



KONCEPCJA PROJEKTOWA SIEDZIBY DOLNOŚLĄSKIEJ IZBY ROLNICZEJ



LISTOPAD 2025

PROJEKT KONCEPCYJNY

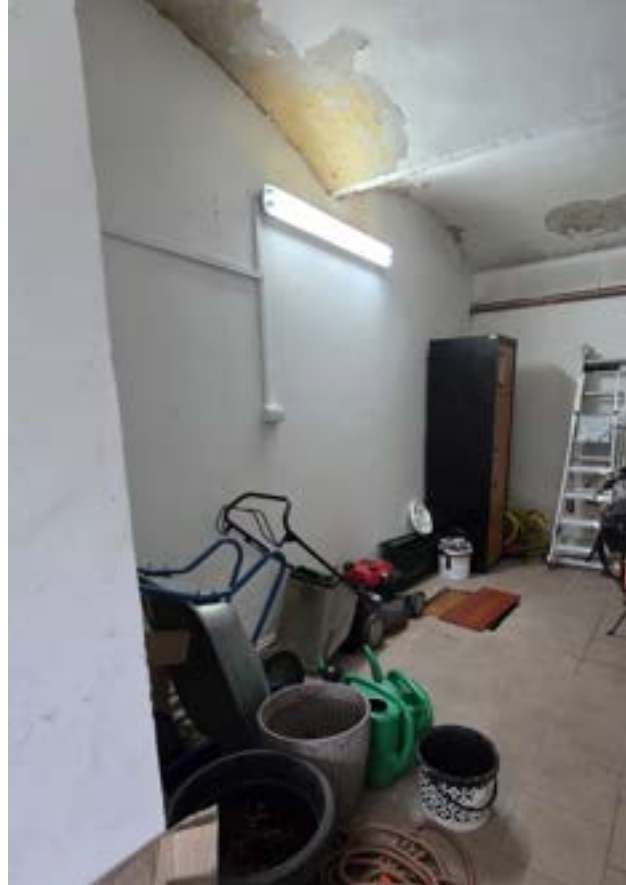
Stan istniejący - działka i budynek	3
Wytyczne	5
Zapisy Miejscowego Planu	6
Idea	8
Projekt zagospodarowania terenu	10
Rzut parkingu -1.	11
Rzut parteru 0.	12
Rzut dachu +1.	13
Schemat funkcjonalny	14
Przekroje	16
Elewacje	18
Widoki	20



Stan istniejący - działka



Stan istniejący - budynek



TEREN

- wjazd od ul. Wiejskiej oraz ul. Jordanowskiej
- osobna brama oraz furtka wejściowa
- szlaban przy wjeździe na teren obiektu
- wiata na pojemniki na odpady
- wiata z parkingiem rowerowym na ok. 4 rowery
- możliwość wydzielenia z działki części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową na sprzedaż/wynajem
- parking dla pracowników oraz gości

BUDYNEK

- powierzchnia użytkowa do 400m²
- przedsionek oraz sekretariat z poczekalnią
- 3 pom. biurowe z 2 stanowiskami każde
- biuro Prezesa z miejscem spotkania dla 10 osób
- biuro Dyrektora
- 2 pom. biurowe na wynajem, z osobnym wejściem i toaletą, z możliwością połączenia z pozostałymi pom. biurowymi
- sala konferencyjna na 70 osób, z foyer i miejscem na garderobę
- pomieszczenie socjalne
- sanitariaty oraz toaleta dla niepełnosprawnych
- magazynek/archiwum
- pom. gospodarcze z dostępem z zewnątrz
- magazyn dostępny z zewnątrz z podjazdem

DODATKOWE WYTYCZNE

- lokalizacja projektowanego budynku ma umożliwić jak najdłuższe użytkowanie istniejącego na etapie realizacji
- przebudowa ogrodzenia zgodnie z granicą działki
- możliwie jak najwięcej istniejącej zieleni przed budynkiem do zachowania
- uwidoczniony logotyp DIRu
- bryła budynku nowoczesna, ponadczasowa

Zapisy Miejscowego Planu

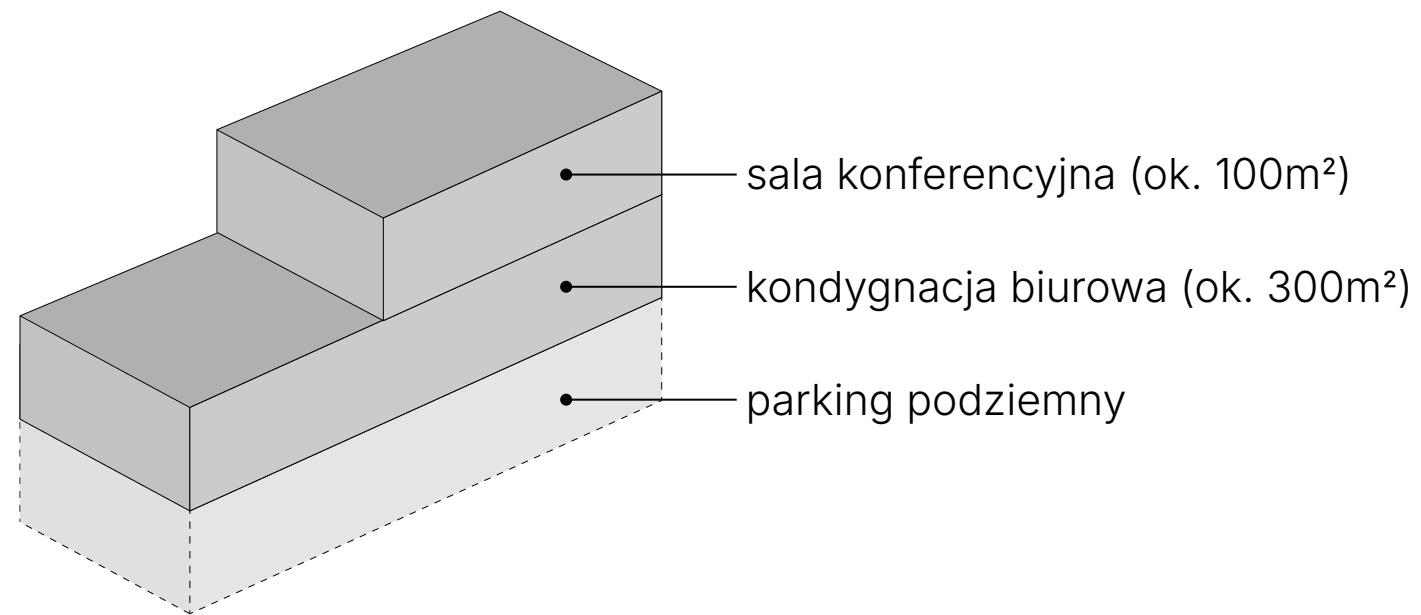
Na podstawie uchwały nr XXVIII/579/16 Rady Wrocławia z dnia 7 lipca 2016:

- plan nie określa kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 14m
- kąt nachylenia połaci dachowej: 0° lub więcej
- maksymalna liczba kondygnacji naziemnych: 4
- stosunek powierzchni zabudowy: maks. 40% powierzchni działki
- stosunek powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% powierzchni działki
- lokalizacja zabudowy w granicach linii zabudowy
- zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych
- obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej
- dopuszcza się reklamy w formie szyldów na budynkach, bez technologii ledowej i podobnej
- dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości
- miejsca postojowe dla biur oraz obiektów kongresowych i konferencyjnych w ilości 2 miejsca na każde 100m² pow. użytkowej, z czego 50% tych miejsc musi być usytuowane w podziemnych obiektach do parkowania
- miejsca postojowe dla rowerów w ilości 2 miejsca na każde 100m² pow. użytkowej

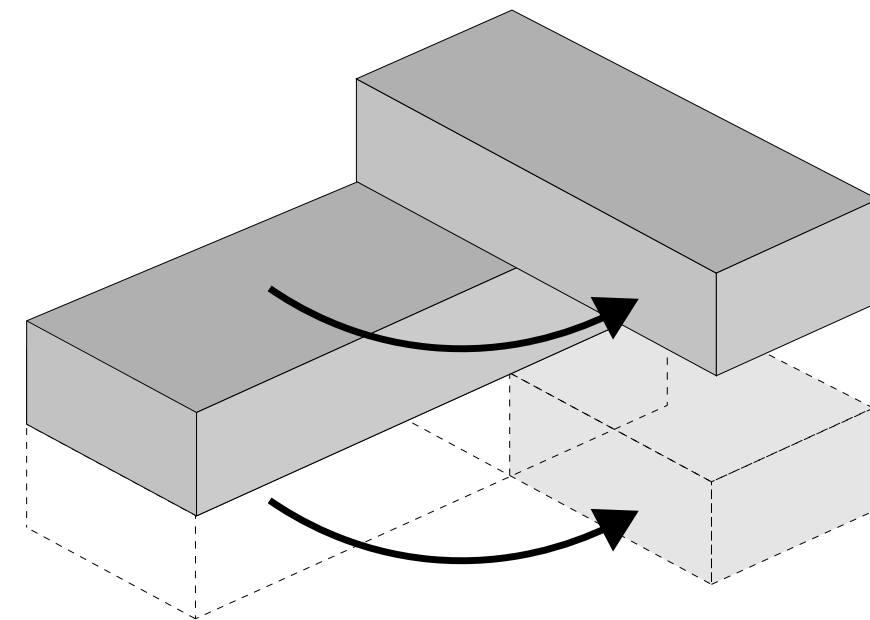
- obowiązuje szpaler drzew wzdłuż granicy działek nr 3/33 i 3/32
- wskaźnik intensywności zabudowy: 2,6 oraz 1,6 w obszarze A
- obszar wydzielony i oznaczony jako A dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 9 lokali mieszkalnych
- budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się jedynie na działce o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²;

