

OPRACOWANIE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU o o o pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, Kanałową i ul. Jagiełły

o o o OPRACOWANIE:

mgr. inż. arch. Anna Marciniak
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
ANNA SIENKIEWICZ
UL. PIŚKA 4, 69-100 SŁUBICE

WSPÓŁPRACA:

mgr. inż. arch. Iwona Kubacka-Kazieczko

o o o INSPIRACJA:

Mieszkańcy obszaru inwestycji.
Potrzeby i konflikty, interesy własne kontra interesy wspólne.
Bottom up!

SPIS TREŚCI o o o

- 1. CEL OPRACOWANIA.**
- 2. WYTYCZNE DO OPRACOWANIA.**
- 3. SKRÓT NAJWAŻNIEJSZYCH FAKTÓW.**
- 4. BILANS TERENU DZISIAJ.**
- 5. POTENCJAŁ.**
- 6. INTERESY WŁASNE KONTRA INTERESY WSPÓLNE.**
- 7. INWENTARYZACJA I ANALIZA TERENU.**
- 8. REKOMENDACJE PROJEKTOWE I USTALENIA FUNKCJONALNE.**
- 9. KONCEPCJA.**
- 10. BILANS TERENU – KONCEPCJA.**

CEL OPRACOWANIA o o o

Celem niniejszego opracowania jest realizacja przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zapisanego w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Słubice na lata 2017-2023 (GPR), polegającego na opracowaniu dla Zamawiającego – Gminy Słubice koncepcji zagospodarowania terenu pomiędzy ulicami Kanałową, Konstytucji 3 Maja, a ulicą Jagiełły. Według wytycznych Zamawiającego, koncepcja ma zostać opracowana w oparciu o potrzeby mieszkańców, przy uwzględnieniu realizowanego na tym obszarze placu zabaw dla dzieci, a także ma uwzględniać lokalizację wiat śmietnikowych na obszarze opracowania.

WYTYCZNE DO OPRACOWANIA o o o

Koncepcja zagospodarowania została opracowana w oparciu o następujące materiały i działania:

1. Umowa o prace projektowe nr WGN/017/2019.
2. Opracowanie dotyczące realizacji na obszarze inwestycji placu zabaw dla dzieci wraz z częścią przeznaczoną do ćwiczeń osób dorosłych, zrealizowane przez Biuro Drogowe „TRASA” mgr inż. Wojciech Przyłucki w lipcu 2019 r.
3. Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach nr XLIV/347/2017 z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Słubice na lata 2017-2023.
4. Sprawozdanie z konsultacji społecznych Gminnego Programu Rewitalizacji.
5. Strategia realizacji projektu rewitalizacji przestrzeni publicznej w Słubicach przy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Jagiełły, ul. Kanałowej „Nasze podwórko – nasza duma” z 2014 r. autorstwa Anny Mielczarek – Żejmo, przy współpracy mgr inż. arch. Anny Marciniak, realizowany w ramach Projektu PWP Nowatorskie narzędzia kształtowania przestrzeni publicznej współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego; Lider Projektu: Doradztwo Społeczne i Gospodarcze, Partnerzy projektu: AMB Solutions Sp. z o.o. Poznań, Move Arkitektur Denmark.
6. Protokół ze spotkania w ramach działań warsztatowych, które odbyły się w dniu 26.07.2019 r. na obszarze inwestycji, dotyczących pomysłów mieszkańców podwórka między ul. Kanałową, Konstytucji 3 Maja, a ulicą Jagiełły, na zagospodarowanie i użytkowanie tego terenu.
7. Informacje na temat zarządców wspólnot mieszkaniowych działających na obszarze inwestycji.
8. Uzgodnienia koncepcji projektowej w zakresie lokalizacji wiat śmietnikowych z zarządcami wspólnot mieszkaniowych.
9. Uzgodnienia z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych w Słubicach w zakresie wywozu odpadów komunalnych z terenu inwestycji.
10. Uwagi, sugestie, wytyczne wniesione podczas posiedzeń Komitetu Rewitalizacji Gminy Słubice.
11. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Ustawa Prawo budowlane, przepisy szczegółowe m.in. Rozporządzenie w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
12. Gminna Ewidencja Zabytków.
13. Rozmowy z mieszkańcami obszaru inwestycji.

SKRÓT NAJWAŻNIEJSZYCH FAKTÓW o o o

Po zapoznaniu się z wszystkimi w/w dokumentami i materiałami, a także po dokonaniu inwentaryzacji w terenie, stwierdzono i usystematyzowano kilka najważniejszych faktów dotyczących zjawisk występujących na obszarze opracowania i potrzeb mieszkańców terenu inwestycji:

1. Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.
2. Wśród największych atutów obszaru inwestycji można wymienić **zasoby wolnej przestrzeni**, niespotykane na terenach innych osiedli mieszkaniowych, a także istniejący na terenie **drzewostan**. Jednak obecnie potencjał ten jest w niewielkim stopniu wykorzystany.
3. Atrakcyjna i przyjazna człowiekowi jest **skala zabudowy** – proporcje wysokości budynków do wolnych przestrzeni między nimi, szczególnie od strony ul. Jagiełły i ul. Kanałowej, są ukształtowane w sposób właściwy i przyjazny człowiekowi. Odmiennie, mimo tej samej skali zabudowy, kształtuje się to w przypadku budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja, co wynika wprost z jego długości – tu nie ukształtowały się już w takiej samej formie podwórka, z którymi mieszkańcy mogliby się identyfikować.
4. Ogromnym atutem jest **ukształtowanie części zabudowy** w sposób, który naturalnie sprzyja identyfikacji się z daną przestrzenią i zagospodarowywanie jej – podwórka przy ul. Jagiełły i ul. Kanałowej. Mieszkańcy urządzają swoje podwórka, w bardziej lub mniej estetyczny sposób tworząc przestrzenie półprywatne: sadzą zieleń, korzystają ze sznurów na pranie, użytkują trzepaki i samodzielnie, w sytuacji gdy brak ławek, wynoszą meble umożliwiające korzystanie z relaksu na świeżym powietrzu.
5. Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna wymaga **modernizacji**, a w części przypadków nadal **termomodernizacji**.
6. Na obszarze inwestycji można zaobserwować znaczną **degradację istniejącej infrastruktury drogowej**, przy sporym natężeniu ruchu drogowego, a także ogromne braki w zakresie zabezpieczenia miejsc postojowych dla mieszkańców obszaru opracowania.
7. Problematiczne jest usytuowanie niektórych ciągów komunikacyjnych, które na przestrzeni lat z ciągów pieszych stały się dojazdami, gdyż mieszkańcy **wprost z budynków wychodzą na drogę** – ul. Jagiełły i ul. Kanałowa.
8. Mieszkańcy wykorzystują **zasoby zieleni** niskiej i powierzchni biologicznie czynnej na miejsca do **przechowywania pojazdów**; brak wyznaczonych miejsc postojowych i dojazdów do nich sprawia, że o wiele większa powierzchnia działki, niż jest to konieczne, funkcjonuje cyklicznie jako parkingi.
9. Na terenie inwestycji są deficyty w zakresie zabezpieczenia **ciągów pieszych**.
10. Brak wyposażenia terenu inwestycji w obszarze podwórka w oświetlenie i **elementy małej architektury** typu: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery.
11. Na terenie wykazano brak spójności i ogólnej koncepcji w zakresie **udostępniania miejsca pod zabudowę garażową** i wyjątkowo niską wartość estetyczną garaży na obszarze inwestycji.
12. Zlokalizowane na obszarze inwestycji **obiekty sportowe** – boisko są zlokalizowane w sposób wywołujący konflikty międzypokoleniowe, gdyż są umieszczone w niewłaściwej odległości od okien pomieszczeń mieszkalnych. Interesy wspólne dzieci ścierają się tu z interesami indywidualnymi osób starszych, potrzebujących spokojnego wypoczynku i izolacji od hałasu.
13. **Istniejący plac zabaw** dla dzieci jest również zlokalizowany w pobliżu budynku mieszkalnego i nie spełnia oczekiwań małych mieszkańców osiedla, co powoduje, podobnie jak w przypadku boiska, kolizję interesów poszczególnych mieszkańców.
14. Cennym i od lat użytkowanym elementem podwórka jest **górką** – dzieci korzystają z niej zarówno zimą jak i latem. Wokół niej gromadzą się dzieci i organizują swoje zabawy.
15. Duży problem estetyczny i funkcjonalny stanowi sposób przechowywania **odpadów socjalno – bytowych** na terenie – miejsca przechowywania odpadów nie spełniają wszystkich wymogów wynikających z warunków technicznych, drogi do nich są przypadkowe, a brak wiat śmietnikowych sprawia, że teren jest cyklicznie zasypywany śmieciami, zwłaszcza gabarytami.

BILANS TERENU DZISIAJ o o o

GRANICE OBSZARU INWESTYCJI: DZ. BUD NR EWID. 343/14, 343/15, 343/16, 343/1, 343/28, 343/3, 343/12, 343/18, 343/19, 343/8, 343/17, 343/33, 343/21, 343/22, 343/23, 343/10, 342, 343/20, 343/4, 343/6, 343/26, 343/25 – **25649 m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE – **4657 m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY (POZOSTAŁE BUDYNKI UJAWNIONE W EWIDENCJI: GARAŻE, BUD. GOSP.) – **135 m²**

IŁOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKACH GARAŻOWYCH – **13 szt.**

IŁOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH WBUDOWANYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH – **0 szt.**

IŁOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH NA UTWARDZENIACH POZA BUDYNKAMI – **10 szt.**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA – DOJAZDY – **ok. 586 m²**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA DOJŚCIA – **898 m²**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA POZOSTAŁA – **598 m²**

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓŁEM (TEREN WYKORZYSTYWANY JAKO DOJAZDY, DOJŚCIA, A TAKŻE JAKO ZIELEŃ REKREACYJNA, TERENY NIEUŻYTKOWANE W OGÓLE) – **ok. 18775 m²** (CO STANOWI ok. 58% POWIERZCHNI OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM)

POTENCJAŁ o o o

Podstawowy potencjał, jakim jest zasób wolnej przestrzeni, pozwala na realizację zagospodarowania przestrzeni na obszarze inwestycji w sposób zgodny z zasadami rewitalizacji, niwelujący występowanie zjawisk społecznie negatywnych i zaspokajający potrzeby mieszkańców. Działania infrastrukturalne na obszarze inwestycji mogą powodować nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkańców i podniesienie jakości życia, ale także niwelować i łagodzić problemy społeczne, zwłaszcza przy założeniu zaangażowania mieszkańców w konkretne działania i poszanowaniu ich wkładu w urządzenie i zagospodarowanie terenu.

