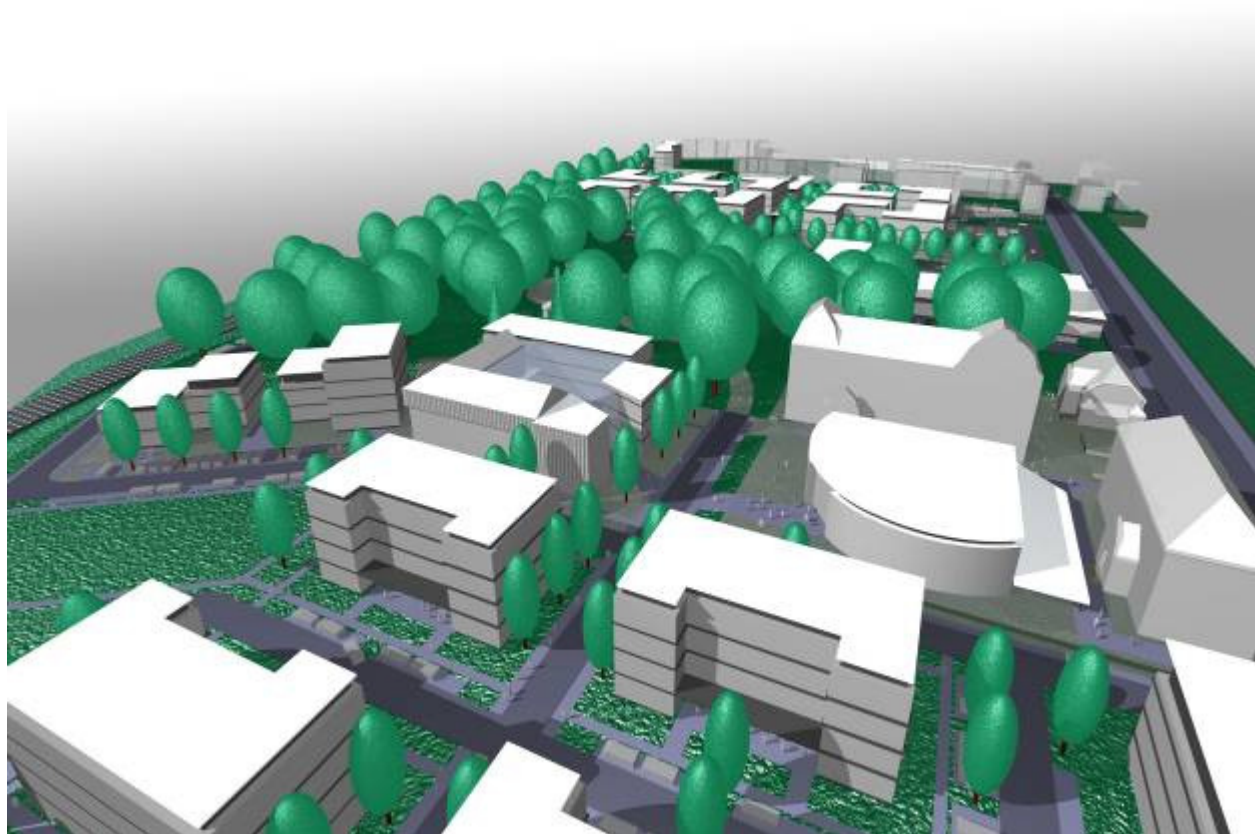


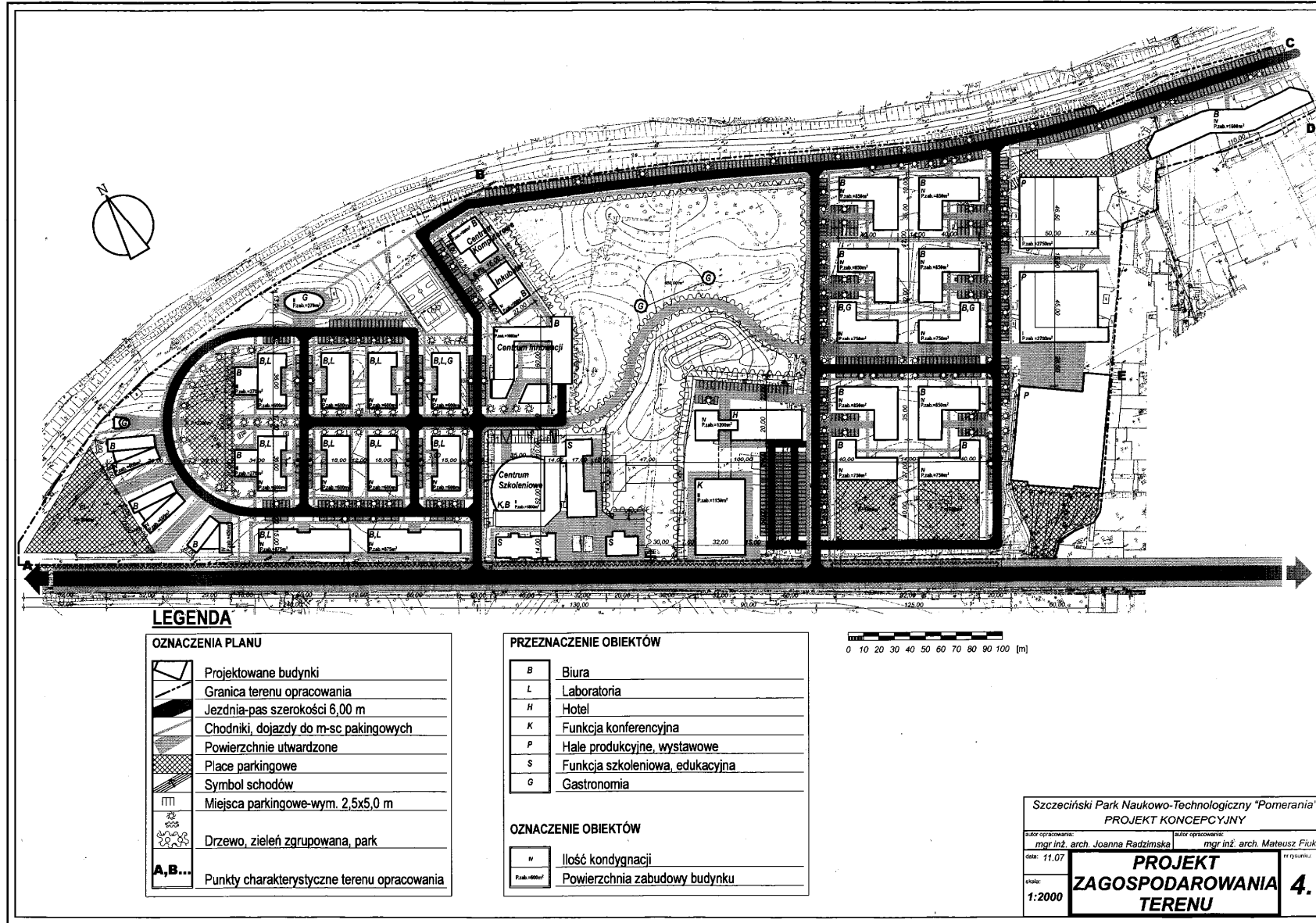
WSTĘPNE ZAŁOŻENIA REALIZACJI
Etapu 1
PARKU NAUKOWO-TECHNOLOGICZNEGO „POMERANIA”
w Szczecinie



