

# PRZESTRZENIE SPOŁECZNE W ZESPOŁACH MIESZKANIOWYCH

## SOCIAL SPACES IN RESIDENTIAL COMPLEXES

### Streszczenie

W artykule scharakteryzowano typy przestrzeni społecznych we współczesnych zespołach mieszkaniowych wielorodzinnych oraz ich wpływ na rozwój form życia mieszkańców. Analizie poddano cztery kompleksy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dwa zespoły zabudowy oraz budynek plombowy w Kielcach oraz jeden kompleks w Łodzi. Wszystkie scharakteryzowane zespoły zostały zrealizowane w przeciągu ostatnich pięciu lat.

### Abstract

The article describes the types of social spaces in modern multi-family residential complexes and their influence on the development of the forms of living of their residents. Four multi-family residential complexes were analyzed — two residential complexes and an infill building in Kielce, and one complex in Łódź. All presented complexes were erected within the last five years.

**Słowa kluczowe:** przestrzeń społeczna, przestrzeń półprywatna, współczesne wielorodzinne zespoły mieszkaniowe, zrównoważone projektowanie architektoniczno-urbanistyczne, środowisko mieszkaniowe

**Keywords:** social space, semi-private space, modern multi-family residential complexes, sustainable architecture and urban design, residential environment

W artykule przedstawiono analizę czterech współczesnych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych pod kątem wpływu przestrzeni społecznych na jakość życia ich mieszkańców. Celem przeprowadzonych analiz jest przedstawienie wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zespołów mieszkaniowych na kształtowanie przyjaznych mieszkańcom przestrzeni społecznych. Na podstawie analizy udostępnionych przez deweloperów materiałów oraz wizji lokalnych zbadano jak przestrzenie społeczne zostały zdefiniowane. Zastosowano takie kryteria jak: czytelna kompozycja przestrzenna zespołu, segregowanie i separacja poszczególnych funkcji w przestrzeni osiedla itp. W artykule zbadano wpływ formy przestrzeni społecznych współczesnych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych na styl życia ich mieszkańców, formy rekreacji, utożsamianiem się z miejscem zamieszkania, poczuciem bezpieczeństwa i nawiązywaniem relacji społecznych.

### OSIEDLE PARKOWE

**Lokalizacja:** Kielce, ul. Biskupa Kaczmarka.

**Autor projektu:** Pracownia Architektoniczna Detan.

**Inwestor:** Grzyb & Orlińska-Wadiak.

**Realizacja:** 2015 r.

**Funkcja:** budynki mieszkalne z funkcją usługową w parterze.

Kompleks dwóch 11 kondygnacyjnych budynków; łącznie 300 mieszkań o metrażu od 33 – 86 m<sup>2</sup>.

**Sąsiedztwo:** zielony Skwer Harcerzy, Park Miejski, rzeka Silnica, Rezerwat Przyrody Kadzielnia, Wzgórze Zamkowe, place zabaw, ścieżka rowerowa.

Four multi-family residential complexes were analyzed below in terms of the impact of social spaces on their residents' life. The purpose of the analyses is to show how the functional and special solutions of the characterized housing complexes emphasize social spaces friendly to man, both in terms of scale, proportions and land development, as places for interpersonal contacts and contact with nature. Based on the analysis made available by developers and local visions, the author examines whether the spaces have been properly defined, as evidenced by, among others, clear spatial composition of the complex in terms of division and separation of particular functions of the housing estate's space, or being a safe space of the housing estate. The author examines the impact of created social spaces of modern multi-family housing estates on the nature of life forms taken by residents and the nature of creation, identity of the place, sense of security and social ties.

### PARKOWE HOUSING ESTATE

**Location:** Kielce, ul. Biskupa Kaczmarka.

**The author of the design:** Detan Architectural Design Studio. **Investor:** Grzyb & Orlińska – Wadiak.

**Date of completion:** 2015.

**Function:** residential buildings with services on the ground floor.

Complex of two 11-storey buildings; a total of 300 apartments with an area of 33 — 86 m<sup>2</sup>.

**Neighborhood:** Skwer Harcerzy — green square, City Park, the Silnica River, Kadzielnia Nature Reserve, Castle Hill, playgrounds, bicycle path.



II. 1. Osiedle Parkowe. Kielce, ul. Biskupa Kaczmarka, fot. Małgorzata Wijas  
III. 1. Parkowe housing estate. Kielce, Biskupa Kaczmarka, photo by Małgorzata Wijas

