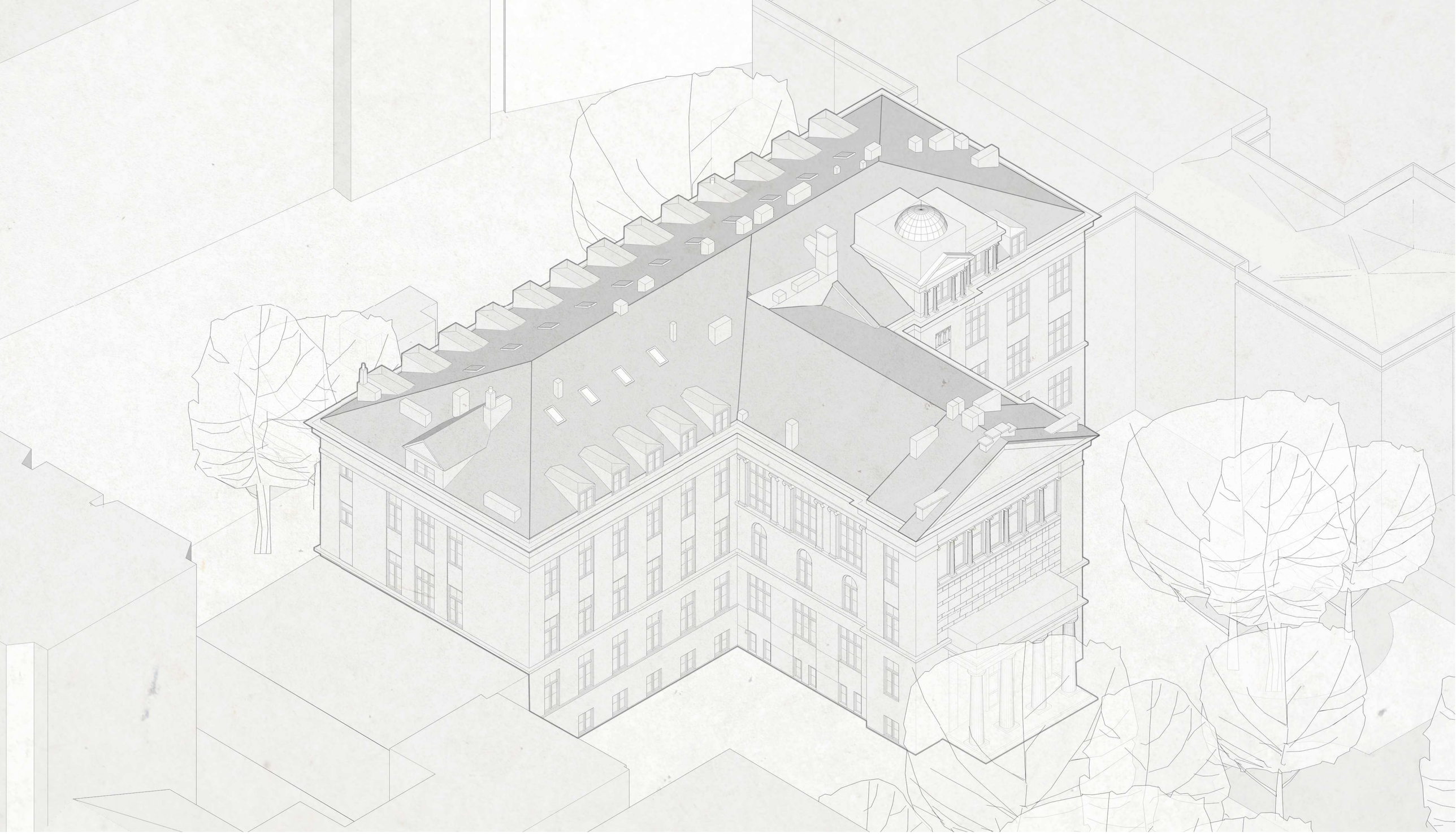


WYTYCZNE FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE

Warszawa, ul. Hoża 69

Uniwersytet Warszawski

22.05.2024

22 ARCHITEKCI

UNIWERSYTET WARSZAWSKI

Informacje ogólne

Adres:

Uniwersytet Warszawski
ul. Krakowskie Przedmieście 26/28
00-927 Warszawa

Działka opracowywana:

Hoża 69, Śródmieście, Warszawa.
dz. nr ew. geod. 4, obręb 5-05-03/

Nazwa inwestycji:

Przebudowa Budynku Naukowo-Dydaktycznego Przy Ul. Hożej 69 W Warszawie

Historia

Historia Uniwersytetu w Warszawie jest nierozerwalnie związana z historią samej Warszawy i Polski. Powstał on w okresie napoleońskim, kiedy to utworzono Szkołę Prawa i Szkołę Lekarską, które później stały się podstawą dla wydziałów Uniwersytetu. Założony w 1816 roku, Uniwersytet szybko się rozwijał, oferując edukację na różnych kierunkach.

Po klęsce powstania listopadowego, uczelnia została zamknięta, ale w 1857 roku otwarto Akademię Medyko-Chirurgiczną, która później rozwinęła się w Szkołę Główną. Po kolejnych zamknięciach i zmianach, Uniwersytet odrodził się w 1915 roku, oferując naukę również kobietom.

Okres II wojny światowej był trudny dla uczelni, która została zamknięta przez hitlerowców, ale powstał uniwersytet podziemny. Po wojnie Uniwersytet wznowił działalność, choć był poddany stalinizacji, a później krytyce i represjom w okresie wydarzeń marcowych.

Obecnie Uniwersytet Warszawski jest dużą uczelnią z różnorodną społecznością studencką, w tym wieloma studentami zagranicznymi. Oferuje szeroki wybór kierunków studiów licencjackich i magisterskich, przyciągając studentów z różnych krajów, głównie Ukrainy, Białorusi, Chin, Hiszpanii i innych.

UW i liczby

Uniwersytet Warszawski, założony w 1816 roku jako Królewski Uniwersytet Warszawski, obecnie ma 207 lat. Jest to największa, najlepsza i jedna z najstarszych szkół wyższych w Polsce, a także najdłużej działająca uczelnia w stolicy. W momencie powstania składał się z pięciu wydziałów, a pierwsza grupa studentów rozpoczęła naukę dwa lata później, będąc w liczbie około 800 osób. Obecnie na Uniwersytecie Warszawskim studiuje 36,3 tys. osób na kierunkach licencjackich i magisterskich, z czego 28,4 tys. to studenci stacjonarni.

Jeśli chodzi o studia doktoranckie, kształci się na nich 1,9 tys. osób, z czego 243 osoby to cudzoziemcy. Uniwersytet oferuje również studia podyplomowe dla 2,5 tys. uczestników, a zatrudnia 7,8 tys. pracowników, w tym 4 tys. nauczycieli akademickich. Odsetek obcokrajowców na uczelni stale rośnie, osiągając 6,9% ogólnej liczby studentów w 2022 roku i 12,8% doktorantów.

Od momentu powstania uniwersytetu kierowało nim 45 rektorów, a obecnym rektorem jest prof. Alojzy Z. Nowak, ekonomista.

Organizacja

- Kampus Centralny i Powiśle (Zgrupowanie Centrum) – Historycznie najstarszy, pierwsze obiekty powstały w 1816 roku. Obejmuje obszar od Krakowskiego Przedmieścia do Wisły. Mieści się w nim siedziba uniwersyteckich władz oraz większość wydziałów humanistycznych i społecznych. Obecnie kampus Centralny zajmuje 54 000m^2, a kampus Powiśle 70 000m^2 powierzchni budynków.

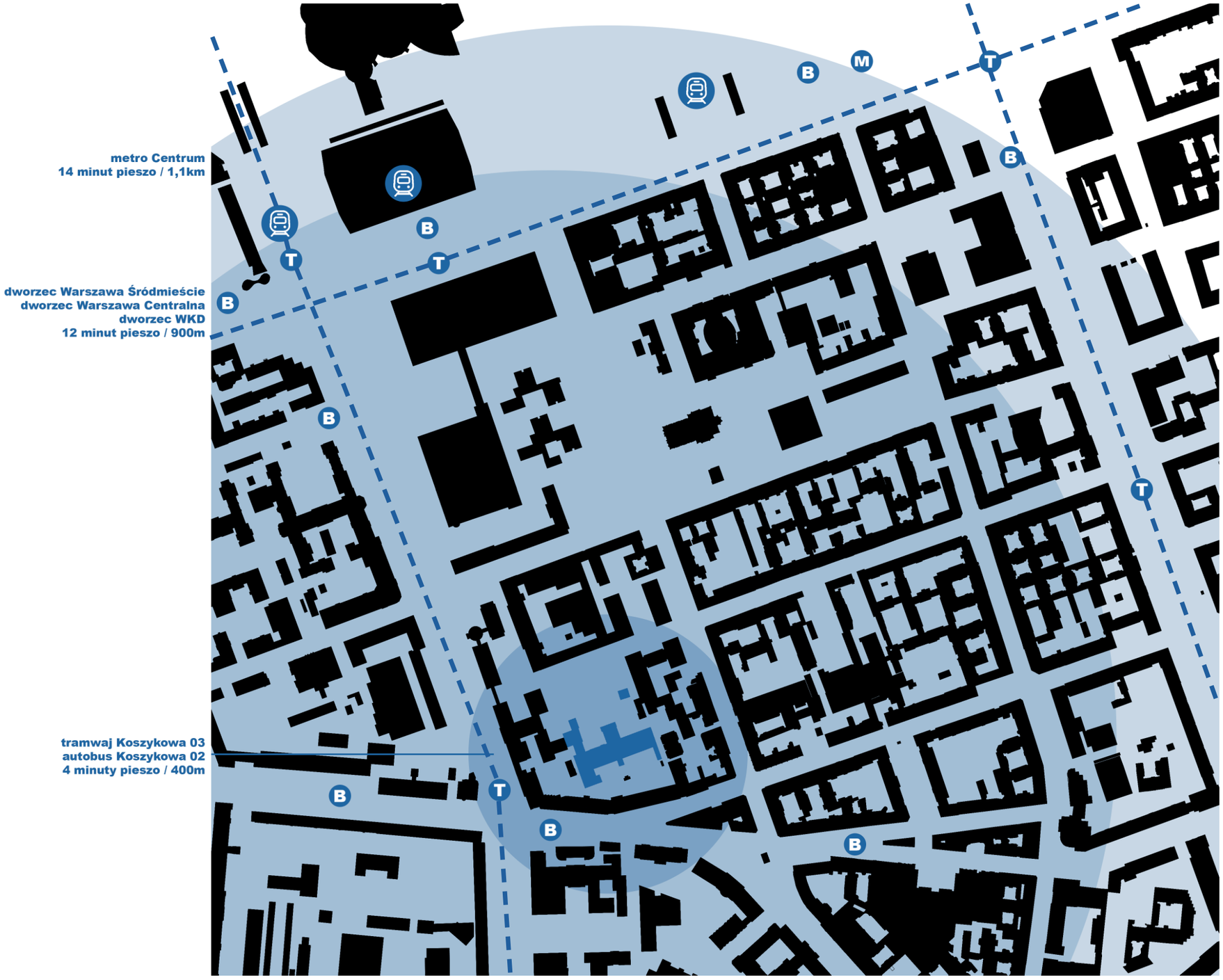
- Kampus Ochota – pierwsze budynki wzniesione w latach 20 XX w., powierzchniowo największy, zajmuje – 13 ha. Znajduje się w kwartale ulic: Żwirki i Wigury, Wawelskiej, Grójeckiej, oraz Banacha. Znajdują się na nim jednostki zajmujące się naukami ścisłymi i przyrodniczymi.

- Kampus Służewiec – w latach 70-tych teren Służewca przeznaczony został pod rozwój zespołu akademickiego UW. Na terenie kampusu zlokalizowane są wielkogabarytowe obiekty naukowe, administracyjne, akademiki, edukacyjne m.in. Wydział Zarządzania. Na terenie otaczajacym go powstanie w przyszłości osiedle akademickie.



Rys. Rozmieszczenie kampusów na mapie Warszawy.
Źródło: Schwarzplan.eu, opracowanie własne.

Połączenie komunikacyjne



Rys. Połączenie komunikacyjne budynku.
Źródło: Geoportal, Cadmapper, opracowanie własne.

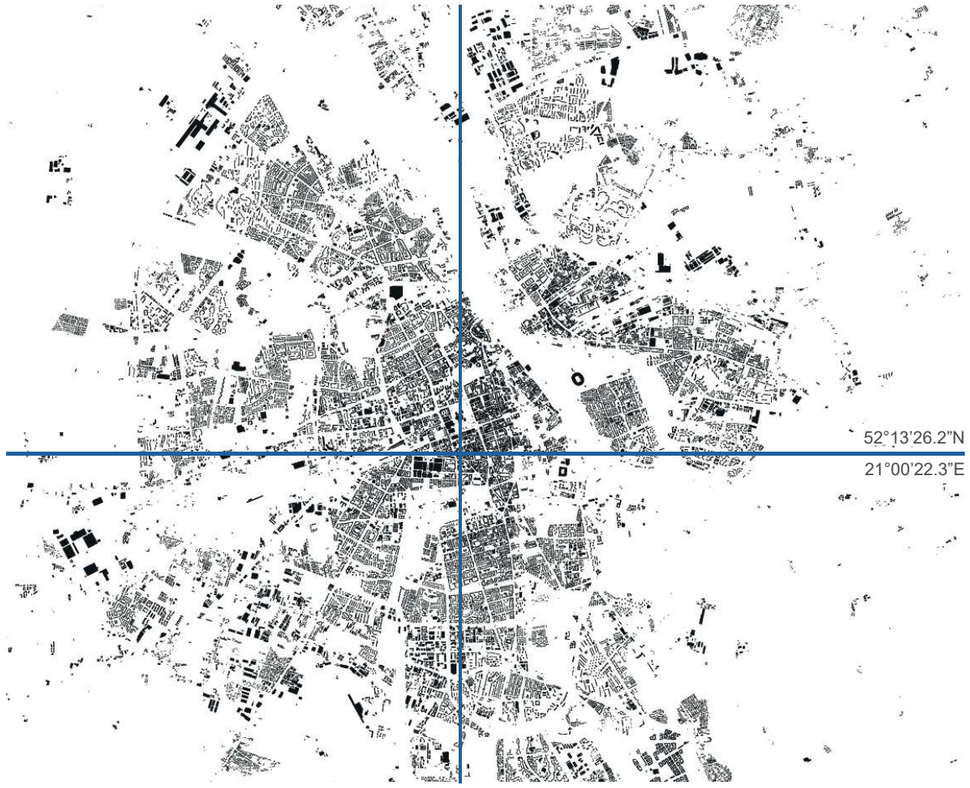
Kontekst miejsca

Kontekst miejski - Śródmieście

Zespół przy ulicy Hożej 69 jest częścią Śródmieścia Południowego, przy granicy tej dzielnicy z Ochotą. Jest to obszar gęsto zabudowany, z przeważająca zabudową pierzejową, tworzącą zwarte kwartały.
W tej części Warszawy zachowało się wiele przedwojnennych budynków, pochodzących głównie z XIX i XX wieku. W większości są to kamienice wraz z oficynami, ale także budynki użyteczności publicznej oraz dawne fabryki.
Ta część miasta obecnie przechodzi obecnie duże zmiany, w wyniku których powstają w tej okolicy nowe lokale gastronomiczne oraz usługowe. Obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dużych obiektów komunikacyjnych takich jak Warszawa Centralna i dworzec WKD Śródmieście. W odległości 200 m od budynku jest zlokalizowany także przystanek tramwajowy, a w odległości 300 m autobusowy. Najbliższa stacja metra to Centrum - 1 km lub Politechnika - 1,1 km.

