

SRDK STUDIO PROJEKT
sp. z o.o.
Ul. R. Traugutta 45
50-416 Wrocław

+48 532 040 390
biuro@srdkstudio.com



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA dla SPOŁECZNEJ INICJATYWY MIESZKANIOWEJ WROCŁAW

Zespół Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych
z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu
i niezbędną infrastrukturą techniczną w kwartale ulic
Buforowa / W. Lutosławskiego / S. Drabika / Asfaltowa
Wrocław

Autorzy: Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka
Zespół: Agnieszka Gajewska, Gabriela Cader, Krystyna Krasicka,
Urszula Sadurska, Anita Dumicz

www.srdk.studio





ANALIZA USŁUG W NAJBLIŻSZYM SĄSIEDZTWIE

● PRZEDSZKOLE / ŻŁOBEK

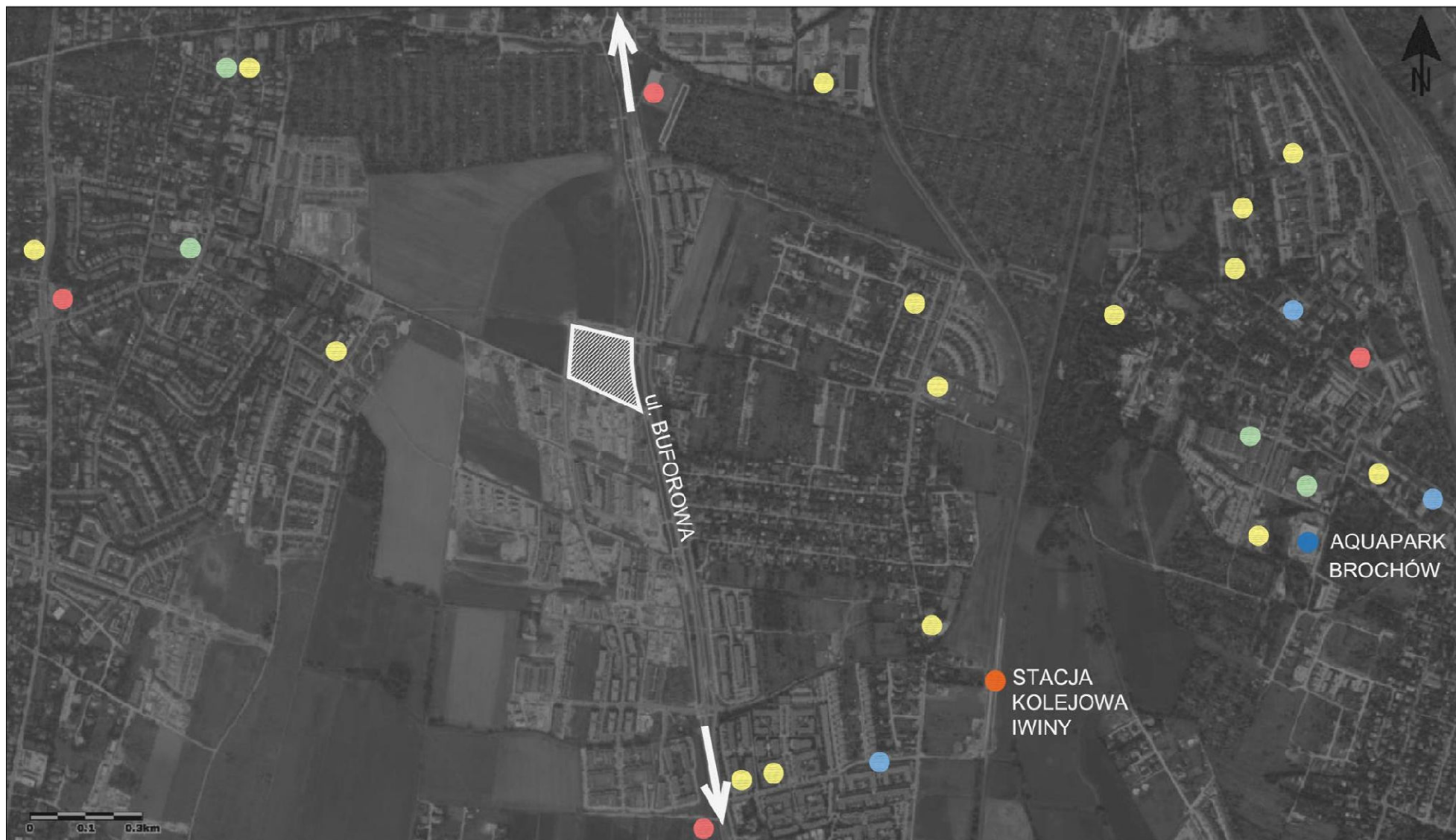
● SKLEP WIELKOPOWIERZCHNIOWY

● PLACÓWKA MEDYCZNA

● SZKOŁA

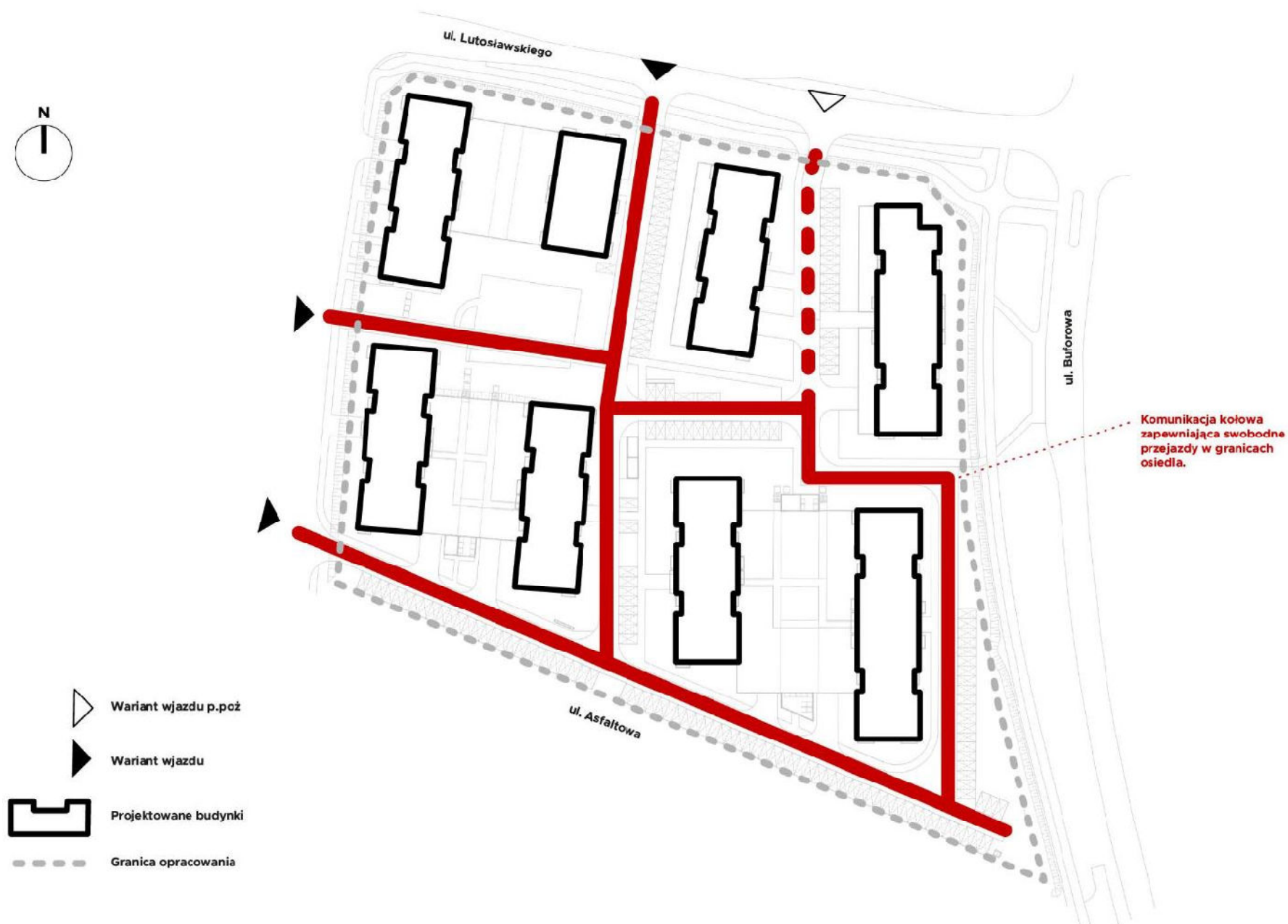


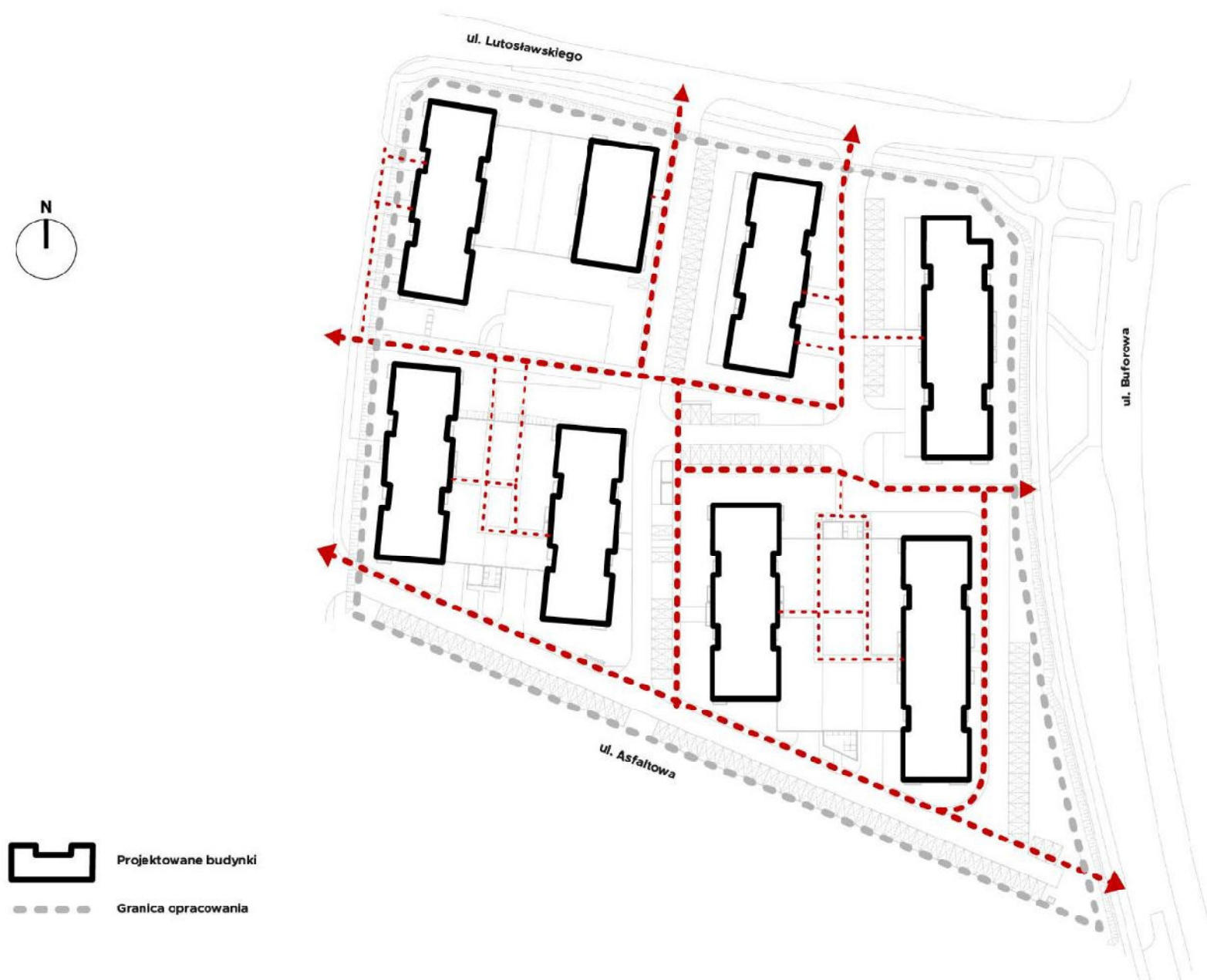
KIERUNEK CENTRUM



KIERUNEK A4











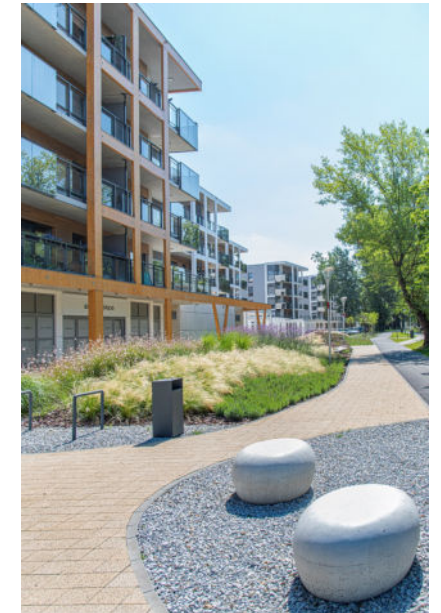
Odpowiednio zaprojektowana, zielona przestrzeń zachęca do kontaktów społecznych, aktywności fizycznej, regeneracji psychicznej oraz daje komfort użytkowania w długoterminowej perspektywie. Zielone plenery przenikające osiedla, w sposób harmonijny wtapiają architekturę w otaczający ją naturalny krajobraz





Rozwiązania w przestrzeni pomiędzy budynkami mieszkalnymi mają ogromny wpływ na użytkowników. To właśnie odpowiedni dobór tych elementów sprawia, że w jakimś miejscu lubimy przebywać, a innego unikamy. To rodzaj komunikacji między użytkownikiem a przestrzenią.