INTERESY WŁASNE KONTRA INTERESY WSPÓLNE o o o

Mieszkańcy obszaru inwestycji wyrazili swoje potrzeby zarówno w trakcie opracowania Strategii realizacji projektu rewitalizacji przestrzeni publicznej w Słubicach przy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Jagiełły, ul. Kanałowej „Nasze podwórko – nasza duma” w 2014 r. realizowanej w ramach Projektu PWP Nowatorskie narzędzia kształtowania przestrzeni publicznej, jak i w okresie późniejszym na etapie opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji w 2017 r., a także w trakcie warsztatów z małymi i dużymi mieszkańcami obszaru opracowania, które miały miejsce latem 2019 r.

Niezbędne dla powodzenia procesu rewitalizacji na tym terenie jest podzielenie funkcji w taki sposób, który zagwarantuje wszystkim mieszkańcom spełnienie ich żywotnych potrzeb, a jednocześnie nie utrudni korzystania z przestrzeni podwórka.

Główne ustalenia obejmują:

1. Mieszkańcy mimo wielkiej powierzchni podwórka deklarują brak miejsca do wypoczynku i gromadzenia się. Swoje miejsca i swoją przestrzeń półprywatną mają mieszkańcy bloków przy ul. Jagiełły i ul. Kanałowej, najbardziej deficyt przestrzeni do wypoczynku dotyka mieszkańców budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja;
2. Dorośli mieszkańcy wyrazili duże zrozumienie dla zaspokojenia potrzeb dzieci w zakresie zabawy i uprawiania sportów, jednak wyrazili dezaprobatę wobec pozostawienia boiska i placu zabaw tak blisko okien mieszkań przy ul. Konstytucji 3 Maja i znajdujących się tam i stale użytkowanych sznurów na pranie;
3. Brak funkcjonalnego podziału przestrzeni sprawia, że większość z obszaru inwestycji – szczególnie środek terenu - służy nieskoordynowanej komunikacji samochodowej i pieszej. Miejsca postojowe dla aut są z jednej strony niezbędne, a z drugiej dla wszystkich, w obecnej formie, parkowanie stanowi problem.
4. Mieszkańcy popierają wyznaczenie i urządzenie miejsc postojowych, a także uporządkowanie infrastruktury drogowej na obszarze inwestycji, przy zaznaczeniu, że nie chcieliby, by zmiany te wprowadziły zwiększenie prędkości, z jaką auta poruszałyby się po terenie inwestycji.
5. Część mieszkańców wyraziła dezaprobatę dla istniejących garaży blaszanych, zwłaszcza, iż mają niską wartość estetyczną, stoją na samym środku obszaru opracowania w miejscu bardzo wyeksponowanym i są obmalowane farbą w sprayu.
6. Równie dużą wagę jak na potrzebę urządzenia miejsc parkingowych, mieszkańcy kładli na zachowanie terenów zielonych, mogących służyć rekreacji i wypoczynkowi.
7. Mieszkańcy wyrazili chęć wyposażenia terenu podwórka w elementy małej architektury typu ławki, trzepaki i oświetlenie, a jednocześnie część z nich wyraziła obawy, co do przyszłego wykorzystywania ławek przez osoby spożywające alkohol.
8. Część mieszkańców wyrażała obawy, by zieleń nie powodowała zacieniania mieszkań. Ma być za to różnorodna i zachęcać do spędzania czasu na wolnym powietrzu
9. W trakcie rozmów wyrażono dużą potrzebę uporządkowania gospodarki odpadami komunalnymi i zreorganizowania kwestii przejazdów wozów wywożących śmieci z obszaru opracowania.
10. Zarówno mali jak i dorośli mieszkańcy wyrazili chęć korzystania z zieleni także przez zwierzęta domowe, przy zachowaniu dbałości o czystość.
11. Mieszkańcy chcieliby, by na ich podwórku nie kurzyło się tak, jak ma to miejsce dziś po przejeździe pojazdów, przez tereny z nawierzchnią piaskową.
12. Mieszkańcy osiedla poruszali temat remontów budynków i koniecznej termomodernizacji

INWENTARYZACJA I ANALIZA TERENU o o o

W ramach prac przygotowawczych do opracowania koncepcji zagospodarowania dokonano inwentaryzacji terenu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia prac koncepcyjnych i wykonano szereg analiz obejmujących różne aspekty obecnego funkcjonowania wnętrza na obszarze opracowania.

● RYSUNEK NR 1 – ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI MIĘDZY UL. JAGIEŁŁY, KANAŁOWĄ I UL. KONSTYTUCJI 3 MAJA – STAN ISTNIEJĄCY, SKALA 1:750

Teren charakteryzuje się olbrzymim potencjałem ze względu na powierzchnię obszaru inwestycji, zorganizowaną zabudową mieszkalną o przyjaznej człowiekowi skali, sporym potencjałem zieleni, dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, rozproszeniem zabudowy towarzyszącej – garażowej i gospodarczej, a także złymi decyzjami lokalizacyjnymi w kontekście przeznaczenia miejsca pod tę zabudowę. Charakterystyczny jest brak wyznaczonych miejsc postojowych.

● **RYСУNEK NR 2** – SCHEMAT KOMUNIKACJI – RUCH SAMOCHODOWY (AUTA OSOBOWE, POJAZDY WYWOŻĄCE ODPADY KOMUNALNE) OBSZARY I INTENSYWNOŚĆ RUCHU – STAN ISTNIEJĄCY, SKALA 1:750

Ruch samochodowy w skali aut osobowych koncentruje się wokół podwórek i dojeżdżania do miejsc wykorzystywanych na miejsca postojowe, a także wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego między budynkami przy ul. Kanałowej i Jagiełły; auta ciężarowe odbierające odpady przejeżdżają przez podwórkę w sposób swobodny, omijając elementy zagospodarowania typu boisko i plac zabaw, ale nie poruszają się po wyznaczonych dojazdach – ich trasy są wyznaczone miejscami wyrzucania śmieci – usytuowanie miejsc do przechowywania odpadów generuje konieczność przejeżdżania aut ciężarowych przez środek obszaru opracowania.

