

FAZA PROJEKTU: **KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA INWESTYCJI: **BUDOWA TRZECZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIEŁORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
W GRÓJCU PRZY DRODZE 14.KDL
(PLANOWANA UL. WISŁAWY SZYMBORSKIEJ)
NA DZ. Nr 4437**

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 budynku nr 1	rys. nr 3	12
Elewacje budynku nr 2	rys. nr 4	13
Elewacje budynku nr 3	rys. nr 5	14
Wizualizacje		15

DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

uprawnienia 1

Izba 2

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że „**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy drodze 14.KDL (planowana ul. Wisławy Szymborskiej) na dz. nr 4437**” 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

Na wnioskowanym terenie planuje się wybudowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Teren pod planowaną inwestycję znajduje się w południowo-wschodniej części Grójca. Teren inwestycji składa się z jednej podłużnej działki z krótszymi bokami o orientacji północ-południe. Planowane budynki będą na planach prostokątów o charakterze zwartej zabudowy, wpisując się w proporcje działki. Budynki będą pięciokondygnacyjne, jednoklatkowe, o schemacie korytarzowca, z dachami płaskimi. Mieszkania w planowanych budynkach do poziomu trzeciego piętra będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych. Natomiast czwarte kondygnacje, od strony zachodniej, będą cofnięte względem kondygnacji niższych, tworząc tym samym tarasy dla mieszkań na ostatnich piętrach. Zaprojektowane mieszkania będą przestronne o zróżnicowanym metrażu i rozkładzie pomieszczeń. W podziemiach budynków lokalizuje się garaże dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie.

Planuje się dojazd do inwestycji od strony południowej, poprzez projektowany zjazd z drogi 14.KDL (planowana ul. Wisławy Szymborskiej realizowana na podstawie odrębnego opracowania projektowego). Zjazd z drogi 14.KDL skomunikowany będzie ze zjazdem z ul. J. Słowackiego drogą wewnętrzną poprowadzoną wzdłuż dłuższych boków wnioskowanych budynków oraz wzdłuż dwóch budynków poprzedniej inwestycji Inwestora, spełniając rolę drogi pożarowej oraz dojazdu do pochylni garaży podziemnych, parkingów i śmietników.

Dojście do planowanej inwestycji odbywa się od strony drogi 14.KDL jak również od strony ul. J. Słowackiego. Chodniki poprowadzone będą wzdłuż wewnętrznej drogi i będą prowadziły do głównych wejść do budynków zlokalizowanych w elewacjach wschodnich oraz do placu zabaw, parkingów czy śmietników usytuowanych pomiędzy budynkami.

Miejsca postojowe zlokalizowane będą w garażach podziemnych i na terenie własnym inwestora, w granicach terenu objętego wnioskiem. Dla osób niepełnosprawnych miejsca postojowe lokalizuje się w garażach podziemnych.

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 na działce Inwestora i na terenach przyległych.

Teren wokół budynku planuje się uporządkować i ogrodzić.

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

Planowane budynki będą o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją garażową i techniczną. Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznacza od południa działka drogowa oznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania terenu symbolem 14.KDL (planowana ul. Wisławy Szymborskiej). Od strony północnej planowane budynki sąsiadują z poprzednią inwestycją Inwestora polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Obie inwestycje skomunikowane są ze sobą drogą wewnętrzną pełniącą funkcję drogi pożarowej ze swobodnym przejazdem od drogi 14.KDL. do ul. Juliusza Słowackiego. Droga 14.KDL będzie realizowana na podstawie odrębnego opracowania projektowego. Natomiast tereny po stronie wschodniej oraz zachodniej są niezbudowane i nieurządzone.

Wnioskowane budynki będą na planach prostokątów, będą równoległe do działek sąsiednich. Obsługa komunikacyjna będzie poprowadzona od strony drogi 14.KDL a następnie poprzez drogę wewnętrzną poprowadzona do ul. J. Słowackiego. Dojazdy, jak i ciągi piesze, przebiegają równoległe i prostopadłe do drogi wewnętrznej i planowanych budynków tworząc uporządkowaną kompozycję urbanistyczną. Miejsca postojowe zlokalizowane będą na terenie objętym wnioskiem, na parkingach pomiędzy budynkami. Pozostałe miejsca postojowe spełniające zapotrzebowanie dla inwestycji będą znajdowały się w garażach podziemnych.

