

An architectural rendering of a modern residential development. The main building is a multi-story structure made of red brick with large, dark-framed windows. In front of the building is a landscaped courtyard with various plants, trees, and a modern playground featuring a slide and climbing structures. People are shown walking and sitting in the courtyard, suggesting a vibrant community space. The sky is clear and blue.

# NOWY TARNOGAJ

ALEJA ARMII KRAJOWEJ

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA  
ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z LOKALAMI  
USŁUGOWYMI I GARAŻAMI WBUDOWANYMI, ZAGOSPODAROWANIEM  
TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

WROCŁAW, OBRĘB TARNOGAJ, DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR: 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10,  
5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20 AM-5

INWESTOR:  
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:  
PROJEKTANT:

HCS R. Szychliński Sp. k.  
**DZIEWOŃSKI ŁUKASZEWICZ ARCHITEKCI S.C.**  
MARCIN DZIEWOŃSKI nr upr. 171/00/DUW







SPIS TREŚCI

NR STR	NR RYS	TYTUŁ	POD TYTUŁ
05		ZASTOSOWANIE USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	
06		STAN OBECNY	
07		LOKALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	
08		HISTORIA MIEJSCA	
09		HISTORIA MIEJSCA	
11		UKŁAD URBANISTYCZNY   STRUKTURA FUNKCJONALNA   KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA	
12		UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY-LOKALIZACJA	W SKALI MIASTA
13		POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	
14		POWIĄZANIA URBANISTYCZNE	
15	R1.	POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	
16		STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ	
17		UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY	
19		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA	WARTOŚCI
20		UKŁAD URBANISTYCZNY/POWIĄZANIA PRZESTRZENNE	MIASTOTWÓRCZOŚĆ
21		UKŁAD URBANISTYCZNY/KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA	MIASTOTWÓRCZOŚĆ
22		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA/FUNKCJE SPOŁECZNE	WSPÓLNOTA
23		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA	WSPÓLNOTA
24		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA/STRUKTURA FUNKCJONALNA	RÓŻNORODNOŚĆ
25		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA/STRUKTURA FUNKCJONALNA	RÓŻNORODNOŚĆ
26		UKŁAD URBANISTYCZNY/STRUKTURA FUNKCJONALNA	MOBILNOŚĆ
27		UKŁAD URBANISTYCZNY/STRUKTURA FUNKCJONALNA	MOBILNOŚĆ
28		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNAUKŁAD URBANISTYCZNY	ŚRODOWISKO
29		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNAUKŁAD URBANISTYCZNY	ŚRODOWISKO
30		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA	ARCHITEKTURA
31		KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA/ UKŁAD URBANISTYCZNY	ARCHITEKTURA
33		PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
35	R2.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	
36	R3.	SCHEMAT OBSŁUGI POŻAROWEJ	
37	R4.	SCHEMAT PRZECIWOPOŻAROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ	
38	R5.	SCHEMAT ROZMIESZCZENIA USŁUG	
39	R6.	SCHEMAT WYBURZEŃ / ROZBIÓREK	
40	R7.	RZUT PARTERU	
41	R8.	RZUT 1 PIĘTRA	

NR STR	NR RYS	TYTUŁ	POD TYTUŁ
42	R9.	RZUT 2 PIĘTRA	
43	R10.	RZUT 3 PIĘTRA	
44	R11.	RZUT 4 PIĘTRA	
45	R12.	RZUT 5 PIĘTRA	
46	R13.	RZUT 6 PIĘTRA	
47	R14.	RZUT 7 PIĘTRA	
48	R15.	RZUT 8 PIĘTRA	
49	R16.	RZUT 9 PIĘTRA	
50	R17.	RZUT GARAŻU PODZIEMNEGO -1	
51	R18.	SCHEMAT PRZEKROJU BUDYNKU B	
53		PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	
54	R19.	PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
55	R20.	SCHEMAT DOJŚĆ I DOJAZDÓW	
56	R21.	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU	NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
57	R22.	ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
59		WIZUALIZACJE	
60		WIZUALIZACJA	ELEWACJA PÓŁNOCNA - WIDOK OD AL. ARMII KRAJOWEJ
61		WIZUALIZACJA	PRZYKŁADOWE WNETRZE KWARTAŁU - DZIEDZINIEC BUDYNKU B
62		WIZUALIZACJA	ELEWACJA WSCHODNIA - WIDOK OD STRONY UL. BOGEDAINA
63		WIZUALIZACJA	WIDOK NA PLAC CENTRALNY
64		WIZUALIZACJA	WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ
65		WIZUALIZACJA	WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ









## ZASTOSOWANIE USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

DLA REALIZACJI ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ/TARNOGAJSKIEJ/BOGEDAINA

Uważamy realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej w przedmiotowej lokalizacji za zadanie uzasadnione z punktu widzenia urbanistycznego i społecznego.

Potencjalna Uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **jest najszybszą procedurą mogącą skutecznie doprowadzić do metamorfozy zdegradowanych terenów poprodukcyjnych w północnej części Tarnogaju w funkcjonujący fragment tkanki miejskiej**, z pożytkiem dla tej części miasta i społeczności Tarnogaju.

Przewidziane dla całego kwartału ograniczonego ulicami Armii Krajowej/ Ziębicką/ Klimasa/ Bogedaina w obowiązującym Studium przeznaczenie AG (aktywność gospodarcza), formalnie realizowane także przez obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe - faktycznie oznacza utrwalanie obecnego chaosu przestrzenno - funkcjonalnego.

Zabudowa (i funkcja), która jest charakterystyczna dla wydzielonych klastrów przemysłowych na obrzeżach miast, w dedykowanych temu celowi lokalizacjach - w wyniku rozwoju miasta w ostatnich dziesięcioleciach - stała się „fioletową”, chaotycznie zabudowaną wyspą pomiędzy rozwijającymi się osiedlami mieszkaniowymi.

W szczególności w części na której planowana jest przedmiotowa inwestycja zabudowa ta stanowi fizyczną barierę rozcinającą tereny mieszkaniowe, pogłębiającą efekt bariery komunikacyjnej Alei Armii Krajowej. Arteria ta na tym odcinku całkowicie zatracą swój śródmiejski reprezentacyjny charakter, czytelny w części zachodniej obwodnicy śródmiejskiej (Aleja Hallera, Aleja Wiśniowa).

Jednocześnie tereny przemysłowe zamykają od strony zachodniej swobodny dostęp do Parku Tarnogajskiego.

Uważamy też zabudowę mieszkaniową, uzupełnioną funkcjami usługowymi służącymi mieszkańcom (zarówno planowanego zespołu, jak i okolicznej zabudowy), za dużo bardziej odpowiednią dla tej lokalizacji, niż zabudowa związana z aktywnością gospodarczą - zawsze niosąca pewne uciążliwości i ograniczenia w publicznym użytkowaniu terenu.

Zastosowanie obowiązującej od 2018 r. tzw. Specustawy mieszkaniowej pozwoliłoby w ramach dialogu publicznego stworzyć ramy dla takiej inwestycji - określając jej program usługowy i przestrzenny, a także niezbędny zakres inwestycji towarzyszących - i umożliwiło harmonijne wpisanie się w kontekst i potrzeby okolicy.

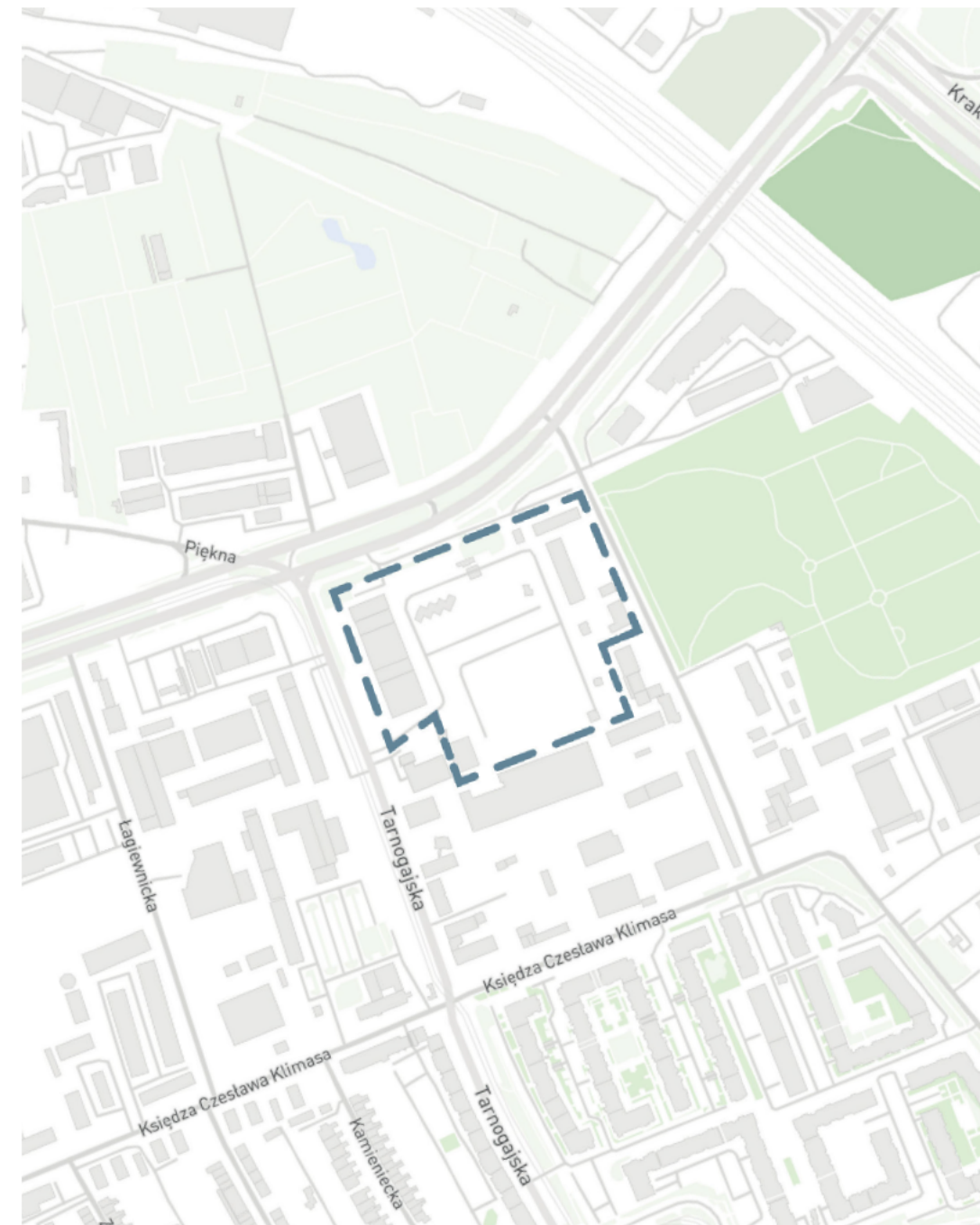
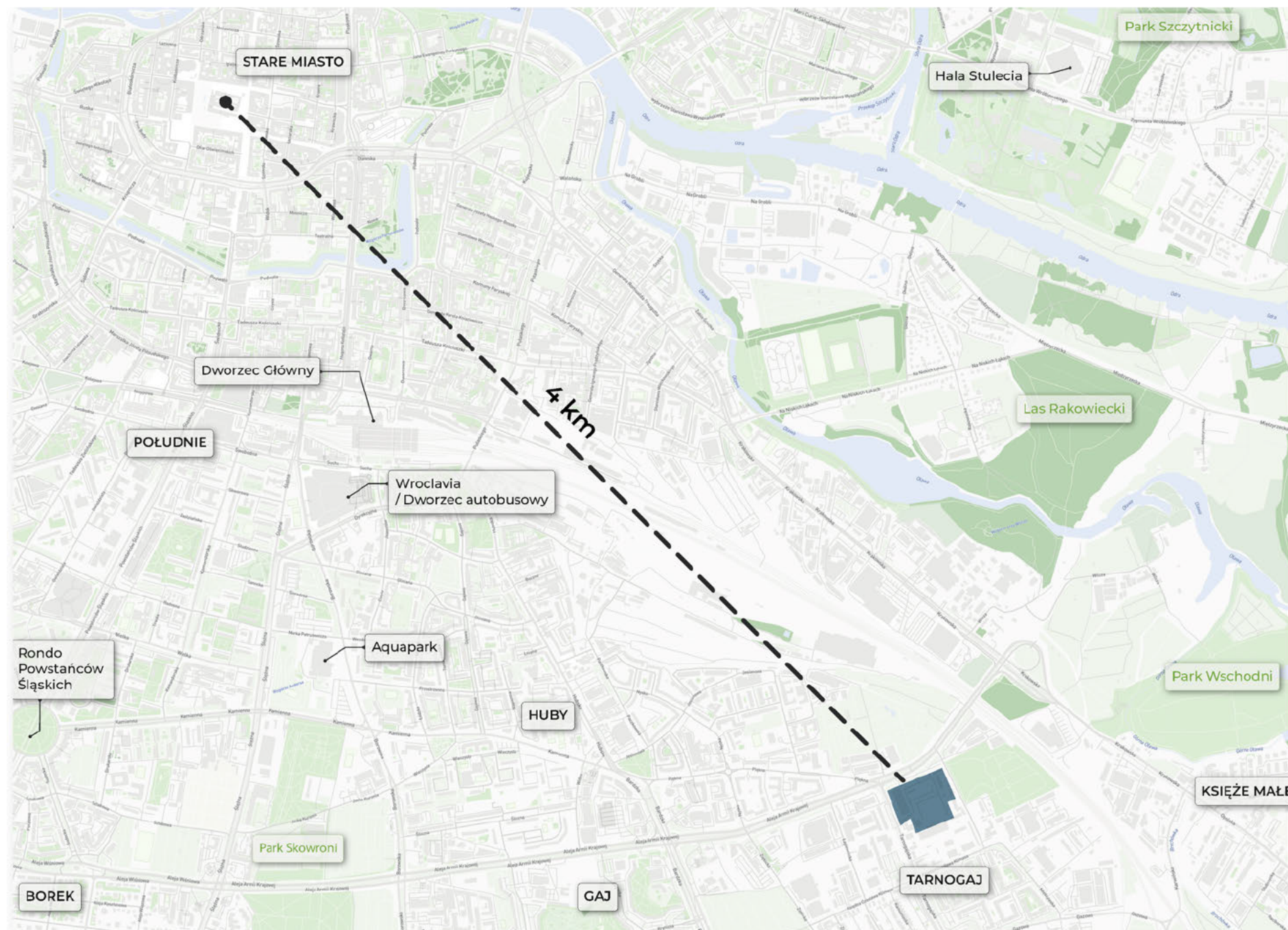
Alternatywą jest trwanie obecnej sytuacji, która pomimo obowiązywania planów miejscowych przewidujących funkcje z grupy AG - nie zmienia się na lepsze na przestrzeni ostatnich lat, nawet w czasach najlepszej koniunktury ekonomicznej. W naszej ocenie oznacza to, że po prostu nie ma zapotrzebowania na tego rodzaju zabudowę w tej lokalizacji, a nawet, gdy to zapotrzebowanie pojawia się - to prowadzi do dalszej urbanistycznej i funkcjonalnej degradacji przestrzeni.

Z kolei wprowadzanie zmian wynikających ze zmieniających się realiów społeczno-ekonomicznych poprzez zmianę Studium i Planów Miejscowych byłoby w tym wypadku procesem bardzo długotrwałym i narażającym budżet gminy na kolejne duże wydatki - zamiast czerpania potencjalnych zysków, zarówno społecznych jak i wymiernych finansowych, z realizacji inwestycji we wnioskowanym przez nas kształcie.









## LOKALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

BEZPOŚREDNIO PRZY OBWODNICY ŚRÓDMIEJSKIEJ, NA STYKU ŚRÓDMIEŚCIA I POŁUDNIOWYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany przy Obwodnicy Śródmiejskiej. Ma dogodne połączenia komunikacyjne, znajdując się przy trasie tramwajowej, bezpośrednio przy Parku Tarnogajskim i w sąsiedztwie Parku Wschodniego i terenów nadrzecznych i rozlewisk Oławy.

Teren Transbudu stanowi część obszaru przemysłowo-usługowego, wbitego klinem pomiędzy tereny mieszkaniowe i zielone, bezpośrednio przy ważnej arterii komunikacyjnej. Teren jest wyłączony z dostępu publicznego: rozcina połączenia funkcjonalne i naturalne trasy komunikacji.

Aktualne zagospodarowanie terenu i okoliczna zabudowa charakteryzują się formą i funkcją charakterystyczną raczej dla tras wylotowych z miasta, niż dla śródmiejskiej alei. Charakteru alejowego nie budują:

- a. złe proporcje wysokości zabudowy do szerokości pasa drogowego;
- b. rozproszona, chaotyczna zabudowa o niereprezentacyjnym charakterze i funkcji: magazyny, składy budowlane, bazy transportowe, zdekapitalizowane budynki produkcyjne;
- c. brak odpowiedniej w skali zielni (szpalery drzew).





500-1200



1901



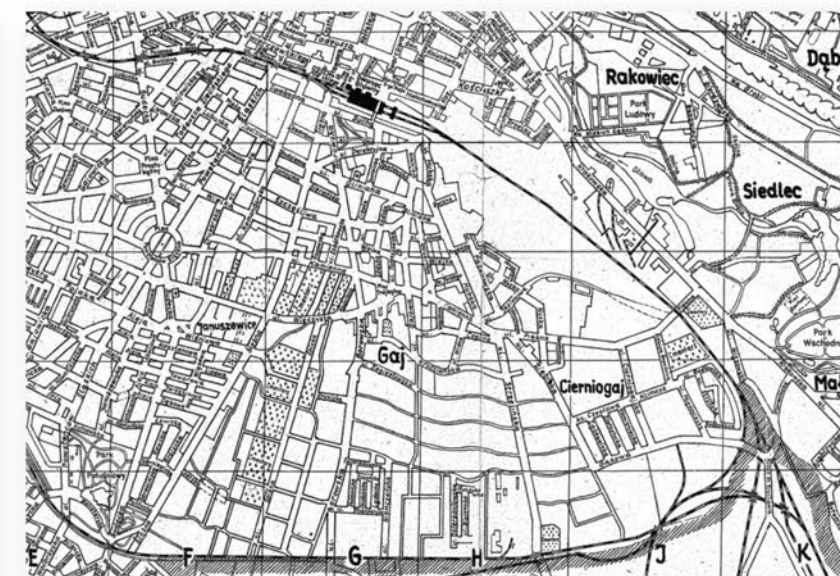
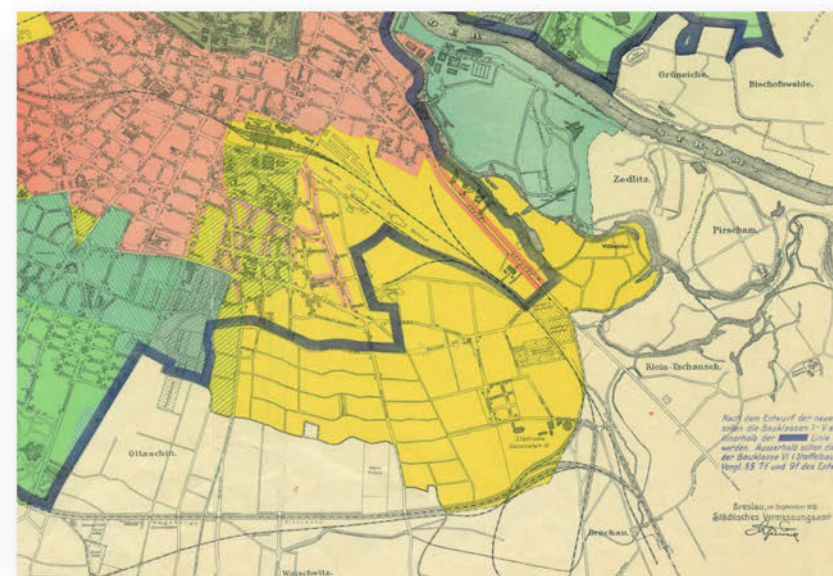
1934



1872

1912

1945



## HISTORIA MIEJSCA

SUCHY GAIK - DURRGOY - TARNOGAJ

Obszar inwestycji - aktualnie teren przemysłowy - zlokalizowany jest w centralnej części obecnego osiedla Tarnogaj, dawnej odrębnej podwrocławskiej miejscowości. Nazwa miejscowości wywodzi się od polskiej nazwy małego obszaru leśnego – „gaju”.

W swoim dziele o nazwach miejscowych na Śląsku wydanym w 1888 roku we Wrocławiu jako najstarszą nazwę miejscowości wymienia Gay podając jej znaczenie „Trockenes Waldchen” czyli po polsku „Suchy gajk”.

Pierwotna nazwa została później fonetycznie zgermanizowana na Durrгой tracąc swoje pierwotne znaczenie. W przeszłości teren ten zajmowała wieś wzmiankowana już w 1288, potem w 1311 jako Gay, 1316 Gaya, 1320 i 1374 Gay, 1579 Dirngay, 1638 Dürgay, 1669 Dirgai.

Do Wrocławia wieś zostaje włączona w 1904 roku jako Dürrgoy. Pod taką nazwą funkcjonowało tu do 1945 osiedle, przemianowane później na krótko na Cierniogaj i ostatecznie znane od 1948 do dziś jako Tarnogaj.





