

ZESPOŁY MIESZKANIOWE Z WIELKIEJ PŁYTY W XXI WIEKU - PROBLEMY I PERSPEKTYWY

Barbara Gronostajska

Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska, ul. B. Prusa 53/55, 50-317 Wrocław
E-mail: barbara.gronostajska@pwr.wroc.pl

SLABS HOUSING ESTATES IN 21ST CENTURY - PROBLEMS AND PROSPECTS

Abstract

After the II World War in Europe devastated by war with a big migration of population, appear a huge residential hunger. Big plate technology was very interesting since make it possible to solve quickly the residential problem. This technology was imported from western Europe. But this building method didn't fulfil inhabitant's expectations and become an city planning-architectural-cultural problem nearly all cities. After years this building method was criticized and a question appeared: „what to do with big plate?” In recent years architects found several answers to this question, one of this was rebuilding of housing estates.

Approximately 30% of housing fabric is built in concrete slabs technology. Demolition of all housing estates build in this technology is impossible since every year only 100 thousand new flats are created. Therefore rebuilding of slabs housing will take around 40 years. The only solution seems to be the modernization of housing estates and taking actions related to environment estimation and suggestion of multiplanar transformations. Actions should be carried out in three areas, starting from town-planning and architectural transformations (macro scale), through the neighborhood spaces transformation (mezo scale) to the individual functional-spatial flats transformation (micro scale).

Streszczenie

W latach powojennych w Europie wyniszczonej wojną panował olbrzymi głód mieszkaniowy. Technologia wielkopłyto-wa trafiła na podatny grunt, bo umożliwiła szybkie rozwiązanie tego problemu. Jednak budownictwo to nie spełniło oczekiwań użytkowników, architektów, urbanistów. Dziś stało się tematem wielu badań i analiz; nieustannie stawia się pytanie: „co zrobić z wielką płytą?”. Jedną z odpowiedzi są programy przebudowy osiedli. W Polsce w technologii tej zrealizowano około 30% tkanki mieszkaniowej. Wyburzenie osiedli z wielkiej płyty nie jest możliwe, gdyż liczba mieszkań budowanych w ciągu roku wynosi ok. 100 tys. Zastąpienie tkanki mieszkaniowej z wielkiej płyty zajęłoby ok. 40 lat. Jediną drogą wyjścia jest więc modernizacja tych osiedli oraz podjęcie wszelkiego rodzaju działań związanych z oceną tego środowiska i zaproponowanie wielopłaszczyznowych przekształceń. Działania modernizacyjne powinny być prowadzone w trzech obszarach, od przekształceń urbanistyczno-architektonicznych (skala makro) dotyczących całych osiedli, poprzez przekształcenia w mniejszych obszarach, które można określić przestrzeniami sąsiedzkimi (skala mezo), do przekształceń indywidualnych obejmujących zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań, a więc w skali mikro. Niniejszy artykuł przedstawia zilustrowaną studiami projektowymi metodę przeprowadzenia działań modernizacyjnych na przykładzie wybranych osiedli Wrocławia.

Keywords: concrete slabs technology, estate environment, housing

Słowa kluczowe: wielka płyta, środowisko mieszkaniowe, osiedle

WPROWADZENIE

W czasach PRL-u wykształcił się specyficzny sposób zaspokajania „głodu mieszkaniowego”. Trzeba było zapewnić jak największą ilość tanich mieszkań, bez zwrócenia należytej uwagi na ich jakość.

Wrocławskie osiedla blokowe powstawały w przeważającej części w latach siedemdziesiątych i w mniejszym stopniu w osiemdziesiątych ubiegłego wieku według uproszczonych projektów opartych na normatywach, które regulowały wielkość mieszkań, wysokość zabudowy, orientację budynku względem słońca, obsługę komunikacyjną, odległość od ulicy czy wielkość jednostki. Takie podejście doprowadziło do powstania wielu osiedli, które w skali miasta rażą ujednoliconym wyglądem, a użytkownikom nie dają możliwości godziwego mieszkania oraz przyczyniają się do wzrostu patologii społecznej.