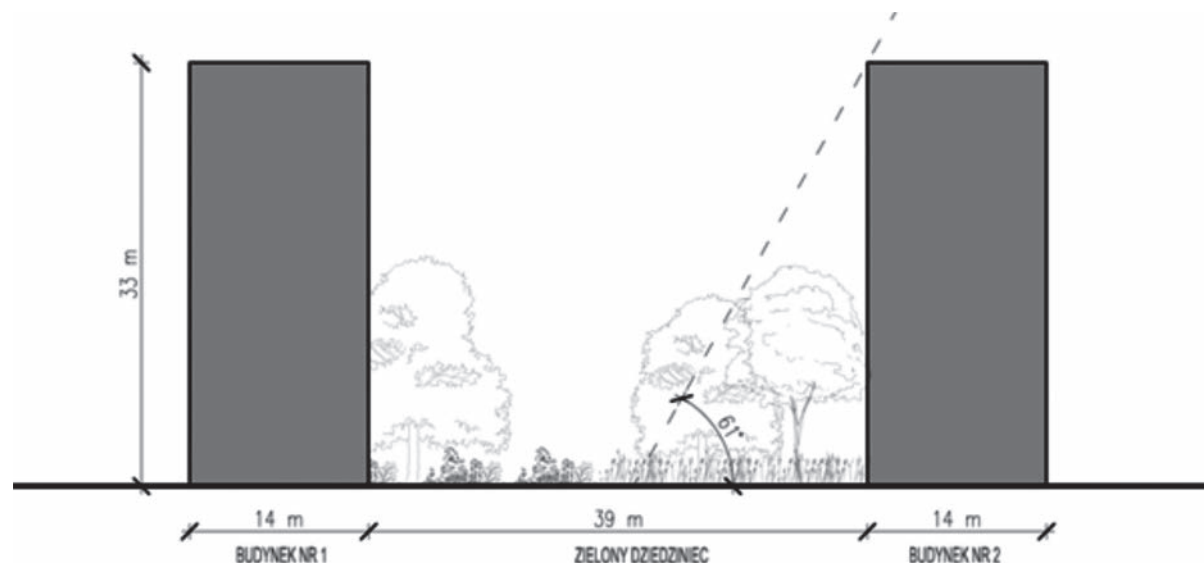
II. 2. Osiedle Parkowe. Kielce. Dziedziniec między budynkami, fot. Małgorzata Wijas  
III. 2. Parkowe housing estate. Kielce. Courtyard between the buildings, photo by Małgorzata Wijas

Osiedle Parkowe zlokalizowane między dwiema ulicami w centrum miasta, stanowi kompleks dwóch budynków wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze. Oba budynki mają po 11 kondygnacji i stanowią zabudowę liniową. Połączone są ze sobą wspólnym parkingiem podziemnym.<sup>1</sup> Budynki Osiedla posiadają przestrzeń podzieloną na obszary wewnątrz o charakterze społecznym. Dzięki temu wyraźnie widoczny jest podział terenów przeznaczonych do ruchu pieszego i kołowego oraz tych przeznaczonych rekreacji i formom życia mieszkańców. Przestrzeń osiedla posegregowano ze względu na własność. Oddzielono ruch kołowy od pieszego. Miejsca postojowe zlokalizowano wzdłuż granicy osiedla, oddzielając je w ten sposób od strefy rekreacyjnej. Są one dostępne tylko dla mieszkańców - zaprojektowanie dwóch szlabanów wjazdowych, zapewnia kontrolę nad dostępnością dla osób z zewnątrz, mimo, że całe osiedle nie jest ogrodzone. Miejsca postojowe odseparowane, w niewielkiej ilości nie dominują wewnątrz. Dostępność usług zlokalizowanych w parterach budynków podnoszą atrakcyjność osiedla (apteka, market spożywczy, kosmetyczka, stomatolog, fryzjer, siłownia).<sup>2</sup> Budynki usytuowano tak, aby pomiędzy nimi powstał wewnętrzny dziedziniec w kształcie prostokąta o wymiarach 53 na 34 metry. Zaprojektowano go pomiędzy budynkami, zlokalizowano na dachu wspólnego dla obu budynków parkingu podziemnego. Stał się on charakterystycznym, zielonym wnętrzem. Pełni funkcję rekreacyjną i aktywizuje różne formy życia mieszkańców. Oferuje program dla różnych grup wiekowych, z placem zabaw dla dzieci oraz ścieżkami spacerowymi z utwardzoną nawierzchnią i licznymi ławkami, z niską i średnią zielenią urządzoną. Program funkcjonalny jest niewielki i służy głównie mieszkańcom, oferując im miejsce do spotkań, rozmów, spacerów i integracji.



Parkowe housing estate, located between two streets in the city center, is a complex of two multi-family buildings with services on the ground floor. Both are 11-storey linear buildings. They are connected by a common underground parking lot.<sup>1</sup> The space of buildings of Parkowe housing estate is divided into areas of social internal spaces. As a result, the division of areas intended for pedestrian and road traffic as well as those intended for recreation and forms of living of the residents is clearly visible. The space of the estate was divided on the basis of ownership. Vehicle traffic is separated from pedestrian traffic. The parking spaces are located along the perimeter of the estate, thus separating them from the recreation zone. These are available only to the residents — the design of two entrance gates ensures control over accessibility for outsiders, even though the entire housing estate is not fenced. The small number of separated parking spaces does not dominate the internal space. Availability of services located in the ground floors of buildings increases the attractiveness of the estate (pharmacy, grocery store, beautician, dentist, hairdresser, gym).<sup>2</sup> The buildings are arranged in such a way as to create a rectangular internal courtyard between them, measuring 53 by 34 meters. It was designed to be located between the buildings, on the roof of the common underground car park. It has become a characteristic green internal space. It has a recreational function and activates various forms of living of the residents. It offers a program for a variety of age groups, with a playground for children and paved walking paths with numerous benches, decorated with short and medium-height greenery. The functional program is small in scale and serves mainly the residents, offering them a place for meetings, conversations, walks and integration.

