

CECHY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WZNOSZONEJ W POLSCE ZE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

Hanka Zaniewska, Radosław Barek

Streszczenie. W artykule przedstawiono ideę budownictwa społecznego w Polsce, zobrazowano rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne zespołów mieszkaniowych zbudowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego w ośmiu miastach. Dokonano analizy i identyfikacji cech związanych z lokalizacją, rodzajem budynków, formami architektonicznymi i detalem.

Słowa kluczowe: forma architektoniczna, rozwiązania urbanistyczne, mieszkania czynszowe

WSTĘP

Transformacja systemu społeczno-gospodarczego, jaki nastąpił w Polsce począwszy od 1989 roku, wyraziła się również zmianami w polityce mieszkaniowej i budowlanej państwa. Mieszkalnictwo poddane zostało prawu rynku. Państwo wycofało się z finansowania budownictwa mieszkaniowego, co spowodowało gwałtowny spadek tempa budowy mieszkań i wzrost ich cen. Na rynku pojawili się nowi inwestorzy: deweloperzy budujący w celach zysku i działające bez zysku towarzystwa budownictwa społecznego, wspierane środkami publicznymi. Głównym celem tych organizacji jest budowa mieszkań dla mniej zamożnych grup ludności i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Formy organizacyjne i sposób działania towarzystw budownictwa społecznego wzorowane były na rozwiązaniach stosowanych w krajach Unii Europejskiej.

Mimo stosunkowo małego przyrostu nowych mieszkań, od połowy lat dziewięćdziesiątych XX wieku obserwuje się pozytywne zmiany jakościowe w budownictwie mieszkaniowym, polegające na poprawie standardu powierzchniowego budowanych mieszkań i wyposażenia technicznego. Równocześnie nastąpiło znaczne zróżnicowanie form architektury mieszkaniowej, którą wzbogaca różnorodność i jakość stosowanych materiałów budowlanych w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej. Zaniechano tworzenia dużych monotonnych osiedli mieszkaniowych. Powstająca zabudowa mieszka-

niowa formowana jest w niewielkie zespoły bądź stanowi uzupełnienie istniejącej i charakteryzuje się wyraźnie indywidualnym cechami architektonicznymi i urbanistycznymi.

Zabudowa mieszkaniowa realizowana od 1996 roku przez towarzystwa budownictwa społecznego stanowi jeszcze niewielki udział. W tym systemie wybudowano zaledwie 26 tys. mieszkań, jednakże w ostatnich latach przyrost mieszkań budowanych przez tych inwestorów wynosił około 6% ogółu mieszkań wybudowanych w 2001 roku i około 5% w 2002 roku. Wdrażanie tej formy budownictwa mieszkaniowego było przedmiotem stałych obserwacji pod względem efektów społeczno-ekonomicznych i organizacyjnych, jakie przyniosło budownictwo mieszkaniowe wspierane środkami publicznymi. Jednakże nie prowadzono dotychczas badań na temat jakości cech architektonicznych i urbanistycznych środowiska mieszkaniowego tworzonego w wyniku przyjętych nowych rozwiązań i przeznaczonego dla mniej zamożnych grup ludności. Dlatego też na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej prowadzono badania dotyczące tendencji w kształtowaniu architektury mieszkaniowej ze środków publicznych.

Przeprowadzono bezpośrednie badania w 8 miastach Polski (Białystok, Grajewo, Katowice, Piła, Płock, Poznań, Śrem, Szczecin) w 17 zespołach mieszkaniowych wybudowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego, działające w tych miastach. Badania bezpośrednie przeprowadzone zostały przez wykonawców projektu: prof. dr hab. inż. arch. Hanke Zaniewską (Białystok), dr. inż. arch. Radosława Barka (Poznań, Szczecin, Śrem, Katowice), mgr. inż. arch. Michała Pawłowskiego, mgr. inż. arch. Bartosza Wiśniewskiego (Piła, Płock); przy współpracy pracowników Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej: dr. inż. arch. Andrzeja Tokajuka (Białystok), dr. inż. arch. Jadwigę Żarnowiecką (Grajewo).

Zakres przedmiotowy badań obejmował:

- usytuowanie zabudowy mieszkaniowej towarzystw budownictwa społecznego, wyposażenie w infrastrukturę społeczną i techniczną, powiązanie z miastem,
- cechy urbanistyczne zespołów i architektoniczne budynków,
- standard mieszkań,
- detal urbanistyczny i małą architekturę,
- opinie mieszkańców o wartościach estetycznych i architektonicznych zamieszkiwanych zespołów.

