

TEMAT KURSOWEGO ZADANIA PROJEKTOWEGO:

***ZESPÓŁ ZABUDOWY BIUROWEJ Z CZĘŚCIĄ KONFERENCYJNĄ, GARAŻEM PODZIEMNYM,
ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU przy Alei Powstania Warszawskiego / Rondzie
Grzegórzeckim w Krakowie***

1. TEMAT

Tematem zadania kursowego jest projekt koncepcyjny zespołu zabudowy biurowej klasy min. A przy Alei Powstania Warszawskiego / Rondzie Grzegórzeckim w Krakowie – na terenie zaznaczonym i opisanym w załączniku graficznym. Od studenta (projektanta) wymagane jest przedstawienie:

- koncepcji urbanistycznej całego zespołu,
- projektu architektonicznego budynku biurowego.

Dopuszcza się projekt pojedynczego budynku, wydzielenie z projektowanego budynku strefy konferencyjnej lub – w uzasadnionych przypadkach – projekt kilku budynków (zespołu). Należy zapewnić optymalne (ekonomiczne) wykorzystanie dostępnego terenu tj. dążyć do uzyskania maksymalnie dużej powierzchni użytkowej budynku.

Koncepcja urbanistyczna powinna przedstawiać zagospodarowanie całego terenu objętego inwestycją. W ramach koncepcji urbanistycznej należy założyć gabaryty i zaproponować koncepcję architektury wszystkich projektowanych obiektów, ich lokalizację na wskazanym obszarze, oraz opracować sposób obsługi komunikacyjnej budynku (lub zespołu budynków), w tym parking podziemny dla pracowników (min. 2 kondygnacja podziemne) i naziemny dla interesantów, zaprojektować przebieg drogi pożarowej, wspólną przestrzeń odpoczynku i rekreacji, oraz zieleń.

Ponadto należy opracować koncepcję architektoniczną jednego budynku biurowego. Ma to być obiekt przeznaczony pod komercyjny wynajem powierzchni, z częścią handlowo-usługową i garażem podziemnym. W obiekcie tym należy przewidzieć następujące strefy funkcjonalne:

- a/ strefę wejściową,
- b/ część handlowo-usługową,
- c/ część administracyjną (zarządzanie budynkiem),
- d/ część biurową (powierzchnie pod wynajem),
- e/ część techniczną,

- parking podziemny /wspólny dla całego założenia/

Należy także zaprojektować strefę konferencyjną, która może być częścią projektowanego obiektu biurowego (z uwzględnieniem specyficznych wymagań przestrzennych tej funkcji) lub oddzielnym pawilonem stanowiącym element spójnej kompozycji zespołu zabudowy na działce.

Parking powinien być zaprojektowany jako wspólny dla całego zespołu, niezależnie od liczby projektowanych budynków.

Ze względu na charakter budynku biurowego należy zapewnić możliwość elastycznego podziału powierzchni przeznaczonych pod wynajem – zarówno w części biurowej, jak i handlowo-usługowej. Na przykładzie typowej kondygnacji należy przedstawić warianty podziału powierzchni pomiędzy poszczególnych najemców.

Należy także opracować propozycję aranżacji typowej kondygnacji biurowej, kondygnacji parteru z częścią usługową i części konferencyjnej.

2. WYMAGANIA I OGRANICZENIA PROJEKTOWE

2.1. LOKALIZACJA

Teren inwestycji obejmuje działki o numerach 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14 obr. 5, jedn. ewid. Śródmieście i jest ograniczony przez pas drogowy Alei Powstania Warszawskiego od zachodu, Rondo Grzegorzeckie od południowego zachodu, pas drogowy al. Pokoju od południa, istniejącą zabudowę od wschodu oraz tereny sportowe od północy. Jest to obszar funkcjonalnego śródmieścia miasta. Okolica, w miarę realizacji nowych inwestycji zyskująca na prestiżu, charakteryzuje się znacznym zagęszczeniem zabudowy o funkcji biurowej i administracyjnej.