Tego typu budownictwo powstawało w owym czasie również w wielu innych krajach europejskich, w których znacznie wcześniej niż w Polsce zaczęto zastanawiać się nad jego przyszłością. Dyskusje prowadzone były w dwóch aspektach. Jeden zmierzał do całkowitego wyburzenia istniejącej tkanki i wprowadzenia nowej zabudowy, dostosowanej do współczesnych potrzeb mieszkańców, natomiast drugi miał na celu modernizację tych osiedli. Oczywiście kwestią najważniejszą są sprawy ekonomiczne, które zawsze odgrywają rolę decydującą. Modernizacja osiedli mieszkaniowych wydaje się być znacznie bardziej efektywna aniżeli ich wyburzenie. Świadczy o tym mogą działania modernizacyjne przeprowadzone w Niemczech¹, Francji i innych krajach Europy Zachodniej, które dziś oceniane są bardzo pozytywnie.

W Niemczech w latach 1990-1999 wydano siedemdziesiąt miliardów marek na modernizację wielkiej płyty. Do roku 2008 budżet federacyjny wyłożył kolejne czternaście miliardów na dopłaty do preferencyjnych kredytów. Przeprowadzone analizy wykazały, że wymiana wymaga co trzeci dach w budynkach z prefabrykatów, zaś co piąty budynek musi zostać odkopany i uszczelniony od zewnątrz, gdyż w przeciwnym wypadku nie da się wyeliminować wilgoci z piwnic. Takie wyniki badań skłoniły do kompleksowej modernizacji poenerdowskich blokowisk.

Stąd też działania w kierunku modernizacji osiedli wykonanych z wielkiej płyty należy uznać za uzasadnione i potwierdzone doświadczalnie. Pomimo licznych zagranicznych doświadczeń, w Polsce nie podejmuje się podobnych, zintegrowanych działań ma-

jących na celu ich modernizację. Przeprowadza się jedynie doraźne działania typu docieplanie budynków, stworzenie placów zabaw dla dzieci. Nie istnieje jakakolwiek całościowa strategia czy program regeneracji osiedli blokowych. Nie mamy również żadnej ogólnej polityki mieszkaniowej, która prowadziłaby do modernizacji osiedli z wielkiej płyty.

Celem artykułu jest zaprezentowanie metody przygotowania działań modernizacyjnych, zawierającej takie elementy, jak: wieloaspektowa ocena osiedli z wielkiej płyty oraz wskazanie możliwości ich modernizacji poprzez studia projektowe obejmujące różne skale przestrzenne.

Działania zmierzające do poprawy standardu technicznego i użytkowego osiedli powinny być prowadzone w trzech obszarach, od przekształceń urbanistyczno-architektonicznych (skala makro) dotyczących całych osiedli, poprzez przekształcenia w mniejszych obszarach, które można określić przestrzeniami sąsiedzkimi (skala mezo), do przekształceń indywidualnych obejmujących zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań (skala mikro), [4]. Oczywiście należy uwzględnić fakt, że wytyczenie wyraźnych granic pomiędzy takimi obszarami jest bardzo trudne, ponieważ jedne oddziałują na drugie i takie oddziaływanie musi być uwzględnione.

1. CHARAKTERYSTYKA OSIEDLI WYBRANYCH DO STUDIALNYCH KONCEPCJI MODERNIZACJI

Dokonując wyboru wrocławskich osiedli mieszkaniowych do teoretycznych studiów nad ich modernizacją, wzięto pod uwagę następujące elementy:

- okres realizacji - lata 70. i 80. XX wieku,
- lokalizację osiedli mieszkaniowych - osiedla dobrze skomunikowane z centrum miasta,
- technologię użytą do realizacji - budynki w technologii wielkopłytowej, w których obowiązywały normatywne ograniczenia dotyczące wielkości mieszkań,
- różnorodność form i układów urbanistycznych - układy dające szeroki wachlarz możliwości przekształceń poprzez różnego rodzaju działania modernizujące,
- możliwości przekształceń porównywalne z modernizowanymi osiedlami w Niemczech, Holandii czy Austrii.

¹ Działania modernizacyjne podjęte na terenie Niemiec zakrojone były na szeroką skalę i przyniosły oczekiwane efekty. W ramach tych działań przebudowane zostały wielkie osiedla niemieckie, m.in. berlińskie osiedla mieszkaniowe: Gropiusstadt (płd-wsch. część Berlina Zachodniego), Markisches Viertel oraz Thermometersiedlung, jak też osiedla w Dreźnie i Cottbus.

