

**Program funkcjonalno - użytkowy.**

„Budowa obiektu instytucji otoczenie biznesu - Opolskie Centrum Wysokich Technologii na rzecz  
Zrównoważonego Rozwoju” ATMOTERM w Opolu.

Kraków, czerwiec 2011 r.

## Spis zawartości.

### **1. Informacje ogólne**

### **2. Część opisowa**

- 2.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia
- 2.2 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych
- 2.3 Aktualna uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
- 2.4 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
- 2.5 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe (wskaźniki powierzchniowe)
- 2.6 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

### **3. Część informacyjna**

- 3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia z wymogami przepisów odrębnych
- 3.2 Oświadczenie Inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 3.3 Przepisy prawne i normy
- 3.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zrealizowania inwestycji
- 3.5 Załączniki programu funkcjonalno-użytkowe

## 1. Informacje ogólne.

### Nazwa inwestycji:

Budowa obiektu instytucji otoczenie biznesu - Opolskie Centrum Wysokich Technologii na rzecz Zrównoważonego Rozwoju, budynek biurowy z garażem podziemnym wraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i technicznymi oraz zagospodarowaniem terenu.

### Adres obiektu:

45-031 Opole, ul. Łangowskiego 4, działki nr 24/10 i 24/11 poszerzone o części działek przyległych 25/2 i 24/1, k.m. 44, obręb Opole.

### Kody i nazwy według CPV (Wspólny Słownik Zamówień)

71200000-0	usługi architektoniczne i podobne
71000000-8	usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
45110000-1	roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
45100000-8	przygotowanie terenu pod budowę
45000000-7	roboty budowlane
45200000-9	roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45300000-3	roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1	roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45112710-5	roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych

### Nazwa inwestora:

ATMOTERM S.A.  
ul. Łangowskiego 4, 45-031 Opole NIP 754-033-94-96

Niniejszy dokument opracowany został na podstawie informacji zamieszczonych w dokumentacji postępowania dot. wykonania przez SARP o. Opole koncepcji architektonicznej projektu pod nazwą: „Budowa obiektu instytucji otoczenie biznesu - Opolskie Centrum Wysokich Technologii na rzecz Zrównoważonego Rozwoju” ATMOTERM w Opolu.  
Uwzględniono zapisy zaleceń Inwestora.

Autor opracowania PFU (program wykonany na podstawie projektu autorstwa UCEES):

UCEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Ul. Ks. Pawlickiego 16/4  
30-320 Kraków

arch. Piotr Uherek

arch. Piotr Czerwiński

arch. Marek Szpinda

Tel. 12 397 23 84/85  
mail: ucees@ucees.pl

## **2. Część opisowa.**

### **2.1 Opis ogólny przedmiotu inwestycji.**

Przedmiotem inwestycji jest budowa „Obiektu instytucji otoczenie biznesu - Opolskie Centrum Wysokich Technologii na rzecz Zrównoważonego Rozwoju” w klasie budynków biurowych A. Jest to budynek biurowy z garażem podziemnym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu i miejscami postojowymi.

Inwestycja złożone jest z następujących elementów:

- wyburzenie budynku gospodarczego położonego w południowej części działki nr 24/10;
- budowa nowego budynku biurowego z garażem podziemnym, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na dz. nr 24/10 i 24/11, oraz fragmenty działek przyległych 25/2 i 24/1, k.m. 44, obręb Opole;
- realizacja lub przebudowę niezbędnych urządzeń budowlanych, przyłączy i instalacji zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- zagospodarowanie terenu obejmujące realizację nawierzchni zewnętrznych, urządzenie miejsc postojowych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej oraz zagospodarowanie zielenią i elementami małej architektury.

Celem projektu jest budowa obiektu budowlanego w celu zapewnienia powierzchni dla około 50 dodatkowych miejsc pracy dla potrzeb firmy ATMOTERM oraz powierzchni dla około 50 miejsc pracy z przeznaczeniem na wynajem dla firm zewnętrznych.

Planowany obiekt ma nosić znamiona nowoczesnego rozwiązania w istniejących uwarunkowaniach przestrzennych i użytkowych. Stanowić ma wizytówkę firmy ATMOTERM S.A. jako dynamicznie rozwijającej się firmy, która to tworzy komputerowe systemy zarządzania informacjami środowiskowymi oraz dostarcza rozwiązań z zakresu ochrony środowiska.