1920-1925

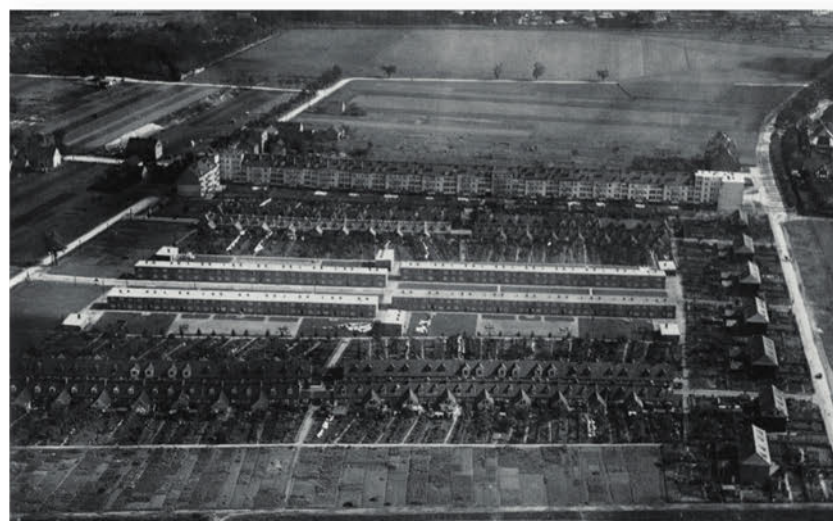


1932-1934



1947

1980



1947

1993

## HISTORIA MIEJSCA

### HISTORYCZNA ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Po roku od włączenia do miasta, w 1905, na południowych obrzeżach Dürrgoy rozpoczęto budowę gazowni. Aby zapewnić dogodne warunki jej przyszłym pracownikom, podjęto decyzję o budowie osiedla domów mieszkalnych przeznaczonych specjalnie dla nich.

Pierwsze plany budowy osiedla zakładały powstanie zespołu domów u zbiegu dzisiejszych ulic Gazowej i Tarnogajskiej. Ostatecznie powstały tylko dwa domy czteropiętrowe przeznaczone dla pracowników administracyjnych. Budowę przerwał wybuch I wojny światowej. Zaraz po jej zakończeniu prace wznowiono.

W roku 1919 ruszyły prace przy budowie szeregów domków jednorodzinnych przy ulicach Kamienieckiej i Ząbkowickiej, według projektu radcy budowlanego Paula Schreibera. Wybudowano łącznie 140 domków w dwóch szeregach, wypełniających całą szerokość ulicy Kamienieckiej i Ząbkowickiej. Były to domy jednokondygnacyjne z mieszkalnym poddaszem i lukarną od strony ulicy, od strony ogrodu dwa sąsiadujące ze sobą domy posiadały skrzydło gospodarcze.

Kolejnym etapem zabudowy osiedla była realizacja, w roku 1920 siedmiu dwukondygnacyjnych domów wielorodzinnych z wysokim dachem, przy ulicy Gazowej, sześciu drewnianych i jednego murowanego o jednakowej bryle. Projektantem tych domów był również radca Schreiber.

Trzecim etapem była budowa, w latach 1928-31, ciągu domów w wielorodzinnych przy ulicy Tarnogajskiej, według projektu Augusta Wilhelma Högrove. Były to kamienice trzykondygnacyjne z wysokim dachem, jedynie dwie skrajne kamienice posiadały jedną kondygnację więcej i płaski dach.

W latach 1930-31 ulica Złotostocka została zabudowana czterema szeregami dwukondygnacyjnych domów z czerwonej cegły, z płaskim dachem. Autorem projektu tych domów był architekt Hans Thomas, był on zwycięzcą ogłoszonego przez miasto konkursu na najmniejsze mieszkanie najprostszego typu. Mieszkania w tych domach miały powierzchnie od 31 do 52 m<sup>2</sup>, obok domów znajdowały się budynki gospodarcze, mieszczące wspólne łaźnie i pralnie.

Ostatnim zrealizowanym etapem zabudowy były bloki mieszkalne przy ulicy ks. Czesława Klimasa, wybudowane według projektu Friedricha Zahna w roku 1937. Były to kamienice trzykondygnacyjne z wysokim dachem.







**UKŁAD URBANISTYCZNY  
POWIĄZANIA PRZESTRZENNE  
STRUKTURA FUNKCJONALNA  
KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA**

ZGODNIE Z ART. 6 PKT 2 PPKT 1, 2, 5 USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI  
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

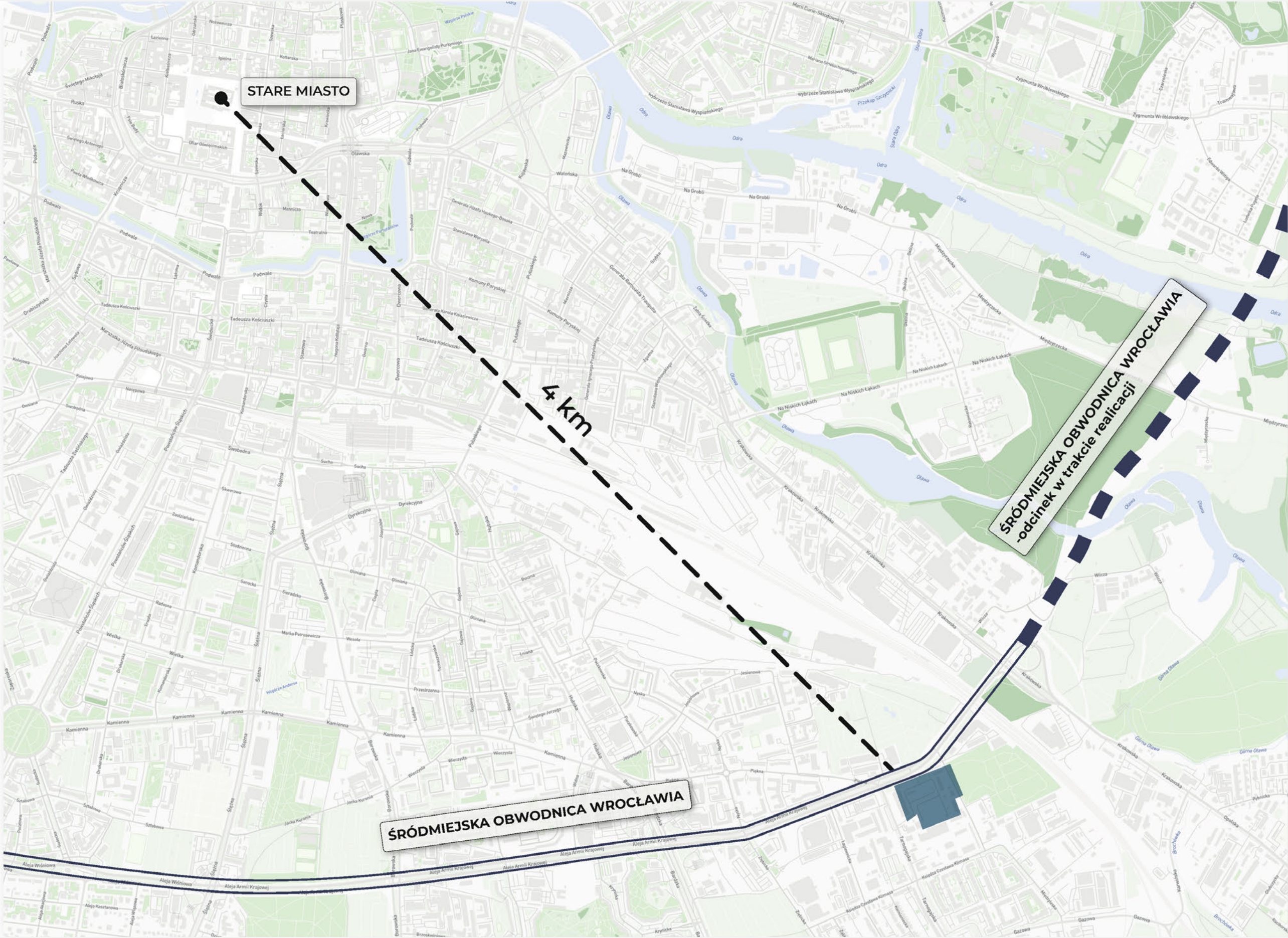
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY-LOKALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

W SKALI MIASTA





# BRAMA DO MIASTA

Strategiczne położenie przy obwodnicy śródmiejskiej, na styku z powstającą Aleją Wielkiej Wyspy. Lokalizacja, której znaczenie i potencjał (także komunikacyjny, rozumiany jako łatwy dostęp do innych obszarów miasta) zdecydowanie wzrasta w obliczu realizacji połączenia z zachodnim Wrocławiem poprzez realizację mostów w kierunku Biskupina i Sępolna. Miejsce gdzie zaczyna się (i kończy) blisko dwukilometrowy odcinek prowadzony poprzez tereny zielone pomiędzy korytami Oławy i Odry. Projektowana przy Alei Armii Krajowej dominanta w roli symbolu wjazdu do zurbanizowanej części miasta.

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

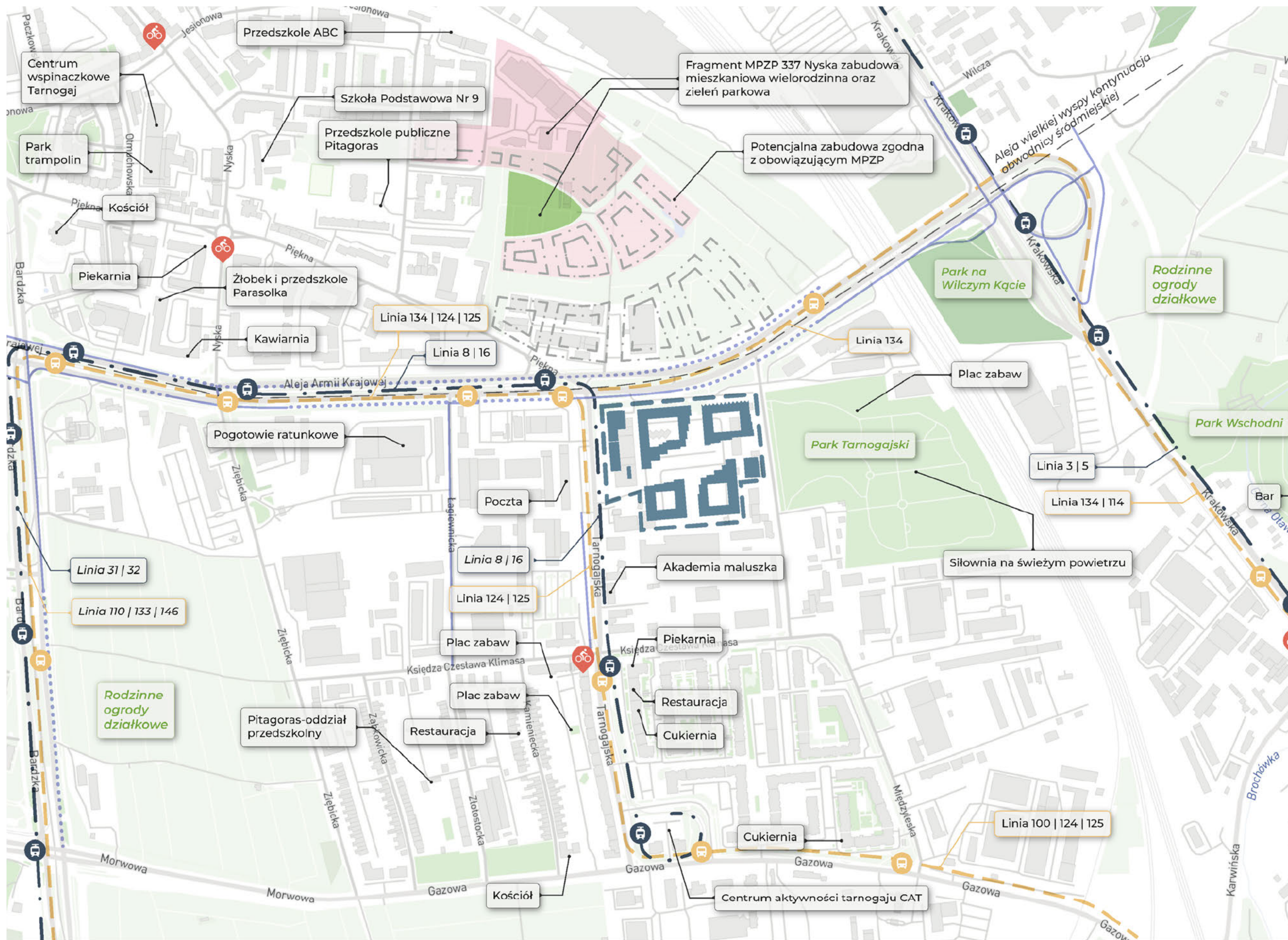
ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

POWIĄZANIA URBANISTYCZNE

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.





# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- DROGA ROWEROWA
- DROGA PIESZO ROWEROWA
- PRZYSTANEK TRAMWAJOWY
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
- STACJA ROWERU MIEJSKIEGO
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- PRZYSTANEK TRAMWAJOWY
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

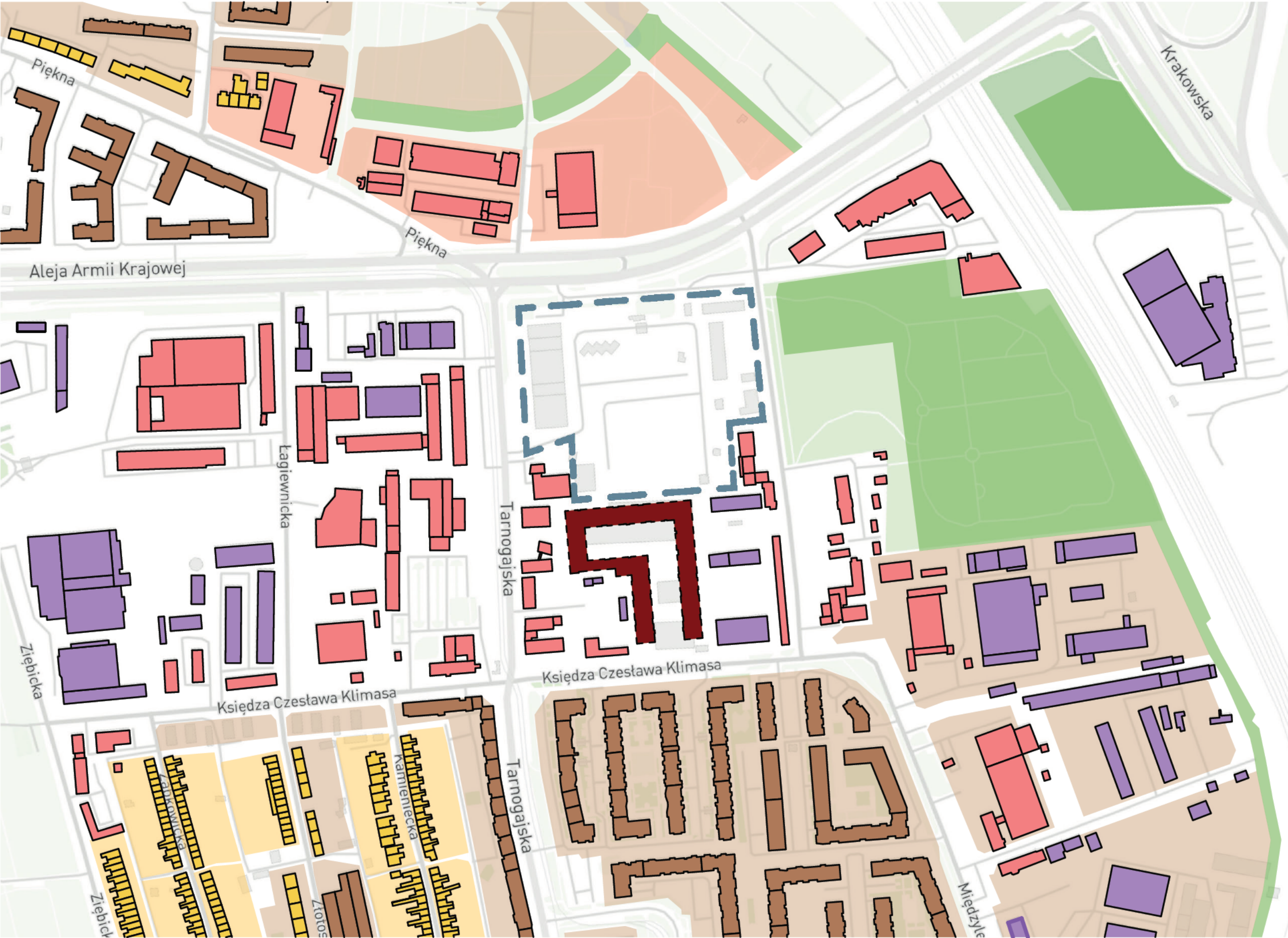
ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.





**LEGENDA:**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

**ISTNIEJĄCA ZABUDOWA:**

- MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGOWA
- PRZEMYSŁOWA
- POZOSTAŁE

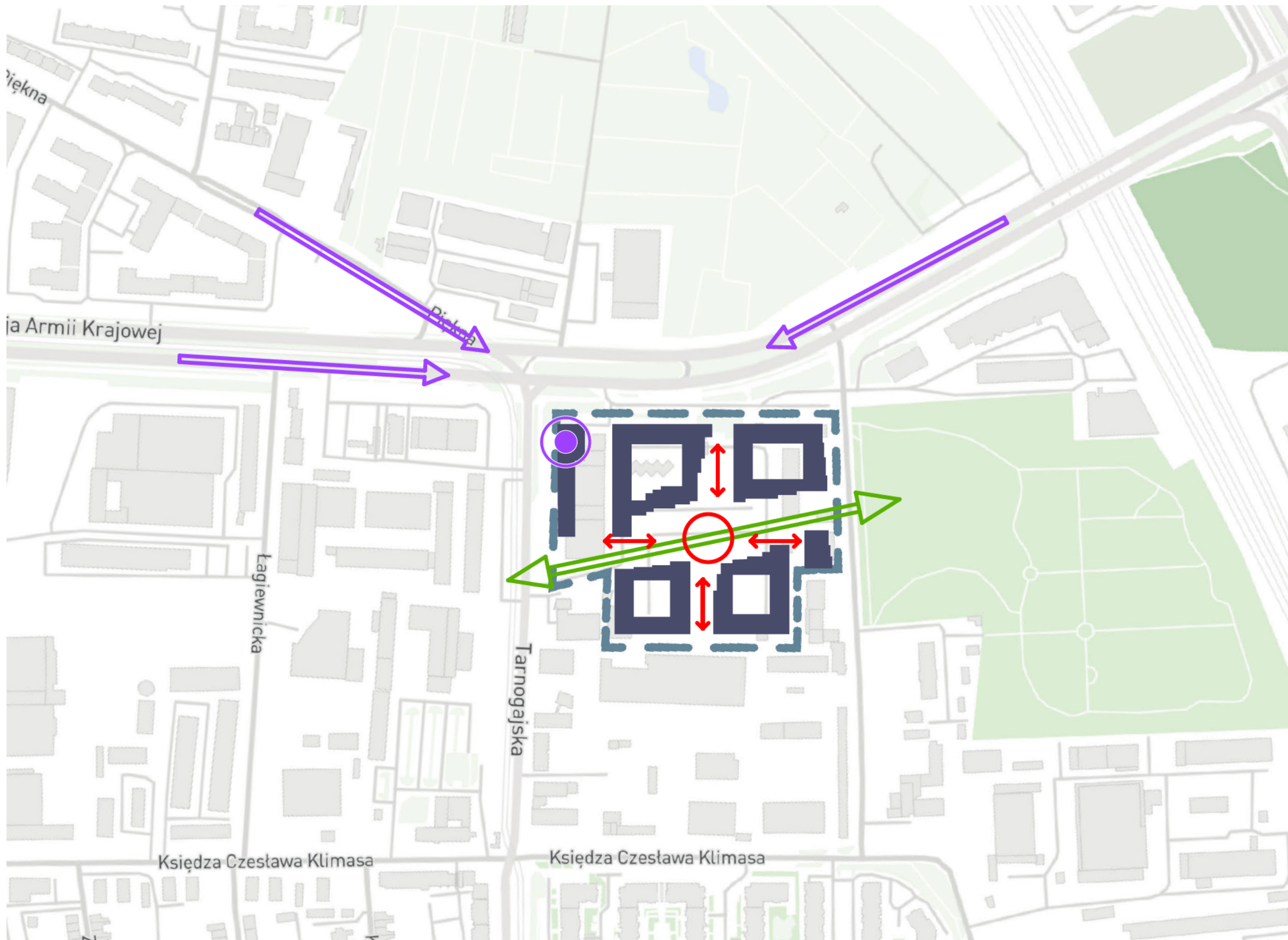
**PLANOWANA ZABUDOWA MIESZKALNO USŁUGOWA (ZAMIESZKANIE ZBIOROWE HOTEL)**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW WG MPZP:**

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- ZIELEŃ PARKOWA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.





# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- INWESTYCJA MIESZKANIOWA PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- OŚ WIDOKOWA
- DOMINANTA
- ZIELONA OŚ ZAŁOŻENIA POŁĄCZONA Z PARKIEM TARNOGAJSKIM
- POŁĄCZENIA PIESZE
- PLAC CNETRALNY

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.









### **Miastotwórczość**

Ścisłe powiązanie funkcjonalne i przestrzenne obszaru opracowania z miastem, kontynuacja zabudowy, wytworzenie połączeń komunikacyjnych.



### **Wspólnota**

Rozwiązania przestrzenne stymulujące zachowania wspólnotowe mieszkańców, łączące identyfikację mieszkańców z miejscem z równoczesnym otwarciem na innych użytkowników.



### **Różnorodność**

Unikanie zabudowy monokulturowej - zarówno w sferze przestrzennej, jak i funkcjonalnej. Oferta kierowana do różnych grup mieszkańców i użytkowników, miasto 15-minutowe.



### **Mobilność**

Dobre powiązania komunikacyjne, oparte przede wszystkim o komunikację zbiorową oraz ruch pieszy i rowerowy. Całkowite usunięcie ruchu samochodowego, z obszaru zamieszkania - garaże podziemne, zjazdy wyłącznie z dróg zewnętrznych.



### **Środowisko**

Rozwiązania proekologiczne, ograniczające niekorzystny wpływ zabudowy na środowisko, likwidujące wyspy ciepła, retencjonujące wodę opadową, wykorzystujące energię słoneczną.



