

Notatka przewodniczącego Senackiej Komisji ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW dot. projektu budynku CENT w Zgrupowaniu UW Ochota¹

Na posiedzeniu dnia 31.XI.2006 r. Senacka Komisja ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW została zapoznana przez prorektora Stanisława Głęba z wybranymi informacjami dotyczącymi projektowanego budynku Centrum Zaawansowanych Technologii (CENT), który ma być wzniesiony w Zgrupowaniu Ochota między budynkami Środowiskowego Laboratorium Jonów Ciężkich (Cyklotronu) oraz Halą Sportową. Przewodniczący Komisji zapoznał zebranych z pismem w tej sprawie dyrektora Cyklotronu oraz uwagami Pracowni BNS, autorów planu zagospodarowania Zgrupowania Ochota. Władze uczelni przekazały do wiadomości zebranych pisma arch. Pawła Gralińskiego, projektanta budynku CENT z dnia 30.05.2006 oraz arch. Wiktora Kępy - adresowane do prorektora St. Głęba.

Dopiero na posiedzeniu dnia 23.XI.2006 r. Komisja mogła zapoznać się z wizualizacją projektowanego budynku CENT oraz z opisem do projektu budowlanego tego gmachu.

Wymienione dokumenty potwierdzają opinie wyrażona przez Komisję w stanowisku z dnia 27.04.2006 r. , iż lokalizacja budynku CENT jest niekorzystna ze względu na zwięźnięcie traktów komunikacyjnych oraz ograniczenie doświetlenia budynku Cyklotronu.

1. Jedynie z formalnego punktu widzenia można zgodzić się z poglądem arch. P. Gralińskiego wyrażonym w ww. liście iż: *“w planowanym kształcie zabudowy uwzględniono z pełnym rygiorem uwarunkowania lokalizacji i stosunek do zabudowy sąsiedniej”* . W istocie projekt pogarsza warunki użytkowania budynku Cyklotronu i ogranicza niezbędną przestrzeń komunikacyjną. Wg par. 13 rozporządzenia. Min. Infrastruktury z 12.04.2002 r. dot. *“Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”* odległość pomiędzy CENT a Cyklotronem nie powinna być mniejsza niż wysokość budynku CENT (28,6 m.), liczona od parapetu okien parteru budynku Cyklotronu. Tymczasem odległość ta wynosi ok. 15 m, a w najwęższym miejscu nawet 13 m. Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem odstępstwo od tej zasady może następować w wypadku zabudowy śródmiejskiej, jeżeli taką klasyfikację terenu określa Decyzja o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu. Wg mojej wiedzy granicę południową dla zabudowy śródmiejskiej stanowi ul. Banacha, a więc po jej południowej stronie nie byłoby możliwe zaprojektowanie tak gęstej zabudowy. Uniwersytet dysponując na Ochocie znacznymi rezerwami przestrzeni, nie powinien planować nowych budynków na granicy minimalnych norm przewidzianych dla terenów śródmiejskich, bowiem w ten sposób znacznie obniża się standard użytkowania zarówno nowego budynku jak i sąsiednich oraz zawęża komunikację. Należy podkreślić, że w ścianie Cyklotronu od ul. Kołosa znajduje się wiele okien. Również zamykanie możliwości poszerzenia ul. Kołosa, - głównego traktu komunikacyjnego Zgrupowania na osi wschód-zachód - jest niewłaściwe z punktu widzenia dalszego rozwoju Uniwersytetu na tym terenie. W dodatku przy ul. Kołosa zaprojektowano wjazd/wyjazd z garażu podziemnego CENT i to *vis a vis* rampy towarowej i pojemnika na gaz płynny w budynku Cyklotronu!
2. Należy zauważyć, że projektant CENT-u ograniczając doświetlenie budynku Cyklotronu, zadbał o znacznie lepsze doświetlenie swojego budynku. Polega to na umieszczeniu wyższego bloku CENT (wys. 28,6 m.) od strony Cyklotronu (wys. 15,1 m.), a niższego (21

1) Pierwsza wersja niniejszej notatki została sporządzona latem 2006, przed udostępnieniem wizualizacji i opisu do projektu budynku.

m.) od strony Hali Sportowej. W dodatku między blokami budynku CENT przewidziano większą odległość (ok. 16 m.) niż szerokość ul. Kołosa. Podwyższenie komfortu użytkowania gmachu CENT nastąpiło także kosztem zwężenia publicznych szlaków komunikacyjnych. Należy zauważyć, że w planie zagospodarowania Zgrupowania Ochota przedstawionym w grudniu 2005 r. przez BNS przewidziano bryłę budynku CENT uwzględniającą właściwe doświetlenie budynku Cyklotronu.

3. W opisie do projektu dokonano następującej analizy uwarunkowań nasłonecznienia budynku Cyklotronu: „*Stwierdzono, że znajdujący się od strony północnej budynek fizyki w 2/3 swojej długości zabudowany jest pomieszczeniami urządzeń cyklotronu, gdzie nie występuje pobyt ludzi natomiast w pomieszczeniach w pozostałej części nie występuje stały pobyt ludzi*”.² To zdanie świadczy iż projektanci zdają sobie sprawę iż gdyby w cyklotronie występował stały pobyt ludzi, to doświetlenie byłoby niedostateczne. Ponieważ w perspektywie 20 lat funkcje budynku Cyklotronu mogą ulec zmianie, więc nie należy poprzez zbyt ciasną zabudowę istotnie ograniczać możliwości jego wykorzystania w przyszłości.

Budzą także wątpliwości zapewnienia o dostatecznej liczbie miejsc parkingowych. Jak wynika z danych przedstawionych KORP przewiduje się, że budynek będzie miał około 950 użytkowników. Przyjęcie normy 15 miejsc / 100 użytkowników (143 miejsca łącznie w garażu podziemnym i naziemnym), choć dopuszczalne zgodnie z prawem w terenie śródmiejskim należy uznać za zaniżone w stosunku do realnych potrzeb. Wydaje się, że projektant CENT zdawał sobie z tego sprawę, bowiem już w kwietniu br. przypominał Inwestorowi o konieczności podjęcia decyzji dot. wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektu z parkingiem wielopoziomowym.



Stefan Jackowski
Przewodniczący KORP

1 lipca./ 31 sierpnia /14 grudnia 2006 r.

² Wg informacji dyrekcji Cyklotronu już od parteru znajdują się pomieszczenia zajmowane przez pracowników ŚLCJ. W skrzydle południowo-wschodnim na parterze znajduje się nasz warsztat mechaniczny. Pozbawienie tego pomieszczenia światła może wręcz niemożliwość pracę nad bardzo precyzyjnymi urządzeniami. Pierwsze piętro od strony projektowanego budynku CENT jest zasiedlone osobami zatrudnionymi w pracowni elektrycznej. Drugie piętro jest zajęte na kolejne pomieszczenia pracowni elektrycznej, jak też na pracownie targetowe. Trzecie – ostatnie – piętro to pomieszczenia dyrekcyjne, jak też pracownie zatrudnionych fizyków.