

POLITECHNIKA ŁÓDZKA INSTYTUT ARCHITEKTURY
ZESPÓŁ PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO – PRACOWNIA PROJEKTOWANIA OBIEKTÓW USŁUGOWYCH

Przedmiot	STUDIA 2 STOPNIA SEMESTR 1 PROJ. ARCH. USŁUGOWEJ	Rok akademicki 2019/2020
Program funkcjonalny dla BUDYNEK BIUROWY		

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Przedmiotem projektu jest:

- obiekt składający się z przestrzeni biurowych przeznaczonych do wynajmu o różnym charakterze, funkcje towarzyszące tej usługę to obsługa administracyjna, gastronomiczna etc.
- plan zagospodarowania przestrzennego całego zespołu

PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek będzie miejscem zorientowanym na wynajem lokali. Pomieszczenia będą miały szeroki zakres możliwości pracy, od wynajęcia „biurka”, po przestrzenie kilkunastometrowe lokale. Funkcja biurowa została wzbogacona w towarzyszące temu funkcje tj. obsługa gastronomiczna, blok administracyjny, itp.

Obiekt składa się z następujących grup funkcjonalnych:

1	CZĘŚĆ BIUROWA	około 6000 m²
	Powierzchnia biurowa typu „open space”	3800 m ²
	Powierzchnia biurowa z „komórkami” do wynajmu	1500 m ²
	Powierzchnia biurowa z „biurkiem” do wynajmu	700 m ²
2	CZĘŚĆ TOWARZYSZĄCA	
	Mini przedszkole	180 m ²
	Pomieszczenie dla matki z dzieckiem	20 m ²
	Salę konferencyjną	
	Salę do rozmów	180 m ²
	Pomieszczenia socjalne	100 m ²
	Sanitariaty ogólnodostępne	
	Hall wejściowy (wraz z recepcją i szatnią)	
3	CZĘŚĆ GASTRONOMICZNA	
	Bufet	150 m ²
4	CZĘŚĆ ADMINISTRACYJNA	
	Część administracyjna	
	Zarząd budynku	96 m ²
5	CZĘŚĆ TECHNICZNA	
	Część techniczna	150- 250 m ²
	Parking podziemny (dla 70- 80 aut)	
	Parking rowerowy (dla 250 rowerów)	
	Szatnie („czysta” i „brudna”)	
	Pomieszczenie serwisu dla rowerów	

Uwaga: powierzchnie działów podane szacunkowo.

UWAGI OGÓLNE

W projekcie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- opracowanie układu komunikacyjnego określającego możliwości dojazdów i dojść pracowników do miejsca pracy
- parkingi dla samochodów osobowych;
- dostawy do części magazynowej;
- zieleni oraz strefy ekspozycji zewnętrznych i rekreacji.

W projekcie należy uwzględnić następującą liczbę pracowników poszczególnych działów i gości:

CENTRUM EDUKACYJNO- WYSTAWIENNICZEGO

Liczba pracowników	dziennie	Mężczyźni / Kobiety	Łącznie
Liczba pracowników części biurowej	do 580	50% / 50%	do 580 osób
Liczba pracowników administracyjnej	8	40% / 60%	8 osób
Liczba pracowników części gastronomicznej	10	20% / 80%	10 osób
Łącznie			do 598 osób
Liczba użytkowników łącznie z gośćmi			do 598osób

Uwaga: wszystkie powierzchnie zostały podane w przybliżeniu. Dopuszczalne są korekty wielkości i ilości pomieszczeń po uzgodnieniu z prowadzącym. Powierzchnie sanitariatów, pomieszczeń socjalnych i szatni należy obliczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem podanej liczby pracowników na najliczniejszej zmianie.

1 CZĘŚĆ BIUROWA

Powierzchnia biurowa typu „open space”
 Powierzchnia biurowa z „komórkami” do wynajmu
 Powierzchnia biurowa z „biurkiem” do wynajmu

Powierzchnia umożliwiająca zmienną aranżację w zależności od charakteru firmy wynajmującej.
 Należy przyjąć 10 m²/ os
 Powierzchnia umożliwiająca zmienną aranżację w zależności od charakteru firmy wynajmującej.
 Należy przyjąć 14 m²/ os
 Powierzchnia umożliwiająca zmienną aranżację w zależności od charakteru firmy wynajmującej.
 Należy przyjąć 8 m²/ os

2 CZĘŚĆ TOWARZYSZĄCA

Mini przedszkole/żłobek
 Pomieszczenie dla matki z dzieckiem
 Sale konferencyjne
 Sale do rozmów
 Pomieszczenia socjalne
 Sanitariaty ogólnodostępne
 Hall wejściowy (wraz z recepcją i szatnią)
 Komunikacja

W sąsiedztwie wejścia 150 m²
 16 m²
 3 x 60 m² +na każdej kondygnacji 1x 24 m²
 Na każdej kondygnacji 2x16 m²
 Na każdej kondygnacji
 M2/K2/1N na każdej kondygnacji
 ≈30% pow. rzutu

3 CZĘŚĆ GASTRONOMICZNA

Bufet
 Zaplecze
 Sanitariaty personelu
 Pokój socjalny personelu
 Szatnia

Kuchnia, magazyn podręczny, zmywalnia naczyń, skład. odpadków
 M1/K1

4 CZĘŚĆ ADMINISTRACYJNA

Biura administracji
 Pomieszczenie monitoringu i ochrony
 Sekretariat
 Pokój Dyrektora
 Pokój Kierownika
 Pokój obsługi Interesanta

Stanowiska pracy dla 8 osób
 6 sal po 16m²
 Stanowiska pracy dla 2 osób

5 CZĘŚĆ TECHNICZNA

Magazyny
 Klimatyzatoria
 Rozdzielnia EE
 Pomieszczenie TRAFO
 Kotłownia
 Pomieszczenie przyłączy wod.- kan.
 Warsztaty remontowe
 Magazyny sprzętu

2x50 m²

Parking podziemny
Parking rowerowy
Szatnie („czysta” i „brudna”)
Pomieszczenie serwisu dla rowerów

dla 70- 80 aut
dla 250 rowerów

**RAZ
EM**

3700- 4000 m²

Uwaga: Skala poszczególnych rysunków do uzgodnienia z prowadzącym.

PROWADZĄCY:
DR INŻ. ARCH. MAREK GRYMIN
DR INŻ. ARCH. TOMASZ KROTOWSKI
MGR INŻ. ARCH. JACEK FERDZYN
MGR INŻ. ARCH. JACEK GRABOWSKI
MGR INŻ. ARCH. ANITA STASZEWSKA FURMANEK