej i wodomierza;
- zapewnienia miejsca składowania odpadów;
- Przed rozpoczęciem jakichkolwiek działań na terenie placu budowy należy poinformować właściwe instytucje o rozpoczęciu robót na przejętym terenie budowy oraz upewnić się co do przebiegu infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu. Należy podjąć wszelkie niezbędne działania w celu bezpiecznego usunięcia, zabezpieczenia lub/i utrzymania infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu zarówno nad, jak i pod ziemią w trakcie robót, tak aby spełnić wymagania przepisów, lokalnych władz, gestorów sieci, Inwestora, a także usunąć wszelkie szkody i/lub pokryć ich koszty, roszczenia gestorów sieci lub opłaty związane z odnośnymi instalacjami. Wykonawca jest zobowiązany poinformować Zamawiającego, stosowne władze i gestorów sieci o wystąpieniu jakiejkolwiek szkody lub awarii natychmiast po jej wystąpieniu w odniesieniu do wspomnianej infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, ścieków i wód deszczowych do kanalizacji, zgody na transport mas ziemnych i rekultywacji, warunków zagospodarowania mas ziemnych, zgody i zezwolenia związane z gospodarką odpadami;
- Prace należy prowadzić z uwzględnieniem bezpieczeństwa i zabezpieczeniem mienia pozostałych użytkowników budynków własnych i na działkach sąsiednich. Część prac ingerujących w pomieszczenia najemców oraz pomieszczenia piwnic, poddasza czy dach, wykonać w sposób minimalizujący zakres robót i czas ich wykonania; a po ich wykonaniu odtworzyć istniejące wykończenie wprowadzając niezbędne korekty. Zaleca się wykonanie dokumentacji fotograficznej i monitoringu geodezyjnego nieruchomości własnych i na działkach sąsiednich min. 1 tygodniu w trakcie trwania prac konstrukcyjnych.

1.8.5. Warunek zdolności technicznej lub zawodowej

Wykonawca musi spełniać następujące warunki:

- posiadać uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny;
- dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.

Dla wykonania dokumentacji projektowej Zamawiający uzna, że warunek jest spełniony jeżeli Wykonawca będzie dysponował:

1 (jedną) osobą na stanowisku Projektanta - kierownika zespołu projektowego, która będzie posiadać uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz doświadczenie w zakresie przebudów obiektów zabytkowych i remontów konserwatorskich.

Do wykonania robót budowlanych Zamawiający uzna, że warunek jest spełniony jeżeli Wykonawca będzie dysponował:

1 (jedną) osobą na stanowisku Kierownika Budowy, która będzie posiadać uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej uprawniające do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń oraz doświadczenie w zakresie przebudów obiektów zabytkowych i remontów konserwatorskich.

1.9. Zakres robót budowlanych objętych Zamówieniem

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie fragmentów archiwalnej inwentaryzacji dostarczonej przez Zamawiającego oraz wizji lokalnej wybranych pomieszczeń (bez możliwości wykonania odkrywek). Na podstawie tej wiedzy przewiduje się wymienione poniżej roboty budowlane; przy czym należy mieć na uwadze weryfikację zakresu prac po wykonaniu inwentaryzacji, odkrywek i ekspertyz technicznych.

Stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego ma istotny wpływ na zakres robót budowlanych. Stwierdza się znaczący stopień zużycia technicznego elementów budowlanych i instalacyjnych oraz występowanie licznych niezgodności w obowiązującymi przepisami budowlanymi. W zakresie planowanej części hotelowej przewiduje się przebudowę z pełnym zakresem remontu kapitalnego.

UWAGA! Istnieje prawdopodobieństwo, że zakres projektowanych robót spowoduje konieczność wywaterowania najemców z powyższych lokali mieszkalnych na czas robót.

Poniżej podjęto próbę wyspecyfikowania koniecznych lub zamierzonych prac budowlanych – następujący dalej katalog prac nie ma charakteru zamkniętego.

1.9.1. Zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki:

- Rozbiórkę istniejących i wykonanie nowych schodów zewnętrznych do piwnic budynku frontowego wraz z murami oporowymi;
- wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych;
- wykonanie zadaszego i osłoniętego miejsca na odpady;
- uzupełnienie nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej;
- wykonanie energooszczędnego oświetlenia zewnętrznego podwórzy;
- utworzenie zielonych podwórz zgodnie z dalszą częścią opisu;

1.9.2. Zakres robót dotyczący prac elewacyjnych:

- schowanie elementów instalacyjnych pod tynkiem lub ich uporządkowanie w zbiorczych korytach;
- naprawa i/lub odtworzenie gzymsu nad parterem;
- demontaż zewnętrznych zadaszeń drewnianych i montaż w konstrukcji lekkiej stalowej;
- demontaż stolarki i ślusarki wewnętrznej i zewnętrznej;
- montaż stolarki zewnętrznej;
- wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych;
- osadzenie nawiewników w ścianach zewnętrznych budynku;
- malowanie elewacji pierwszej kondygnacji łącznie z gzymsem ;
- montaż zadaszeń nad wejściami;
- montaż obróbek blacharskich itp.

1.9.3. Roboty rozbiórkowe

- wyburzenie stropu pośredniego dzielącego kondygnację parteru;
- poszerzenie istniejących lub wykonanie nowych otworów w ścianach konstrukcyjnych;
- demontaż i wyburzenie ścian działowych; *
- skucie tynków wraz z okładzinami z płytek ceramicznych ściennych, paneli drewnianych itp. ze ścian konstrukcyjnych;

- skucie lub zeszlifowanie podłóg betonowych, wykonanie bruzd pod instalacje;
- demontaż posadzek i/lub warstw podłogowych;
- demontaż pokrycia dachowego oficyn II podwórka wraz z obróbkami blacharskimi i systemem odwodnienia;
- demontaż ceramiki i armatury sanitarnej oraz fragmentów instalacji wod.-kan;
- demontaż grzejników oraz podejść instalacji c.o.;
- demontaż opraw oświetleniowych;
- demontaż instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
- demontaż drobnych elementów wyposażenia takich jak karnisze, kratki wentylacyjne itp.