Z powyżej wymienionych względów wybrano następujące osiedla: Bartoszowice, Krzywoustego (Psie Pole), Jana III Sobieskiego (Psie Pole-Zawidawie) oraz Huby (Huby).

Wybrane osiedla posiadają pewne cechy (atrybuty), które odzwierciedlają ich wpływ na jakość

zamieszkania. Przypisano im określone wagi i na tej podstawie uznano, że są to najkorzystniejsze osiedla ze względu na duży potencjał ewentualnych przekształceń (tab. 1).

Tabela 1. Charakterystyczne cechy decydujące o wyborze osiedli mieszkaniowych do modernizacji

Cechy osiedli	Bartoszowice	Jana III Sobieskiego	Bolesława Krzywoustego	Huby
Położenie	b. dobre	dobre	dobre	b. dobre
Sąsiedztwo	b. dobre	dobre	dobre	b. dobre
Rozwiązanie urbanistyczne	b. złe	złe	złe	Złe
Rozwiązania architektoniczne	złe	złe	złe	Złe
Wyposażenie w zieleni	średnie	dobre	średnie	Dobre
Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	Dobry
Możliwości przekształceń	b. duże	duże	duże	Duże

Osiedla te charakteryzują się raczej złymi rozwiązaniami urbanistyczno-architektonicznymi, które pomimo tych licznych wad posiadają duże możliwości

przekształceń oraz znaczną wartość przestrzeni urbanistycznej, na którą wpływ mają takie czynniki, jak²: ustalenie planu w zakresie architektury i urbanisty-



Ryc. 1. Dzielnice Wrocławia z zaznaczonymi osiedlami mieszkaniowymi z wielkiej płyty: 1 - os. Gaj, 2 - os. Huby, 3 - osiedla przy ul. Powstańców Śląskich, 4 - os. przy ul. Grabiszyńskiej, 5 - os. Biskupin (Bartoszowice), 6 - os. B. Krzywoustego, 7 - os. Jana III Sobieskiego, 8 - os. Różanka, Polanka, 9 - os. przy ul. Zachodniej, 10 i 11 - os. przy ul. Legnickiej, 12 - os. na Kozanowie, 13 - os. na Gądowie - Ostatni Grosz, 14 - os. na Nowym Dworze, (il. B. G.)

² Na podstawie materiałów z VIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, Łódź 1999 [2].

B. GRONOSTAJSKA

ki, otoczenie funkcjonalne, warunki środowiska, komunikacja, stan istniejący, kształt i wielkość działki, poczucie bezpieczeństwa, wyposażenie w infrastrukturę, walory estetyczne, uwarunkowania historyczne, warunki ekologiczne.

Po przeanalizowaniu ww. atrybutów wybrane osiedla z wielkiej płyty na terenie Wrocławia uznano za najbardziej nadające się do modernizacji. Charakterystykę tych osiedli przedstawiono w tab. 2.

Tabela 2. Charakterystyka wybranych do modernizacji wrocławskich osiedli mieszkaniowych

