

**WYTYCZNE PROJEKTOWE DLA ARANŻACJI WNĘTRZ HISTORYCZNEGO
DWORCA WROCŁAW GŁÓWNY ZWIĄZANEJ Z KOMERCJALIZACJĄ
LOKALI PRZEZNACZONYCH DO WYNAJĘCIA**

REWIZJA 2

Luty 2013

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A **T:** 22.38.02.300, **F:** 22.38.02.350
Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELENT
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



WPROWADZENIE

1.1. Definicje

1. **Wynajmujący**- PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe, będący stroną Umowy Najmu
2. **Przedstawiciel Wynajmującego**- umocowany przedstawiciel Wynajmującego, posiadający wykwalifikowany zespół, który nadzoruje Realizację Umowy w zakresie przygotowania Lokalu Najemcy do funkcjonowania
3. **Najemca**- Osoba fizyczna lub prawna, strona Umowy Najmu biorąca Lokal w najem.
4. **Projektant Wynajmującego**- Grupa 5 Architekci sp. z o.o. wraz z podwykonawcami
5. **Projektant Najemcy**- Osoba fizyczna- w rozumieniu prawa- Główny Projektant posiadający uprawnienia projektowe w specjalności architektonicznej, wraz z zespołem projektantów posiadających uprawnienia projektowe w pozostałych specjalnościach, umożliwiającym wykonanie kompletnego projektu Aranżacji Lokalu
6. **Lokal**- pomieszczenie lub zespół pomieszczeń i/lub powierzchni, stanowiących przedmiot Umowy Najmu z Najemcą
7. **Aranżacja Lokalu**- zespół elementów budowlanych, urządzeń, elementów wyposażenia wnętrz, niezbędnych do wykonania oraz dostarczenia w celu umożliwienia funkcjonowania Lokalu, przez co należy rozumieć prowadzenie działalności o profilu zadeklarowanym przez Najemcę w Umowie Najmu
8. **Dokumentacja Aranżacji**- Dokumentacja Projektowa Aranżacji Lokalu (opisująca jednoznacznie Aranżację Lokalu), we wszystkich koniecznych branżach, przygotowana zgodnie z polskim prawem oraz wytycznymi Wynajmującego zawartymi w niniejszym opracowaniu. Dokumentacja Aranżacji podlega weryfikacji przez Wynajmującego wg zasad opisanych w niniejszym opracowaniu
9. **Projekt Budowlano-Wykonawczy**- dokumentacja Aranżacji Lokalu, posiadająca informacje z zakresu Projektu Budowlanego oraz projektu Wykonawczego (umożliwiającego realizację Aranżacji Lokalu)
10. **Prace Najemcy**- Prace Budowlane oraz dostawy realizowane przez Najemcę na jego koszt oraz odpowiedzialność
11. **Wykonawcy Najemcy**- osoby fizyczne lub prawne, realizujące Roboty Najemcy, za działania których Najemca przed Wynajmującym odpowiada jak za własne
12. **Elementy/Prace Stanu Surowego**- elementy i prace zrealizowane w ramach zadania inwestycyjnego „Odtworzenie zabytkowego, historycznego kompleksu dworca Wrocław Główny”. Ingerencja w te elementy jest niemożliwa z pewnymi restrykcyjnymi wyjątkami.
13. **Podkłady lokalu DWG**- są to pliki komputerowe w formacie *.dwg, zgodne ze standardem AutoCAD 2004, przygotowane na potrzeby opracowania Dokumentacji Aranżacji. Pliki stanowią wyciąg z ostatniej rewizji Projektu Wykonawczego, nie są Inwentaryzacją Powykonawczą ani też Dokumentacją Powykonawczą Generalnego Wykonawcy. Korzystanie z Podkładów lokalu DWG w sposób inny niż jednorazowe przygotowanie Dokumentacji Aranżacji jest zabronione i narusza Prawa Autorskie Grupa 5 Architekci sp. z o.o.

1.2. Informacje podstawowe o Inwestycji

1. Dworzec kolejowy Wrocław Główny jest zabytkiem objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do Rejestru zabytków miasta Wrocławia nr 248. Roboty budowlane polegające na remoncie i przebudowie obiektu zabytkowego oraz budowie nowych obiektów i urządzeń budowlanych zostały wykonane oraz zakończone w ramach inwestycji „Odtworzenie zabytkowego, historycznego kompleksu dworca Wrocław Główny z przebudową kolejowej infrastruktury technicznej” na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzje te nie obejmują aranżacji pomieszczeń

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN

ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



- przeznaczonych pod wynajem. Aranżacja pomieszczeń została wyłączona z zakresu Projektu Budowlanego.
2. Ingerencja w tkankę istniejącą obiektu, jest ograniczona również przepisami o dofinansowaniu uzyskanemu z budżetu Unii Europejskiej- każdorazowa ingerencja w tkankę istniejącą musi zostać jednoznacznie opisana w Dokumentacji Aranżacji.
 3. Pomieszczenia przeznaczone do wynajęcia zostały wykończone w standardzie shell&core tj. surowe elementy konstrukcyjne stropów, ściany tynkowane bez wykończeń docelowych oraz przyłącza wszystkich niezbędnych mediów do funkcjonowania Lokalu instalacji. Ponadto występują lokale o bogatym wystroju historycznym, który został poddany konserwacji lub odtworzeniu
 4. O ile postanowienia Umowy Najmu nie stanowią inaczej, Najemca jest odpowiedzialny za Aranżację Lokalu tj. Przygotowanie oraz uzgodnienie Dokumentacji Aranżacji oraz Realizację Prac Najemcy wraz z przeprowadzeniem stosownych odbiorów umożliwiających prowadzenie działalności komercyjnej przez Najemcę w Lokalu.
 5. Wszelkie wykonywanie prac budowlanych we wnętrzach przeznaczonych pod wynajem wymaga uzyskania Pozwolenia na Budowę na podstawie wielobranżowej dokumentacji projektowej uzgodnionej z rzeczoznawcami BHP, Sanepid i Ppoż, a także akceptacji Wynajmującego i jego Przedstawiciela.
 6. Prowadzenie robót budowlanych w Lokalu winno spełniać wymogi Ustawy Prawo Budowlane, a także Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 7. Dokumentacja Najemcy oraz Prace Najemcy nie mogą łamać postanowień niniejszego dokumentu, a w szczególności Wytycznych Projektowych Grupa 5 Architekci sp. z o.o.
 8. Aranżacja pomieszczeń i użyte materiały wykończeniowe nie mogą stwarzać zagrożenia zdrowia i życia zarówno dla pracowników i użytkowników Lokalu, jak i dla użytkowników obiektu. Nie może również powodować innej uciążliwości dla użytkowników. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia w ramach Lokalu ciągłości w działaniu urządzeń związanych z systemami bezpieczeństwa w budynku jak kurtyny dymowe, czujki dymowe, głośniki DSO, hydranty, gaśnice itp. oraz zapewnienia nie utrudnionego dostępu do tych urządzeń.
 9. Wynajmujący może odrzucić Aranżację Najemcy na podstawie subiektywnej oceny niezależnie od zapisów w niniejszej dokumentacji, a zwłaszcza w przypadku uwag Miejskiego Konserwatora Zabytków. Dążeniem Wynajmującego jest podtrzymanie pozytywnego wizerunku obiektu, oraz uzyskanie harmonijnych przestrzeni publicznych, których częścią są Lokale komercyjne, realizowane przez Najemców.

1.3. Procedury

Dla sprawnego przygotowania Dokumentacji Aranżacji oraz realizacji Prac Najemcy, przewiduje się postępowanie wg poniższej Procedury.

1. Przygotowanie Koncepcji Aranżacji
2. Przygotowanie Dokumentacji Aranżacji
3. Uzyskanie Pozwolenia na Budowę
4. Wprowadzenie Wykonawców Najemcy
5. Realizacja Robót Najemcy
6. Odbiory i zakończenie Robót Najemcy

W niniejszym dokumencie opisano procedury niezbędne do opracowania pełnej Dokumentacji Najemcy, ujęte w punktach 1-3.

Na każdym z etapów przygotowania Dokumentacji Projektowej, zespół Wynajmującego składający się z przedstawicieli PKP S.A. oraz Projektantów budynku, pozostaje do dyspozycji Najemcy. Projektanci mogą konsultować proponowane rozwiązania projektowe, za pośrednictwem przedstawiciela Wynajmującego lub na spotkaniach konsultacyjnych, jednak umówienie spotkań następuje również za pośrednictwem Przedstawiciela Wynajmującego.

PRZYGOTOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

1.3.1. Przygotowanie Koncepcji Aranżacji

Dokumentacja Aranżacji w każdym etapie powinna zostać opracowana wielobranżowo zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem oraz wytycznymi zawartymi w niniejszym dokumentacji, a w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. z późniejszymi zmianami) oraz Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 17 września 2003 r. z późniejszymi zmianami).

Projekt Instalacji Tryskaczowych (o ile występuje w lokalu) powinien zostać wykonany przez podmiot udzielający gwarancji na tą instalację tj:

Michał Molski

e-mail: molski@savi.pl

tel: 604 508 047

Projekt Instalacji słaboprądowych bezpieczeństwa Sygnalizacji Alarmu Pożaru (SAP) oraz Dźwiękowego Systemu Pstrzegawczego (DSO) powinny zostać wykonane przez podmiot udzielający gwarancji na tą instalację tj:

Krzysztof Toński

e-mail: krzysztof.tonski@gumak.pl

tel: 607 461 881

lub

Bartosz Czyżyk

e-mail: bartosz.czyzyk@gumak.pl

tel: 697 902 157

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN

ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



Dokumentacja Aranżacji powinna zostać opracowana oraz Podpisana przez Uprawnionych Projektantów w każdej z branż zgodnie z polskim prawem oraz uzgodniona z rzeczoznawcami ppoż, BHP oraz Sanepid.

