

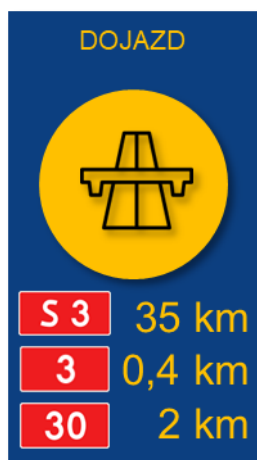
Szczegółowy opis nieruchomości – Meblowa 5



1. INFORMACJE OGÓLNE I LOKALIZACJA

Nieruchomość stanowi zorganizowany kompleks przemysłowo-produkcyjny, obejmujący halę produkcyjną z częścią magazynową, zapleczem biurowym i socjalnym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Obiekt przystosowany do prowadzenia intensywnej działalności produkcyjnej oraz logistycznej.

Nieruchomość położona jest w przemysłowym obszarze Jeleniej Góry, w dzielnicy Cieplice - północno-wschodniej część miasta z dobrym powiązaniem drogowym do lokalnej sieci (ul. Cieplicka, Sobieszowska) oraz stacją kolejową Jelenia Góra Cieplice (połączenia regionalne). Posiada dobre połączenie z trasami wyjazdowymi w odległości 35 km od wjazdu na trasę ekspresową S3, 0,4 km od drogi krajowej nr 3, 2 km od drogi krajowej nr 30 oraz 250 metrów od drogi wojewódzkiej. Mocną stroną jest także bliskość granic z Czechami (około 30 km) i Niemcami (około 70 km).



2. HALA PRODUKCYJNA – PARAMETRY TECHNICZNE



2.1. Powierzchnia:

2.1.1. Łączna powierzchnia użytkowa hali produkcyjnej: ~ 19 170 m²

2.1.2. W ramach tej powierzchni wydzielono:

- strefy produkcyjne,
- warsztaty techniczne,
- sprężarkownię,
- węzeł cieplny,
- ciągi komunikacyjne,
- zaplecza techniczne.
- Biurowe i socjalne (opisane później)

Układ hali umożliwi **elastyczną aranżację linii produkcyjnych** oraz stref magazynowych.

2.2. Wymiary i przekrój:

2.2.1. Wymiary zewnętrzne hali - 184,0 (186,7) m × 96,7 (108,2) m

2.2.2. Wysokość konstrukcyjna: do 9,6 m

2.2.3. Wysokość hali w okapie (wewnątrz): ok. 6,0 m

Parametry wysokościowe pozwalają na składowanie wysokiego, ciężkiego asortymentu oraz wykorzystanie regałów wysokiego składowania (po dostosowaniu).

2.3. Konstrukcja i materiały

2.3.1. Fundamenty:

- żelbetowe stopy i ławy fundamentowe, projektowane pod obciążenia przemysłowe,

2.3.2. Konstrukcja nośna:

- słupy prefabrykowane żelbetowe monolityczne,
- siatka słupów ok. 24 m x 12 m,

2.3.3. Konstrukcja dachu:

- konstrukcja dachu w postaci żelbetowych wiązarów (etap 1),

- i stalowych wiązarów kratowych (etap 2),
- 2.3.4. Ściany zewnętrzne:**
- płyty warstwowe Ruuki PUR o gr. 100 mm,
- 2.3.5. Ściany wewnętrzne:**
- murowane z bloczków Sikla gr. 24 i 12 cm,
- 2.3.6. Dach (płyta warstwowa):**
- Pokrycie dachu stanowi blacha trapezowa TR150 oparta bezpośrednio na wiązarach,
 - Na blasze ułożona jest warstwa izolacji w postaci płyt PIR o gr. 100 mm.
 - Warstwę wierzchnią stanowi membrana PCV o gr. 1.2 mm, zapewniająca izolację termiczną i akustyczną.

Konstrukcja zapewnia wysoką trwałość, odporność na obciążenia oraz możliwość modernizacji.

2.4. Posadzki

2.4.1. Dopuszczalne obciążenie posadzki: 40 kN/m²

2.4.2. Na parterze posadzki przemysłowe, przystosowane do:

- ciężkiego transportu wewnętrznego,
- maszyn przemysłowych,
- składowania materiałów o dużej masie jednostkowej.

