



Konferencja podsumowująca projekt pn.
**„Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej i zabudowy
śródmiejskiego odcinka Alei Wojska Polskiego w
Szczecinie”**

Szczecin, 08-09 października 2019

Centrum Kultury Euroregionu
STARA RZEŹNIA



Rzeczpospolita
Polska



Miasto
Szczecin

Unia Europejska
Fundusz Spójności



KONCEPCJE URBANISTYCZNE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU WNĘTRZ KWARTAŁÓW NR 25 i 38 ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY SZCZECINA

- Konsorcjum firm: **UTILA sp. z o.o.** Warszawa
- **Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach**
Warszawa-Katowice-Szczecin, marzec 2019 r.



Rzeczpospolita
Polska



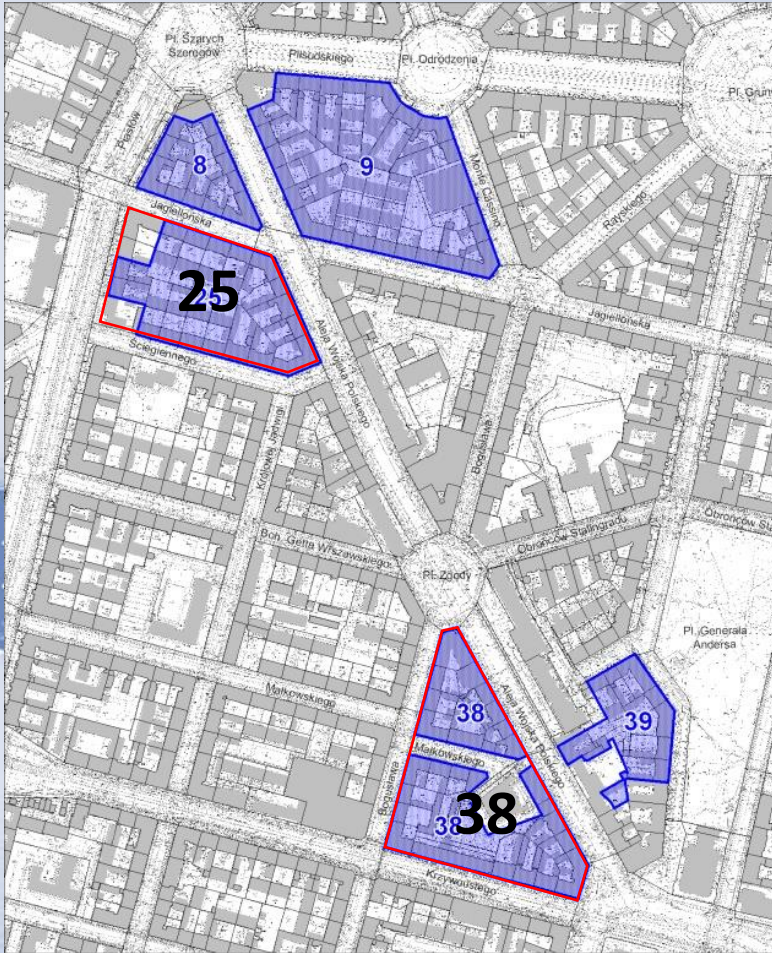
Miasto
Szczecin

Unia Europejska
Fundusz Spójności



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 wnętrz kwartałów,
- ekspertyzy techniczne, inwentaryzacje budowlane i audyty energetyczne budynków komunalnych.



partycypacja mieszkańców

25

- 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.

38

- 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.