\* Mgr inż. arch. Małgorzata Wijas, Katedra Technologii Mechanicznej i Metrologii, Wydział Mechatroniki i Budowy Maszyn, Politechnika Świętokrzyska w Kielcach / M.Sc. Eng. Arch. Małgorzata Wijas, Department of Manufacturing Engineering and Metrology, Faculty of Mechatronics and Mechanical Engineering, Kielce University of Technology; wijasm@tu.kielce.pl, ORCID: 0000-0001-5193-4987



II. 3. Osiedle Parkowe. Kielce. Przekrój przez zielony dziedziniec, opracowanie Małgorzata Wijas  
 III. 3. Parkowe housing estate. Kielce. Cross-section through the green courtyard

Dostęp jest ograniczony – dziedziniec pomiędzy budynkami został dodatkowo ogrodzony, przez co jest bezpiecznym miejscem, niedostępnym dla osób z zewnątrz. Wnętrze jest więc społeczną przestrzenią o charakterze kameralnym, zamknięte zabudową liniową, co daje czytelne granice przestrzeni rekreacyjnej. Bezpieczeństwo użytkowania i kontrolę nad wnętrzem dodatkowo zapewnia wygrozdzenie go z przestrzeni. Usytuowanie wnętrza pomiędzy budynkami nie tylko podkreśla jego kameralność, a także sprzyja komfortowi spędzania tam czasu zmniejszając poziom hałasu. Mieszkańcy mają poczucie bezpieczeństwa, o czym

Access is limited — the courtyard between the buildings is additionally fenced, which makes it a safe place, inaccessible to outsiders. Thus, the interior is a social space of an intimate character, closed by linear buildings, resulting in clear boundaries of recreational space. Safety of use and control over the internal space additionally ensures its separation from the rest of the space. The location of the internal space between the buildings does not only emphasize its intimacy, but also promotes the comfort of spending time there, reducing the noise level.

II. 4. Osiedle Parkowe. Kielce. Dziedziniec między budynkami, fot. Małgorzata Wijas  
 III. 4. Parkowe housing estate. Kielce. Courtyard between the buildings, photo by Małgorzata Wijas



świadczą szlabany wjazdowe na teren osiedla, kod dostępu na dziedziniec, zamknięty plac zabaw, dobry stan techniczny urządzeń, zadbana zielen, ścieżki komunikacyjne oraz mała architektura. 80% przestrzeni społecznej jest terenem biologicznie czynnym. Uporządkowana i zadbana zielen w postaci krzewów, niskiej i wysokiej trawy ozdobnej i żywopłotu, zapewniają kontakt z elementami przyrodniczymi. Dziedziniec użytkowany jest całorocznie, o każdej porze dnia można zaobserwować, że ta przestrzeń społeczna służy rozwojowi bogatych form życia społecznego, od zabawy, po odpoczynek i rekreację, aktywizując i determinując kontakty społeczne i wzmacnianie więzi społecznych. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne charakterystycznego osiedla w szczególności wyeksponowały przyjazne człowiekowi pod względem skali, proporcji i zagospodarowania terenu przestrzenie społeczne, jako miejsca dla kontaktów międzyludzkich i kontaktu z naturą.<sup>3</sup> Mimo, że zabudowa jest dosyć wysoka (11 kondygnacji), przez duży rozmiar działki (53 na 29 metrów), skala jest nadal ludzka.

Jedną z najistotniejszych cech przestrzeni w zespołach zabudowy mieszkaniowej jest to, że wyznacza ona ramy dla społecznego życia mieszkańców.<sup>4</sup> W świadomości mieszkańców przestrzeń osiedla odbierana jest przez pryzmat tego co wewnątrz i na zewnątrz osiedla. W przytaczanym przykładzie, zarówno przestrzeń położona w obrębie działki, jak i ta poza nią jest dobrze zdefiniowana.

Świadczą o tym takie cechy przestrzeni, jak: jasna i czytelna kompozycja przestrzenna zespołu – segregowanie i separacja poszczególnych funkcji wewnątrz urbanistycznych, obecność form krajobrazowych (zielen naturalna i urządzona), bezpieczna przestrzeń publiczna (separacja ruchu pieszego i kołowego, ograniczony lub całkowicie wykluczony dostęp dla osób z zewnątrz).<sup>5</sup>

Residents have a sense of security, as evidenced by the gates at the entrance to the housing estate, the courtyard protected by an access code, closed playground, good technical condition of equipment, well-maintained greenery, communication paths and street furniture. 80% of the social space is biologically active. Orderly and well-maintained greenery in the form of shrubs, short and tall ornamental grass and hedges, provide a means of contact with natural elements. The courtyard is used all year round, at any time of the day it can be observed that this social space serves the development of rich forms of social living, from play to rest and recreation, activating and determining social contacts and strengthening social bonds. The functional and spatial solutions used in the described housing estate particularly emphasize social spaces friendly to man in terms of scale, proportions and land development, as places for interpersonal contacts and contact with nature.<sup>3</sup> Although the buildings are quite tall (11 stories), by the large size of the courtyard (53 by 29 meters), the scale is still man-friendly.

One of the most important features of space in residential complexes is that it determines the framework for the social living of the residents.<sup>4</sup> In the consciousness of the residents, the space of the housing estate is perceived through the prism of what is inside and outside the estate. In the given example, both the space within and outside the parcel is well defined.

This is evidenced by such spatial features as: clear spatial composition of the complex — division and separation of individual functions of urban internal spaces, presence of landscape forms (natural and arranged greenery), safe public space (separation of pedestrian and vehicle traffic, limited or completely excluded access for outsiders).<sup>5</sup>

