

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
PRZY URZĘDZIE GMINY MICHAŁOWICE W REGUŁACH ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM
KAMPUSU EDUKACYJNEGO ORAZ ENERGOEFEKTYWNEGO PRZEDSZKOLA

AUTORSKI OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ

Uwarunkowania lokalizacyjne

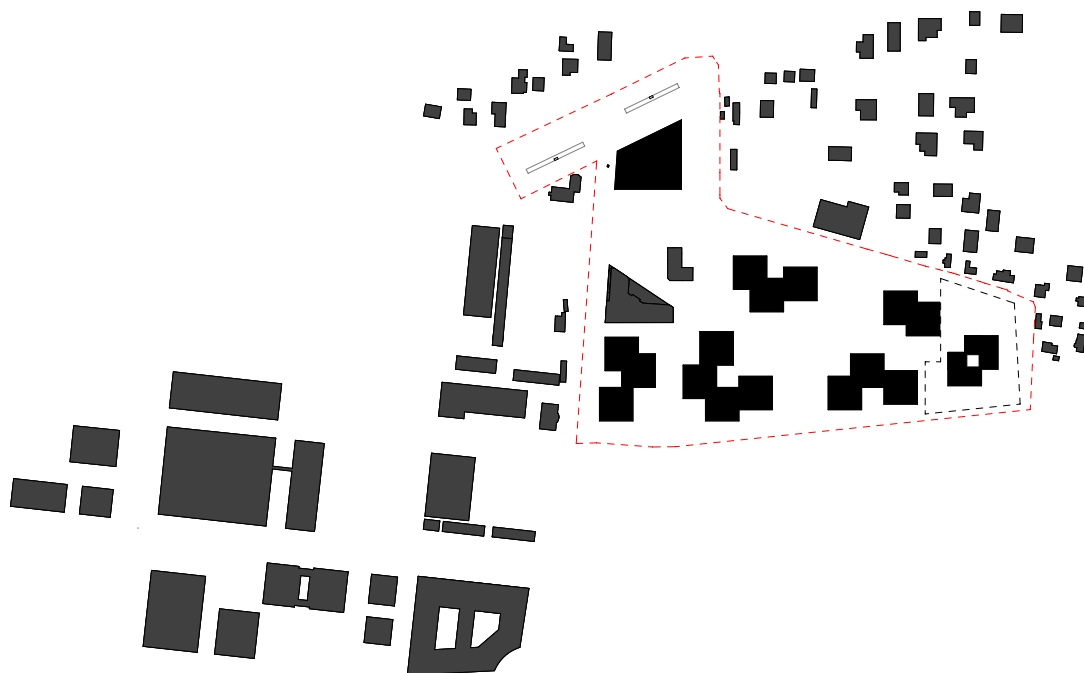
Tematem poniższego opracowania konkursowego jest koncepcja zagospodarowania terenu zlokalizowanego w podwarszawskich Regułach na potrzeby Kampusu Edukacyjnego z obiektami towarzyszącymi. Teren objęty opracowaniem o powierzchni ok. 8,7 ha, w większości użytkowany dotąd w celach rolniczych, może zostać zainwestowany dzięki wprowadzanym zmianom planistycznym. Zmiany te są nieuchronne i konieczne w obliczu dynamicznie urbanizujących się przedmieść stolicy.

O atrakcyjności terenu przesądza jego doskonała lokalizacja, w bliskim sąsiedztwie Warszawy, tuż przy przystanku Warszawskiej Kolei Dojazdowej oraz ważnej arterii komunikacji samochodowej (aleje Jerozolimskie). Istotnym sąsiedztwem dla projektowanego założenia jest kampus Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej w Regułach, będący również w fazie projektu.

Ciekawy jest również kontekst urbanistyczny i przyrodniczy otoczenia – dominuje tutaj spójna przedmiejska zabudowa jednorodzinna, co jakiś czas przeplatana niewielkimi terenami upraw i zieleni. W okolicy widoczne są także akcenty historyczne, jak chociażby Dwór Polski w Pęcicach. Najstarsza zachowana zieleń skupiona jest właśnie w zachowanych zespołach pałacowo-parkowych a także wzdłuż starych szlaków komunikacyjnych (aleja Powstańców Warszawy prowadząca z Reguł do Pęcic).

