

**Wytyczne do opracowania koncepcji adaptacji nieruchomości położonej  
przy ulicy Stalowej 67 w Warszawie,**

**Stan zagospodarowania terenu.**

Na zabudowę działki składają się trzy budynki usługowo-magazynowe A B i C. Budynek B razem z sąsiadującą zabudową niskich oficyn tworzy zabudowę w kształcie litery „U”. Budynki zlokalizowane w zwartej zabudowie o różnych gabarytach i zróżnicowanym sposobie użytkowania, tworzą wewnętrzne podwórkó.

**Budynek A** - zlokalizowany bezpośrednio przy komunikacji pieszej wzdłuż ulicy Stalowej 67 jako pustostan, wcześniej użytkowany jako lokal gastronomiczny oraz w drugiej części nieruchomości dwukondygnacyjny, użytkowany jako lokal usługowy - pracownia stolarska.

**Budynek B** - magazynowo-usługowy 5 kondygnacyjny, usytuowany w ostrej granicy na końcu wąskiej działki, wyłączony z użytkowania – z dostępem poprzez podwórkó.

**Budynek C** – zlokalizowany bezpośrednio przy komunikacji pieszej wzdłuż ulicy Stalowej -parterowy –mieści stację TRAFO, rozdzielnię elektryczną, pustostany oraz pomieszczenie usługowe – wulkanizacja.

Z uwagi na stan techniczny istniejących budynków Decyzją PINB, budynek magazynowo-usługowy wyłączony jest z użytkowania i przeznaczony do rozbiórki.

**Powiązanie komunikacyjne.**

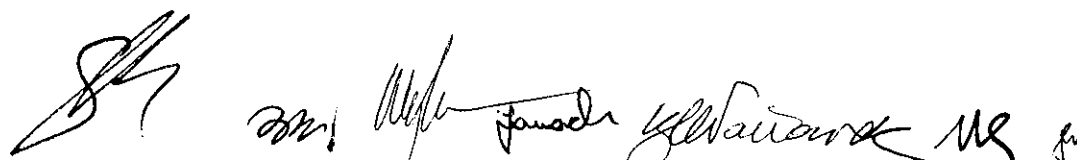
Nieruchomość zlokalizowana jest między ulicami Stalową, Szwedzką i Strzelecką. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna (stare kamienice do remontu znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków) oraz budynki usługowo – magazynowo – handlowe. Dojazd i dojścia do budynku są utwardzone, z wjazdem bramowym na teren podwórká od ulicy Stalowej.

**Istniejąca infrastruktura.**

Działka posiada przyłącza do sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci elektroenergetycznej oraz sieci gazowej. Budynek jest wyłączony z eksploatacji. Na terenie nieruchomości, przy ciągu pieszym zlokalizowana jest stacja TRAFO.

**Wpływ realizacji zadania na otoczenie.**

Z uwagi na lokalizację nowoprojektowanego budynku w ostrej granicy z istniejącym budynkiem usługowym, zakres oddziaływania inwestycji będzie dotyczył sąsiednich działek. Zakres projektu przewiduje również zagospodarowanie terenu podwórká wewnętrznego w obrębie działki nr 19. Istniejące przyłącza będą wymagały modernizacji lub przebudowy. Dodatkowo przewidziana jest budowa nowych przyłączy. Planowane roboty budowlano-rozbiórkowe będą utrudnione, z uwagi na zabudowę zlokalizowaną w ostrej granicy, istniejącą na terenie nieruchomości stacji Trafo oraz realizację stacji II linii metra „Szwedzka”.



### **Stan formalno-prawny.**

Nieruchomość znajduje się na działce ewidencyjnej nr 19 z obrębu 4-13-02, stanowiących własność m.st. Warszawa. Obecnie administratorem nieruchomości jest ZGN Praga-Północ.