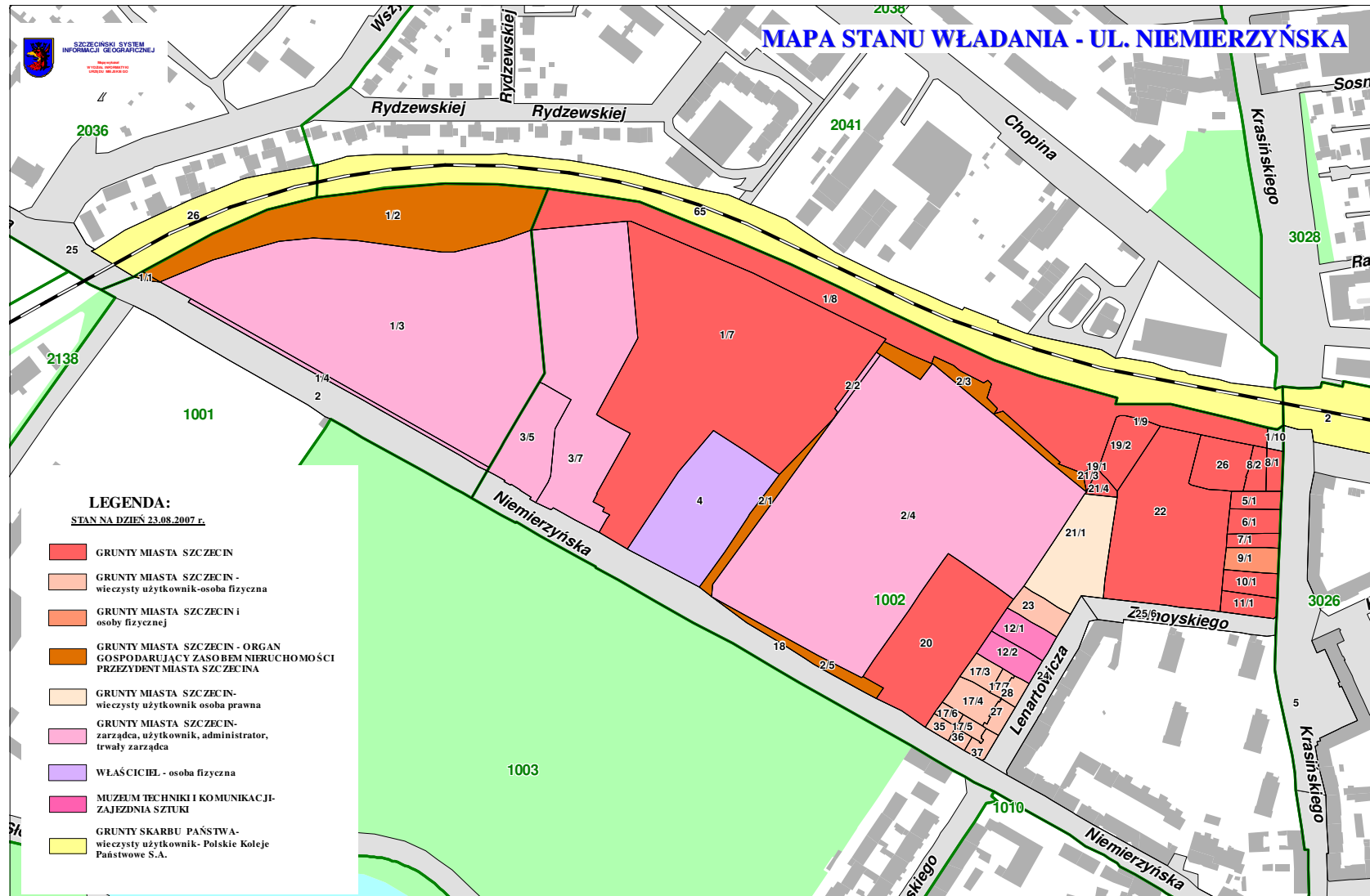
autor opracowania:
inż. Lech Bartnik*

* na podstawie koncepcji projektu centrum wspierania innowacyjności w Szczecinie pn. Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny „Pommerania”, oprac. CONMAR Consulting Mariusz Adamowicz, listopad 2007 r.

WSTĘPNE ZAŁOŻENIA REALIZACJI ETAPU 1 - PARK „POMERANIA”



Rysunek 1: Mapa zagospodarowania terenu inwestycji SPNT „Pomerania”