● **RYСУNEK NR 3** – SCHEMAT KOMUNIKACJI – RUCH SAMOCHODOWY – TERENY UŻYTKOWANE JAKO MIEJSCA POSTOJOWE - STAN ISTNIEJĄCY, SKALA 1:750

Parkowanie na obszarze inwestycji tylko w niewielkiej części odbywa się w sposób zorganizowany i zgodny z warunkami technicznymi. Przeważająca większość obszarów wykorzystywanych cyklicznie lub stale, jako miejsca postojowe, to tereny zielone, biologicznie czynne, w żaden sposób nieutwardzone. Pojazdy parkują w sposób przypadkowy, co sprawia, że teren wykorzystywany pod funkcję parkowania i dojazdu jest o wiele większy niż mógłby być. Środek obszaru opracowania nie jest wykorzystywany na miejsca postojowe, poza 4 garażami blaszanymi – w sposób naturalny mieszkańcy wybierają miejsca w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych i w pobliżu budynków. Brak wyznaczenia miejsc postojowych, sprawia, że parkują blisko okien pomieszczeń mieszkalnych na pobyt stały.

● **RYСУNEK NR 4** – SCHEMAT INTENSYWNOŚCI KORZYSTANIA Z PRZESTRZENI – TERENY UŻYTKOWANE JAKO STREFY PÓŁPRYWATNE, PÓŁPUBLICZNE I PUBLICZNE - STAN ISTNIEJĄCY, SKALA 1:750

Aktywność mieszkańców w zakresie wykorzystania przestrzeni kształtuje się w sposób bardzo charakterystyczny – przy budynkach tworzą się przestrzenie półprywatne zagospodarowywane przez mieszkańców sąsiednich wspólnot (występują nasadzenia, elementy małej architektury, pojawiają się meble ogrodowe lub domowe, sznury na pranie) – przy budynkach składających się z większej liczby wspólnot, przestrzeń ta ogranicza się do nasadzeń i małych elementów ogrodzeń, także sznurów na pranie, a przy najdłuższym budynku mieszkalnym ta aktywność w zagospodarowaniu przestrzeni jest coraz mniejsza – ogranicza się do sznurów na pranie, z którymi identyfikują się konkretne osoby i niewielkiej ilości nasadzeń; aktywność ta obejmuje także parkowanie w obrębie własnego podwórka.

● **RYСУNEK NR 5** – SCHEMAT KOMUNIKACJI – RUCH PIESZYCH – TRASY I INTENSYWNOŚĆ EKSPLOATACJI - STAN ISTNIEJĄCY, SKALA 1:750

Mieszkańcy od kilkudziesięciu lat poruszają się ustalonymi szlakami pieszymi. Jeden z głównych i najbardziej uczęszczanych prowadzi od okolic ul. Staszica, przez chodnik przy budynku zlokalizowanym przy ul. Jagiełły nr 18 i 19 i dalej przez środek obszaru inwestycji, do chodnika przy budynku przy ul. Kanałowej nr 1 i 2, a od niego w stronę centrum miasta. Drugi prowadzi wzdłuż drogi dojazdowej przy budynkach 5-klatkowych przy ul. Kanałowej i Jagiełły, a trzeci przecina podwórkę w poprzek od ul. Kanałowej do wyjścia w stronę ul. Konstytucji 3 Maja i prowadzi do sklepu osiedlowego. Drobniejsze ścieżki wydeptane przez mieszkańców prowadzą do miejsc przechowywania odpadów komunalnych. Brak jest wytyczonych czy urządzonych ciągów pieszych, wszystkie szlaki piesze powstały w sposób naturalny – a funkcjonują od kilkudziesięciu lat. Problematyczne jest, że część szlaków pieszych nakłada się na szlaki, którymi poruszają się auta bez bufora w postaci pasa zieleni i mieszkańcy, co jest najbardziej niebezpieczne w przypadku dzieci, wprost z budynku wychodzą na drogę – budynki przy ul. Kanałowej (nr 3, 4, 5, 6, 7) i ul. Jagiełły (nr 13, 14, 15, 16, 17).

REKOMENDACJE PROJEKTOWE I USTALENIA FUNKCJONALNE o o o

Na podstawie wytycznych Zamawiającego, sformułowanych potrzeb mieszkańców i przeprowadzonych analiz, ustalono następujące rekomendacje projektowe do koncepcji zagospodarowania obszaru inwestycji:

→ ustalenie na obszarze inwestycji miejsc umożliwiających spędzanie czasu wolnego i rekreacji, osobnych dla dorosłych i dzieci; lokalizację poszczególnych funkcji ustalić w taki sposób, by nie dochodziło do wzajemnych konfliktów, wynikających z wadliwego usytuowania poszczególnych funkcji; należy nie dopuścić do kreowania konfliktów, między interesami indywidualnymi, a interesami wspólnymi np. w przypadku zaspokajania potrzeb dzieci chcących grać w piłkę i osób starszych pragnących spokojnego wypoczynku;

→ o przeniesieniu lokalizacji placu zabaw w stronę miejsca ulubionego przez dzieci czyli w stronę góry, zdecydowano się już wcześniej, konsekwencją tego faktu jest założenie uformowania nowej góry w pobliżu zaplanowanego placu zabaw; w sąsiedztwie placu zabaw, planuje się również wyznaczenie nowego terenu pod boisko, z dala od okien pomieszczeń mieszkalnych, a także miejsca w zieleni, gdzie rodzice będą mogli poczekać na dzieci bawiące się na placu zabaw lub korzystające z boiska; ustalenie miejsca na ustawienie tablicy, która z jednej strony może być miejscem artystycznej aktywności dzieci (pisanie kreda po tablicy i rysowanie), a z drugiej miejscem wywieszania osiedlowych ogłoszeń;