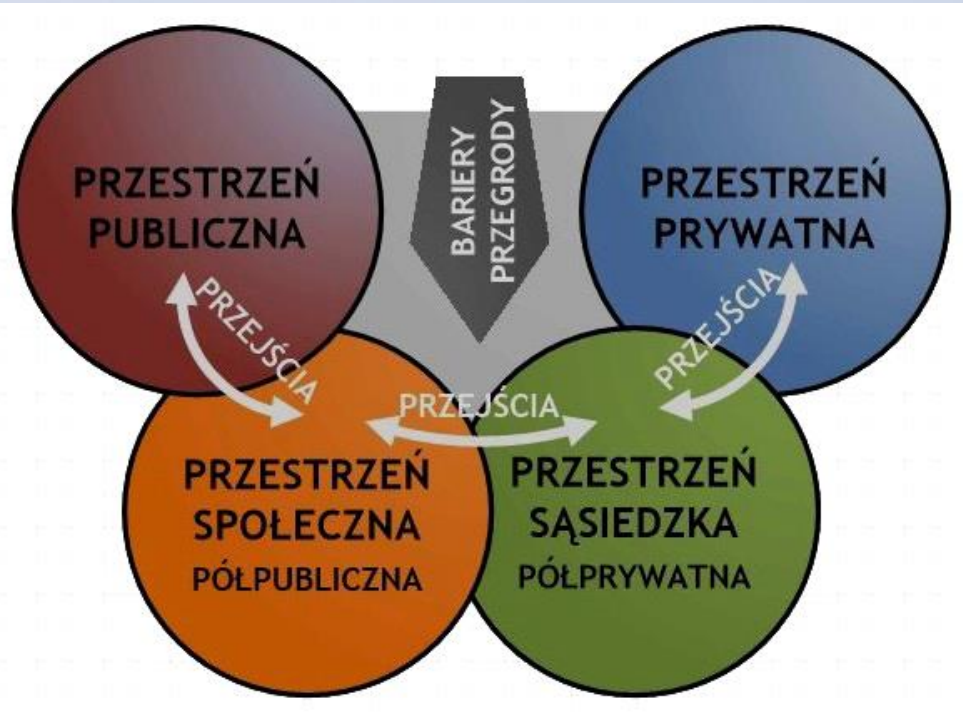
etapowanie: odnowa substancji

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



*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).