#### GALENE HOUSE HOUSING ESTATE

Location: Kielce, ul. Chęcińska

The author of the design: RKO Architectural Design Studio

Investor: PPHU Corproes

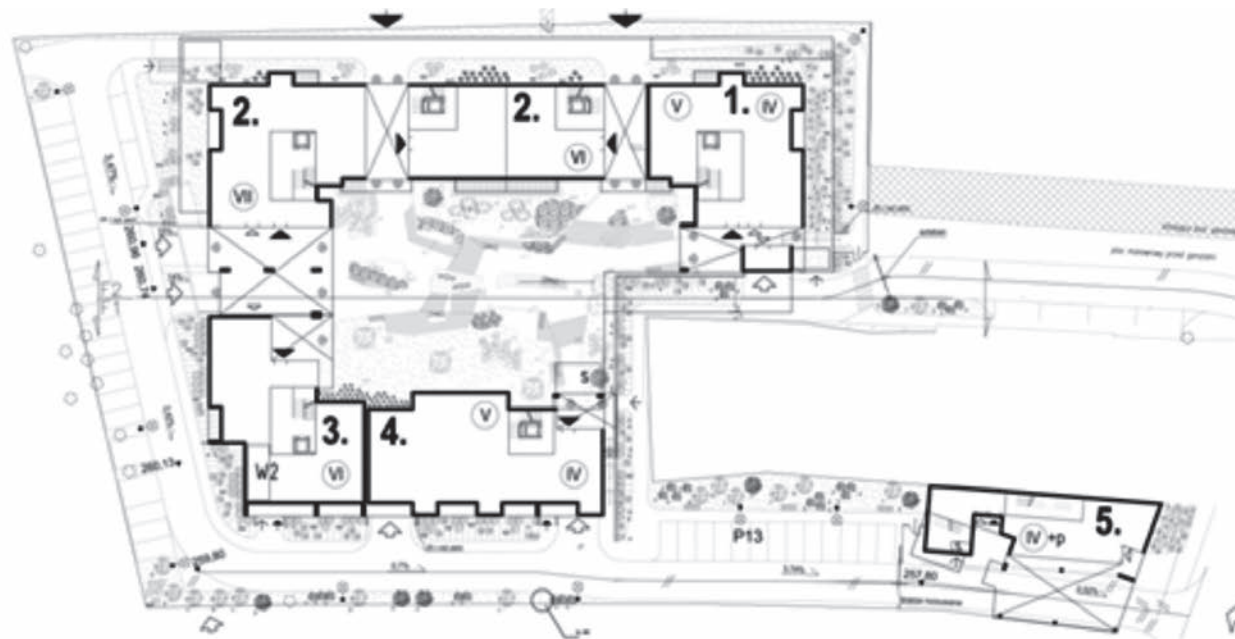
#### OSIEDLE GALENE HOUSE

Lokalizacja: Kielce, ul. Chęcińska

Autor projektu: RKO Pracownia Architektoniczna

II. 5. Osiedle Galene House. Kielce. Zdjęcie z drona. Materiały udostępnione przez Autorską Pracownię Projektową Regina Kozakiewicz-Opałka  
 III. 5. Galene House housing estate. Kielce. A photograph taken with a flying drone. Materials provided by Regina Kozakiewicz-Opałka Design Studio





II. 6. Osiedle Galene House. Kielce. Zagospodarowanie terenu. Materiały udostępnione przez Autorską Pracownię Projektową Regina Kozakiewicz-Opalka

III. 6. Galene House housing estate. Kielce. Land use. Materials provided by Regina Kozakiewicz-Opalka's Design Studio

**Inwestor:** PPHU Corpores Sp. Z o.o.

**Realizacja:** 2015 r.

**Funkcja:** budynki mieszkalne z funkcją usługową w parterze.

**Sąsiedztwo:** zielony Skwer Harcerzy, Park Miejski, rzeka Silnica, Rezerwat Przyrody Kadzielnia, Wzgórze Zamkowe, place zabaw, ścieżka rowerowa.

Osiedle Galene House jest zlokalizowane na ulicy Chęcińskiej w centrum Kielc, stanowi kompleks pięciu budynków, wysokości od czterech do siedmiu kondygnacji. Główny zespół składa się z czterech budynków ułożonych w kształt litery U, z atrakcyjnym dziedziń-

**Date of completion:** 2015.

**Function:** residential buildings with services on the ground floor.

**Neighborhood:** Skwer Harcerzy — green square, City Park, the Silnica River, Kadzielnia Nature Reserve, Castle Hill, playgrounds, bicycle path.

The Galene House estate is located on ul. Chęcińska in the center of Kielce, it is a complex of five buildings, between four and seven stories tall. The main complex consists of four buildings arranged in a U shape and an attractive courtyard open to the south-east; a total of 163 apartments with an area of 32 – 99 m<sup>2</sup> and 4 commercial

II. 7. Osiedle Galene House. Kielce. Widok na dziedziniec z dachu budynku, fot. Małgorzata Wijas

III. 7. Galene House housing estate. Kielce. Courtyard seen from the roof of the building, photo by Małgorzata Wijas



II. 8. Osiedle Galene House. Kielce. Dziedziniec między budynkami, fot. Małgorzata Wijas

III. 8. Galene House housing estate. Kielce. Courtyard between the buildings, photo by Małgorzata Wijas

II. 9. Osiedle Galene House. Kielce. Zdjęcie z dronu. Materiały udostępnione przez Autorską Pracownię Projektową Regina Kozakiewicz-Opalka

III. 9. Galene House housing estate. Kielce. A photograph taken with a flying drone. Materials provided by Regina Kozakiewicz-Opalka's Design Studio

cem otwartym w kierunku południowo – wschodnim; łącznie 163 mieszkania o metrażu od 32 – 99 m<sup>2</sup> oraz 4 lokale usługowe (15 – 67 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w parterze).<sup>6</sup>

Tak, jak poprzednio omawiany przykład osiedla, Galene House posiada przestrzeń podzieloną na obszary wewnątrz o charakterze społecznym. Dzięki temu wyraźnie widoczny jest podział terenów przeznaczonych do ruchu pieszego i kołowego oraz tych przeznaczonych rekreacji i określonym formom życia mieszkańców. Przestrzeń osiedla posegregowano ze względu na własność. Oddzielono ruch kołowy od pieszego. Miejsca postojowe zlokalizowano na zewnątrz, z dala od strefy rekreacyjnej. Ich niewielka ilość nie dominuje wewnątrz. Dostępność miejsc parkingowych jest ograniczona, przeznaczone są tylko dla mieszkańców osiedla.

