

**Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego nr 4/2025**

**WYTYCZNE DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO**  
**adaptacji pomieszczeń IVp na cele Centrum Badawczo Rozwojowego WDX S.A.**

Poniższe opracowanie stanowi zestaw wytycznych dotyczących zakresu prac adaptacyjnych pomieszczeń IV-go piętra budynku biurowego z przeznaczeniem na Laboratorium badań przemysłowych i laboratorium automatyki w ramach zadania Utworzenie Centrum Badawczo-Rozwojowego firmy WDX S.A. w Zgierzu przy ul. Szczawińskiej 54/58.

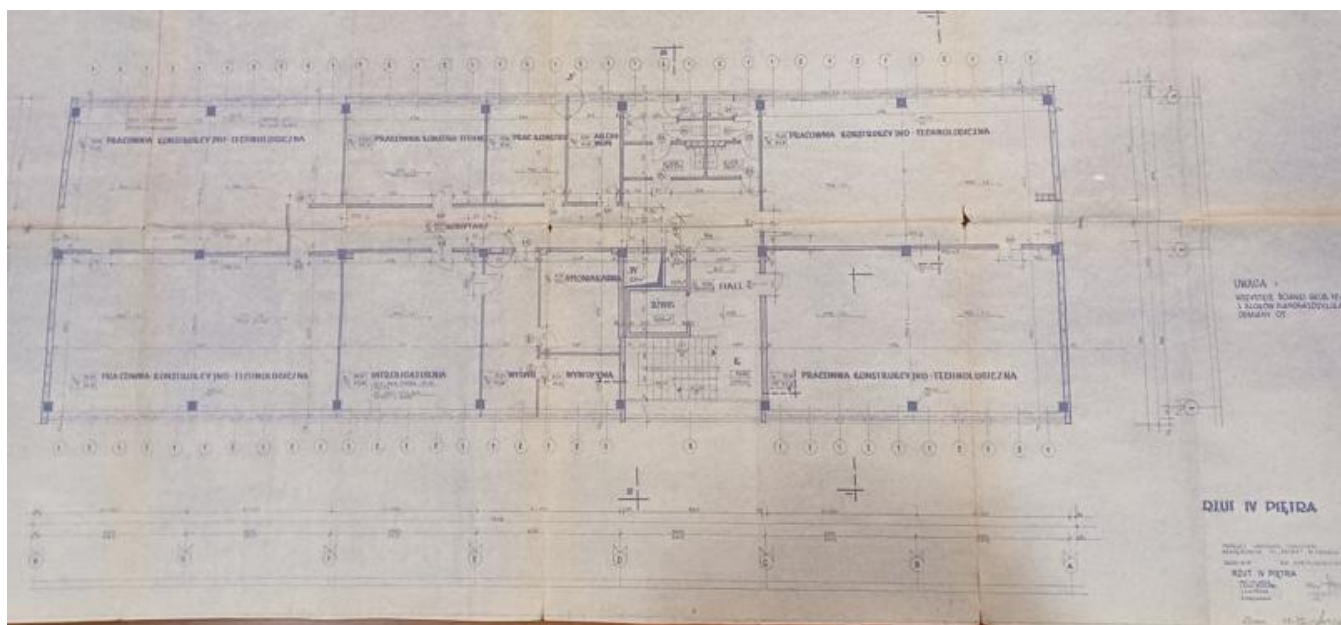
Inwestor przewiduje ulokowanie w pomieszczeniach IV piętra do 20 pracowników pracy stałej, w tym maksymalnie ¼ kobiet. Praca stała będzie realizowana w pomieszczeniach biurowych.

W pomieszczeniach laboratoryjnych praca będzie odbywać się w sposób doraźny (obsada czasowa) i będą to osoby głównie z zespołu stałego (do 10 osób)

Zamawiający posiada źródłową dokumentację budowlaną budynku biurowego w formie papierowej, którą udostępni Wykonawcy na potrzeby opracowania projektu adaptacji.

