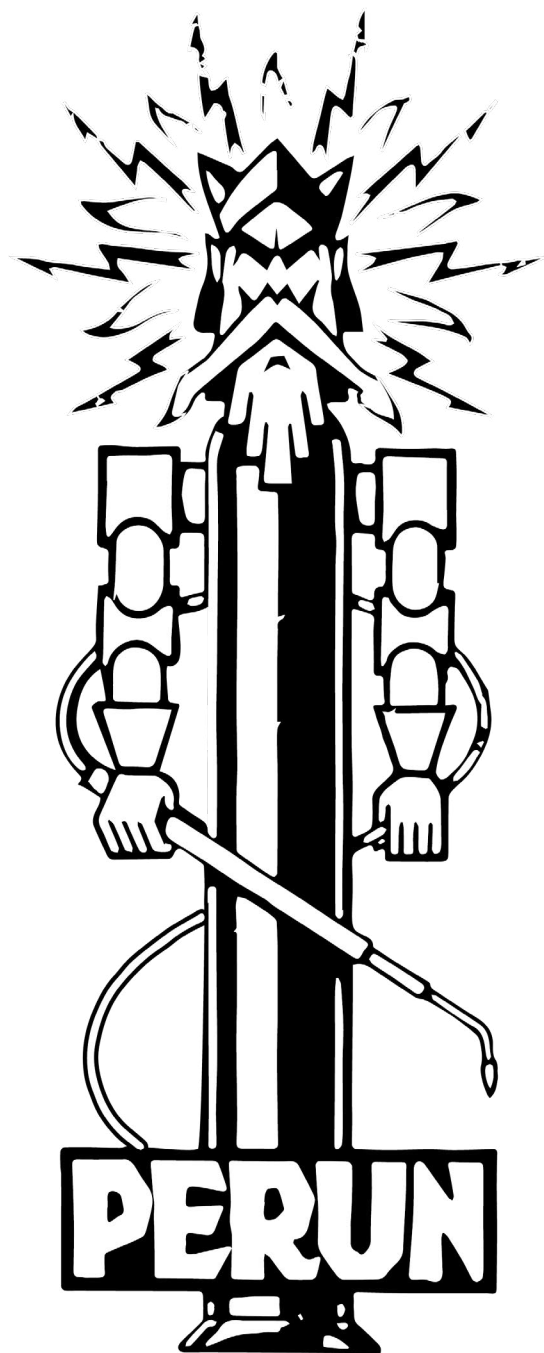




WWAA

FABRYKA PERUN KONCEPCJA WSTĘPNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

DIALOG O INWESTYCJI

UL. GROCHOWSKA 301/30www5
PRAGA POŁUDNIE, WARSZAWA

Warszawa 2023-02-08



Prezentujemy kompleksowy materiał dotyczący zagospodarowania terenu dawnej Fabryki Sprzętu Spawalniczego Perun na warszawskim Kamionku. Niniejsza prezentacja zawiera podsumowanie koncepcji, której projekt znacząco ewoluował od 2019 roku. Ostatnie zmiany wynikały z zakończonego dialogu o inwestycji.

Jako Inwestor Peruna włożyliśmy wiele wysiłku, aby sprostać oczekiwaniom lokalnej społeczności oraz instytucji opiniujących projekt. Wypracowana koncepcja stanowi zrównoważony kompromis pomiędzy potrzebami mieszkańców oraz ochroną walorów zabytkowych.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym, zaplanowaliśmy powstanie zielonego skweru łączącego ul. Grochowską z Kamionkowskimi Błoniemi Elekcyjnymi. Skwer zrealizujemy jako darowiznę na rzecz Miasta, z przekonaniem, że będzie dobrze służył sąsiadom w okolicy. Na podobnych zasadach przekazemy wyposażony lokal na cele oświatowe o powierzchni 383 m², z dedykowanym terenem zewnętrznym. Obie darowizny możliwe są w związku z realizacją projektu w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Dodatkowo zrealizujemy inwestycję drogową. Łączne nakłady na cele publiczne wyniosą około 9 mln zł. To znaczna kwota w stosunku do wielkości projektu oraz ogółu kosztów związanych z jego realizacją.

Rozwiązania urbanistyczne, w tym wysokość i rozkład budynków oraz kształt i kolorystyka elewacji zostały zaakceptowane przez Urząd Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Koncepcja mieści się w założeniach intensywności i wysokości, przewidzianych przez miejskich planistów w projekcie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Kamionek III. Plan ten był już trzykrotnie wykładany, konsultowany oraz opublikowano jego rozstrzygnięcia.

Ponadto uwzględniliśmy postulaty społeczne dotyczące dostępności miejsc parkingowych. Ich liczba została zwiększona do maksimum pojemności jednej kondygnacji podziemnej.

Za nami intensywny proces dialogu społecznego:

- dwa spotkania z mieszkańcami (jedna sesja online oraz spotkanie stacjonarne w Urzędzie Dzielnicy Praga-Południe),
- ogólnodostępne posiedzenie Komisji Ładu Przestrzennego Dzielnicy,
- rzeczowe spotkania z Radą Osiedla Kamionek i kilkoma okolicznymi wspólnotami mieszkaniowymi.
- stała komunikacja z zainteresowanymi za pośrednictwem dedykowanej strony internetowej,
- dyskusja o projekcie na łamach mediów miejskich i specjalistycznych.

Uważamy, iż zrobiliśmy wiele aby wysłuchać i wziąć pod uwagę poglądy wszystkich zainteresowanych.

Dziękujemy wszystkim uczestnikom debat o Perunie. Jesteśmy przekonani, że dzięki ich zaangażowaniu, nasz projekt stał się lepszy. Jednocześnie mamy świadomość, że w planowaniu przestrzeni miejskich nigdy nie da się zadowolić wszystkich.

Dzięki głosom społecznym:

- przekonaliśmy Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym do lokalizacji wjazdu na teren zrewitalizowanego Peruna od strony ulicy Grochowskiej.
- W aktualnej wersji projektu zmniejszyliśmy liczbę kondygnacji w centralnym budynku przy ul. Stanisława Augusta do VI kondygnacji (5 pięter). Tym samym zrównaliśmy oba nasze budynki wzdłuż ulicy do wysokości budynków po jej drugiej stronie. Był to jeden z ważniejszych postulatów lokalnej społeczności.
- O jedną kondygnację zwiększył zaś się budynek przy skwerze od ulicy Grochowskiej. Łącznie, w wyniku obu zmian, nasz projekt zmniejszył się o dodatkowe 200 m².
- Opracowaliśmy rozwiązanie zapobiegające grodzeniu terenu przez przyszłą wspólnotę

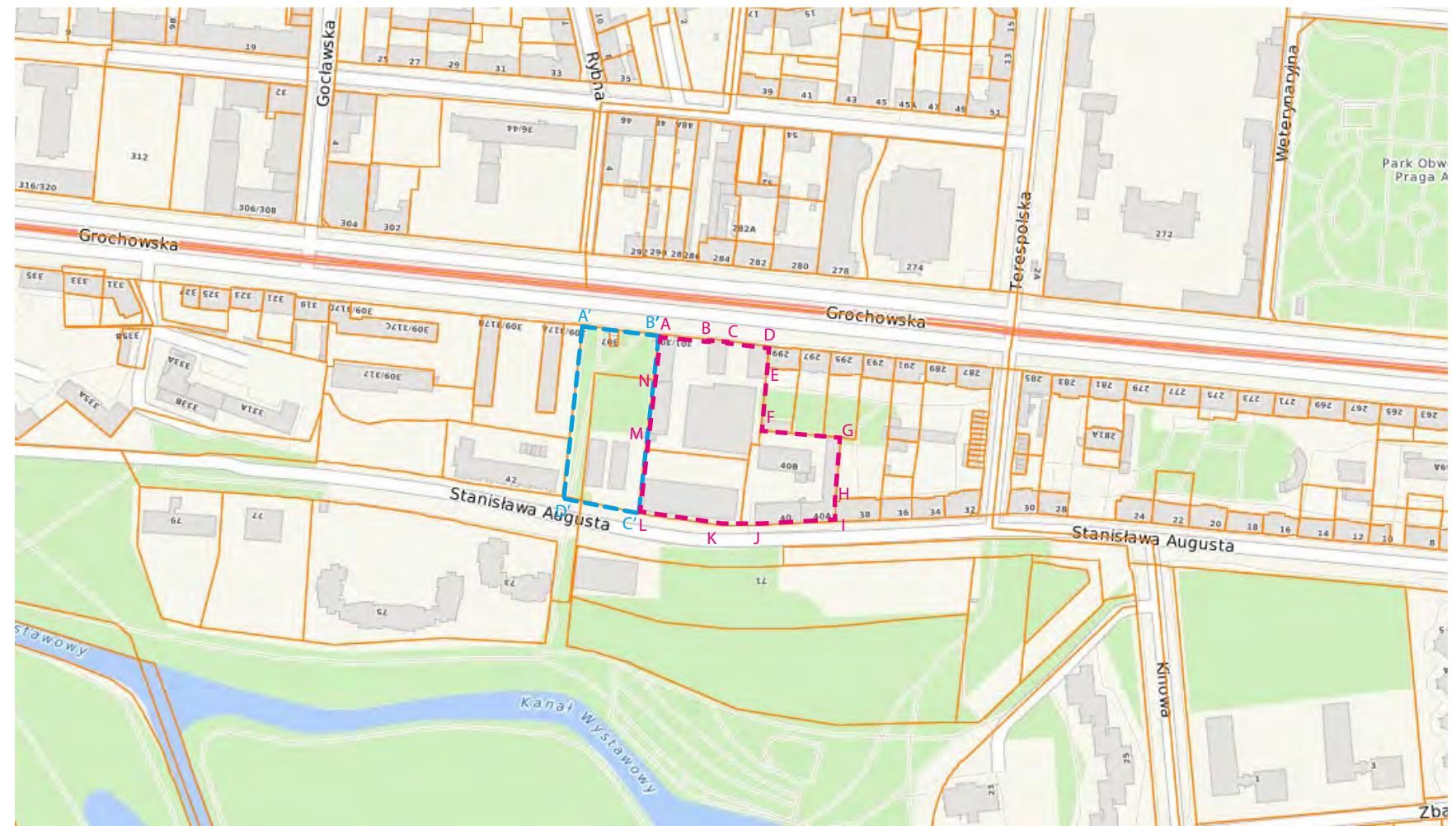
Liczymy na to, iż uda się stworzyć funkcjonalny, atrakcyjny projekt, eksponujący walory zabytkowe, który na trwale wpisze się w krajobraz Kamionka.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w dzielnicy Praga Południe. Jest to teren poprzemysłowy po dawnej Fabryce Sprzętu Spawalniczego **Perun**.

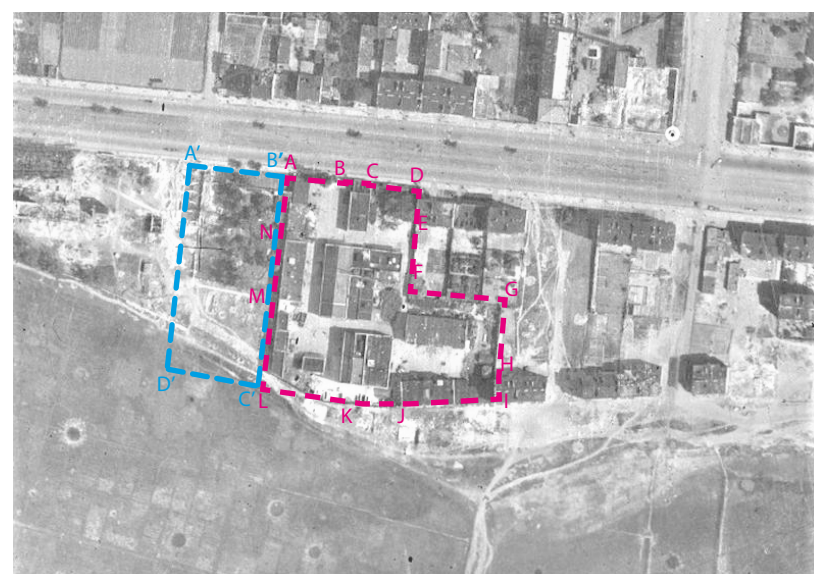
Obecnie obszary poprzemysłowe w miastach są przekształcane na wielofunkcyjne i są wpisywane na nowo w tkankę miejską.