Atrakcyjność osiedla podnoszona jest poprzez dostęp do usług – zlokalizowanych w parterach budynków, od zewnętrznej części całego kompleksu. Jako przestrzeń społeczna, rozwiązana została przestrzeń komunikacyjna pomiędzy budynkami mieszkalnymi. Jej funkcja jest podwójna. Funkcję przestrzeni społecznej pełni tu wewnętrzny dziedziniec, który komunikuje wejścia do poszczególnych budynków. Nadano mu również charakter przestrzeni rekreacyjnej, służącej mieszkańcom, kontaktom międzyludzkim, zawężaniu więzi społecznych, sposobom na spędzanie czasu.

Drugą przestrzenią są zielone dachy – dostępne tylko dla mieszkańców. Oba rozwiązania stanowią charakterystyczną, zieloną przestrzeń służącą mieszkańcom. Ich walory estetyczne podnosi zaprojektowana i w szczególności wyselekcjonowana zieleń. Gatunki roślin dobrano, tak aby był on żywy cały rok.

Dziedziniec oferuje niewielki program funkcjonalny. Zlokalizowano na nim elementy małej architektury w postaci ławek, oświetlenia, urządzeń do zabawy dla najmłodszych oraz piaskownicę. Dziedziniec pełni funkcję rekreacyjną.

offices (15 – 67 m<sup>2</sup>, located on the ground floor).<sup>6</sup>

As in the previous example of a housing estate, Galene House has a space divided into areas of social internal space. As a result, the division of areas intended for pedestrian and road traffic as well as those intended for recreation and specific forms of living of the residents is clearly visible. The space of the estate was divided on the basis of ownership. Vehicle traffic is separated from pedestrian traffic. Parking spaces are located outside, away from the recreation zone. Their small number does not dominate the internal space. Availability of parking spaces is limited, they are intended only for the residents of the estate.

The attractiveness of the estate is increased by the availability of services, which are located on the ground floors of the buildings, from the street side of the entire complex. The communication space between residential buildings has been arranged as social space. It serves a dual function. The function of the social space is performed by the internal courtyard, which communicates the entrances to individual buildings. It was also given the character of a recreational space, serving the residents for interpersonal contacts, tightening social bonds and spending time.

The second space is the green roofs — available only to the residents. Both solutions are a characteristic, green space available to the residents. Their aesthetic values are enhanced by the specially designed and selected greenery. The plant species were selected so that they would be green all year round.

The courtyard offers a small functional program. It contains elements of street furniture in the form of benches, lighting, play equipment and a sandpit for children. The courtyard serves a recreational function. It activates various forms of social living of the residents, such as meetings, walks, conversations and integration. The courtyard — open to the south-east, is dedicated to the



II. 10. Osiedle Galene House. Kielce. Dziedziniec między budynkami, fot. Małgorzata Wijas  
 III. 10. Galene House housing estate. Kielce. Courtyard between the buildings, photo by Małgorzata Wijas



II. 11. Osiedle Galene House. Kielce. Dziedziniec między budynkami, fot. Małgorzata Wijas  
 III. 11. Galene House housing estate. Kielce. Courtyard between the buildings, photo by Małgorzata Wijas

Aktywizuje różne formy życia mieszkańców, od spotkań, spacerów, rozmów i integracji. Dziedziniec – otwarty w kierunku południowo – wschodnim, dedykowany jest mieszkańcom, ale nie jest on jednocześnie niedostępny dla osób z zewnątrz. Jego przestrzeń określa zabudowa, został dodatkowo ogrodzony, a wejście na jego teren nie jest zabezpieczone kodem do bramy. Usytuowanie go pomiędzy zabudową w kształcie litery U bez wątpienia jednak wpływa na jego kameralność, stroni od hałasu, co wpływa na komfort spędzania tam czasu. Uporzędkowana i zadbana zieleń oraz dobry stan techniczny urządzeń i małej architektury, powiększają poczucie bezpieczeństwa.<sup>7</sup>

#### OSIEDLE JARZĘBINOWE – ETAP 1.

Lokalizacja: Łódź, ul. Okopowa.

Autor projektu: MFA Biuro Architektoniczne, Kielce.

Inwestor: Echo Investment.

Realizacja: 2013 r.

Funkcja: dwa budynki mieszkalne, 6 kondygnacyjne, wielorodzinne z funkcją usługową w parterze. Mieszkania 30 – 90 m<sup>2</sup>.

Sąsiedztwo: zielona okolica, Park Szarych Szeregów, Park Ocalałych, Skwer Szustowskiej, Cmentarz Żydowski.

Osiedle Jarzębinowe zlokalizowane jest na Bałutach – w części dzielnicy szczególnie cenionej ze względu na kameralny klimat: ciszę, niską zabudowę oraz otaczającą ją zieleń. Bałuty, dzięki gęstej sieci transportu publicznego są bardzo dobrze skomunikowane z innymi dzielnicami Łodzi. To wymarzone miejsce dla osób ceniących spokój i komfort mieszkania. I etap został zrealizowany w 2013 r. Składa się z dwóch budynków (120 mieszkań i 1 lokal użytkowy). Oba budynki składają się z 6 kondygnacji, a całość dopełnia wewnętrzny dziedziniec, który jest jednocześnie komunikacją między poszczególnymi budynkami, jak również przestrzenią społeczną służącą rekreacji. W chwili obecnej w realizacji jest etap siódmy.<sup>8</sup> Autor zdecydował się na charakterystykę pierwszego etapu ze względu na pewne uwarunkowania społeczne,

residents, but it is not inaccessible to the outsider at the same time.