### **Architektura**

Zróżnicowana architektura osiedla, oparta jednak czytelnym i spójnym języku architektonicznym. Projekt ma stać się nie tylko pełnoprawnym fragmentem tkanki miejskiej, ale także architektoniczną wizytówką miasta, wyraźnym i rozpoznawalnym znakiem jego aspiracji.





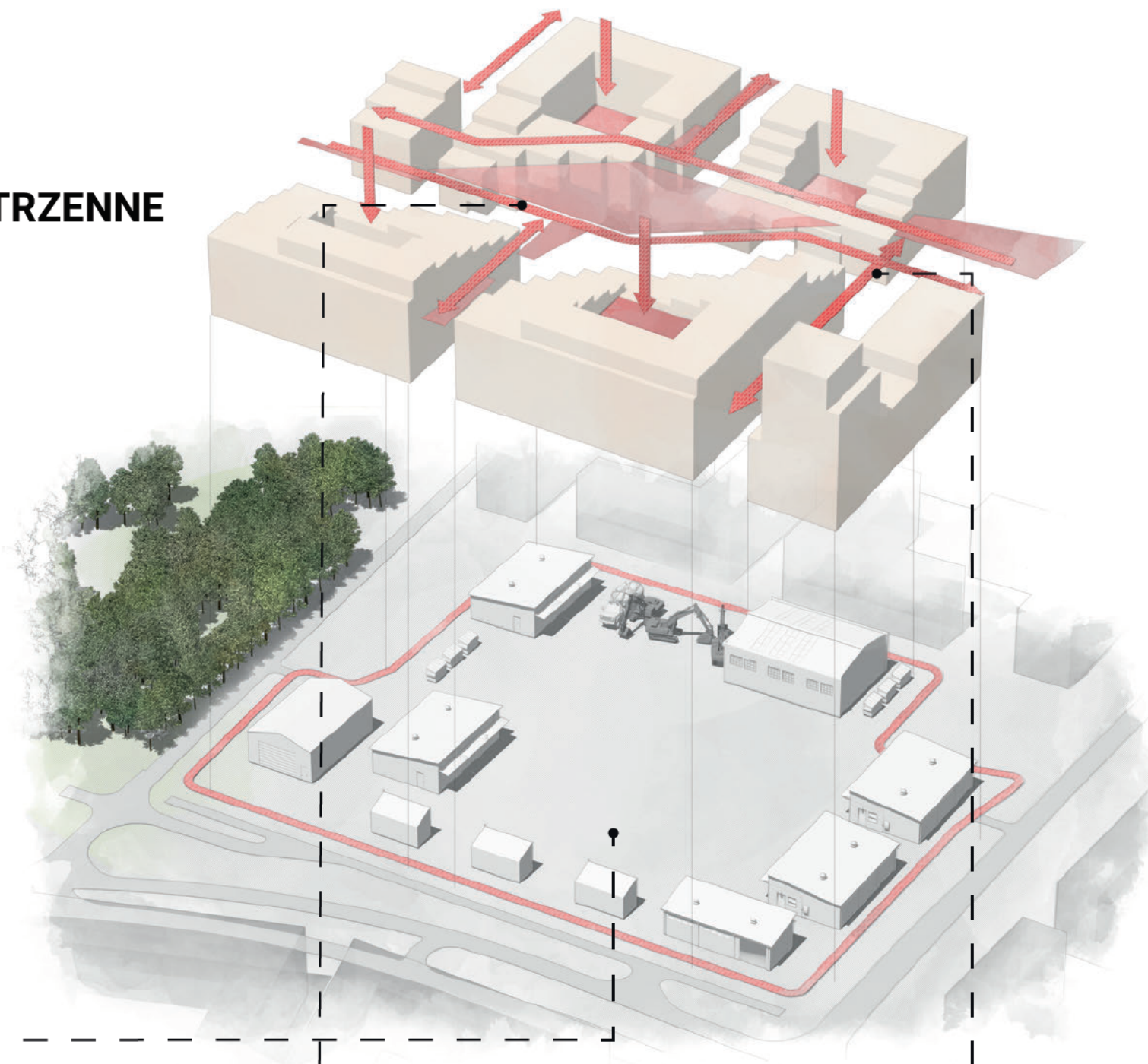
## UKŁAD URBANISTYCZNY/POWIĄZANIA PRZESTRZENNE

ŚCISŁE POWIĄZANIE FUNKCJONALNE I PRZESTRZENNE OBSZARU OPRACOWANIA Z MIASTEM, KONTYNUACJA ZABUDOWY, WYTWORZENIE POŁĄCZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

Projekt nowej zabudowy tworzy pełnoprawny fragment miasta: otwarty dla użytkowników, multifunkcyjny, ściśle powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z sąsiadującymi terenami.

W miejsce zdegradowanego terenu przemysłowego, chaotycznie zabudowanego, niedostępnego dla mieszkańców i stanowiącego fizyczną barierę w obszarze zabudowy mieszkaniowej północnego i południowego Tarnogaju powstaje nowoczesna tkanka urbanistyczna. Zorganizowana i czytelna przestrzeń: obudowa urbanistyczna Alei Armii Krajowej, dominanta na zamknięciu osi ulicy Pięknej i na przełamaniu Armii Krajowej, kwartały zabudowy, a także wartościowa funkcjonalnie: usługowe partery, wyraźnie wyznaczony plac centralny funkcjonujący jako przestrzeń publiczna, czytelne ciągi piesze.

Przestrzeń publiczną zaprojektowano z zachowaniem odpowiedniej skali, z wyraźną gradacją na publiczną, półpubliczną i półprywatną - sprzyjającą interakcjom pomiędzy mieszkańcami. Projekt zlokalizowany w otoczeniu lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury miejskiej, wykorzystując ją efektywnie, ale jednocześnie uzupełniając. W ramach inwestycji towarzyszącej planuje się budowę infrastruktury drogowej (m. in. ulica Bogedaina, fragment ulicy Tarnogajskiej), budowę i połączenie dróg rowerowych w okolicy.



### Wypełnianie braków w tkance miejskiej ↓

Wypełnienie „dziur” w tkance miejskiej: zarówno funkcjonalnych jak i urbanistycznych. Likwidacja dotychczasowych barier powodujących wykluczenie tego fragmentu przestrzeni jako użytecznego i dostępnego dla społeczności lokalnej. W miejscu chaotycznej zabudowy przemysłowej, magazynowej, placów składowych i manewrowych - wytworzenie pełnoprawnej, atrakcyjnej tkanki miejskiej, zszytej funkcjonalnie i przestrzennie z otaczającymi terenami.

### Nowe przestrzenie publiczne ↓

Wykreowanie nowych przestrzeni publicznych, atrakcyjnych również dla mieszkańców okolicznych osiedli. Rezygnacja z jakiegokolwiek grodzienia, gradacja dostępności regulowana poprzez rozwiązania przestrzenne. Wprowadzenie zieleni, jako ważnego elementu przestrzeni publicznej, spójna mała architektura, miejsce na plenerowe ekspozycje sztuki. Atraktory ruchu w postaci różnorodnych lokali usługowych.

### Wzmacnianie połączeń ↓

Wytworzenie połączeń komunikacyjnych alternatywnych do tych już istniejących, w miejscu obecnie niedostępnym dla przechodniów działki przemysłowej. Wyraźne osie: wschód-zachód, łącząca Park Tarnogajski z ulicą Tarnogajską, oraz oś północ-południe, stanowiąca dojście do centrum planowanego założenia od strony Alei Armii Krajowej, z możliwością dalszej kontynuacji. W ramach inwestycji towarzyszących - budowa ulicy Bogedaina, biegnącej wzdłuż wschodniej krawędzi założenia oraz przebudowa fragmentu ul. Tarnogajskiej (w tym uzupełnienie fragmentu drogi dla rowerów).





Włączenie osiedla w istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną - po jej niezbędnej modernizacji i rozbudowie - pozwoli na efektywne funkcjonowanie osiedla od momentu oddania do użytkowania. Lokalizacja nowej zabudowy w terenie zurbanizowanym powoduje efektywne wykorzystanie infrastruktury już istniejącej, jednocześnie jej nowe, towarzyszące inwestycji elementy - służą także lokalnej społeczności.

Wytworzenie pierzei Alei Armii Krajowej w skali odpowiedniej dla należnego wielkomiejskiego charakteru i szerokości tego ciągu komunikacyjnego. Czytelna dominanta na zamknięciu osi ulicy Pięknej i na przełamaniu osi obwodnicy śródmiejskiej. Zabudowa o charakterze i skali wielkomiejskiej „od zewnątrz” kwartału, tarasowo obniżana w stronę publicznego placu centralnego. Rozdrobnienie zabudowy w stronę ciągów pieszych, powodujące „oswojenie skali” na styku z zielenią.

Wprowadzenie usługowych parterów, mających również na celu aktywizację nowopowstałych przestrzeni publicznych. Bogata oferta funkcjonalna, w znacznej części moderowana przez Inwestora - co gwarantuje również powstanie lokali o mniej komercyjnym charakterze, a także zróżnicowanie samej oferty. Ograniczenie do minimum odcinków zabudowy, w których partery nie są „otwarte” dla przechodniów.





## ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNE STYMULUJĄCE ZACHOWANIA WSPÓLNOTOWE MIESZKAŃCÓW, WSPIERAJĄCE IDENTYFIKACJĘ LOKATORÓW Z MIEJSCEM ZAMIESZKANIA

Rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne stymulujące zachowania wspólnotowe mieszkańców, tworzące i wzmacniające więzi społeczne. Tworzenie miejsc do wspólnej aktywności (zarówno w przestrzeniach pomiędzy budynkami, jak i w dedykowanych lokalach w ich wnętrzach). Architektura wspierająca identyfikację ludzi z miejscem zamieszkania.

Gradacja przestrzeni wspólnych, bez tworzenia fizycznych barier pomiędzy nimi, w szczególności - rezygnacja z grodzienia, tworzenie przestrzeni półpublicznych dla wspólnot w poszczególnych budynkach, tarasy sąsiedzkie - wszystkie te rozwiązania mają za zadanie powodować wzrost poczucia bezpieczeństwa, przynależności do wspólnoty i odpowiedzialności za otaczającą przestrzeń.

Na osiedlu przewidziano lokale służące w założeniu przede wszystkim lokalnej społeczności, w tym m.in. kierowaną przede wszystkim do mieszkańców ofertę przestrzeni biurowej do wynajęcia (co-working), budującą kontakty zarówno biznesowe, jak i towarzyskie, a jednocześnie wzmacniającą więzi z miejscem zamieszkania, które jednocześnie może stać się miejscem pracy.



### **Biblioteka**

W sercu osiedla zaprojektowano ogólnodostępną bibliotekę, która - oprócz łatwego dostępu do informacji - zapewni dodatkową platformę do integracji sąsiedzkiej.

### **Hala targowa**

Wyjątkowym rozwiązaniem z pogranicza usług i tworzenia lokalnych więzi jest planowana hala targowa wraz z przyległym do niej czasowym ekobazarem zewnętrznym. Poza wzmocnieniem oferty handlowej, hala ma być dedykowana lokalnym producentom dolnośląskim, wrocławskim a także - jako miejsce ekspozycji i ewentualnej handlu bądź wymiany sąsiedzkiej, w tym produktami wyhodowanymi w ogródkach sąsiedzkich na terenie osiedla.

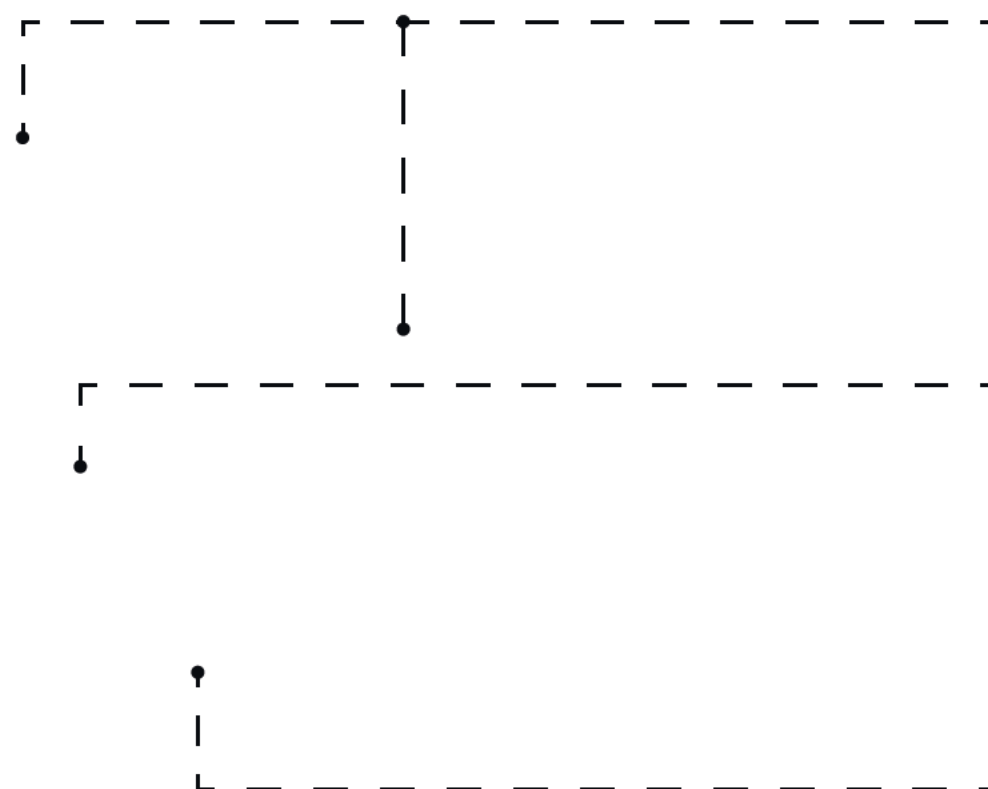
### **Przestrzeń co-workingowa**

Zaprojektowana na terenie osiedla przestrzeń biurowa co-workingowa, dedykowaną przede wszystkim dla mieszkańców/lokalnych przedsiębiorców i twórców. Pomyślana jako wygodne, zlokalizowane w pobliżu mieszkania miejsce pracy, wzmacniające więzi i biznesowe, i towarzyskie.





# Wspólnota



Planowane dziedzińce wewnątrz kwartałów kształtowane kaskadowo i otwarte w stronę placu centralnego umożliwią pełniejszą integrację pomiędzy mieszkańcami. Place zabaw, miejsca rekreacyjne, tereny zielone: ogólnodostępne, bez wyraźnego wydzielania pomiędzy sąsiadujące wspólnoty.

Plac centralny i zielona oś łącząca go z Parkiem Tarnogajskim będą sprzyjać wspólnej rekreacji mieszkańców. Ścieżka biegowa na terenie osiedla połączona z terenem parku. Tarasowe ukształtowanie dziedzińców z licznymi podestami - miejscami spotkań. Przestrzenie co-workingowe dostępne dla mieszkańców, tarasy sąsiedzkie przygotowane pod prowadzenie wspólnych ogrodów warzywnych i kwiatowych.

Wyraźna gradacja przestrzeni, przy jednoczesnej rezygnacji z fizycznego jej wygradzania, od w pełni publicznych do prywatnych: place i skwery, dziedzińce, tarasy sąsiedzkie, tarasy i ogródki prywatne. Rozwiązania wzmacniające poczucie przynależności i odpowiedzialności za przestrzeń. Wysoka jakość rozwiązań przestrzennych i materiałowych w częściach wspólnych.





# Różnorodność

UNIKANIE ZABUDOWY MONOKULTUROWEJ - ZARÓWNO W SFERZE PRZESTRZENNEJ, JAK I FUNKCJONALNEJ. OFERTA KIEROWANA DO RÓŻNYCH GRUP MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

Unikanie zabudowy monokulturowej - zarówno w sferze przestrzennej, jak i funkcjonalnej. Projektowany zespół ma cechy kompletnego miniosiedla mieszkaniowego, wyposażonego w szeroki wachlarz usług, w tym usługi edukacyjne (przedszkole, biblioteka), zdrowotne (przychodnia, gabinety), przestrzenie przeznaczone dla społeczności lokalnej (biura co-workingowe, dom sąsiedzki).

Struktura mieszkań bardzo zróżnicowana, zarówno powierzchniowo, jak i w standardzie wykończenia: oferta kierowana do różnych grup odbiorców (społecznych, dochodowych, wiekowych). Zakładany miks funkcjonalny pozwala na aktywne korzystanie z przestrzeni przez cały dzień, bez „martwych okresów”, charakterystycznych dla monokulturowych zespołów typu stricte mieszkaniowego lub usługowego. Większość podstawowych potrzeb mieszkańców może być zaspokajana w obrębie projektowanego osiedla, w zasięgu dojścia pieszego (tzw. „miasto 15-minutowe”). Różnorodność funkcjonalna znajduje także odbicie w różnorodności przestrzennej - unikanie monotonnych, powtarzalnych rozwiązań (przy jednoczesnym zachowaniu spójnego, jednorodnego języka architektonicznego). Zróżnicowano także „dwa oblicza” zespołu: skierowane na zewnątrz, w stronę głównych ulic miejskich, reprezentacyjne i wielkomiejskie versus skierowane w stronę wewnętrznej przestrzeni publicznej, rozdrobnione, zbliżające się do skali człowieka, połączone z zielenią wokół centralnej osi złożenia.

## Integracja międzypokoleniowa

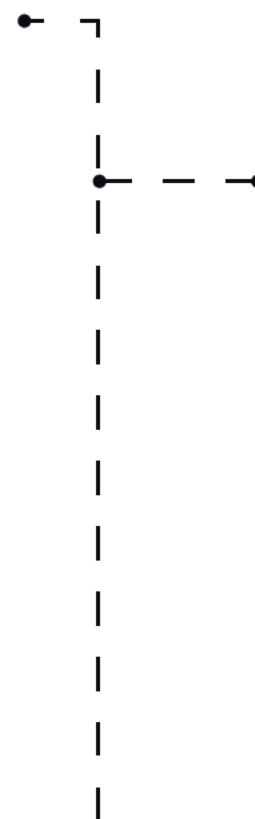
Zapewnienie możliwości integracji międzypokoleniowej poprzez zastosowanie rozwiązań gwarantujących dostępność i przyjazność osiedla dla wszystkich grup wiekowych. Oferta usług odpowiadająca na rozmaite potrzeby i zainteresowania, z zachowaniem pełnej dostępności i unikaniu wykluczeń. Zróżnicowane przestrzenie rekreacyjne, projektowane w sposób pozwalający korzystać z nich różnym grupom wiekowym.

## Z różnicowana grupa odbiorców

Maksymalna różnorodność mieszkań, pod względem wielkości i standardu, dostosowana do potrzeb i możliwości szerokiej grupy odbiorców - przyszłych mieszkańców. Osiedle w podstawowych założeniach ma pozostawać przestrzenią dostępną, otwartą, niewykluczającą i nie stanowiącą zamkniętej enklawy.

## Rozpoznawalna architektura

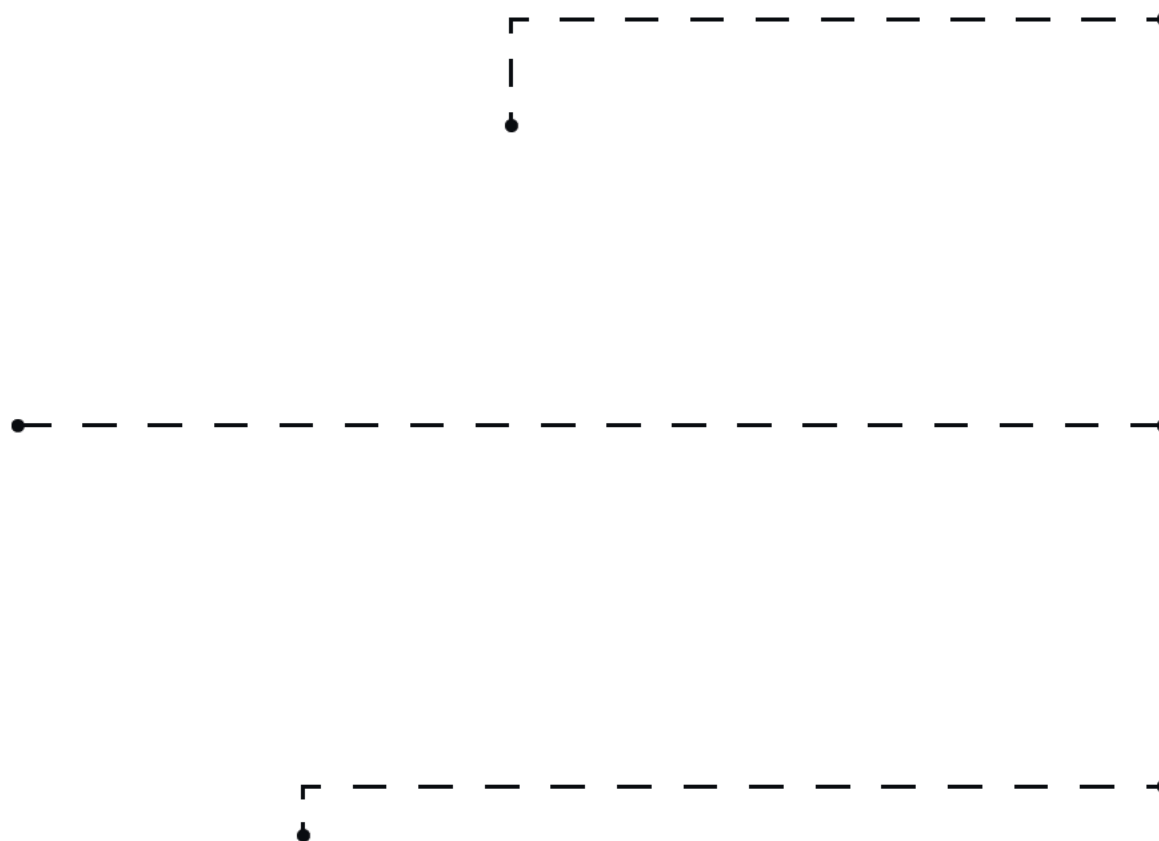
Zróżnicowana, niemonotonna architektura osiedla, oparta jednak na wyraźnie czytelnym i spójnym języku architektonicznym. Czytelna dominanta stanowiąca zarówno wartość w przestrzeni miejskiej, jak i identyfikujący symbol dla samego osiedla. Zróżnicowanie charakteru fasad (formalny i wielkomiejski od strony zewnętrznej, nieformalny-sąsiedzki od strony wnętrza zespołu).







