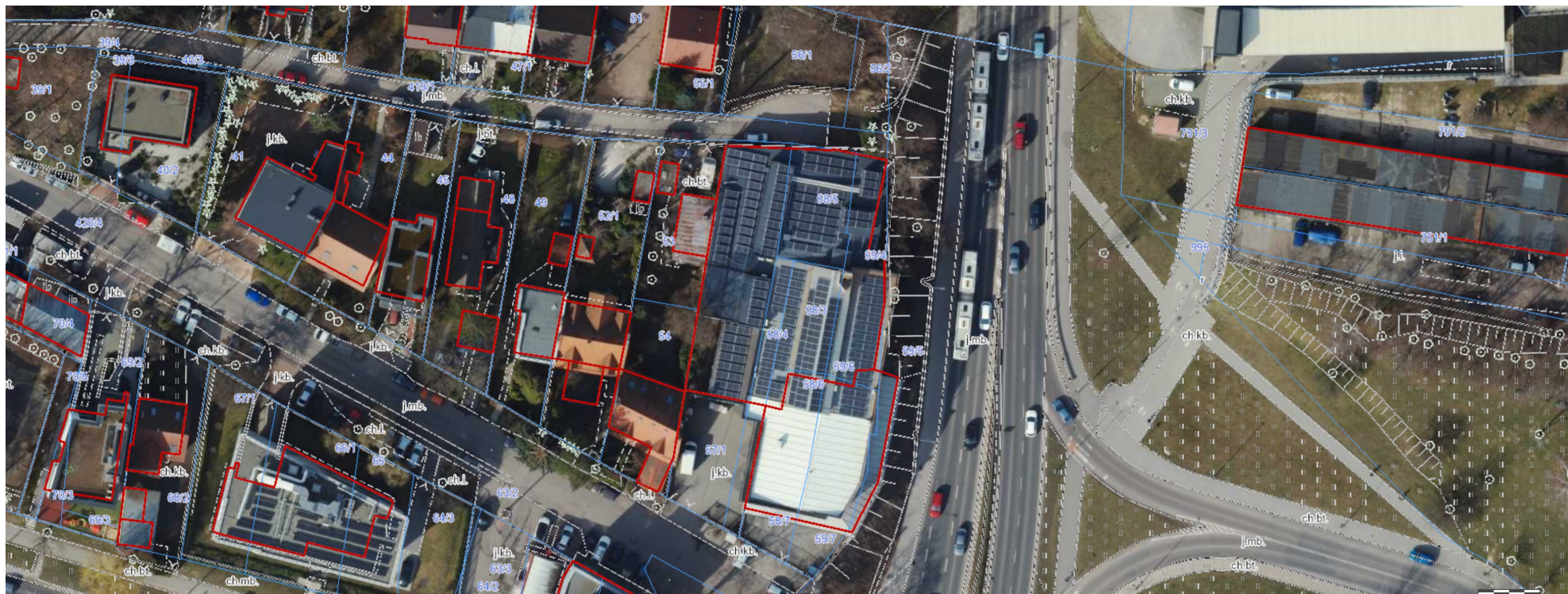


ANALIZA PRZESTRZENNA I FUNKCJONALNA

teren przy ul. Bronowickiej / Wernyhory, Kraków



WARIANT 1a – pow. działki ok. 1.400 m2 – bud. o pow. zabudowy ok. 830 m2

Pow. działki – ok. 1.400 m2

Pow. zabudowy – ok. 830 m2

Pow. całkowita kondygnacji naziemnej – ok. 830 m2

Ilość kondygnacji naziemnych – 4

Suma pow. całkowitych naziemnych – 3.320 m2

Współczynnik intensywności zabudowy wg MPZP – max. 2,4

Współczynnik int. zabudowy wg propozycji – 2,37

Pow. całkowita kondygnacji podziemnej – 1.300 m2

Suma powierzchni kond. podziemnych – 2.600 m2

Ten wariant ma na celu pokazanie, że jest możliwe zbliżenie się do maksymalnego wykorzystania działki (współczynnik 2.37). MPZP zezwala na sytuowanie zabudowy przy granicy działek sąsiadujących (nie określając na jakiej długości), więc można się zbliżyć do granicy od zachodu, od południa i od zachodu. Od zachodu (lokalizacja w ostrej granicy) będzie to ściana ślepa, bez okien. Od południa i południowego zachodu – zachowano odległość 4m od granicy, jaka jest wymagana przy ścianie z oknami.

Pow. każdej kondygnacji naziemnej – ok. 830 m2, w tym trzon komunikacyjno-sanitarny – 100 m2.

Budynek składa się z:

- 1) 4-ch kondygnacji naziemnych: parter, h=5,0-m brutto, piętro +1 i +2 o wys. h=4,00 m brutto i piętro +3 o wysokości h=3,50 brutto.
- 2) 2-ch kondygnacji podziemnych (garaż -1, -2), każda o wysokości 3,00 m brutto, połączonych rampą zjazdową.

Całkowitą wysokość (do wierzchu warstw na dachu) przyjęto z zapasem - 16,50 m (wg MPZP – max. 17,00 m).



WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m2 – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m2

- Pow. działki – ok. 1.400 m2
- Pow. zabudowy – ok. 700 m2
- Pow. całkowita kondygnacji naziemnej – ok. 700 m2
- Ilość kondygnacji naziemnych – 4
- Suma pow. całkowitych naziemnych – 2.800 m2
- Współczynnik intensywności zabudowy wg MPZP – max. 2,4
- Współczynnik int. zabudowy wg propozycji – 2,0
- Pow. całkowita kondygnacji podziemnej – 1.300 m2
- Suma powierzchni kond. podziemnych – 2.600 m2

Ten wariant to wariant optymalny, zakładający ok. 50% terenu pod zabudowę. Zachodnia ściana budynku została odsunięta od granicy działki, dzięki czemu można sytuować od tej strony pomieszczenia z oknami. Ta odległość umożliwia poprowadzenie drogi przejazdowej od strony południowej do ulicy na północy, wzdłuż zachodniej granicy terenu. Od południa i południowego zachodu – zachowano odległość 4m od granicy, jaka jest wymagana przy ścianie z oknami.

Pow. każdej kondygnacji naziemnej – ok. 700 m2, w tym trzon komunikacyjno-sanitarny – 100 m2.

Budynek składa się z:

- 1) 4-ch kondygnacji naziemnych: parter, h=5,0-m brutto, piętro +1 i +2 o wys. h=4,00 m brutto i piętro +3 o wysokości h=3,50 brutto.
- 2) 2-ch kondygnacji podziemnych (garaż -1, -2), każda o wysokości 3,00 m brutto, połączonych rampą zjazdową.

Całkowitą wysokość (do wierzchu warstw na dachu) przyjęto z zapasem - 16,50 m (wg MPZP – max. 17,00 m).



WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m²

TEREN:

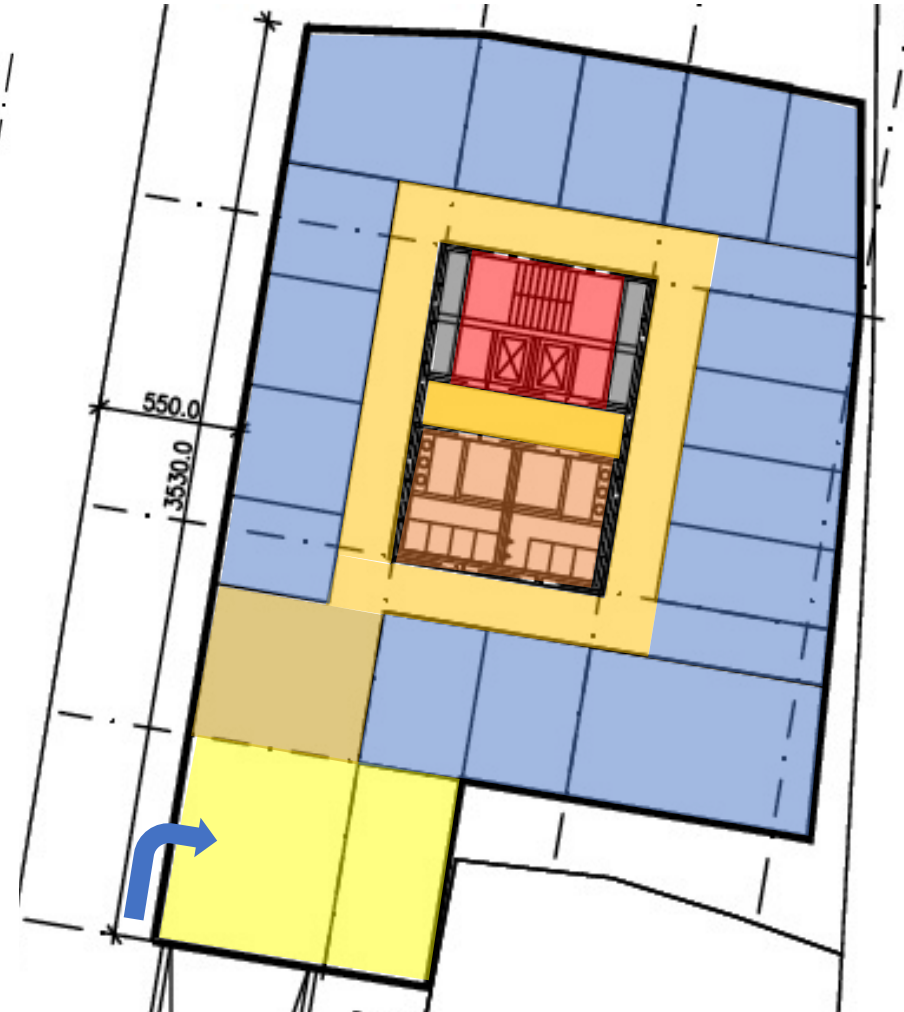
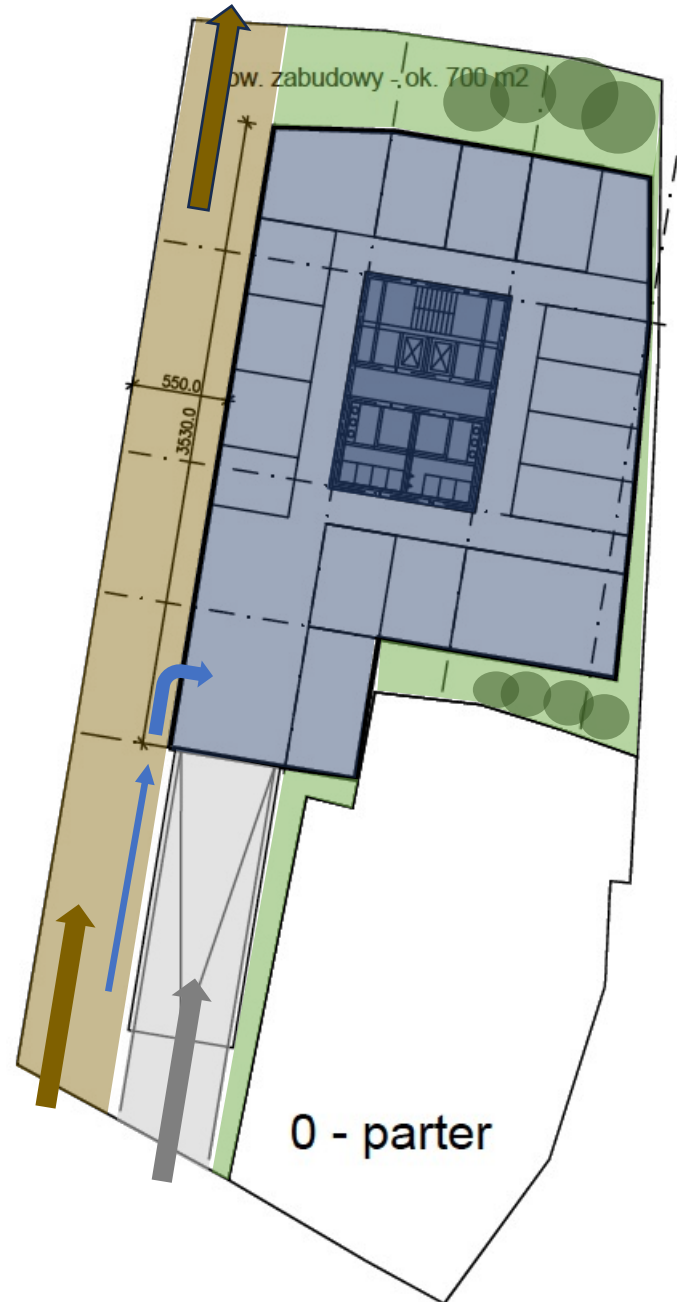
Wejście i wjazd na teren – od strony południowej. Uliczka wzdłuż zachodniej granicy działki pełni rolę ciągu pieszo-jezdnego - drogi przejazdowej przez teren (z południa na północ) oraz dojścia do budynku.

Wjazd do garażu podziemnego – od strony południowej rampą odkrytą, wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego.

PARTER:

Wejście do budynku od strony narożnika południowo-zachodniego przez strefę recepcji (recepcja, szatnia, poczekalnia). Do tej strefy może przylegać dodatkowa poczekalnia / mini barek (w zależności od potrzeb użytkownika), lub może to być już przestrzeń gabinetów.

Gabinety, pokoje i salki zabiegowe są rozmieszczone obwodowo wokół korytarza, który obiega centralnie zlokalizowany trzon komunikacyjny. Trzon mieści elementy komunikacji pionowej – klatkę schodową oraz 2 windy, a także funkcje sanitarne – toalety (męska/ damska, dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczenia gospodarcze).



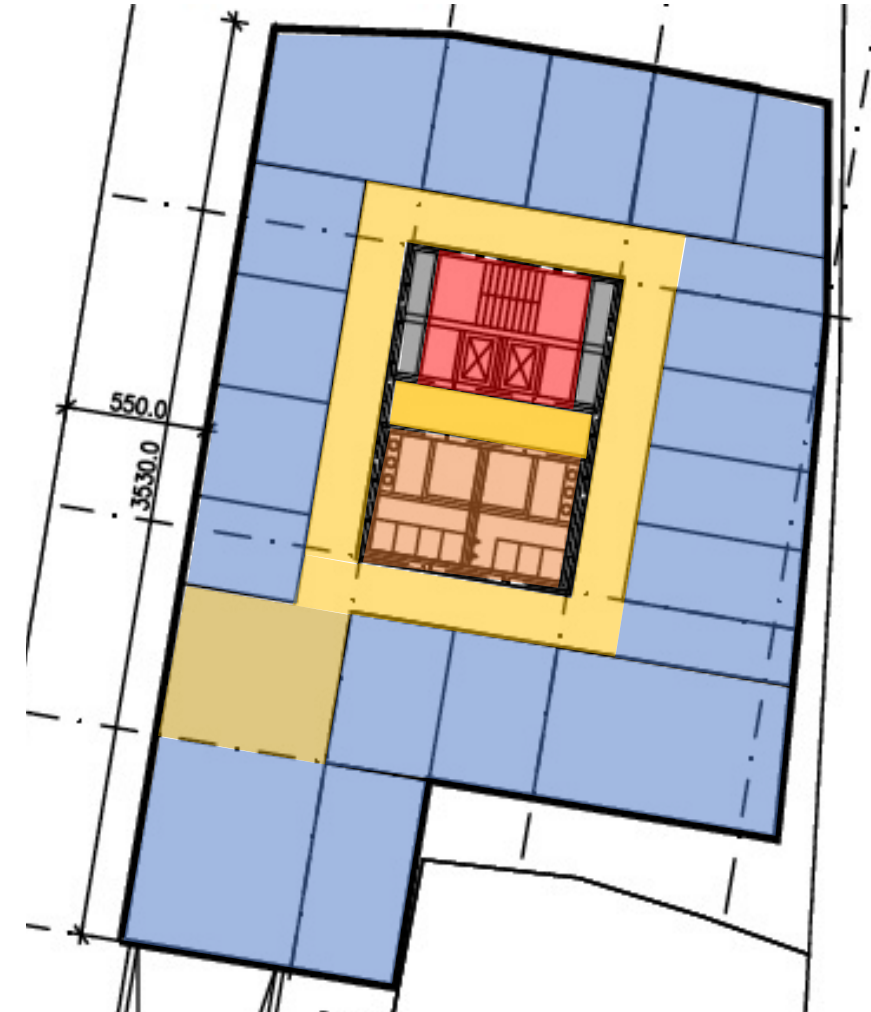
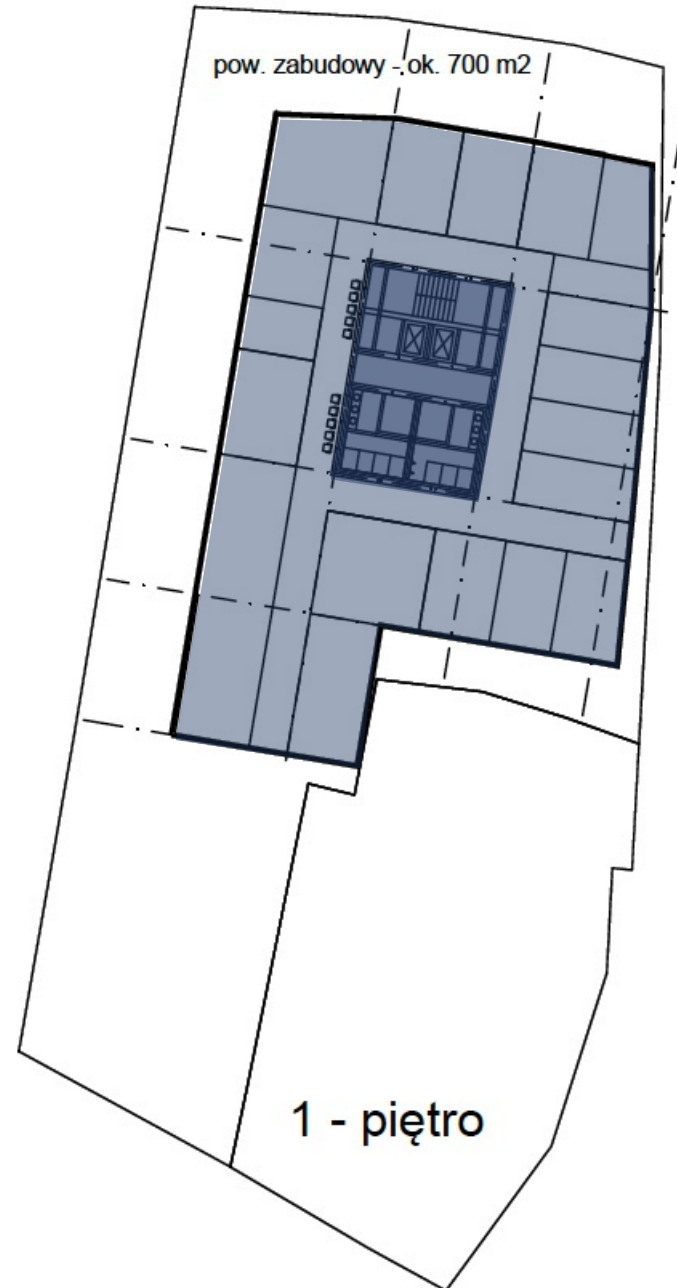
- strefa wejściowa (recepcja, szatnia)
- strefa poczekalni
- komunikacja wewnętrzna (korytarze)
- gabinety
- komunikacja pionowa (windy, klatka schodowa)
- sanitariaty i pom. pomocnicze

WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m²

PIĘTRA: +1, +2, +3

Piętra są powtarzalne i mają tak i sam układ jak parter. Jedyną różnicą jest to, że zamiast strefy recepcji, w wysuniętej na południe części budynku są gabinety i sale, ew. poczekalnia.

Gabinety, pokoje i salki zabiegowe są rozmieszczone obwodowo wokół korytarza, który obiega centralnie zlokalizowany trzon komunikacyjny. Trzon mieści elementy komunikacji pionowej – klatkę schodową oraz 2 windy, a także funkcje sanitarne – toalety (męska/ damska, dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczenia gospodarcze).



- strefa wejściowa (recepcja, szatnia)
- strefa poczekalni
- komunikacja wewnętrzna (korytarze)
- gabinety
- komunikacja pionowa (windy, klatka schodowa)
- sanitariaty i pom. pomocnicze

WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m²

GARAŻ – POZIOM -1, -2

Garaż podziemny przewidziany jest dla pracowników oraz gości / klientów/pacjentów obiektu.

Zjazd / wjazd do garażu podziemnego – rampą od strony południowej, cyrkulacja wokół centralnie zlokalizowanego trzonu komunikacyjnego (dostępnego z garażu wejściem od zachodu). Przy drodze dojazdowej zlokalizowane miejsca parkingowe zgrupowane w bloki 2-3 między słupami konstrukcyjnymi.

Od strony wschodniej zjazd rampą na poziom -2, gdzie cyrkulacja jest także wokół centralnie zlokalizowanego trzonu komunikacyjnego.

Pomieszczenia i strefy instalacyjne – od strony południowej (na - 1 pod rampą wjazdową) oraz w narożnikach i miejscach, które nie można wykorzystać efektywnie na miejsca parkingowe.

Na poziomie -1 – przewidziano 24 miejsca parkingowe, a na poziomie -2 – przewidziano 27 miejsc parkingowe. W sumie – 51 mp.



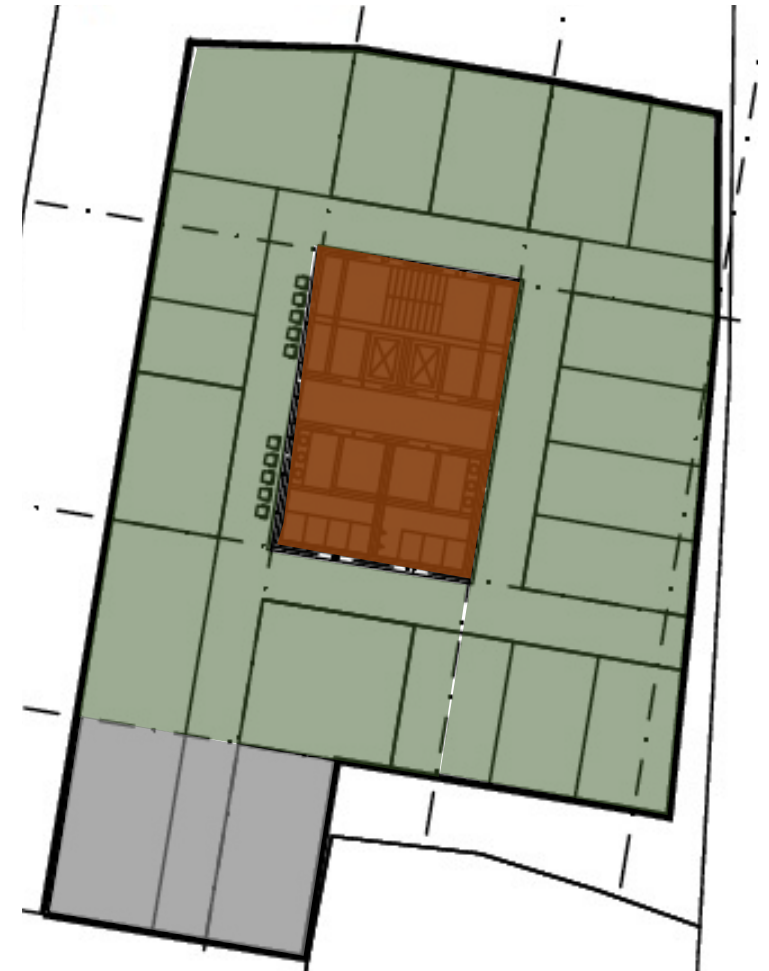
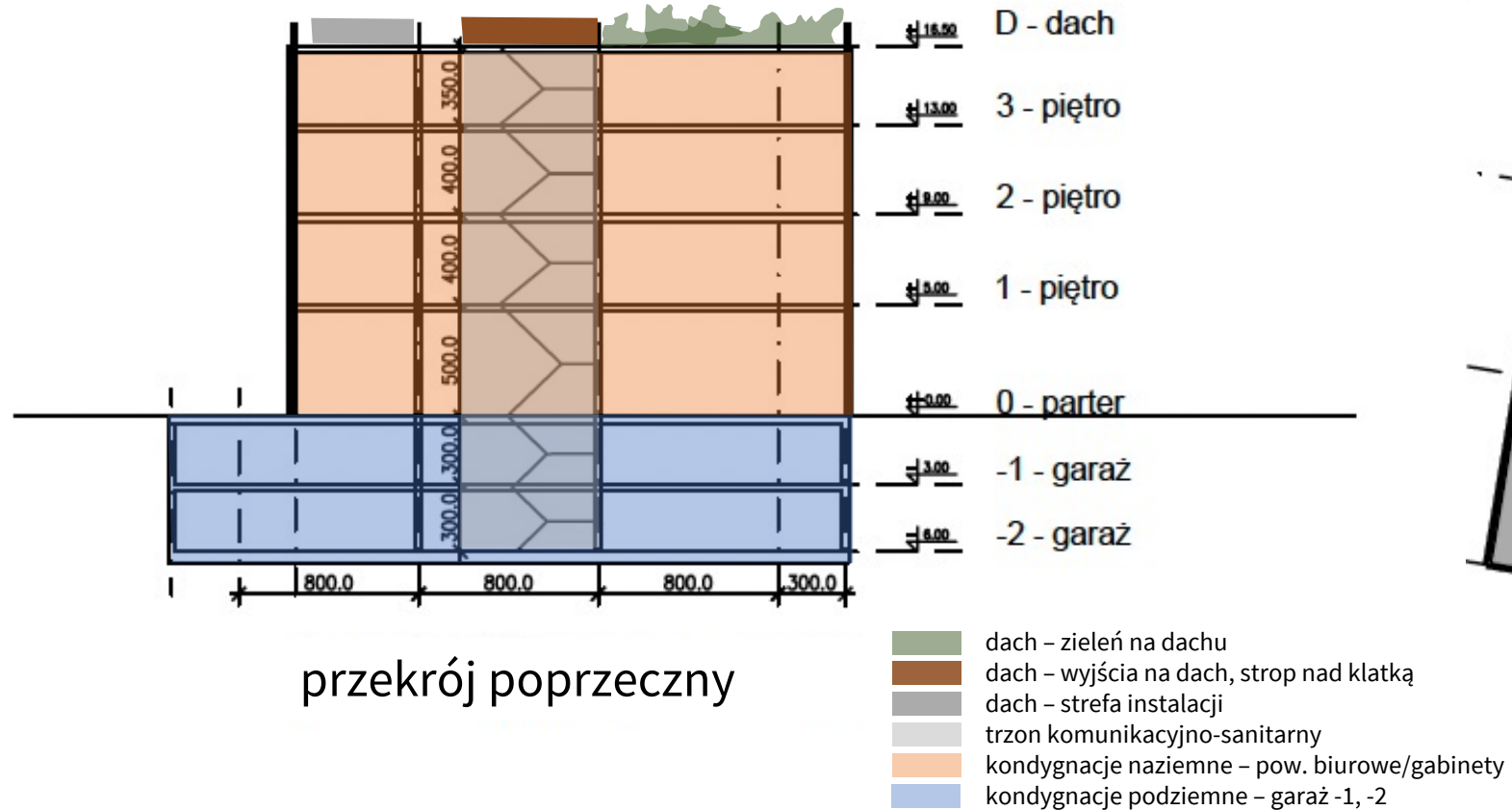
WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m²

DACH

Dach będzie w części wykorzystany jako powierzchnia biologicznie czynna (w celu spełnienia wymogów wynikających z MPZP), jako uzupełnienie zieleni na poziomie terenu.