Kontekst uniwersytecki

Budynek dawnego Instytutu Fizyki jest usytuowany 2,7 km od Głównego Kampusu Uniwersytetu Warszawskiego oraz 2,8 km od kampusu na Ochocie. Znajduje się w obszarze miasta, który jest bogaty w instytucje szkolnictwa wyższego, szczególnie blisko Politechniki Warszawskiej. W otoczeniu budynku znajduje się wiele placówek dydaktycznych, laboratoriów oraz mieszkań przeznaczonych dla pracowników PW.
W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki zaprojektowane przez wybitnych architektów reprezentujących późny historyzm i wczesny modernizm. Należą do nich m.in. Romuald Gutt, Bohdan Pniewski, Rudolf Świerczyński, Czesław Przybylski oraz Bronisław Brochwicz-Rogoyski.



Rys. Usytuowanie budynku na mapie Warszawy.
Źródło: Schwarzplan.eu, opracowanie własne.



Rys. Budynek w najbliższym otoczeniu.
Źródło: Cadmapper, opracowanie własne.

Otoczenie

Historia miejsca

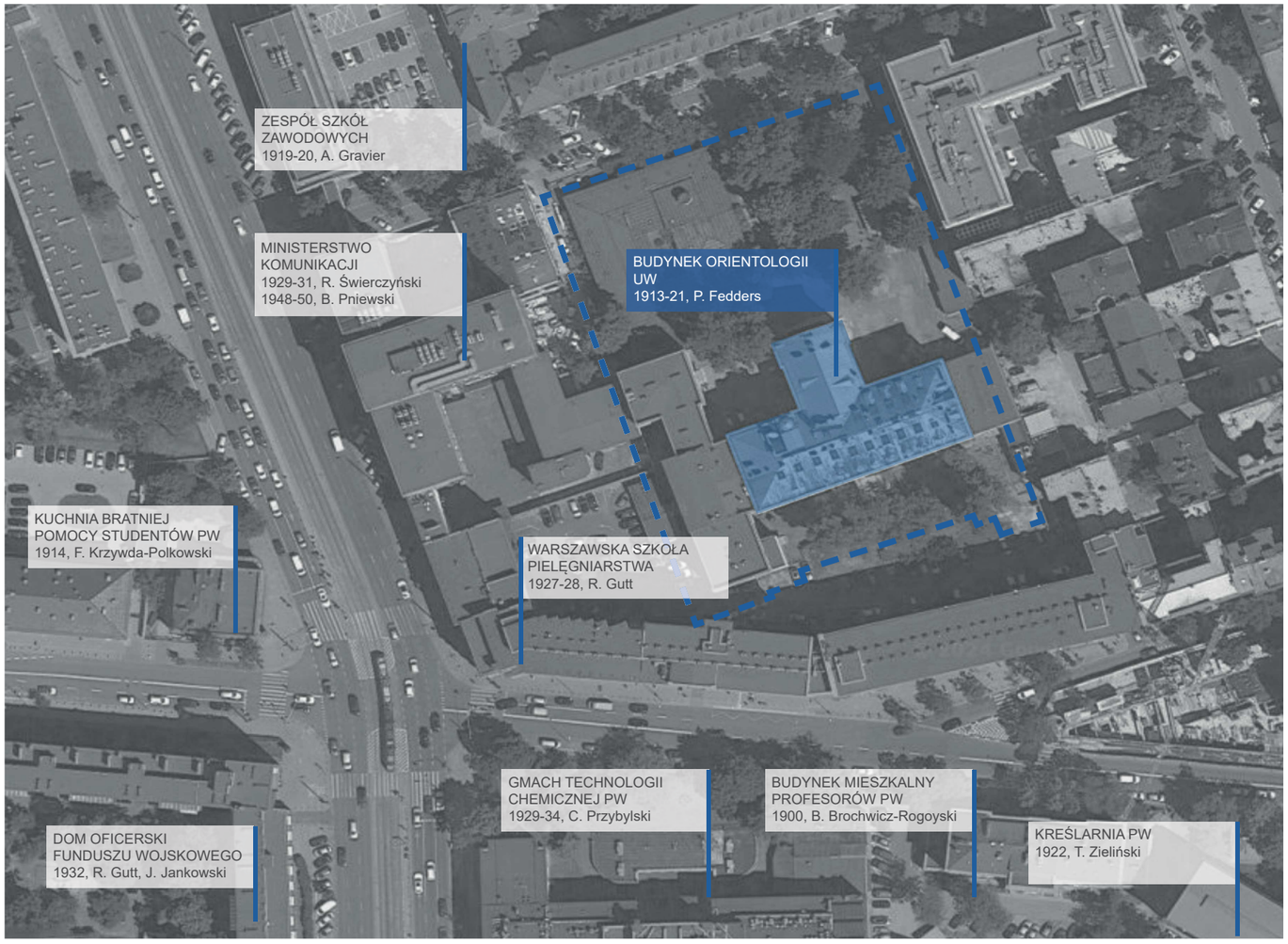
Stałe osadnictwo pojawiło się na tym terenie stosunkowo późno. W 1770 roku obszar opracowania znalazł się w granicach Okopów Lubomirskiego, niedaleko Rogatek Jerozolimskich.

W 1870 na terenie zespołu szkół przy ulicy Hożej powstał Ogród Pomologiczny, który obejmował również część omawianego obszaru. Początkowo, miał obejmował około 10 hektarów i rozciągał się do ulicy Hożej. Po przebiciu ulicy Wspólnej, powierzchnię ogrodu zmniejszono do 4 hektarów.

Założenie to służyło jako miejsce badawcze i aklimatyzacyjne dla drzew i krzewów owocowych, a także miało na celu propagowanie najwartościowszych odmian. Estetycznie przypominało wiejski sad. Ostatnie fragmenty Ogrodu zlikwidowano po II Wojnie Światowej, ponieważ został zniszczony całkowicie w 1944 roku.

Pod koniec XIX wieku od wschodu teren otaczał silnie zagęszczony obszar mieszkalny z kamienicami czynszowymi. Planowano już także nowe gmachy od strony ulicy Tytusa Chałubińskiego. Pierwsze plany zakładały budowę Instytutu Fizyki Cesarskiego Uniwersytetu Warszawskiego na przełomie wieków.

Zgodnie z informacją z notatki prasowej, budynek został zaprojektowany z „portalem w stylu klasycznym, greckim” już na etapie projektowania. Rozpoczęcie jego budowy datuje się na rok 1913, w duchu historyzmu i



Rys. Umiejscowienie działki - historia
Źródło: Google Maps, opracowanie własne.

neoklasycyzmu, co wyrażało się w klasycznych ornamentach, kompozycji, w wyraźnie zaznaczonej osi głównej, prowadzącej do bramy kompleksu szkół zawodowych. Architektem tego budynku był Piotr Fedders (1868-1936), pochodzący z Rosji, reprezentujący nurt historyzmu, co odzwierciedlały wpływy Akademii Sztuk Pięknych w Petersburgu widoczne w jego projektach. Choć jego dorobek zawiera wiele realizacji inspirowanych rosyjskimi stylami narodowymi (takimi jak cerkwie czy architektura wojskowa), równocześnie tworzył także w duchu polskich stylów narodowych, jak np. podhalański czy polski renesans. Piotr Fedders nie powrócił już na tereny Polski po wycofaniu się wojsk rosyjskich w 1915 roku.

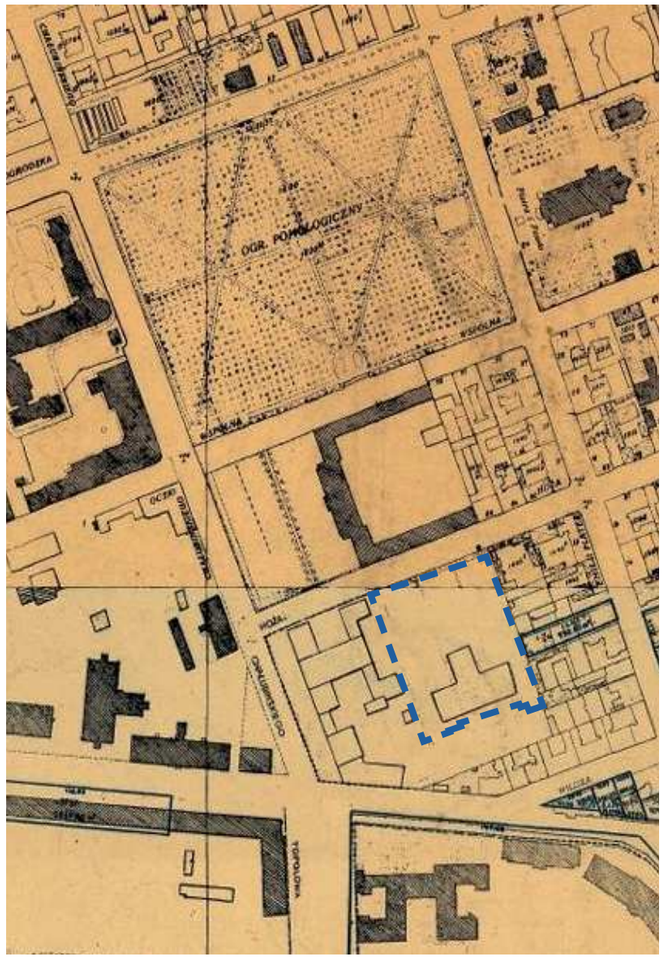
Historia

Pod koniec 1913 roku prawdopodobnie budynek został już pokryty dachem, jednak prace wykończeniowe zostały przerwane przez wybuch I wojny światowej. Po tym, gdy Piotr Fedders opuścił kraj, nadzór nad pracami przejął Bronisław Colonna-Czosnowski (1873-1949). Przed rokiem 1918 budynek nie posiadał portyku kolumnowego, który został dodany po zakończeniu I wojny światowej.

W okresie międzywojennym budynek przy ulicy Hożej 69 stał się głównym ośrodkiem badań fizycznych w Polsce. W tych latach również oddano do użytku mały osiowy ogród, który znajdował się przed Wydziałem. Podczas Powstania Warszawskiego nie doszło do zniszczenia budynku, ale został on całkowicie opuszczony i zdewastowany. Większość otaczającej zabudowy uległa zagładzie.

Po zakończeniu II Wojny Światowej Zakład Fizyki Doświadczalnej mieszczący się w budynku Hoża 69 został odrestaurowany, przebudowany i znacznie powiększony. Dobudowana została Hala Atomowa w której w grudniu 1950 roku znalazł się generator wysokiego napięcia z akceleratorem jonów.

Istotnym wydarzeniem było nawiązanie pierwszego w Polsce połączenia internetowego ze światem z tego samego wydziału Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego w dniu 17 sierpnia 1991 roku, korzystając z łącza o prędkości 9600 bps do Centrum Komputerowego Uniwersytetu w Kopenhadze.
W sierpniu 1993 roku w budynku uruchomiono pierwszy polski serwer WWW, który przez wiele lat był miejscem umiejscowienia Pierwszej Polskiej Strony Domowej. Grupa fizyków z tego wydziału rozpoczęła program Internet dla Szkół w grudniu 1994 roku. Telewizja Polska po raz pierwszy wykorzystała internetowe łącza kablowe do transmisji 6 września 2001 roku, nadając program z Hożej z okazji jubileuszu 10-lecia Internetu w Polsce.



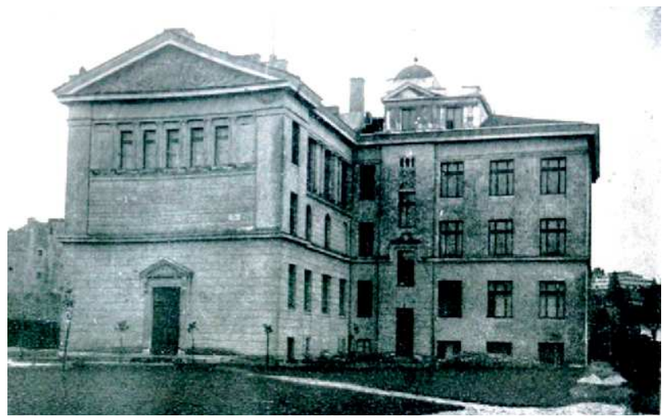
OBSZAR OPRACOWANIA

Rys. Umiejscowienie działki - rok 1935.
Źródło: Mapa UM Warszawa, opracowanie własne.

Obecnie w budynku odbywają się zajęcia z Intytutu Anglistyki UW oraz Zakładu Koreanistyki UW. Mieszczą się tam sale dydaktyczne, badawcze oraz część administracyjna. Kompleks składa się z budynku z początku XX wieku, skrzydła z lat 50. oraz Sali Atomowej. W 2023 roku wyburzono modernistyczny, parterowy pawilon, który znajdował się przed budynkiem.



Fot. Budynek w dwudziestoleciu międzywojennym.
Źródło: Zdjęcia archiwalne, Wydział Fizyki UW.



Fot. Budynek przed 1918 rokiem.
Źródło: Zdjęcia archiwalne, Wydział Fizyki UW.

Aula

Główny budynek dawnego Wydziału Fizyki powstał na przełomie XX wieku i głównie pełni funkcje dydaktyczne. Skrzydło zachodnie, dobudowane w latach 50., służy głównie jako obszar administracyjny.

Wyróżniającym się miejscem w budynku jest aula, największa sala o powierzchni 226 m^2, zlokalizowana na piętrze nad głównym wejściem. Wyposażono ją w istotne urządzenia wspomagające nauczanie oraz przeprowadzanie doświadczeń.

W auli odbywały się liczne ważne wydarzenia. Przez lata działalności Instytutu Fizyki miały tam miejsce konferencje i wizyty, w tym spotkanie z amerykańskimi astronautami z misji Apollo 15 na Księżycu, przyciągając rekordową liczbę słuchaczy, mimo jego kontrowersyjnie politycznego podtekstu.