Źródło: https://pl.prepedia.org/wiki/Plik:Warszawa_outline_with_districts_v4.svg

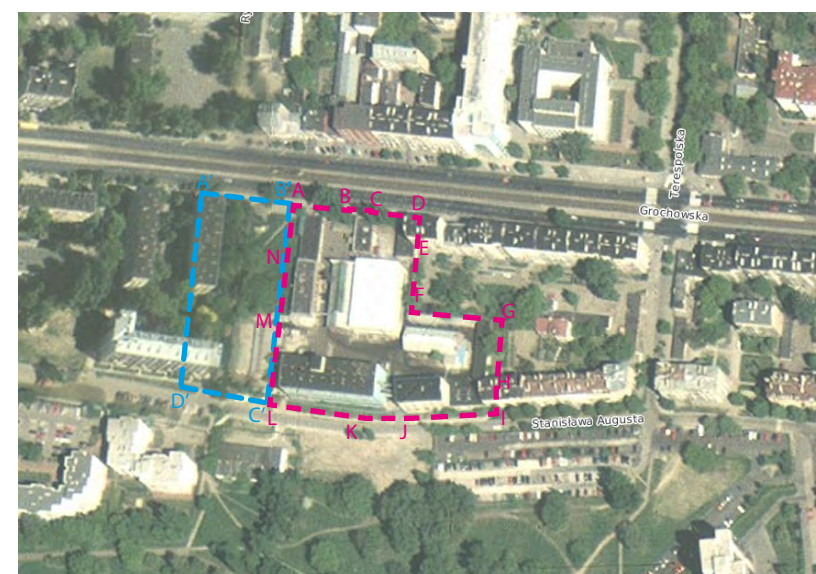


Źródło: mapa.um.warszawa.pl



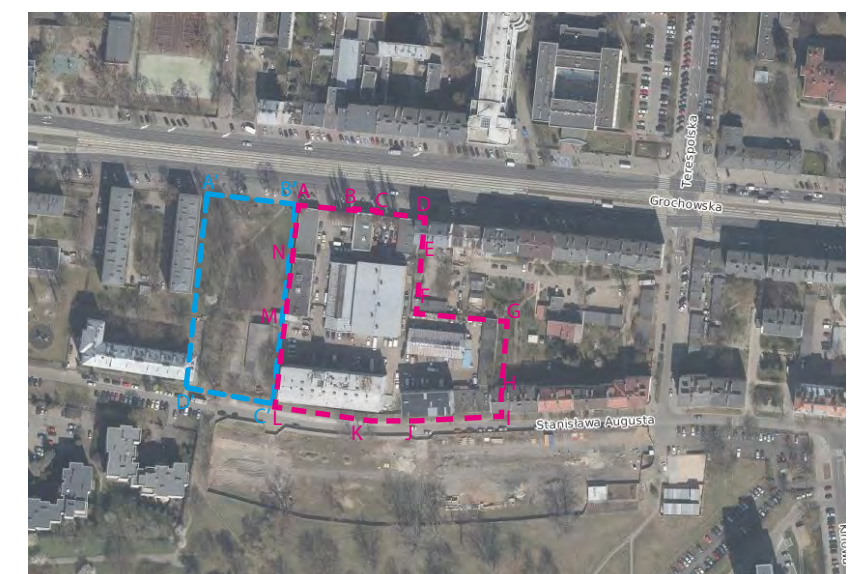
Źródło: mapa.um.warszawa.pl

1945



Źródło: mapa.um.warszawa.pl

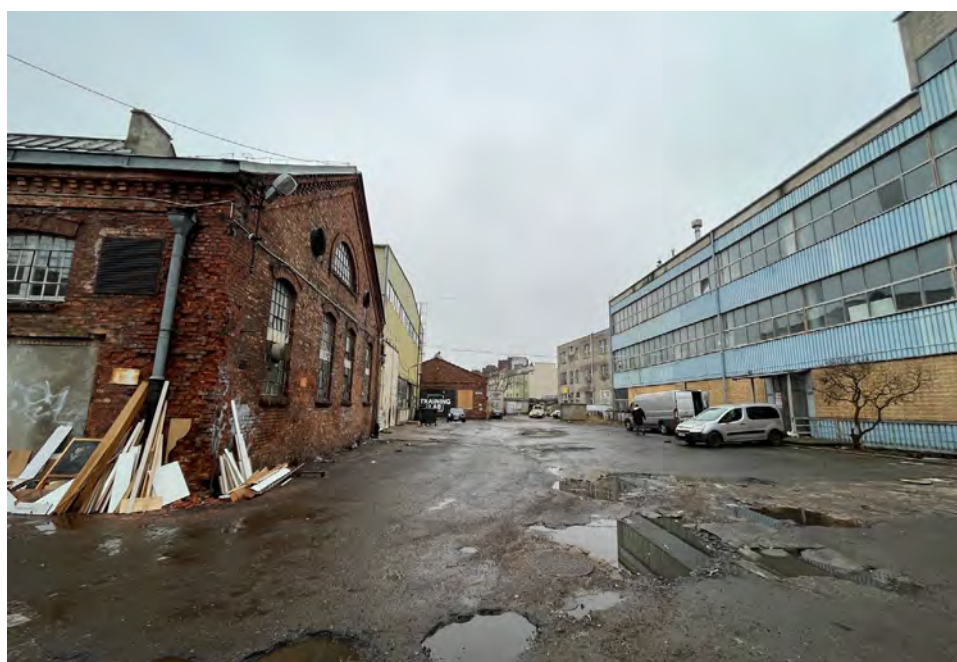
2001



Źródło: mapa.um.warszawa.pl

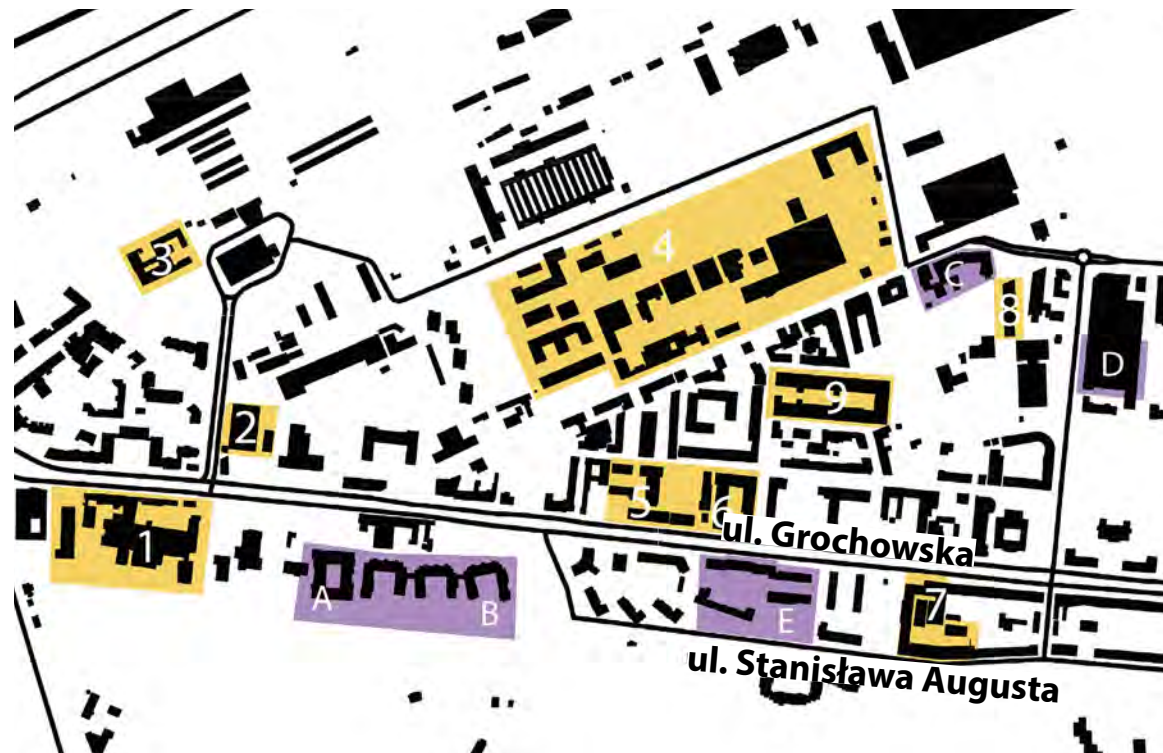
2020

A N granica terenu inwestycji mieszkaniowej
A' D' granica terenu inwestycji towarzyszącej



Obecnie na terenach dawnej fabryki Perun, znajdują się 4 historyczne hale oraz budynki powstałe na przełomie lat 70. i 80., które do końca 2022 roku były wynajmowane firmom oraz najemcom prywatnym.





ISTNIEJĄCE ZABUDOWANIA
FABRYCZNE

FABRYKI WYBURZONE

Fabryka Sprzętu Spawalniczego „Perun” nie była jedynym obiektem produkcyjnym w rejonie Kamionka. Na przełomie XIX i XX w. aż do lat 30-tych XX w. powstało kilkanaście zakładów przemysłowych. Od lat 90-tych działalność fabryk i zakładów stopniowo wygasła.

Wiele zabudowań pofabrycznych istnieje jednak do dziś. Część z nich stanowiła fundament rewitalizacji tkanki miejskiej, np. inwestycja Soho Factory na terenie Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” (nr 4 na mapie).

Część z nich pozostaje zdegradowana, czy zabudowana w sposób chaotyczny.

5. POLSKIE ZAKŁADY OPTYCZNE



6. ZAKŁADY ELEKTROTECHNICZNE
BRACIA BORKOWSCY



1. FABRYKA CZEKOLADY E. WEDEL



2. GARBARNIA BRACI LEJZEROWICZ



A. FABRYKA PAŃSTWOWEJ WYTWÓRNI
APARATÓW TELEFONICZNYCH I
TELEGRAFICZNYCH



C. WARSZAWSKO-RYSKA FABRYKA
WYROBÓW GUMOWYCH „RYGAWAR”



E. FABRYKA MOTORÓW „PERKUN”



7. FABRYKA SPRZĘTU SPAWALNICZEGO
„PERUN”



3. MECHANICZNA FABRYKA OBUWIA
„POLUS”



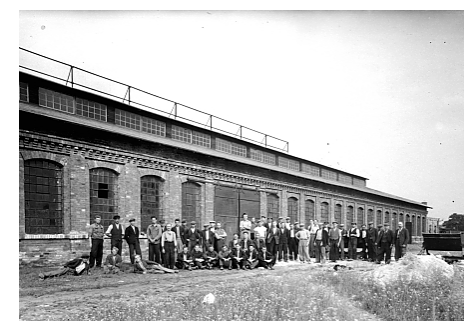
B. PAŃSTWOWE ZAKŁADY TELE- I
RADIOTECHNICZNE „DZWONKOWA”



D. ZAKŁADY ODZIEŻOWE „CORA”



9. FABRYKA APARATÓW POMIAROWYCH
KAZIMIERZA SZPOTAŃSKIEGO



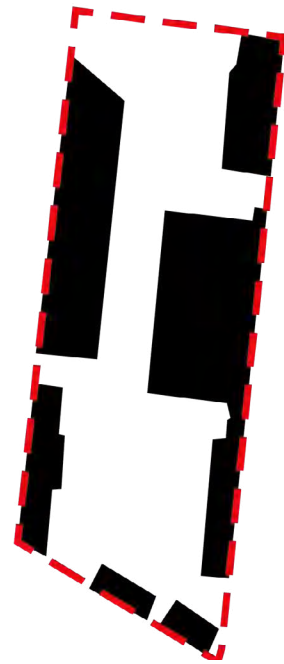
8. KRAJOWE ZAKŁADY TELEFUNKEN



4. TOWARZYSTWO AKCYJNE LNIANEJ I JUTOWEJ
MANUFAKTURY / ZAKŁADY AMUNICYJNE
„POCISK”



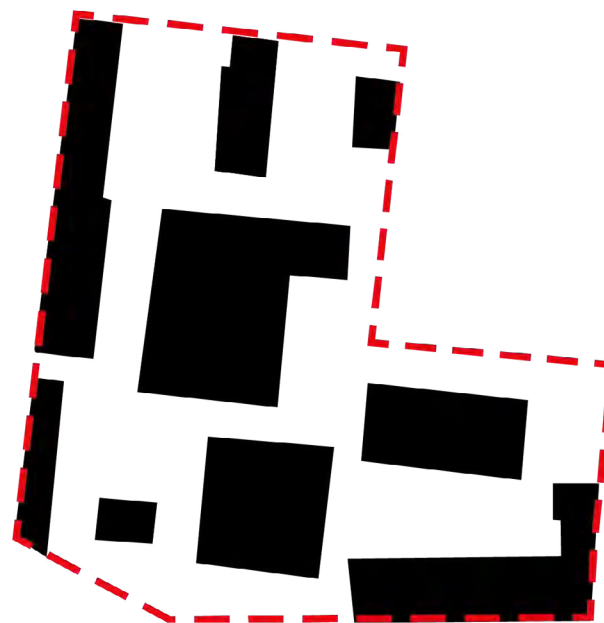
← ul. Grochowska →



← ul. Stanisława Augusta →

1891-1908

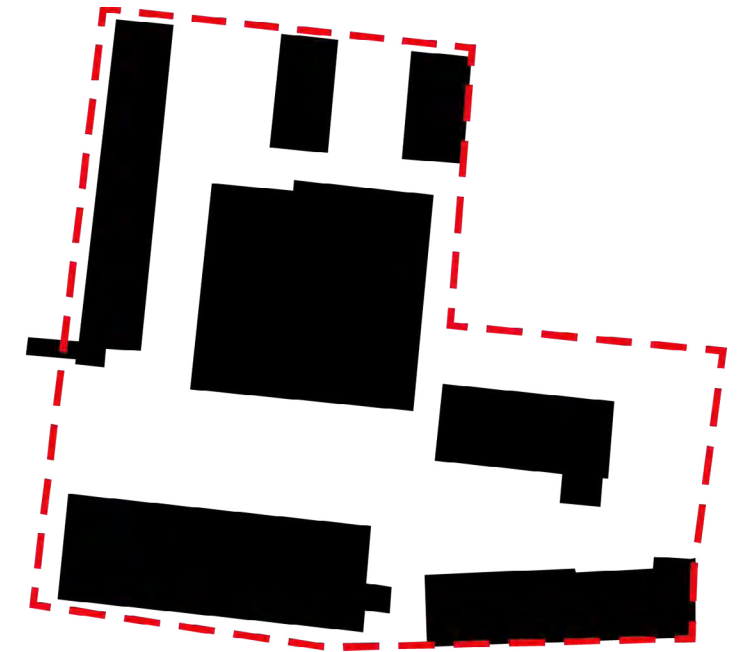
← ul. Grochowska →



← ul. Stanisława Augusta →

1945

← ul. Grochowska →



← ul. Stanisława Augusta →

2021 - stan obecny

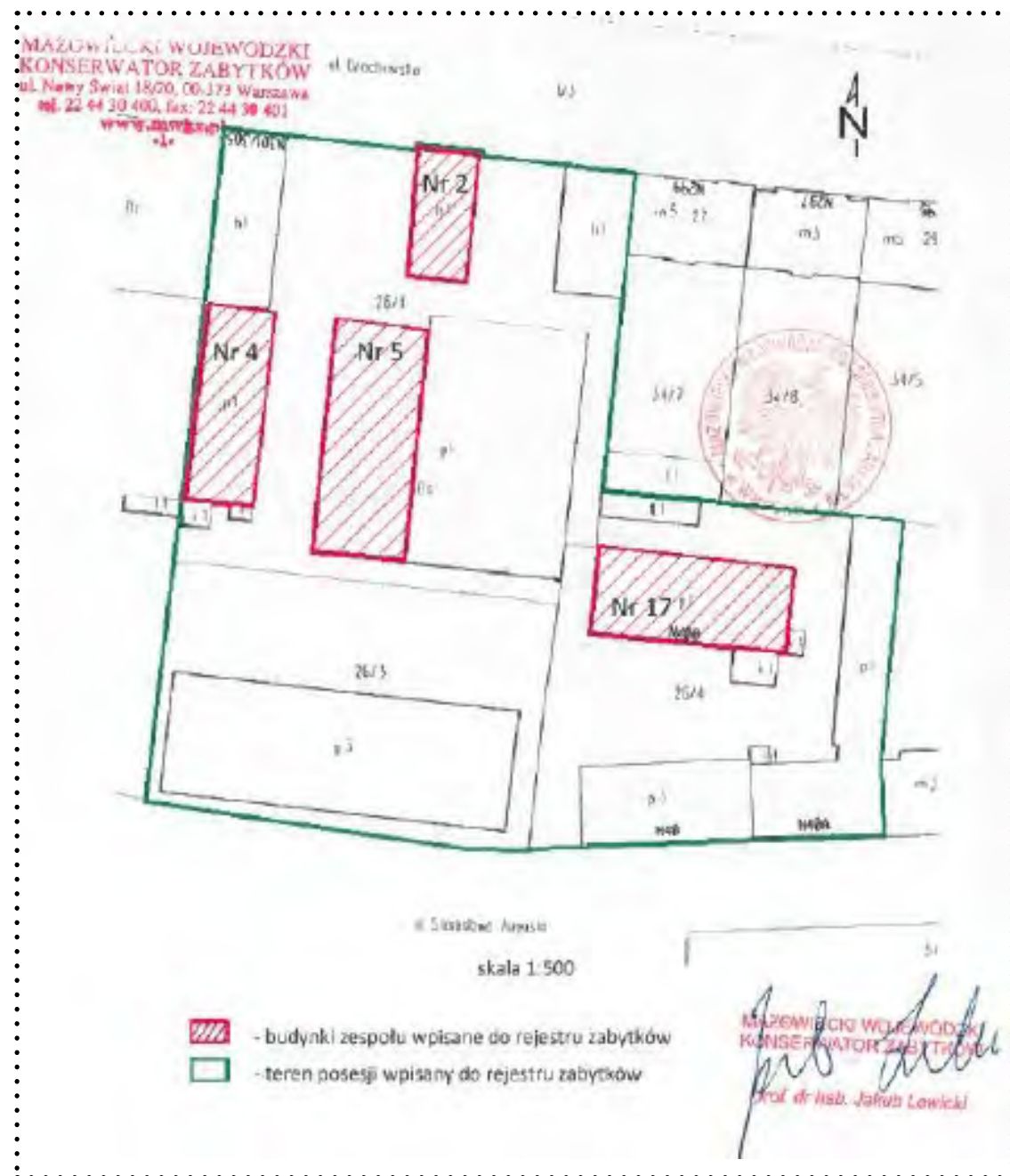




FABRYKA PERUN - KONCEPCJA WSTĘPNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

UL. GROCHOWSKA 301/305 WARSZAWA

WWAA
LOKALIZACJA ZABYTEKÓW
RENOWACJA ZABYTEKÓW



Źródło: decyzja MWKZ nr 348/2019 z dnia 12.03.2019 r.

Teren inwestycji oraz budynki nr 2, 4, 5, 17 wpisany są do rejestru zabytków na mocy decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 348/2019 z dnia 12.03.2019 r.(znak: WRD.5130.1.3.2019.AT). W księdze rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego figuruje pod numerem A-1472.