Osiedle jest inkluzywne dla osób o różnych stylach życia i na różnym etapie życia. Stąd place zabaw, miejsca postojowe dla rowerów, ławki. Porośnięte zielenią trejaże służą wszystkim użytkownikom przestrzeni. Zapewniają cień i ochronę przed deszczem, zatrzymują wodę opadową, by później ją odparować, owoce pnączy są pożywieniem dla ptaków.





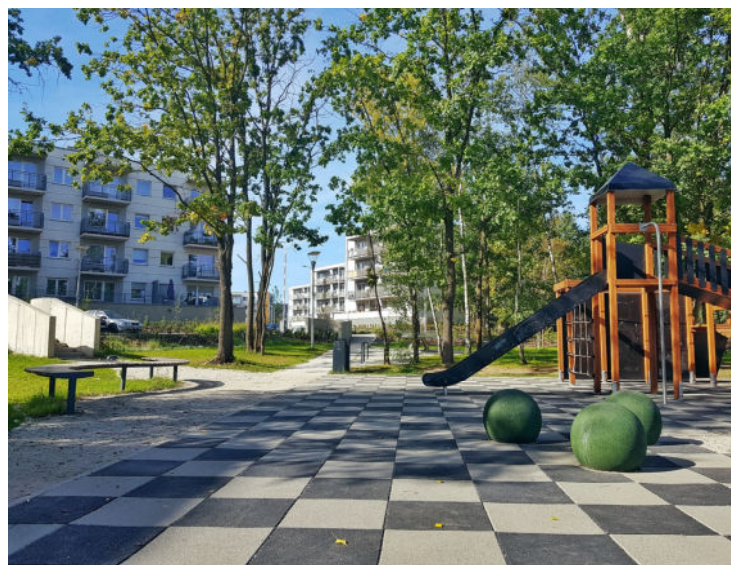
Postawmy na ekologiczne rozwiązania!

W obliczu zmieniającego się klimatu chcemy włączyć rozwiązania pomagające zachować środowisko naturalne w dobrej kondycji, co przyczyni się również do naszego dobrostanu. Proponujemy systemy pomagające w wykorzystaniu jak największej ilości wody opadowej- zarówno w formie retencji jak i do podlewania zieleni. Nie zapominamy również o pszczołach i innych zapylaczach zapewniając im domki oraz łąki kwietne. Zielone ściany i bluszcze pomogą utrzymać przyjazny mikroklimat oraz zabezpieczą budynki przed nadmiernym nagrzewaniem.



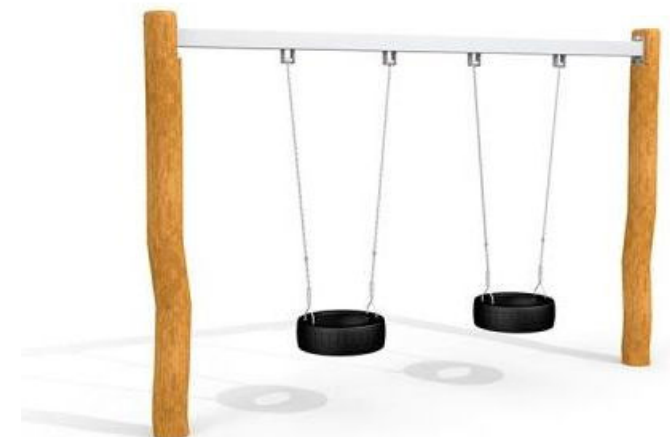


Place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji to nieodłączne elementy osiedla społecznego. Pomagają w integracji mieszkańców oraz utrzymaniu kondycji zarówno dzieci jak i dorosłych. Ważne, aby były zlokalizowane wśród zieleni oraz wykonane z naturalnych materiałów. Pozwoli to zapewnić użytkownikom zdrowsze środowisko życia.





