



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Opis Przedmiotu Zamówienia

dla inwestycji pn.: Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń
biurowych na pomieszczenia hotelowe
w Budynku Administracyjnym nr 8 na terenie Portu Lotniczego
Olsztyn-Mazury w Szymanach

INWESTOR: „WARMIA I MAZURY” Sp. z o.o.
z siedzibą w Szymanach
Szymany 150, 12-100 Szczytno

OBIEKT: **Budynek administracyjny nr 8**

ADRES: Szymany dz. Nr 860/1

STADIUM: Opis przedmiotu zamówienia

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Agnieszka Łaguna-Pawelec
upr. bud. 10/WMOKK/2013

luty 2023



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zmiany sposobu użytkowania części pomieszczeń biurowych na pomieszczenia noclegowe w budynku administracyjnym nr 8 w Szymanach dz. nr 860/1

Inwestor: „WARMIA I MAZURY” Sp. z o.o. z siedzibą w Szymanach
Szymany 150, 12-100 Szczytno

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Schemat/koncepcja
- 1.2. Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

2. Cel zamówienia

Celem niniejszego opisu zamówienia jest sporządzenie wytycznych dla zadania, które będzie realizowane pn.: **„Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń biurowych na pokoje noclegowe w budynku administracyjnym nr 8”** na terenie Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury w Szymanach.

Niniejsza inwestycja jest niezbędna z uwagi na rosnące potrzeby lotniska, które zwiększyło swoją działalność w zakresie operacji General Aviation oraz szkół lotniczych.

Zwiększenie powierzchni noclegowej w budynku zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska pozwoli najemcom i użytkownikom na łatwy dostęp do infrastruktury lotniskowej.

W dalszej perspektywie takie działanie spowoduje wzrost ruchu lotniczego (małych i dużych samolotów), a tym samym wzrost przychodów z działalności lotniskowej i okołolotniskowej.

3. Przedmiot i zakres zamówienia

3.1. Przedmiot zamówienia

WARMIA I MAZURY Sp. z o.o.
Szymany 150
12-100 Szczytno
tel./fax: +48 89 544 34 00
www.mazuryairport.pl

Nr Rejestru Sądowego
KRS 0000399439
Sąd Rejonowy w Olsztynie,
VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

NIP PL-7451842294, REGON 281345971
Bank PEKAO SA
Nr konta: 29124066701111001041806402
Kapitał zakładowy: 221 023 000.00 PLN
wpłacono w całości



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie **projektu technicznego** wraz z kosztorysami dla ww. zadania. Następnie uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń i uzgodnień, a w końcowym etapie – budowa.

3.2. Zakres opracowania

3.2.1. ETAP 1: uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania dla części obiektu wg załączonych schematów – po stronie Zamawiającego

3.2.2. ETAP 2: sporządzenie projektu architektoniczno-budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami oraz uzyskanie pozwolenia na budowę lub, jeśli pozwolenia nie jest wymagane, dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi zamierzonej zmiany sposobu użytkowania – po stronie Zamawiającego

3.2.3. ETAP 3: sporządzenie projektu technicznego wraz z kosztorysami.

4. Informacje ogólne o obiekcie

4.1. Stan istniejący

Budynek objęty opracowaniem to obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony, przykryty stropodachem. Kryty papą, o spadkach połąci ~7%, wsparty na stropie z płyt kanałowych.

Budynek został wybudowany w latach 80-tych, a w latach 2014-2015 przeszedł generalny remont. Wnętrze obiektu adaptowano na pomieszczenia biurowe, hotelowe i techniczne. Położono nowe posadzki, podłogi i tynki. Wymieniono okna, parapety i obróbki blacharskie. Wykonano nową elewację oraz obiekt ocieplono. Główną konstrukcję budynku pozostawiono bez zmian. I tak: ściany zewnętrzne i wewnętrzne piwnic murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej; ściany zewnętrzne części nadziemnej grubości 38 cm z cegły kratówki na zaprawie cementowo-wapiennej; ściany wewnętrzne konstrukcyjne gr. 25 cm i 38 cm z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej; schody wewnętrzne między kondygnacyjne – żelbetowe, dwubiegowe ze spocznikiem wykończone gresem, zewnętrzne żelbetonowe wykończone płytką gresową.