Głównym celem projektu jest unowocześnienie oferty produktowej firmy ATMOTERM poprzez zastosowanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych i usługowych w branży ochrony środowiska. Wzrost nakładów na inwestycje poprzez utworzenie Opolskiego Centrum Wysokich Technologii na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju umożliwi skuteczne konkurencje na rynku krajowym i zagranicznym oraz w efekcie końcowym zmniejszy dystans do firm unijnych.

### **2.2 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych.**

#### **Lokalizacja.**

Teren stanowiący zakres inwestycji to działka nr 24/10 i 24/11 oraz fragmenty działek 25/2 i 24/1, k.m. 44 obręb Opole, położony w centrum Opola przy ul. Łangowskiego.

Obszar znajduje się obrębie terenu o oznaczeniu 14 MW/U w zakresie Miejscowego Planu Zagospodarowanie Przestrzenne „Śródmieście II - Centrum” w Opolu.

Zgodnie z zapisami ww MPZP teren znajduje się w strefie „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej, oraz w strefie strefa „OW” - obserwacji archeologicznej oraz układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków.

Lokalizacja projektowanego obiektu powinna zostać zdefiniowana jako śródmiejska zabudowa uzupełniająca w oparciu o MPZP (zapisy w dokumentacji projektowej szczególnie w projekcie budowlanym, będącym załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę).

Ta definicja lokalizacji inwestycji pozwala na spełnienie wymogów czasu nasłonecznienia oraz

warunków w zakresie przesłaniania dla budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi.

### **Stan własności.**

Działki nr 24/10 i 24/11 położone przy ul. Łangowskiego są własnością Inwestora: ATMOTERM S.A., ul. Łangowskiego 4, 45-031 Opole, w odniesieniu do fragmentów działek 25/2 i 24/1 prowadzone jest postępowanie zmierzające do zakupu wskazanego terenu dla inwestycji.

### **Charakterystyka istniejącej zabudowy.**

Obszar opracowania to teren o powierzchni ok. 1 117 m<sup>2</sup>. Teren inwestycji dostępny jest od strony ul. Łangowskiego przejazdem pomiędzy budynkami nr 4 i nr 6. Obecnie dostęp przez bramę wjazdową otwieraną automatycznie.

Siedziba firmy ATMOTERM to kamienica zlokalizowana w pierzei ulicy Łangowskiego, pod numerem 4. Od strony południowo-zachodniej sąsiaduje z kamienicą - ul. Łangowskiego 2, od północno-wschodu w odległości ok. 6m znajduje się kamienica mieszkalna nr 6.

W południowo-wschodniej części działki 24/10 znajduje się parterowy budynek gospodarczy, przeznaczony do wyburzenia. W jego miejsce planowana jest lokalizacja podnośnika dla samochodów osobowych.

Kamienica obecnej siedziby firmy to czterokondygnacyjny, podpiwniczony budynek, kryty dachem płaskim. Ostatnia kondygnacja powstała w okresie późniejszym, układ jej okien nie odpowiada porządkowi niższych kondygnacji.

Zgodnie z zapisami MPZP w przypadku przebudowy budynku konieczna do wykonania jest korekta otworów okiennych czwartej kondygnacji z dostosowaniem do historycznych podziałów niższych kondygnacji.

Działka nr 24/11 od strony południowej graniczy z kamienicą mieszkalną na działce nr 24/8. Kamienica ta to budynek zabytkowy ujęty w rejestrze zabytków, w strefie przyziemia znajduje się fragment murów miejskich, posiadający wpisany w miejscowym planie obowiązek ekspozycji.

Dane istniejącego budynku biurowego (ul. Łangowskiego 4) :

- pow. zabudowy - ok. 284 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa - ok. 930 m<sup>2</sup>
- kubatura - ok. 4 544m<sup>3</sup>

Dane dotyczące budynku gospodarczego (obiekt przeznaczony do wyburzenia) :

- pow. zabudowy - ok. 52m<sup>2</sup>, wysokość ok. 4m.

