

KRYTERIA LOKALIZACJI

1. **Odległość od drogi krajowej.** Obiekt powinien być zlokalizowany w odległości mniejszej niż 3 km od drogi krajowej.
2. **Odległość od autostrady lub drogi ekspresowej.** Obiekt powinien być zlokalizowany w odległości mniejszej niż 10 km od autostrady lub drogi ekspresowej.
3. **Dostępność kadry pracowniczej.** Teren położony w promieniu 20 km od obiektu musi być zamieszkały przez minimum 100.000 osób.
4. **Lokalizacja w obrębie strefy przemysłowej.** Obiekt powinien być zlokalizowany w obrębie zorganizowanej strefy przemysłowej, skupiającej wielu najemców.
5. **Dostępność sieci transportu publicznego.** Przystanek komunikacji publicznej (autobusu, tramwaju lub pociągu) powinien być zlokalizowany w odległości do 1.000 m od głównej bramy wjazdowej na teren nieruchomości.

A – Budynek powinien spełniać przynajmniej 4 z 5 standardowych kryteriów lokalizacji

B – Budynek powinien spełniać przynajmniej 3 z 5 standardowych kryteriów lokalizacji

C – Każdy inny obiekt nie zdefiniowany jako klasa A lub B

KRYTERIA JAKOŚCI

1. **Układ wewnętrzny i siatka słupów.** Odległość pomiędzy słupami powinna być nie mniejsza niż 11 m (szerokość) i 20 m (długość).
2. **Minimalna wysokość netto.** Minimalna wysokość netto powinna wynosić 10 m.
3. **Nośność posadzki na poziomie parteru.** Oba poniższe kryteria powinny zostać spełnione.
 - Podłoga w obiekcie magazynowym powinna zapewnić możliwość jednolitego rozłożenia obciążenia o wartości 50 kN/mkw.
 - Podłoga powinna umożliwiać składowanie towarów na wysokości powyżej 8 m.

OCENY
BUDYNKU

4. **Ogrodzenie i kontrola dostępu.** Obiekt powinien być zabezpieczony ogrodzeniem o minimalnej wysokości 1,8 m z bramą wjazdową o kontrolowanym dostępie.
5. **Dostępność powierzchni biurowej.** Standardowy wskaźnik wynosi 300 mkw. powierzchni biurowej i socjalnej przypadającej na każde 10.000 mkw. powierzchni magazynowej.
6. **Parking dla samochodów osobowych.** Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na każde 200 mkw. powierzchni obiektu.
7. **Parking dla samochodów ciężarowych.** Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na każde 1.000 mkw. powierzchni obiektu.
8. **Media.** Powinny zostać spełnione trzy lub więcej poniższych kryteriów.
 - Energia elektryczna – minimalny przydział mocy elektrycznej powinien wynosić 35 W/mkw. (kryterium obowiązkowe).
 - Gaz – powinny być zapewnione dostawy na poziomie 100 m³/h na każde 10.000 mkw.
 - Instalacje teletechniczne – wymagane jest zapewnienie możliwości podłączenia do sieci telekomunikacyjnej (telefony, Internet). Przyłącze telekomunikacyjne powinno być realizowane przy użyciu światłowodów.
 - Przyłącze centralnego ogrzewania – zamówiona moc cieplna powinna wynosić 1MW na każde 10.000 mkw.
 - Sieć wodno-kanalizacyjna – minimalne zaopatrzenie w wodę powinno wynosić 12 dm³/s na każde 300 mkw. powierzchni biurowej (kryterium obowiązkowe).
 - Zbiornik retencyjny lub inny system zarządzania wodą deszczową powinny być przygotowane do przejęcia ilości deszczu miarodajnego zgodnie z 10-letnią częstotliwością występowania.
9. **Ochrona przeciwpożarowa i oddymianie.** Oba poniższe kryteria powinny zostać spełnione.
 - Niezbędne jest zastosowanie instalacji tryskaczowej.
 - Instalacja powinna spełniać warunki dla obciążenia ogniowego powyżej 4.000 MJ/mkw. przy odpowiednim zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych.
10. **Dostęp do światła dziennego.** Powierzchnia świetlików dachowych w budynku klasy AA powinna wynosić co najmniej 1/8 całkowitej powierzchni podłogi.
11. **Ogrzewanie, klimatyzacja i wentylacja.** Dwa lub więcej z poniższych kryteriów powinny zostać spełnione.
 - Magazyn: temperatura wewnątrz obiektu powinna wynosić minimum 14°C w sezonie zimowym.