Metody badań bezpośrednich stanowiły:

- wizje lokalne, gromadzenie dokumentacji projektowej i fotograficznej,
- wywiady bezpośrednie przeprowadzone na podstawie 3 rodzajów ankiet:

ankieta 1 – przeprowadzona w siedzibie towarzystwa budownictwa społecznego, obejmowała informację o całości przedsięwzięcia inwestycyjnego,

ankieta 2 – obejmowała ocenę rozwiązania architektonicznego i urbanistycznego dokonaną przez zarządzających zasobami mieszkaniowymi,

ankieta 3 – obejmowała ocenę środowiska mieszkaniowego dokonaną przez mieszkańców.

SYSTEM SPOŁECZNYCH MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH

Nawiązując do modelu społecznego mieszkania, mającego wieloletnią tradycję we Francji i funkcjonującego przez ruch HLM (organizacja mieszkań o umiarkowanych czynszach), w pierwszych latach opracowana została koncepcja systemu społecznego budownictwa czynszowego przeznaczonego dla niezamożnych rodzin, które uzupełniłoby dotychczasowe rozwiązania, stanowiące ekonomiczną barierę dla tej grupy gospodarstw domowych.

Przeprowadzone na początku lat dziewięćdziesiątych analizy wykazały, że rodziny niezamożne nie będą w stanie podolać wymaganiom finansowym systemu kredytowego i dlatego zaistniała potrzeba stworzenia możliwości zaspokajania tych potrzeb poprzez wynajmowanie mieszkań dostosowanych do możliwości finansowych rodzin niezamożnych, a budownictwo mieszkaniowe finansowane byłoby ze środków publicznych.

Tego typu idea nawiązywała do wzorców okresu międzywojennego towarzystw osiedli robotniczych i spółdzielni mieszkaniowych, których działanie wpłynęło na ukształtowanie przyszłej polityki standardowej mieszkań.

W koncepcji społecznych mieszkań czynszowych formułowane były zalecenia dotyczące kształtowania środowiska mieszkaniowego, między innymi: lokalizacji i standardów. Wskazano w nich, że najkorzystniejszym rozwiązaniem są małe zespoły mieszkaniowe, harmonijnie rozmieszczone w przestrzeni miasta, zintegrowane przestrzennie i społecznie z kompleksami mieszkaniowymi o różnych formach własności (czynszowe prywatne, spółdzielcze itp.). Przestrzegano, że tworzenie środowiska zamieszkiwania wysokiej jakości i niedopuszczenie do efektu segregacji społecznej mieszkańców nie może być spełnione za pomocą instrumentów normatywnych. Możliwe i konieczne jest jedynie ograniczenie standardów powierzchniowych mieszkań, ich wyposażenia i wykończenia, jednakże z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych i technicznych. Uzyskanie przy ograniczonych środkach korzystnie zlokalizowanych na obrzeżu miasta wartościowych architektonicznie i dobrych technicznie zasobów społecznego budownictwa czynszowego wymaga wysokiej świadomości wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego (zwłaszcza projektantów architektów) oraz władz lokalnych, programujących mieszkalnictwo czynszowe.

Bardzo dobre rezultaty wielu krajów zachodnioeuropejskich w dziedzinie jakości środowiska zamieszkania, uzyskane zwłaszcza w ostatnim 20-leciu, po wyciągnięciu wniosków z błędów popełnionych w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych wskazują, że jest to w pełni możliwe (Francja, Niemcy, Dania). W krajach tych architektura mieszkaniowa wznoszona ze środków publicznych stanowi niejednokrotnie przykład nowoczesnych rozwiązań technicznych.

Prawne podstawy budownictwa ze środków publicznych umożliwiła ustawa z 1995 roku, o popieraniu rozwoju niektórych form budownictwa mieszkaniowego, tworząc towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) – nowy rodzaj organizacji realizacji inwestycji mieszkaniowych i zarządzania powstałymi zasobami. Organizacje te działają bez zysku, a ich ewentualne dochody muszą być przeznaczone w całości na działalność statutową. Mogą być tworzone w formie spółek akcyjnych oraz spółdzielni osób prawnych.