Sąsiedztwo Ronda Grzegorzeckiego – znaczącego węzła komunikacyjnego Krakowa, a także Alei Powstania Warszawskiego i al. Pokoju – ważnych arterii komunikacyjnych zapewniają doskonałą komunikację z pozostałymi częściami miasta.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, od północy, znajduje się Krakowski Szkolny Ośrodek Sportowy im. Szarych Szeregów - II kondygnacyjny budynek wraz z terenami sportowo – rekreacyjnymi, a dalej, wzdłuż Alei Powstania Warszawskiego, modernistyczne biurowce z końca lat 70 XX wieku – tzw. żyłtkowce. Od wschodu, teren inwestycji graniczy z III kondygnacyjnym budynkiem opieki zdrowotnej oraz budynkiem biurowym. Po drugiej stronie al. Pokoju znajduje się wysoki budynek biurowy tzw. “Błękitek” oraz powstały niedawno “Budynek biurowy Aleja Pokoju 5”. Po przeciwnej stronie Ronda Grzegorzeckiego znajdują się obiekty o funkcji usługowo - mieszkaniowej.

Obszar inwestycji ma łączną powierzchnię 1,97 ha (19 712 m²). Jego zakres pokazany jest na załączonym rysunku.

W 2013 roku został rozstrzygnięty konkurs architektoniczny na projekt Ratusza Marszałkowskiego w Krakowie, który miał powstać na terenie objętym inwestycją. Do dnia dzisiejszego nie zaczęto budowy. W tej chwili na terenie inwestycji znajduje się gruzowisko po wyburzonym budynku opieki zdrowotnej. Teren ten ma połączenie z drogą publiczną – al. Pokoju – poprzez istniejący zjazd. Nie dopuszcza się realizacji zjazdu w nowej lokalizacji.

Na terenie inwestycji znajdują się skupiska i pojedyncze egzemplarze drzew i krzewów. Przynajmniej częściowe zachowanie istniejącej zieleni będzie atutem projektu.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najważniejsze wytyczne projektowe, których projektant (student) jest zobowiązany przestrzegać, zapisano w niniejszym programie.

2.2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Obszar inwestycji znajduje się w zasięgu niezbędnych sieci technicznych (wg załącznika graficznego):

- sieci wodociągowej;
- sieci kanalizacji sanitarnej;
- linii energetycznej średniego napięcia;
- gazociągu średniego i niskiego ciśnienia;
- ciepłociągu.

2.3. DOSTĘPNOŚĆ TERENU

Teren inwestycji znajduje się w ścisłym centrum Krakowa, w niedalekiej odległości od głównego dworca kolejowego i autobusowego, w bezpośrednim sąsiedztwie Ronda Grzegorzeckiego, Alei Powstania Warszawskiego i Alei Pokoju, dzięki czemu jest dobrze skomunikowany z pozostałymi dzielnicami miasta poprzez drogi publiczne, ścieżki rowerowe, a także sieć komunikacji masowej – autobusowej i tramwajowej (w tym linią szybkiego tramwaju).

Należy zachować zjazd na działkę od strony południowej, bezpośrednio z Alei Pokoju.

3. PROGRAM

3.1. ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE

Zaproponowany układ urbanistyczny powinien być funkcjonalny, spójny estetycznie, a swoim użytkownikom zapewniać: bezpieczeństwo (m.in. w zakresie ochrony pożarowej), odpowiednie warunki higieniczno-sanitarne (m.in. w zakresie odpowiedniego oświetlenia pomieszczeń), wygodę.

Od studenta (projektanta) wymaga się znajomości i przestrzegania obowiązujących przepisów prawa budowlanego i norm.

Ponadto należy przestrzegać wskaźników i wielkości zapisanych poniżej, wynikających z opracowania pn. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, TOM III: WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH":

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 10%;
- wysokość zabudowy do 25m;

Przyjęte wskaźniki parkingowe:

- wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 10-20 / 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów: 10 / 1 000 m² powierzchni użytkowej,

przy czym zaleca się, aby określone wartości traktować jako obowiązujące, co pozwoli na maksymalizację dostępnej powierzchni użytkowej, a jednocześnie nawiązanie bryłą projektowanego budynku do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Należy zwrócić uwagę na zróżnicowanie wysokości i gabarytów budynków sąsiednich.

3.2. BUDYNEK BIUROWY

Budynek biurowy ma być obiektem średnio wysokim, o dachu płaskim.

Linię elewacji, a także wysokości poszczególnych jego części należy dostosować do lokalizacji, układu i gabarytów budynków sąsiednich.