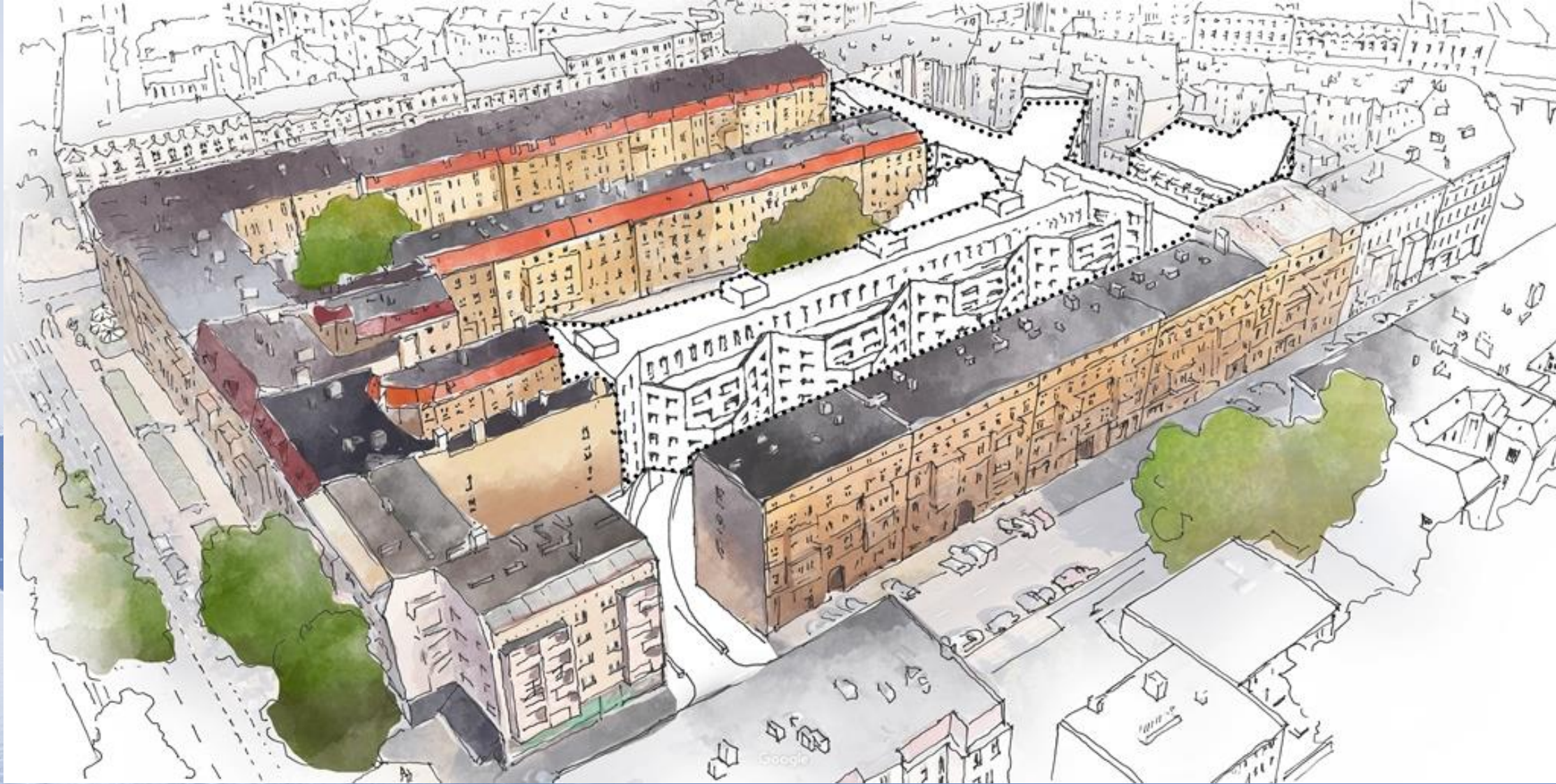
kwartał 25: etap 1. początkowy

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



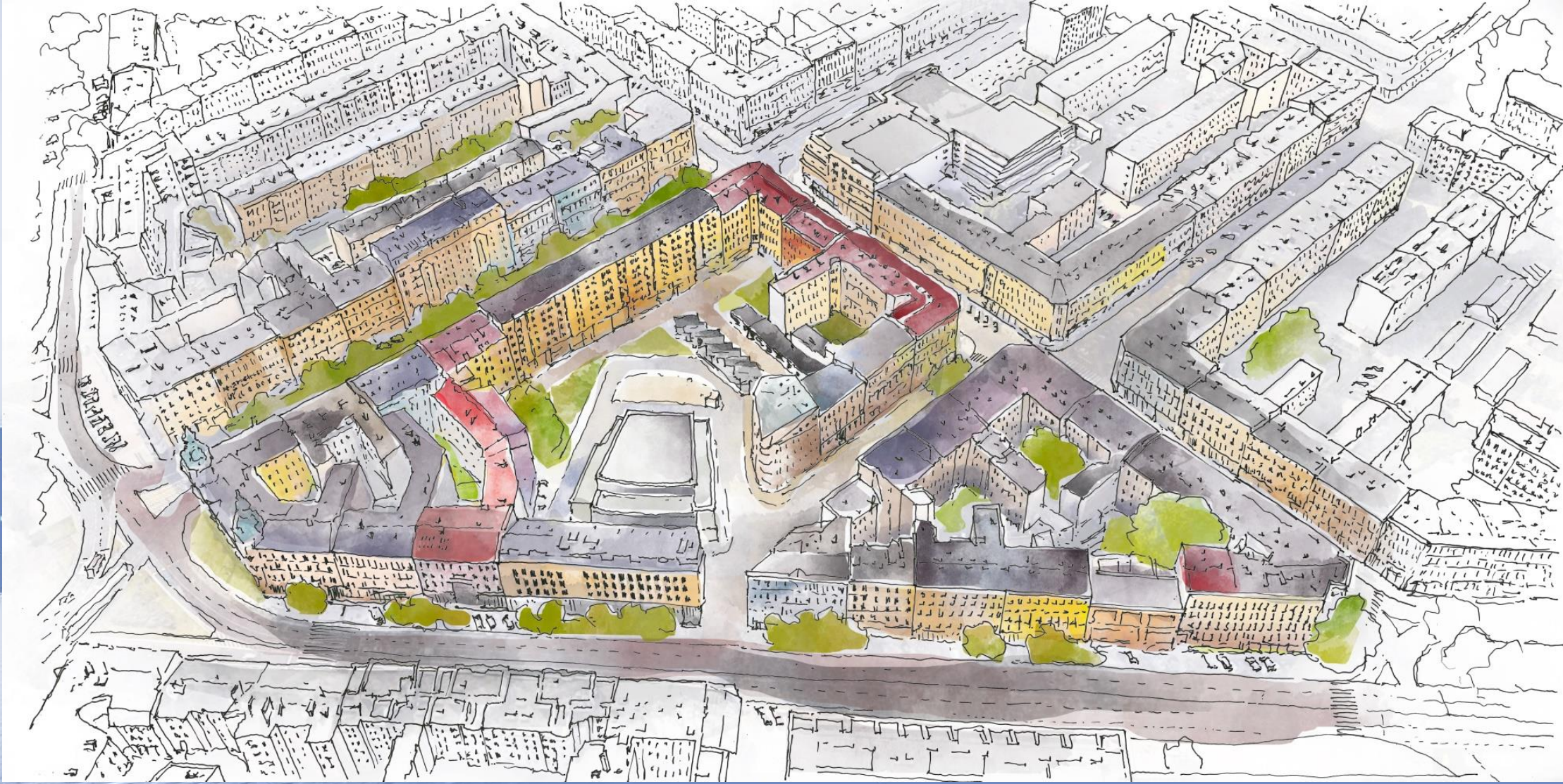
kwartał 25: etap 2. docelowy

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



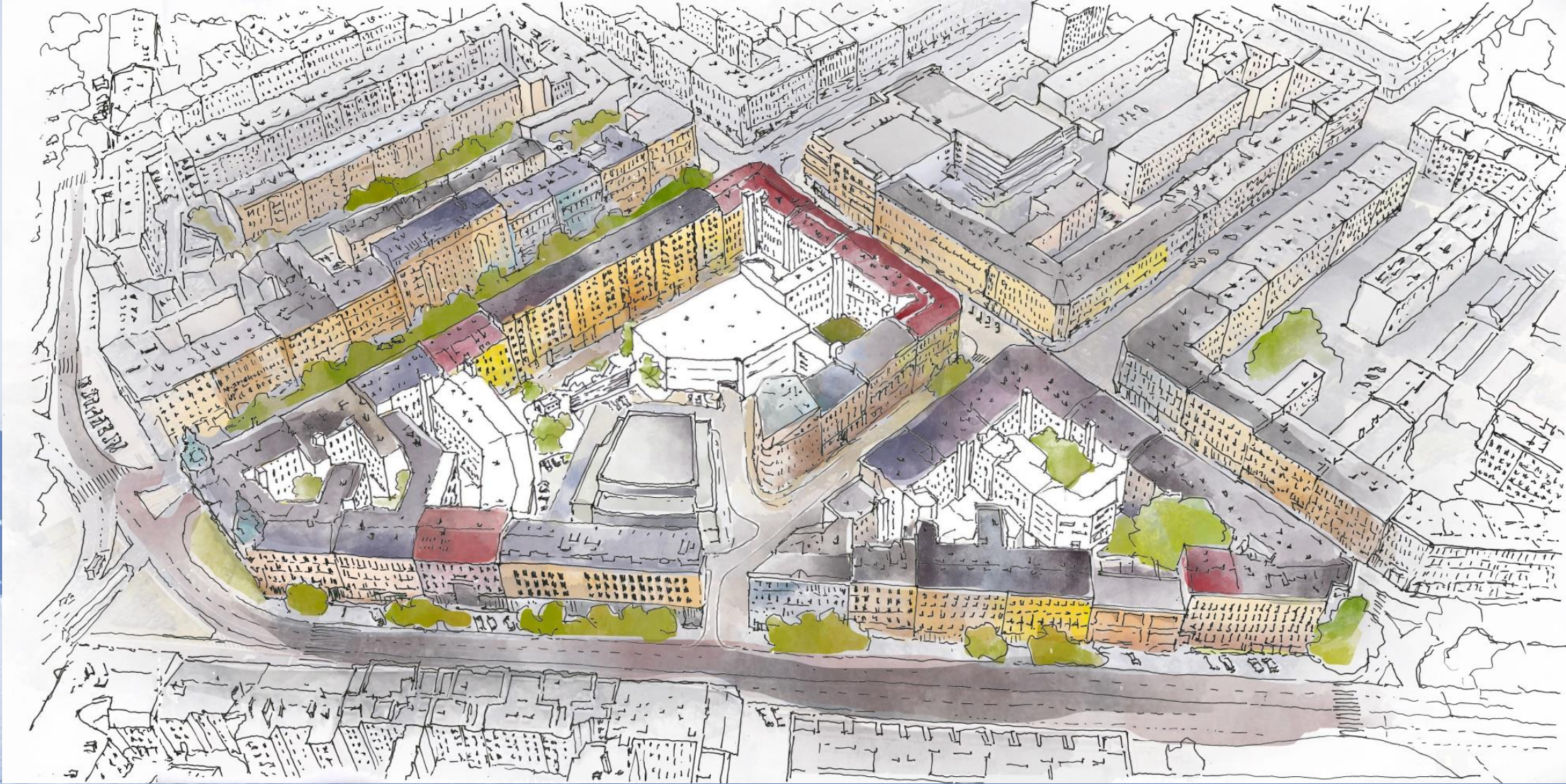
kwartał 38: etap 1. początkowy

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



kwartał 38: etap 2. docelowy

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



program użytkowy wg sektorów

25

sektor / etap	powierzchnia m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady	inne elementy	latarnie	place zabaw	pom. socjalne m2	pom. komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzenie m2	liczba poddieni 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
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		
h1	420		1		5	2	5	2	1		100	180			-8	-600		
h2		1									120		90	2	18	1500		
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

38

sektor / etap	powierzchnia m2	liczba wind zewn.	śmietniki zewn.	altany ogrodowe	ławki	kosze na odpady inne	inne elementy m2	latarnie	place zabaw	pom. socjalne m2	pom. komercyjne m2	bruk m2	inne utwardzenie m2	I. poddieni w budynku	I. nowych mieszkań pow. uż.	nowych mieszkań liczba	stanowisk garaż./post.	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:

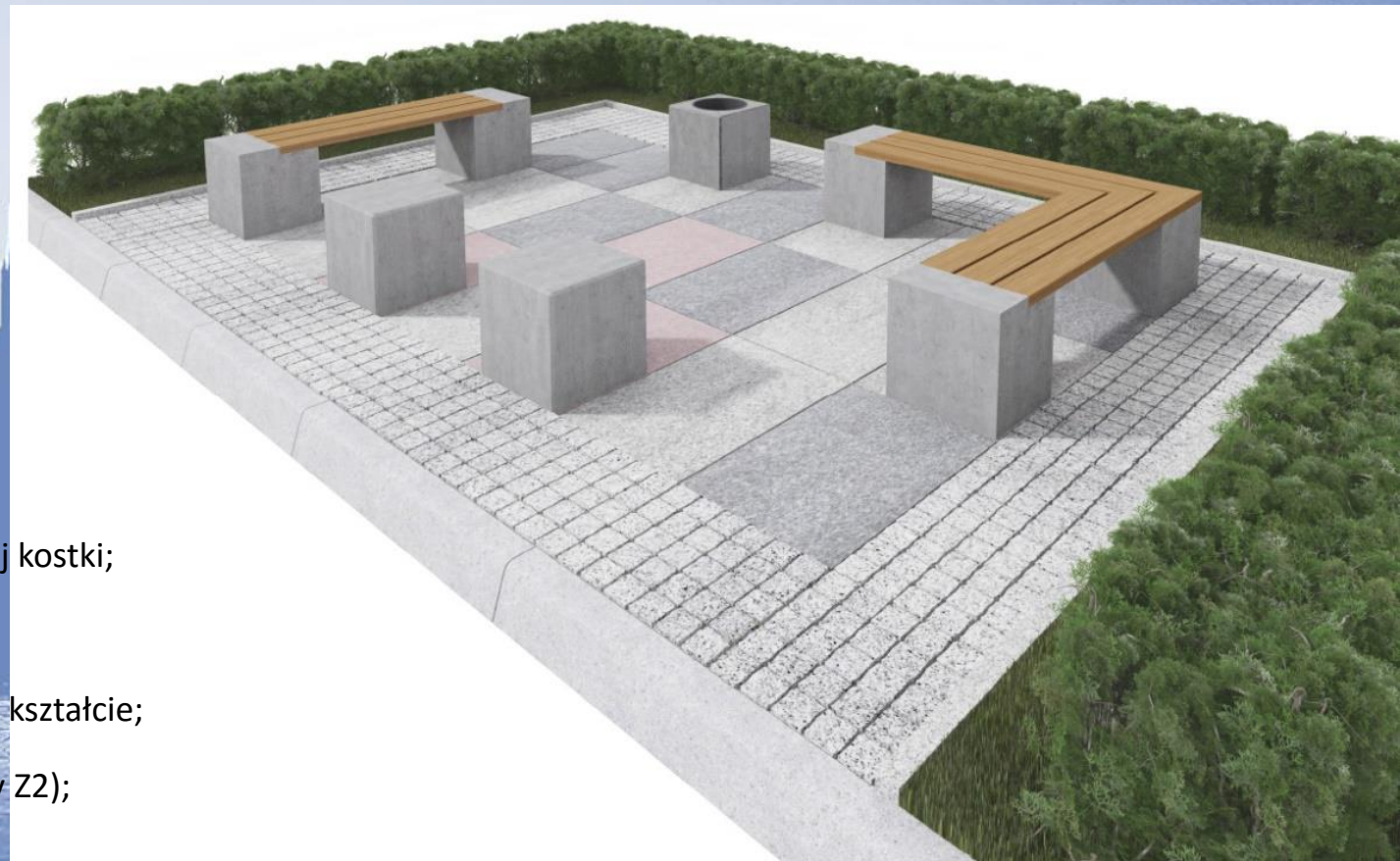
CH5 – gdzie krawędzie po łuku będą kształtowane pasmami drobnej kostki;

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

25

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

38

Środki publiczne:

wyposażenie podwórzy – 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

dziękuję za uwagę

dr hab. inż. arch. Maciej Borsa
profesor nadzwyczajny WST w Katowicach
maciej.borsa@xl.wp.pl

Konsorcjum firm:

UTILA sp. z o.o. Warszawa

Utila”



Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach

*data opracowania:
Warszawa-Katowice-Szczecin
marzec 2019 r.*