

FAZA PROJEKTU: **KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA INWESTYCJI: **BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH  
WIEŁORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI  
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
W GRÓJCU PRZY UL. ZDROJOWEJ  
NA DZ. Nr 3358/18 ORAZ NA FRAGMENTACH  
DZ. Nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21**

INWESTOR: **„TESTA” Stanisław Wilk**  
ADRES: ul. Bokserska 5 lok. 3U  
05-600 Grójec

Branża	Projektant	Podpis
Architektoniczna	<i>mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA</i> nr upr. MA/070/2015	
LUTY 2024 r.		

Egz.: **1 2 3**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:



Pracownia projektowa  
RS architekci  
ul. Wrzosowa 43  
26-601 Bielicha  
tel. +48 603 740 713  
e-mail: rsarchitekci@gmail.com

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

<b>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b>		Nr strony
Strona tytułowa		1
Spis zawartości opracowania		2
<b>DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE</b>		3
Kopia uprawnień projektanta		4
Zaświadczenia o przynależności do Izby projektanta		5
Oświadczenie		6
<b>CZĘŚĆ OPISOWA</b>		
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
<b>CZĘŚĆ RYSUNKOWA</b>		
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
Wizualizacje		14

## **DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE**

## **uprawnienia 1**

## **Izba 2**

## **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że „**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Zdrojowej na dz. nr 3358/18 oraz na fragmentach dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21**” została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

<b>Branża</b>	<b>Projektant</b>	<b>Podpis</b>
<b>Architektoniczna</b>	<i>mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA</i> nr upr. MA/070/2015	
LUTY 2024 r.		

## **1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na wnioskowanym terenie planuje się wybudowanie dwóch sześciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Teren pod planowaną inwestycję znajduje się we wschodniej części Grójca i składa się z działki prywatnej (dz. nr 3358/18) oraz z fragmentów działek gminnych drogowych (dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19, 3358/21), na których planuje się zlokalizowanie częściowo chodników i miejsc postojowych z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych. Teren inwestycji przylega ze wszystkich stron do dróg publicznych.

Podstawową funkcją budynków jest funkcja mieszkalna wielorodzinna z uzupełniającą funkcją garażową i techniczną w podziemnej kondygnacji.

Wnioskowane budynki będą sześciokondygnacyjne, na planie prostokątów, będą dwuklatkowe o schemacie korytarzowca, kryte dachami płaskimi. W kondygnacjach podziemnych znajdować się będą pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie i hale garażowe. Na parterach, przy wszystkich klatkach schodowych, planuje się wózkownie dostępne z zewnątrz budynku. Mieszkania będą zaprojektowane w oparciu o schemat kondygnacji powtarzalnych, będą przestronne o zróżnicowanym metrażu i rozkładzie pomieszczeń. Dla mieszkań zlokalizowanych w parterach budynków planuje się indywidualne, ogrodzone ogródki z utwardzonymi tarasami. Oba budynki będą posiadały do każdej klatki schodowej po dwa wejścia, usytuowane od strony wschodniej i zachodniej. Zatem skomunikowane będą ze wspólną przestrzenią pomiędzy budynkami oraz z przeciwną stroną, gdzie będą poprowadzone dojścia do dróg publicznych z parkingami ogólnodostępnymi.

Dojazd do planowanej inwestycji odbywać się będzie od strony północnej i południowej poprzez dwa zjazdy. Pierwszy z ul. Zdrojowej i drugi z drogi 9KDD. Dojazdy zlokalizowane są pomiędzy budynkami i prowadzą do przestrzeni wspólnej gdzie znajdować się będą parkingi, śmietniki i plac zabaw z miejscem rekreacyjnym dla przyszłych mieszkańców.

Wjazdy do garaży podziemnych dostępne będą od strony wschodniej i zachodniej czyli bezpośrednio z dróg o symbolach 8KDD i 4KDL.

Wnioskowane budynki planuje się wyposażać 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, wprowadzić zieleni ogrodową ozdobną i częściowo ogrodzić.