1.9.4. Roboty budowlane

- osuszenie i wykonanie izolacji ścian – zgodnie z zaleceniami ekspertyz;
- wykonanie otworów do napowietrzania pomieszczeń;
- uzupełnienie, naprawę, zabezpieczenie i ewentualne wzmocnienie/usztywnienie elementów konstrukcji stropów i ścian oraz konstrukcji dachu – zgodnie z zaleceniami ekspertyz;
- wykonanie nadproży dla poszerzanych istniejących lub wykonywanych nowych otworów w ścianach konstrukcyjnych;
- zamurowanie lub zabudowanie otworów drzwiowych, udroźnienie zabudowanych otworów ścian wydzielających pomieszczenia;
- wykonanie systemowych ścian działowych murowanych lub w konstrukcji lekkiej z wypełnieniem z wełny mineralnej oraz poszyciem z płyt g-k o odpowiednich parametrach;
- wykonanie nowych otworów wentylacyjnych do istniejących kanałów wentylacji grawitacyjnej i udroźnienie istniejących kanałów wentylacyjnych;
- wykonanie otworów w stropach dla nowo projektowanych przewodów wentylacji grawitacyjnej z wyprowadzeniem ponad dach;
- wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej z wyprowadzeniem ponad dach;
- wykonanie zabezpieczeń p.poż.– zgodnie z zaleceniami ekspertyz;
- naprawę istniejących warstw podłogowych i/lub wykonanie nowych izolowanych podłóg na gruncie i/lub stropie z wyrównaniem poziomów podłóg;
- wykonanie otworów i bruzd dla prowadzenia nowo projektowanych instalacji; zaślepienie otworów po starych przejściach instalacyjnych;
- naprawę istniejących tynków i wykonanie gładzi;
- montaż stolarki wewnętrznej;
- wykonanie posadzek z płytek gresowych;
- wykonanie okładzin ściennych z płytek ceramicznych;
- montaż ceramiki i armatury;
- wykonanie wylewek samopoziomujących pod wykładziny PCV lub panele winylowe;
- montaż wykładzin PCV lub paneli winylowych;
- malowanie ścian i sufitów;
- remont klatek schodowych obsługujących część hotelową – dostosowanie do wymagań dla dróg ewakuacyjnych – zgodnie z zaleceniami ekspertyz;

1.9.5. Prace w zakresie instalacji wewnętrznych dot. zakresu objętego opracowaniem:

- przebudowę instalacji wod-kan;
- przebudowę instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników;
- wykonanie instalacji odgromowej – zgodnie z zaleceniami ekspertyz;

- wymianę instalacji elektrycznej; w tym również do tablicy zasilającej;
- wymianę opraw oświetlenia ogólnego na oprawy energooszczędne LED ;
- montaż osprzętu elektrycznego (włączniki, kontakty itd.);
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej;
- montaż instalacji przeciwpożarowych – zgodnie z zaleceniami ekspertyzy;
- przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej;
- wykonanie instalacji i systemów teletechnicznych tj. WiFi, CCTV, master key, samoobsługowego zakwaterowania;

1.10. Oczekiwane rozwiązania budowlano – architektoniczne

1.10.1.Elementy zagospodarowania terenu

Opis koncepcji zagospodarowania podwórek.

Dostęp do podwórzki możliwy tylko za pośrednictwem przejazdu bramowego, zlokalizowanego w osi budynku. Ukształtowanie zabudowy działki wytworzyło dwa w pełni obudowane podwórza, przedzielone kolejną bramą w oficynie poprzecznej. Podwórza są w pełni utwardzone. Inwestycja przewiduje zazielenienie podwórzki i wprowadzenie rozwiązań retencjonujących wodę, a także utworzenie przestrzeni rekreacyjnej integrującej użytkowników nieruchomości. Oba podwórka będą ogólnodostępne dla mieszkańców posesji. Przewiduje się jednak, że będą one miały inne charakter. Pierwsze podwórze będzie stanowić strefę półprywatną i gospodarczą; drugie prywatną dedykowaną gościom hotelowym i pozostałym mieszkańcom.

W obrębie podwórek przewiduje się:

- modernizację nawierzchni podwórek na bardziej przepuszczalne;
- wykonanie instalacji małej retencji i użycia wody opadowej – beczki z deszczówką do podlewania roślin zasilane z rur spustowych – nie wymagających pozwolenia wodnoprawnego;
- wykonanie małej retencji na terenie z dedykowanymi roślinami wodnymi – np. niecki retencyjne, muldy chłonne lub ogrody deszczowe, fontanny działające w obiegu zamkniętym itp. rozwiązania – nie wymagające pozwolenia wodno prawnego;
- wykonanie podestów z funkcją donic wykorzystujących wodę opadową;
- nasadzenia zieleni w donicach retencjonujących wodę z możliwością jej wykorzystywania do celów gospodarczych;
- wykonanie siedzisk i innych elementów małej architektury (kosze na odpady, stojaki na rowery, fontanny, urządzenia rekreacji itp.)

a także w zakresie ponoszenia bioróżnorodności:

- wykonanie zastępczych siedlisk dla owadów i innych bezkręgowców, ze szczególnym uwzględnieniem owadów zapylających (hotele dla owadów);
- wykonanie i zakładanie stałych karmników dla ptaków i wiewiórek, instalacja skrzynek;
- zakładanie domków dla małych ssaków (np. jeży lub kotów).

W obrębie pierwszego podwórza należy przewidzieć osłoniętą pergolę śmietnikową, której architektura będzie współgrać z zabudową oraz projektowanym wyposażeniem podwórek. Dopuszcza się także, aby sytuować miejsce składowania odpadów w budynku; w tym an poziomie piwnic przy dodatkowym zaprojektowaniu podnośnika lub pochylni.

1.10.2. Wykończenie elewacji

Przewidywany remont elewacji będzie wykonany do wysokości 1 piętra. Naprawą należy objąć również gzyms nad parterem. Naprawą zostaną objęte wyprawy tynkarskie, wymianie będą podlegać zadaszenia wejść, oprawy oświetleniowe oraz elementy blacharskie.