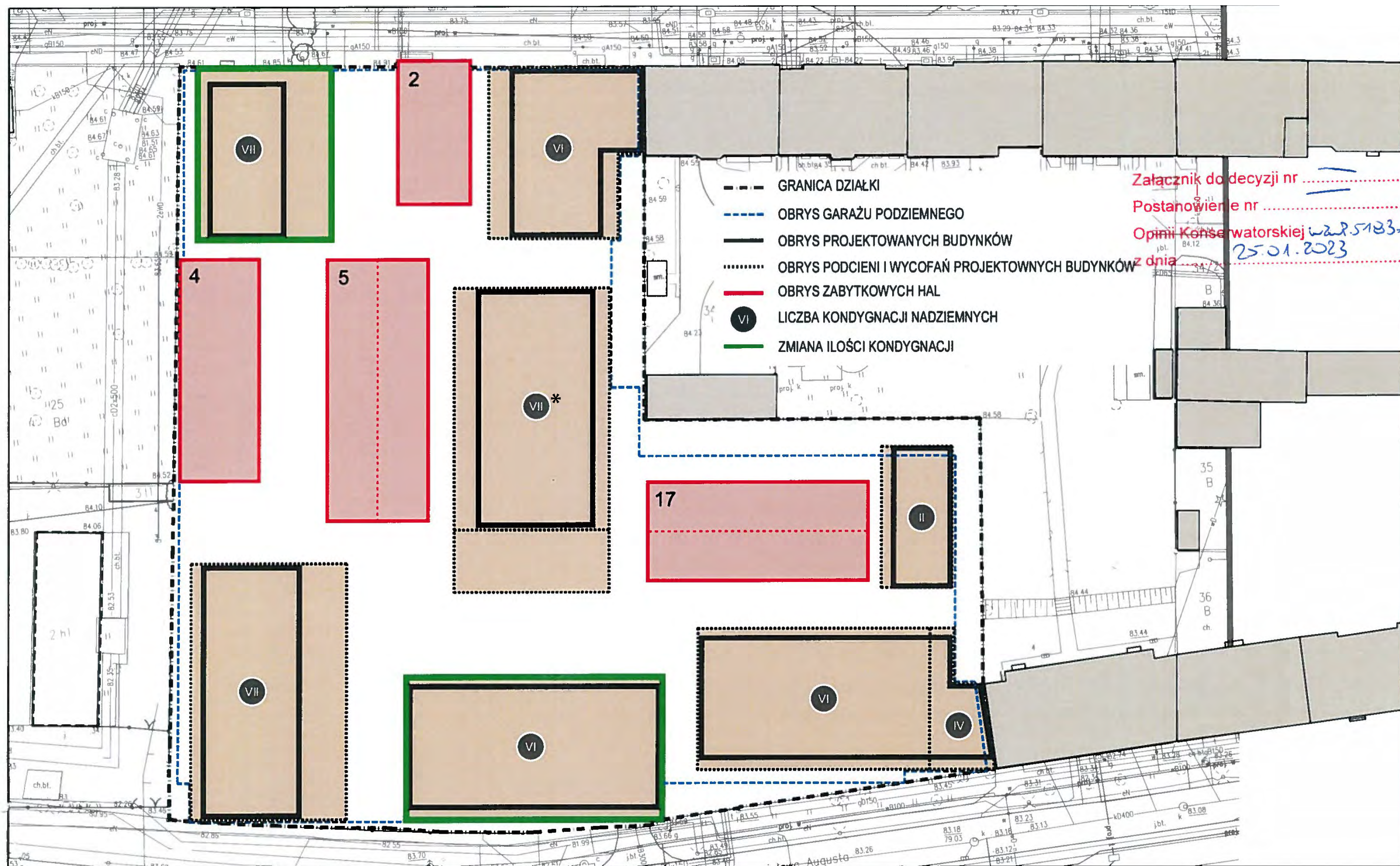


Źródło: ortofotomapa z 2020 r. www.mapa.um.warszawa.pl + opracowanie własne

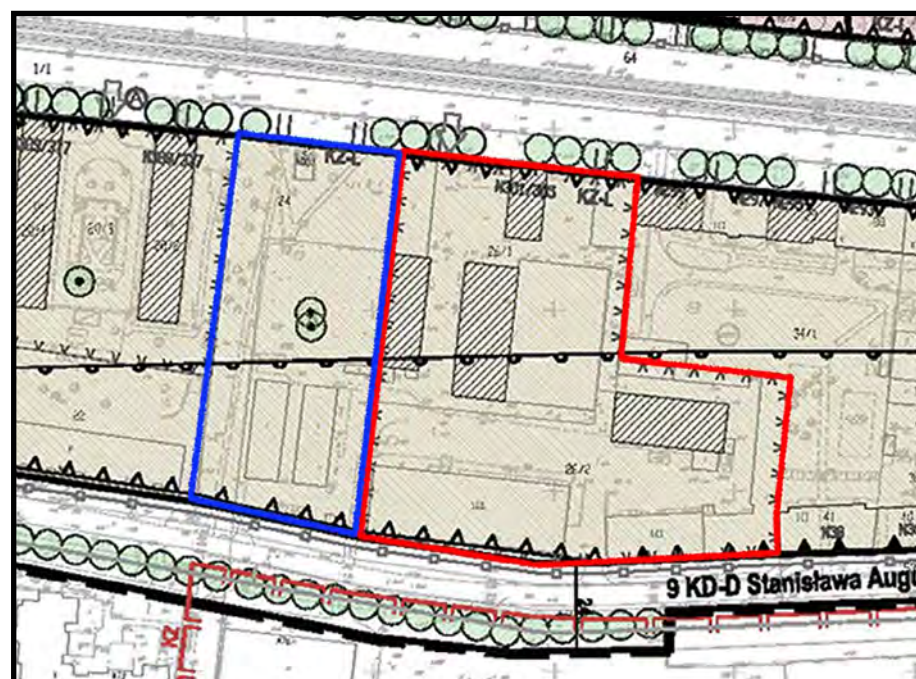
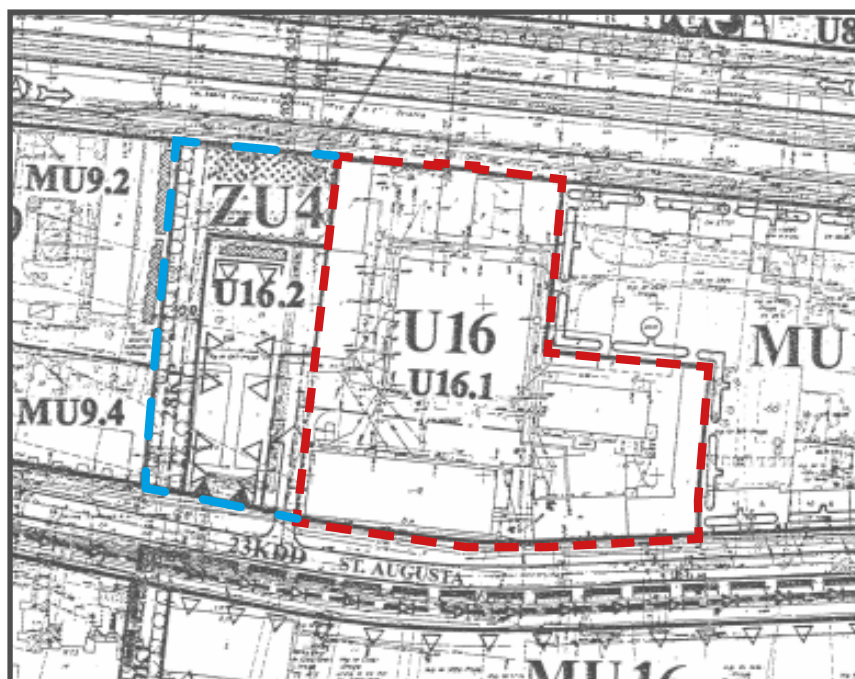
Skala 1:1000

A ■■■ N granica terenu inwestycji mieszkaniowej

LOKALIZACJA ZABYTEKÓW



* ŚRODKOWY BUDYNEK ZOSTAŁ OBNIŻONY DO VI KONDYGNACJI (5 PIĘTER) W STOSUNKU DO ZALECEŃ KONSERWATORA ZABYTKÓW



OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- przeznaczenie: usługowe (zespół usługowy o charakterze ogólnomiejskim)
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: brak
- wskaźnik liczby miejsc postojowych: - 30 mp na 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych budynków (ponadto w planie dla terenów mieszkaniowych ustalono: 1,5 mp / mieszkanie)
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nieustalony
- wysokość: maks. 20 m (od ul. Grochowskiej), 15 m (od Stanisława Augusta)
- wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 1,5
- obsługa komunikacyjna od ul. Stanisława Augusta
- dopuszczone 350 miejsc parkingowych

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- przeznaczenie: mieszkaniowe wielorodzinne z usługami
- min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- wskaźnik liczby miejsc postojowych dla aut: od 1 do 1,25 mp na jeden lokal mieszkalny
- maks. wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7
- maks. wysokość: 25 m
- maks. wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0
- obsługa komunikacyjna od ul. Stanisława Augusta
- dopuszczone 350 miejsc parkingowych

KONCEPCJA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

- przeznaczenie: mieszkaniowe wielorodzinne z usługami
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- wskaźnik liczby miejsc postojowych dla aut: od 0,8 do 1 mp na jeden lokal mieszkalny
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,45
- wysokość od ul. Grochowskiej i ul. Stanisława Augusta: 21,5 m - VI kondygnacji (5 pięter)
- wysokość od strony skweru: 24,5 m - VII kondygnacji (6 pięter)
- liczba mieszkańców: 266
- liczba miejsc parkingowych: 268
- wskaźnik intensywności zabudowy bez loggi, balkonów i tarasów: 2,4
- intensywność zabudowy z loggiami, balkonami i tarasami: 2,8
- wjazd od ul. Grochowskiej / wjazd na ul. Stanisława Augusta

W ramach wniosku o ULIM parametry inwestycji prezentowane będą w wymaganej formie dla maksimum i minimum poszczególnych wartości.

SYTUACJA PLANISTYCZNA



Perun prezentacja z dialogu 19.12.2022

Fabryka Perun

spotkanie online 19.12.2022



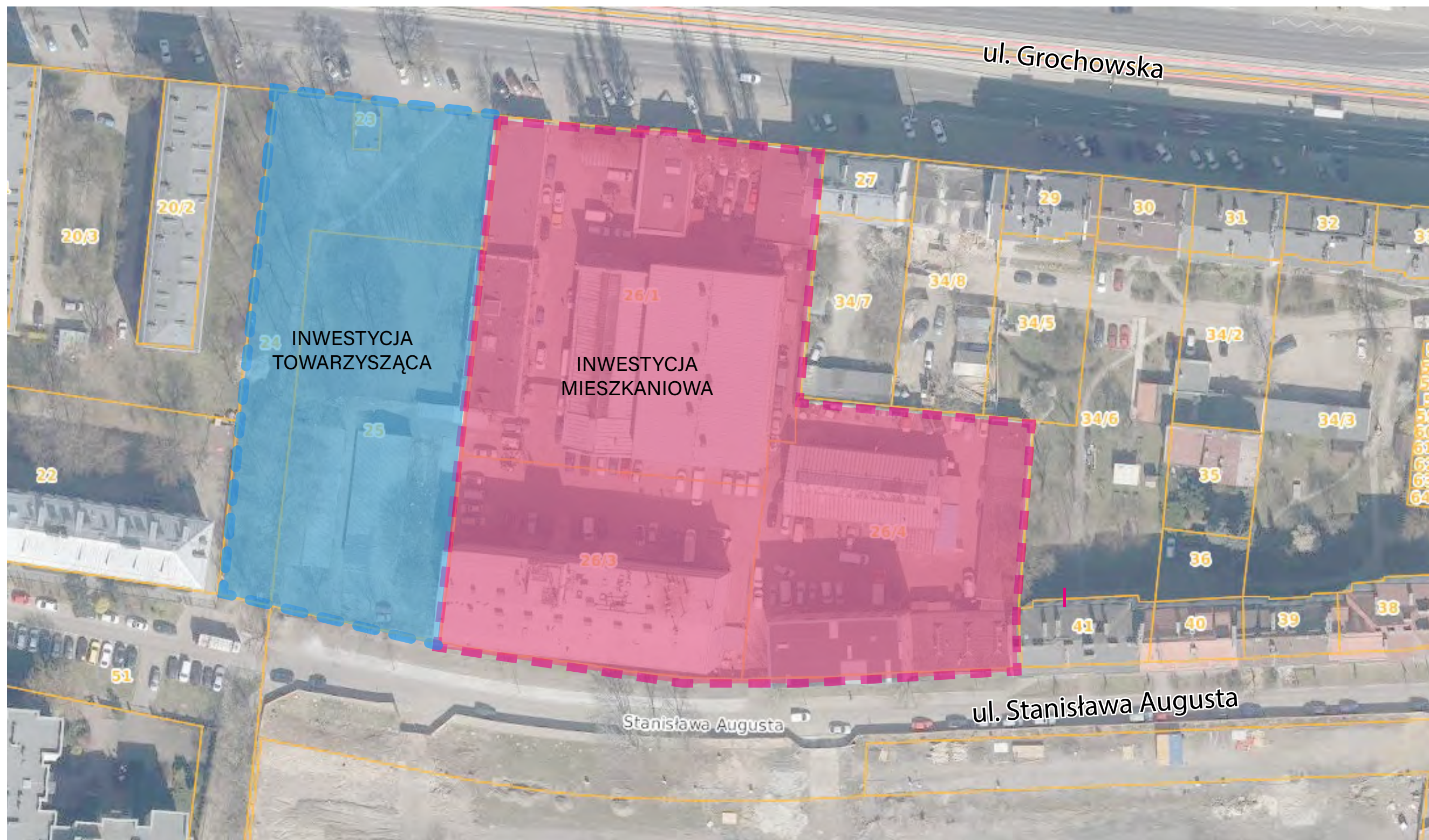
DIALOG O INWESTYCJI





Kalendarium

- 9 grudnia 2022 – ogłoszenie dialogu o inwestycji
- 15 grudnia 2022 – rozpoczęcie dialogu – start strony projektu i publikacja koncepcji
- 19 grudnia godz.17.00 – spotkanie online
- 10 stycznia godz.17.00 – spotkanie w Urzędzie Dzielnicy Praga-Południe
- 16 grudnia 2022 do 11 stycznia 2023 – formularz online
- 11 stycznia 2023 – zakończenie dialogu o inwestycji
- 16 stycznia 2023 – spotkanie z Radą Samorządu Mieszkańców Osiedla Kamionek
- 25 stycznia 2023 – prezentacja projektu na Komisji Ładu Przestrzennego Rady Dzielnicy



Źródło: mapa.um.warszawa.pl
Skala 1:1000



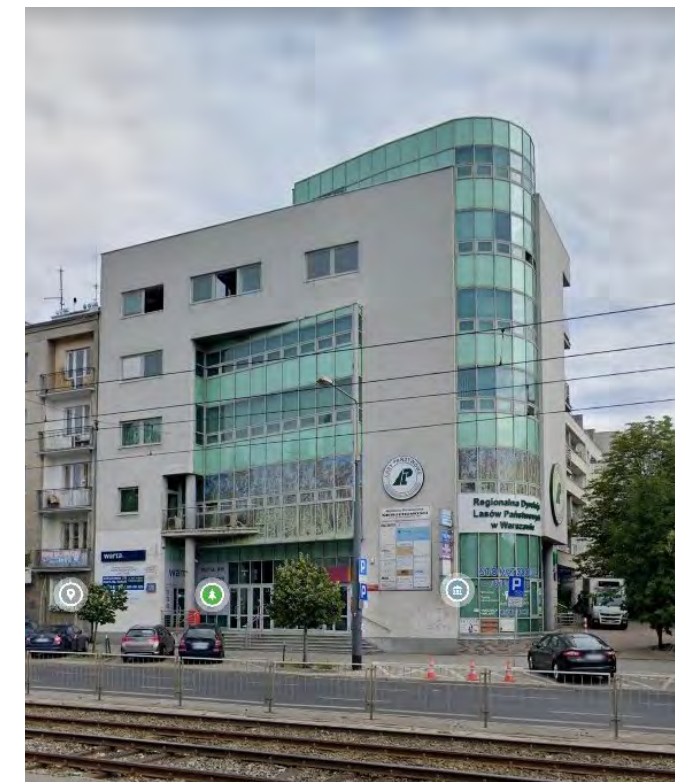
ul. Grochowska 306



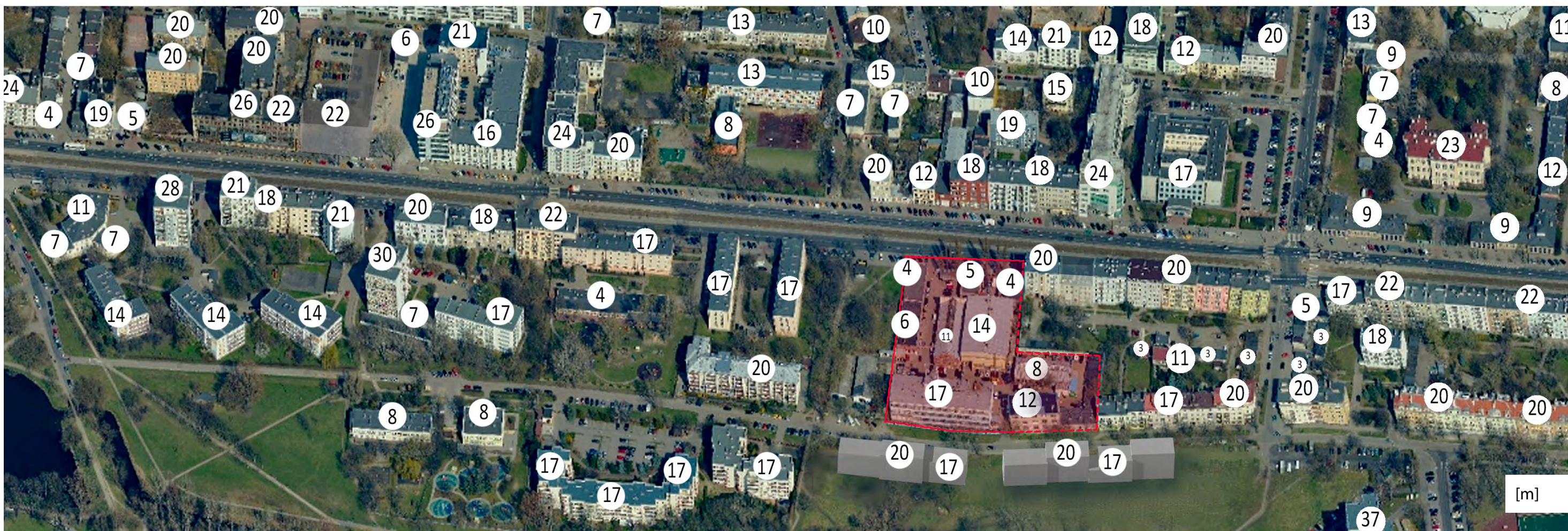
ul. Grochowska 333 A



ul. Grochowska 312, dawna fabryka PZO



ul. Grochowska 278



stan obecny



koncepcja maj 2020

autor LATERGRUPA



PROJEKT W LICZBACH - MAJ 2020

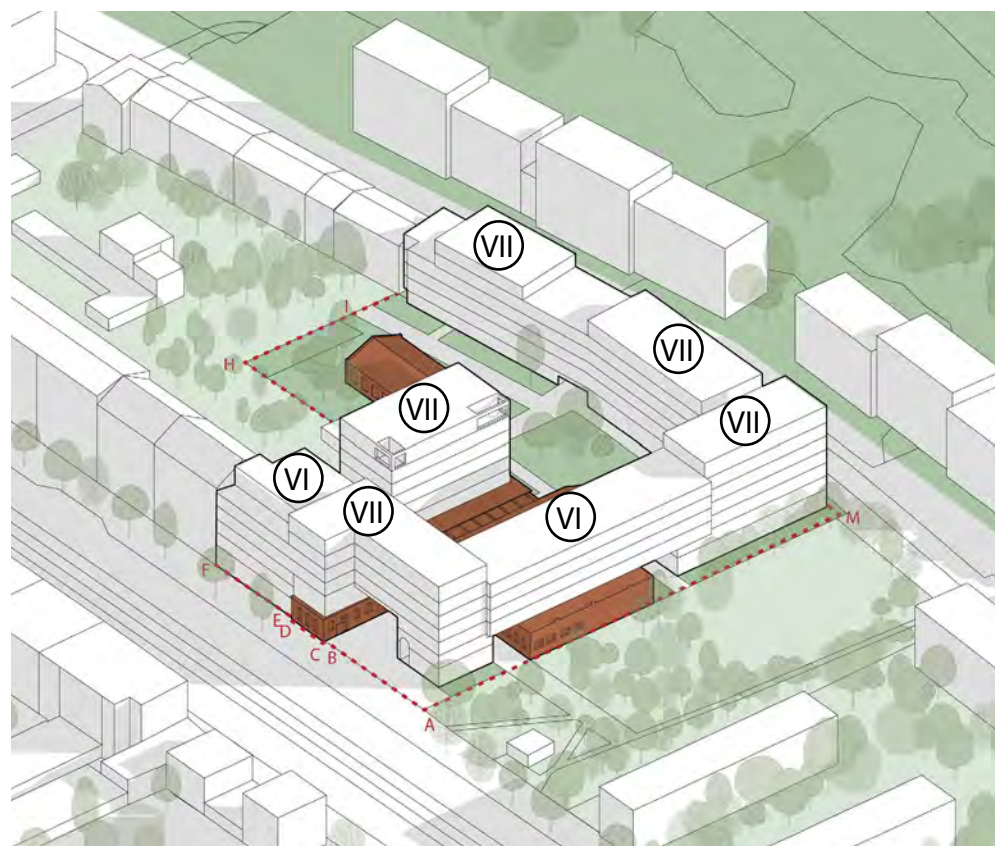
liczba mieszkań	331
liczba miejsc parkingowych	336
maksymalna wysokość	24,5 m