Część powierzchni dachu zostanie wykorzystana na cele techniczne i instalacyjne.

Wyjście na dach – bezpośrednio z ostatniej kondygnacji, z klatki schodowej.



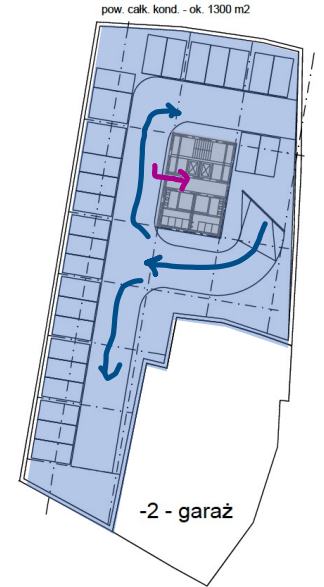
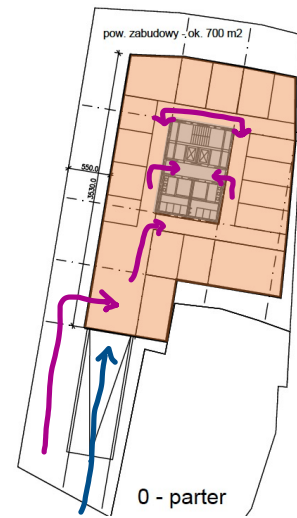
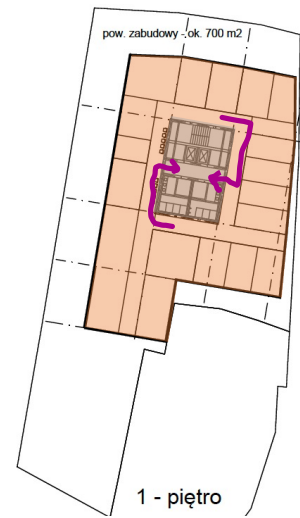
rzut dachu - schemat

WARIANT 1b – pow. działki ok. 1.400 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 700 m²

Zaproponowany układ przestrzenny budynku może być wykorzystany jako obiekt dla **usług związanych ze zdrowiem** (klinika medyczna, salony beauty/spa, klub fitness).

W takim układzie parter i piętra przeznaczone są na funkcję podstawową. Centralnie rozmieszczony trzon komunikacyjno-sanitarny, gdzie znajdują się klatka schodowa, windy oraz sanitariaty (damski, męski, dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczenie gosp.) jest otoczony obwodowo korytarzem, wokół którego są lokalizowane gabinety, pokoje, sale zabiegowe. Wszystkie gabinety są zlokalizowane przy ścianach zewnętrznych z oknami i są doświetlone światłem dziennym.

Dostęp pieszy - z parteru, od strony południowo-zachodniej, przez strefę recepcji. Dostęp z garażu (poziom -1, -2) do trzonu komunikacyjnego – od strony zachodniej.

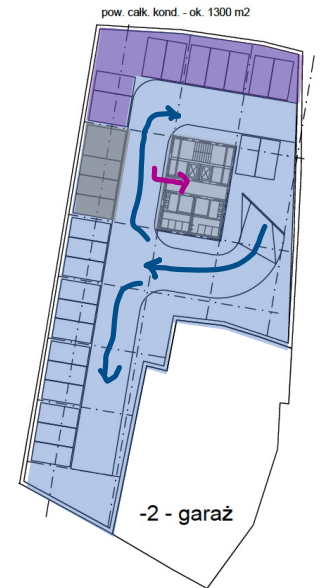
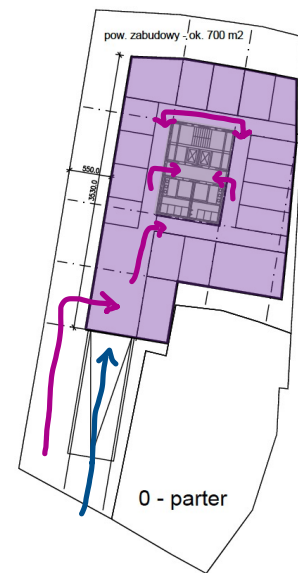
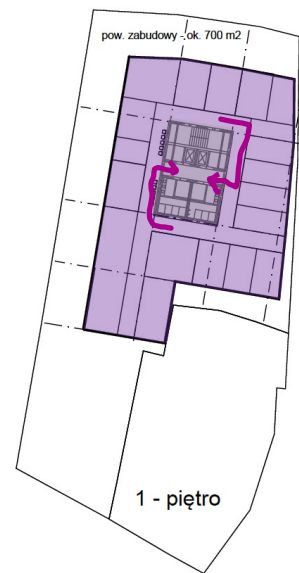


Propozycja dla funkcji – usługi zdrowia/klinika

W takim samym układzie obiekt może być także wykorzystany dla **usług związanych z magazynowaniem** (mini magazyn miejski typu „less-mess”).

Wszystkie cztery kondygnacje naziemne (parter i piętra powtarzalne) są przeznaczone na funkcję magazynową. Centralnie rozmieszczony trzon komunikacyjno-sanitarny, gdzie znajdują się klatka schodowa, windy/a towarowo-osobowa oraz sanitariaty jest otoczony korytarzem, wokół którego są lokalizowane pomieszczenia / komórki magazynowe różnej wielkości. Komórki nie wymagają doświetlenia światłem dziennym, co będzie miało swoje odzwierciedlenie w wyglądzie elewacji zewnętrznej (fasada z mniejszą ilością otworów lub bez) a także w znacznie niższym koszcie budynku (brak lub mała ilość otworów i przeszkleń).

Dostęp pieszy - z parteru, od strony południowo-zachodniej. Dostęp z garażu (poziom -1, -2) do trzonu komunikacyjnego – od strony zachodniej. W garażu przed wejściem do trzonów przewidziana strefa rozładunkowa (wolna).



Propozycja dla funkcji – mini magazyn

WARIANT 2 – pow. działki ok. 1.800 m2 – bud. o pow. zabudowy ok. 900 m2

- Pow. działki – ok. 1.800 m2
- Pow. zabudowy – ok. 900 m2
- Pow. całkowita kondygnacji naziemnej – ok. 900 m2
- Ilość kondygnacji naziemnych – 4
- Suma pow. całkowitych naziemnych – 3.600 m2
- Współczynnik intensywności zabudowy wg MPZP – max. 2,4

Współczynnik wg propozycji – 2,0

- Pow. całkowita kondygnacji podziemnej – 1.800 m2
- Suma powierzchni kond. podziemnych – 3.200 m2

Wariant 2 pokazuje zagospodarowanie terenu przy założeniu wykorzystania działki narożnej zlokalizowanej od południowego wschodu. Dołączenie działki nie zmienia głównej idei budynku, a jedynie zwiększa garaż (założenie jest maksymalnego wykorzystania garażu po obrysie terenu) i nieco powiększa sam budynek od strony południowej, zachowując pow. zabudowy na poziomie ok. 50 % w stosunku do pow. terenu.

Pow. każdej kondygnacji naziemnej – ok. 900 m2, w tym trzon komunikacyjno-sanitarny – 100 m2.

Budynek składa się z:

- 1) 4-ch kondygnacji naziemnych: parter, h=5,0-m brutto, piętro +1 i +2 o wys. h=4,00 m brutto i piętro +3 o wysokości h=3,50 brutto.
- 2) 2-ch kondygnacji podziemnych (garaż -1, -2), każda o wysokości 3,00 m brutto, połączonych rampą zjazdową.

Całkowitą wysokość (do wierzchu warstw na dachu) przyjęto z zapasem - 16,50 m (wg MPZP – max. 17,00 m).



WARIANT 2 – pow. działki ok. 1.800 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 900 m²

TEREN:

Wejście i wjazd na teren – od strony południowej. Uliczka wzdłuż zachodniej granicy działki pełni rolę ciągu pieszo-jezdnego - drogi przejazdowej przez teren (z południa na północ) oraz dojścia do budynku.

Wjazd do garażu podziemnego – od strony południowej rampą odkrytą, wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego.