Wszystkie partie słabe tynków - wykuszające się lub mogące się wykruszyć po lekkim ruszeniu dłutem - należy usunąć do „zdrowego” podłoża. Z fragmentów stabilnych należy usunąć wtórne wymalowania, nawarstwienia brudu oraz umyć i zdezynfekować powierzchnię. Metodę uzupełnienia tynków zewnętrznych Wykonawca przedstawi na etapie wykonywania prac po dokładnych oględzinach stanu wypraw tynkarskich.

Elewacje obu podwórek planuje się objąć termomodernizacją i wykończyć powłokami malarskimi do wysokości 1 piętra; z gzymsem włącznie. Część przyziemia do wysokości min. 60cm należy zabezpieczyć powłokami malarskimi hydrofobowymi.

Możliwe metody docieplenia:

- od zewnątrz metodą lekko-moką z użyciem wełny mineralnej lub styropianu;
- od wewnątrz z zastosowaniem systemu dociepleń od wewnątrz;
- powłokami tj. folie, masy, natryski termoizolacyjne.

Metoda ocieplenia ścian zewnętrznych zostanie wybrana na etapie projektu budowlanego.

Nad wejściami do klatek schodowych, pomieszczeń gospodarczych czy lokali usługowych należy zaprojektować zadaszenia we współczesnej formie np. zadaszenia ze szkła hartowanego, na konstrukcji stalowej ze stali nierdzewnej, mocowane do konstrukcji ścian zewnętrznych.

Istniejąc obróbki blacharskie oraz fragmenty rynien do wymiany. Elementy przewidziano z blachy tytanowo – cynkowej.

Na elewacjach budynku przewiduje się montażu budek lęgowych dla jerzyków. Budki będą zlokalizowane w możliwie najwyższym miejscu elewacji.

1.10.3. Elementy konstrukcji i przegród zewnętrznych

Nie przewiduje się zmian układu konstrukcyjnego budynku. Planuje się zachowanie w większości istniejącego układu ścian wewnętrznych.

Prace konstrukcyjne w zakresie likwidacji stropu pośredniego kondygnacji parteru określi ekspertyza dot. stanu technicznego i możliwości przebudowy oraz projekt konstrukcji. Można jednak przewidywać, że rozbiórka stropu poprzecznego będzie ze skuciem płyt żelbetowych i odcinaniem belek stalowych, w celu zachowania ściany tylnej i frontowej bez nadmiernych uszkodzeń. Rozwiązania projektowe jakich można się spodziewać to wprowadzenie poprzecznych ścian usztywniających lub filarów żelbetowych od poziomu piwnic wraz z fundamentami. Po wykonaniu odkrywek może pojawić się również konieczność wzmocnienia pozostającego stropu drewnianego nad kondygnacją parteru.

Pozostałe prace konstrukcyjne dotyczyć będą ewentualnego poszerzenia otworów lub wykonania nowych nadproży oraz wykonania przejść instalacyjnych w stropach (min. wykonania kanałów wentylacji grawitacyjnej i odpowietrzeń instalacji kanalizacyjnych), a także prace o charakterze naprawczym.

Ingerencja w istniejące przegrody zewnętrzne będzie dotyczyć ewentualnych odtworzeń gabarytów otworów historycznych dla drzwi i okien, co określone zostanie po analizie dokumentacji

dostępnej w Archiwum Państwowym w Łodzi i/lub zasobach Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Propozycję dot. zmian w zakresie otworów okiennych i drzwiowych w przegrodach zewnętrznych należy przedstawić Zamawiającemu do akceptacji. Jeżeli Zamawiający wyrazi zgodę na proponowany zakres prac, powyższy zakres uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; w przypadku takiej konieczności.

UWAGA! Istotnym jest, aby ze wszelkich możliwości, zachować otwory doświetlające w tylnych ścianach oficyn, w granicach nieruchomości.

1.10.4. Ściany istniejące

Należy sprawdzić zawilgocenie ścian, a w przypadku stwierdzenia wilgoci w murach ściany osuszyć i wykonać hydroizolację zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej.

Wszystkie partie słabe tynków - wykruszające się lub mogące się wykruszyć po lekkim ruszeniu dłutem - należy usunąć do „zdrowego” podłoża. Z fragmentów stabilnych należy usunąć wtórne wymalowania, nawarstwienia brudu oraz umyć i zdezynfekować powierzchnię. Metodę uzupełnienia tynków Wykonawca przedstawi na etapie wykonywania prac po dokładnych oględzinach stanu wypraw. Nowe tynki wewnętrzne powinny być cementowo-wapienne kat. IV, wykończone szpachlą gipsową.

Metoda ocieplenia ścian wewnętrznych prowadząca do uzyskania wymaganych współczynników przenikania ciepła; określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zostanie wybrana na etapie projektu budowlanego.

1.10.5. Nowe ściany i zabudowy

Nowe wydzielania przewiduje się wykonać jako murowane z bloczków lub jako ścianki systemowe na stelażu stalowym z wypełnieniem wełną mineralną oraz z poszyciem z płyt gipsowo-kartonowych (GKB w pomieszczeniach suchych lub płytami GKBI w pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności).

Projektowane ściany powinny być przeznaczone do projektowanej wysokości (z określeniem nośności i stateczności elementów) oraz spełniać wymagania min. ciepłno-wilgotnościowe, izolacji akustycznej, a także wynikające z ochrony przeciwpożarowej budynku. Ściany wydzielające jednostki mieszkalne powinny stanowić trwałe wydzielenie.

Zabudowy instalacji wykonać jako ścianki systemowe z poszyciem z płyt gipsowo-kartonowych (GKB w pomieszczeniach suchych lub płytami GKBI w pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności).

Toalety, umywalki i uchwyty dla niepełnosprawnych oraz meble wiszące mocowane na ścianach innych niż konstrukcyjne, należy mocować na stelażach systemowych lub wzmocnieniach.

Ściany i zabudowy wykończone płytkami ceramicznymi, w przypadku ścian systemowych z poszyciem z płyt gipsowo-kartonowych, powinny posiadać podwójne płytowanie.

1.10.6. Istniejące stropy i podłogi na gruncie

W części podpiwniczonej budynku sprawdzić warstwy przegród i stan istniejących podłóg. W przypadku zadowalającego stanu technicznego podłóg oraz spełnienia parametrów dla przegrody jaką stanowi strop oddzielający nieogrzewaną piwnicę, wymianie mogą podlegać jedynie posadzki.