W 2014 roku odbyło się tam ostatnie spotkanie „Pożegnanie z Hożą", zamykające historię Wydziału Fizyki na Hożej przed jego przeniesieniem na ulicę Pasteura, do nowego kampusu.



Fot. Marian Gryneberg w Sali Dużej Doświadczalnej podczas spotkania *Pożegnanie z Hożą*.
Źródło: Zdjęcia archiwalne, Wydział Fizyki UW.



Fot. Wykład Davida Scotta i Alfreda Wordena w auli.
Źródło: Zdjęcia archiwalne, Wydział Fizyki UW.



Fot. Wykład *Pożegnanie z Hożą*, przed przeniesieniem Wydziału Fizyki na ulicę Pasteura.
Źródło: Zdjęcia archiwalne, Wydział Fizyki UW.

Wkład Wydziału w naukę

Jednym z kluczowych ośrodków odrodzenia naukowego w Polsce po okresie zaborów był Zakład Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego. W czasie organizacji polskiego Uniwersytetu Warszawskiego w 1915 roku pierwszym profesorem fizyki został wybitny uczony Józef Wierusz-Kowalski, wcześniej związany z Uniwersytetem we Fryburgu jako profesor i rektor. Po powrocie na stałe do kraju z Szwajcarii, Wolfke przejął katedrę fizyki na Politechnice Warszawskiej, a rozbudową nowoczesnego centrum fizyki doświadczalnej na Uniwersytecie zajął się sprowadzony z Belgii Stefan Pieńkowski, wcześniej profesor na uniwersytecie w Liège.

Pieńkowski okazał się niezwykle kompetentnym organizatorem, a w krótkim czasie ukończył budowę nowoczesnego na owe czasy kompleksu laboratoriów fizycznych oraz stworzył zespół badawczy, który zdobył uznanie za swoje osiągnięcia w dziedzinie badań nad luminescencją, znane i cenione w świecie naukowym.

W czasie międzywojennym Pieńkowski kilkakrotnie pełnił funkcję rektora Uniwersytetu Warszawskiego. W okresie II wojny światowej kierował tajnym nauczaniem, a po wojnie ponownie jako rektor przyczynił się do odbudowy tragicznie zniszczonego Uniwersytetu.

Badania nad promieniowaniem kosmicznym, prowadzone przez profesora Czesława Białobrzeskiego, pierwszego profesora fizyki teoretycznej na Hożej, były bardzo nowoczesnym kierunkiem działalności naukowej. Laboratorium kierowane przez Stefana Pieńkowskiego na Uniwersytecie Warszawskim zgromadziło wyjątkowo wartościowe urządzenia badawcze, co uczyniło je jednym z najlepiej wyposażonych w Europie.

Dzięki kontynuacji wysokich standardów badań naukowych w dziedzinie fizyki, na początku lat 90. ubiegłego wieku w Polsce pojawił się internet, rozwijany na potrzeby współpracy z ośrodkiem badań subatomowych w CERN w Genewie. Pomimo ograniczonych środków, pracownicy Instytutu Fizyki dokonali znaczącego przełomu w naukach matematyczno-przyrodniczych, stając się fundamentem dla kolejnych sukcesów polskich naukowców.

W Rankingu Szanghajskim z 2020 roku, Uniwersytet Warszawski zajął wysokie miejsce w zakresie 51-75 wśród najlepszych uczelni na świecie w dziedzinie fizyki. Był to jedyny polski ośrodek naukowy, który znalazł się w pierwszej setce tego rankingu obejmującego wszystkie dziedziny nauki. Zarówno pracownicy, jak i studenci Wydziału Fizyki są regularnie nagradzani w konkursach krajowych i międzynarodowych, wykazując się innowacyjnym podejściem w opracowywaniu rozwiązań oraz publikując swoje prace w prestiżowych międzynarodowych czasopismach naukowych.

Nadrzędnym celem Wydziału jest kontynuowanie tradycji poprzez utrzymanie wysokich standardów badań naukowych i edukacji młodzieży. Naukowcy korzystają z najnowocześniejszego sprzętu do prowadzenia badań, w tym w obszarach takich jak nowe materiały i technologie, nanotechnologia, fotonika, optyka kwantowa, nowoczesne metody i technologie medyczne, biotechnologia i bioinżynieria. Badania te są prowadzone we współpracy z wiodącymi ośrodkami zagranicznymi, co przyczynia się do utrzymania silnej pozycji Wydziału w przyszłości.

Jesienią 2011 roku siedziba Wydziału Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego przy ul. Hożej 69 w Warszawie została honorowane pierwszym tytułem „EPS Historic Site” – Historycznego Miejsca Europejskiego Towarzystwa Fizycznego.

Drzewostan

Zieleń wysoka tworzy skupisko drzew w północno wschodniej części działki. Przewagę stanowią klony oraz lipy. Na działce występują również topole , klony jesionolistne, dąb czerwony oraz buki pospolite. Drzewa stanowią duże ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy.

- Brzoza
- Buk
- Dąb
- Dąb czerwony
- Grab
- Głóg
- Jarząb
- Jesion
- Kasztanowiec
- Klon
- Klon jesionolistny
- Lipa
- Platan
- Robinia
- Topola
- Wierzba
- Wiąz
- Śliwa, Wiśnia, Jabłoń, Grusza
- Świerk, Sosna, Jodła, Modrzew, Daglezja, Żywotnik, Cis
- Inne

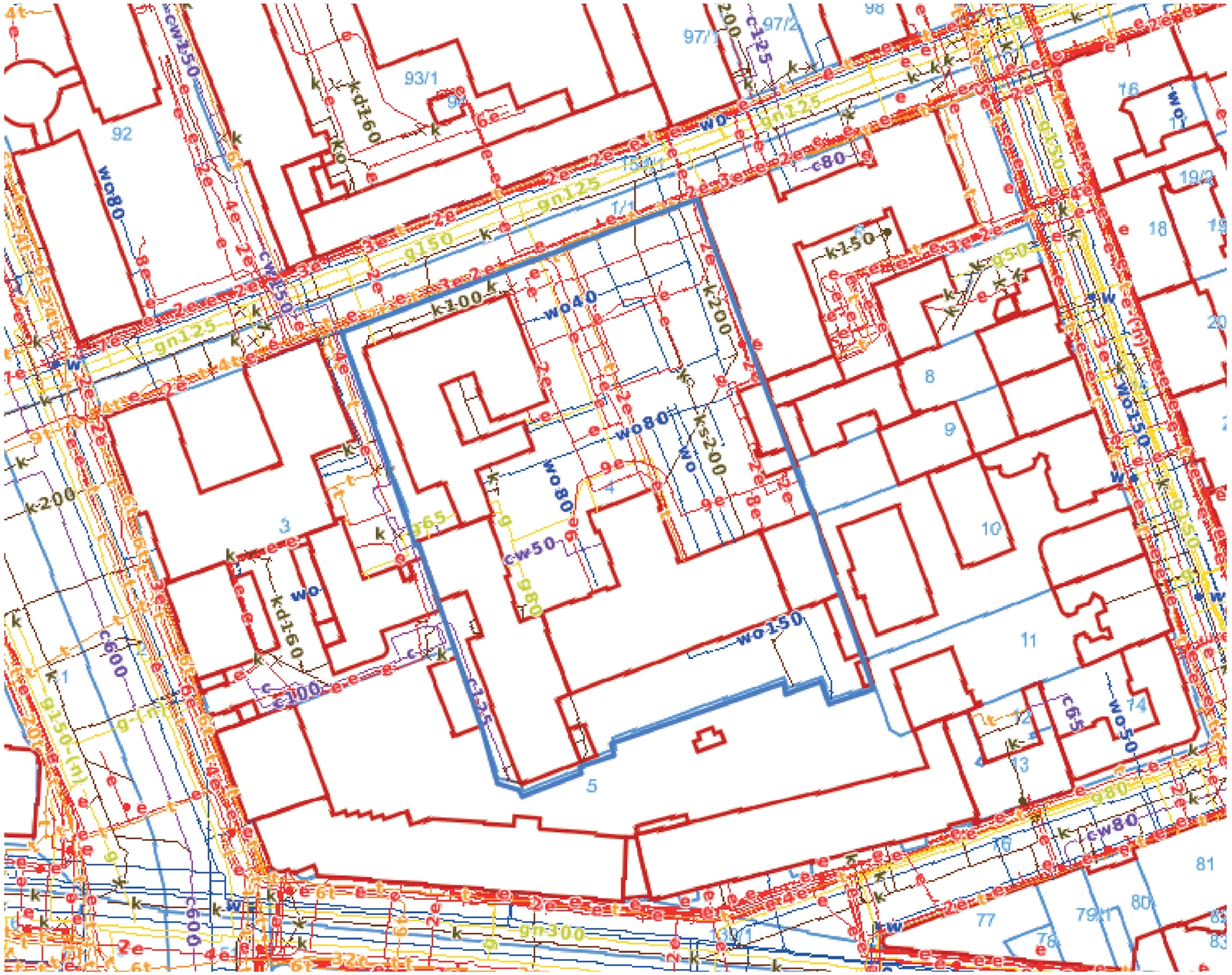


Rys. Stan drzewostanu.
Źródło: Mapa UM Warszawa.

Uzbrojenie terenu

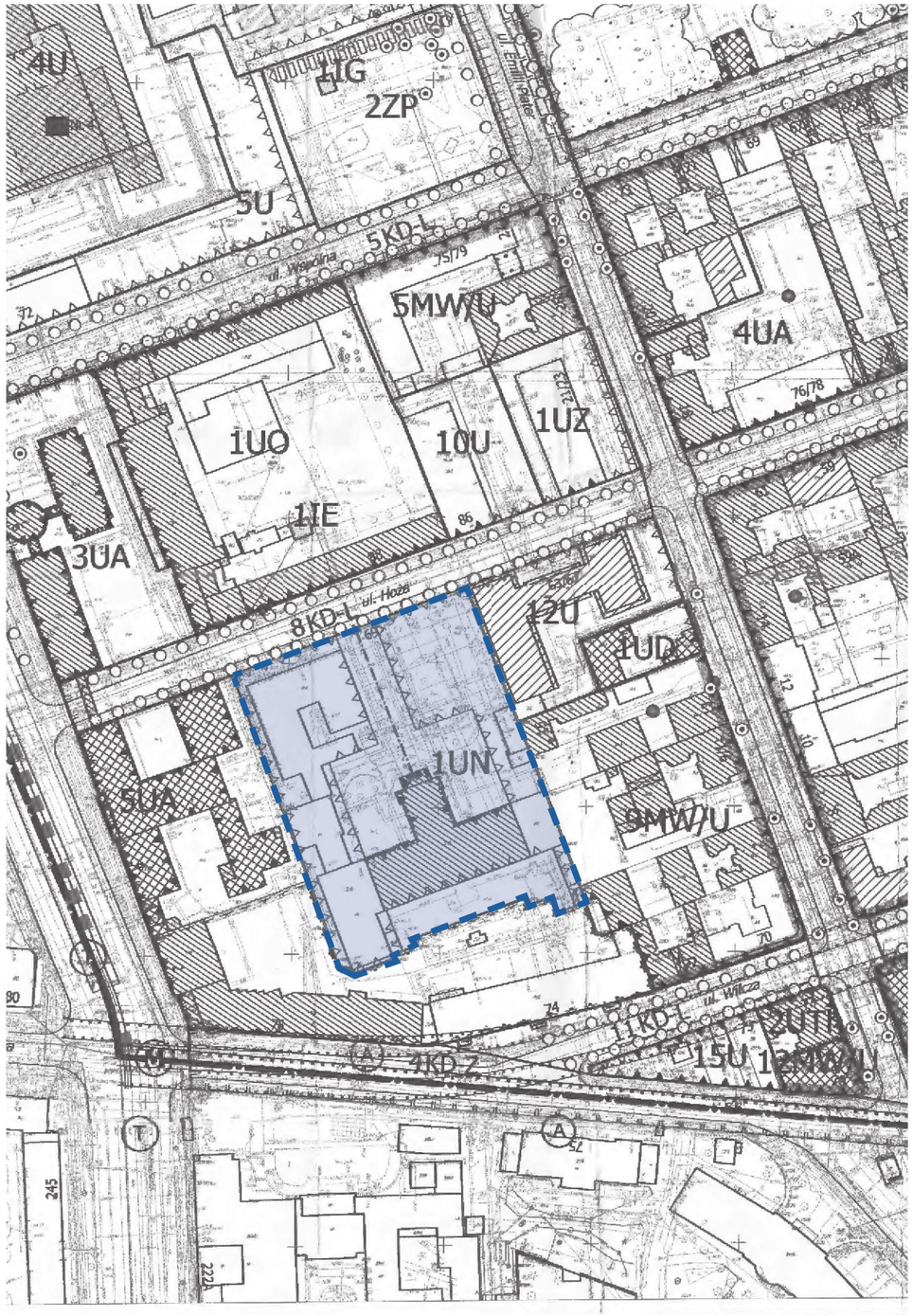
Legenda:

- obrysy budynków
- numery działek
- granice działek ewidencyjnych
- granice działek ewidencyjnych (z LPIS)
- użytki gruntowe
- kontury klasyfikacyjne
- sieć energetyczna
- sieć wodna
- sieć kanalizacyjna
- sieć ciepłownicza
- sieć gazowa
- sieć specjalna
- urządzenia



Rys. Uzbrojenie gruntu.
Źródło: Mapa UM Warszawa.

Wytyczne MPZP

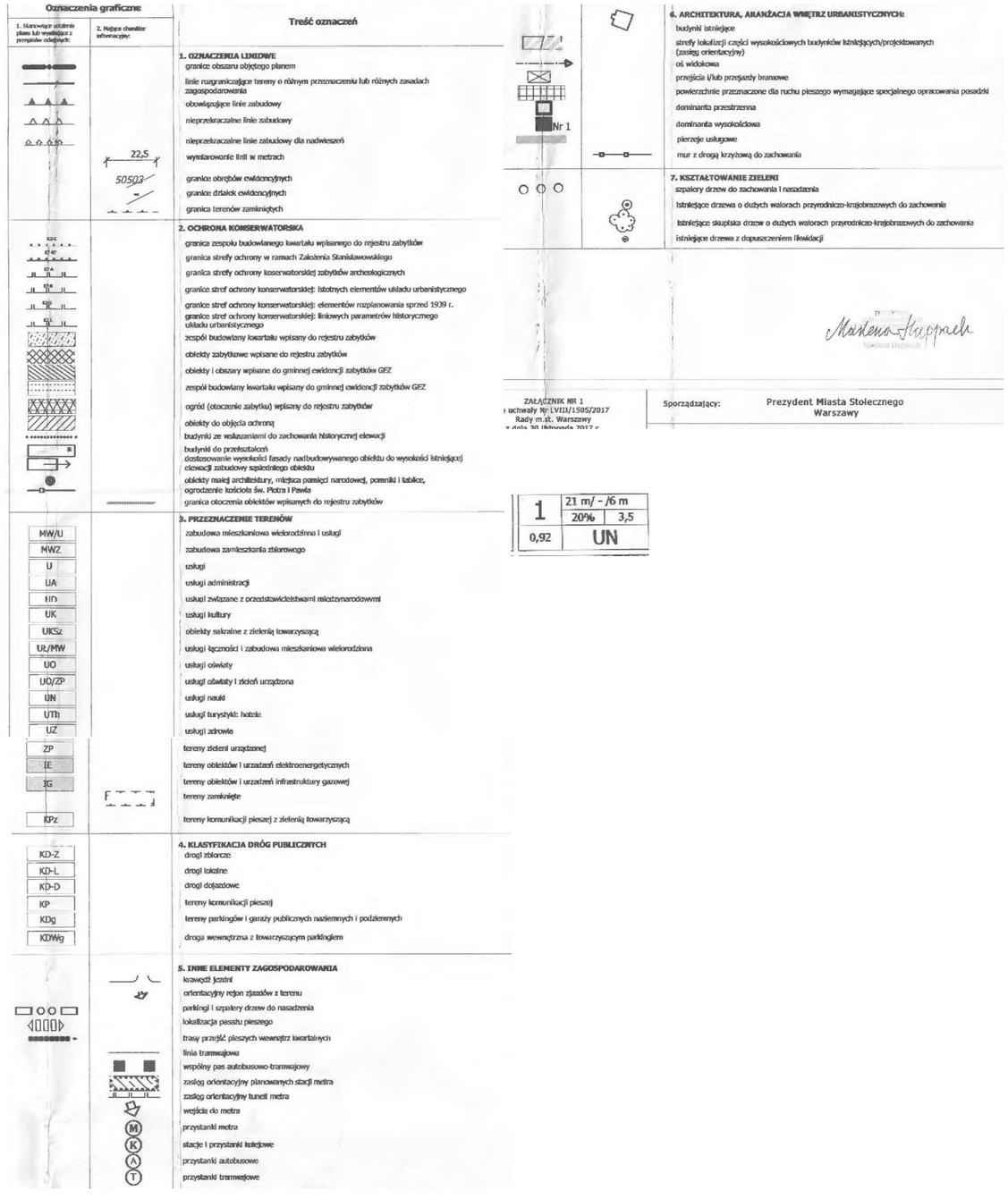


OBSZAR OPRACOWANIA

SKALA 1:2000

Rys. MPZP
Źródło: Mapa UM Warszawa.

Legenda:



Oznaczenia graficzne

1. Stanowiące ustalenia planu lub wynikające z przepisów odrębnych:
2. Mające charakter informacyjny:

Treść oznaczeń

1. OZNACZENIA LINIOWE
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszeń
- wymiarowanie linii w metrach (22,5 / 50503)
- granice obrębów ewidencyjnych
- granice działek ewidencyjnych
- granica terenów zamkniętych

2. OCHRONA KONSERWATORSKA
- granica zespołu budowlanego kwartału wpisanego do rejestru zabytków
- granica strefy ochrony w ramach Założenia Stanisławowskiego
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice stref ochrony konserwatorskiej: istotnych elementów układu urbanistycznego
- granice stref ochrony konserwatorskiej: elementów rozplanowania sprzed 1939 r.
- granice stref ochrony konserwatorskiej: liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego
- zespół budowlany kwartału wpisany do rejestru zabytków
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków GEZ
- zespół budowlany kwartału wpisany do gminnej ewidencji zabytków GEZ
- ogród (otoczenie zabytku) wpisany do rejestru zabytków
- obiekty do objęcia ochroną
- budynki ze wskazaniami do zachowania historycznej elewacji
- budynki do przekształceń
- dostosowanie wysokości fasady nadbudowywanego obiektu do wysokości istniejącej elewacji zabudowy sąsiedniego obiektu
- obiekty małej architektury, miejsca pamięci narodowej, pomniki i tablice, ogrodzenie kościoła św. Piotra i Pawła
- granica otoczenia obiektów wpisanych do rejestru zabytków

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MW/U — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi
- MWZ — zabudowa zamieszkania zbiorowego
- U — usługi
- UA — usługi administracji
- UD — usługi związane z przedstawicielstwami międzynarodowymi
- UK — usługi kultury
- UKSz — obiekty sakralne z zielenią towarzyszącą
- UŁ/MW — usługi łączności i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- UO — usługi oświaty
- UO/ZP — usługi oświaty i zieleń urządzona
- UN — usługi nauki
- UTh — usługi turystyki: hotele
- UZ — usługi zdrowia
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- IE — tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych
- IG — tereny obiektów i urządzeń infrastruktury gazowej
- tereny zamknięte
- KPz — tereny komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą

4. KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH
- KD-Z — drogi zbiorcze
- KD-L — drogi lokalne
- KD-D — drogi dojazdowe
- KP — tereny komunikacji pieszej
- KDg — tereny parkingów i garaży publicznych naziemnych i podziemnych
- KDWg — droga wewnętrzna z towarzyszącym parkingiem

5. INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA
- krawędź jezdni
- orientacyjny rejon zjazdów z terenu
- parkingi i szpalery drzew do nasadzenia
- lokalizacja pasażu pieszego
- trasy przejść pieszych wewnątrz kwartałowych
- linia tramwajowa
- wspólny pas autobusowo-tramwajowy
- zasięg orientacyjny planowanych stacji metra
- zasięg orientacyjny tuneli metra
- wejścia do metra
- przystanki metra
- stacje i przystanki kolejowe
- przystanki autobusowe
- przystanki tramwajowe

6. ARCHITEKTURA, ARANŻACJA WNĘTRZ URBANISTYCZNYCH:
- budynki istniejące
- strefy lokalizacji części wysokościowych budynków istniejących/projektowanych (zasięg orientacyjny)
- oś widokowa
- przejścia i/lub przejazdy bramowe
- powierzchnie przeznaczone dla ruchu pieszego wymagające specjalnego opracowania posadzki
- dominanta przestrzenna
- dominanta wysokościowa
- pierzeje usługowe
- mur z drogą krzyżową do zachowania

7. KSZTAŁTOWANIE ZIELENI
- szpalery drzew do zachowania i nasadzenia
- istniejące drzewa o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych do zachowania
- istniejące skupiska drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych do zachowania
- istniejące drzewa z dopuszczeniem likwidacji

Nr 1

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr LVII/1505/2017
Rady m.st. Warszawy

Sporządzający: Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

1	21 m/ - /6 m	
	20%	3,5
0,92	UN	

Wytyczne MZMP - Podsumowanie

WSKAŹNIK	WYTYCZNE MPZP
maksymalna wysokość zabudowy	- dla budynku Instytutu Fizyki, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz budynków bezpośrednio sąsiadujących - **21m,** nie więcej niż **4 kondygnacje**, - dla zabudowy od ul. Hożej - **6 m**,
dopuszczalna geometria dachów	1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do **30º** lub zgodnie ze stanem istniejącym; 2) dla obiektów usługowych o wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji i powierzchni nie większej niż 15m^2, w tym kiosków, dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od **25º do 40º;** 3) Wyżej wymienione ustalenia w pkt. 2 i 3 nie dotyczą prac rewitalizacyjnych mających na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku lub prac zmieniających geometrię dachu w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza.
powierzchnia zabudowy	maksymalnie **60%** powierzchni działki *
powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie **- 25%**
intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - **3,5** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - **2** *



Rys. MPZP
Źródło: Mapa UM Warszawa.

* Zapis niewazny na podstaiwe rozstrzygniecia nadzorczego Wojewoy Mazowieckiego WNP-I-4131.356.2017.MO

Zakres przebudowy

Cel Inwestycji

Przez przebudowę i remont, Hoża 69 ma stać się pełnowartościowym centrum kształcenia. Będą się w nim mieścić jednostki organizacyjne Uniwersytetu Warszawskiego zajmujące się otwartą edukacją. Zadaniem tych jednostek będzie zapewnienie możliwości korzystania przez osoby dorosłe z różnych form kształcenia realizowanego na wysokim poziomie i w różnych formach (np. kursy, szkolenia, studia podyplomowe). Mają zostać zapewnione warunki do rozwoju działalności badawczej w zakresie kształcenia ustawicznego.

W tym celu należy dokonać renowacji zabytkowej substancji budynku (zarówno zewnętrznej jak i wewnętrznej), niezbędnej przebudowy i modernizacji oraz wyposażyć obiekt umożliwiając prowadzenie warsztatów lub tutoriali zgodnie z powyższymi kryteriami.

Zakres przebudowy:

Przyziemie:
Remont istniejących sal biurowych. Dodatkowe pomieszczenia techniczne (np. wentylatornie). Pozostawiono istniejące pomieszczenia Wydziału Orientalistyki oraz pomieszczenia techniczne.

Parter:
Przebudowa istniejacych pomieszczeń biurowych na większe sale warsztatowe i konferencyjne (z możliwością podziału). Na osi wejścia zaprojektowano kawiarnię z wejściem do ogrodu i dodatkowymi schodami. Dodatkowe toalety ogólnodostępne. Pozostawiono istniejące pomieszczenia administracyjne oraz pomieszczenia Wydziału Orientalistyki.

Pietro +1
Przebudowa istniejących pomieszczeń biurowych na większe sale warsztatowe i konferencyjne (z możliwością podziału). Dodatkowe toalety ogólnodostępne. Pozostawiono istniejące pomieszczenia Wydziału Orientalistyki. Zakłada sie przebudowę istniejacej auli i dostosowanie jej do aktualnych wymogów pod kątem funkcjonalności i przepisów.

Pietro +2
Przebudowa istniejących pomieszczeń biurowych na większe sale warsztatowe i konferencyjne (z możliwością podziału). Dodatkowe toalety ogólnodostępne. Pozostawiono istniejące pomieszczenia Wydziału Orientalistyki.

Poddasze
Przebudowa przestrzeni na pokoje hotelowe z aneksem kuchennym. Przebudowa dachu zakładajaca powiększenie i zwiększenie ilości lukarn oraz dodatkowe okna połaciowe.

Budynek wymaga wymiany windy. Przebudowa przestrzeni wymaga nowych systemów instalacyjnych (m.in. wentylacja i klimatyzacja, systemy pożarowe).

Przed rozpoczęciem prac projektowych należy wykonać poniższe opracowania:
- szczegółowa inwentaryzacja architektoniczno - budowlaną wraz z instalacjami;
- ekspertyza pożarowa;
- ekspertyza konstrukcyjna;
- uzgodnienia z konserwatorem;

Powierzchnai całkowita przebudowy ok 5300m2

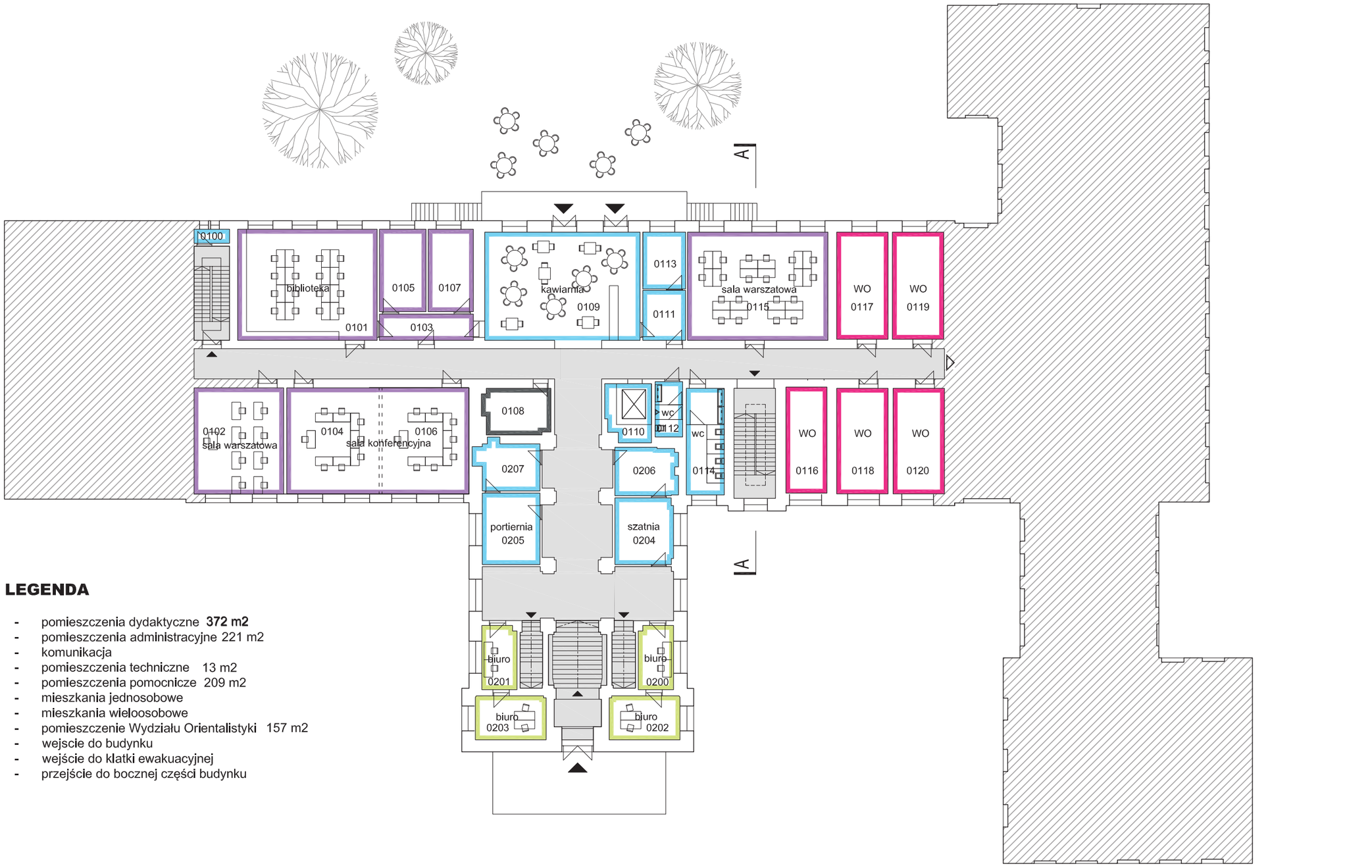
Przebudowa - przyziemie



LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne 224 m2
- pomieszczenia administracyjne
- komunikacja 139 m2
- pomieszczenia techniczne 55 m2
- pomieszczenia pomocnicze 348 m2
- mieszkania jednosobowe
- mieszkania wieloosobowe
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki 189 m2
- wejscie do budynku
- wejście do klatki ewakuacyjnej
- przejście do bocznej części budynku

Przebudowa - parter

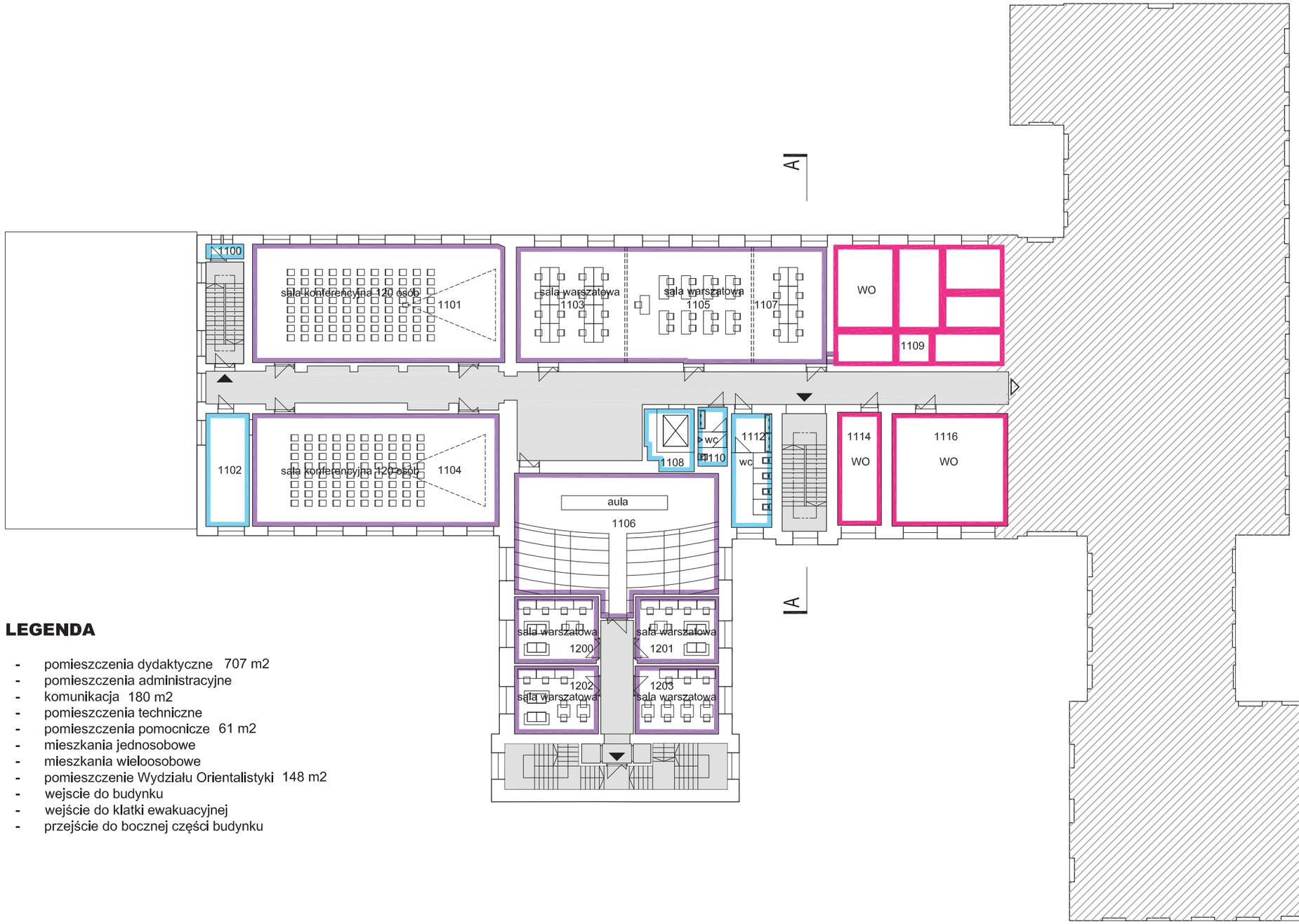


LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne **372 m2**
- pomieszczenia administracyjne 221 m2
- komunikacja
- pomieszczenia techniczne 13 m2
- pomieszczenia pomocnicze 209 m2
- mieszkania jednosobowe
- mieszkania wieloosobowe
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki 157 m2
- wejscie do budynku
- wejście do klatki ewakuacyjnej
- przejście do bocznej części budynku

0 5 10 15m

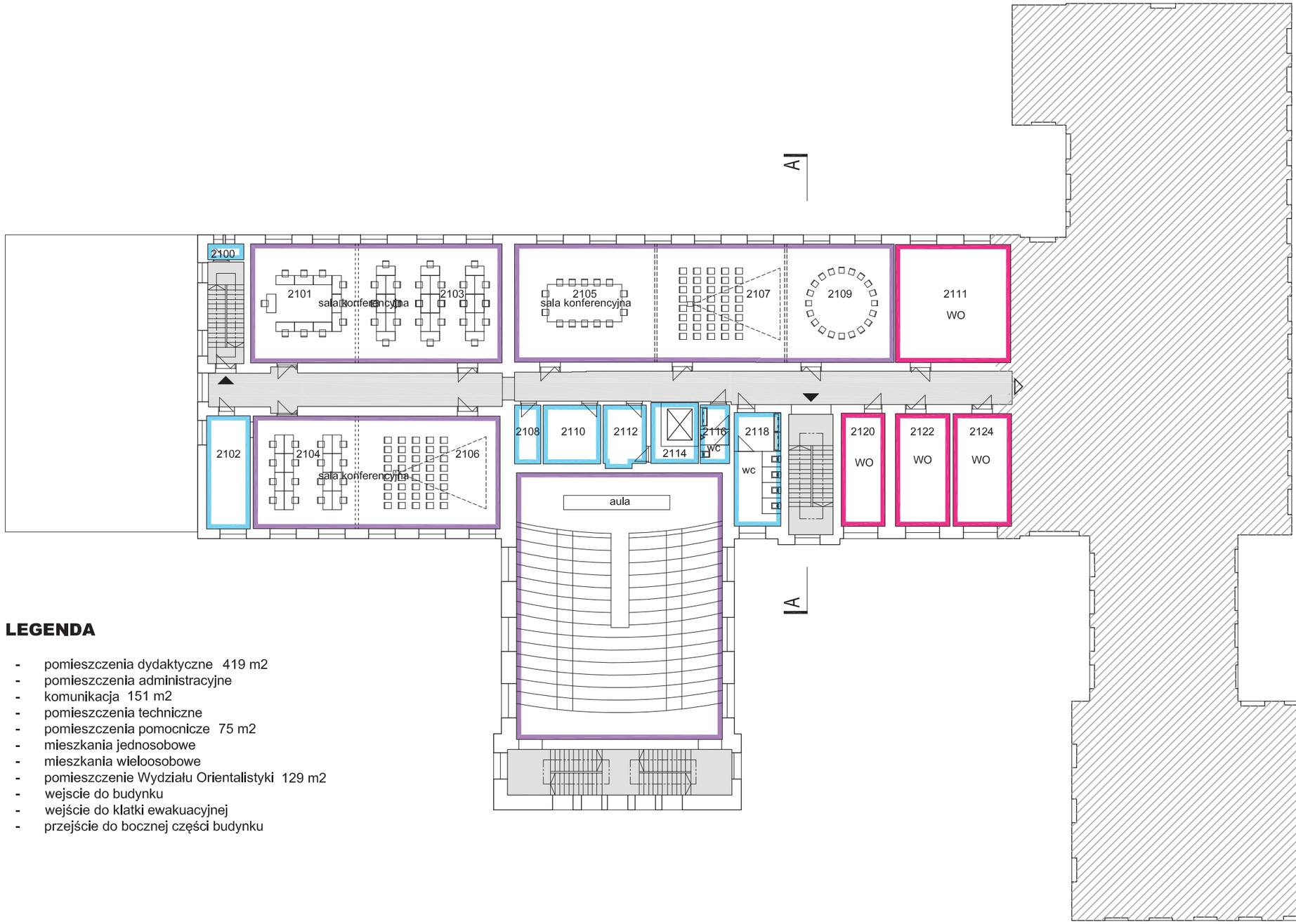
Przebudowa - 1. piętro



LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne 707 m2
- pomieszczenia administracyjne
- komunikacja 180 m2
- pomieszczenia techniczne
- pomieszczenia pomocnicze 61 m2
- mieszkania jednosobowe
- mieszkania wieloosobowe
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki 148 m2
- wejscie do budynku
- wejście do klatki ewakuacyjnej
- przejście do bocznej części budynku

Przebudowa - 2. piętro

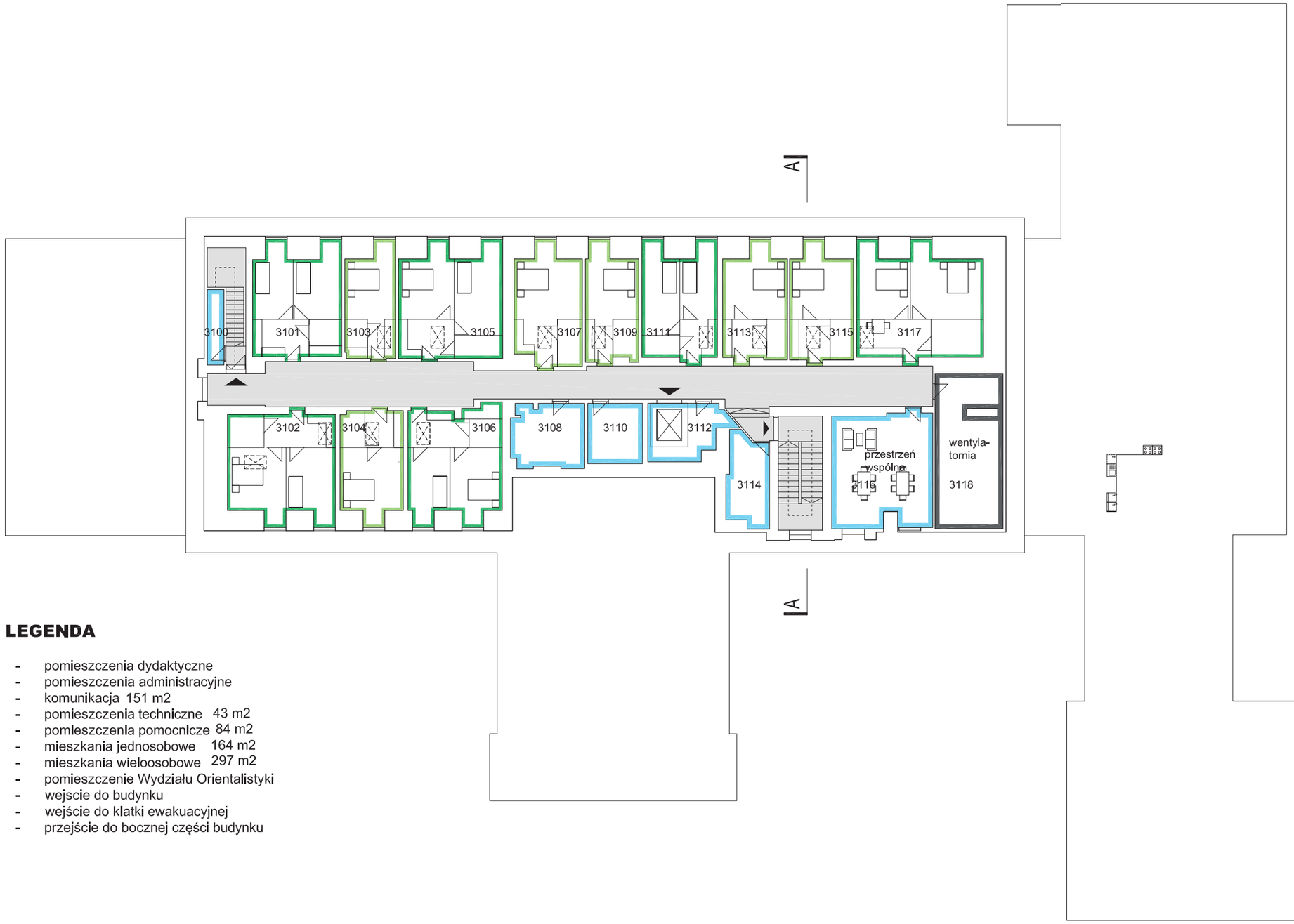


LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne 419 m2
- pomieszczenia administracyjne
- komunikacja 151 m2
- pomieszczenia techniczne
- pomieszczenia pomocnicze 75 m2
- mieszkania jednosobowe
- mieszkania wieloosobowe
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki 129 m2
- wejscie do budynku
- wejście do klatki ewakuacyjnej
- przejście do bocznej części budynku

22 ARCHITEKCI

Przebudowa - poddasze



LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne
- pomieszczenia administracyjne
- komunikacja 151 m2
- pomieszczenia techniczne 43 m2
- pomieszczenia pomocnicze 84 m2
- mieszkania jednosobowe 164 m2
- mieszkania wieloosobowe 297 m2
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki
- wejscie do budynku
- wejście do klatki ewakuacyjnej
- przejście do bocznej części budynku

0 5 10 15m

Bilans powierzchni

BILANS POWIERZCHNI PRZYZIEMIE

pokój	funkcja	liczba osób	powierzchnia
Z101	sala nauki	-	46,14 m²
Z102	sala nauki	-	43,23 m²
Z103	sala nauki	-	22,82 m²
Z104	sala nauki	-	22,54 m²
Z105	sala nauki	-	22,87 m²
Z106	sala nauki	-	22,89 m²
Z107	pom. pomocnicze	-	22,92 m²
Z108	sala nauki	-	22,74 m²
Z109	pom. pomocnicze	-	33,53 m²
Z110	sala nauki	-	21,09 m²
Z111	pom. pomocnicze	-	14,97 m²
Z112	pom. pomocnicze	-	8,04 m²
Z113	pom. pomocnicze	-	46,43 m²
Z114	pom. pomocnicze	-	6,25 m²
Z115	pom. pomocnicze	-	23,27 m²
Z116	pom. pomocnicze	-	7,09 m²
Z117	pom. pomocnicze	-	24,12 m²
Z118	pom. pomocnicze	-	21,92 m²
Z119	pom. WO	-	23,84 m²
Z120	pom. pomocnicze	-	15,58 m²
Z121	pom. WO	-	27,68 m²
Z122	pom. pomocnicze	-	9,80 m²
Z123	pom. WO	-	26,51 m²
Z124	pom. pomocnicze	-	25,50 m²
Z126	pom. WO	-	36,47 m²
Z128	pom. WO	-	20,72 m²
Z130	pom. WO	-	53,80 m²
Z201	pom. techniczne	-	33,70 m²
Z202	pom. pomocnicze	-	4,03 m²
Z203	pom. techniczne	-	21,71 m²
Z204	pom. pomocnicze	-	14,24 m²
Z205	pom. pomocnicze	-	16,95 m²
Z206	pom. pomocnicze	-	11,41 m²
Z207	pom. pomocnicze	-	5,02 m²
Z208	pom. pomocnicze	-	17,23 m²
Z209	pom. pomocnicze	-	7,76 m²
Z210	pom. pomocnicze	-	1,43 m²
Z212	pom. pomocnicze	-	10,44 m²
	komunikacja	-	139,45 m²
suma			**956,18 m2**

BILANS POWIERZCHNI PARTER

pokój	funkcja	liczba osób	powierzchnia
0100	pom. pomocnicze	-	2,34 m²
0101	sala konferencyjna	-	72,92 m²
0102	sala warsztatowa	-	20,36 m²
0103	komunikacja	-	11,59 m²
0104	sala konferencyjna	-	89,53 m²
0105	sala dydaktyczna	-	7,13 m²
0107	sala dydaktyczna	-	18,02 m²
0108	pom. pomocnicze	-	12,50 m²
0109	kawiarnia	-	80,90 m²
0110	pom. pomocnicze	-	12,15 m²
0111	zaplecze kawiarni	-	10,05 m²
0112	sanitariat	-	7,13 m²
0113	zaplecze kawiarni	-	11,39 m²
0114	sanitariaty	-	19,01 m²
0115	sala warsztatowa	-	71,45 m²
0116	pom. WO	-	54,00 m²
0117	pom. WO	-	25,87 m²
0118	pom. WO	-	25,50 m²
0119	pom. WO	-	25,87 m²
0120	pom. WO	-	25,50 m²
0200	pok.biurowy	-	23,16 m²
0201	pok.biurowy	-	22,93 m²
0202	pok.biurowy	-	23,57 m²
0203	pok.biurowy	-	23,45 m²
0204	szatnia	-	18,27 m²
0205	portiernia	-	19,46 m²
0206	zaplecze szatni	-	14,12 m²
0207	zaplecze portierni	-	14,12 m²
	komunikacja	-	242,46 m²
suma			**1004,75 m2**

BILANS POWIERZCHNI 1.PIĘTRO

pokój	funkcja	liczba osób	powierzchnia
1100	pom. pomocnicze	-	2,34 m²
1101	sala konferencyjna	-	123,56 m²
1102	pom. pomocnicze	-	20,36 m²
1103	sala konferencyjna	-	149,10 m²
1104	sala konferencyjna	-	114,87 m²
1106	aula	-	226,00 m²
1108	pom. pomocnicze	-	12,15 m²
1109	pom. WO	-	73,14 m²
1110	sanitariat	-	7,13 m²
1112	sanitariaty	-	19,00 m²
1114	pom. WO	-	20,53 m²
1116	pom. WO	-	54,00 m²
1200	sala warsztatowa	-	23,16 m²
1201	sala warsztatowa	-	22,93 m²
1202	sala warsztatowa	-	23,57 m²
1203	sala warsztatowa	-	23,45 m²
	komunikacja	-	230,32 m²
suma			**1145,61 m2**

BILANS POWIERZCHNI 2.PIĘTRO

pokój	funkcja	liczba osób	powierzchnia
2100	pom. pomocnicze	-	2,36 m²
2101	sala konferencyjna	-	122,24 m²
2104	sala konferencyjna	-	113,42 m²
2105	sala konferencyjna	-	183,03 m²
2108	pom. pomocnicze	-	6,39 m²
2110	pom. pomocnicze	-	13,99 m²
2111	pom. WO	-	56,19 m²
2112	pom. pomocnicze	-	10,97 m²
2114	pom. pomocnicze	-	11,93 m²
2116	sanitariat	-	7,13 m²
2118	sanitariaty	-	21,93 m²
2120	pom. WO	-	20,53 m²
2122	pom. WO	-	25,35 m²
2124	pom. WO	-	27,17 m²
	komunikacja	-	151,50 m²
suma			**774,13 m2**

BILANS POWIERZCHNI PODDASZE

pokój	funkcja	liczba osób	powierzchnia
3100	pom. pomocnicze	-	5,19 m²
3101	jedn. mieszkalna	-	39,71 m²
3102	jedn. mieszkalna	-	46,49 m²
3103	jedn. mieszkalna	-	22,82 m²
3104	jedn. mieszkalna	-	27,75 m²
3105	jedn. mieszkalna	-	44,45 m²
3106	jedn. mieszkalna	-	42,93 m²
3107	jedn. mieszkalna	-	31,28 m²
3108	pom. pomocnicze	-	19,00 m²
3109	jedn. mieszkalna	-	24,47 m²
3110	pom. pomocnicze	-	13,66 m²
3111	jedn. mieszkalna	-	35,18 m²
3112	pom. pomocnicze	-	17,06 m²
3113	jedn. mieszkalna	-	28,98 m²
3114	pom. pomocnicze	-	15,26 m²
3115	jedn. mieszkalna	-	28,79 m²
3116	przestrzeń wspólna	-	46,89 m²
3117	jedn. mieszkalna	-	55,59 m²
3118	wentylatornia	-	42,69 m²
	komunikacja	-	151,56 m²
suma			**739,75 m2**

LEGENDA

- pomieszczenia dydaktyczne 1629 m2
- pomieszczenia administracyjne 93m2
- komunikacja 925 m2
- pomieszczenia techniczne 111 m2
- pomieszczenia pomocnicze 789 m2
- mieszkania jednosobowe 164 m2
- mieszkania wieloosobowe 297 m2
- pomieszczenie Wydziału Orientalistyki 623 m2

POWIERZCHNAI CAŁKOWITA CZĘŚCI PRZEBUDOWYWANEJ / CAŁOŚCI

- **Powierzchnia całkowita przyziemie - 1298,99 m2 / 2277,9 m2**
- **Powierzchnia całkowita parter - 1285,38 m2 / 2444,85 m2**
- **Powierzchnia całkowita piętro +1 - 1285,38 m2 / 2444,85 m2**
- **Powierzchnia całkowita piętro +2 - 1285,38 m2 / 2444,85 m2**
- **Powierzchnia całkowita poddasze - 937,50 m2 / 937,50 m2**

- **Powierzchnia całkowita części przebudowywanej - 6092,63 m2**
- **Powierzchnia netto części przebudowywanej - 4620,42 m2**
- **Powierzchnia całkowita całego budynku - 10549,95 m1**
- **Powierzchnia zabudowy 2277,9 m2**
- **Wysokość ok 22 m**
- **ilosc kondygnacji nadziemnych - 4**
- **ilosc kondygnacji podziemnych - 2**

0 5 10 15m

Podano przybliżone powierzchnie. W fazie projektowej należy wykonać szczegółową inwentaryzację budynku.