W zakresie uzgodnienie ppoż, niezbędne jest pozytywne zaopiniowanie dokumentacji przez rzeczoznawcę opiniującego „Projekt Stanu Surowego” autorstwa Grupa 5 Architektki:

Paweł Barciak

rzecznawca ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych nr upr. 391/99

rzecznawca ds. bezpieczeństwa i higieny pracy nr 624/10

Firecomp s.c.

ul. Wólczyńska 300 d

01-919 Warszawa

NIP 118-197-29-76

tel. +48 606 850 205

tel. +48 22 633 95 45

tel. +48 22 207 24 00

firecomp@wp.pl

Koszty uzgodnienia z powyższym rzeczoznawcą, pokrywa Najemca

Dokumentacja Aranżacji zawierać będzie w nazwie opracowania unikatowy numer Lokalu nadany na podstawie niniejszego dokumentu. Numerem tym zostaną oznaczone również wszystkie rysunki w formie papierowej i elektronicznej.

1. Dokumentacja tego etapu powinna zawierać podstawowe rysunki (rzuty, charakterystyczne przekroje i/lub rozwinięcia). Dokumentacja powinna przedstawiać podział Lokalu na poszczególne pomieszczenia, wskazywać ich funkcję z przedstawieniemumeblowania, przedstawiać główne założenia materiałowe dla okładzin i wykończenia podłóg, ścian i sufitów. Dokumentacja powinna zawierać krótki opis koncepcji architektonicznej oraz rozwiązań instalacyjnych. Jeżeli przewiduje się ingerencję w tkankę istniejącą należy bezwzględnie ująć to w opisie w osobnym rozdziale oraz przedstawić na stosownych szkicach.
2. Koncepcja powinna zawierać projekt oznakowania Lokalu oraz jednoznacznie przedstawiać sposób postępowania z witrynami istniejącymi należącymi do Lokalu, w celu umożliwienia określenia jaki wpływ na przestrzeń ogólnodostępną Dworca będzie miała Aranżacja Najemcy. Rozwiązanie to należy przedstawić w formie rzutów, kolorowych kładów ścian oraz wizualizacji 3D. Dodatkowo należy opisać sposób montażu oraz realizacji samego oznakowania (elementów identyfikacji- p.. przestrzenne litery, neony, podświetlanie LED itp.)

Forma Dokumentacji KONCEPCJA ARANŻACJI

Koncepcja Aranżacji, powinna zostać przesłana orgą elektroniczną w formacie PDF, oraz dwg (max. AutoCAD 2007). Przy tworzeniu dokumentacji do Pomocy Projektantów Najemcy pozostają przedstawiciel Wynajmującego oraz osoby znające obiekt od strony technicznej (np Projektanci Przebudowy Dworca). W miarę uszczegóławiania dokumentacji, na bieżąco dokonywane są opisnie do dokumentacji oraz wskazówki do dalszych działań (zwłaszcza w odniesieniu do konserwacji oraz elementów nowoprojektowanych w zabytkowej tkance, które będą opiniowane przez MKZ.)

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN

ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



Opinia do dokumentacji zostanie wydana w formie pisemnej w przeciągu 7 dni roboczych od daty złożenia do Przedstawiciela Wynajmującego. Opinia może dokumentację:

a) Akceptować bez uwag, b) Akceptować z uwagami, c) Odrzucać.

\W przypadku a) oraz b) Opinia umożliwia rozpoczęcie prac nad Dokumentacją Aranżacji, z czego w przypadku wyartykułowania uwag w Opinii do dokumentacji, należy je wnieść do Dokumentacji Aranżacji. W przypadku Odrzucenia Dokumentacji, Opinia zawierać będzie argumentację wskazującą powód odrzucenia Koncepcji. W przypadku Odrzucenia Koncepcji, należy złożyć Koncepcję Aranżacji ponownie do Wynajmującego.

1.3.2. Przygotowanie Dokumentacji Aranżacji

Dokumentacja Aranżacji powinna zostać opracowana wielobranżowo zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem oraz wytycznymi zawartymi w niniejszym dokumentacji, a w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. z późniejszymi zmianami) oraz Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 17 września 2003 r. z późniejszymi zmianami).

Dokumentacja Aranżacji powinna zostać opracowana oraz Podpisana przez Uprawnionych Projektantów w każdej z branż zgodnie z polskim prawem oraz uzgodniona z rzeczoznawcami ppoż, BHP oraz Sanepid.

Dokumentacja Aranżacji zawierać będzie w nazwie opracowania unikatowy numer Lokalu nadany na podstawie niniejszego dokumentu. Numerem tym zostaną oznaczone również wszystkie rysunki w formie papierowej i elektronicznej.

1. Dokumentacja tego etapu powinna zawierać wielobranżowy projekt Budowlano-Wykonawczy. Każda z Branż powinna stanowić osobny tom dokumentacji. Dokumentacja powinna zawierać jednoznaczne rozwiązania projektowe przedstawione na rysunkach oraz w formie opisu i zestawień.
2. Należy zdefiniować wszystkie elementy konstrukcyjne oraz materiały wykończeniowe wraz z załączeniem kopii certyfikatów, dopuszczeń i aprobat, potwierdzających spełnienie wymagań bezpieczeństwa.
3. Należy wskazać jednoznacznie kolorystykę zastosowanych wykończeń
4. Należy załączyć próbki charakterystycznych materiałów zastosowanych w Aranżacji Lokalu
5. Należy wyspecyfikować wszelkie urządzenia jak oprawy oświetleniowe, nawiewniki, wyposażenie itp, zastosowane w Aranżacji Najemcy
6. Wszystkie projekty muszą posiadać uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw BHP, Sanepid oraz ppoż.
7. W przypadku ingerencji w tkankę istniejącą, należy załączyć projekty wykonawcze ingerencji w dany element. Projekt wykonany oraz podpisany przez uprawnionego Projektanta w odpowiedniej branży
8. Dokumentacja powinna zawierać detale i rysunki styków elementów aranżacji z tkanką istniejącą
9. W przypadku lokali z istniejącymi elementami wykończeń konserwatorskich, należy w dokumentacji szczegółowo opisać sposób postępowania z tymi elementami, o ile jakkolwiek ingerencja jest przewidziana

Forma Dokumentacji

Dokumentacja Aranżacji 4 egzemplarze wydrukowanego projektu w formie papierowej złożonej do formatu A4 trwale spiętej, ze stroną tytułową, wypełnioną tabelą koordynacji międzybranżowej oraz stosownymi oświadczeniami, stanowiącymi załącznik do niniejszego dokumentu. Dodatkowo 3 szt. CD/ DVD zawierających pliki PDF z pełną dokumentacją przekazaną w formie papierowej oraz pliki DWG (AutoCAD 2004). Rzuty DWG rysowane na podkładach udostępnionych przez Zamawiającego, powinny mieć nie zmieniony układ odniesienia UCS oraz nie

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



wyłączone osie, w celu umożliwienia podczytania Dokumentacji Aranżacji pod całość dokumentacji Projektowej autorstwa Grupa 5 Architekci sp. zo.o. jako tzw. „X-ref”. Grupa 5 Architekci sp. zo.o. zapewnia, że dokumentacja w formacie DWG jest niezbędna do weryfikacji dokumentacji i nie zostanie wykorzystana w sposób łamiący Prawa Autorskie Autorów Projektów Aranżacji. Całość , materiałów powinna zostać uszeregowana w następujących katalogach na Płytcie:

1. Podkatalogi Branżowe, a w każdym z nich następujące podkatalogi:
2. **Strony Tytułowe oraz Oświadczenia**- tu należy zamieścić skany podpisanych i wypełnionych stron tytułowych wg wzoru
3. **Opisy**- Opisy w formacie PDF jako skan lub wydruk PDF
4. **Rysunki**- zarówno w formacie DWG jaki PDF- bez podkatalogów
5. **Załączniki Formalne**- kopie PDF wszystkich stron dokumentów będących decyzjami lub korespondencją formalną prowadzoną z urzędami oraz Zamawiającym (np. odstępstwa, pozwolenia konserwatorskie, uwagi Zamawiającego do dokumentacji)
6. **Załączniki pozostałe** - kopie PDF wszystkich stron będących załącznikami do dokumentacji (np. kopie atestów, dopuszczeń, deklaracji zgodności)

Wszystkie nazwy katalogów i podkatalogów rozpoczynają się będą od numeru Lokalu (np. BU1.005_Opisy)

Dokumentację Aranżacji należy złożyć do Przedstawiciela Wynajmującego w celu zaopiniowania. Dokumentacja w wersji elektronicznej zostanie przesłana do „osób technicznych” przygotowujących opinię do koncepcji aranżacji. Opinia będzie uwzględniała zgodność z wytycznymi Wynajmującego, zawartymi w niniejszym dokumencie oraz zawierać będzie ocenę projektową przedstawionego rozwiązania pod kątem instalacyjnym, estetycznym Projektanta obiektu oraz w przypadku akceptacji zawierać opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków do projektu, stanowiącego dokument formalny niezbędny do złożenia dokumentacji do Urzędu Wojewódzkiego, w celu przeprowadzenia procedury uzyskania Pozwolenia na Budowę. Ocena nie jest sprawdzeniem dokumentacji w rozumieniu Prawa Budowlanego. Ocena nie musi zawierać oceny pod kątem zgodności z obowiązującym prawem- za sprawdzenie zgodności z przepisami prawa odpowiada Autor opracowania projektowego - Projektant Najemcy.