# Różnorodność



Projektowany zespół ma cechy kompletnego miniosiedla mieszkaniowego, wyposażonego w szeroki wachlarz usług. Unikanie monokultury mieszkaniowej, prowadzącej do efektu okresowo zamierających „osiedli-sypialni”. Zakładany miks funkcjonalny pozwala na aktywne korzystanie z przestrzeni przez cały dzień. Przestrzeń publiczna projektowana w sposób zróżnicowany, interesujący dla różnych grup odbiorców, pozwalająca na aktywne spędzanie czasu.

Zapewnienie podstawowej infrastruktury społecznej, takiej jak przedszkole, punkt przedszkolny, biblioteka czy strefa dostępnej dla mieszkańców przestrzeni biurowej - coworkingowej. Inwestor deklaruje także wkład finansowy w rozbudowę lub budowę szkoły podstawowej we wskazanej przez miasto lokalizacji.

Zapewnienie w obrębie inwestycji w szczególności usług pierwszej potrzeby, takich jak apteka, przychodnia czy sklep spożywczy, szeroka i zróżnicowana oferta gastronomiczna, podstawowe usługi finansowe, pocztowe, etc - tak, aby mieszkańcy nie byli zmuszeni do dalszych podróży celem zaspokajania podstawowych potrzeb. Możliwość załatwiania codziennych spraw w obrębie osiedla, związane z tym ograniczanie ruchu samochodowego - to jedne z podstawowych założeń projektu.





# Mobilność

DOBRE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE, OPARTE GŁÓWNIE O KOMUNIKACJĘ ZBIOROWĄ ORAZ RUCH PIESZY I ROWEROWY. CAŁKOWITE USUNIĘCIE RUCHU SAMOCHODOWEGO Z OBSZARU ZAMIESZKANIA

Osiedle projektowane w bezpośrednim sąsiedztwie linii tramwajowej - wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacji publicznej, bez konieczności jej rozbudowy. Oparcie rozwiązań przestrzennych i komunikacyjnych na osiedlu na priorytecie ruchu pieszego i rowerowego, z ograniczeniem do niezbędnego minimum ruchu samochodowego. Miejsca postojowe wyłącznie w garażach podziemnych, z wjazdami lokalizowanymi od zewnętrznej strony założenia - bez konieczności przejeżdżania przez przestrzeń publiczną dedykowaną pieszym i rowerzystom. Lokalizacja dotąd zdominowana przez samochody (place postojowe, manewrowe, stacja paliw, etc) - zostaje niemal całkowicie od tych pojazdów uwolniona. W obrębie osiedla jasne i klarowne połączenia piesze i rowerowe, pozwalające na wygodne poruszanie się po terenie założenia, powiązane z układem komunikacyjnym wokół osiedla. Wytworzenie nowych połączeń z terenami rekreacyjnymi Parku Tarnogajskiego. Parkingi dla rowerów, stacje ładowania rowerów elektrycznych i hulajnóg, na dojazdach do osiedla i wewnątrz garaży podziemnych - stacje ładowania samochodów elektrycznych.

## Ograniczenie ruchu kołowego

Wjazdy na parkingi podziemne zlokalizowane na zewnętrznym obwodzie osiedla, uwolnienie centrum założenia od ruchu kołowego. Ruch samochodowy w obrębie osiedla ograniczony jedynie do ruchu pojazdów specjalnych, dostaw do lokali usługowych i incydentalnych dojazdów transportowych.

## Połączenia piesze

Całość założenia oparta na bezwzględnym priorytecie ruchu pieszego. Układ komunikacyjny osiedla oparty na krzyżujących się na centralnym placu publicznym pasażach pieszych. Otwarcie nowych dojazdów i przejść dla okolicznych mieszkańców poprzez teren aktualnie całkowicie niedostępny dla takiego ruchu, w szczególności: stworzenie atrakcyjnej osi pieszo-rowerowej poprzez środek osiedla, łączącej Park Tarnogajski z ulicą Tarnogajską.

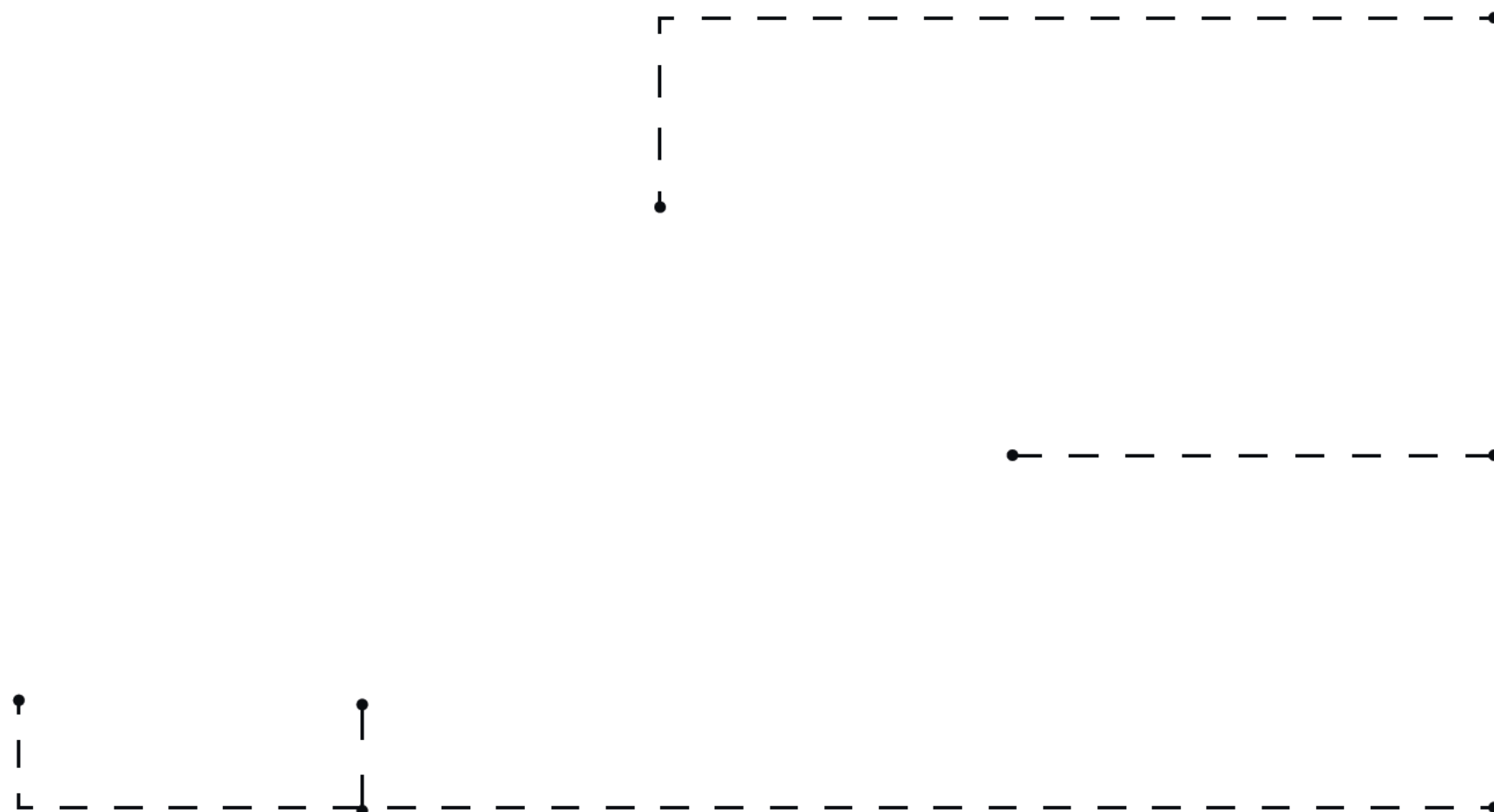
## Optymalizacja parkingów

Umieszczenie koniecznych parkingów samochodowych pod ziemią, uwalniające przyziemie od terenowych miejsc postojowych i dróg dojazdowych. Zwiększenie bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego w obrębie osiedla poprzez likwidację układów kolizyjnych z pojazdami samochodowymi. Skrócenie dróg dojazdowych do parkingów poprzez lokalizację wjazdów na obwodowych ścianach kwartałów.





# Mobilność



Strategiczne położenie przy obwodnicy śródmiejskiej, na styku z powstającą Aleją Wielkiej Wyspy. Lokalizacja, której znaczenie i potencjał (także komunikacyjny, rozumiany jako łatwy dostęp do innych obszarów miasta) zdecydowanie wzrasta w obliczu realizacji połączenia z zachodnim Wrocławiem poprzez budowę mostów w kierunku Biskupina i Sępolna. Miejsce gdzie zaczyna się (i kończy) blisko dwukilometrowy odcinek prowadzony przez tereny zielone pomiędzy korytami Oławy i Odry. Projektowana przy Alei Armii Krajowej dominanta w roli symbolu wjazdu do zurbanizowanej części miasta.

Zapewnienie dróg rowerowych, wygodnych rowerowni (zarówno wewnątrz budynków jak i wiat zewnętrznych) oraz strategicznie rozmieszczonych stojaków na rowery. Część rowerowni wyposażona w infrastrukturę techniczną ułatwiającą eksploatację pojazdów: mycie, podstawowe naprawy, pompowanie kół, ładowanie rowerów i hulajnóg elektrycznych. Uzupełnienie brakujących odcinków dróg rowerowych w sąsiedztwie osiedla (Tarnogajska, Bogedaina).

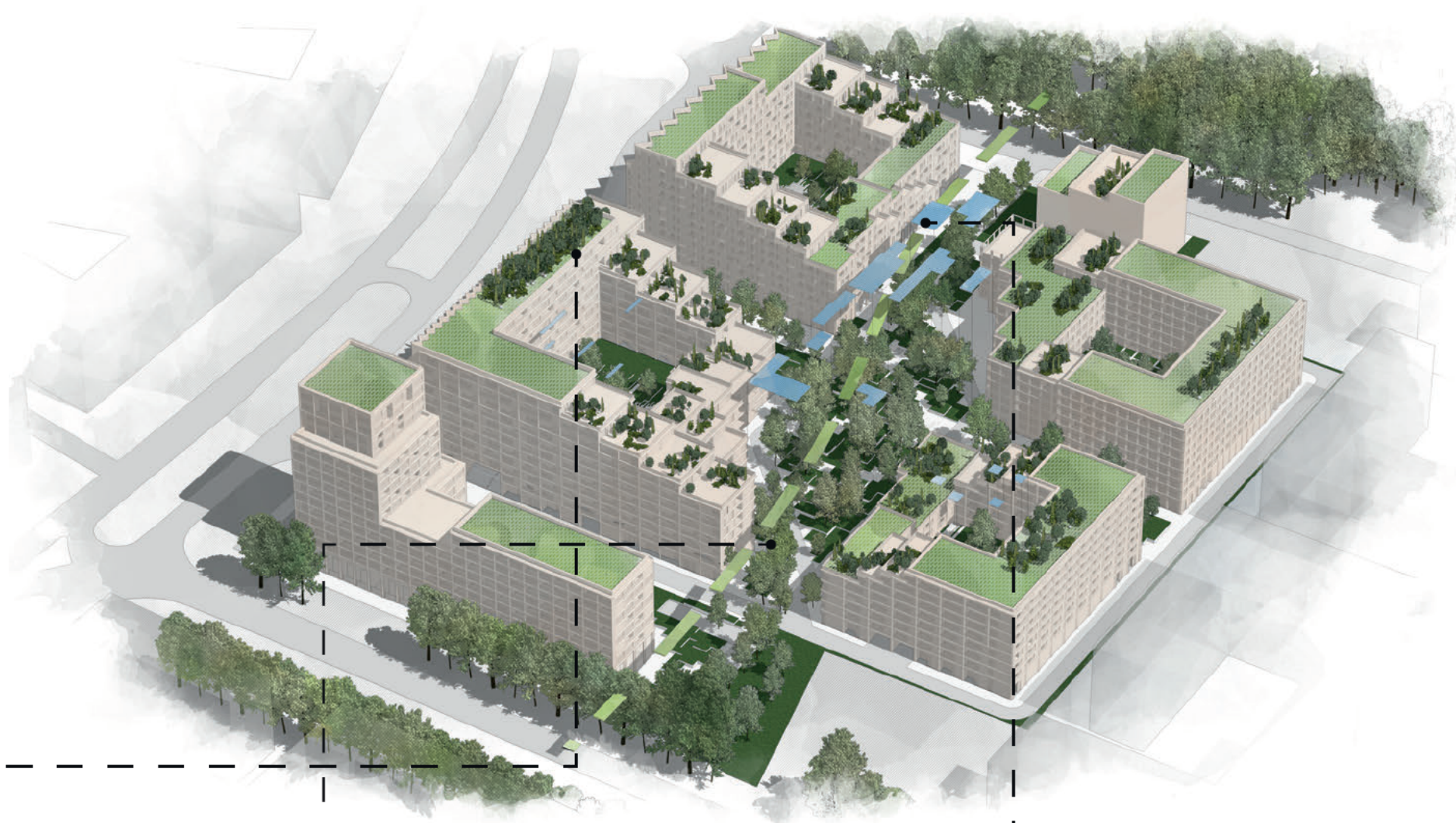
Założenie projektowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej komunikacji publicznej: tramwajowej i autobusowej. Oznacza to zarówno wygodę dla przyszłych mieszkańców i ograniczenie korzystania przez nich z transportu indywidualnego, jak i optymalne wykorzystanie istniejącej miejskiej infrastruktury, bez konieczności jej rozbudowy. Przebudowa sąsiadujących z osiedlem pasów drogowych ulic Bogedaina i Tarnogajskiej, zapewniająca m.in. wygodne dojścia do przystanków komunikacji miejskiej.





## KSZTAŁTOWANIE UROZMAICONEJ ARCHITEKTURY ZAPEWNIAJĄCEJ ROZPOZNAWALNOŚĆ OSIEDLA

Rozwiązania przestrzenne i materiałowe ograniczające niekorzystny wpływ zabudowy na środowisko. Wszystkie budynki z zielonymi dachami, w znacznej części ekstensywnymi, z dużą pojemnością retencyjną. Ograniczanie efektu miejskich wysp ciepła. Przestrzeń publiczna osiedla pomiędzy budynkami - uwolniona od ruchu samochodowego, w znacznej części przeznaczona na zieleni. Nowe nasadzenia drzew, w tym szpaler przy ulicy Tarnogajskiej, nasadzenia wzdłuż Bogedaina i przede wszystkim - szeroki pas zielni na osi wschód-zachód poprowadzonej przez centrum założenia, z szerokim otwarciem w stronę Parku Tarnogajskiego. Ogrody deszczowe - retencyjne, bioróżnorodne nasadzenia, ogrody sąsiedzkie na dachach budynków. Infrastruktura wspierająca bytowanie zwierząt - budki dla ptaków, owadów, zespoły ulti na dachach, tereny zielone tworzące przyjazny dla nich ekosystem. Wspomaganie układu elektroenergetycznego osiedla poprzez instalacje fotowoltaiczne instalowane na dachach budynków. Wykorzystanie wody opadowej do celów gospodarczych i podlewania zieleni.



### Zielona wyspa

Minimalizacja efektu miejskiej wyspy ciepła poprzez zastosowanie zielonych dachów i tarasów. Ograniczenie terenów utwardzonych (brak parkingów terenowych i dróg dojazdowych do nich), maksymalizacja terenów zielonych, powtórne wprowadzanie wody opadowej do obiegu (podlewanie wodą gromadzoną w zbiornikach, ogrody deszczowe).

### Zielone połączenia

Utworzenie zielonej osi przebiegającej przez osiedle, łączącej ulicę Tarnogajską, poprzez centralny plac osiedla, z Parkiem Tarnogajskim. Szpalery drzew wzdłuż remontowanych/budowanych dróg publicznych: Tarnogajskiej i Bogedaina.

### Retencja wody

Magazynowanie wody opadowej i jej ponowne wykorzystywanie. Wspomaganie lokalnego obiegu wody opadowej, bez jej odprowadzania do miejskiego układu kanalizacyjnego: rozwiązania i instalacje rozsączające i odparowujące (lokalny powrót wody do środowiska), podlewanie zieleni, retencyjne dachy zielone, ogrody deszczowe.





## • Energia słoneczna

Wykorzystanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków do produkcji energii elektrycznej. Optymalizacja układu elektroenergetycznego osiedla, zapewnienie energii do wspomagania instalacji grzewczej osiedla, a także stacji ładowania pojazdów elektrycznych. W miarę dostępności technologii – zapewnienie lokalnego magazynowania energii elektrycznej.

## • Ogródki sąsiedzkie

Ogródki i miejsca upraw na dachach budynków – tzw. „urban farming”, tarasy społeczne. Rozwiązanie korzystne środowiskowo, a także wspierające budowę wspólnot sąsiedzkich, świadomości ekologicznej dzieci, etc

## • Bioróżnorodność

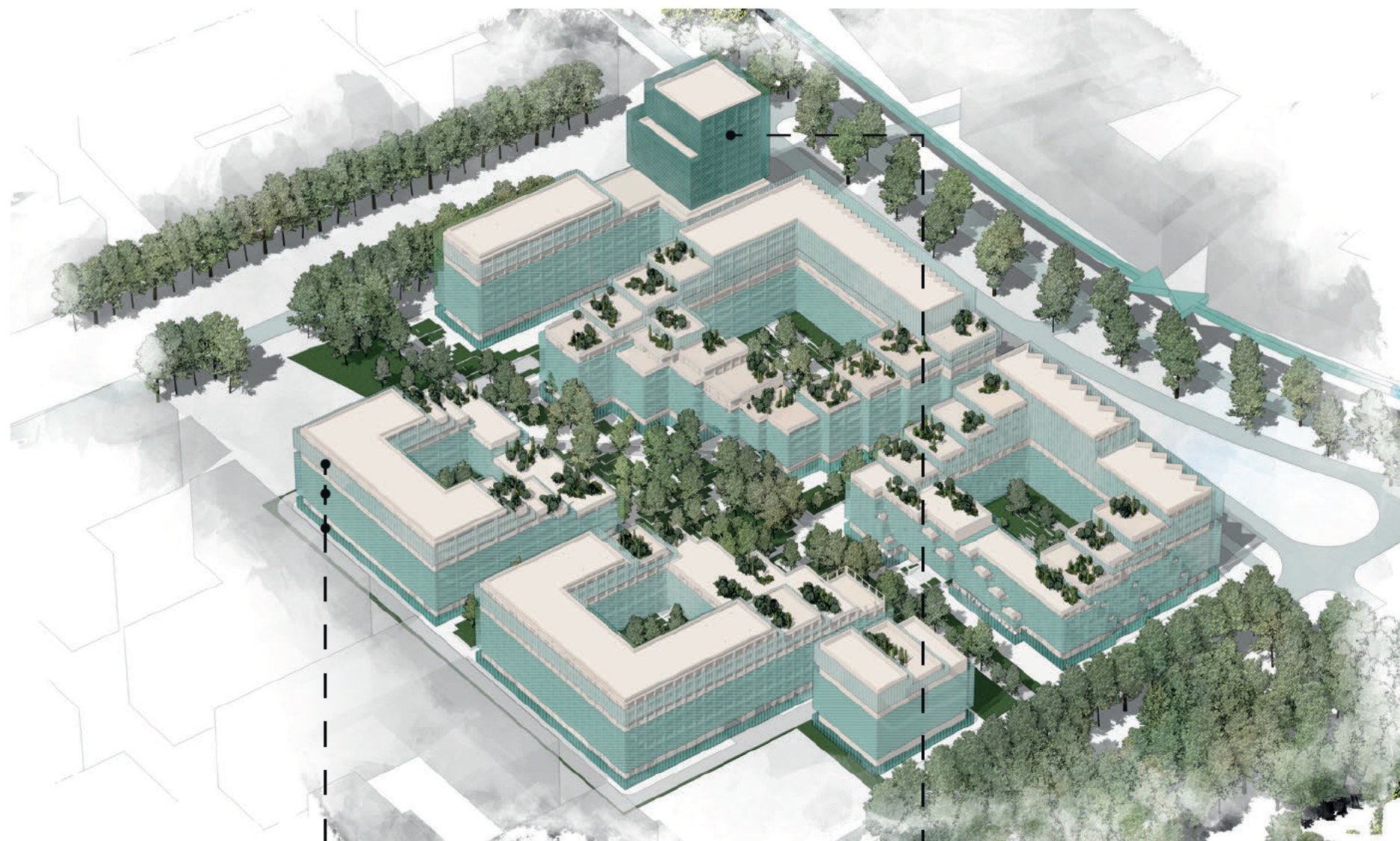
Różnorodne nasadzenia, przede wszystkim realizowane w oparciu o rodzime, odporne gatunki o różnych wielkościach i charakterze, tworzące trwałe ekosystemy, zapewniające warunki bytowania dla ptaków i owadów. Połączenie planowanych terenów zielonych na osiedlu z ekosystemem Parku Tarnogajskiego.





## Architektura

Architektura projektowanego osiedla ma być jednym z jego głównych wyróżników, podkreślając miastotwórcze rozwiązania całego założenia. Forma w sposób rzeczywisty wypełniona treścią, nie stanowiącą li tylko atrakcyjnej fasady dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Wygląd budynków, rozwiązania formalne - kształtowane racjonalnie, użytecznie, bez zbędnych dekoracji. Osiedle w założeniu ma stać się nie tylko pełnoprawnym fragmentem tkanki miejskiej, ale także architektoniczną wizytówką miasta, wyraźnym i rozpoznawalnym znakiem jego aspiracji. Architektura ma podkreślać ekologiczne aspekty osiedla, a jednocześnie mieć zdecydowanie wielkomiejski charakter, z mocną dominantą przestrzenną w postaci wieżowego budynku w północno-zachodnim narożniku terenu, na zamknięciu ważnych osi widokowych. Ma się odwoływać do wrocławskiej tradycji, ale jednocześnie być jednoznacznie nowoczesna i skierowana w przyszłość.