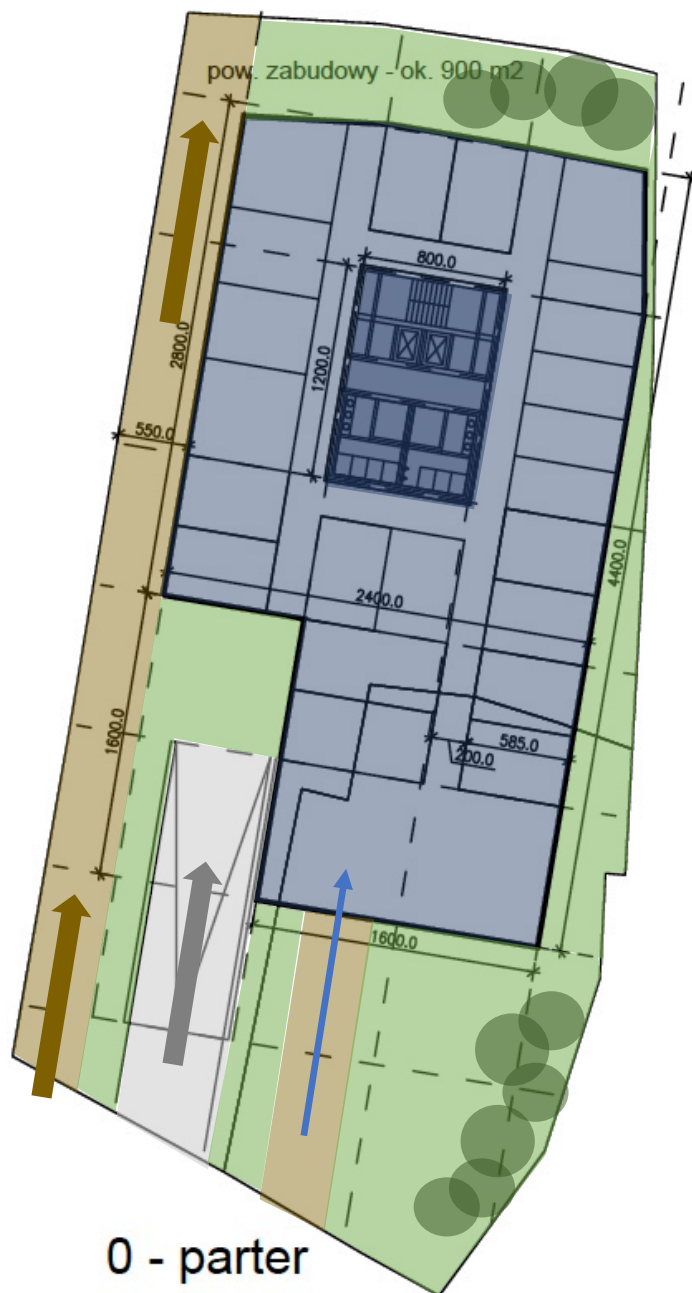
Główne wejście do budynku od strony południowej, wydzieloną ścieżką, sąsiadującą z terenem zielonym przy strefie wejściowej.

PARTER:

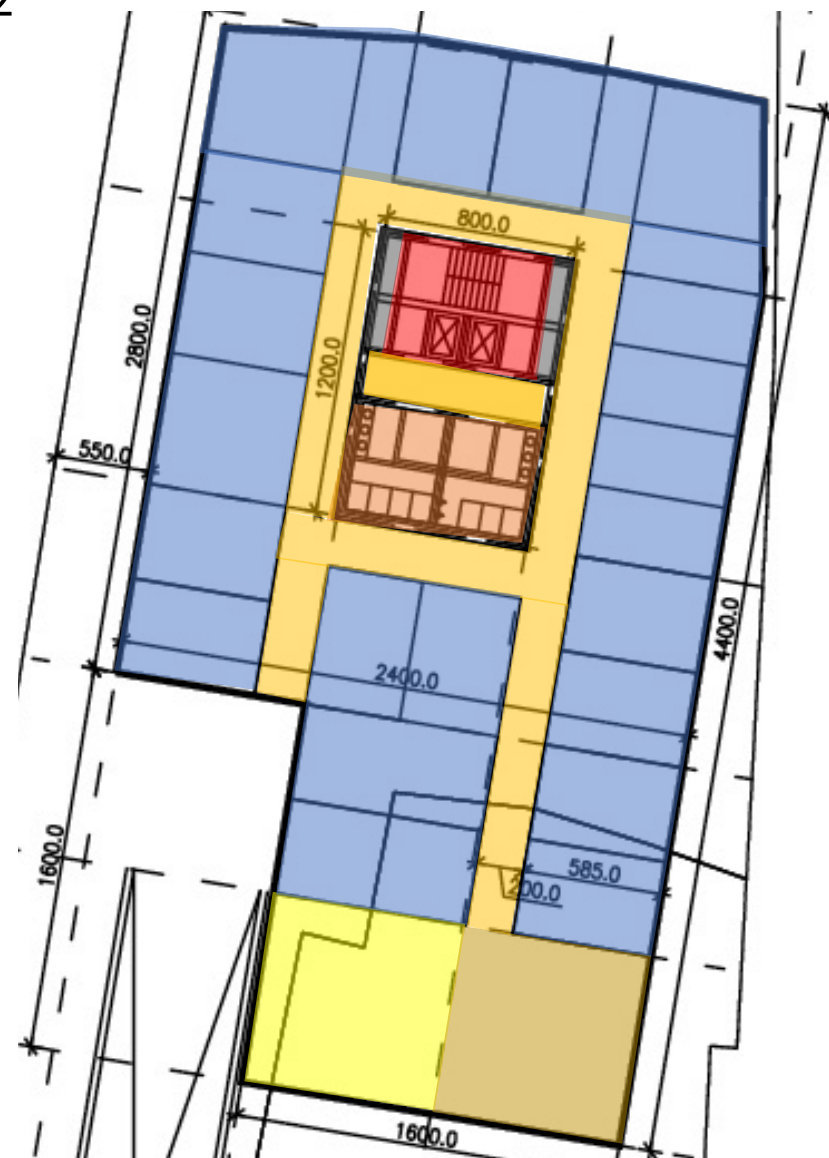
Wejście do budynku od strony południowej, przez strefę recepcji (recepcja, szatnia, poczekalnia). Do tej strefy może przylegać dodatkowa poczekalnia / mini barek (w zależności od potrzeb użytkownika), lub może to być już przestrzeń gabinetów.

Gabinety, pokoje i salki zabiegowe są rozmieszczone obwodowo wokół korytarza, który obiega centralnie zlokalizowany trzon komunikacyjny.

Trzon mieści elementy komunikacji pionowej – klatkę schodową oraz 2 windy, a także funkcje sanitarne – toalety (męska/damska, dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczenia gospodarcze).