### **Projektowany budynek.**

W konsekwencji zadanej lokalizacji, teren na tyłach kamienicy będącej siedzibą firmy ATMOTERM, proponowany jest budynek w formie prostej bryły z oszczędną artykulacją, charakterystyczną dla zabudowy oficynowej. Budynek ten działa w pełni niezależnie od istniejącej siedziby firmy. Przebudowa istniejącego budynku nie wchodzi w zakres planowanej inwestycji.

Obiekt dostępny jest z przejścia pomiędzy budynkami nr 4 i nr 6 przy ulicy Łangowskiego. Wejście bezpośrednio z poziomego terenu od strony północno-wschodniej. Wszystkie kondygnacje obsługiwane są przez dźwig osobowy przystosowany do przewozu osób niepełnosprawnych. Kondygnacje naziemne zaplanowano w układzie pasmowym: centralny pas mieści trzon komunikacji, sale konferencyjne oraz pomieszczenia sanitarne, pasy zewnętrzne to otwarte

przestrzeń biurowe. Układ ten może dogodnie funkcjonować w przypadku jednego użytkownika na kondygnacji jak również pozwala na wydzielenie dwóch, trzech lub czterech niezależnych powierzchni biurowych.

Przyjęte w projekcie rozwiązanie kształtu przestrzeni biurowych daje pełną swobodę aranżacji powierzchni w układzie „open space” jak również pozwala na wprowadzanie układów gabinetowych.

Rozkład funkcji w budynku:

- poziom („-1”) - garaż, pomieszczenie systemu zasilania awaryjnego i pomieszczenia gospodarcze;
- parter (0) - holl, pokój ochrony, duża sala konferencyjna, serwerownia i biura;
- piętra typowe (1, 2 i 3) - biura z wymaganym zapleczem, sala konferencyjna;
- dach (4) - przestrzeń dla urządzeń klimatyzacji (centrale, zewnętrzne jednostki VRV) osłonięta widokowo i akustycznie ścianami attyk;

#### **Tabela powierzchni terenu inwestycji.**

Uwaga - powierzchnia terenu inwestycji, działki nr 24/10 i 24/11 poszerzone o części działek przyległych 25/2 i 24/1, k.m. 44, obręb Opole (wraz z istniejącym budynkiem frontowym firmy ATMOTERM oraz budynkiem gospodarczym) - ok. 1 117m<sup>2</sup>. Dane powierzchniowe należy zweryfikować po wydzieleniu terenu inwestycji.

Lp.	Elementy	Pow. m <sup>2</sup>
1	Pow. terenu inwestycji (działki nr 24/10 i 24/11 oraz fragmenty działek nr 25/2 i 24/1)	ok. 1 117
2	Pow. zabudowy istniejącego budynku	ok. 284
3	Pow. zabudowy budynku projektowanego	ok. 264
4	Pow. utwardzone (ciąg pieszo-jezdny i miejsca postojowe)	ok. 393
5	Pow. zadaszenia dla podnośnika samochodów osobowych	ok. 38
6	Pow. terenów zielonych na gruncie rodzimym	ok. 82
7	Pow. tarasu przed dużą salą konferencyjną (na stropodachu)	ok. 56

#### **Infrastruktura techniczna.**

Istniejący budynek posiada przyłącze do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej a także posiada wewnętrzne instalacje teletechniczne.

Ze względu na skalę nowej inwestycji konieczna jest przebudowa istniejących przyłączy po uzyskaniu warunków technicznych podłączenia do poszczególnych mediów.

#### **2.3 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.**

Posiadane na obecnym etapie przez Zamawiającego opracowania i dokumenty muszą zostać uzupełnione w kolejnych etapach przygotowania inwestycji tak, aby umożliwiły realizację przedmiotu inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Roboty budowlane muszą być prowadzone zgodnie z zapisami:

- decyzji o pozwoleniu na budowę i dokumentacją projektową będącą załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę (Projekt Budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu, posiadający wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia);
- dokumentacja wykonawcza wykonana na zlecenie Inwestora wykonana ściśle w oparciu o Projekt

Budowlany i wypełniająca zapisy decyzji o pozwoleniu na budowę;

- zarówno projekt budowlany jak i dokumentacja wykonawcza muszą wypełniać zapisy MPZP;
- dokumentacja projektowa musi zostać uzgodniona z Opolskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
- obowiązujących przepisów prawa i zasad wiedzy technicznej i odpowiednich norm.