Zapisy Miejscowego Planu

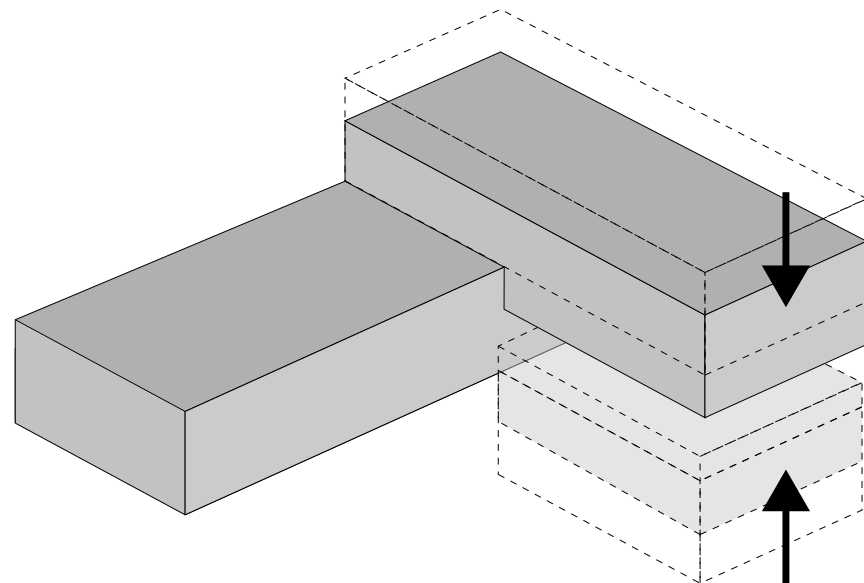




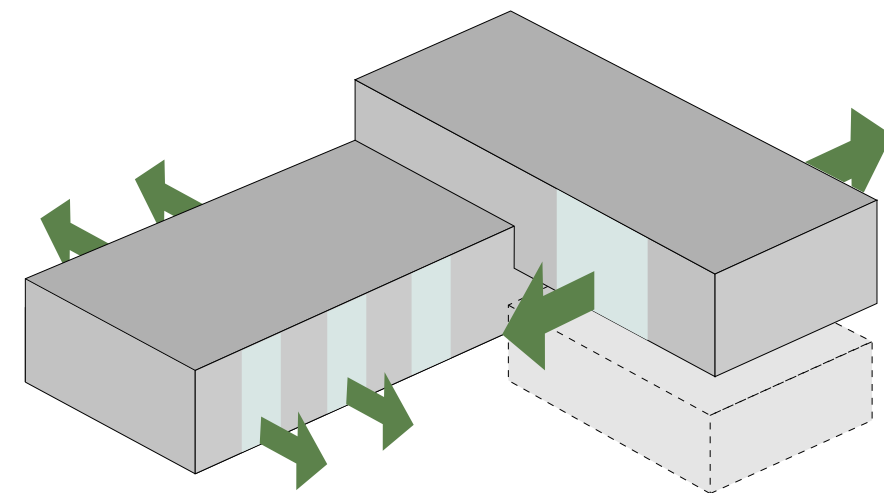
podział bryły
na poziomy funkcjonalne



obrót poziomów - przełamanie bryły
oraz niezależność konstrukcji



optymalizacja - obniżenie piętra oraz
zmniejszenie głębokości parkingu



otwarcie na linie widokowe
- kontakt z naturą także wewnątrz budynku

FUNKCJONALNIE

- Czytelny podział budynku na dwa skrzydła odpowiadające głównym strefom funkcjonalnym.
- Maksymalne rozdzielenie stref użytkowania pod względem dostępu: osobne dojścia dla pracowników, interesantów, delegacji oraz użytkowników biur na wynajem.
- Możliwość strefowego ogrzewania: oddzielnie część biurowa używana na co dzień, oddzielnie sala konferencyjna z zapleczem.
- Prosty, jasny układ pomieszczeń umożliwiający wygodną komunikację oraz łączenie lub dzielenie biur w zależności od potrzeb.
- Bezpośrednie powiązanie wejścia, poczekalni i sekretariatu ułatwiające obsługę interesantów i delegacji.

ARCHITEKTURA

- Bryła ukształtowana w literę L tworzy przed budynkiem kameralny dziedziniec i eksponuje salę konferencyjną na wprost wjazdu na teren.
- Duże przeszklenia otwierają przestrzeń biurową na zielone otoczenie działki i zapewniają dobre doświetlenie naturalne.
- Płynne przejście między salą konferencyjną, foyer i tarasem zewnętrznym sprzyja organizacji przerw i spotkań towarzyszących.

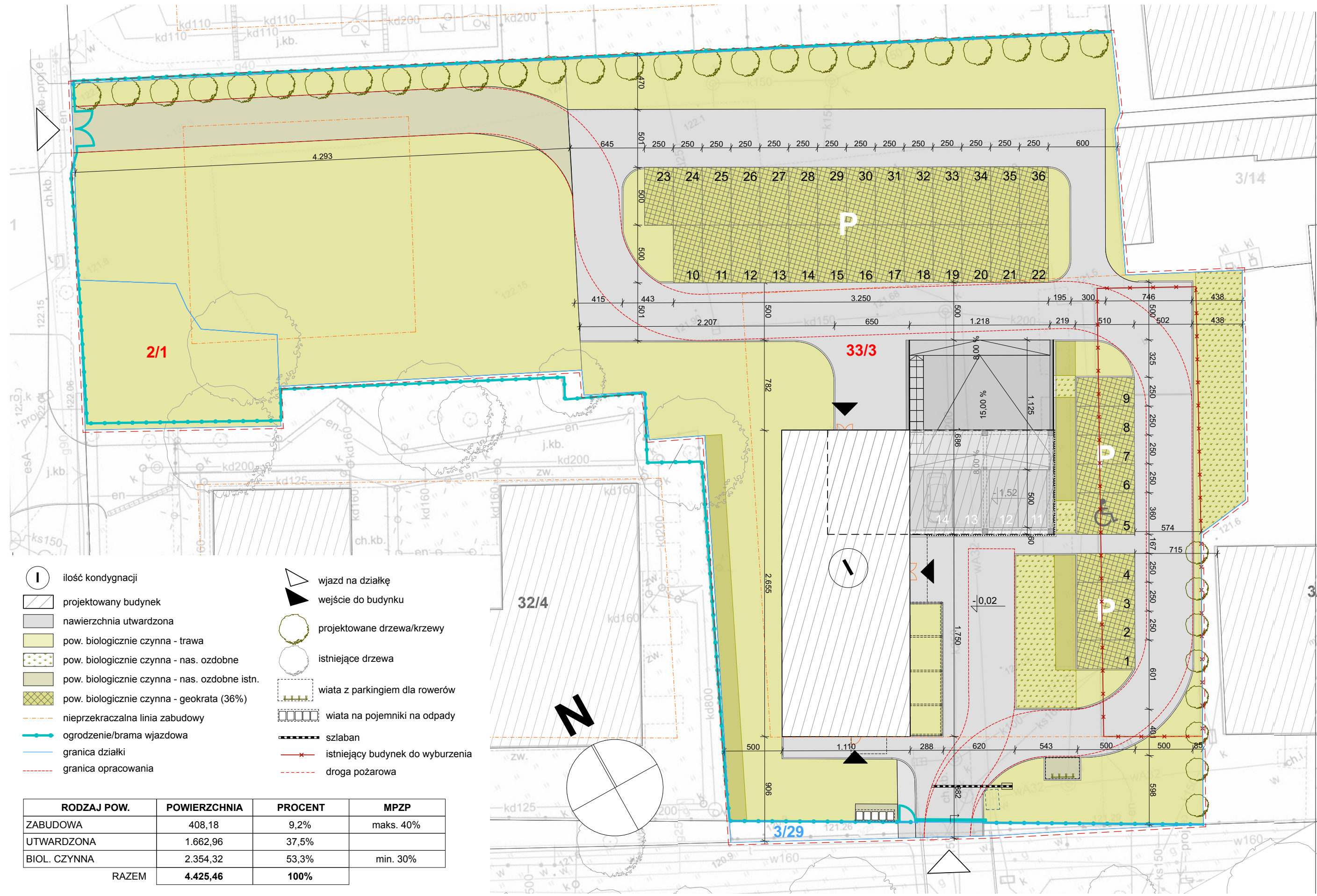
MATERIAŁY I TECHNOLOGIA

- Zastosowanie materiałów nawiązujących do natury, przede wszystkim drewna w zestawieniu z bielą, nadaje budynkowi czysty i nowoczesny wyraz.
- Ażurowe ściany z pionowych elementów drewnianych otaczają garaż, doprowadzając światło dzienne na niższy poziom i porządkując strefę parkingu.
- Możliwość wykorzystania rozwiązań modułowych pozwala elastycznie kształtować i w przyszłości przearanżowywać przestrzeń biurową.
- Zastosowanie paneli fotowoltaicznych, pompy ciepła oraz wentylacji mechanicznej zapewnia optymalną wymianę powietrza i efektywne gospodarowanie energią.

