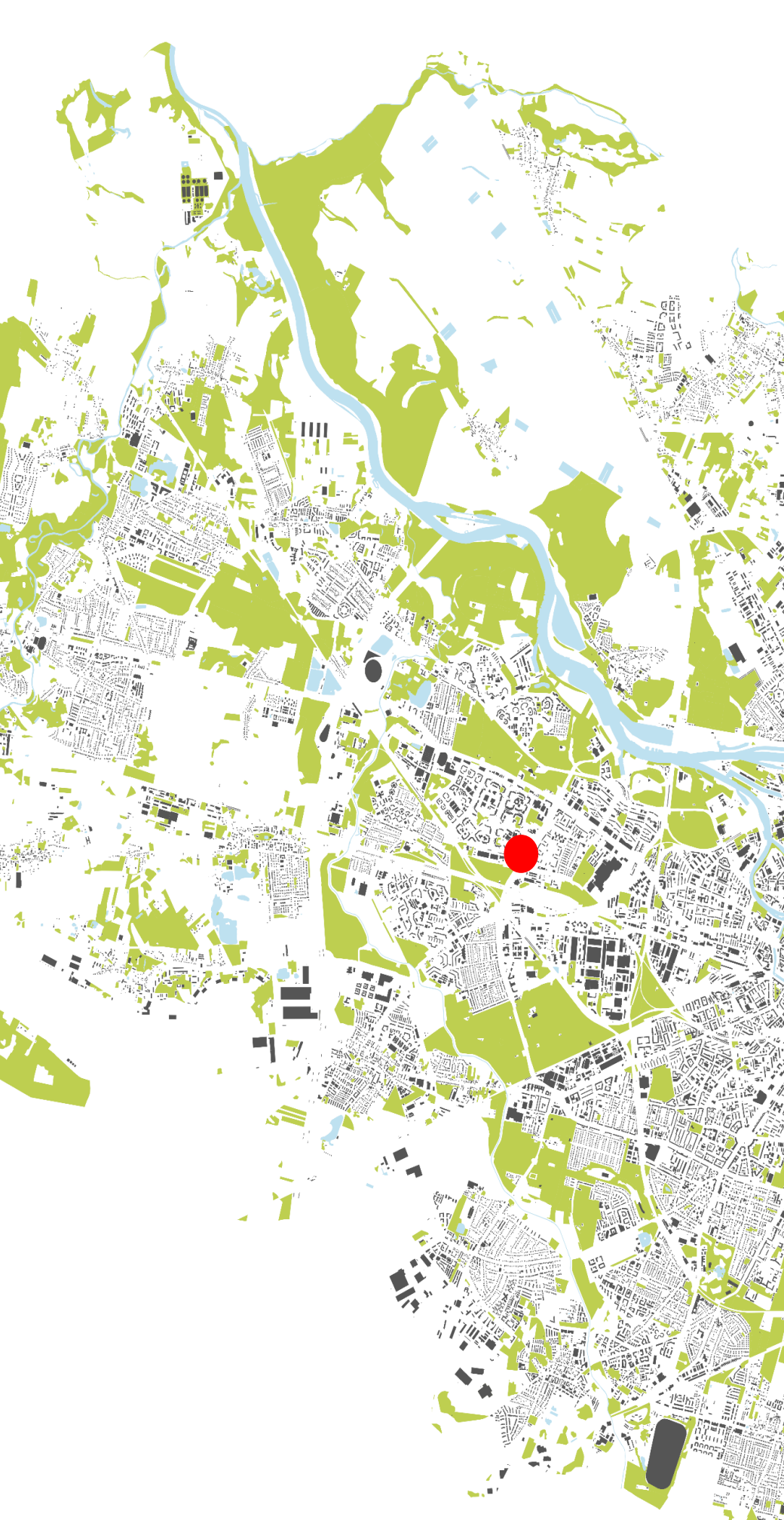




WSTĘPNA KONCEPCJA URBANISTYCZNA

KONSULTACJE SPOŁECZNE

DOTYCZY DZIAŁKI POŁOŻONEJ PRZY ULICY E. HORBACZEWSKIEGO WE WROCŁAWIU

**OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ SRDK STUDIO SP. Z O.O.
DLA TRUST INVESTMENT REAL ESTATE & INVEST**

Wszystkie opracowania zawarte w tym dokumencie są własnością SRDK STUDIO sp. z o.o. i są chronione prawami autorskimi wynikającymi z Ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

INWESTOR TRUST INVESTMENT REAL ESTATE & INVEST

Mapa inwestycji



W przygotowaniu:

- Sky Trust Etap III, Kielce, al. Solidarności, świętokrzyskie
- Kielce, ul. Zbożowa, świętokrzyskie
- Kielce, ul. Kolejarzy, świętokrzyskie
- Kielce, ul. Zagnańska, świętokrzyskie
- Wrocław, ul. E. Horbaczewskiego, dolnośląskie



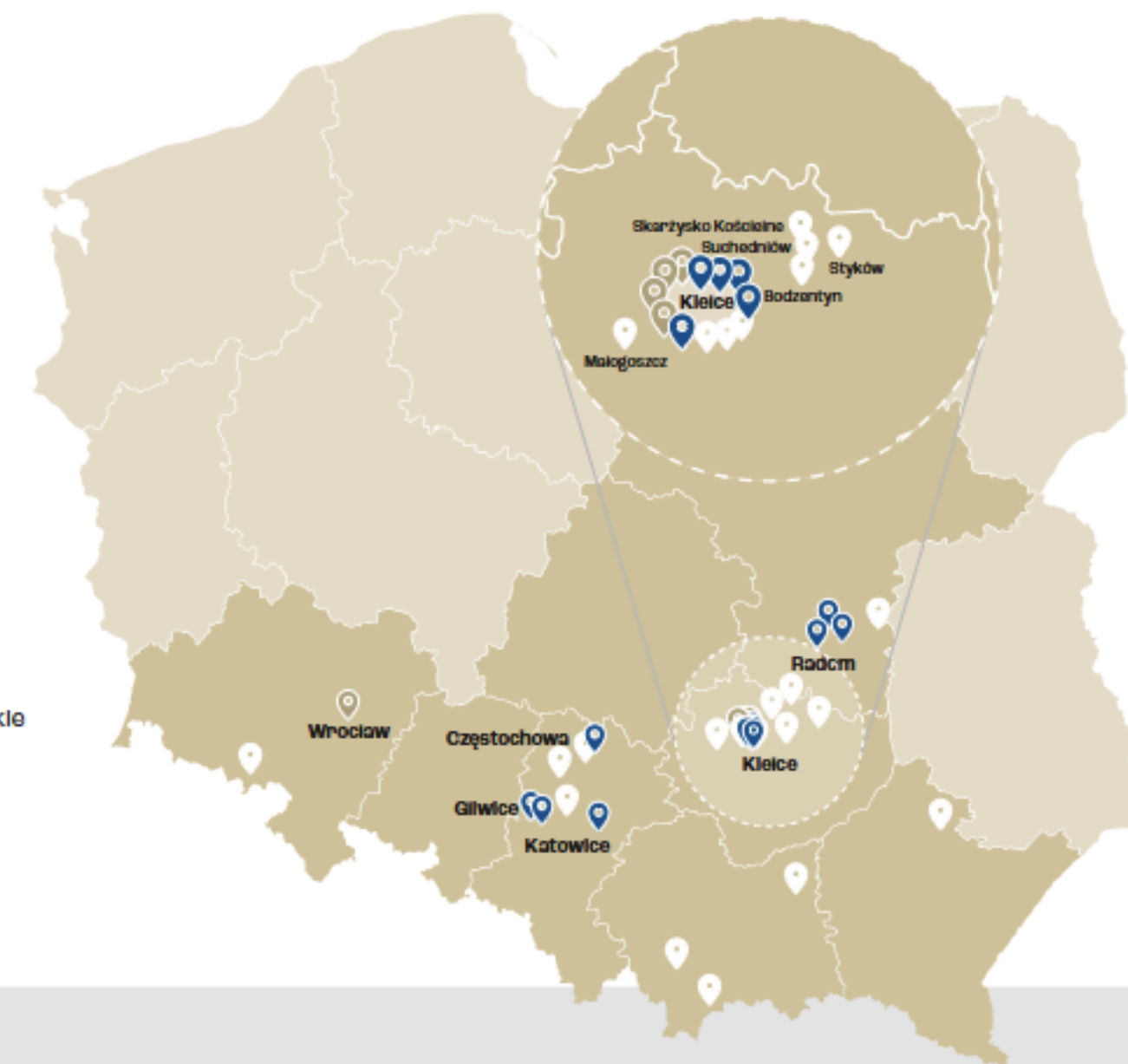
W budowie:

- Sky Trust Etap I, Kielce, al. Solidarności, świętokrzyskie
- Rezydencja Sikorskiego, Kielce, ul. Sikorskiego, świętokrzyskie
- Krakowska Rogatka, Kielce, ul. Młodowicza, świętokrzyskie
- Sky Trust Etap II, Kielce, al. Solidarności, świętokrzyskie
- Dzielnica Trust, Kielce, ul. Gen. Władysława Sikorskiego, świętokrzyskie
- Panorama Struga, Radom, ul. Struga, mazowieckie
- Rezydencja Świerkowa, Radom, ul. Świerkowa, mazowieckie
- Ultradom, Radom ul. Gołębiowska, mazowieckie
- O27 Apartamenty Opolska, Katowice, ul. Opolska, śląskie
- Plaza City, Częstochowa, ul. Łódzka, śląskie
- Rezydencja Centrum, Gliwice, ul. Nasyp 2c, śląskie
- Browar Hugo Scobel, Gliwice ul. Piwna, śląskie



Zrealizowane:

- Moja Klonowa, Kielce, ul. Klonowa, świętokrzyskie
- Nove Ślichowice, Kielce, ul. Plekoszowska, świętokrzyskie
- Stacja Kopernik, Częstochowa, ul. Mikołaja Kopernika, śląskie
- Park Handlowy, Małogoszcz, świętokrzyskie
- Park Handlowy Fut Park, Suchedniów, świętokrzyskie
- Park Handlowy, Bytom, śląskie
- Lidi, Kielce, al. Szajnowicza-Iwanowa, świętokrzyskie
- Stokrotka, supermarket, Styków, świętokrzyskie
- Stokrotka, supermarket, Bodzentyn, świętokrzyskie



- Stokrotka, supermarket, Skarżysko Kościelne, świętokrzyskie
- Stokrotka, supermarket, Strzebiń, śląskie
- Stokrotka, supermarket, Przyszów, podkarpackie
- Stokrotka, supermarket, Krzeszów, dolnośląskie
- Stokrotka, supermarket, Zajezerze, mazowieckie
- Stokrotka, supermarket, Raba Wyżna, małopolskie
- Stokrotka, supermarket, Lęg Tarnowski, małopolskie
- Supermarket, Łapsze Niżne, małopolskie

PRZEDMIOT ANALIZY

Przedmiotem analizy jest teren we Wrocławiu pomiędzy ulicami Na Ostatnim Groszu oraz E. Horbaczewskiego obejmujący poniższe działki:

026401_1.0027.

