

KONCEPCJA URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU **WNĘTRZA KWARTAŁU NR 25** ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY SZCZECINA

Konsorcjum firm: **UTILA sp. z o.o.** Warszawa
Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach

Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.

kontekst



- koncepcja przestrzeni publicznych w Alei Wojska Polskiego,
- program animacji społecznej wśród mieszkańców,
- analizy i badania sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców:
 - np. analizy zadłużenia lokali komunalnych wraz z propozycjami ich oddłużenia, możliwości aktywizacji zawodowej mieszkańców, badania socjologiczne postaw i preferencji mieszkańców wobec przyszłego kształtu wnętrza kwartałów,
- ekspertyzy techniczne, inwentaryzacje budowlane i audyty energetyczne budynków komunalnych.

partycypacja mieszkańców



- 786 mieszkańców
- spotkania, warsztaty przedkonceptyjne
- 73,3 % parkuje wewnątrz kwartału – parkowanie ma najwyższy priorytet w planach przekształceń,
- 68% wypoczywa we wnętrzu kwartału,
- stabilne osiedlenie i działalność gospodarcza,
- silne więzi społeczne i aktywność obywatelska,
- wysoki poziom wykształcenia (36% wyższe),
- 79% wiąże przyszłość z kwartałem,
- wizja przyszłości: „zielona wyspa” – przede wszystkim dla mieszkańców.

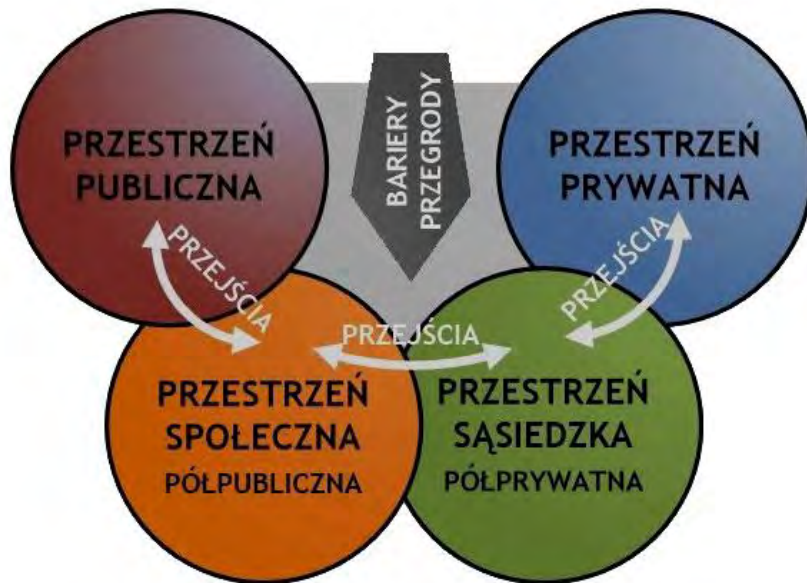
etapowanie: odnowa substancji



Na rysunku: obiekty przeznaczone do wymiany substancji, gruntownej modernizacji lub rozszerzonej adaptacji w etapie docelowym

- część obiektów wnętrza kwartału jest w złym stanie technicznym, część stanowi pustostany lub wykorzystywana jest w sposób tymczasowy;
- ↓
- koszty zagospodarowania przestrzeni mogłyby być porównywalne lub przewyższać wartość istniejącej substancji, co jest nieracjonalne;
- ↓
- w uzgodnieniu z Zamawiającym sporządzono dwa warianty koncepcji, gdzie drugi zakłada szerszy zakres wyburzeń i adaptacji istniejących obiektów;
- ↓
- umożliwia to szersze zaangażowanie kapitału prywatnego w proces inwestycyjny.

zasady kompozycyjno-przestrzenne



Na rysunku: gradacja przestrzeni - zasady poruszania się użytkowników pomiędzy przestrzeniami o różnym charakterze

- wdrożenie zasady gradacji przestrzeni tzn. jej stopniowania od przestrzeni publicznej do indywidualnej (prywatnej),
- tworzenie przestrzeni przyjaznej, łatwej do identyfikacji:
 - rozpoznawalnej,
 - sprzyjającej budowaniu więzi mieszkańców z miejscem zamieszkania,
- stymuluje więzi społeczne,
- zwiększa odpowiedzialność za przestrzeń i jej wyposażenie (ogranicza przejawy wandalizmu).

etap 1. początkowy



- uporządkowanie przestrzeni, wymiana nawierzchni, nowe elementy zagospodarowania;
- zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych, zmiany organizacji przestrzeni.