W części niepodpiwniczonej należy wykonać nowe podłogi na gruncie uwzględniając wymagania techniczne dotyczące hydro i termo izolacyjności przegród.

1.10.7. Wentylacja pomieszczeń

Na etapie projektowania należy wykonać ekspertyzę kominiarską, która określi drożność i podłączenia istniejących przewodów wentylacji grawitacyjnej w celu ich ewentualnego wykorzystania.

Wentylację należy zaprojektować zgodnie z normą. Dla pokoi mieszkalnych i sypialnych należy zapewnić 20m³/h strumień powietrza dla każdego mieszkańca przy max 1 wymiana/h (15m³/h dla dziecka). Dopływ powietrza z zewnątrz poprzez nawiewniki okienne i/lub nawiewniki ścienne z regulacją otwarcia. Odpływ powietrza bezpośrednio do pionu wentylacji grawitacyjnej.

W sanitariatach zakłada się wentylację wspomaganą mechanicznie. W aneksach kuchennych apartamentów i kuchni ogólnodostępnej należy przewidzieć okapy nad kuchenkami.

W pomieszczeniach zbiorowego przebywania (kuchnia, pralnia z kawiarnią, klub rozrywkowy) należy zapewnić min. 20m³/h strumień powietrza na osobę przy max 2 wymiana/h. Dopływ powietrza z zewnątrz poprzez nawiewniki okienne lub nawiewniki ścienne z regulacją otwarcia. Odpływ powietrza bezpośrednio do pionu wentylacji grawitacyjnej.

W przypadku zbiorowego suszenia naturalnego (tj. braku możliwości suszenia maszynowego w pomieszczeniu pralni) należy przewidzieć zwiększenie parametrów wentylacyjnych.

W przypadku niewydolności wentylacji grawitacyjnej należy zaprojektować wentylację mechaniczną pomieszczeń.

1.10.8. Stolarka zewnętrzna

Przewiduje się całkowitą wymianę stolarki okiennej. Wszystkie skrzydła okienne należy wykonać jako rozwierano-uchylne. Przewiduje się stolarkę PCV o następujących parametrach:

- Współczynnik przenikania ciepła U_{maks} [W/m²K] dla zestawu okiennego musi wynosić min. 0,9 (zgodnie z obowiązującymi przepisami).
- Okna należy wyposażać w nawiewniki (dobór elementów nawiewu zgodny z analizą wentylacji poszczególnych pomieszczeń).
- Zestaw szybowy dźwiękoszczelny oraz nawiewniki z tłumieniem akustycznym zgodnie z analizą akustyczną i pomiarem hałasu zewnętrznego wg obowiązujących norm
- Szklenie okien w pomieszczeniach sanitarnych i gospodarczych wykonać ze szkła nieprzeziernego lub wykleić folią – rozwiązanie do uzgodnienia z Zamawiającym.
- Parametry stolarki w granicy i otworów sąsiedniego budynku uzgodnić z rzeczoznawcą ds. ppoż.
- Formę okien oraz wejść w razie potrzeby uzgodnić z Konserwatorem Zabytków.
- Parapety wewnętrzne należy wykonać z PCV (w formie nakładek na parapety istniejące) w kolorystyce uzgodnionej z Zamawiającym. Wszystkie krawędzie parapetów frezowane. Parapety zewnętrzne z blachy tytanowo cynkowej.

1.10.9. Stolarka wewnętrzna

Podstawowe parametry dla stolarki:

- Wszystkie drzwi wykonać jako bezprogowe.
- Drzwi o odporności pożarowej wyposażone w samozamykacz.
- Drzwi o izolacyjności akustycznej zgodnej z obowiązującymi przepisami.

- Wszystkie ościeżnice stalowe, malowane proszkowo, wyposażone w min. 3 zawiasy regulowane. W zależności od usytuowania - opaskowe obejmujące lub stałe blokowe. Ościeżnice należy tak dobrać aby efekt wizualny był jednolity w zakresie projektowanych wnętrz. Drzwi w grubych ścianach konstrukcyjnych powinny być osadzone na jednolitej głębokości względem korytarza komunikacyjnego.
- Drzwi wejściowe do jednostek mieszkalnych drewniane, pełne, antywłamaniowe, wyposażone w zamek mechaniczny oraz system bezobsługowego zakwaterowania i masterkey.
- Drzwi do pozostałych pomieszczeń drewniane, pełne, skrzydła płytowe, okleinowane, wyposażone w zamek mechaniczny oraz system masterkey.
- Drzwi do sanitariatów drewniane, pełne, płytowe, okleinowane okleiną o podwyższonej odporności na wilgoć, z podcięciami wentylacyjnymi o powierzchni min. 0,022 m²; wyposażone rozety łazienkowe.

1.11. Wykończenie pomieszczeń

1.11.1. Wykończenie ścian:

- Wszystkie elementy montowane na stałe do ścian; w tym również stałe zabudowy meblowe, muszą być co najmniej trudno zapalne i nierozprzestrzeniające ognia.
- W jednostkach mieszkalnych, korytarzach i pomieszczeniach ogólnodostępnych stosować farby łatwo zmywalne.
- Powyżej wysokości blatów kuchennych, na min. 60cm wykonać fartuch z płytek ceramicznych.
- W pomieszczeniach gospodarczych, gdzie występują urządzenia sanitarne należy wykonać fartuchy z płytek na min. 60 cm wokół urządzeń.
- W pomieszczeniach sanitarno – higienicznych wykonać okładziny z płytek ceramicznych do wysokości opaski drzwiowej - min. 2,05m od poziomu wykończonej posadzki. Powyżej ściany malowane farbą przeznaczoną do pomieszczeń o podwyższonej wilgotności. W pomieszczeniach mokrych jako ochronę ścian przed wnikaniem wilgoci i wody w natryskach łazienkowych należy wykonać hydroizolację z wysoko elastycznej jednoskładnikowej masy uszczelniającej pod okładziny ceramiczne i z kamienia naturalnego. Wszystkie elementy izolacji poziomej i pionowej muszą być elementem jednego systemu.
- Wykończenie ścian w lokalu użytkowym w piwnicach – do pełnego wykończenia na potrzeby działalności – według projektu aranżacji, kolorystyki, wykończenia i wyposażenia wnętrz.