więcej
mieszkań

większa
wysokość

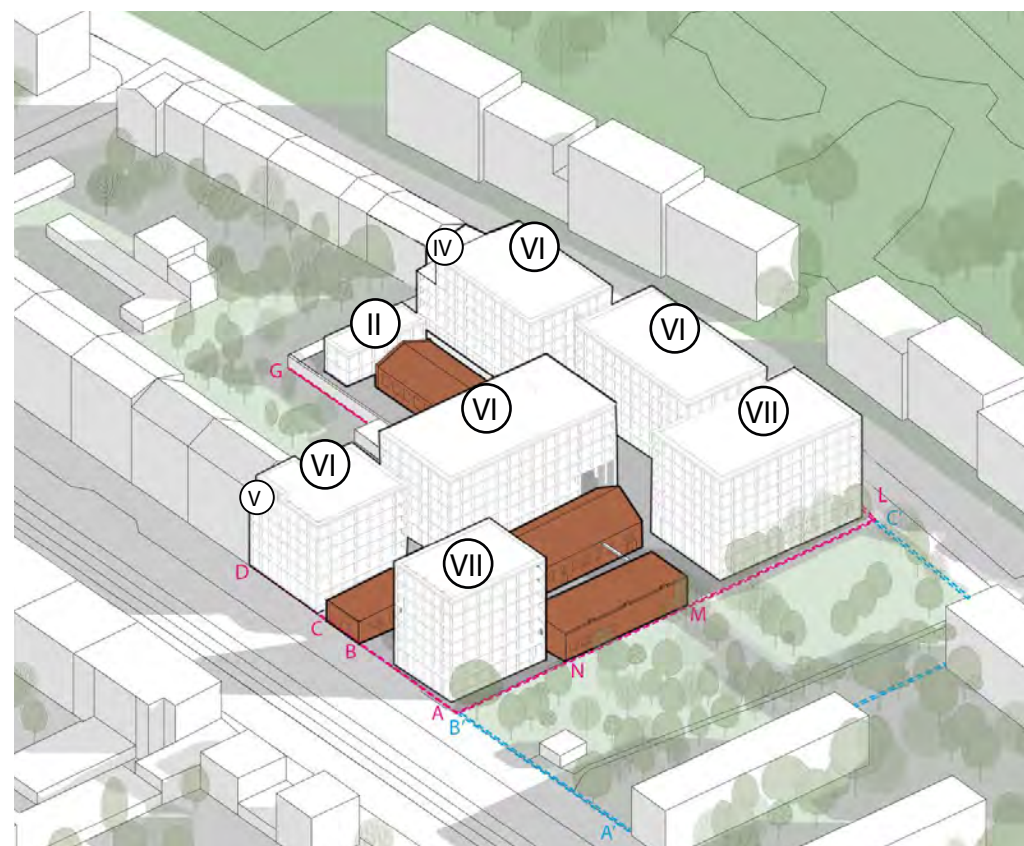
zmieniona koncepcja lipiec 2022

autor WWAA



zmieniona koncepcja styczeń 2023

autor WWAA



PROJEKT W LICZBACH - STYCZEŃ 2023

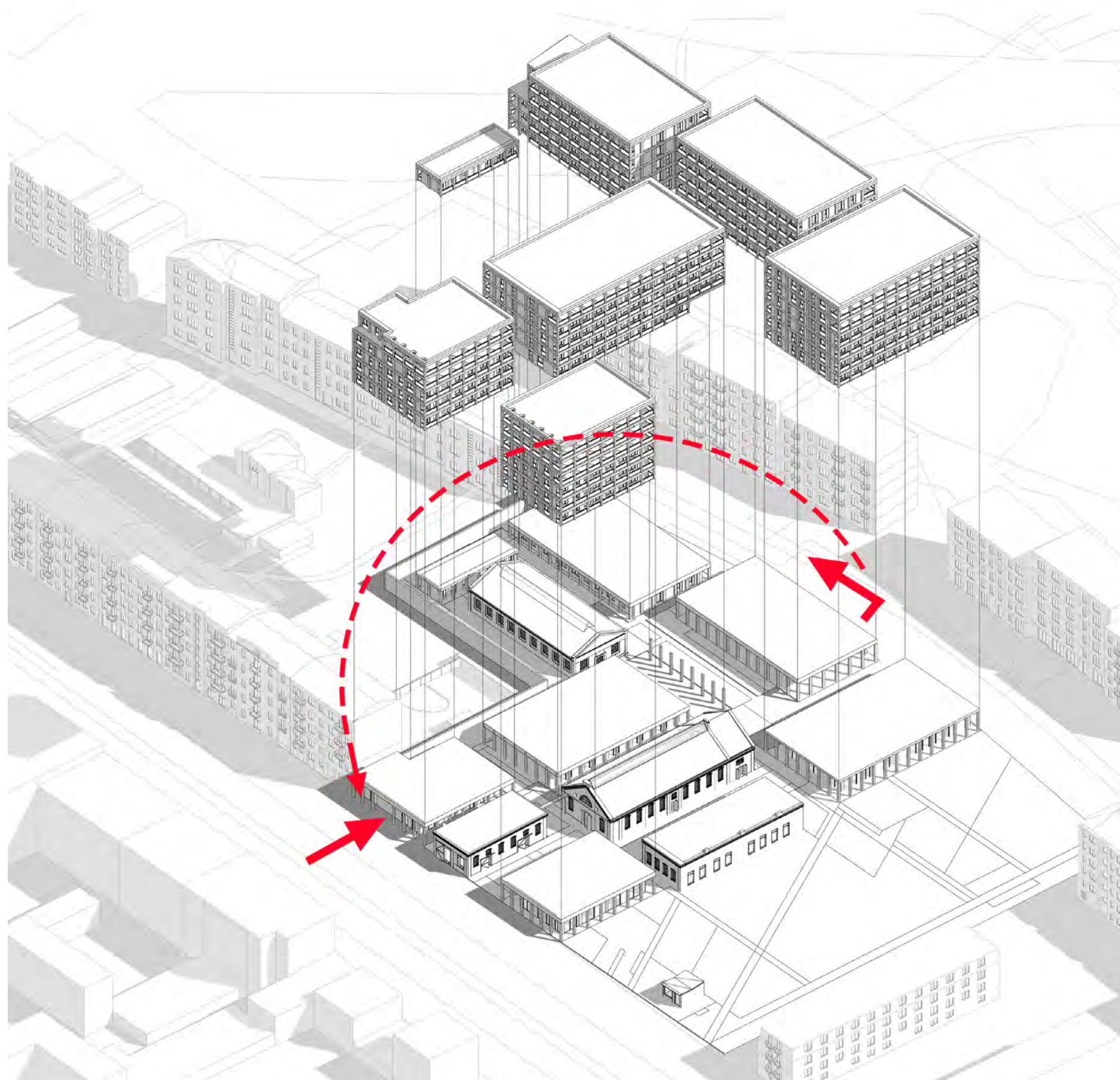
liczba mieszkań	266
liczba miejsc parkingowych	268
maksymalna wysokość	24,5 m
realizacja inwestycji towarzyszącej	

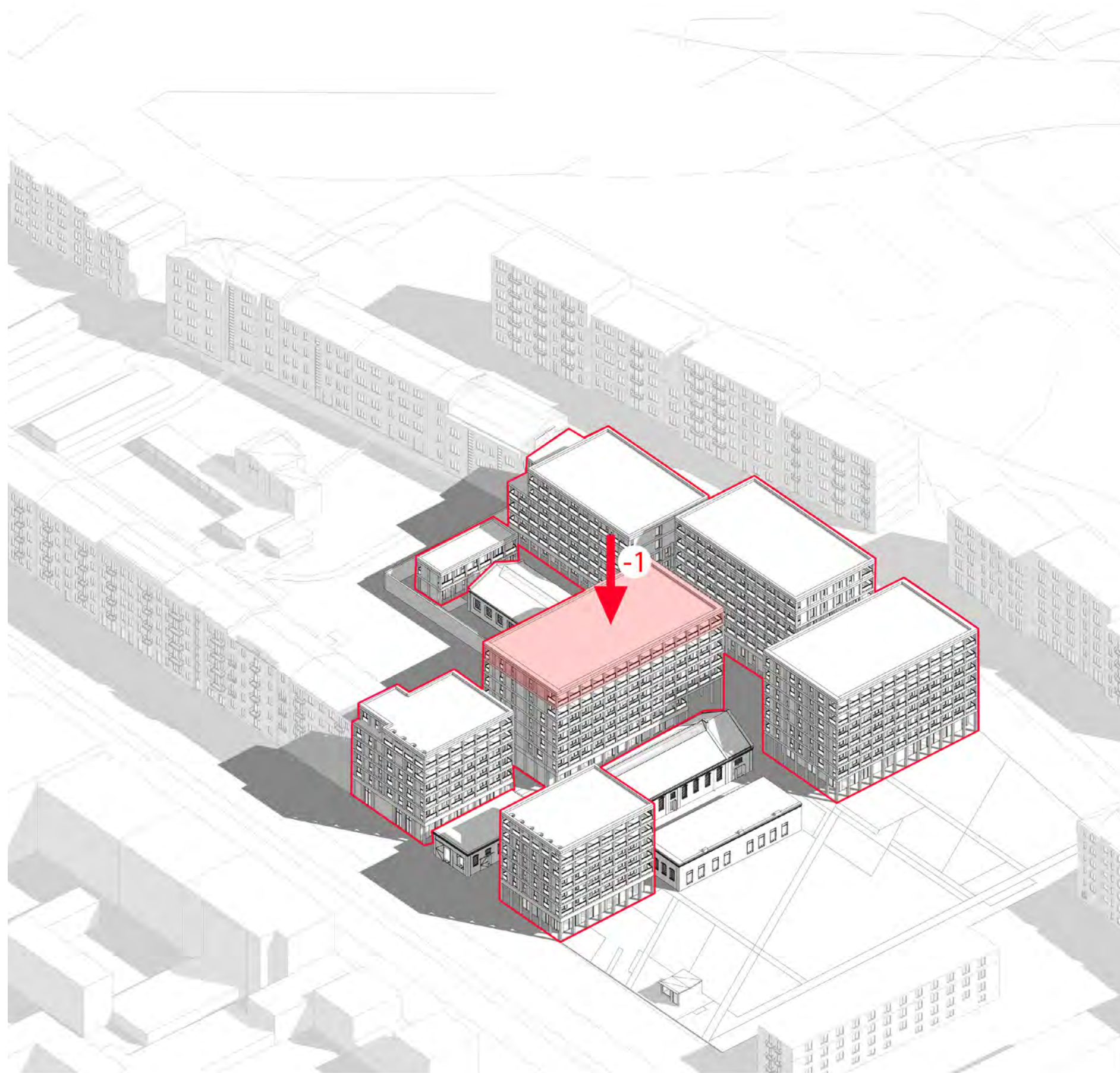
mniej
mieszkań

mniejsza
wysokość

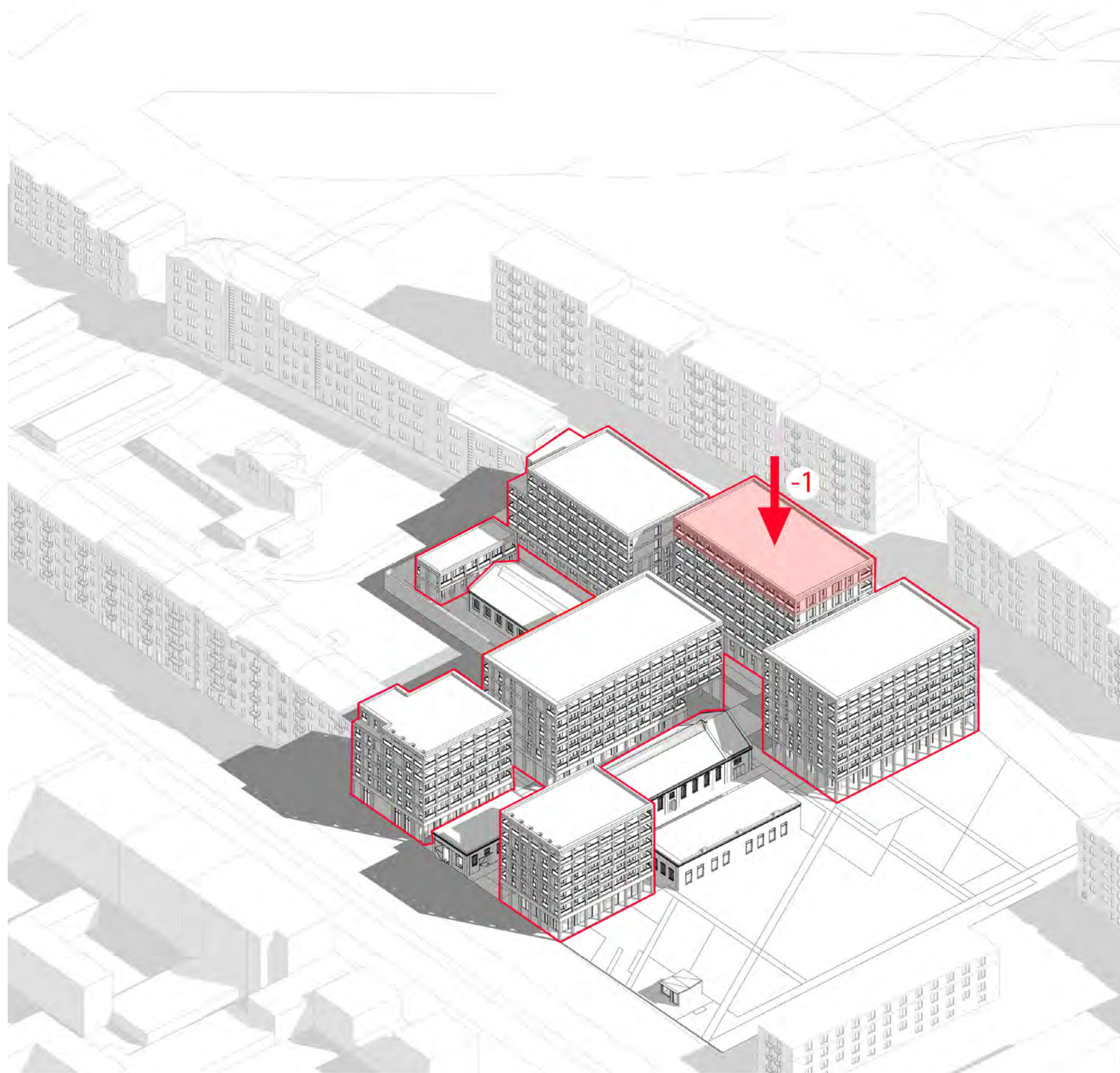


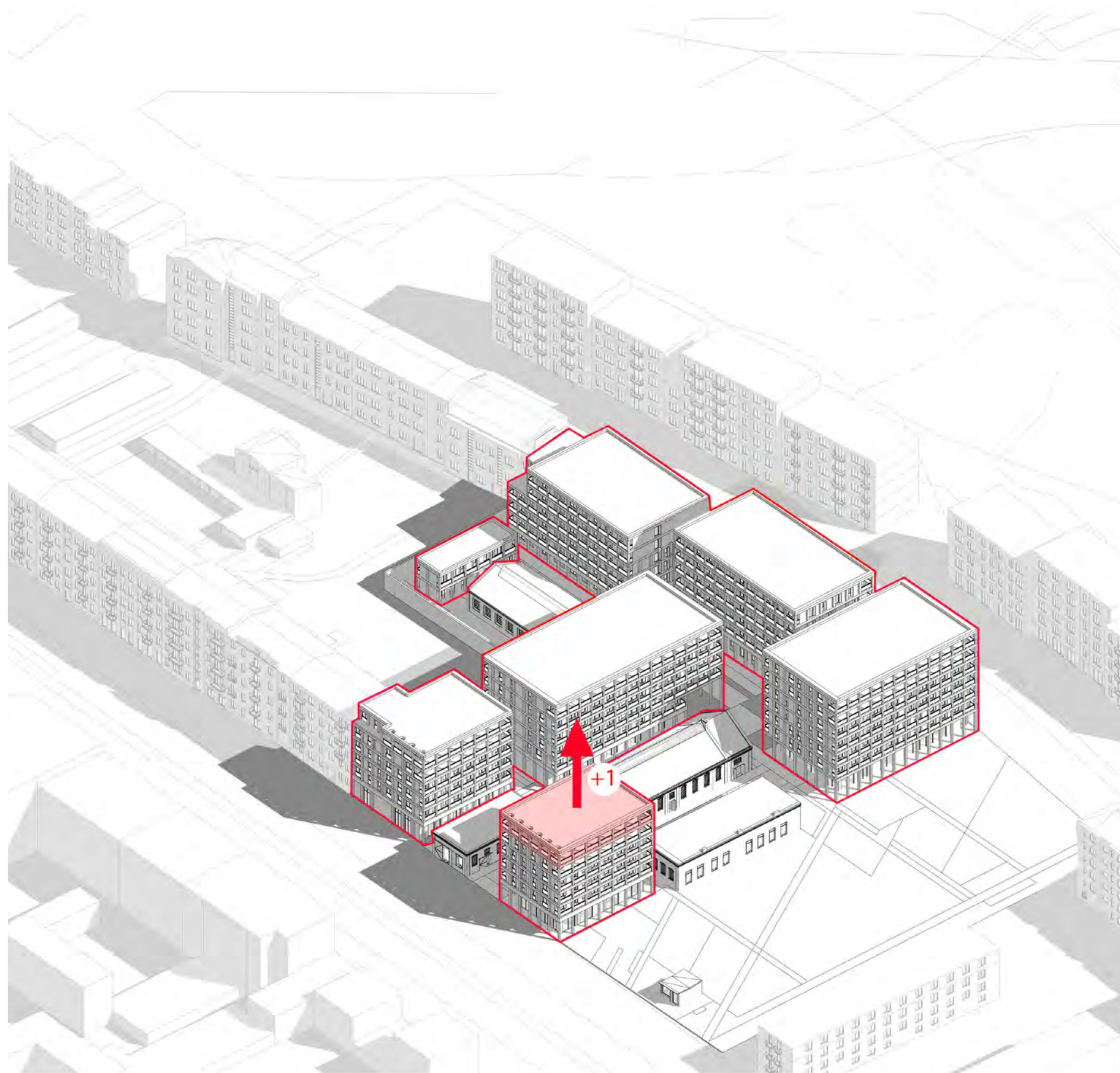
Przestrzeń publiczna i skwer





Obniżenie środkowego budynku do VI kondygnacji (5 pięter) w stosunku do otrzymanych zaleceń konserwatorskich



