

FAZA PROJEKTU: **KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA INWESTYCJI: **BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z GARAŻEM PODZIEMNYM WRAZ Z NIEZBĘDNĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W GRÓJCU
PRZY UL. LAUROWEJ NA DZ. Nr 3266/9**

INWESTOR: **„TESTA” Stanisław Wilk**
ADRES: ul. Zdrojowa 21 lok. 5
05-600 Grójec

Branża	Projektant	Podpis
Architektoniczna	<i>mgr inż. arch. RAFAŁ SIENICA</i> nr upr. MA/120/17	
Sierpień 2022 r.		

Egz.: **1 2 3**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



Pracownia projektowa
RS architekci
ul. Klonowica 8 lok. 28
26-600 Radom
tel. +48 662 257 788
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		7
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		8
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

zaświadczenie

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Laurowej na dz. nr 3266/9” 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. RAFAŁ SIENICA</i> nr upr. MA/120/17	
Sierpień 2022 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 o nr 3266/9 o kształcie wydłużonego wieloboku i jest niezabudowany, częściowo ogrodzony, uzbrojony w przyłącza kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej a w południowej części działki znajduje się kabel elektroenergetyczny.

Planowany budynek jest sześciokondygnacyjny, dwuklatkowy, o schemacie korytarzowca, na planie prostokąta, z dachem płaskim. Mieszkania w planowanym budynku od wysokości pierwszego piętra będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych. Na parterze w każdej klatce schodowej zaplanowane zostały pomieszczenia służące składowaniu rowerów i wózków. W podziemiu budynku lokalizuje się garaż dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie.

Planuje się dwa dojazdy do inwestycji poprzez dwa projektowane zjazdy. Pierwszy zjazd z ul. Hokejowej prowadzi do pochylni do garażu podziemnego. Drugi z ul. Laurowej prowadzi na teren inwestycji jako dojazd na parking oraz dojazd do śmietnika.

Dojście do planowanej inwestycji odbywa się od strony ul. Laurowej. Wejścia do klatek schodowych zlokalizowane będą w zachodniej elewacji.

Miejsca postojowe zlokalizowane są w garażu podziemnym i na terenie w granicach terenu objętego wnioskiem. Dla osób niepełnosprawnych miejsca postojowe lokalizuje się na terenie i w garażu podziemnym.

Do planowanej inwestycji zakłada się zewnętrzny śmietnik zlokalizowany na terenie przy parkingu z dojazdem od strony ul. Laurowej.

Droga pożarowa do planowanego budynku zapewniona będzie z ul. Laurowej oraz z ul. Hokejowej, które będą wykonane na podstawie odrębnych opracowań projektowych. Droga pożarowa zlokalizowana jest w odległości od ściany min. 5 m, lecz nie więcej niż 15 m.

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

Wnioskowany budynek planuje się wyposażać w niezbędne przyłącza tj. wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepło, w oparciu o projektowaną i istniejącą infrastrukturę w sąsiadujących z inwestycją drogach oraz terenach przyległych.

Teren wokół budynku planuje się uporządkować i częściowo ogrodzić.

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

Planowany budynek jest o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją garażową i techniczną. Jest usytuowany na działce o kształcie wydłużonego wieloboku. Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają działki drogowe (ul. Laurowa, ul. Zdrojowa i ul. Hokejowa) oraz wschodnia granica z działką nr 3267/11 porośniętą drzewami owocowymi. Wnioskowany budynek jest na planie prostokąta, jest równoległy do ul. Laurowej i prostopadły do ul. Hokejowej i ul. Zdrojowej. Dojazdy, jak i ciągi piesze, również przebiegają równolegle i prostopadle do dróg dojazdowych i planowanego budynku tworząc prostą kompozycję urbanistyczną. Miejsca postojowe zlokalizowane są na parkingu znajdującym się na terenie objętym wnioskiem a pozostałe miejsca postojowe spełniające zapotrzebowanie dla inwestycji będą znajdowały się w garażu podziemnym.

Południowa część budynku usytuowana jest niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie

„3MW/U” Uchwały nr XI/95/19 tj.: zarys rzutu budynku wykracza poza linie zabudowy zachodząc swą powierzchnią zabudowy na teren oznaczony w miejscowym planie jako „MN/U” o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym wraz z usługami. Pozostałe ściany budynku zlokalizowane są zgodne z wyznaczonymi liniami zabudowy w obowiązującym MPZP na tym terenie tj.: min. 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne: ul. Laurową /4KDD/ oraz ul. Hokejową /2KDW/. Wydłużony kształt rzutu poziomego wnioskowanego budynku należy rozumieć jako nawiązanie do istniejących czy będących w trakcie budowy budynków wielorodzinnych na najbliższych terenach sąsiednich co wynika z przedstawionej analizy powiązań przestrzennych z terenami otaczającymi – rys. nr 2.

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. Wyraźne kontrasty kolorystyczne na elewacji wpływają na elegancji 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 21,0 m³/dobę – z istniejącej sieci w dz. nr 3267/10 (ul. Hokejowa);
- zapotrzebowanie na energię elektryczną 169,40kW - z projektowanej infrastruktury energetycznej w oparciu o istniejącą infrastrukturę na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: ścieki bytowe 20,5 m³/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci poprzez doprowadzone na teren posesji przykanaliki;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci w ul. Laurowej i ul. Hokejowej a następnie do planowanego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze zrzutem wód opadowych do rzeki Molnicy;
- 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 (na terenie i w garażu podziemnym):
 - 83 miejsc postojowych tj.: 1 m.p. na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 60m² i 1,5 m.p. na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60m² w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.
 - Powiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej z drogami publicznymi będzie realizowane dwoma zjazdami. Pierwszy zjazd z ul. Hokejowej prowadzi do pochylni do garażu podziemnego, drugi zjazd będzie z ul. Laurowej, który będzie prowadził na parking dla mieszkańców oraz do planowanego śmietnika. Dojścia do budynku odbywają się od strony zachodniej i prowadzą do dwóch klatek schodowych.

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 garażem podziemnym 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, po drugiej stronie ul. Hokejowej zlokalizowane są dwa sześciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym jeden jest w trakcie budowy. Tereny sąsiednie o symbolu MW/U w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sześciu kondygnacji.

Proponowana forma obiektu, jak i usytuowanie względem najbliższego sąsiedztwa, jest nawiązaniem do istniejącego układu urbanistycznego oraz wpisuje się horyzontalnie dostosowując się planowaną wysokością. Planowany budynek nawiązuje również do przyszłej zabudowy wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne.

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. Rafał Sienica
nr upr. MA/120/17