Its space is determined by the buildings, is additionally fenced, and the entrance gate is not secured by an access code. Its location between the buildings arranged in the shape of the letter U undoubtedly affects its intimacy, protects from noise, and thus contributes to the comfort of the time spent there. Orderly and well-maintained greenery and good technical condition of equipment and street furniture increase the sense of security.<sup>7</sup>

#### JARZĘBINOWE HOUSING ESTATE — 1<sup>ST</sup> STAGE

Location: Łódź, ul. Okopowa.

The author of the design: MFA Architectural Design Office, Kielce. Investor: Echo Investment.

Date of completion: 2013.

Function: two 6-storey, multi-family residential buildings with services on the ground floor. Apartments between 30 - 90 m<sup>2</sup>.

Neighborhood: green neighborhood, two parks: Park Szarych Szeregów and Park Ocalałych, a square — Skwer Szustowskiej, Jewish Cemetery.

Jarzębinowe housing estate is located in the Bałuty district, in the part of the district particularly valued for its intimate atmosphere: peacefulness, low-rise architecture and surrounding greenery. The Bałuty district, as a result of its well-developed public transport network, is very well connected with other districts of Łódź. It is a perfect place for those who value peace and comfort of living. The first stage was completed in 2013. It consists of two buildings (120 apartments and 1 commercial office).

Both buildings have 6 stories, and the complex is complemented by an internal courtyard, which communicates both buildings, as well as performs the function of social space for recreation. The seventh stage is currently under construction.<sup>8</sup> The author decided to describe the first stage due to certain social conditions, namely the need for residents to have a social zone on a larger scale than foreseen in the design assumption. The building's design



II. 12. Osiedle Jarzębinowe w Łodzi. Etap 1. Przestrzeń społeczna. Widok na dziedziniec między budynkami. Materiały udostępnione przez MFA Biuro Architektoniczne  
 III. 12. Jarzębinowe housing estate in Łódź. Step 1. Social space. View of the courtyard between the buildings. Materials made available by MFA Architectural Design Office

a mianowicie na potrzebę mieszkańców posiadania strefy społecznej w większej skali niż przewidziało to założenie projektowe. Projekt budowlany zakładał dziedziniec między budynkami – tworzący swojego rodzaju przestrzeń społeczną dla mieszkańców. Jednakże wspólnota mieszkaniowa po zawiązaniu i przejęciu obiektów od dewelopera postanowiła podjąć pewne zmiany. Ważniejsze dla mieszkańców stało się podkreślenie przestrzeni społecznej na rzecz usunięcia kilku miejsc parkingowych. Teren ten przeznaczony został na budowę miejsc odpoczynku – ławki, zieleń i elementy małej architektury.<sup>9</sup> Takie podejście mieszkańców świadczy o potrzebie posiadania przestrzeni społecznej służącej przede wszystkim rekreacji. Omawiany przykład pokazuje, że środowisko mieszkaniowe jest terenem codziennej działalności człowieka i dlatego nie może być pozbawione przestrzeni służącej kontaktom międzyludzkim, zacieśnianiu więzi sąsiedzkich, rekreacji, odpoczynkowi i obcowaniu z naturą. Podejście mieszkańców wskazuje na fakt, że bardzo ważny jest sposób kreacji przestrzeni osiedla, dostosowany do potrzeb jej użytkowników. Jest to również dowód na to, iż współcześnie docenia się przestrzenie zielone, które podnoszą jakość przestrzeni społecznej, czyniąc ją przyjazną dla oka, ekologiczną i zdrową.

#### KOMPLEKS VILLA VANILLA

Lokalizacja: Kielce, ul. Słowackiego.

Autor projektu: DETAN Biuro Architektoniczne, Kielce.

Inwestor: Lwy Inwestycje.

Realizacja: 2014 r.

Funkcja: dwa budynki mieszkalne, 4 kondygnacyjne, wielorodzinne z funkcją usługową w parterze, 11 mieszkań.

Sąsiedztwo: Park Miejski, zielony Skwer Harcerzy, Rezerwat Przyrody Kadzielnia.

assumed a courtyard between the buildings — creating a kind of social space for the residents. However, the residents' associations decided to make some changes after it had been established establishment and took the buildings over from the developer. The residents considered emphasizing the social space deeming it more important than parking spaces thus sacrificing a few of the latter. This area was intended for places of rest and relaxation — benches, greenery and other street furniture.<sup>9</sup>

The residents' approach is a prove of the need to have a social space for recreation.

This example shows that the residential environment is an area of daily activity of man and must therefore not be deprived of space for interpersonal contact, tightening bonds with neighbors, recreation, relaxation and communing with nature. The residents' approach indicates that the way in which the space of a housing estate is designed, adapted to the needs of its users, is very important. This is also proof that the kind of green spaces appreciated today are the ones that improve the quality of social space, making it aesthetically pleasing, ecological and healthy.

#### VANILLA VILLA COMPLEX

Location: Kielce, ul. Słowackiego.

The author of the design: DETAN Biuro Architektoniczne, Kielce. Investor: Lwy Inwestycje.

Date of completion: 2014.

Function: two 4-storey, multi-family residential buildings with services on the ground floor, 11 apartments.