Opinia do dokumentacji zostanie wydana w formie pisemnej w przeciągu 10 dni roboczych od daty złożenia do Przedstawiciela Wynajmującego (w uzasadnionych przypadkach termin może ulegać wydłużeniu- np. ze względu na opiniowanie dokumentacji przez MKZ). Opinia może dokumentację:

a) Akceptować bez uwag, b) Akceptować z uwagami, c) Odrzucać.

\W przypadku a) oraz b) Opinia umożliwia przystąpienie do wszczęcia procedury o Pozwoleniu na Budowę, wg kolejnego punktu procedury. Ewentualne uwagi należy uwzględnić w realizacji Prac Najemcy. W przypadku Odrzucenia Dokumentacji, Opinia zawierać będzie argumentację wskazując powód odrzucenia Dokumentacji. W przypadku Odrzucenia Dokumentacji, należy złożyć Dokumentację Aranżacji ponownie (dopuszcza się uzupełnienie Dokumentacji o elementy co do których wystąpiły zastrzeżenia. Wraz z Opinią jeden egzemplarz w formie papierowej zostanie zwrócony Najemcy.

1.3.3. Uzyskanie Pozwolenia na Budowę

W rozumieniu polskiego prawa, prowadzenie Robót Najemcy, wymaga uzyskania prawomocnej decyzji o Pozwoleniu na Budowę- ponieważ roboty budowlane prowadzone będą w obiekcie wpisanym do Rejestru Zabytków. Ponadto Dworzec Wrocław Główny, znajduje się na Terenie Zamkniętym, dlatego też w/w decyzję wydaje Dolnośląski Urząd wojewódzki. Odniesienie do strony internetowej urzędu:

<http://duw.ibip.wroc.pl/public/?id=65120>

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN

ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



Niezbędne Informacje:

Adres Inwestycji:

Dworzec Kolejowy Wrocław Główny przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego we Wrocławiu
na działkach nr 4/15, 4/17, 4/18, 4/19, nr 3 - obręb Południe, nr 81 - obręb Stare Miasto,

Inwestor:

Polskie Koleje Państwowe S.A.
Centrala
00-973 Warszawa
Szczęśliwicka 62

1.3.4. Wprowadzenie Wykonawców, Realizacja Robót oraz Odbiory

Pozostałe punkty procedury zostały opisane w odrębnym opracowaniu i uwzględniają metodę prowadzenia prac oraz obsługi zaplecza budowy Najemcy w funkcjonującym obiekcie dworca. Należy zaznaczyć, że prowadzenie prac budowlanych w Lokalu nie może rozpocząć się przed uzyskaniem Dziennika Budowy, oraz zatwierdzenia Dokumentacji Aranżacji przez Wynajmującego.

2. WYTYCZNE DO PROJEKOWANIA

2.1. Wytyczne ogólne dla aranżacji i wyposażenia wnętrz ze względu na estetykę

Ze względu na rangę obiektu wszystkie materiały i wyroby budowlane użyte jako stałe elementy wyposażenia wnętrz, jak również urządzenia, meble i inne elementy wyposażenia ruchomego winny być wysokiej jakości i zapewniać wysoki standard zarówno estetyczny jak i użytkowy. Od Projektanta Najemcy oczekuje się uszanowania substancji zabytkowej i uzyskania możliwie najlepszych rozwiązań projektowych pod względem estetycznym i funkcjonalnym.

Przyjęte w projektach Aranżacji Lokalu rozwiązania powinny być współczesne (**nie zaleca się stosowania rozwiązań historyzujących**), aby wyraźnie rozróżnić historyczną, odrestaurowaną tkankę obiektu od nowoprojektowanych elementów. Ponadto zaleca się stosowanie dla wnętrz kolorystyki stonowanej. Nie jest zalecane stosowanie krzykliwych, jaskrawych kolorów; wyjątek stanowić mogą uzasadnione przypadki (np. konieczność użycia koloru logo Najemcy we wnętrzu) jednak użycie kolorów jaskrawych powinno być wprowadzone na zasadzie akcentu i elementy jaskrawe nie powinny stanowić więcej niż 40% powierzchni ścian, sufitów i podłogi Lokalu.

Powyższe wytyczne jak również wytyczne szczegółowe określone w rozdziale 3 oraz w załącznikach graficznych dotyczą wymogów stref Lokali ogólnodostępnych oraz widocznych przez użytkowników (np. otwarta kuchnia, zabudowany kontuar itp.) Dla części Lokalu dostępnych wyłącznie dla obsługi i nie widocznych dla użytkowników nie wprowadza się ograniczeń co do formy i kolorystyki przyjętych rozwiązań, o ile nie kolidują z substancją zabytkową o wysokiej wartości wskazaną w załącznikach graficznych i szczegółowych wytycznych dla aranżacji wnętrz. Powyższe pomieszczenia muszą także spełniać wymogi polskich przepisów i norm.

2.2. Witryny w tym wejścia do lokali- OZNACZENIE LOGOTYPEM

Zabrania się umieszczania jakichkolwiek elementów informacyjnych, reklamowych, ogłoszeniowych itp. zarówno stałych jak i tymczasowych, na witrynach stanowiących oddzielenie pomiędzy Lokalem i strefą ogólnodostępną lub dwoma Lokalami, za wyjątkiem:

- a) logo i nazwy Najemcy
- b) godzin otwarcia Lokalu
- c) informacji ZAMKNIĘTE/ZARAZ WRACAM
- d) informacji o możliwości płatności kartą (w postaci standardowych symboli operatorów kart płatniczych w układzie pionowym)

Powyższe elementy należy Lokalizować w przestrzeni witryny pomiędzy pasami ostrzegawczymi i nie mogą stanowić powierzchni większej niż 30% powierzchni pomiędzy pasami ostrzegawczymi. Dla elementów a) i b) należy przyjąć wykonanie z naklejanej, pół-przeźiernej folii w kolorze białym. Ponadto elementy należy Lokalizować osiowo w stosunku do płaszczyzny witryny wg załącznika graficznego (zał. nr DET_1)

Informacji c) w formie tabliczki ujednoliconej ze standardem wnętrza lokalu, o wymiarach 30x12cm w poziomie

Dodatkowo dopuszcza się umieszczenie logo lub nazwy Najemcy w witrynie- w naświetlu górnym witryny, tj. powyżej śłemia pośredniego stolarki lub ślusarki witryny, z zastrzeżeniem spełnienia warunków:

- logo stanowić będą litery przestrzenne, lub neon neon. Nie dopuszcza się stosowania kasetonów z całym frontem świecącym z wyklejaniem grafikami półprzezroczystymi gablot „systemowych”)
- logo w witrynie nie będą mocowane do witryny bezpośrednio i będą oddalone od powierzchni szklenia od min. 30cm.

Nie dopuszcza się zastawiania, zabudowania czy zaklejania witryn do lokali (wyjątek może stanowić konieczność przestłonięcia witryn w pomieszczeniach kuchennych, jednak zawsze należy dążyć do takiej aranżacji lokalu aby wybudować przedściankę przed witryną a wyklejanie witryn stosować w ostateczności) Witryna winna spełniać funkcję jej przeznaczoną tj. zapewniać wgląd do wnętrza Lokalu. Dopuszcza się przy witrynie ustawianie niewysokich kontuarów i mebli wbudowanych do wysokości dolnego pasa uwagi na witrynie w odległości nie mniejszej niż 50cm od powierzchni ściany, w której znajduje się witryna. Odległość ta w lokalach niewielkich może zostać zmniejszona, jednak musi umożliwić utrzymanie witryny w czystości.

W wyznaczonych miejscach na witrynie w pasie pomiędzy częścią dolną witryny i naświetlem górnym Najemca otrzymuje do dyspozycji kaseton reklamowy, w którym dopuszcza się umieszczanie dowolnych treści związanych z najmem Lokalu- **MOŻLIWOŚCI REALIZACJI LOGOTYPU NA KASETONIE DEDYKOWANYM PRZY WITRYNIE WG PT 2.12**

Nie dopuszcza się przebudowy witryn w obiekcie. Od powyższej zasady obowiązuje odstępstwo: witryny mogą być nieznacznie przebudowane, o ile istnieją ku temu przesłanki użytkowe, a całość nie ma negatywnego wpływu na odbiór estetyki wnętrza. Witryna po zamknięciu ma mieć rysunek identyczny jak witryna istniejąca przed przebudową. Zgoda na przebudowę jest warunkowa, a determinuje ją wykonanie nowego elementu w technologii identycznej jak zastosowana w obiekcie, o identycznym gabarycie, przekroju, kolorze i innych parametrach profili i szklenia. Jeżeli witryna stanowi pewien ciąg kompozycyjny we wnętrzu to przebudowa jednej witryny w ciągu jest możliwa przy jednoczesnym przebudowaniu pozostałych witryn w celu ujednolicenia elementów.

2.3. Elewacje

Nie dopuszcza się umieszczania na elewacjach w miejscach widocznych jakichkolwiek elementów w tym urządzeń (np. skraplaczy, głośników, syren alarmowych), nośników reklamowych, elementów informacji wizualnej itp. Zabrania się także zmiany kolorystyki elewacji, ingerencji w detal architektoniczny, zmian w iluminacji obiektu.

