|  |  |
| --- | --- |
| Nazwa inwestora i adres | Katarzyna Jagiełło - Jakubaszek  reprezentowana przez pełnomocnika  mgr. inż. arch. Łukasza Pajkę,  ul. Traugutta 46/48 m. 13, 26-600 Radom |
| Nazwa zamierzenia  budowlanego | BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ W PARTERZE JEDNEGO BUDYNKU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ |
| Nazwa elementu budowlanego | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA |
| Adres obiektu budowlanego | **GRÓJEC, ul. Wiatraczna** |
| Nazwa jednostki ewid. | **GRÓJEC** [140605\_4] |
| Nazwa i nr obrębu ewid. | **GRÓJEC** [0001] |
| Numery działki ewidencyjnej | 891/2 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zakres  opracowania | Pełniona funkcja projektowa | Imię i nazwisko  specjalność  numer uprawnień budowlanych | Data/podpis |
| ARCHITEKTURA  *projektował* | Projektant | mgr inż. arch. WITOLD MALMON | *Luty 2024* |
| Spec. uprawnień | *Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń* |
| Nr uprawnień | GP-III-7342/130/91 |

**SPIS ZAWARTOŚCI**

[OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW 3](#_Toc157956190)

[KOPIA DECYZJI O NADANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ORAZ KOPIA ZAŚWIADCZENIA O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO 4](#_Toc157956191)

[OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ 5](#_Toc157956192)

[1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 5](#_Toc157956193)

[2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ 5](#_Toc157956194)

[3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 6](#_Toc157956195)

[4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 7](#_Toc157956196)

[5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI 7](#_Toc157956197)

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK NR K1 – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR K2 – ANALIZA WYSOKOŚCIOWA