Teren inwestycji jest aktualnie uzbrojony, wymaga wykonania prac przygotowawczych:

- zaplecze budowy (pomieszczenia dla pracowników, magazyny itp.);
- rozbiórka istniejącego budynku gospodarczego;
- ogrodzenie terenu budowy;
- przebudowa lub likwidacja kolidujących urządzeń infrastruktury technicznej;
- przygotowanie drogi obsługującej.

W czasie realizacji robót teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

#### **Cele, których realizację ma umożliwić projektowany obiekt.**

- rozszerzenie i unowocześnienie oferty produktowej firmy ATMOTERM S.A. ;
- umożliwienie stosowania najnowocześniejszych produkcyjnych rozwiązań technologicznych;
- stworzenie nowoczesnej bazy infrastrukturalnej umożliwiającej wdrażanie innowacyjnych usług i produktów;
- zwiększenie zatrudnienia poprzez stworzenie dodatkowych 100 miejsc pracy (50 firmy ATMOTERM, 50 dla firm zewnętrznych);
- wzrost wydajności i jakości pracy dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii i systemów organizacyjnych;
- wpływ na poprawę stanu środowiska za pośrednictwem oferty produktowej Centrum Wysokich Technologii i usług ATMOTERM w dziedzinie zarządzania środowiskowego
- dostęp do systemów gromadzących i przetwarzających informację środowiskową oraz zarządzania nimi;
- obiekt, jako siedziba firmy ATMOTERM, która zajmuje się zagadnieniami związanymi ze sferą ochrony środowiska, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych charakterystycznych dla budynku energooszczędnego o współczynniku EP nie większym niż 100 [kWh/m<sup>2</sup>/rok], stanowić będzie sam w sobie wizytówkę firmy.

#### **2.4 Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe.**

Zagospodarowanie terenu inwestycji wraz z lokalizacją nowego budynku biurowego oraz elementami komunikacji mają wypełniać następujące założenia:

- maksymalne wykorzystanie powierzchni terenu inwestycji;
- zapewnienie dojazdu (w ramach możliwości, które oferuje teren inwestycji) i właściwej liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów (wg wymogów zapisanych w MPZP);
- właściwa organizacja ruchu pieszych oraz zapewnienie dostępu do obiektu dla osób na wózkach;

- zorganizowanie przestrzeni rekreacyjnej z zielenią urządzoną i elementami małej architektury;

Projektowany budynek ma spełniać następujące wymagania:

- klasa budynków biurowych A,
- wartość współczynnika EP nie większa niż 100 kWh/m<sup>2</sup>/rok,
- zastosowanie odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła w systemie VRV),
- zastosowanie systemów odzysku ciepła (rekuperacji),
- zastosowanie systemów BMS (Building Management Systems)
- otwarte powierzchnie biurowe z możliwością wprowadzania zmian funkcjonalnych i przestrzennych w trakcie funkcjonowania obiektu (np. korekty aranżacji biur, wprowadzenie podziałów);
- niezależne funkcjonowanie istniejącego budynku firmy ATMOTERM i nowego budynku;
- wymóg uzyskania niskich kosztów eksploatacji obiektu (między innymi dzięki wykorzystaniu ekologicznych źródeł energii, izolacja ścian warstwowych zapewniająca uzyskanie wymaganego współczynnika EP wskazanego w niniejszym PFU - szczególnie detali połączeń z elementami ślusarki);
- aktualne wymagania w zakresie przepisów ochrony p.poż., higieniczno-sanitarnych, BHP;
- bryła budynku, fasady i przestrzenie wewnętrzne wykonane w sposób trwały i estetyczny;

Podstawowe parametry wielkościowe inwestycji - nowy budynek.