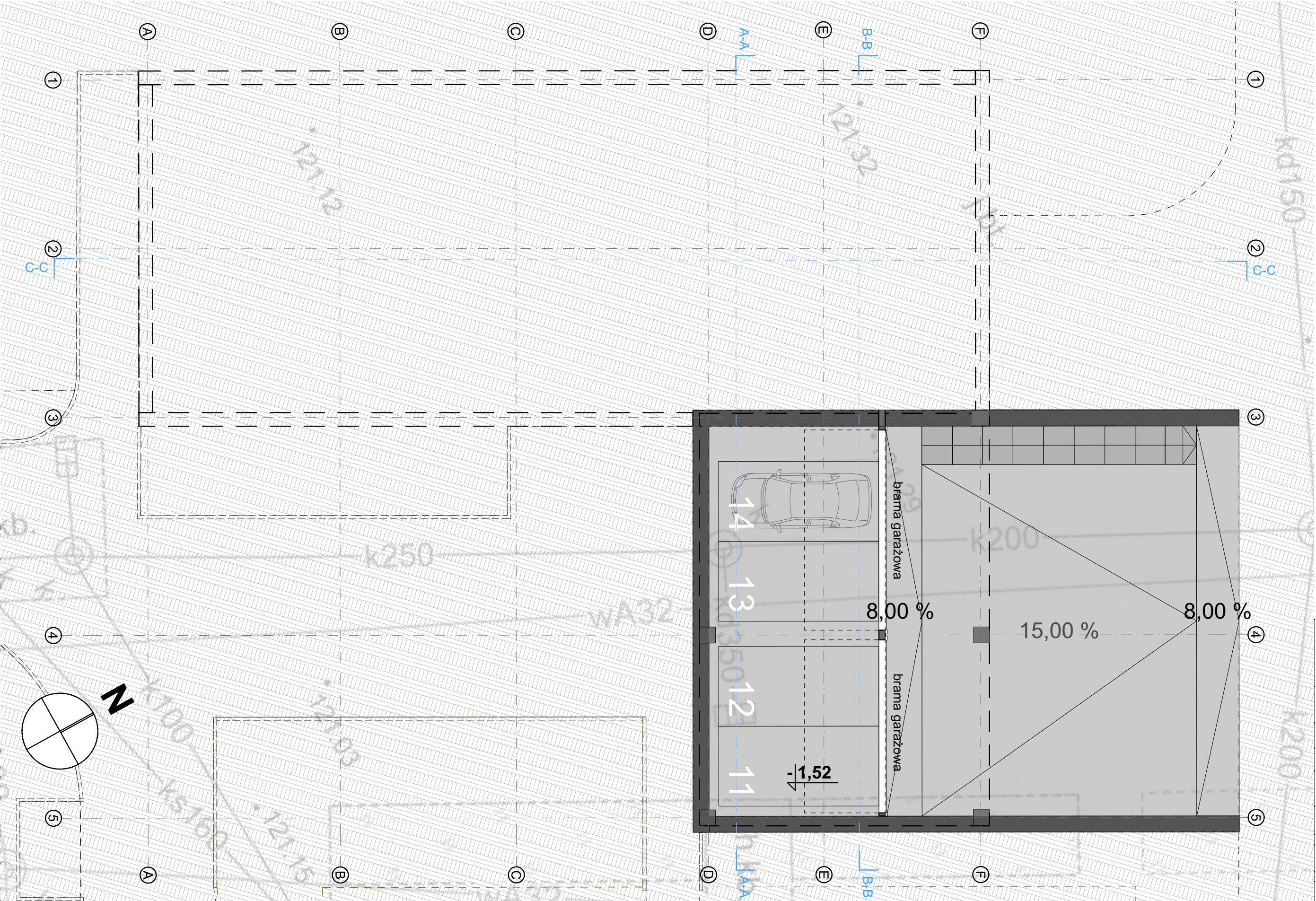
REALIZACJA

- Częściowe zagłębienie parkingu ogranicza zakres prac ziemnych i obniża koszty realizacji.
- Przesunięcie projektowanego budynku w stronę ul. Jordanowskiej umożliwia dalsze funkcjonowanie istniejącej siedziby w czasie budowy, a także pozwala zachować możliwie jak najwięcej istniejących nasadzeń roślinności.