0 - parter



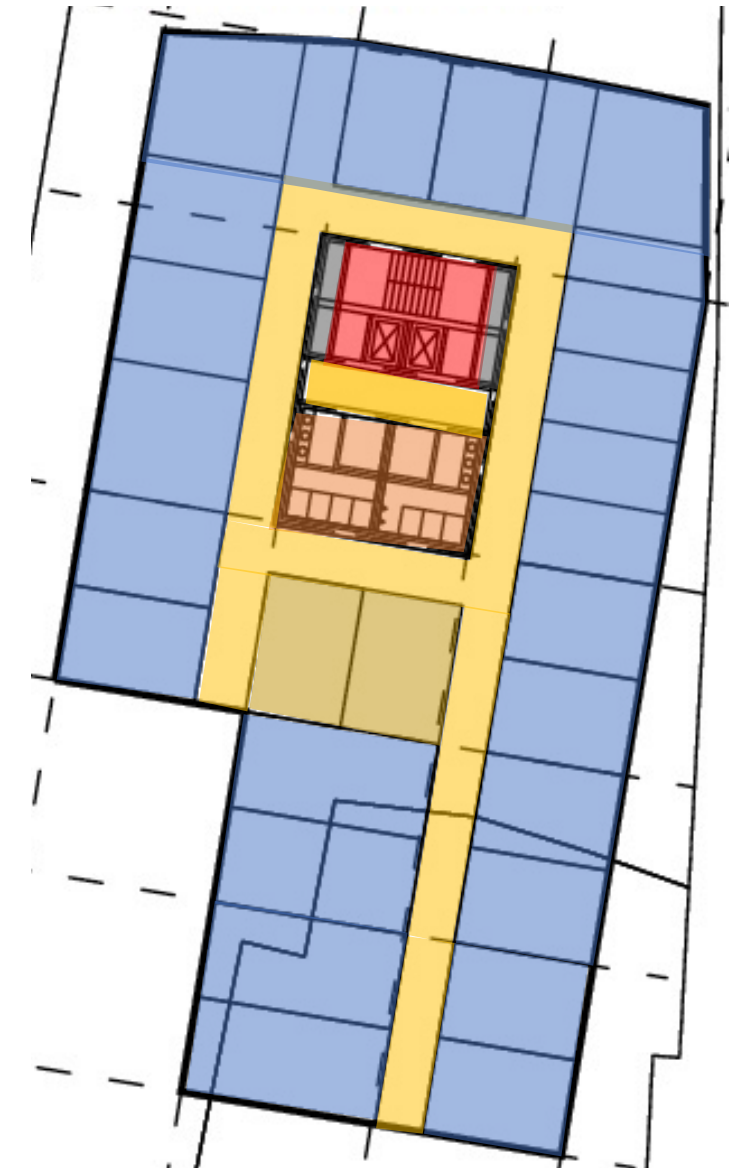
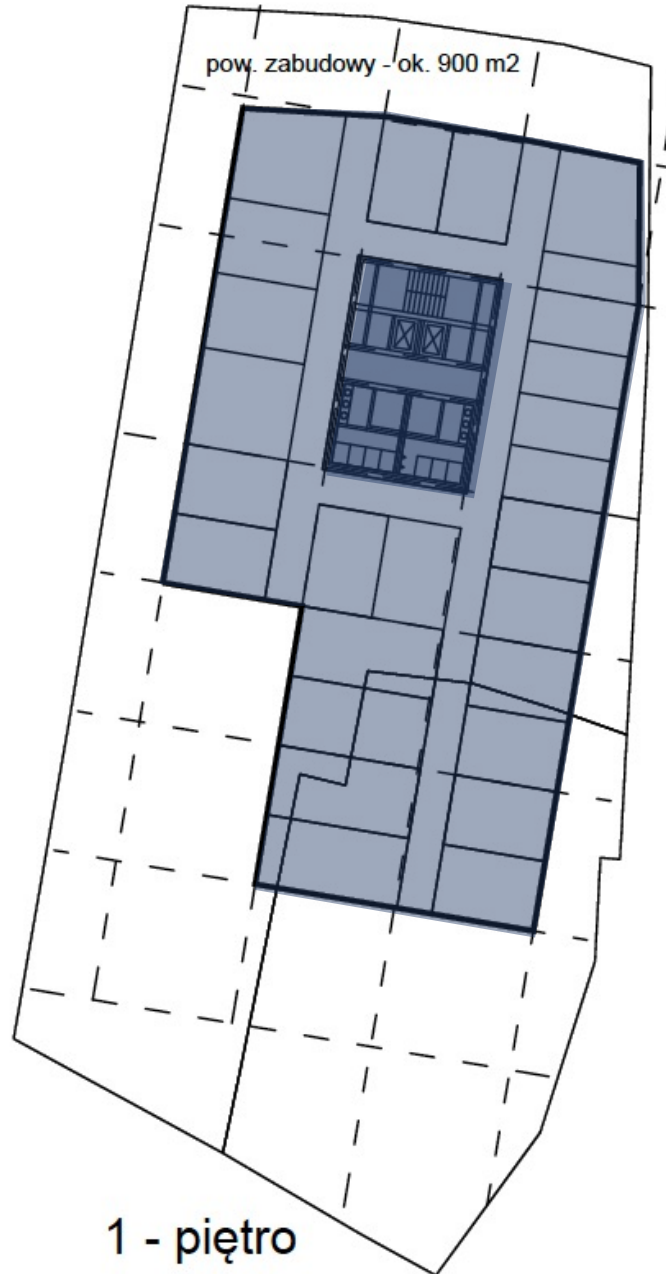
- strefa wejściowa (recepcja, szatnia)
- strefa poczekalni
- komunikacja wewnętrzna (korytarze)
- gabinety
- komunikacja pionowa (windy, klatka schodowa)
- sanitariaty i pom. pomocnicze

WARIANT 2 – pow. działki ok. 1.800 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 900 m²

PIĘTRA: +1, +2, +3

Piętra są powtarzalne i mają tak i sam układ jak parter. Jedyną różnicą jest to, że zamiast strefy recepcji, w wysuniętej na południe części budynku są gabinety. Poczekalnia na piętrach może być lokalizowana w strefie z ograniczonym dostępem do światła dziennego.

Gabinety, pokoje i salki zabiegowe są rozmieszczone obwodowo wokół korytarza, który obiega centralnie zlokalizowany trzon komunikacyjny. Trzon mieści elementy komunikacji pionowej – klatkę schodową oraz 2 windy, a także funkcje sanitarne – toalety (męska/ damska, dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczenia gospodarcze).



- strefa wejściowa (recepcja, szatnia)
- strefa poczekalni
- komunikacja wewnętrzna (korytarze)
- gabinety
- komunikacja pionowa (windy, klatka schodowa)
- sanitariaty i pom. pomocnicze

WARIANT 2 – pow. działki ok. 1.800 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 900 m²

GARAŻ – POZIOM -1, -2

Garaż podziemny przewidziany jest dla pracowników oraz gości / klientów/pacjentów obiektu.

Zjazd / wjazd do garażu podziemnego – rampą od strony południowej, cyrkulacja wokół centralnie zlokalizowanego trzonu komunikacyjnego (dostępnego z garażu wejściem od zachodu) oraz równoległą uliczką od strony wschodniej.

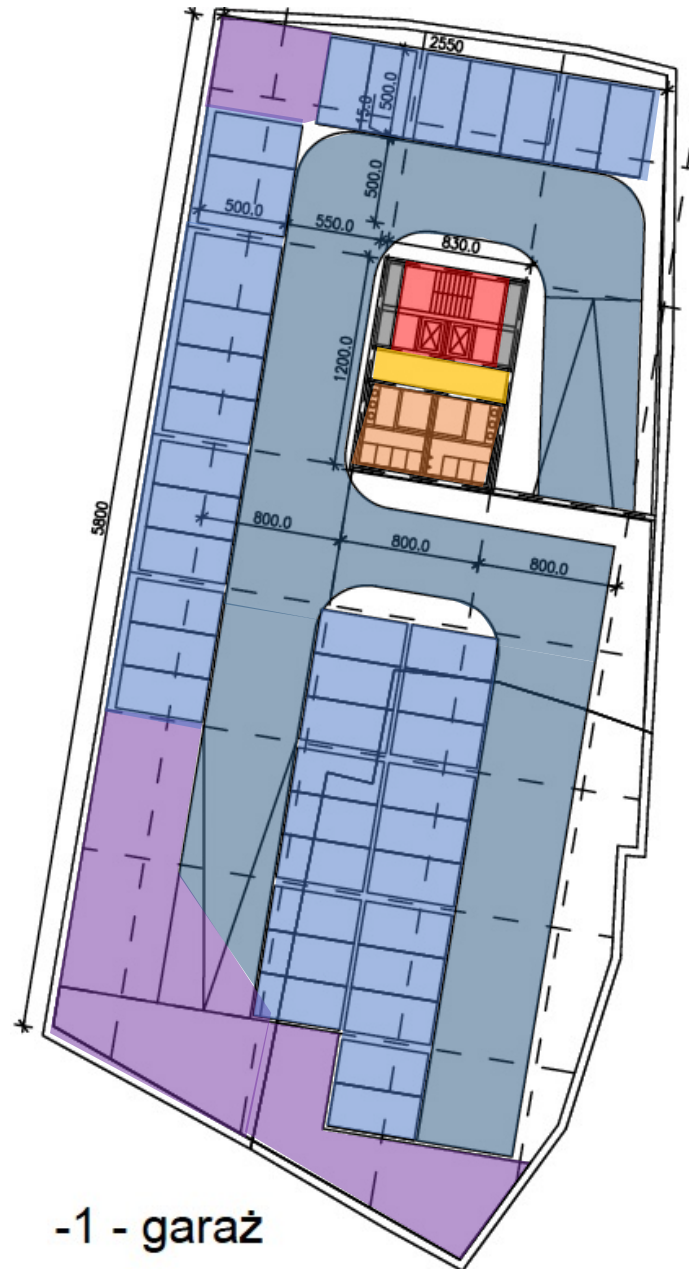
Przy drodze manewrowej zlokalizowane miejsca parkingowe zgrupowane w bloki 2-3 między słupami konstrukcyjnymi.

Od strony wschodniej zjazd rampą na poziom -2, gdzie cyrkulacja jest także wokół centralnie zlokalizowanego trzonu komunikacyjnego i na wprost wzdłuż ściany wschodniej.

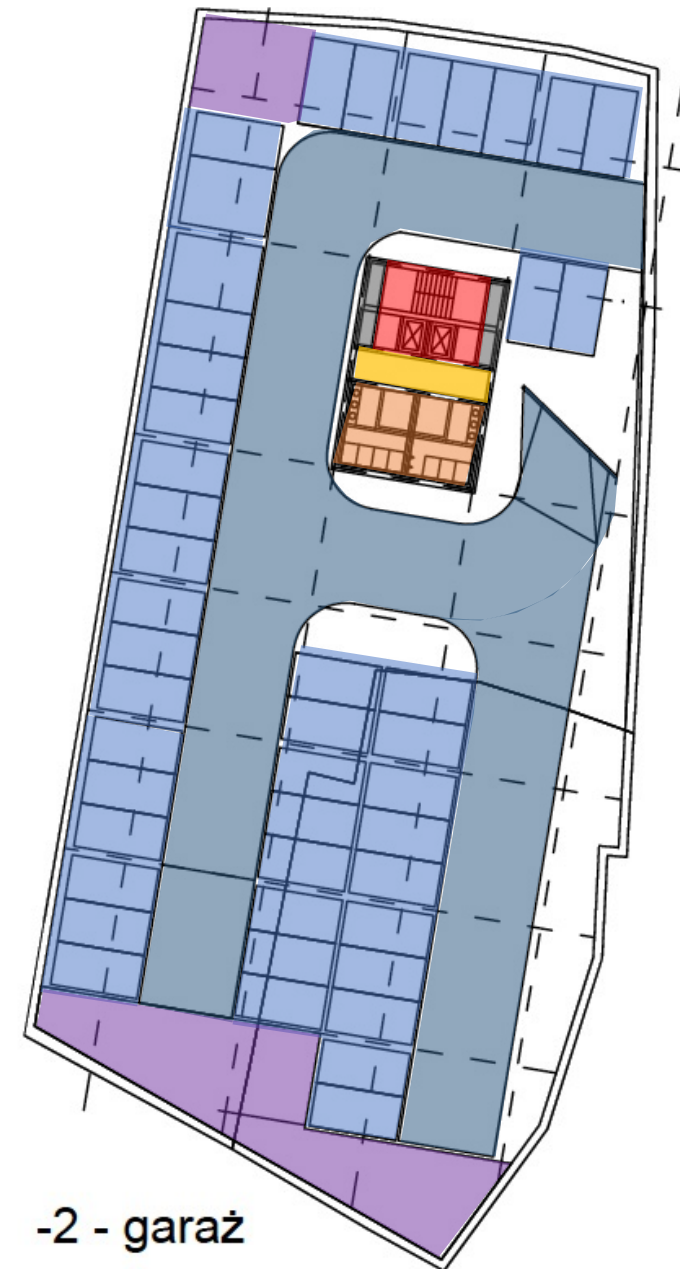
Pomieszczenia i strefy instalacyjne – od strony południowej (na -1 pod rampą wjazdową) oraz w narożnikach i miejscach, które nie można wykorzystać efektywnie na miejsca parkingowe.

Na poziomie -1 – przewidziano 39 miejsc parkingowych, a na poziomie -2 – przewidziano 45 mp. W sumie – 84 mp.

-  garaż – dojazdy i cyrkulacje
-  garaż – miejsca parkingowe
-  pomieszczenia i strefy techniczne
-  komunikacja wewnętrzna (korytarze)
-  komunikacja pionowa (windy, klatka schodowa)
-  sanitariaty i pom. pomocnicze



-1 - garaż



-2 - garaż

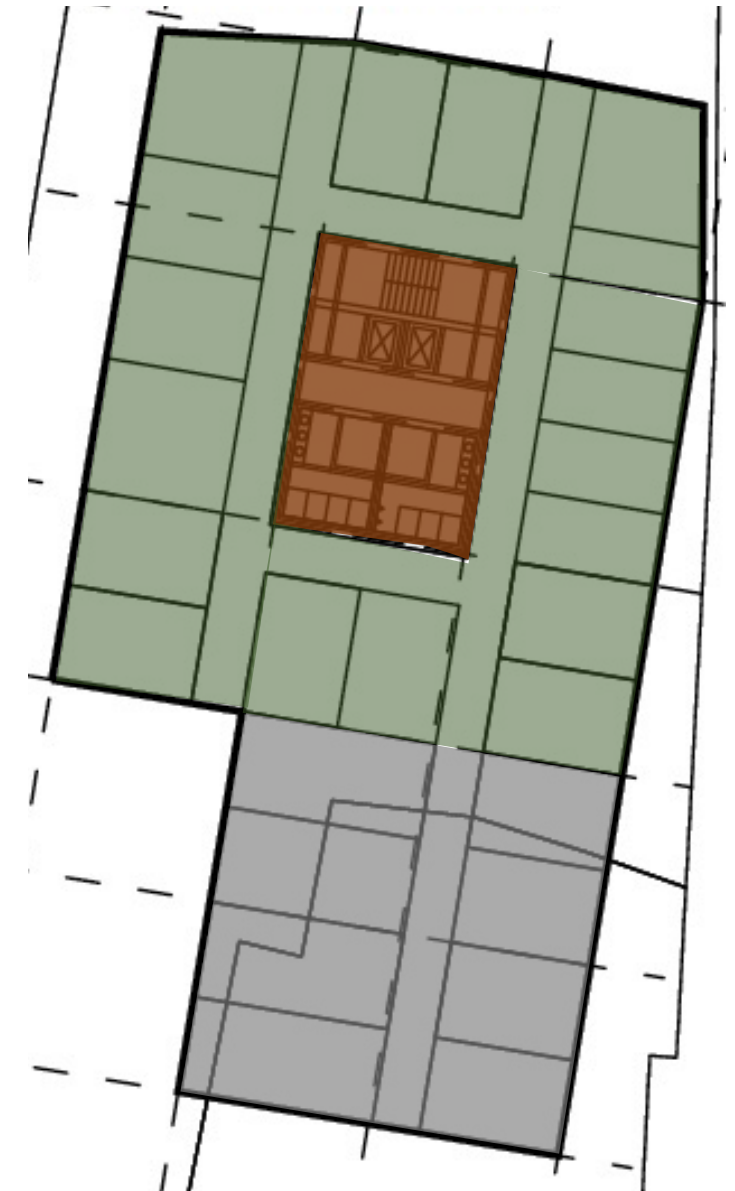
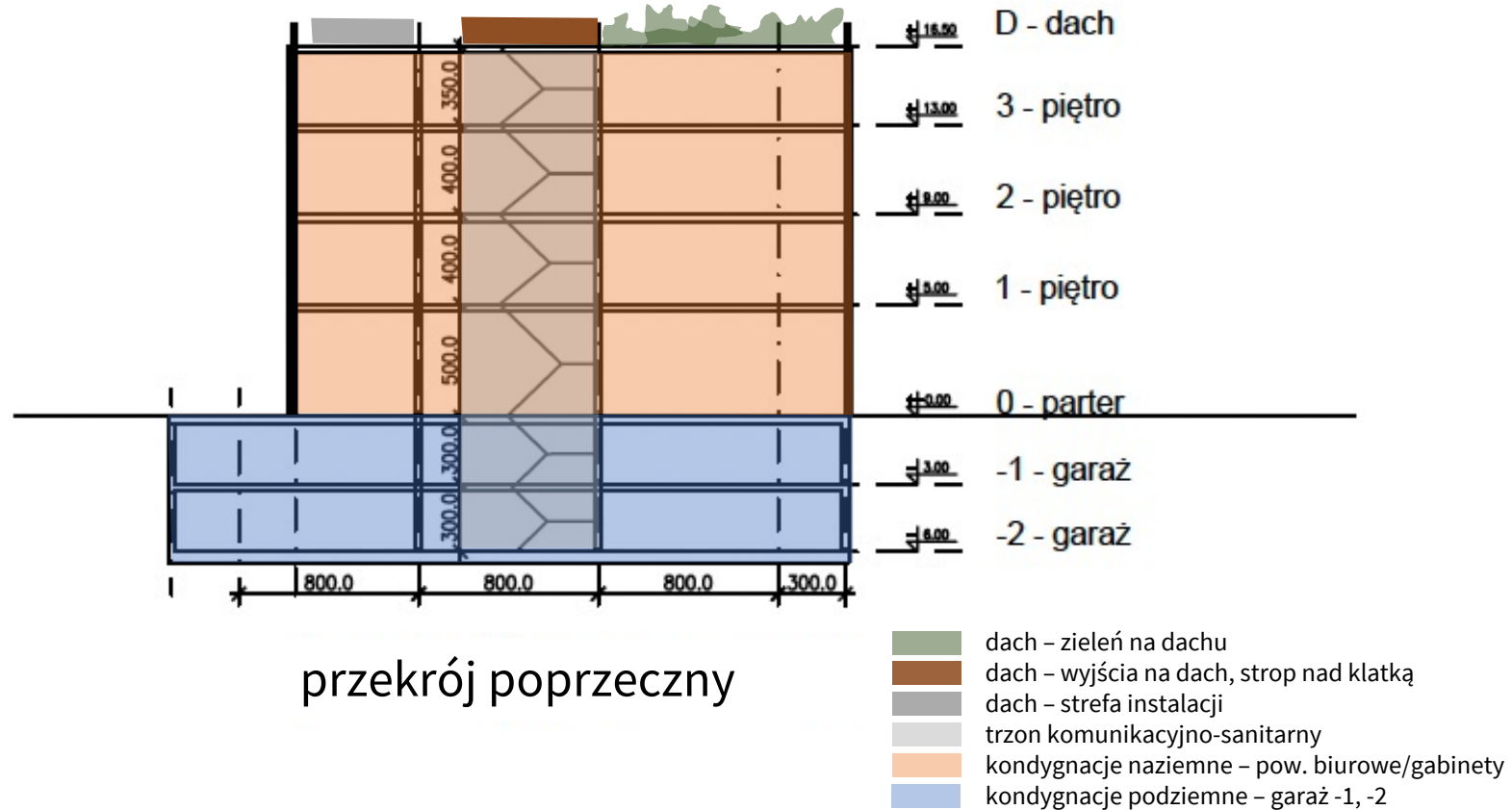
WARIANT 2 – pow. działki ok. 1.800 m² – bud. o pow. zabudowy ok. 900 m²

DACH

Dach będzie w części wykorzystany jako powierzchnia biologicznie czynna (w celu spełnienia wymogów wynikających z MPZP), jako uzupełnienie zieleni na poziomie terenu.