	Os. Bartoszowice	Os. Jana III Sobieskiego	Os. B. Krzywoustego	Os. Huby
Wysokość budynków	5-7 kondygnacji	5 kondygnacji (przeważa) 11 kondygnacji (1)	5 kondygnacji (7) 11 kondygnacji (8)	5 kondygnacji (10) 11 kondygnacji (11)
Technologia wykonania	wielka płyta	wielka płyta	wielka płyta	wielka płyta
Przykrycie budynków	stropodach	stropodach	stropodach	stropodach
Układ urbanistyczny	nieregularny, łamane budynki	regulamy, tworzy 6 otwartych wnętrz	regulamy, prostokątny układ, bez czytelnych wnętrz	regulamy, prostokątny, 2 części: p1n z otwartymi wnętrzami, p1d – wzdłuż ulicy
Typ zabudowy	klatkowy, korytarzowy	klatkowy	klatkowy	klatkowy
Infrastruktura	wod.-kan., gazowa, elektr., c.o., pionowy telef., zbiorcze anteny TV, węzły ciepłone	wod.-kan., gazowa, elektr., c.o., pionowy telef., zbiorcze anteny TV, węzły ciepłone	wod.-kan., gazowa, elektr., c.o., pionowy telef., zbiorcze anteny TV, węzły ciepłone	wod.-kan., gazowa, elektr., c.o., pionowy telef., zbiorcze anteny TV, węzły ciepłone
Wyposażenie w usługi	przychodnia, apteka, kioski handlowe	duży sklep samoobsługowy, kioski handlowe	2 centra usługowo-handlowe	duży sklep samoobsługowy, kioski handlowe
Rozwiązanie komunikacyjne	nieczytelne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, przelotowe drogi dojazdowe	czytelne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, drogi dojazdowe jako dojazdy-sięgające poza wnętrzami	czytelne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, przelotowe drogi dojazdowe	nieczytelne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, przelotowe drogi dojazdowe oraz jako dojazdy-sięgające wprowadzone do wnętrza
Charakterystyka wnętrza urbanistycznych	brak czytelnych granic poszczególnych przestrzeni	brak czytelnych granic poszczególnych przestrzeni	brak czytelnych granic poszczególnych przestrzeni	brak czytelnych granic poszczególnych przestrzeni
Detal architektoniczny	brak	brak	brak, nieregularne rozmieszczenie okien	brak
Wyposażenie w loggie, balkony	tak – w większości zabudowane	tak	tak	tak
Kolorystyka	jednorodna	jednorodna	jednorodna	niejednorodna, przypadkowa, nie nawiązująca do elewacji
Miejsca parkingowe	zbyt mało	zbyt mało	wystarczająca ilość	zbyt mało
Tereny rekreacyjne	niskie walory użytkowe i programowe	niskie walory użytkowe i programowe, nie rozwiązane tereny międzyblokowe	niskie walory programowe terenów międzyblokowych	niskie walory programowe, tereny wewnątrzblokowe zamienione na parkingi
Zieleń	stosunkowo dużo, szczególnie w sąsiedztwie	stosunkowo dużo	prawie brak	bardzo uboga
Mieszkania	zróżnicowane, 30-85 m ²	zróżnicowane 35-86 m ²	ograniczona struktura mieszkań, głównie małe 38-71 m ²	ograniczona struktura mieszkań, głównie małe 33-51 m ²

Dostępność dla osób niepełnosprawnych	nie	tak	tak	tak
Hałas	49,1 - 65,6 dB	51,3 - 74,9 dB	44,6 - 73,8 dB	47,1 - 73,3 dB

Wyżej scharakteryzowane osiedla nie spełniają podstawowych wymagań dotyczących zdrowego i przyjaznego otoczenia człowieka, takich jak: jakość środowiska przyrodniczego i zbudowanego oraz komfort zamieszkiwania. Zaproponowano przekształcenia omawianych osiedli z uwzględnieniem trzech głównych kierunków: przekształceń urbanistyczno-architektonicznych, przekształceń przestrzeni społecznej oraz przekształceń mieszkań.

2. PRZEKSZTAŁCENIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE

Podstawowym kierunkiem przekształcenia zabudowy, zaproponowanym przez autorkę, było stworzenie bezpiecznego, zdrowego, funkcjonalnego i estetycznego środowiska mieszkaniowego dostosowanego do potrzeb mieszkańców a także spełniającego warunki osiedli przyjaznych mieszkańcom [3].

2.1. Zaproponowano korektę zabudowy w poszczególnych osiedlach. Poprzez dobudowy oraz uzupełnienia zabudowy stworzono mniejsze grupy zabudowy o charakterze wydzielonych, częściowo zamkniętych, czytelnych wnętrz urbanistycznych.

2.2. Przeprojektowano i uporządkowano układy komunikacyjne w myśl zasad ruchu uspokojonego tak, że znajdują się na zewnątrz zespołów i nie dezorganizują wnętrz urbanistycznych. Na terenie osiedli wyraźnie zaakcentowano wjazdy.

2.3. Rozwiązano zagadnienie związane z parkowaniem samochodów (wraz z zagęszczeniem zabudowy zwiększy się liczba samochodów) poprzez:

- stworzenie zespołów parkingów na zewnątrz zespołów otoczonych zielenią; parkingi te można rozwiązać w formie dwupoziomowych - pierwszy poziom obniżony o 80 cm w stosunku do poziomu terenu;
- wprowadzenie miejsc parkingowych wzdłuż dróg dojazdowych, część miejsc parkingowych znajduje się w otwartych wiatach - pergolach;
- wprowadzenie dużych zespołów parkingów, które mogą być wykonane w układach wielopoziomowych;
- wprowadzenie w nowo projektowanych budynkach parkingów podziemnych.