2.4.3. Na piętrze w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne, a w pomieszczeniach biurowych płytki ceramiczne lub wykładzina,

3. POWIERZCHNIE BIUROWE I SOCJALNE

3.1. Powierzchnia biurowa

3.1.1. Łączna powierzchnia biurowa: ~608 m²

3.1.2. Funkcje:

- biura administracyjne,
- pomieszczenia kadry zarządzającej,
- sale biurowe i pomocnicze.

Część biurowa zintegrowana funkcjonalnie z halą produkcyjną.

3.2. Powierzchnia socjalna



3.2.1. łączna powierzchnia socjalna: ~538 m²**3.2.2. Obejmuje m.in.:**

- szatnie pracownicze,
- sanitariaty,
- zaplecze socjalne dla załogi,
- pomieszczenia pomocnicze.

4. LOGISTYKA I OBSŁUGA TRANSPORTOWA**4.1. Dokowanie i bramy****4.1.1. Ilość doków załadunkowych: 4 szt.****4.1.2. Ilość bram zewnętrznych: 6 szt.**

- Rozwiązania umożliwiają:
- jednoczesną obsługę kilku pojazdów ciężarowych,
- separację ruchu surowców, produkcji i wyrobów gotowych.

5. INFRASTRUKTURA PARKINGOWA I KOMUNIKACJA**5.1. Miejsca parkingowe:**

Zapewnione miejsca parkingowe dla pracowników i gości zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem terenu (ok. 60 miejsc parkingowych).

5.2. Możliwość rozbudowy:

Istnieje **projekt rozbudowy parkingu w rejonie dużego namiotu**, umożliwiający zwiększenie liczby miejsc postojowych (ok. 130 miejsc parkingowych).

Układ komunikacyjny umożliwia manewrowanie pojazdów ciężarowych i dostawczych.

6. MEDIA I PRZYŁĄCZA**6.1. Energia elektryczna****6.1.1. Moc przyłączeniowa: 2 500 kVA (możliwość zwiększenia do 6 000 kVA)****6.1.2. Parametry umożliwiają:**

- zasilanie energochłonnych linii produkcyjnych,
- dalszą rozbudowę parku maszynowego.

6.2. Energia ciepła (przyłącze ECO Jelenia Góra)**6.2.1. Moc przyłączeniowa: 2 500 kW (możliwość zwiększenia do 6 000 kW)****6.2.2. Ogrzewanie zapewnia:**

- stabilne warunki pracy w halach,
- obsługę zaplecza biurowo-socjalnego.

7. INSTALACJE TECHNICZNE. Na terenie hal produkcyjnych oraz w części biurowej funkcjonują:

- instalacje elektryczne (zasilająca, siłowa, gniazda wtykowe, odgromowa i oświetleniowa, oświetlenie awaryjne),
- instalacje sanitarne (wodna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacja deszczowa),
- instalacja hydrantowa,

- instalacja nawilżająca (skraplacze),
- instalacje grzewcze,
- instalacje wentylacyjne,
- instalacje IT,
- monitoring, alarm,
- instalacja przeciwpożarowa,
- instalacja sprężonego powietrza,
- instalacje technologiczne dedykowane produkcji.
- System zarządzania energią – Power Manager SIMENS,

Szczegółowe mapy i rysunki instalacji dostępne są w dokumentacji technicznej obiektu.

