

UBIQ 34 LOKALIZACJA I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

1. Nazwa obiektu.

UBIQ 34

2. Dane adresowe.

UBIQ 34
ul. Grunwaldzka 34A
60-786 Poznań

3. Właściciel.

UBIQ Business Park Sp. z o.o. Sp. k.

4. Lokalizacja.

Kompleks biurowy UBIQ 34 usytuowany jest w środkowo-zachodniej części Poznania. Budynek położony jest przy ul. Grunwaldzkiej 34A (ok. 150m od drogi głównej), nieopodal ronda Jana Nowaka Jeziorańskiego. Teren stanowi część kwartału ograniczonego ulicami Ułańską, Wojskową, Grunwaldzką i Wyspiańskiego, należącego do historycznego układu urbanistycznego dawnego zespołu koszarowego. Korzystna lokalizacja biurowca umożliwia łatwy i szybki dojazd do najważniejszych instytucji i obiektów miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu znajduje się przystanek obsługujący linie tramwajowe nr 2, 6, 13, 15, 17 i 23 oraz linie autobusową 251. Osiągnięcie lotniska Ławica (odległość 5,8 km), czy terenów Międzynarodowych Targów Poznańskich lub dworca głównego PKP (odległość 2,3 km) zabiera zaledwie kilka minut, również za pośrednictwem środków komunikacji miejskiej. Teren na którym stanie budynek UBIQ 34 to enklawa zieleni wpisanej do rejestru pomników przyrody, a najważniejszym z jej elementów jest zabytkowa aleja kasztanowców.

UBIQ 34 usytuowany jest w jednym z najbardziej prestiżowych fragmentów funkcjonalnego śródmieścia Poznania. Reprezentacyjna dzielnica powstała w początku XX wieku dla najbogatszych mieszkańców i, podobnie jak w początkach swojego istnienia, tak dzisiaj, koncentruje reprezentantów poznańskiej elity kultury, nauki i przedsiębiorczości. Otoczenie charakteryzuje się wysoką jakością historycznej i współczesnej architektury oraz dużym udziałem terenów zielonych. W najbliższym sąsiedztwie UBIQ 34 zlokalizowane są wszystkie najważniejsze funkcje usługowe o charakterze centrotwórczym: biura i kancelarie, galerie handlowe, punkty usługowe, restauracje, parki miejskie itp.



Sytuacja w mieście.

5. Udogodnienia i usługi w najbliższym sąsiedztwie budynku.

W najbliższym otoczeniu UBIQ 34 znajdują się liczne punkty usługowe:

- Restauracje, m.in: Mielżyński, Kyokai Sushi, Thai Thai;
- Bary, m.in: Whisky Bar 88;
- Hotele, m.in: City Park Residence; Platinum Palace Residence;
- Galeria handlowa City Park;
- Fitness, siłownie, spa, m.in: Fitness Kalokagatia; Salon Kosmetyczny & Spa Dermika; Centrum jogi i fitnessu- Yoga Loft;
- Filie banków, m.in: Deutsche Bank, BNP Paribas, Santander Bank.

6. Ogólna charakterystyka budynków UBIQ 34.

UBIQ 34 to zespół trzech budynków roboczo nazwanych A, B, C.

6.1. Budynek A.

Zabytkowy budynek A, znajdujący się w północno-wschodniej części działki, pod względem funkcjonalnym został podzielony na 2 odrębne strefy: zachodnią - usługową, gdzie została zaprojektowana restauracja i wschodnią - biurową.

Do obu części prowadzą dwa niezależne wejścia, zlokalizowane od strony pieszojezdni łączącej ul. Ułańską i Wojskową.

Z restauracji przewidziano również dodatkowe wyjście na taras letni, przylegający do dziedzińca wewnętrznego łączącego wszystkie obiekty.

6.2. Budynek B.

Przeznaczeniem budynku „B” jest funkcja biurowa uzupełniona o parking podziemny z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, rowerownię oraz pomieszczenia techniczne.

Budynek złożony jest z dwóch segmentów, każdy z niezależnym wejściem, pionem komunikacyjnym oraz sanitariatami, umożliwiającymi swobodny podział kondygnacji na poszczególnych najemców. Główne wejścia do budynku zlokalizowano od strony wewnętrznego dziedzińca kształtowanego bryłami budynków „A”, „B” i „C”. Powierzchnia biurowa zaprojektowana została w układzie typu open-space, z możliwością wydzielenia pomieszczeń w tradycyjnym układzie korytarzowym. Lokalizacja pionów komunikacyjnych oraz pomieszczeń sanitarnych i technicznych umożliwia podział każdej kondygnacji na maksymalnie 4 niezależne jednostki, odpowiednio dla 4 najemców; łączeniu podlegają wszystkie sąsiadujące ze sobą jednostki. Powyższy układ gwarantuje dużą swobodę aranżacji przestrzeni wewnętrznej z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb poszczególnych najemców.

Obiekt zaprojektowano zgodnie z parametrami budynku biurowego klasy „A”.

6.3. Budynek C.

Budynek C, zlokalizowany w południowo-wschodniej części działki, którego realizacja przewidziana jest w późniejszym terminie, został zaprojektowany jako pawilon wielofunkcyjny, umożliwiający dogodną organizację konferencji, wystaw i różnego rodzaju pokazów multimedialnych.