Gądów Mały, AR_3, 17/57 – 9 256 m²

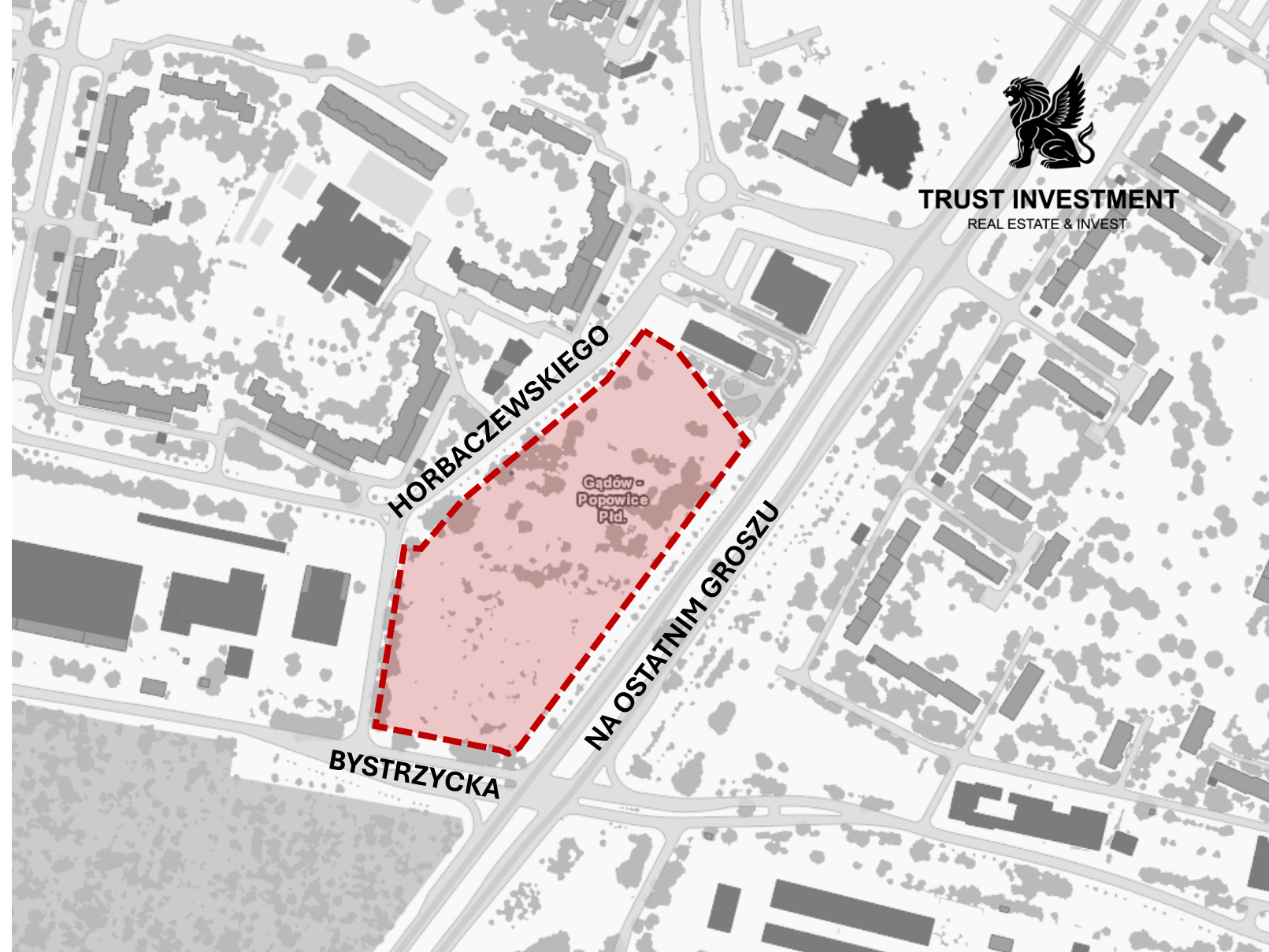
Gądów Mały, AR_3, 17/58 – 6 432 m²

Gądów Mały, AR_3, 17/59 – 2 314 m²

Gądów Mały, AR_3, 17/60 – 7 273 m²

Gądów Mały, AR_3, 17/61 – 7 982 m²

SUMA 33 257 m²



ANALIZA PROWADZENIA INWESTYCJI PROCEDURĄ LEX

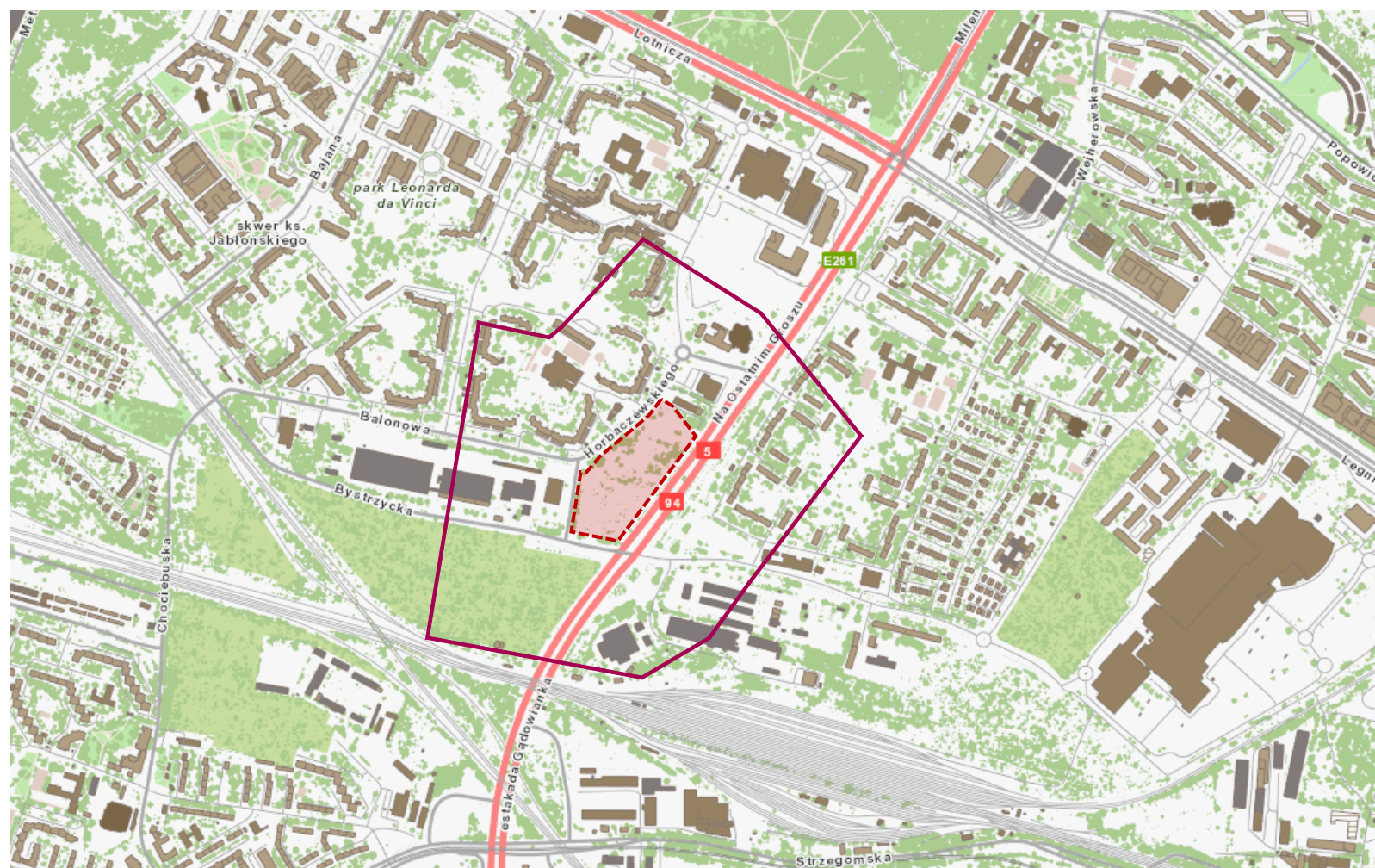
2. MAX. LICZBA KONDYGNACJI

Zgodnie z art. 17 ust. 6 „Budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych”. Nie ma zastosowania art. 17 ust. 7, który dopuszcza odstępstwa od 14 kondygnacji, gdyż w promieniu 500 m od terenu inwestycji nie występują budynki o liczbie kondygnacji większej niż 12.

W związku z uchwałą nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia zmianie uległa maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową.

Zgodnie z przywołaną wyżej uchwałą planowana zabudowa nie może być wyższa niż najwyższy budynek istniejący zlokalizowany w odległości 250 m od planowanej zabudowy.

Na analizowanym terenie wysokość zabudowy może osiągnąć 12 kondygnacji.