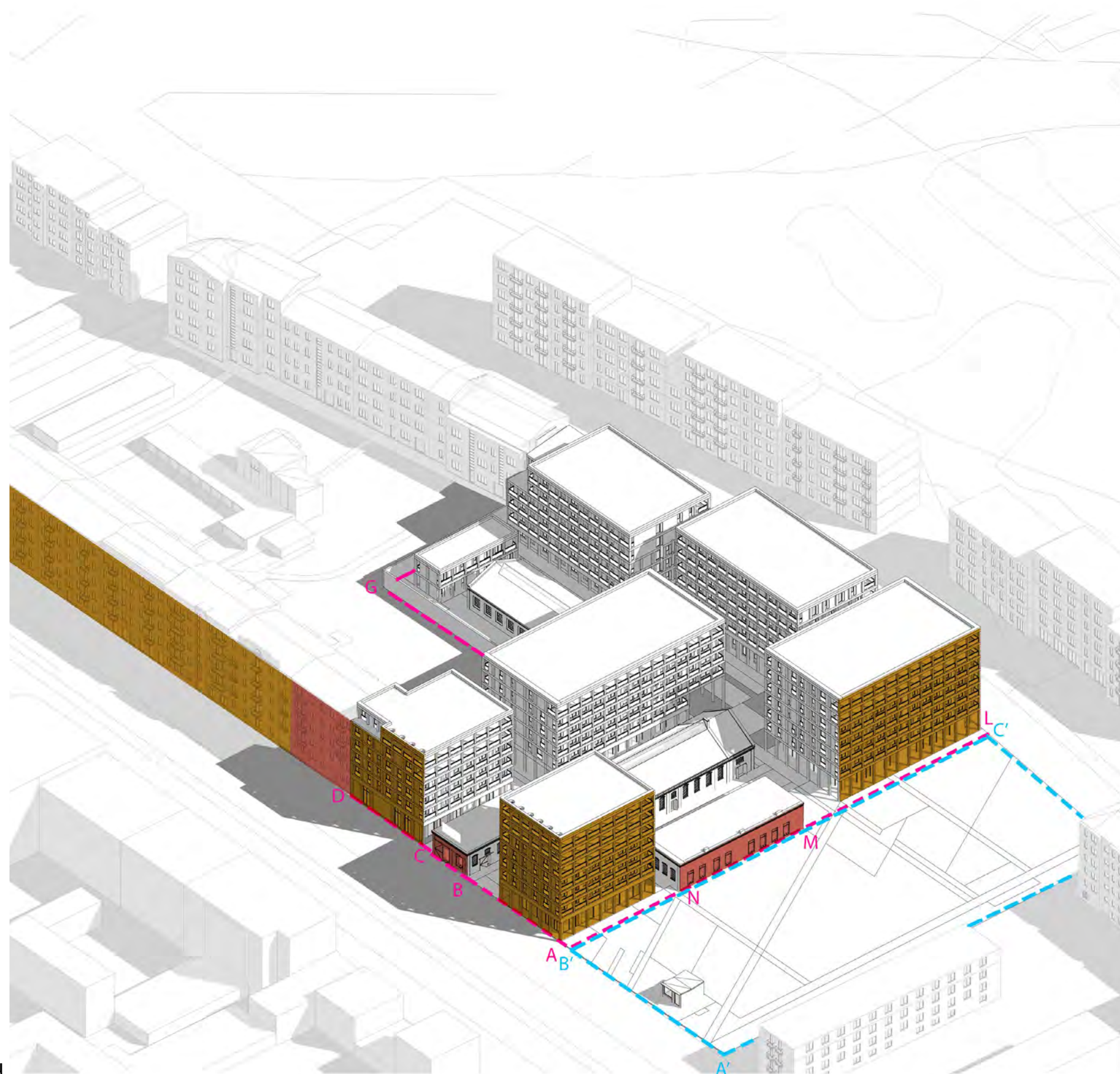




Ostateczny kształt koncepcji zabudowy - prezentowana liczba kondygnacji / pięter planowanej zabudowy w większości VI kondygnacji (5 pięter) i dwa wyższe narożne budynki od strony skweru VII kondygnacji (6 pięter)



WIDOK Z UL. GROCHOWSKIEJ

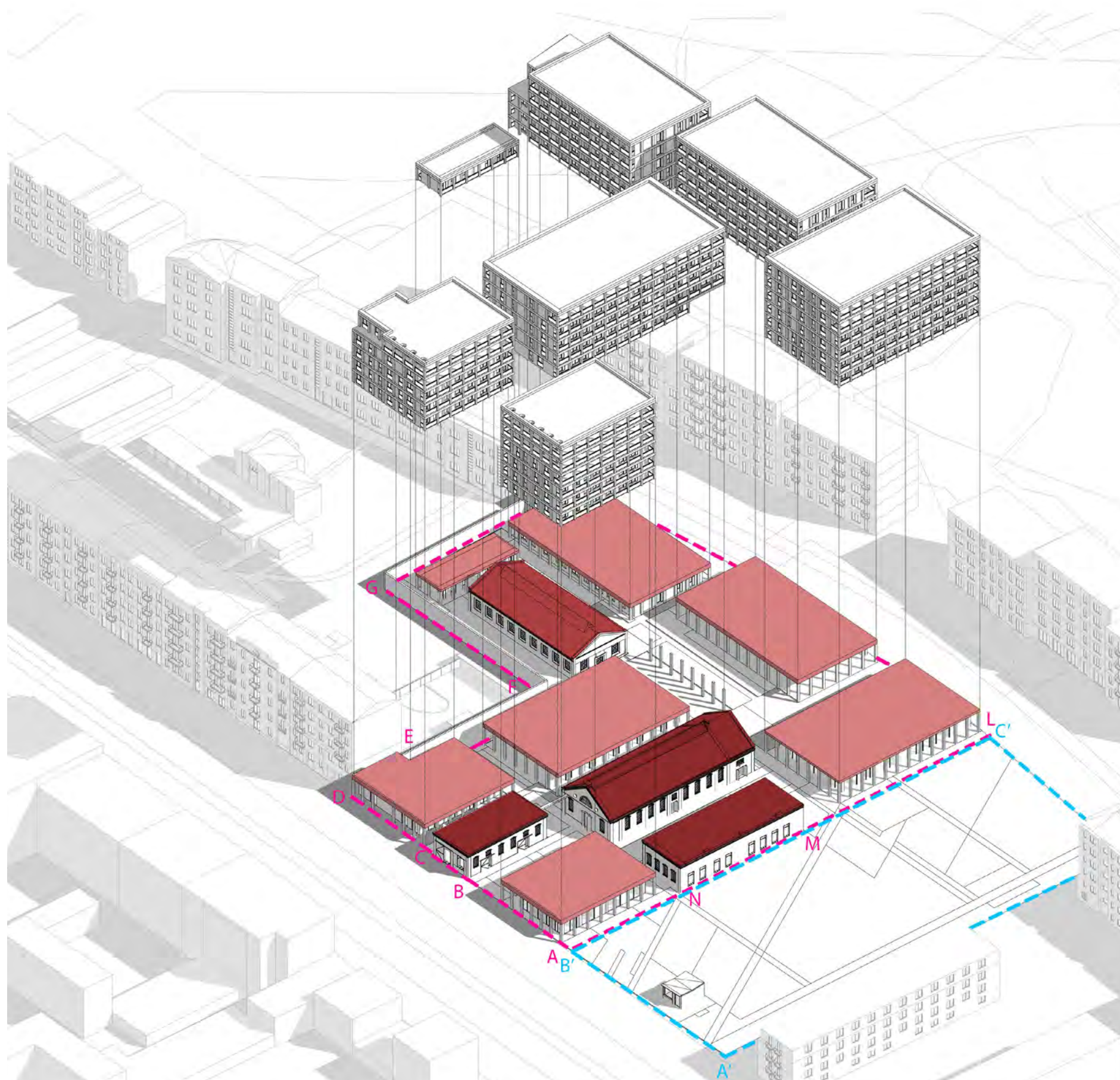


Pierzeje kwartału

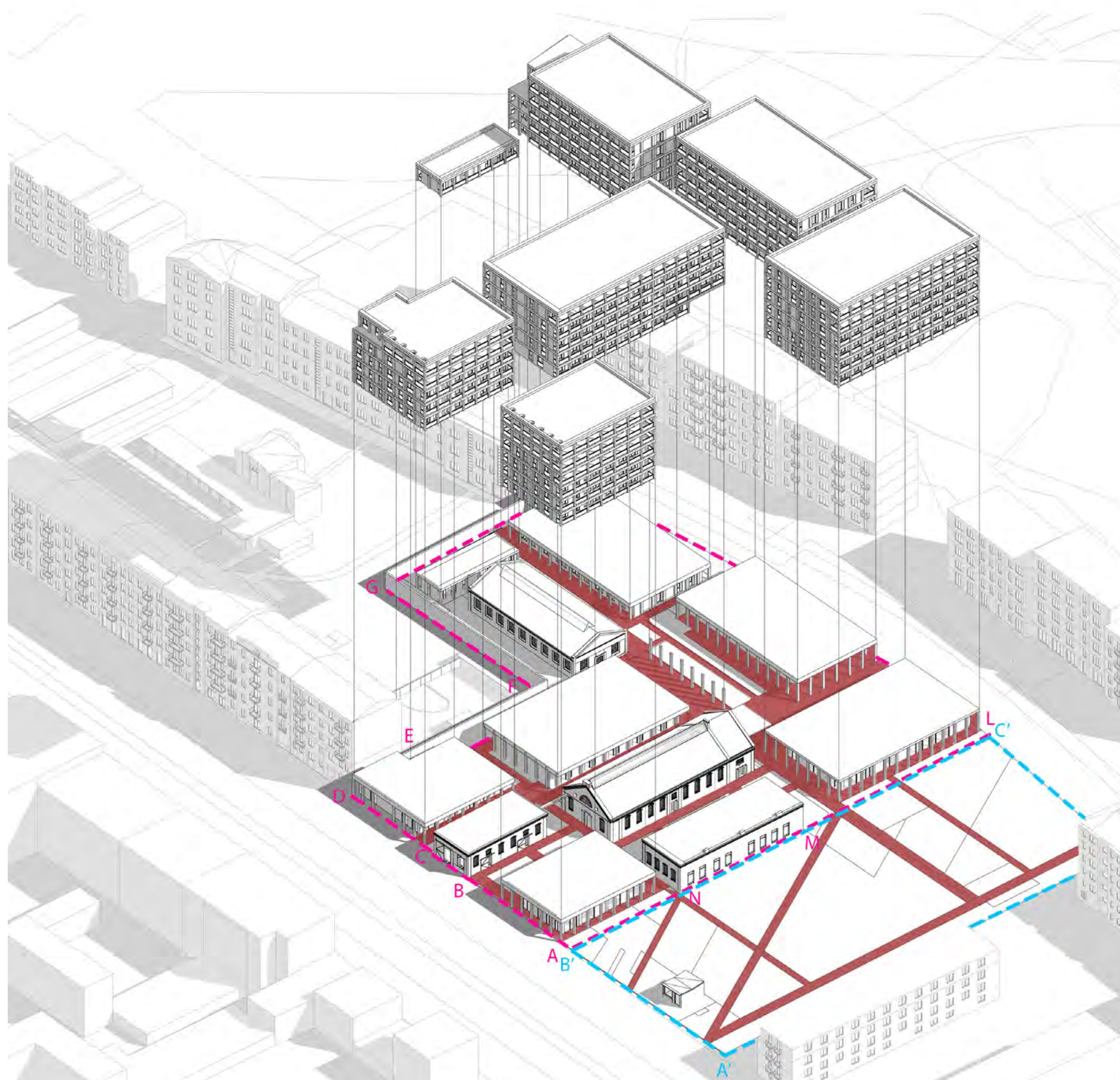


Usługowy parter o zwiększonej
wysokości do wysokości
zabytkowych hal



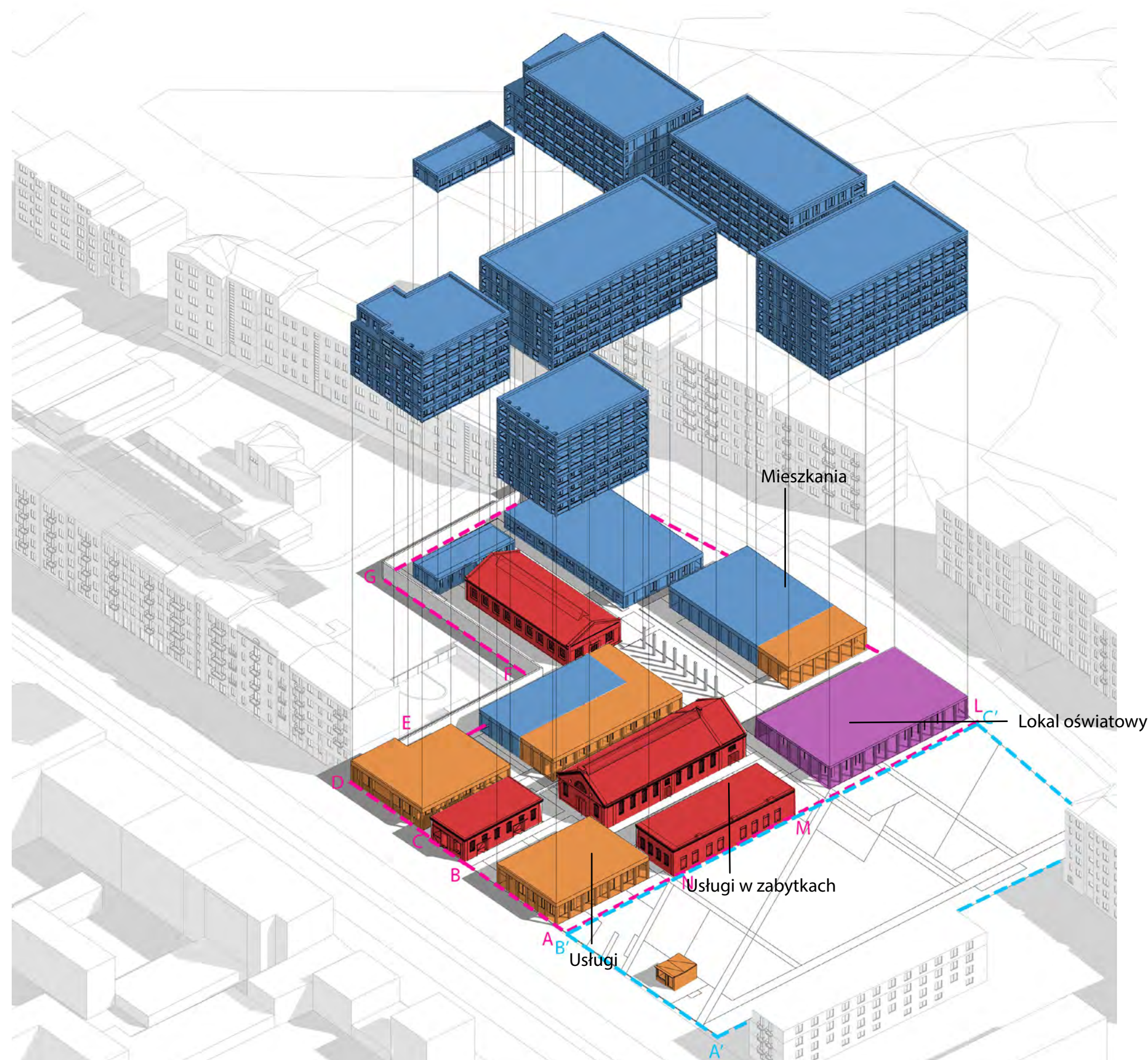


Struktura nowej zabudowy - rozdrobnione budynki

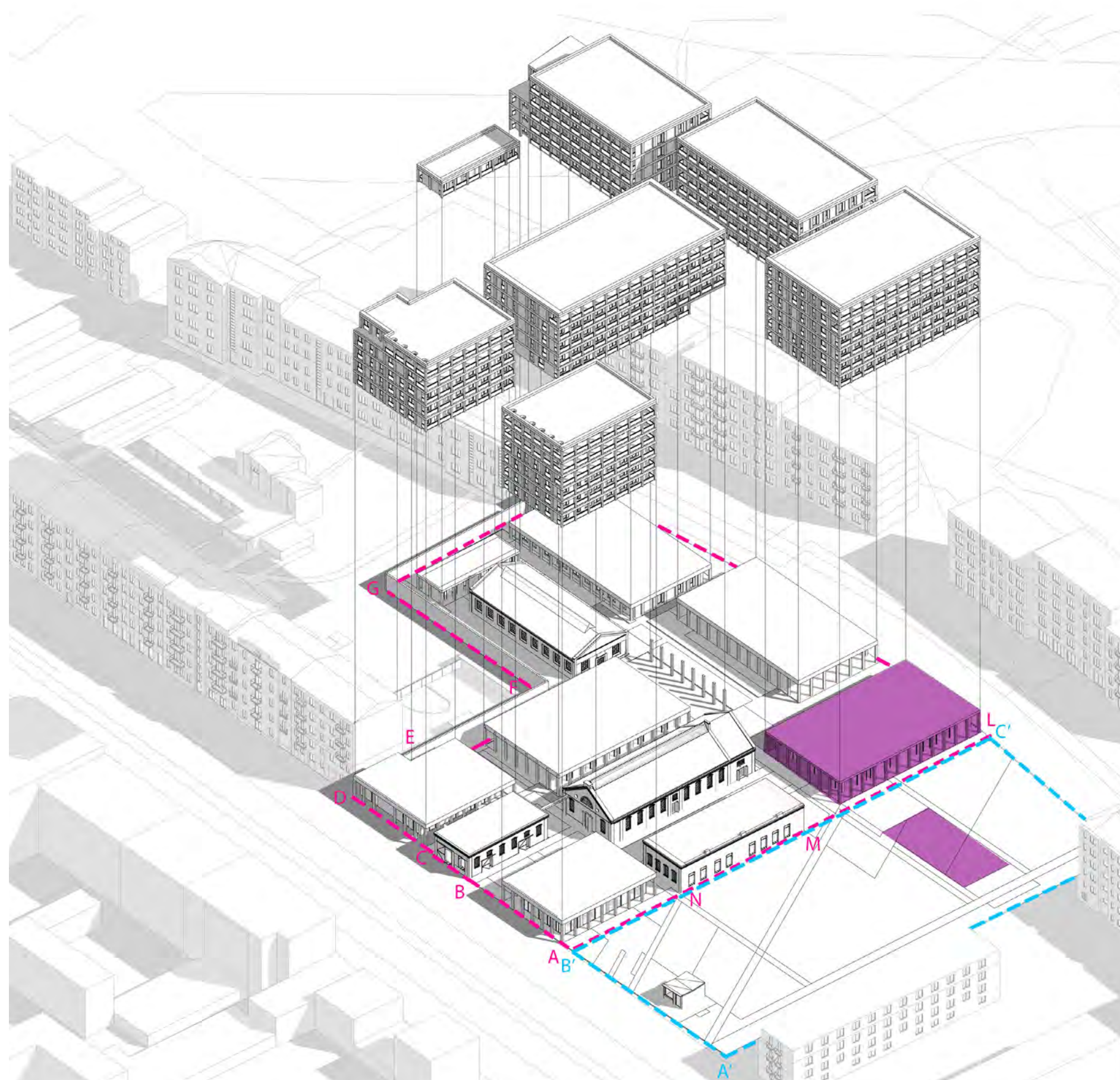


Komunikacja piesza - główne kierunki przejść





Rozmieszczenie funkcji w zespole



Lokal oświatowy z dedykowanym terenem rekreacji

Zapewnienie otwartości inwestycji - zakaz przyszłego grodzenia terenu przez wspólnotę