Elewacja północna - stan istniejący



0 5 10 15m

Elewacja północna - przebudowa



Elewacja południowa - stan istniejący



0 5 10 15m

Elewacja południowa - stan istniejący



0 5 10 15m

Elewacja wschodnia - stan istniejący



0 5 10 15m

Elewacja wschodnia - przebudowa



0 5 10 15m

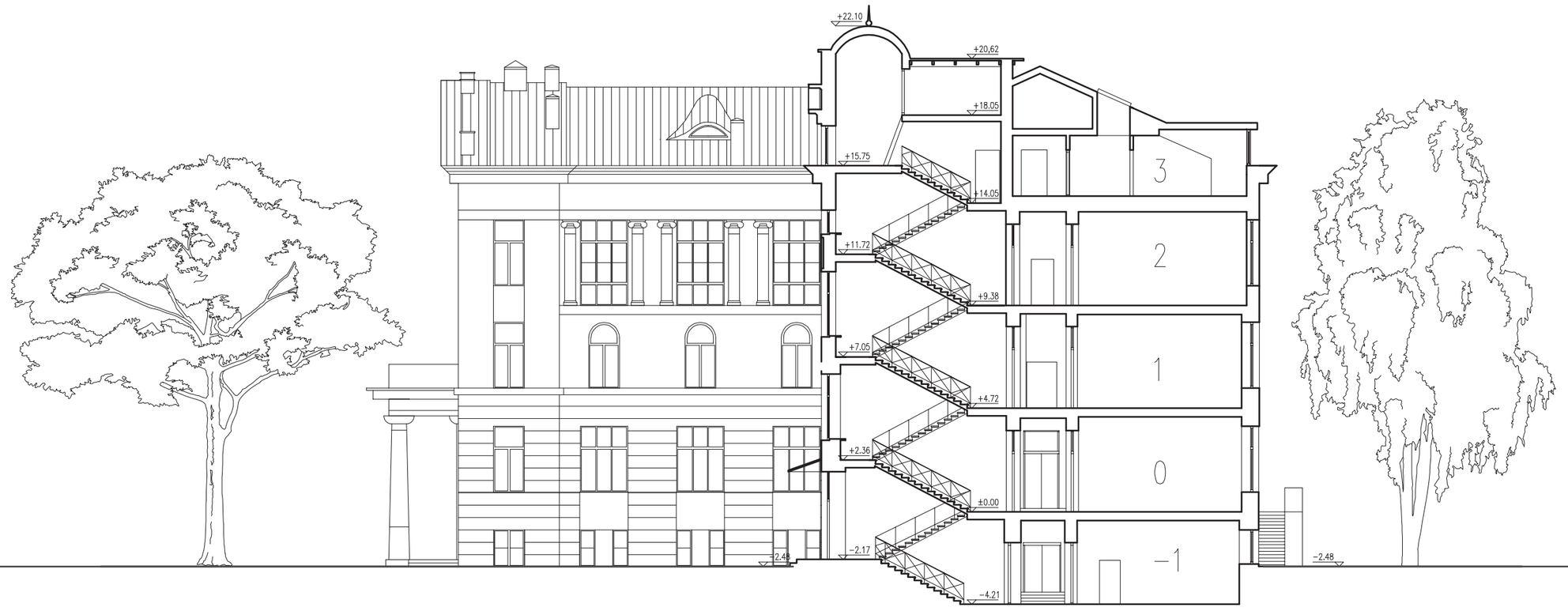
Przekrój - stan istniejący



0 5 10 15m

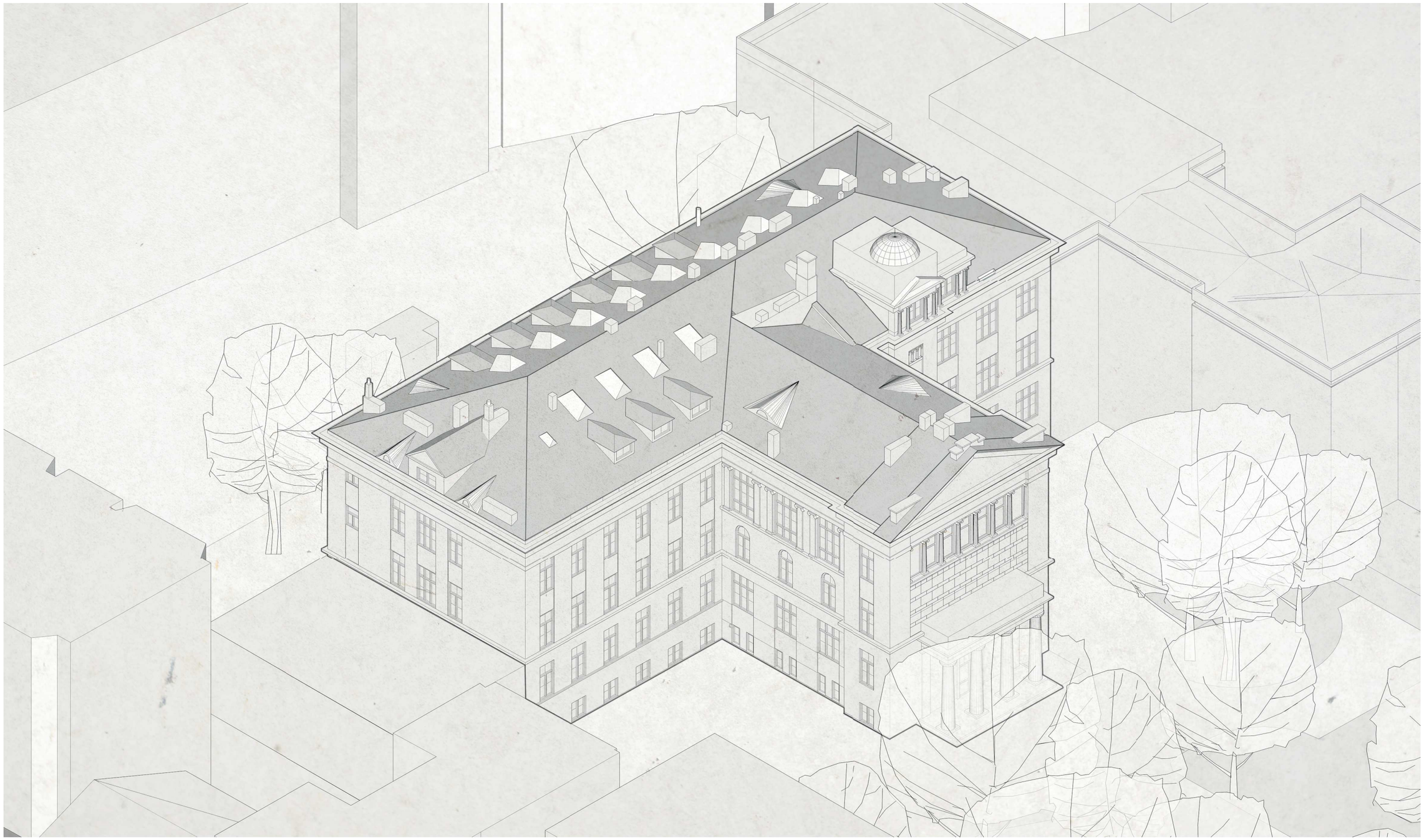
22 ARCHITEKCI

Przekrój - przebudowa

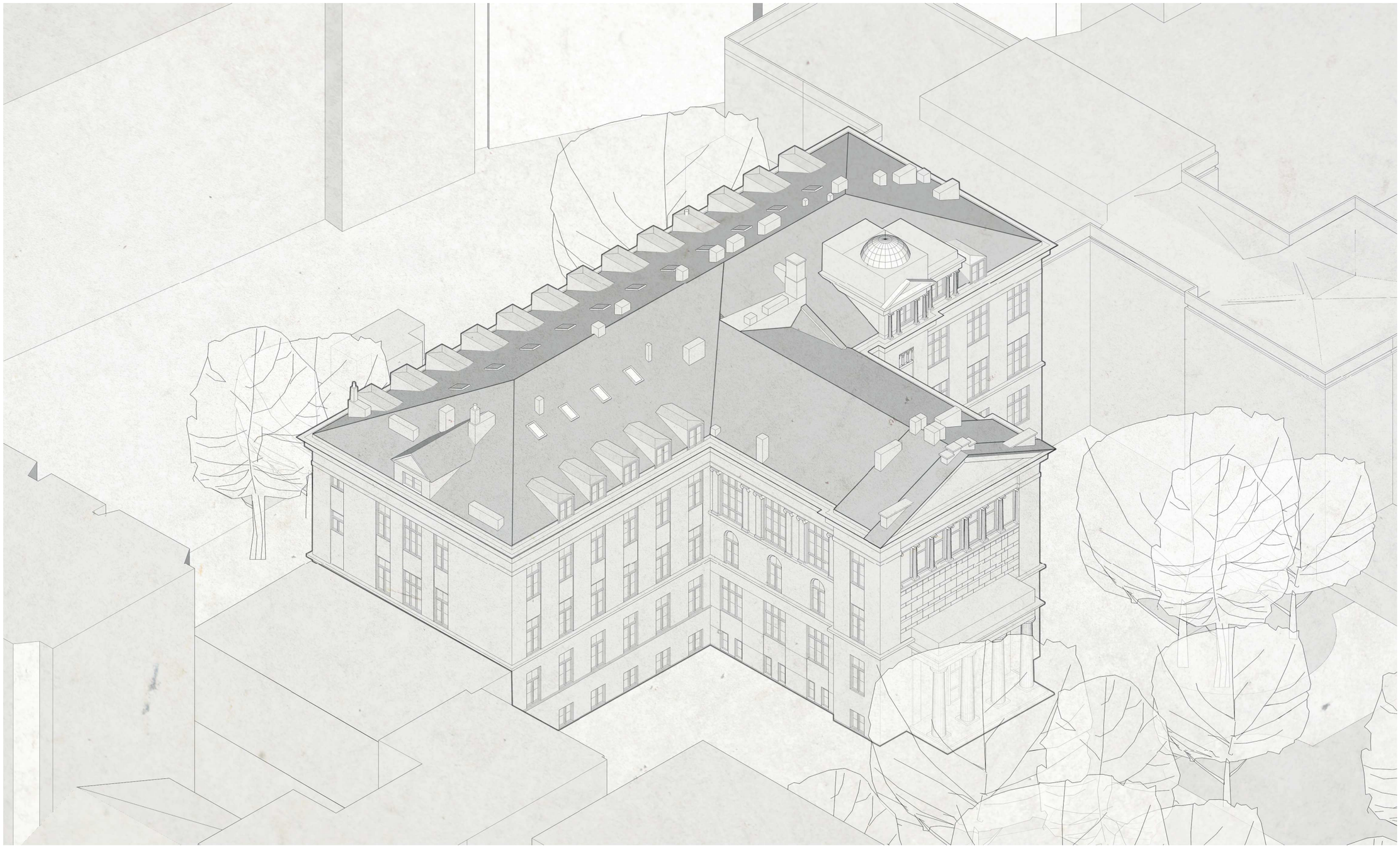


0 5 10 15m

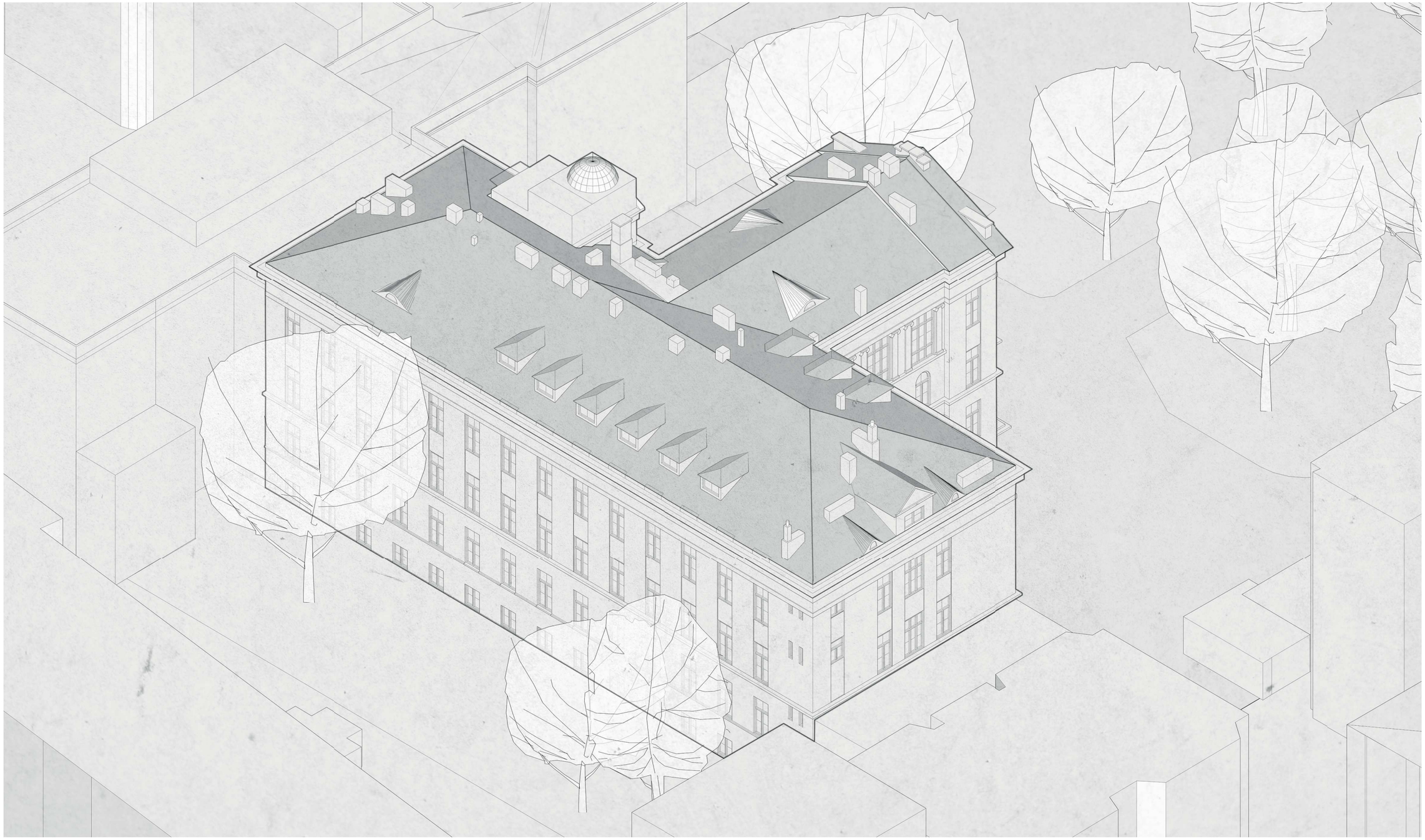
Stan istniejący - widok 1



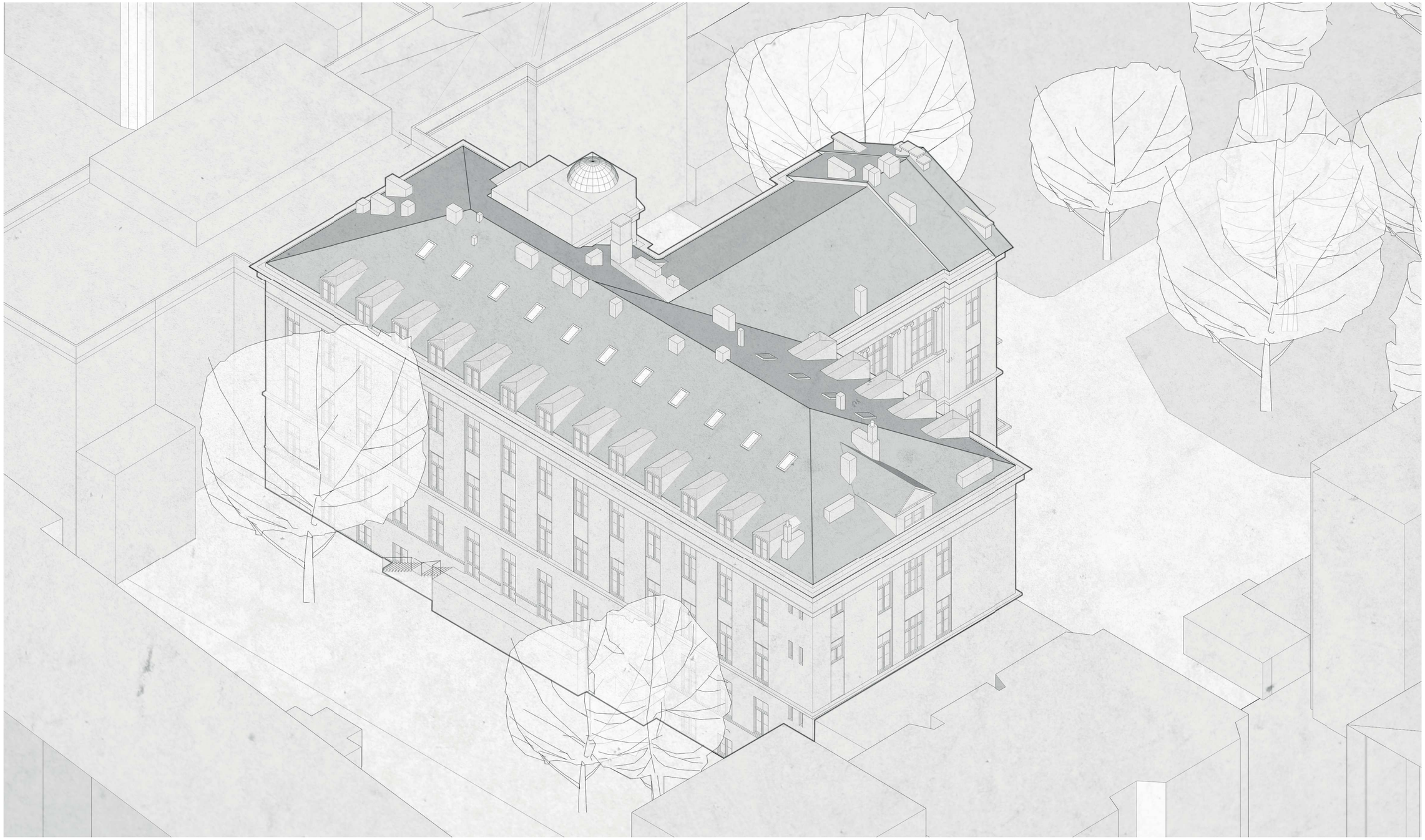
Przebudowa - widok 1

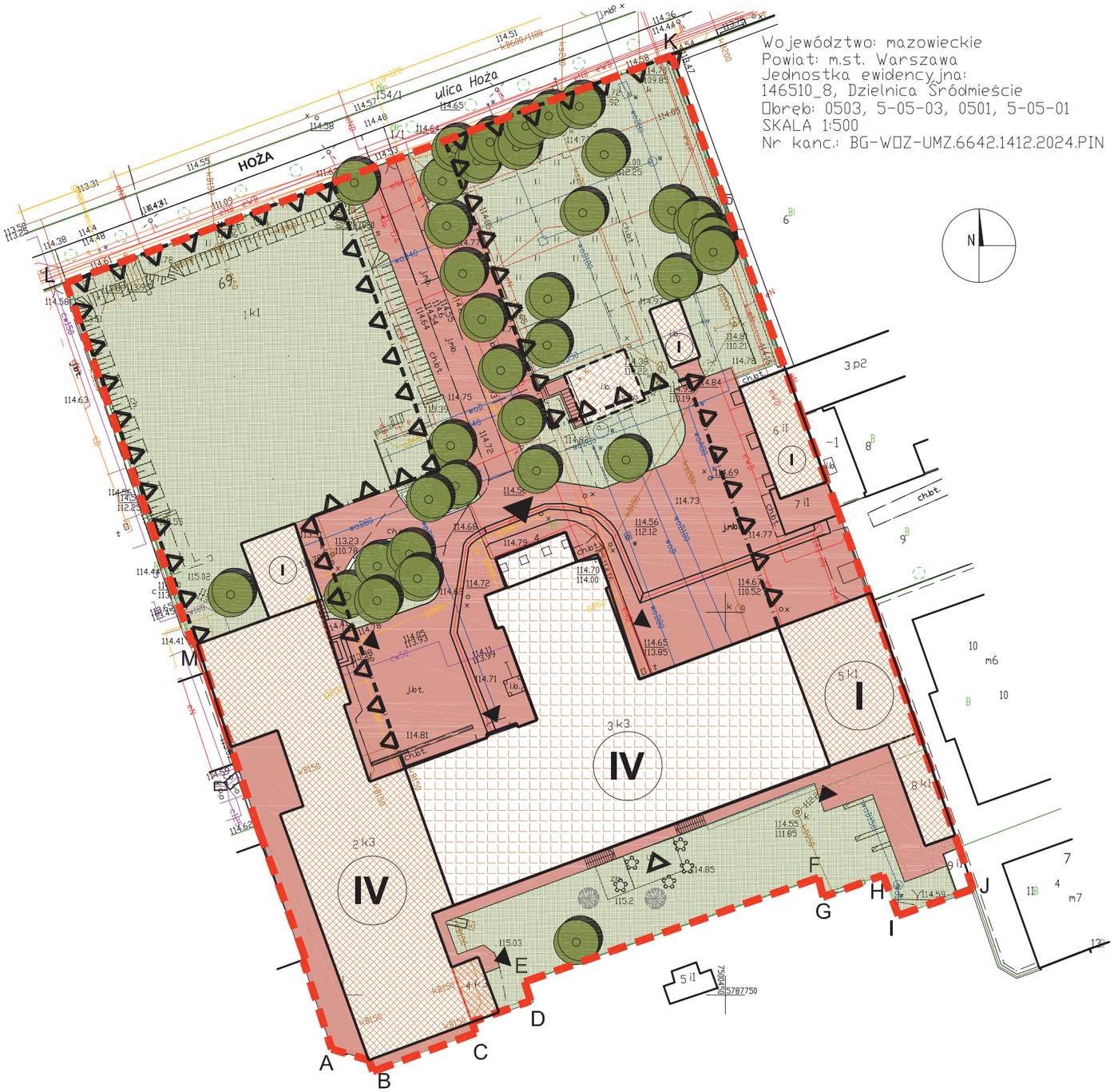


Stan istniejący - widok 2

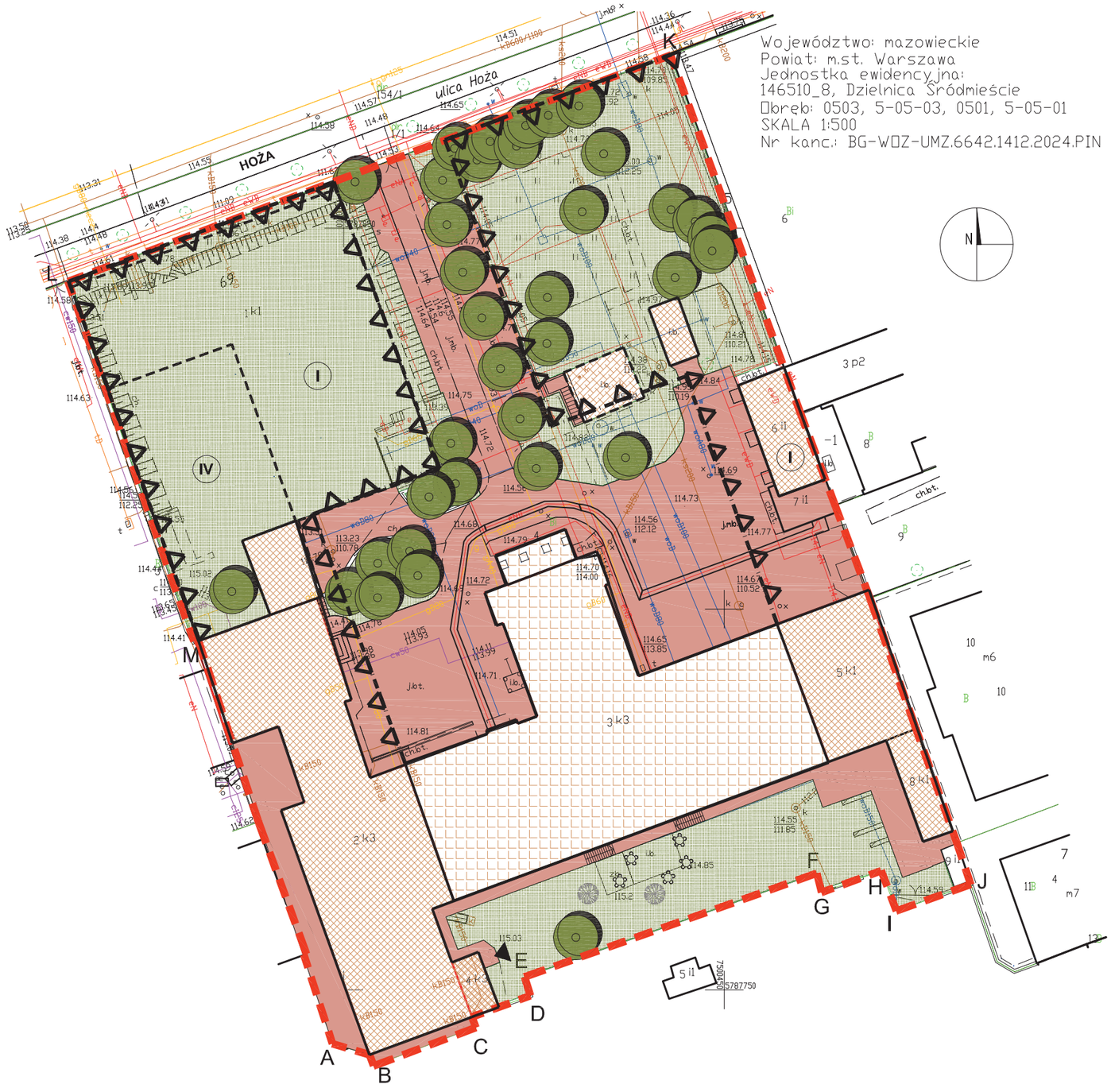


Przebudowa - widok 2




ulica Hoża
HOŻA
Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna:
146510_8, Dzielnica Śródmieście
Obręb: 0503, 5-05-03, 0501, 5-05-01
SKALA 1:500
Nr kanc.: BG-WOZ-UMZ.6642.1412.2024.PIN
N
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
IV
I
LEGENDA
granica terenu opracowania
nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z MPZP
obszar istniejącego budynku objętego opracowaniem. Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
istniejący budynek
istniejaca budowla podziemna
wejście główne do budynku
wejście boczne
projektowane zejście do ogrodu
ilosć kondygnacji
powierzchnia biologicznie czynna
istniejace drzewa
powierzchnia utwardzona
0
20
40
60m

PZT z alternatywną rozbudową



22 ARCHITEKCI

Inspiracje

Rozbudowa budynku ASP, JEMS Architekci, 2011-2014



Fot. Budynek ASP od Wybrzeża Kościuszkowskiego.
Autor: Piotr Krajewski.
Źródło: urbanity.pl



Fot. Budynek ASP od Wybrzeża Kościuszkowskiego.
Autor: Piotr Krajewski.
Źródło: urbanity.pl



Fot. Powstały skwer przy ASP.
Autor: Franciszek Mazur.
Źródło: bryła.pl



Fot. Otwarta przestrzeń pracowni dydaktycznych.
Autor: Franciszek Mazur.
Źródło: bryła.pl

Rozbudowa Politechniki Mediolańskiej, Renzo Piano, Ottavio Di Blasi & Partners, 2019



Fot. Budynek od placu.
Źródło: archiportale.com



Fot. Sala w nowym budynku Polimi.
Źródło: iguzzini.com



