

KONCEPCJA ZABUDOWY

dla działki nr 19/2, obr. 12 Krowodrza,
przy ulicy Czarnowiejskiej w Krakowie

INWESTOR: Akademia Górniczo-Hutnicza
im. Stanisława Staszica w Krakowie
al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

OPRACOWANIE: PPAB Sp. z o.o.

Spis treści

1. Dane podstawowe działki.....	str. 2
2. Istniejący stan zagospodarowania.....	str. 2
3. Uzbrojenie terenu.....	str. 2
4. Założenia projektowe.....	str. 2
5. Bilans terenu i podstawowe parametry inwestycji.....	str. 3
6. Zestawienie powierzchni użytkowych.....	str. 3

Styczeń 2025

1. Dane podstawowe działki

Numer działki	19/2
Identyfikator działki:	126102_9.0012.19/2
Jednostka ewidencyjna	Krowodrza
Numer obrębu	K-12
Wymiary działki	N 14.31 x E 24.70 x S 13.89 x W 24.92
Powierzchnia ewidencyjna	350 m ²
Powierzchnia graficzna	349,63 m ²
Użytek	B – Tereny mieszkaniowe

2. Istniejący stan zagospodarowania

- działka znajduje się przy ul. Czarnowiejskiej i ul. Tkackiej, przy budynku o numerze 50b;
- działka posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Czarnowiejska) przez istniejący zjazd w ulicę Tkacką;
- działka jest niezabudowana, na większości powierzchni utwardzona żwirem, nieużytkowana, częściowo ogrodzona od strony ul. Czarnowiejskiej, od działki nr 17 oraz pośrednio odgrodzona od kampusu razem z działkami sąsiednimi;
- działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obecnie dla terenu sporządzany jest plan „Rejon ulicy Reymonta i Oleandry”;
- działka nie znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej wg Polecenia Służbowego Nr 2/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.02.2016;
- w południowo-wschodnim narożniku działki rośnie wiekowe drzewo liściaste (jesion);
- w południowej części powierzchnia biologicznie czynna w postaci trawnika i zieleni urządzonej o powierzchni ok. 94m² (ok. 26% pow. działki).
- posadowienie budynku sąsiedniego w granicy działki, wg dokumentacji archiwalnej rzędna posadowienia to ok. 2.50 m ppt.

3. Uzbrojenie terenu

Przez północno-wschodni narożnik działki przebiega sieć gazowa.

Działka nie jest uzbrojona w pozostałe media, w pobliżu działki przebiegają sieci:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- teletechniczna,
- ciepłownicza – po przeciwległej stronie ul. Czarnowiejskiej.

4. Założenia projektowe

- Planowany jest budynek usługowy, przeznaczony na przychodnię lekarską;
- Lokalizacja w północno-zachodniej części działki, w granicy z budynkiem przy ul. Czarnowiejskiej 50b i z działką drogową (ul. Czarnowiejska);
- Główne wejście od strony ul. Tkackiej;
- Od strony ul. Tkackiej przewidziane miejsce do tymczasowego postoju ambulansu;
- Założenia dotyczące przyjętych wymiarów w rzucie i wysokości planowanego budynku (15 x 10 metrów, wysokość minimalna 15 metrów), pokrywają się z wytycznymi Inwestora a także z ograniczeniami wynikającymi z analiz uwarunkowań, takimi jak wymagane odległości od granic i budynków a także z odległości wykluczających występowanie zacierania i przesłaniania. Niewielkie ograniczenie w stosunku do założeń stanowi potrzeba 'ścięcia' południowo – wschodniego narożnika planowanego budynku, w celu wyeliminowania jedyne go potencjalnego zacierania okna na parterze budynku Czarnowiejska 48. Dodatkową korzyścią takiego ograniczenia jest potencjalna możliwość uniknięcia kolizji budynku z systemem korzeniowym istniejącego drzewa. Zatem optymalne wymiary budynku w rzucie to 15 metrów na 10 metrów (na fragmentach możliwa szerokość 11 metrów ze ścianami bez okien i pod warunkiem precyzyjnego dostosowania kubatury do ograniczeń wynikających z przesłaniania i zacierania). Optymalna wysokość budynku to ok. 15-16 metrów, co pozwala na realizację 4 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem ograniczenia południowo - wschodniego narożnika, w celu uniknięcia zacierania okna jednego z lokali w budynku sąsiednim, Kubatura budynku może być fragmentarycznie wypiętrzona (nadbudówki, nadszuby, kominy) ponad zakładaną wysokość, pod warunkiem jej kształtowania poniżej płaszczyzn zacierania i przesłaniania;