Podstawowym celem działania towarzystw budownictwa społecznego jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, a budowane przez te organizacje mieszkania mają umiarkowany standard i przeznaczone są dla osób, które nie mają mieszkań i których dochody nie przekraczają ustalonych limitów w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia w danym województwie. Finansowanie budownictwa wznoszonego przez towarzystwa budownictwa społecznego zapewnia w znacznej części (do 70%) niskoprocentowy kredyt uzyskany z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), z którego mogą korzystać również spółdzielnie mieszkaniowe budujące mieszkania na wynajem. Pozostałą część stanowią środki gmin (np. w postaci aportów rzeczowych, jak grunty budowlane i ich uzbrojenie) oraz innych podmiotów (zakłady pracy, spółdzielnie), partycypacja osób fizycznych oraz wymagana od lokatorów kaucja (do 10% kosztów budowy). Z kredytów KFM finansowana jest również modernizacja zasobów TBS.

Czynsze muszą pokrywać wszystkie koszty, łącznie ze spłatą rat kredytu, bieżącą eksploatacją i odpisami na fundusz remontowy, jednak nie mogą przekraczać 4% kosztu odtworzenia 1 m² mieszkania określonego przez wojewodę dla danego województwa.

Towarzystwo, ustalając taryfikator czynszów, powinno uwzględnić czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową mieszkania, w szczególności takie, jak:

- położenie budynku w mieście,
- typ mieszkania,
- położenie mieszkania w budynku,
- stan techniczny budynku.

Równocześnie ustawodawca wprowadził określone rozwiązania normatywne w zakresie wymogów technicznych, standardów i sposobu zasiedlania mieszkań.

Projekty muszą spełniać określone w rozporządzeniu wymogi dotyczące:

- oszczędnego zużycia energii cieplnej na ogrzewanie,
- ochrony środowiska (materiały, technologie ekologiczne),
- minimalnych powierzchni mieszkań,
- wyposażenia technicznego mieszkań i budynków.

Kategorie mieszkań, minimalne wielkości ich powierzchni użytkowej oraz zasiedlenia początkowego przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Standardy powierzchni i zasiedlenia mieszkań

Table 1. Standards of the surface and peoplings of flats

Kategoria mieszkania The category of household	Liczba pokoi The number of rooms	Powierzchnia minimalna [m ²] The minimum surface	Zasiedlenie początkowe [osoby] Peopling first [persons]
1P	1	32	1 lub (or) 2
2Pm	2	44	3
2Pd	2	50	4
3Pm	3	63	5
3Pd	3	69	6
4P	4	79	6

W pierwszych latach wdrażania ustawy towarzystwa budownictwa społecznego powstawały częściej w małych miastach aniżeli w dużych aglomeracjach. Obecnie nastąpiło korzystne zjawisko aktywizacji dużych miast w rozwoju sektora społecznych mieszkań czynszowych. Około 65% tych mieszkań wybudowano w dużych miastach, w tym 35,7% w największych liczących ponad 300 tys. mieszkańców.

Realizacja budownictwa mieszkaniowego przez towarzystwa budownictwa społeczno były przedmiotem obserwacji i analiz prowadzonych cyklicznie przez były Instytut Gospodarki Mieszkaniowej. Wyniki tych badań wskazują na występujące problemy społeczne, techniczne i ekonomiczne, a także rejestrują pozytywne zjawiska. Do problemów należą przede wszystkim:

- trudna sytuacja finansowa samorządów,
- brak uzbrojonych terenów,
- poziom dochodów lokalnej społeczności,
- niedostatek środków na kredytowanie mieszkań TBS w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym.

Pomimo tego, że system mieszkań czynszowych z założenia ma być finansowo dostępny dla rodzin niezamożnych, to problemem dla użytkowników są wysokie obciążenia opłatami za mieszkanie. Oznacza to, że dochody gospodarstw domowych muszą być wyższe od przeciętnej.

Równocześnie badania IGM wskazują, że koszty budowy mieszkań nie przekraczają wymaganych ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Jednakże koszty te są zróżnicowane i zależą przede wszystkim od:

- wielkości miasta (najwyższe są w miastach największych),
- jego rangi i popytu na mieszkania w danym mieście.

Na podkreślenie zasługuje to, że budownictwo mieszkaniowe TBS cechuje stosunkowo krótki, w porównaniu z innymi inwestycjami, cykl budowy (12 miesięcy).