1.11.2. Wykończenie podłóg:

- Wszystkie posadzki wykonać jako trudno zapalne.
- W jednostkach mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnodostępnych przewidziano wykładzinę obiektową heterogeniczną rolowaną lub w płytkach (dopuszcza się zastosowanie paneli winylowych, laminowanych itp. pod warunkiem spełnienia wymaganych parametrów).
- W korytarzach i pomieszczeniach mokrych wykonać posadzki antypoślizgowe z płytek gresowych lub wykładzin PCV o parametrze min. R10, a pod prysznicami i w łazience dla niepełnosprawnych o parametrze min. B (przeznaczonych do kontaktu z bosą mokrą stopą).
- W pomieszczeniach mokrych jako ochronę podłóg przed wnikaniem wilgoci w natryskach łazienkowych należy wykonać hydroizolację z wysoko elastycznej jednoskładnikowej masy uszczelniającej pod okładziny ceramiczne i z kamienia naturalnego. Wszystkie elementy izolacji poziomej i pionowej muszą być elementem jednego systemu.
- na połączeniu posadzek z różnych materiałów należy zastosować listwy systemowe metalowe,
- Cokoły przypodłogowe należy dopasować do materiału zastosowanego na posadzce. W przypadku gdy ściany pomieszczeń wykończone będą płytkami cokół nie jest wymagany.

- Wykończenie podłóg w lokalu użytkowym w piwnicach – posadzki betonowe, żywiczne lub płytki gresowe.

1.11.3. Wykończenie sufitów:

- Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane będą wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.
- Na drogach ewakuacji będą stosowane materiały i wyroby budowlane trudno zapalne.
- W większości pomieszczeń nie przewiduje się dodatkowej podsufitki; za wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych.
- W pomieszczeniach sanitarnych należy przewidzieć sufity podwieszane na wysokości min. 2,5m. W suficie podwieszanym należy wykonać otwory rewizyjne do urządzeń i instalacji, umożliwiające wielokrotne estetyczne otwarcie.
- Wykończenie sufitów w lokalu użytkowym w piwnicach – według projektu aranżacji, kolorystyki, wykończenia i wyposażenia wnętrz.

1.12. Wyposażenie pomieszczeń

W ramach zamówienia należy przewidzieć pełne wyposażenie projektowanej przestrzeni we wszystkie urządzenia instalacyjne, zabudowy, meble ruchome i drobne wyposażenie – tzw. pod klucz; z możliwością natychmiastowego rozpoczęcia działalności hotelu.

Szczegółowe parametry techniczne i cechy estetyczne wyposażenia należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu wykonawczego kolorystyki, aranżacji i wyposażenia wnętrz. Fakt uzgodnienia wyposażenia musi być potwierdzony w formie pisemnej przez Zamawiającego, Wykonawcę i Projektanta. Poniżej opis podstawowych parametrów poszczególnych grup pomieszczeń.

Jednostki mieszkalne:

Do funkcji spania przewiduje się:

- Łóżka podwójne szerokości min. 140cm.
- Łóżka pojedyncze o szerokości min. 80cm w pokojach noclegowych
- Łóżka pojedyncze o szerokości min. 90 w apartamentach
- Łóżka piętrowe lub antresole z funkcją spania szer. min. 90cm
- Kanapy rozkładane z funkcją spania
- Łóżeczka turystyczne i dostawki dla dzieci ok. 60x120cm

UWAGA! Wszystkie łóżka oraz kanapy i fotele z funkcją spania przeznaczone dla osób dorosłych muszą posiadać długość min. 200cm. i szerokość min. 90cm powierzchni spania

Pozostałe podstawowe wyposażenie:

- Stół z min. 2 krzesłami lub odpowiednio do ilości kwaterowanych osób w jednostce;
- Szafę lub wieszaki na okrycia wierzchnie oraz miejsce przechowywania bagażu;
- Dodatkowy stolik kawowy – opcjonalnie;
- Dodatkowe meblowanie tj.: biurka, szafy, komody lub regały – opcjonalnie;
- Wieszaki, lustra, pościele, narzuty oraz pozostałe elementy wystroju – do wyboru na etapie projektu wykonawczego kolorystyki, aranżacji i wyposażenia wnętrz.

Aneksy kuchenne w jednostkach mieszkalnych

- szuflady i szafki podblatowe zamykane z płyt meblowych, blaty meblowe okleinowane z atestem higienicznym E1, ewentualnie półki wiszące;
- zlewozmywak jednokomorowy z otworem przelewowym, wpuszczany w blat z baterią stojącą;
- lodówka podblatowa z możliwością wykonania frontu w zabudowie meblowej;
- płyta grzejne elektryczne dwupalnikowe;
- wieszaki, uchyty, ręczniki, wyposażenie typu szklanki, talerze, sztucce itd. – do wyboru na etapie projektu wykonawczego kolorystyki, aranżacji i wyposażenia wnętrza.

Kuchnia ogólnodostępna:

- szuflady i szafki podblatowe zamykane z drewna ekologicznego certyfikowanego lub stali nierdzewnej, ewentualnie półki wiszące w tym samym wykończeniu;
- zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i otworem przelewowym, wpuszczany w blat; bateria stojąca z możliwością obsługi przez osoby niepełnosprawne;
- lodówki podblatowe wolnostojące;
- płyty grzejne elektryczne dwupalnikowe;
- Stół z min. 2 krzesłami w wykonaniu łatwo zmywalnym;
- wieszaki, uchyty, ręczniki, wyposażenie typu szklanki, talerze, sztucce itd. – do wyboru na etapie projektu wykonawczego kolorystyki, aranżacji i wyposażenia wnętrza.