- Nie przewiduje się podpiwniczenia planowanego budynku, ponieważ z uwagi na jego dostępność, racjonalne wydaje się zaplanowanie wejścia na poziomie terenu. Różnica poziomu terenu w stosunku do poziomu posadowienia budynku sąsiedniego wynosi około 2.50m, co przy zrównaniu poziomów posadowień obu budynków nie pozostawia kubatury na pomieszczenia piwnicy. Realizacja podpiwniczenia w takim wariantcie wymagałaby obniżenia posadowienia i prawdopodobnie podbicia fundamentów budynku istniejącego;
- Zgodnie z wytycznymi Inwestora koncepcja nie zakłada połączenia funkcjonalnego budynku planowanego z istniejącym budynkiem sąsiednim;
- Planowany jest budynek średniowysoki (SW) o kategorii zagrożenia ludzi ZL II, o klasie odporności pożarowej budynku „B”, dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej do 3500 m², o dopuszczalnej długości dojścia ewakuacyjnego (przy jednym dojściu) wynoszącej 10m,
- Dla budynku założono oddymianie oraz wydzielenie klatki schodowej drzwiami ppoż i dymoszczelnymi;
- Klatka schodowa o wymiarach jak dla budynku opieki zdrowotnej, tj. minimalnej szerokości użytkowej biegu 1,4m, spocznika 1,5m i maksymalnej wysokości stopni 0,15m;
- Dźwig osobowy przystosowany do przewozu chorych na noszach i osób niepełnosprawnych;
- Klatka schodowa i dźwig zlokalizowane w południowo-zachodniej części budynku;
- Pomieszczenia zlokalizowane po północnej stronie budynku i posiadające okna wyłącznie od tej strony, ze względu na kwestie nasłonecznienia funkcjonalnie przeznaczone są wyłącznie na pobyt czasowy ludzi;
- Lokalizacja węzła MPEC na poziomie parteru od strony ul. Czarnowiejskiej.

5. Bilans terenu i podstawowe parametry inwestycji

powierzchnia zabudowy	150.14 m ²
wskaźnik powierzchni zabudowy	0.43
pow. całkowita kondygnacji	150.14 m ²
pow. całkowita zabudowy	600.56 m ²
wskaźnik intensywności zabudowy	1.72
pow. wewnętrzna kondygnacji	128.56 m ²
pow. użytkowa budynku	452.20 m ²
szerokość elewacji od strony ul. Czarnowiejskiej	10.25 m
szerokość elewacji od strony ul. Tkackiej	15.10 m
ilość kondygnacji nadziemnych	4
ilość kondygnacji podziemnych	0
wysokość budynku	15.16 m
kubatura brutto	2083,24 m ³
powierzchnia utwardzeń	129,49 m ²
powierzchnia zainwestowania	279.63 m ²
powierzchnia biologicznie czynna	70.00 m ²
wskaźnik terenu biologicznie czynnego	20%
liczba użytkowników stałych	20 osób

6. Zestawienie powierzchni użytkowych

PARTER

numer	nazwa pomieszczenia	pow. [m ²]
0.1	KLATKA SCHODOWA	21.24
0.2	SZYB WINDY	4.13
0.3	RECEPCJA	28.12
0.4	KARTOTEKI	5.23
0.5	WC PERSONELU	3.06
0.6	KOMUNIKACJA / POCZEKALNIA	12.32
0.7	PUNKT POBRAŃ	14.84
0.8	GABINET	14.84
0.9	POM. TECHNICZNE PRZYŁĄCZY	7.6
0.10	WC PACJENTÓW	5.43
RAZEM:		116.81

1. PIĘTRO

numer	nazwa pomieszczenia	pow. [m ²]
1.1	KLATKA SCHODOWA	21.24
1.2	SZYB WINDY	4.13
1.3	KOMUNIKACJA / POCZEKALNIA	17.03
1.4	GABINET ZABIEGOWY	14.83
1.5	GABINET	16.63
1.6	GABINET	14.84
1.7	GABINET	14.84
1.8	MAGAZYN ŚRODKÓW MEDYCZNYCH	4.03
1.9	WC PACJENTÓW	4.68
1.10	PRZEDSIONEK WC	1.95
1.11	WC PERSONELU	1.92
RAZEM:		116.12

2. PIĘTRO

numer	nazwa pomieszczenia	pow. [m ²]
2.1	KLATKA SCHODOWA	21.24
2.2	SZYB WINDY	4.13
2.3	KOMUNIKACJA / POCZEKALNIA	17.03
2.4	GABINET	14.83
2.5	GABINET	16.63
2.6	GABINET	14.84
2.7	GABINET	14.84
2.8	POM. PORZĄDKOWE	4.03
2.9	WC PACJENTÓW	4.68
2.10	PRZEDSIONEK WC	1.95
2.11	WC PERSONELU	1.92
RAZEM:		116.12

3. PIĘTRO

numer	nazwa pomieszczenia	pow. [m ²]
3.1	KLATKA SCHODOWA	21.24
3.2	SZYB WINDY	4.13
3.3	KOMUNIKACJA	12.07
3.4	MAGAZYN	15.84
3.5	POM. SOCJALNE	10.75
3.6	BIURO	18.92
3.7	MAGAZYN	15.18
3.8	PRZEDSIONEK WC	2.21
3.9	WC PERSONELU	2.81
RAZEM:		103.15

RAZEM BUDYNEK: **452.20**

Opracował:

arch. Rafał Kabłak