

ROZBUDOWA SIEDZIBY WFOŚIGW W ŁODZI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

WSTĘPNE ZAŁOŻENIA DO PROJEKTOWANIA BUDYNKU ARCHIWUM Z FUNKCJĄ BIUROWĄ ORAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI WFOŚIGW W ŁODZI

I. INFORMACJE WSTĘPNE:

1. Budynek przewiduje się w funkcji podstawowej, jako budynek archiwum o powierzchni przeznaczonej na potrzeby archiwum zakładowego dla ok. 5.000 mb dokumentacji, na kondygnacji 0.
2. Funkcją dodatkową jest funkcja biurowo – gospodarczo – magazynowa na kondygnacji 1 plus pomieszczenia techniczne na kondygnacji 0.
3. Na kondygnacji 1. założono powierzchnię biurową dla maksymalnie 25 osób, gospodarczo – magazynową o powierzchni ok. 80 m².
4. Projektant winien zweryfikować założenia Zamawiającego pod względem wzajemnej kompatybilności.
5. Projektant może zaproponować rozwiązanie inne, niż wskazane przez Zamawiającego, o ile je uzasadni pod względem technicznym, funkcjonalnym czy ekonomicznym. Rozwiązania takie będą musiały uzyskać akceptację Zamawiającego.

II. LOKALIZACJA:

1. Działka nr geodezyjny 8/32 lub nr geodezyjny 8/31, obręb geodezyjny G-21. Lokalizacja do analizy przez projektanta – projektant przedstawi dwie koncepcje lokalizacji i nowoprojektowanego budynku wraz z porównawczą analizą techniczno – ekonomiczno – funkcjonalną i swoją rekomendacją co do wyboru wariantu. Koncepcje obejmą również warianty formy architektonicznej (różnice w wariantach formy architektonicznej muszą być znaczące). Na podstawie wariantu wybranego przez Zamawiającego projektant opracuje dokumentację projektowo – kosztorysową inwestycji.
2. Powierzchnia zabudowy – ok. 500 m².
3. Pozostałą część ww. działek wykorzystać na komunikację, miejsca postojowe dla samochodów i zieleni.
4. Projektowany układ komunikacyjny działki 8/32 dowiązać do układu komunikacyjnego działki 8/31 (ma stanowić jego kontynuację). Przewidzieć zjazd na działkę 8/32 z drogi usytuowanej na działce 8/37, stanowiącej własność Bionanopark Sp. z o.o.
5. Budynek i infrastrukturę towarzyszącą lokalizować w sposób jak najbardziej ograniczający wycinkę istniejących drzew (nie dotyczy drzew w złym stanie sanitarnym, statycznym, itp.).

III. ZAŁOŻENIA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANE:

1. **Forma architektoniczna:** nawiązująca do istniejącego budynku biurowego na działce 8/31. Budynek dwukondygnacyjny (wysokość kondygnacji ok. 3,60 m).
2. **Posadowienie:** Budynek posadowiony na fundamentowej płycie dennej o konstrukcji wystarczającej do zlokalizowania na kondygnacji 0 archiwum z regałami przesuwными w ilości wg szkicu, izolowanej pionowo i poziomo, termicznie i przeciwwilgociowo. Przed przystąpieniem do projektowania należy określić warunki geotechniczne, a rozwiązania projektowe należy w zależności od nich zweryfikować.
3. **Konstrukcja:**
 - 1) **Strop nad kondygnacjami:** o konstrukcji adekwatnej do funkcji kondygnacji wyższej, izolowany akustycznie.
 - 2) **Stropodach:** o odpowiedniej konstrukcji, umożliwiającej usytuowanie na nim urządzeń i instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i elektrycznych, zabezpieczony akustycznie, termicznie i przeciwwilgociowo za pomocą odpowiednich izolacji, obarierowany ze względów BHP. Forma bariery spójna z architekturą budynku. Należy rozwiązać odprowadzenie wód opadowych z dachu w oparciu o istniejący system kanalizacji deszczowej lub o zaproponowany nowy.
 - 3) **Ściany zewnętrzne:** konstrukcja w zależności od wymogów konstrukcyjnych, termicznych i ppoż., np. murowane plus odpowiednie ocieplenie, zgodne z właściwymi przepisami i normami oraz

wykończenie. Stosować rozwiązania optymalne pod względem technicznym i ekonomicznym. Kolorystyka nawiązująca do budynku istniejącego na działce 8/31.