### **Charakterystyka zadania i sposób jego realizacji**

#### **Opis zadania i charakterystyczne parametry**

- powierzchnia działki ok.1380 m<sup>2</sup> ,
- wyburzenie istniejących zabudowań - 7656,0 m<sup>3</sup> (oprócz stacji Trafo)

#### **Charakterystyczne parametry budynków A B C przeznaczonych do rozbiórki:**

Bud A – 400 m<sup>2</sup> - powierzchnia użytkowa / kubatura - 2363,0 m<sup>3</sup>

Bud B – 694m<sup>2</sup> - powierzchnia użytkowa / kubatura- 3715,0 m<sup>3</sup>

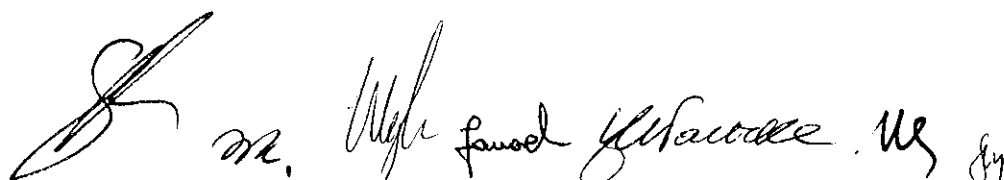
Bud C – 428 m<sup>2</sup> - powierzchnia użytkowa / kubatura- 1578,0 m<sup>3</sup>

RAZEM - 1522, 80 m<sup>2</sup> pow. użytkowej / kubatura - 7656,0 m<sup>3</sup>

#### **Wytyczne funkcjonalno-użytkowe:**

koncepcję architektoniczną należy wykonać uwzględniając:

- kontekst urbanistyczny oraz konserwatorsko –historyczny
- zapewnienie poprawnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych dla użytkownika obiektu,
- lokalizację w północnej części działki (w miejscu istniejącego budynku magazynowo-usługowego), frontem do placu stacji metra „Szwedzka”
- wycofanie ostatniej kondygnacji w stosunku do północnej elewacji budynku;
- możliwość przyszłego dobudowania do szczytowych ścian nowoprojektowanego budynku sąsiednich zabudowań, tworząc ciągłą pierzeję placu przed wejściem do stacji metra „Szwedzka”
- dojazd do budynku od strony ul. Stalowej oraz dostęp poprzez sięgaczowy ciąg pieszo-jezdny od strony stacji metra. Dojazd do budynku od strony Stalowej powinien uwzględniać realizację budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w pierzei ulicy Stalowej (wjazd bramowy),
- zapewnienie stojaków rowerowych przed wejściem do budynku, od strony stacji metra
- wymaganą powierzchnię użytkową nowoprojektowanego budynku ok. 1500-1700 m<sup>2</sup>, 5-6 kondygnacji plus jednokondygnacyjny garaż podziemny- ok.600 m<sup>2</sup> (w wariantcie I) przy założeniu maksymalnej liczby miejsc parkingowych do 10 mp/1000 m<sup>2</sup> Pu biur i administracji i maks. 15 mp /1000 m<sup>2</sup> Pu handlu i gastronomii.
- zapewnienie estetycznego i funkcjonalnego, w tym z użyciem zieleni, zagospodarowania podwórka na tyłach budynku – siedziby ZPTP, które może być miejscem wypoczynku pracowników i/lub podwórką dla przyszłego budynku lub zespołu budynków mieszkaniowych planowanych jako uzupełnienie kwartału zabudowy,
- zastosowanie rozwiązań zgodnych z wymogami gospodarki niskoemisyjnej i zrównoważonego rozwoju poprzez zastosowanie materiałów przetwarzalnych, retencjonowanie i odzyskiwanie wody opadowej, maksymalizowanie powierzchni zielonych i zastosowanie OZE – w odniesieniu do cyklu życia budynku,



M. Michał Janusz Głowacki

## **- WARIANT I**

### **- w strefie kondygnacji podziemnej należy rozważyć lokalizację:**

- pomieszczeń technicznych,
- zaplecza magazynowego dla ZPTP
- miejsc parkingowych

### **- w strefie parteru należy lokalizować:**

- ogólnodostępny lokal użytkowy z wejściem od strony stacji metra „Szwedzka”,
- wejście do budynku wraz z holem
- niezależne wejście z holu dla najemców powierzchni biurowych

### **- w strefie kondygnacji nadziemnych należy lokalizować:**

- siedzibę administracji samorządowej (ZPTP)
- przestrzenie biurowe do wynajęcia (np. w formule coworkingu).