Na elewacji przewidziano szyldy dla niektórych Najemców w postaci kasetonów reklamowych- wg załączników graficznych B1_4, B2_4, C_4, AD_4

2.4. Przestrzeń poza wynajmowanym Lokalem

Na powierzchniach ścian zewnętrznych Lokalu (poza obrysem wynajmowanego Lokalu) zabrania się umieszczania jakichkolwiek elementów stanowiących reklamę, informację, ofertę itp., za wyjątkiem przeznaczonych dla tego celu nośników wykonanych w ramach realizacji inwestycji *Odtworzenie zabytkowego historycznego dworca Wrocław Główny* i przyporządkowanych Najemcy. Ponadto Najemca nie może umieszczać w przestrzeni poza wynajętym Lokalem jakichkolwiek elementów wolnostojących, naściennych czy też podwieszanych. Wyjątki w tym zakresie stanowią Lokale parteru w rejonie tzw „Dawnego Peronu”- tj. lokale z wejściami w osi K, a możliwości użycia elementów poza Lokalem opisano w punkcie 2.8

2.5. Okna

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350
Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



Należy bezwzględnie zachować okna, jako funkcję doświetlającą Lokal. Zabrania się zabudowania, zaklejania lub innego przesłaniania okien. Zabrania się umieszczania na oknach napisów i innych elementów graficznych. Dopuszcza się wykorzystanie okna jako witryny wystawowej, przy ustawieniu elementów ekspozycji nie bliżej niż 0,5m od powierzchni wewnętrznej ściany, w której znajduje się okno. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zaklejenie okna od wewnątrz folią matową, o ile wymagają tego względy technologiczne, a wielkość i układ Lokalu uniemożliwia inna aranżację. W tym przypadku należy przyjąć jeden typ folii matowej, pół-przezierniej, białej dla całego obiektu. Umieszczanie napisów lub znaków graficznych na folii jest zabronione.

Nie dopuszcza się przebudowy okien historycznych, okna nowoprojektowane w budynkach nieobjętych ochroną konserwatorską mogą być nieznacznie przebudowane, o ile istnieją ku temu przesłanki użytkowe, a całość nie ma negatywnego wpływ na odbiór estetyki elewacji. Zgoda na przebudowę jest warunkowa, a determinuje ją wykonanie nowego elementu w technologii identycznej jak zastosowana w obiekcie, o identycznym gabarycie, przekroju, kolorze i innych parametrach profili i szklenia.

W miejscach, gdzie nie występują parapety wewnętrzne Najemca winien wykonać je we własnym zakresie w nawiązaniu do kolorystyki stolarki historycznej (w obiekcie historycznym) lub ślusarki nowoprojektowanej (w obiektach nowoprojektowanych). Najemca może zaniechać wykonania parapetu, jeżeli znajduje się w wydzielonej części Lokalu dostępnej wyłącznie dla obsługi i nie widocznej dla użytkowników Lokalu- w tym przypadku, należy wykończyć podokiennik oraz glify w miejscu parapetu.

2.6. Tarasy przy placu dworcowym

Na tarasach dopuszcza się ustawianie elementów wyposażenia (z zastrzeżeniem szczegółowych wymagań) stolików, siedzisk, parasoli, wolnostojących popielniczek i koszy na śmieci, donic z zielenią, wolnostojących tablic MENU, ogrzewaczy gazowych lub elektrycznych; z rygorem zachowania ciągów ewakuacyjnych pomiędzy wyjściem z budynku, a schodami zewnętrznymi w szerokości wyróżnionej w posadzce odmiennym kierunkiem układania desek tarasowych. Ponadto zabrania się zastawiania czerpni pożarowych wbudowanych w poziomie posadzki i przykrytych kratą pomostową stalową ocynkowaną w sposób uniemożliwiający funkcjonowanie wentylatorów napowietrzających klatki schodowe. Zabrania się wydzielania fragmentów tarasu formami ogrodzeń stałych bądź tymczasowych w celu zapewnienia swobodnego poruszania się po całym obszarze tarasu.

Zabrania się stosowania innego niż wymienione powyżej wyposażenia Lokali gastronomicznych, a w szczególności namiotów, wiat i innych form zadaszenia niż parasole, chłodziarki i zamrażarki, automatów z napojami i słodzycami, automatów do gier, reklam, tablic ogłoszeniowych itp.

Zabrania się zastawiania elewacji budynku lub elementów małej architektury związanych z tarasami (wyrzutnie, donice, balustrady) reklamami, napisami czy jakimikolwiek elementami zawierającymi informacje handlowe bądź inne treści.

Szczegółowe wymagania dla elementów wyposażenia tarasów:

- a) **parasole** - wszystkie parasole powinny mieć ujednoliconą geometrię w szczególności pod względem jednakowej wysokości i średnicy, a także kolorystykę. Dopuszcza się wyłącznie parasole w kolorze białym z naniesionym logo Najemcy i Sponsora wyłącznie w kolorze czarnym na elemencie pionowym tkaniny, i wysokości nie większej niż 30cm. Na co drugim elemencie logo „Wrocław NOWY Główny”
- b) **stoliki i siedziska** (krzesła, fotele, ławki) nie wprowadza się ograniczeń dążących do ujednolicenia wszystkich mebli na tarasach, natomiast zastosowane meble powinny mieć

- współczesny wygląd i być wykonane z materiałów wysokiej jakości (drewno, szkło, metal, wiklina, wysokiej jakości tworzywa sztuczne)
- c) **wolnostojące tablice MENU** wg następującego wzoru- tablice dwustronne w drewnianej ramie w naturalnym kolorze dębu - kolor zbliżony do koloru posadzki, dopuszcza się tablice do pisania kredą, tablica powinna być zaopatrzona w Logo „Wrocław NOWY Główny” dopuszcza się logo najemcy. Tablica o wymiarach pola 100x70cm w pionie, tablica rozkładana „A” kształtna.
 - d) **kosze na śmieci**

2.7. Tarasy na piętrze nad wejściami do ryzalitów bocznych

Oznaczone wg załącznika graficznego B_2 tarasy na kondygnacji R02 należy traktować analogicznie jak tarasy opisane w punkcie 2.6, jednak nie dopuszcza się ustawiania elementów wyższych niż 1,2m ze względu na otwartą ekspozycję i możliwość zaburzenia kompozycji wejść do ryzalitu.

2.8. Dawny Peron / Pasaż podniesiony

W przestrzeni Pasażu podniesionego zlokalizowanego na tzw. dawnym peronie (PARTER w osiach K-L) obowiązują zasady przyjęte dla przestrzeni poza Lokalem (pkt 2.4) za wyjątkiem stref wskazanych w załączniku graficznym. W powyższych strefach dopuszcza się lokalizowanie **stolików i siedzisk oraz wolnostojących tablic menu** zgodnie z wytycznymi dla tarasów (pkt 2.6). Inne elementy w tej strefie nie są dozwolone

2.9. Hala Kasowa

W Hali Kasowej nie dopuszcza się żadnych dodatkowych elementów reklamowych czy informacyjnych, a także innych wolnostojących, naściennych czy podwieszanych elementów związanych z funkcjonowaniem najmowanych powierzchni. Elementy informacji wizualnej i nośników reklamowych zostaną przyporządkowane Najemcy spośród wykonanych na podstawie inwestycji *Odtworzenie zabytkowego historycznego kompleksu dworca Wrocław Główny*. Dodatkowo dopuszcza się wykonanie tymczasowych wolnostojących, samonośnych i nie trwale związanych z posadzką punktów usługowo-handlowych lub informacyjnych w miejscach przeznaczonych do tego celu na podstawie załączników graficznych. Na potrzeby powyższych punktów wykonano przyłącze elektryczne i teletechniczne w posadzce w postaci słupków wysuwanych. Zabudowana przestrzeń hali powinna stanowić w rzucie jednolity prostokąt ograniczony grafitowymi pasami posadzki kamiennej - obrys zabudowy winien pokrywać się z obrysem wewnętrznej krawędzi pasów, natomiast wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 metrów. Zabudowę należy wykonać z wysokiej jakości materiałów o współczesnym wyrazie. Nie dopuszcza się stosowania materiałów łatwopalnych. Zabudowa nie może ingerować w posadzkę, nie dopuszcza się jakiegokolwiek kotwienia, bruzdowania czy klejenia do posadzki granitowej. Po demontażu zabudowy posadzka nie może nosić oznak zniszczenia przez Najemcę. Nie dopuszcza się przebudowy przyłączy energetycznych i teletechnicznych, doprowadzenia instalacji w inny sposób niż przewidziany w projekcie, a także doprowadzenie instalacji innych niż przewidziane w projekcie. Zaleca się stosowanie kolorystyki analogicznie, jak dla ogólnych wymogów dotyczących aranżacji wnętrza.

2.10. Dojścia do urządzeń technicznych

Jeżeli wewnątrz Lokalu znajdują się dojścia do urządzeń technicznych jak wejścia do szachtów, kanałów technicznych itp., lub inne dojścia do stref wymagających serwisowania Najemca winien jest zapewnić nie utrudniony dostęp do tych dojść, przez co należy rozumieć bezwzględny zakaz zabudowania wejść w sposób trwały, uniemożliwiający łatwy i szybki demontaż

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350
Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



zabudowy i powtórny montaż, bez prowadzenia uciążliwych robót budowlanych i bez wzywania specjalistycznych firm serwisowych. Dostęp do wyżej wymienionych elementów winien być możliwy całodobowo.

