

Plan zarządzania nieruchomością komercyjną znajdującą się w Krakowie

1. Podstawowe informacje o nieruchomości

1.1. Stan prawny nieruchomości oraz dane właściciela.

Właścicielem gruntu jest Miasto Kraków. Inwestorem Kraków Nowe Miasto Sp. z o.o. 00-232 Warszawa, ul. Ciasna 6. Numery ewidencyjne działek - obiekty kubaturowe: 325/4, 324,1; Obr.8 Śródmieście.

1.2. Lokalizacja ogólna - przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest w strefie centrum komunikacyjno- handlowym, ograniczona od zachodu ulicą Pawią(od Worcella do Ogrodowej), od południa Placem Dworcowym, od wschodu terenami PKP, od północy terenami, użytkowanymi wcześniej przez PKP na wysokości tymczasowego zjazdu do tunelu tramwajowego. Inwestycja zbudowana jest dokładnie na obszarze, użytkowanym wcześniej przez:

- Dworzec PKS i pocztę PKP
- Przychodnię Kolejową przy ul. Pawiej
- Przedsiębiorstwo "WARS"
- PKP (obiekty magazynowe, warsztaty i inne zlikwidowano)

Konieczne były rozbiórki wszystkich obiektów, znajdujących się w obrysie realizowanego budynku Galerii Krakowskiej (w tym przede wszystkim: budynek Dworca PKS, budynek Poczty PKP, budynków technicznych i magazynowych po płn. stronie poczty PKP, bar Smok i wszystkie pawilony handlowo - usługowe na

Placu Dworcowym).

Przedmiotowa nieruchomość obejmuje obiekty handlowo – usługowo –biurowe Galeria Krakowska „Nowe Miasto”, składających się z budynków (nr od B1- B20), wraz z ciągami pieszymi, zintegrowanym parkingiem dla samochodów osobowych i miejscami rozładunku dla samochodów ciężarowych, przebudowę placu starego dworca kolejowego – przestrzeń publiczna oraz budowę infrastruktury, związanej z budowanymi obiektami kubaturowymi. Teren zabudowy rozpościera się na obszarze, na którym zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obowiązywały różnego rodzaju ustalenia ochronne. I tak :

- Dla strefy starego Placu Dworcowego – strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych.
- Dla ulicy Pawiej do ulicy Kurniki – strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego.
- Dla ulicy Pawiej pomiędzy ulica Kurniki i ulicą Szlak – strefa ochrony i kształtowania dalszego widoku, jego tła i obrzeży.

Nieruchomość znajduje się na obszarze zabudowy średniowysokiej, tworzącej wypełnienie tkanki miejskiej, stanowiącej kwartał pomiędzy ulicą Pawią i dworcem PKP. "Nowe Miasto" wpisuje się w istniejącą infrastrukturę miejską, której najistotniejszymi elementami są istniejący tunel na osi zachód – wschód, przebieg trasy szybkiego tramwaju (obie pod istniejącym dworcem), przebudowana ulic Pawia oraz całkowicie nowy układ komunikacyjny z trasą Galicyjską i nowym dworcem PKS/MPK po stronie wschodniej. Zespół Galerii Krakowskiej ukształtowano zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu, opracowaną w 2000r.

1.3. Lokalizacja szczegółowa.

Analizowany obiekt jest położony w Krakowie, na terenie Dworca Głównego, przy ciągu pieszym, łączącym dworce PKP i nowoprojektowany PKS, przystanek szybkiego tramwaju ze Starym Miastem wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kultury.

Zabudowa ta łączy się z nowo kształtowanymi placami dworcowymi – przestrzeniami publicznymi, dla których staje się scenograficzną obudową,

tworząc miejskiego rodzaju krajobraz. Istniejące i przeznaczone do zachowania elementy architektoniczne takie jak budynek starego dworca i Pałac Włodkowiców decydują o przestrzennym i funkcjonalnym kształcie rozstrzygnięć formalnych placu po południowej stronie projektowanej zabudowy.

Kolejność przejęcia roli głównego zwornika dla poszczególnych rodzajów komunikacji – (wyjście i wejście do dworca i przystanku szybkiego tramwaju oraz przejście do dworca PKS) oraz łącznika z wnętrzem galerii decyduje o kształcie i funkcji nowego placu po zachodniej stronie, który w sposób jasny i czytelny ma ukierunkować ruch pieszcy w stronę przystanków komunikacji publicznej. Zabudowa ograniczona jest przebiegiem nowoprojektowanej ul. Pawiej po stronie zachodniej oraz kształtem istniejącej granicy działki po stronie wschodniej na styku z terenami kolejowymi (wzdłuż tej granicy w poziomie terenu projektowana jest droga serwisowa, umożliwiająca zaopatrywanie i dojazd do zapleczy). W części północno wschodniej projektowanej zabudowy na dwóch poziomach krzyżują się droga serwisowa i najazd zachodni na płytę parkingową nad dworcem. Węzeł ten wprowadza samochody na parking nad dworcem PKP oraz parkingi, zlokalizowane na stropach nad 1 i 2 piętrem Galerii.

Komunikacja kołowa w obrębie zabudowy Galerii Krakowskiej ogranicza się do wjazdu na poziom 2 piętra, na którym zlokalizowano niższy poziom parkingowy, łączący się wewnętrzną pochylnią z poziomem 3 piętra. Wjazd następuje z ronda rozdzielającego ruch kołowy na najeździe na parking nad płytą dworca PKP. Pod tym najazdem wzdłuż wschodniej elewacji zespołu realizowanego projektu jest droga serwisowa, umożliwiająca dostawy i rozładunek stref zapleczowych.

Wejście główne do dworca PKP w obrębie projektowanego zespołu zlokalizowane jest na osi łączącej dworzec poprzez ulicę Ogrodową z Placem Matejki i dalej po minięciu Barbakanu ze Starym Miastem.

1.4. Opis i stan techniczny budynku.

Budynek pięciokondygnacyjny (4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna). [...]

To jest gotowa, obroniona praca. Gdyby chcieli Państwo zlecić napisanie zupełnie nowej pracy, to zapraszamy na stronę [pisanie prac](#) - sprawdzony serwis!