### Klasyczne proporcje i podziały elewacji

Wszystkie skierowane ku przyległym ulicom elewacje budynków mają klasyczne proporcje i podziały (baza/ rozwinięcie/ zwieńczenie), podkreślające wielkomiejski charakter zabudowy, w szczególności - wysokie i funkcjonalne, usługowe partery.

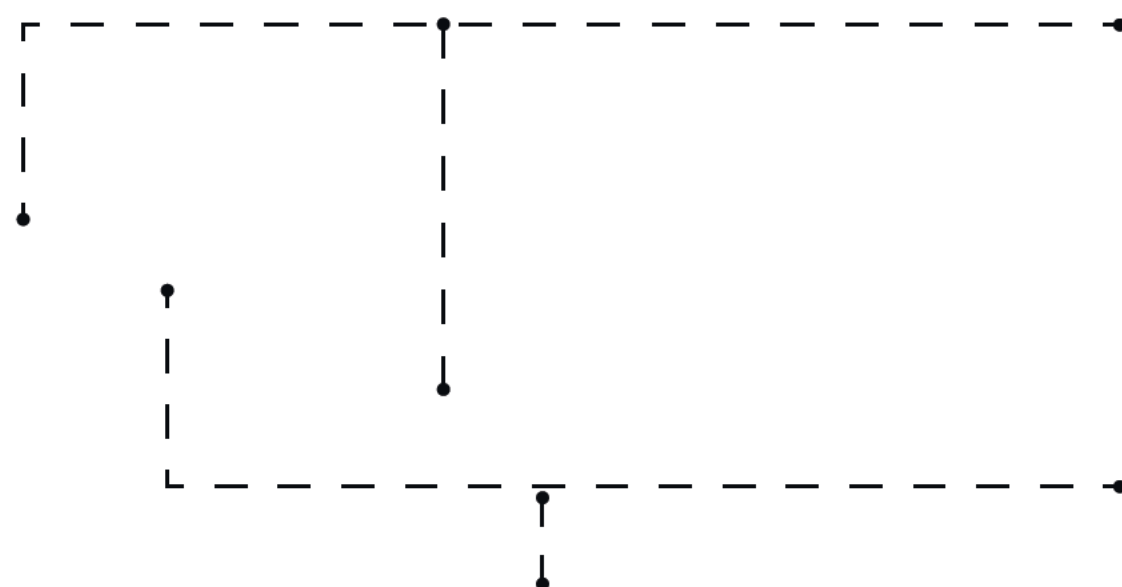
### Dominanta

Budynek u zbiegu Alei Armii Krajowej oraz ulicy Tarnogajskiej - projektowany jako identyfikująca, lokalna dominanta, a także wyraźny znak w przestrzeni Wrocławia, w przebiegu Obwodnicy Śródmiejskiej - znak przejścia pomiędzy zurbanizowanymi terenami na zachód od osi ulicy Krakowskiej i zielonymi, parkowymi obszarami międzyrzecza Odry i Oławy po jej stronie wschodniej. Zlokalizowany na zamknięciu osi widokowej ulicy Pięknej, i jednocześnie na przełamaniu/łuku Alei Armii Krajowej, naprowadzającym na realizowany Most Wschodni.





# Architektura



Klinkier jako materiał elewacyjny – estetyczny, trwały i wysokiej jakości produkt. Tradycyjny dla architektury Wrocławia, zastosowany we współczesnej architekturze, często w nieoczywistych układach – ma być charakterystycznym znakiem rozpoznawczym dla projektu. Łączony z innymi materiałami o nowoczesnym, nieco industrialnym wyrazie (szkło/stal/aluminium) stanowi o współczesnym odbiorze projektowanych budynków.

Zróżnicowana, niemonotonna architektura osiedla, oparta jednak na wyraźnie czytelnym i spójnym języku architektonicznym. Indywidualne podejście do projektowania poszczególnych budynków, zapewniające rozpoznawalność i identyfikację z miejscem. Charakter fasad zależny od ich ekspozycji (formalny i wielkomiejski od strony zewnętrznej, nieformalny-sąsiedzki od strony wnętrza zespołu). Tarasowe układy dynamizują bryły i zmniejszają – w wybranych obszarach – skalę zabudowy.

Duże przeszklenia, jako kontrpunkt dla ciężkiego, solidnego materiału elewacyjnego, jakim jest klinkier. Duże okna zapewniające zarówno odpowiednie nasłonecznienie mieszkań, jak i widoki ich mieszkańcom. Wyraźna i czytelna, regularna siatka loggii i okien typu porte-fenetre, decydująca o charakterze budynków i rytmie elewacji. Opadające ku centrum założenia tarasy – uatrakcyjnijające projekt i zapewniające mieszkańcom dodatkową przestrzeń rekreacyjną.

Dbłość o detal rozumiana jako staranne, racjonalne i estetyczne rozwiązywanie problemów i zagadnień technicznych, a nie dodawanie budynkom zbędnych ornamentów i dekoracji. Najwyższe jakościowo rozwiązania materiałowe powiązane z rzetelnym rzemiosłem budowlanym.







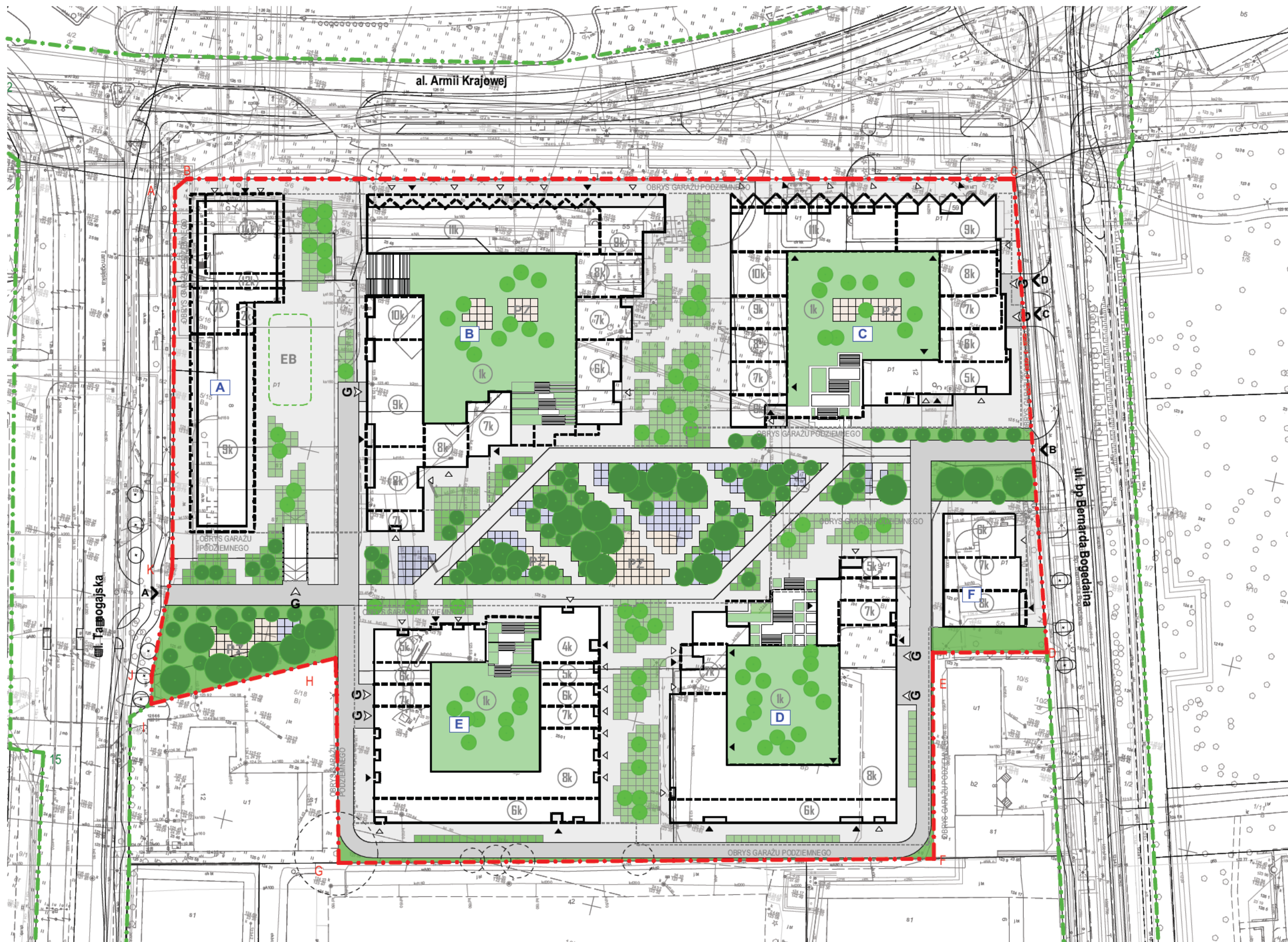
## **PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

ZGODNIE Z ART. 6 PKT 2 PPKT 1, 2, 3 USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI  
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH









- LEGENDA:**
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - BUDYNE PROJEKTOWANY OBRYŚ PRZYZ EMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYŚ WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
  - ZJAZD PUBLICZNY WG ODRĘBNEGO OPRAWOWANIA
  - POWIERZCHNIA UTWARDZONA (NA POZIOMIE TERENU) - KOSTKA BETONOWA CHODNIK | JEZDNIĄ
  - ZIELEŃ NA GRUNCIE
  - ZIELEŃ NA STROPIE (W TYM DOJŚCIA, MAŁA ARCHITEKTURA)
  - MIĘSCA LOKALIZOWANIA PLACU ZABAW
  - WODA POWIERZCHNIOWA NA TERENIE
  - PROJEKTOWANE NASADZENIA
  - DRZEWO DO ZACHOWANIA
  - STREFA LOKALIZACJI CZASOWEGO EKOBAZARU

Teren inwestycji zlokalizowany jest w kwartale ulic Tarnogajskiej, al. Armii Krajowej i ul. Bogedaina, bezpośrednio przy Parku Tarnogajskim. W miejsce aktualnej zdekapitalizowanej i chaotycznej zabudowy poprzemysłowej zaprojektowano zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie śródmiejskiej. Projekt oparty o kwartałowy układ urbanistyczny (tworzony przez budynki B, C, D i E, uzupełniony dwoma budynkami zlokalizowanymi wzdłuż ulic Tarnogajskiej (budynek A) oraz Bogedaina (D)).

Zaprojektowano centralny publiczny placem o funkcji reprezentacyjno – rekreacyjnej, nanizany na oś wschód zachód założenia, wzdłuż której przewidziano ciąg pieszo rowerowy, łączący ulicę Tarnogajską z przestrzenią parku po drugiej stronie projektowanego osiedla.

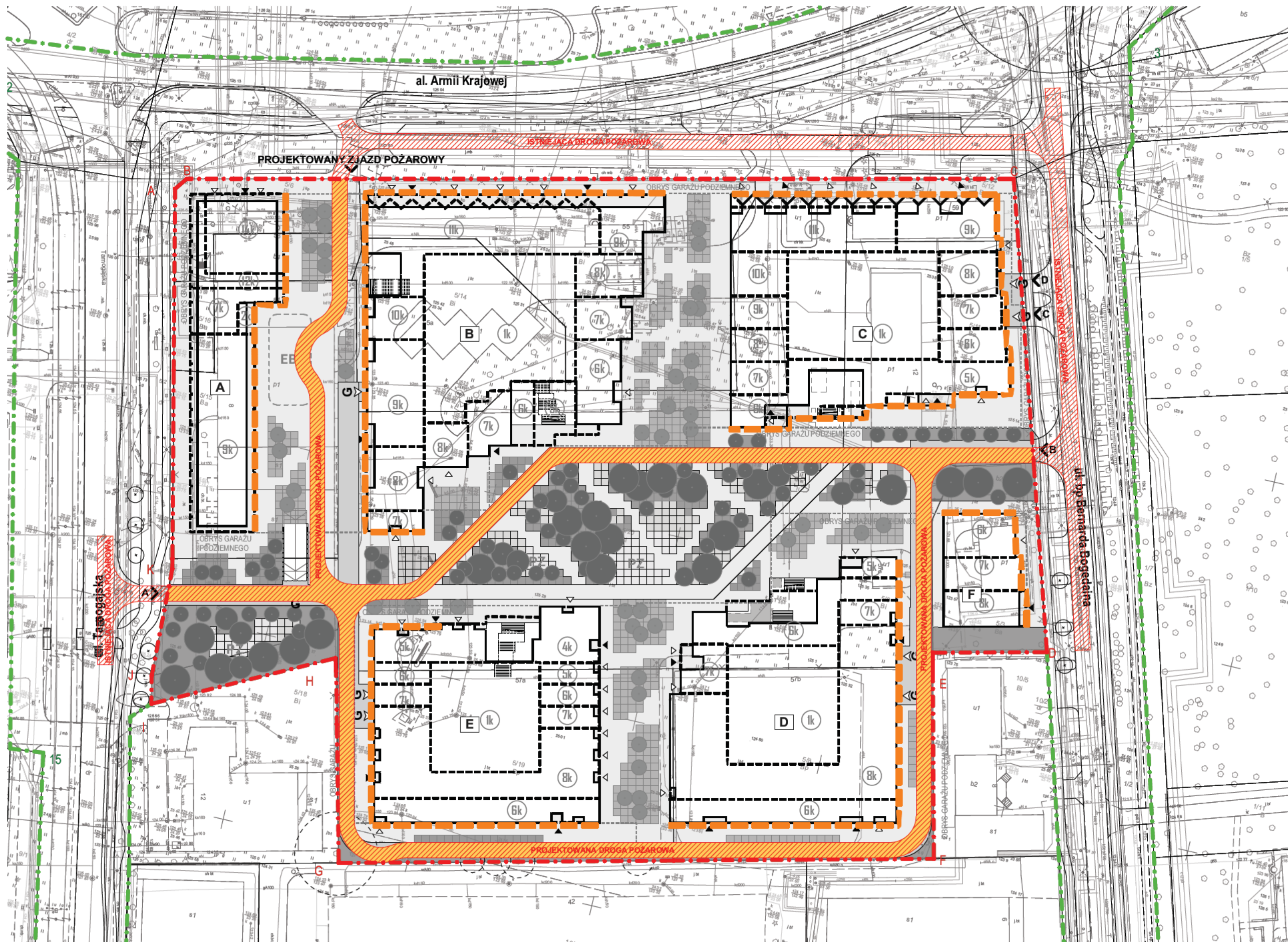
W eksponowanym narożniku północno zachodnim zlokalizowano dominantę w postaci punktowego wyniesienia części budynku A do wysokości 14 kondygnacji nadziemnych, z których dwie najwyższe jeszcze zdecydowanie podwyższono. Wytworzono wyraźną, wielkomięską urbanistyczną obudowę alei Armii Krajowej oraz ulic Tarnogajskiej i Bogedaina, jednocześnie obniżając uskokowo zabudowę w kierunku centralnym, uzyskując bardziej kameralną skalę wnętrza założenia.

Dziedzińce kwartałów, wyniesione o kondygnację w górę, otwierają się wszystkie w stronę centralnego placu, zapewniając ogólnodostępne przestrzenie rekreacyjne o charakterze półpublicznym. Gradację dostępności przestrzeni uzyskano za pomocą środków przestrzennych, bez stosowania jakichkolwiek fizycznych ogrodzeń.

Partery wszystkich budynków przeznaczone przede wszystkim pod funkcje usługowe, garaże na tym poziomie ukryte zostały za usługowymi frontami, pod dziedzińcami kwartałów.

Ruch kołowy na osiedlu ograniczony do minimum, poprzez lokalizację wjazdów do garaży od zewnętrznych stron projektowanego zespołu – na placu centralnym dopuszczalny jest wyłącznie ruch pojazdów serwisowych i uprzywilejowanych oraz w wyznaczonych porach – dostawy do lokali usługowych.





- LEGENDA:**
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - 7k BUDYNE PROJEKTOWANY OBRYŚ PRZYZ EMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYŚ WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - A OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - ▶ WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - ▶ WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - ▶ WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
  - ▶ ZJAZD PUBLICZNY WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
  - PROJEKTOWANA DROGA POŻAROWA W OBRĘBIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
  - ISTNIEJĄCA DROGA POŻAROWA W OBRĘBIE INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ (DROGI PUBLICZNEJ)
  - ODCINKI ELEWACJI CHRONIONE DROGAMI POŻAROWYMI

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

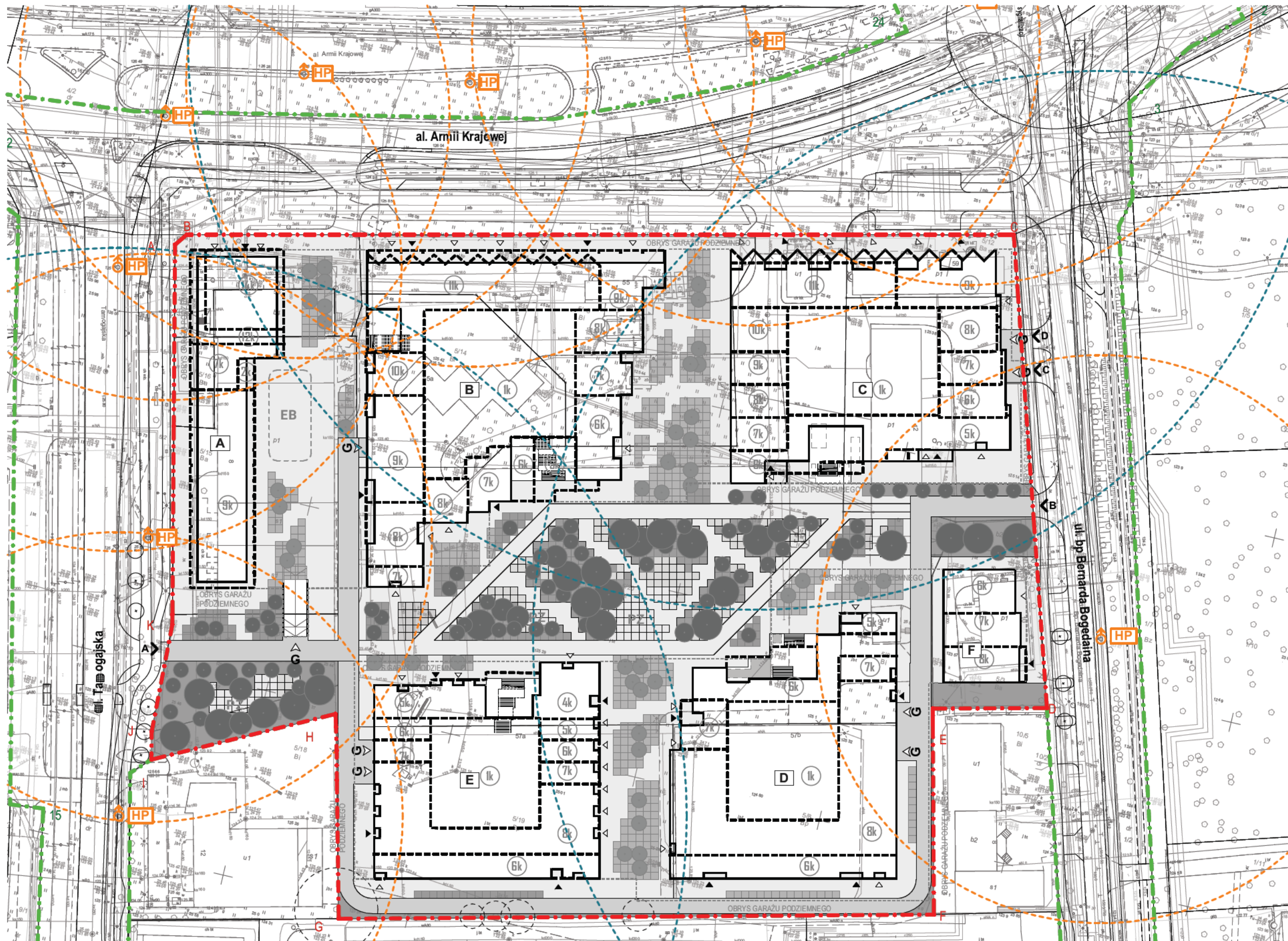
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

### R3. SCHEMAT OBSŁUGI POŻAROWEJ

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

skala 1:1000





- LEGENDA:**
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - 7k BUDYNEK PROJEKTOWANY OBRYŚ PRZYZ EMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYŚ WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - A OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
  - ZJAZD PUBLICZNY WG ODREBNEGO OPRACOWANIA
  - HP ISTNIEJĄCY HYDRANT ZEWNĘTRZNY W ODLEGŁOŚCI 75M
  - ZASIĘG HYDRANTU O ZAKRESIE 75M
  - ZASIĘG HYDRANTU O ZAKRESIE 150M