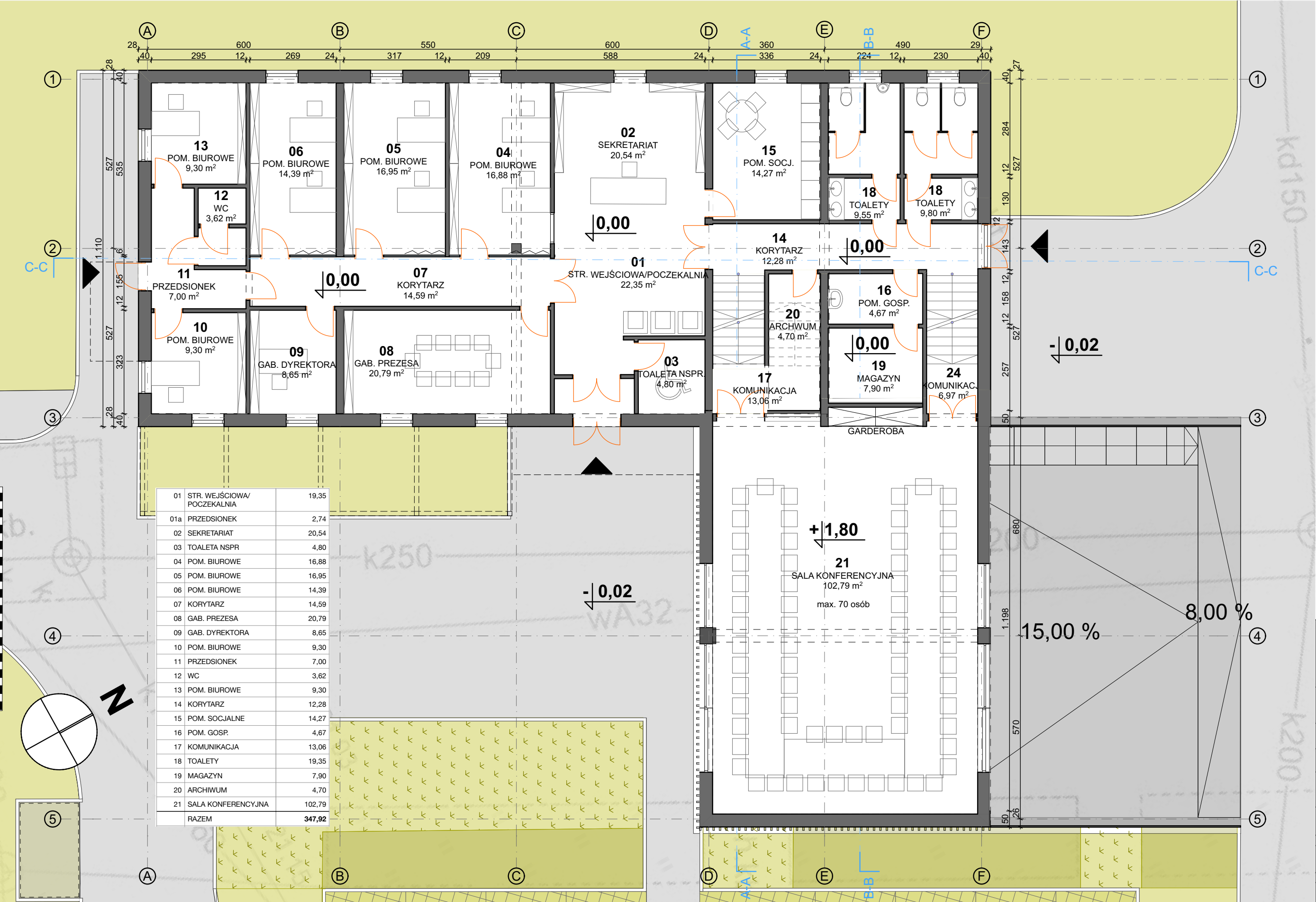
Projekt zagospodarowania terenu



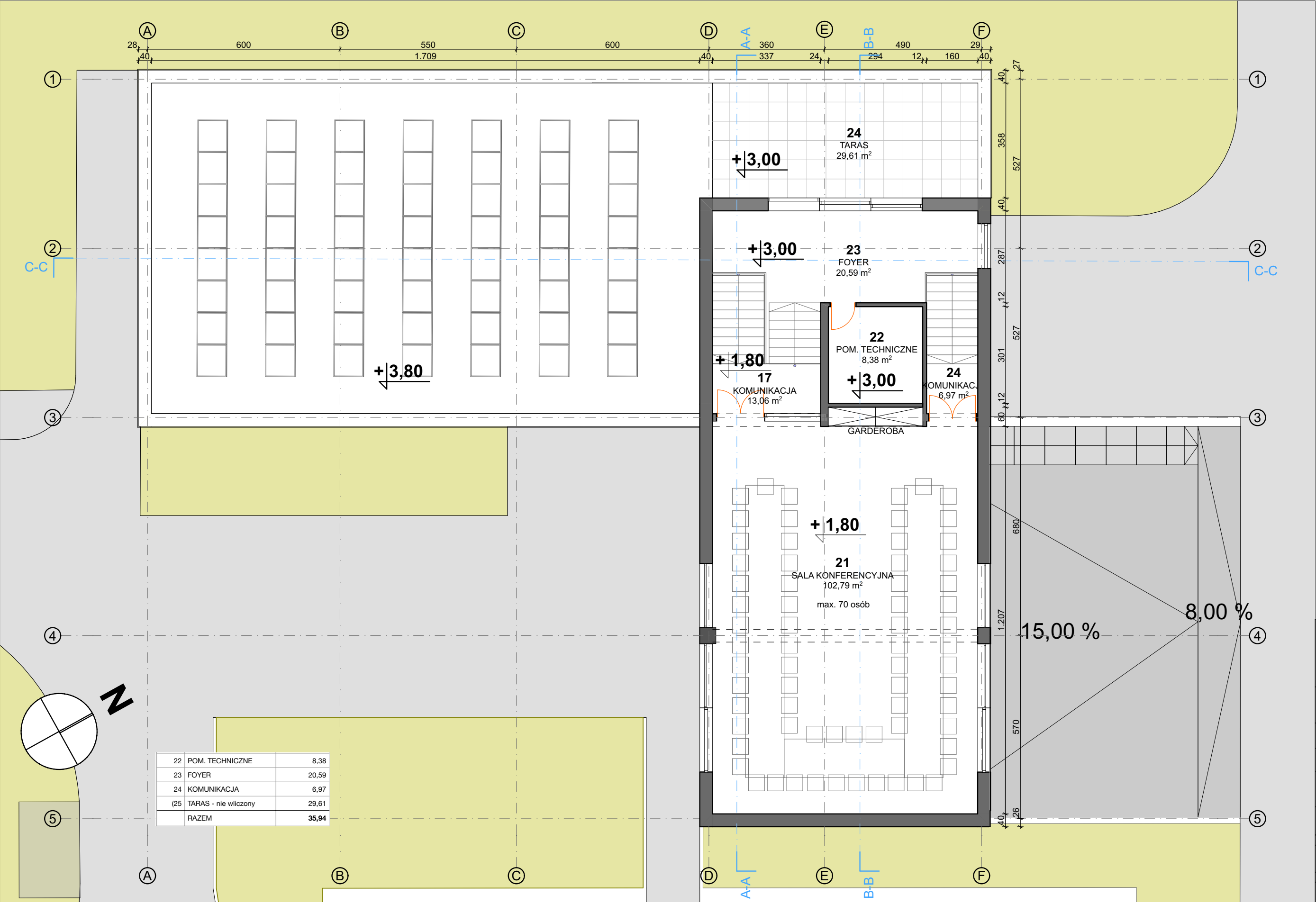
Rzut parkingu - poziom -1.