2.11. Instalacje w Lokalu, w tym instalacje istniejące

Lokal został wyposażony w media zgodnie z tabelami mediów dla poszczególnych lokali. Wszystkie media zostały wykonane jako końcówki instalacji z potrzebnym opomiarowaniem. Najemca winien w ramach aranżacji lokalu rozprowadzić instalacje w sposób odpowiedni dla przyjętej funkcji zgodnie z zasadami opisanymi szerzej w rozdziale 2 niniejszego opracowania.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości co do przeznaczenia, lub wydajności poszczególnych instalacji Wynajmujący, oraz Jego personel służą wszelką pomocą przy rozwiązywaniu problemów technicznych.

Ponadto część instalacji i urządzeń wykonano jako tymczasowe, w tym w szczególności instalacje ogrzewania i oświetlenia. Wykonane elementy nie służą eksploatacji Lokalu, a jedynie jego utrzymaniu do momentu wykonania docelowej aranżacji przez Najemcę i podlegają bezwzględnie demontażowi i zamianie na elementy nowe, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową Najemcy.

Instalacja ogrzewania może częściowo zostać wykorzystana przez Najemcę, o ile zostały sprawdzone przez Projektanta Najemcy jej średnice, a wielkość zaspokaja zapotrzebowanie grzewcze przyjętej w Lokalu funkcji, a także nie budzi zastrzeżeń estetycznych. Bezwzględnie przebudowie podlegają grzejniki wolnostojące, wchodzące w światło okien, drzwi i witryn.

Instalacja wentylacji mechanicznej podlega również rozprowadzeniu wewnątrz lokalu w odniesieniu do przyjętej funkcji. W przypadku, kiedy wymogi dla lokalu nie powodują konieczności rozprowadzenia instalacji wewnątrz otwór wlotowy i wylotowy należy zakończyć kratką wentylacyjną.

Instalacje związane z bezpieczeństwem, w tym przede wszystkim głośniki DS0, SAP, instalacja tryskaczowa i hydrantowa została rozprowadzona jako podstawowa dla Lokalu w stadium przed aranżacją Najemcy. Każda zmiana w strukturę lokalu, wykonanie sufitów podwieszonych lub inne zmiany związane z funkcjonowaniem tych instalacji powodują konieczność rozbudowy lub przebudowy instalacji we wnętrzu Lokalu w taki sposób, aby docelowa aranżacja była chroniona w sposób zgodny z przepisami i obowiązującymi normami.

Należy za wszelką cenę dążyć do uniknięcia zasłaniania instalacjami odsłoniętych i odrestaurowanych elementów zabytkowych wystroju pomieszczeń! W tym celu należy całościowo przemyśleć sposób projektowania instalacji oraz dobór urządzeń instalacyjnych, aby zabytkowa tkanka była wiodącym elementem estetycznym wnętrza Lokalu.

Nalega się na prowadzenie możliwie dużych ilości instalacji w warstwach posadzek płytujących realizowanych przez Najemców. Rozwiązanie to ma na celu minimalizację ingerencji w zabytkowe elementy wystroju.

Aranżacja lokalu powinna uwzględniać instalacje tranzytowe przebiegające przez lokal, jak też uwzględniać elementy wymagające serwisu czy też dostępu. W przypadku zabudowy elementów instalacyjnych należy zapewnić w ramach realizacji aranżacji swobodny dostęp do elementów instalacji poprzez otwory rewizyjne w sufitach podwieszonych lub obudowach ścian czy instalacji. Wielkość otworów rewizyjnych powinna być nie mniejsza niż 60x60 jednak zapewniająca poprawny

serwis czy konserwację danego elementu. Elementami instalacyjnymi, bezwzględnie wymagającymi dostępu są:

- czujki dymu, zlokalizowane ponad sufitem podwieszonym
- klapy pożarowe na instalacjach
- inne przejścia pożarowe wymagające okresowego przeglądu
- urządzenia sterujące zlokalizowane w strefach zabudowywanych
- zawory, zasuwy inne urządzenia do których wymagany może być dostęp.

W ramach opiniowania dokumentacji, Wynajmujący może wnioskować o dodatkowe otwory rewizyjne, jeżeli uzna zaproponowane rozwiązanie za nie wystarczające.

2.12. Informacja wizualna LOGOTYP NAJEMCY

W budynku w przestrzeniach ogólnodostępnych zlokalizowane są nośniki reklamowe różnego typu. Rozmieszczenie elementów uwzględniono w załącznikach B1_4, B2_4, C_4, AD_4

Dla Najemcy w ramach Umowy zawartej z Wynajmującym zostaną przyporządkowane nośniki dla umieszczenia logo, nazwy Lokalu, oraz informacji handlowych. Ponadto Najemca spośród elementów wykonanych w budynku, a nie zlokalizowanych w bezpośredniej bliskości Lokalu może wynająć dodatkową powierzchnię reklamową na warunkach uzgodnionych z Wynajmującym.

Krótką charakterystyką poszczególnych nośników informacji wizualnej

- **Kasetony z licem winylowym oraz z licem poliwęglanowym**- Najemca we własnym zakresie wykonuje NOWY FRONT logotypu jako nieprzezierny w kolorze RAL 7016, z elementami logotypu, świecącymi wykonane jako otwory we froncie, oraz wyklejone kolorowymi elementami przeziernymi. Nie dopuszcza się zmiany gabarytów kasetonu, ani jego lokalizacji.
Dopuszcza się wykonanie przestrzennych liter, podświetlonych lub ze światłem spod litery, nałożonych na kaseton, jednak na jednolitym nie przeziernym tle w kolorze RAL 7016
Dopuszcza się zmianę koloru tła tylko w uzasadnionych przypadkach i to dla lokali poza Holą Głównym Dworca.
- **Flagi w hali głównej** - Najemca wykona flagę wysokości 400cm i szerokości 100cm z nadrukiem zawierającym informacje handlowe i umieści w miejscu wyznaczonym dla tego celu. Nie dopuszcza się zmiany lokalizacji flagi ani zastosowania nośnika o innych wymiarach
- **Kasetony z blachy stalowej lakierowanej na RAL 7016** - W ramach własnej aranżacji Najemca wykonuje logo i nazwę Lokalu na przeznaczonym do tego celu kasetonie poprzez wycięcie w zamontowanym panelu blaszanym liter i znaków graficznych. W miejscu wycięcia Najemca wykona lico z pół-przeziernego materiału w kolorze logotypu oraz podświetlenie. Dopuszcza się uzyskanie koloru szyldu poprzez zastosowanie kolorowego źródła światła. Należy dążyć do tego aby w Holu kasowym logotypy miały formę monochromatyczną- tj. Ciemne tło RAL 7016 oraz podświetlenie w kolorze białym.
- **Gabloty reklamowe** - We własnym zakresie Najemca dostarczy plakat o wymiarach przystosowanych do wielkości gabloty.

Inne nośniki reklamowe zlokalizowane poza Lokalem nie są dopuszczone za wyjątkiem

- wolnostojących tablic menu dla Lokali gastronomicznych (opisano w punkcie 2.8)

2.13. Obudowy Automatów

W ramach projektu przebudowy Dworca dopuszczono lokalizację bankomatów oraz innych urządzeń interaktywnych typu biletomaty, infokioski, skrytki bagażowe. Urządzenia te powinny być dostarczone stylistyce zbliżonej do stylistyki elementów nowoprojektowanych w budynku dworca:

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN

ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



- obudowy urządzeń w kolorze RAL 7016 lub w całości ze stali nierdzewnej
- R01- lokalizacja pod schodami ruchomymi- obudowy prostopadłościennne, jednolite ze stali nierdzewnej lub stali lakierowanej RAL 7016- dopuszcza się wprowadzenie koloru jedynie na frontowym panelu urządzenia, w miejscach przeznaczonych na logo operatora
- R01- lokalizacja przy rampach dla niepełnosprawnych- dopuszcza się urządzenia wolnostojące, jednak winny mieć formę pulpitów wolnostojących, możliwie podobnych do siebie. Obudowy ze stali nierdzewnej lub lakierowane w kolorze RAL 7016 ostateczna lokalizacja wg dokumentacji projektowej
- Obszar C- Tunel Centralny, Gastronomiczny- docelowo przewidywane same urządzenia "pulpitowe z ekranem dotykowym, całość obudowy w formie długiego blatu, z wbudowanymi urządzeniami. Błat ze stali nierdzewnej lub ze stali lakierowanej na kolor RAL 7016.
- Obszar C- Tunel miejski, przechodni- zespół automatów- bankomaty oraz urządzenia stojące wbudowane w obudowę ze szkła oraz stali- wg Projektu Wykonawczego po 2 zespoły urządzeń przy skrytkach bagażowych- całość skomponowana i obudowana wspólnie ze skrytkami bagażowymi. Stal nierdzewna lub malowanie Proszkowe RAL 7016
- Obszar D- parter- po dwa miejsca na urządzenia wolnostojące sprzedaży biletów (analogicznie jak dla obszaru B- parter)
- Obszar D- piętro- w poczekalni przewiduje się lokalizację ogółem 4 sztuki automatów informacyjnych (rozkład jazdy, Internet). Automaty winny być identyczne w wyglądzie (wszystkie 4) obudowa ze stali nierdzewnej, lub malowanie proszkowe, RAL 7016. urządzenia w formie "pulpitowej"

2.14. Dopuszczalna nośność stropów

W budynku zrealizowano nowe stropy zespolone jako współpracująca konstrukcja belek stalowych z płytą żelbetową. Przewidywana oraz dopuszczalna nośność stropów, zakładana przez Projektanta Konstrukcji, zakładała nośność 500 kg/m^2 , przy założeniu równomiernych obciążeń, z czego zapas na instalacje należy przyjmując 75 kg/m^2

Każdorazowy rozkład obciążeń zakładający działanie dużych sił skupionych wymaga szczegółowej analizy z uwzględnieniem geometrii nośnych belek stalowych. Każdorazowa analiza dokonana przez Projektanta obiektu, jest wyceniana odrębnie na podstawie przedstawionej Koncepcji Aranżacji. Należy dążyć do przenoszenia obciążeń pionowych bezpośredni na stropy i nie mocować żadnych konstrukcji oraz elementów wyposażenia do ścian lokalu.