**- WARIANT II – należy przewidzieć wszystkie funkcje przewidziane w Wariancie I bez garażu podziemnego.**

**Z uwagi na przeznaczenie pomieszczeń – ZPTP jako użytkownik budynku administracyjno-usługowego wyznacza 3 rodzaje przestrzeni:**

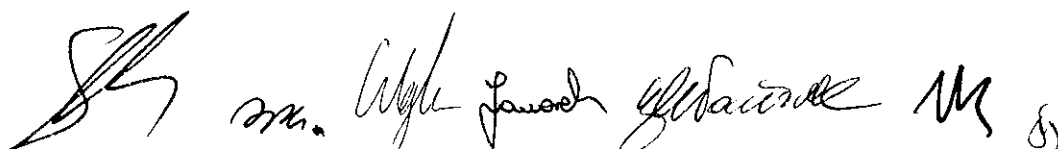
1. pomieszczenia obsługi klienta,
2. pomieszczenia biurowe,
3. pomieszczenia magazynowo –techniczne, parking

#### **Ad 1. Pomieszczenia obsługi klienta**

- kancelaria,
- kasa,
- poczekalnia na ok. 6 osób,
- toaleta,
- pomieszczenie/punkt informacyjny / pomieszczenie ochrony budynku;

#### **Ad 2. pomieszczenia biurowe**


- sekretariat Dyrekcji, połączony z pokojami zastępców oraz pomieszczeniem kuchenneo gospodarczym,
- gabinet dyrektora
- dwa gabinety zastępców dyrektora,
- gabinet dla głównego księgowego,
- 1 x sala konferencyjna – (pomieszczenie dla ok. 25-30 osób), połączona z pomieszczeniem gospodarczym umożliwiającym składowanie w nim złożonych stołów konferencyjnych i krzesel.
- 1x salka spotkań dla max. 5 - 6 osób;
- 1x pomieszczenie dla sekcji zamówień publicznych (max. 2 osoby);
- 1x pomieszczenie dla sekcji kadr i szkoleń (max. 2 os.);
- 1x dział eksploatacji (max. 6 osób + Kierownik) – dopuszczalna forma open - space;
- 1x dział obsługi handlu (max. 7osób + Kierownik) – dopuszczalna forma open - space;
- 1x dział finansowo – księgowy (max. 7 osób) – dopuszczalna forma open - space; ;
- 1x dział organizacyjno-administracyjny (max.6 osób + kierownik) – dopuszczalna forma open - space;
- 1x dział ds. rewitalizacji (max. 6 osób + Kierownik) – dopuszczalna forma open – space;

 *Mr. Wojciech Janusz*

- 1x dział ds. infrastruktury (max. 6 osób + Kierownik) – dopuszczalna forma open – space;
- inne pomieszczenia biurowe w uzgodnieniu z Użytkownikiem.

**Ad 3. pomieszczenia- magazynowo – pomocnicze**

- 1x pomieszczenie przystosowane na serwerownię
- 1x pomieszczenie do składowania sprzętu komputerowego oraz materiałów biurowych;
- 1x pomieszczenie przystosowane na archiwum dokumentów zgodne z przyjętymi standardami;
- 1 x pomieszczenie magazynowe (do 50 m2) na urządzenia gospodarcze, pojazd typu quad, odśnieżarka mechaniczna itp. (wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjną oraz elektryczną).
- 2 x pomieszczenia kuchenno – gospodarcze dla pracowników;
- 1x winda;
- toalety;
- brama zamykana elektronicznie.

 *mgr. Rafał Janusz Głuchowski* 