2.4. Do osiedli wprowadzono pasażerociągi piesze z elementami małej architektury, fragmentami zadaszonej przestrzeni oraz pergolami porośniętymi roślinami. Pasaże stanowią element porządkujący, uczyniający układy założeń.

2.5. Tereny rekreacyjne rozwiązano z uwzględnieniem różnych grup wiekowych i zgrupowano w różnych miejscach w zależności od osiedli. Wydzielono przestrzeń na boiska sportowe, miejsca zabaw dzieci, rekreacji oraz miejsca spotkań dla osób starszych. Tereny te mają stać się obszarem integracji oraz kształtowania nowej tożsamości osiedli. Umożliwią spędzanie wolnego czasu i organizowanie wspólnych imprez dla mieszkańców, niezależnie od warunków atmosferycznych.

2.6. W budynkach 11-kondygnacyjnych wyburzono fragmenty górnych kondygnacji (pozostawiono 5 lub 6 kondygnacji). Jest to szczególnie ważny zabieg w zespołach, gdzie wysokie budynki stanowią południową ścianę zespołu i zabierają światło terenom rekreacyjnym. Odmiennie potraktowano osiedle Bartoszowice, dla którego zaproponowano zróżnicowaną wysokość zabudowy od 4 do 7 kondygnacji.

2.7. Elewacje zaprojektowano w duchu współczesnego modernizmu; budynki urozmaicono zmierzającymi detalami postmodernistycznymi. Elewacje łączą partie tynku, okładziny drewnianej i płytek. Urozmaicają je przeszklone loggie części mieszkalnej. Zmieniono podziały okien.

2.8. W trzech osiedlach zaprojektowano dachy płaskie. Na dachach we fragmentach zabudowy wprowadzono elementy kubaturowe umożliwiające organizowanie tam mieszkań typu studio lub mieszkań dwupoziomowych. Dla osiedla Jana III Sobieskiego zaproponowano dachy dwuspadowe o takim samym kącie nachylenia 10 stopni.

2.9. Tam, gdzie to było możliwe, na dachach płaskich urządzono tarasy dla mieszkań na wyższych kondygnacjach.

2.10. Docieplono budynki oraz wymieniono okna.

2.11. Przeprowadzono modernizację instalacji wentylacyjnej.

2.12. Wprowadzono bariery akustyczne przed zakłócającym oddziaływaniem ruchu samochodowego na głównych, zewnętrznych ciągach komunikacji

kołowej zgodnie z przebadanym poziomem hałasu. Wzdłuż pozostałych ulic osiedli ruch samochodowy jest nieduży, ponieważ są to ulice dojazdowe oraz obsługujące osiedla, o czym świadczą pomiary hałasu.

3. PRZEKSZTAŁCENIA PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ OSIEDLA

Podstawowym zadaniem przekształcenia przestrzeni osiedli było stworzenie warunków ułatwiających nawiązywanie kontaktów sąsiedzkich, powstanie więzi społecznych, które sprzyjają kontroli, stymulują podejmowanie wspólnych działań i poprawiają bezpieczeństwo zamieszkiwania. W tym celu podjęto następujące działania projektowe:

3.1. Podzielono przestrzeń osiedli na strefy użytkowania: publicznego, półpublicznego, półprywatnego i prywatnego. Uczytelniono podziały tereny w kierunku przypisania ich do konkretnego użytkownika: rodziny, grupy społecznej.

3.2. Wprowadzono hierarchizację dostępności i zagospodarowania terenów: od ogólnie dostępnych terenów publicznych, przez tereny grupowe o ograniczonej dostępności, do izolowanych terenów prywatnych będących domeną konkretnej rodziny. Wprowadzono również liczne zmiany przestrzenne i programowe umożliwiające realizowanie różnych aktywności dla różnych grup, zabawę, wypoczynek, kontakty sąsiedzkie. Wnętrza kwartałów przeznaczono głównie na tereny zabaw dla dzieci, natomiast tereny na zewnątrz kwartałów przeznaczono na rekreację dla osób starszych, matek z dziećmi oraz na nieuciążliwe tereny sportowe typu stoły do tenisa stołowego, ścieżki zdrowia. Boiska sportowe znajdują się na terenach nieuciążliwych i wydzielonych. Wyznaczono przedogródki, ogródki oraz tarasy dla mieszkań na parterach. Prywatne ogródki stanowią przedłużenie mieszkań umieszczonych na parterze i są skierowane na południe, wschód bądź zachód.