Rysunek 2: Mapa stanów władania



Rys. 3: Mapa zasadnicza

1. Założenia projektowe dla Etapu 1

- a) powierzchnia całkowita terenu (etap 1):
 $11\,500\text{ m}^2$ (zabudowa, ulice, chodniki, trawniki) + $25\,500\text{ m}^2$ (park) = $37\,000\text{ m}^2$
- b) powierzchnia ekopozytywna (etap 1): $26\,500\text{ m}^2$
- c) powierzchnia zabudowy budynków (wszystkich w obrysie zabudowy): 4400 m^2
w tym powierzchnia zabudowy: budynków IV kondygnacyjnych: 2100 m^2
 budynków II kondygnacyjnych: 1600 m^2
 budynków I kondygnacyjnych: 700 m^2
- d) powierzchnia całkowita zabudowy: IV kondygnacyjnych: $2100\text{ m}^2 \times 4 = 8400\text{ m}^2$
 II kondygnacyjnych: $1600\text{ m}^2 \times 2 = 3200\text{ m}^2$
 I kondygnacyjnych: $700\text{ m}^2 \times 1 = 700\text{ m}^2$
 powierzchnia całkowita budynków 1 etapu: $12\,300\text{ m}^2$
- e) ilość budynków ogółem: 4
- f) powierzchnia ulic: 3400 m^2
- g) powierzchnia chodników: 2200 m^2
- h) powierzchnia placów parkingowych: 0
 ilość miejsc postojowych na placach parkingowych: 0
- i) powierzchnia miejsc parkingowych: 538 m^2
 ilość stanowisk parkingowych wzdłuż ulic: 43 mp
- j) powierzchnia miejsc parkingowych w garażach: 5500 m^2
 ilość miejsc parkingowych w garażach: 293 mp
- k) suma powierzchni utwardzonych etapu 1 - $10\,540\text{ m}^2$
- l) powierzchnia całkowita budynków etapu 1 - $12\,300\text{ m}^2$
- m) ilość miejsc parkingowych etapu 1 - 336 miejsc



Rysunek 4: Mapa zagospodarowania terenu Etapu 1

2. Informacje o konstrukcji i wyposażeniu:

powierzchnia całkowita zabudowy: 12 300 m²

powierzchnia użytkowa: 12 300 m² x 0,85 = 10 455 m²

kubatury zabudowy brutto: 12 300 m² x 4,20 m = 51 660 m³

konstrukcja: budynki o konstrukcji szkieletowej żelbetowej.

standard wykończenia (wg Warsaw Research Forum):

- Centrum Komputerowe, Centrum Innowacji – klasa A
- Inkubator Przedsiębiorczości – klasa B
- Centrum Szkoleniowe – klasa A (cz. nowa), klasa C (cz. adaptowana)

okładziny ścienne (dla wszystkich obiektów etapu 1):

- okładzina wapienna: 60%
- okładzina z blachy profilowanej: 20%
- okładzina ze szkła: 20%

Uwaga:

1. Pozostałe założenia projektowe określone zostały w rozdz. 2.2. Koncepcji projektu centrum wspierania innowacyjności w Szczecinie pn. Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny „Pomerania”, oprac. CONMAR Konsulting Mariusz Adamowicz.
2. Wszelkie odstępstwa od wyżej wymienionych założeń dopuszczalne są na etapie wykonywania projektu budowlanego i wymagają akceptacji inwestora.

3. Wstępne założenia realizacyjne Etapu 1

Zakłada się realizację Etapu 1 w sześciu fazach wykonawczych:

1. Faza 1 – wykonanie projektu budowlanego, projektów wykonawczych i uzupełniających opracowań dokumentacyjnych dla obiektów:
 - Centrum Komputerowe (1 c)
 - Inkubator Przedsiębiorczości (1 b)
 - Centrum Innowacji (1 a)
 - projekt układu drogowego
 - projekt zagospodarowania terenu dla całego obszaru Etapu 1 tj. wraz z Centrum Szkoleniowym (1d),oraz wykonanie projektów aranżacji wnętrz wraz z oszacowaniem kosztów wyposażenia biurowego; wykonanie projektu organizacyjnego placu budowy uwzględniającego tymczasowe drogi dojazdowe oraz funkcjonowanie w sąsiedztwie placu budowy szkoły Gimnazjum Nr 6 wraz z boiskami do siatkówki.
2. Faza 2 – realizacja robót budowlanych i wyposażenie obiektów: Centrum Komputerowego, Inkubatora Przedsiębiorczości, Centrum Innowacji (1 a, 1 b, 1 c).
3. Faza 3 - wykonanie projektu budowlanego, projektów wykonawczych i uzupełniających opracowań dokumentacyjnych dla obiektu Centrum Szkoleniowe (1 d).
4. Faza 4 - realizacja robót budowlanych i wyposażenie Centrum Szkoleniowego (1 d).
5. Faza 5 – wykonanie projektu założenia parkowego (1 e, 1 f).
6. Faza 6 – realizacja założenia parkowego (1e, 1 f).