## ARANŻACJA PRZESTRZENI.

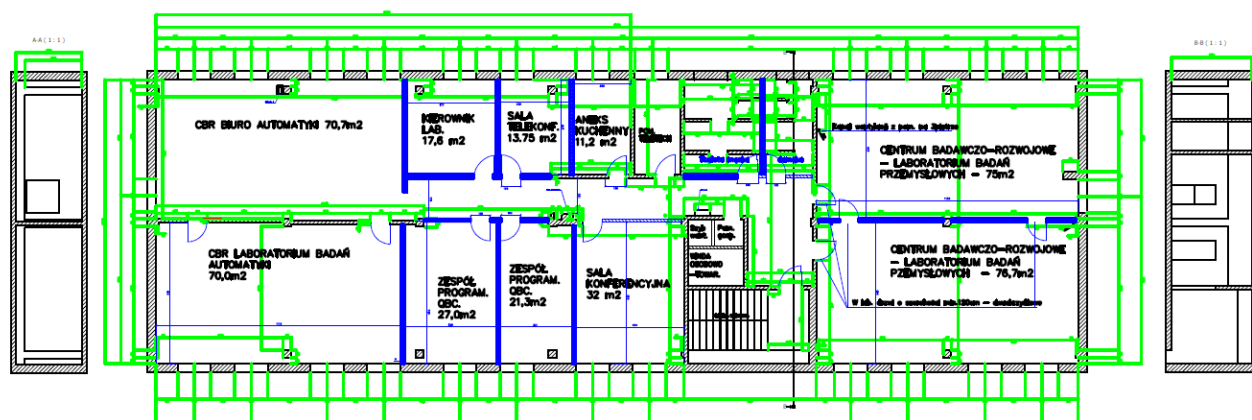
Plan IVp wg dokumentacji pierwotnej.



Obecny, faktyczny stan struktury aranżacji przestrzeni IV piętra w dużej części jest nieaktualny. Ściany działowe od osi D do H zostały w dużej mierze wyburzone , natomiast w obszarze osi od A do D wyburzona została ściana działowa rozdzielająca pomieszczenia „Pracownia Konstrukcyjno Technologiczna”



## Koncepcje układu pomieszczeń.



- Uwagi:
1. Wzrostająca struktura na rys. w kierunku czarnym / wymiarowanie z notacji (kol. zielony)
  2. Nowa aranżacja – kolor niebieski
  3. Ściany działowe w technologii suchej zabudowy lub lekkich bloczków ceramicznych (np. gazobetonowych typu Ytong)
  4. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowych o szerokości zgodnej z wymogami przepisów BHP p.poz i bezprz. (podane wymiary są orientacyjne)
  5. Hala – przewidziana do wymiany i wzmocnienia
  6. Przewidzieć doprowadzenie kół – przy windzie światłem naturalnym (np. przesłonięcie górnej cz. skłapy od toalet)
  7. Toalety – do rozbudowy i nowej aranżacji
  8. Pomieszczenia techniczne (stykowań. zaw.) – wymagać drzwi na pełne z otwartym p.poz + remont posadzki i malowanie ścian wg stanu istniejącego.

WDX S.A.  
Koncepcja aranżacji pomieszczeń IVp  
Budynek biurowy v\_2  
Zgierz, ul. Szczawińska 54/58  
Data: 30.08.2025r

W ogólnym zarysie przewidujemy stworzenie następujących przestrzeni:

- **Laboratorium badań przemysłowych** (badania mechaniczne) w części budynku na prawo od wejścia z klatki schodowej. Będą to 2 pomieszczenia o pow. ok. 75m<sup>2</sup> i 76,7m<sup>2</sup> przedzielone ścianką działową z 2 otworami komunikacji pieszej (drzwi min 120cm). Wymaganiem dla tych pomieszczeń jest wykonanie posadzki o wzmocnionej, jednorodnej strukturze z dylatacjami zgodnymi z siatką dźwigarów głównych budynku. Drzwi wejściowe dostosować do szerokości min 120cm (wskazane w klasie ognioodporności min. 30 minut jeśli przepisy nie stanowią inaczej).