W czasach kiedy coraz więcej dzieci prowadzi siedzący tryb życia bardzo ważne jest zapewnienie im atrakcyjnej przestrzeni do zabawy i ruchu. Odpowiednie urządzenia placu zabaw dają dzieciom możliwość do spalenia nadmiaru energii, jednocześnie wzmacniając ich mięśnie oraz poprawiając motorykę. Zabawa w odpowiednich warunkach buduje również umiejętności społeczne młodych ludzi, odpowiedzialność za środowisko oraz swoje najbliższe otoczenie.



Place zabaw LARSLAJ

URBANISTYKA

Koncepcja dotyczy działki 1/90 AR_8 obręb Wojszyce. Teren, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i hotele oraz usługi, został podzielony na cztery kwartały. Taki podział sprzyja komfortowi życia dzięki właściwej relacji prywatności do społecznej aktywności mieszkańców.

Podział terenu w osi północ-południe (od ulicy W. Lutosławskiego do ul. Asfaltowej) oraz zygzakowato wyznaczony trakt w osi wschód-zachód (od ul. Buforowej), zapewnia odpowiednią wielkość kwartałów i tworzy pasaże komunikacyjne – zarówno piesze, jak kołowe.

Powstałe mini-jednostki urbanistyczne składają się z dwóch budynków każda wraz z garażami, zielenią i miejscem rekreacji. Widoki z mieszkań są zorientowane wschód-zachód.

Wjazd na teren osiedla zaprojektowano od strony zachodniej od ulicy S. Drabika, co rozładuje ruch na ul. Buforowej i zapewnia większy komfort użytkownikom.

ROZWIĄZANIA DLA ZDROWIA I KLIMATU

Osiedle zostało zaprojektowane respektując zasady zrównoważonego rozwoju. Białe elewacje odbijają promieniowanie słoneczne, odwrócone dachy izolują termicznie budynek i są zarazem jednym z rozwiązań retencjonowania wody.

Zaprojektowano ogrody deszczowe i zbiorniki retencyjne, zielone dachy, powierzchnie przepuszczalne ścieżek, parkingów, stropów garaży. Oprócz swojej podstawowej funkcji, rozwiązania przyczyniają się do poprawy jakości powietrza, tworząc korzystny mikroklimat.

Zadbano także o tereny zieleni niskiej w formie łąk kwietnych z domkami bytowania dla owadów i pasiekami dla pszczół w zacisznych zakątkach działki. Łąki zapewniają, oprócz bioróżnorodność, także niższe koszty utrzymania zieleni.

Staranne ukształtowanie ulic osiedlowych z nasadzeniami wysokiej i średniej roślinności sprawia, że oprócz ciągów komunikacyjnych stają się także przestrzenią do spędzania czasu na zewnątrz. Oświetlenie terenu zaplanowano ze wspomaganie energii solarnej.

ARCHITEKTURA

Usytuowanie budynków podyktowane zostało optymalnym wykorzystaniem naturalnego światła. Proste bryły tworzą jednorodną stylistycznie całość i emanują spokojem. Ascetyczne białe elewacje są wykończone na ostatniej kondygnacji okładziną. Nowoczesny charakter podkreślają minimalistyczne stalowe balustrady prętowe oraz duże przeszklenia z asymetrycznym podziałem kwater.

Cechą wyróżniającą tę koncepcję są ciągna na elewacjach ułatwiające prowadzenie zieleni pnącej oraz ażurowe drewniane trejaże dla zieleni na terenie pomiędzy budynkami. Zacienienie, dodatkowa zieleń wertykalna, a przy tym działanie pro środowiskowe to atuty funkcjonalne tego rozwiązania. Dodatkowo zielona mała architektura to korzystne widoki z okien mieszkań.

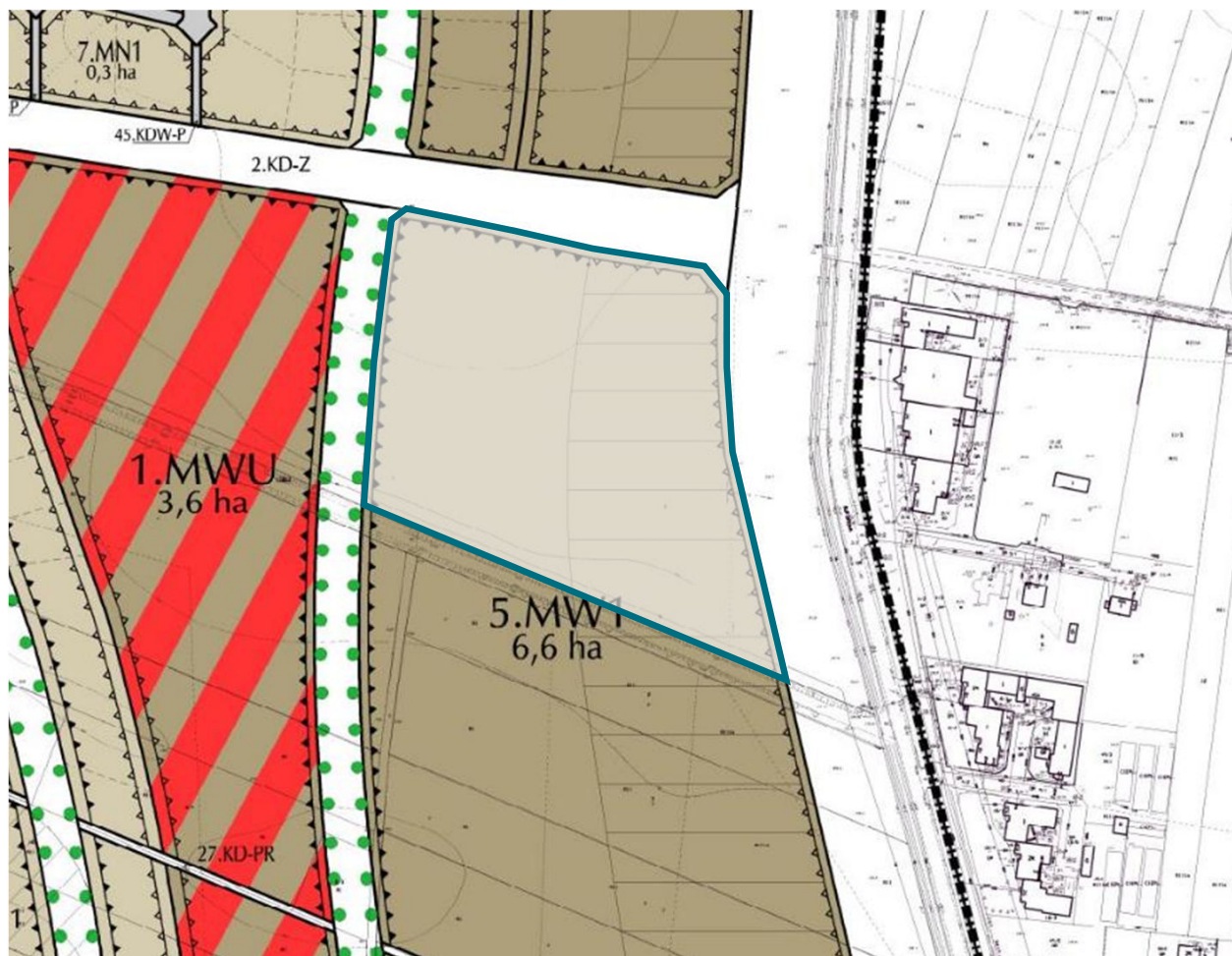
Mieszkania we wszystkich budynkach mają zróżnicowaną wielkość od 1 do 4- pokojowych. Układy są w pełni rozkładowe z możliwością swobodnej aranżacji pomieszczeń.

Zestawienie powierzchni zabudowy projektowanych obiektów budowlanych, dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchni biologicznie czynnej oraz innych wykazujących zgodność projektu zagospodarowania terenu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno - Wojszyce we Wrocławiu Uchwała nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r.