Neighborhood: City Park, Skwer Harcerzy — green square, Kadzielnia Nature Reserve,

Villa Vanilla is a city building designed in the modernist spirit, in takes the form of two simple, aesthetical-



Il. 13. Budynek wielorodzinny Villa Vanilla. Kielce, wewnętrzny dziedziniec, źródło: luxdom.pl, odczyt z dn. 03.08.2019  
 Ill. 13. Villa Vanilla multi-family residential building, Kielce, inner courtyard, source: luxdom.pl, accessed on 03.08.2019



Il. 14. Budynek wielorodzinny Villa Vanilla. Kielce, wewnętrzny dziedziniec, źródło: luxdom.pl, odczyt z dn. 03.08.2019  
 Ill. 14. Villa Vanilla multi-family residential building, Kielce, inner courtyard, source: luxdom.pl, accessed on 03.08.2019

Villa Vanilla to śródmiejski obiekt utrzymany w duchu modernistycznym, w postaci prostych, spójnych estetycznie dwóch brył obiektu. Znajduje się w Kielcach. Jest miejską plombą zlokalizowaną w pierzei kamienic ulicy Słowackiego. W skład zabudowy wchodzi dwa czterokondygnacyjne budynki połączone wspólnym garażem podziemnym i zewnętrznym dziedzińcem – zlokalizowanym między budynkami, na dachu garażu.<sup>10</sup> Dziedziniec jest wynikiem ukształtowania zabudowy w sposób zapewniający odpowiedni dopływ światła dziennego do mieszkań. Został zaprojektowany jako zielony ogród poprzecinany ścieżkami, pełniący funkcję przestrzeni społecznej służącej mieszkańcom. Jest przestrzenią półprywatną.<sup>11</sup> Dostęp na dziedziniec jest możliwy z poziomu parteru. Program funkcjonalny jest niewielki i służy głównie rekreacji w postaci wypoczynku na ławkach, czytania, spotkań towarzyskich, rozmów i kontaktu z naturą. Atrakcyjność tej niewielkiej przestrzeni społecznej podnosi jej kameralność, na którą wpływa nie tylko ograniczony dla ludzi z zewnątrz dostęp, ale również odizolowanie go zabudową od strony ulicy. Wpływa to na komfort przebywania tam w ciszy i spokoju oraz bezpieczeństwo użytkownika. Urządzona i zadbane zieleni zapewnia kontakt z naturą.

#### Podsumowanie

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne scharakteryzowanych zespołów mieszkaniowych w szczególności sposób wyeksponowały przyjazne człowiekowi przestrzenie społeczne, zarówno pod względem skali, proporcji i zagospodarowania terenu, jako miejsca dla kontaktów międzyludzkich i kontaktu z naturą. Wszystkie opisane przestrzenie zostały odpowiednio zdefiniowane, o czym świadczy, m.in. jasna i czytelna kompozycja przestrzeni zespołu w zakresie segregowania i separacji poszczególnych funkcji przestrzeni osiedla, czy też bezpieczna przestrzeń osiedla (separowanie ruchu kołowego od pieszego, niedostępna dla ludzi z zewnątrz przestrzeń rekreacyjna). Scharakteryzowane w artykule przestrzenie społeczne, służą rekreacji oferując różne możliwości spędzania wolnego czasu oraz obcowaniu z naturą. Ich

ly coherent structures. It is located in Kielce. It is an infill building located in the frontage of the tenement buildings on ul. Słowackiego. The building consists of two 4-storey buildings connected by a common underground garage and an external courtyard — located between the buildings, on the roof of the garage.<sup>10</sup> The courtyard is the result of the development of the buildings in such a way as to ensure an adequate inflow of daylight to the apartments. It was designed as a green garden interspersed with paths, serving as a social space for the residents. It is a semi-private space.<sup>11</sup> The courtyard can be accessed from the ground floor. The functional program is small in scale and it mainly dedicated for purposes of recreation, such as relaxation on benches, reading, socializing, conversations and contact with nature. The attractiveness of this small social space is enhanced by its intimacy, which is affected not only by limited outsider access, but also by the fact that it is isolated from the street by the buildings. It enhances the comfort, peace, quiet and safety of use. The orderly and well-maintained greenery provides a means of contact with nature.

#### Summary

The functional and spatial solutions used in the described residential complexes particularly emphasize social spaces friendly to man, both in terms of scale, proportions and land development, as places for interpersonal contacts and contact with nature. All described spaces are properly defined, as evidenced by, among others, clear spatial composition of the complex in terms of division and separation of particular functions of the housing estate's space, or being a safe space of the housing estate (separation of vehicle traffic and pedestrian traffic, recreation space inaccessible to outsiders). Social spaces, presented in the article, are used for recreation offering various possibilities of spending free time and communing with nature. Their role is very important. They affect the quality of life of residents, the character of people's life and recreation, they create the identity

rola jest bardzo duża. Mają wpływ na jakość życia mieszkańców, charakter przybieranych przez ludzi form życia i charakter rekreacji, budują tożsamość miejsca zamieszkania, wytwarzają poczucie bezpieczeństwa i przywiązania do miejsca oraz wspierają więzi społeczne. Różnorodny program funkcjonalny, zadbane elementy małej architektury, kameralność wnętrz, indywidualność rozwiązań oraz elementy natury w postaci uporządkowanej zieleni, podnoszą atrakcyjność obu przestrzeni społecznych. Dobrze zagospodarowana i urządzona przestrzeń społeczna osiedla podnosi jej walory, wychodzi naprzeciw anonimowości wynikającej z braku kontaktów międzyludzkich. Środowisko mieszkaniowe jest terenem codziennej działalności człowieka i ważne jest, aby zapewnić komfort użytkownika przestrzeni, poprzez dostępność usług, łatwe powiązania komunikacyjne, czytelność poszczególnych przestrzeni – ich program funkcjonalny oraz kontakt z elementami przyrodniczymi.