Budynek posiada dwa oddzielne wejścia. Wejście główne od północnego-wschodu – prowadzące do holu, z którego dostępne są poszczególne kondygnacje budynku. Drugie wejście znajduje się w północno-zachodniej ścianie szczytowej. Ponadto budynek posiada również wejście z poziomu piwnicy.

Część pomieszczeń posiada wentylację grawitacyjną. Okna plastikowe jednoramowe wymienione w roku 2015 (nie wchodzi w zakres opracowania). Drzwi wewnętrzne



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

płycinowe, w piwnicy metalowe. Drzwi zewnętrzne drewniane oraz w głównym wejściu metalowe przeszklone.

Obiekt jest podłączony do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz elektro-energetycznej oraz teletechnicznej. Pokoje są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną przez istniejącą kotłownię zlokalizowaną w piwnicy budynku.

Zamawiający wskaże miejsce w budynku na włączenie się do istniejących instalacji.

W pomieszczeniach zlokalizowanych bezpośrednio pod projektowanymi pokojami noclegowymi zlokalizowana jest kotłownia, serwerownia, archiwa zakładowe i magazyny odzieży. Część z tych pomieszczeń nie może zostać opróżniona na czas prowadzenia budowy. Dlatego należy przewidzieć w dokumentacji takie prowadzenie instalacji, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejącą tkankę. W razie, gdy nie da się tego uniknąć, w dokumentacji należy dokonać odpowiednich zapisów dotyczących zabezpieczenia tych pomieszczeń oraz sposobu prowadzenia robót budowlanych.

Zamawiający udostępni Wykonawcy wszelkie opracowania i projekty będące w jego posiadaniu, a mogące przyspieszyć prace projektowe nad przedmiotem opracowania.

Zamawiający zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej oraz inwentaryzacji przed przystąpieniem do projektowania.

4.2. Rozwiązania projektowe

Projektuje się zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń biurowych parteru na pokoje hotelowe (noclegowe) jednoosobowe z łazienkami.

Zakłada się, że w miejscu istniejących ośmiu pokoi biurowych powstanie osiem pokoi noclegowych oraz że układ ścian działowych nie zmieni się. Należy jedynie przewidzieć odpowiednią odporność ogniową tych ścian, tj. np. wyłożyć odpowiednią płytą, bez przemurowywania.

W każdym z pokoi należy zaprojektować łazienkę z prysznicem, umywalką i ustępem oraz wentylację grawitacyjną. Komunikacja hotelowa ogólna – istniejąca.

Ściany – w pomieszczeniach mieszkalnych projektuje się tynk gipsowy i częściowo tapeta z włókna szklanego, w łazienkach – glazurę do wysokości 2 m oraz malowanie farbą wodoodporną.



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Podłogi – w pomieszczeniach mieszkalnych projektuje się wykładzinę odporną na zabrudzenia, w łazienkach – terakotę i glazurę. W korytarzu – podłoga bez zmian – istniejące płytki gresowe.

Malowanie – w pokojach i łazienkach farby odporne na ścieranie i zabrudzenia, np. lateksowe, w odcieniach beżu.

Konstrukcja:

Należy sporządzić opinię techniczną, że projektowana zmiana sposobu użytkowania jest możliwa do przeprowadzenia z uwagi na występujące warunki techniczne. Nie projektuje się nowych ścian – jedynie wyburzenia i przemurowania związane z przeniesieniem drzwi wejściowych do pokoi noclegowych.

Instalacje:

Należy sporządzić projekt instalacji sanitarnych (wod., kan. c.o., c.u.w.) i elektrycznych i teletechnicznych. wewnętrznych w oparciu o istniejące sieci i instalacje wewnętrzne – Zamawiający udostępni posiadaną dokumentację techniczną w tym zakresie. Należy zwrócić szczególną uwagę na istniejące instalacje teletechniczne i zaplanować odpowiednie przejścia, przekucia i ewentualne przebudowy, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej serwerowni i kotłowni.

Zakres opracowania zawiera się w obrysie budynku. Cała niezbędna infrastruktura znajduje w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu.

arch. Agnieszka Laguna-Pawelec

upr. bud. n. 10/WMOKK/2013

mgr inż. arch. Agnieszka Laguna-Pawelec

upr. bud. 10/WMOKK/2013