- **węzeł sanitarny** w dotychczasowej lokalizacji ale podlegający całkowitej przebudowie i zaprojektowaniu zgodnie z aktualnymi wymaganiami i wytycznymi. Na załączniku wskazane jest przesunięcie ściany działowej zlicowanej ze ścianą działową korytarza w części biurowej.

Z uwagi na to, że hall wejściowy z klatki schodowej (przy windzie i toaletach) nie posiada dostępu do światła naturalnego i jest to obszar mocno zaciemniony, sugeruje się rozpatrzenie możliwości częściowego doświetlenia światłem naturalnym pochodzącym z okien w toaletach poprzez zastosowanie przegród szklanych w pasie ponad górną krawędź drzwi do toalet (na całej szerokości tej ściany)

- **część biurowa** przewiduje wyodrębnienie następujących pomieszczeń:

- a/ pomieszczenie teletechniki – w dotychczasowym stanie, z remontem posadzki i nowymi drzwiami. Malowanie ścian i sufitów jak w pozostałej części.
- b/ aneks kuchenny – istniejąca częściowo ściana działowa do oceny na etapie projektu czy pozostaje do remontu, czy do rozbiórki i odtworzenia.
- c/ salka telekonferencji
- d/ biuro kierownika laboratorium
- e/ biuro zespołu programistów QBC – ok. 27m<sup>2</sup>
- f/ biuro zespołu programistów QBC – ok. 21,3m<sup>2</sup>
- g/ CBR – biuro automatyków – ok. 70m<sup>2</sup>
- h/ sala konferencyjna

Wszystkie te pomieszczenia (ich wymiary) zostały zaplanowane wstępnie, a ich docelowa wielkość może ulec zmianom wynikającym z projektu uwzględniającego wytyczne i normy branżowe. Wykazane drzwi wewnętrzne o szerokości ca. 88 lub 100cm służą jedynie określeniu oczekiwanego ich umiejscowienia i mogą ulec zmianom wynikającym z potrzeb projektu i wymagań przepisów. Zamawiający sugeruje wykonanie ścian działowych pomieszczeń biurowych w technologii płyt gk na stelażu (t.zw sucha zabudowa) lub ceramicznych bloczków gazobetonowych. Drzwi wejściowe

drewniane lub PVC w przeszkleciem, szyba matowa, dostosowane do wymagań przepisów. Kolor i standard stolarki do ustalenia na etapie projektu. Przykłady drzwi wewnętrznych biurowych.



- **CBR – laboratorium automatyki** składa się z 2 pomieszczeń w skrajnej części budynku przylegających do ściany szczytowej. Ich powierzchnie są zbliżone do laboratorium badań przemysłowych i wynoszą ok.70,7m<sup>2</sup> dla Biura Automatyków oraz ok. 70m<sup>2</sup> dla laboratorium automatyki.

Istniejąca ściana działowa pomiędzy pomieszczeniami CBR będzie podlegać ocenie stanu technicznego i decyzji o jej zachowaniu lub rozbiorce i odtworzeniu. Istniejące otwory drzwiowe należy dostosować do aktualnych wymagań i obsadzić drzwi (biurowe)

#### **PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE:**

Zakres prac obejmuje

1. Prace remontowo budowlane ścian, posadzek i sufitów
2. Prace wykończeniowe
3. Montaż instalacji wod-kan, elektrycznej, teletechniki, wentylacji mechanicznej, ogrzewania.