Fot. Wnętrza pracowni.
Źródło: theplan.com



Fot. Sala w nowym budynku Polimi.
Źródło: theplan.it

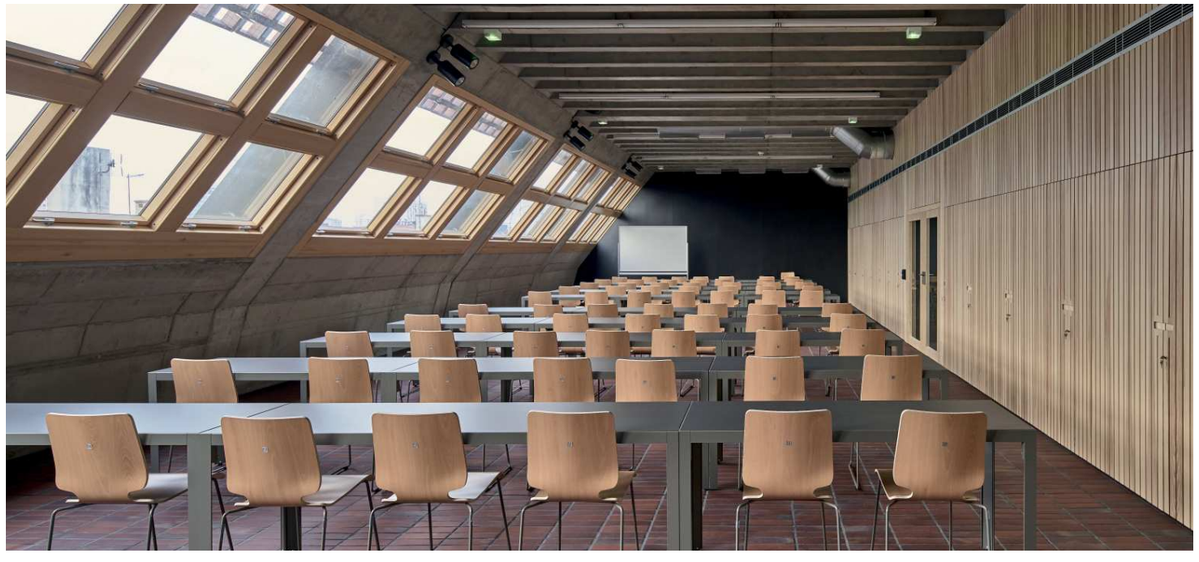
Wydział Radia i Telewizji, Uniwersytet Śląski, budynek O, BAAS Arquitectura, Grupa 5, Biuro Projektowe Małeccy, 2017



Fot. Budynek od strony ulicy.
Źródło: strona internetowa UŚ - us.edu.pl



Fot. Sala dydaktyczna.
Źródło: sztuka-wnętrza.pl



Fot. Sala dydaktyczna.
Źródło: grupa5.com



Fot. Dziedziniec wewnętrzny.
Źródło: grupa5.com

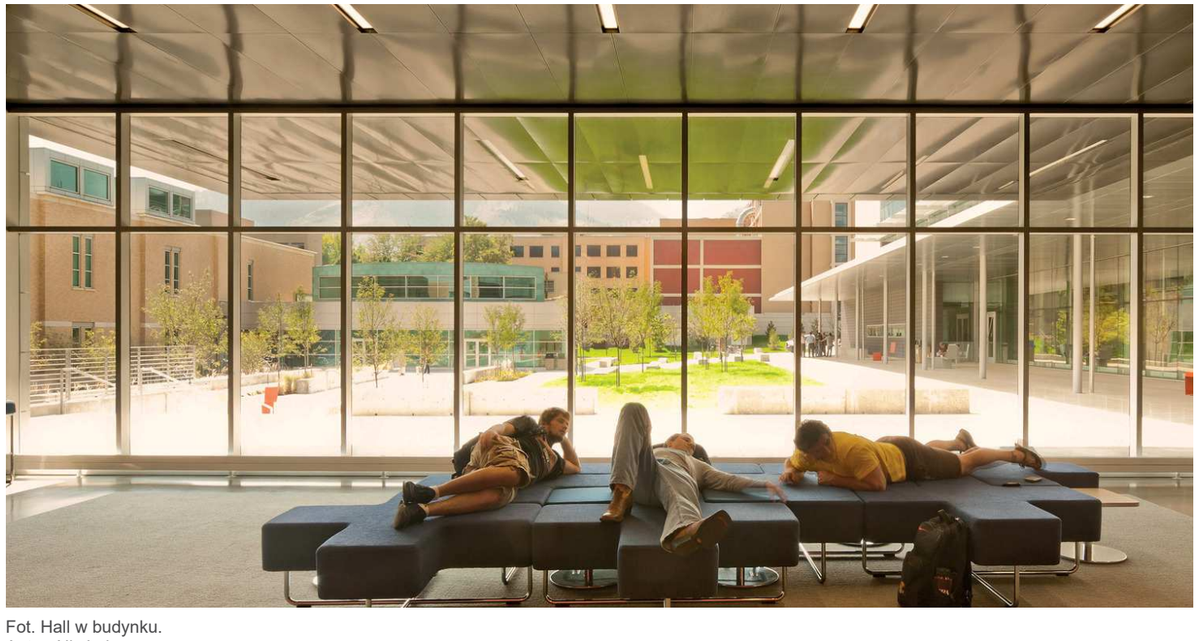
Colorado School of Mines, Bohlin Jackson, Anderson Mason Dale Architects, 2012



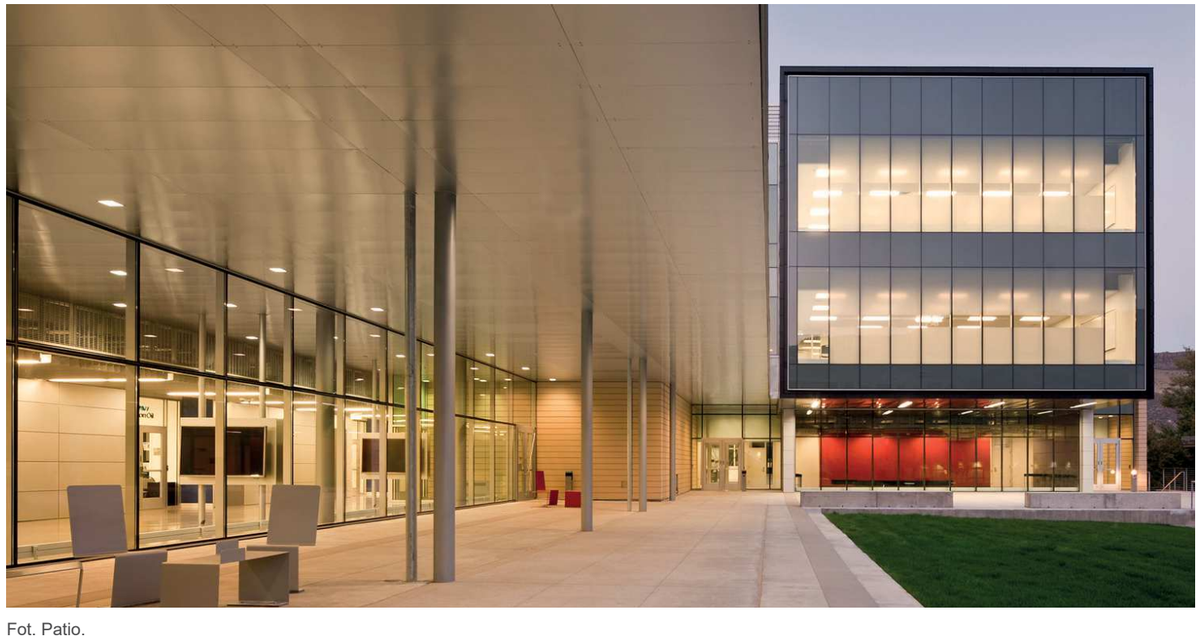
Fot. Wejście do budynku.
Autor: Nic Lehoux.
Źródło: archdaily.com



Fot. Sale dydaktyczne.
Autor: Nic Lehoux.
Źródło: archdaily.com



Fot. Hall w budynku.
Autor: Nic Lehoux.
Źródło: archdaily.com



Fot. Patio.
Autor: Nic Lehoux.
Źródło: archdaily.com

Bibliografia

- Warszawa 1939. Dostępny: https://www.warszawa1939.pl/obiekt/hoza-69. Data dostępu: 09.04.2024.
- Varsavianista. Dostępny: https://varsavianista.pl/index.php/2022/10/21/warszawski-ogrod-pomologiczny/. Data dostępu: 09.04.2024.
- Nauka w Polsce. Dostępny: https://naukawpolsce.pl/aktualnosci/news%2C89230%2Cstolicafizycy-swietuja-stulecie-nauki-i-odkryc-przy-slynnej-hozej.html. Data dostępu: 09.04.2024.
- Strona UW. Dostępny: https://bg.uw.edu.pl/obiekty/hoza-69. Data dostępu: 09.04.2024.
- Wydział Fizyki UW – oficjalny serwis. Dostępny: https://www.fuw.edu.pl/hoza-i-internet-w-polsce.html. Data dostępu: 09.04.2024.
- Adepci Wydziału Fizyki UW – oficjalny serwis. Dostępny: https://adepci.fuw.edu.pl/pozegnanie-z-hoza/. Data dostępu: 09.04.2024.
- Fundacja Aleksandra Jabłońskiego. Dostępny: http://www.faj.org.pl/files/home_faj/A_Jablonski_tablica_na_Hozej.pdf. Data dostępu: 09.04.2024.
- Niepodległa – serwis państwowy. Dostępny: https://niepodlegla.gov.pl/o-niepodleglej/fizyka-w-ii-rzeczpospolitej-o-sukcesach-warszawskiej-szkoly-na-hozej/. Data dostępu: 09.04.2024.

22
ARCHI
TEKCI

22ARCHITEKCI sp. z o.o.
ul. Jakubowska 14
03-902 Warszawa
www.22architekci.pl
tel. 22 870 17 52