Zasadniczo przyjmuje się, że na ściany powinny zostać przeniesione jedynie siły poziome- usztywniające. W przypadku konieczności montażu elementów wyposażenia lub instalacji do ścian Lokalu, należy bezwzględnie to uwzględnić w dokumentacji oraz złożyć do zaopiniowania Projektantowi Konstrukcji.

3. WYTYCZNE SZCZEGÓŁOWE

3.1. Kategorie pomieszczeń

W niniejszym rozdziale przedstawiono wytyczne szczegółowe dla poszczególnych pomieszczeń i grup pomieszczeń w ramach jednego Lokalu. Bez względu na stopień szczegółowości dotyczący poszczególnych elementów wykończenia wnętrza dla wszystkich kategorii pomieszczeń obowiązują zasady opisane w rozdziale 2. WYTYCZNE OGÓLNE, W obiekcie przyjęto podział pomieszczeń na grupy, pod względem rangi oraz stopnia zachowania i wartości wystroju historycznego:

- I - pomieszczenia o bogatym wystroju historycznym
- II - pomieszczenia o wystroju historycznym
- III - pomieszczenia zawierające elementy wystroju historycznego
- IV - pomieszczenia pozbawione wystroju historycznego
- V - pomieszczenia zapleczerwowe
- VI - pomieszczenia pozbawione wystroju historycznego, zlokalizowane poza częścią obiektu wpisaną do Rejestru zabytków (nie podlegające uzgodnieniu z MKZ)

3.1.1. Kategoria I

Pomieszczenia zakwalifikowane do I kategorii zawierają oryginalny wystrój historyczny i są objęte szczególnymi obostrzeniami w zakresie możliwości ingerencji w zastaną tkanę. W pomieszczeniu obowiązuje poszanowanie zabytkowego wystroju oraz ekspozycja historycznych detali dekoracyjnych. W pomieszczeniu kategorii I obowiązują szczegółowe wytyczne dla poszczególnych elementów ujęte w punktach 3.2-3.7 niniejszego opracowania oraz w załączniku graficznym B1_5, B2_5. Ponadto w pomieszczeniu nie dopuszcza się wtórnych podziałów przestrzeni zaburzających historyczny układ pomieszczenia w postaci ścian lub innego rodzaju przepierzeń. Jeżeli ze względów na funkcjonowanie Lokalu konieczne jest wprowadzenie wydzielonych przestrzeni dopuszcza się wyłącznie wprowadzenie elementów wydzielających w postaci boksów, w formie zwartej, nie zakłócającej odbioru wystroju przestrzeni jako całości. Boksy powinny mieć wysokość nie większą niż wymaganą przepisami oraz względami technologicznymi, jednak ich wysokość nie może przekraczać poziomu 2,0m poniżej historycznego poziomu sufitu. W formie boksu i materiałach wykończeniowych nie zaleca się stosowania elementów historyzujących. Zaleca się stosowanie form współczesnych odróżniających nowoprojektowane elementy od wystroju zabytkowego. Wszelkie instalacje w pomieszczeniu należy prowadzić w sposób niewidoczny i nie ingerujący w zabytkową tkanę. Nie dopuszcza się mocowania instalacji ani urządzeń do elementów historycznego wystroju. Dla powyższych elementów dopuszcza się uzasadnione wyjątki, w sytuacji, gdy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów technicznych. W takich sytuacjach należy prowadzić instalacje w sposób estetyczny, w obudowach wysokiej jakości

Zwraca się również uwagę, iż przyjęta w Lokalu funkcja nie może powodować negatywnego wpływu na elementy wystroju historycznego, doprowadzając do pogorszenia stanu technicznego i wizualnego. W takich przypadkach należy stosować rozwiązania techniczne, które eliminują szkodliwe czynniki.

Zabrania się stosowania w pomieszczeniu wolnostojących lub naściennych urządzeń instalacyjnych, a także innych urządzeń związanych z przyjętą funkcją komercyjną lokalu, które nie posiadają obudów. Obudowy powinny być powiązane z innymi elementami wystroju wnętrza i tworzyć spójną całość.

3.1.2. Kategoria II

Pomieszczenia zakwalifikowane do II kategorii zawierają oryginalny wystrój historyczny i są objęte pewnymi obostrzeniami w zakresie możliwości ingerencji w zastaną tkanę. W pomieszczeniu obowiązuje poszanowanie zabytkowego wystroju oraz ekspozycja historycznych detali dekoracyjnych. W pomieszczeniu kategorii II obowiązują szczegółowe wytyczne dla poszczególnych elementów ujęte w punktach 3.2-3.7 niniejszego opracowania oraz w załączniku graficznym B1_5, B2_5. Ponadto w pomieszczeniu nie zaleca się wtórnych podziałów przestrzeni zaburzających historyczny układ pomieszczenia w postaci ścian lub innego rodzaju przepierzeń. Jeżeli ze względów

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



na funkcjonowanie Lokalu konieczne jest wprowadzenie wydzielonych przestrzeni dopuszcza się wyłącznie wprowadzenie elementów wydzielających w postaci boksów- wytyczne dla boksów- należy przyjąć jak dla kategorii I.

Wszelkie instalacje w pomieszczeniu należy prowadzić w sposób niewidoczny i nie ingerujący w zabytkową tkankę. Nie dopuszcza się mocowania instalacji ani urządzeń do elementów historycznego wystroju. Dla powyższych elementów dopuszcza się uzasadnione wyjątki, w sytuacji, gdy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów technicznych.

Zwraca się również uwagę, iż przyjęta w Lokalu funkcja nie może powodować negatywnego wpływu na elementy wystroju historycznego, doprowadzając do pogorszenia stanu technicznego i wizualnego. W takich przypadkach należy stosować rozwiązania techniczne, które wyeliminują szkodliwe czynniki.

Zabrania się stosowania w pomieszczeniu wolnostojących lub naściennych urządzeń instalacyjnych, a także innych urządzeń związanych z przyjętą funkcją komercyjną lokalu, które nie posiadają obudów. Obudowy powinny być powiązane z innymi elementami wystroju wnętrza i tworzyć spójną całość.

3.1.3. Kategoria III

Pomieszczenia zakwalifikowane do III kategorii zawierają elementy oryginalnego wystroju historycznego i są objęte pewnymi obostrzeniami w zakresie możliwości ingerencji w zastaną tkankę. W pomieszczeniu obowiązuje poszanowanie zabytkowego wystroju oraz ekspozycja historycznych detali dekoracyjnych. W pomieszczeniu kategorii III obowiązują szczegółowe wytyczne dla poszczególnych elementów ujęte w punktach 3.2-3.7 niniejszego opracowania oraz w załączniku graficznym B1_5, B2_5. Jeżeli docelowa funkcja wymaga podziału pomieszczeń, należy podział ten przeprowadzić w poszanowaniu zachowanej substancji zabytkowej. Elementy podziału nie mogą kolidować z istniejącymi witrynami i oknami, a także w sposób znaczny zaburzać historycznego układu pomieszczeń.

Wszelkie instalacje w pomieszczeniu należy prowadzić w sposób nie ingerujący w zabytkową tkankę. Zaleca się prowadzenie instalacji w sposób niewidoczny. Nie dopuszcza się mocowania instalacji ani urządzeń do elementów historycznego wystroju. Dla widocznych elementów należy przyjąć materiały wysokiej jakości, opisane szczegółowo w punkcie 3.5.

3.1.4. Kategoria IV

Pomieszczenia zakwalifikowane do IV kategorii nie zawierają elementów wystroju historycznego. Wyjątkiem są pomieszczenia w tunelach pod peronami i tunelami, gdzie tkankę zabytkową stanowią lica ścian oraz sklepienia jednak zakryte obudową wykonaną z płyt gipsowo-kartonowych (w tym przypadku, należy dążyć do nie ingerowania w tkankę zabytkową). Dopuszcza się dowolny podział Lokalu przepierzeniami wynikającymi z docelowej funkcji z zastrzeżeniem, że podział nie może kolidować z istniejącymi witrynami i oknami, a także w sposób znaczny zaburzać historycznego układu pomieszczeń.

Zaleca się prowadzenie wszelkich instalacji w Lokalu w sposób niewidoczny. Dla widocznych elementów należy przyjąć zasady opisane w punkcie 3.5.

3.1.5. Kategoria V

Pomieszczenia zakwalifikowane do V kategorii stanowią pomieszczenia związane z zapleczem Lokali i nie określa się szczegółowych wytycznych dotyczących ingerencji Najemcy w ich strukturę. W kategorii tej znajdują się pomieszczenia, gdzie zachowane są oryginalne ściany ceglane lub ceglano-kamienne, a ingerencja w te elementy jest dopuszczalna w uzasadnionych przypadkach (za zgodą MKZ)

3.1.6. Kategoria VI

Pomieszczenia zakwalifikowane do VI kategorii stanowią części obiektów kompleksu dworca wykonanych jako nowe, nie objęte ochroną konserwatorską. Dla tejże kategorii należy stosować zasady przyjęte dla kategorii IV. Aranżacja lokali z kategorii V nie wymaga uzgodnienia MKZ, a

konieczność uzyskania Pozwolenia na budowę zależy od stopnia ingerencji w strukturę lokalu i jest uzgadniana indywidualnie.

