

FAZA PROJEKTU: **KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA INWESTYCJI: **BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z USŁUGAMI W PARTERZE I GARAŻEM PODZIEMNYM
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
W GRÓJCU PRZY UL. BOKSERSKIEJ NA DZ. Nr 4442
ORAZ NA FRAGMENTACH DZ. NR 3265/6 I 3265/7**

INWESTOR: **„TESTA” Stanisław Wilk**

ADRES: ul. Zdrojowa 21 lok. 5
05-600 Grójec

Branża	Projektant	Podpis
Architektoniczna	<i>mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA</i> nr upr. MA/070/2015	
Marzec 2021 r.		

Egz.:

1	2	3
---	---	---

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



Pracownia projektowa
RS architekci
ul. Klonowica 8 lok. 28
26-600 Radom
tel. +48 603 740 713

e-mail: rsarchitekci@gmail.com

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		Nr strony
Strona tytułowa		1
Spis zawartości opracowania		2
DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE		3
Kopia uprawnień projektanta		4
Zaświadczenia o przynależności do Izby projektanta		5
Oświadczenie		6
CZĘŚĆ OPISOWA		
1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu		7
2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej		8
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu		8
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu		9
5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi		9
CZĘŚĆ RYSUNKOWA		
Zagospodarowanie terenu	rys. nr 1	10
Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi	rys. nr 2	11
Elewacje	rys. nr 3	12
Wizualizacje		13

DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

uprawnienia 1

uprawnienia 2

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Bokserskiej na dz. nr 4442 oraz na fragmentach dz. nr 3265/6 i 3265/7” została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Branża	Projektant	Podpis
Architektoniczna	<i>mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA</i> nr upr. MA/070/2015	
Marzec 2021 r.		

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren pod planowaną inwestycję znajduje się na obrzeżach miasta, w północno-wschodniej części Grójca. Teren objęty wnioskiem składa się z działki Inwestora (dz. nr 4442) oraz z fragmentów działek gminnych (dz. nr 3265/6 i 3265/7), na których planuje się zlokalizowanie parkingów z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych. Teren pod wnioskowaną inwestycję jest narożny u zbiegu ul. Boksterskiej oraz drogi oznaczonej w planie miejscowym jako 4.KDD. Planowany budynek jest pięciokondygnacyjny, dwuklatkowy, o schemacie korytarzowca, na planie prostokąta, z dachem płaskim. Podstawową i przeważającą funkcją budynku są lokale mieszkalne. Funkcją uzupełniającą są lokale usługowe w parterze, dostępne bezpośrednio z zewnątrz budynku od strony ul. Boksterskiej i drogi oznaczonej 4.KDD. W podziemiu planuje się parking wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie i pomieszczenia na wózki i rowery. Razem z istniejącą sąsiednią zabudową tworzyć będzie jednolitą strukturę funkcjonalną mieszkalną i usługową. Mieszkania będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych. Zaprojektowane mieszkania będą przestronne o zróżnicowanym metrażu i rozkładzie pomieszczeń. Lokale usługowe w parterze przeznaczone będą pod usługi nieuciążliwe o niedużych powierzchniach, każdy lokal z odrębnym zapleczem socjalnym. Dostarczanie zaopatrzenia lokali usługowych zakłada się po przez drzwi wejściowe do lokali. Na etapie koncepcji nie określa się konkretnej funkcji usługowej.