Budynki wznoszone przez towarzystwa budownictwa społecznego są energooszczędne, wszystkie mają zainstalowane urządzenia do opomiarowania zimnej i ciepłej wody, zastosowane systemy termoregulacji oraz opomiarowanie zużycia ciepła. Wpływa to na znaczne zmniejszenie zużycia wody i ciepła, a zatem na niższe opłaty eksploatacyjne.

PRZYKŁADY NOWO POWSTAJĄCEJ ZABUDOWY TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Wielkość osiedli

Zabudowa badanych osiedli powstała w latach 1994–2003. Najwcześniejszy jest zespół mieszkaniowy w Śremie, a Śremskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zaczęło swoją działalność jeszcze w momencie, kiedy nie było odpowiednich uregulowań prawnych. Pozostałe (w Poznaniu, Szczecinie, Białymstoku, Katowicach, Płocku, Pile) powstawały po wejściu w życie ustawy z 1995 roku o niektórych formach popie-

rania budownictwa mieszkaniowego i reprezentują zróżnicowane zarówno pod względem lokalizacji, wielkości, jak i rozwiązań przestrzenno-architektonicznych i urbanistycznych, formy zabudowy mieszkaniowej.

Większość badanych zespołów mieszkaniowych wybudowana została w latach 1996–1998 i 2001–2003, co jest związane zarówno z powstawaniem nowych towarzystw budownictwa społecznego, jak i wchodzeniem w etap realizacji po okresie przygotowywania dokumentacji przez administrację TBS. Powstająca zabudowa sytuowana była najczęściej na obrzeżach miast (Śrem – ul. Kopernika; Białystok – Bacieczki, Poznań – ul. Folwarczna), na terenach tańszych, wolnych od wcześniejszej zabudowy. Dopiero na późniejsze realizacje wybierano tereny w centrum miasta (Poznań, Szczecin, Piła).

Do TBS, które wybudowały dotychczas najwięcej mieszkań, należą Białystok (1003) i Poznań (1462). Zespoły mieszkaniowe usytuowane są często na peryferiach miasta. Powstająca zabudowa sytuowana była na obrzeżach miast, znajdowała się jednocześnie w sąsiedztwie osiedli z lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, budowanych w technologii wielkiej płyty.

Tylko część z badanych zespołów jest wyposażona w usługi, w większości mieszkańcy korzystają z usług znajdujących się poza osiedlem. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, jak: las, park, tereny nadwodne, znajdują się w promieniu 200–2000 m od granic osiedla.

Powierzchnia terenu badanych osiedli liczy od 0,4 ha (Szczecin) do 4,7 ha (Płock), średnio – 2,58 ha. Przekłada się to na liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach, odpowiednio od 64 do 539 (tab. 2)

Tabela 2. Wykorzystanie terenu

Table 2. The land use of the ground

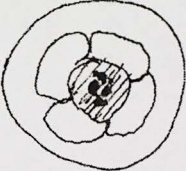

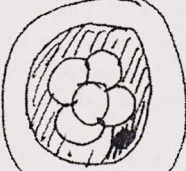
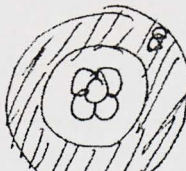
Powierzchnia [ha] The surface area		Liczba mieszkań The number of flats	Wskaźnik [M/ha] The indicator
Poznań (ul. Murawa)	2,3	500	217
Poznań (ul. Folwarczna)	3,9	539	138
Poznań (ul. Robocza)	1,26	423	335
Szczecin (ul. Lucznicza)	3,26	307	94
Szczecin (ul. Parkowa)	0,4	130	325
Grajewo	0,9	64	71

Lokalizacje, usytuowanie w mieście

Przeprowadzone badania nad lokalizacjami osiedli TBS wykazały zależność od dostępności danego terenu pod względem finansowym i prawnym. Zrealizowane zespoły można podzielić na cztery grupy lokalizacji: centrum, śródmieście, obrzeża, peryferia (rys. 1). Lokalizowane w „centrum” zespoły zajmują często niewielką działkę, ale wyposażone są w usługi z możliwością dojścia pieszego, charakteryzują się dogodną możliwością korzystania z komunikacji miejskiej. Lokalizacja „śródmieście” oznacza dobre połączenie z centrum miasta i dostęp do usług, handlu, szkoły itp. Zespoły mieszkaniowe usytuowane na obrzeżach i peryferiach miasta rzadko są wyposażone w usługi, częściej mieszkańcy korzystają z usług znajdujących się w innej części miasta. Wyjątkiem jest Płock, gdzie na obszarze TBS znajdują się przychodnia lekarska i szkoła.