→ wprowadzenie na teren inwestycji nowych ciągów komunikacyjnych dwukierunkowych porządkujących ruch samochodowy i ustalenie wszystkich głównych ciągów komunikacyjnych w formie pieszojezdni (oznakowanych przy wjeździe na teren z przyległych dróg gminnych) bez wyodrębniania chodników i pasa jezdni; wyznaczenie pasa chodnika, wypełnionego częściowo zielenią, proponuje się jako rozwiązanie dla budynków, których elewacje frontowe sąsiadują bezpośrednio z ciągami komunikacyjnymi; rekomenduje się jednocześnie zastosowanie spowalniczy ruchu na terenie inwestycji poprzez zastosowanie „esowania” jazdy wymuszonego przez półwyspy zieleni; na całym obszarze przeznaczonym do ruchu samochodowego planuje się zastosowanie geo nawierzchni, zróżnicowanej w zależności od zakładanego natężenia ruchu (hierarchizacja ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie różnej szerokości i rozróżnienie kolorystyczne, a także materiałowe nawierzchni); wszystkie nowo projektowane ciągi komunikacyjne powinny zostać zrealizowane jako nawierzchnie rozbieralne, ze względu na dążenie do efektu zielonej pieszojezdni z prymatem ruchu pieszych; ustala się rezygnację z nawierzchni asfaltowej na całym obszarze opracowania; przy doborze konkretnej nawierzchni typu geo (biologicznie czynnej lub częściowo biologicznie czynnej), należy zwrócić uwagę, by materiał ten nie powodował uciążliwości akustycznej i zwiększenia hałasu;

→ podczas realizacji projektu budowlanego, należy zwrócić szczególną uwagę na odwodnienie ciągów komunikacyjnych;

→ prace projektowe realizacyjne powinny również uwzględnić infrastrukturę techniczną w tym szczególnie odwodnienie terenu i zasilanie w energię elektryczną terenów rekreacyjnych w zieleni (w kilku punktach) w sposób umożliwiający obsługę wydarzeń plenerowych, czy zasilanie dla budki z lodami; na etapie projektu budowlanego należy przeanalizować lokalizację hydrantu p.poż. do zewnętrznego gaszenia pożaru w pobliżu obszaru wyznaczonego jako rezerwa terenu; ewentualne kolizje z elementami istniejącej infrastruktury uzgodnić na etapie opracowania projektów branżowych;

→ zakładane jest wyznaczenie miejsc postojowych na terenach przylegających bezpośrednio do ciągów komunikacyjnych, tych istniejących obecnie do zachowania i tych nowo projektowanych; wszystkie nowo projektowane miejsca postojowe spełniają wymogi lokalizacyjne względem odległości od placu zabaw i miejsc rekreacji, a także okien pomieszczeń mieszkalnych; zaprojektowano zespoły stanowisk w blokach po max 10 szt. poprzecinanych terenami zielonymi i ciągami pieszymi; rekomenduje się zastosowanie najbardziej ekonomicznego ze względu na zajmowaną powierzchnię miejsca do parkowania, usytuowanego pod kątem 90 stopni do pasa przyległej jezdni; ograniczenie miejsc postojowych do okolicy głównych ciągów pieszo-jezdnych i zgrupowanie ich wokół dróg dojazdowych, w przeważającej mierze tam, gdzie dziś ma miejsce parkowanie, jest celowe, gdyż pozwala na wyznaczenie wewnątrz podwórka jednorodnego obszaru na zieleni i rekreację, jak również ze względu na fakt, iż wszyscy mieszkańcy chcieliby mieć blisko miejsce postojowe, ale jednocześnie w pewnej odległości od własnych okien;

oddzielenie miejsc postojowych od budynków pasem zieleni i wizualne odcięcie poprzez wykonanie żywopłotu, zapewni komfort mieszkańcom; wszystkie miejsca postojowe rekomenduje się wykonać jako powierzchnia biologicznie czynna;

→ w sąsiedztwie placu zabaw i boiska wyznacza się miejsce na urządzenie parkingu dla rowerów; ze względu na ustalenie pieszojezdni jako jedynej dopuszczonej formy ruchu samochodowego, nie ma konieczności wydzielenia ścieżek rowerowych na obszarze inwestycji;

→ realizacja inwestycji i urządzenie terenów zielonych niesie za sobą konieczność likwidacji zabudowy garażowej kolidującej z planami; przyszłe wyznaczenie terenów pod zabudowę garażową, powinno się odbywać po uzgodnieniu przez Gminę Słubice zasad udostępniania gruntów i po ujednocnieniu formy i gabarytów garaży; w koncepcji zabezpiecza się rezerwę terenu, na której jest możliwa realizacja zabudowy garażowej w formie zorganizowanej;

→ planuje się wydzielenie kilku obszarów zielonych oddzielonych od siebie ciągami komunikacji pieszej i dających możliwość różnej aktywności na świeżym powietrzu; wielkość obszarów i ich usytuowanie w istniejącej zieleni wysokiej, pozwala jednocześnie na przyszłe zagospodarowanie i użytkowanie zarówno w formie małego parku, jak również zlokalizowanie niewielkich wiat czy zadaszeń rekreacyjnych;