- 4) **Ściany wewnętrzne:** klatka schodowa i szyb dźwigu – konstrukcja w zależności od wymogów konstrukcyjnych i ppoż., ściany archiwum i pomieszczeń – żelbetowe lub murowane (np. z bloczków gipsowych o wysokiej wytrzymałości mechanicznej. Konstrukcja ścian archiwum – w zależności od przepisów ppoż. i przepisów dot. archiwów państwowych. Ściany wykończone gładzią cementową (bloczki gipsowe) lub tynkiem cementowo-wapiennym (ściany żelbetowe). Stosować rozwiązania optymalne pod względem technicznym i ekonomicznym. Kolorystyka uzgodniona z Zamawiającym. Ściany w WC – płyta kartonowo - gipsowa zakrywająca instalacje, płytki gresowe, ściennie, odpowiednie do sanitariatów.
- 5) **Komunikacja pionowa:** klatka schodowa wydzielona lub otwarta – w zależności od wymogów ppoż. Stopnie obłożone płytkami gresowymi takimi, jak na posadzkach, z cokolikami. Balustrady – stal nierdzewna, formą nawiązująca do balustrad w budynku istniejącym. Przewidzieć dźwig osobowy do transportu osób, w tym niepełnosprawnych.
- 6) **Posadzki:** gres barwiony w masie, w technologii prasowanej na sucho b1a, antypoślizgowy, matowy, kolor ciemnoszary (nawiązujący do posadzek w budynku istniejącym), fugi w kolorze płytek, cokoliki. W pomieszczeniu archiwum przewidzieć konstrukcję pod regały przesuwne.
- 7) **Sufity:** strop malowany na kolor biały. Sufity systemowe, podwieszane, o wys. zawieszenia 300 cm – siatka rastrowa z blachy aluminiowej o przekroju „u”, o wymiarach i kolorystyce, jak w pomieszczeniach biurowych budynku istniejącego. Sufit w WC – z płyt mineralnych laminowanych z częściowo ukrytym rusztem; gładka biała płyta z miękkiej wełny szklanej, pokryta welonem z włókna szklanego (również na tylnej stronie płyty) o drobnej fakturze. Bardzo wysoka odporność na uszkodzenia mechaniczne. Płyty montowane od dołu konstrukcji.
- 8) **Okna zewnętrzne:** uchylno - rozwierne – od strony zachodniej, południowej i północnej (archiwum bez okien), nawiązujące formą do stolarki istniejącej w budynku głównym. Hall na parterze i piętrze – przeszklenie nieotwieralne.
- 9) **Drzwi zewnętrzne:** wejście główne do budynku zamykane na klucz, z zadaszeniem, szerokie, pozwalające na swobodny przejazd wózkiem do wożenia akt. – rozwiązanie technologiczne nawiązujące do zastosowanych w budynku istniejącym (np. drzwi zewnętrzne – elewacja zachodnia bud. istniejącego), Drzwi do pomieszczeń technicznych z wejściem od zewnątrz – stalowe, podobne jak w pomieszczeniach technicznych budynku istniejącego. Rozwiązać sposób ewakuacji w razie pożaru. Rozważyć podłączenie do istniejącego systemu automatyki pożarowej lub przewidzieć system osobny. W przypadku lokalizacji budynku na działce 8/31, po zachodniej stronie, w pobliżu budynku istniejącego, rozważyć możliwość połączenia obydwu budynków przeszklonym łącznikiem o odpowiedniej konstrukcji.
- 10) **Drzwi wewnętrzne:** skrzydło pełne obiektowe, bezprzylgowe, podwójna rama klejona drewniana – zewnętrzna, wypełnienie pełna płyta wiórowa, ościeżnica aluminiowa zlicowana ze ścianą, z klamką, zamykane na klucz. Archiwum – drzwi antywłamaniowe, pełne, ppoż. z możliwością plombowania, z kontrolą dostępu, z jednym wspólnym kluczem – 2 szt., zgodne z przepisami dot. archiwów państwowych. Klamka lub gałka o solidnej konstrukcji, zapobiegającej obłuzowywaniu się.

4. Funkcje:

- 1) **Kondygnacja 0** – archiwum zakładowe z regałami przesuwными w ilości wg szkicu, obejmujące maksymalną część kondygnacji:
 - jedno pomieszczenie na akta klasy poniżej A,
 - jedno pomieszczenie na akta klasy A,
(stosunek powierzchni ww. pomieszczeń – ok. $\frac{3}{4} : \frac{1}{4}$)
Dopuszcza się możliwość gromadzenia akt obydwu kategorii w jednym pomieszczeniu, na oddzielnych regałach, w ww. proporcjach. W każdym pomieszczeniu archiwum przewidzieć miejsce na biurko/stół o wym. 80 x 160 cm + krzesło. Archiwum musi spełniać wymogi przepisów dotyczące archiwów państwowych.
 - pomieszczenie gospodarcze pod schodami,