Rys. 1. Usytuowanie w mieście – lokalizacja

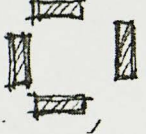

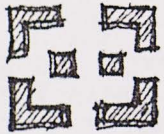
Fig. 1. The location in town – the location

Lokalizacja The location	Cechy lokalizacji Characteristic features of the location	Liczba osiedli / nazwa osiedla / miasto The number housing development, The name housing development, cities
<p>CENTRUM</p>  <p>THE CENTRE</p>	<p>Dobre dojeżdżalność pieszo do wszystkich usług i komunikacji</p> <p>Good pedestrian accesses to all services and communications</p>	<p>2</p> <p>PTBS – Poznań, ul. Robocza STBS – Szczecin, ul. Parkowa</p>
<p>ŚRÓDMIEŚCIE</p> <p>Dobra komunikacja z centrum</p>  <p>THE DOWNTOWN</p> <p>The good communication with the centre</p>	<p>Dobre dojeżdżalność do lokalnego centrum, dobra komunikacja z centrum miasta</p> <p>The good access to the local centre, the good communication with the civic centre</p>	<p>3</p> <p>ŚTBS – Śrem, ul. Kopernika STBS – Szczecin, ul. Łucznicza TBS – Piła</p>
<p>OBRZEŻA</p> <p>Uzupełnienia, sąsiedztwo osiedli z „wielkiej płyty”</p>  <p>EDGES</p> <p>Supplementings, the nearness housing development, from „the great plate”</p>	<p>Osiedla wielorodzinne w sąsiedztwie osiedla z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych z lokalnym ośrodkiem handlu i usług</p> <p>Many-family housing estates in the nearness housings development from years 70–80-these with local the emporium and services</p>	<p>6</p> <p>PTBS – Poznań, ul. Słowiańska KTBS – Katowice I KTBS – Katowice 2, Bulwary Rawy I KTBS – Katowice 3, Bulwary Rawy II TBS – Grajewo, os. Południe TBS – Płock</p>
<p>PERYFERIA</p>  <p>THE PERIPHERY</p>	<p>Peryferia – styk z terenami otwartymi lub zielonymi, rekreacyjnymi</p> <p>The periphery – the point of junction with open areas or green, recreational</p>	<p>3</p> <p>ŚTBS – Śrem, ul. Wojska Polskiego PTBS – Poznań, ul. Folwarczna TBS – Białystok, os. Bacieczki</p>

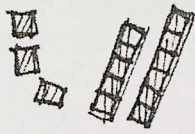
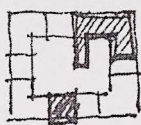
Rozwiązania urbanistyczne

Struktura przestrzenna zespołów mieszkaniowych jest często uwarunkowana położeniem działki w mieście, najbliższym sąsiedztwem, inwencją projektanta i wymaganiami inwestora (rys. 2).

Rys. 2. Rozwiązania urbanistyczne
Fig. 2. Solution of urban designs

Struktura przestrzenna The spatial structure	Cechy struktury Features of the structure	Liczba osiedli, miejsce The number housing development, the place
<p>OSIEDLOWA kontynuacja z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych</p>  <p>HOUSING DEVELOPMENT the continuation from years 70-80-these</p>	<p>Wolno stojące bloki w układach geometrycznych</p> <p>Free stand blocks in geometrical parley</p>	<p>2 ŚTBS – Śrem, ul. Kopernika KTBS – Katowice 1</p>
<p>OSIEDLOWA WZBOGACONA DETALEM</p>  <p>BURGHAL ENRICHED WITH THE DETAIL</p>	<p>Urozmaicony układ przestrzenny (osie widokowe, wnętrza itp.)</p> <p>The varied spatial (scenic wasps, interiors etc.)</p>	<p>7 ŚTBS – Śrem, ul. Wojska Polskiego PTBS – Poznań, ul. Folwarczna PTBS – Poznań, ul. Robocza KTBS – Katowice, Bulwary Rawy I STBS – Szczecin, ul. Łucznicza STBS – Szczecin, ul. Parkowa TBS – Płock</p>
<p>OSIEDLOWA „BLOKOWA” wielownętrzowa</p>  <p>BURGHAL „BLOCK” many interiors</p>	<p>Zwarty układ zabudowy, jednorodność wyrazu przestrzennego</p> <p>The compact arrangement of the building, the homogeneity of the spatial expression</p>	<p>4 PTBS – Poznań, ul. Słowiańska KTBS – Katowice, Bulwary Rawy II KTBS – Białystok, Bacieczki TBS – Grajewo, os. Południe</p>