W wybranym do szczegółowego opracowania budynku należy zaprojektować wszystkie wymienione poniżej strefy. Orientacyjne, wymagane wielkości niektórych z nich zostały opisane poniżej. Wielkość pozostałych będzie wynikiem przyjętych rozwiązań przestrzennych. Nie oznacza to jednak, że mogą być pominięte w opracowaniu.

3.2.1. STREFA WEJŚCIOWA

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
1.1	Hall wejściowy	Reprezentacyjna przestrzeń z miejscem oczekiwań	60-100
1.2	Hall windy	Dostęp kontrolowany elektronicznie, oraz wizualnie – przez pracownika recepcji i / lub ochrony	20-40
1.3	Recepcja z zapleczem	Lokalizacja w miejscu widocznym od wejścia, a jednocześnie zapewniającym kontrolę dostępu do pozostałych części budynku, zaplecze z węzłem sanitarnym dla pracowników strefy wejściowej (recepcja, ochrona, etc.)	20-40

1.4	Ogólnodostępny węzeł sanitarny	Dostępny z hallu	20-40
1.5	Pomieszczenie matki i dziecka	Dostępne z hallu	8-10
1.6	Pomieszczenie porządkowe		4-6
ŁĄCZNIE – powierzchnia strefy wejściowej			około 184

Strefa wejściowa powinna być atrakcyjną, reprezentacyjną przestrzenią, skalą i przyjemnymi rozwiązaniami estetycznymi odpowiadającą projektowanemu budynkowi.

3.2.2. CZĘŚĆ ADMINISTRACYJNA

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
4.1	Pomieszczenia biurowe	2 pomieszczenia w typowym, celkowym układzie	20-40
4.2	Pomieszczenie monitoringu i ochrony	W miejscu zapewniających łatwy dostęp z głównego hallu	10-20
4.3	Pomieszczenie BMS		15-25
4.4	Pomieszczenie „strażaka”	Sterowanie akcją ratunkową – pomieszczenie powinno być zlokalizowane blisko wejścia mającego połączenie z drogą pożarową	8-10
4.5	Serwerownia	Pomieszczenie wydzielone pożarowo, najlepiej zlokalizowane w pobliżu szachtu przeznaczonego na instalacje elektryczne	80-120
4.6	Magazyn ogólny	Łatwo dostępny z różnych części budynku, w pobliżu windy towarowej	40-60
4.7	Sanitariaty dla pracowników	Łącznie dla około 10 pracowników, oddzielnie dla kobiet i mężczyzn	20-40
4.8	Pomieszczenie socjalne pracowników	Dla około 10 pracowników, z aneksem szatniowym pracowników ochrony	10-12
4.9	Pomieszczenie porządkowe		4-6
ŁĄCZNIE – powierzchnia części administracyjnej			około 270

Należy zauważyć, że część administracyjna, mimo iż zawiera także przestrzeń biurową, stanowi niejako odrębną jednostkę w projektowanym budynku biurowym. Powinna być chroniona kontrolą dostępu, jednak łatwo dostępna dla potencjalnych interesantów (np. zlokalizowana na parterze w pobliżu strefy wejściowej).

3.2.3. CZĘŚĆ GASTRONOMICZNA I HANDLOWO – USŁUGOWA

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
3.1	Kantyna / bar samoobsługowy – kuchnia zależna	Dostępność z hallu i / lub z zewnątrz budynku dla pracowników i ewentualnych gości	W zależności od przyjętych rozwiązań przestrzennych.
3.2	Lokale handlowo-usługowe i / lub sportowe, rekreacyjne wg propozycji projektanta		
ŁĄCZNIE – powierzchnia części gastronomicznej i handlowo-usługowej			wynikowa

Zakłada się lokalizację części gastronomicznej i handlowo-usługowej na parterze budynku i – ewentualnie – częściowo także w kondygnacji podziemnej. Należy przedstawić aranżację kantyny, wraz z zapleczem.

Poza kantyną, stanowiącą obowiązkowy punkt opracowania, dobór funkcji uzupełniających pozostawia się w gestii projektanta.