ZAŁĄCZNIK NR K3– ANALIZA FUNKCJONALNA

ZAŁĄCZNIK NR K4– ELEWACJE BUDYNEK 1

ZAŁĄCZNIK NR K5– ELEWACJE BUDYNEK 2

ZAŁĄCZNIK NR K6– WIZUALIZACJA AKSONOMETRIA

ZAŁĄCZNIK NR K7– WIZUALIZACJA AKSONOMETRIA BLOK 1

ZAŁĄCZNIK NR K8 –WIZUALIZACJA AKSONOMETRIA BLOK 1

ZAŁĄCZNIK NR K9 –WIZUALIZACJA AKSONOMETRIA BLOK 2

ZAŁĄCZNIK NR K10 –WIZUALIZACJA PERSPEKTYWA BLOK 1

ZAŁĄCZNIK NR K11 – WIZUALIZACJA PERSPEKTYWA BLOK 1

ZAŁĄCZNIK NR K12 – WIZUALIZACJA PERSPEKTYWA BLOK 1

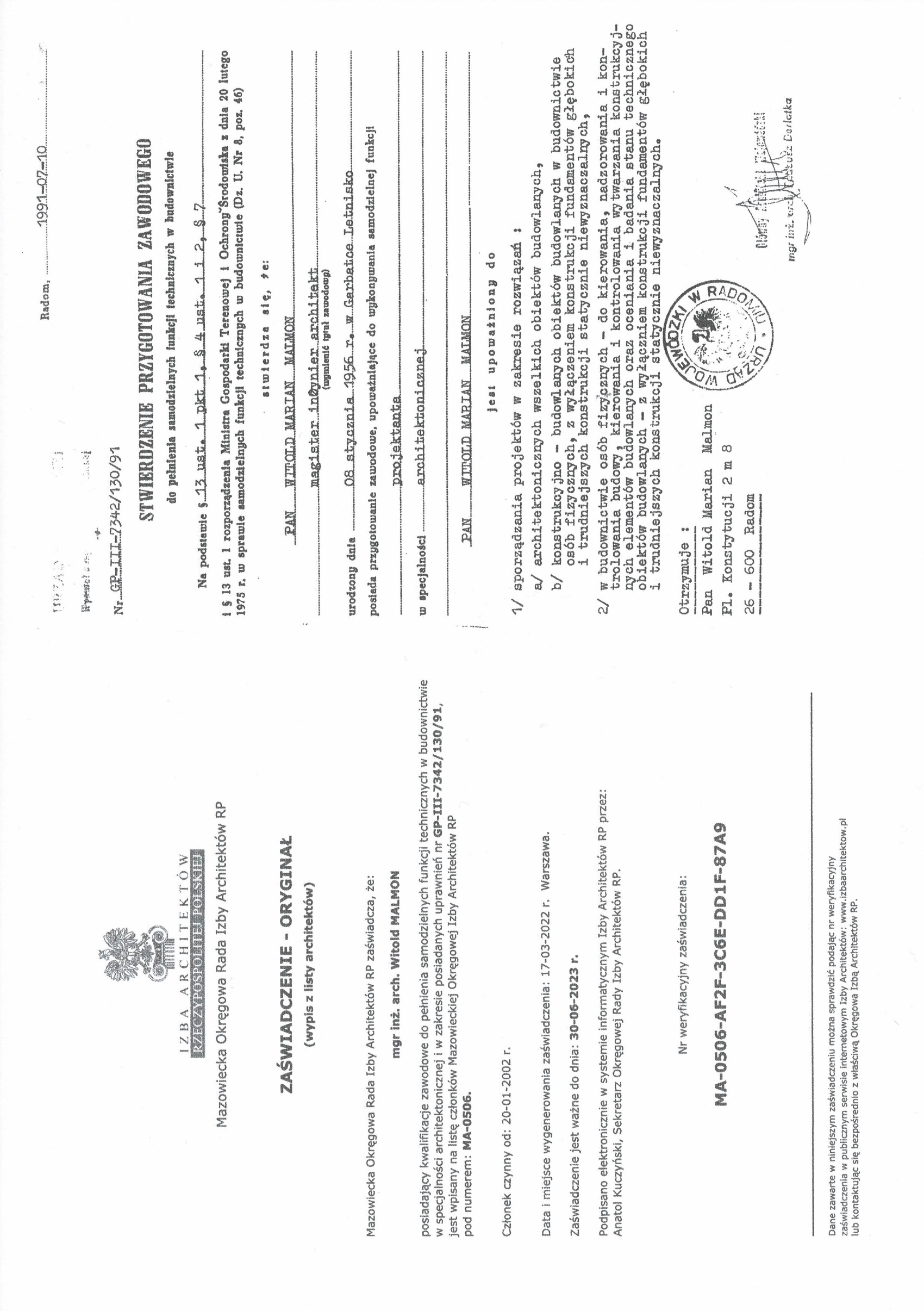
ZAŁĄCZNIK NR K13 – WIZUALIZACJA PERSPEKTYWA BLOK 1

Radom, luty 2024

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo, oświadczam jako projektant, że projekt koncepcji pn.: „**Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, częścią handlowo-usługową w parterze jednego budynku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Wiatracznej na działce nr 891/2**” został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i wydany jest w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zakres  opracowania | Pełniona funkcja projektowa | Imię i nazwisko  specjalność  numer uprawnień budowlanych | Data/podpis |
| ARCHITEKTURA  *projektował* | Projektant | mgr inż. arch. WITOLD MALMON | *Luty 2024* |
| Spec. uprawnień | *Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń* |
| Nr uprawnień | GP-III-7342/130/91 |

KOPIA DECYZJI O NADANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ORAZ KOPIA ZAŚWIADCZENIA O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO

OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obszar objęty zakresem inwestycji znajduje się w południowo-wschodniej części miasta. Od zachodu sąsiaduje z jednym budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym (działka nr 890/5), zaś od strony wschodniej, północnej i południowej z drogami gminnymi. Za w/w drogami działki odłogowane rolniczo z dwoma budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi (działki nr 893/10 oraz 3674/16).

Teren objęty zakresem opracowania sklasyfikowany jest jako obszar sadów i obejmuje działkę 891/2 będącą własnością Inwestora.

Dla obszaru, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje UCHWAŁA NR XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca.

Inwestycja znajduje się w obszarze 37.MN planu miejscowego, zaś drogi, z których zapewniona będzie obsługa komunikacyjna oznaczone zostały jako 39.KDW, 14.KDL, 47.KDD.

Podstawowa funkcja projektowanej zabudowy to funkcja mieszkalna wielorodzinna, uzupełniona funkcją usługową.

Zespół składa się z 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z odrębnymi garażami podziemnym, w budynku nr 2 w części parteru zlokalizowana jest powierzchnia handlowo – usługowa. Budynki zlokalizowane są w osi północ - południe z drogą przebiegającą wzdłuż nich od strony wschodniej (równolegle do ulicy Konopnickiej).

W obu budynkach na poziomie -1 zlokalizowano garaż oraz pomieszczenia techniczne. W budynku nr 2 na poziomie od 0 do 5 znajdować się będą lokale mieszkalne oraz niezbędna komunikacja, a w budynku nr 1 w części parteru znajdować się będą usługi.

