

# KONCEPCJA URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU **WNĘTRZA KWARTAŁU NR 38** 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



- 648 mieszkańców
- spotkania, warsztaty przedkonceptyjne
- 73,2 % parkuje wewnątrz kwartału – parkowanie ma najwyższy priorytet w planach przekształceń,
- 73% wypoczywa we wnętrzu kwartału,
- stabilne osiedlenie i działalność gospodarcza,
- silne więzi społeczne i aktywność obywatelska,
- wysoki poziom wykształcenia (36% wyższe),
- 55% 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.



# etap 1. początkowy



powierzchnia  
podwórzy –  
13,2 tys. m<sup>2</sup>

12x „altana”  
śmietnikowa

4x altana rekreacyjna

71x ławka

2x plac zabaw

31x latarnie

31 x kosz na odpady

skwer z pergolą  
i amfiteatrem

3x miejsca spotkań

nawierzchnie  
brukowane –  
5 tys. m<sup>2</sup>

inne rodzaje  
nawierzchni  
utwardzonych –  
4 tys. m<sup>2</sup>

pom. komercyjne -  
PU 280 m<sup>2</sup>



# etap 2. docelowy



powierzchnia  
podwórzy –  
13,2 tys. m<sup>2</sup>

inne rodzaje  
nawierzchni  
utwardzonych –  
0,2 tys. m<sup>2</sup>

nowe budynki  
mieszkalno-usługowe:

liczba mieszkań  
nowych – 36

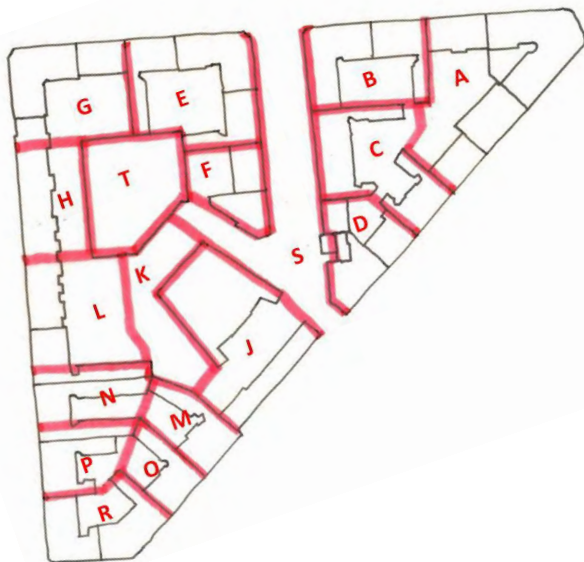
PUM nowe –  
1,8 tys. m<sup>2</sup>

liczba stanowisk  
garażowych – 250

PU garaży zbiorczych –  
8 tys. m<sup>2</sup>:

- 3 kondygnacje nadziemne
- 2 kondygnacje podziemne

# program użytkowy wg sektorów



*Na rysunku:  
podział kwartału na sektory;*

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

sektor / etap	powierzchni a m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady inne	elementy m2	latarnie	place zabaw	pom. socjalne m2 pom.	komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzeni e m2	I. podcieni w budynku	I. nowych mieszkań pow. uż.	nowych mieszkań liczba	stanowisk garażystek pow. uż.	garaży
a1	900		1		4	2	8	2		100	100	500						
a2		2									200				15	800		
b1	600		1	1	7	2	6	1				250						
b2		2									80				6	240		
c1	750		1	1	5	2	12	2	1			320						
c2		3																
d1	280		1		1	1	12	1				120						
d2		2									60		150					
e1	820		1		5	2	12	2	1			300						
e2		3		1										1				
f1	410		1		2	1	8	1				100						
f2		1			1	1		1										
g1	950		1	1	5	2	14	2										
g2		2									40				15	700		
h1	700				15	6	30	3				350	150					
j1		1																
j2	600							2					350					
k1		1																
k2	1750						100	4				500	700					
l1		1						4										
l2	1300		1	1	8	3	70	2				600	100					
m1		1												1				
m2	380		1		1	1	4	1				150						
n1		2														50		
n2	320				3	2	3	1				150						
o1		1												2				
o2	230				1	1	2	1				65						
p1		1														30		
p2	280				1		3	1				150						
r1		1																
r2	320		1	1	2	1	8	1		60		150						
s		1																
t	3500				10	6	150	6				1300	2800				250	8000
Σ	10590	25	10	6	71	33	442	38	2	160	480	3705	1450	4	36	1820	250	8000



# 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 podwórz	koszt pomieszczeń soc. i komerc.	łączny koszt nawierzchni	wartość nowych mieszkań	wartość nowych garaży
a1		189	800	500		
a2	700		800		4000	
b1		241		250		
b2	700		320		1200	
c1		457		320		
c2	1050					
d1		130		120		
d2	700		240	180		
e1		367		300		
e2	1050	50		100		
f1		124		100		
f2	350	19				
g1		263				
g2	700		160		3500	
h1		348		530		
h2	350					
j1		20		420		
j2	350					
k1		340		1340		
k2	350	40				
l1		372		720		
l2	350			100		
m1		66		150		
m2	700				250	
n1		83		150		
n2	350			200		
o1		65		65		
o2	350				150	
p1		65		150		
p2	350					
r1		174	240	150		
r2	350					
s		588		4660		
t						24000
RAZEM	8750	4001	2560	5845	9100	24000

## Środki publiczne:

wyposażenie podwórz – 4,0 mln

wymiana nawierzchni – 6,7 mln

## Środki prywatne:

ob. socjalne i komerc. – 2,5 mln

szyby windowe – 8,7 mln

nowe mieszkania – 9 mln

nowe garaże – 24 mln

Relacja: środki publiczne / środki prywatne = 1/5