Wsluchając się w postulaty w ramach dialogu społecznego proponujemy następujące rozwiązanie praktyczne

- Obszar inwestycji stanowić będzie otwarty teren dostępny dla każdego.
- Wyeliminowanie grodzenia terenu inwestycji od terenów sąsiednich poprzez ustanowienie służebności przechodu po zrealizowanych głównych ciągach komunikacyjnych, na rzecz działek miejskich 24 i 25 (skwer)
- Służebności będą służebnościami nieodpłatnymi i będą ujawnione w Księdze Wieczystej
- Wskazanie działki miejskiej, na której ma być realizowana inwestycja towarzysząca (skwer) jako nieruchomości władnącej

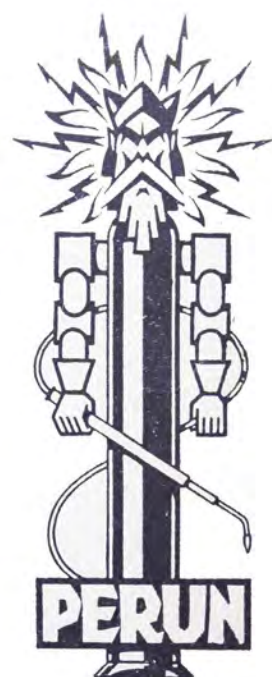
Tym samym Miasto będzie miało roszczenie wprost z Księgi Wieczystej o usunięcie każdej formy zablokowania dostępu do Inwestycji, w tym do obiektów zabytkowych.







ZACHOWANIE IDENTYFIKACJI WIZUALNEJ FABRYKI PERUN



DZIEDZICTWO HISTORYCZNE OBSZARU

ELEMENTY INDUSTRIALNE



Suwnica między budynkami 4 i 5

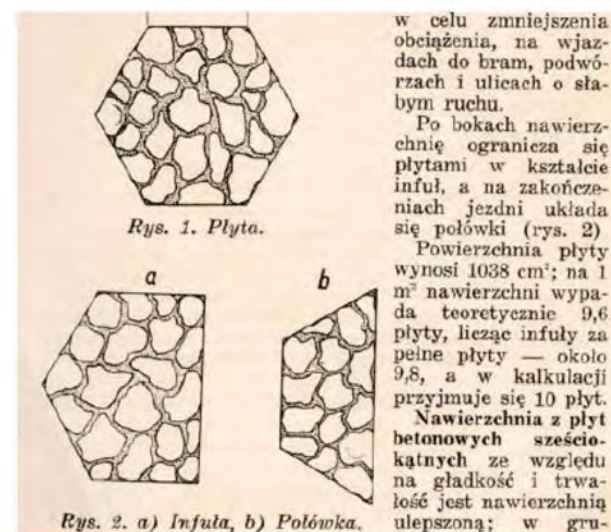
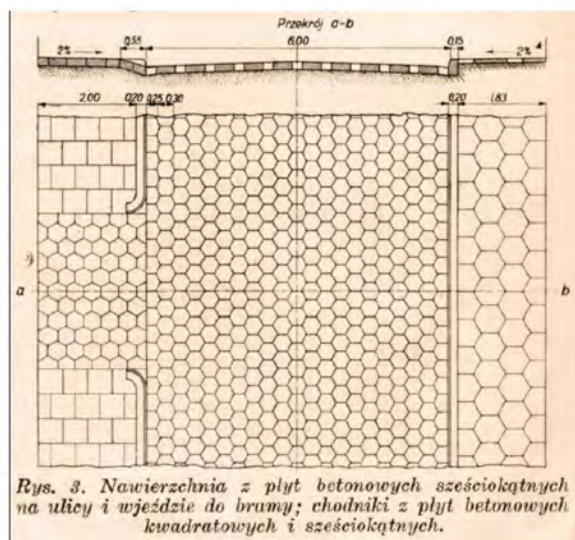


Detale konstrukcji stalowej dachu hal nr 5 i 17



Okna

NAWIERZCHNIA WYKONANA Z TRYLINKI



Rysunki z książki "Nawierzchnia z płyt betonowych sześciokątnych" autorstwa inż. Władysława Trylińskiego, Warszawa 1939 r.



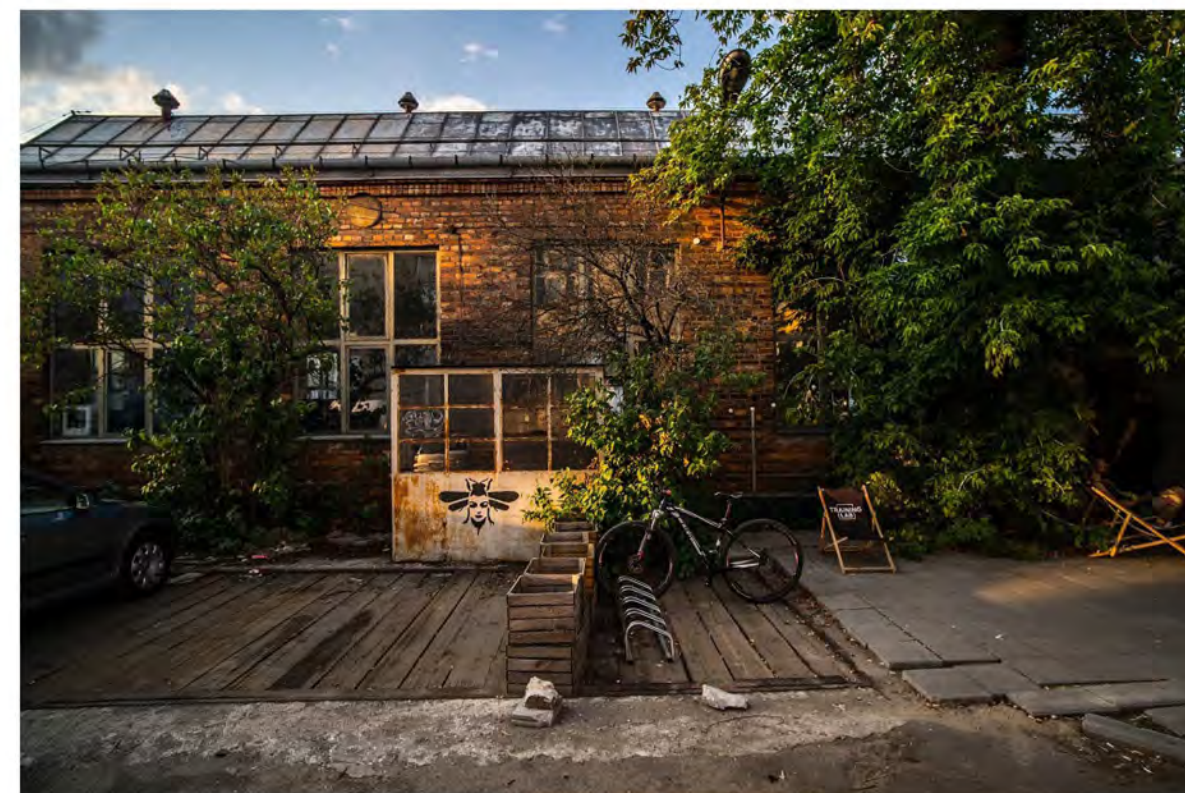
Phyty trylinki znajdujące się na terenie PERUNA zostaną odzyskane i wkomponowane w projektowaną posadzkę.

Fotografie nawierzchni wykonanej z trylinek na terenie dawnych zakładów Perun.



(fot. arch. Jakub Andrzejewski, marzec 2018 r.)

WAGA SAMOCHODOWA



Waga samochodowa o walorach historycznych zachowana na terenie Peruna.
Projekt zakłada jej rewitalizację oraz wyeksponowanie mechanizmu na poziomie posadzki.





Fabryka Aparatów Elektrycznych K. Szpotański i Spółka, ul. Chodakowskiej



Fabryka Państwowej Wytwórni Aparatów Telefonicznych i Telegraficznych, ul. Grochowska 341 (obiekt nieistniejący)



Fabryka Czekolady E.Wedel, ul. Jana Zamoyskiego 24/26



Fabryka Czekolady E. Wedel, ul. Jana Zamoyskiego 24/26



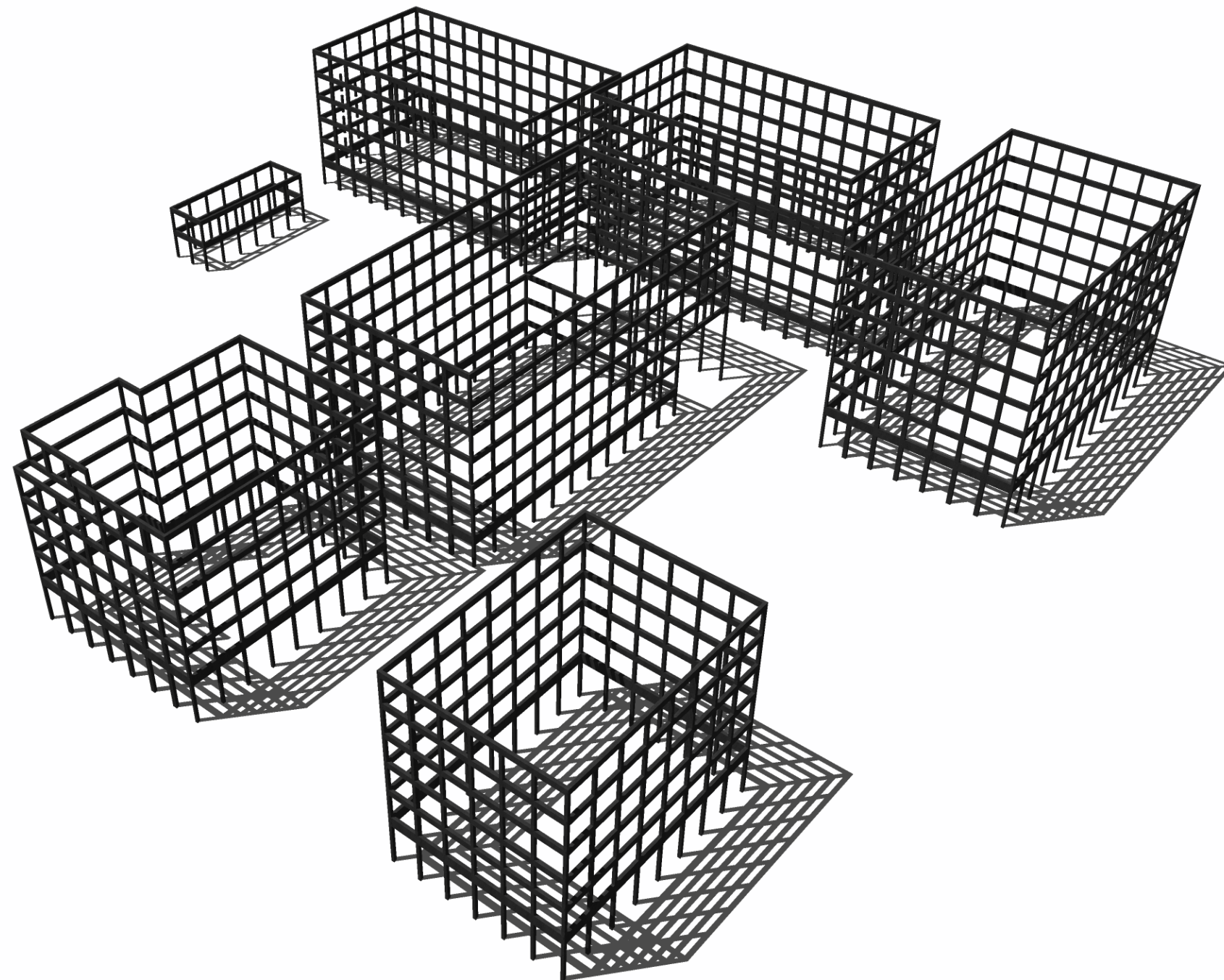
Fabryka PZO, ul. Grochowska



Praga 306, ul. Grochowska 306/308

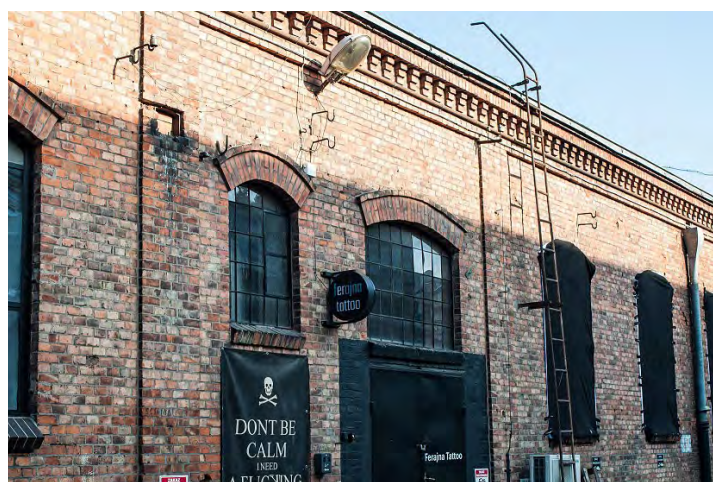


Fabryka PZO, ul. Grochowska





WIDOK Z UL. GROCHOWSKIEJ





KONCEPCJA WWAA - LIPIEC 2022



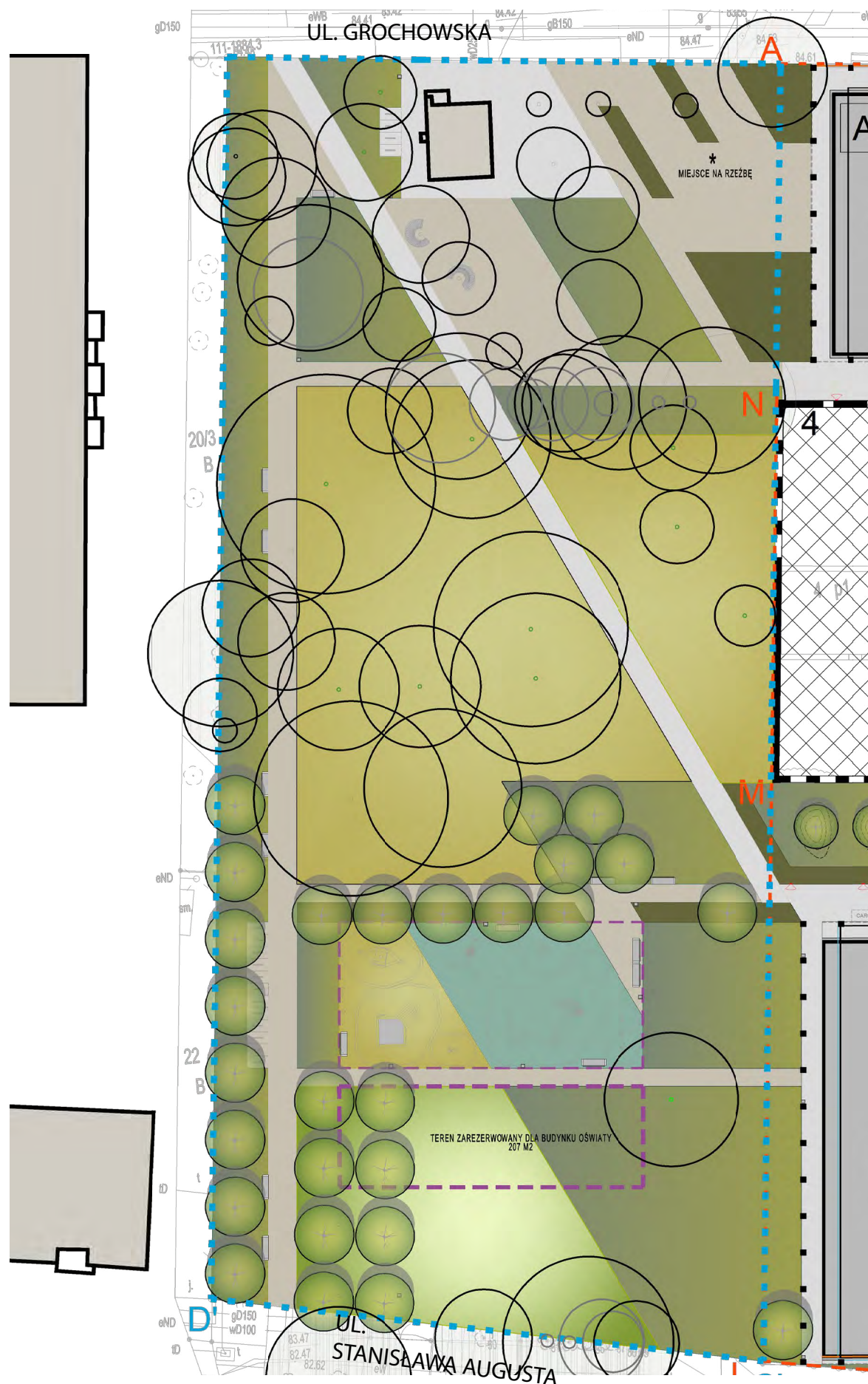
AKTUALNA KONCEPCJA WWAA - GRUDZIEŃ 2022



KONCEPCJA WWAA - LIPIEC 2022



AKTUALNA KONCEPCJA WWAA - GRUDZIEŃ 2022



LEGENDA

GRANICA OPRACOWANIA PARKU

NAWIERZCHNIE

- NAWIERZCHNIA PIESZA Z JASNYCH PŁYT BETONOWYCH WIELKOFORMATOWYCH 30/60 CM
- NAWIERZCHNIA PIESZA ŻWIROWA
- NAWIERZCHNIA PIASKOWA, GRUB. 40 CM, PIASEK ATESTOWANY