8. MAGAZYNY

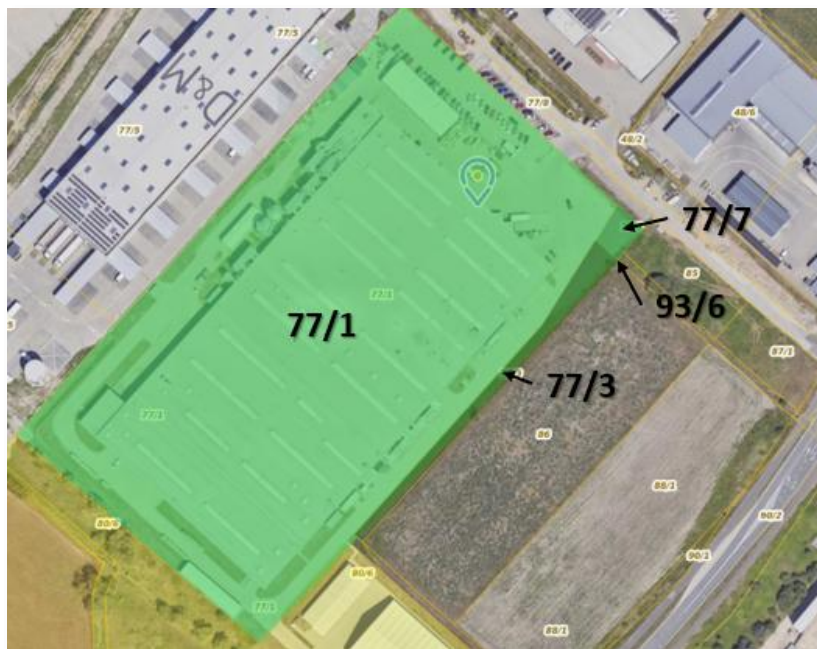
8.1. Powierzchnie magazynowe zlokalizowane w obrębie hali głównej.

8.2. Konstrukcja i parametry:

- zgodne z halą produkcyjną,
- przystosowane do składowania ciężkich materiałów,
- możliwość wydzielenia niezależnych stref magazynowych.

9. DZIAŁKI I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

9.1. Grunty własne:



- Działka nr 77/1: 33 300 m² (BA tereny przemysłowe)
- Działka nr 77/3: 957 m² (BA tereny przemysłowe)
- Działka nr 77/7: 166 m² (BP zurbanizowane tereny niezabudowane)
- Działka nr 93/6: 49 m² (BP zurbanizowane tereny niezabudowane)

Zabudowane halą produkcyjną, częścią biurową, socjalną i infrastrukturą techniczną.

9.2. Grunty w użytkowaniu wieczystym (do 18.05.2115 r.):

- Działka nr 72/1: 14 186 m² (R Grunty orne)
- Działka nr 72/2: 20 682 m² (R Grunty orne)
- Działka nr 80/6: 21 530 m² (BA tereny przemysłowe)
 - Na działce 80/6 znajduje się obiekt magazynowy, namiotowy o powierzchni 1500 m², (kubatura 6.750 m³) wyposażony w dok załadunkowy. Obiekt posadowiony jest na płycie betonowej. Przed posadowieniem obiektu teren był zdrenowany. Teren wokół wiaty magazynowej jest utwardzony: dojazd, miejsce składowania. Powierzchnia utwardzenia wynosi 2500 m².



- ROWY – 632 m²

9.3. Infrastruktura techniczna:

- 9.3.1.** Na terenie działki 80/6 znajduje się sieć elektroenergetyczna, Działki 72/1, 72/2 – obciążone przebiegiem linii napowietrznej 20kV, działki 72/2 i 80/6 obciążone przebiegiem linii napowietrznej 220kV z ograniczonym obszarem użytkowania (obszar zaznaczony kolorem czerwonym). Linie 20kV mogą stworzyć możliwość budowy zasilania 20/0.4kV (do uzgodnienia z OSD Tauron).
- 9.3.2.** Na terenie działek prowadzona jest inwestycja pn. „Budowa gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN 300 stal relacji SRP ul. Sobieskiego - SRP ul. Lubańska w miejscowości Jelenia Góra”. – po zakończeniu prac budowlanych będą występowały ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (działka 72/1 – 454,31 m², działka 72/2 – 480,78 m², działka 80/6 – 76,00 m²). Przebieg gazociągu oznaczono na mapie kolorem żółtym.



10. Dokumentacja załączniki

10.1. Rzuty hali,

10.1.1. ZORKA_RZUT HALI parter-poziom_0.0,

10.1.2. ZORKA_RZUT HALI piętro-poziom_3.5,

10.1.3. ZORKA_RZUT HALI _wykaz powierzchni użytkowych,

10.2. ZORKA_MAPA_ wykaz działek,

10.3. ZORKA HALA_STREFY POŻAROWE.