- pomieszczenia techniczne (rozdzielnia elektryczna, węzeł c.o., serwerownia, itp.) w celu ewentualnej lokalizacji urządzeń technicznych,
 - opcjonalnie na poziomie tym zmniejszając powierzchnię archiwum można zlokalizować pomieszczenia gospodarcze lub/i garaże.
- 2) **Kondygnacja 1** – część biurowo – magazynowo – gospodarcza:
- pokoje biurowe (w ilości ogółem dla max. 25 osób) i pomieszczenia gospodarczo – magazynowe w ilości i funkcji uzgodnionej z inwestorem,
 - WC i pomieszczenie socjalne – część zachodnia (rozwiązać podłączenie wody i kanalizacji sanitarnej), określić konieczność wydzielenia osobnego WC dla niepełnosprawnych.
- 3) **Dach:**
- należy rozwiązać wejście na dach (można wziąć pod uwagę nadbudówkę),
 - w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych na dachu ewentualnie przewidzieć lokalizację urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odgromowych, wywiewek, itp.; posadowienie ww. urządzeń nie może kolidować z rozwiązaniami dotyczącymi pokrycia dachowego; należy zapewnić na poziomie dachu dostęp do wody i energii elektrycznej; należy zapewnić na poziomie dachu swobodną komunikację (odpowiednie przejścia), gwarantującą dostęp serwisowy do wszystkich instalacji i urządzeń; urządzenia pracujące w oparciu o ciecze w miarę możliwości lokalizować w jak najmniejszym stopniu nad częścią przeznaczoną na archiwa.

IV. INSTALACJE:

1. Instalacja elektryczna średnioprądowa (oświetlenie ledowe zwykłe i awaryjne, gniazda, łączniki, rozdzielnie lokalne, okablowanie, itd.); określić możliwość włączenia zasilania projektowanej instalacji wentylacyjnej, grzewczo – chłodzącej i osuszającej do istniejącego systemu zasilania rezerwowego (zespół prądotwórczy). W przypadku braku takiej możliwości rozwiązać problem zasilania rezerwowego.
2. Instalacja niskoprądowa (sieć logiczna i telefoniczna + internet); podłączenia gniazd komputerowych we wszystkich pomieszczeniach (biurowych, magazynowych i archiwum) do systemu UPS.
3. Instalacja c.o. klasyczna, zasilana z sieci miejskiej i/lub inna, korzystniejsza od strony technicznej, ekonomicznej i eksploatacyjnej, po przeprowadzeniu analizy przez projektanta i uzgodnieniu z Zamawiającym.
4. Instalacja wod.-kan. i zasilająca hydranty ppoż.: określić możliwości zasilania w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych przy wykorzystaniu istniejących instalacji lub – jeżeli to niemożliwe – nowych; należy przeanalizować możliwość grawitacyjnego odprowadzenia ścieków lub jej brak i wskazać odpowiednie rozwiązanie; w przypadku projektowania włączenia instalacji kanalizacji sanitarnej do instalacji wewnętrznej Bionanoparku, należy to rozwiązanie uzgodnić z właścicielem instalacji; należy rozwiązać problem nawadniania zieleni, której urządzenie jest projektowane na działce 8/32.
5. Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewna.
6. Instalacja klimatyzacyjna: archiwum (utrzymanie temperatury 14 - 18°C z tolerancją 1% i wilgotności 30 – 50%, z tolerancją 3%, w trybie ciągłym, zgodne z wymogami dla archiwów państwowych), pokoje biurowe i magazynowo - gospodarcze.
7. Instalacja automatyki pożarowej i oddymiania (określić możliwości podłączenia do istniejącej centrali pożarowej oraz do systemu monitoringu sygnałów alarmowych i uszkodzeniowych); ponadto przewidzieć urządzenia gaśnicze w pomieszczeniach stosownie do odpowiednich przepisów ppoż.
8. Instalacja kontroli dostępu (drzwi zewnętrzne do budynku i pomieszczenie archiwum), systemu sygnalizacji włamania i napadu, telewizji dozorowej); określić możliwości podłączenia do istniejących systemów.
9. Instalacja odgromowa.
10. Należy zweryfikować istniejące zapotrzebowanie mediów – w razie konieczności wystąpić do gestorów o zwiększenie ich ilości. Jeżeli będzie konieczność wydzielenia pomieszczenia na potrzeby odrębnej rozdzielni elektrycznej lub węzła c.o. dla projektowanego budynku, urządzenia lokalizować w pomieszczeniach technicznych na parterze. W rozdzielni elektrycznej przewidzieć kompensację mocy biernej i lokalizację ewentualnego dodatkowego zestawu zasilania awaryjnego (UPS). Wówczas w

pomieszczeniu tym należy również przewidzieć instalację grzewczą – chłodzącą, w celu zapewnienia odpowiednich parametrów pracy urządzeń. Niezależne, odrębne instalacje grzewczo – chłodzące (podstawową i zapasową, pracujące naprzemiennie), przewidzieć również w pomieszczeniu, w którym ewentualnie zostaną zlokalizowane serwery.