Układ przestrzenny projektowanego założenia

Koncepcja urbanistyczna zespołu odwołuje się do skali otaczającej zabudowy użyteczności publicznej (Urząd Gminy, projektowane obiekty PAŻP itd.). Z założenia obiekty te powinny w przyszłości tworzyć strefę centralną gminy z ogólnodostępnymi przestrzeniami publicznymi. W celu uporządkowania przestrzeni autorzy zdecydowali się na operowanie prostopadłościennym modułem o boku 30m i zmiennej wysokości od 4 do 13m.



Schemat urbanistyczny zabudowań

Obiekty najwyższe zaplanowano w okolicach Urzędu Gminy, w zachodniej części terenu, która cechuje się większym natężeniem ruchu, a najniższe we wschodniej części, w sąsiedztwie jedno- i dwukondygnacyjnych domów jednorodzinnych.

Przy rozmieszczeniu poszczególnych funkcji na terenie również kierowano się natężeniem ruchu, i tak budynki cechujące się dużą ilością odwiedzających (budynek biurowy, ośrodek zdrowia oraz ośrodek sportu) ulokowano przy Urzędzie, bliżej Alei Powstańców Warszawy, a budynki wymagające więcej intymności (ośrodek kultury z klubem przedszkolaka, szkołę podstawową oraz przedszkole) zaprojektowano na wschodzie, w głębi terenu patrząc od ruchliwej alei.

Charakterystyczne dla całego założenia, a tym samym spajającym je w całość, jest zgrupowanie modułów brył, które tworzą budynki o zróżnicowanej formie i charakterze. Przesunięcia modułów mają na celu skrócenie i rozczłonkowanie elewacji projektowanych budynków i tym samym dostosowanie ich do skali otoczenia. Zaproponowane proporcje budynków nie przytłaczają swoją skalą oraz nadają odpowiednią skalę dla centralnej strefy miejscowości Reguły.

Zespół urbanistyczny tworzą kolejno następujące strefy funkcjonalne z projektowanymi budynkami:

1. *strefa węzła komunikacyjnego* - projektowany parking wielopoziomowy Park & Ride oraz obsługujący kampus w sąsiedztwie przystanku kolejowego WKD Reguły (zakłada się zmianę lokalizacji peronu w kierunku Grodziska) wraz z infrastrukturą dla rowerzystów. Zakłada się, że 250 m. p. przeznaczone zostaną dla P&R, a pozostałe 158 dla obsługi nowoprojektowanych budynków kampusu oraz Urzędu Gminy.
2. *strefa biurowo-administracyjna* wzdłuż alei Powstańców Warszawy (Urząd Gminy, siedziba Policji, projektowany budynek biurowy z parkingiem podziemnym)
3. *strefa sportu i opieki medycznej* (ośrodek sportu, ośrodek zdrowia)
4. *strefa kampusu edukacyjnego* (szkoła podstawowa dwuciągowa, przedszkole 7-oddziałowe, ośrodek kultury z klubem przedszkolnym)

Program założenia został uzupełniony o budynek biurowy usytuowany bezpośrednio przy Alei Powstańców Warszawy.

Dopełnienie projektowanej zabudowy stanowić będą przestrzenie publiczne, które mają scalać tkankę architektoniczną założenia oraz tworzyć miejsce integrujące wszystkich użytkowników kampusu. Tworzyć będzie je sekwencja wnętrza urbanistycznych z niedużymi placami, skwerami, miejscami sportu i rekreacji czy amfiteatrem. Założono, że przestrzeń ta będzie dostępna tylko dla ruchu pieszego oraz rowerowego.

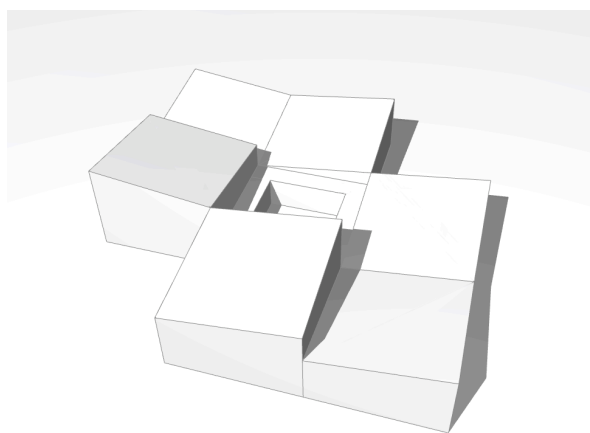
Zdecydowano o zachowaniu oraz uzupełnieniu zieleni towarzyszącej istniejącym ciągom komunikacyjnym (ul. Kuchy, al. Powstańców Warszawy) oraz o nowych nasadzeniach wewnątrz zespołu, wzdłuż centralnego pasażu. Powierzchnię biologicznie czynną mają zwiększać zielone dachy poszczególnych budynków.