Sanitariaty w jednostkach mieszkalnych:

- Umywalki ceramiczne szer. min. 50 cm z otworem przelewowym; baterie sztorcowe; pod umywalkami szafki (w łazienkach dla niepełnosprawnych baterie łokciowe lub uruchamiane automatycznie);
- Natryski: brodzik min. 80x100cm akrylowy lub murowany cokół z odpływem w posadzce (w łazience dla niepełnosprawnych brodzik 90x90 bezprogowy, z odpływem w posadzce); ścianki prysznicowe szklane, przesuwne (w łazience dla niepełnosprawnych zasłony prysznicowe na drążku); baterie natynkowe z możliwością regulacji wysokości słuchawki prysznicowej;
- toalety podwieszane na stelażu systemowym w zabudowie (w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się wc kompaktowe, stojące). Deska wolnoopadająca.
- Lustra klejone lub wieszane (w łazience dla niepełnosprawnych lustra uchylne)
- łazienkę dla niepełnosprawnych wyposażać w pochwyty przy toalecie, umywalce oraz pod prysznicem;
- wieszaki na ręczniki, uchyty na papier toaletowy, szczotki do wc, ręczniki, itd. – do wyboru na etapie projektu wykonawczego kolorystyki, aranżacji i wyposażenia wnętrza.

Pomieszczenia gospodarcze (pralnia, rowerownia, magazyny sprzętu itp.)

- ogólnodostępne pralki i suszarki lub pralko suszarki wg ustaleń z Zamawiającym;
- uchwyty na rowery, blokady antykradzieżowe itp. rozwiązania wg ustaleń z Zamawiającym;
- regały magazynowe stalowe dostosowane do gabarytów projektowanych pomieszczeń.

Lokal użytkowy w piwnicach pod budynkiem frontowym (pub karaoke)

- Ilość urządzeń sanitarnych zgodnie z obowiązującymi przepisami dla max. 49 os.; w tym max. 9 os. Personelu;
- Wyposażenie w lokalu użytkowym w piwnicach – kompletne do rozpoczęcia działalności – według projektu aranżacji, kolorystyki, wykończenia i wyposażenia wnętrza.

1.13. Zestawienie ilościowe wyposażenia

ZESTAWIENIE ŁĄCZNE ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA POMIESZCZEŃ HOTELOWYCH		
<i>L.p.</i>	<i>nazwa elementu wyposażenia</i>	<i>ilość [szt.]</i>
1	kabina prysznicowa z obudową	12
2	bateria prysznicowa	12
3	umywalka ścienna	12
4	bateria umywalkowa	12
5	szafka podumywalkowa	12
6	miska ustępowa typu kompakt z deską sedesową	12
7	grzejnik drabinkowy elektryczny	13
8	wieszak na ręczniki	13
9	lustro łazienkowe	12
10	szczotka do wc	13
11	uchwyt na papier toaletowy	13
12	oprawa sufitowa IP44 ze źródłem światła LED	14
13	kinkiet IP44 ze źródłem światła LED	13
14	pojemnik na mydło w płynie/ mydelniczka	13
15	ręcznik duży	28
16	ręcznik mały	28
17	ręcznik podłogowy	28
18	szczotka i szufelka	13
19	kosz na odpadki	13
20	kabina prysznicowa dostępna/zasłonka	1
21	bateria prysznicowa NPS	1
22	siedzisko prysznicowe NPS	1
23	uchwyt NPS do prysznica	1
24	umywalka ścienna NPS	1
25	bateria umywalkowa NPS	1
26	komplet uchwytów NPS do umywalki	1
27	miska ustępowa NPS typu kompakt z deską sedesową	1
28	komplet uchwytów NPS do miski ustępowej	1
29	lustro łazienkowe NPS	1
30	łóżko 1-osobowe	11
31	łóżko 1-osobowe (piętrowe/antresola)	11
32	łóżko 2-osobowe/ sofa rozkładana	2
33	łóżko 2-osobowe (antresola)	2
34	stolik nocny/ dostawka do łóżka	13
35	fotel/ krzesło	44
36	komplet rolet okiennych/ zasłon okiennych	17
37	kołdra	30

38	poduszka	30
39	komplet pościeli	38
40	koc	30
41	wieszak ubraniowy ścienny	15
42	wycieraczka	13
43	oprawa sufitowa ze źródłem światła LED	49
44	kinkiet ze źródłem światła LED	26
45	dywan	13
46	szafa ubraniowa	4
47	stolik kawowy	2
48	stół	11
49	półka/ komoda/ regał	13
50	biurko	13
51	lampka biurkowa	13
52	lodówka podblatowa	2
53	płyta grzewcza 2-polowa	6
54	zlewozmywak 1-komorowy	3
55	bateria zlewozmywakowa	5
56	suszarka do naczyń	9
57	zabudowa kuchenna - moduły stojące (min. 3 x szafki + 1 x szuflady)	5
58	zabudowa kuchenna moduły wiszące (min. 4 x półki)	4
59	blat	4
60	czajnik elektryczny	4
61	karafka na wodę	2
62	komplet naczyń	8
63	komplet noży kuchennych	8
64	deska do krojenia	8
65	komplet sztućców	8
66	komplet garnków z pokrywkami	9
67	patelnia z pokrywką	9
68	kosz do segregacji odpadów	15
69	zmywarka do naczyń szer. 45cm	2
70	komplet ścierek do naczyń	18
71	lodówka wysoka	4
72	zlewozmywak 2-komorowy	2
73	zmywarka do naczyń szer. 60cm	2
74	pralka	6
75	suszarka bębnowa	6
76	deska do prasowania	3
77	żelazko	3
78	kosz na pranie	6
79	zabudowa - bufet do składania prania	1
80	stołek barowy	3
81	stojak na rowery	8
82	regał techniczny	8
83	dostawki	3
84	łóżeczka dziecięce turystyczne	3