→ wprowadzanie elementów małej architektury w postaci elementów oświetlenia (z uwzględnieniem podczas realizacji zagadnienia zanieczyszczenia światłem, poprzez eliminację elementów oświetlenia emitujących światło powyżej górnej krawędzi oprawy oświetleniowej, a także dobór oświetlenia nie powodujący oślepiania kierowców w trakcie przejazdu – szczególnie dotyczy to oświetlenia w sąsiedztwie ciągów komunikacji samochodowej), a także ławek, koszy na śmieci;

→ z wyjątkiem placu zabaw, który ma zostać ogrodzony, dopuszcza się przebywanie zwierząt na terenie inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu porządku, w szczególności poprzez lokalizację koszy na psie odchody i ustalenie zasad nie wyprowadzania psów w pobliżu placu zabaw i na sam plac zabaw;

→ planuje się zachowanie, w pasach przyległych do budynków stelaży ze sznurami na pranie – zaleca się ujednocnienie lokalizacyjne i kolorystyczne;

→ nie planuje się nasadzeń mogących powodować przyszłe zacielenie mieszkań; nasadzenia w formie drzew planuje się w sposób niekolidujący z nasłonecznieniem mieszkań; zaleca się wykonanie nasadzeń niewielkich drzew na „półwyspach” wymuszających efekt „esowania” i kontrolowanego spowalniania ruchu pojazdów;

→ zorganizowanie terenów pod przechowywanie odpadów i dostosowanie ich do obowiązujących warunków technicznych i norm estetycznych; zgrupowanie miejsc odbioru odpadów planuje się w ramach trzech wiat – w każdej znajdują się dwa boksy na sześć pojemników 1100 l i boks na gabaryty; założenie projektowe zakłada wpisanie wiat śmietnikowych w zieleń: wykonanie nasadzeń zimozielonych, gwarantujących przyjazny wygląd o każdej porze roku; wybór konkretnych wiat pozostawia się zarządcy wspólnot, natomiast zwraca się uwagę na konieczność ustalenia ujednocnionej formy zewnętrznej dla wszystkich trzech wiat w ramach jednego podwórka;

→ rekomenduje się zachowanie odrębności i integralności poszczególnych podwórek przy zabudowie dwuklatkowej, a także ukształtowanie miejsc postojowych w sposób uwzględniający maksymalnie istniejący drzewostan i obecne użytkowanie podwórka; zwrócić uwagę, by miejsca postojowe nie wystawały poza obrys budynków od strony ul. Jagiełły;

→ w zakresie ochrony krajobrazu: nakazuje się zachowanie wszystkich drzew, o ile w sposób bezpośredni nie będą kolidowały z ciągami komunikacyjnymi, wyznaczonymi zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi [w koncepcji wskazano dwa drzewa, które kolidują z planowanym ciągiem komunikacyjnym - żadne z nich nie jest obecnie wykazane na mapach]; uzupełnienie drzewostanu powinno następować w sposób uwzględniający zasady kompozycji i doboru gatunkowego – w koncepcji znajdują się planowane miejsca nasadzeń nowych drzew przy planowanych ciągach komunikacyjnych; planowany drzewostan powinien zostać uzupełniony o formy zieleni średniowysokiej, krzewy i klomby w miejscach wskazanych w koncepcji; przed wykonaniem jakichkolwiek wycinek, poza niezbędnymi związanymi z realizacją ciągów komunikacyjnych zgodnych z warunkami technicznymi, dokonać inwentaryzacji geodezyjnej drzew i oceny dendrologicznej, a także ustalić ewentualne kolizje realizacyjne; oceny stanu, szczególnie starych drzew, narażonych na wyładowania elektryczne w trakcie burzy, należy dokonać także ze względu na bezpieczeństwo użytkowania w przyszłości obszarów rekreacyjnych;

→ podczas realizacji zieleni w pobliżu rowu melioracyjnego i ustalanie zasad grodzenia przestrzeni np.

żywoplotem, użytkowanej jako półprywatna, zachować niezbędną odległość od krawędzi rowu, pozwalającą na dostęp służb i obsługę techniczną rowu i jego okresowe czyszczenie;
→ koncepcja nie obejmuje prac projektowych w zakresie ustalenia obiektów do modernizacji i termomodernizacji, ale docelowo jak najbardziej wskazane jest wykonanie całościowej termomodernizacji obiektów mieszkalnych wpisanych do Gminnej Ewidencji zabytków pochodzących z pierwszej połowy XX wieku, znajdujących się na obszarze niniejszego opracowania;

KONCEPCJA o o o

Koncepcja projektowa uwzględnia wszystkie ustalone wcześniej rekomendacje, opracowane w oparciu o potrzeby mieszkańców, wytyczne do opracowania przekazane przez Zamawiającego, a także obowiązujące akty prawne. Koncepcję przedstawiono w formie kilku rysunków obejmujących poszczególne zagadnienia związane z komunikacją pieszą i samochodową, projektowaną zielenią i przestrzeniami rekreacyjnymi, a także część obejmującą usytuowanie wiat śmietnikowych.

● RYSUNEK NR 6 – SCHEMAT KOMUNIKACJI I UKŁAD FUNKCJONALNY – STAN DOCELOWY, SKALA 1:500

W koncepcji projektowej zachowano wszystkie istniejące obecnie wjazdy na obszar opracowania z przyległych ulic: ul. Jagiełły, Konstytucji 3 Maja i ul. Kanałowej. Zachowano również wjazd między blokiem przy ul. Jagiełły, a rowem melioracyjnym. W założeniu ma być to wjazd dla służb dokonujących prac konserwacyjnych i porządkowych przy rowie melioracyjnym.