#### **Posadzki**

W związku z różnym stanem posadzek w przestrzeni przeznaczonej do adaptacji zamawiający wskazuje, że na części obszaru będą konieczne do wykonania prace polegające na skuciu istniejących posadzek i wykonanie nowych o jednolitym poziomie a na pozostałych wzmocnienie/naprawa istniejących posadzek poprzez nałożenie warstwy betonu ze zbrojeniem. **Zakres tych robót pozostaje do oceny Wykonawcy na etapie projektu**

Wyrównanie poziomów posadzek.

Wykonanie wykładzin na posadzkach – płytki gres antypoślizgowe (np. 30x30cm) o klasie ścieralności dostosowanej do wymogów ruchu pieszego i częstotliwości użytkowania.

W pomieszczeniach socjalnych i toaletach zastosować hydroizolację ścian do wysokości min 0,5m nad posadzką i posadzek.

Kolorystyka i wzornictwo do uzgodnienia na etapie projektu.

#### **Ściany**

- rozbiorca ścian wewnętrznych o niewiadomej (wątpliwej) strukturze w zakresie wymaganym do zachowania prawidłowej struktury budynku i ich odtworzenie – obmiar nie przekracza 70m<sup>2</sup>.

- wykładziny wewnętrzne ścian zewnętrznych (skrajnych) – podwójna płyta gk 12,5mm na stelażu (min 30mm)

- w przestrzeni stelaża ścian zewnętrznych wykonać docieplenie wełną mineralną.

- wykładziny słupów i dźwigarów żelbetowych – płyta gk lub gładź gipsowa.

- wykładziny ścian wewnętrznych w zakresie ich remontu – płyta gk 12,5mm lub gładzie gipsowe.

- nowe ściany działowe wykonać w technologii: bloczków ceramicznych z okładziną gk lub wyprawą gładź gipsowa; albo w technologii suchej zabudowy (płyty gk na stelażu – wypełnienie z wełny mineralnej)

- malowanie ścian – podkład + 2-krotnie kolor. Farby akrylowe lub lateksowe zmywalne

- ściany w toaletach wyłożyć płytkami (glazurą) do wysokości ca. 2m. Powyżej malowanie na kolor biały.

- ściana pod zabudowę w aneksie kuchennym – wyłożyć glazurą do wys.2m. Powyżej malowanie na kolor uzgodniony na etapie projektu

#### **Sufity**

Zamawiający dopuszcza następujące rozwiązania remontu sufitów:

- sufity podwieszane kasetonowe typu Armstrong,
- sufity podwieszane na konstrukcji stelaża płyt g/k lub montowane bezpośrednio do stropu.

- tynk w technologii gładzi gipsowej

- tynk ceramiczny wapienno-cementowy

z wykończeniem malarskim: podkład + 2-krotnie kolor biały. Farby akrylowe lub lateksowe zmywalne.

Sposób wykonania dobierze wykonawca w oparciu o posiadane umiejętności, preferencje lub wymagania projektu i biorąc pod uwagę optymalizację kosztów.