DROBNE FORMY ARCHITEKTONICZNE

- ŁAWKA BEZ OPARCIA, MMCITE LAGO
- ŁAWKA Z OParciem, MMCITE LAGO
- ŁAWKA Z OParciem, MMCITE MIELA
- STOJAK NA ROWERY, MMCITE LOTLIMIT
- KOSZ NA ODPADKI, MMCITE NANUK
- PARKOWELEMENy ZABAWOWE NA PLACU ZABAW
- OŚWIEtLENIE LATARNIA DO 3 M WYS

RZEŻBA

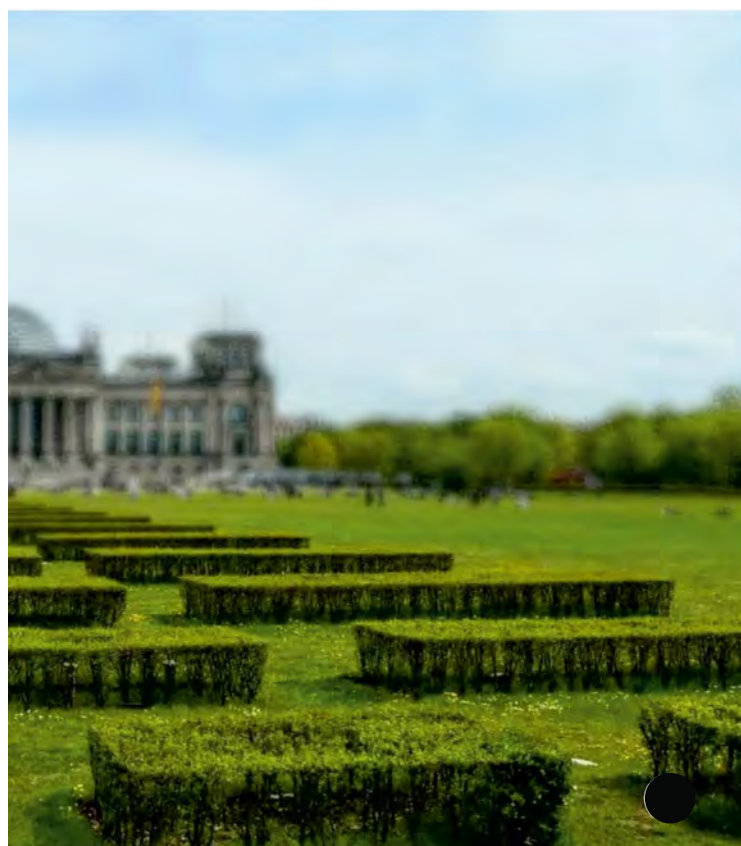
ZIELEŃ

- PROJEKTOWANE DRZEWO LIŚCIASTE

- GRUPY KRZEWÓW, BYLIN, TRAW OZDOBNYCH
- ŁĄKA KWIETNA
- TRAWNIK Z SIEWU MIESZANKA ODPORNA NA WYDEPTYWANIE
- ŻYWOPLÓTY

ELEMENTY ISTNIEJĄCE

- DRZEWO ISTNIEJĄCE
- DRZEWO ISTNIEJĄCE do usunięcia
- DRZEWO ISTNIEJĄCE do przesadzenia

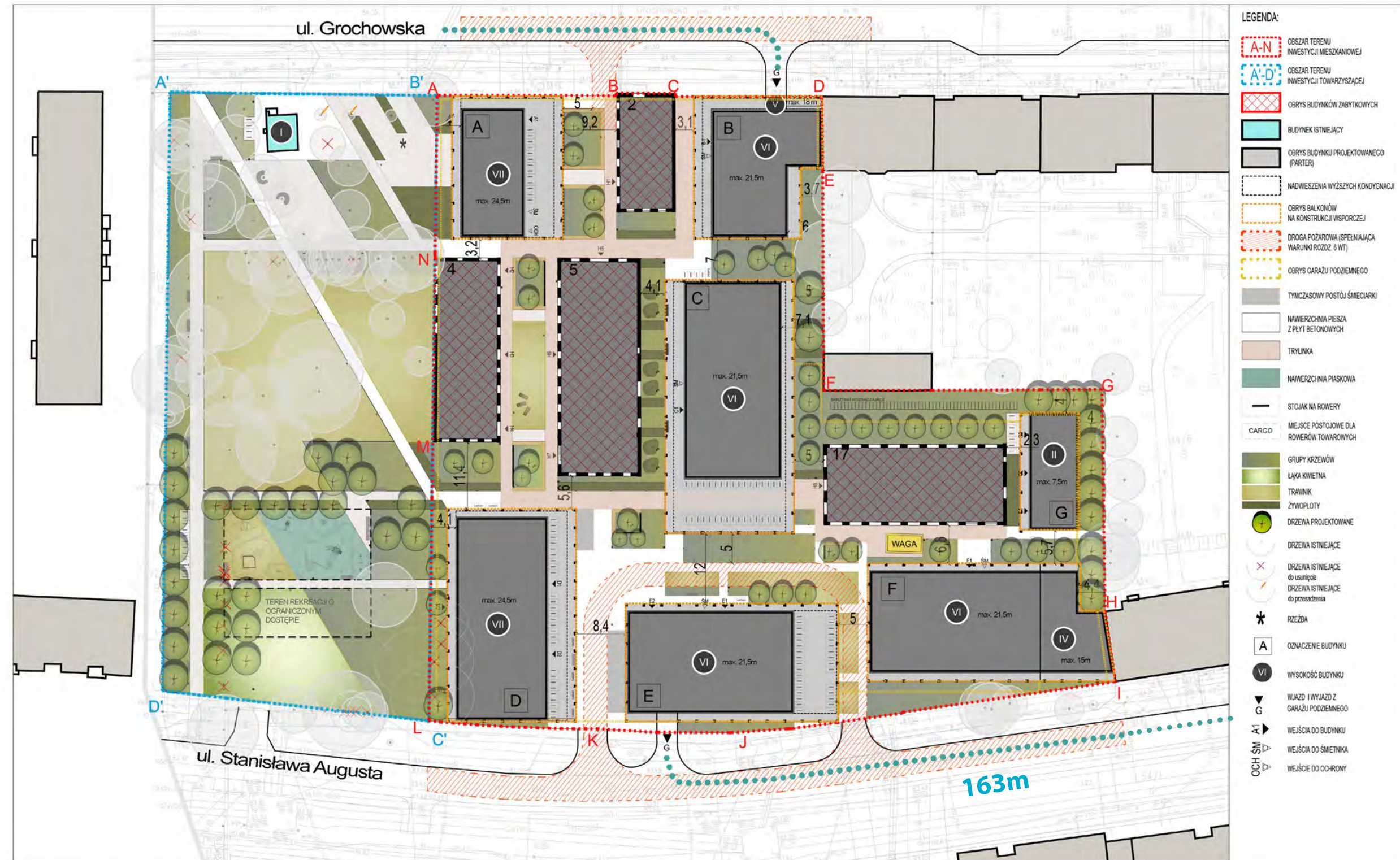


- **PRZYKŁADOWE** REFERENCJE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA SKWERU
- NA SKWERZE NIE WPROWADZAMY NOWEJ ZABUDOWY
- PROJEKT SKWERU PRZEWIDUJE ZIELEŃ URZĄDZONĄ, ŚCIEŻKI ORAZ EWENTUALNY PLAC ZABAW LUB MIEJSCE REKREACJI
- PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO PROJEKTOWANIA PRZEWODZONE ZOSTANĄ **WARSZTATY** Z OKOLICZNYMI MIESZKAŃCAMI, OKREŚLAJĄCE ICH POTRZEBY W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA SKWERU



Na skutek wielu głosów jakie pojawiły się w dialogu o inwestycji Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym zaakceptowało wjazd na teren inwestycji od ul. Grochowskiej.

Brak wjazdu od ul. Stanisława Augusta, spowoduje znaczące odciążenie tej ulicy. Dzięki temu możemy spełnić jeden z głównych postulatów jakie były zgłaszane do nas w trakcie procesu dialogu przez okolicznych mieszkańców, związanego z nadmiernym obciążeniem ulicy Stanisława Augusta.



PERUN - FABRYKA CHARAKTER PRZESTRZENI



1. Charakter wnętr architektonicznych pomiędzy zabytkowymi budynkami.
Źródło: www.pinterest.com
Lokalizacja: Guangzhou, Chiny
2. Murki oporowe spiętrzające substrat i umożliwiające posadzenie drzew lub wysokich krzewów na stropie.
Źródło: www.pinterest.com
3. Piętrowe nasadzenia różnorodnych drzew, krzewów i bylin.
Źródło: www.gillespies.co.uk
Lokalizacja: Londyn, Anglia
4. Ażurowe drzewa tworzące poszczególne plany widokowe.
Źródło: delva.la
Lokalizacja: Haga, Niderlandy
5. Ażurowe drzewa tworzące poszczególne plany widokowe.
Źródło: www.gillespies.co.uk
Lokalizacja: Londyn, Anglia



REFERENCYJNE ZDJĘCIE ZIELENI NA TERENIE PERUNA

Na terenie „Peruna” przeprowadzona została inwentaryzacja przyrodnicza w 2020 r., na podstawie której stwierdzono występowanie następujących gatunków ptaków: jerzyk, szpak, wróbel, kopciuszek, dymówka. Jednocześnie w żadnym budynku nie stwierdzono obecności nietoperzy. Przy okazji nowej inwestycji planowana jest kompensacja przyrodnicza poprzez powieszenie budek lęgowych dla stwierdzonych gatunków ptaków, zgodnie z zaleceniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W odpowiednim okresie poprzedzającym dalsze działania Inwestora przewidziana jest aktualizacja inwentaryzacji przyrodniczej na terenie Peruna, a w następstwie tej inwentaryzacji podjęcie wymaganych formalnych działań administracyjnych oraz wypełnienie wynikających z tego obowiązków. Inwestor Złoży wniosek o wydanie zezwolenia do Regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska na czynności podlegające zakazom w stosunku do dziko występujących lub innych niż dziko występujących gatunków zwierząt objętych ochroną. I zastosuje się do wydanej w związku z tym decyzji.



JERZYK



SZPAK



WRÓBEL



KOPCIUSZEK



DYMÓWKA





WIDOK Z UL. STANISŁAWA AUGUSTA



- Na ulicy Stanisława Augusta pozostaje tylko wyjazd do lewej, zokoło stusześćdziesięciometrowym odcinkiem do ulicy Terespolskiej.
- Planowana jest przebudowa odcinka od ulicy Terespolskiej do końca terenu Peruna i wówczas, zgodnie z planem miejscowym, jezdnia będzie miała szerokość 6 m.
- Obok jezdni powstaną zatoki dla 30 miejsc parkingowych.
- Po ich realizacji powinna ona być w pełni przejezdna.
- Odległość pomiędzy budynkami Rezydencji i Peruna wynosi 27 metrów i ulica będzie zbliżona swoim charakterem np. do ulicy Jagiellońskiej, Inżynierskiej czy Dąbroszczaków.
- Perun znajduje się po połnocnej stronie Rezydencji więc nie może wpływać na nasłonecznienie Rezydencji. Zbadano kształt budynków rezydencji który również nie wpływa na zacienianie projektu Perun.
- Nawierzchnia ulicy Stanisława Augusta będzie asfaltowa, a przez to cichsza od nawierzchni z kostki

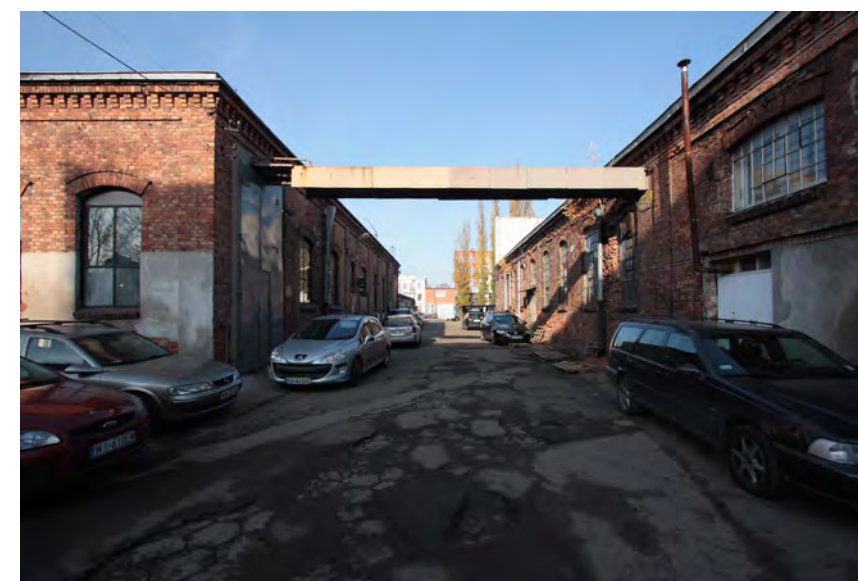
OCHRONA KONSERWATORSKA -WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW-„PERUN” - A 1472

Ochroną objęty zespół budowlany dawnej Warszawskiej Fabryki Sprzętu Spawalniczego „Perun” przy ulicy Grochowskiej 300/305 w Warszawie składający się z czterech hal o nr 2, 4, 5 i 17 wraz z terenem posesji.