#### PRZYPISY

- <sup>1</sup> www.nieruchomości.kie.pl, odczyt z dnia 03.08.2019 r.
- <sup>2</sup> Materiały udostępnione przez Inwestora – Ryszard Grzyb Nieruchomości.
- <sup>3</sup> Seruga W., *Przestrzeń społeczna w miejscu zamieszkania*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s. 86 – 88.
- <sup>4</sup> Szeszula W., *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2004.
- <sup>5</sup> Szeszula W., *Kryteria oceny rozwiązań przestrzennych zespołów zabudowy jednorodzinnej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, s. 76 – 84.
- <sup>6</sup> www.checinska.com, odczyt z dnia 23.08.2019 r.
- <sup>7</sup> Materiały udostępnione przez Autorską Pracownię Projektową Regina Kozakiewicz-Opalka.
- <sup>8</sup> www.jarzebinowe.pl, odczyt z dnia 01.09.2019 r.
- <sup>9</sup> Materiały udostępnione przez MFA Biuro Architektoniczne.
- <sup>10</sup> www.detan.pl, odczyt z dnia 10.09.2019 r.
- <sup>11</sup> www.inwestycje.kielce.pl, odczyt z dnia 11.09.2019 r.

#### LITERATURA

- [1] Mrozowski J., *Jakość przestrzeni społecznych w wybranych zespołach mieszkaniowych*, rozprawa doktorska, Kraków 2017, s. 14 - 15.
- [2] Seruga W., *Przestrzeń społeczna w miejscu zamieszkania*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s. 86 – 88.
- [3] Seruga W., *Zielona przestrzeń społeczna*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s. 78 – 84.
- [4] Szeszula W., *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2004.
- [5] Szeszula W., *Kryteria oceny rozwiązań przestrzennych zespołów zabudowy jednorodzinnej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, s. 76 – 84.
- [6] Seruga W., *Zielona przestrzeń społeczna*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
- [7] Materiały dotyczące inwestycji, pt. Osiedle Jarzebinowe, udostępnione przez MFA Biuro Architektoniczne.
- [8] Materiały dotyczące inwestycji, pt. Galene House, udostępnione przez Autorską Pracownię Projektową Regina Kozakiewicz-Opalka.
- [9] Materiały dotyczące inwestycji, pt. Osiedle Parkowe, udostępnione przez Inwestora Ryszard Grzyb Nieruchomości.

#### ŹRÓDŁA INTERNETOWE

- www.checinska.com, odczyt z dnia 23.08.2019 r.  
 www.jarzebinowe.pl, odczyt z dnia 01.09.2019 r.  
 www.detan.pl, odczyt z dnia 10.09.2019 r.  
 www.inwestycje.kielce.pl, odczyt z dnia 11.09.2019 r.  
 www.nieruchomości.kie.pl, odczyt z dnia 03.08.2019 r.

of the place of residence, a sense of security and attachment to the place, and promote social bonding. A varied functional program, well-maintained street furniture, intimate internal spaces, individual character of solutions and elements of nature in the form of orderly greenery, increase the attractiveness of both social spaces. Well-developed and well-equipped social space of a housing estate enhances its value and goes against the anonymity resulting from the lack of interpersonal contacts. The residential environment is an area of everyday activity of man and it is important that it ensures comfort of space use, through the availability of services, easy communication links, readability of individual spaces — their functional program and contact with natural elements.

#### ENDNOTES

- <sup>1</sup> www.nieruchomości.kie.pl, accessed on 03.08.2019
- <sup>2</sup> Materials made available by the Investor — Ryszard Grzyb Nieruchomości.
- <sup>3</sup> Seruga W., *Przestrzeń społeczna w miejscu zamieszkania*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, p. 86 – 88.
- <sup>4</sup> Szeszula W., *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2004.
- <sup>5</sup> Szeszula W., *Kryteria oceny rozwiązań przestrzennych zespołów zabudowy jednorodzinnej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, p. 76 – 84.
- <sup>6</sup> www.checinska.com, accessed on 23.08.2019
- <sup>7</sup> Materials provided by Regina Kozakiewicz-Opalka's Design Studio.
- <sup>8</sup> www.jarzebinowe.pl, accessed on 01.09.2019
- <sup>9</sup> Materials made available by MFA Architectural Design Office.
- <sup>10</sup> www.detan.pl accessed on 10.09.2019.
- <sup>11</sup> www.inwestycje.kielce.pl, accessed on 11.09.2019.

#### BIBLIOGRAPHY

- [1] Mrozowski J., *Jakość przestrzeni społecznych w wybranych zespołach mieszkaniowych*, rozprawa doktorska, Kraków 2017, p. 14 – 15.
- [2] Seruga W., *Przestrzeń społeczna w miejscu zamieszkania*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, p. 86 – 88.
- [3] Seruga W., *Zielona przestrzeń społeczna*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, p. 78 – 84.
- [4] Szeszula W., *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2004.
- [5] Szeszula W., *Kryteria oceny rozwiązań przestrzennych zespołów zabudowy jednorodzinnej*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, p. 76 – 84.
- [6] Seruga W., *Zielona przestrzeń społeczna*, Środowisko mieszkaniowe 10/2012, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
- [7] Materials related to the investment, entitled: Osiedle Jarzebinowe, made available by MFA Architectural Design Office.
- [8] Materials related to the investment, entitled: Galene House, made available by Regina Kozakiewicz-Opalka Design Studio.
- [9] Materials related to the investment, entitled: Osiedle Parkowe, made available by the investor — Ryszard Grzyb Nieruchomości.

#### INTERNET SOURCES

- www.checinska.com, accessed on 23.08.2019  
 www.jarzebinowe.pl, accessed on 01.09.2019  
 www.detan.pl accessed on 10.09.2019.  
 www.inwestycje.kielce.pl, accessed on 11.09.2019.  
 www.nieruchomości.kie.pl, accessed on 03.08.2019