I.p.	Element	Wartości
1	Powierzchnia zabudowy	264,0 m <sup>2</sup>
2	Powierzchnia użytkowa, garaż, poziom „-1”	475,7 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia użytkowa, parter, poziom „0”	257,0 m <sup>2</sup>
4	Powierzchnia użytkowa, poziom „1”	245,8 m <sup>2</sup>
5	Powierzchnia użytkowa, poziom „2”	245,8 m <sup>2</sup>
6	Powierzchnia użytkowa, poziom „3”	288,7 m <sup>2</sup>
7	<b>Powierzchnia użytkowa budynku wraz z garażem podziemnym</b>	<b>1 513,0 m<sup>2</sup></b>
8	<b>Powierzchnia użytkowa budynku, kondygnacje nadziemne</b>	<b>1 037,3 m<sup>2</sup></b>
9	Kubatura, całość	ok. 6 320 m <sup>3</sup>
10	Kubatura części nadziemnej	ok. 4 300 m <sup>3</sup>
11	Liczba kondygnacji nadziemnych	4
12	Liczba kondygnacji podziemnych	1
13	Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	17
14	Liczba miejsc postojowych w terenie	3
15	Liczba miejsc postojowych razem	20

## 2.5 Szczegółowe właściwości funkcjonalno - użytkowe (wskaźniki powierzchniowe).

Podstawowe elementy funkcjonalne budynku:

- strefa wejściowa z holem i recepcją;
- powierzchnie biurowe (pow. biurowe typu „open space”);
- pomieszczenia lub aneksy dla drukarek i kserokopiarek;
- sale konferencyjne;
- pomieszczenia socjalne;

- pomieszczenia sanitarne;
- pomieszczenia magazynowe i techniczne;
- komunikacja;

- garaż podziemny.

Nie wyklucza się możliwości wprowadzenia zmian proporcji powierzchni użytkowych.

#### Poziom docelowego zwiększenia zatrudnienia firmy ATMOTERM (w ciągu najbliższych 5 lat).

I.p.	Pracownicy firmy ATMOTERM , działy	Szacunkowa liczba
1	Część administracyjno-księgową	6
2	Część biurowa	42
3	Pracownicy techniczni	2
4	Pracownicy innych firm wynajmujących przestrzeń biurową	50
5	Szacunkowa liczba pracowników biurowych	50
6	<b>Razem liczba osób pracujących w budynku</b>	<b>100</b>

#### Zestawienia powierzchni użytkowych poszczególnych kondygnacji budynku.

Poziom „-1”, garaż podziemny		
nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
11.-1	Pomieszczenie dla urządzeń zasilania awaryjnego	12,7
12.-1	Schowek porządkowy	10,1
13.-1	Pomieszczenie gospodarcze	7,3
14.-1	Powierzchnia parkingu podziemnego (komunikacja i m. postojowe)	440,4
15.-1	Komunikacja	5,2
Σ		<b>475,7</b>

Poziom „0”, parter		
nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
01.1	Hol wejściowy	48,8
02.0	Biura	59,7
03.0	Pokój ochrony, portier	14,7
04.0	Sala konferencyjna, duża	59,7
06.0	Pomieszczenie dla drukarek	17,7
07.0	Pomieszczenie socjalne	15,3
08.0	Sanitariaty	13,4
09.0	Serwerownia	14,3
15.0	Komunikacja	13,4
Σ		<b>257,0</b>

Zadaszenie nad podnośnikiem dla samochodów osobowych - ok. 42m<sup>2</sup>

Poziom „1”, pierwsze piętro		
nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
02.1	Biura	154,4
05.1	Sala konferencyjna, mała	32,5
06.1	Pomieszczenia drukarek	13,7
07.1	Pomieszczenia socjalne	9,7
08.1	Sanitariaty	9,6
15.1	Komunikacja	25,9

$\Sigma$		245,8
----------	--	-------

Poziom „2”, drugie piętro		
nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
02.2	Biura	154,4
05.2	Sala konferencyjna, mała	32,5
06.2	Pomieszczenia drukarek	13,7
07.2	Pomieszczenia socjalne	9,7
08.2	Sanitariaty	9,6
15.2	Komunikacja	25,9
$\Sigma$		245,8

Poziom „3”, trzecie piętro		
nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
02.3	Biura	197,3
05.3	Sala konferencyjna, mała	32,5
06.3	Pomieszczenia drukarek	13,7
07.3	Pomieszczenia socjalne	9,7
08.3	Sanitariaty	9,6
15.3	Komunikacja	25,9
$\Sigma$		288,7

Poziom „4”, dach (poziom techniczny)		
nr	Nazwa	Pow. (m <sup>2</sup> )
	Otwarta przestrzeń stropodachu, urządzenia systemu wentylacji, systemy posadowienia urządzeń zabezpieczające przed przekazywaniem drgań, ew. zabezpieczenie akustyczne - ekrany.	ok. 240

Zakłada się tolerancję powierzchni użytkowych na poziomie  $\pm 10\%$  dla poszczególnych grup funkcjonalnych pomieszczeń.