Obsługę komunikacyjną założenia zapewniają otaczające drogi istniejące i projektowane wraz z utwardzonymi sięgaczami. Wzdłuż obwodu założenia zorganizowano również naziemne miejsca postojowe dla samochodów (jeden parking kubaturowy przewidziano przy przystanku WKD). Projekt zakłada również kontynuację oraz uzupełnienie istniejącej sieci ścieżek rowerowych oraz wprowadzenie ruchu rowerowego w głąb założenia. Przy przystankach kolejki WKD przewidziano odpowiednią ilość zadaszonych miejsc na rowery oraz miejsca postojowe typu Kiss & Ride.

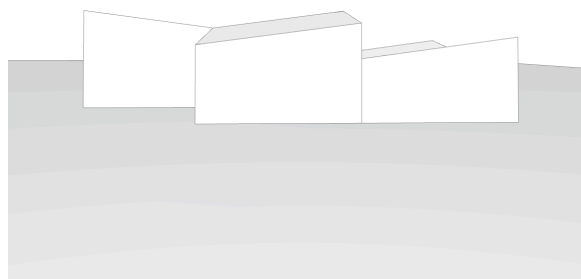
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU PRZEDSZKOLA

Budynek siedmiodziałowego przedszkola zlokalizowano świadomie na końcu założenia w najcichszej części terenu, oddalonej od Alei Powstańców Warszawy oraz przystanków kolejki WKD. Lokalizacja ta nie rozbija terenu na części, pozostawia spójną przestrzeń do zagospodarowania dla przyszłych budynków kampusu.

Obiekt przedszkola został zaprojektowany na dwóch przenikających się modułach 30x30m, które dzielą się na mniejsze o różnym nachyleniu połaci dachu oraz wysokości. Poprzez ten zabieg budynek skalą dostosowuje się do swojej funkcji oraz sąsiadujących domów jednorodzinnych. Różna orientacja nachylenia dachów nadaje bryle dynamiki oraz nowoczesnego charakteru.



Widok bryły z lotu ptaka



Widok bryły z pozycji człowieka

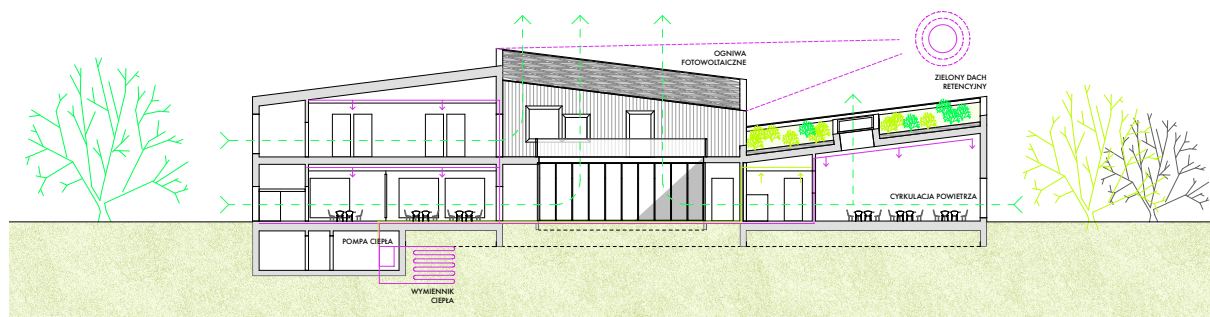
W miejscu przecięcia modułów przewidziano centralne patio, które stanowi serce budynku równocześnie doświetlając wnętrze. Wokół niego zorganizowano w parterze hol wejściowy, jadalnię z salą rekreacyjną oraz kolejne sale dydaktyczne z zaplecami zorientowane na wschód oraz południe. Części dwukondygnacyjne mieszczą dodatkowe pomieszczenia na piętrze (węzeł kuchenny oraz zaplecze biurowo-administracyjne). Modułowa struktura budynku uwidacznia się także w układzie dachu, podzielonego na 6 nachylonych połaci o różnych ekspozycjach.