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

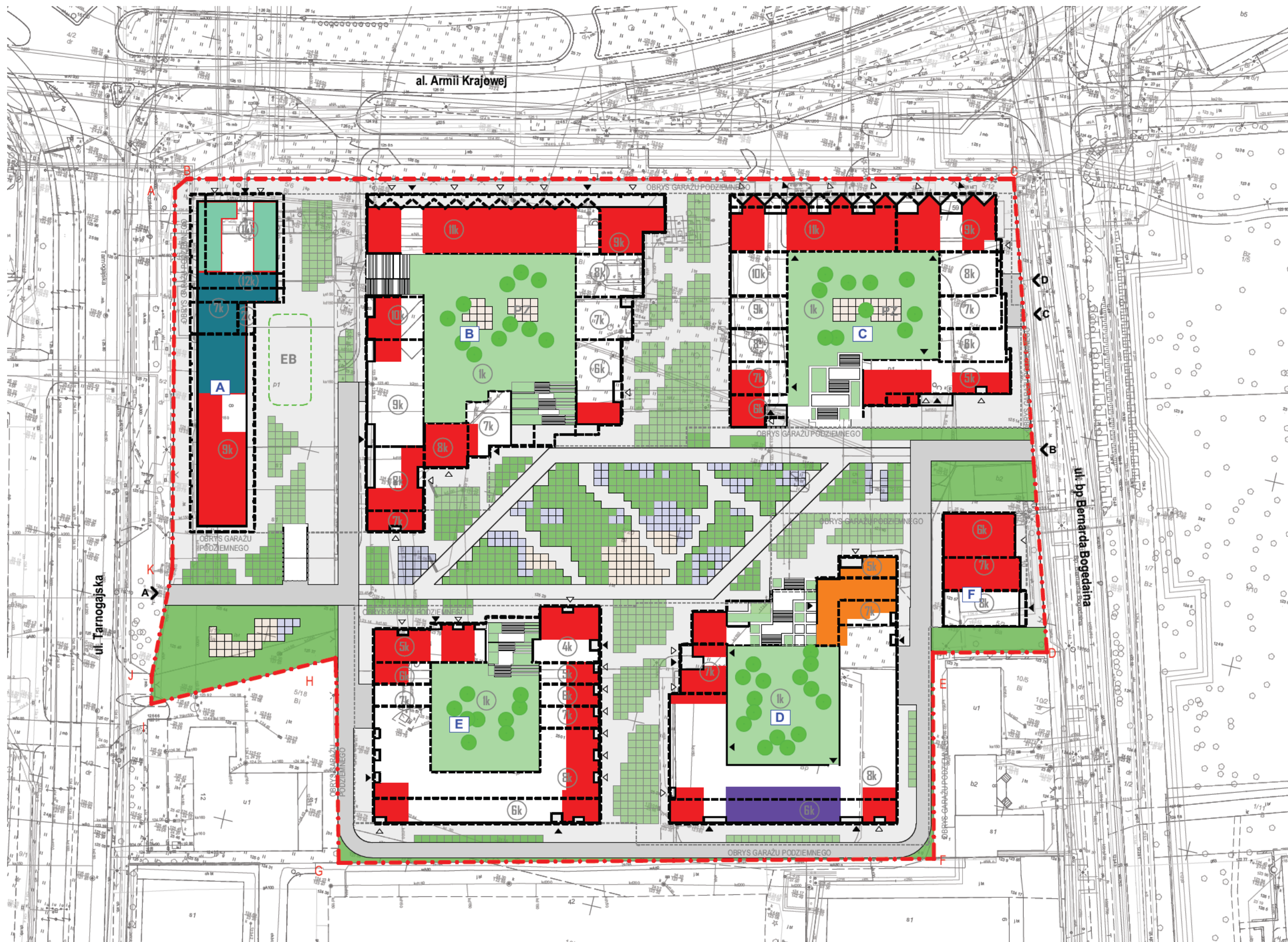
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R4. SCHEMAT PRZECIWPOŻAROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

skala 1:1000





- LEGENDA:**
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - BUDYNEK PROJEKTOWANY OBRYŚ PRZYZ EMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYŚ WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
  - ZJAZD PUBLICZNY WG ODRĘBNEGO OPRAWOWANIA
  - POWIERZCHNIA UTWARDZONA (NA POZIOMIE TERENU) - KOSTKA BETONOWA CHODNIK | JEZDNIĄ
  - ZIELEŃ NA GRUNCIE
  - ZIELEŃ NA STROPIE (W TYM DOJŚCIA, MAŁA ARCHITEKTURA)
  - LOKALIZACJA LOKALI USŁUGOWYCH
  - BIBLIOTEKA
  - PRZEDSZKOLE
  - BIURA CO-WORKING
  - HALA TARGOWA

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

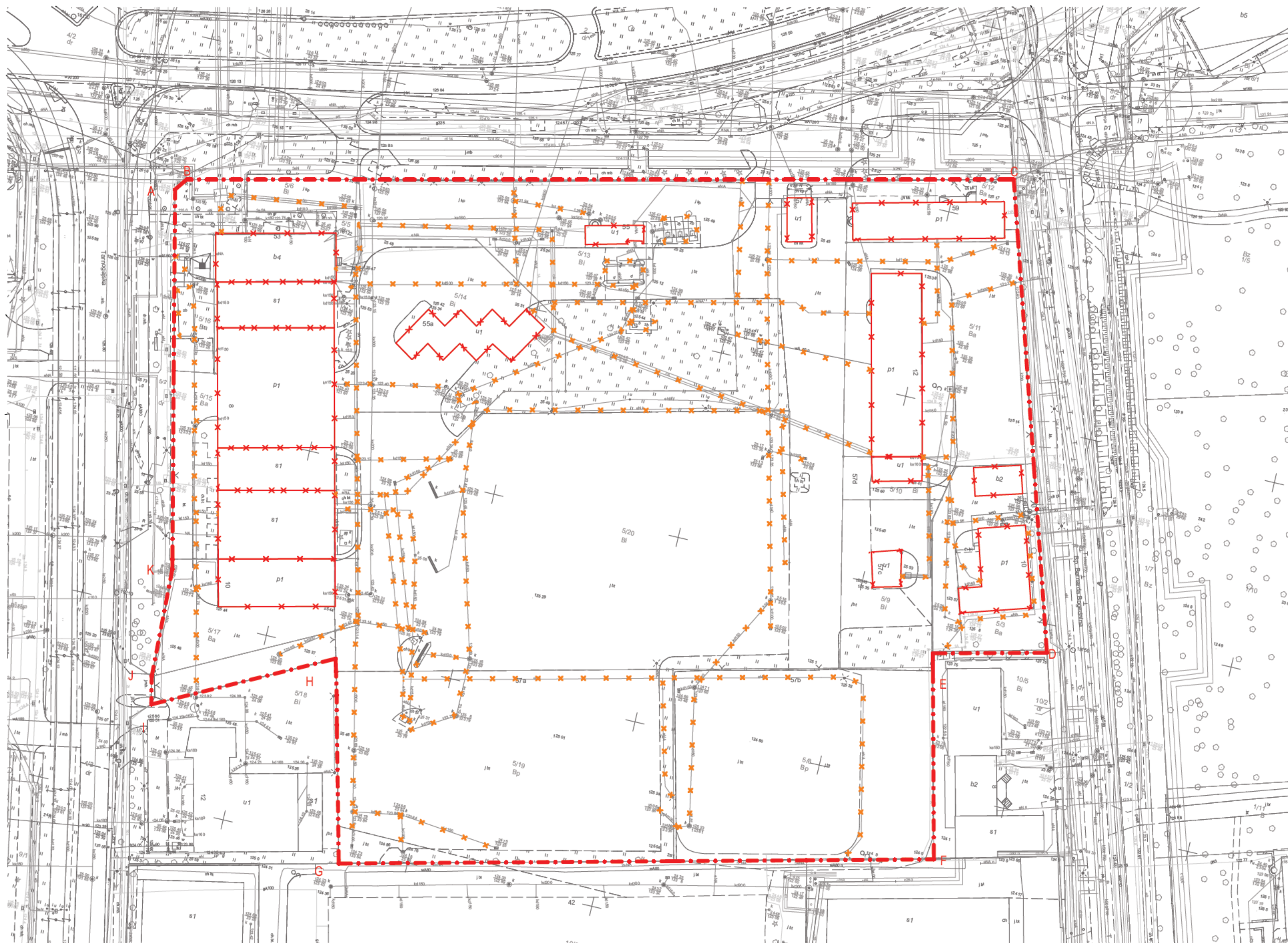
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R5. SCHEMAT ROZMIESZCZENIA USŁUG

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

skala 1:1000





# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- ✕ ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO WYBURZENIA
- ✕ ISTNIEJĄCE INSTALACJE DO LIKWIDACJI

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

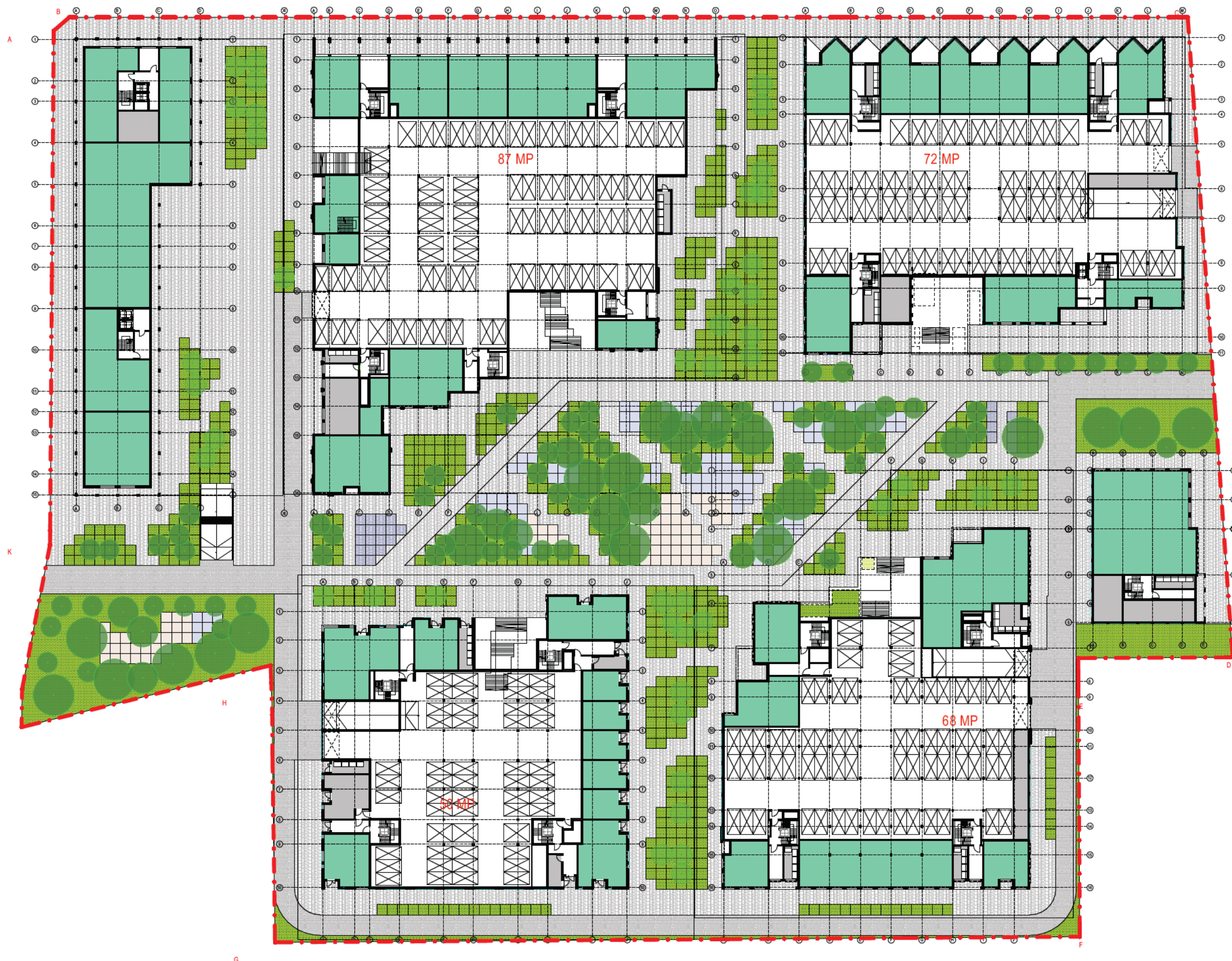
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R6. SCHEMAT WYBURZEŃ / ROZBIÓREK

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

skala 1:1000





- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - KAWALERKI
  - MIESZKANIA 2-POKOJOWE
  - MIESZKANIA 3-POKOJOWE
  - MIESZKANIA 4-POKOJOWE
  - MIESZKANIA 5-POKOJOWE
  - USŁUGI
  - POMIESZCZENIA TECHNICZNE

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

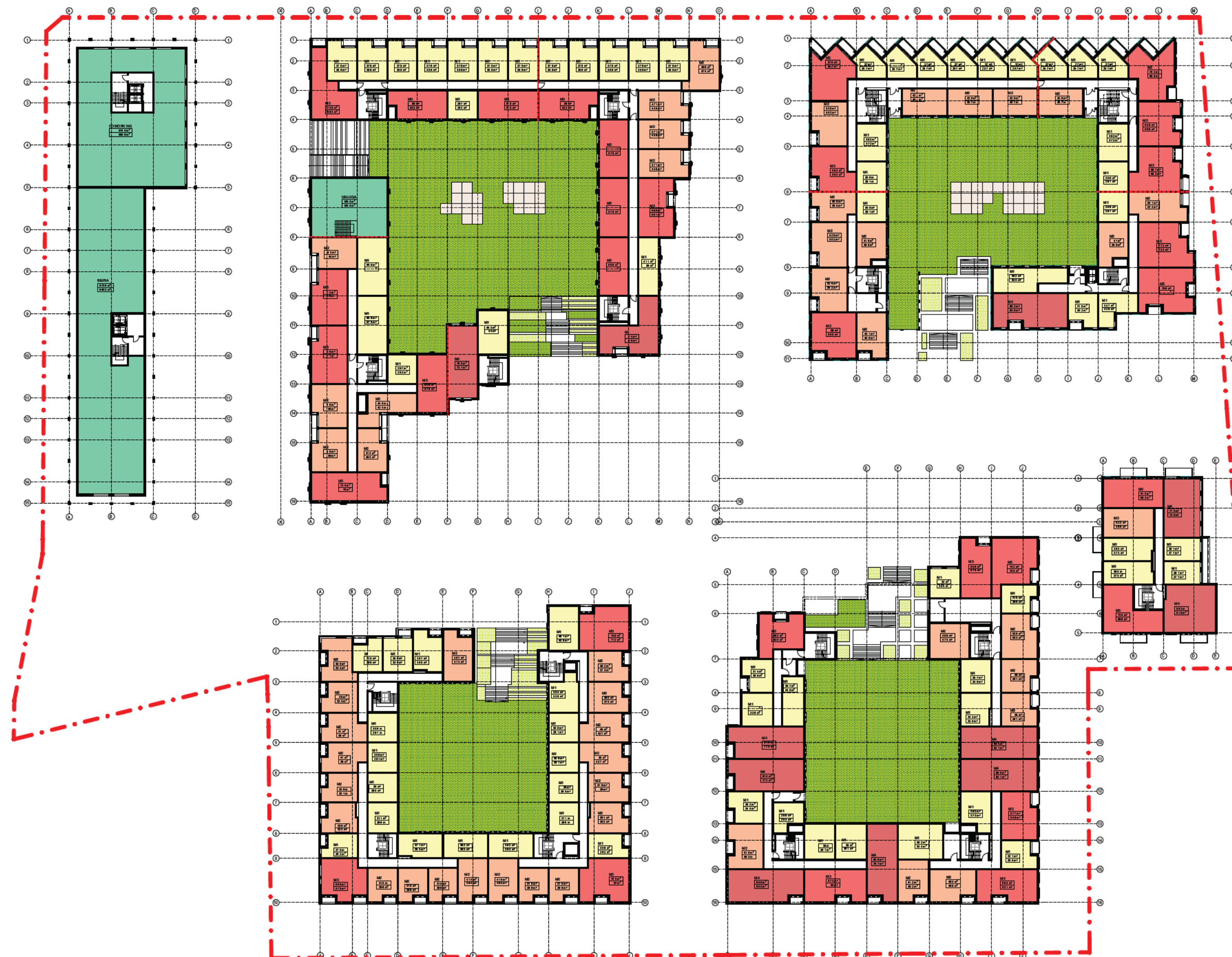
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R7. RZUT PARTERU