cd. rys.
cont. Fig. 2

<p>MALE DOMY WIELORODZINNE</p>  <p>SMALL HOUSES FOR MANY FAMILY</p>	<p>Zabudowa w skali ludzkiej, 2–4 kondygnacje</p> <p>The building in the scale human, 2–4 storeys</p>	<p>2</p> <p>KTBS – Katowice, Bulwary Rawy I STBS – Szczecin, ul. Parkowa</p>
<p>PLOMBOWA uzupełniająca</p>  <p>SEAL supplementary</p>	<p>Pojedyncze budynki lub zespoły uzupełniające zdegradowane kwartały tkanki miejskiej</p> <p>Single buildings or teams supplementary of degraded terms of the municipal tissue</p>	<p>3</p> <p>KTBS – Katowice I STBS – Szczecin, ul. Parkowa PTBS – Poznań, ul. Robocza</p>

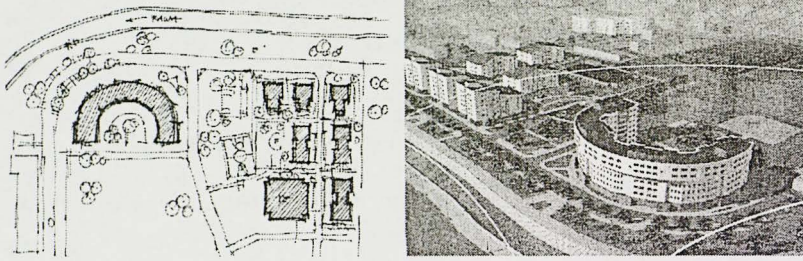
W badanej grupie wyróżniono struktury będące kontynuacją form osiedli z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych jako wolno stojące bloki w prostych układach szeregowych lub układanych w czworobok (Śrem, Katowice), struktury wzbogacone detalem o urozmaiconym układzie przestrzennym zawierającym osie widokowe i sekwencje wnętrz urbanistycznych (najwięcej przykładów w Poznaniu, Katowicach, Płocku). Kolejną grupę stanowią osiedla o strukturze „bloku”, o zwartym układzie zabudowy tworzącym jedną wyrazu przestrzennego (Poznań, Katowice, Szczecin). W mniejszości zanotowano przykłady oparte na zasadzie struktur zabudowy mieszkaniowej o mniejszym gabarycie (Katowice II, Szczecin – ul. Łucznicza) i zabudowy plombowej uzupełniającej starszą tkankę miejską (Poznań – ul. Robocza, Szczecin – ul. Parkowa, Piła). Rozwiązanie urbanistyczno-architektoniczne zabudowy plombowej w Szczecinie (projekt: DOMINO Grupa Architektoniczna; inwestor: Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.) uzyskało „wyróżnienie nagrody SARP” za najlepszy obiekt architektoniczny wzniesiony ze środków publicznych.

Formy architektoniczne

Na wyraz architektoniczny i urbanistyczny badanych zespołów mieszkaniowych wpływ miał okres budowy. Pierwsze realizacje są w dużej mierze bardzo podobne do budynków osiedli spółdzielczych wznoszonych w latach osiemdziesiątych XX wieku. Zauważa się jednak pewną zmianę w kształtowaniu detali zespołów wejściowych i balkonów. Ogólny kształt, bryła to nadal typowy prostopadłościan. Późniejsze realizacje cechują się już bardziej zdecydowaną formą, kolorystyką. Cechy te wyróżniają budynki TBS z otaczającej zabudowy w Poznaniu, Szczecinie, Białymstoku. Zabudowa

pierwszych osiedli TBS formowana jest w prostej formie kilku bloków, ostatnie mają już bardziej urozmaicony układ urbanistyczny i kształt architektoniczny.