Zgodnie z przyjętymi rekomendacjami, wyznaczono na terenie opracowania ciągi komunikacyjne przeznaczone do ruchu samochodowego mieszkańców osiedla, jak i służb miejskich.

Wszystkie ciągi komunikacyjne są planowane jako dwukierunkowe i mają mieć status pieszojezdni. Przy każdym z wjazdów na obszar opracowania, należy docelowo umieścić tablice drogowe „STREFA ZAMIESZKANIA”. Zaplanowane ciągi komunikacyjne mają zmienną szerokość, wynikającą z zakładanego natężenia ruchu i rodzaju pojazdów, które mogą się po nich poruszać. Główny ciąg komunikacyjny oznaczony w koncepcji jako „a” ma szerokość od 5m do 8m, w miejscu największego poszerzenia. Ta część drogi wewnętrznej powinna zostać dostosowana do ruchu pojazdów wywożących odpady komunalne, gdyż sąsiaduje z wiatami śmietnikowymi. W ramach projektu budowlanego, zaleca się zastosowanie, na drodze oznaczonej „a”, nawierzchni biologicznie czynnej, wyklucza się asfalt. Jako dojazdy do budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Jagiełły, zaplanowano drogi dwukierunkowe szerokości 5 m oznaczone „b” (prowadzące do usytuowanych przed budynkami miejsc parkingowych) zapewniające wjazd i wyjazd na ul. Jagiełły. Jednocześnie zwężeniem części tych ciągów komunikacyjnych, do szerokości 3.5 m od strony południowej, wymuszono maksymalne wyciszenie ruchu na odcinku oznaczonym „c” między blokami przy ul. Jagiełły, a projektowanym placem zabaw i górką, czyli miejscem zabaw dzieci. Zarówno część dróg oznaczonych „b” jak i „c”, należy wykonać z utwardzeniami zapewniającymi uzyskanie nawierzchni biologicznie czynnej. Poszczególne ciągi komunikacyjne powinny być zróżnicowane kolorystycznie.

Ze względu na układ pieszo – jezdny na całym obszarze inwestycji, nie wyodrębniono dróg dla rowerów i chodników dla pieszych. Chodniki są zaplanowane poza ciągami komunikacji pieszo - jezdnej ,przy wejściach do budynków i dojściach do terenów zielonych, usytuowanych między stanowiskami parkingowymi. Pozostałe ciągi piesze, wytyczone w części rekreacyjnej, można wykonać jako powierzchnia biologicznie czynna.

Przy wejściach do budynków usytuowanych przy ul. Jagiełły i ul. Kanałowej, należy uwzględnić wykonanie krawężników na wysokość ok. 12cm, jako zakończenie pasa szerokości 150cm, oddzielającego wejścia do budynków od pieszojezdni. Dłuższe odcinki dróg wewnętrznych , zgodnie z przyjętymi rekomendacjami, są zaplanowane w sposób wyciszający ruch i ograniczający prędkość poruszania się poprzez zastosowanie półwyspów zwężających okresowo pas jezdni i wykonanie na półwyspach nasadzeń z niewielkich drzew.

Zaplanowano miejsca postojowe w częściach obszaru opracowania, które przylegają do głównych ciągów komunikacyjnych, w sposób spełniający warunki techniczne, jak również uwzględniający przyzwyczajenia mieszkańców. Zastosowano układ parkowania prostopadły do kierunku jazdy, jako najbardziej ekonomiczny pod względem zajmowanej powierzchni. Zaleca się wykonanie miejsc postojowych z utwardzeniami zapewniającymi uzyskanie nawierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie zespoły miejsc postojowych powinny zostać oddzielone od zieleni rekreacyjnej żywopłotami w pasie szerokości ok. 80 cm strzyżonymi w bryle.

Przy wyborze wszystkich nawierzchni kierować się należy ich przyszłą funkcjonalnością, walorami estetycznymi i generowanym hałasem. Zaleca się uwzględnić również okres żywotności stosowanego produktu i jego przewidywalny wygląd po wielu latach użytkowania.

● **RYSunEK NR 7** – PLANOWANA ZIELEŃ – STAN DOCELOWY, SKALA 1:500

W koncepcji projektowej wyodrębniono zespół terenów zielonych, w środku obszaru opracowania, połączony z projektowanym placem zabaw, a także zespoły ogródków przydomowych do indywidualnego zagospodarowania przez mieszkańców lokali, do których ogródki przylegają. Zaproponowano duży udział zieleni w urządzeniu ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie żywopłotów oddzielających miejsca postojowe, a także zaplanowano nasadzenia drzew o wysokości do 5 i do 7m, podkreślające utworzony układ komunikacyjny, jak również nasadzenia w formie niewielkich drzew na półwyspach wymuszających „esowanie jazdy”, a co za tym idzie spowolnienie ruchu, na najdłuższych prostych odcinkach ciągów komunikacyjnych. Nasadzenia z żywopłotów na odcinkach oddzielających miejsca postojowe od zieleni rekreacyjnej powinny mieć wysokość około 100cm, a przy styku ciągów pieszych utwardzonych z pieszojezdnią, wysokość max. 70 cm, co ułatwi bezpieczne wchodzenie na pieszojezdnię dzieci. Układ pieszy należy podkreślić na etapie projektu budowlanego i projektu zieleni, nasadzeniami akcentującymi kompozycję. Wszystkie wiaty śmietnikowe, należy okolicznie zielenią w formie krzewów zimozielonych i pnączy, wtapiając tę zabudowę w otoczenie. Stosować rośliny wieloletnie, zimozielone, odporne na choroby i nie wymagające szczególnej pielęgnacji. Założono maksymalne zachowanie istniejących zasobów zielonych w postaci dużych drzew. W związku z kolizją z planowanymi ciągami komunikacyjnymi, zaplanowano wycinkę dwóch drzew. Wszystkie pozostałe drzewa znajdujące się na obszarze opracowania, zarówno te ujawnione na mapach, jak i nie zinwentaryzowane, zaleca się poddać ocenie dendrologicznej i jak tylko jest to możliwe, pozostawić lub przesadzić (dotyczy małych drzewek, we wczesnej fazie od nasadzenia). W celu wyeliminowania parkowania pod ścianami szczytowymi budynków przy ul. Konstytucji, zaleca się wykonanie tam nasadzeń z krzewów zimozielonych. Docelowo zieleń, w różnych formach urządzenia, ma zajmować na obszarze opracowania ok. 44.74 % powierzchni terenu, co jest wyjątkowo wysokim wskaźnikiem, dla obszarów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