3.3. Oddzielono poszczególne rodzaje terenów poprzez: zielen, ogrodzenia utrudniające przenikanie hałasu i intruzów, elementy małej architektury, zabudowę, np. budynki gospodarcze lub pomocnicze. Szczególną uwagę zwrócono na odizolowanie terenu osiedli od ruchliwych, blisko przebiegających ulic. W pasie przy ulicach wprowadzono urozmaiconą zielen izolującą.

3.4. Wyraźnie zaznaczono wejścia/wjazdy do osiedla oraz poszczególnych zespołów - poprzez znaki ograniczające prędkość, drzewa tworzące bramy, elementy małej architektury. Sygnalizowanie wejść bramami umożliwia identyfikację i ograniczenie penetracji osób niebędących mieszkańcami.

3.5. Zorganizowano i uatrakcyjniono strefę wejść do budynków, wprowadzając miejsca na rowery, tablice informacyjne, skrzynki pocztowe, zadaszenia i drzwi wejściowe.

3.6. Dla uzyskania intymnych, spokojnych, atrakcyjnych miejsc spotkań wprowadzono przestrzenie dziedzińców i ogrodów z elementami małej architektury (pergole, murki, bramki, ławki, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze).

3.7. Poprawiono bezpieczeństwo poprzez wprowadzenie oświetlenia, odpowiedniej zieleni i ukształtowania terenu umożliwiających naturalną kontrolę oraz kamer monitorujących na osobnych kanałach określony teren ważny dla mieszkańców.

3.8. Przebudowano części parterów w celu uzupełnienia programu usługowego: klub młodzieżowy, kafejkę internetową, kawiarnię, siłownię i solarium.

4. PRZEKSZTAŁCENIA MIESZKAŃ

W ramach modernizacji osiedli uwzględniono również zmiany rozwiązania mieszkań. Propozycje obejmują:

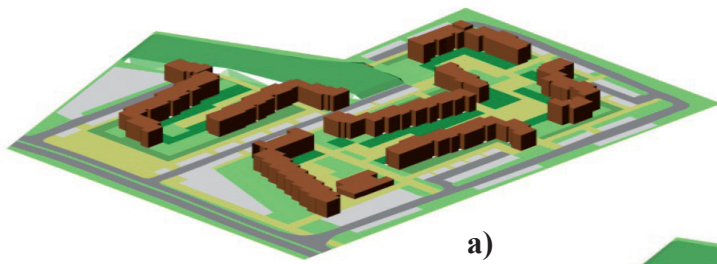
- powiększenie mieszkań o dobudowane balkony, loggie lub elementy komunikacji poziomej,
- zmianę układu mieszkań poprzez wykorzystanie dobudowanych elementów oraz nadbudowanych dachów, np. wprowadzając mieszkania typu maissonnette,
- przebudowywanie mieszkań poprzez ich powiększanie bądź zmniejszanie, w ramach obecnych obrysów, w celu dostosowania ich do zmieniających się potrzeb użytkowników, np. łączenie mieszkań w pionie i poziomie, dzięki czemu uzyskano wyższy standard mieszkań,
- udostępnienie mieszkań na parterze osobom niepełnosprawnym.

Proponowane zmiany należy przeprowadzać przy współdziałaniu mieszkańców oraz po konsultacjach z nimi.

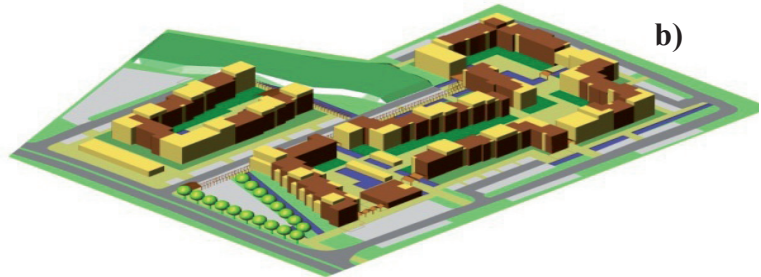
Zgodnie z opisanymi powyżej działaniami zaprojektowano osiedla Bartoszowice (ryc.2), Krzywoustego (ryc.3), Jana III Sobieskiego (ryc.4) oraz Huby, (ryc.5).