Do budynków zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze bez krawężnikowe, odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy we wszystkich klatkach schodowych, którymi można dostać się na każdą kondygnację nadziemną oraz podziemną.

1. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Zabudowa będąca przedmiotem niniejszej koncepcji ma za zadanie zagospodarować nieużytkowany obecnie fragment terenu, funkcją mieszkalną wielorodzinną.

Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy ograniczają działki drogowe (ul. Zagłoby, Konopnickiej, Wiatraczna) oraz teren zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej – działka nr 890/5.

Układ kompozycyjny przedmiotowego zespołu budynków nawiązuje do układu drogowego wyznaczającego kwartały zabudowy w najbliższym sąsiedztwie na kierunku północ - południe. Układ składa się z dwóch budynków zorientowanych dłuższą elewacją równolegle do ulicy Konopnickiej. Zabudowę podzielono na dwa mniejsze budynki z otwartą przestrzenią pomiędzy nimi tak, aby nie powstała zbyt długa, linearna zabudowa. Ponadto bryła została tak ukształtowana, żeby budynki miały możliwie jak najbardziej rozrzeźbioną bryłę. Ostatnia kondygnacja w budynkach został cofnięta w stosunku do poziomów niższych. Dzięki temu bryła wydaje się niższa i mniej masywna.

W skład zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzą 2 obiekty z 2 odrębnymi garażami podziemnymi. Budynki na planie zbliżonym do prostokąta w układzie równoległym do wschodniej i zachodniej granicy działki objętej inwestycją.

Dojazd, jak i ciąg pieszy, przebiegają równolegle do drogi dojazdowej – ulicy Konopnickiej tworząc prostą kompozycję urbanistyczną.

Prosta forma architektoniczna budynków oraz kolorystyka w stonowanych odcieniach bieli, szarości i brązu nie będzie stanowić kontrastu z istniejąca zabudową.

1. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dojazd do wnioskowanej inwestycji planuje się poprzez dwa planowane zjazdy z dróg publicznych: jeden z ulicy Konopnickiej (od strony wschodniej), drugi z ulicy Wiatracznej (od strony południowej). Ww drogi oraz drogi wewnętrzne na terenie inwestycji pełnić będą funkcje dróg pożarowych dla projektowanych budynków.

W obrębie granic wniosku, wzdłuż drogi wewnętrznej, planuje się lokalizację części miejsc postojowych zgodnie z załącznikiem graficznym.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do:

* Sieci wodociągowej ø110 znajdującej się w ul. Konopnickiej, po wybudowaniu przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 08.01.2024 r. znak sprawy 67/2024
* Sieci kanalizacji sanitarnej ø200 przebiegającej w ulicy Zagłoby lub ul. Wiatracznej, po wybudowaniu przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 08.01.2024 r. znak sprawy 67/2024
* Sieci kanalizacji deszczowej ø160 znajdującej się w ul. Konopnickiej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 08.01.2024 r. znak sprawy 68/2024
* Sieci elektroenergetycznej po wybudowaniu przyłącza średniego napięcia, stacji transformatorowych oraz przyłączy zgodnie z zapewnieniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 11.12.2023 r. znak sprawy 23-I7/WZD/00235
* Sieci gazowej zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Polska Spółka Gazownictwa sp.z o.o.. z dnia 19.01.2024 znak sprawy S005/0000171109/00001/2023/00000
* Działka ma dostęp do drogi publicznej nr 160556 W ul. Konopnickiej oraz do drogi publicznej nr 161517 W ul. Wiatracznej zgodnie z pismem Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z dnia 13.12.2023 ( znak: WI.7021.4.34.2023.KW )

1. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W koncepcji przewiduje się możliwości etapowania inwestycji.

1. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Zespół budynków mieszkalnych będący przedmiotem opracowania nieznacznie odbiega swoją funkcją oraz skalą od dopuszczonej w terenie inwestycji przez MPZP zabudowy. Gabaryty zabudowań dopuszczone w terenie inwestycji przez MPZP są na tyle duże, że pozwalają na lokalizację inwestycji wielorodzinnej. Planowany zespół składający się z dwóch odrębnych budynków o rozczłonkowanej architekturze będzie nawiązywał do istniejącej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.

Poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne, jednak jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W odległości około 137 m od inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem znajdują się 5-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne.

Wprowadzana funkcja usługowo - handlowa z uwagi na jej niewielki gabaryt ( powierzchnia max. 350 m2) będzie stanowić uzupełnienie funkcji wielorodzinnej.

Projektant:

mgr inż. arch. Witold Malmon

nr upr. GP-III-7342/130/91