Kompozycja architektoniczna obiektów cechuje się prostą a zarazem ciekawą formą. Elementy elewacji takie jak okna, balkony, tworzą ułożoną kompozycję zaś ostatnie, cofnięte kondygnacje z przestronnymi tarasami, wzbogacają i wysmukla bryły budynków. Przyjęta kontrastowa kolorystyka elewacji nadaje elegancji i nowoczesności całemu założeniu.

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 dla budynku nr 1 – 16,8m³/dobę, dla budynku nr 2 – 15,5m³/dobę, dla budynku nr 3 – 16,8m³/dobę – z istniejącej sieci w ul. J. Słowackiego poprzez projektowaną sieć i przyłącza wodociągowe,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną (budynek nr 1 – 154,6kW, budynek nr 2 – 151,0kW, budynek nr 3 – 155,0kW) z projektowanej infrastruktury energetycznej na działce Inwestora oraz w oparciu o istniejącą infrastrukturę na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: z budynku nr 1 – 15,9m³/dobę, z budynku nr 2 – 14,7m³/dobę, z budynku nr 3 – 15,9m³/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci w ul. J. Słowackiego poprzez projektowaną sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. J. Słowackiego poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej;
- sposób zagospodarowania odpadów - odpady bytowe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych komorach śmieciowych zlokalizowanych na działce Inwestora, z okresowym wywozem przez służby komunalne na zorganizowane wysypisko. Nie przewiduje się odpadów wymagających szczególnych warunków utylizacji.
- minimalna liczba miejsc postojowych dla trzech budynków:
- 164 miejsc postojowych łącznie
- Powiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej z drogą publiczną będzie realizowane projektowanym zjazdem z drogi 14.KDL (planowana ul. Wisławy Szymborskiej) oraz poprzez projektowany zjazd z ul. Juliusza Słowackiego i drogę wewnętrzną ramach odrębnej poprzedniej inwestycji Inwestora. Droga wewnętrzna poprowadzona będzie wzdłuż dłuższych boków planowanych budynków spełniając rolę drogi pożarowej oraz dojazdu do pochylni garaży podziemnych, parkingów i śmietników. Dojście do planowanej inwestycji odbywa się od strony drogi 14.KDL jak również od strony ul. J. Słowackiego. Chodniki poprowadzone będą wzdłuż wewnętrznej drogi i będą prowadziły do głównych wejść do budynków zlokalizowanych w elewacjach wschodnich oraz do placu zabaw, parkingów i śmietników.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja przewidziana jest do jednoetapowej realizacji.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Wnioskowane budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi zlokalizowane są w szybko rozwijającej się dzielnicy Grójca. W najbliższej okolicy realizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, wybudowano nowe drogi, chodniki oraz infrastrukturę techniczną. Część zabudowy wielorodzinnej powstała i jest aktualnie realizowana przez jednego Inwestora, Wnioskodawcę niniejszego opracowania, dzięki czemu zauważalny jest ład przestrzenno-urbanistyczny oraz spójność kompozycji architektonicznej. Najbliższe otoczenie projektowanych obiektów stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna o ujednoliconym kształcie przestrzennym. Przy ul. Słowackiego, po stronie wschodniej, znajdują się budynki wielorodzinne czterokondygnacyjne i pięciokondygnacyjne o dachach płaskich, dwuspadowych i wielospadowych. Budynki wielorodzinne przy ul. Sienkiewicza, realizowane przez Wnioskodawcę, posiadają tarasy na ostatnich piętrach. Teren planowanej inwestycji, od strony północnej, sąsiaduje z poprzednią inwestycją Inwestora, na którą została podjęta Uchwała nr XXXIX/354/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 25 października 2021 r. określająca budowę dwóch pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i łącznie z wnioskowanymi trzema budynkami będą tworzyły kameralne osiedle z wewnętrzną komunikacją.

Proponowana forma obiektów, jak i usytuowanie względem najbliższego sąsiedztwa, jest nawiązaniem do istniejącego układu urbanistycznego oraz wpisuje się horyzontalnie dostosowując się planowaną wysokością. Planowane budynki będą uzupełniały istniejącą funkcję mieszkalną wielorodzinną w tej części miasta i jednocześnie nawiązywały do istniejącej architektury.

Projektant:
mgr inż. arch. Rafał Sienica
nr upr. MA/120/17