Główne wejścia do obiektu znajdują się od strony podestu, wydzielonego między budynkami B i C. Na parterze i w części podziemnej pawilonu znajdują się 2 sale wielofunkcyjne, połączone otwartą klatką schodową. Od strony południowej zostały zlokalizowane: zaplecze sanitarno-techniczne i pomieszczenie magazynowe z dostępem do dodatkowej, zewnętrznej klatki schodowej.

7. Projekt zagospodarowania terenu.

7.1. Kubatura i forma obiektu w kontekście urbanistycznym i krajobrazowym.

Projektowana zabudowa usytuowana jest pomiędzy ulicami Grunwaldzką, Wojskową i Ułańską w Poznaniu, na terenie dawnej jednostki koszarowej, mieszczącej w okresie międzywojennym m.in. XV Pułk ułanów poznańskich. Cały obszar, wraz z istniejącym budynkiem „A”, wpisany jest do Rejestru zabytków pod nr A294, decyzją z dnia 6.03.1987 jako „Zespół koszarowy przy ul. Grunwaldzkiej 34a”.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru znajdują się wolnostojące budynki dawnej jednostki koszarowej oraz współczesne obiekty mieszkaniowe wielorodzinne, należące do osiedla Ułańskiego. Wysokość sąsiedniej zabudowy mieści się w przedziale od 2 do 4 kondygnacji.

Integralną częścią istniejącego kontekstu krajobrazowego jest wartościowy starodrzew, na który składają się kasztanowce oraz pojedyncze okazy innych gatunków drzew. Układ kompozycyjny projektowanej zabudowy przewiduje minimalne ingerencje w istniejące obszary zieleni wysokiej.

7.2. Obsługa komunikacyjna.

Obsługa budynku dla komunikacji pieszej odbywa się ciągiem pieszo-jezdnym od ul. Ułańskiej. Główne wejścia do budynku „A” zlokalizowano od strony północnej /frontowej/, do budynków „B” oraz „C” od strony wewnętrznego dziedzińca. Projektowane elementy zagospodarowania terenu umożliwiają swobodną komunikację pomiędzy budynkami również osobom niepełnosprawnym.

Obsługa budynku dla komunikacji kołowej odbywać się będzie ciągiem pieszo-jezdnym od ul. Ułańskiej. Przy północnej granicy działki zlokalizowano wjazd i wyjazd dla samochodów osobowych i pojazdów obsługi technicznej oraz rampę zjazdową do parkingu podziemnego pod budynkiem „B”.

7.3. Zagospodarowanie działki.

Charakterystyczne parametry:

- Powierzchnia działki – 6451 m²
- Powierzchnia zabudowy – 1836 m²
- Powierzchnia terenów utwardzonych – 2469 m²
- Powierzchnia terenów zielonych – 2146 m²
- Liczba miejsc parkingowych na terenie – 21

8. Usługi i udogodnienia na terenie działki.

W obrębie UBIQ 34 zlokalizowano następujące punkty usługowe i udogodnienia:

- Centralna recepcja (budynek B) czynna 24h na dobę, 7 dni w tygodniu;
- Restauracja (budynek A);
- Możliwość wynajmu powierzchni dla potrzeb organizacji konferencji oraz imprez okolicznościowych (budynek C- realizowany w późniejszym etapie) – szczegółowe rysunki i zestawienie powierzchni budynku C przedstawiono w załączniku nr 3;
- Całodobowa ochrona budynku;
- Całodobowa pomoc techniczna (na telefoniczne żądanie);
- Parking podziemny i terenowy dla samochodów osobowych;
- Bezpieczne miejsca parkowania rowerów;

9. Kubatura i forma architektoniczna.

Bryłę budynku określa czytelny schemat kompozycyjny, związany z wymaganym charakterem zabudowy oraz funkcjonalną organizacją wnętrza. Wyznaczona wstępnie obowiązująca linia zabudowy określa kubaturę obiektu wzdłuż północnej granicy działki. Pozostałe parametry wyznaczono w oparciu o przeprowadzoną analizę nasłonecznienia, inwentaryzację drzewostanu na działce oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznaczony kształt budynku umożliwi domknięcie kameralnego dziedzińca pomiędzy budynkami „A”, „B” i „C”. Elewacje od strony wewnętrznego dziedzińca - najbardziej atrakcyjne widokowo - maksymalnie przeszklono w systemie fasady semistrukturalnej. Elewacje przy granicach działki, od strony budynków sąsiednich, są licowane cegłą z rytmiczną artykulacją modułów okiennych. Zróżnicowanie wysokości zabudowy dwóch segmentów budynku umożliwia realizację obszernych użytkowych tarasów na najwyższych kondygnacjach.

Zarówno kubatura jak i zastosowane materiały elewacyjne współgrają z istniejącymi formami przestrzennymi sąsiadującej zabudowy.

Zastosowano zarówno tradycyjne jak i nowoczesne materiały elewacyjne, adekwatne do przyjętej formy architektonicznej i kontekstu istniejącej zabudowy. Ściany budynku licowane cegłą ręcznie formowaną, mocowaną do żelbetowej konstrukcji za pomocą stalowych wsporników systemowych. Przeszklenia od strony dziedzińca w systemie fasady szklano-aluminiowej semistrukturalnej, elewacje południowa i zachodnia w systemie aluminiowym okiennym z modułami uchylnymi. Przeszklenia ostatniej kondygnacji przy tarasach w systemie fasady szklano-aluminiowej semistrukturalnej z modułami rozwierno-uchylnymi.

10. Wizualizacje.







CDE
ARCHITEKCI