PODSUMOWANIE

Należy przypuszczać, że podobnie jak to się stało w krajach Europy Zachodniej, tak i w Polsce nastąpi szersze zainteresowanie władz, deweloperów, spółdzielni, architektów i urbanistów, a przede wszystkim samych mieszkańców podniesieniem jakości środowiska mieszkaniowego.

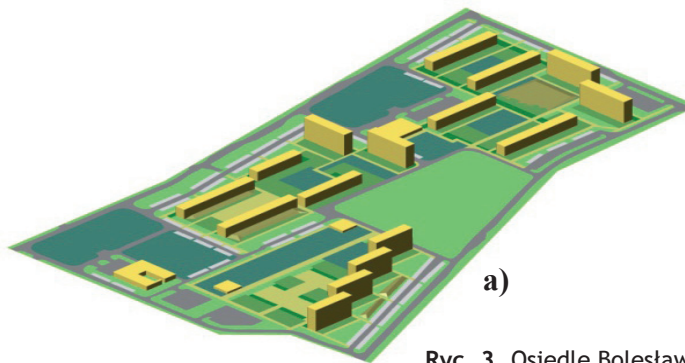


a)

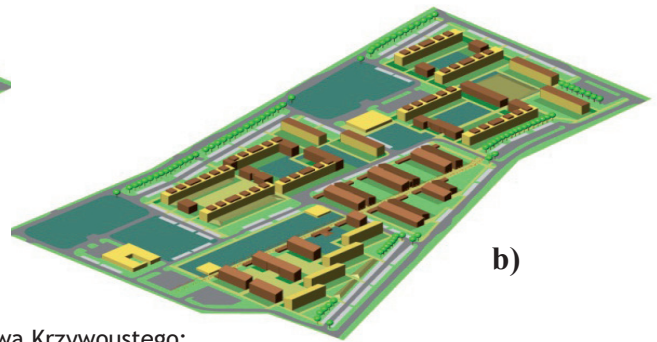


b)

Ryc. 2. Osiedle Bartoszewice:
a) stan obecny, b) stan po modernizacji

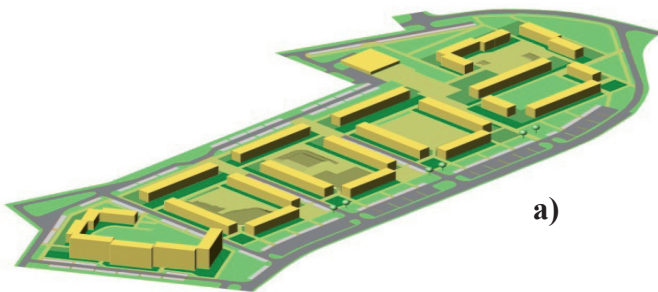


a)

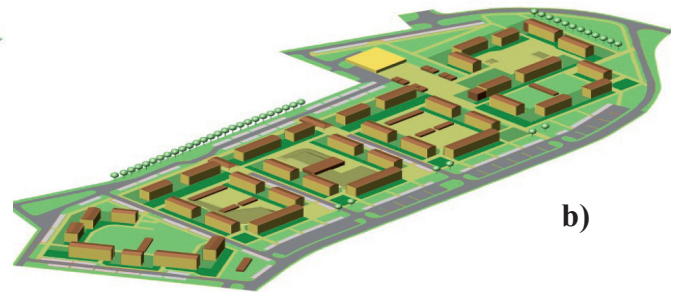


b)

Ryc. 3. Osiedle Bolesława Krzywoustego:
a) stan obecny, b) stan po modernizacji

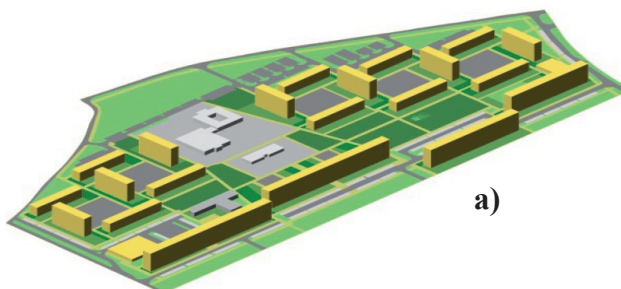


a)