- Mechaniczna wentylacja powierzchni magazynu powinna zapewnić minimum 0,25 wymian powietrza na godzinę – 0,5 wymian powietrza na godzinę stanowi rekomendowany standard (kryterium obowiązkowe).
- Powierzchnia biurowa i socjalna: system ogrzewania i wentylacji powinien zapewnić minimalną temperaturę wewnątrz obiektu na poziomie 20°C.
- Stanowisko ładowania wózków widłowych powinno być wyposażone w wyciąg wentylacyjny i system detekcji wodoru (kryterium obowiązkowe).

12. Oświetlenie i elektryczność.

Wymagane jest zapewnienie następującego natężenia oświetlenia.

- Powierzchnia magazynowa: 200 lux.
- Strefa przeładunku: 300 lux.
- Powierzchnia biurowa: 500 lux na każde stanowisko pracy mierzone na wysokości blatu biurka.

Elektryczność:

- Powierzchnia biurowa: okablowanie LAN i instalacja zasilająca (oddzielne obwody elektryczne dla gniazd przeznaczenia ogólnego i gniazd komputerowych).
- Powierzchnia magazynowa/produkcyjna: instalacja zasilająca i gniazda typu commando.
- Stanowisko ładowania wózków widłowych ze stacjami zasilania.

13. Standardy zrównoważonego budownictwa.

Budynek powinien uzyskać certyfikat BREEAM (poziom Dobry lub wyższy) albo LEED (poziom Srebrny lub wyższy) dla projektu i budowy.

14. Dostępność doków i strefy przeładunkowej.

Oba poniższe kryteria powinny zostać spełnione.

- 1 dok załadunkowy na każde 500 – 700 mkw. powierzchni magazynowej.
- 1 brama z możliwością wjazdu do magazynu z poziomu terenu na każde 10.000 mkw. powierzchni.

Obowiązkowe jest wyposażenie doków w fartuchy uszczelniające bramy oraz odbojniki ściennie zabezpieczające przed uszkodzeniami.

15. System odśnieżania dachu.

Dach obiektu powinien być wyposażony w system asekuracyjny w celu jego bezpiecznego odśnieżania.

16. System składowania i usuwania odpadów.

Na terenie nieruchomości powinna być zapewniona oddzielna powierzchnia do składowania odpadów.

- A – Budynek powinien spełniać przynajmniej 13 z 16 standardowych kryteriów jakości
- B – Budynek powinien spełniać przynajmniej 12 z 16 standardowych kryteriów jakości
- C – Budynek spełnia 11 lub mniej z 16 standardowych kryteriów jakości



CBRE

CBRE sp. z o. o.

Rondo 1 | Rondo ONZ 1 | 00-124 | Warszawa

T: +48 22 544 8000 | F: +48 22 544 8001

| www.cbre.com | www.cbre.pl

*industrial***GC**.pl

*office***GC**.pl

Publikacja Modern Industrial Standards: Polska została opracowana z należytą starannością, jednak CBRE ani jej spółki zależne nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportu w całości lub w części. CBRE nie daje gwarancji, wyraźnych ani dorozumianych, co do jakości informacji zawartych w tej publikacji. Ta publikacja nie ma mocy prawnej w Polsce, w związku z tym w żaden sposób nie zastępuje wymogów ustawowych lub regulacji prawnych. Publikacja nie stanowi poradnika do projektowania ani budowy, służy do celów informacyjnych. Należy zasięgnąć porady profesjonalisty w odniesieniu do konkretnego projektu.