ANALIZA PROWADZENIA INWESTYCJI

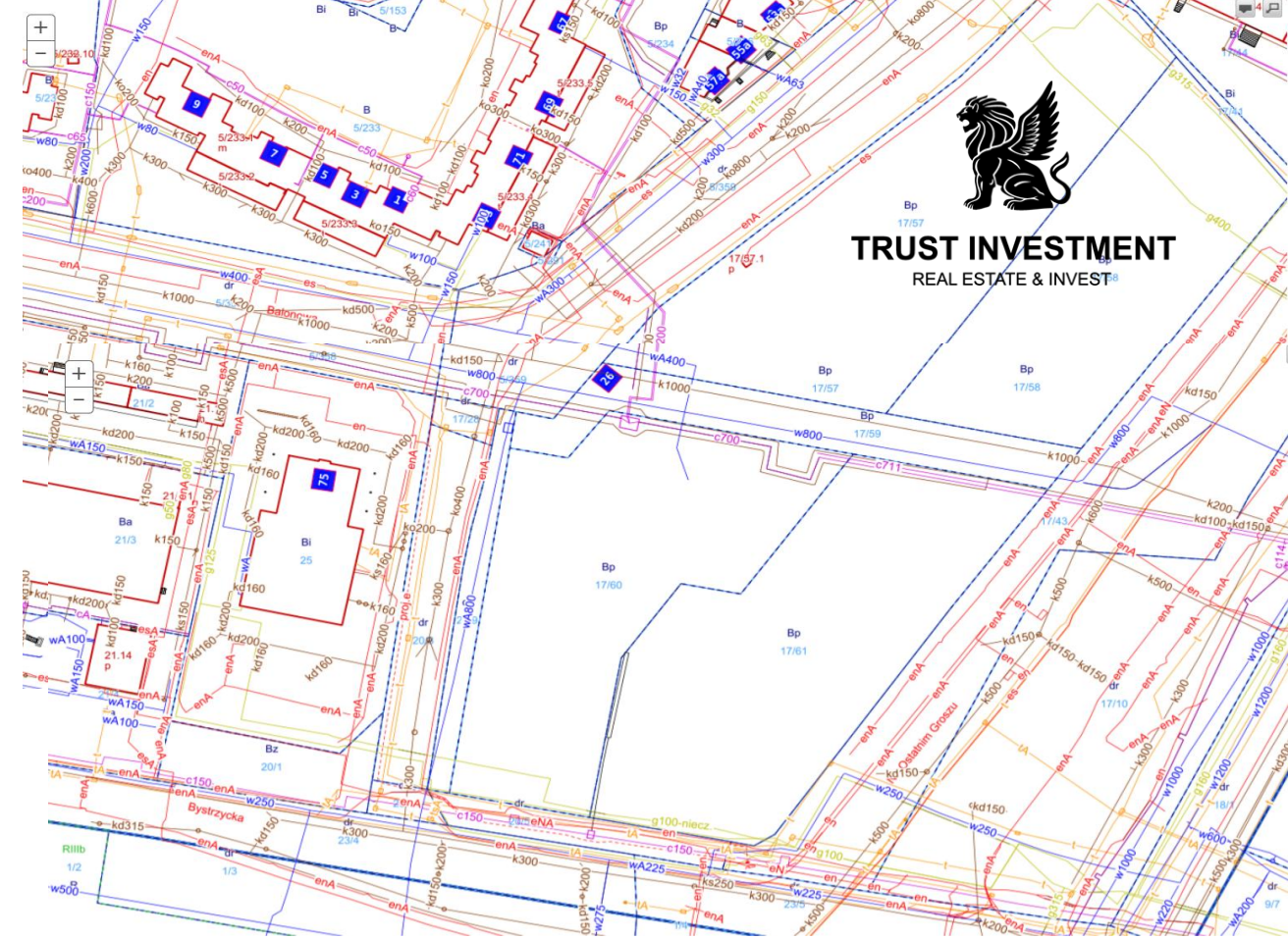
PROCEDURĄ LEX

3. SPRAWDZENIE STANDARDÓW LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH (ART. 17)

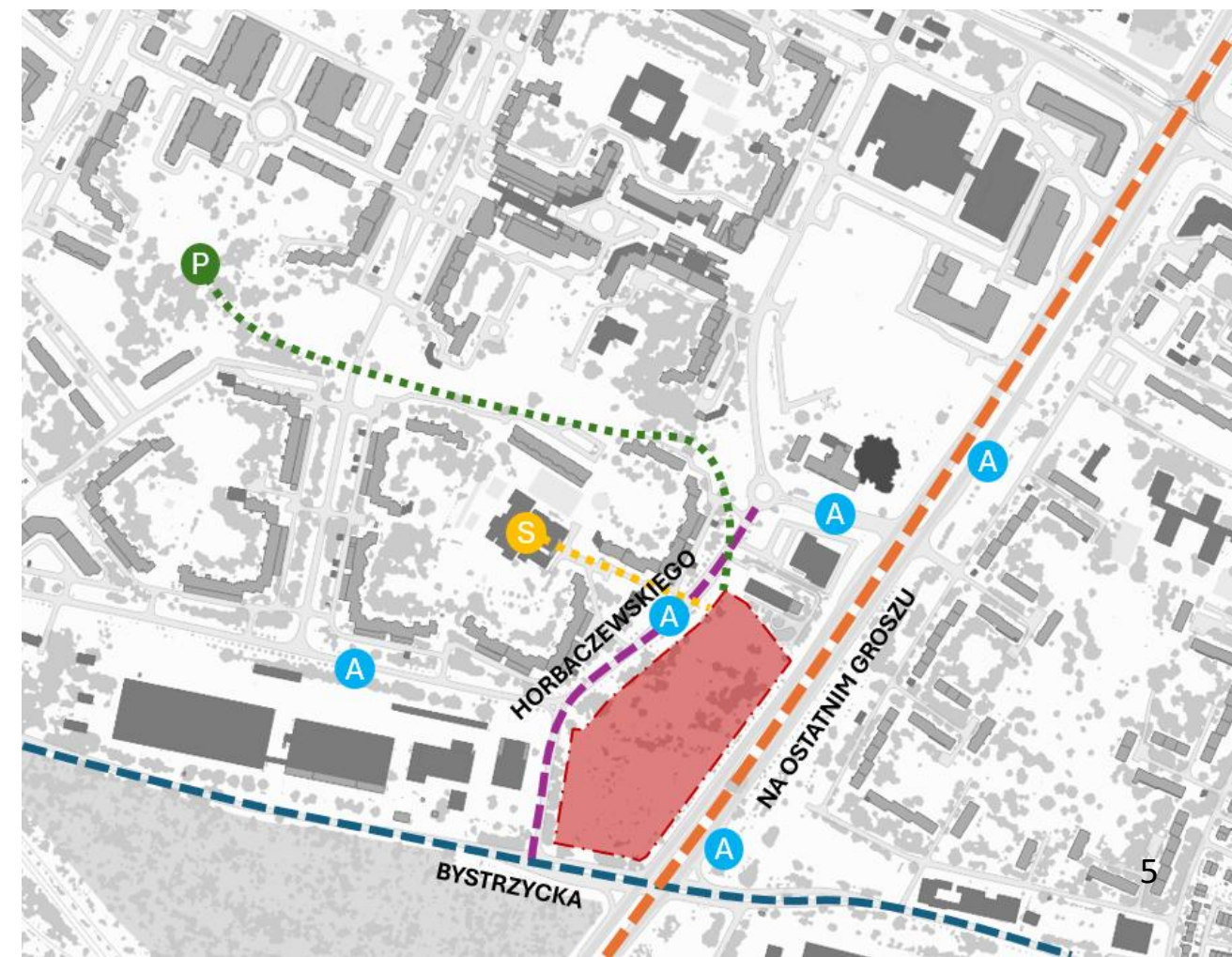
- bezpośredni dostęp do drogi publicznej – TAK (pozytywna opinia obsługi komunikacyjnej od ZDiUM)
- dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – TAK (zgodnie z zapotrzebowaniem – zapytanie do MPWiK)
- dostęp do sieci elektroenergetycznej – TAK (zgodnie z zapotrzebowaniem – zapytanie do TAURON)
- max. 500 m od przystanku komunikacyjnego – TAK (przystanki na ulicach przylegających do terenu inwestycji)
- max 1500 m od szkoły podstawowej – TAK (max 160 m)
- max 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – TAK (teren ten musi odpowiadać powierzchni $4 \text{ m}^2 \times \text{liczba mieszkańców}$) – warunek spełniony (max 650 m, pow. parku 2,44 ha)

4. INNE

- Teren poza zabudową śródmiejską.



DOSTĘPNOŚĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



ANALIZA PROWADZENIA INWESTYCJI PROCEDURĄ LEX – DYSTANS DO SZKOŁY, PARKU, PRZYSTANKU



OZNACZENIA:



TEREN OPRACOWANIA



PRZYSTANEK AUTOBUSOWY



SZKOŁA PODSTAWOWA NR 38



PARK LEONARDA DA VINCI
(o pow. 2,44 ha)



DROGA DO SZKOŁY
(160 m, ok. 2 minuty)



DROGA DO PARKU
(650 m, ok. 9 minut)