Planuje się dwa dojazdy do inwestycji. Pierwszy dojazd planowany jest od strony ul. Boksterskiej i prowadzi bezpośrednio do zjazdu do garażu podziemnego. Drugi dojazd jest od strony drogi 4.KDD w północnej części inwestycji i prowadzi na parking i śmietnik znajdujący się na terenie. Wzdłuż ul. Boksterskiej i wzdłuż drogi 4.KDD zaplanowane są parkingi przynależne dla lokali usługowych oraz osób odwiedzających przyszłych mieszkańców planowanego budynku. Dla osób niepełnosprawnych zaplanowane są dwa miejsca postojowe w granicach terenu objętego wnioskiem dostępne z drogi 4.KDD oraz 1 miejsce postojowe w garażu podziemnym. Dojścia do budynku do części mieszkalnej planuje się od strony południowej z furtką zlokalizowaną przy zjeździe do garażu podziemnego oraz od strony północnej z furtką zlokalizowaną przy parkingu zewnętrznym. Klatki schodowe i dojścia do nich usytuowane są od strony zachodniej. Wejścia do wydzielonych lokali usługowych bezpośrednio z zewnątrz od strony wschodniej.

Do planowanej inwestycji zakłada się dwa osobne śmietniki. Śmietnik zewnętrzny zlokalizowany przy parkingu przynależny jest dla mieszkań zaś śmietnik w budynku z dostępem z zewnątrz przynależny jest dla usług.

Droga pożarowa do planowanego budynku będzie przebiegała ulicą Bokterską, następnie drogą 4.KDD i zakończona będzie sięgaczem do zawracania na terenie własnym Inwestora. Droga 4.KDD będzie wykonana na podstawie odrębnego opracowania i zatwierdzona będzie w odrębnym procesie administracyjnym.

Dla mieszkań zlokalizowanych w parterze w części zachodniej budynku planuje się indywidualne ogródki lokatorskie z utwardzonymi tarasami.

Wnioskowany budynek planuje się wyposażyć w niezbędne przyłącza tj. wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepło, w oparciu o projektowaną i istniejącą infrastrukturę na sąsiednich działkach.

Teren wokół budynku planuje się uporządkować i częściowo ogrodzić od strony lokali mieszkalnych.

2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej

Planowany budynek jest o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową i garażową. Jest usytuowany na działce o kształcie wydłużonego wieloboku. Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają działki drogowe (ul. Boksterska, droga 4.KDD i 3.KDD) oraz zachodnia granica z działką sąsiednią zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodinnym i budynkami gospodarczymi. Wnioskowany budynek jest na planie prostokąta, jest równoległy do wyżej wymienionych działek sąsiednich. Obsługa komunikacyjna jest poprowadzona od strony ul. Boksterskiej i drogi 4.KDD. Dojazdy, jak i ciągi piesze, przebiegają równolegle i prostopadłe do dróg dojazdowych i planowanego budynku tworząc prostą kompozycję urbanistyczną. Miejsca postojowe zlokalizowane są na terenie objętym wnioskiem, częściowo będą ogrodzone a częściowo będą ogólnodostępne bezpośrednio z dróg publicznych (ul. Boksterska i droga 4.KDD). Pozostałe miejsca postojowe spełniające zapotrzebowanie dla inwestycji będą znajdowały się w garażu podziemnym.

Usytuowanie budynku jest zgodne z wyznaczonymi liniami zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tym terenie tj. min. 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne KDD oraz min. 20,0 m od drogi krajowej graniczącej z planem miejscowym.

Kompozycja architektoniczna obiektu cechuje się prostą formą. Elementy elewacji takie jak okna, balkony, tworzą ułożoną kompozycję. Pionowe, ciemne pasy pomiędzy oknami, wprowadzają złagodzenie proporcji budynku i sprawiają, że budynek staje się nieco wyższy. Odcięty kolorystycznie jasny parter w piaskowym kolorze, łagodzi występujące wyraźne kontrasty na elewacji co wpływa na przyjemny odbiór budynku.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą miejską w następującym zakresie:

- zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych 21,6m³/dobę – z istniejącej sieci w ulicy Boksterskiej, do celów przeciwpożarowych z istniejących hydrantów w ulicy Boksterskiej;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną 445,8kW - z projektowanej infrastruktury energetycznej (stacja transformatorowa SN/nN, linie zasilające średniego i niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia) w oparciu o istniejącą infrastrukturę na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: ścieki bytowe 20m³/dobę odprowadzone do istniejącej sieci w ul. Boksterskiej;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do zaprojektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drodze gminnej 3KDD po jej wybudowaniu lub poprzez wybudowane na własnej działce skrzynie rozsączające lub zbiornik retencyjny;
- sposób zagospodarowania odpadów - odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych komorach śmieciowych zlokalizowanych na działce Inwestora. Nie przewiduje się odpadów wymagających szczególnych warunków utylizacji.
- niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - 59 m.p. w garażu podziemnym, 23 m.p. na terenie ogrodzonym oraz 31 m.p. ogólnodostępnych z dróg publicznych.

Razem: 113 m.p.

Powiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej z drogami publicznymi będzie realizowane

dwoma zjazdami. Pierwszy zjazd z ul. Boksterskiej prowadzi do pochylni prowadzącą do garażu podziemnego, drugi zjazd będzie z drogi 4.KDD (zrealizowanej na podstawie odrębnego opracowania, zatwierdzonej w drodze odrębnej decyzji administracyjnej), który będzie prowadził na ogrodzony parking dla mieszkańców oraz do planowanego śmietnika. Dojścia do budynku części mieszkalnej odbywają się od strony zachodniej i prowadzą do dwóch klatek schodowych zaś dojścia do lokali usługowych odbywają się od strony południowej oraz wschodniej i prowadzą bezpośrednio do każdego lokalu usługowego.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja przewidziana jest do jednoetapowej realizacji.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Wnioskowany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze zlokalizowany jest w prężnie rozwijającej się dzielnicy Grójca. W najbliższej okolicy realizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, powstały różnego rodzaju usługi, wybudowano nowe drogi, chodniki oraz infrastrukturę techniczną. Znaczna część budynków powstała i jest aktualnie realizowana przez jednego inwestora, wnioskodawcę niniejszego opracowania, dzięki czemu zauważalny jest ład przestrzenno-urbanistyczny oraz spójność kompozycji architektonicznej. Najbliższe otoczenie projektowanego obiektu składa się z zabudowy o ujednoliconym kształcie przestrzennym. Przewaga jest budynków mieszkalnych wielorodzinnych do pięciu kondygnacji, o prostym planie lub na planie litery „L” i „U”. Na terenie sąsiednim realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o sześciu kondygnacjach. Uzupełnieniem funkcji mieszkalnej są dwukondygnacyjne budynki usługowe o zróżnicowanej powierzchni użytkowej, na planie prostokątów. Na działkach sąsiednich zlokalizowane są również, w małej ilości, budynki jednorodzinne, które z biegiem lat, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym zostaną zamienione na budynki usługowe.

Proponowana forma obiektu, jak i usytuowanie względem najbliższego sąsiedztwa, jest nawiązaniem do istniejącego układu urbanistycznego oraz wpisuje się horyzontalnie dostosowując się planowaną wysokością. Usługi w parterze wnioskowanego budynku stanowią przedłużenie funkcji usługowej wyznaczonej przez istniejący dwukondygnacyjny budynek usługowy na początku ulicy Boksterskiej i będący w trakcie budowy budynek wielorodzinny z usługami w parterze przy ul. Boksterskiej 5 oraz istniejący wielokopowierzchniowy sklep przy ulicy Medalowej. Planowany budynek nawiązuje również do przyszłej zabudowy wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętnej, w którym tereny po północnej części ulicy Boksterskiej określone są jako mieszkalne wielorodzinne wraz z usługami.

Należy zatem rozumieć, że wnioskowany, planowany budynek jest kontynuacją istniejącej zabudowy i tym samym porządkuje przestrzeń oraz nawiązuje do przyszłej planowanej przestrzeni urbanistycznej w tej części miasta.

Projektant:
mgr inż. arch. Sylwia Sienica
nr upr. MA/070/2015