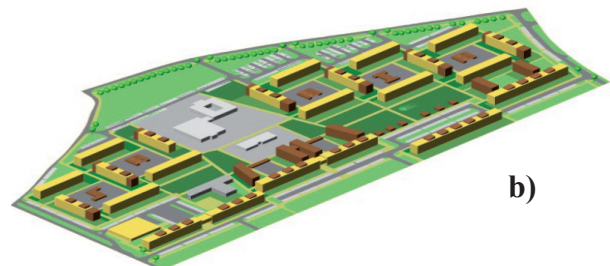


b)

Ryc. 4. Osiedle Jana III Sobieskiego:
a) stan obecny, b) stan po modernizacji



a)



b)

Ryc. 5. Osiedle Huby:
a) stan obecny, b) stan po modernizacji

Szczególnie dotyczy to budownictwa mieszkaniowego realizowanego w latach 70. i 80. ubiegłego wieku, które nie było przyjazne ich mieszkańcom. Stąd pojawiła się konieczność jego rewitalizacji i modernizacji.

Działania modernizacyjne powinny być prowadzone w trzech płaszczyznach: w skali makro - jako przekształcenia urbanistyczno-architektoniczne, w skali mezo - obejmujące przekształcenia przestrzeni sąsiedzkich i w skali mikro - dotyczące przekształceń funkcjonalno-przestrzennych mieszkań.

Przekształcenia urbanistyczno-architektoniczne osiedli są najbardziej kosztowne i dlatego powinny być wprowadzane z wielką rozwagą. Wymagają zaangażowania dużej liczby specjalistów, obejmują lokalne wyburzenia, dobudowy, nadbudowy i obniżenia, które zmieniają istniejące założenia urbanistyczne. Na podstawie przytoczonych rozważań i analizy wykazano, że podstawową zasadą kształtowania osiedli mieszkaniowych w skali urbanistyczno-architektonicznej jest uzyskanie ludzkiej skali osiedla i czytelnych wnętrz - kwartałów, które powinny stanowić przestrzeń częściowo otwartą, dającą poczucie bezpieczeństwa oraz komfort jej odbioru. W przypadkach luźnych przestrzeni zasady takie polegają na domykaniu ich, np. poprzez zabudowę narożną, zaś w przypadku nadmiernego zagęszczenia - częściowego otwarcia ich w wyniku wyburzenia fragmentów zabudowy. Wskazane jest również różnicowanie wysokości budynków. Takie rozwiązania zastosowano w modernizowanych osiedlach wrocławskich.

Przekształcenia przestrzeni sąsiedzkich są działaniami w mniejszej skali. Mogą być wykonane przez grupy mieszkańców i nie wymagają tak dużych nakładów finansowych, jak przekształcenia w ska-

li makro. Polegają na wyznaczeniu przestrzeni sąsiedzkich, które są użytkowane przez określone grupy mieszkańców. Dotychczasowe rozwiązania przestrzeni sąsiedzkich nie przewidywały możliwości bezpośredniego kontaktu niektórych przestrzeni. Zaproponowano więc elastyczny podział przestrzeni, umożliwiający dowolne łączenie czterech rodzajów przestrzeni wyodrębnionych przez Newmana, co daje duże możliwości kompozycji osiedli.

Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne mieszkań mogą być bardzo zindywidualizowane i prowadzone w ramach istniejącego obrysu mieszkań - wymagają wtedy zaangażowania się jedynie poszczególnych ich właścicieli bądź w przypadku zmienności istniejącego obrysu mieszkań - obejmują już szersze grono mieszkańców. Przedstawiono oryginalne rozwiązania mieszkań dostosowane do przekształceń urbanistyczno-architektonicznych.

BIBLIOGRAFIA

1. **Baranowski A.**, *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Monografia 2, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1998.
2. **Gronostajska B.**, *Kolor jako tworzywo architektoniczne budynków mieszkaniowych*, Konferencja „Definiowanie przestrzeni architektonicznej. Architektoniczne tworzywo”, [w:] „Czasopismo Techniczne Architektura”, 103, z. 9-A/2006, Kraków 2006, s. 203.
3. **Gronostajska B.**, *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
4. *Materiały z VIII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych*, Łódź 1999.