3.2. Sufity

Najemca zobowiązany jest do wykonania w Lokalu sufitów wg szczegółowych wytycznych zawartych w tym dziale. Jeżeli w Lokalu występują sufity historyczne Najemca będzie postępował wg ustalonych reguł. Zwraca się szczególną uwagę na kwestie bezpieczeństwa związane z tym elementem wystroju lokalu, zgodne z przepisami, w tym szczególnie konieczność zapewnienia sufitów niepalnych, nie kapiących i nie odpadających pod wpływem ognia.

Załączniki graficzne odnoszące się do sufitów: B1_2, B2_2, C_2, AD_2

3.2.1. Sufity historyczne

We wskazanym obszarze występuje sufit historyczny poddany renowacji i częściowej rekonstrukcji. Ze względu na wysoką wartość zachowanej tkanki zabytkowej element ten jest objęty szczególnymi obostrzeniami. Nie dopuszcza się mocowania do sufitu instalacji, urządzeń i elementów wystroju wnętrza. Dopuszcza się odstępstwo od powyższej reguły w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w sytuacji, gdy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów technicznych. Zabrania się zakrywania fragmentów sufitu, zabudowywania i zmiany kolorystyki. Zaleca się ekspozycję detalu architektonicznego przez odpowiednie oświetlenie pomieszczenia.

W przypadku konieczności skorzystania z odstępstwa i montażu elementów instalacyjnych każda z propozycji zostanie rozpatrywana indywidualnie, zarówno przez Miejskiego Konserwatora Zabytków jak i Projektanta Wynajmującego.

3.2.2. Sufity historyczne do aranżacji Najemcy

We wskazanym obszarze występuje sufit historyczny poddany renowacji. Sufit został pozbawiony historycznych płyt w celu umożliwienia Najemcy rozprawienie instalacji (zatem pozostały historyczne odrestaurowane elementy konstrukcji). Zaleca się odtworzenie historycznych płyt w ich właściwej lokalizacji. Elementy urządzeń instalacji należy umieszczać w polu płyt pomiędzy zachowanymi belkami historycznymi w sposób nie kolidujący z elementami historycznymi. Rozmieszczenie i kolorystykę urządzeń instalacyjnych na sufitowych należy dobrać w taki sposób, aby harmonijnie komponowały się z odtworzonym sufitem.

Nie dopuszcza się mocowania instalacji do zabytkowych belek, ani umieszczania na nich urządzeń lub innych elementów wystroju wnętrza. Poza powyższym zabrania się zakrywania fragmentów sufitu, zabudowywania i zmiany kolorystyki. Zaleca się ekspozycję detalu architektonicznego przez odpowiednie oświetlenie pomieszczenia.

3.2.3. Sufity historyczne do wykonania przez Najemcę (odtworzenie)

We wskazanym obszarze Najemca jest zobowiązany do odtworzenia sufitu historycznego wg wytycznych zawartych w rysunku DET_1. Rozmieszczenie i kolorystykę urządzeń instalacyjnych na sufitowych należy dobrać w taki sposób, aby harmonijnie komponowały się z odtworzonym sufitem.

3.2.4. Sufit z ekspozycją kasetonów historycznych do wykonania przez Najemcę

We wskazanym obszarze Najemca jest zobowiązany do ekspozycji na suficie oryginalnych historycznych płyt odzyskanych ze stropu kasetonowego, które są na stanie Wynajmującego. Ze względu na umożliwienie Najemcy prowadzenie robót elementy sufitu nie zostały przywrócone w pierwotne miejsce. Sposób ekspozycji płyt na podstawie projektu aranżacji Najemcy.

3.2.5. Sufity do wykonania przez Najemcę

We wskazanej lokalizacji najemca zobowiązany jest do wykonania sufitów na podstawie własnego projektu. Zaleca się wykonanie sufitów na rzędnej wskazanej w projekcie lub nie niższej. Dopuszcza się lokalne obniżenia sufitów wynikające z prowadzonych instalacji. Obniżeni powinny być zakomponowane w sposób nie wpływający negatywnie na odbiór całości pomieszczenia.

3.2.6. Ekspozycja historycznych stropów

We wskazanym obszarze nie dopuszcza się wykonania sufitów podwieszonych. Obowiązuje ekspozycja historycznej konstrukcji stropów odcinkowych i sklepień. Wszelkie instalacje należy prowadzić natynkowo w sposób opisany w punkcie 3.5. Nie dopuszcza się zmian kolorystyki stropu. Dopuszcza się lokalną zabudowę stropu w wydzielonej części lokalu dostępnej wyłącznie dla obsługi, niewidocznej ze strefy ogólnodostępnej lokalu.

3.3. Posadzki

Najemca zobowiązany jest do wykonania w Lokalu warstw podłogowych oraz posadzki wg szczegółowych wytycznych zawartych w tym dziale. W Lokalach nie występują posadzki zabytkowe. Należy dążyć do prowadzenia instalacji w warstwach podłogowych, aby nie ingerować w ściany oraz stropy lokali, zwłaszcza lokali historycznych.

3.3.1. Posadzki - wytyczne ogólne

Najemca wykona posadzkę na podanej w załączniku graficznym B1_3, B2_3, C_3, AD_3 rzędnej wysokościowej. Nie dopuszcza się progów w drzwiach pomiędzy posadzką wykończoną w częściach wspólnych obiektu, a Lokalem. Granica pomiędzy posadzką Lokalu, a częścią wspólną winna bezwarunkowo przebiegać w osi zamkniętego skrzydła drzwiowego.

3.3.2. Posadzki drewniane do wykonania przez Najemcę

We wskazanym obszarze przewiduje się wykonanie posadzek drewnianych z drewna dębowego - dąb jasny, bez określania szczegółowego dotyczącego formatu i sposobu układania, a także wykończenia (dopuszcza się mozaikę, parkiet, deski w wykończeniu lakierowanym lub olejowanym). Bezwzględnie nie dopuszcza się posadzek innych niż drewniane, w tym udających drewno jak panele podłogowe. Odstępstwo od stosowania posadzek drewnianych może dotyczyć wydzielonych funkcjonalnie boksów, a także pomieszczeń zaplecza dostępnych wyłącznie dla obsługi Lokalu, jeżeli względy technologiczne i użytkowe wykluczają zastosowanie posadzek drewnianych. W takim przypadku granica pomiędzy posadzkami winna przebiegać w osi skrzydła drzwiowego, lub w linii obrysu boku.

3.3.3. Posadzki kamienne do wykonania przez Najemcę

We wskazanym obszarze należy wykonać posadzki kamienne z szarego granitu w wykończeniu powierzchni analogicznym, jak dla części ogólnodostępnych obiektu (polerowana, impregnowana, zabezpieczona antypoślizgowo). Należy stosować kamień o kolorystyce i uziarnieniu możliwie najbardziej zbliżonym do kamienia zastosowanego w obiekcie. Zaleca się kontynuowanie podziału płyt kamiennych. Kamień należy wykonać w częściach ogólnodostępnych Lokalu i widocznych dla użytkowników obiektu. W obrębie Lokalu dopuszcza się wykonanie posadzki innej niż kamienna, o ile znajduje się ona w pomieszczeniach zaplecza dostępnych wyłącznie dla obsługi Lokalu. W takim przypadku granica pomiędzy posadzkami winna przebiegać w osi skrzydła drzwiowego.

3.3.4. Posadzki do wykończenia przez Najemcę

We wskazanym obszarze Najemca wykona posadzkę wg własnego projektu. Nie narzuca się rodzaju posadzki, użytych materiałów i podziału.

3.3.5. Posadzki - podbudowy

Najemca zobowiązany jest do wykonania we wszystkich przypadkach podbudowy pod posadzkami, w sposób, aby poziom posadzki w Lokalu odpowiadał założonej w projekcie rzędnej wysokościowej wg załącznika graficznego B1_3, B2_3, C_3, AD_3. Podbudowy nad pomieszczeniami na pobyt ludzi winny zawierać warstwy izolacji akustycznej, grubości min. 2cm.

Podbudowy na gruncie powinny zawierać warstwę termoizolacji.

Podbudowy powinny być dostosowane do przyjętych w Lokalu obciążeń i technologii oraz umożliwiać prowadzenie instalacji. Nie dopuszcza się rezygnacji z podbudowy i wykonania warstwy wykończeniowej posadzki bezpośrednio na płycie żelbetowej.

Nalega się na prowadzenie możliwie dużych ilości instalacji w warstwach posadzek pływających realizowanych przez Najemców. Rozwiązanie to ma na celu minimalizację ingerencji w zabytkowe elementy wystroju.

3.3.6. Różnice poziomów w lokalu

W każdym przypadku, w którym w Lokalu występują różne poziomy posadzek Najemca winien we własnym zakresie wykonać elementy komunikacji pionowej jak schody i rampy umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie lokalu, a także balustrady i poręcze zgodne z zapisami przepisów budowlanych, a także wykonane w wysokim standardzie jakościowym. Zaleca się materiałowe nawiązanie do elementów wykonanych w obiekcie, a preferowane materiały to szkło, drewno, stal nierdzewna szczotkowana i stal lakierowana.

Jeżeli w obrębie lokalu znajdują się wykonane już schody, balustrady i poręcze (nie będące tkanką historyczną) to należy traktować je jako tymczasowe, przeznaczone do demontażu i ponownego wykonania w ramach Aranżacji Lokalu.