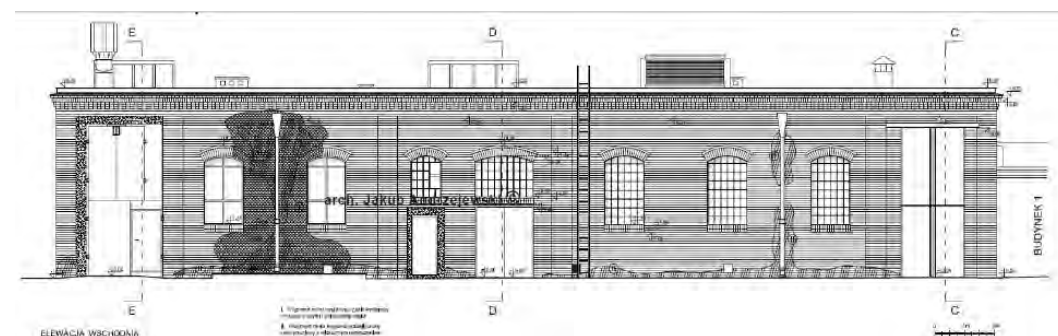
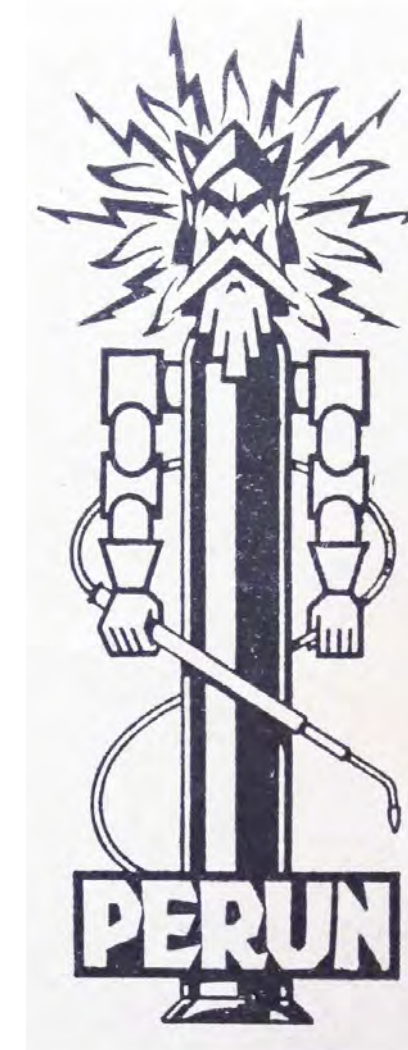
GŁÓWNE CELE INWESTORA W ZAKRERSIE OPIEKI NAD ZABYTEKAMI

- obowiązek dbania przez właściciela o hale zabytkowe, konieczność wykonania remontów, odpowiedzialność wynikająca z przepisów prawa,
- rewaloryzacja hal zabytkowych w granicach posesji, mająca na celu przywrócenie wartości zabytku, w szczególności walorów użytkowych oraz wyeksponowanie wartości obiektów,
- działania konserwatorskie adaptacyjne w celu przystosowania hal zabytkowych do pełnienia nowej funkcji przy spełnieniu potrzeb współczesnych użytkowników, w sposób nie naruszający najważniejszych wartości zabytku,
- oznaczenie terenu nieruchomości w postaci neonu według oryginalnego wzoru będącego nośnikiem wartości w zakresie dziedzictwa materialnego i niematerialnego,
- ścieżka edukacyjno historyczna, pomiędzy ul Grochowską a ul Stanisława Augusta, wykonana z historycznej trylinki występującej na terenie nieruchomości, mająca za cel swobodne obcowanie z zabytkowymi halami, skierowane na doświadczenie poznawcze w zakresie dziedzictwa przemysłowego



DZIAŁANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW „PERUN” m.in.:

- | | |
|------------------|---|
| 2018 r. | • dokumentacja stanu zachowania walorów zabytkowych hal znajdujących się w GEZ (obecnie także rejestr zabytków), |
| 2020 r i 2021 r. | <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie kart ewidencyjnych zabytku nieruchomego - hale nr 2,4, 5 i 17, • opracowanie historii założenia, dokumentacji historycznej oraz inwentaryzacji i waloryzacja stanu istniejącego hal zabytkowych, • opracowanie w zakresie historycznego liternictwa wykorzystywanego w przeszłości przez „Perun”, • kompleksowa inwentaryzacja hal zabytkowych, • wykonanie programu badań konserwatorskich i architektonicznych wraz z wnioskami i zaleceniami konserwatorskimi, |
| 2022 r. | • kwerenda, analiza, założenie zbioru i cyfryzacja 56 archiwalnych map dawnej Warszawskiej Fabryki Sprzętu Spawalniczego PERUN, |
| 2018 r. nadal | • pełna i długofalowa współpraca z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pozyskiwanie zaleceń konserwatorskich, |



UPAMIĘTNIE NIE BYŁEGO CMENTARZA STAROWIERCÓW – UL. Grochowska 307 w Warszawie

1831 r. – 1961 r

- cmentarz staroobrzędowców, powstał w trakcie powstania listopadowego,

1961 r.

- podjęcie decyzji o zamknięciu i likwidacji cmentarza, charakterystyczne nagrobki przeniesiono na Prawosławny Cmentarz Wolski,

2020 r.

- wykonanie opracowania w zakresie historii założenia, dokumentacja historyczna i stan obecny

PROPONOWANE:

- rewitalizacja terenu,
- większe otwarcie funkcjonalne dla mieszkańców z poszanowaniem pamięci miejsca poprzez prawidłowy dobór zieleni, małej architektury, nośników informacji o historii miejsca,
- powyższe działania będą uzgadniane z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



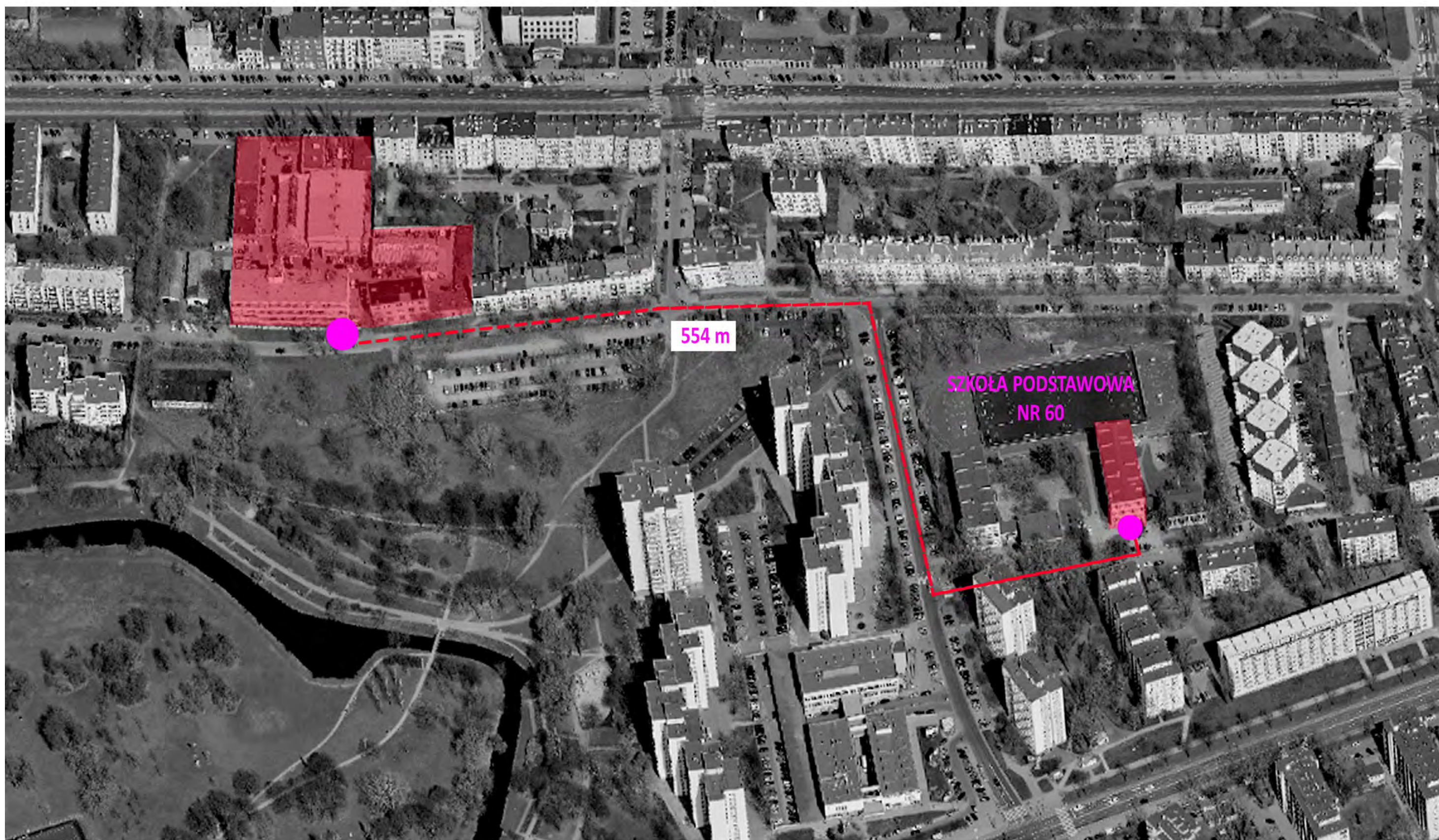
ZAGADNIENIA KONSERWATORSKIE



FRAGMENT MAPY ZASADNICZEJ
Z OZNACZONYM OBRYSEM MURU CMENTARZA
(Z PLANU LINDLEYA)



WIDOK Z UL. STANISŁAWA AUGUSTA W KIERUNKU SKWERU



ul. Zbaraska 3

ODLEGŁOŚĆ DO REJONOWEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 60, ZGODNIE Z OBWODEM DLA INWESTYCJI

11 sierpnia
2022 r.

Utworzenie PLATFORMY WSPARCIA NAJEMCÓW PERUNA na stronie dialogu o inwestycji www.fabrykaperun.pl, gdzie na bieżąco ukazywały się informacje o całym procesie.

18 sierpnia
2022 r.

rozesłanie informacji do najemców o utworzeniu Platformy i zaproszenie na spotkanie informacyjne przed spotkaniem w Urzędzie. Mailing + akcja plakatowa na Perunie.

23 sierpnia
2022 r.

spotkanie na terenie Peruna - zebrane zostały potrzeby i postulaty najemców oraz stworzona została lista zainteresowanych do dalszych rozmów, którą przekazaliśmy do Urzędu Dzielnicy Praga-Południe.

8 września
2022 r.

spotkanie w Urzędzie Dzielnicy Praga-Południe - Urząd przedstawił możliwości i procedury związane z procesem pozyskania lokali z zasobów Dzielnicy. W drugiej części spotkania prowadzone były indywidualne rozmowy najemców z Urzędem oraz zostały omówione przykładowe dostępne lokalizacje. W trakcie spotkania ustalony został również system komunikacji najemców z konkretnym urzędnikiem. Dodatkowo po spotkaniu do wszystkich najemców Peruna została wysłana informacja podsumowująca.

17 listopada
2022 r.

rozesłana została informacja o spotkaniu z ZGN w Dzielnicy Praga-Północ do wszystkich najemców Peruna. Oprócz mailingu na terenie Peruna zostały rozwieszone plakaty z informacją o spotkaniu.

23 listopada
2022 r.

spotkanie w ZGN w Dzielnicy Praga-Północ, na którym zostały przedstawione procedury umożliwiające pozyskanie lokali z zasobów Dzielnicy. W drugiej części spotkania przekazana została lista aktualnie dostępnych lokali oraz prowadzone były już indywidualne rozmowy najemców z Urzędem o konkretnych lokalach i potrzebach. W trakcie spotkania ustalony został również system komunikacji najemców z wyznaczonym urzędnikiem. Dodatkowo po spotkaniu do najemców Peruna została wysłana informacja podsumowująca.

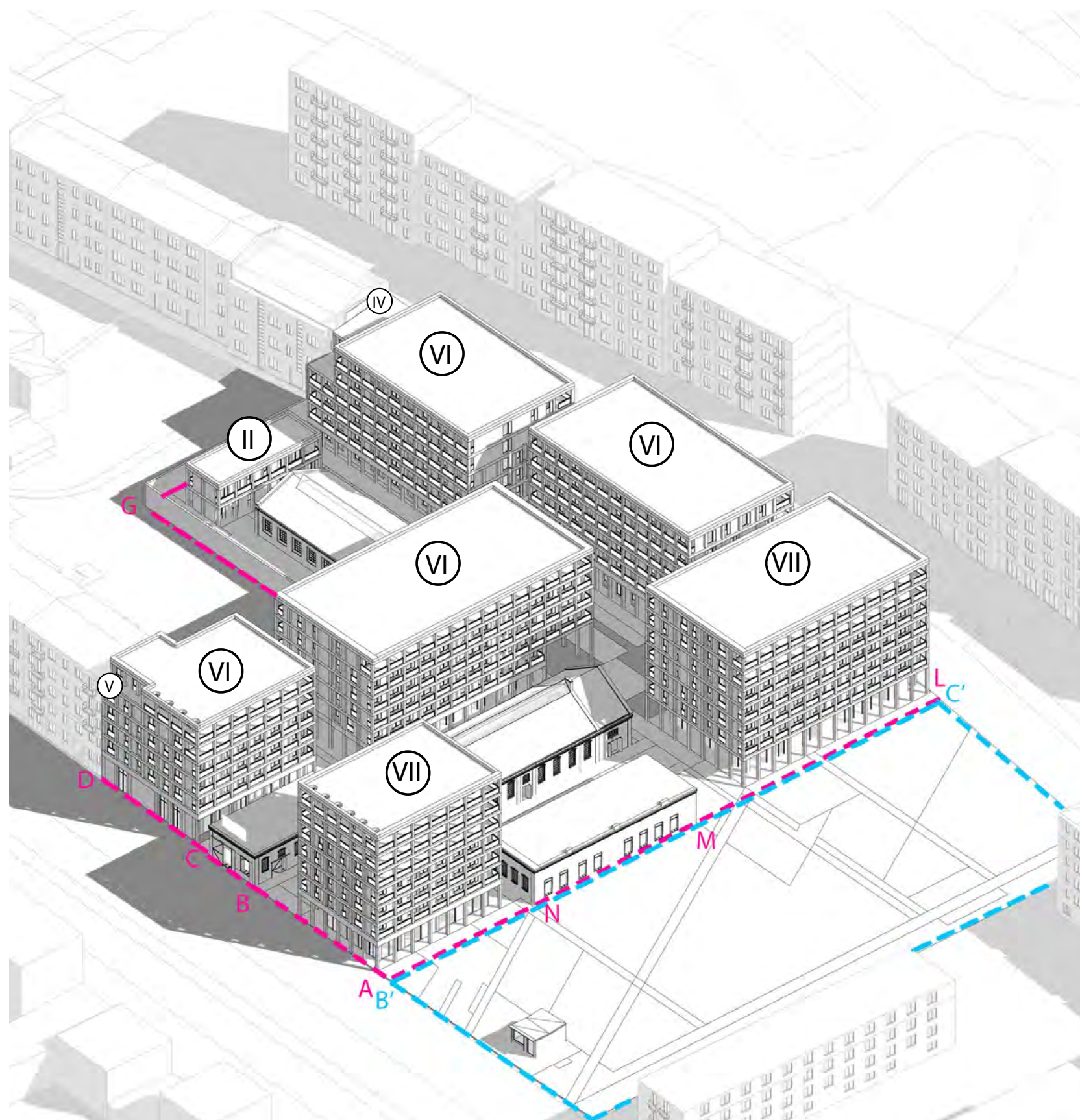
31 grudnia
2022 r.

zakończył się proces wynajmu lokali na terenie Peruna. Wielu najemców znalazło już nowe miejsce na Pradze, w których będą kontynuowali swoją działalność m.in. Training Lab, który się przeniósł do nieodległego WTS Orzeł na ul. Podskarbińskiej 14, czy klub Dragon's Den Fight Club, który na ul. Wspólnej Drogi przygotowuje nowe miejsce. Obie Dzielnice Praga-Południe i Praga-Północ ogłosiły dedykowane przetargi dla artystów i rzemieślników po preferencyjnych cenach. Części firm i pracowni artystycznych udało się pozyskać lokale z zasobów ZGN w Dzielnicy Praga-Północ, inne dopiero przygotowują się do konkursów zarówno w Dzielnicy Praga-Południe jak i Praga-Północ.



Szacunkowe parametry inwestycji:

• Powierzchnia całkowita nadziemna bez loggi, balkonów i tarasów	-	23 190 m ²
• Powierzchnia całkowita nadziemna z loggiami, balkonami i tarasami	-	27 108 m ²
• Powierzchnia całkowita podziemna	-	8 950 m ²
• intensywność zabudowy bez loggi, balkonów i tarasów	-	2,4
• intensywność zabudowy z loggiami, balkonami i tarasami	-	2,8
• Powierzchnia użytkowa inwestycji w tym:	-	15 544 m ²
• Powierzchnia użytkowa mieszkań	-	13 578 m ²
• Powierzchnia użytkowa usług	-	735 m ²
• Powierzchnia użytkowa usług w zabytkowych halach	-	1 233 m ²
• Powierzchnia biologicznie czynna w tym:	-	2 440 m ² / 25%
• Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie	-	600 m ² / 6%
• Powierzchnia biologicznie czynna na stropie	-	1 840 m ² / 19%
• Liczba mieszkań	-	266
• Liczba mieszkańców	-	485
• Liczba usług	-	14
• Liczba miejsc parkingowych	-	268
• Liczba drzew nasadzonych kompensacyjnie	-	54
• Powierzchnia skweru	-	4 749 m ²



W ramach wniosku o ULIM parametry inwestycji prezentowane będą w wymaganej formie dla maksimum i minimum poszczególnych wartości.



Zgodnie z artykułem 7 ust. 7 pkt. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (ze zm.) we wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej należy wskazać przedział parametrów inwestycji dla zakresu minimum i maksimum. Przedstawiona koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zakłada powstanie inwestycji o parametrach będących w przedziale wskazanym we wniosku. Parametry koncepcji to najbardziej aktualna wersja, którą prezentujemy i zamierzamy realizować.

	Aktualnie w projekcie	Wartości min	Wartości max
powierzchnia użytkowa razem, w tym:	15 544	14 500	17 300
powierzchnia użytkowa mieszkań	13 576	13 000	14 500
powierzchnia użytkowa usług (bud. projektowane)	735	500	1 000
powierzchnia użytkowa usług (hale)	1 233	1 000	1 800
liczba mieszkań	266	250	285
liczba miejsc postojowych	268	200	327
intensywność zabudowy	2,8	2,6	2,9
intensywność zabudowy (bez balkonów i loggi)	2,4	2,2	2,6

Nakłady finansowe Inwestora na cele publiczne

Planowane dodatkowe nakłady na infrastrukturę publiczną wyniosą **ok. 9.0 mln zł**, na co składają się co najmniej:

1. Przyszła inwestycja drogowa o orientacyjnej wartości 2.360.975 zł (a)
2. Darowizna lokalu oświatowego o orientacyjnej wartości 3.851.697 zł (b)
3. Adaptacja skweru wraz z ogólnodostępnym placem zabaw i terenem przynależnym do lokalu oświatowego o szacunkowej wartości 2.5 mln zł

Ponadto realizacja inwestycji mieszkaniowej związana jest z kompleksowym remontem czterech hal zabytkowych. Budżet tego zadania znacznie przekroczy wydatki ujęte w pkt. 1 - 3 powyżej.

Projekt Perun charakteryzuje się bardzo wysokim poziomem wydatków Inwestora na cele publiczne w relacji do wielkości przedsięwzięcia.

(a) Kalkulacja na podstawie zarządzenia nr 1715/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 19 października 2021 roku

(b) Kalkulacja na podstawie kosztu odtworzenia jednego mkw powierzchni użytkowej budynku w kwocie 8.556,65 zł, określonego w obwieszczeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 września 2022 r. oraz szacunkowej powierzchni lokalu 383 mkw





WIDOK Z UL. GROCHOWSKIEJ