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

skala 1:750

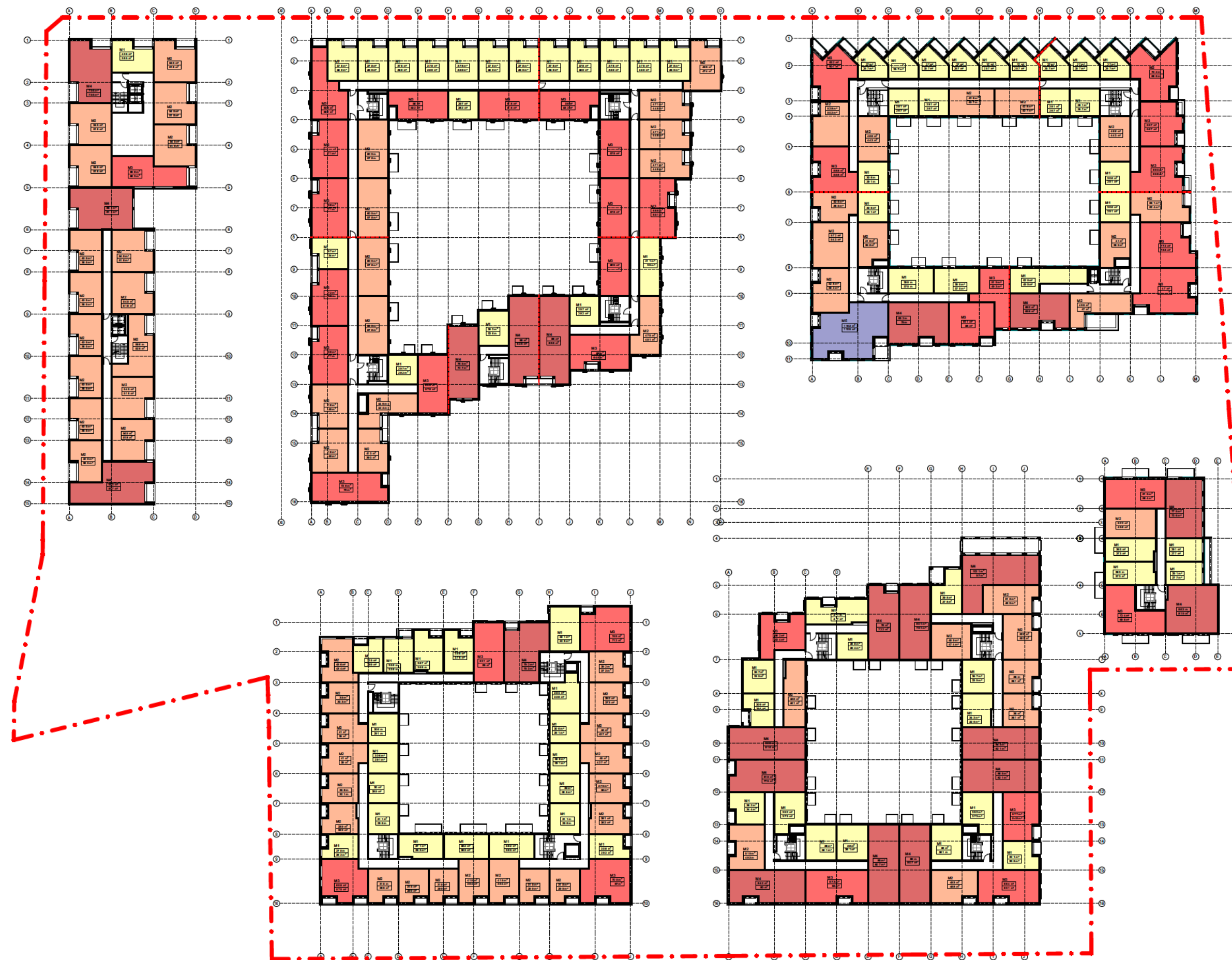




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

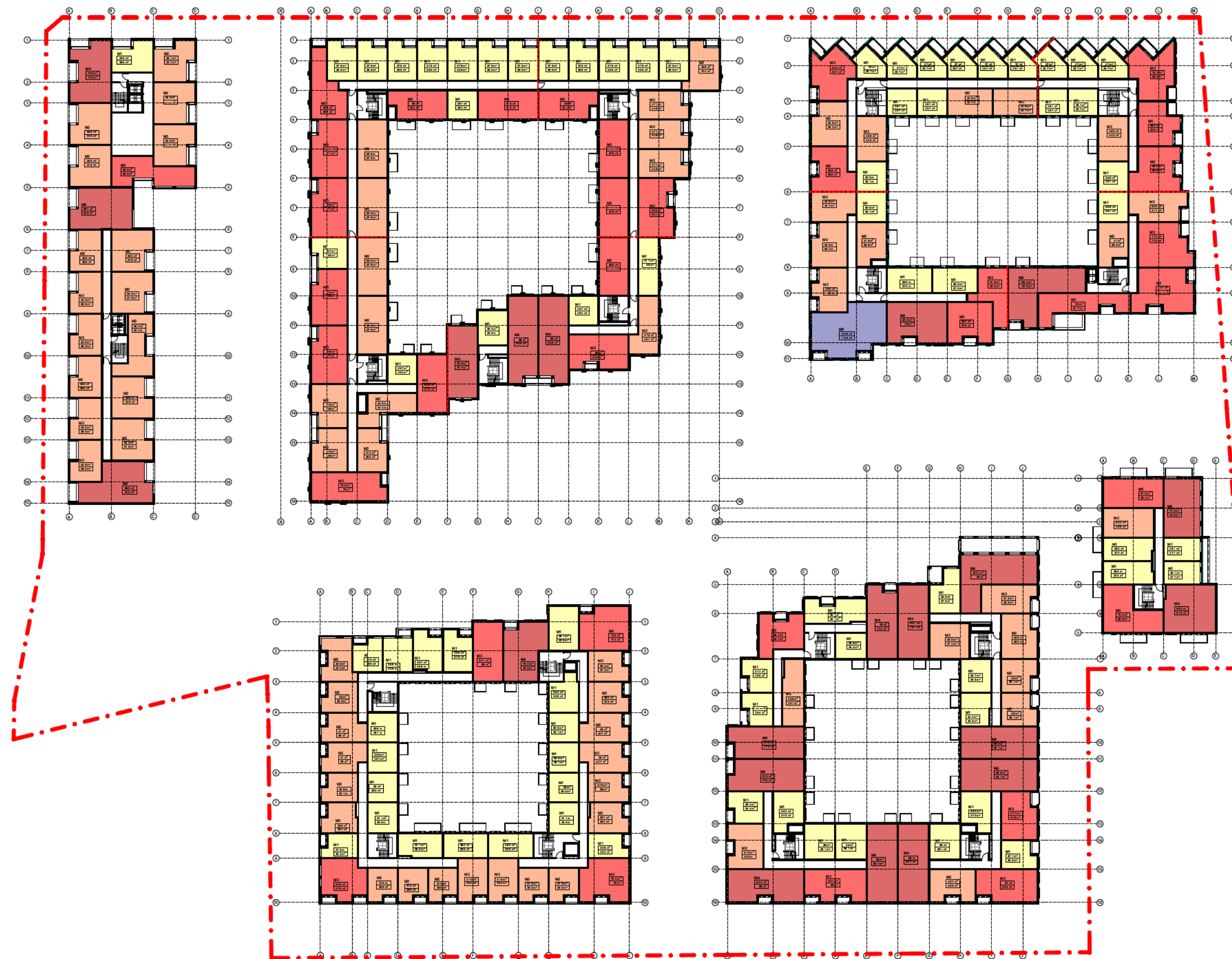




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

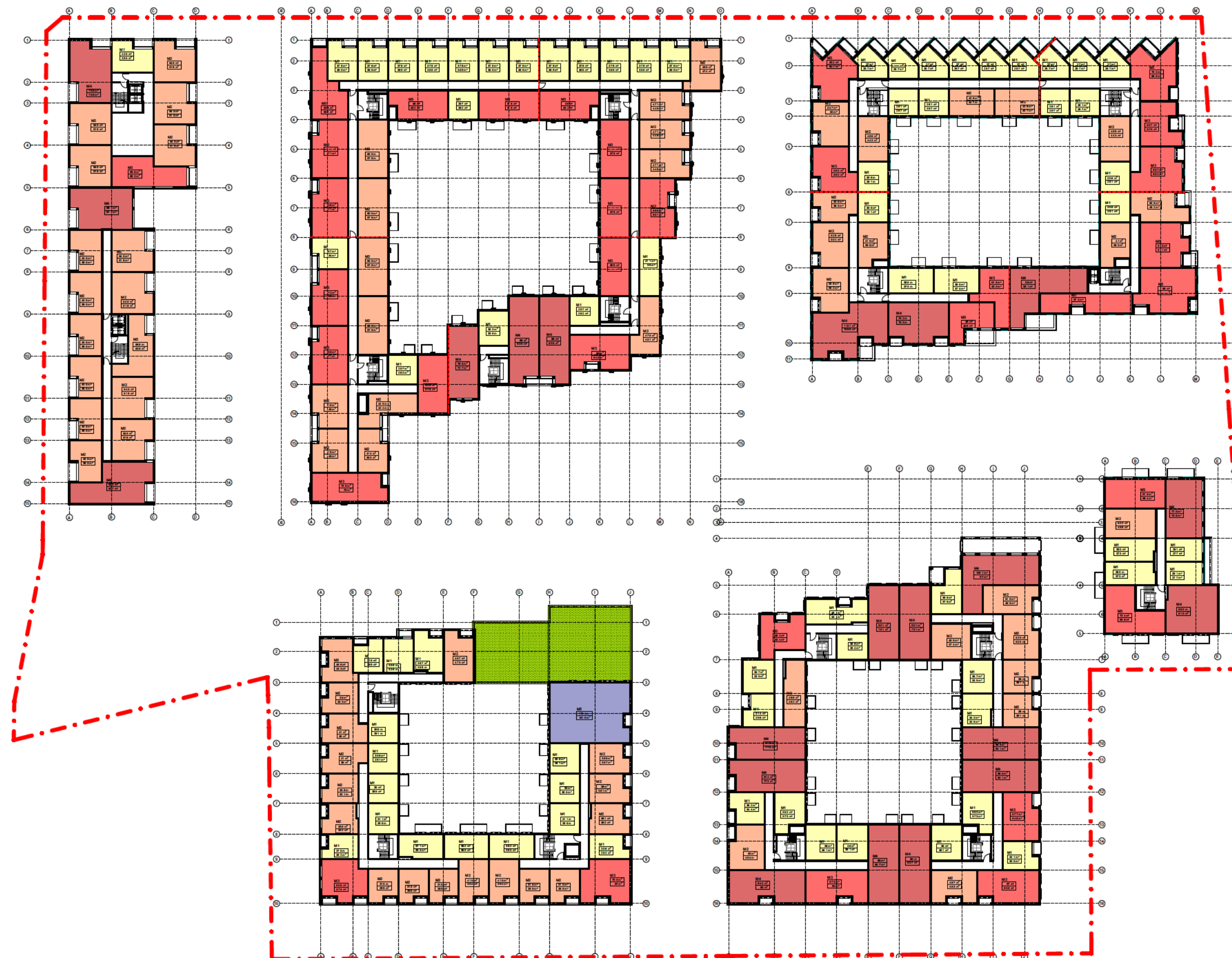




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

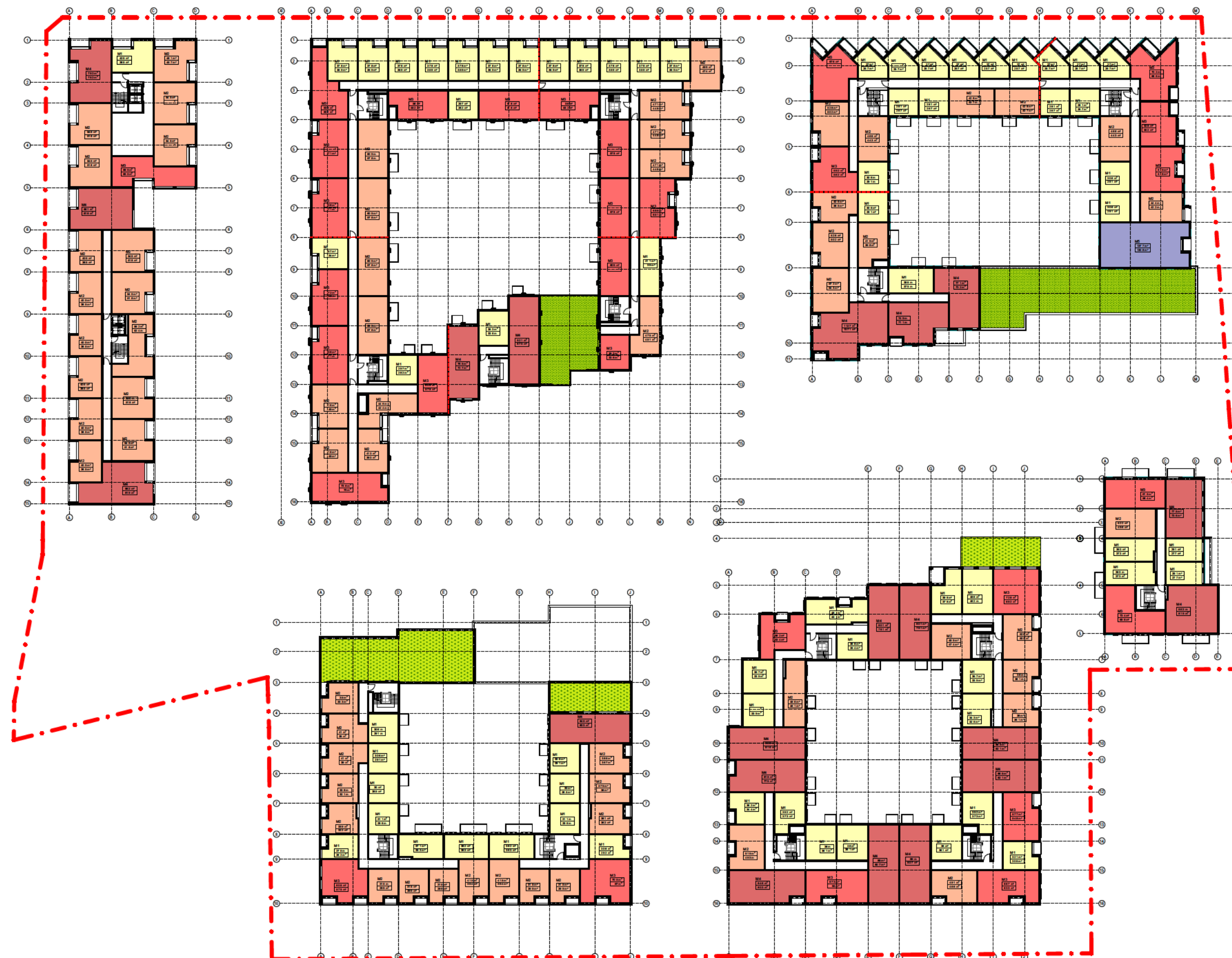




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

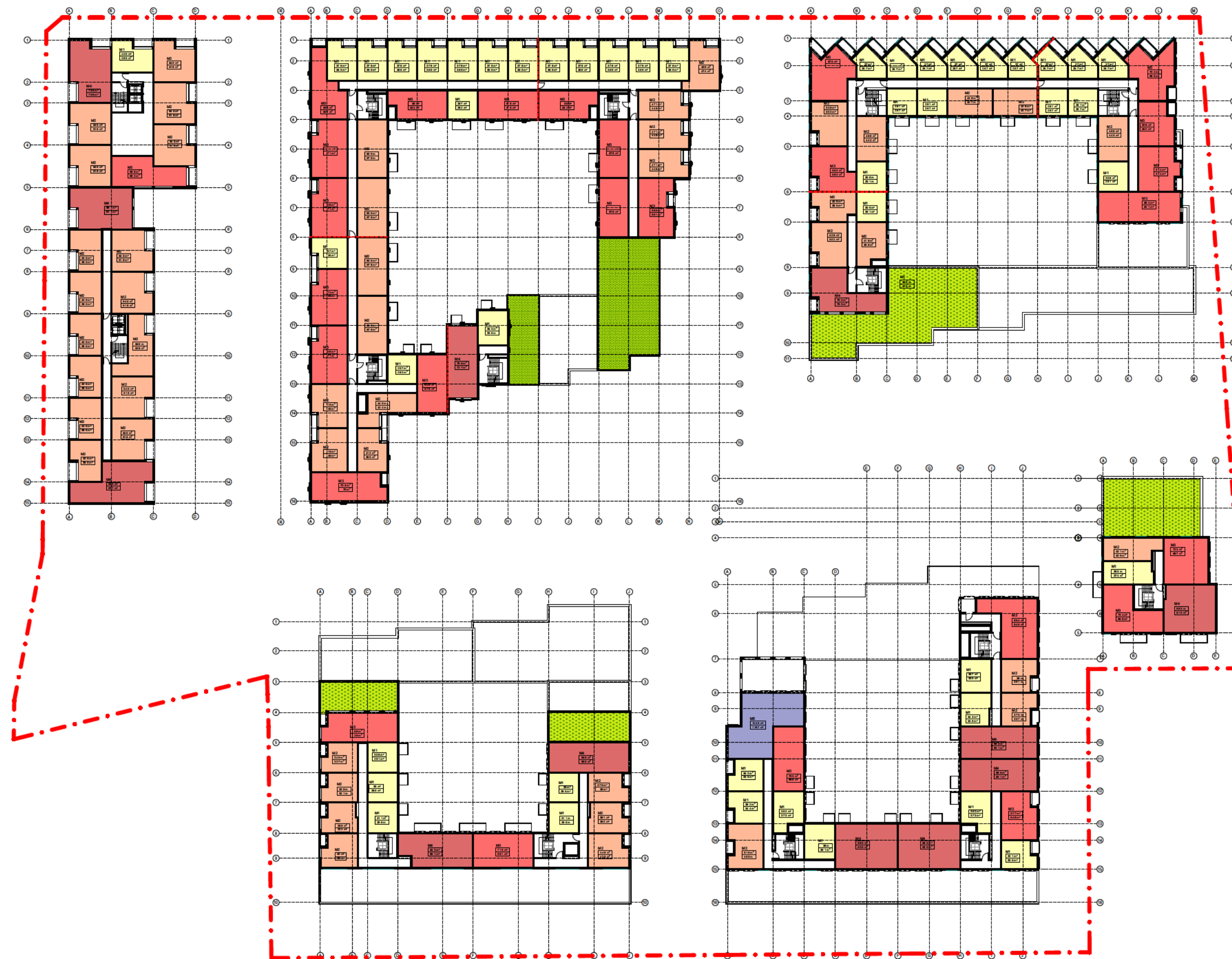




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE





# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

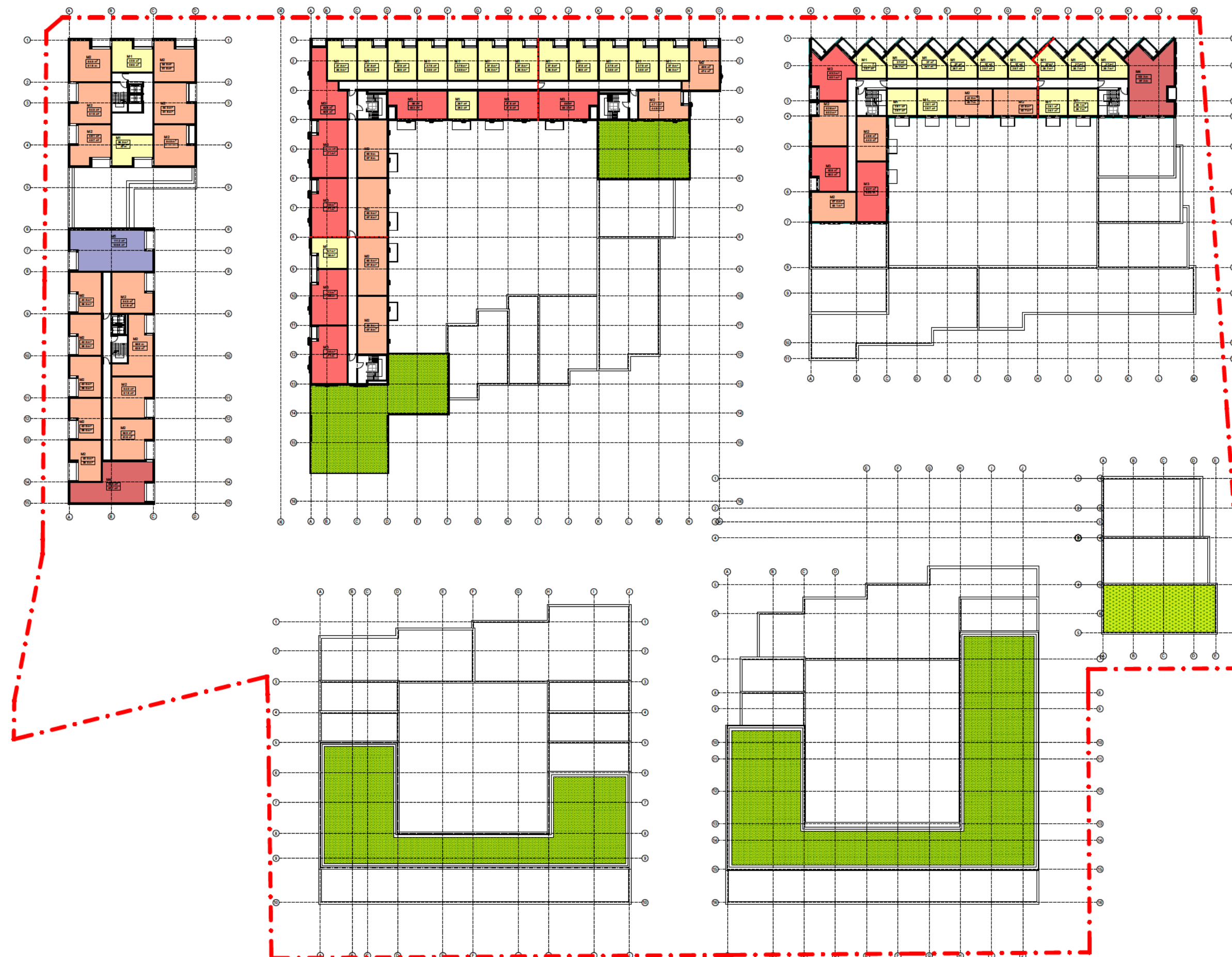




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

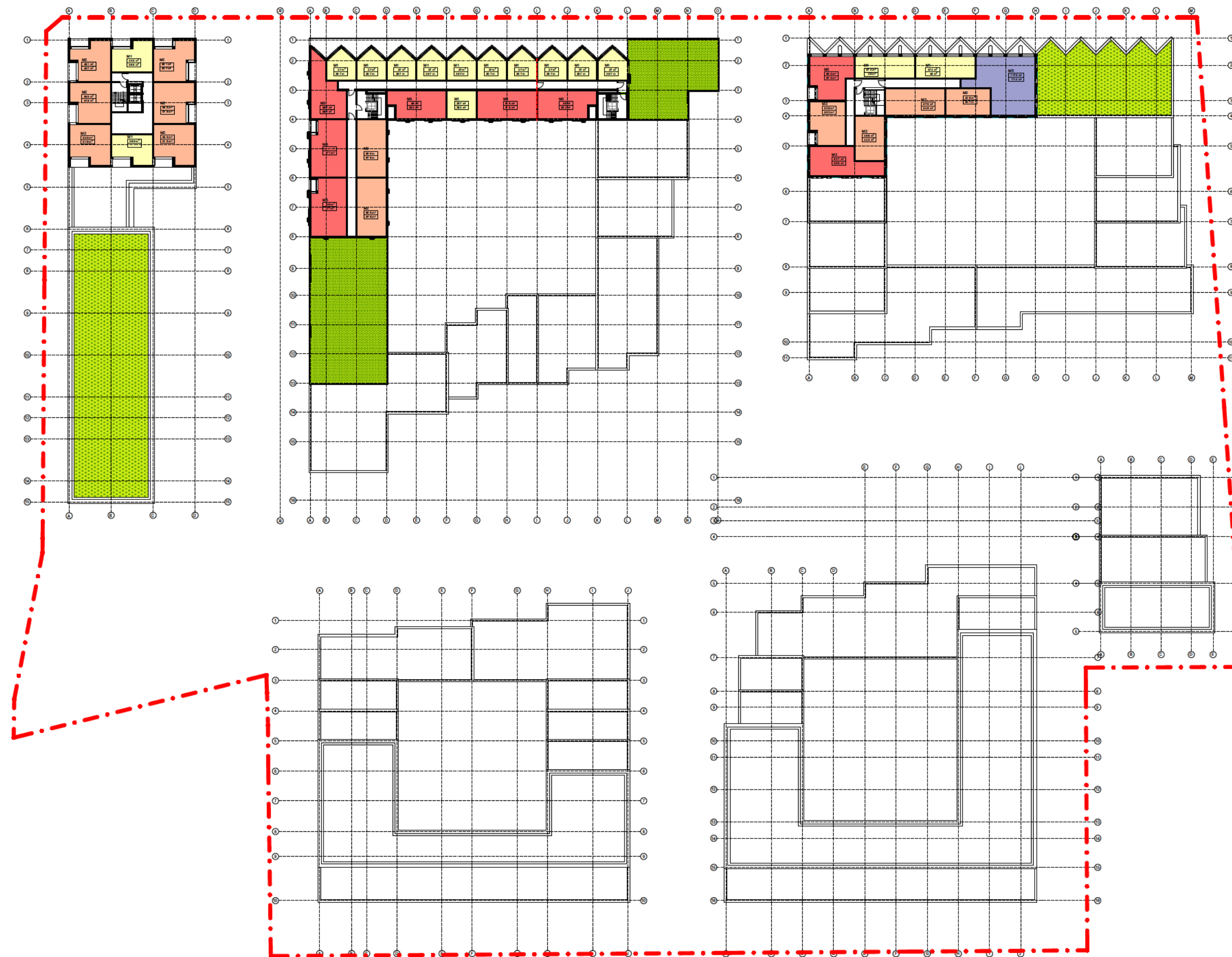




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE

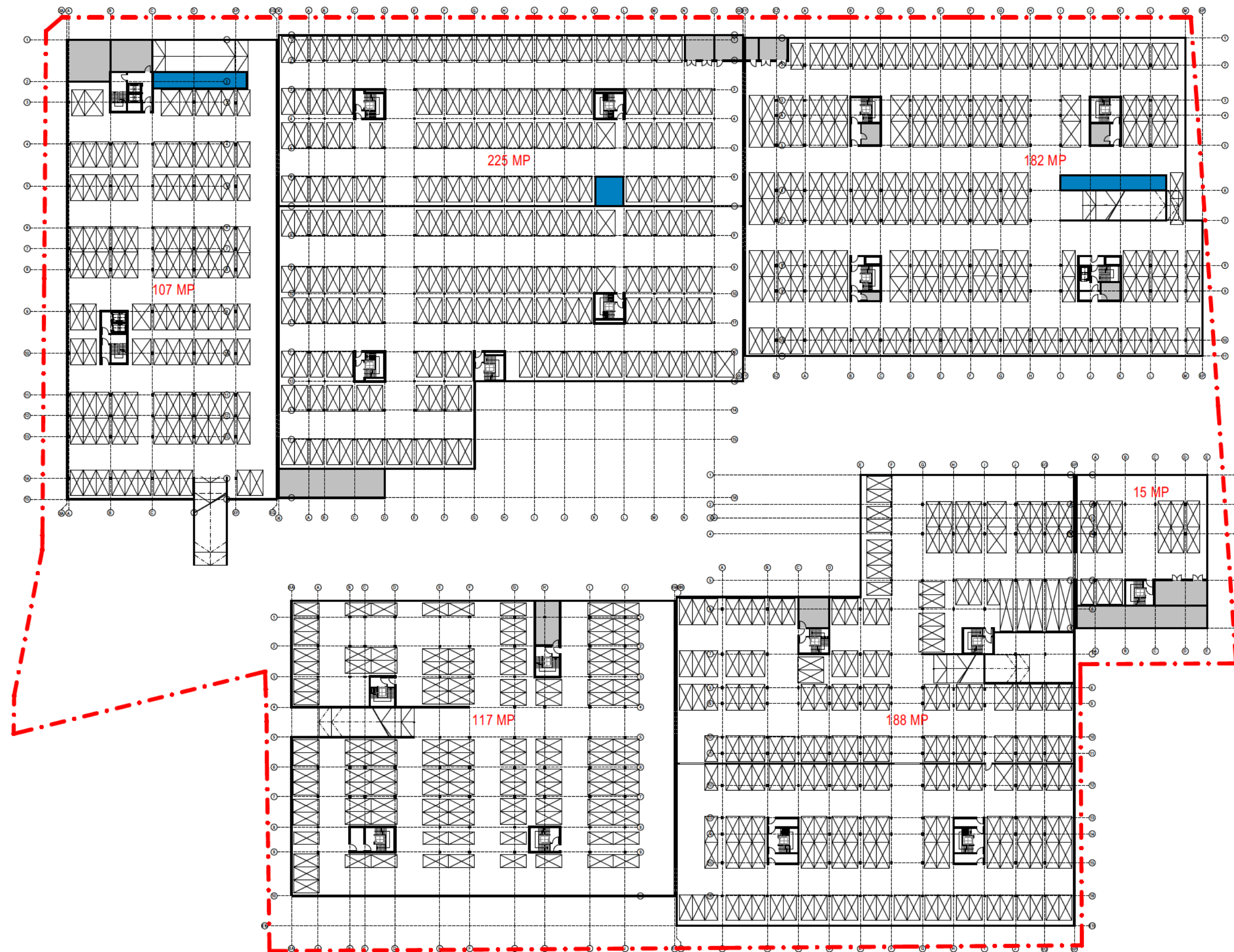




# LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KAWALERKI
- MIESZKANIA 2-POKOJOWE
- MIESZKANIA 3-POKOJOWE
- MIESZKANIA 4-POKOJOWE
- MIESZKANIA 5-POKOJOWE
- USŁUGI
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE





#### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- ZBIORNIK WODY PPOŻ.