UL. BYSTRZYCKA

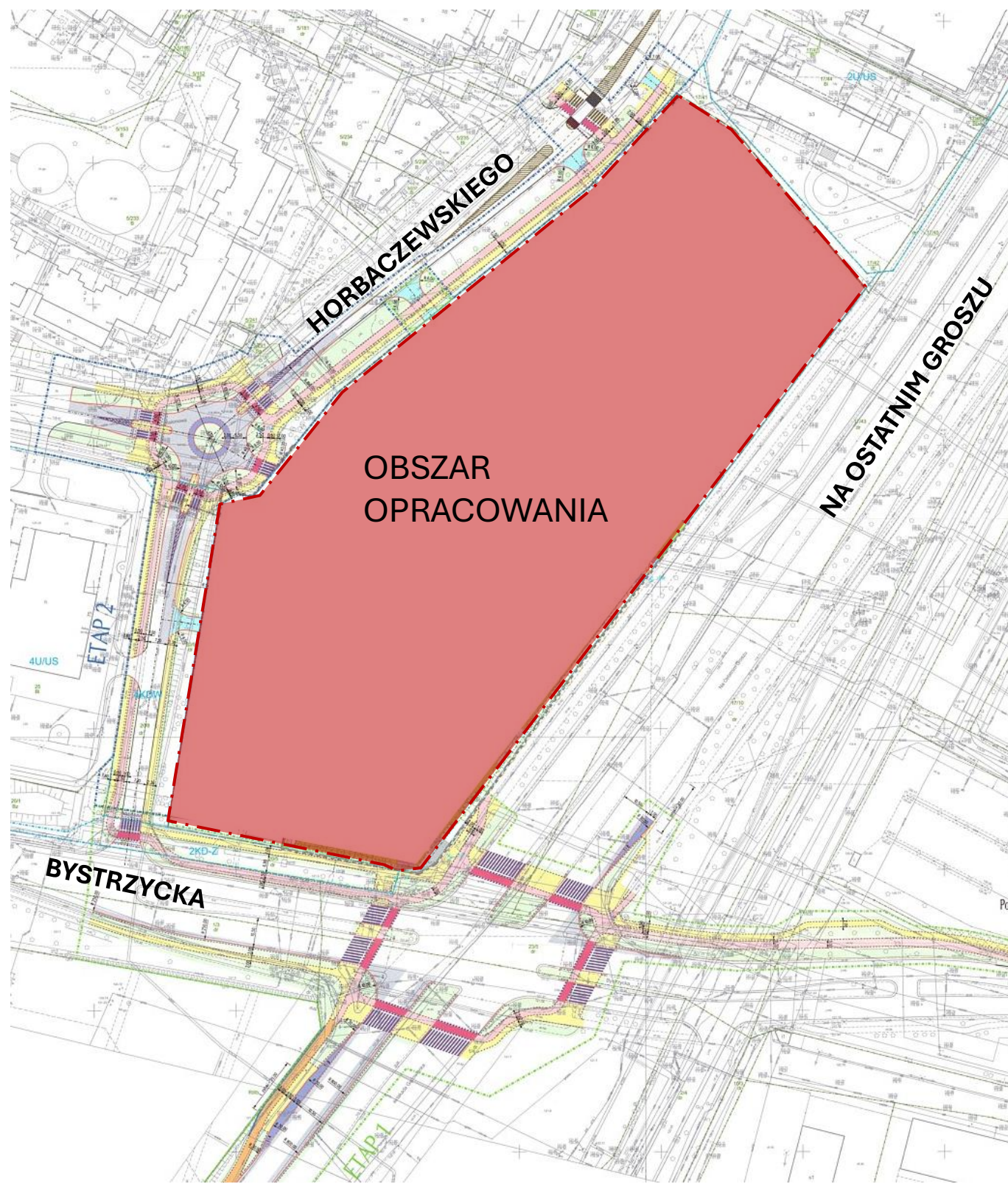


UL. NA OSTATNIM GROSZU



UL. HORBACZEWSKIEGO

ANALIZA PROWADZENIA INWESTYCJI PROCEDURĄ LEX – OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA TERENU INWESTYCJI – ZAOPINIOWANA POZYTYWNIE



LEGENDA

- ■ ■ ■ ETAP 1 przebudowy układu drogowego w ramach obsługi komunikacyjnej
- ■ ■ ■ ETAP 2 przebudowy układu drogowego w ramach obsługi komunikacyjnej
- - - - Granice działek
- 17/48 Numery działek
- Istniejący krawężnik
- - - - Istniejące obrzeże
- Projektowany krawężnik betonowy
- - - - Projektowany krawężnik betonowy - obniżony lub zatopiony
- - - - Projektowane obrzeże betonowe
- Projektowany mur oporowy
- Projektowana jezdnia o nawierzchni bitumicznej
- Projektowany chodnik o nawierzchni z kostki betonowej
- Projektowana ścieżka rowerowa o nawierzchni bitumicznej
- Projektowany ciąg pieszo rowerowy o nawierzchni bitumicznej
- Projektowana opaska zakrawężnikowa z jednego rzędu płyt betonowych
- Projektowany pierścień ronda oraz zatoki autobusowe o nawierzchni z kostki kamiennej
- Projektowane zjazdy o nawierzchni z kostki betonowej
- Projektowane pasy zieleni
- Koncepcja oznakowania przejść dla pieszych
- Koncepcja oznakowania przejazdów rowerowych
- Projektowany azyl z elementów prefabrykowanych
- Istniejące oznakowanie poziome
- Istniejący azyl z elementów prefabrykowanych

Założenia Inwestora w zakresie parametrów zabudowy.

Planowana inwestycja polegać będzie na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część parterowa inwestycji planowana jest jako handlowo-usługowa.

a/ PUM + PUL ok. 55 000,

b/ Maksymalna średnia powierzchnia mieszkań ok. 45 m².

ANALIZA PROJEKTOWA

Analiza chłonności wskazuje, że **osiągnięcie na tym terenie ok. 55 000 m² PUM+PUL jest możliwe.**

Intensyfikacja zabudowy sprawia, że pojawią się miejsca, które będą wymagały zaprojektowania mieszkań przestrztałowych o większej powierzchni. **Należy rozważyć średnią wielkość mieszkania na poziomie 47 m².** To pozwoli też zoptymalizować liczbę miejsc postojowych.

Projektowaną zabudowę proponujemy podzielić na **8 etapów (po ok. 7 000 m² każdy z etapów), które będą objęte jednym pozwoleniem na budowę.** Obecna koncepcja zakłada 1 100 – 1 200 mieszkań.

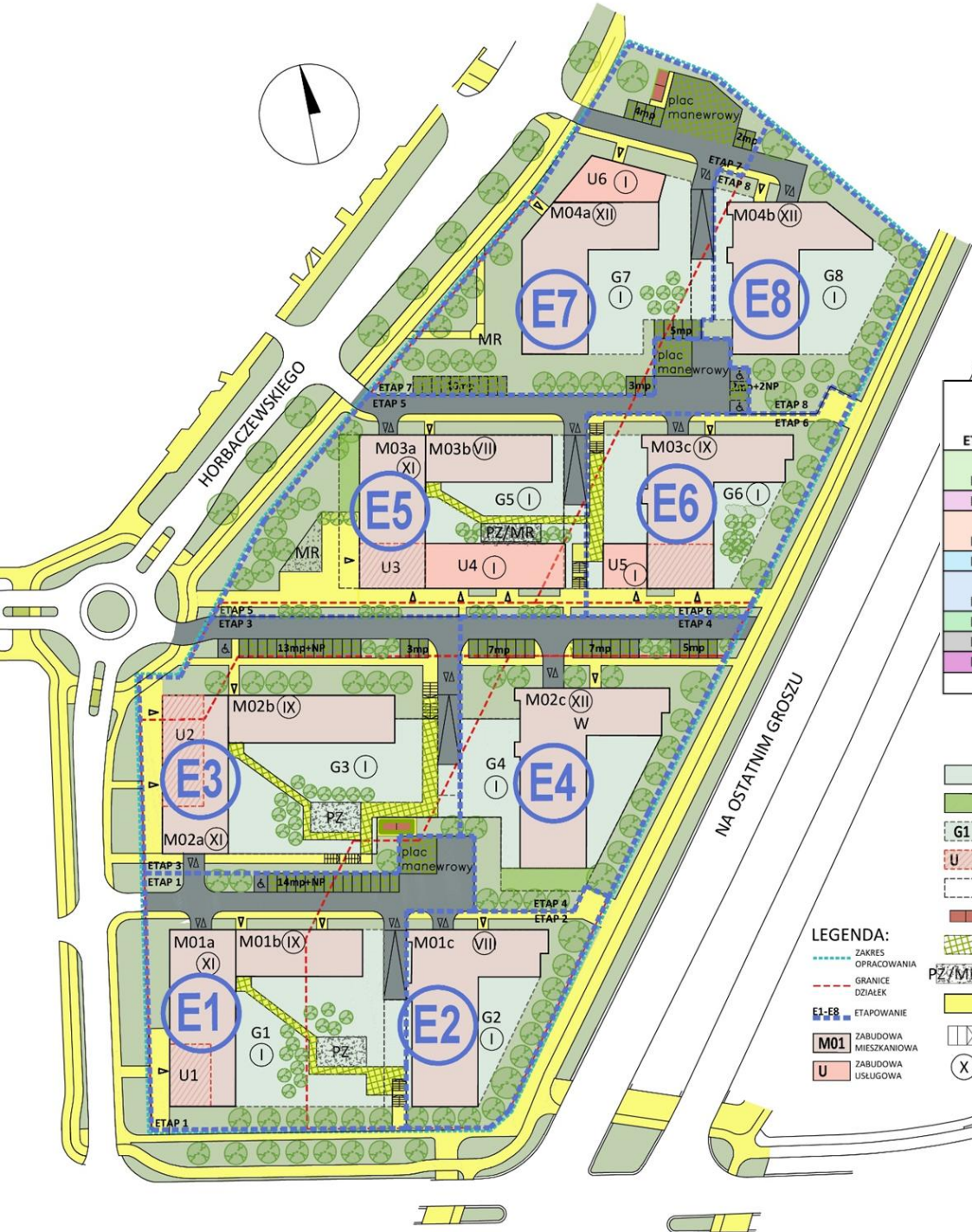
W zakresie garaży, przy założeniu 1,2 mp / 1 mieszkanie niezbędne jest zaprojektowanie 3 poziomów garaży (2 kondygnacje podziemne + jedna w poziomie 0). Z doświadczeń SRDK Studio wynika, że niezbędne jest zaprojektowanie oddymiania dla wszystkich (3) poziomów garaży – tym bardziej, że z reguły ten sam kanał oddymiający może obsłużyć każdy z poziomów.