#### **INSTALACJE:**

1. **Wewnętrzna instalacja wodna** – toalety + aneks kuchenny
2. Wewnętrzna instalacja kanalizacji – jw.
3. Wyposażenie armaturą sanitarną (biały montaż) toalet i aneksu kuchennego.
4. **Wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej** – do wykonania w standardzie centrali wentylacyjnej np.: VENTUS Centrala podwieszana nawiewno-wywiewna VVS010s FPVH-FPV, WYDATEK: 1100m<sup>3</sup>/h, EP: 300Pa z centralnym kanałem rozprowadzającym w osi podłużnej budynku, podwieszonym w przestrzeni korytarza **w celu uniknięcia przekuć konstrukcji dźwigarów żelbetonowych budynku.**
5. **Instalacja grzewcza** – usunięcie istniejących grzejników, nowe grzejniki wodne, płytowe/panelowe, z termoregulatorem zainstalowane pod oknami (lub w innych dostępnych miejscach), podłączone do istniejącej instalacji c.o. przez zawory odcinające (np. grzejnik panelowy typu CV22E biały) o mocy grzewczej odpowiedniej do wymogów komfortu cieplnego pomieszczenia.
6. **Wewnętrzna instalacja elektryczna 230V/400V** – zaprojektowana w standardzie przewidzianym dla pomieszczeń biurowych. Gniazda 230V podwójne. Instalacje poprowadzić w systemowych korytach kablowych przypodłogowych. Oświetlenie ogólne (sufitowe) – panele LED. – dostosowane do przyjętej technologii wykonania sufitu. Natomiast dla pomieszczeń laboratoryjnych przewidzieć minimum 1 przyłącze 400V/63A na każde pomieszczenie laboratoryjne – razem 3 przyłącza. Tablica rozdzielcza z zabezpieczeniami odrębna, zasilana ze złącza głównego. Szczegóły do ustalenia na etapie projektu. **Główne Złącze Kablowe z zabezpieczeniem i wyłącznikiem głównym na piętrze po stronie Inwestora.**
7. **Instalacje teletechniki** – sieć komputerowa. Rozprowadzenie wg. wykazu punktów. Na korytarzu przewidzieć 3pkt dostępu dla urządzeń ogólnobiurowych – kopiarko-drukarka, ploter, niszczarka dok. Instalacje poprowadzić w systemowych korytach kablowych przypodłogowych. Punkt przyłączeniowy sieci teletechniki to gniazdo RJ45 kat 6 podwójne. Kabel UTP kat.6. Montaż trzech punktów dostępowych Wi-Fi UniFi Long Range 6 – dwa po lewej stronie i jeden po prawej, zasilane przez PoE.  
Po lewej stronie piętra wykorzystana zostanie istniejąca szafa RACK, natomiast po prawej stronie zainstalować nową szafę RACK 19``12U (w ramach zamówienia)  
Wyposażenie obu szaf: w każdej szafie zamontować patchpanele (po 2szt/szafę) oraz przełączniki sieciowe CISCO 48-portowe (po 1szt/szafę). Między szafami poprowadzić światłowód 6-j włókien o długości 30 metrów, zakończony przełącznikami optycznymi typu Optometr lub Bibrain (po jednej w każdej szafie). Całość instalacji oznakowana i zorganizowana zgodnie z normami, a następnie poddana testom certyfikacyjnym, obejmującym pomiary i raporty jakościowe - wymagane do odbioru instalacji przez Zamawiającego.