Na szczególną uwagę zasługuje osiedle Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Katowicach Zawodzie (arch. arch. Jan Pallado, Aleksander Skupin). Obrazuje ona rozwiązanie zespołu domów mieszkalnych, wielorodzinnych, klatkowych, 4-kondygnacyjnych w połączeniu z indywidualną formą 7-kondygnacyjnego, półokrągłego „Kolosium” (rys. 3).



Rys. 3. KTBS Katowice, Bulwary Rawy I i II – Zawodzie
Fig. 3. KTBS Katowice, Bulwary Rawy I i II – Zawodzie

W badanych osiedlach forma architektoniczna wykazywała dużą różnorodność. Wśród budynków można wyróżnić cztery podstawowe grupy:

- bryła bloku,
- blok z dodanymi elementami dachów ostatniej kondygnacji (np. pseudomansardowymi),
- blok z wyróżniającymi się zespołami wejściowymi,
- budynek z tzw. dobudówkami (wieżyczki, uzupełnienia parterów),
- budynki o indywidualnej formie.

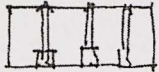
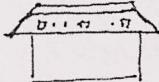
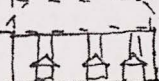
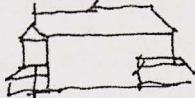
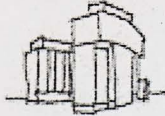
W obserwowanych osiedlach TBS, często elewacja budynku komponowana jest jako odrębne zagadnienie projektowe, co wyraża się rozbudową wejść, balkonów, dachu (rys. 4). Wyróżniający detal elewacji to:

- zadaszone wejście,
- oś okien klatki schodowej,
- balkony,
- szczyty, lukarny, kominy,
- kolorystyka.

Najczęściej akcentowanym detalem i często najbardziej rozbudowanym są wejścia do budynków. Widoczne są różnice w podejściu projektantów do koncepcji wejścia. W części realizacji wejścia traktowane są jako integralne fragmenty całej kompozycji elewacji (Szczecin – Parkowa, Poznań – Murawa, Poznań – Folwarczna, Katowice 2). Różnicują je tylko szczegóły detalu (proporcje, podziały drzwi wejściowych, szczegóły detalu, gzymsy, daszki, kolumny). W innych realizacjach wejścia do poszczególnych klatek schodowych są powielane jako identyczna forma, która różni się tylko kolejną numeracją (Śrem, Szczecin – Łucznicza, Białystok – Bacieczki). W kilku realizacjach tzw. zespół wejściowy potraktowany został jako wyodrębniająca się, zindywidualizowana forma na tle całości elewacji budynku wieloklatkowego (Płock, Śrem).

Rys. 4. Formy architektoniczne

Fig. 4. Architectural forms

Bryła Solid figure	Liczba obiektów The number of objects	Miejsce The place
<p>BLOK</p> <p>Kontynuacja form z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych</p>  <p>THE BLOCK (the cuboid) the continuation of forms from years 70-80-these</p>	5	<p>ŚTBS – Śrem, ul. Kopernika KTBS – Katowice I KTBS – Białystok, Bacieczki TBS – Piła TBS – Płock</p>
<p>BLOK Z „NASADZONYM” DACHEM</p>  <p>THE BLOCK (THE CUBOID) WITH FIXED ROOF</p>	3	<p>ŚTBS – Śrem, ul. Kopernika PTBS – Poznań, ul. Robocza TBS – Piła</p>
<p>BRYŁA Z ROZBUDOWANYMI ZESPOŁAMI WEJŚCIOWYMI</p>  <p>THE BLOCK (the cuboid) WITH COMPLEX ENTRANCE-TEAMS</p>	8	<p>ŚTBS – Śrem, ul. Kopernika ŚTBS – Śrem, ul. Wojska Polskiego PTBS – Poznań, ul. Folwarczna PTBS – Poznań, ul. Słowiańska KTBS – Katowice, Bulwary Rawy II KTBS – Białystok, Bacieczki TBS – Płock TBS – Piła</p>
<p>BRYŁA Z „DOBUDÓWKAMI”</p>  <p>THE BLOCK (the cuboid) WITH “OUTBUILDINGS”</p>	1	KTBS – Białystok, Bacieczki
<p>BRYŁA INDYWIDUALNA SKOMPONOWANA</p>  <p>THE INDIVIDUAL SOLID FIGURE composed</p>	6	<p>PTBS – Poznań, ul. Słowiańska PTBS – Poznań, ul. Robocza KTBS – Katowice, Bulwary Rawy I KTBS – Katowice, Bulwary Rawy II STBS – Szczecin, ul. Łucznicza STBS – Szczecin, ul. Parkowa</p>