Na terenie inwestycji będzie można zlokalizować stosunkowo niewielki procent potrzebnych miejsc postojowych – ok. 5% czyli 78 miejsc.

PROJEKTOWANY UKŁAD URBANISTYCZNY VS. OBOWIĄZUJĄCY MPZP



PROJEKTOWANY UKŁAD URBANISTYCZNY / ETAPOWANIE



ETAP	numer segmentu budynku	Powierzchnia zabudowy części mieszkalnej	ilość kondygnacji mieszkalnej	PUM	ilość mieszkań przy średniej 45 m2	minimalna ilość mp przy wsp. 1,2 mp/1mieszkanie	PC kondygnacji mieszkalnych	PC kondygnacji mieszkalnych dla ETAPU	PUM etapu	ilość mieszkań w etapie
E1	M01a	830	10	5478	122	146	8300	11684	7711	171
	M01b	423	8	2233	50	60	3384			
E2	M01c	1063,6	7	4914	109	131	7445,2	7445,2	4914	109
E3	M02a	741,2	10	4892	109	130	7412	11873,04	7836	174
	M02b	557,63	8	2944	65	79	4461,04			
E4	M02c	1120	11	8131	181	217	12320	12320	8131	181
E5	M03a	717	10	4732	105	126	7170	10124	6682	148
	M03b	422	7	1950	43	52	2954			
E6	M03c	985,9	8	5206	116	139	7887,2	7887,2	5206	116
E7	M04a	904	11	6563	146	175	9944	9944	6563	146
	M04b	912	11	6621	147	177	10032			
suma		8676,33		53664	1193	1431	81309,44	81309,44	53664	1193

- LEGENDA:
- ZAKRES OPRACOWANIA
 - GRANICE DZIAŁEK
 - E1-E8 ETAPOWANIE
 - M01 ZABUDOWA MIESZKANIOWA
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA
 - ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU W POZIOMIE PARTERZE
 - ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU W POZIOMIE -1
 - G1 GARAŻE W PARTERZE
 - U USŁUGI W PARTERZE
 - OBRYS GARAŻU W POZIOMIE -1 I -2
 - STACJA TRANSFORMATOROWA
 - NAWIERZCHNIA A PÓŁPRZEPUSZCZALNA 50%
 - PLACE ZABAW/ REKREACJI
 - CHODNIKI/ ŚCIEŻKI NA TARASACH
 - MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE
 - X LICZBA KONDYGNACJI