11. Instalację teletechniczną doprowadzić do każdego pomieszczenia oprócz WC i socjalnego. Prowadzenie kabli w ukrytych korytach nad sufitami podwieszanymi lub w kanałach. Lokalizację rozdzielni lokalnych i szaf teletechnicznych oraz lokalizację i ilość gniazd elektrycznych i teletechnicznych w każdym pomieszczeniu, jak również lokalizację urządzeń sanitarnych w WC i aneksie socjalnym uzgodnić z Zamawiającym.
12. Instalację grzewczą – chłodzącą (klimatyzację) doprowadzić do pokoi biurowych, magazynowych, socjalnego i do archiwum.
13. Instalację c.o. doprowadzić do pozostałych pomieszczeń.
14. Instalację wentylacyjną doprowadzić do wszystkich pomieszczeń oprócz pomieszczenia gospodarczego pod schodami. Pomieszczenie to będzie wyposażone również w drzwi wewnętrzne od strony hallu. W drzwiach tych należy przewidzieć otwory wentylacyjne.
15. Instalację wod.-kan. doprowadzić do WC i pomieszczenia socjalnego. Przewidzieć doprowadzenie wody na dach i 2 polewaczki zewnętrzne z dwóch stron budynku w miejscach uzgodnionych z Zamawiającym.
16. Należy do minimum (o ile to możliwe – do zera) ograniczyć prowadzenie przewodów transportujących ciecze w pomieszczeniach archiwum, zwłaszcza w przestrzeni podsufitowej.

V. KOMUNIKACJA ZEWNĘTRZNA:

Komunikację zewnętrzną dostosować do nowej sytuacji (drogi, ciągi pieszojezdne, na pozostałym terenie zaprojektować miejsca postojowe dla samochodów i zieleni, rozwiązać odprowadzenie wód opadowych w oparciu o istniejący lub nowoprojektowany system kanalizacji deszczowej). Przewidzieć i uzgodnić z właścicielem terenu (Bionanopark) wyjazd z działki 8/32 na jego drogę wewnętrzną.

VI. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

Zagospodarowanie terenu, tj. zieleni, alejki zwirowe, małą architekturę, ilość drzew i pozostałych nasadzeń, oświetlenie zewnętrzne istniejące i projektowane, dostosować do nowej sytuacji. Wymagana inwentaryzacja drzew istniejących, projekt gospodarki zielenią do celów uzyskania decyzji o pozwoleniu na usunięcie drzew kolidujących z projektowanymi naniesieniami i projekt nasadzeń zastępczych.

VII. PRACE ADAPTACYJNE W BUDYNKU ISTNIEJĄCYM I NA TERENIE ZEWNĘTRZNYM:

W zależności od przyjętej lokalizacji nowego budynku, należy:

1. Określić zakres niezbędnych prac adaptacyjnych w budynku istniejącym i w terenie zewnętrznym (przebudowa infrastruktury podziemnej i naziemnej) związanych z budową nowego budynku. Należy wziąć pod uwagę możliwości maksymalnego wykorzystania infrastruktury istniejącej w budynku głównym (rozdzielnia główna, serwerownia, instalacje, itp.).
2. Rozważyć możliwość zmiany przeznaczenia istniejącego placu manewrowego dla straży pożarnej na miejsca parkingowe.
3. Wszystkie prace adaptacyjne winny być projektowane i wykonywane w uzgodnieniu z Zamawiającym. W przypadku ingerencji w konstrukcję budynku, instalacje, urządzenia lub infrastrukturę towarzyszącą, należy naruszone elementy przywrócić do stanu pierwotnego lub na ich modyfikację/przebudowę uzyskać zgodę Zamawiającego.

VIII. Warianty.

W ramach przedstawionych w punkcie III ppkt 4 funkcji poszczególnych kondygnacji istnieje możliwość tworzenia różnych wariantów rozwiązań funkcjonalnych budynku. Dla kondygnacji 0 i 1 możliwe funkcje przedstawiono na przykładowych szkicach.