3.4. Ściany i słupy

3.4.1. Ściany z historyczną dekoracją malarską (polichromie)

We wskazanym obszarze znajdują się ściany wykończone dekoracją malarską. Fragmenty oryginalnej, zachowanej dekoracji uzupełniono nową, odwzorowującą historyczną geometrię i kolorystykę. Dekoracje malarskie stanowią szczególną wartość obiektu, dlatego należy dążyć do jak najlepszej ich ekspozycji i uwypuklenia poprzez odpowiednie oświetlenie i aranżację Lokalu. Nie dopuszcza się prowadzenia instalacji natynkowo. W miejscach gdzie zachowały się historyczne polichromie nie dopuszcza się prowadzenia instalacji podtynkowo, a malowidła te należy objąć szczególną ochroną. W przypadku konieczności prowadzenia instalacji w miejscach malatur po wprowadzeniu instalacji, należy zlecić odtworzenie ubytków malatur firmie realizującej prace konserwatorskie w obiekcie. Nie dopuszcza się elementów wystroju lub wyposażenia Lokalu, przesłaniających zachowane zabytkowe malatury ściennych.

3.4.2. Ściany z cegły szklwionej

We wskazanym obszarze (na rysunkach B1_5, B2_5) występują ściany o licu z historycznej cegły szklwionej. Zaleca się konserwację i rekonstrukcję lica ceglanego w celu ekspozycji. Jeżeli ekspozycja lica ceglanego nie jest zasadna i nie zostanie przeprowadzona nie dopuszcza się skuwania lica ceglanego. Ścianę ceglaną należy zakryć płytami suchej zabudowy z zachowaniem dystansu na wentylację oraz szczeliny wentylacyjnej pod stropem. Profile systemowe dla suchej zabudowy należy mocować w fugach, unikając dalszej dewastacji lica. Na płytach suchej zabudowy dopuszcza się zastosowanie różnych wykończeń w tym powłok malarskich i okładzin ściennych. Instalacje zaleca się prowadzić w przestrzeni pomiędzy zabudową, a licem ceglanym.

Instalacje prowadzone w sposób widoczny wg punktu 3.5

3.4.3. Ściany tynkowane do wykończenia

Najemca w ramach aranżacji Lokalu wykończy ściany na podstawie własnego projektu. Dopuszcza się zastosowanie różnych wykończeń, w tym powłok malarskich, okładzin ściennych, a także częściowego skucia tynków i ekspozycji lica ceglanego. Dopuszcza się bruzdowanie w celu prowadzenia instalacji elektrycznych i teletechnicznych.

3.4.4. Zachowane boazerie historyczne

W poszczególnych lokalach zachowały się fragmenty boazerii lub boazerie zostały odtworzone. Elementy te należy traktować jako zabytkowe elementy Lokali, a sposób postępowania z nimi należy traktować analogicznie jak ściany z dekoracją malarską tj: należy eksponować, zabrania się

demontaży a w przypadku konieczności prowadzenia pod spodem instalacji, prace te należy przeprowadzić z pomocą firm realizujących rewitalizację obiektu.

3.4.5. Zachowane słupy

W ramach prac rewitalizacji Dworca, przeprowadzono renowację słupów: ceglanych, kamiennych lub metalowych. Część z nich nadal spełnia swoje funkcje konstrukcyjne, a część pozostała jako element wyposażenia wnętrza. Słupy należy traktować jak zabytkowy element wyposażenia Lokalu, a zatem należy dążyć do ich eksponowania, nie zasłaniania i uwzględnienia w Dokumentacji Aranżacji

3.5. Instalacje prowadzone w sposób widoczny

W wynajmowanych pomieszczeniach zaleca się wykonanie wszelkich instalacji jako niewidoczne, niemniej jeżeli z przyczyn technicznych nie jest to możliwe lub też nie jest pożądane ze względu na przyjęty sposób aranżacji, a kategoria pomieszczenia dopuszcza takie rozwiązanie należy stosować wysokiej jakości materiały, a sposób montażu wykonać starannie.

- Dla instalacji wentylacji przyjąć należy kształtki z blachy stalowej nierdzewnej lub ocynkowanej (dopuszcza się malowanie kanałów)
- Dla instalacji elektrycznych i teletechnicznych zaleca się prowadzić poszczególne przewody w lakierowanych rurkach stalowych lub przewodach o charakterze dekoracyjnym, natomiast trasy przewodów w korytach kablowych pełnych lub perforowanych, lakierowanych.
- Dla instalacji sanitarnych zaleca się prowadzić rurę w płaszczu aluminiowym. Dopuszcza się lakierowanie płaszcza.
- Prowadzenie wszystkich widocznych przewodów instalacyjnych zezwala się jedynie w poziomie lub w pionie a wszystkie krzyżówki instalacji pod kątem prostym. Należy zwrócić szczególną uwagę na estetykę prowadzenia instalacji i w żadnym wypadku nie zezwala się na stosowanie typowych rozwiązań montażowych w miejscach widocznych z poziomu klientów lokalu

We wszystkich przypadkach preferowanym kolorem dla prowadzenia instalacji jest RAL7016 jako przyjęty kolor nowych elementów w budynku. Dopuszcza się również inną kolorystykę.

3.6. Elementy historycznego wystroju

W załączniku graficznym (na rysunkach B1_5, B2_5) wskazano elementy wystroju zabytkowego, które podlegają szczególnej ochronie konserwatorskiej. Dla powyższych elementów obowiązują zasady przyjęte dla historycznych stropów i malowideł opisanych w punktach 3.2-3.7 a w szczególności zakaz przebudowy i zakrycia, jak również zalecenia ekspozycji w pomieszczeniu

3.7. Szczegółowe zalecenia konserwatorskie

W niniejszym punkcie przedstawiono zalecenia konserwatorskie dla wybranych pomieszczeń objętych szczególną opieką konserwatorską. Zalecenia zostały sformułowane podczas procedury odbiorowej i są obowiązujące dla pomieszczeń: B01.104, B01.105, B01.106, B01.110, B01.111, B01.112, B01.115, B02.103, B02.104, B02.105, B02.106, B02.111, B02.112

1. wszelkie prace wykończeniowe oraz remontowe w pomieszczeniach (w tym również wyposażanie w instalacje, okresowe odkurzanie, czyszczenie oraz malowanie) należy prowadzić pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, zgodnie z zatwierdzonymi w MKZ programami konserwatorskimi oraz projektami rekonstrukcji kolorystyki
2. wszelkie ingerencje w warstwy tynków na ścianach prowadzić pod ścisłym nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki

GRUPA 5 ARCHITEKCI Sp. z o.o. 02-619 Warszawa, ul. Wejnerta 16 A T: 22.38.02.300, F: 22.38.02.350

Wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107501, NIP 526-22-04-723, wysokość kapitału zakładowego 55.550,00 zł.

DZIEDZIEJKO KADŁUBOWSKI LESZCZYŃSKI MYCIELSKI ZELEN
ARCHITEKCI; wszelkie prawa zastrzeżone



3. zaleca się utrzymywanie stałej temperatury oraz wilgotności w pomieszczeniach oraz niedopuszczanie do znacznych jej wahań
4. zabrania się lokowania w pomieszczeniach funkcji mogących powodować podniesienie poziomu wilgotności powietrza, a w szczególności punktów gastronomicznych zorganizowanych w sposób mogący powodować powstawanie znacznych ilości pary wodnej
5. sufit podwieszany należy wykonać na wysokości przewidzianej w zatwierdzonym decyzji MKZ nr MKZ/937/0717/1288/11/DS wniosku autorstwa Grupa 5 Architekci, wraz z wykonaniem rekonstrukcji ornamentów na suficie wg zachowanego wzoru z pomieszczenia B01.112 (dot. wyłącznie pom. B01.104 - patrz DET _1)

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- B1_1 - Podział na kategorii lokali. Obszar B. Kondygnacja U1 i 01
B1_2 - Wytyczne dla wykonania sufitów w lokalach. Obszar B. Kondygnacja U1 i 01
B1_3 - Wytyczne dla wykonania posadzek w lokalach. Obszar B. Kondygnacja U1 i 01
B1_4 - Zestawienie nośników informacji wizualnej i reklam. Obszar B. Kondygnacja U1 i 01
B1_5 - Wytyczne dla ochrony elementów zabytkowych. Obszar B. Kondygnacja 01
B2_1 - Podział na kategorii lokali. Obszar B. Kondygnacja 02 i 03
B2_2 - Wytyczne dla wykonania sufitów w lokalach. Obszar B. Kondygnacja 02 i 03
B2_3 - Wytyczne dla wykonania posadzek w lokalach. Obszar B. Kondygnacja 02 i 03
B2_4 - Zestawienie nośników informacji wizualnej i reklam. Obszar B. Kondygnacja 02 i 03
B2_5 - Wytyczne dla ochrony elementów zabytkowych. Obszar B. Kondygnacja 02
- C_1 - Podział na kategorii lokali. Obszar C
C_2 - Wytyczne dla wykonania sufitów w lokalach. Obszar C
C_3 - Wytyczne dla wykonania posadzek w lokalach. Obszar C
C_4 - Zestawienie nośników informacji wizualnej i reklam. Obszar C
- AD_1 - Podział na kategorii lokali. Obszar A i D
AD_2 - Wytyczne dla wykonania sufitów w lokalach. Obszar A i D
AD_3 - Wytyczne dla wykonania posadzek w lokalach. Obszar A i D
AD_4 - Zestawienie nośników informacji wizualnej i reklam. Obszar A i D
A_4 - Zestawienie nośników informacji wizualnej i reklam. Obszar A
- DET_1 - Wytyczne dla wykonania elementów informacji wizualnej Najemcy na witrynach