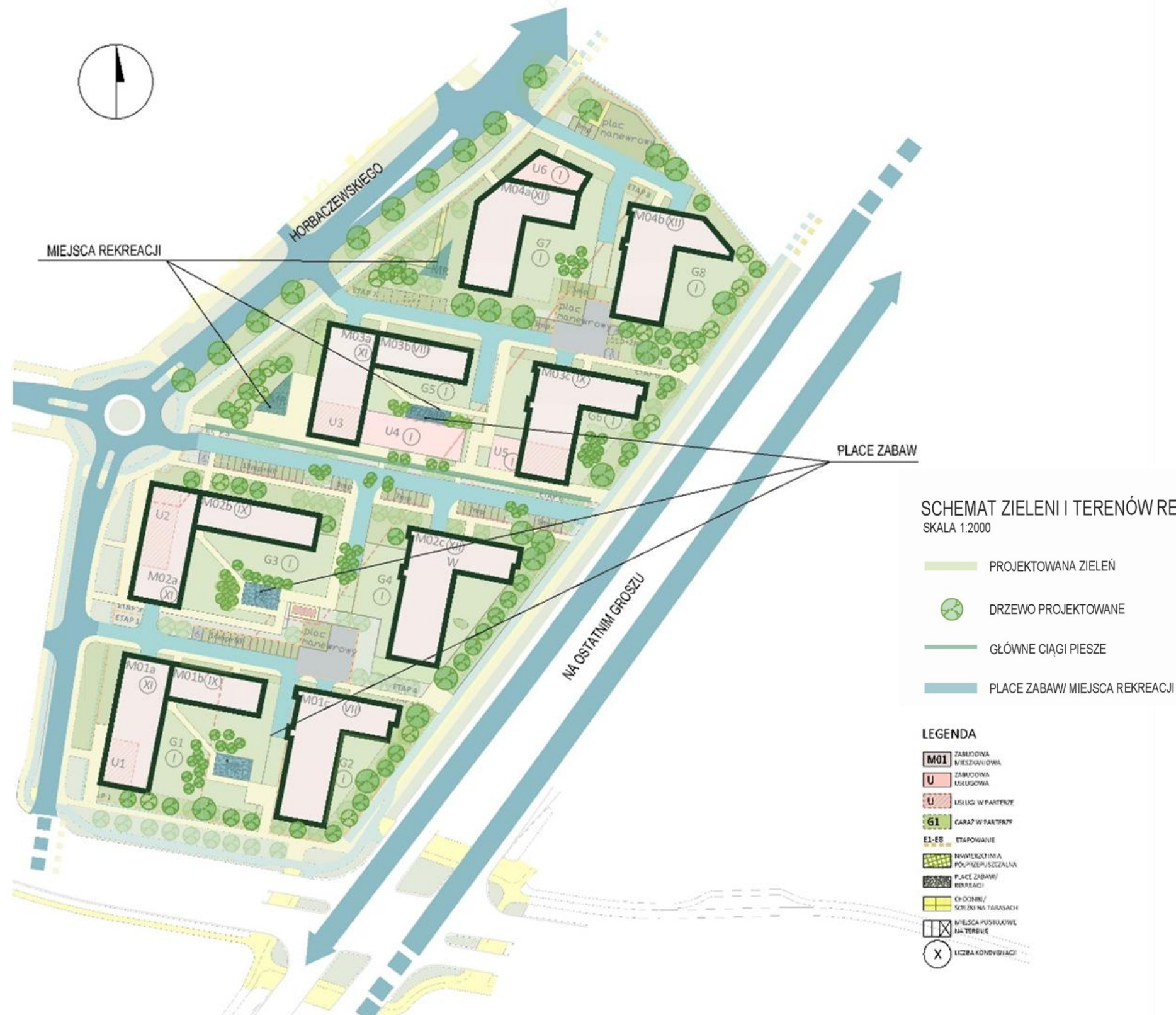
ZABUDOWA MIESZKANIOWA – BILANSE

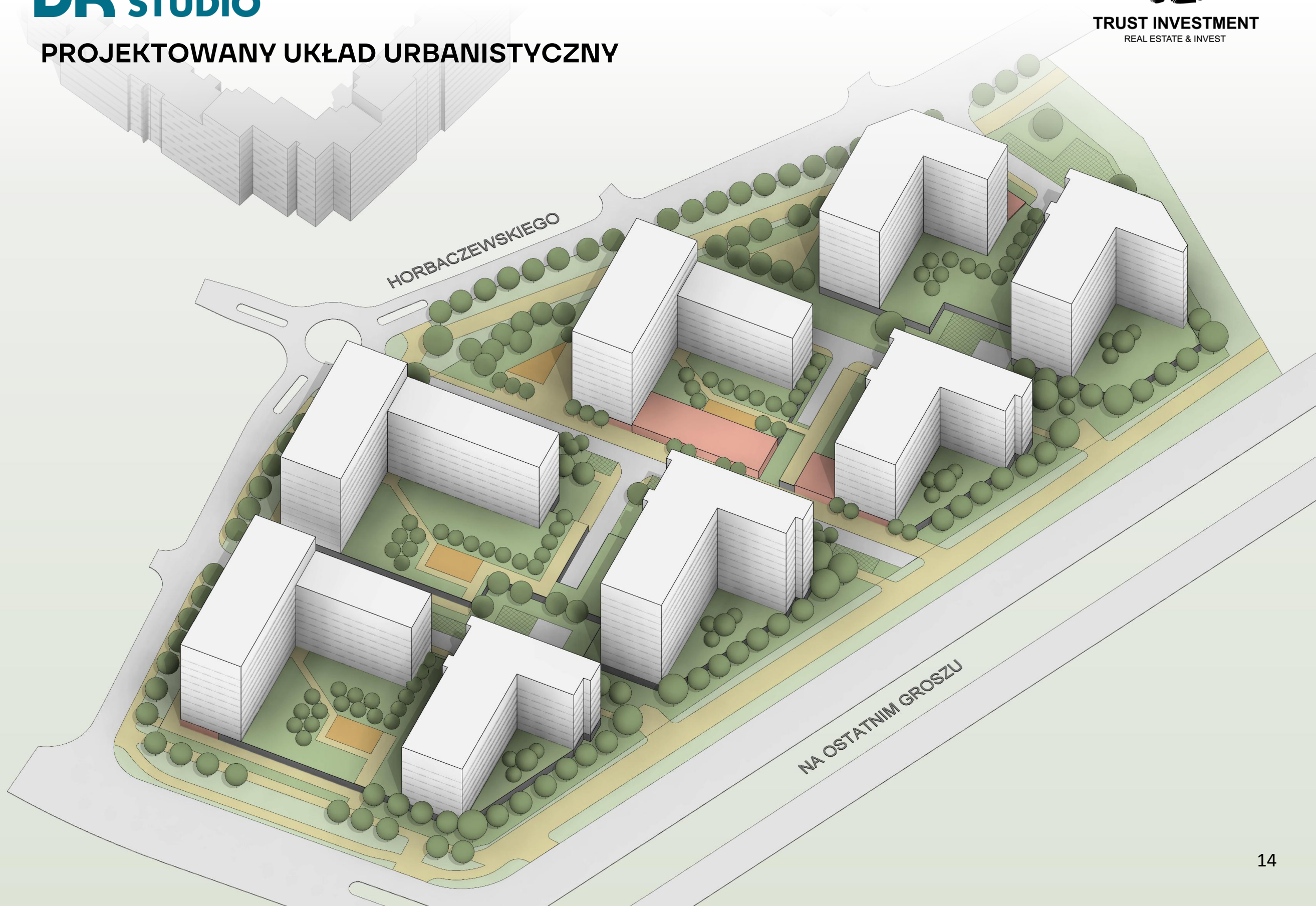
BILANS TERENU		ilość sztuk	powierzchnia m2		% udział w pow. działki
1	place zabaw	3			
2	miejsca rekreacji	3			
3	lokale usługowe	6	1330,2		
8	8 segmentów	powierzchnia zabudowy pięter mieszkaniowych	8676,33	PZ/PD	26%
4	8 segmentów z garażami w parterze	powierzchnia zabudowy	17859,4	PZ/PD	54%
5	zieleń na terenie inwestycji	suma powierzchni biologicznie czynnej łącznie z zielenią na tarasach	11295,25	PB/PD	34%
5	zieleń na tarasach	w tym zieleń na tarasach	7733	PB50%	
6	zieleń na gruncie rodzimym	powierzchnia biologicznie czynna na gruncie 100%	7370,9	PB/PD	23%
7	drogi i parkingi	powierzchnia dróg i parkingów na terenie oraz chodników	7954,3	PK/PD	23%
suma		powierzchnia działki	33257		

SCHEMAT KOMUNIKACJI KOŁOWEJ, PIESZEJ I ROWEROWEJ



SCHEMAT ZIELENI I TERENÓW REKREACYJNYCH





**PROJEKTOWANY UKŁAD
URBANISTYCZNY**



TRUST INVESTMENT
REAL ESTATE & INVEST



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – W GODZ. 7:00-17:00 W DNIACH RÓWNONOCY (20 MARCA I 22 WRZEŚNIA)

Przeprowadzona analiza nasłonecznienia wykazała, że **projektowana zabudowa spełnia wymagania** określone w § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), dotyczące zapewnienia co najmniej 3 godzin nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w dniach równonocy.



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 7:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA







ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 10:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 11:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 12:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA







ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 15:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 16:00

RÓWNONOC WIOSENNA – 20 MARCA





ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 7:00

RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA







ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 10:00

RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 11:00
RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA







ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 14:00

RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA





ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 16:00
RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA



ANALIZA NASŁONECZNIENIA – GODZ. 17:00

RÓWNONOC JESIENNA – 22 WRZEŚNIA



ANALIZA WYSOKOŚCIOWA

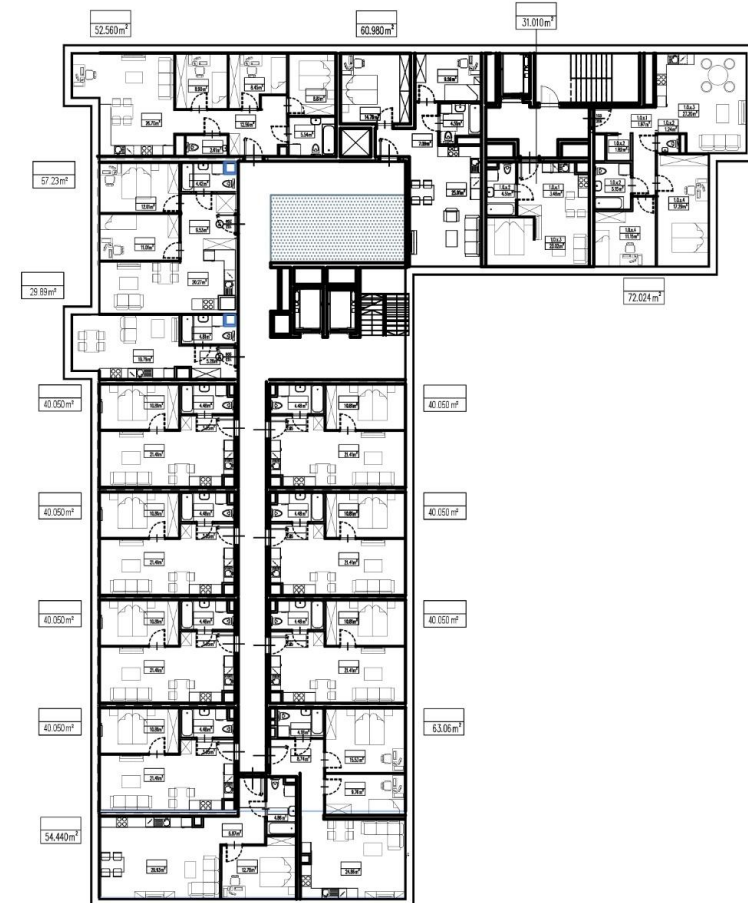


TRUST INVESTMENT
REAL ESTATE & INVEST



RZUTY KONDYGNACJI TYPOWEJ – FAZA „A”