Do niniejszego opracowania dołączono rzuty, przekroje oraz wizualizację (koncepcję architektoniczną) stanowiącą załącznik nr 4 niniejszego PFU.

## 2.6 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych, standardów i wskaźników ekonomicznych.

### Ogólne wytyczne dotyczące zagospodarowania terenu.

Projekt zagospodarowania terenu powinien zapewniać, w ramach możliwości jakie daje teren inwestycji, wygodny wjazd od ul. Łangowskiego a także wymaganą w MPZP liczbę miejsc parkingowych.

W ramach koncepcji architektonicznej zaplanowano 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (17 w garażu podziemnym obsługiwanym przez podnośnik samochodowy, 3 w poziomie terenu). Liczba ta wypełnia zapisy MPZP przy uwzględnieniu sumy powierzchni użytkowej w obu budynkach na działce nr 24/10 (budynek istniejący 930m<sup>2</sup> plus suma powierzchni kondygnacji powyżej terenu budynku projektowanego, bez powierzchni kondygnacji „-1”, parking) 1 037,2m<sup>2</sup>, razem - 1 997,2m<sup>2</sup>, co skutkuje wymaganą liczbą 20 m.p).

Na pozostałym terenie planowane jest urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury oraz ewentualnie tarasu przy dużej sali konferencyjnej z podświetleniem zewnętrznym fasady zabytkowej kamienicy na działce 24/8.

Jako nawierzchnie ciągu pieszo-jezdnego przewiduje się materiały naturalne o wysokiej jakości i trwałości, odpowiednie do standardu śródmiejskiej lokalizacji, np. kostka porfirowa lub płyty granitowe.

**W trakcie realizacji prac projektowych Zamawiający wymaga prowadzenia bieżących konsultacji proponowanych rozwiązań projektowych.**

#### **Ogólne wytyczne dotyczące architektury.**

Prosty budynek z oszczędną artykulacją i racjonalnym detalem. Projekt uwzględnia wymogi specyficznych warunków lokalizacji.

O jakości budynku przesadzają użyte do realizacji materiały i technologie. Przyjęty w założeniach projektu umiar w zastosowanej gamie materiałów i detali pozwala na utrzymanie wysokiej jakości użytych technologii.

Należy rozważyć możliwość połączenia garażu podziemnego w nowym budynku z poziomem piwnicy budynku istniejącego.

Dokumentacja projektowa wymaga uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

#### **Ogólne wytyczne dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych, instalacji i wykończenia.**

Budynek zaplanowano w monolitycznej konstrukcji żelbetowej w układzie tarczowo - płytowym. Stropy płytowe bez podciągów. Posadowienie bezpośrednie na płycie fundamentowej.

Szczegóły rozwiązań do określenia w oparciu o kompletne obliczenia statyczne i analizę wyników badań geologiczno-inżynierskich.

W związku z bezpośrednim sąsiedztwem budynków zabytkowych oraz magistrali c.o. należy realizację prac ziemnych przy wykonywaniu wykopu dla kondygnacji podziemnej z zastosowaniem zabezpieczenia wykopu.

Budynek nowy ma być wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalacja centralnego ogrzewania;
- instalacja wod-kan;
- instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej;
- instalację odzysku ciepła
- instalacja klimatyzacji – system VRV
- instalacja elektryczna;
- instalacja oświetlenia ewakuacyjnego
- Instalacje niskoprądowe (między innymi: przeciwpożarowa, telefoniczna, teleinformatyczna, telewizji przemysłowej, instalacja alarmowa).

