

Boom na parki logistyczne daje pracę w FM

W pierwszym kwartale 2021 roku do użytku oddano 710 tys. mkw. powierzchni magazynowej. To o 48% więcej niż w tym samym okresie rok wcześniej. Zsumowane zasoby magazynowe w Polsce wyniosły na koniec pierwszego kwartału 21,2 mln mkw*. Na koniec drugiego kwartału było to już około 22 mln mkw. Największym logistycznym rynkiem jest Warszawa (ponad 4,88 mln mkw.) przed Górnym Śląskiem (3,7 mln mkw.) i Polską Centralną (3,3 mln mkw.)*.

Tak szybki przyrost powierzchni generuje duże zapotrzebowanie na usługi FM - magazyny to nie tylko hale, ale także instalacje sieci teletechnicznych, elektrycznych czy ochrona.

Rosną wymagania w zakresie standardu magazynów. Są wyposażane w nowoczesne i zaawansowane instalacje – przykładem jest stacja uzdatniania wody przy parku logistycznym koło Poznania, gdzie jednym z najemców jest Inpost. Jej wydajność jest dużo większa niż stacji uzdatniania wody na warszawskich Bielanych.

Bezrobocie w Polsce nie rośnie, mimo zawirowań gospodarczych i lockdownów zatrudnienie utrzymuje się na wysokim poziomie. Odpowiada za to wiele branż, które dynamicznie się rozwijają. Jedną z nich jest z pewnością branża logistyczno-magazynowa.

Rośnie popyt na usługi FM w parkach magazynowych

Tak duży i szybki przyrost powierzchni magazynowej generuje także ogromne zapotrzebowanie na usługi FM. Oddawaną przestrzeń trzeba przygotować do pracy i zagospodarować, a potem ochraniać, utrzymywać i serwisować. Polacy chętnie robią zakupy w internecie, ale żeby przesyłki docierały do nich szybko i sprawnie, potrzebne są wysokiej klasy inwestycje w infrastrukturę parków magazynowo-logistycznych.

- Obsługujemy w Polsce 5,16 milionów mkw. powierzchni logistycznej i obserwujemy wzrost oczekiwań najemców, a co za tym idzie zarządzających kompleksami magazynowymi. Kluczowa w sukcesie parku logistycznego jest dostępność pracowników, dlatego wiele wysiłku wkładamy w stworzenie jak najlepszych warunków dla nich. Technologia wykorzystywana teraz w magazynach jest bardzo zaawansowana, a oczekiwania co do jakości dostarczanych usług bardzo wysokie i podobne jak w biurach w stolicy. Dotyczy to nawet wody i jej wyśrubowanych parametrów – mówi Maciej Mielęcki, Kierownik Grupy Projektowej SPIE Building Solutions Sp. z o.o.

15m3 na godzinę - ponad 4 litry na sekundę

Ekspert SPIE jako przykład podaje parametry stacji uzdatniania wody zaprojektowanej i wybudowanej dla parku logistycznego koło Poznania, gdzie jednym z najemców jest Inpost. Zespół obiektów będzie tam miał powierzchnię ponad 200 tys. mkw. a docelowo, na kilku zmianach pracowało będzie w nim blisko 10 tys. osób. Taka powierzchnia generuje ogromne zapotrzebowanie na wodę, bo aż 15 m3 na godzinę. To 250 litrów na minutę lub ponad 4 litry na sekundę. Dla porównania maksymalna chwilowa wydajność stacji uzdatniania wody na warszawskich Bielanych to 10 m3 na godzinę.

- Pod Poznaniem zastosowaliśmy system odżelaziania i odmanganiania o wydajności 15 m3 na godzinę. Zmianowy tryb pracy sprawi, że zużycie wody nie będzie rozkładało się równomiernie w ciągu doby. Największego zapotrzebowania spodziewamy się w porze posiłków i pod koniec zmian. To dodatkowo sprawia, że realizacja tej inwestycji jest trudna i wymaga zastosowania odpowiednio dużych parametrów stacji. Od lat obsługujemy parki logistyczne od strony eksploatacyjnej, dostarczania mediów, ochrony. Teraz także w zakresie kompleksowego przygotowania stacji uzdatniania wody – mówi Maciej Mielęcki ze SPIE Building Solutions.

Napowietrzanie, oczyszczanie czy regulacja twardości

Aby woda ze studni wykonanej na terenie inwestycji osiągnęła parametry możliwe do wykorzystania, musi być poddawana procesom napowietrzającym. Przechodzi także przez sterowane automatycznie filtry wypełnione złożem katalitycznym. Dodatkowo, w zbiorniku magazynowym planuje się dozowanie podchlorynu sodu urządzeniem wyposażonym w pompę dozującą, sondę wtryskową, zasobnik na preparat chemiczny oraz wodomierz kontaktowy. Za zbiornikiem magazynowym zainstalowany został 4-pompowy zestaw hydroforowy. Po procesie ochronnego oczyszczania na filtrach mechanicznych woda trafia na filtr multifunkcyjny (wymiany jonowej w mieszaninie kationitów). System multifunkcyjny jest wyposażony w zawór do proporcjonalnej regulacji twardości wody z możliwością blokady nastaw. W celu zagwarantowania jakości mikrobiologicznej wody, zamontowano lampy UV. Nad całością pracy stacji czuwa centralna rozdzielnica sterownicza - sterownik mikroprocesorowy zapewnia automatyczne działanie stacji w trakcie normalnej pracy oraz płukania filtrów.

- Wszystkie te procesy są konieczne, bo woda z odwiertu wykonanego w miejscu inwestycji (o głębokości 60 m) nie spełnia parametrów wymaganych do użytkowania socjalnego — mówi Maciej Mielęcki. — Charakteryzuje się ponadnormatywną ilością żelaza i wysokim poziomem manganu. Jest również twarda. W procesie jej uzdatniania współpracujemy z czterema wysokiej klasy laboratoriami badającymi jakość wody. Analiza wszystkich ekspertyz pozwoli na optymalne wyregulowanie stacji i produkcję wody na oczekiwanym poziomie jakości.

* Raport AXI IMMO