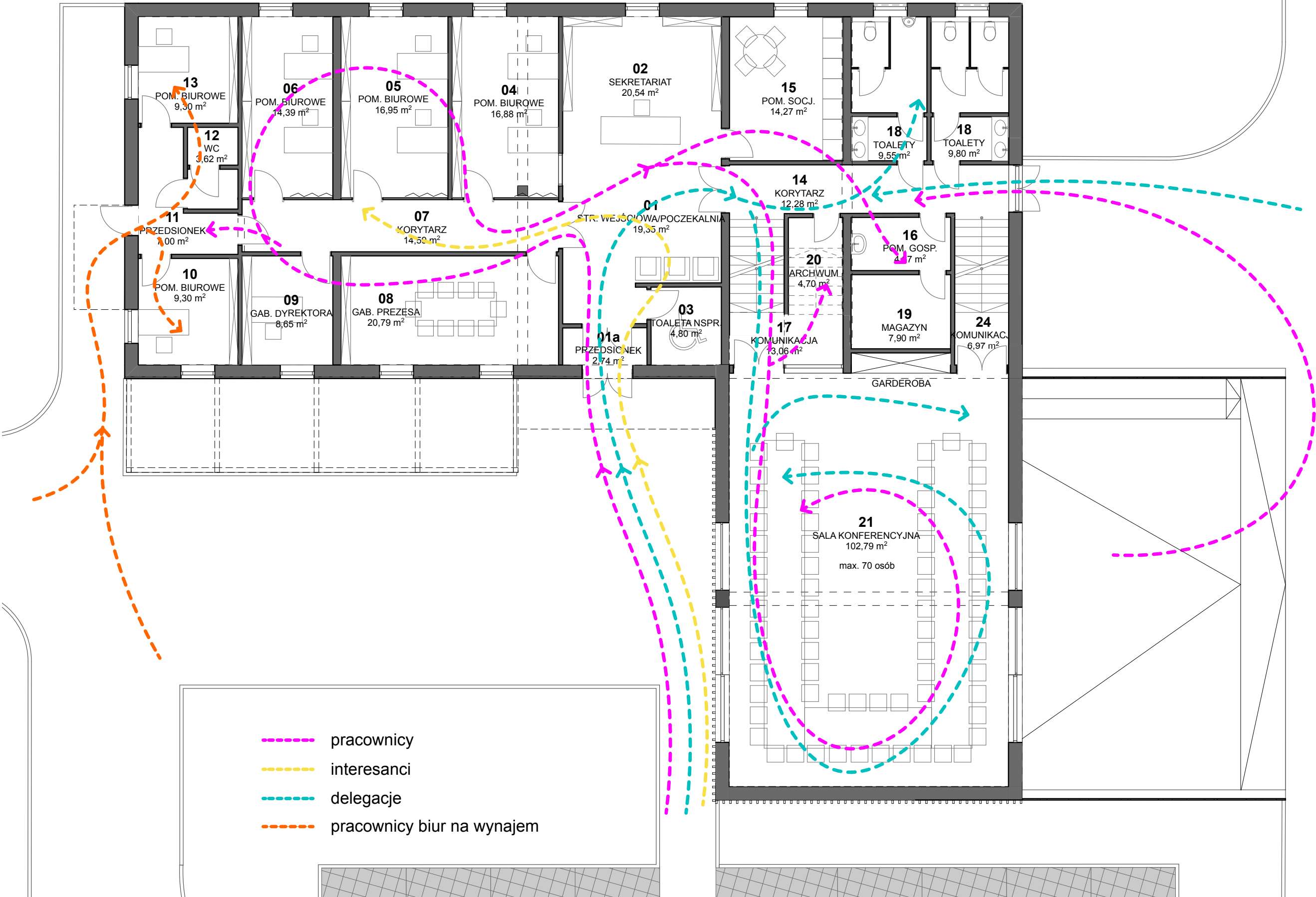
Rzut parteru - poziom 0.



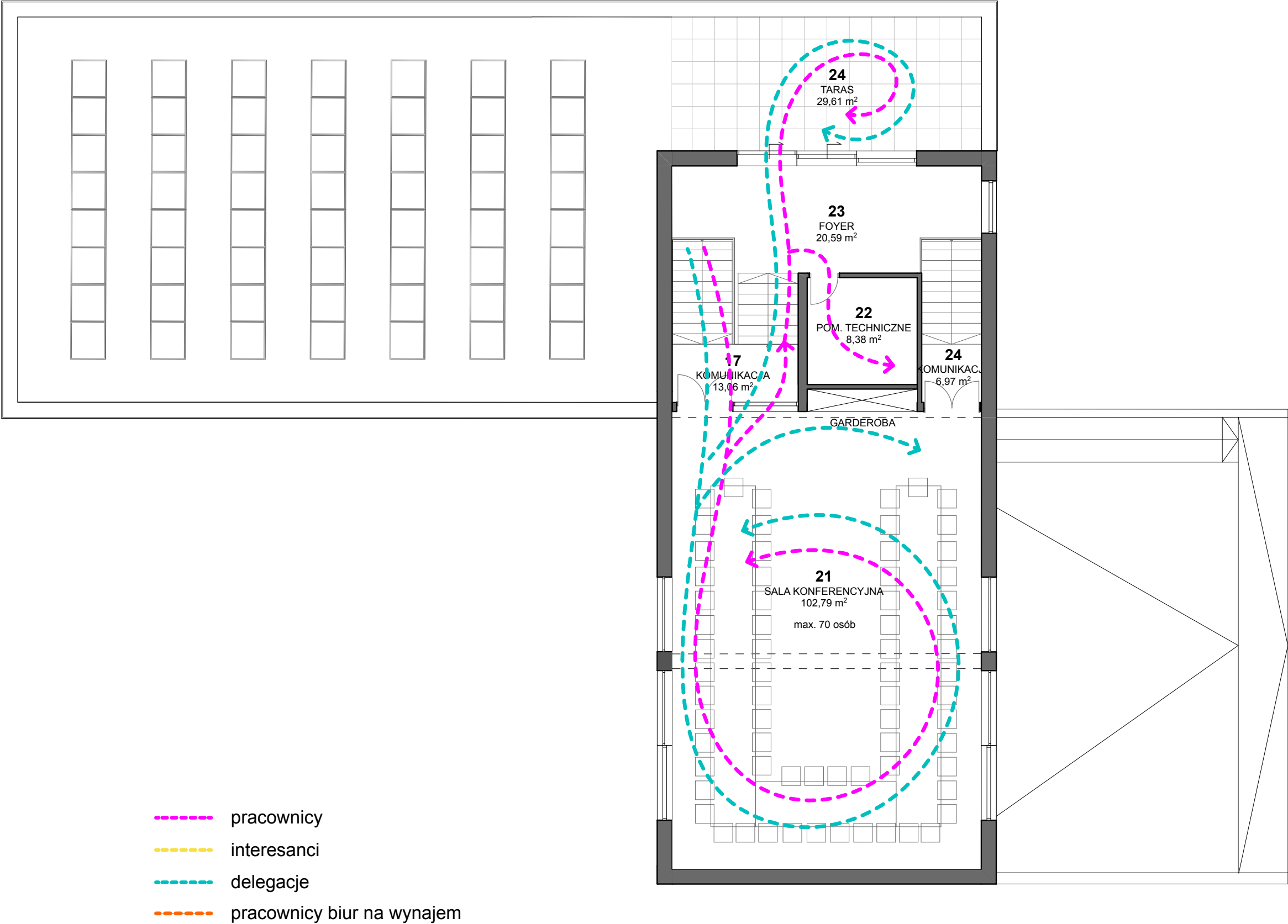
Rzut dachu - poziom +1.