3.2.4. CZĘŚĆ BIUROWA

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
5.1	Powierzchnie biurowa do wynajęcia		W zależności od przyjętych rozwiązań przestrzennych.
5.2	Hall windy	Na każdej kondygnacji biurowej	20-40
5.3	Sanitariaty dla pracowników	Na każdej kondygnacji biurowej, oddzielnie dla kobiet i mężczyzn, zgodnie z szacowaną liczbą pracowników	30-50
5.4	Pomieszczenia socjalne dla pracowników		20-40
5.5	Palarnia	Opcjonalnie	8-12
5.6	Pomieszczenie porządkowe	Na każdej kondygnacji biurowej	5-7
5.7	Pomieszczenie teletechniczne i rozdzielnia elektryczna	Na każdej kondygnacji biurowej. UWAGA! W bezpośrednim sąsiedztwie należy zapewnić szacht łączący wszystkie kondygnacje	7-9
ŁĄCZNIE – część biurowa			wynikowa

UWAGA! Projektowany budynek jest biurowcem z powierzchniami na wynajem, do dowolnej aranżacji przez najemcę. Założono jednak, że pomieszczenia wspólne (hall windy, sanitariaty, pomieszczenia techniczne i porządkowe) zostaną uprzednio wykonane przez właściciela (wynajmującego), na każdej kondygnacji biurowej. Należy je zaprojektować.

Należy także udowodnić, że powierzchnie biurowe proponowane najemcom są funkcjonalne. W tym celu, należy zaprojektować i przedstawić przykładową aranżację typowej kondygnacji biurowej.

3.2.5. CZĘŚĆ TECHNICZNA

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
6.1	Wentylatornia, klimatyzatornia	Jednostki centralne zlokalizowane możliwie centralnie, przy szachcie instalacyjnym pozwalającym na rozprowadzenie kanałów pomiędzy kondygnacjami (w garażu, na ostatniej kondygnacji / na kondygnacji technicznej / na dachu)	150-300
6.2	Pomieszczenie przyłącza sN		15-25
6.3	Pomieszczenie trafo	UWAGA! Zgodnie z WT jest to pomieszczenie, które może znajdować się w odległości nie mniejszej niż 2,8 m od pomieszczeń na stały pobyt ludzi	40-60
6.4	Pomieszczenie rozdzielni el.	Należy zapewnić dostęp służb technicznych	25-35
6.5	Pomieszczenie agregatu	Opcjonalnie	15-25
6.6	Pomieszczenie przyłącza wodociągowego		15-25
6.7	Pomieszczenie przyłącza kanalizacyjnego		15-25
6.8	Pomieszczenie węzła cieplnego wraz z wymiennikownią		60-80
6.9	Pomieszczenie separatora produktów ropopochodnych	Należy zapewnić rewizję / dostęp służb technicznych	30-50
6.10	Pomieszczenie tryskaczy	W pobliżu zbiornika	30-40
6.11	Zbiornik wody tryskaczowej	Pomieszczenie szczelne	100-200 m ³ (w zależności od wysokości pom.)
6.12	Pomieszczenie śmietnika	Miejsce gromadzenia odpadów stałych, z bezpośrednim dostępem z zewnątrz lub miejsce na terenie	20-40
ŁĄCZNIK – powierzchnia części technicznej			około 515-905

3.3. STREFA KONFERENCYJNA

Strefa konferencyjna, może być zaprojektowana jako część budynku lub niezależny pawilon. Musi być dostępna zarówno dla stałych użytkowników budynków biurowych, jak i gości z zewnątrz.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Uwagi	Powierzchnia [m ²]
2.1	Foyer z informacją / recepcją	Przestronne wnętrze gromadzące słuchaczy w trakcie przerw w konferencjach	120-200
2.2	Salę konferencyjno-szkoleniową	Kilka niewielkich sal, z możliwością połączenia w większe pomieszczenie	4 x 160-200
2.3	Przestrzeń / pomieszczenia spotkań nieformalnych	Całkowicie lub częściowo wydzielone wnętrza, zaaranżowane w sposób sprzyjający rozmowom kularowym	2 x 30-40
2.4	Bar kawowy	Połączony z foyer	100-200
2.5	Zaplecze baru kawowego	Dostęp z baru i bezpośrednio z zewnątrz	80-120
2.6	Ogólnodostępny węzeł sanitarny	Dostępny z foyer	40-60
2.7	Zaplecze prelegentów	Dostępne z foyer	20-40
ŁĄCZNIE – powierzchnia pawilonu konferencyjnego			około 1200

3.4. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Należy zapewnić piesze dojście do budynków, uwzględniając kierunek dojazdu, a także otaczającą siatkę dróg, lokalizację przystanków, oraz ewentualnych wejść do lokali gastronomicznych, handlowych, usługowych i / lub sportowych i rekreacyjnych.