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R17. RZUT GARAŻU PODZIEMNEGO -1

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

skala 1:750

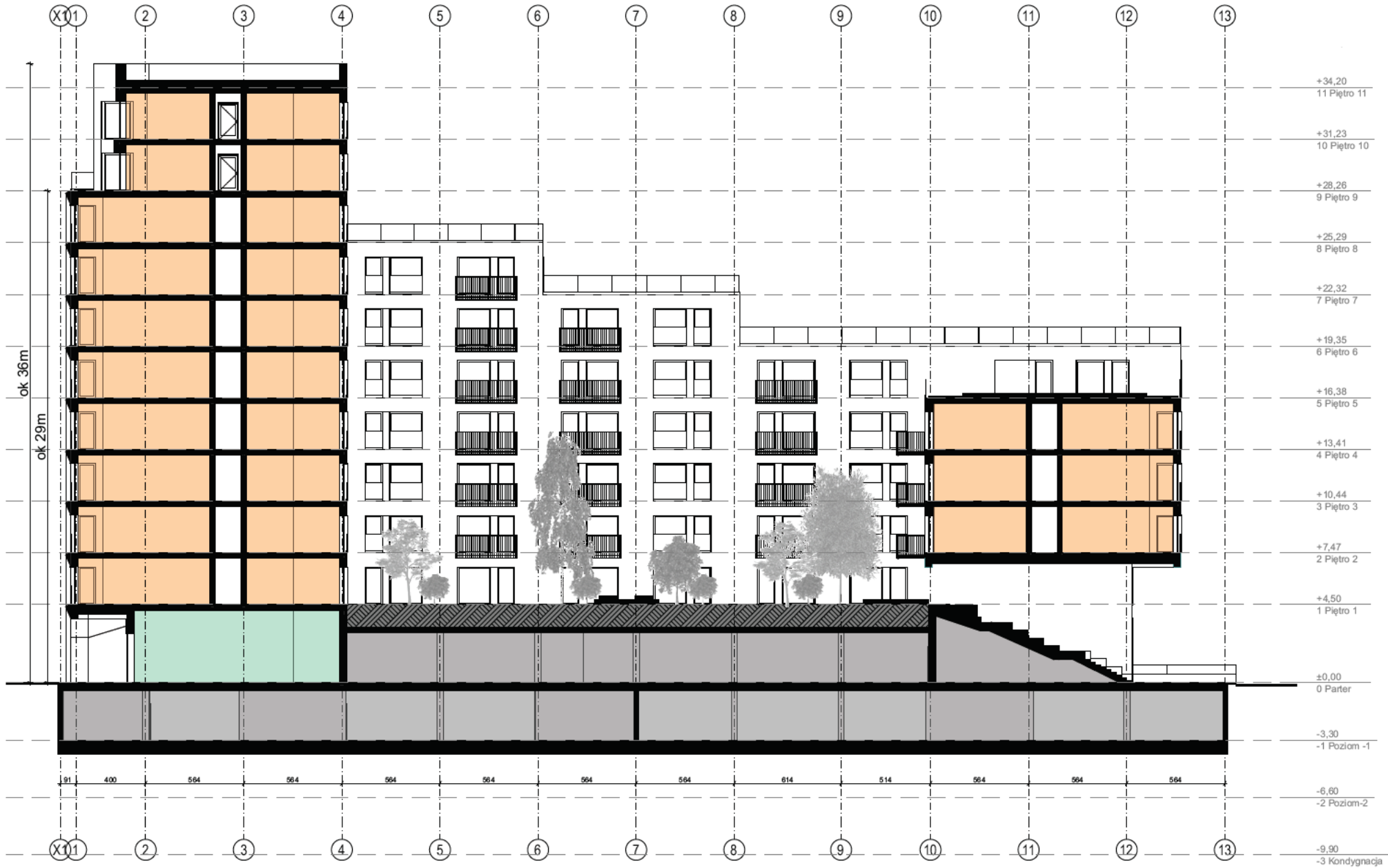


LEGENDA:

MIESZKANIA

USŁUGI

POMIESZCZENIA TECHNICZNE / GARAŻ



KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

R18. SCHEMAT PRZEKROJU BUDYNKU B

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

skala 1:300



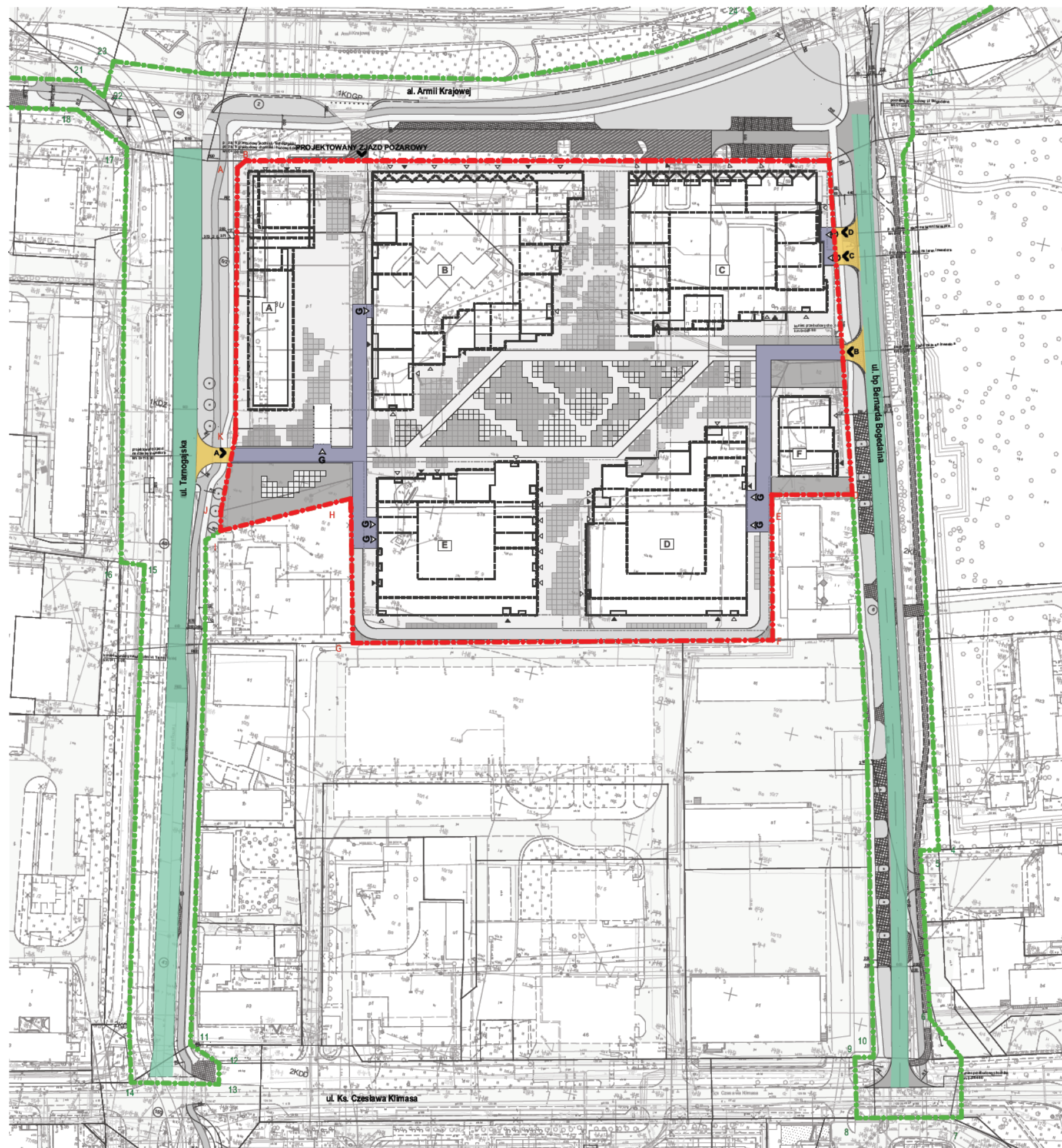




**PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA  
TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH  
NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ETAPY REALIZACJI  
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

ZGODNIE Z ART. 6 PKT 2 PPKT 3, 4 USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI  
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH





## LEGENDA:

- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
- BUDYNEK PROJEKTOWANY OBRYS PRZYZIEMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBRYS WYŻSZYCH KONDYGNACJI
- OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
- WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
- WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
- ZJAZD PUBLICZNY WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- DROGI WEWNĘTRZNE: DOJAZDY DO GARAŻY
- DROGI PUBLICZNE
- ZJAZDY Z DRÓG PUBLICZNYCH

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

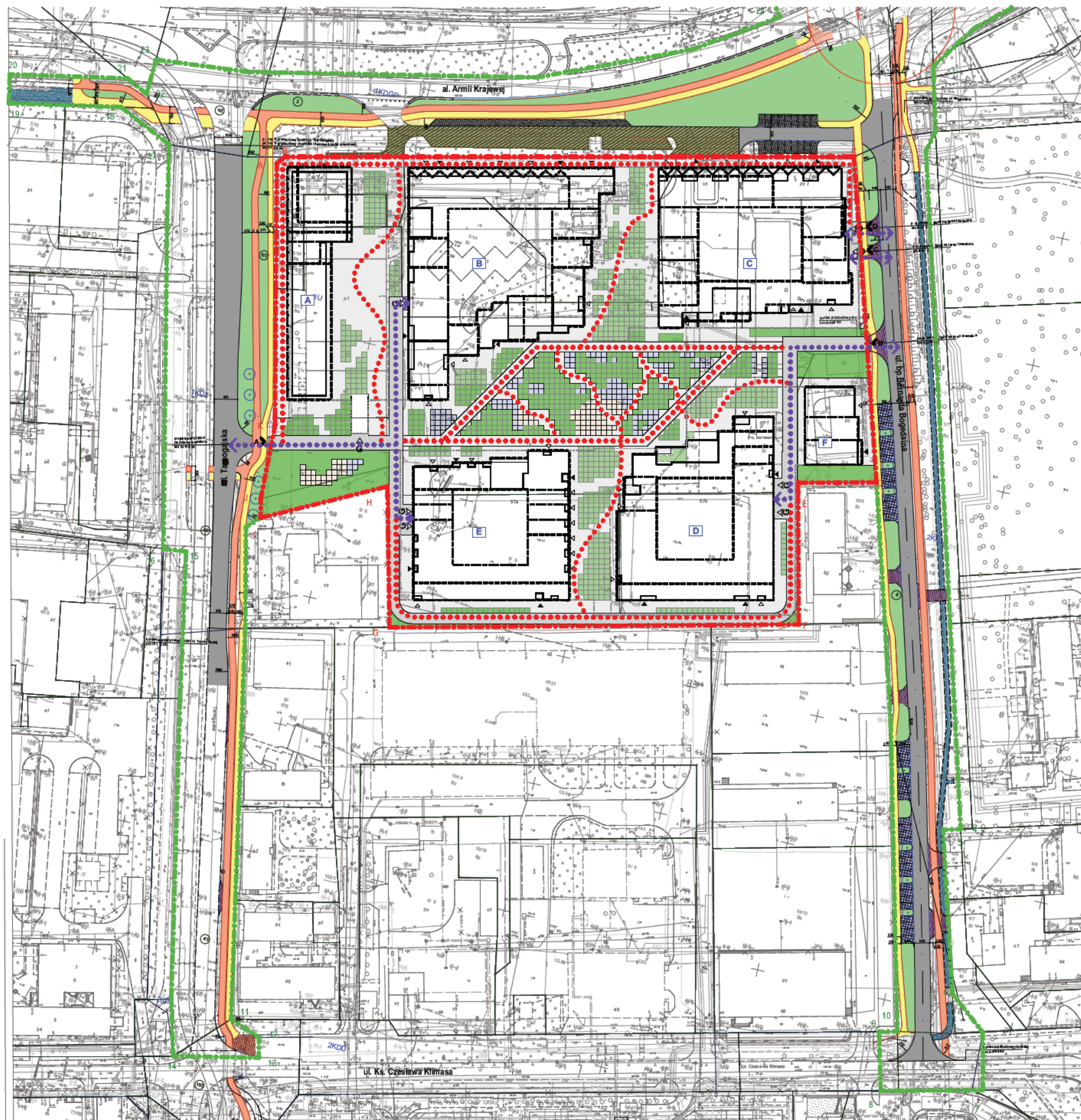
WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU





## LEGENDA:

- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - BUDYNEK PROJEKTOWANY - OBRYS PRZYZIEMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYS WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - WJAZDY DO GARAŻY WBUDOWANYCH
  - ZJAZD PUBLICZNY WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
  - POWIERZCHNIA UTWARDZONA (NA POZIOMIE TERENU)  
- KOSTKA BETONOWA CHODNIK | JEZDNIĄ
  - ZIELEŃ NA GRUNCIE
  - ZIELEŃ NA STROPIE (W TYM DOJŚCIA, MAŁA ARCHITEKTURA)
  - DOJAZD DO GARAŻY PODZIEMNYCH - CIĄG PIESZO-JEZDNY
  - KOMUNIKACJA PIESZA WEWNĄTRZ INWESTYCJI
- ### INWESTYCJE DROGOWE TOWARZYSZĄCE
- projektowany chodnik o nawierzchni z kostki betonowej
  - projektowana jezdnia o nawierzchni bitumicznej
  - projektowana ścieżka rowerowa o nawierzchni bitumicznej
  - projektowane zjazdy
  - istniejący chodnik
  - rezerwa pod miejsca postojowe wzdłuż istniejącej drogi obsługującej (ul. Armii Krajowej)
  - istniejący układ komunikacyjny od ul. Armii Krajowej
  - projektowane miejsca postojowe
  - projektowany pasa zieleni (trawa)

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

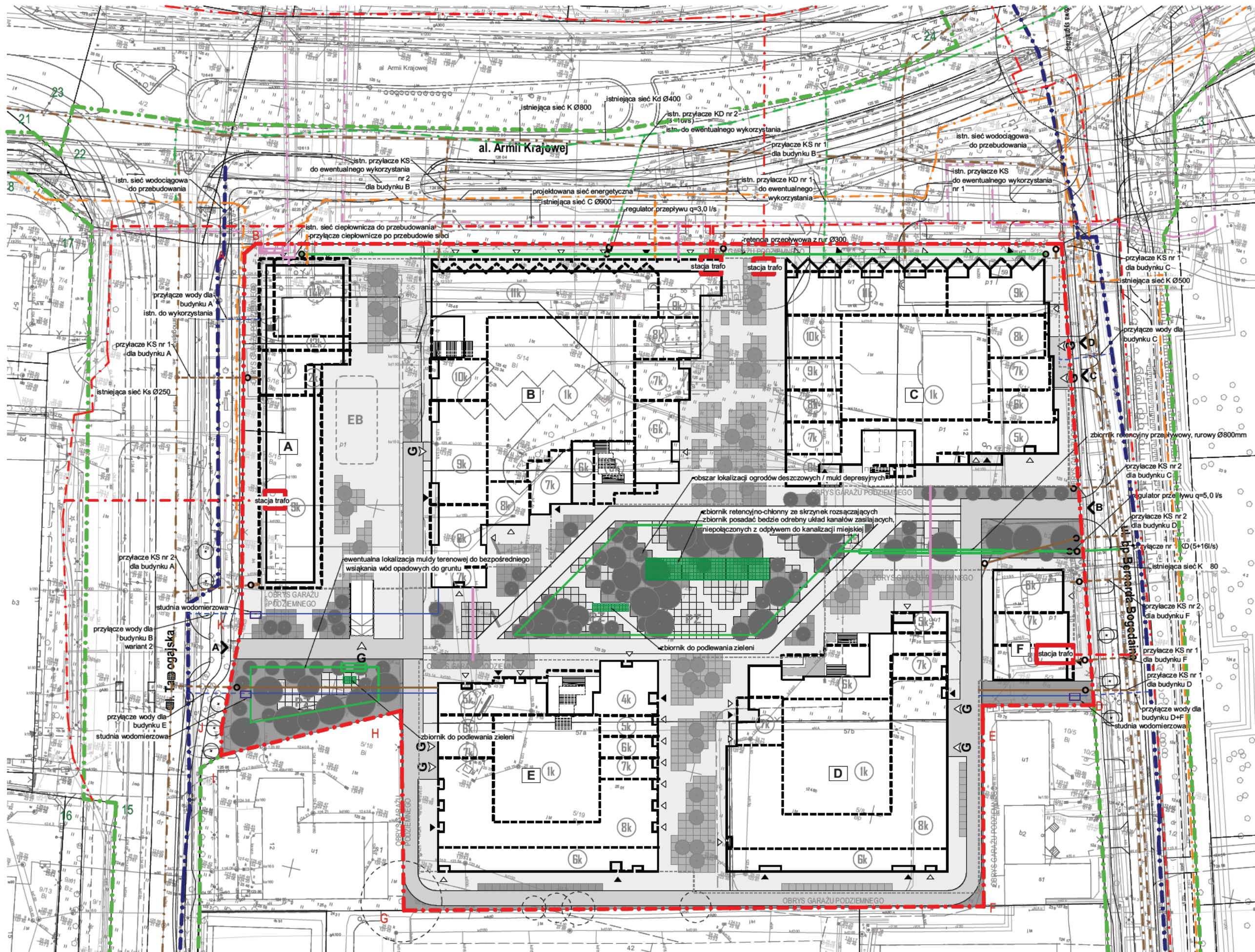
ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## SCHEMAT DOJŚĆ I DOJAZDÓW

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.





- LEGENDA:**
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
  - BUDYNE PROJEKTOWANY OBRYŚ PRZYZ EMIA, ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
  - OBRYŚ WYŻSZYCH KONDYGNACJI
  - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
  - OZNACZENIE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ
  - WEJŚCIA GŁÓWNE DO LOKALI USŁUGOWYCH
  - W DY OGA ŻY W DO ANYCH
  - ZJ DP LICZNY GO RĘ EGO OP AC ANI
  - REZERWA TERENU POD PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
  - INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
  - REZERWA TERENU POD PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
  - INSTALACJA CIEPŁOWNICZA
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
  - REZERWA TERENU POD PRZYŁĄCZE WODY
  - INSTALACJA WODOCIĄGOWA
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA DO PRZEBUDOWY
  - REZERWA TERENU POD PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
  - INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
  - ISTNIEJĄCA SIEĆ TELETECHNICZNA
  - SIEĆ ENERGETYCZNA
- UWAGA: PROJEKTOWANE URZĄDZENIA I INSTALACJE WEWNĘTRZNE POKAZANE ORIENTACYJNIE. ICH OSTATECZNY PRZEBIEG BĘDZIE USTALONY NA ETAPIE PROJEKTU BUDOWLANEGO, PO UZYSKANIU TECHNICZNYCH WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA I DOKONANIU UZGODNIENIA Z ZARZĄDCAMI SIECI. NA RYSUNKACH NIE OZNACZONO INSTALACJI OŚWIETLENIA TERENU - DO ZAPROJEKTOWANIA NA ETAPIE PROJEKTU BUDOWLANEGO.

KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

## PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU











## WIZUALIZACJE

ZGODNIE Z ART. 6 PKT 3 USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI  
MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

WIZUALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

ELEWACJA PÓŁNOCNA - WIDOK OD AL. ARMII KRAJOWEJ





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

WIZUALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

PRZYKŁADOWE WNEȚRZE KWARTAŁU - DZIEDZINIEC BUDYNKU B





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

WIZUALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić załącznika i/lub elementu.

ELEWACJA WSCHODNIA - WIDOK OD STRONY UL. BOGEDAINA





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

WIZUALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

WIDOK NA PLAC CENTRALNY





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

WIZUALIZACJA

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ





KONCEPCJA  
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW, AL. ARMII KRAJOWEJ

**WIZUALIZACJA**

Niniejsze opracowanie stanowi zbiór założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania tego projektu, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja może być podstawą wydania uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale nie powinna stanowić jej załącznika i/lub elementu.

WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