Jako źródła ciepła i chłodu należy zastosować powietrzne pompy ciepła w technologii systemu VRV (czynnik - freon) Budynek zostanie podzielony na strefy zgodnie z orientacją geograficzną przeważającej powierzchni fasady danej strefy. Każda ze stref obsługiwana będzie przez niezależny system VRV złożony z jednostki zewnętrznej i kanałowych jednostek wewnętrznych. Kratki wylotowe powinny być usytuowane w taki sposób by zapewnić optymalną cyrkulację powietrza wentylującego. Temperatura wewnątrz pomieszczeń będzie ustalana indywidualnie za pomocą sterowników.

W przyszłości przewiduje się możliwość wykonania na poziomie drugiego piętra łącznika pomiędzy budynkami. Łącznik w formie kładki stalowej z obudową z matowego szkła o wymaganej odporności ogniowej.

Dla zapewnienia możliwości wykonania należy w północnej, żelbetowej ścianie nowego budynku pozostawić otwór w miejscu planowanego łącznika (przemurowany).

## **Podstawowe dyspozycje materiałowe i wytyczne technologii i standardy realizacji.**

### **Elewacje.**

Ściany zewnętrzne żelbetowe, warstwowe wykonane w systemie elewacji bez spoinowej. Planowany jest system podwieszany, wentylowany oparty o izolację termiczną z płyt wełny mineralnej z jednostronnym pokryciem czarną włókniną ochronną. Płyty nośne ze spienionych granulek szklanych zespolonych żywicą epoksydową. Płyty nośne obustronnie pokryte wtopioną w cyklu produkcyjnym warstwą siatki z włókna szklanego o gramaturze 160 g/m<sup>2</sup> i rozstawie oczek 4x5mm. Płyta nośna grubości około 12mm, trudno zapalna - Klasa B1. Masa szpachlowa warstwy zbrojonej płyt na bazie dyspersji akrylowej, nie zawierająca cementu, zbrojona włóknami, dostosowana do aplikacji ręcznej i maszynowej z możliwością barwienia w masie nie wymaga nanoszenia powłoki pośredniej pod wyprawę tynkarską. Siatka zbrojąca z włókna szklanego do zatopienia w masie klejącej o splocie gazejskim, odporna na deformację kształtu, impregnowana przeciw-alkalicznie. Masa tynkarska akrylowa lub silikonowa, gotowa do aplikacji, nie zawierająca cementu, zbrojona włóknami szklanymi, do aplikacji ręcznej i maszynowej, z możliwością barwienia w masie (minimum 800 odcieni), o fakturach baranka i żłobionej lub gładkiej.

Materiały i elementy do wykańczania i zabezpieczania miejsc szczególnych elewacji: listwy cokółowe, profile wentylacyjne, okapniki, profile krawędziowe/narożne, profile dylatacyjne, listwy przyokienne, taśmy uszczelniające, itp. zgodnie z wytycznymi wykonawczymi wybranego dostawcy, oraz specyfikacją projektu technicznego.

Uwaga: System elewacji bez spoinowej na płytach nośnych umożliwia wprowadzenie zieleni pnącej na fasadzie. Konstrukcja trejażu dla zieleni musi być montowana do warstwy konstrukcyjnej ściany zewnętrznej. W przypadku wprowadzenia zieleni wyprawa musi zostać wykonana z tynku akrylowego lub silikonowego z dodatkami przeciwko działaniu alg i grzybów.

Ślusarka aluminiowa, systemowa w kolorze grafitowym, mocowana w zewnętrznym licu ścian w systemie pseudo-strukturalnym (w standardzie na przykład systemu Schueco SW50 +SG).

Zestawy szklane o wysokich parametrach energetycznych, szkło barwione w masie o wysokim stopniu refleksyjności (minimalne wskaźniki dla okien, U=1,0; Lt=70%). Powierzchnia przeszkleń w budynku na poziomie 25% powierzchni całej elewacji.

### **Posadzki.**

Posadzki pomieszczeń biurowych - wykładzina podłogowa na modularnej podłodze technicznej wysokości 10cm z układem kaset posadzkowych (tak zwane „floor box”).

### **Wnętrza.**

Zaplanowane wnętrza biurowe dają pełną swobodę aranżacji powierzchni w układzie „open space” jak również pozwalają na wprowadzanie układów gabinetowych.

W przestrzeniach biur sufity podwieszane, płyty 120/60, w pasie centralnym (komunikacja, sale konferencyjne, sanitariaty, p. socjalne) sufity projektowane indywidualnie. W salach konferencyjnych: adaptacje akustyczne oraz system nagłośnienia.