Konstrukcję budynku przewidziano w technologii mieszanej (murowana i żelbetowa). Obiekt posiada także częściowe podpiwniczenie z pomieszczeniami technicznymi oraz gospodarczymi. Przekrycie budynku stanowią tarcze żelbetowe oparte na równych poziomach poszczególnych segmentów. Przewiduje się wykorzystanie technologii dachu zielonego oraz wykonanie instalacji fotowoltaicznej na połaciach o nasłonecznionej ekspozycji.

Materiałem dominującym na elewacjach oraz we wnętrzu obiektu jest drewno. Tyczy się to zarówno okładzin ściennych jak i pozostałych elementów detalu architektonicznego zewnątrz oraz we wnętrzu budynku.

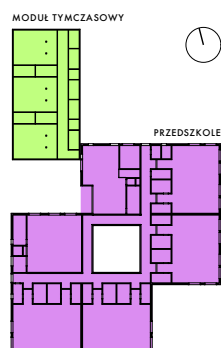
Zdecydowano o zastosowaniu w obiekcie przedszkola różnych rozwiązań o charakterze proekologicznym, które mają za zadanie zwiększyć jego energetyczną efektywność i niezależność. W tym celu przewidziano konstrukcję dachową umożliwiającą wykonanie instalacji fotowoltaicznej, wspomagającej zapotrzebowanie placówki na energię elektryczną. Proponuje się także zastosowanie dla budynku gruntowego wymiennika ciepła w układzie wentylacji mechanicznej

nawiewno - wywiewnej z odzyskiem ciepła, w połączeniu z pompą ciepła. Część połaci dachowych można potraktować jako zielony dach retencyjny, stanowiący mikro-magazyn wody opadowej oraz termiczny bufor, chroniący przed nadmiernym nagrzewaniem się obiektu. Struktura budynku z wewnętrznym patio sprzyja za to naturalnej cyrkulacji powietrza we wnętrzach przedszkola.



Schemat rozwiązań proekologicznych

Układ funkcjonalno-przestrzenny budynku został przewidziany tak, by dać możliwość rozbudowy przedszkola o dodatkowe „sale modułowe”, które mogłyby tymczasowo przylegać do obiektu od strony północnej. Moduł byłby dostępny bezpośrednio z holu wejściowego. Elewacja budynku przedszkola, w tym dojście do dodatkowych sal zostało zaprojektowane w taki sposób, że po demontażu modułu tymczasowego nie będą musiały być wykonane żadne prace wykończeniowe, a otwór drzwiowy zostanie potraktowany jako okienny doświetlający szatnię. Założono także pełną dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych.



Schemat powiązania modułu tymczasowego

Powyższe opracowanie zakłada spójną wizję budowy całego kompleksu kampusu edukacyjnego w Regułach wraz z funkcjami towarzyszącymi. Struktura urbanistyczna założenia umożliwia modyfikacje układu w ramach późniejszej realizacji poszczególnych budynków (które również powinny być wyzwaniem projektowym dla architektów). Program użytkowy założenia wraz z ofertą przestrzeni publicznych może być doskonałym uzupełnieniem funkcjonalnym dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej, także tej, która mogłaby powstać po południowej stronie kompleksu. Przedmiotowy kampus ma szansę stać się atrakcyjną przestrzenią o charakterze centralnym, która mogłaby w przyszłości stanowić wizytówkę gminy Michałowice.