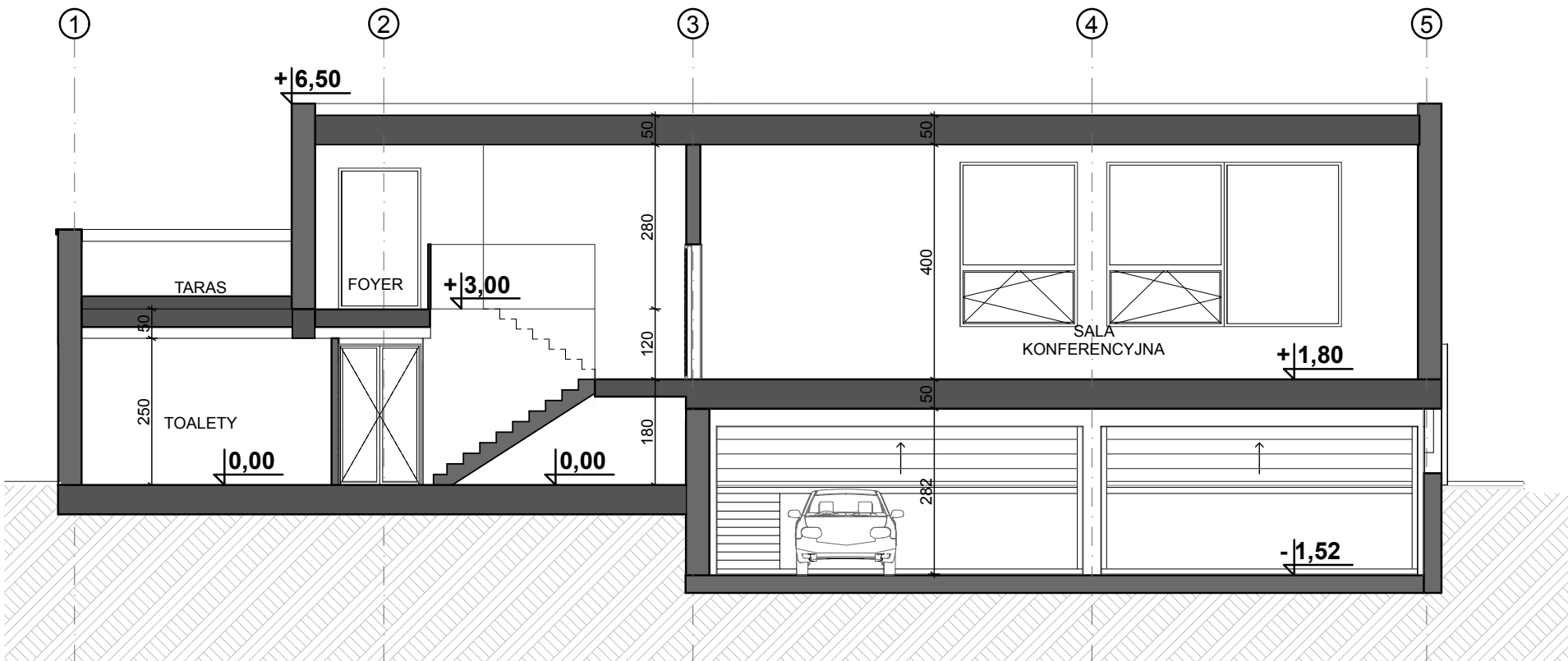


Schemat funkcjonalny - poziom 0.

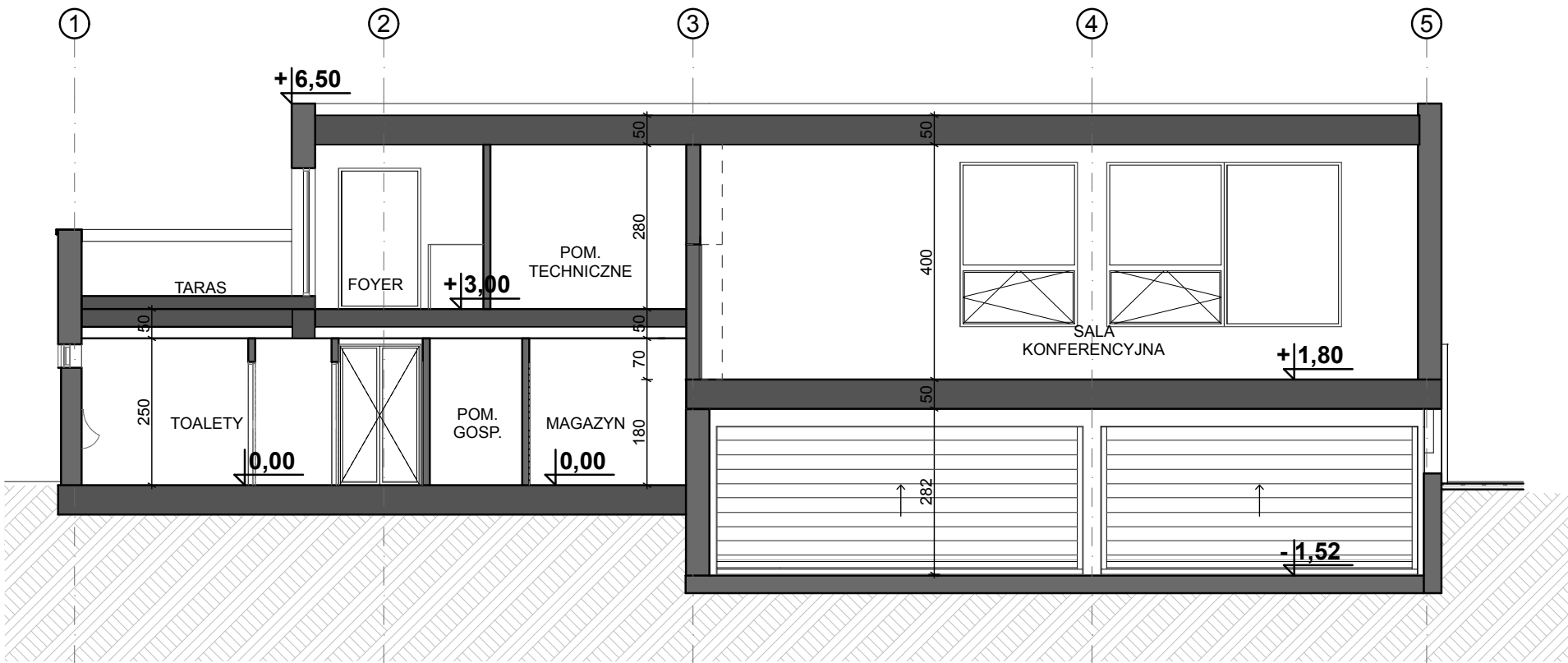


Schemat funkcjonalny - poziom +1.