Niezależnie, należy zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny, umożliwiający dostęp straży pożarnej, samochodów dostawczych (dostawy, odbiór śmieci, obsługa urządzeń technicznych) i osobowych – pracowników i interesantów, na który składać się mają:

- wjazd / wyjazd z działki;
- wewnętrzne drogi komunikacyjne,
- podziemny, zamknięty parking dla pracowników (samochody, motocykle, rowery) – pojemność odpowiadająca zapisom pkt 3.1;
- strefa rozładunku samochodów dostawczych;
- droga pożarowa (indywidualnie dostosowane do koncepcji, zgodna z obowiązującymi przepisami ppoż.).

Podążając za współczesnymi tendencjami projektowymi, należy zwrócić szczególną uwagę na dostęp i obsługę komunikacyjną rowerzystów.

3.8. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt zagospodarowania terenu powinien współgrać z architektoniczną koncepcją projektową. Dąży się do stworzenia wokół budynku funkcjonalnej przestrzeni o najwyższym poziomie estetyki. Oprócz niezbędnych elementów projektu zagospodarowania terenu (dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, strefy

rozładunku, miejsce gromadzenia odpadów, etc.) i zieleni, należy zaproponować także oświetlenie, oraz elementy małej architektury, jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe, etc.

4. WYMAGANE ELEMENTY OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO

PRZEGLĄD I:

- a/ zdjęcia działki i/lub szkice;
- b/ graficzne zestawienie powierzchni użytkowych;
- c/ schematy funkcjonalne*;
- d/ szkice bryły;
- e/ projekt zagospodarowania terenu (skala 1:500) wraz z bilansem terenu;

* Schematy funkcjonalne powinny pokazywać proponowane przeznaczenie powierzchni na poszczególnych kondygnacjach (funkcja biurowa, handlowo-usługowa, techniczna, etc.), oraz projektowany układ komunikacyjny budynku (rozmszczenie trzonów komunikacyjnych z zaznaczeniem lokalizacji klatek schodowych i dźwigów osobowych, oraz dróg komunikacji na poszczególnych kondygnacjach). Należy także wstępnie zaplanować rozmieszczenie węzłów sanitarnych.

PRZEGLĄD II – elementy a-e i ponadto:

- f/ rzuty kondygnacji charakterystycznych – garaż, parter, kondygnacja powtarzalna, inne – w zależności od zamierzenia (skala 1:200);
- g/ schematy podziału typowej kondygnacji biurowej na odrębne powierzchnie biurowe**;
- h/ 2 charakterystyczne przekroje (skala 1:200);
- i/ elewacje, w tym przynajmniej jedna w kolorze (skala 1:200);
- j/ model roboczy;

** Projektowany budynek biurowy ma oferować powierzchnie pod wynajem. Istotne jest zapewnienie elastyczności podziałów – w zależności od oczekiwań potencjalnych najemców. Schematy podziału powinny pokazywać różne opcje podziału typowej kondygnacji biurowej z uwzględnieniem przynajmniej lokalizacji trzonów komunikacyjnych, dróg komunikacji poziomej, oraz węzłów sanitarnych.

PRZEGLĄD III – elementy a-i i ponadto:

- k/ przykład aranżacji typowej kondygnacji biurowej (skala 1:50 / 1:100);
- l/ detal – przekrój elewacji od fundamentów po attykę (skala 1:10 / 1:20);
- m/ wizualizacje;

KOŃCOWY ZAKRES PROJEKTU obejmuje wszystkie wymienione powyżej elementy, za wyjątkiem modelu fizycznego (j) i ponadto:

- n/ odrębny rysunek perspektywiczny;
- o/ opis projektu.

Elementem zakończenia projektu i podstawą jego oceny jest obrona – indywidualne wystąpienie autora, podczas którego przedstawia on prezentację swojej pracy. Fizycznie, projekty oddawane są w wersji cyfrowej, zapisane na płycie CD, oraz w formie wydruków w formacie A3, spięte bądź zbindowane.

5. WYBRANA LITERATURA, OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE, ODWOŁANIA

Rolfe Judd, Architecture: Modern office standards;

Złowodzki M.: Technologiczne i środowiskowe projektowanie architektury biur;

Prawo budowlane;

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

Rozporządzenie Ministra Sprawy Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.