BILANS POWIERZCHNI TERENU W GRANICACH OPRACOWANIA ETAPU I

Całkowita powierzchnia terenu	87 000
Powierzchnia zabudowy	
Budynki istniejące	2 440
Budynki projektowane	16 993
RAZEM	19 433
Powierzchnie utwardzone	
Komunikacja piesza i rowerowa	13 267
Drogi	10 207
Parkingi	2 475
RAZEM	25 949
Powierzchnie biologicznie czynne	41 618
Ilość miejsc postojowych	
Terenowe	189
Parking wielopoziomowy	408
Parking podziemny pod bud. biurowym	96
RAZEM	693
Powierzchnie całkowite budynków projektowanych	
Ośrodek zdrowia	6 000
Ośrodek kultury z klubem przedszkolnym	2 000
Przedszkole	1 900
Szkoła podstawowa	6 100
Ośrodek sportu	6 460
Budynek biurowy	8 300
Parking wielopoziomowy	11 254
RAZEM	42 014

ZESTAWIENIE POMIESZCZEN BUDYNKOW PROJEKTOWANYCH

PRZEDSZKOLE	
PIWNICA	
Komunikacja	17
Wentylatorownia	21
Kotłownia	16
Pom. przyłączy	11
Pokój konserwatora	12
Magazyn mebli	19
Pralnia	8
Komunikacja	17
RAZEM	122
PARTER	
Hol z szatnią	101
Sala rekreacyjna	84
Jadalnia dzieci starszych	60
Komunikacja	10
Komunikacja	144
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	72
Magazyn	9
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9

Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9
Łazienka	12
Sala dydaktyczna	70
Magazyn	9
Pierwsza pomoc	9
Sala do zajęć ruchowych	70
Pomieszczenie porządkowe	6
WC zewnętrzne	6
Terapia SI	22
Portier	8
Komunikacja	17
Komunikacja	18
RAZEM	1 188

I PIĘTRO

Komunikacja	16
Pomieszczenie porządkowe	10
WC	12
Pokój psychologa	12
Pokój logopedy	12
Pokój pielęgniarstwa	10
Gabinet wicedyrektora	11
Gabinet dyrektora	11
Sekretariat	19
Pokój nauczycielski	22
Pokój socjalny	20
Komunikacja	36
Komunikacja	18
Kuchnia z zapleczem	164
RAZEM	373

RAZEM WSZYSTKIE KOND. **1 683**

OŚRODEK ZDROWIA

Rejestracja	40
Zespół gabinetów terapii indywidualne pediatria	880
Zespół gabinetów terapii indywidualne geriatra	880
Sale ćwiczeń grupowych	680
Sale zajęć o charakterze rekreacyjnym	380
Zaplecze klubowe	120
Kawiarnia z zapleczem	120
Administracja	340
Zespoły sanitarne	235
Pomieszczenia techniczne i magazynowe	370
Komunikacja	1 600
RAZEM	5 645

OŚRODEK KULTURY Z KLUBEM PRZEDSZKOLNYM

Sala teatralno-koncertowa	300
Foyer	180
Szatnia	65
Klub przedszkolny	120
Herbaciarnia z zapleczem	80
Sala nowych technologii	150
Sale zajęć tematycznych	300
Administracja	80
Zespoły sanitarne	95
Pomieszczenia techniczne i magazynowe	220
Komunikacja	240
RAZEM	1 830

SZKOŁA PODSTAWOWA

Portiernia	20
Szatnia	200
Administracja	120
Sale dydaktyczne i pracownie tematyczne	1 500
Biblioteka i mediateka z czytelnią	120
Swietlice	200
Aula	150
Sala sportowa	580
Mała sala gimnastyczna	120
Siłownia	100
Przebieralnie	80
Zespoły sanitarne	300
Stołówka	240
Kuchnia z zapleczem	220
Pomieszczenia techniczne i magazynowe	570
Komunikacja	1 300
RAZEM	5 820

OŚRODEK SPORTU

Recepcja	20
Kawiarnia z zapleczem	150
Boiska do squasha	190
Sala z boiskiem do siatkówki	560
Sala z boiskiem do koszykówki	590
Widownia	250
Siłownia	320
Sale zajęć ruchowych (joga, pilates itp.)	250
Sale do treningu funkcjonalnego	250
Sale rekreacyjne (bilard/kręgle)	420
Strefa odnowy biologicznej	200
Szatnie z zespołami sanitarnymi	500
Zaplecze biurowe	220
Pomieszczenia techniczne i magazynowe	900
Komunikacja	1 300
RAZEM	6 120

BUDYNEK BIUROWY

Recepcja	20
Kawiarnia z zapleczem	150
Powierzchnie biurowe	4 200
Zespoły sanitarne	280
Pomieszczenia techniczne i magazynowe	490
Komunikacja	1 140
Parking podziemny	1 800
RAZEM	8 080