85	zestaw TV	13
----	-----------	----

ZESTAWIENIE ŁĄCZNE ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA - BAR KARAOKE		
<i>L.p.</i>	<i>nazwa elementu wyposażenia</i>	<i>ilość [szt.]</i>
1	umywalka ścienna	3
2	bateria umywalkowa	3
3	miska ustępowa typu kompakt z deską sedesową	3
4	pisuar	1
5	lustro łazienkowe	3
6	szczotka do wc	3
7	uchwyt na papier toaletowy	3
8	oprawa sufitowa IP44 ze źródłem światła LED	3
9	kinkiet IP44 ze źródłem światła LED	3
10	pojemnik na mydło w płynie/ mydelniczka	3
11	kosz na odpadki	3
12	suszarka do rąk	3
13	stolik kawiarniany	6
14	krzesło	24
15	stołek barowy	3
16	zestaw do karaoke	3
17	zabudowa - lada barowa	1
18	komplet kotar	3
19	lampy dekoracyjne	50
20	reflektory techniczne	20
21	zabudowa - lada szatni	1
22	wieszaki szatniowe	3
23	zestaw TV	6
24	płyta grzewcza 4-polowa	1
25	bateria zlewozmywakowa	1
26	suszarka do naczyń	2
27	zabudowa kuchenna - moduły stojące (min. 3 x szafki + 1 x szuflady)	1
28	zabudowa kuchenna - moduły wiszące (min. 4 x półki)	1
29	blat	1
30	czajnik elektryczny	1
31	karafka na wodę	10
32	komplet naczyń	10
33	komplet noży kuchennych	3
34	deska do krojenia	3
35	komplet sztućców	10
36	komplet garnków z pokrywkami	3
37	patelnia z pokrywką	3
38	kosz do segregacji odpadów	1
39	komplet ścierek do naczyń	6
40	lodówka wysoka	2

41	zlewozmywak 2-komorowy	1
42	zmywarka do naczyń szer. 60cm	1
43	witryna chłodnicza	4
44	ekspres do kawy ciśnieniowy kawiarniany	1
45	komplet kieliszków	10
46	zlewozmywak gospodarczy	1

ZESTAWIENIE ŁĄCZNE ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA – PODWÓRKA		
<i>L.p.</i>	<i>nazwa elementu wyposażenia</i>	<i>ilość [szt.]</i>
1	beczka retencyjna na wodę deszczową	8
2	fontanna	2
3	stojak na rowery	8
4	zabudowa - podest z funkcją donicy	2
5	komplet kontenerów do segregacji odpadów	1
6	oprawa elewacyjna IP54 ze źródłem światła LED	16
7	donica retencjonująca wodę	16
8	siedzisko, hamak	4
9	kosz na odpady	2
10	urządzenie rekreacyjne	2
11	hotel dla owadów	2
12	karmnik dla ptaków	2
13	domek dla małych ssaków	1
14	zabudowa - pergola śmietnikowa	1
15	materiał roślinny do nasadzeń - zestaw	16
16	zestaw wypełnień i podłoża donic (min. gleba, żwir, piasek, itp.)	16
17	filtry i autonomiczne instalacje nawadniające z wykorzystaniem retencjonowanej wody	8
18	elementy i materiały ogrodnicze (min. kora drzewna, kamienie o różnych frakcjach itp.)	16

1.14. Wytyczne dotyczące instalacji

1.14.1. Instalacje elektryczne

Instalacje elektryczne w projektowanej części hotelowej w całości przeznaczone są do demontażu. Zakłada się, że projektowany hotel będzie posiadał własne tablice licznikowe – min. 4 szt. (dla jednostek mieszkalnych zlokalizowanych w różnych częściach budynku, dla pralni i pomieszczeń gospodarczych, dla lokalu użytkowego w piwnicach pod budynkiem frontowym). Nowe instalacje elektryczne należy zaprojektować i wykonać zgodnie z aktualnymi przepisami i normami. Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia muszą posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, posiadać wymagane prawem atesty i aprobaty oraz spełniać wymogi szczegółowych norm i przepisów z zakresu BHP, sanitarnych i p. pożarowych.

Zakres opracowania powinien obejmować instalację elektryczne wewnętrzne:

- wymianę linii zasilających (jeśli wystąpi taka konieczność);
- wymianę tablic elektrycznych (jeśli wystąpi taka konieczność);

- instalację oświetlenia podstawowego (barwa oświetlenia ciepła lub neutralna, oprawy ledowe energooszczędne);
- instalację oświetlenia ewakuacyjnego (jeśli wystąpi taka konieczność);
- instalację gniazd ogólnego przeznaczenia i odbiorów stałych ;
- instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
- instalację dzwonek i/lub domofonową.

Na etapie projektowania należy potwierdzić przyjęte założenia oraz sprawdzić czy koniecznym będzie wystąpienie do operatora sieci elektroenergetycznej z wnioskiem o zwiększenie mocy lub wydanie nowych warunków przyłączenia.

1.14.2. Instalacje sanitarne

Nie przewiduje się wymiany pionów instalacyjnych. W obrębie projektowanych pomieszczeń przewiduje się demontaż rur i osprzętu instalacji wod-kan i grzewczej oraz zaprojektowanie i wykonanie nowych podejść w dostosowaniu do nowej funkcji pomieszczeń.

Wykonawca zobowiązany jest zaprojektować takie rozwiązania instalacji, które umożliwią współpracę części projektowanej z już istniejącymi bez zakłóceń, zarówno w trakcie realizacji jak i po zakończeniu inwestycji.

1.15. Istniejące warunki ochrony przeciwpożarowej – istotne informacje

- Zabudowania nieruchomości klasyfikują się jako budynki niskie o kategorii ZL IV.
- Zabudowa pierzejowa, zwarta, budynki zlokalizowane bezpośrednio w granicach działki.
- Zabudowa na sąsiednich nieruchomościach: od strony wschodniej przylegająca na odcinku ok. 35m, od strony zachodniej przylegająca na odcinku ok. 108m (wzdłuż całej zachodniej granicy działki).
- Klatka schodowa przez którą odbywać się będzie ewakuacja z lokalu o parametrach niezgodnych z obowiązującymi przepisami; wykończenie klatki schodowej z materiałów palnych i/lub nie posiadających atestów.
- Brak podziału nieruchomości na strefy pożarowe.
- Brak instalacji odgromowej.
- Brak instalacji p.poż..

W związku z powyższym przewiduje się wykonanie ekspertyzy technicznej dot. stanu ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę budowlanego i do spraw zabezpieczeń pożarowych jak i wskazania docelowych rozwiązań dla całej nieruchomości oraz dla fragmentu objętego opracowaniem. W przypadku niemożliwych do usunięcia niezgodności z obecnymi wymogami prawnymi należy uzyskać postanowienie Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej dopuszczające niezgodności oraz akceptujące zaproponowane rozwiązania rekompensujące.

1.16. Istniejące warunki higieniczno – sanitarne – istotne informacje

- podłogi oficyn poniżej poziomu terenu;
- budynek nieocieplony ;
- termoizolacyjność przegród budowlanych niespełniona;
- wentylacja grawitacyjna z niewystarczającą ilością kanałów;
- obecnie brak pomieszczeń higieniczno – sanitarnych;
- doświetlenie, przesłanianie i zacienianie – parametry do weryfikacji względem nowego podziału i funkcji pomieszczeń.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Podstawa niniejszego opracowania

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie archiwalnej inwentaryzacji dostarczonej przez Zamawiającego oraz wizji lokalnej udostępnionych pomieszczeń. Stanowi zatem orientacyjny, możliwy do określenia zakres prac i związanych z nimi oczekiwań Zamawiającego co do efektu końcowego zaplanowanej inwestycji. Należy mieć na uwadze weryfikację zakresu prac po wykonaniu inwentaryzacji, odkrywek i ekspertyz technicznych.

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

Zamawiający we własnym zakresie pozyska wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

2.3. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że w stosunku do nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr 220 w obrębie S-01 Łódź – Śródmieście; będącej terenem inwestycji, posiada tytuł własności, tym samym Zamawiający dysponuje ww. nieruchomością na cele budowlane.

2.4. Obowiązki Zamawiającego

Zamawiający dostarczy:

- Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – ilość kopii do ustalenia;
- Decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na zmianę sposobu użytkowania w budynku;
- Istniejące warunki i umowy przyłączeniowe dla budynku dot. zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków, wód opadowych, odpadów, dostawy prądu, gazu, zaopatrzenia w ciepło itd.;
- Mapę do celów projektowych aktualną na dzień rozpoczęcia projektowania;
- Pełnomocnictwo do reprezentowania Zamawiającego w jednostkach administracji (bez możliwości decyzji powodujących zaciąganie zobowiązań);

oraz:

- przekazać wszelkie niezbędne informacje na temat obiektu i o jego użytkownikach (bez danych osobowych i poufnych);
- umożliwić wykonanie inwentaryzacji od dnia podpisania umowy;
- umożliwić wykonanie odkrywek; również poza obrębem projektowanych pomieszczeń i klatek schodowych, od dnia podpisania umowy;
- uzyskać zgodę na prowadzenie niezbędnych prac budowlanych mogących naruszyć mienie osób trzecich (tj. mieszkańców pozostałej części nieruchomości);
- uzyskać zgodę właścicieli sąsiednich nieruchomości na docieplenia ścian szczytowych – opcjonalnie;
- uzyskać zgodę właścicieli sąsiednich nieruchomości na pozostawienie otworów okiennych wychodzących na teren ich nieruchomości – opcjonalnie;
- zapewni nadzór inwestorski nad prowadzonymi pracami budowlanymi.

2.5. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

1. Prawo budowlane tekst jednolity – Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., nr 75, poz. 690 z z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 462 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2009r., nr 178, poz. 1380 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r., nr 109, poz. 719 z późniejszymi zmianami)
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r., nr 124, poz. 1030 z późniejszymi zmianami).
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2003r., nr 121, poz. 1137 z późniejszymi zmianami).
9. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003r., nr 169, poz. 1650 z późniejszymi zmianami).
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003r., nr 47, poz. 401 z późniejszymi zmianami).
11. Polska Norma PN-ISO 9836 z dnia 28 października 1997r. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
12. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2014r., poz.1446 z późniejszymi zmianami).
13. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2010r., nr 185, poz.1243 z późniejszymi zmianami).
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. (Dz. U z 2004r., nr 130, poz. 1389 z późniejszymi zmianami).
15. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2004r., nr 92, poz. 881 z późniejszymi zmianami).
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U z 2004r., nr 198, poz.2041 z późniejszymi zmianami).
17. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.
18. Ustawa z dnia 17 lutego 2005r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.
19. Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019r., poz. 1696 z późniejszymi zmianami).

20. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (Dz. U. z 2006r., poz. 196 z późniejszymi zmianami).

opracowanie:
mgr inż. arch. Elżbieta Chroboczek
upr. bud. nr 15/LOOKK/2017

3. KOSZTORYS SZACUNKOWY

3.1. Zakres prac w zakresie zagospodarowania podwórek

Szacuje się, że łączny koszt wyposażenia podwórek (zgodnie z zamieszczoną tabelą w pkt. 1.13) oraz prac ogólnobudowlanych związanych z ich montażem nie przekroczy 468 253,00zł brutto.

3.2. Zakres prac ogólnobudowlanych i instalacyjnych w zakresie zabudowań

nr	kategoria prac	kwota netto (zł)	kwota brutto (zł) vat 8%
1	rozbiórki, odgrzybienie, osuszenie, izolacje	464000	501120
2	usunięcie stropu i wykonania zabezp. konstrukcyjnych z tym związanych	150000	162000
3	elementy ochrony przeciwpożarowej	860503	929343,24
4	zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz renowacja klatek schodowych	890000	961200
5	przebudowa przestrzeni pod jednostki mieszkalne i apartamenty	980000	1058400
6	wymiana stolarki	978000	1056240
7	instalacje	794000	857520
łącznie:		5116503	5525823,24

8	przebudowa przestrzeni piwnic - bar karaoke	432000	466560
łącznie:		5548503	5992383,24

3.3. Wyposażenie

Łączny koszt wyposażenia pomieszczeń zgodnie z tabelami zawartymi w pkt. 1.13, nie przekroczy łącznie 842 324,00zł brutto; przy czym:

- Koszt wyposażenia przypadający na jedną jednostkę mieszkalną – pokój noclegowy (11szt.) to 38 181,09zł brutto.
- Średni koszt wyposażenia jednej jednostki apartamentowej (2 szt.) szacuje się na 77 829zł brutto. Uwaga! co najmniej jedna jednostka apartamentowa będzie dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Koszt wyposażenia baru karaoke będzie mieścić się w kwocie 266 674,00zł brutto.

opracowanie:

mgr inż. arch. Elżbieta Chroboczek
upr. bud. nr 15/LOOKK/2017