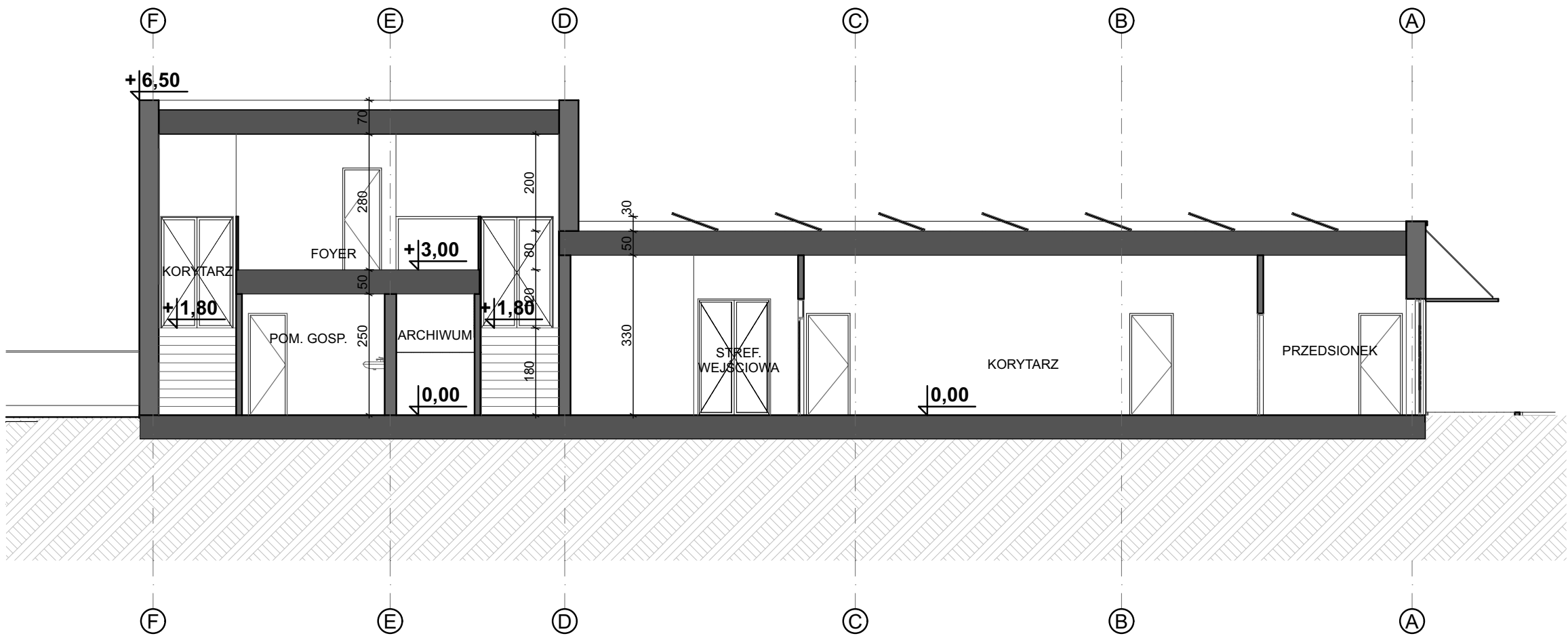




PRZEKRÓJ A-A



PRZEKRÓJ B-B



PRZEKRÓJ C-C

Elewacje



ELEWACJA PD-ZACH



ELEWACJA PD-WSCH

Elewacje



ELEWACJA PD-ZACH

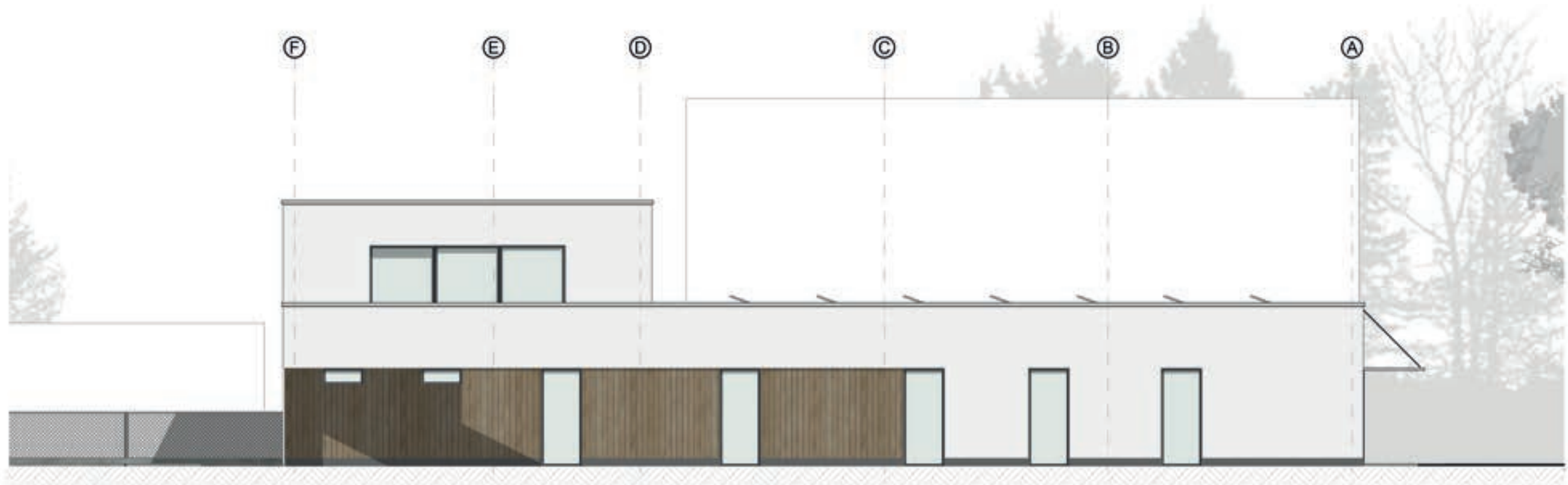


ELEWACJA PD-WSCH

Elewacje



ELEWACJA PN-WSCH



ELEWACJA PN-ZACH













OPRACOWANIE

Projektant: **mgr inż. arch. Katarzyna Spychała - Drozdowska**

Opracowała: **mgr inż. arch. Hanna Lenart**

Kierownik projektu: **Karol Gadecki**

WEGNER Sp. z o. o. Sp. K

Bukowska 177, 60-196 Poznań





DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA