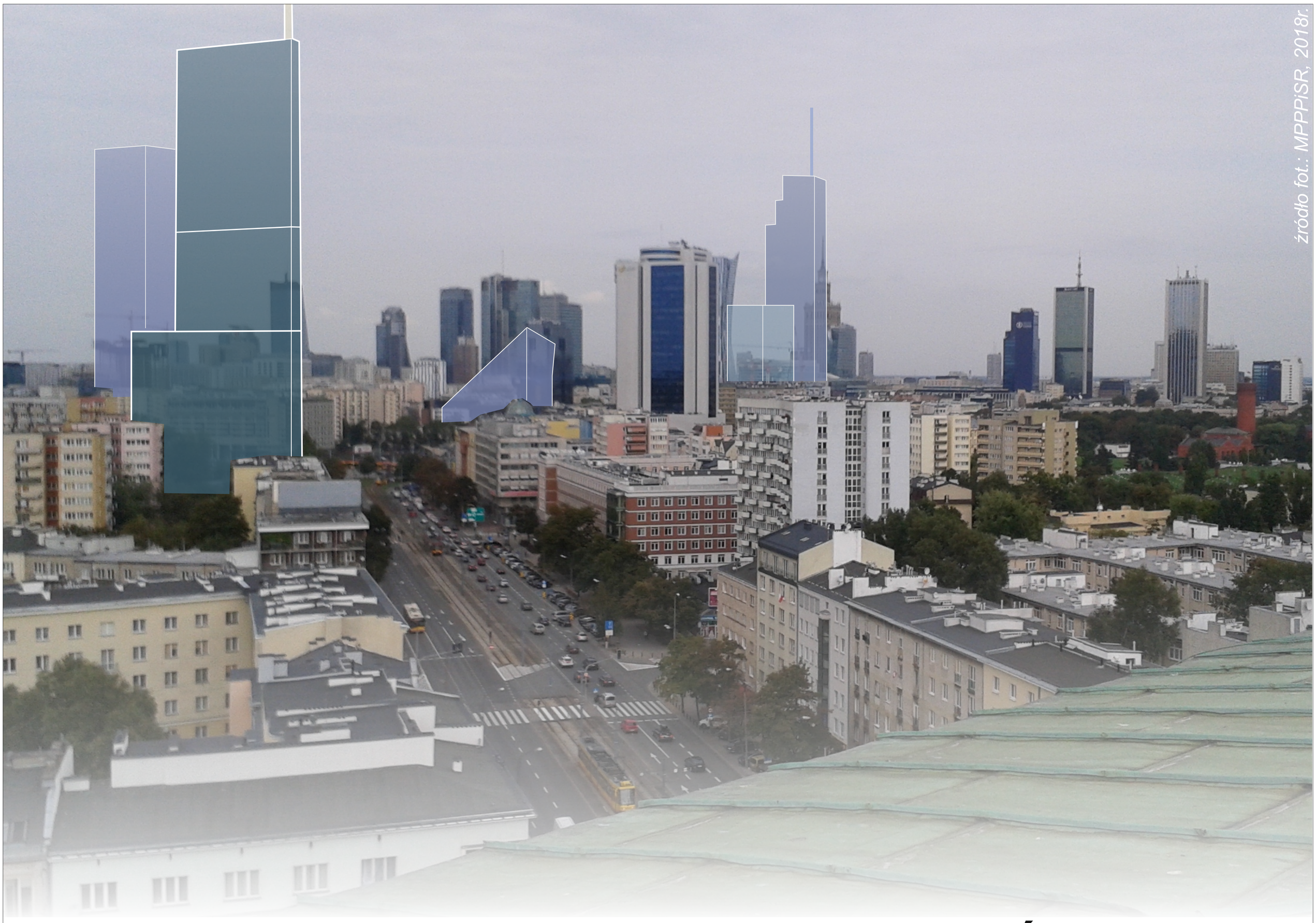


źródło fot.: MPPPiSR, 2018r.

# ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

*załącznik graficzny do części tekstowej*

**1**. wariant inwestorski + wieżowce dworca "Warszawa Główna"

**2**. trzy warianty analityczne + wieżowce dworca "Warszawa Główna"

**3**. wariant z decyzji w.z.

**4**. wariant z projektu mpzp A.Kicińskiego z wieżowcami dworca "Warszawa Główna"

wizualizacje: 10 otwarć kierunkowych, 3 widoki panoramy miasta;
widoki poglądowe z góry

mapy & schematy: układ drogowy; izometria projektu mpzp A.Kicińskiego

PRACOWNIA WARSZAWY

Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju

październik 2018

źródło fot.: googlemaps P.Łuczak, 2017r.



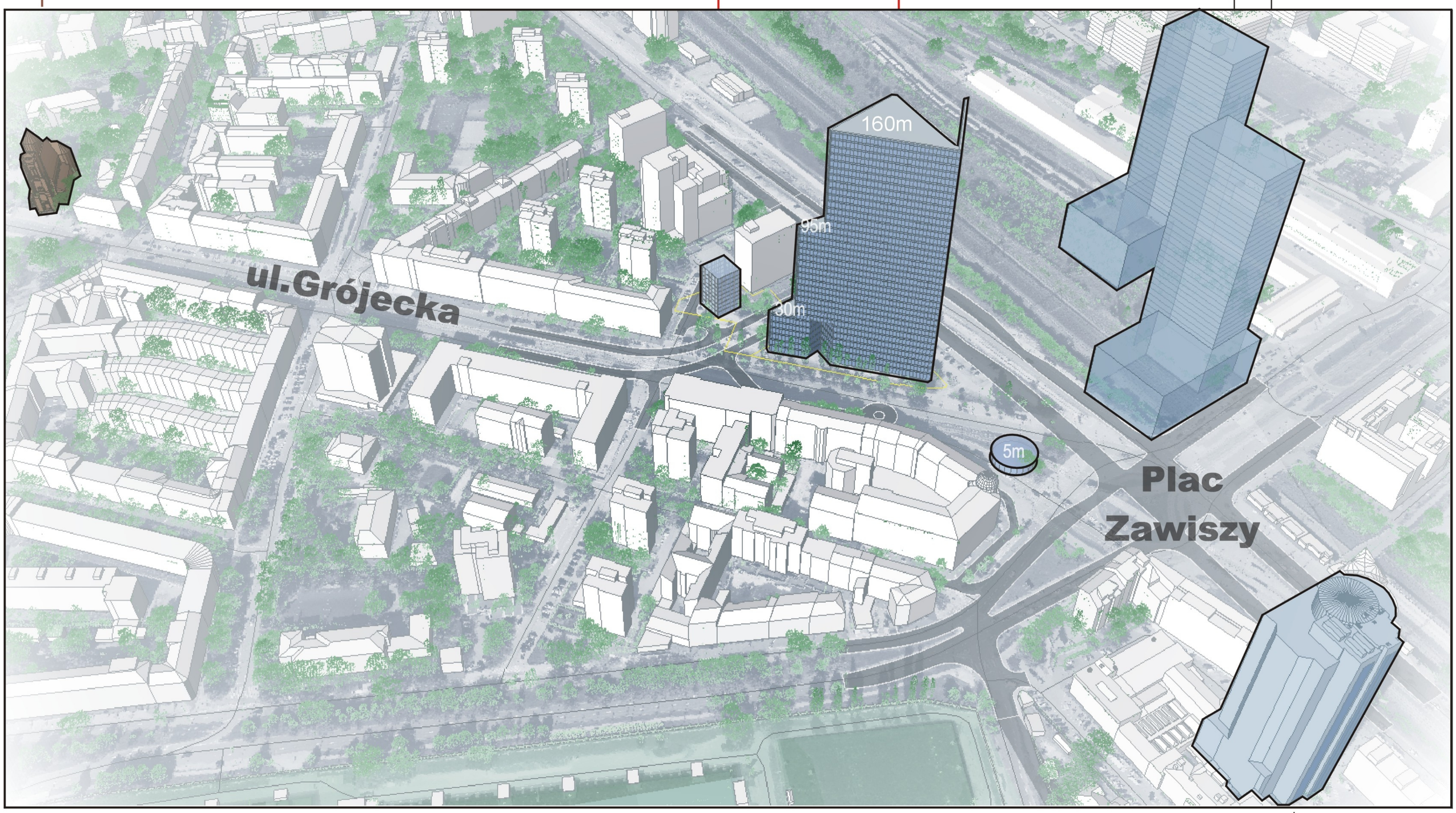

(1) wariant inwestorski - wys.**160m**, obwód wieży dł.**180m**, podium wys.**30m** - widok z Millenium Plaza

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.**47m**

wys.**29,5m**

analizowany wieżowiec
wys.**160m** (podium wys.**30m**)

wieżowce stacji "W-wa Główna" (konc.)
wys.**150m** (x2)




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży dł.**180m**, podium wys.**30m**)

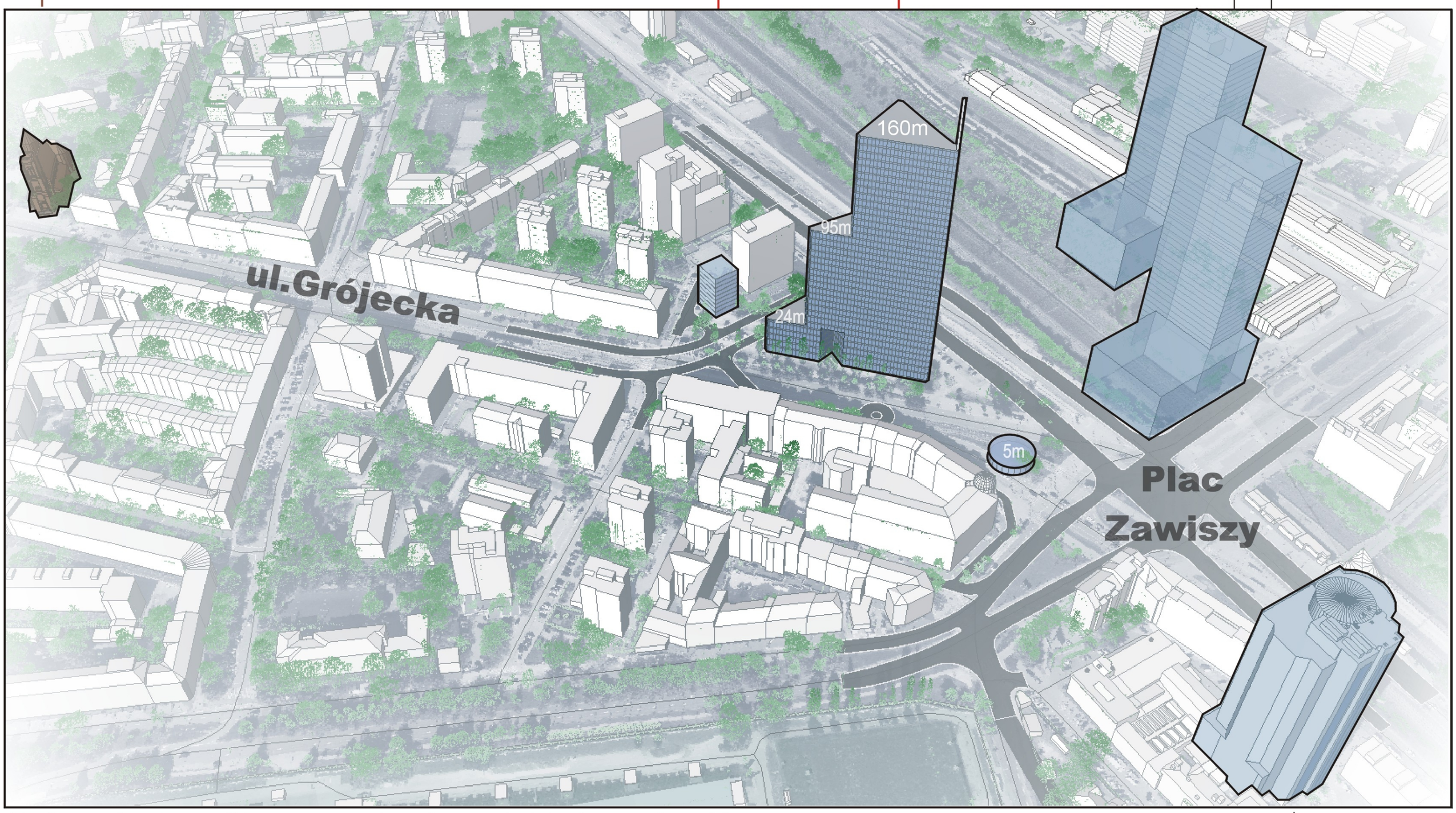
Millenium Plaza
wys.112m

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.**47m**

wys.**29,5m**

analizowany wieżowiec
wys.**160m** (podium **24m**)

wieżowce stacji "W-wa Główna" (konc.)
wys.**150m** (x2)




(2a) wariant analityczny na bazie projektu inwestorskiego
- wys.**160m** (obwód wieży dł.**140m,** podium wys.**24m**)

Millenium Plaza
wys.112m

WIDOKI POGLĄDOWE Z GÓRY

ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

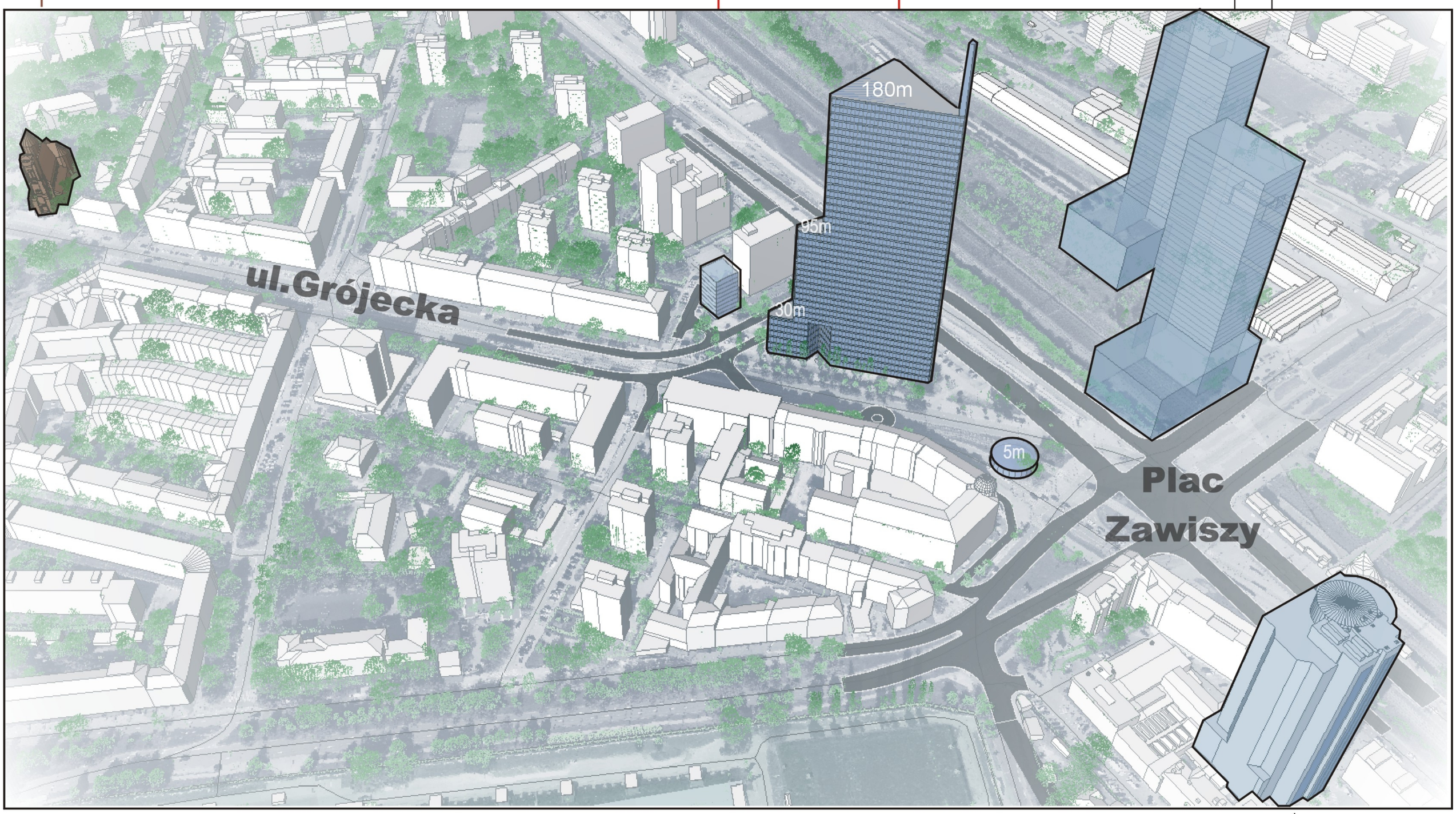
A

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.**47m**

wys.**29,5m**

analizowany wieżowiec
wys.**180m** (podium wys.30m)

wieżowce stacji "W-wa Główna" (konc.)
wys.**150m** (x2)




(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**, podium wys.**30m**)

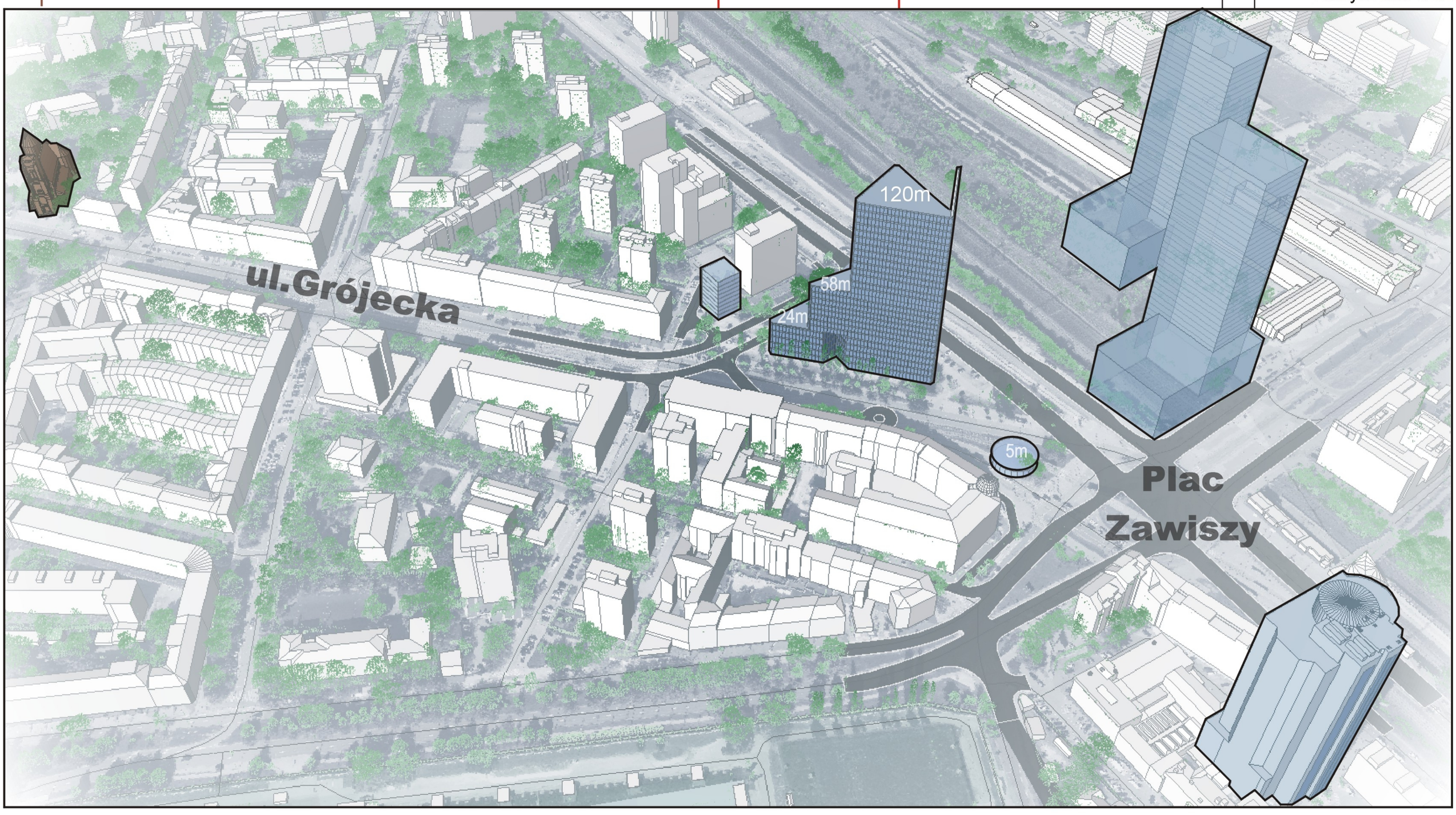
Millenium Plaza
wys.112m

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.**47m**

wys.**29,5m**

analizowany wieżowiec
wys.**120m** (podium wys.24m, uskok wys.58m)

wieżowce stacji "W-wa Główna" (konc.)
wys.**150m** (x2), zmniejszona masywność wież




(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**, podium wys.**24m**, uskok górny wys.**58m**)

WIDOKI POGLĄDOWE Z GÓRY

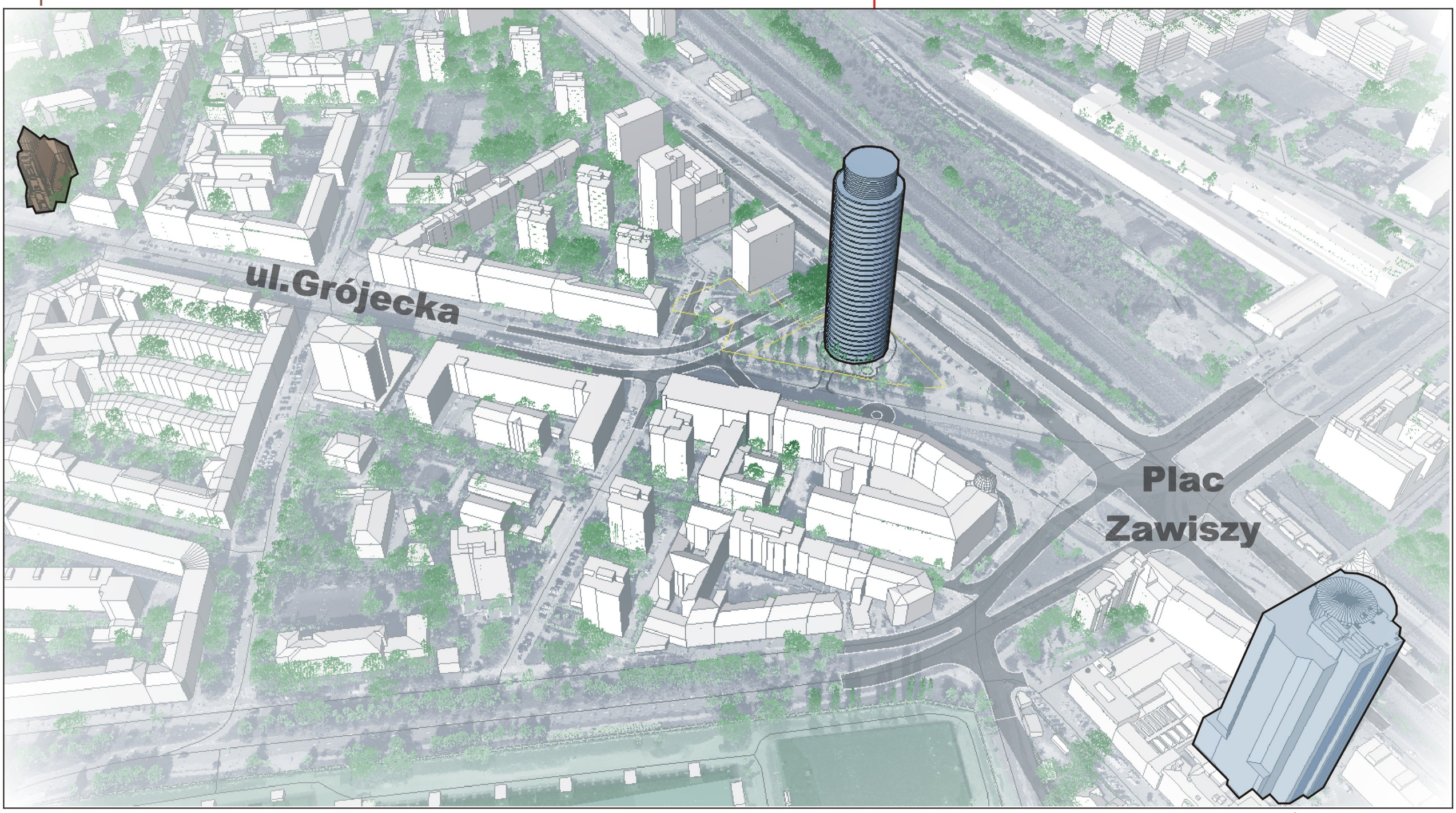
ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

B

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.47m

analizowany wieżowiec
wys.**130m**



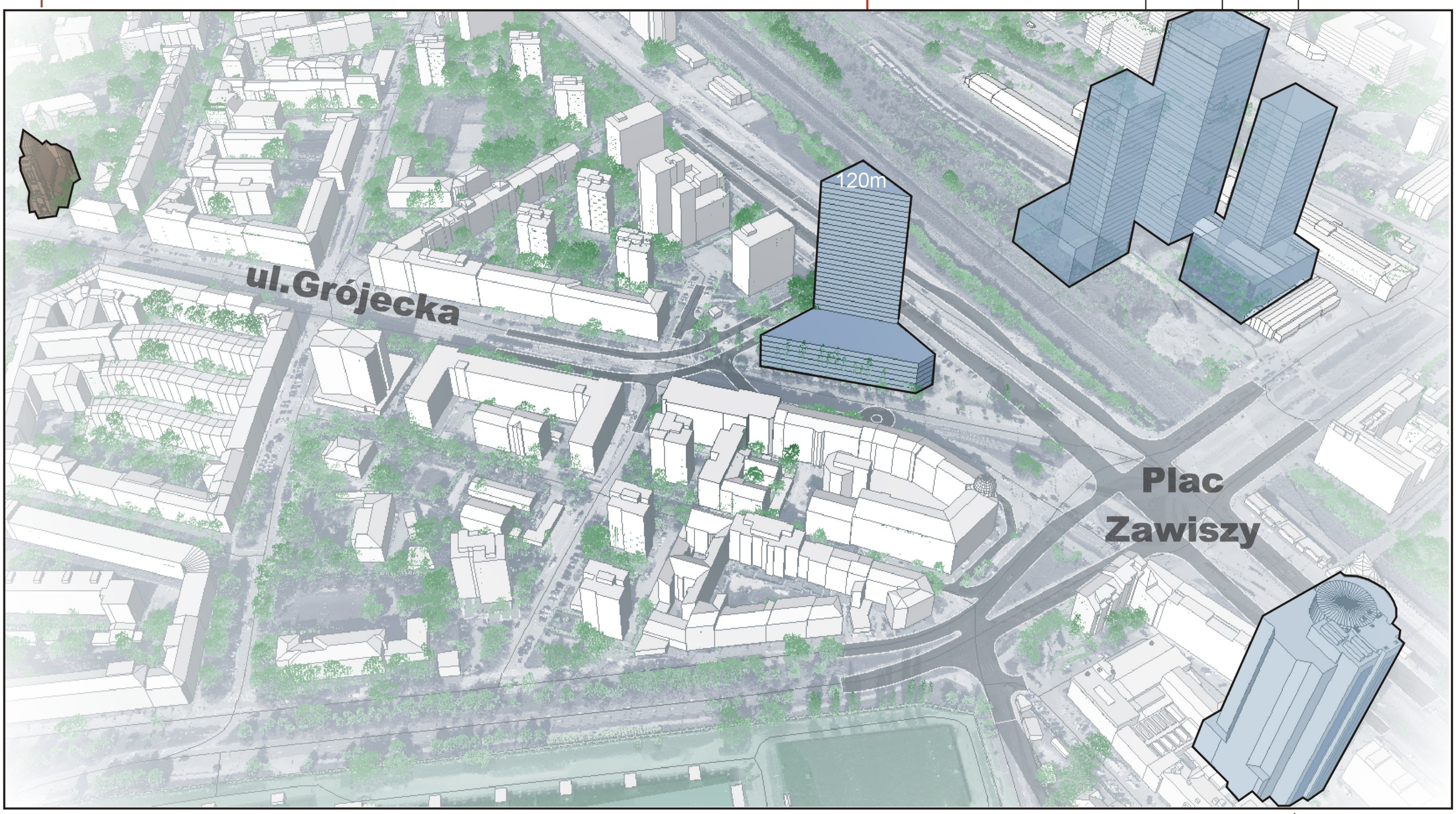

(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**)

Millenium Plaza
wys.112m

wieża kościoła
św.Jakuba Apostoła
wys.**47m**

analizowany wieżowiec
wys.**120m**

wieżowce stacji "W-wa Główna" (konc.A.Kicińskiego)
wys.**120m - 140m**




(4) wariant A.Kicińskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**, podium wys.ok.**24m**)

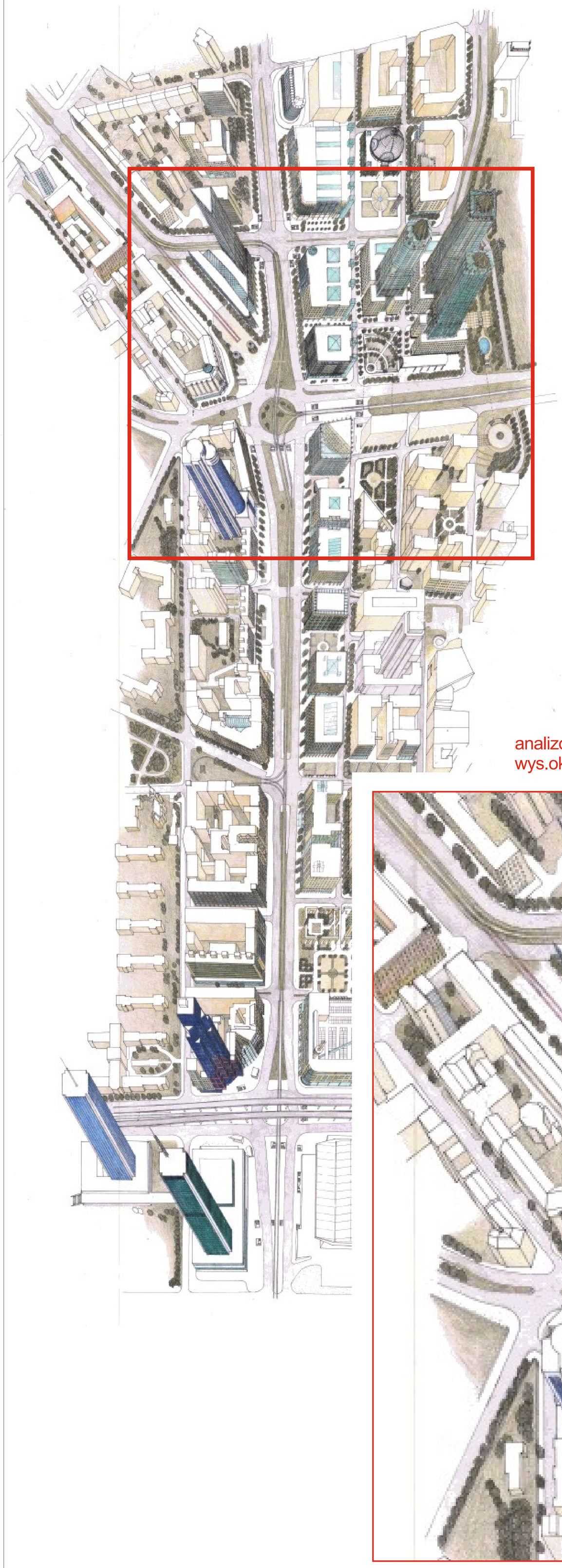
Millenium Plaza
wys.112m

WIDOKI POGLĄDOWE Z GÓRY

ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

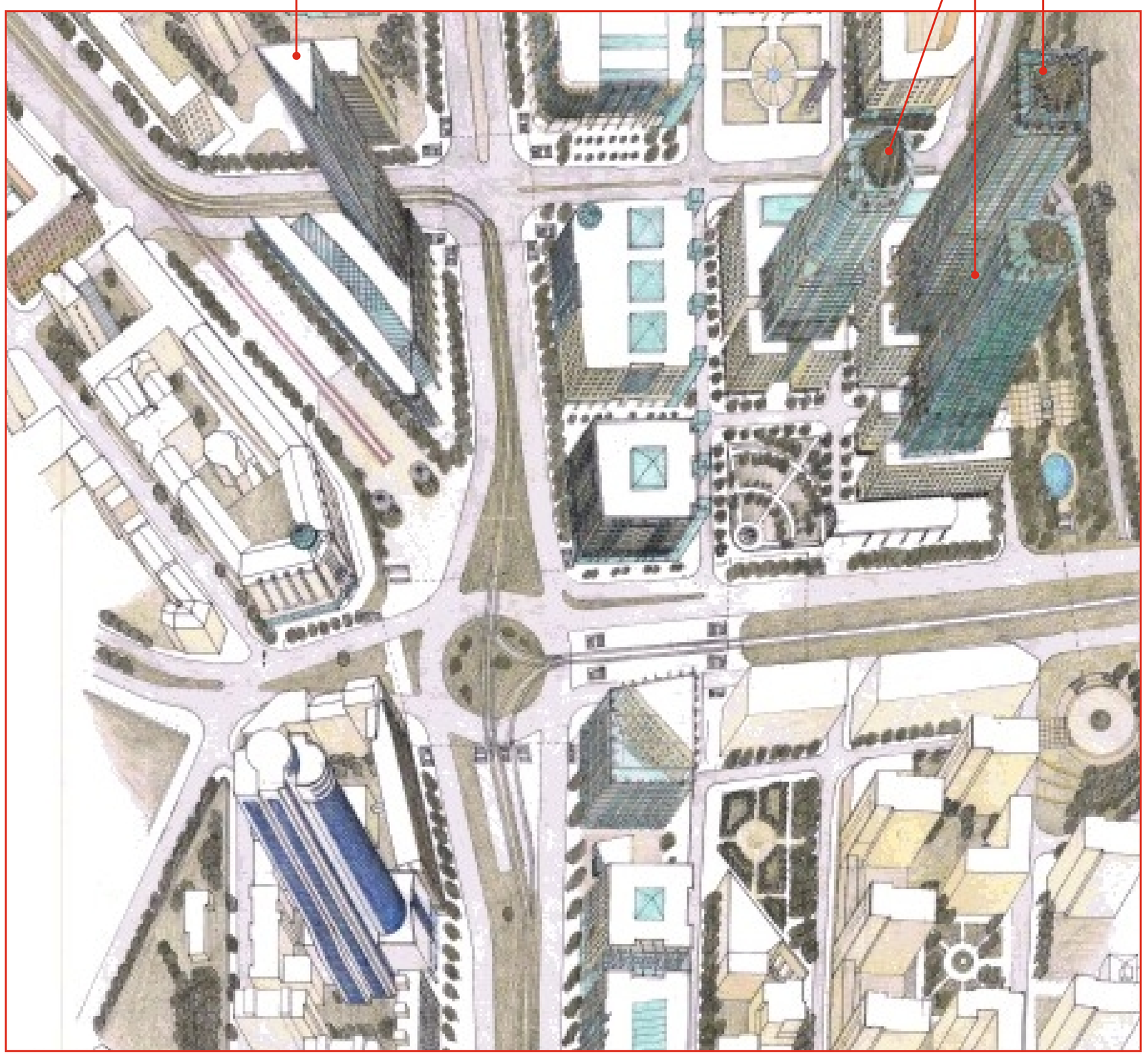
PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

C



analizowany wieżowiec - LOKALIZACJA PN-ZACH
wys.ok.**120m**

wieżowce planowanej stacji
dworca "Warszawa Główna"
wys.ok.**120m-140m**



KONCEPCJA ZABUDOWY REJONU AL.JEROZOLIMSKICH I PL.ZAWISZY
WEDŁUG PROJEKTU M.P.Z.P. AUTORSTWA ZESPOŁU A.KICIŃSKIEGO

ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

D

orientacyny dalszy przebieg odgięcia ul.Grójeckiej

ul.Nowokarolkowa 1x2 Z

ul. Towarowa 2x2 G

Al. Jerozolimskie 2x2 Z

<- ul. Spiska L

ul. Grójecka 2x2 Z

ul. Raszyńska 2x2 G

ul. Koszykowa 1x2 Z

Wykonawca:
TransEko sp.j.
ul. Śniadeckich 20/13, 00-656 Warszawa
"K-D" Pracownia Projektowa Zbigniew Pietrzyk
ul. Znanieckiego 1 lok. 34, 03-984 Warszawa

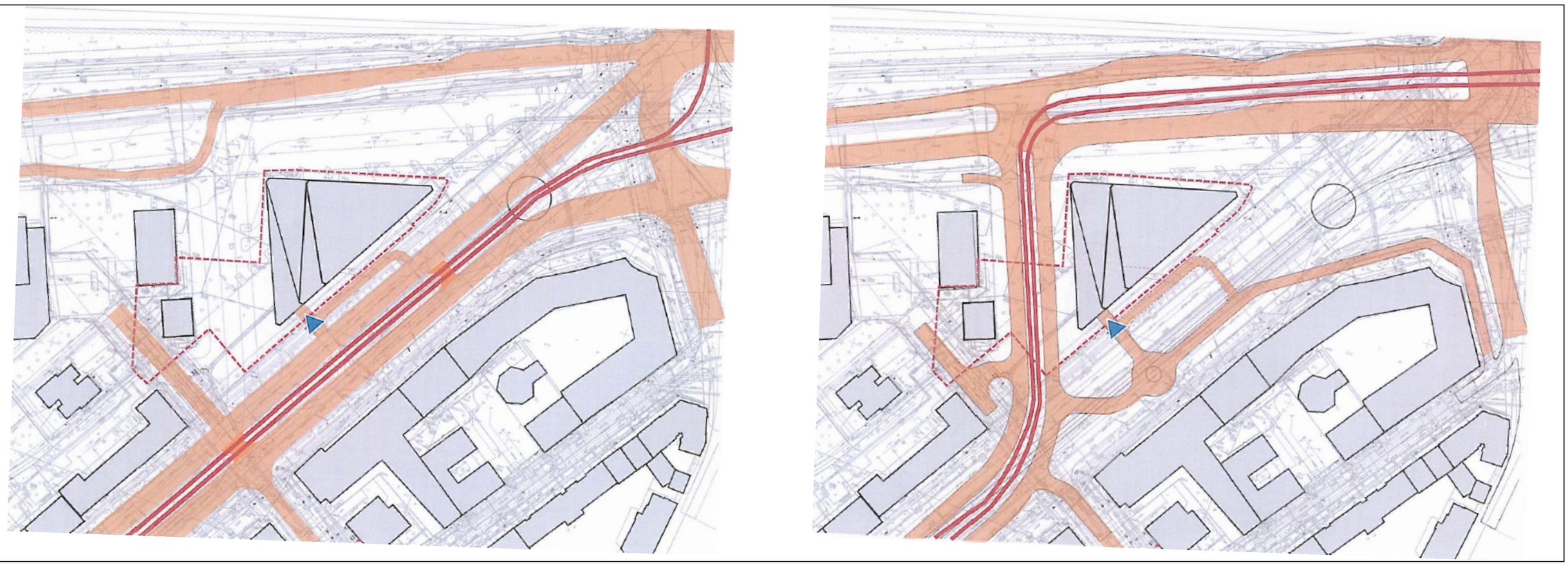
Zamawiający:
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy

Tytuł opracowania:
Studium obsługi komunikacyjnej terenów położonych w otoczeniu Placu Zawiszy i reaktywowanego Dworca Głównego w Warszawie

Tytuł rysunku:
Koncepcja rozwiązań ulic

| Data: | Skala: | Rys nr: | Wariant: |
|---|---|---|---|
| listopad 2016 | 1:2000 | Z3.2 | A |

1. Zmiana organizacji układu komunikacyjnego w rejonie pl.Zawiszy - wariant rekomendowany przez autorów studium komunikacyjnego (TransEko i K-D, 2016r.)
   - **kolor szary - nowe budynki z projektu inwestorskiego**
   - **kolor czerwony - zmienione elementy układu drogowego z projektu inwestorskiego**



2. Nowa zabudowa: a) w istniejącym układzie komunikacyjny, b) w zmienionym układzie komunikacyjnym (źródło: projekt inwestorski autorstwa JEMS Architekci)

UKŁAD DROGOWY - ZESTAWIENIE WERSJI STUDIALNEJ (2016r.) I INWESTORSKIEJ

# ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

## SPIS UJĘĆ WIDOKOWYCH:


**1.1-1.2** Widok z ul.Grójeckiej na pl.Narutowicza

**1.3** Widok z ul.Grójeckiej w rejonie ul.Dalekiej w kierunku pl.Zawiszy
analiza zmian w ukształtowaniu szerokości i uskoków bryły

**2.1-2.2** Widok z ul.Grójeckiej w kierunku pl.Zawiszy - z rejonu ul.Banacha

**3.1-3.3** Widok Alej Jerozolimskich w kierunku pl.Zawiszy (rejon zespołu Varso Tower)

**4.1-4.3** Widok Alej Jerozolimskich w kierunku pl.Zawiszy (rejon wieżowca Warta Tower)

**5.1-5.2** Widok ul.Towarowej w pobliżu zespołu "The Warsaw Hub" za Rondem Daszyńskiego

**6.1-6.3** Widok na osi ul.Koszykowej w rejonu ul.Chałubińskiego

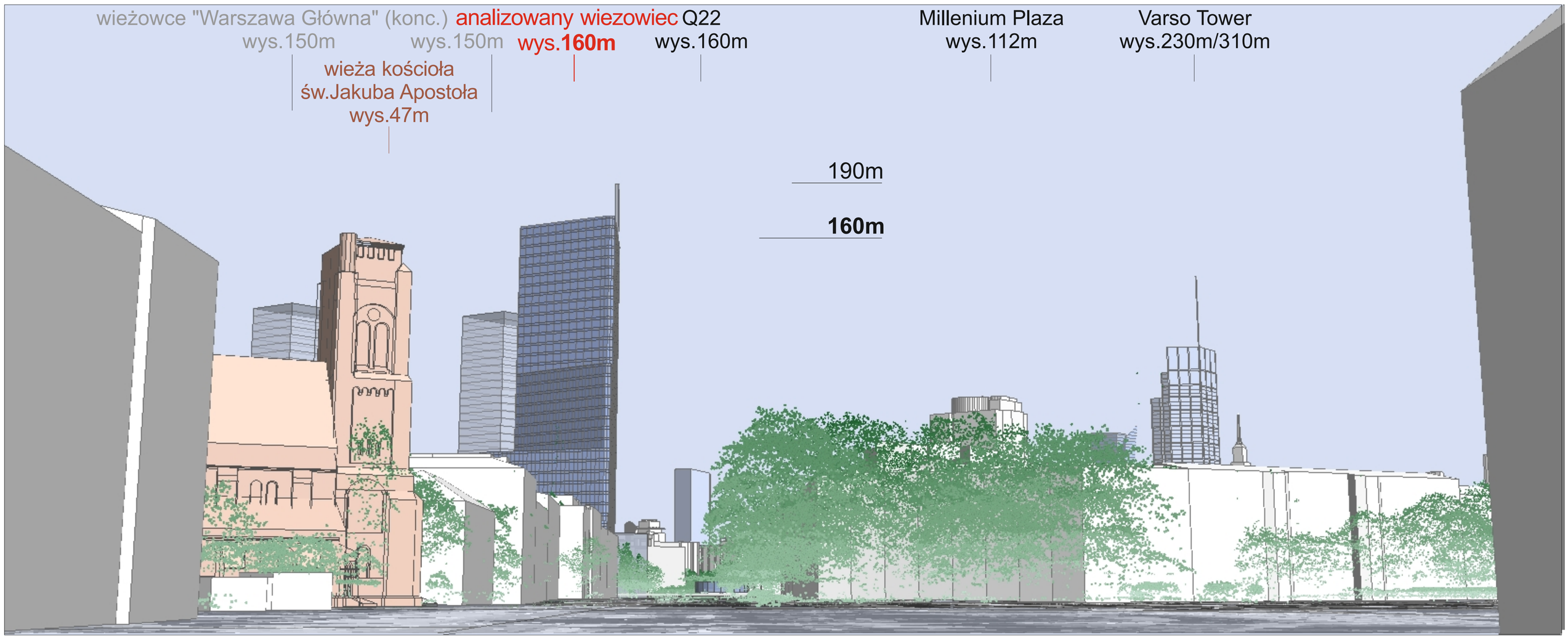
**7.1-7.2** Widok na osi ul.Koszykowej z rejonu Wydziału Architektury P.W.

**8** Widok panoramy Filtrów Warszawskich z naroża ul.Jrzywickiego i ul.Filtrowej

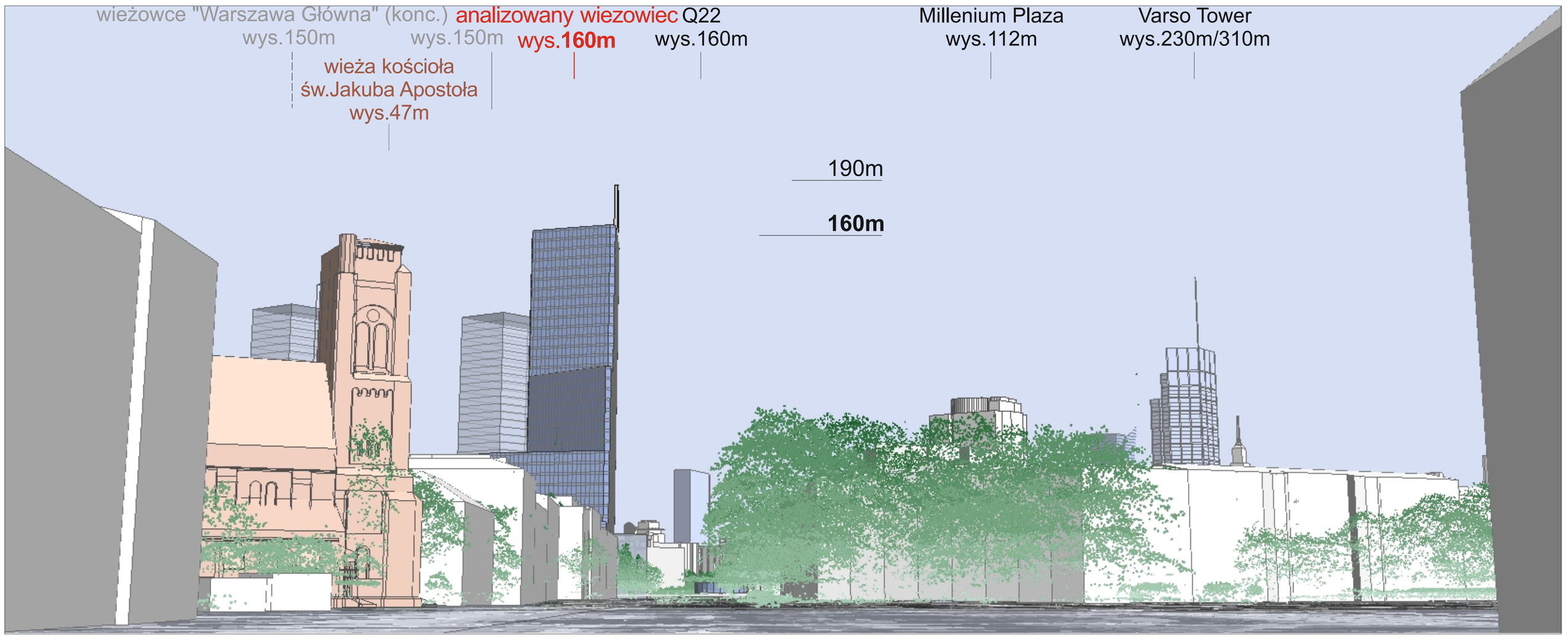
**9.1-9.2** Widok z północnego odcinka ul.Żwirki i Wigury w kierunku śródmieścia

**10.1-10.3** Widok z Alej Jerozolimskich na zachodni wjazd do śródmieścia

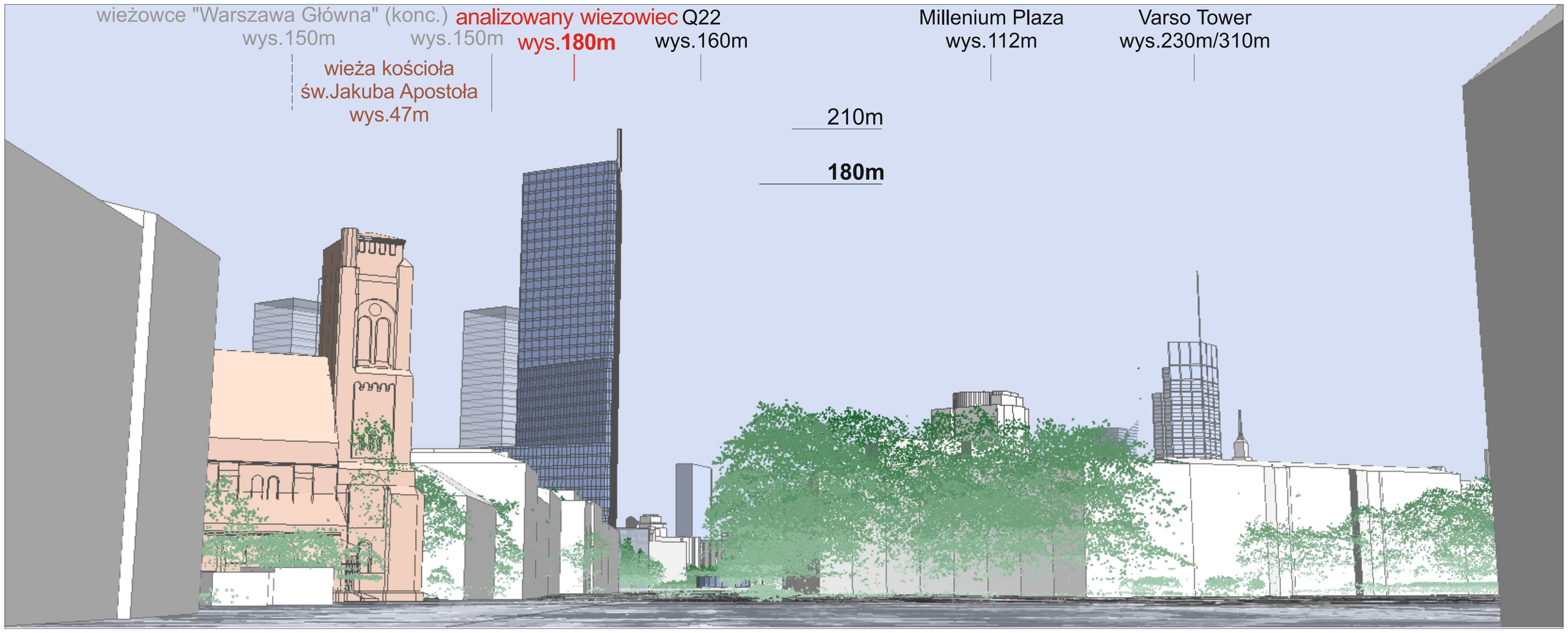
**11** Widoki lewobrzeżnej panoramy miasta - ujecia od południa i południowego-wschodu




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)




(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)



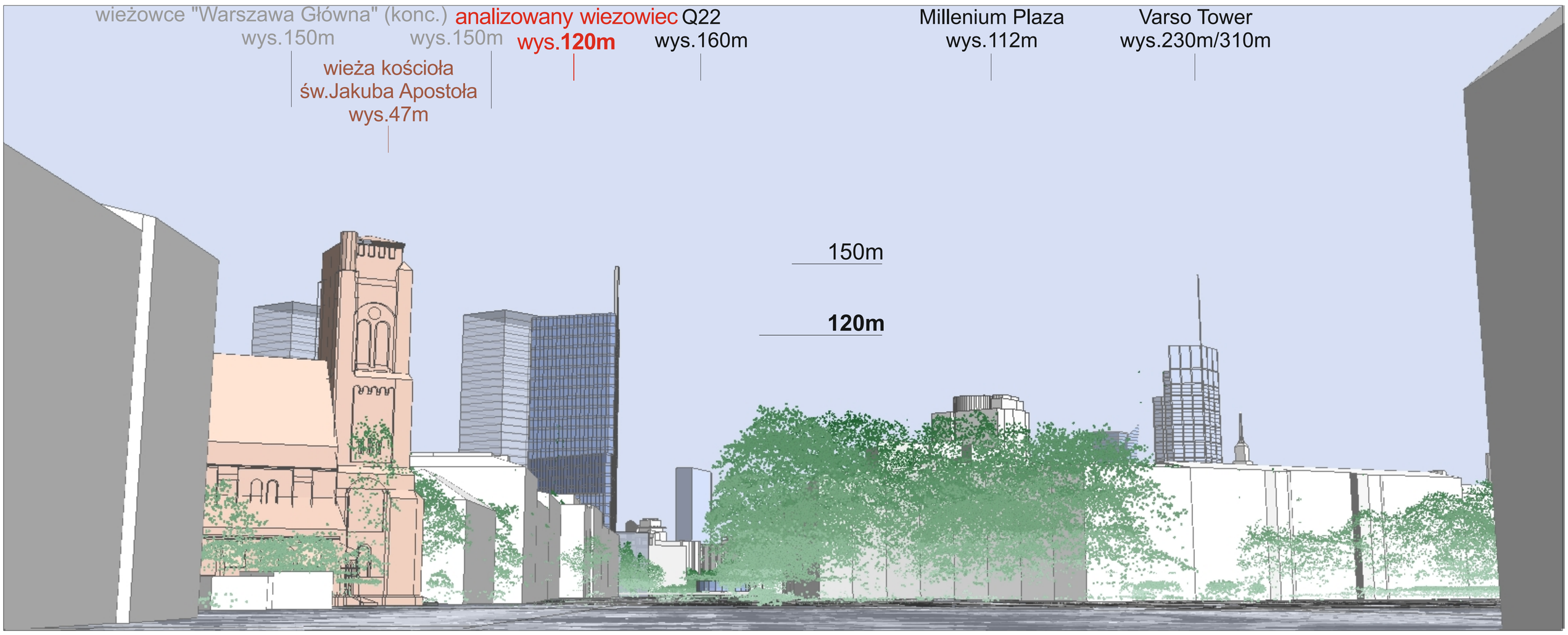

(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna"

WIDOK Z UL.GRÓJECKIEJ NA PLAC NARUTOWICZA

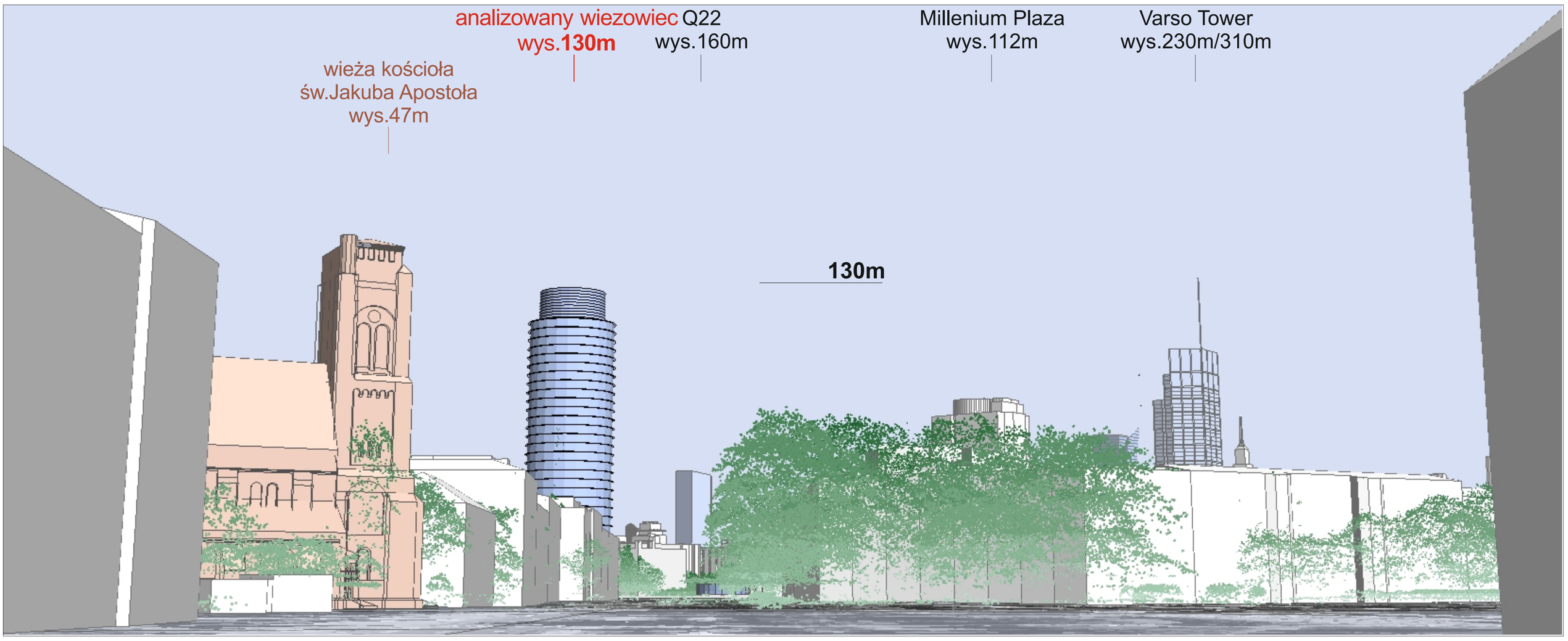
ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

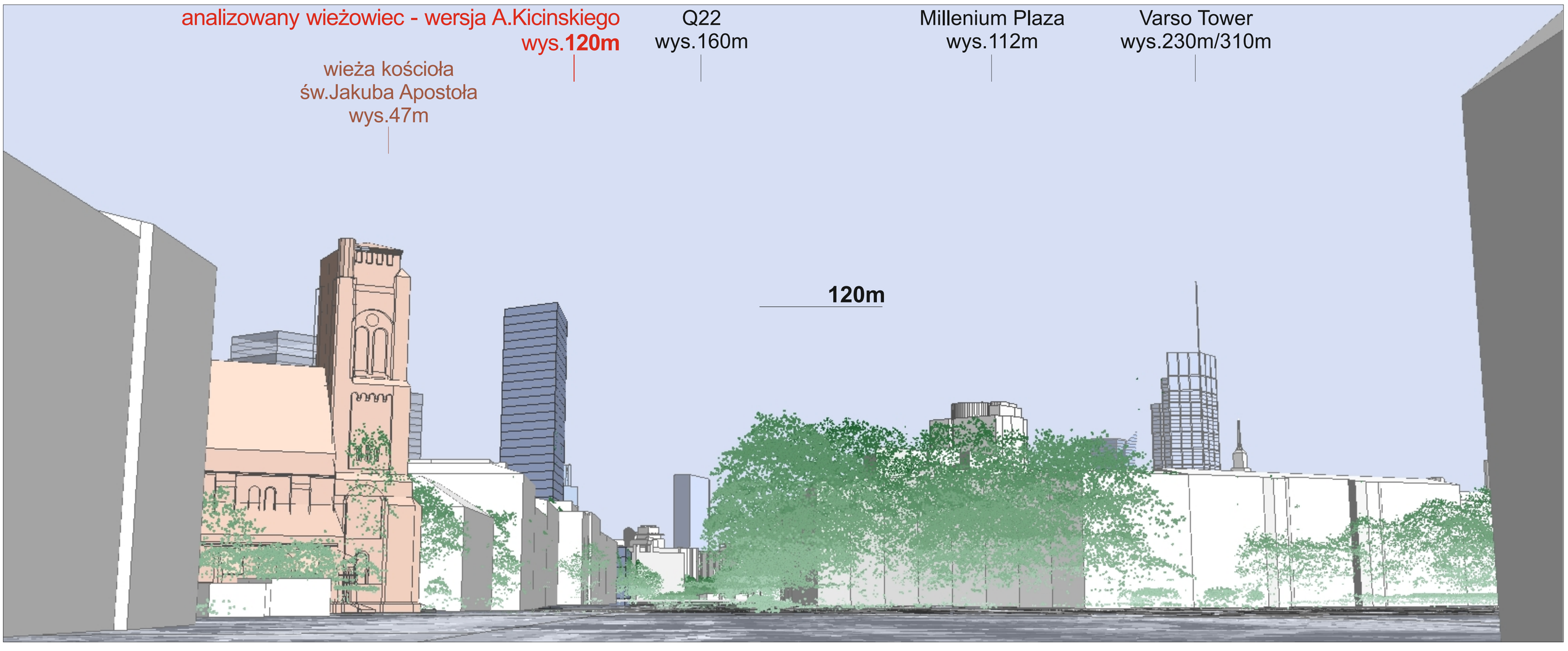
**1.1**




(2b)* wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)




(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło <u>bez</u> wież dworca "W.G."



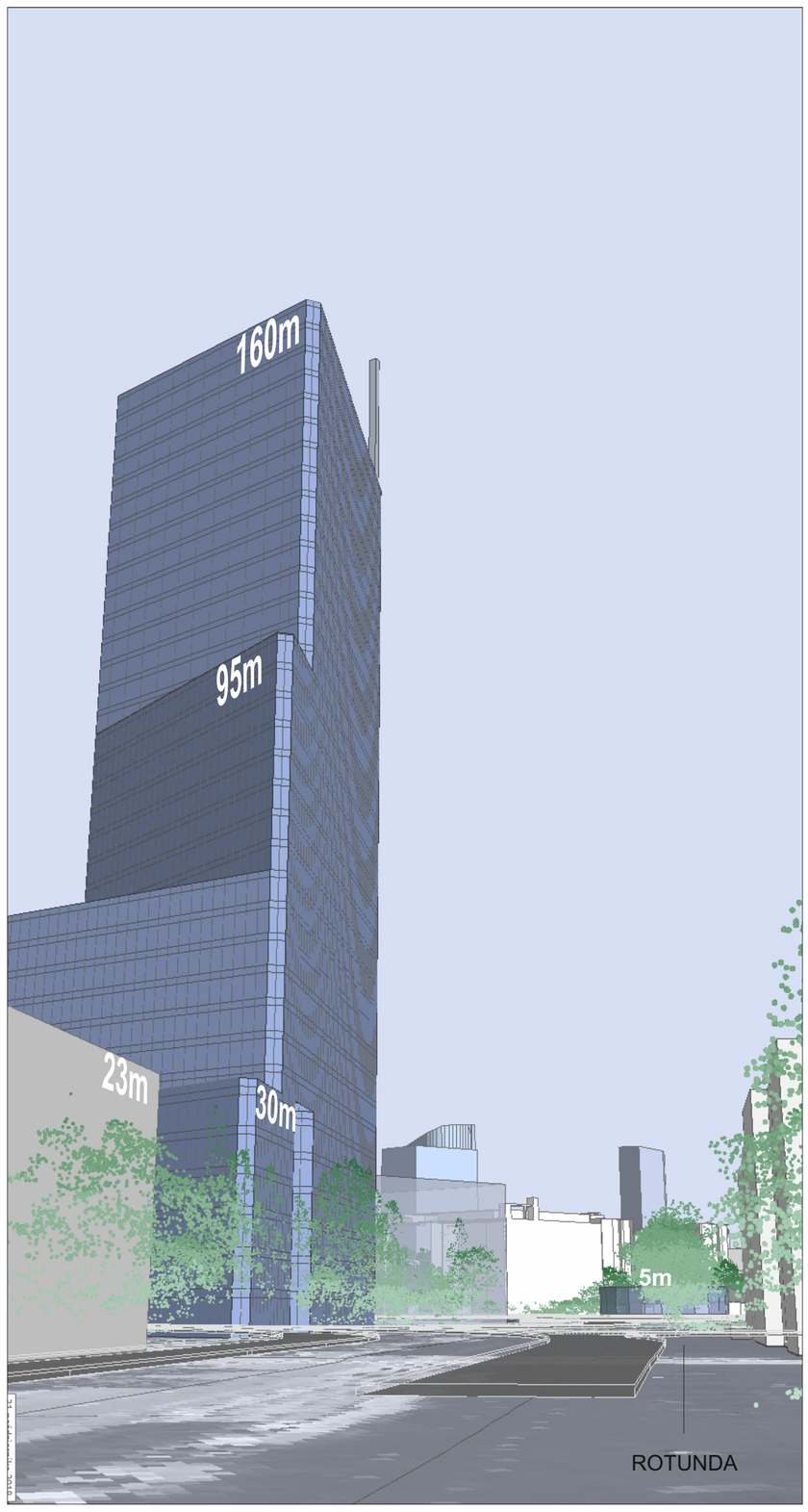

(4) wariant A.Kicińskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**)
tło z wieżami dworca "Warszawa Główna" wg koncepcji A.Kicińskiego

# WIDOK Z UL.GRÓJECKIEJ NA PLAC NARUTOWICZA - DODATKOWE WARIANTY WIDOKOWE

ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

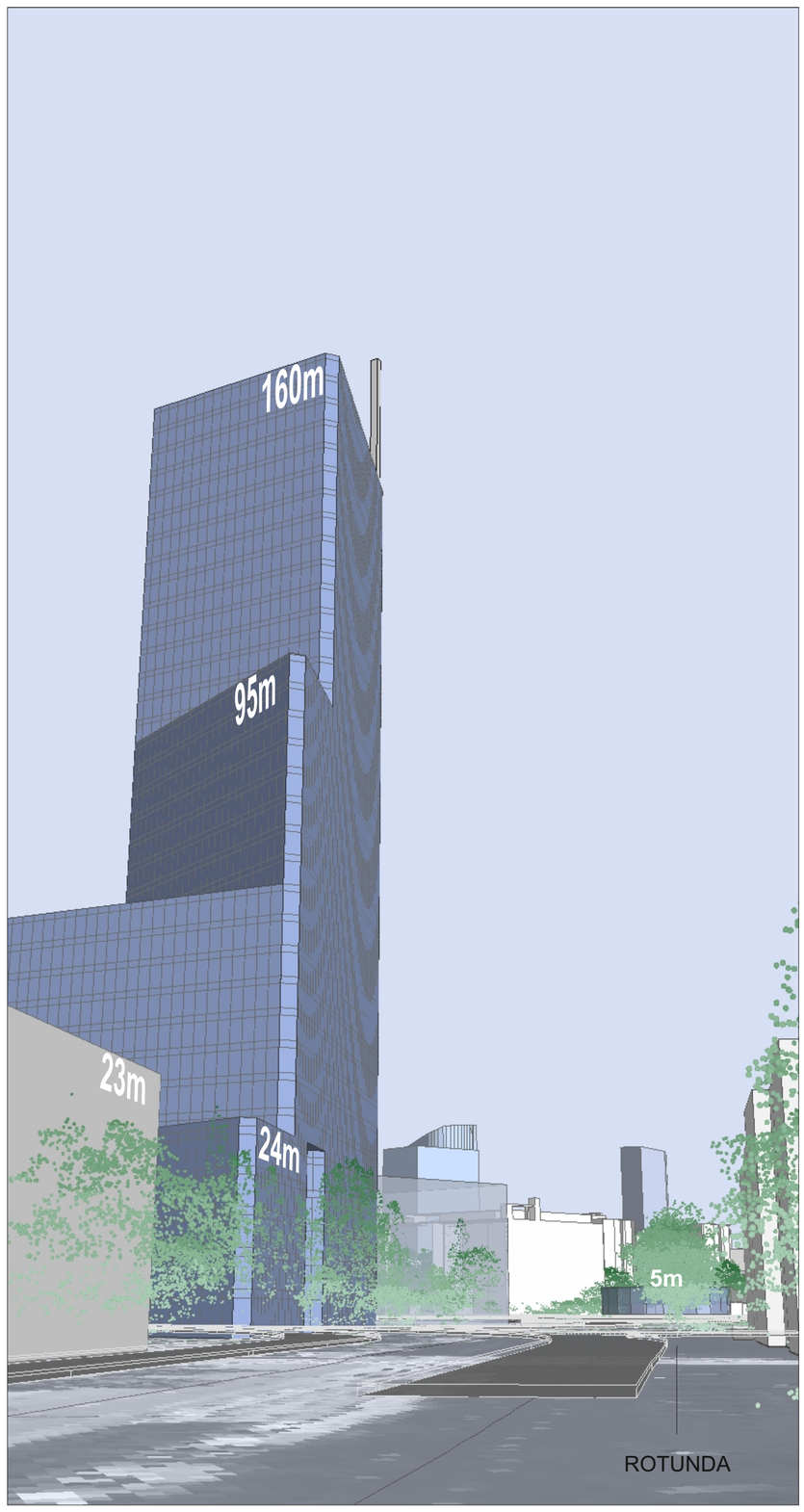
PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

**1.2**

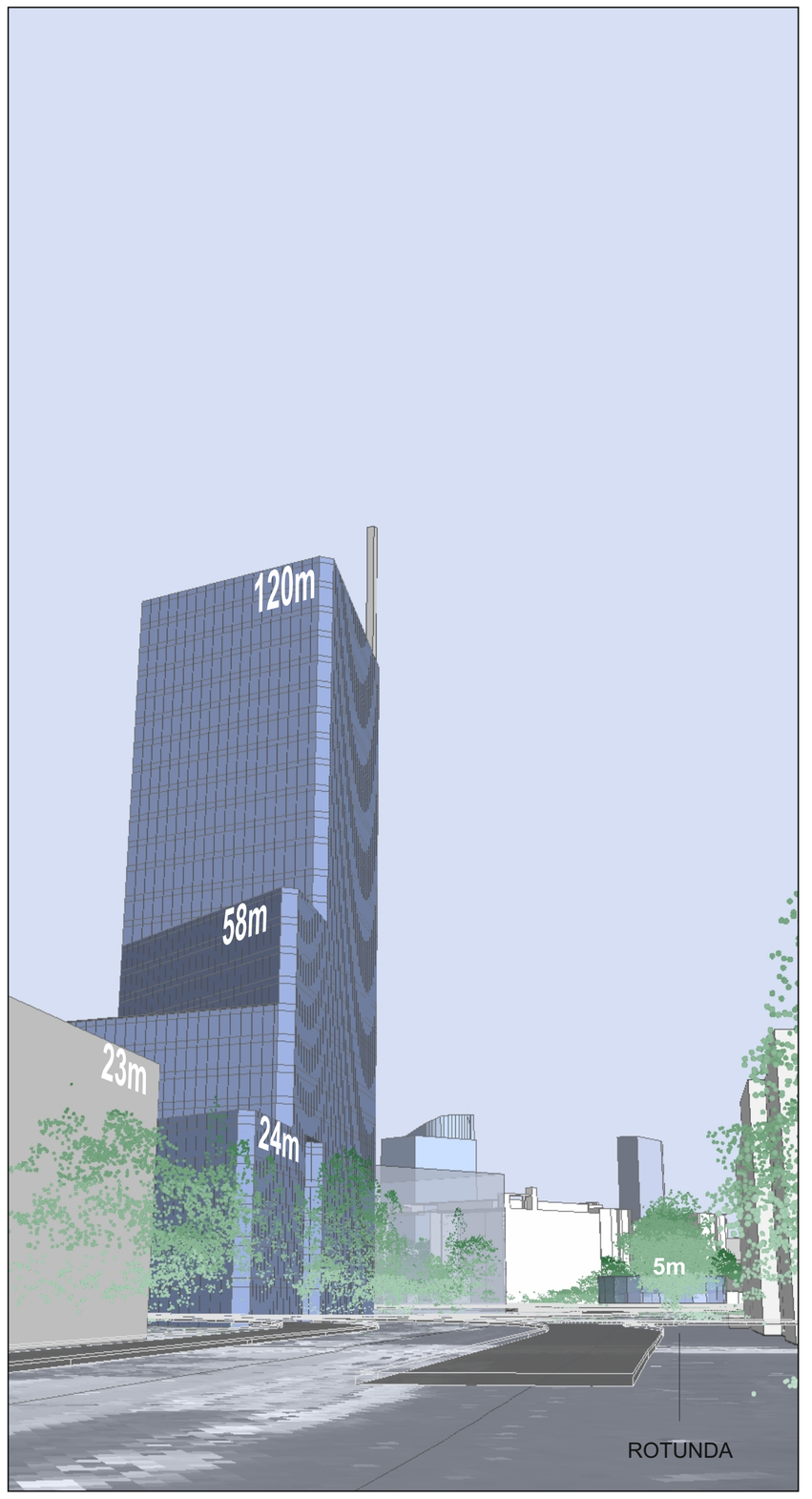



(1) wariant inwestorski

wys.**160m,**
obwód wieży dł.**180m**,
podium wys.**30m**
górny uskok wys.**95m**



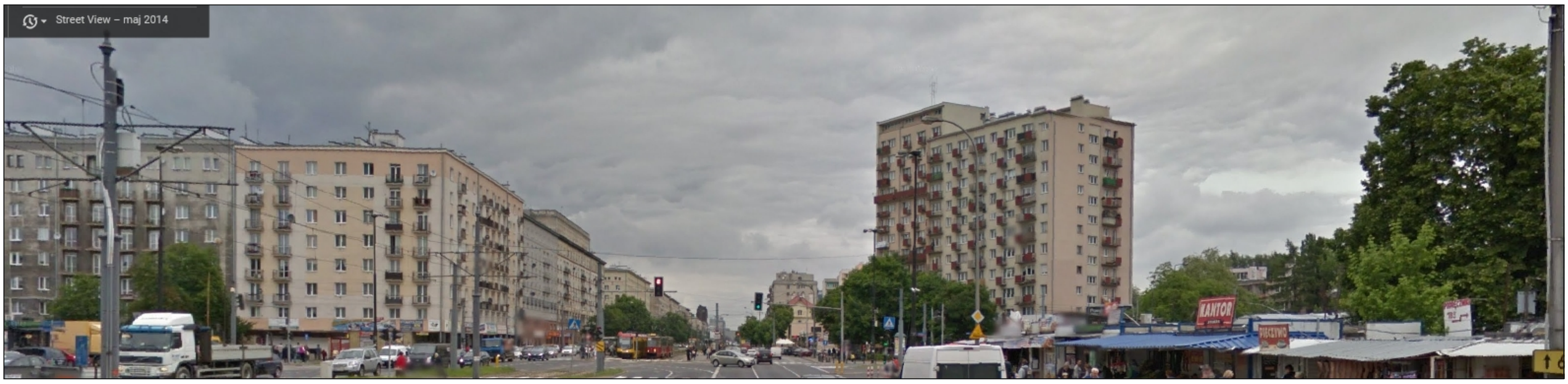

(2a) wariant analityczny na bazie wariantu inwestorskiego
wys.**160m**,
obwód wieży dł.**140m**,
podium wys.**24m**
górny uskok wys.**95m**




(2c) wariant analityczny

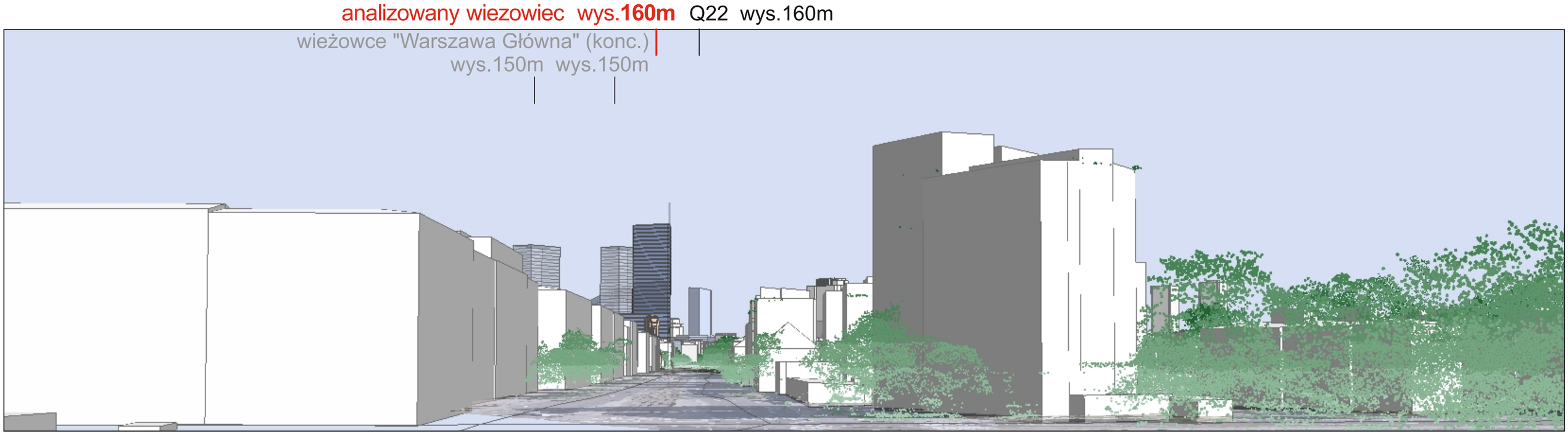
wys.**120m**,
obwód wieży dł.**140m**,
podium wys.**24m**
górny uskok wys.**58m**

**ANALIZA ZMIAN W UKSZTAŁTOWANIU SZEROKOŚCI I USKOKÓW BRYŁY**
WIDOK Z UL.GRÓJECKIEJ W REJONIE UL.DALEKIEJ W KIERUNKU PL.ZAWISZY



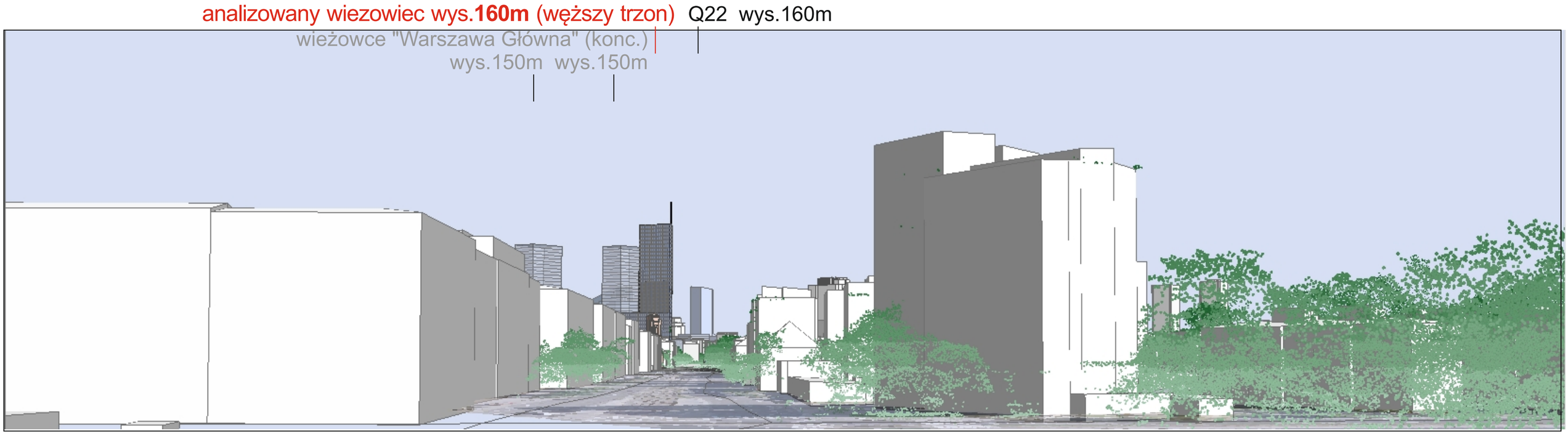

zdjęcie stanu istniejącego *(źródło: googlemaps)*

analizowany wiezowiec wys.**160m** Q22 wys.160m



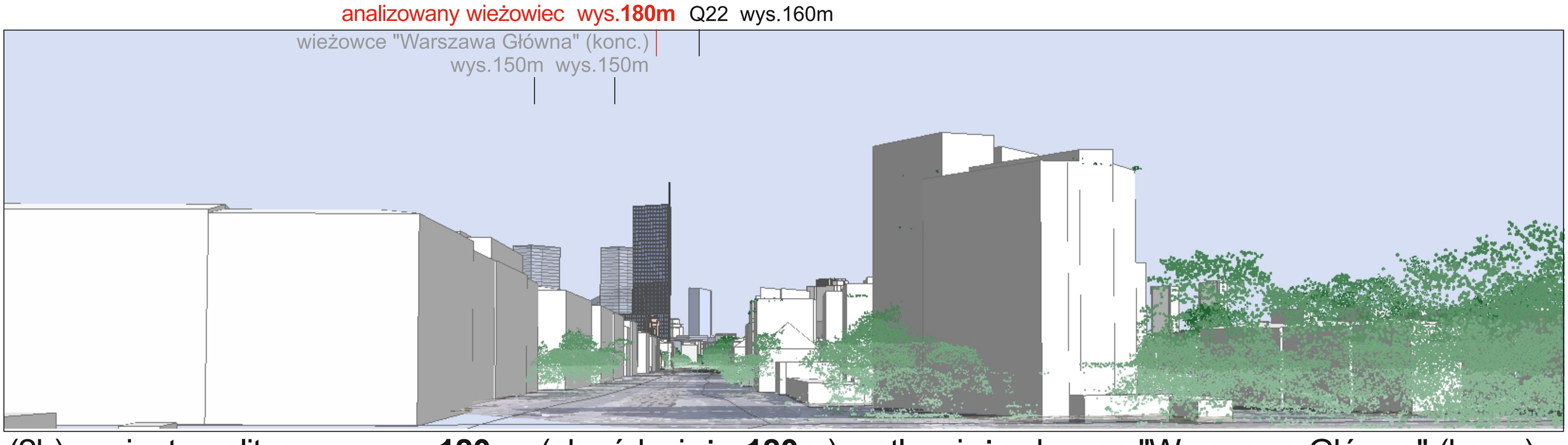

(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)

analizowany wiezowiec wys.**160m** (węższy trzon) Q22 wys.160m



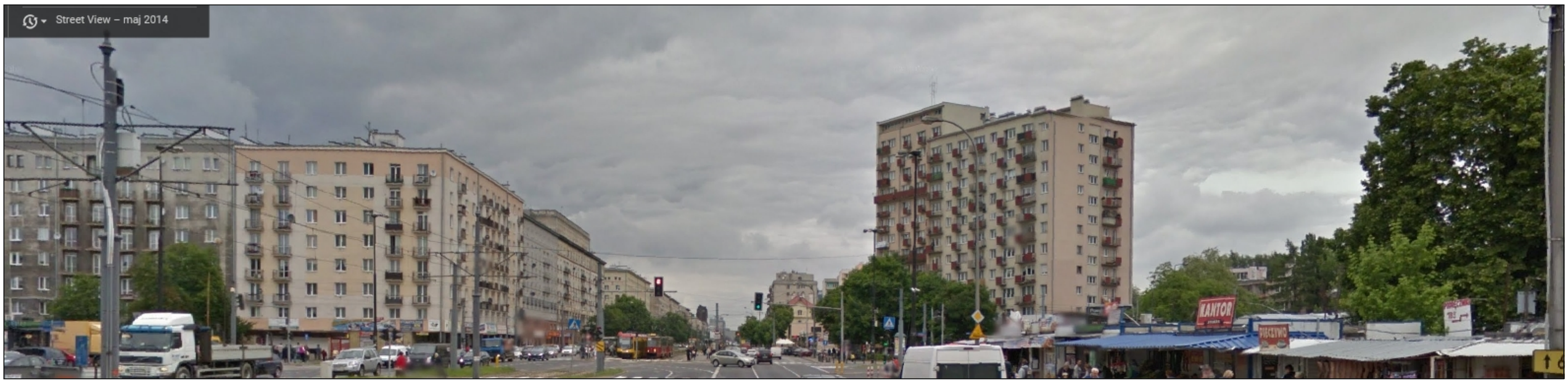

(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)

analizowany wieżowiec wys.**180m** Q22 wys.160m

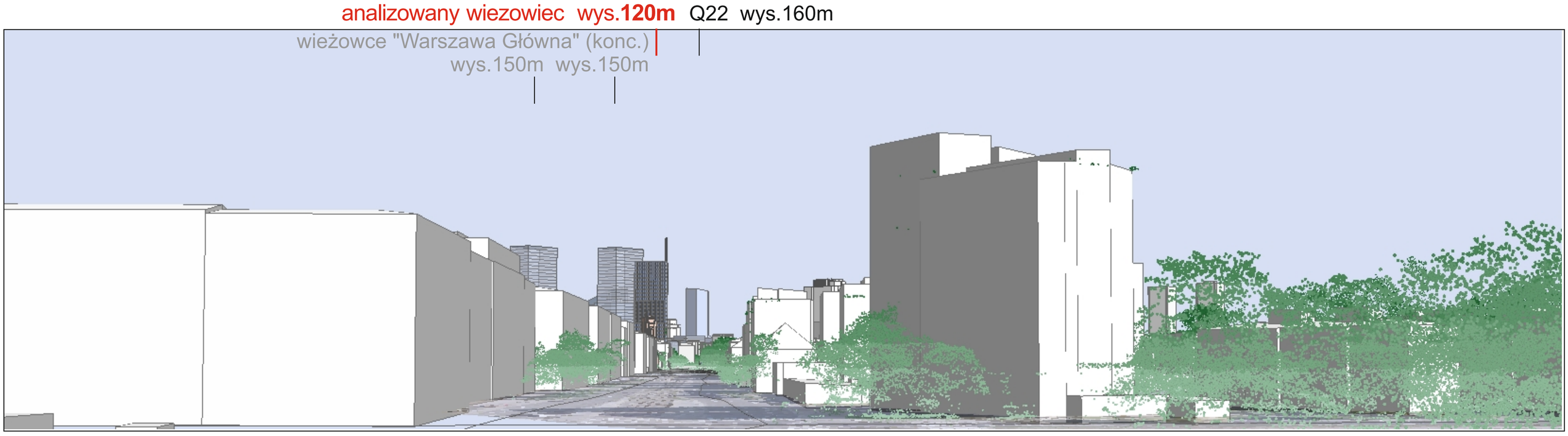



(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)

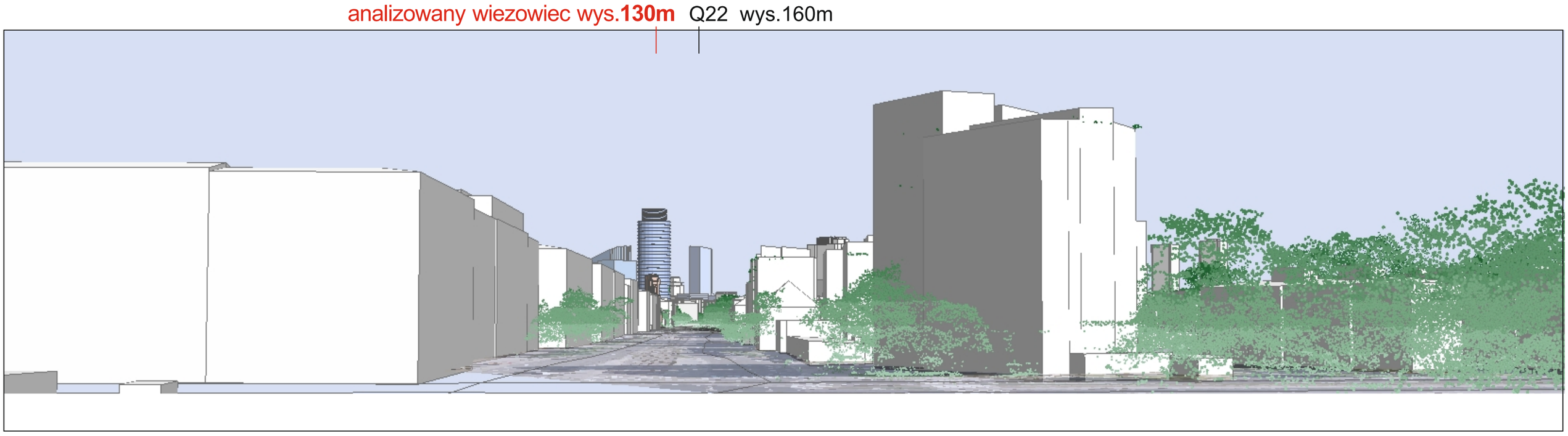
WIDOK Z UL.GRÓJECKIEJ W KIERUNKU PL.ZAWISZY - z rejonu ul.Banacha



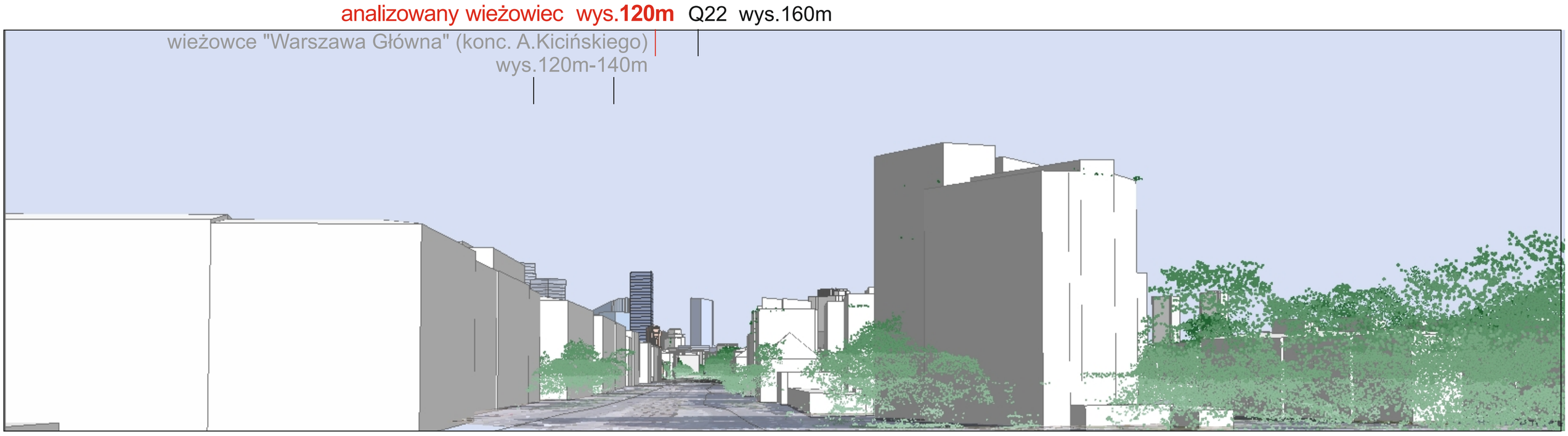

zdjęcie stanu istniejącego *(źródło: googlemaps)*




(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)

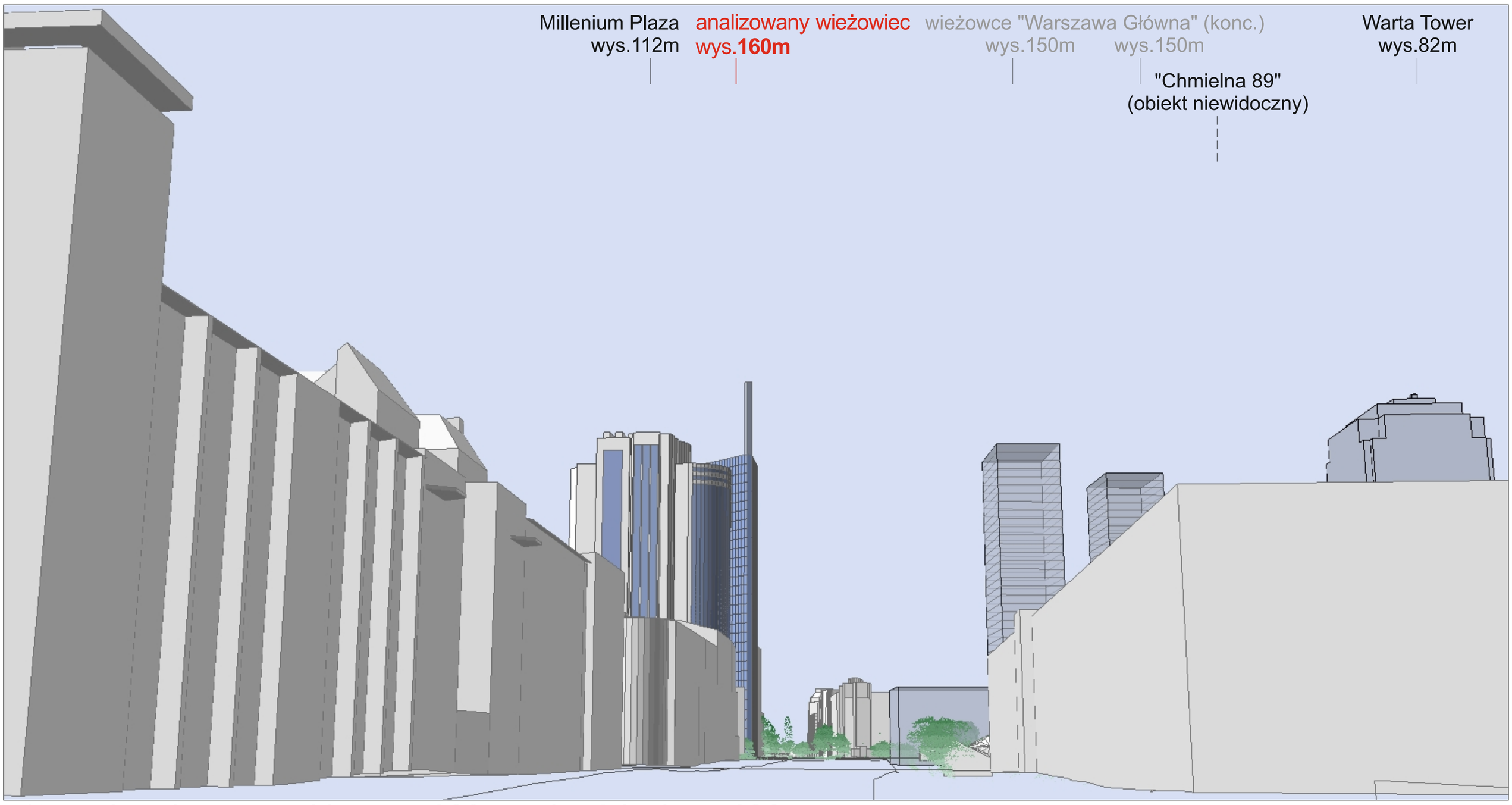



(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło <u>bez</u> wież dworca "W.G."



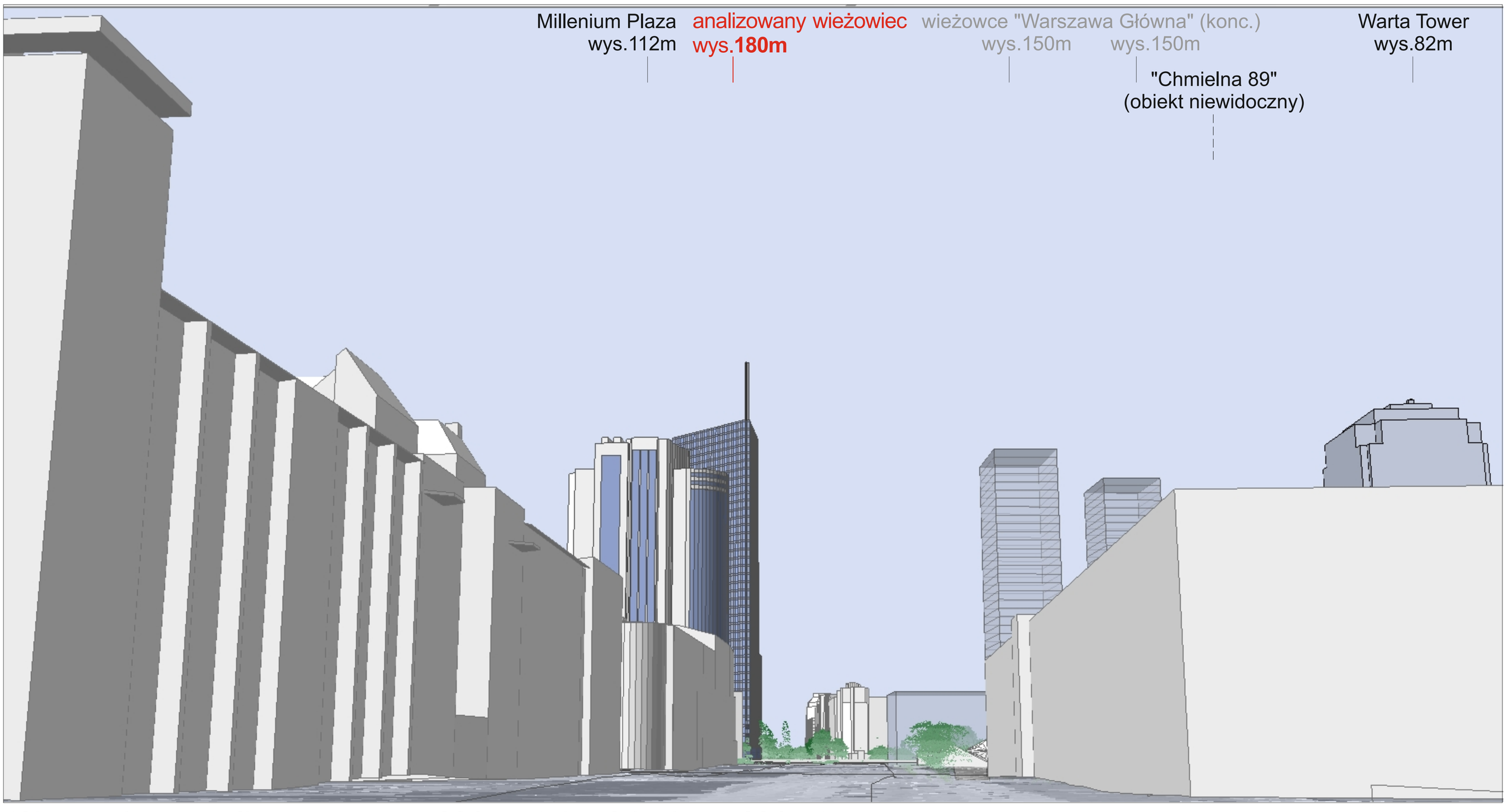

(4) wariant A.Kicinskiego - wys. ok.**120m** (obwód wieży ok. **120m**), w tle 3 wieżowce dworca "W.G."

WIDOK Z UL.GRÓJECKIEJ W KIERUNKU PL.ZAWISZY - z rejonu ul.Banacha




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m)**
(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**)

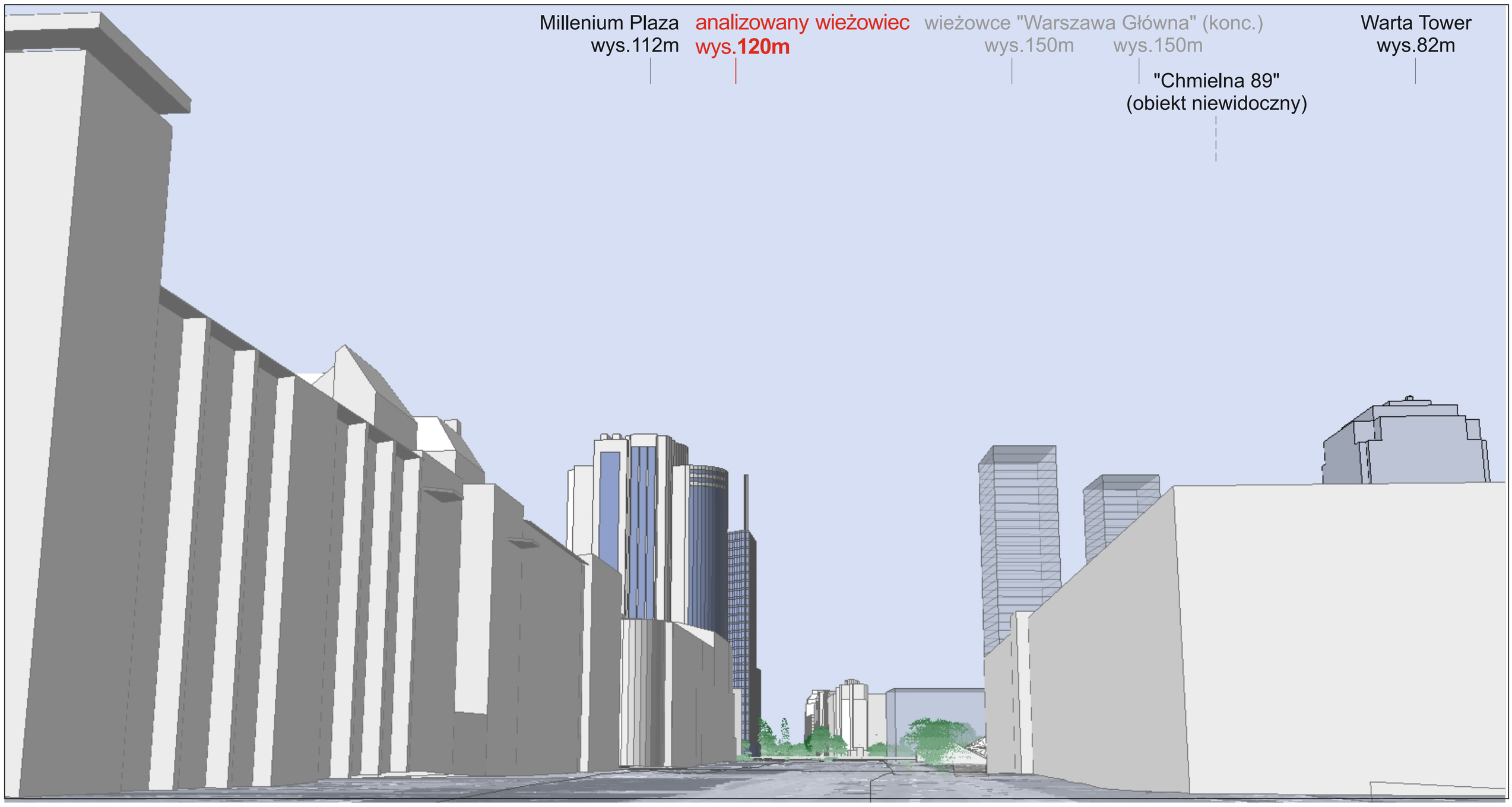
z wieżowcami z koncepcji zabudowy stacji dworca "Warszawa Główna"



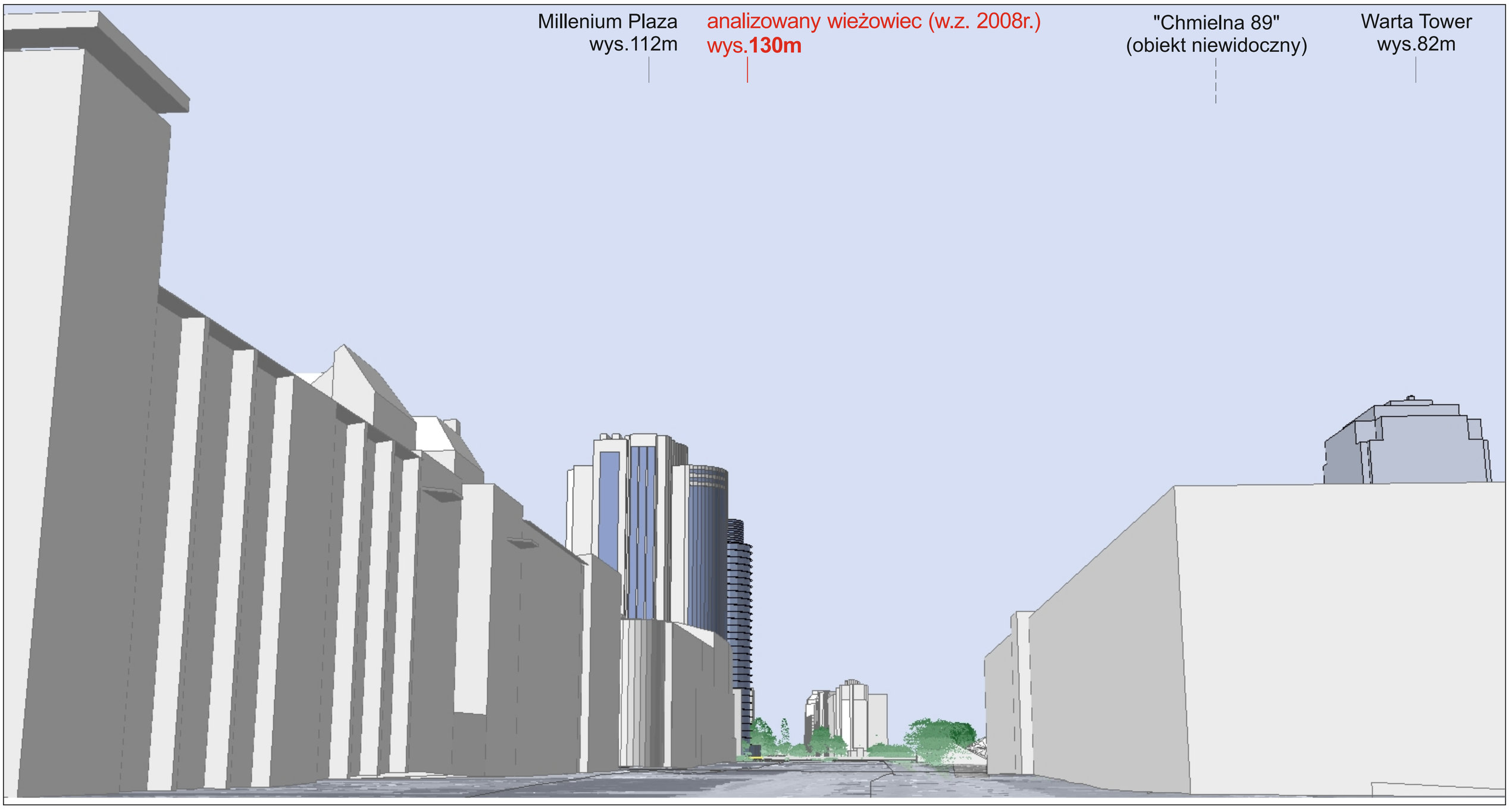

(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**)

z wieżowcami z koncepcji zabudowy stacji dworca "Warszawa Główna"

WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon zespołu Varso Tower)

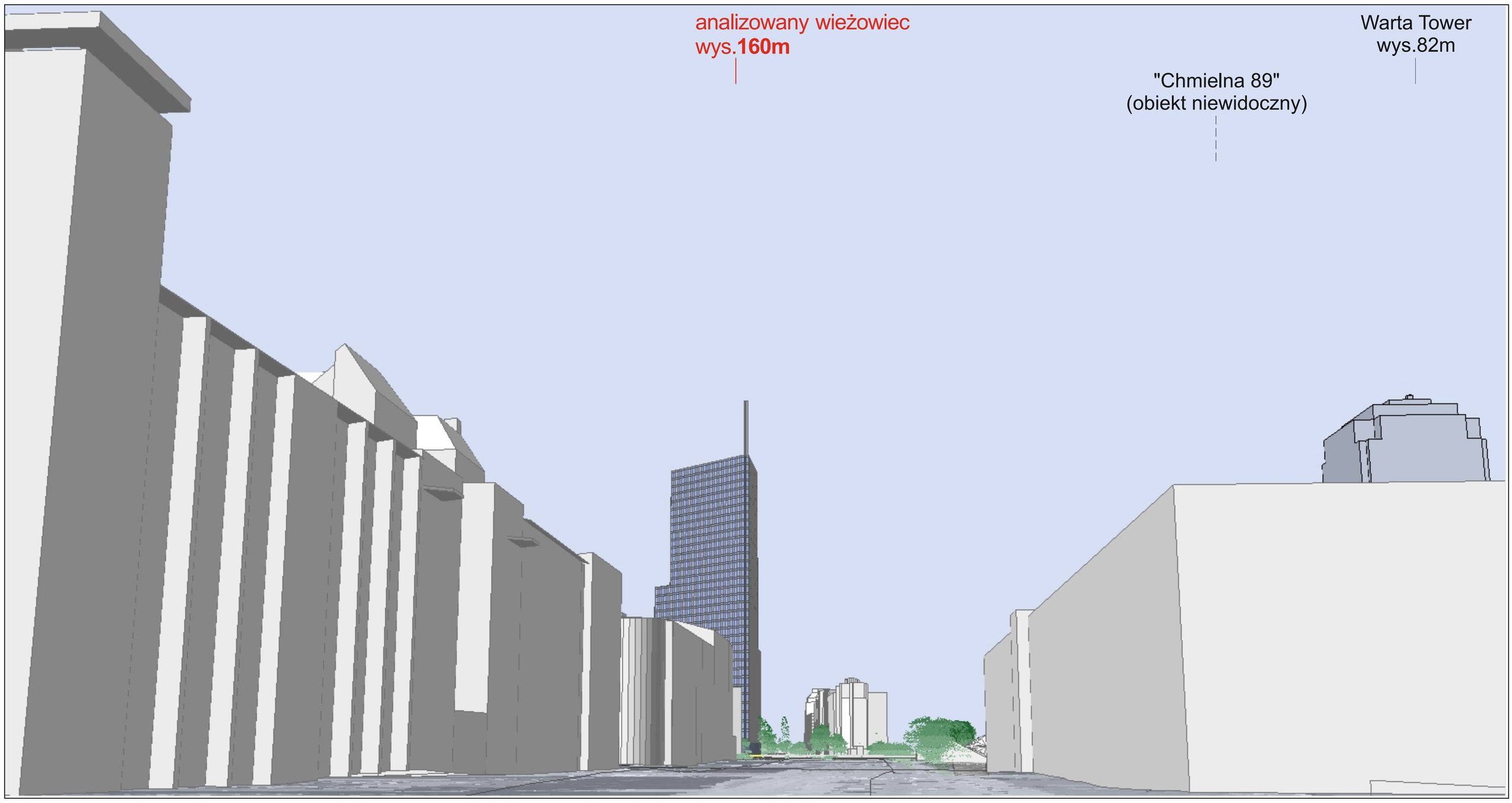



(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna"



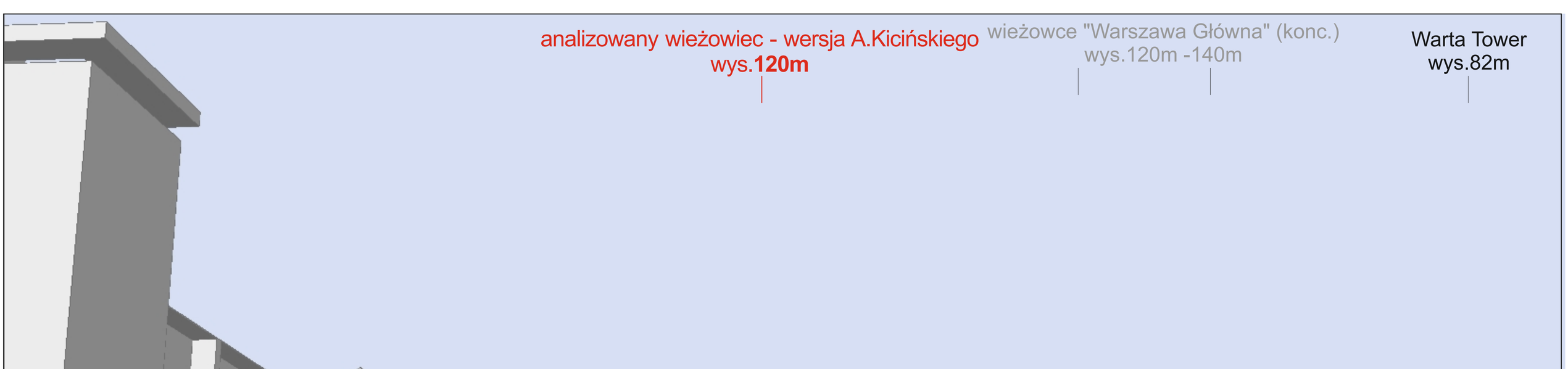

(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło bez wież dworca "W.G."

WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon zespołu Varso Tower)




(1)** wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**)

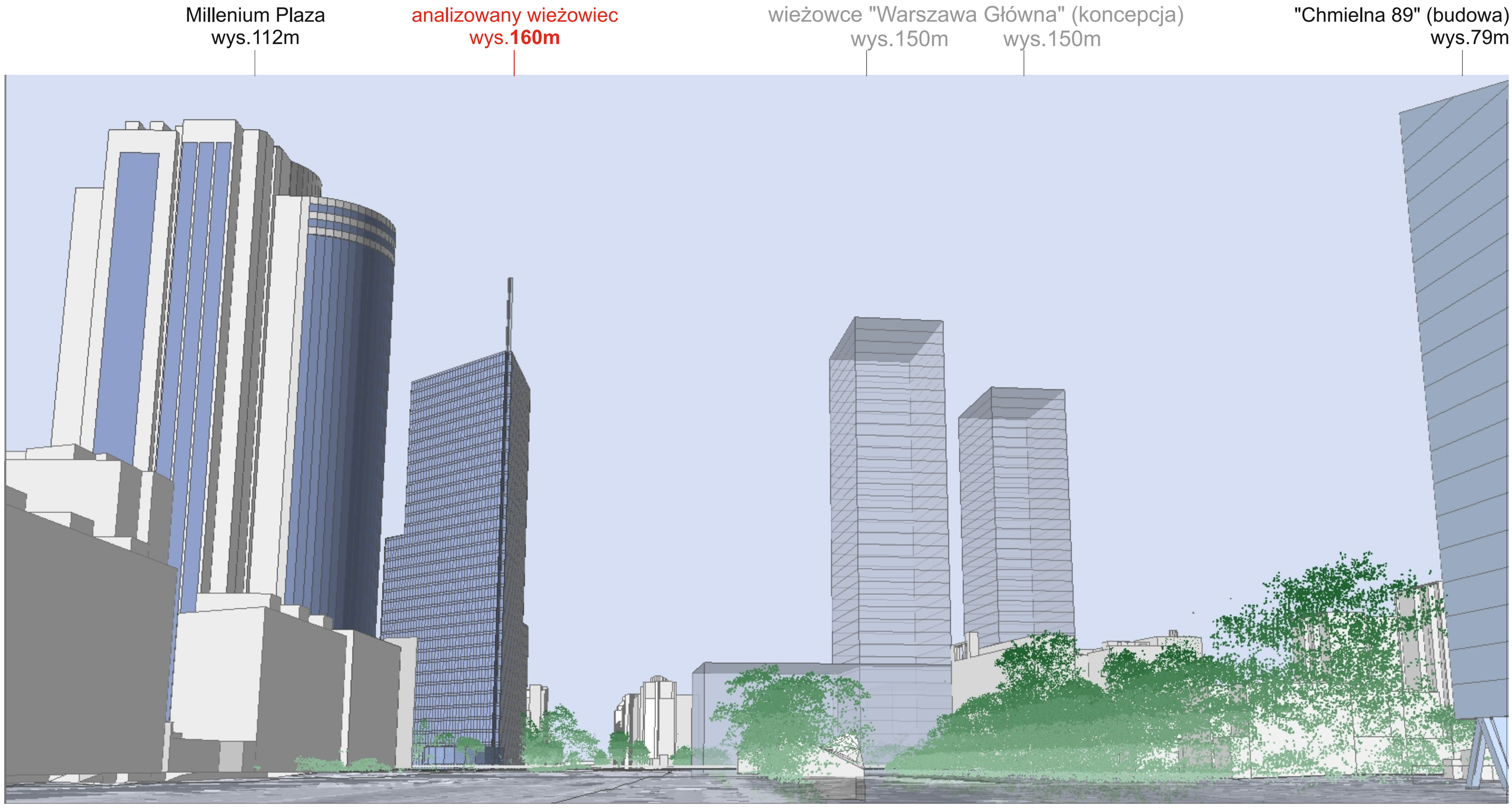
bez wieżowców z koncepcji zabudowy stacji dworca "Warszawa Główna" i bez wieżowca Millenium Plaza



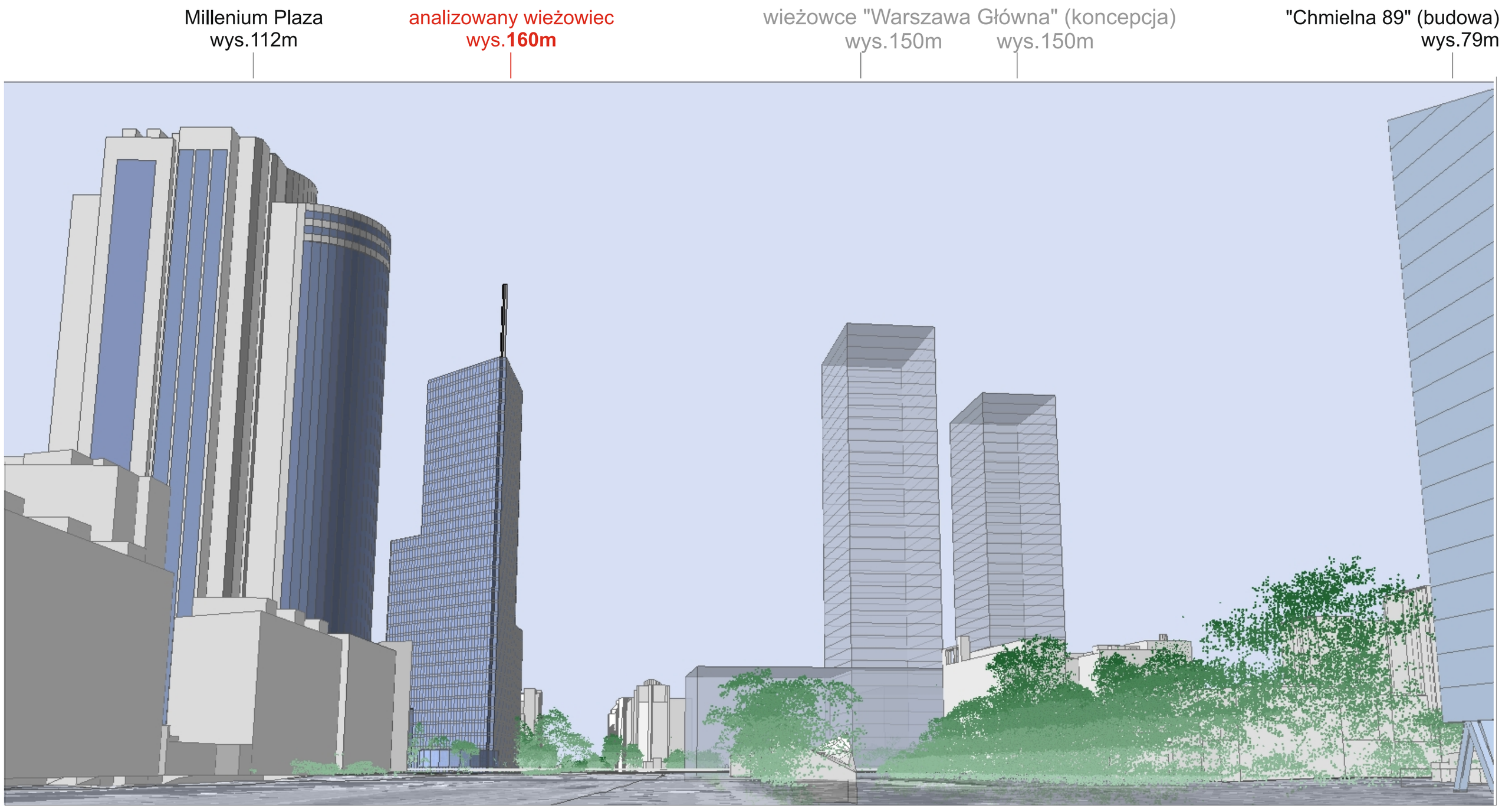

(4) wariant A.Kicinskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**)

bez wieżowców z koncepcji zabudowy stacji dworca "Warszawa Główna"

WERSJE HIPOTETYCZNE
WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon zespołu Varso Tower)




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna"




(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna"

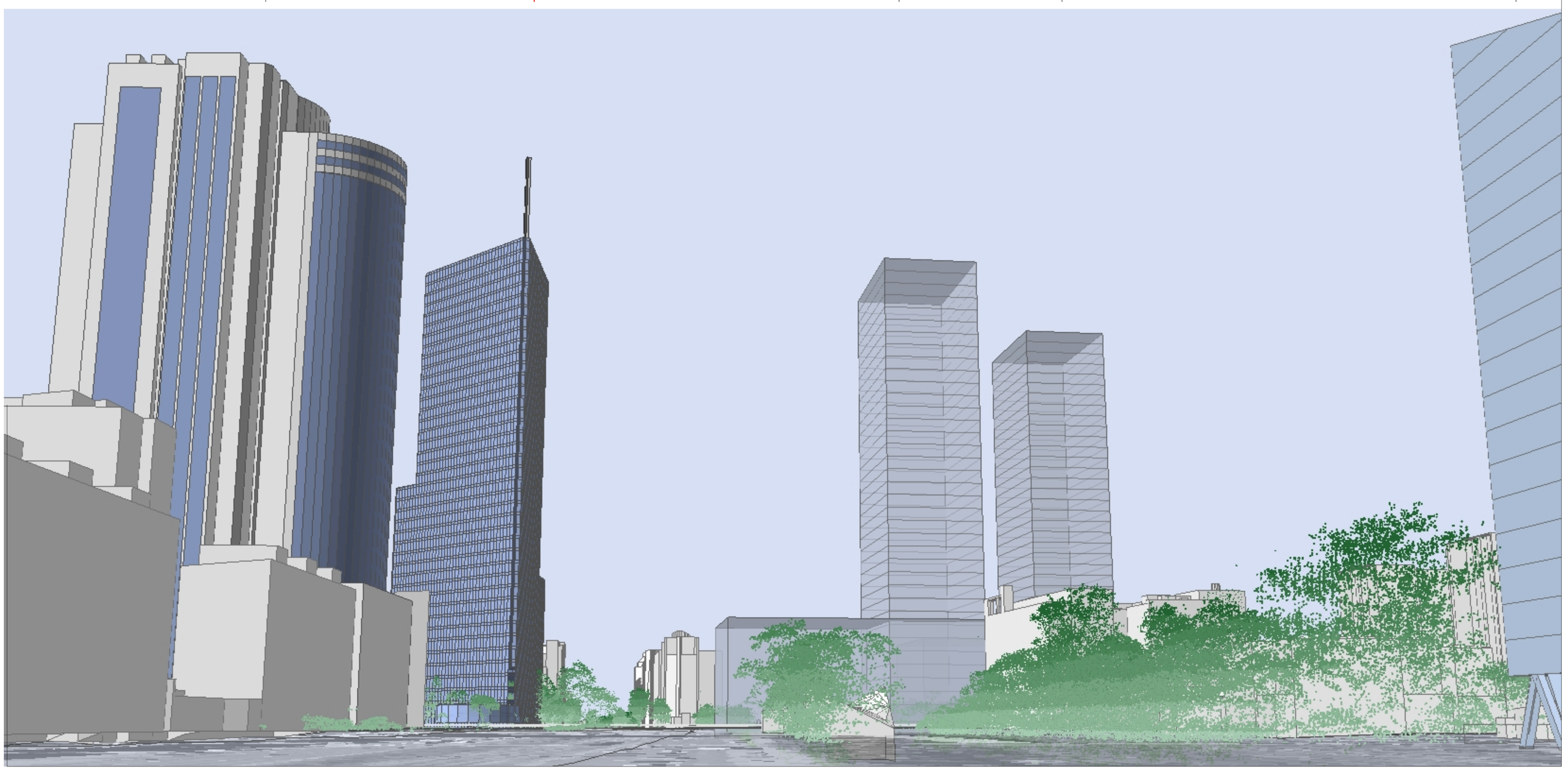
WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon wieżowca Warta Tower)

Millenium Plaza
wys.112m

analizowany wieżowiec
wys.**180m**

wieżowce "Warszawa Główna" (koncepcja)
wys.150m wys.150m

"Chmielna 89" (budowa)
wys.79m



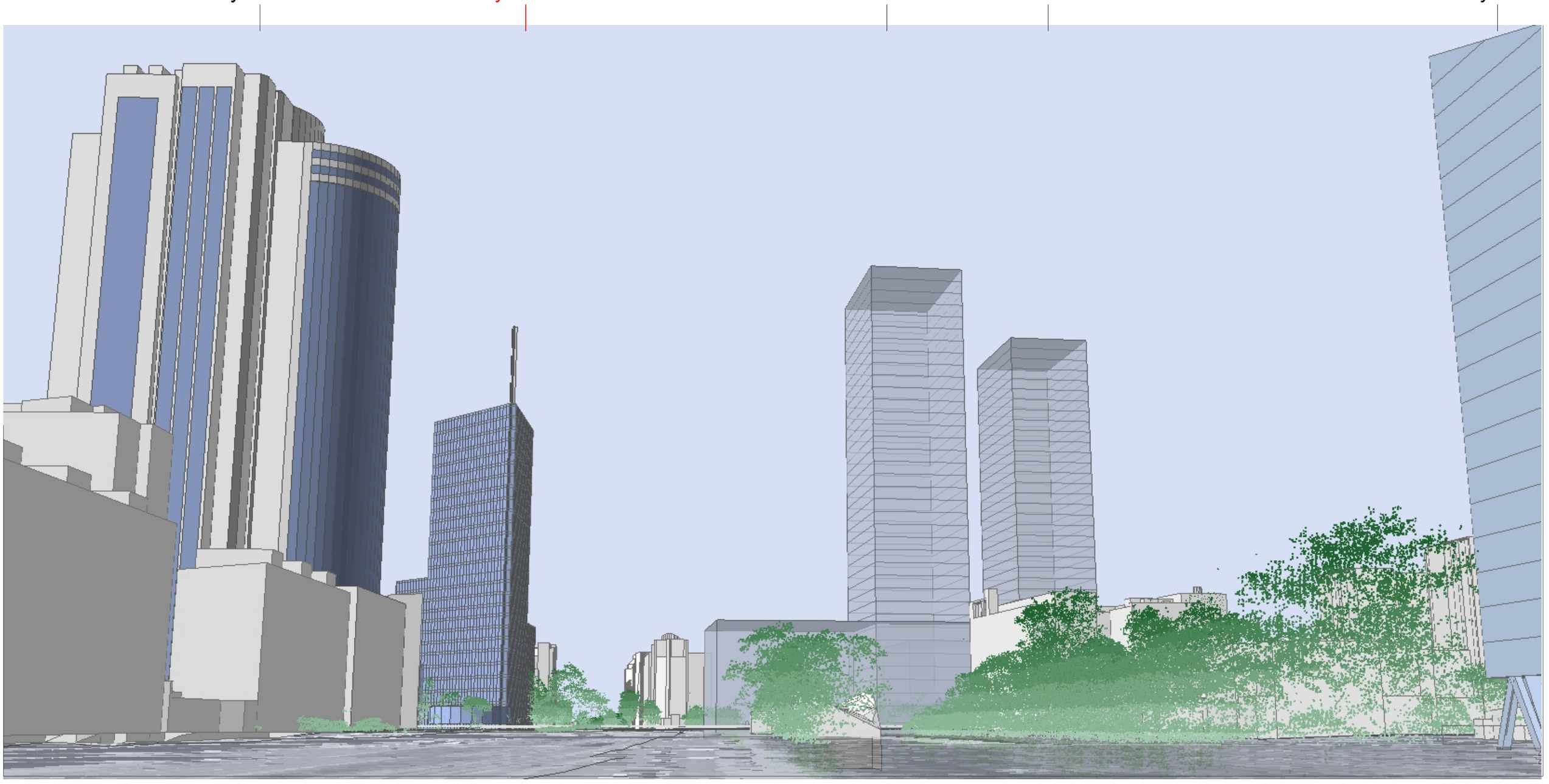
(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna"

Millenium Plaza
wys.112m

analizowany wieżowiec
wys.**120m**

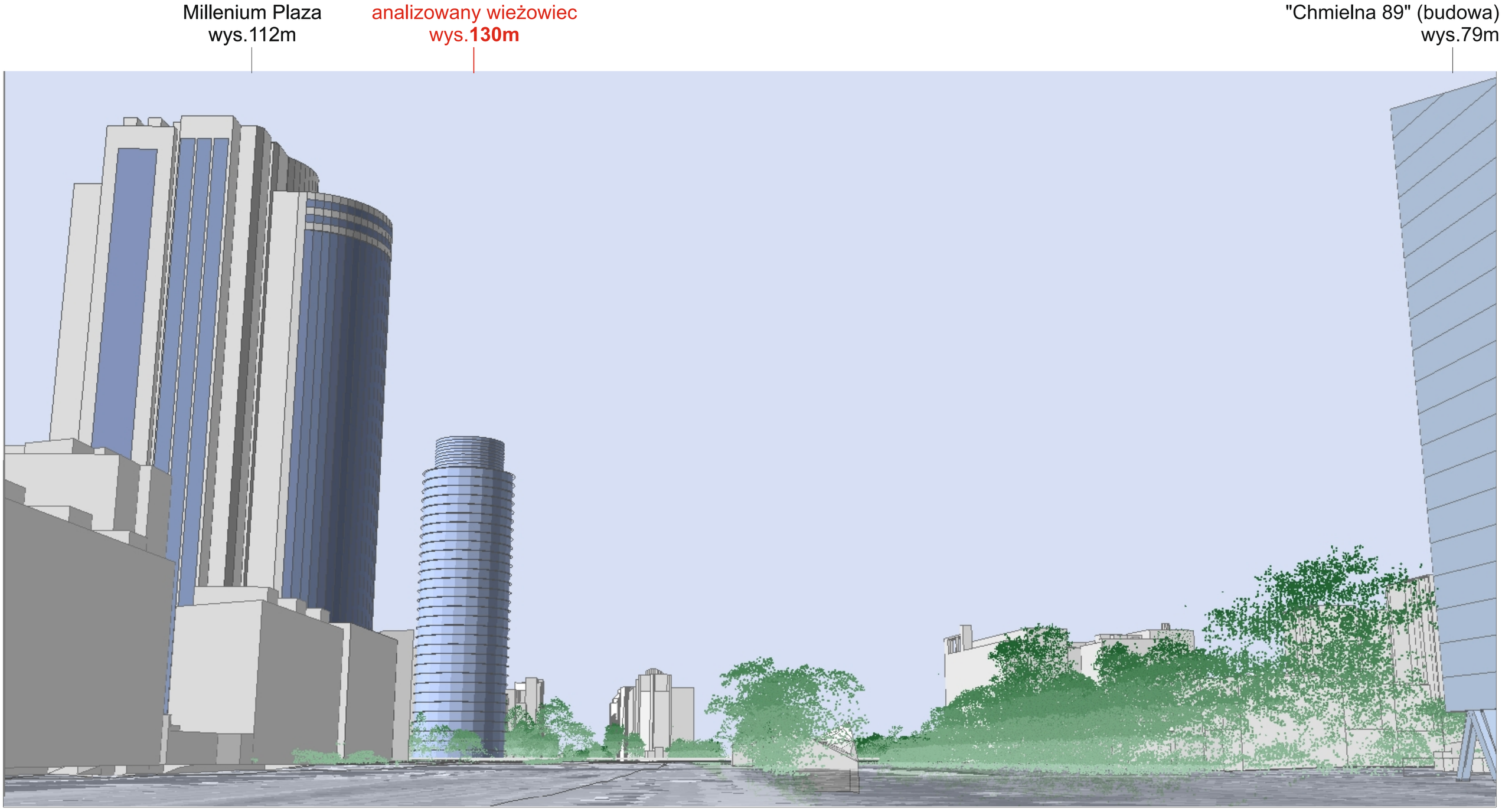
wieżowce "Warszawa Główna" (koncepcja)
wys.150m wys.150m

"Chmielna 89" (budowa)
wys.79m

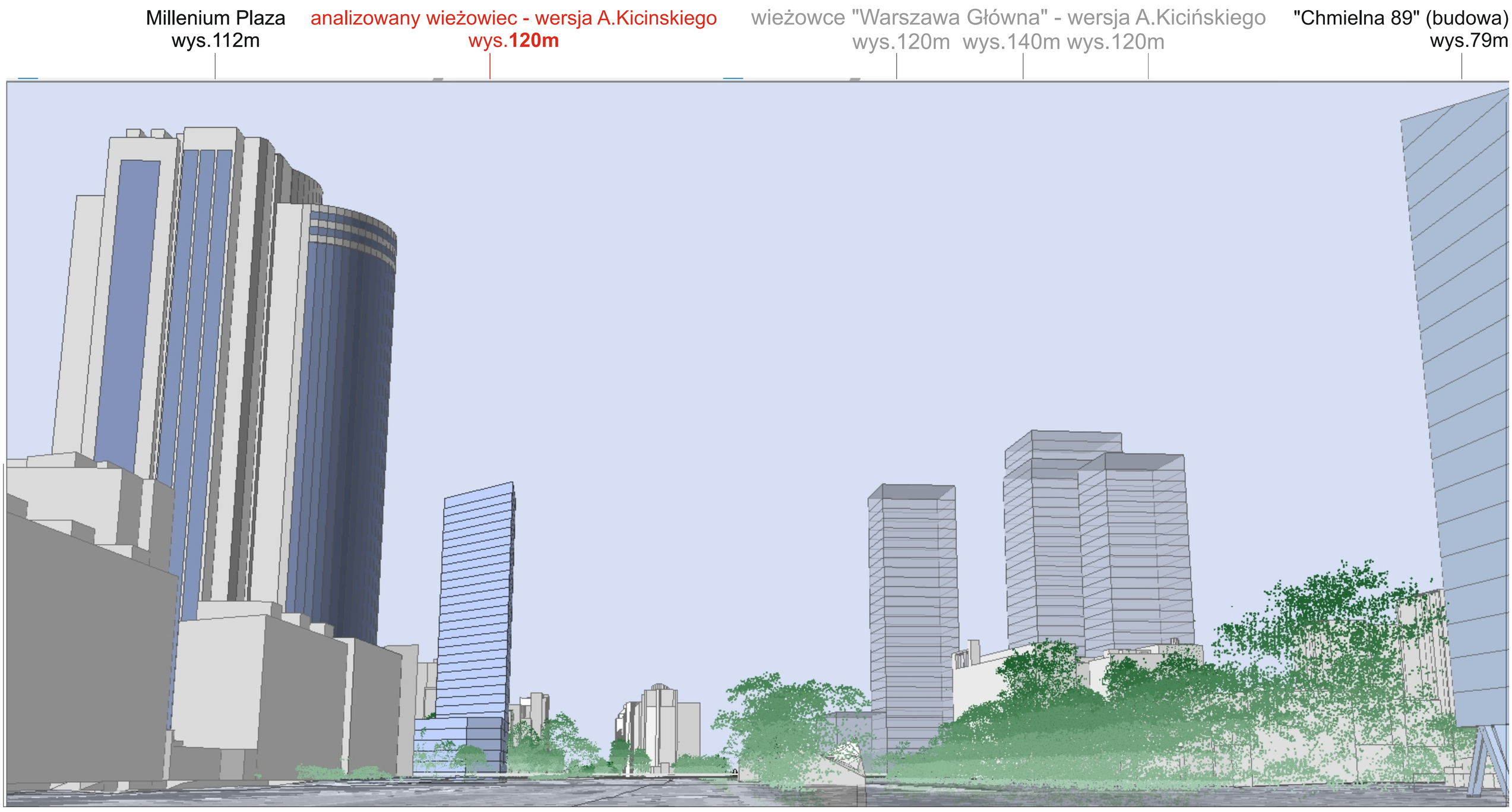


(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m,** obnizone uskoki bryły), w tle wieże dworca "W.Gł."

WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon wieżowca Warta Tower)

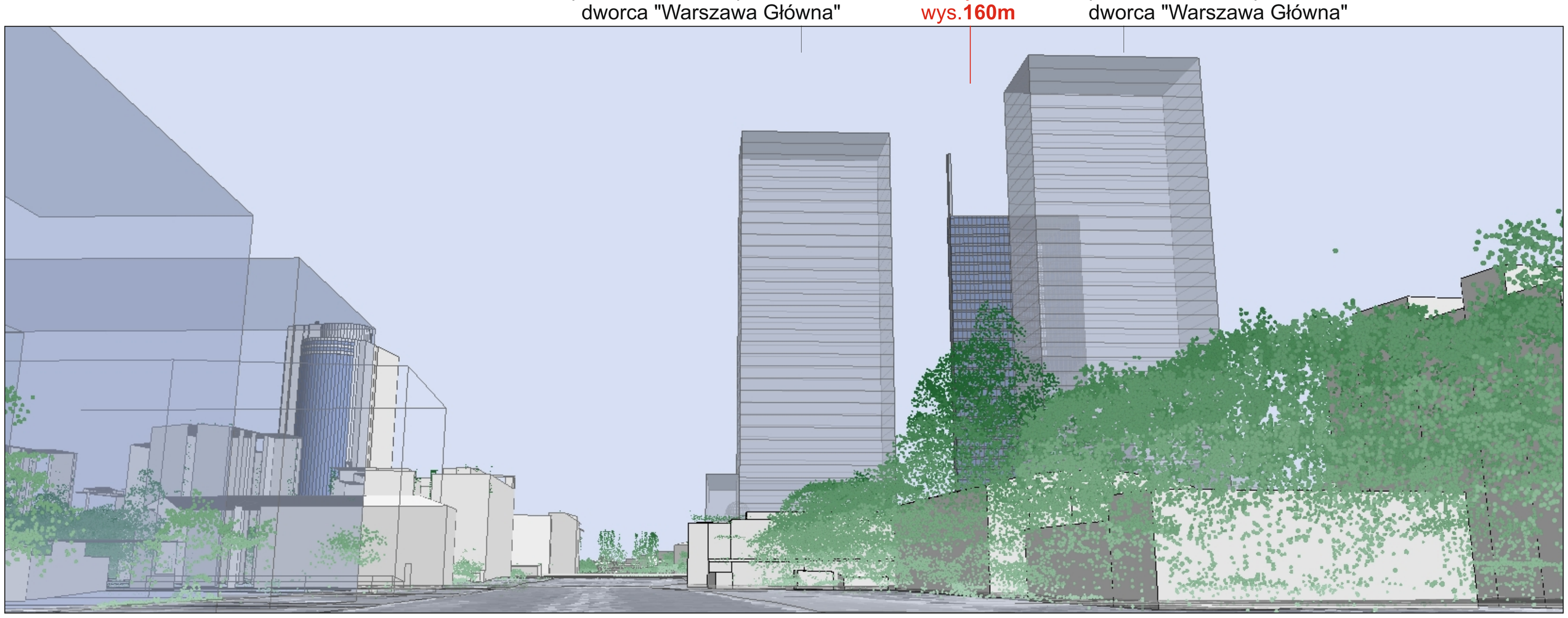



(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło <u>bez</u> wież dworca "W.G."

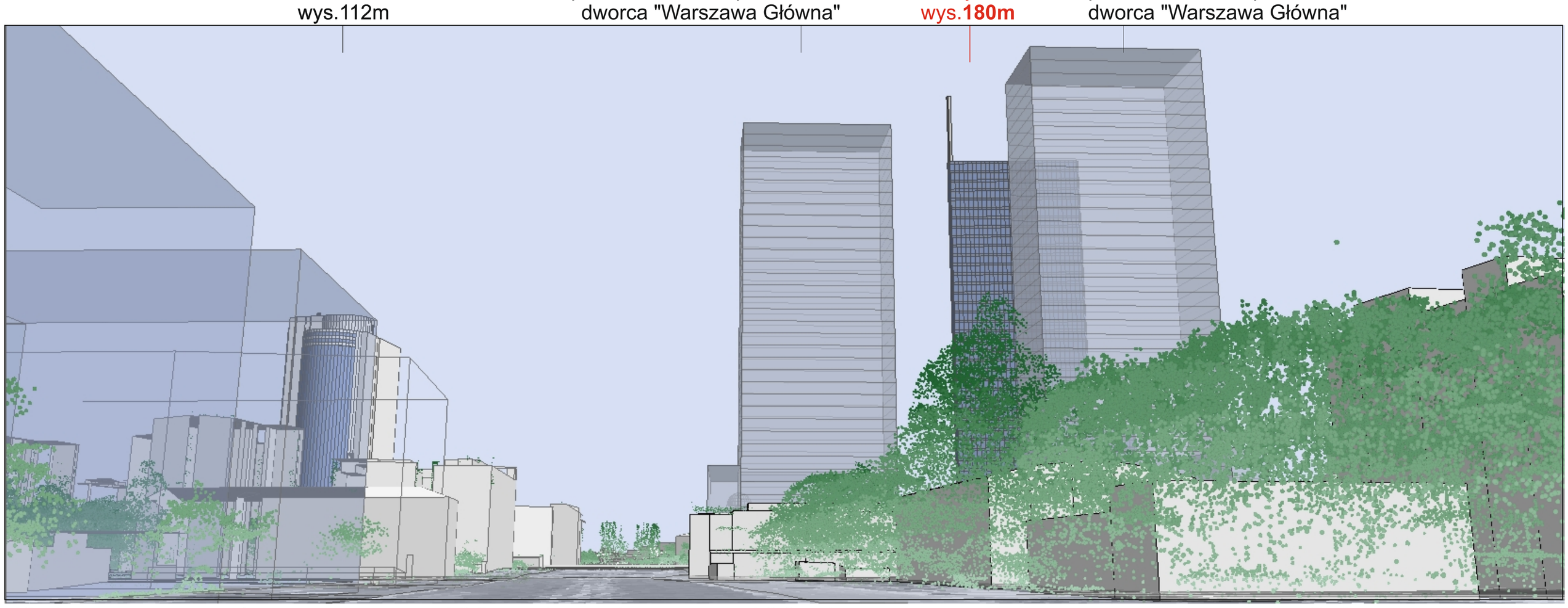



(4) wariant A.Kicinskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**)

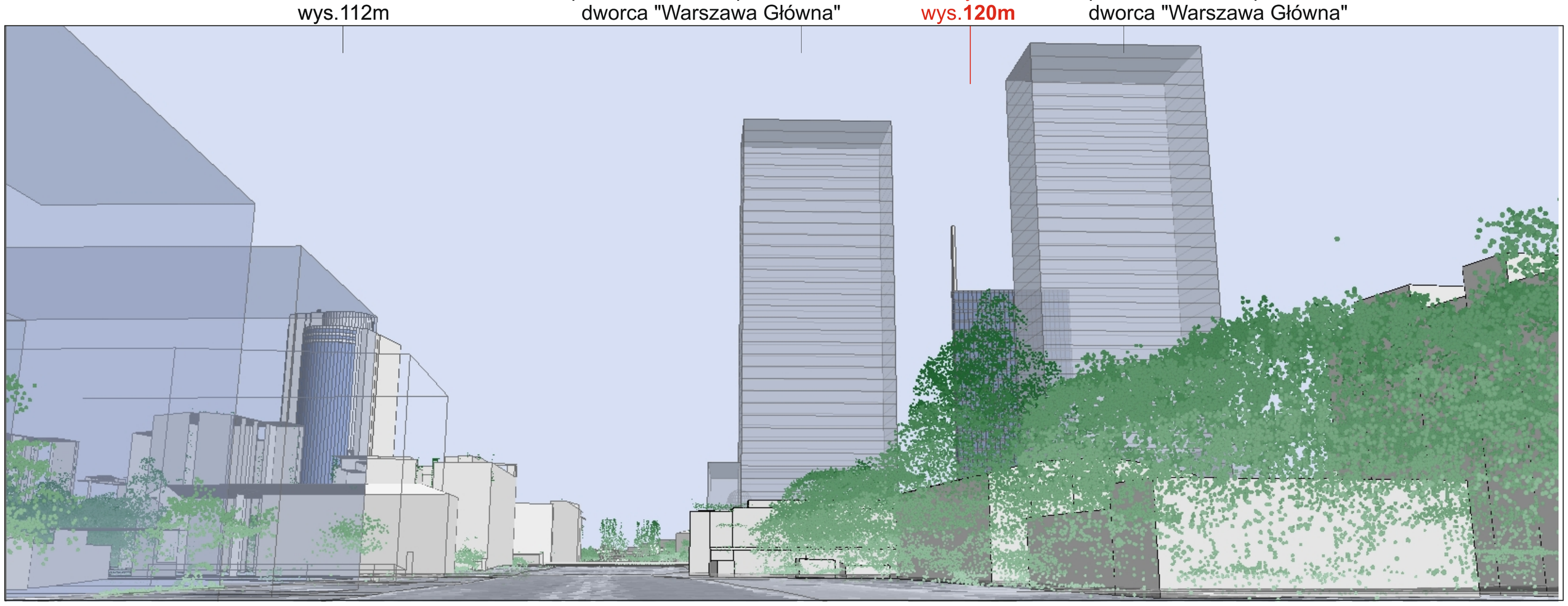
WIDOK ALEJ JEROZOLIMSKICH W KIERUNKU PLACU ZAWISZY (rejon wieżowca Warta Tower)




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**) oraz wieże dworca "Warszawa Główna"




(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**) oraz wieże dworca "Warszawa Główna"



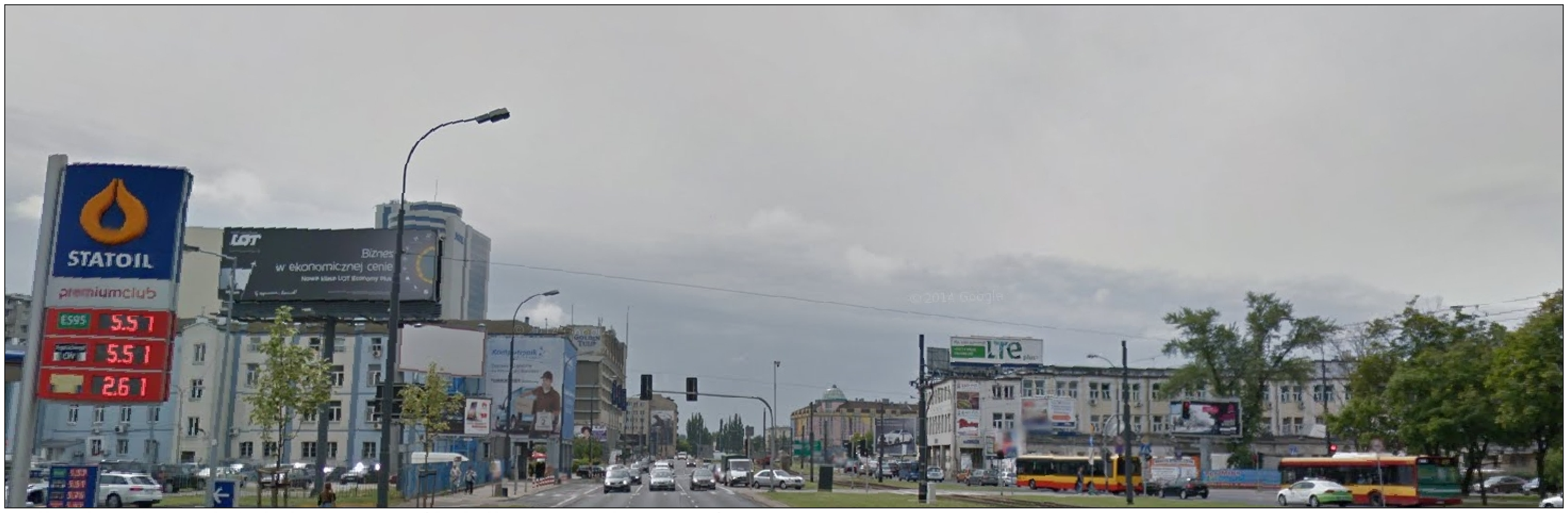

(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**) oraz wieże dworca "Warszawa Główna"

WIDOK UL.TOWAROWEJ W POBLIŻU ZESPOŁU "WARSAW HUB" ZA RONDEM DASZYŃSKIEGO

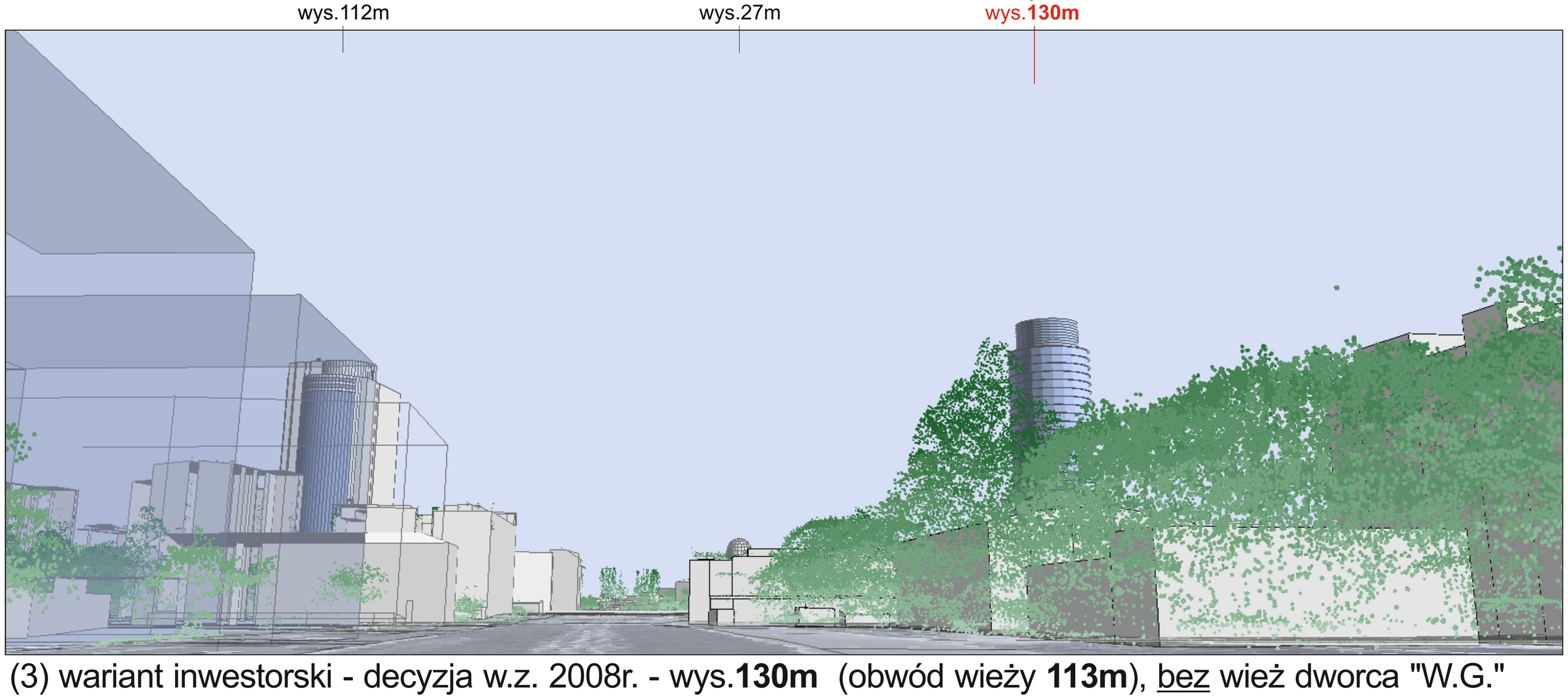
ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

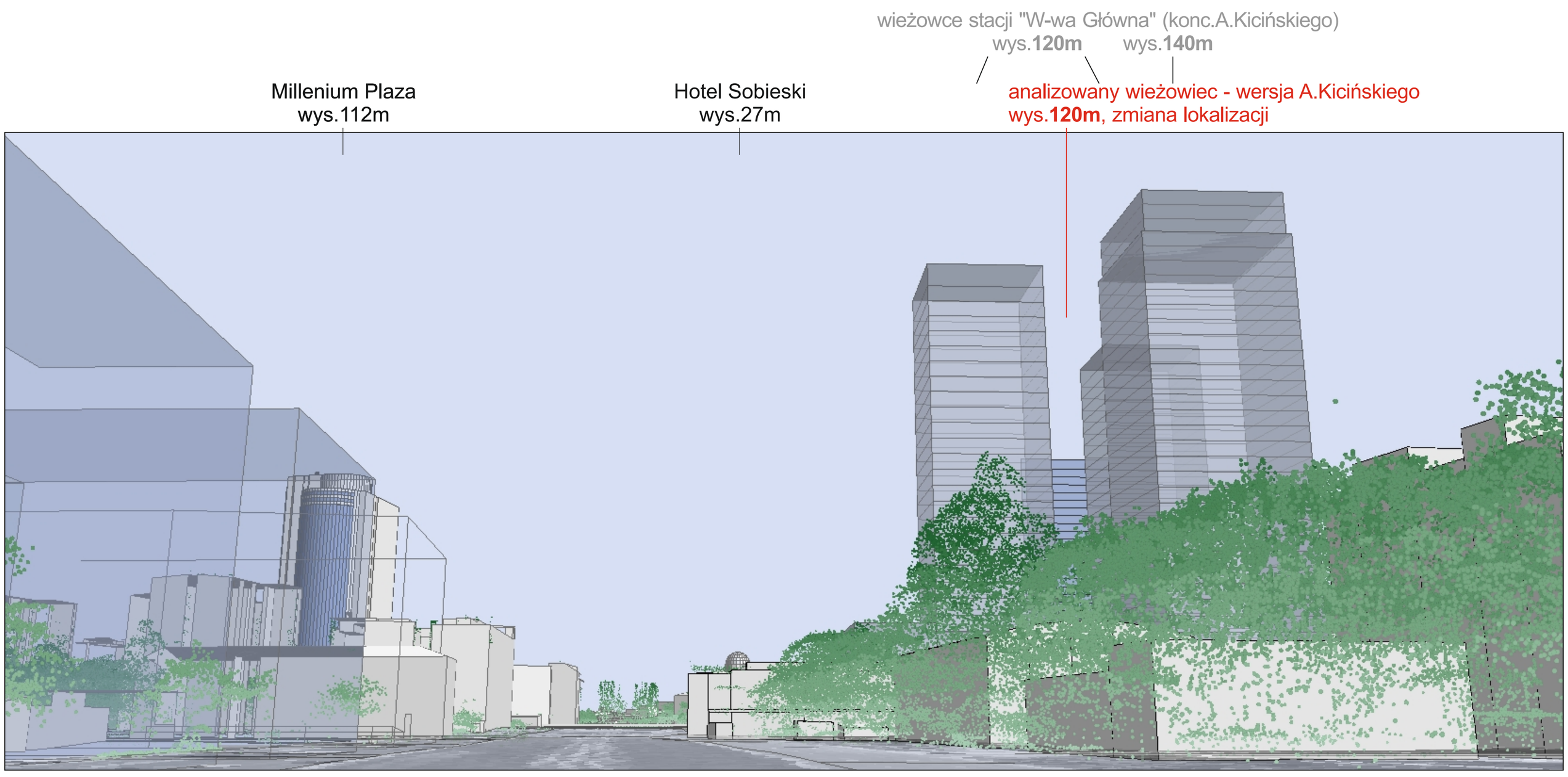
**5.1**




zdjęcie stanu istniejącego *(źródło: googlemaps)*




(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), bez wież dworca "W.G."

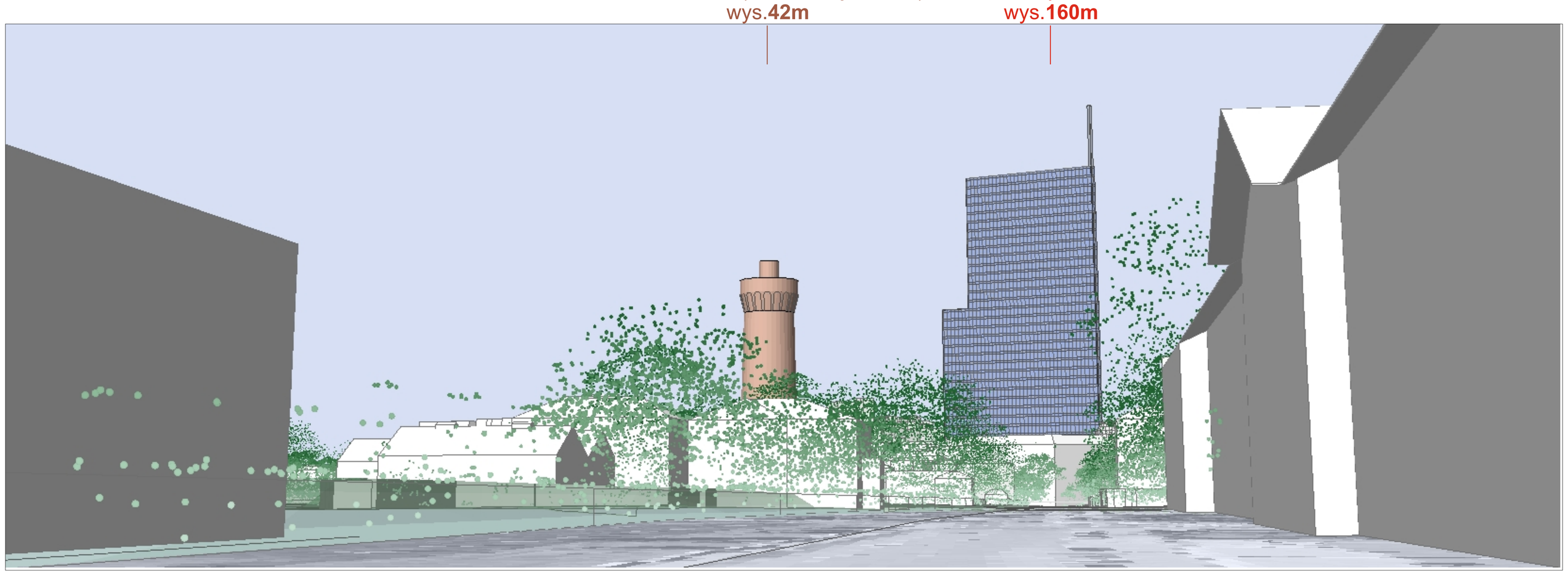



(4) wariant A.Kicińskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**), trzy wieżowce dworca "Warszawa Główna"

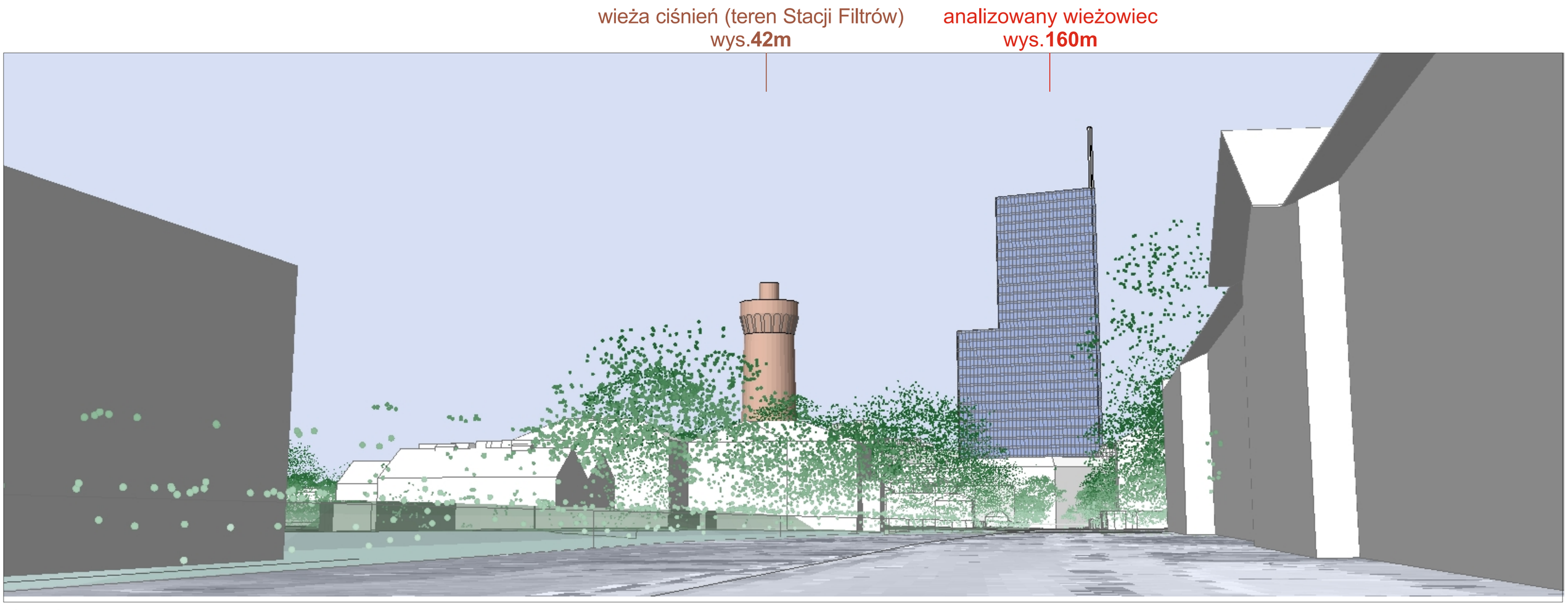
WIDOK UL.TOWAROWEJ W POBLIŻU ZESPOŁU "WARSAW HUB" ZA RONDEM DASZYŃSKIEGO



zdjęcie stanu istniejącego (fot: MPPPiSR, 09'2018)




(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**)




(2a) wariant analityczny na bazie projektu inwestorskiego
- wys.**160m** (obwód wieży dł.**140m,** podium wys.**24m**)

WIDOK NA OSI UL.KOSZYKOWEJ Z REJONU UL.CHAŁUBIŃSKIEGO

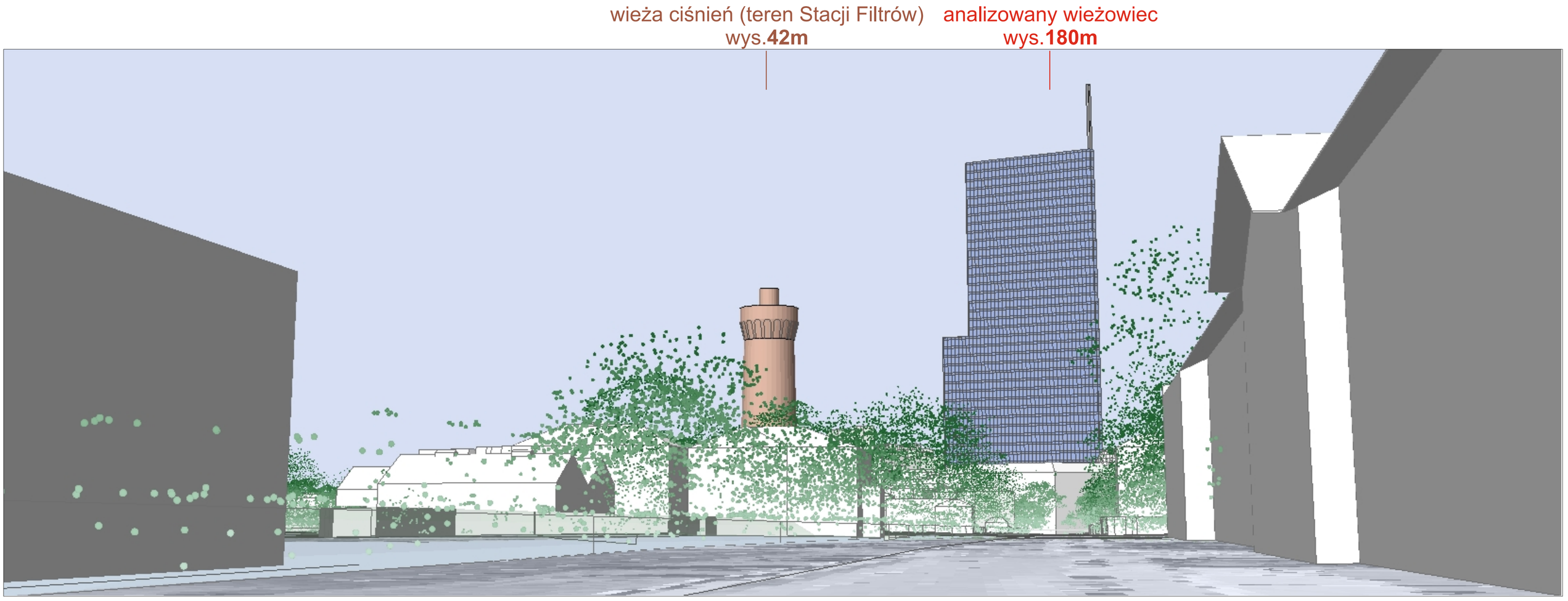
ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

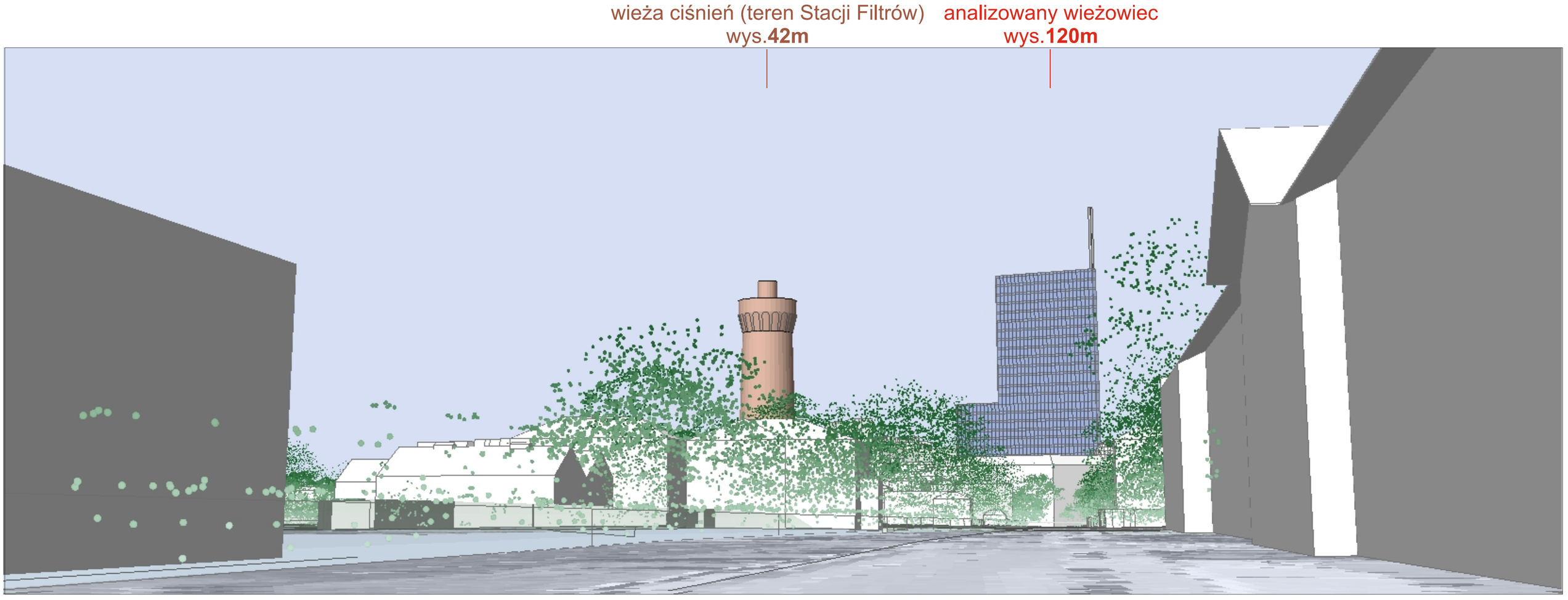
**6.1**



zdjęcie stanu istniejącego  (fot: MPPPiSR, 09'2018)




(2b) wariant analityczny - wys.**180m**  (obwód wieży **180m**)

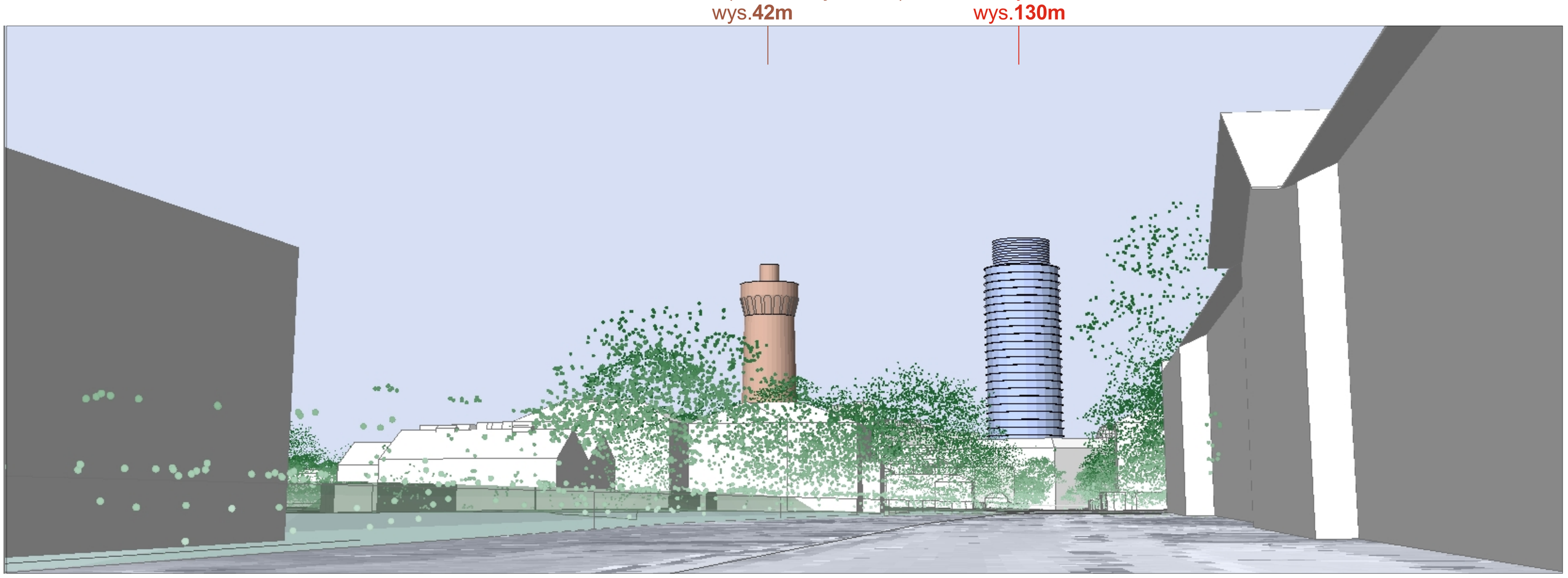



(2c) wariant analityczny - wys.**120m**  (obwód wieży **140m,** obniżony górny uskok do wys.**58m**)

WIDOK NA OSI UL.KOSZYKOWEJ Z REJONU UL.CHAŁUBIŃSKIEGO

wieża ciśnień (teren Stacji Filtrów)
wys.**42m**

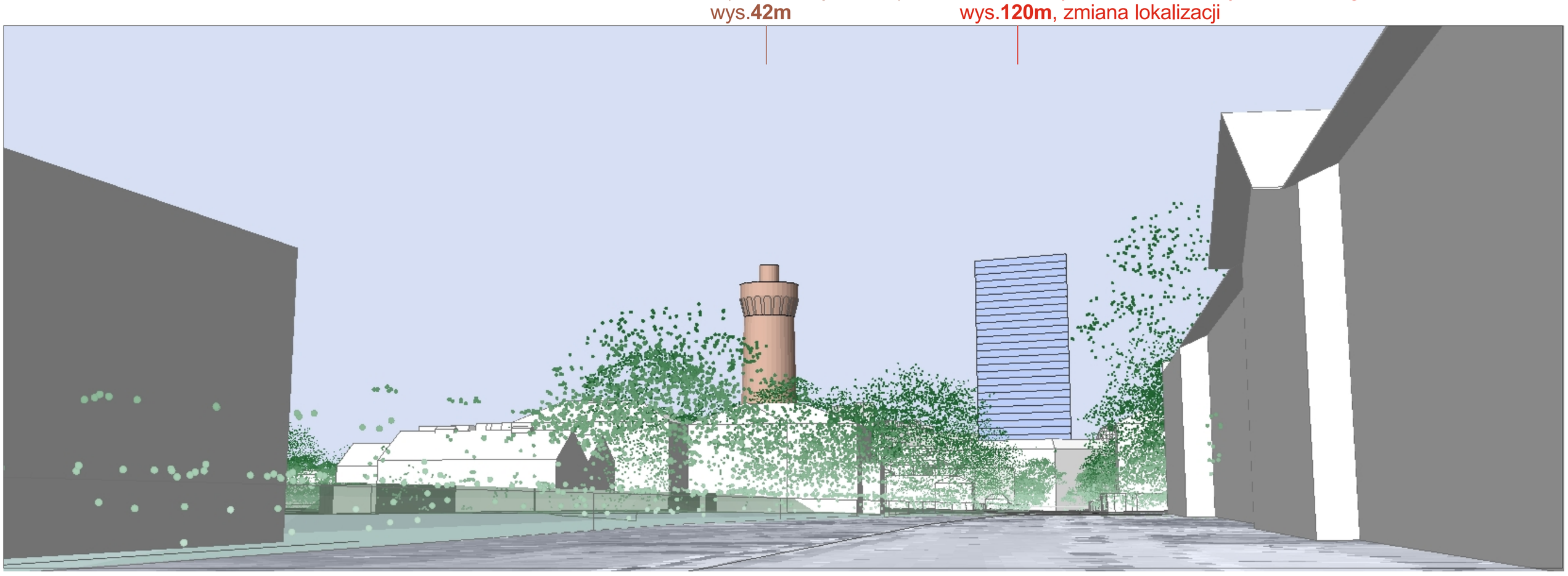
analizowany wieżowiec
wys.**130m**



(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2006r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**)

wieża ciśnień (teren Stacji Filtrów)
wys.**42m**

analizowany wieżowiec - wersja A.Kicińskiego
wys.**120m**, zmiana lokalizacji



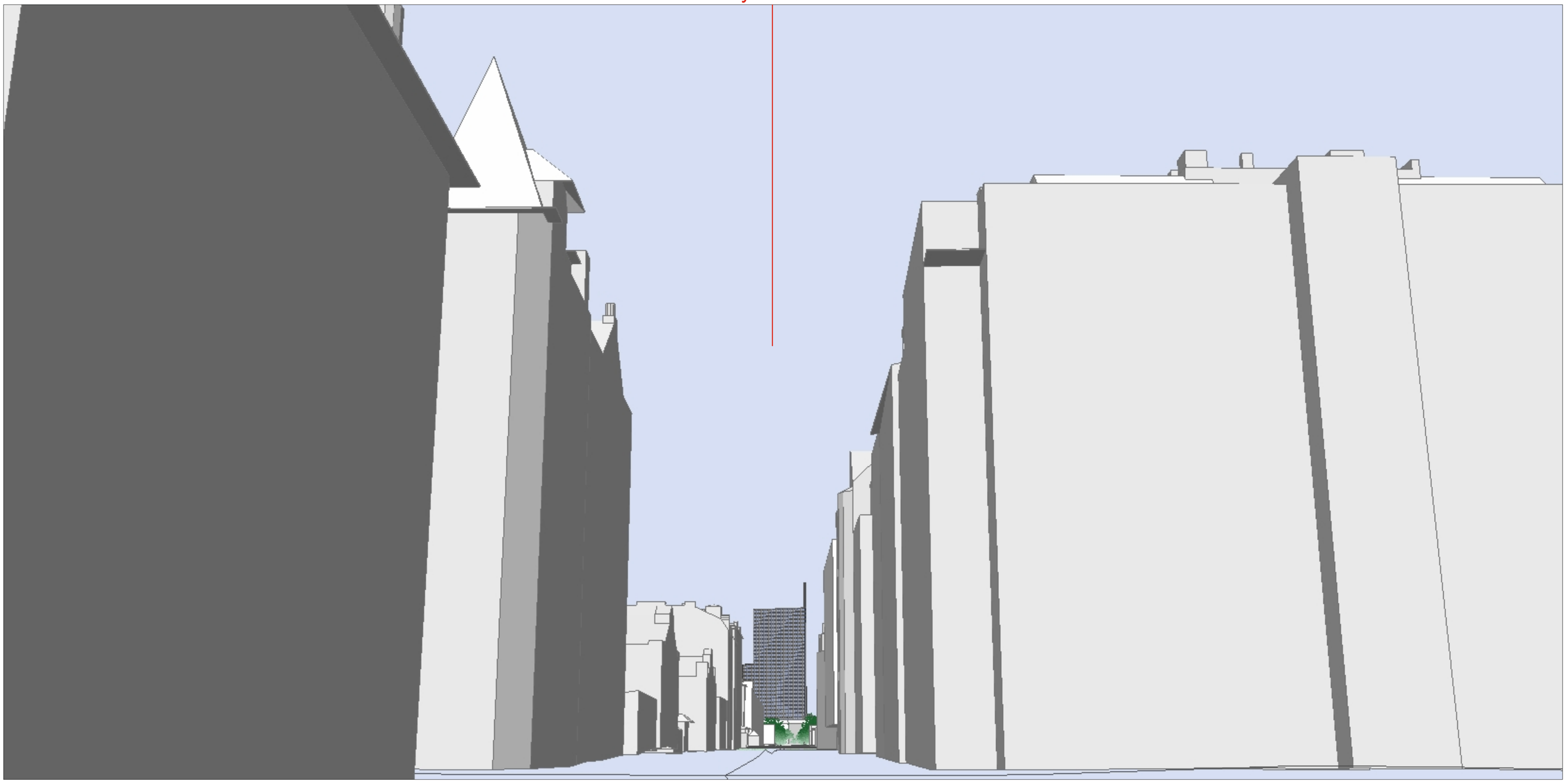
(4) wariant A.Kicińskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**)

WIDOK NA OSI UL.KOSZYKOWEJ Z REJONU UL.CHAŁUBIŃSKIEGO




zdjęcie stanu istniejącego *(źródło: googlemaps)*

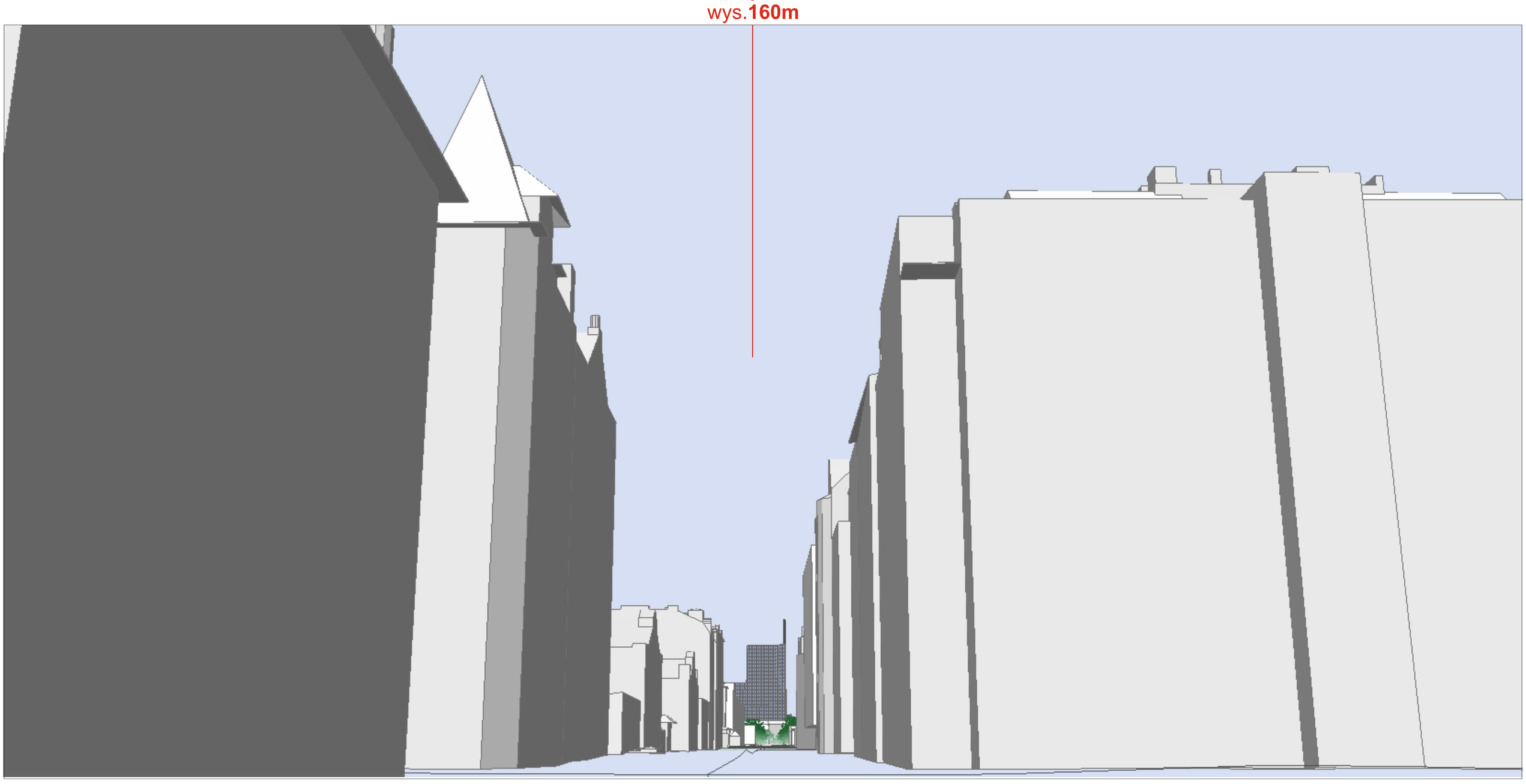
analizowany wieżowiec
wys.**160m**



(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**)

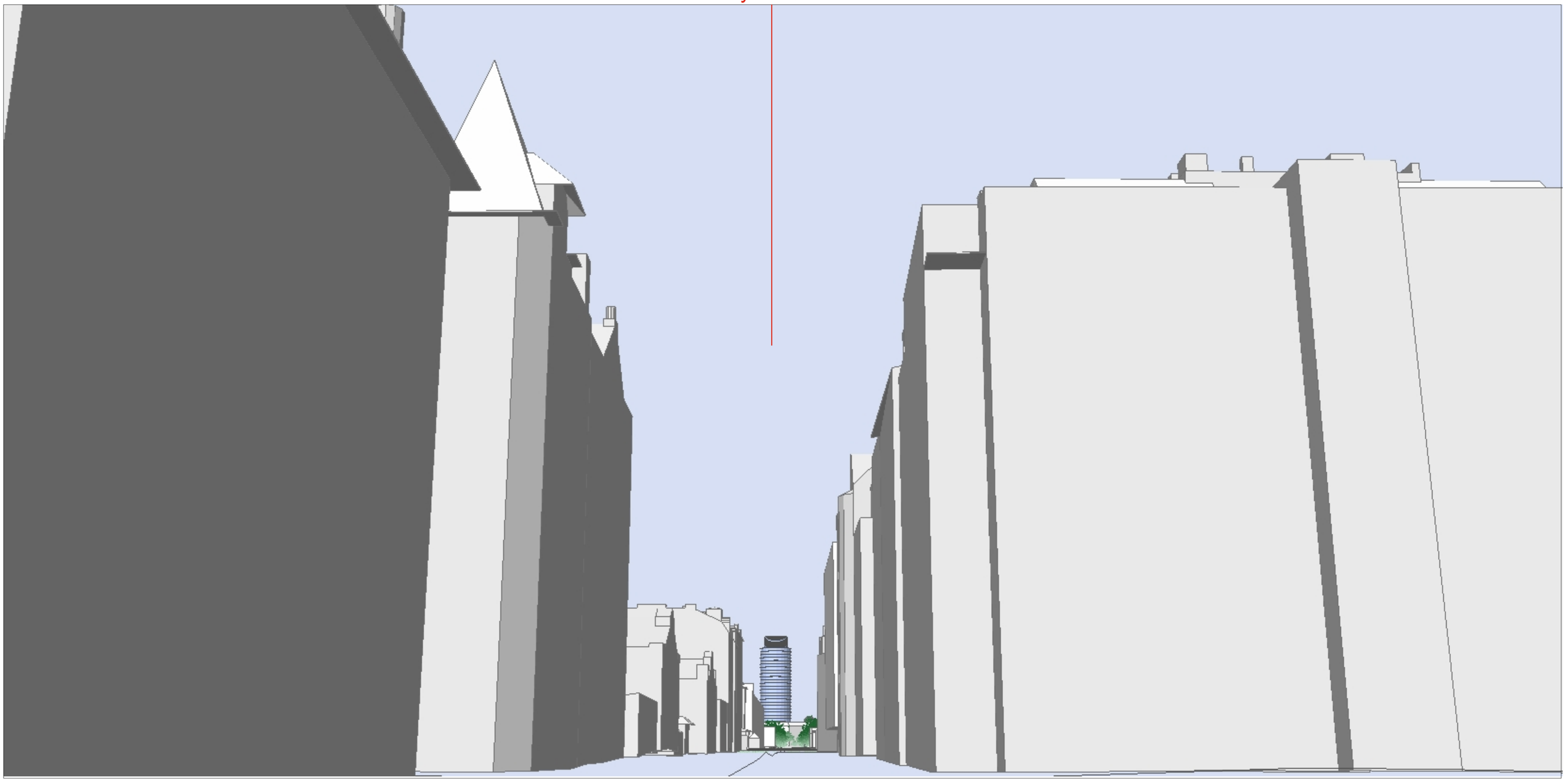
WIDOK NA OSI UL.KOSZYKOWEJ Z REJONU WYDZIAŁU ARCHITEKTURY P.W.

analizowany wieżowiec
wys.**160m**



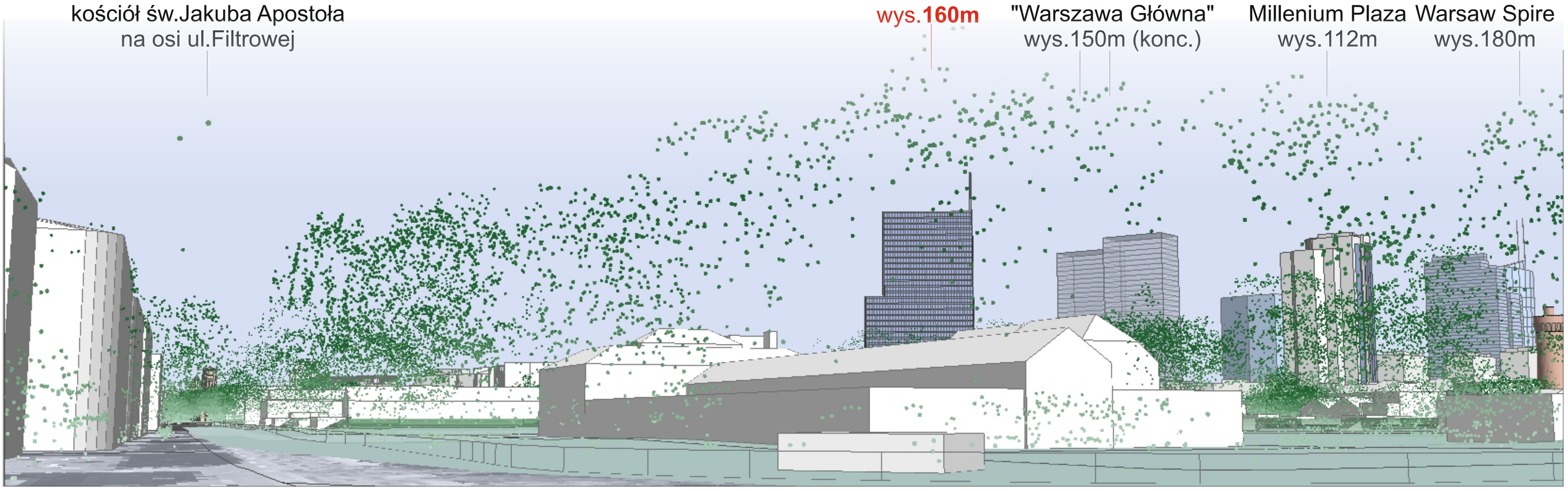
(2a) wariant analityczny - wys.**160m**  (obwód wieży **140m**)

analizowany wieżowiec
wys.**130m**

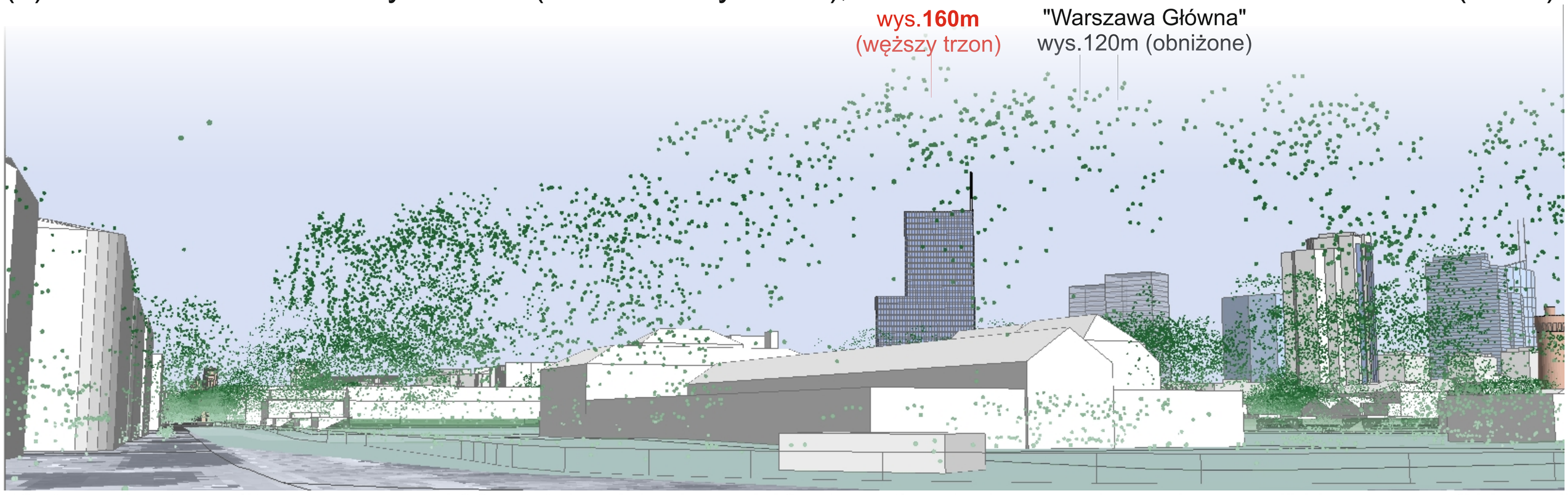


(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m**  (obwód wieży **113m**)

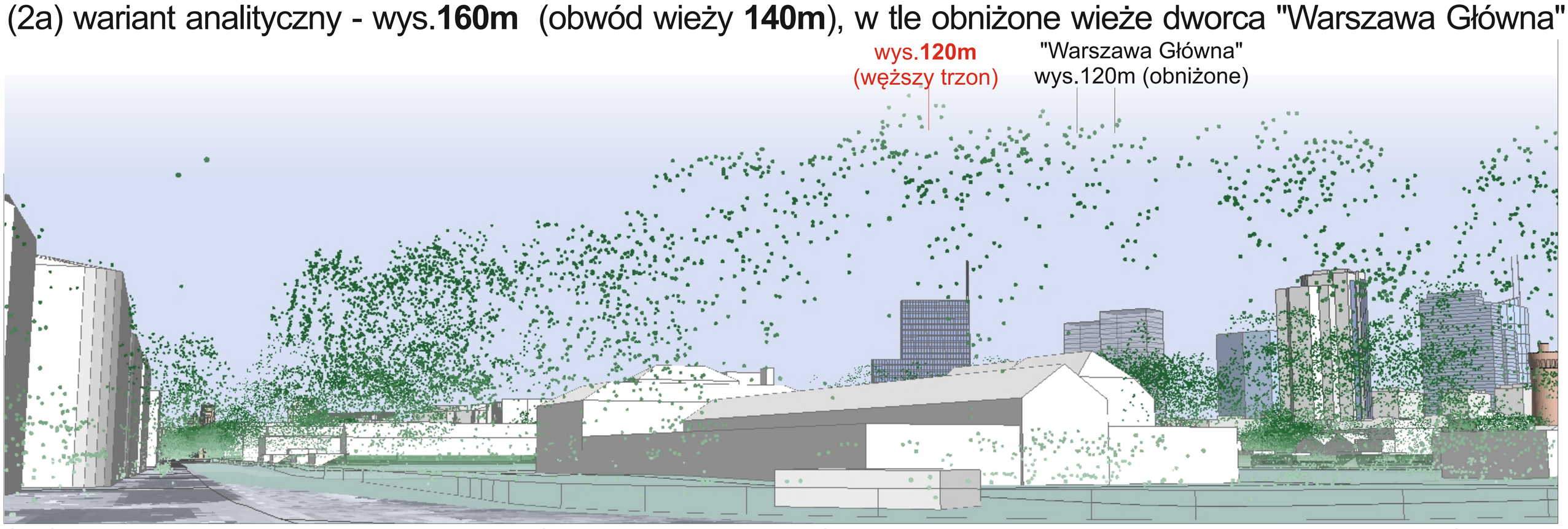
WIDOK NA OSI UL.KOSZYKOWEJ Z REJONU WYDZIAŁU ARCHITEKTURY P.W.



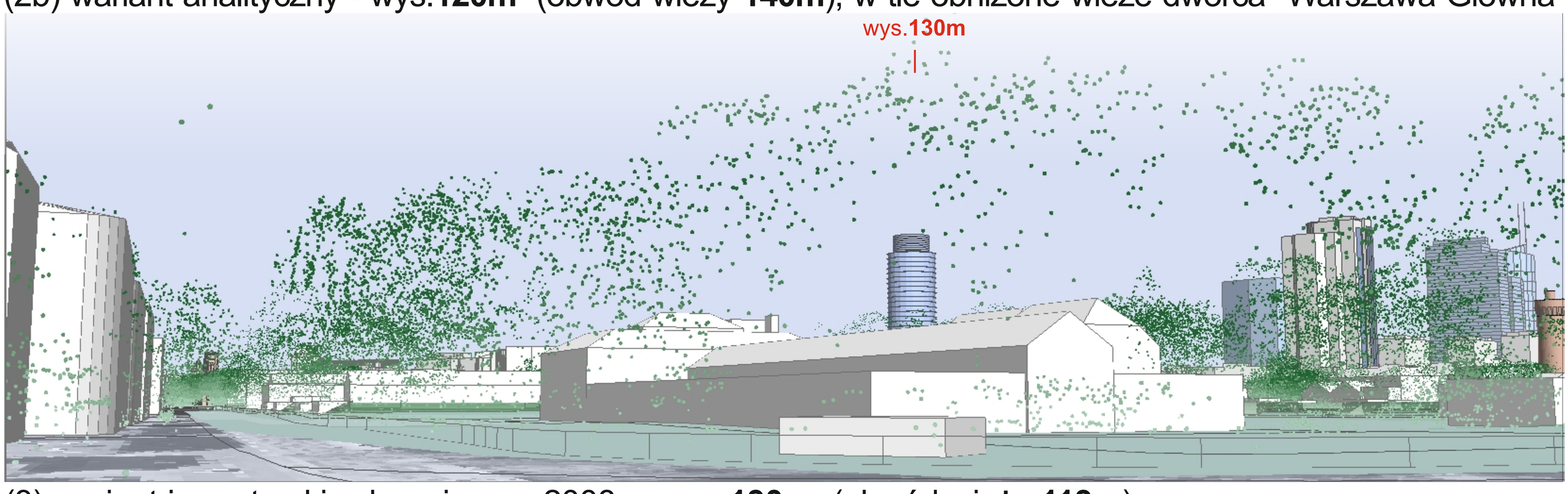

(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**), w tle wieże dworca "Warszawa Główna" (konc.)




(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**), w tle obniżone wieże dworca "Warszawa Główna"



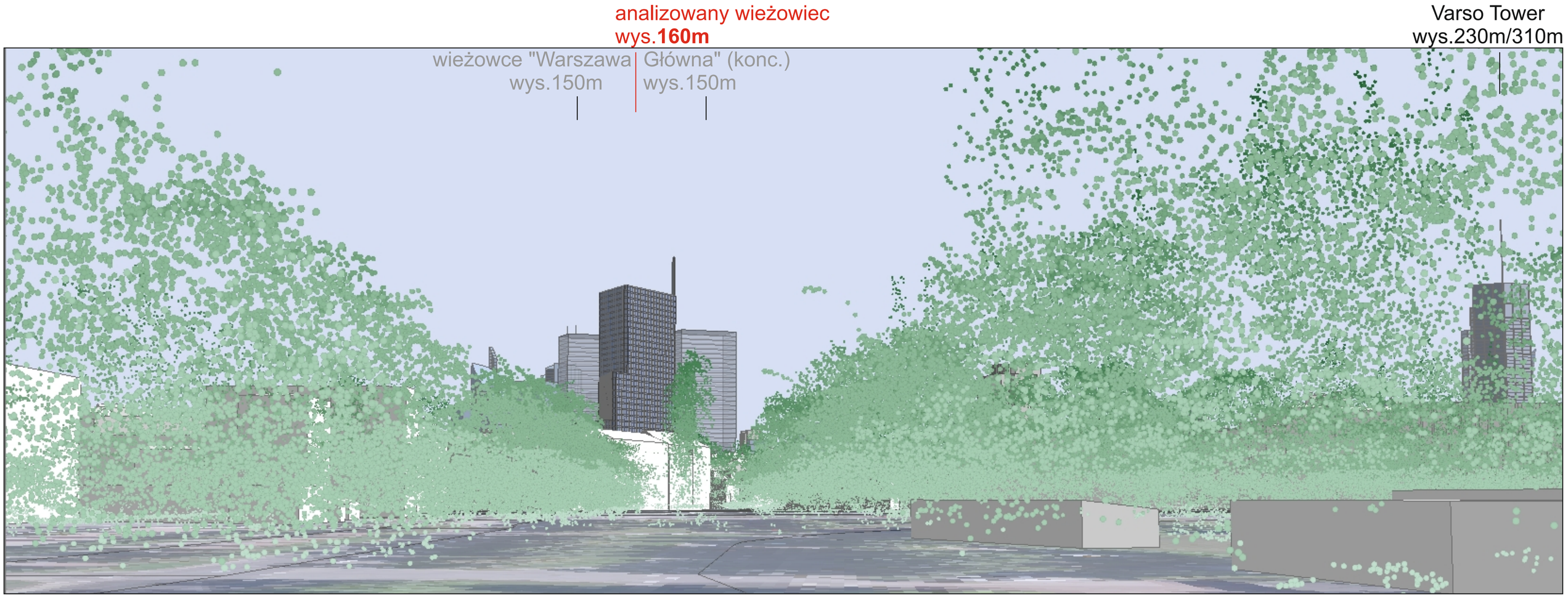

(2b) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**), w tle obniżone wieże dworca "Warszawa Główna"



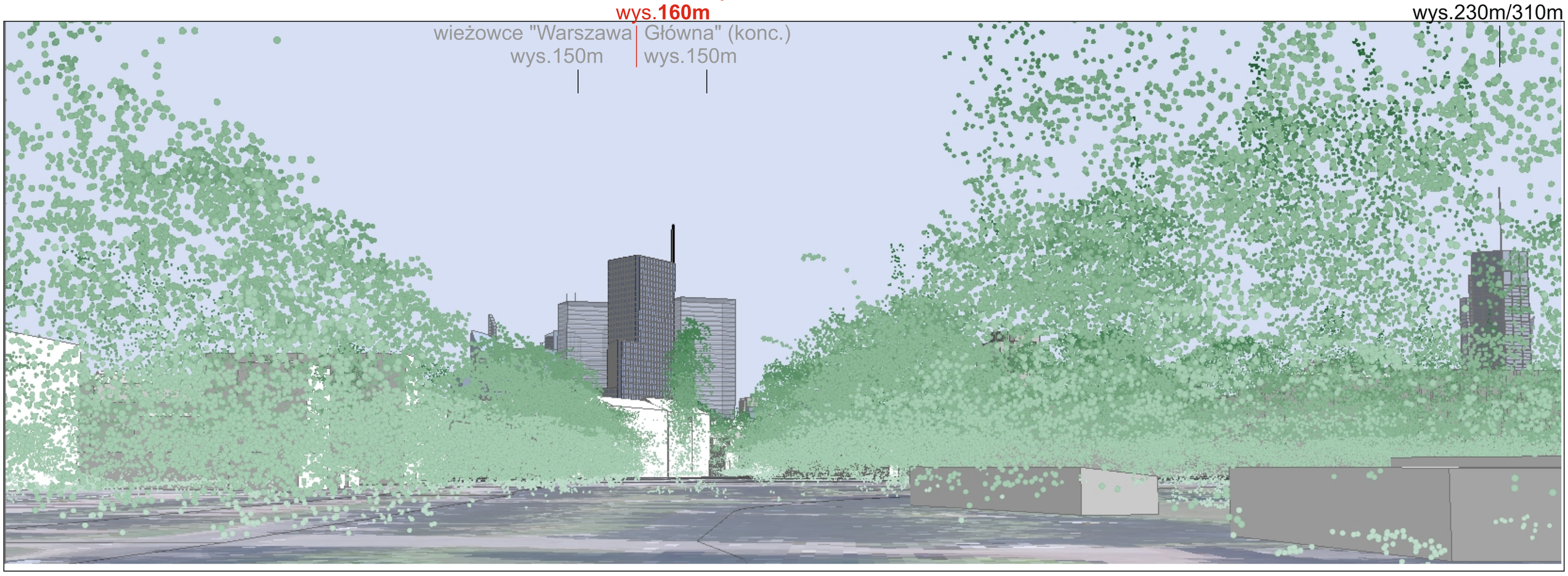

(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**)

WIDOK PANORAMY FILTRÓW WARSZAWSKIICH Z NAROŻA UL.KRZYWICKIEGO I UL.FILTROWEJ

zdjęcie stanu istniejącego *(źródło: googlemaps)*

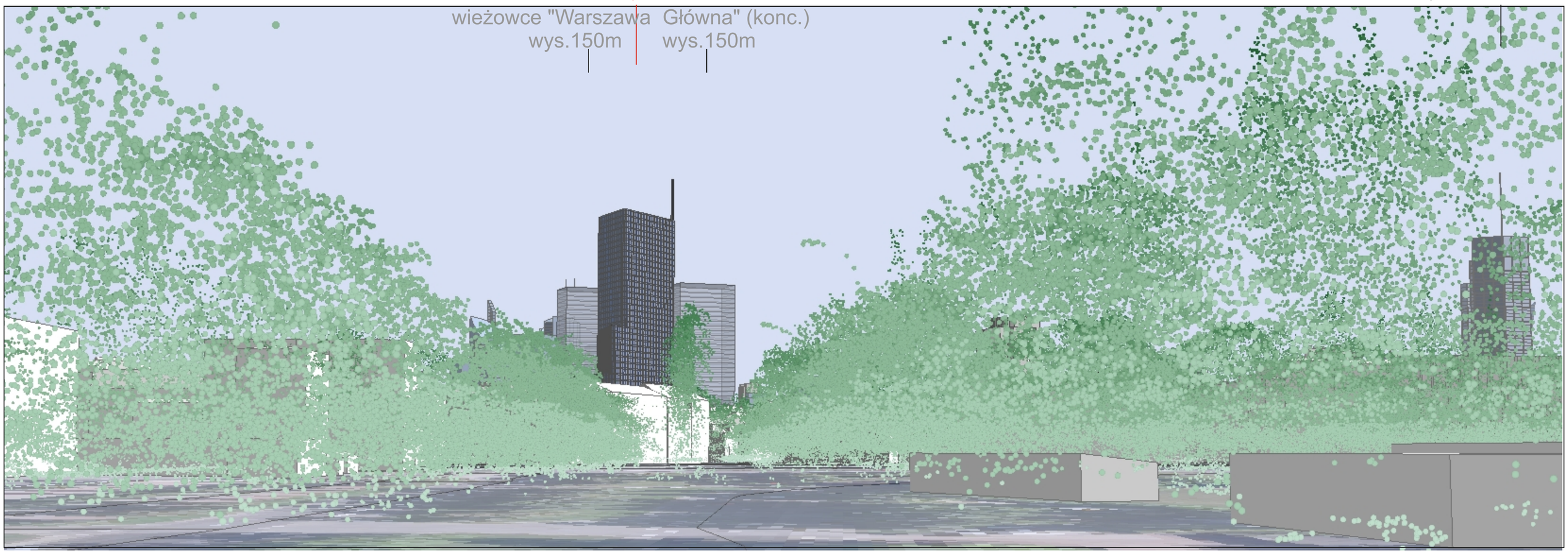



(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**), tło z wieżami dworca "Warszawa Główna"

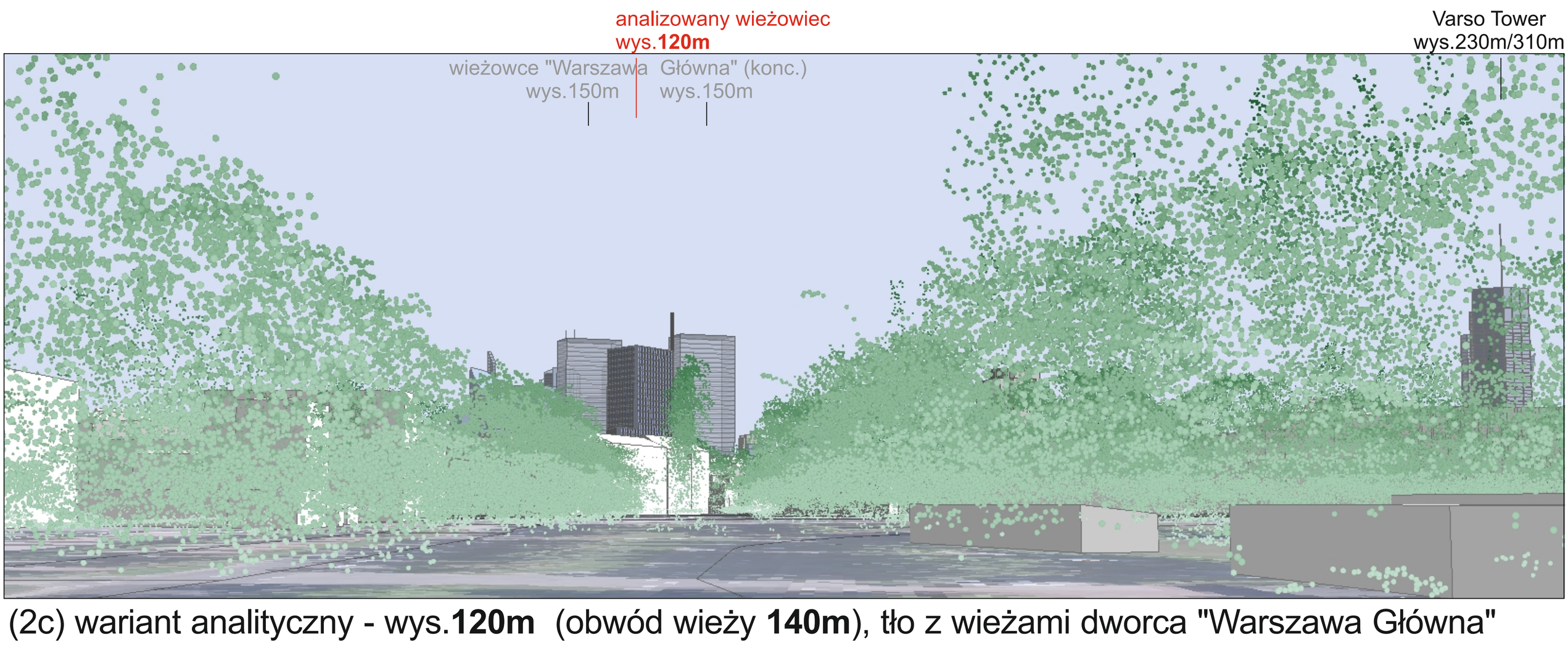



(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**), tło z wieżami dworca "Warszawa Główna"

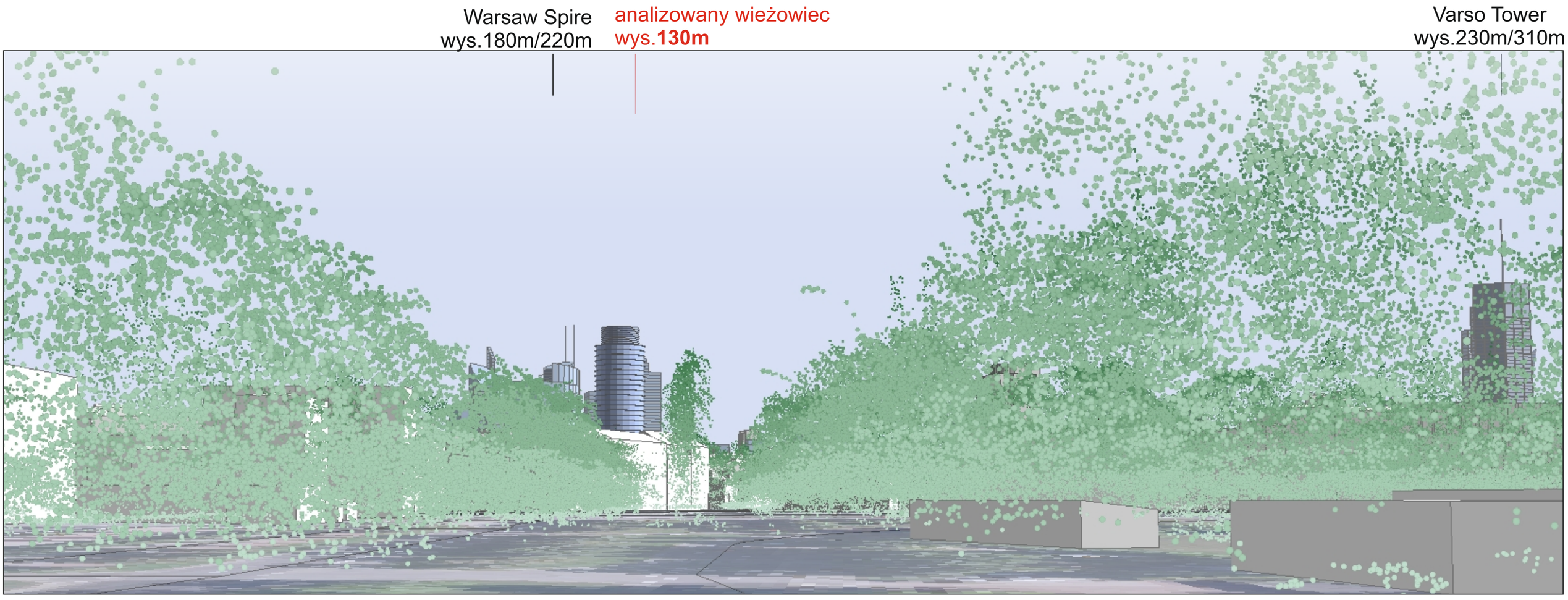
WIDOK Z PÓŁNOCNEGO ODCINKA UL.ŻWIRKI I WIGURY W KIERUNKU ŚRÓDMIEŚCIA




(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**), tło z wieżami dworca "Warszawa Główna"