Działka nr 1/90, AR_8, obręb Wojszyce:

RII – 0,0802 ha

RI – 2,4488 ha



RODZAJ POWIERZCHNI	POWIERZCHNIA [m ²]	UDZIAŁ [%]
powierzchnia terenu objętego opracowaniem:	25 290	100
powierzchnia zabudowy:	6467,50	25,5
powierzchnia utwardzona:	7880,40	31
- drogi i zjazdy do garaży	3386,63	13
- parkingi	1787,48	7
- chodniki	1489,13	6
- place zabaw	1217,16	5
powierzchnia biologicznie czynna, w tym:	7858,245	31
- zieleń na gruncie rodzimym x 100%	6983,86	27,5
- zieleń x 50% (na garażach-wartość właściwa)	874,385	3,5
liczba mieszkań	405 [szt.]	-
liczba miejsc postojowych	496 [szt.]	-

Projekt zagospodarowania terenu spełnia ustalenia miejscowego planu w zakresie:

1. Ustaleń dla całego obszaru objętego planem:

- projektowana zabudowa zlokalizowana jest zgodnie z ustaleniami **§ 5 punkt 9)** dotyczącym kształtowania zabudowy m.in. na terenach 5.MW1 oraz 1 MWU, gdzie obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków, których zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany jest w odległości mniejszej niż 30 m od tej linii,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 31 % powierzchni działki budowlanej i jest zgodna z ustaleniami **§ 5 pkt.11c),**
- zaprojektowano budynki mieszkalne wielorodzinne zgodnie z ustaleniami **§ 7punkt b),**
- zaprojektowano dojazd z przyległej ulicy Stanisława Drabika zgodnie z wymogiem zawartym w **§ 10.1. miejscowego planu,**
- zaprojektowano 486 miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami **§ 10.2 punkt 1 b),**
- zaprojektowano 10 miejsc postojowych dla lokali usługowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 10.2 punkt 1d),**
- w **§ 9.1.** ustalono archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, dotyczącą zabytków archeologicznych, której granica jest tożsama z granicą obszaru objętego planem, wobec czego inwestor jest zobowiązany uzyskać decyzję zezwalającą na przeprowadzenie badań w związku z zamiarem budowy,

2. Ustaleń dla terenu:

- W **§ 18.1.** dla terenu **5 MW1** ustalono następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) hotele,

2) uzupełniające:

- a) usługi II z pewnymi zastrzeżeniami, ale przychodnia (poradnie

medyczne) i przedszkole (edukacja) mogą być (§ 4 ust.3 punkt 2i oraz 2l), w związku z tym zaprojektowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodną z ustaleniami miejscowego planu,

- zabudowę zaprojektowano zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ukształtowania zabudowy zawartymi w **§ 18.3.** tj. w obszarze ograniczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- o wysokości budynków usytuowanych poza strefą podwyższonej zabudowy 17 m, która nie przekracza 19 m ustalonych w **§ 18.3 punkt 3),**
- o wysokości budynków usytuowanych w strefie podwyższonej zabudowy 17 m, która nie przekracza 22 m ustalonych w **§ 18.3 punkt 4),**
- zaprojektowano budynki pięciokondygnacyjne poza obszarem podwyższonej zabudowy, a piąta kondygnacja jest wycofana o 2 m w stosunku do lica ścian niższych kondygnacji, co jest zgodne z ustaleniem zawartym w **§ 18.3 punkt 5),** przy czym linia wyznaczona przez zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany piątej kondygnacji nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia; tak więc zaprojektowane balkony spełniają wymóg tego przepisu,
- zaprojektowano budynki pięciokondygnacyjne w obszarze podwyższonej zabudowy, co jest zgodne z ustaleniami zawartymi w **§ 18.3 punkt 6),**
- w parterach budynków A1 oraz C zaprojektowano pomieszczenia usługowe z przeznaczeniem na m.in. handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomię, drobne usługi rozrywki, usługi drobne, produkcję drobną i zbiórkę odpadów, co jest zgodne z ustaleniami **§ 18.3 punkt 8),** w których te usługi dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Analiza istniejących sieci i przyłączy sanitarnych w terenie na podstawie dostępnych materiałów

Przyłączenie planowanych obiektów do mediów można realizować w oparciu o sieci znajdujące się w ul. Lutostawskiego i ul. Drabika.

Wodociąg

Wzdłuż ul. S. Drabika w obszarze istniejącej skarpy od strony działki nr 1/90 oraz chodniku wzdłuż ul. W. Lutostawskiego znajduje się sieć wodociągowa o średnicy $\varnothing 315$ uzbrojona w hydranty przeciwpożarowe. Zasilanie budynków w wodę bytową i przeciwpożarową, będzie możliwe po wybudowaniu sieci wodociągowej przy drogach wewnętrznych na terenie planowanej zabudowy od ul. S. Drabika.

Kanalizacja sanitarna

W chodniku przy ul. Południowej od strony działki nr 1/90, położona jest kanalizacja sanitarna o średnicy $\varnothing 470$ na głębokości ok 6m. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów będzie wymagało poprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych. Ze względu na głębokość posadowienia sieci kanalizacji sanitarnej istnieje możliwość grawitacyjnego przyłączenia planowanej inwestycji.

Kanalizacja deszczowa

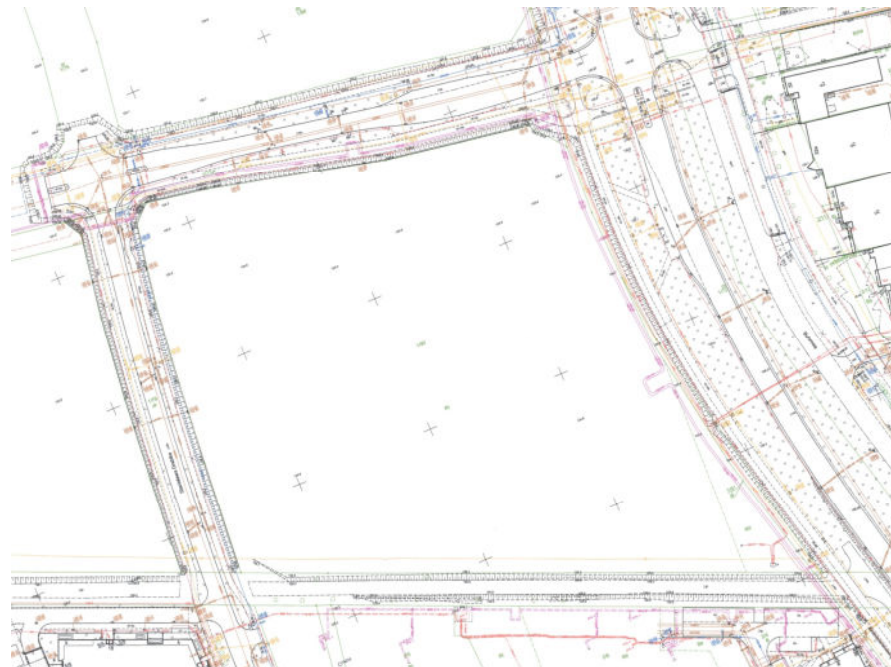
Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg odprowadzane są kanalizacją deszczową o średnicy $\varnothing 400$ w ul. S. Drabika i kanalizacją deszczową o średnicy $\varnothing 800$ w ul. W. Lutostawskiego. Biorąc pod uwagę przepustowości systemu kanalizacji deszczowej miejskiej, prawdopodobnie nie będzie możliwe odprowadzenie wód z terenu inwestycji w całości do istniejących kolektorów. Patrząc na istniejącą zabudowę działek budynkami wielorodzinnymi od południa, należy spodziewać się, że MPWiK nakaże przewidzieć retencję i może wydać zgodę na małą ilość zrzutu wód deszczowych lub ewentualnie przelew awaryjny (przez przepompownię). Uwzględniając niewielkie możliwości gruntowe dotyczące rozsączania wód opadowych, aby utrzymać zrównoważony gospodarowanie wodami deszczowymi, niezbędna będzie retencja wód opadowych czystych (z dachów) w zbiornikach i wód opadowych z powierzchni utwardzonych w kolektorach deszczowych w drogach wewnętrznych. Zakłada się wykorzystanie zasobu w postaci wód opadowych i roztopowych do podlewania zieleni, jak również do zasilania ogrodów deszczowych.

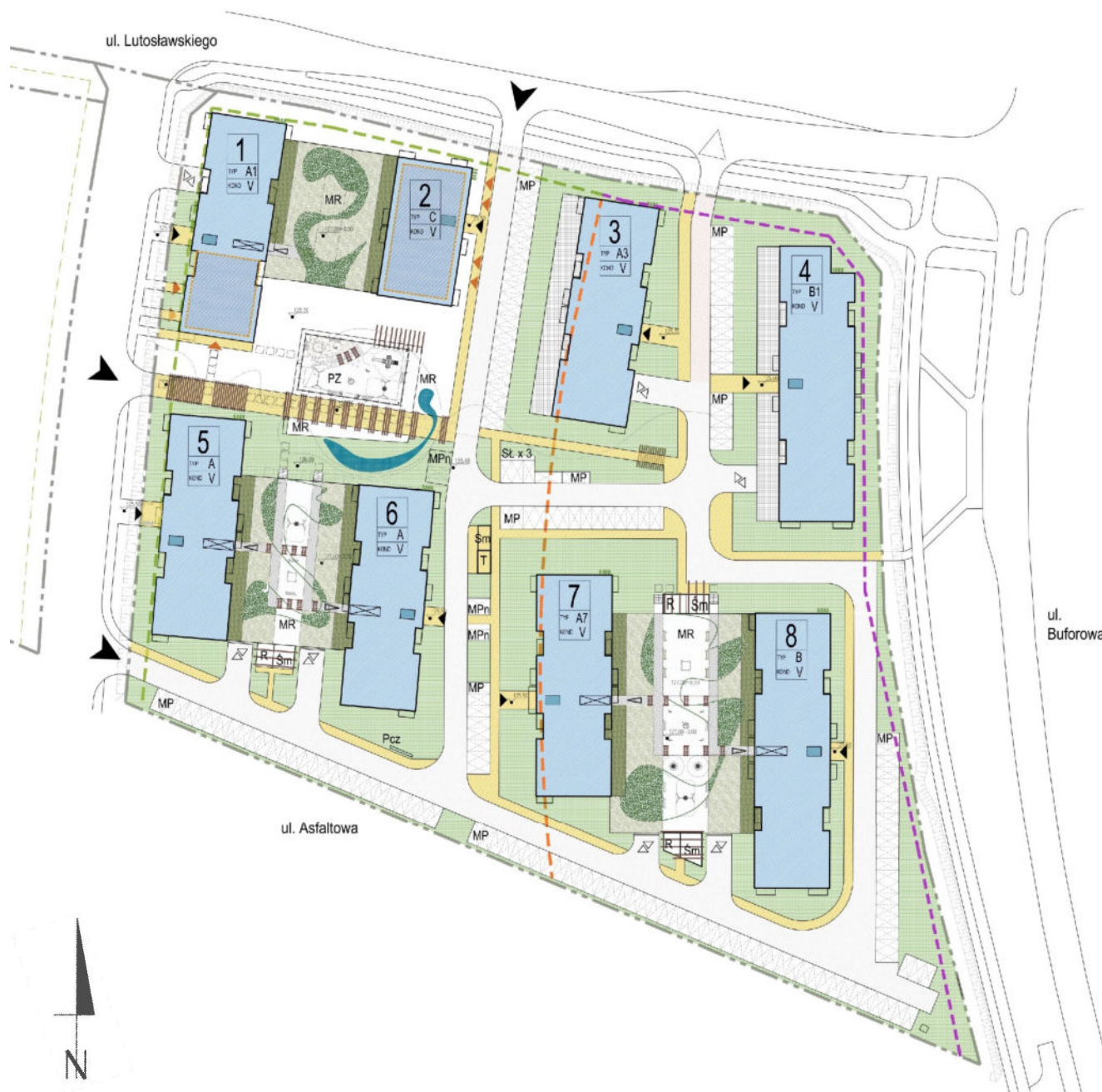
Drenaż wokół budynków

Ze względu na przewidywany wystąpienia słabo przepuszczalnych warstw gruntu (głina piaszczysta ze żwirem) oraz wysoki poziom wód gruntowych, może wystąpić prawdopodobieństwo konieczności wykonania drenażu opaskowego wokół budynków.

Ciepło sieciowe

Na działce nr 1/90 wzdłuż całej granicy z ul. Buforową jest poprowadzona sieć ciepła 2xc350. Sieć ogranicza zabudowę działki w pasie o szerokości 4m wzdłuż całej granicy, przy czym w połowie wysokości jest kompensacja sieci ciepłej, która zabiera pas o powierzchni 13m x 9m. Sieć ciepła 2xc200 jest poprowadzona również w ul. Lutostawskiego od północy działek. Przewiduje się podłączenie inwestycji poprzez rozbudowę sieci ciepłej na terenie osiedla. Istniejący odcinek sieci w obszarze planowanej drogi dojazdowej do budynku oraz miejsc postojowych przy południowo-wschodniej granicy działki, będzie wymagał zastosowania zabezpieczenia przed obciążeniami ruchu kołowego samochodów.





LEGENDA

OZNACZENIA GRANIC

- granica działki
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- granica obszaru podwyższonej zabudowy

OZNACZENIA NA RYSUNKU

PROJEKTOWANE :

- budynek projektowany
- balkony
- obrys garażu podziemnego
- taras na garażu
- usługi w parterze budynku

- 6 oznaczenia na budynku
numer budynku
- TYP A typ architektoniczny budynku
KOND V ilość kondygnacji nadziemnych

- R rowerownie
Śm miejsce selektywnej zbiórki odpadów
MP miejsce postojowe naziemne
MPn miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnością na terenie
Stł stacja ładowania pojazdów
PZ plac zabaw
MR miejsce rekreacji
T trafostacja
Pcz paczkomat

- systemy podtrzymujące pnacze na elewacjach
(ciągnięcia i wsporniki)

- wjazd na teren inwestycji
wejście do budynku
wjazd do garażu
wyjście na patio (część wspólna)
wejście do usług
wjazd P.POŻ.

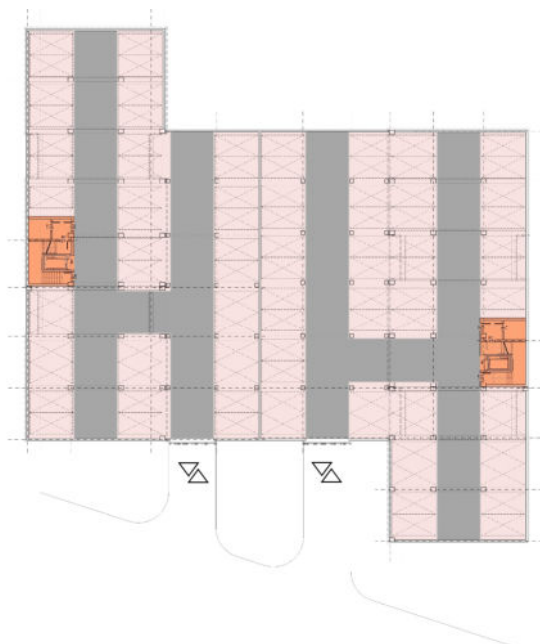
OZNACZENIA KOMUNIKACJI

- ciągi pieszo jezdne
- chodniki i place otwarte
- chodniki zielone na garażach
- wjazd P.POŻ.
- ogródki deszczowe wg PW zieleni

OZNACZENIA ZIELENI

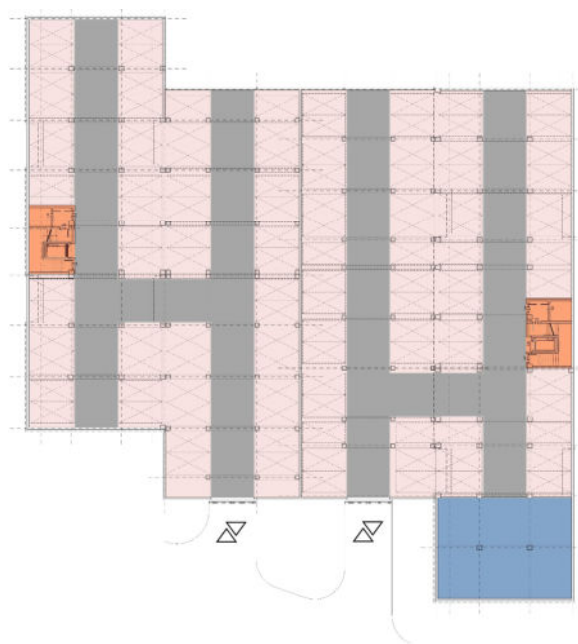
- zieleni gruncie rodzimym
- zieleni na tarasie nad garażem podziemnym
- zieleni na tarasie nad garażem podziemnym
- ogródki deszczowe

Zastosowanie garaży podziemnych na osiedlach mieszkalnych umożliwia częściowe przeniesienie ruchu samochodów pod ziemię, a co za tym idzie uwolnienie terenu dla mieszkańców. Dzięki temu rozwiązaniu otrzymujemy większą przestrzeń pod zieleń, tereny rekreacyjne, place zabaw.



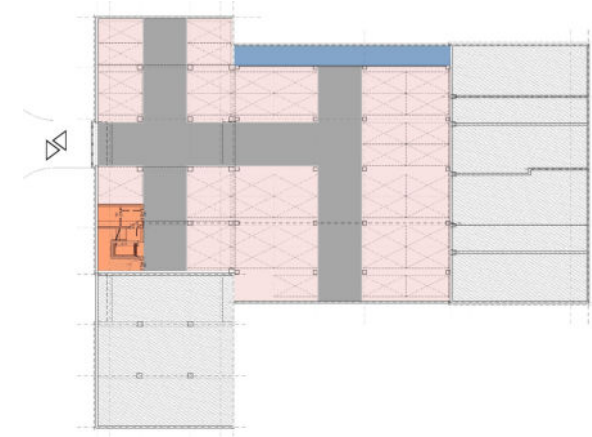
A

A



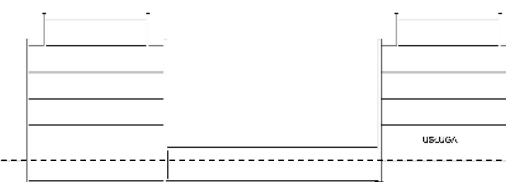
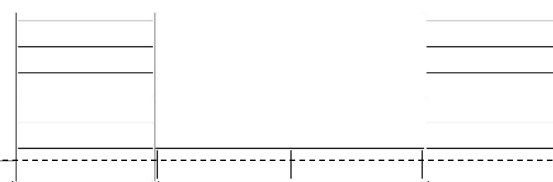
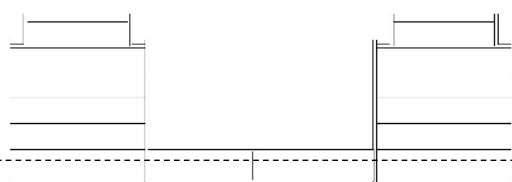
A2

B

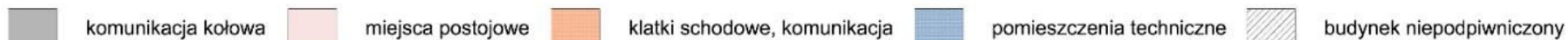


A1

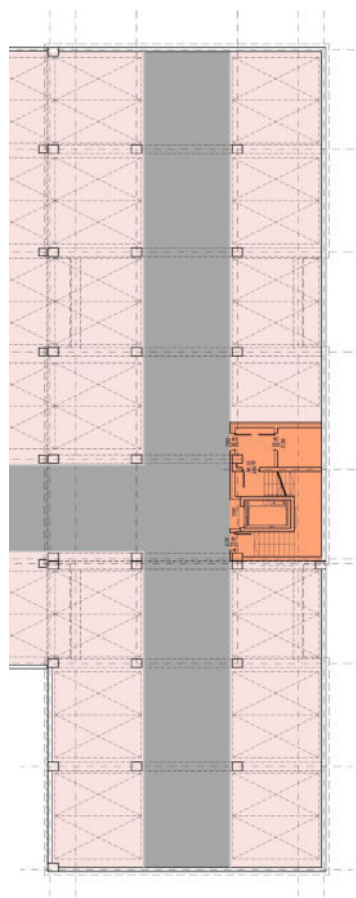
C



poziom
terenu



mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



GARAŻ
KONDYGNACJA PODZIEMNA



PARTER

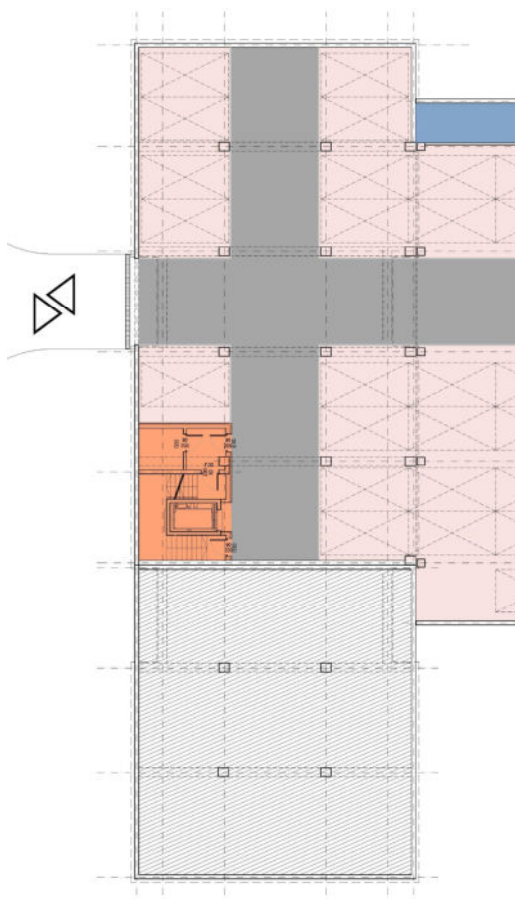


KONDYGNACJA
POWTARZALNA

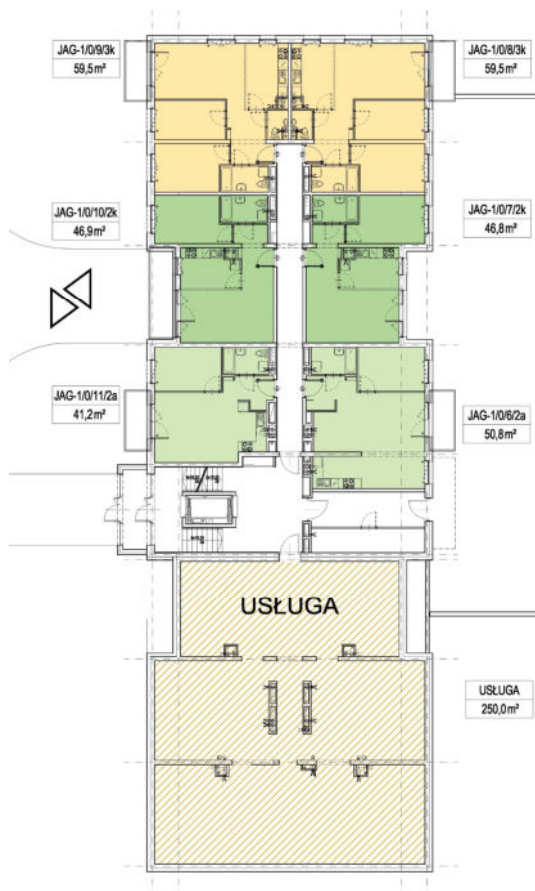


KONDYGNACJA 5
ELEWACJA WYCOFANA O 2m

mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



GARAŻ
KONDYGNACJA PODZIEMNA



PARTER

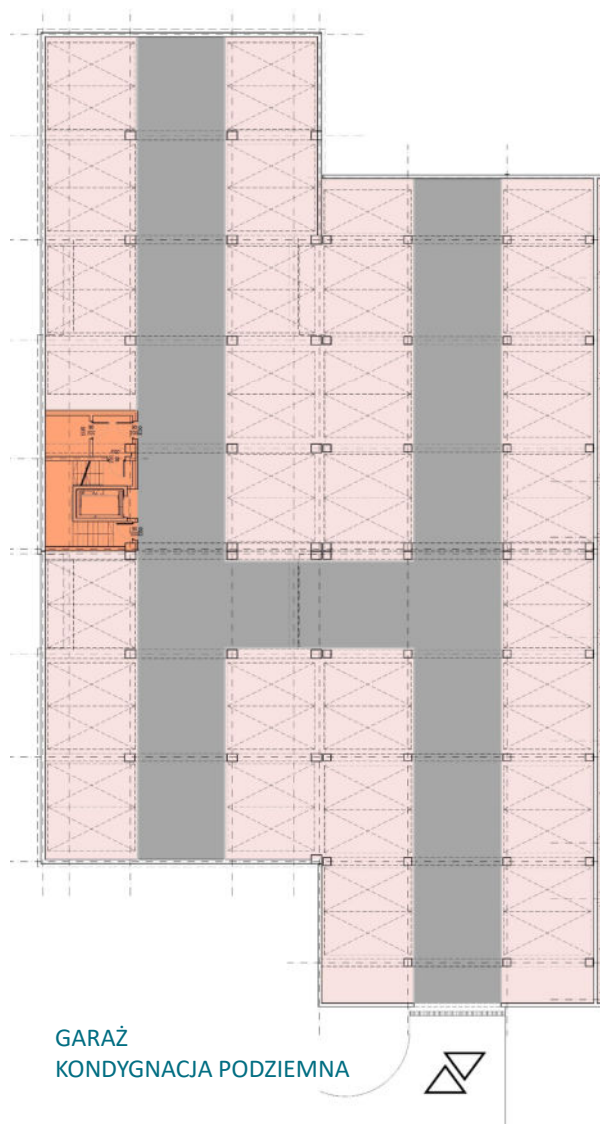


KONDYGNACJA
POWTARZALNA

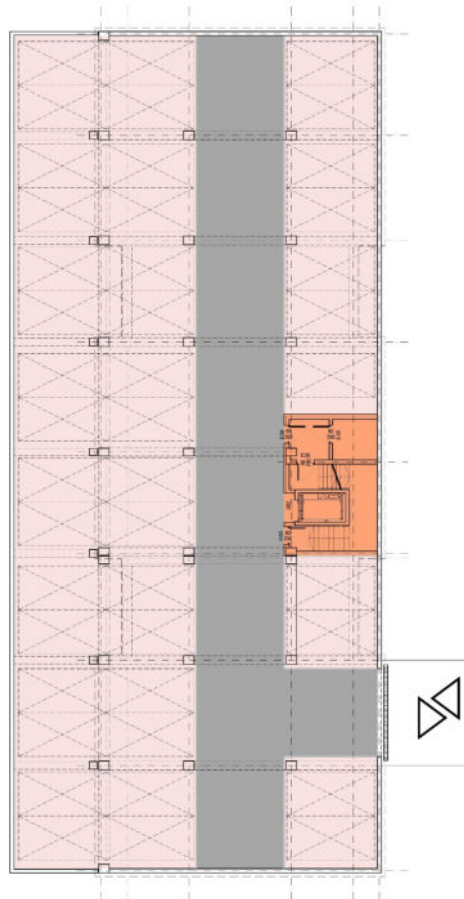


KONDYGNACJA 5
ELEWACJA WYCOFANA O 2m

mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



GARAŻ
KONDYGNACJA PODZIEMNA



PARTER

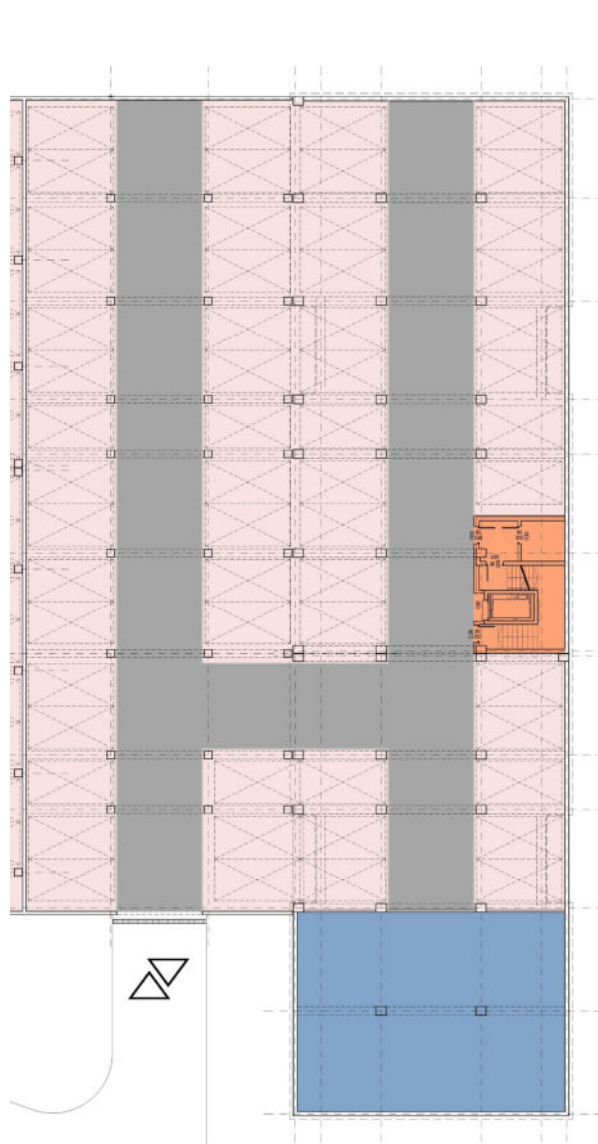


KONDYGNACJA
POWTARZALNA

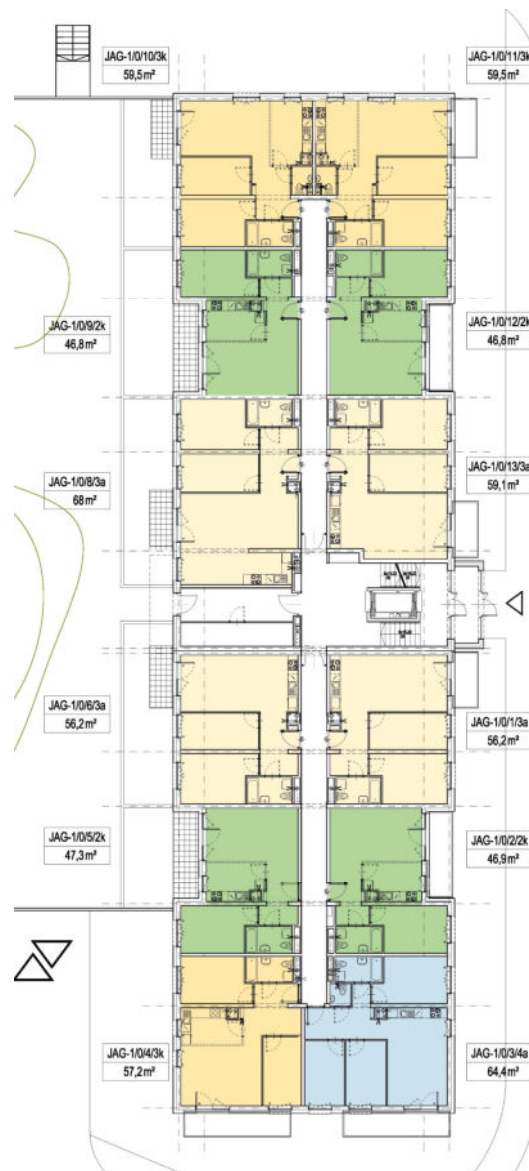


KONDYGNACJA 5
ELEWACJA CZĘŚCIOWO
WYCOFANA O 2m

mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



GARAŻ
KONDYGNACJA PODZIEMNA

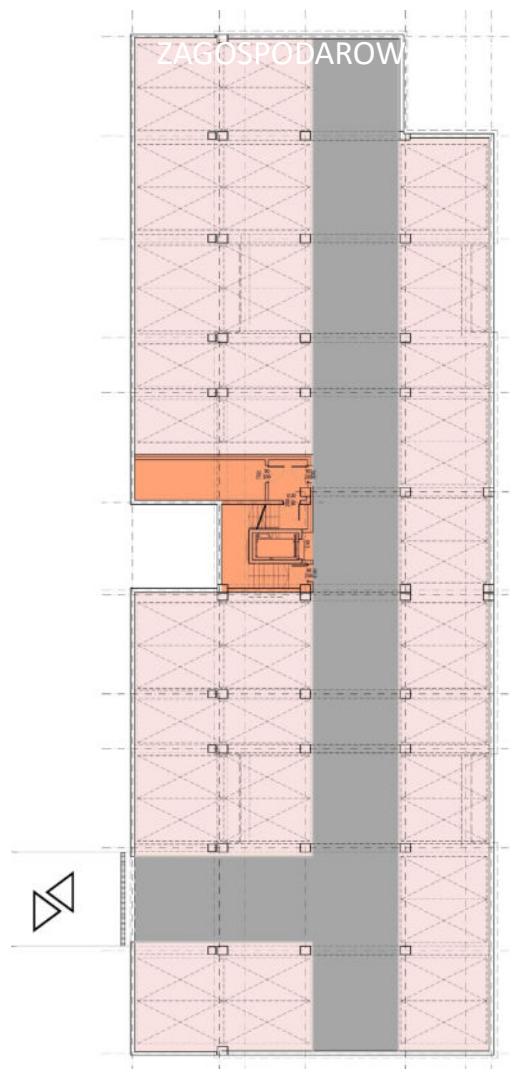


PARTER

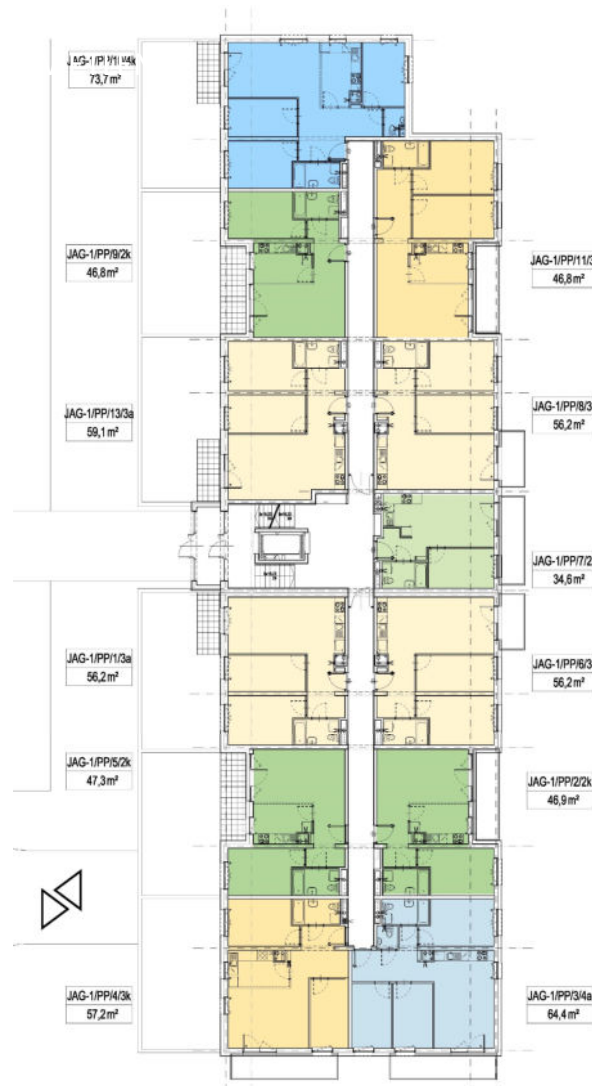


KONDYGNACJA
POWTARZALNA

mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



GARAŻ
KONDYGNACJA PODZIEMNA

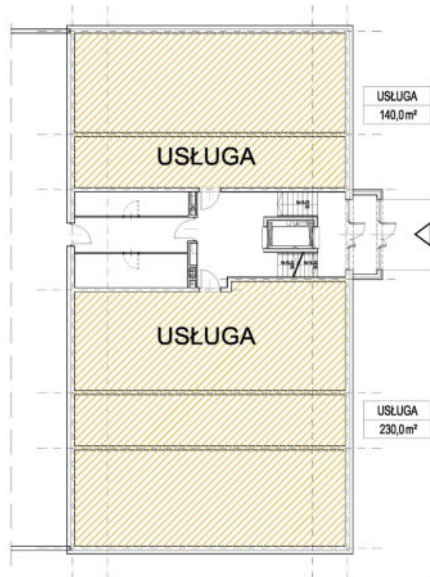


PARTER



KONDYGNACJA
POWTARZALNA

mieszkanie typu 4k
 mieszkanie typu 4a
 mieszkanie typu 3k
 mieszkanie typu 3a
 mieszkanie typu 2k
 mieszkanie typu 2a
 mieszkanie typu 1a
 usługi



PARTER

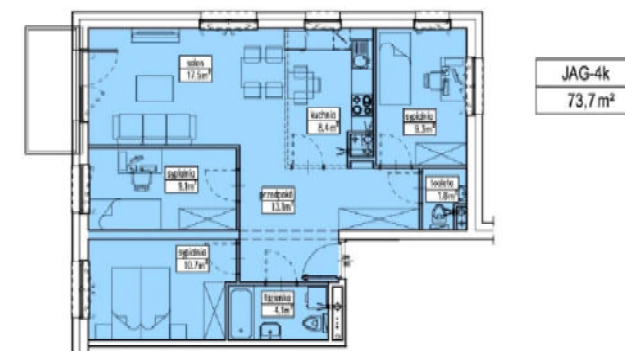
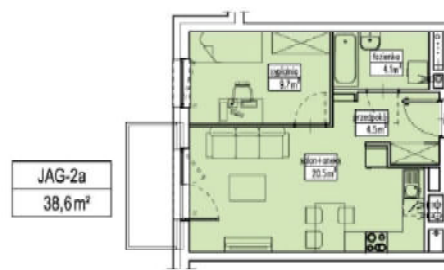


KONDYGNACJA
POWTARZALNA



KONDYGNACJA 5
ELEWACJA WYCOFANA O 2m

■ mieszkanie typu 4k
 ■ mieszkanie typu 4a
 ■ mieszkanie typu 3k
 ■ mieszkanie typu 3a
 ■ mieszkanie typu 2k
 ■ mieszkanie typu 2a
 ■ mieszkanie typu 1a

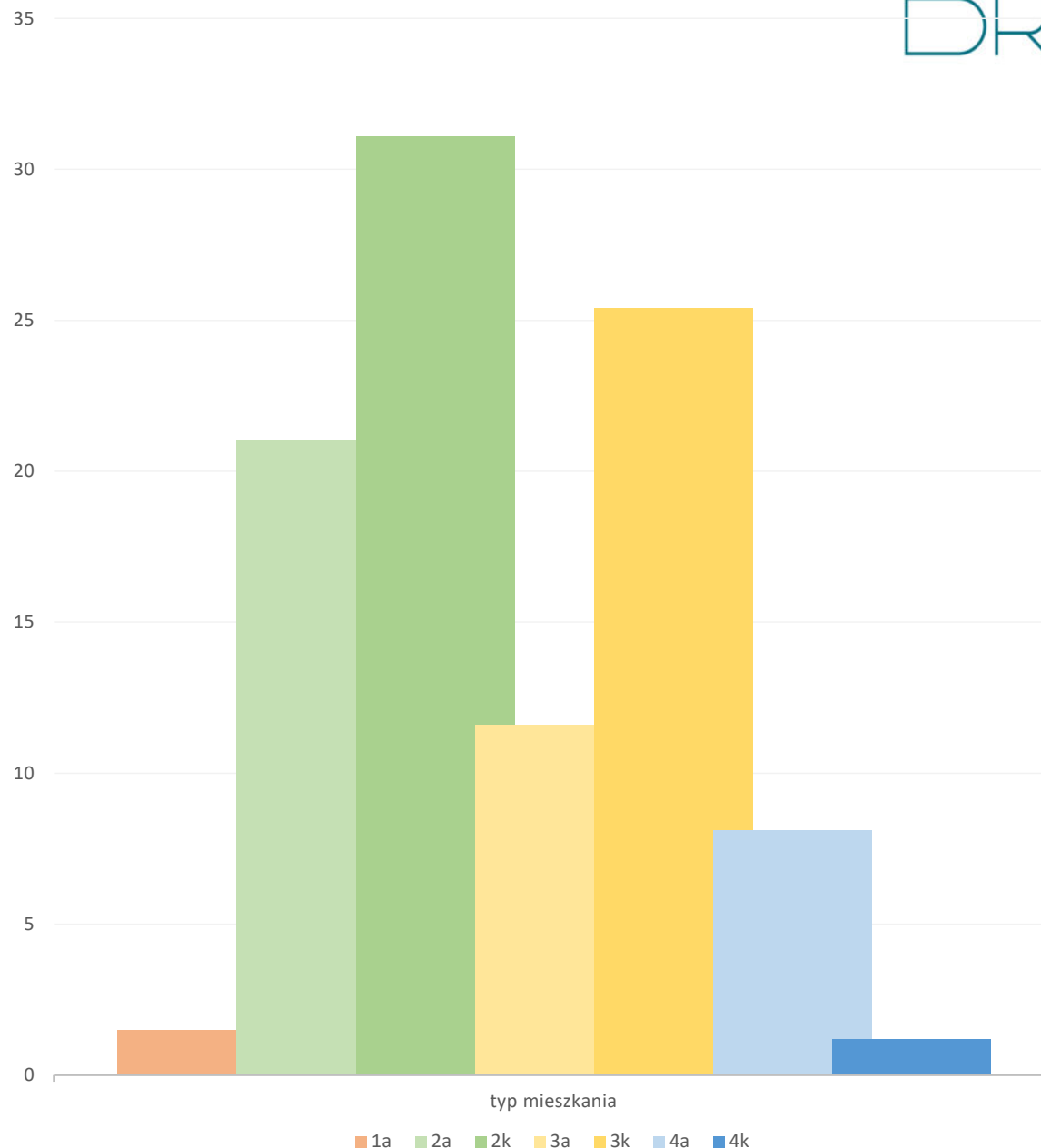


typ	liczba mieszkań	udział %
1a	6	1,5
2a	85	21,0
2k	126	31,1
3a	47	11,6
3k	103	25,4
4a	33	8,1
4k	5	1,2
	405	100

ŁĄCZNA LICZBA MIESZKAN
PUM 405 szt.
ŚREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKAŃ 20600m²
POW. ZABUDOWY 50,8m²
KUBATURA 6463m²
129300m³

MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻACH 336
W TYM ZALEŻNYCH 46
MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE 160

Od kilkunastu lat zmniejsza się średnia powierzchnia użytkowa nowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych. W 2021 r. wyniosła 52,6 m², ze średnio 2,6 izby na mieszkanie. Projektowana struktura wpisuje się w trendy rynkowe.





PROSTA BRYŁA
TRWAŁE MATERIAŁY
ZIELEŃ NA ELEWACJI
BIEL BEŻ SZAROŚĆ BŁĘKIT





ELEWACJA WSCHODNIA - ZACHODNIA

ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA - ZACHODNIA

ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA - ZACHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA - ZACHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA









ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY

532 040 390 / biuro@srdkstudio.com / ul. Gen. R. Traugutta 45 / 50-416 Wrocław