

FAZA PROJEKTU: **KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA INWESTYCJI: **BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIEŁORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ
W GRÓJCU PRZY DRODZE O SYMBOLU PLANISTYCZNYM 9KDD
NA DZ. Nr 3358/20 ORAZ NA FRAGMENTACH
DZ. Nr 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 | |
| MARZEC 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

| 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 |
| Wizualizacje | | 14 |

DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE



**Za zgodność z
oryginałem**

**mgr inż. arch. Sylwia Sienica
Upr. bud. do projektowania bez
ograniczeń
w specjalności architektonicznej
nr upr. MA/070/2015**

**MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: 470/MAOKK/2015
Nr uprawnień: MA/070/2015

Warszawa, dnia 18 stycznia 2016r.

DECYZJA nr 182/MAOKK/2015

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2013r. poz.932 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz.1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz.267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pani mgr inż. arch. Sylwia Siwek

urodzona w dniu 10 kwietnia 1986r. w Radomiu

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

- 1. projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego**
- 2. sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MAOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MAOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MAOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MAOIA RP arch. Ewa Kaźmierczak

Członek OKK MAOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MAOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MAOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MAOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Sylwia Siwek Adres: ul. Gębarzewska 41/43 m. 47 06-600 Radom
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. a/a



[Handwritten signatures of the board members and the architect]



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Sylwia SIENICA

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/070/2015**, jest wpisana na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2753**.

Członek czynny od: 09-02-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 28-12-2023 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-2753-YCBD-1FA1-5EC9-1F34

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że „**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą w Grójcu przy drodze o symbolu planistycznym 9KDD na dz. nr 3358/20 oraz na fragmentach dz. nr 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.

| Branża | Projektant | Podpis |
|-------------------------|---|---------------|
| Architektoniczna | <i>mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA</i> nr upr. MA/070/2015 | |
| MARZEC 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 3358/20) oraz z fragmentów działek gminnych drogowych (dz. nr 3358/17, 3358/19, 3358/21), na których planuje się zlokalizowanie częściowo miejsc postojowych z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych. Teren inwestycji przylega z trzech stron do dróg publicznych, od strony północnej, wschodniej i zachodniej. Natomiast od strony południowej teren inwestycji graniczy z działką przeznaczoną pod drogę prywatną.

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 poprzez projektowany zjazd z drogi 9KDD, prowadzący na teren inwestycji oraz poprzez dwa zjazdy z dróg 8KDD i 4KDL, prowadzące bezpośrednio do hal garażowych. Dojazd od strony północnej z drogi 9KDD zlokalizowany jest pomiędzy budynkami i prowadzi do przestrzeni wspólnej gdzie znajdować się będą parkingi, śmietniki.

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

Wnioskowane budynki 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, wprowadzić zieleń ogrodową ozdobną i częściowo ogrodzić.

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

Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają drogi gminne przylegające z trzech stron do terenu inwestycji oraz od strony południowej droga prywatna. Od strony północnej, wnioskowany teren, graniczy z drogą o symbolu planistycznym 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 parking oraz dwa śmietniki z dojazdem od strony

północnej. W południowej części wnioskowanego terenu, planuje się plac zabaw oraz wspólne miejsce rekreacyjne i zieleń izolacyjną. 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 oraz 9KDD.

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 parkingu 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 – 37,0m³/dobę, dla budynku nr 2 – 37,0m³/dobę – z istniejącej sieci wodociągowej w drodze 8KDD poprzez projektowane sieci i przyłącza w drogach 9KDD i 8KDD,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku nr 1 – 201,3kW, dla budynku nr 2 – 201,3kW – w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę na wnioskowanym terenie i na terenach przyległych;
- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków: z budynku nr 1 – 35,5m³/dobę, z budynku nr 2 – 35,5m³/dobę – odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 8KDD poprzez projektowaną sieć i przyłącza w drogach 9KDD i 8KDD;
- sposób ogrzewania: z sieci ciepłowniczej realizowanej przez firmę Celsium;
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po wybudowaniu brakującego odcinka kanalizacji deszczowej wraz ze wrzutem 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):
- 345 miejsc postojowych tj.: 1,5 m.p. na jeden lokal mieszkalny
- Powiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej z drogami publicznymi będzie realizowane trzema zjazdami. Pierwszy zjazd będzie prowadził na teren inwestycji i zlokalizowany jest od strony północnej z drogi 9KDD. Kolejne dwa zjazdy będą prowadziły bezpośrednio do pochylni do garaży podziemnych i będą usytuowane od strony wschodniej z drogi 4KDL i od strony zachodniej z drogi 8KDD. Drogi publiczne sąsiadujące z planowaną inwestycją będą realizowane na podstawie odrębnych opracowań. 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.

Po przeciwnej stronie drogi 9KDD, na dz. nr 3358/18, zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o VI kondygnacjach, będące w trakcie projektowania, zgodnie z wydaną Uchwałą Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 25 marca 2024 r. Zatem Wnioskowana inwestycja jest kontynuacją zamierzenia Inwestora polegającym na budowie czterech budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz inwestycjami towarzyszącymi dla przyszłych mieszkańców, w tym budowa dróg publicznych z parkingami ogólnodostępnymi czy wspólnymi zielonymi miejscami rekreacyjnymi.

Ponadto, w dalszej północnej części miasta, pomiędzy ul. Poświętne a ul. Zdrojową przewaga jest budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sześciu kondygnacji. Obecnie trzy budynki mieszkalne wielorodzinne są w trakcie budowy. Pozostałe niezabudowane 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 Poświętne.

Należy zatem rozumieć, że wnioskowane budynki będą kontynuacją istniejącej zabudowy i tym samym porządkują przestrzeń oraz nawiązują do przyszłej planowanej przestrzeni urbanistycznej w tej części miasta.

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