Realizacja zagospodarowania terenu następować będzie sukcesywnie, zgodnie z realizacją obiektów.

4. Uwarunkowania realizacji Etapu 1

- Zakłada się iż nie wszystkie projektowane obiekty będą realizowane w ramach jednego procesu inwestycyjnego. Obiekt Inkubatora Przedsiębiorczości będzie budowany w całości jako jeden obiekt w jednym procesie inwestycyjnym.
- Zakłada się iż Centrum Komputerowe i Centrum Innowacji może być realizowane etapami w różnych okresach czasu. Ze względu na specyfikę Centrum Komputerowego obiekt w pierwszej kolejności posiadać będzie wszystkie niezbędne elementy techniczne (m.in. zasilanie awaryjne wraz z agregatem prądowórczym, klimatyzację, instalacje teletechniczne, systemy gaszenia) oraz pomieszczenia techniczne. Pierwsze pomieszczenia

w których znajdować się będą serwery będą budowane w wraz z pomieszczeniami technicznymi tak aby zapewnić pełną funkcjonalność Centrum Komputerowego. W późniejszym okresie dobudowane będą dodatkowe pomieszczenia na serwery oraz serwery do przetwarzania informacji niejawnych oraz inne pomieszczenia techniczne związane z rozbudową serwerowni oraz rozbudowane zostaną elementy techniczne niezbędne dla obsłużenia docelowej wielkości serwerowni.

- Należy także założyć etapowania budowy Centrum Innowacji w dwóch lub trzech częściach przez różnych inwestorów.
- Etapowanie budowy obiektów Centrum Innowacji i Centrum Komputerowego wynika z konieczności zapewnienia współfinansowania inwestycji ze środków pomocowych UE, pozyskiwanych z ramach procedur konkursowych.
- Zakłada się rozpoczęcie prac projektowych fazy 1 przy aktualnym podziale geodezyjnym i aktualnym stanie prawnym nieruchomości objętych inwestycją,
- W ramach prac projektowych fazy 1 wykonany zostanie projekt organizacji placu budowy i dróg dojazdowych uwzględniający równoczesne funkcjonowanie w okresie budowy szkoły Gimnazjum Nr 6 oraz boisk do siatkówki i koszykówki wraz z bezpiecznymi ciągami komunikacyjnymi,
- Wniosek o pozwolenie na budowę obiektów fazy 1 zostanie złożony po fizycznym wydzieleniu i uzyskaniu zgody zarządcy na dysponowanie przez inwestora terenem niezbędnym do realizacji obiektów Centrum Komputerowego, Inkubatora Przedsiębiorczości, Centrum Innowacji wraz z ciągami komunikacyjnymi,
- W ramach prac projektowych Etapu 1 fazy 1, należy wykonać projekt drogi publicznej i dróg wewnętrznych, w układzie zgodnym z koncepcją. Wytyczną w zakresie projektowania dróg stanowi Rysunek nr 4 niniejszego opracowania,
- Realizacja projektu drogi publicznej odbędzie się zgodnie z procedurą wynikającą z ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.)
- W trakcie prac projektowych zostanie dokonany nowy podział geodezyjny terenu dostosowujący do Koncepcji projektu centrum wspierania innowacyjności w Szczecinie pn. Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny „Pomerania”,
- Rozpoczęcie robót budowlanych fazy 1, Etapu 1 możliwe będzie po wydzieleniu terenu boisk sportowych, zapewnieniu bezpiecznych ciągów komunikacyjnych do boisk do siatkówki i koszykówki oraz dróg dojazdowych do placu budowy zgodnie z opracowanym projektem,
- Realizację założenia parkowego uzależnia się od realizacji Etapu 1 inwestycji, fazy 1 do fazy 4.
- Realizacja Etapu 1 inwestycji fazy 2 do fazy 6 uzależniona od zabezpieczenia niezbędnych środków finansowych.

Szczecin, 8 września 2008 r.