

## **Opis Przedmiotu Zamówienia – Centrum Lokalne Lubelska 30/32 (Zał. Nr 9 do SIWZ)**

Usługa polegająca na opracowaniu koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w zakresie **dotyczącym utworzenia Centrum Lokalnego w podobszarze kryzysowym w dzielnicy Praga-Południe, na osiedlu Kamionek, tj.: Centrum Lokalne (CL) – Lubelska 30/32.**

Zamówienie będzie realizowane w ramach projektu pn. „Rewitalizacja – wspólna sprawa”, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014 – 2020.

Projekt ma na celu wypracowanie modelu przeprowadzenia rewitalizacji na obszarach miejskich poprzez opracowanie ścieżek dojścia do rozwiązania problemów w zakresie ożywienia gospodarczego i zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej.

**Przedmiot Zamówienia** - Kod CPV: 71420000-8 – architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

Przedmiotem Zamówienia jest usługa opracowaniu koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dotyczącej utworzenia Centrum Lokalnego w podobszarze kryzysowym w dzielnicy Praga-Południe, na osiedlu Kamionek, tj.: Centrum Lokalne (CL) – Lubelska 30/32.

### **Cel główny zamówienia**

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna będzie podstawą pod opracowanie w dalszej kolejności dokumentacji technicznej, na podstawie której przeprowadzone zostaną prace wykonawcze związane z utworzeniem Centrum Lokalnego.

Realizacja celu wymaga uwzględnienia prowadzonych obecnie prac związanych z modernizacją kamienicy przy ul. Lubelskiej 30/32 (założenia obrazuje Załącznik nr 3) oraz zapisów ujętych w załączniku nr 2 Kontekst / charakterystyka terenu / programy miejskie.

Koncepcja powinna również być zgodna z opracowaniem pn.: „Studium koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie”, przygotowanym przez Oddział Warszawski SARP (<http://sarp.warszawa.pl/wordpress/wp-content/uploads/2015/11/CENTRA-LOKALNE-OW-SARP-2015-wersja-elektroniczna.pdf>) na podstawie którego realizowany jest program Warszawskie Centra Lokalne na terenie Miasta.

**Oczekiwane kierunki zmian** w zakresie utworzenia Centrum Lokalnego – Lubelska 30/32 powinny dotyczyć:

1. zagospodarowania i uporządkowania terenu wokół budynku od strony ulicy Skaryszewskiej, w tym m.in. zieleni, placu zabaw;

Przestrzeń wokół budynku oraz ulokowanie w kamienicy licznych instytucji, organizacji prowadzących działalność społeczno-kulturalną odgrywa istotną rolę w planowanych działaniach rewitalizacyjnych. Zagospodarowanie przestrzeni oraz wzmocnienie istniejących funkcji w kamienicy przy ul. Lubelskiej 30/32 powinno uwzględniać potrzeby lokalnej społeczności oraz zainicjowaną już współpracę różnych podmiotów w zakresie podtrzymywania historii i tożsamości miejsca – w tym głównie ulicy Skaryszewskiej i okolicy Dworca Wschodniego.

2. Zagospodarowania Rogatki Grochowskiej przy ul. Zamoyskiego 55 pod kątem funkcji kulturalno-informacyjnej – takich jak np.: punkt informacji o Kamionku.

#### Forma i charakter koncepcji CL Lubelska 30/32 (variantowanie).

Opracowana koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zostanie uwzględniona w opracowaniu dokumentacji budowlano-wykonawczej w kolejnym etapie prac projektowych.

Koncepcja powinna określać relacje obiektów z otoczeniem, a także prace modernizacyjne dotyczące budynku przy ul. Lubelskiej 30/32 i nowej funkcji zagospodarowania Rogatki Grochowskiej przy ul. Zamoyskiego 55 (szczegóły w Załączniku nr 2). Wskazywać rozwiązania architektoniczne dotyczące standardów obiektów i zagospodarowania oraz określać zasady kształtowania przestrzeni publicznej, zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej.

#### **Założenia projektowe.**

Koncepcja powinna zostać wykonana z uwzględnieniem możliwości variantowania zaproponowanych rozwiązań (co najmniej wymienność poszczególnych elementów zagospodarowania terenu) oraz uwzględniać następujące elementy opracowania:

1. Projekt zagospodarowania terenu (w skali 1:500).
2. Rozwiązania szczegółowe dotyczące terenu przy kamienicy w zakresie nawierzchni, zieleni, komunikacji, miejsca na działania społeczno-kulturalne, itp. (w skali 1:200).
3. Zaproponowane detale, takie jak meble miejskie, elementy małej architektury, oświetlenia, ogrodzenia, elementów sezonowych na terenie przy kamienicy (w skali 1:100; 1:200) lub innej stosownej do zilustrowania zaproponowanych rozwiązań).
4. Charakterystyczne przekroje i rozwinięcia.
5. 3 Wizualizacje przyjętych rozwiązań.
6. Robocza makieta umożliwiająca ilustrowanie 3 rozwiązań wariantowanych poprzez wymienność poszczególnych elementów zagospodarowania terenu wokół budynku przy ul. Lubelskiej 30/32
7. Koncepcja gospodarowania zieleni wokół budynku przy ul. Lubelskiej 30/32.
8. Koncepcja oświetlenia i odwodnienia przestrzeni wokół budynku.
9. Koncepcja modernizacji zabytkowego budynku – Rogatki Grochowskiej nawiązująca do proponowanej, możliwej funkcji – punktu informacji o Kamionku.
10. Opis przyjętych rozwiązań zawierający m.in. szacowany koszt realizacji projektu z uwzględnieniem 3 zaproponowanych wariantów zagospodarowania terenu wokół kamienicy przy ul. Lubelskiej 30/32 oraz osobno szacowany koszt modernizacji Rogatki Grochowskiej.

#### **Wymagania dotyczące koncepcji:**

1. rozmieszczenie różnorodnych funkcji w sposób zapewniający największą atrakcyjność dla lokalnej społeczności i pozostałych użytkowników, tj. :
  - wskazane funkcje uwzględniać będą potrzeby mieszkańców;
  - zaprojektowane rozwiązania korelować powinny z funkcjami istniejącymi w sąsiedztwie i tożsamością Kamionka;
  - koncepcja powinna uwzględniać zmienność pór roku – wskazanie funkcji sezonowych z podziałem na wiosnę, lato, jesień, zimę lub dodatkowe funkcje

np. okolicznościowe w zakresie dotyczącym przestrzeni wokół budynku przy ul. Lubelskiej 30/32;

- przedstawione rozwiązania zakładać będą również włączenie w tworzenie centrum lokalnego podmiotów działających na rzecz lokalnej społeczności, np.: artystów, lokalnego klubu sąsiada lub/i innych;
- zaproponowane funkcje uwzględnią różnorodność grup użytkowników, np. wiekową, sąsiedzką, artystyczną, usługową itp.

2. będą zgodne z planowanymi lub realizowanymi działaniami rewitalizacyjnymi na podobszarze kryzysowym Pragi-Południe ujętymi w Zintegrowanym Programie Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2020 r.

3. zapewnią wysoki poziom estetyki zastosowanych materiałów i rozwiązań dla materiałów i małej architektury oraz informacji wizualnej dostosowanych do kontekstu miejsca, tj.:

- zastosowane rozwiązania zostaną zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących elementów odnoszących się do tożsamości miejsca;
- będą tworzyły estetyczną i spójną całość;
- uwzględnią rozwiązania zapewniające dobrą aranżację zieleni.

4. będą zgodne ze szczegółowymi wytycznymi OW SARP dla kształtowania poszczególnych centrów lokalnych zawartych w „Studium koncepcyjnym dotyczącym centrów lokalnych w Warszawie”, w tym m.in:

- zaprojektowana przestrzeń będzie dostępna dla wszystkich użytkowników;
- zaproponowane funkcje będą miały wieloaspektowy charakter zapewniający różnorodną ofertę dla poszczególnych grup wiekowych i społecznych;
- koncepcja miejsca będzie odnosiła się do lokalnej tożsamości służącej wymianie intelektualnej i społecznej i odpowiadającej potrzebom mieszkańców oraz pozostałych użytkowników.
- przyjęte rozwiązania będą sprzyjać kontaktom międzyludzkim, w tym także będą umożliwiały organizację wydarzeń tymczasowych;

Należy dostarczyć Zamawiającemu po 2 egzemplarze koncepcji w wersji papierowej i po 2 egzemplarze w wersji elektronicznej.

## **Kontekst - Charakterystyka terenu**

### Kamienica przy ul. Lubelskiej 30/32

Budynek przy ul. Lubelskiej 30/32 wraz z terenem przyległym została objęta działaniami rewitalizacyjnymi. Położona jest w bliskim sąsiedztwie Dworca Wschodniego oraz w kwartale ulic: Lubelskiej, Skaryszewskiej, Zamoyskiego i Targowej, na których usytuowane są m.in. liczne usługi i instytucje. Budynek został wybudowany na początku XX. wieku z przeznaczeniem na funkcje fabryczne. Jednak od początku zaadaptowana została na cele społeczne, a następnie usługowe, społeczno-kulturalne oraz mieszkalne. Obecnie w budynku działają liczne organizacje kulturalne i artystyczne, w tym m.in. teatry offowe, szkoła aktorska Machulskich. Prowadzona jest także działalność usługowa. Kamienica w 2007 r. została zmodernizowana – wykonano elewację wraz z

ociepleniem, wymianą stolarki okiennej, drzwi i przeprowadzono remont dachu. Teren wokół budynku został uporządkowany. W latach ubiegłych na terenie przyległym do budynku prowadzone były działania kulturalne, w tym m.in. zrealizowany został projekt artysty Krzysztofa Żwirblisa „piazza”. Utworzono także mały plac zabaw, a na elewacji budynku wykonano mural.

#### Rogatka Grochowska przy ul. Zamoyskiego 55 (północna).

Jeden z dwóch klasycystycznych budynków 1823 r. wg. projektu słynnego architekta Jakuba Kubickiego. Wpisany do rejestru zabytków pod nr. 630/2 z 01.07.1965. Rogatki grochowskie od 1889 r. stanowiły granice Warszawy.

#### Planowane działania rewitalizacyjne:

W najbliższych latach planowany jest kolejny etap modernizacji budynku dostosowujący kamienicę przy ul. Lubelskiej 30/32 do obowiązujących przepisów oraz przekształcający budynek wyłącznie pod funkcje użytkowe, tj. z wyłączeniem dotychczasowych funkcji mieszkalnych. Teren przyległy do kamienicy wraz z placem i podwórkami będzie pełnić funkcję Centrum Lokalnego.

Rogatka Grochowska przy ul. Zamoyskiego 55 zostanie zagospodarowana pod kątem działań kulturalno-informacyjnych – umiejscowienie punktu informacyjnego o Kamionka, w którym mieszkańcy, turyści i zainteresowane osoby będą mogły uzyskać informacje na temat historii Kamionka. Działania punktu powiązane byłyby z podejmowanymi inicjatywami w Muzeum Warszawskiej Pragi. Tego typu zapotrzebowanie zostało zgłoszone w trakcie spotkań z mieszkańcami i wpisują się w podejmowane działania rewitalizacyjne związane z podtrzymaniem i promowaniem historii i tożsamości Kamionka.

#### Potencjał.

Prowadzana działalność społeczno-kulturalna i usługowa w kamienicy pełni znaczącą rolę w planowanych działaniach rewitalizacyjnych tego obszaru. Zainicjowane w kamienicy działania są wynikiem podjętych w latach ubiegłych prac związanych m.in. z prowadzonym przez Dzielnicę Praga - Południe Programem Artystyczna Skaryszewska. Obecnie budynek jest siedzibą licznych organizacji społeczno-kulturalnych oraz artystów, którzy niejednokrotnie podejmują się działań na rzecz lokalnej społeczności lub współpracują z mieszkańcami w organizacji lokalnych uroczystości, np. Święto ulicy Skaryszewskiej. Historia kamienicy oraz najbliższej okolicy – w tym przede wszystkim ulicy Skaryszewskiej jest istotnym elementem tożsamości zamieszkujących Kamionek mieszkańców. Zrealizowane na wskazanym obszarze inicjatywy konstruowane przez mieszkańców i współpracujących z nimi artystów stanowią podstawę przyszłych działań związanych utworzeniem na obszarze Centrum Lokalnego wskazanego w opracowaniu warszawskiego oddziału SARP.

#### Stan prawny terenu:

Kamienica wraz z terenem przyległym położona jest na działce ewidencyjnej nr 21, obręb 3-02-01 i stanowi własność Miasta st. Warszawy. Administratorem jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami dla Dzielnicy Praga-Południe.

Rogatka Grochowska przy ul. Zamoyskiego 55 położona jest na działkach: nr 52/1 i nr 52/2 obręb nr 3-02-01 stanowi własność Miasta st. Warszawy. Administratorem jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami dla Dzielnicy Praga-Południe.

#### Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (M.p.z.p.)

Teren, na którym położona jest kamienica znajduje się w obszarze, dla którego obowiązuje M.p.z.p. **rejonu Dworca Wschodniego, który został zatwierdzony uchwałą** Rady m.st. Warszawy, [nr XCIII/2737/2010 z dnia 21.10.2010](#), opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego [nr 214 z dnia 22.12.2010 poz. 7211](#).

### **Koncepcja Centrów Lokalnych**

Centra Lokalne realizowane w Mieście st. Warszawa tworzone są w oparciu o zapisy opracowania pn. „Centra Lokalne - Studium Koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie” przygotowanego przez oddział warszawski SARP.

Zgodnie ze wskazanym opracowaniem Centrum Lokalne –Lubelska 30/32 powinno mieć charakter lokalny służący przede wszystkim mieszkańcom. Jednocześnie nie powinno swoim zakresem wykluczać osób przyjezdnych. Centrum powinno mieć charakter wielofunkcyjny, sprzyjający ożywieniu podobszaru kryzysowego, w tym integracji mieszkańców i podtrzymaniu tożsamości osiedla, okolicy. Jako miejsce spotkań w przestrzeni publicznej powinno sprzyjać zaspokojeniu różnorodnych potrzeb lokalnej społeczności. Z uwagi na położenie w pobliżu głównej arterii komunikacyjnej - ulicy Grochowskiej oraz Dworca Wschodniego miejsce Centrum Lokalnego oraz jego okolice mogą pełnić ważne funkcje społeczne na podobszarze objętym programem rewitalizacji.

### **Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r. (ZPR)**

Planowane działania związane z utworzeniem centrum lokalnego są zgodne z założeniami programu rewitalizacji. Wpisują się w realizację Celu I ZPR, tj. *Ożywienie społeczno - gospodarcze, podniesienie jakości przestrzeni publicznej oraz poprawa środowiska naturalnego zgodnie z wymogami gospodarki niskoemisyjnej oraz Celu szczegółowego- Zapewnienie ładu przestrzennego i uporządkowanie kluczowych dla rewitalizacji przestrzeni publicznych.*

Wskazane cele realizowane są m.in. poprzez kluczowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne, w ramach których przewidziane zostały m.in. działania związane z tworzeniem centrów lokalnych, w których zaznacza się koncentracja aktywności mieszkańców. W przypadku Kamionka – podobszaru kryzysowego wytyczonego na terenie dzielnicy Praga -Południe jednym z kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest porządkowanie i podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznej w kwartale ulic: Skaryszewska – Lubelska – Zamoyskiego – Targowa. Utworzenie centrum lokalnego jest jednym z działań podejmowanych w okolicach wskazanego kwartału i znacząco wpłynie na kształtowanie przestrzeni publicznej na podobszarze kryzysowym.