#### **Wykaz punktów teletechniki i zasilania 230V dla pomieszczeń biurowych i laboratoryjnych.**

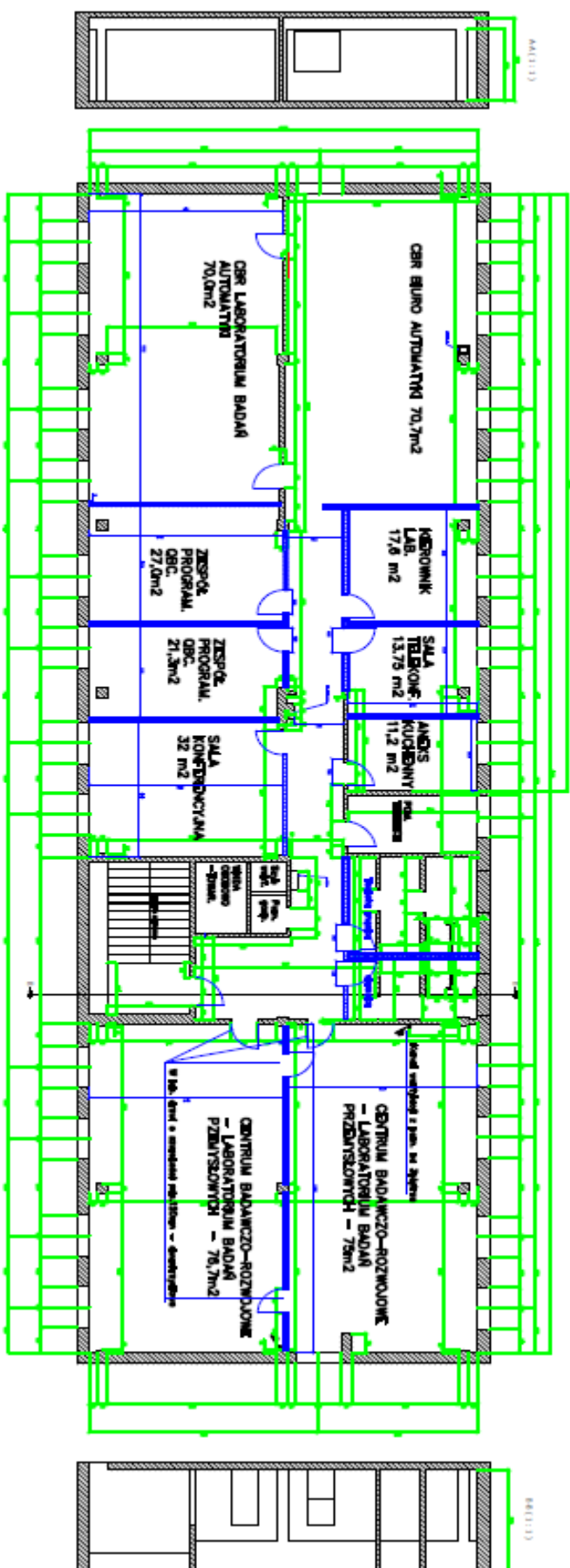
- a/ pomieszczenie teletechniki – 1 pkt
- b/ aneks kuchenny – 1 pkt
- c/ salka telekonferencji - 2 pkt
- d/ biuro kierownika laboratorium – 2pkt
- e/ biuro zespołu programistów QBC – ok.27m<sup>2</sup> – 4pkt
- f/ biuro zespołu programistów QBC – ok. 21,3m<sup>2</sup> – 4pkt
- g/ CBR – biuro automatyki – ok. 70m<sup>2</sup> – 10 pkt
- h/ sala konferencyjna – 2 pkt
- i/ laboratorium automatyki – 8 pkt
- j/ laboratorium badań przemysłowych – po 6pkt.
- k/ korytarz – 3pkt

#### **Doprowadzenie sygnału do szaf, szafy (linia sygnałowa) i zasilanie po stronie Inwestora.**

8. Instalacje sufitowe poprowadzić w przestrzeni sufitu podwieszanego, a naścienne poprowadzić „podtynkowo” lub pod zabudową gk.

Szczegóły poszczególnych rozwiązań będą do ustalenia na etapie projektu.





- Uwagi:
1. Istniejąca struktura na ry. w kolorze szarym / wymienione z nazwy (kol. zielony)
  2. Nowa aranżacja – kolor niebieski
  3. Schody dzielące w technologiach nowych zabudowy lub białych bloków ceramicznych (np. gipsobetonowych typu Ytong)
  4. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowych o szerokości zgodnej z wymogami przepisów BHP
  5. Płoty i brzozy (podane wymiary są orientacyjne)
  6. Winda – przewidziano do windy i urządzeń
  7. Przewodność przewodów kablowych przy widoku światła naturalnego (np. przesłanki górnej cz. szczytu od windy)
  8. Tłumienie – do rozdzielni (nowej aranżacji)
  9. Pomieszczenie techniczne (dźwigniki, zaw.) – wydzielone drzwi na parcie z drzwiami p-poż + wentylacja mechaniczna i mechaniczne ścieki wg rodzaju technologicznego.

KONIEC

WDX S.A.  
Koncepcja aranżacji pomieszczeń IVp  
Budynki biurowe v\_2  
Zgierz, ul. Szczawińska 54/58  
Data: 30.08.2025r