Część powierzchni dachu zostanie wykorzystana na cele techniczne i instalacyjne.

Wyjście na dach – bezpośrednio z ostatniej kondygnacji, z klatki schodowej.



WNIOSKI:

Przeprowadzona została analiza przestrzenna i funkcjonalna terenu w dwóch wersjach – dla terenu w wersji podstawowej - o łącznej powierzchni działek ok. 1400 m² oraz dla terenu w wersji rozszerzonej o działki sąsiednie, o łącznej powierzchni ok. 1800 m².

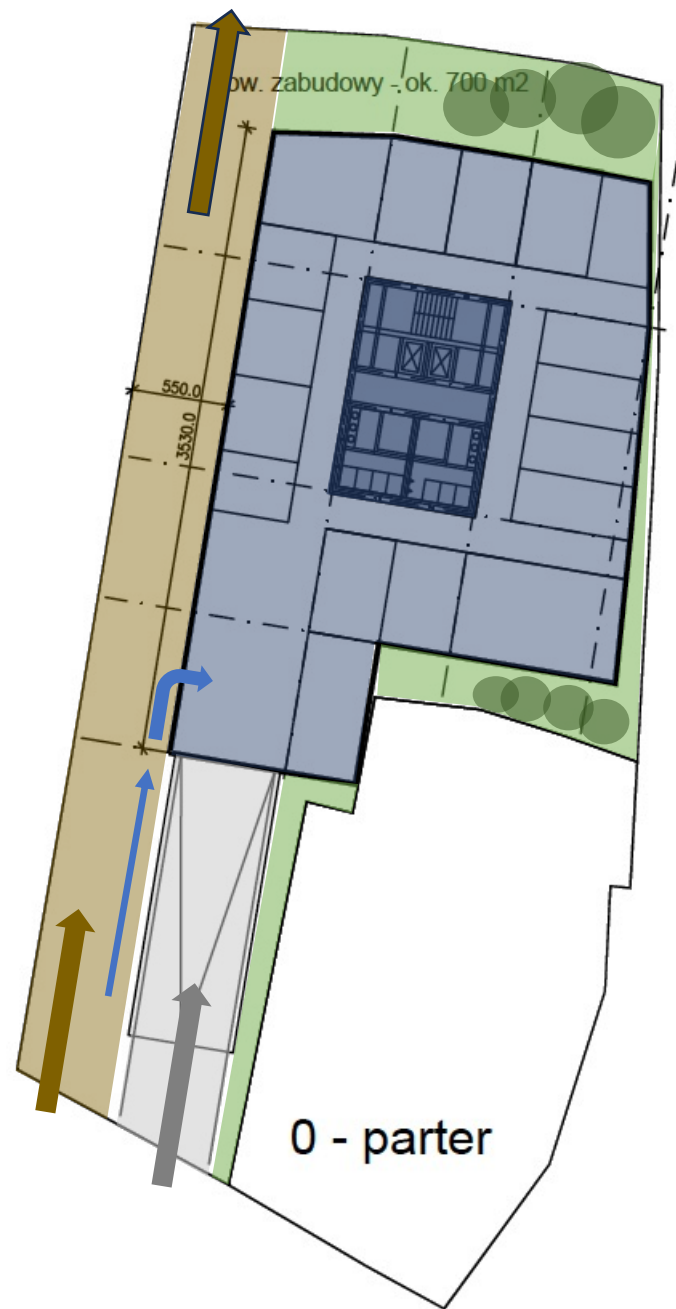
Propozycje będące wynikiem analizy pokazują, że można przyjąć prosty schemat obiektu (budynek z centralnie zlokalizowanym trzonem i funkcjami głównymi wokół trzonu), który będzie adekwatny dla obydwu wariantów.

Schematy pokazują także, że powiększenie terenu o działkę sąsiednią, pozwala zwiększyć obiekt, ale w skali kondygnacji naziemnej jest to ok. 200 m² pow. zabudowy.

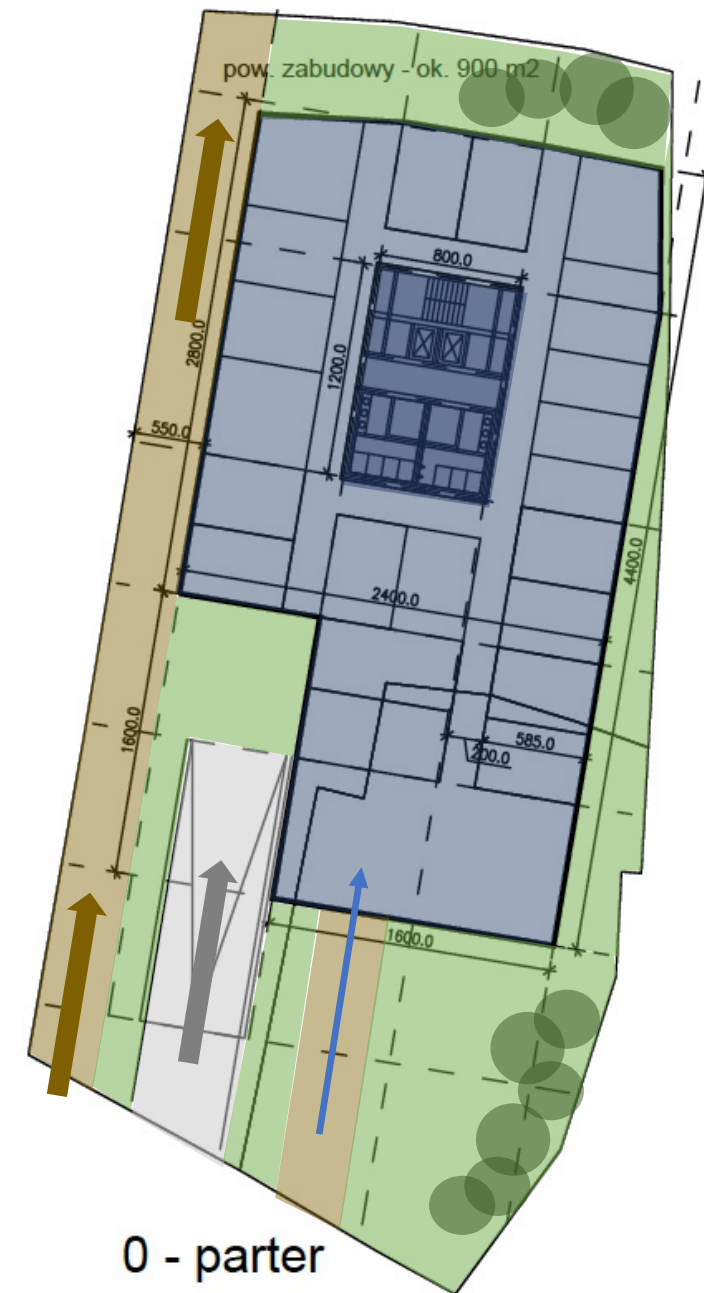
Analiza pokazuje także, że zaproponowany układ jest na tyle prosty i elastyczny, że może być funkcjonalnie dopasowany, w takim samym układzie, zarówno do **funkcji usługowej - usługi zdrowia** – klinika, spa, itp.) jak i do **funkcji usługowej w zakresie magazynowania** (mini magazyny).

Główna różnica będzie polegać na wyglądzie zewnętrznym obiektu – obiekt "usługi zdrowia" będzie miał pomieszczenia doświetlone światłem dziennym, a więc – okna. Obiekt mini-magazynu nie musi mieć doświetlenia pomieszczeń światłem dziennym, będzie miał fasady pełne, bez okien.

Drugim elementem różniącym obie funkcje będzie sposób wykorzystania kondygnacji podziemnych. W przypadku kliniki będzie to garaż z miejscami parkingowymi dla pracowników oraz gości/pacjentów. W przypadku mini magazynu, gdzie klienci przyjeżdżają sporadycznie, żeby rozładować rzeczy, zabrać, zostawić itp., nie będzie konieczności zapewnienia tylu miejsc parkingowych, toteż część tych powierzchni może zostać przeznaczona na komórki magazynowe.



Wariant 1b – pow. zabudowy – ok. 700 m²



Wariant 2 – pow. zabudowy – ok. 900 m²



Dziękuję za uwagę

Agnieszka ZYGMUNT

Architekt, Project Manager

Prezes Zarządu

Z-ONA Grupa Projektowa Sp. z o.o.

ul. Flory 7 lok. 15

00-586 Warszawa

+48 602 650 867

agnieszka.zygmunt@z-ona.pl