FAZA "A"



RZUTY KONDYGNACJI TYPOWEJ – FAZA „B”

FAZA "B"



RZUTY KONDYGNACJI TYPOWEJ – FAZA „C”

FAZA "C"



RZUTY KONDYGNACJI TYPOWEJ – FAZA „D”

FAZA "D"





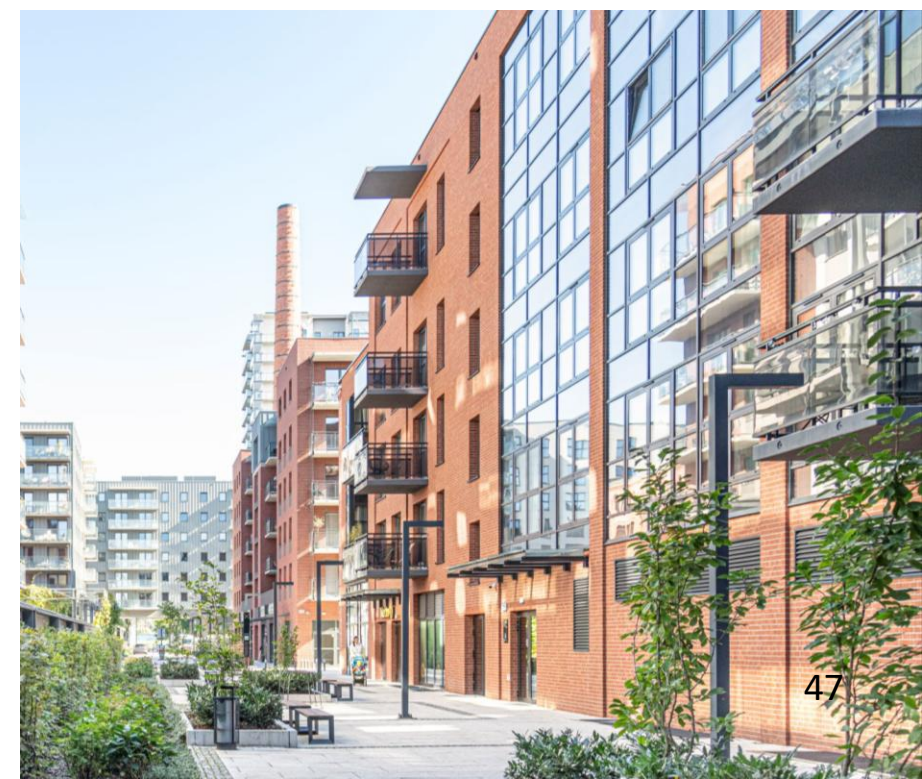
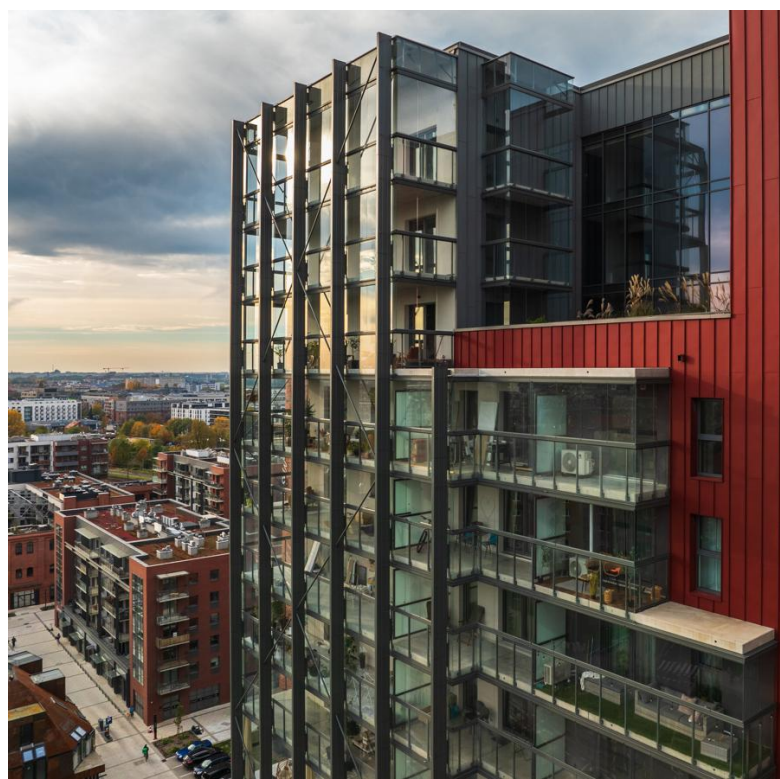




REFRENCJE / ZREALIZOWANE PROJEKTY SRDK STUDIO

BROWARY WROCŁAWSKIE

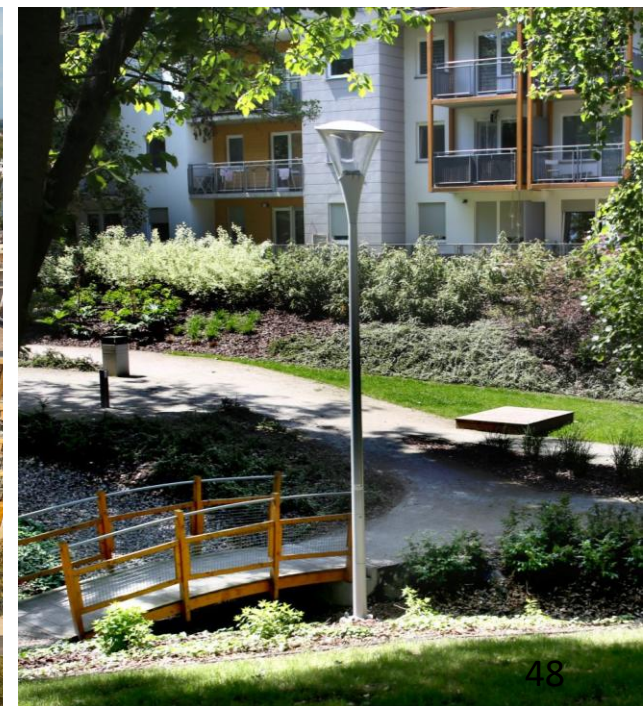
2017-2024	czas realizacji
5,5 ha	powierzchnia terenu
1 151	liczba lokali usługowych i mieszkaniowych
133 039 m ²	powierzchnia całkowita
64 457 m ²	powierzchnia użytkowa
III - XVIII	liczba kondygnacji naziemnych



REFRENCJE / ZREALIZOWANE PROJEKTY SRDK STUDIO

OLIMPIA PORT

2010-2024	czas realizacji
XIV etapów	
35 ha	powierzchnia terenu zagospodarowanego w ramach mpzp
20,84 ha	powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową
273 500 m²	powierzchnia całkowita
169 800 m²	powierzchnia użytkowa
2 976	liczba lokali usługowych i mieszkaniowych
IV - VI	liczba kondygnacji naziemnych



REFRENCJE / ZREALIZOWANE PROJEKTY SRDK STUDIO

RIVER POINT

2015-2022	czas projektowania
2,6 ha	powierzchnia terenu
82 201 m²	powierzchnia całkowita
36 064 m²	powierzchnia użytkowa
607	liczba lokali usługowych i mieszkaniowych
II – X	liczba kondygnacji naziemnych



Zapraszamy do kontaktu

www.srdkstudio.com

**SR
DK** STUDIO



Wszystkie opracowania w tej prezentacji są własnością SRDK STUDIO sp. z o.o. i są chronione prawami autorskimi wynikającymi z Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z 4 lutego 1994 r.