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

Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają drogi gminne przylegające ze wszystkich stron do terenu inwestycji. Od strony północnej, wnioskowany teren, graniczy z ul. Zdrojową o symbolu planistycznym 3KDL i numerze działki 3358/3. Od strony południowej przylega do drogi o symbolu 9KDD i numerze działki 3358/19. Od wschodu sąsiaduje z drogą o symbolu 4KDL i numerze działki 3358/21. Natomiast od strony zachodniej graniczy z drogą o symbolu 8KDD i numerze działki 3358/17. Planowane budynki usytuowane są prostopadle do drogi 9KDD a równolegle do dróg o symbolach 8KDD i 4KDL.

Pomiędzy budynkami planuje się plac zabaw z miejscami rekreacyjnymi, dwa odrębne parkingi z dojazdami od strony północnej i od strony południowej oraz dwa śmietniki usytuowane przy ul. Zdrojowej. Wjazdy do garaży podziemnych dostępne będą od strony wschodniej i

zachodniej czyli bezpośrednio z dróg o symbolach 8KDD i 4KDL. Uzupełnieniem zapotrzebowania w miejsca postojowe dla planowanej inwestycji będą parkingi ogólnodostępne z dróg publicznych, zlokalizowane częściowo na działkach gminnych drogowych tj.: 8KDD, 4KDL i 9KDD oraz ul. Zdrojowej.

Drogi pożarowe dla planowanych budynków będą przebiegały drogami 8KDD i 4KDL, czyli wzdłuż dłuższych boków budynków i będą wykonane na podstawie odrębnych opracowań, zatwierdzone odrębnymi procesami administracyjnymi.

Miejsca postojowe będą zlokalizowane w garażach podziemnych i na dwóch parkingach pomiędzy budynkami oraz wzdłuż ulic otaczających planowaną inwestycję. Na planowanych parkingach przewidziane będą miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Kompozycja architektoniczna obiektów cechuje się prostą a zarazem ciekawą formą. Elementy elewacji takie jak okna, balkony, tworzą ułożoną kompozycję. 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 – 34,0m<sup>3</sup>/dobę, dla budynku nr 2 – 34,0m<sup>3</sup>/dobę – z istniejącej sieci w ul. Zdrojowej poprzez projektowane przyłącza wodociągowe,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku nr 1 – 291,3kW, dla budynku nr 2 – 291,3kW – w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: z budynku nr 1 – 32,3m<sup>3</sup>/dobę, z budynku nr 2 – 32,3m<sup>3</sup>/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci w ul. Zdrojowej poprzez projektowaną sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsius;
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego 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, z okresowym wywozem przez służby komunalne na zorganizowane wysypisko. Nie przewiduje się odpadów wymagających szczególnych warunków utylizacji.
- minimalna liczba miejsc postojowych dla dwóch budynków (na terenie prywatnym i w przylegających pasach drogowych oraz w garażach podziemnych):
  - min. 300 miejsc postojowych, łącznie dla dwóch budynków tj.: 1,5 m.p. na jeden lokal mieszkalny.
- Powiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej z drogami publicznymi będzie realizowane czterema zjazdami. Dwa zjazdy, z ul. Zdrojowej i z drogi 9KDD, prowadzą na teren inwestycji i będą obsługiwały dwa parkingi i dwa miejsca na gromadzenie odpadów stałych. Kolejne dwa zjazdy, z drogi 8KDD i 4KDL, prowadzą bezpośrednio do pochylni do garaży podziemnych. Dojścia do budynków odbywają się od strony zachodniej i wschodniej i prowadzą do dwóch klatek schodowych, po dwie w każdym budynku.

### **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 prężnie rozwijającej się dzielnicy Grójca. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zróżnicowana zabudowa o charakterze mieszkalnym jak i produkcyjnym. 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 projektowanych obiektów składa się z zabudowy o prostych planach i ujednoliconym kształcie przestrzennym. W północnej części, przewaga jest budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sześciu kondygnacji. Obecnie trzy budynki wielorodzinne są w trakcie budowy. Sąsiednie tereny przeznaczone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne. Zatem, planowane budynki razem z istniejącą i planowaną sąsiednią zabudową tworzyć będą jednolitą strukturę funkcjonalną mieszkalną.

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 Poświętnej.

Należy zatem rozumieć, że wnioskowane, planowane budynki będą 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