Oświetlenie powinno zostać wykonane zgodnie z obowiązującą normą (obecnie: PN-EN 12464-1), mając na uwadze uzyskanie jak najlepszej wydajności energetycznej.

Wydajność energetyczną ocenimy za pomocą współczynnika: pobór mocy pobieranej przez oprawy do powierzchni (W/m<sup>2</sup>) W biurach typu „open space” - współczynnik nie powinien przekraczać 12W/m<sup>2</sup>. Miejsca pracy oświetlone na średnim poziomie 500lx, za pomocą opraw wpuszczanych o wysokiej sprawności, (np. moc 1x54W). Strefy komunikacji oświetlone na poziomie 200-300 lx za pomocą opraw typu „downlight”.

Należy zainstalować system automatycznie sterujący oprawami. W zależności od panujących warunków atmosferycznych, pory dnia, roku itp. system będzie ściemniał lub rozjaśniał oprawy utrzymując stały poziom natężenia na płaszczyźnie pracy. Pozwoli to uzyskać jeszcze lepszy bilans zużycia energii.

W salach konferencyjnych nad stołem umieścić oprawę zwieszaną z możliwością regulacji światła góra/dół.

Wszystkie zainstalowane w pomieszczeniach sal konferencyjnych oprawy powinny mieć możliwość ściemniania.

W pozostałych pomieszczeniach należy stosować oprawy ze statecznikami elektronicznymi, współpracujące ze świetłówkami T5 lub kompaktowymi o wysokiej jakości odbłyśników mających wpływ na sprawność oprawy.

### **Dokumentacja projektowa.**

Dokumentacja projektowa ma zostać przygotowana w porozumieniu z Inwestorem w sposób umożliwiający uzyskanie **certyfikatu BREEAM** oraz uzyskania wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną **EP nie większego niż 100 kWh/m<sup>2</sup>/rok.**

Dokumentacja która zostanie przygotowana bez porozumienia z Inwestorem nie będzie przez niego odebrana.

### **Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.**

Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych określone zostaną w odpowiadających im specyfikacjach technicznych według dokumentacji budowlanej opracowanej na zamówienie Inwestora.

## **3. Część informacyjna.**

### **3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia z wymogami przepisów odrębnych.**

Lista dokumentów i oświadczeń potwierdzających zgodność zamierzenie z wymogami przepisów prawa przygotowana zostanie na etapie prac nad dokumentacją budowlaną i kompletowania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **3.2 Oświadczenie Inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**

Patrz załączniki - punkt 3.5 poz. 2.

### **3.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 'Śródmieście II - centrum' w Opolu (Uchwała nr XXXVI/379/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008)

- Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 2002r. z późniejszymi zmianami)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1133 z 2003r. z późniejszymi zmianami)

- 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. nr 202, poz. 2073 z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2004 nr 19 poz. 177 z późn. zm.)

Lista norm i uzupełnienie listy przepisów prawa uzupełniona zostanie na etapie prac nad dokumentacją budowlaną i kompletowania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **3.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w posiadaniu Inwestora.**

- kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji z otoczeniem, skala 1:500;

- koncepcja architektoniczna nowego budynku biurowego, autorstwa firmy: UCEES Sp. z o.o. ;

- Inwentaryzacja fotograficzna terenu;

- wypisy i wyrys z rejestru gruntów dla działek nr 24/10, 24/11, k.m. 44, obręb Opole oraz działek 25/2 i 24/1;

### **3.5 Załączniki do programu użytkowego.**

zał. nr 1 - Wypis i wyrys z MPZP „Śródmieście II – Opole” dla terenu inwestycji;

zał. nr 2 - Oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

zał. nr 3 - Kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji, 1:500;

zał. nr 4 - Koncepcja architektoniczna budynku biurowego (UCEES Sp. z o.o.) zawierająca rzuty, przekroje oraz wizualizację budynku;

zał. nr 5 - Inwentaryzacja fotograficzna terenu inwestycji;

zał. nr 6 - Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działek nr: 24/10, 24/11, 25/2, 24/1;

  
**Piotr Uherek**

  
**Piotr Czerwiński**

  
**Marek Szpindã**