Szczególnie wyrazista kolorystyka zespołów zabudowy osiedli TBS (Poznań, Białystok, Piła) jest w niektórych realizacjach traktowana jako główna forma wyrazu. Rozmaitość koloru: od zespołów utrzymanych w harmonizującej tonacji (Poznań – Mura-wa, Białystok – Bacieczki) do kolorystyki różnicującej sąsiadujące ze sobą budynki lub grupy budynków (Poznań – Folwarczna, Śrem – Kopernika), często staje się nowym znakiem rozpoznawczym w przestrzeni miasta.

PODSUMOWANIE

Badane zespoły mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego przedstawiają obraz i tendencje rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych zróżnicowane w zależności od wielkości miasta i jego położenia w regionie, wielkości terenu oraz inwencji projektantów i wymagań inwestorów.

Różnice między badanymi osiedlami wyrażają się również poprzez ich lokalizację, zagospodarowanie przestrzeni i formy architektoniczne.

Różnorodność form architektonicznych może mieć również związek ze specyfiką regionalnych tradycji kształtowania przestrzeni zamieszkiwania. Wyraża się to zwłaszcza wielkością mieszkań i sposobem zagospodarowania przestrzeni przed wejściem do budynków (Katowice, Białystok)

Wyniki badań skłaniają do wnikliwszego analizowania budownictwa mieszkaniowego wznoszonego ze środków publicznych, nie tylko w kategoriach ekonomicznych, ale też jako wartości jakości przestrzeni zamieszkiwania. Przestrzeń mieszkania w powiązaniu z otaczającą dom wspólną przestrzenią publiczną stanowi o jakości środowiska zamieszkiwania.

Badania opinii i preferencji mieszkańców okazały się przedwczesne. Nowe osiedla i mieszkania w początkowym okresie nie przysporzyły negatywnych ocen i problemów w zarządzaniu.

Dla wszystkich badanych realizacji TBS wspólny jest jednak standard mieszkań określony wymaganiami ustawy z 1995 roku.

W wyniku badań stwierdzono, że nastąpiło urozmaicenie form architektury mieszkaniowej realizowanej przez TBS, którą wzbogaca kolorystyka i jakość stosowanych materiałów budowlanych. Zaniechano tworzenia dużych monotonnych osiedli mieszkaniowych. Powstająca zabudowa mieszkaniowa formowana jest w nieduże zespoły bądź stanowi uzupełnienie istniejącej i charakteryzuje się wyraźnie indywidualnymi cechami architektonicznymi i urbanistycznymi.

PIŚMIENICTWO

- Barek R., 2003. Cechy architektoniczno-urbanistyczne zespołów mieszkaniowych Towarzystw Budownictwa Społecznego na przykładzie Poznania i Śremu. W: Materiały XIV Konferencji Spalskiej, PZITB, Spała.
- Strategia mieszkaniowa gminy miejskiej, cel, zakres, metoda, 1997 (red.) H. Zaniewska. IGM.

- Urbańska W., Uchman B., 2003. Możliwości samorządów lokalnych w stymulowaniu rozwoju budownictwa na swoim terenie, ze szczególnym uwzględnieniem zwiększenia dostępności mieszkań dla rodzin o średnich dochodach. W: Materiały XIV Konferencji Spalskiej, PZITB, Spała.
- Zaniewska H., Zieleniewski S., 1992. Koncepcja społecznego budownictwa czynszowego. Sprawy Mieszkaniowe 3.
- Zespół zabudowy mieszkalno-usługowej w Szczecinie, 2004. Architektura i Biznes, 1.

ARCHITECTURE AND URBAN FEATURES OF HOUSING AREA MADE BY PUBLIC RESOURCES IN POLAND

Abstrakt. In the article one represented the idea of the social housing in Poland, one pictured solutions of town-planning and architectural of housing erected by companionships of the social building in eight cities. One executed analyses and the identification of connected features with the location, the kinds of buildings with architectural forms and with the detail.

Key words: the architectural form, urban designs rented housing

H. Zaniewska, R. Berek, Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Katedra Architektury Usługowej i Mieszkaniowej, ul. Nieszawska 13c, 61-021 Poznań