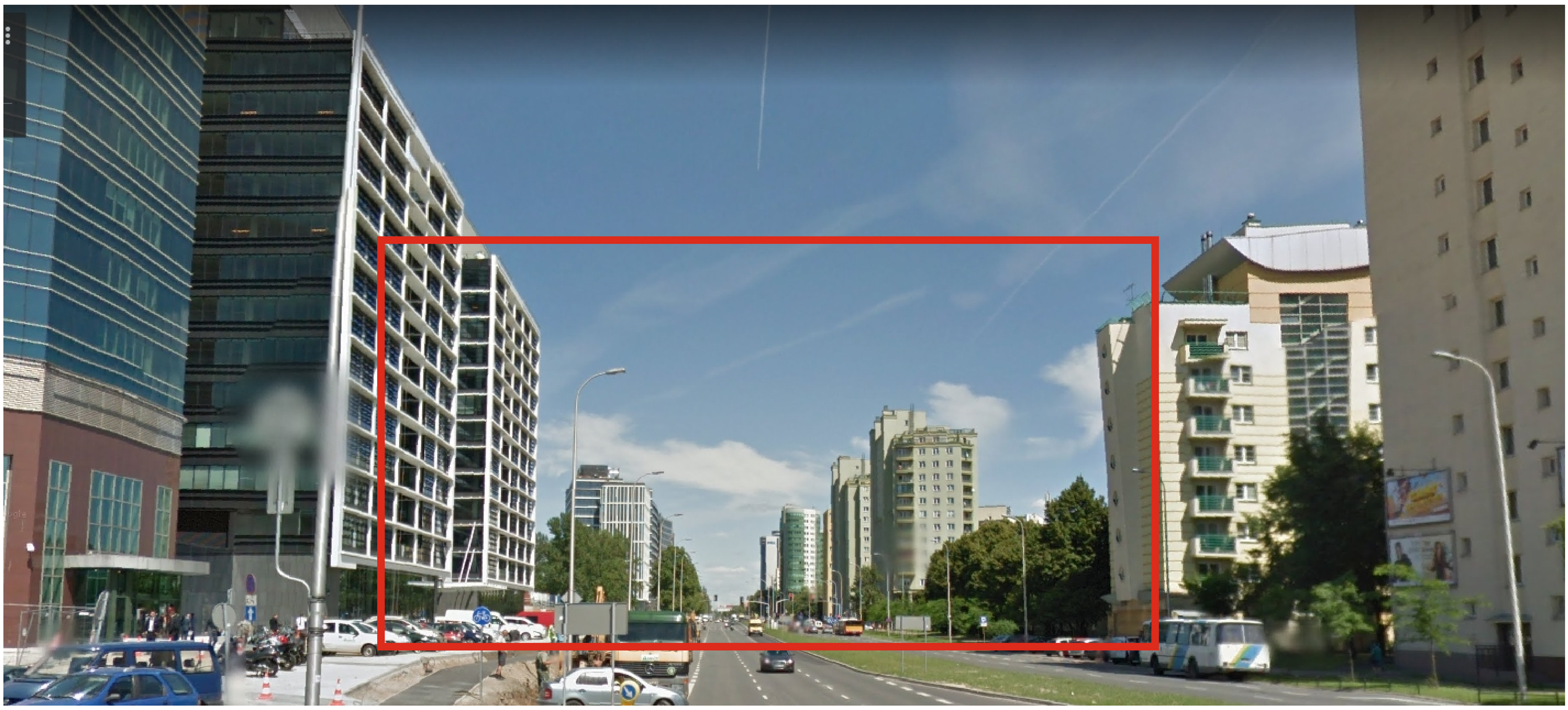


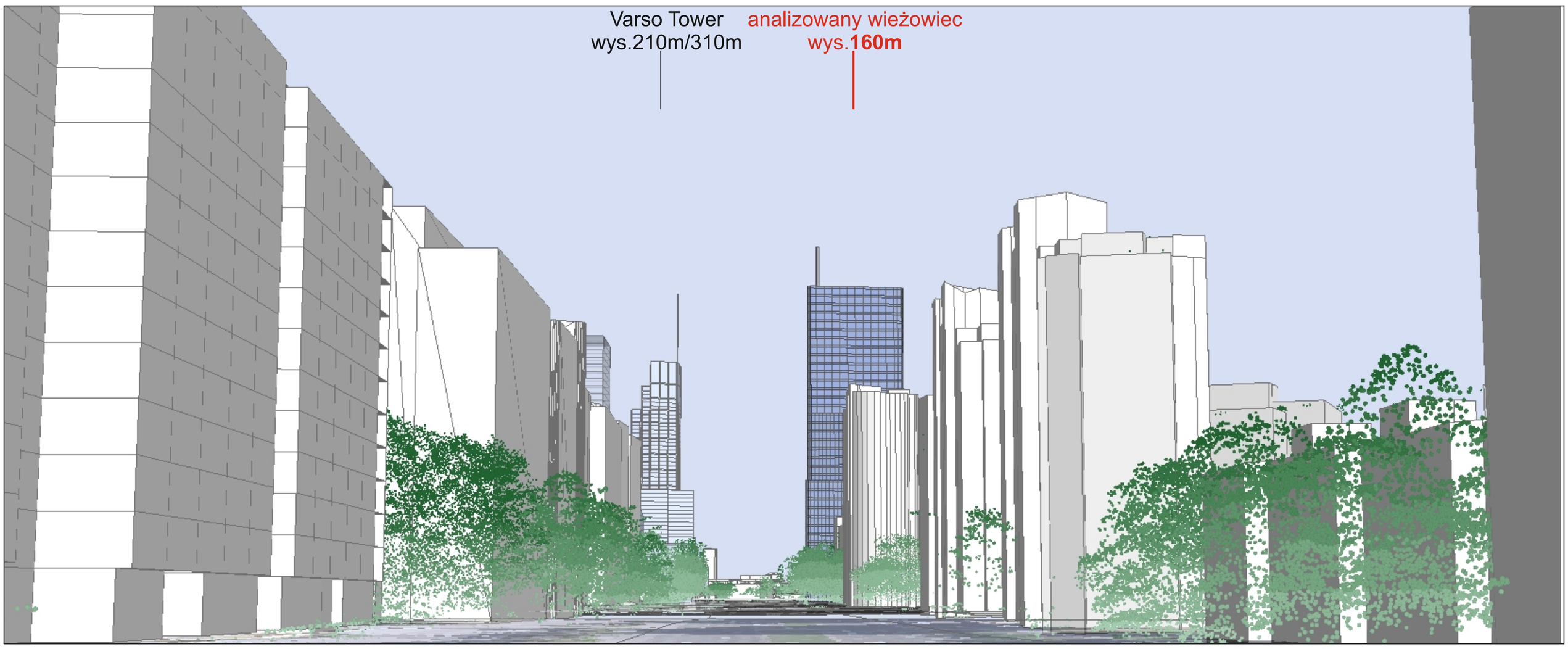

(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**), tło z wieżami dworca "Warszawa Główna"



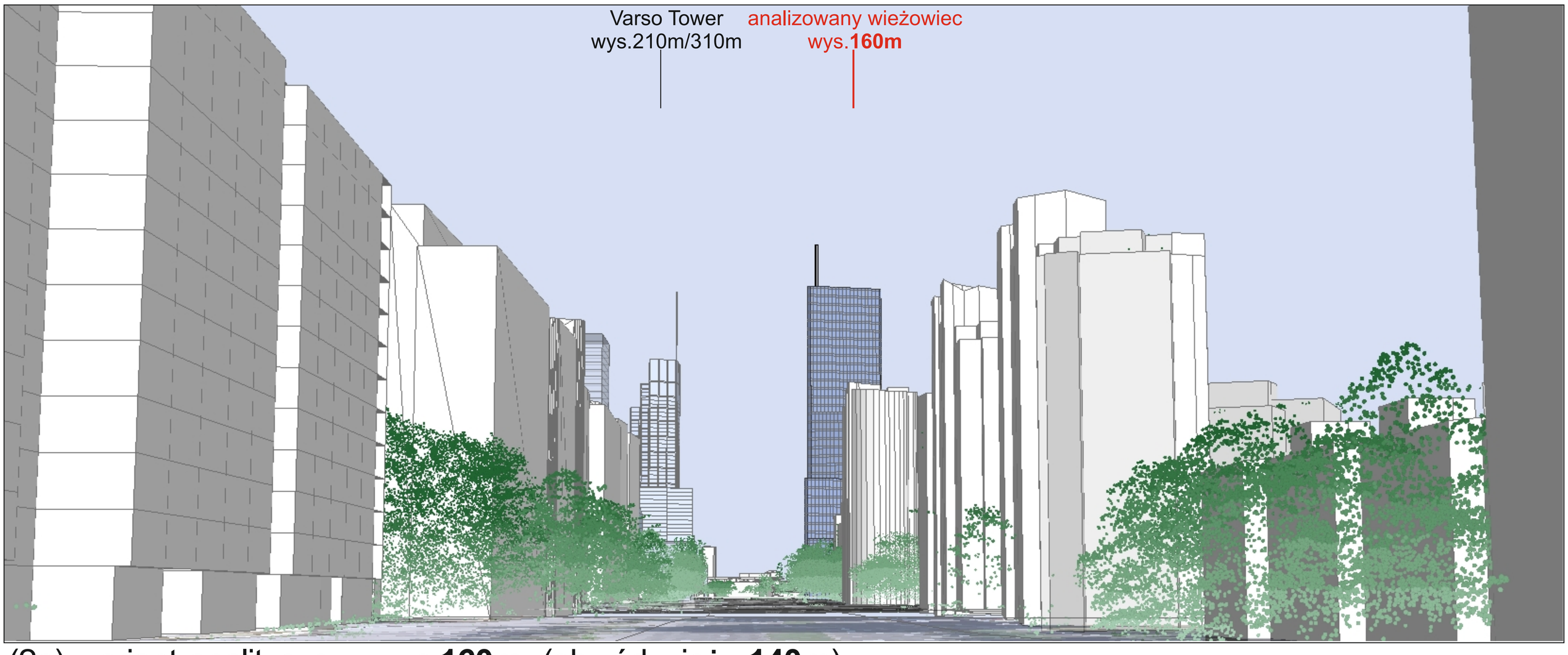

(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło bez wież dworca "W.G."

WIDOK Z PÓŁNOCNEGO ODCINKA UL.ŻWIRKI I WIGURY W KIERUNKU ŚRÓDMIEŚCIA






(1) wariant inwestorski - wys.**160m** (obwód wieży **180m**)



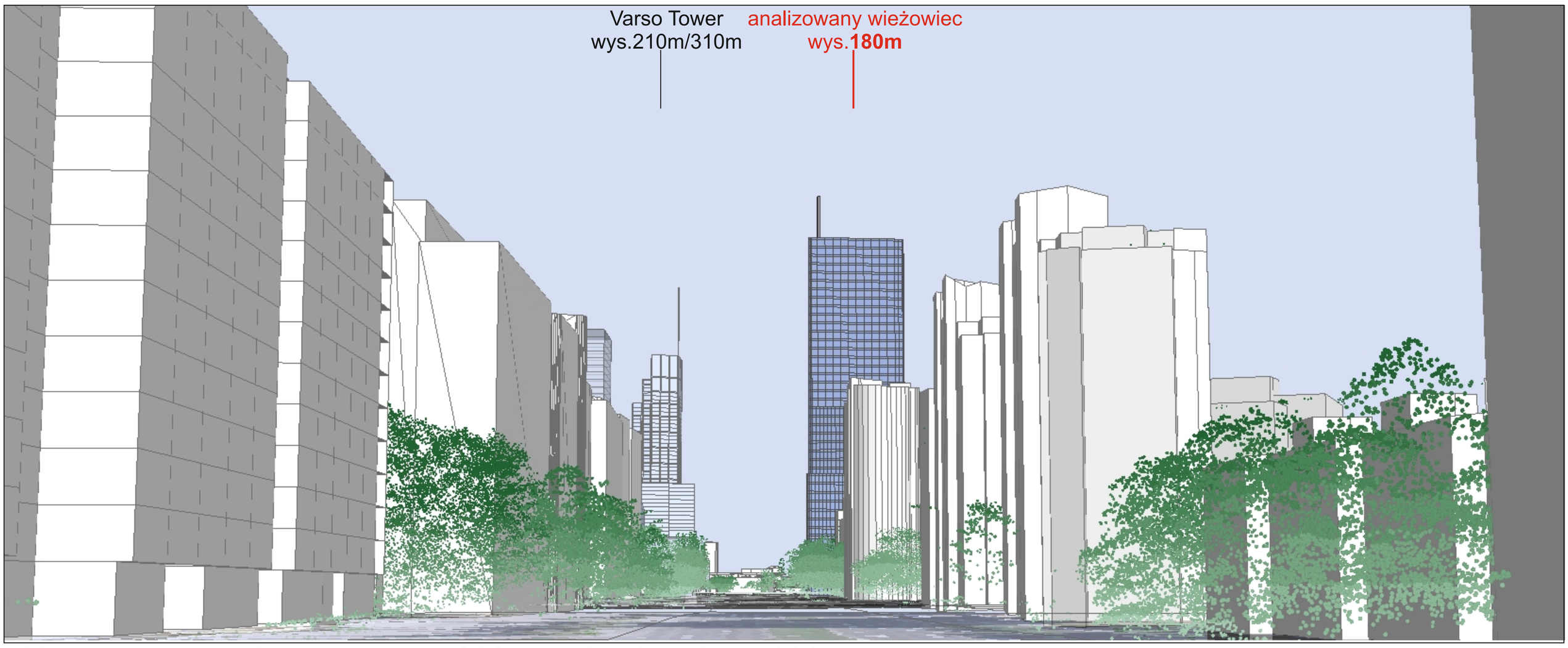

(2a) wariant analityczny - wys.**160m** (obwód wieży **140m**)

WIDOK Z ALEJ JEROZOLIMSKICH NA ZACHODNI WJAZD DO ŚRÓDMIEŚCIA

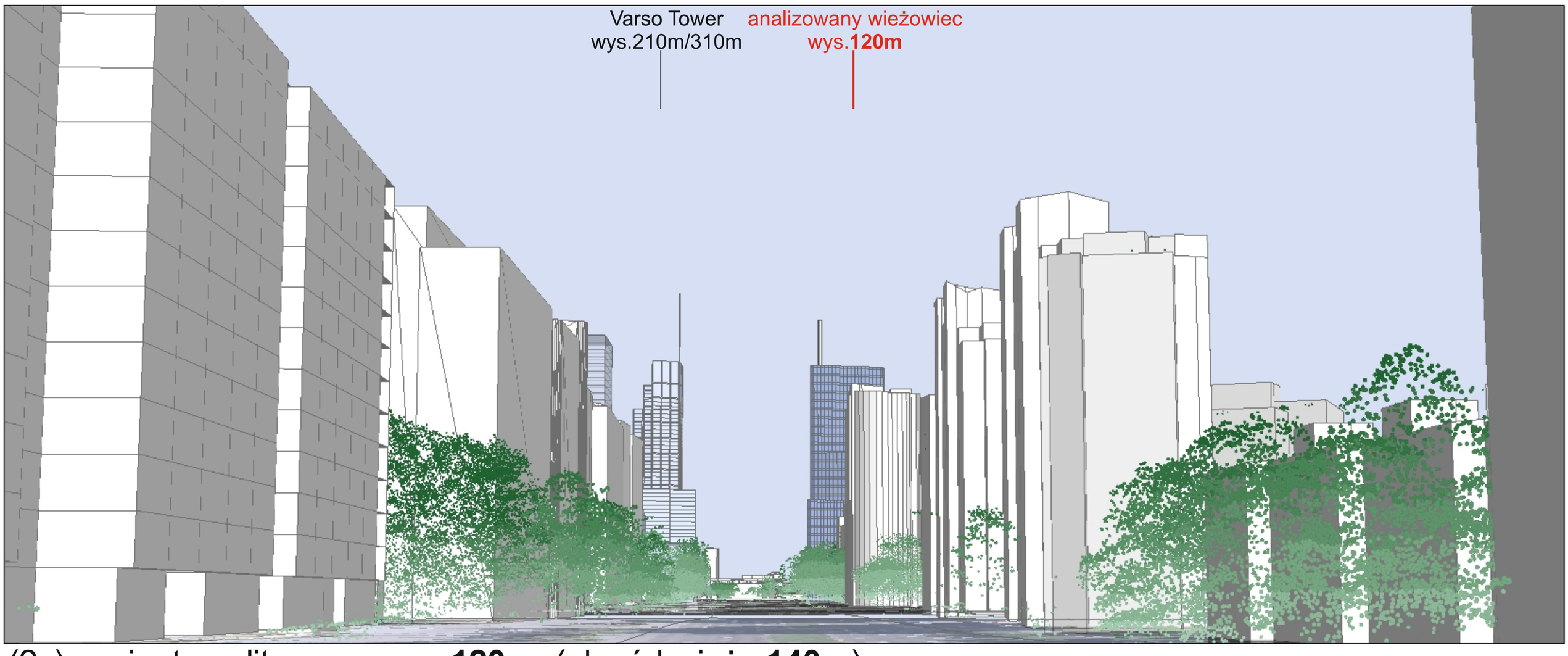
ANALIZA URBANISTYCZNO-WYSOKOŚCIOWA INWESTYCJI PRZY UL.GRÓJECKIEJ

PRACOWNIA WARSZAWY MPPPiSR 10'2018

**10.1**

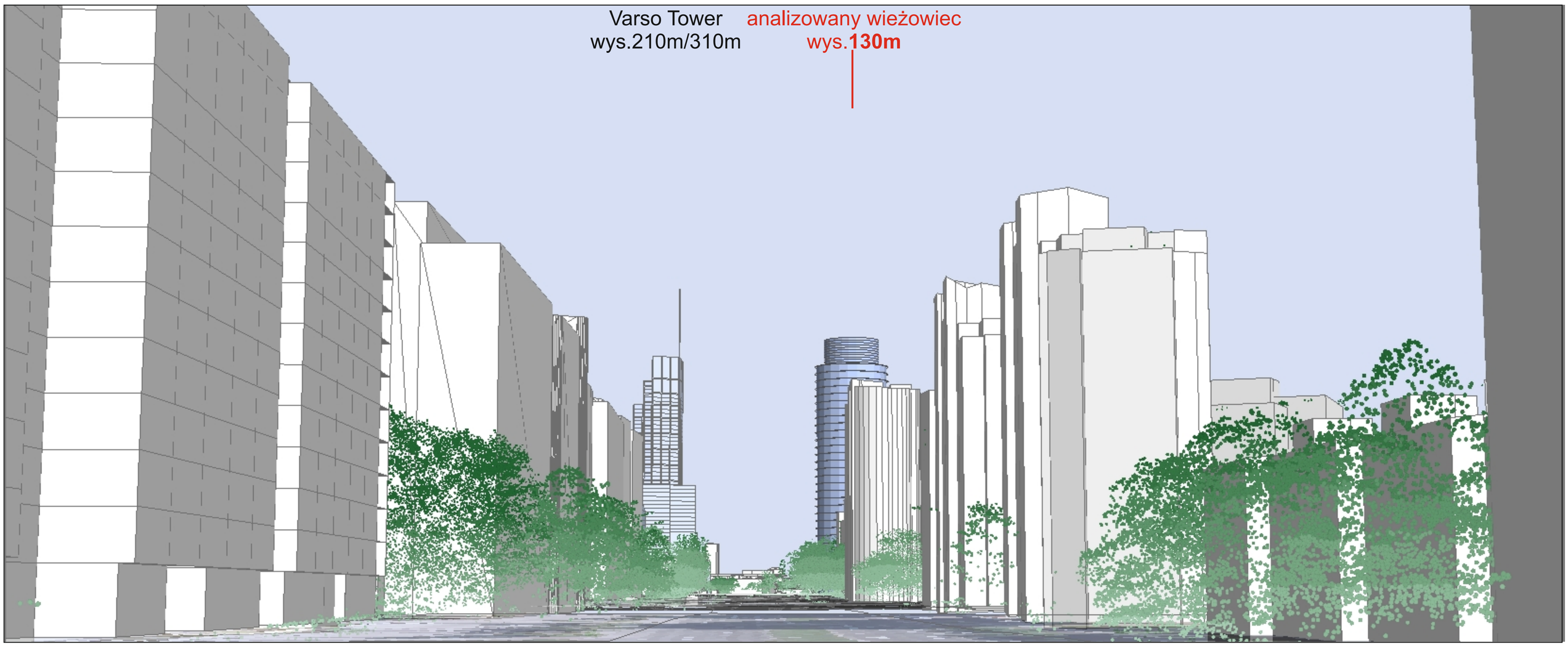



(2b) wariant analityczny - wys.**180m** (obwód wieży **180m**)

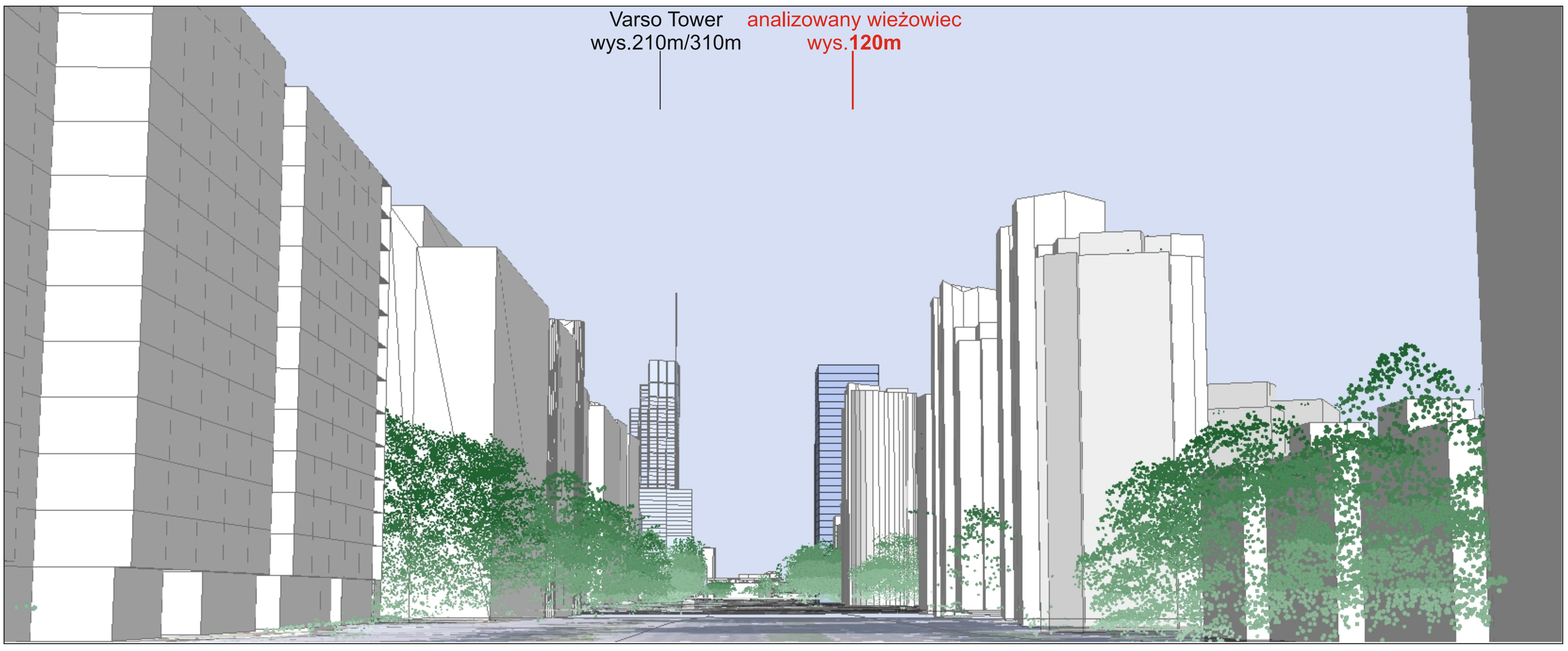



(2c) wariant analityczny - wys.**120m** (obwód wieży **140m**)

WIDOK Z ALEJ JEROZOLIMSKICH NA ZACHODNI WJAZD DO ŚRÓDMIEŚCIA




(3) wariant inwestorski - decyzja w.z. 2008r. - wys.**130m** (obwód wieży **113m**), tło <u>bez</u> wież dworca "W.G."



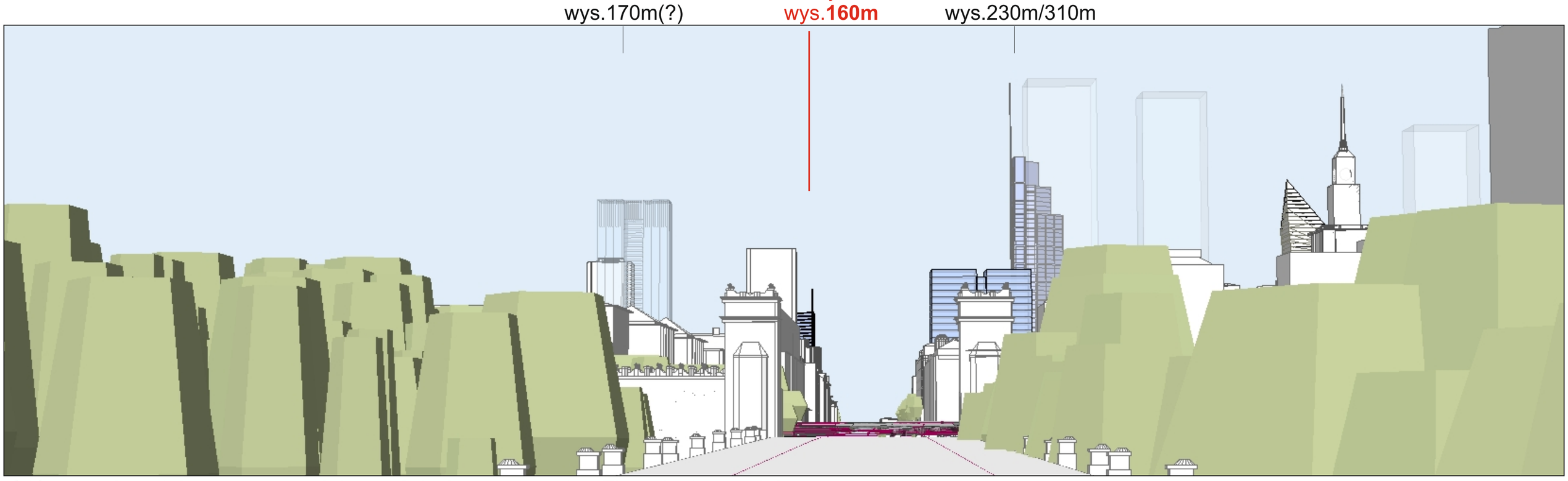

(4) wariant A.Kicińskiego - wys. ok**120m** (obwód wieży ok. **120m**)

WIDOK Z ALEJ JEROZOLIMSKICH NA ZACHODNI WJAZD DO ŚRÓDMIEŚCIA

Roma Tower
wys.170m(?)

analizowany wieżowiec
wys.**160m**

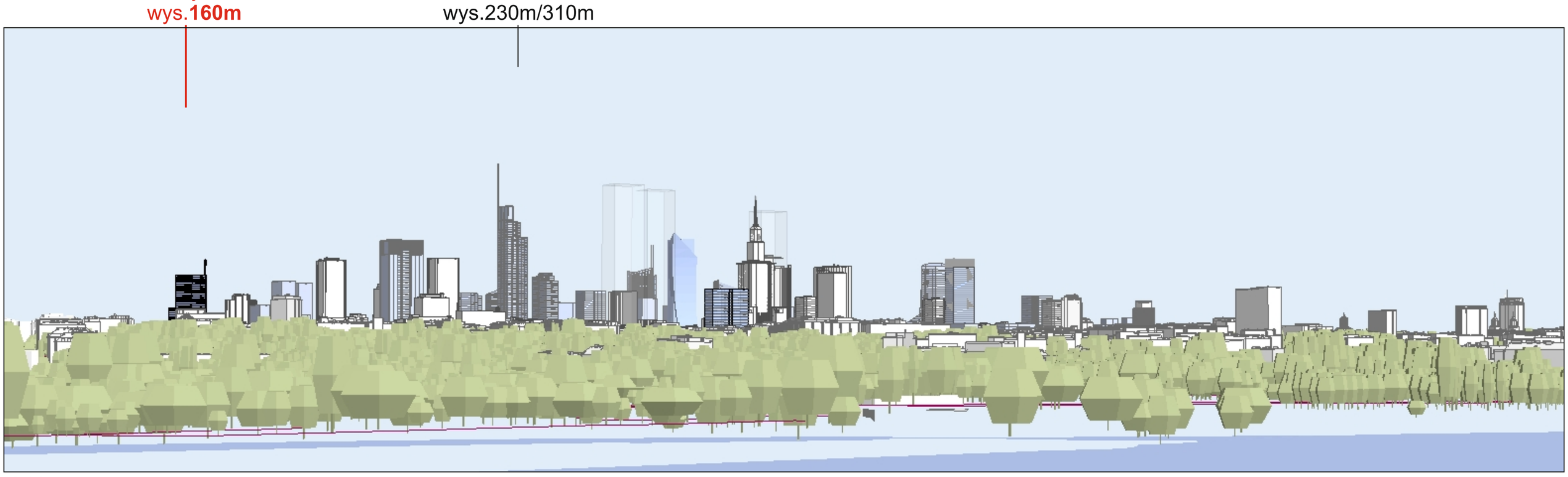
Varso Tower
wys.230m/310m



## (1) wariant inwestorski - widok z mostu Poniatowskiego

analizowany wieżowiec
wys.**160m**

Varso Tower
wys.230m/310m

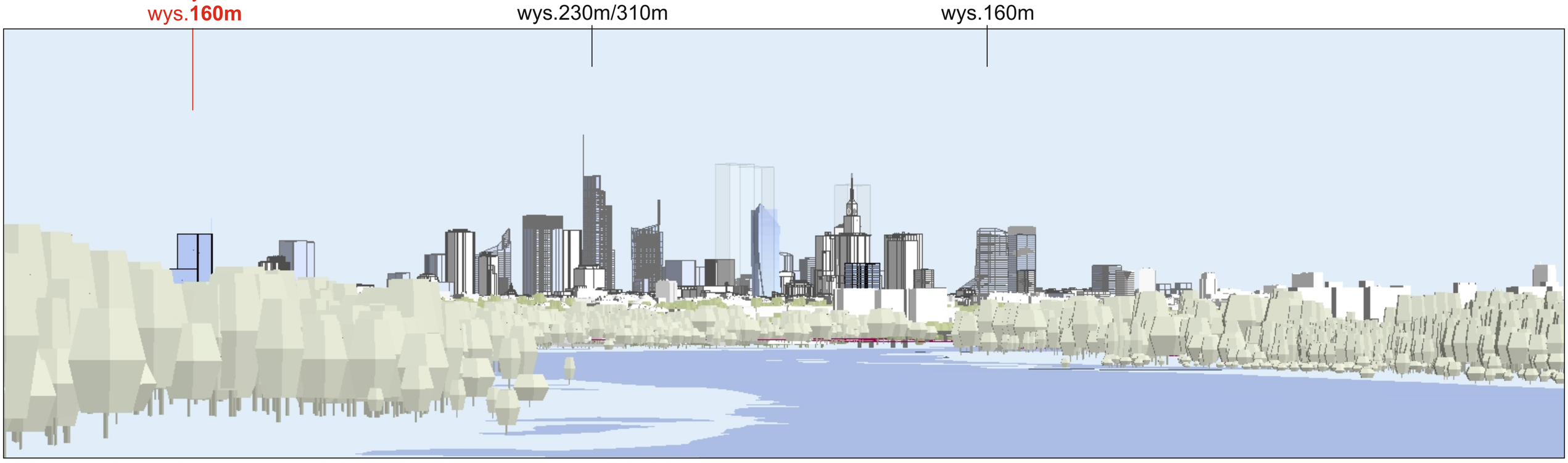


## (1) wariant inwestorski - widok z mostu Łazienkowskiego

analizowany wieżowiec
wys.**160m**

Varso Tower
wys.230m/310m

Q22
wys.160m



## (1) wariant inwestorski - widok z mostu Siekierkowskiego

WIDOKI LEWOBRZEŻNEJ PANORAMY MIASTA - UJĘCIA OD POŁUDNIA I POŁUDNIOWEGO-WSCHODU