etap 2. docelowy

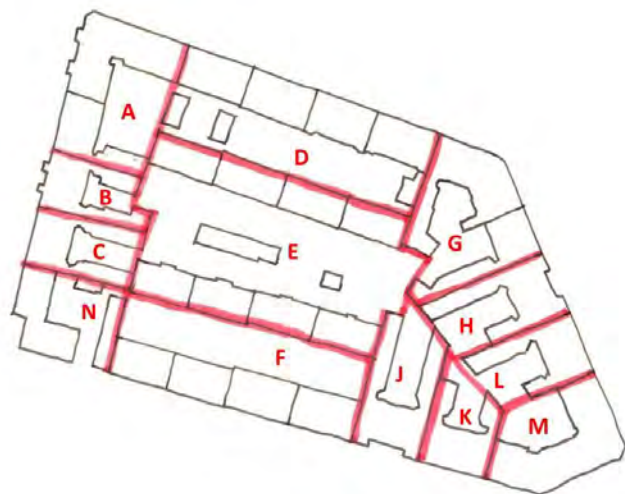


- remonty obiektów istniejących i doposażenie techniczne, częściowa wymiana substancji,
- budowa nowych obiektów kubaturowych przy zaangażowaniu środków prywatnych.

pom. komercyjne -
PU 975 m2

PU garaży
podziemnych –
6,7 tys. m²

program użytkowy wg sektorów



Na rysunku:

podział kwartału na sektory;

zakres działań i wyposażenie
wyspecyfikowane jest dla każdego
sektora w dwóch etapach

sektor / etap	powierzchnia m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady	inne elementy	latarnie	plac zabaw	pom. socjalne m2	pom. komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzenie m2	liczba podcieni w budynku	liczba nowych mieszkań	pow. uż. nowych mieszkań	liczba stanowisk garaż./post.	pow. uż. garaży
a1	780		1		2	2	3	2				320						
a2		2																
b1	200		1		1	1	2	1				130						
b2		1																
c1	320		1		3	1	2	1				200						
c2		1																
d1	2050		3	1	8	4	12	4	1	30	80	850						
d2		8								30								
e1	3700			3	22	10	72	6		80	350	1000	300					
e2															120	7500	280	6700
															-45	-2500		
f1	1650		2	1	9	4	12	3	1			800						
f2	200	4			5	6	18	3				200	170					
g1	700		1		6	3	3	1				350						
g2		2				3		1			200			2	11	850		
											100				-8	-600		
h1	420		1		5	2	5	2	1			180						
h2		1									120		90	2	18	1500		
															-20	-1250		
j1	450		1	1	3	2	3	1				250						
j2		1																
k1	350		1	1	3	2	2	2				200						
k2		1																
l1	320		1		3	1	2	1			65	175						
l2		1												1	6	300		
m1	500		1		2	1	4	1				220						
m2		2																
Σ	11840	24	14	7	72	42	140	29	3	140	975	4995	1010	5	82	5800	280	6700

rozwiązania techniczno-materiałowe

Stosowane będą standardy przyjęte w „Katalogu mebli miejskich miasta Szczecin” oraz „Katalogu nawierzchni miasta Szczecin” (2017).

Kompozycja miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych nawiązuje do wytycznych katalogowych i stosuje rozwiązania analogiczne do:

- zestawu 3 – w miejscach szczególnie eksponowanych;
- zestawu 5 – w miejscach eksponowanych;
- zestawu 8 – w przestrzeniach sąsiedzkich;
- zestawu 1 – wyjątkowo w miejscach wyjątkowo eksponowanych.

Zastosowane rozwiązania techniczne nawierzchni we wnętrzach podwórzowych nawiązują do następujących wzorców katalogowych:

- CH5 – gdzie krawędzie po łuku będą kształtowane pasmami drobnej kostki;
- CH7 – z ewentualnym dodaniem kostki na łuku krawężnika;
- CH10a (szare) oraz CH10b (kolor) – w miejscach o skomplikowanym kształcie;
- w przestrzeniach publicznych także CH2 (zjazdy Z1) oraz CH3 (zjazdy Z2);
- elementy wykończeń chodników przy „przeszkodach” to EW1.



koszty i ich podział

sektor / etap	koszt instalacji wind	koszt wyposażenia podwórzy	koszt pomieszczeń soc. i komerc.	łączy koszt nawierzchni	wartość nowych mieszkań	wartość nowych garaży
a1		122		320		
a2	700					
b1		60		130		
b2	350					
c1		72		200		
c2	350					
d1		651	440	850		
d2	2800		120			
e1		788	1720	1360		
e2					37500	20100
f1					-12500	
f2		612		800		
g1	1400	132		404		
g2		99		350		
h1	700	59	800	200	4250	
h2			400		-3000	
j1		346		180		
j2	350		480	308	7500	
k1					-6250	
k2		168		250		
l1	350					
l2		175		200		
m1	350					
m2		112	260	175		
n1	350			100	1500	
n2		112		220		
o1	700					
o2			1040	450		
p1			240	660		
p2		122		320		
r1	700					
r2		60		130		
s	350					
t		72		200		
RAZEM	8400	3508	4460	6707	29000	20100

Środki publiczne:

wyposażenie podwórzy – 3,5 mln

wymiana nawierzchni – 7,5 mln

Środki prywatne:

ob.. socjalne i komercyjne- 4,5 mln

szyby windowe – 8,4 mln

nowe mieszkania – 40 mln

nowe garaże – 20 mln

Relacja: środki publiczne /
środki prywatne = 1/6