● **RYSunEK NR 8** – WIATY ŚMIETNIKOWE-LOKALIZACJA, WYMIARY – STAN DOCELOWY, SKALA 1:500

W koncepcji projektowej, po przeanalizowaniu wymagań wynikających z warunków technicznych w zakresie drogi dojazdu do wiaty śmietnikowej, a także po dokonaniu stosownych uzgodnień z zarządcami wspólnot mieszkaniowych, ustalono lokalizację trzech wiat śmietnikowych, składających się z trzech boksów. Na każdą wiatę zaplanowano dwa boksy zamykane drzwiami, mieszczące 6 pojemników 1100l i jeden boks zamykany na gabaryty. Wiaty zlokalizowano przy głównym ciągu komunikacyjnym oznaczonym „a”, z założeniem oddzielenia wizualnego poprzez zastosowanie pasa zieleni zimozielonej między chodnikiem znajdującym się bezpośrednio przed wiatą, a dojściem/dojazdem do wiaty. Ilość pojemników na odpady komunalne 1100l, które zmieszczą się w boksach, zwiększono, w stosunku do stanu obecnego na obszarze opracowania, o około 16 szt. co ma związek ze stałym wzrostem wymagań odnośnie frakcji na jakie odpady mają być sortowane. Dodatkowe boksy na gabaryty powinny trwale wyeliminować wyrzucanie gabarytów wprost na tereny utwardzone i zielone.

● **RYSUNEK NR 9 i 10** – PRZEKROJE a-a I b-b , SKALA 1:500

Opracowane założenia zawarte w koncepcji najlepiej obrazują przekroje terenu. Skala zabudowy, przyjazna człowiekowi, jest uzupełniona zielenią i wypełniona funkcją niezbędną do sprawnego funkcjonowania i zabezpieczania potrzeb podstawowych w zakresie dojazdu i miejsc parkingowych. Ciągi komunikacyjne, okolone zielenią, nie tworzą wrażenia wielkich parkingów, ale gubią swą skalę w zaplanowanej i istniejącej już zieleni. Utrzymanie ogródków przy poszczególnych budynkach i urządzenie ich przez mieszkańców najbliższej położonych lokali, pozwoli na utrzymanie różnorodnej zieleni wysokiej jakości, która będzie zadbana i utrzymywana bez nakładu służb miejskich.

BILANS TERENU - KONCEPCJA o o o

GRANICE OBSZARU INWESTYCJI: DZ. BUD NR EWID. 343/14, 343/15, 343/16, 343/1, 343/28, 343/3, 343/12, 343/18, 343/19, 343/8, 343/17, 343/33, 343/21, 343/22, 343/23, 343/10, 342, 343/20, 343/4, 343/6, 343/26, 343/25 – **25649 m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE – **4657 m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY (REZERWA TERENU POD ZABUDOWĘ GARAŻOWĄ Z MOŻLIWOŚCIĄ UTWORZENIA 6 MIEJSC POSTOJOWYCH) – **146 m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY WIATY ŚMIETNIKOWE (3 szt.) – **132.75 m²**

ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH – **0 szt.**

ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH NA UTWARDZENIACH POZA BUDYMKAMI (ISTNIEJĄCE) – **10 szt.**

ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH NA UTWARDZENIACH POZA BUDYMKAMI (PROJEKTOWANE) – **151 szt.**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA (BIOLOGICZNIE CZYNNNA) – MIEJSCA POSTOJOWE – **ok. 1915 m²**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA – DOJAZDY – **ok. 5158.97 m²**

W TYM: „a” - 2892.20 m², „b” - 1773.07, „c” - 493.70 m²

(zaleca się wykonanie wszystkich jako powierzchnia biologicznie czynna)

POWIERZCHNIA UTWARDZONA DOJŚCIA (KOSTKA BRUKOWA)– **ok. 1200 m²**

POWIERZCHNIA UTWARDZONA DOJŚCIA (BIOLOGICZNIE CZYNNNA)– **ok. 569 m²**

TERENY ZIELONE (POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA: ZIELEŃ REKREACYJNA, KLOMBY DEKORACYJNE, OGRÓDKI PRZY POSZCZEGÓLNYCH BUDYMKACH MIESZKALNYCH, GÓRKA) – **ok. 11476 m²** (CO STANOWI ok. **44.74 %** POWIERZCHNI OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM)

o o o OPRACOWANIE o o o

mgr. inż. arch. Anna Marciniak
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
ANNA SIENKIEWICZ
UL. PISKA 4, 69-100 SŁUBICE

WSPÓŁPRACA:
mgr. inż. arch. Iwona Kubacka-Kazieczko

