

155150

Opis koncepcji programowo-przestrzennej
zagospodarowania Alei Papieża Jana Pawła II i zabudowy kwartałów
przyległych w rejonie Placu Lotników i Placu Żołnierza Polskiego w
Szczecinie

projekt konkursowy

1. Stan istniejący

Centrum Szczecina charakteryzuje się szerokimi ulicami, wzdłuż których stoją kilkukondygnacyjne, eklektyczne kamienice. Większa część Śródmieścia zbudowana została w układzie gwiaździstym z placami w formie rond oraz alejami obsadzonymi drzewami. Widać to w planie trzech zachowanych placów Sprzymierzonych, Odrodzenia, Grunwaldzkim.

Teren opracowania, obejmujący Aleje Papieża Jana Pawła II, Plac Żołnierza Polskiego ze skrzyżowaniem z Al. Niepodległości i Al. Wyzwolenia, to jedno z najważniejszych skrzyżowań w Szczecinie, ważne miejsce dla komunikacji samochodowej, tramwajowej, ruchu pieszego. To także centrum handlowo-usługowe ściągające tutaj tłumy ludzi (np. Galeria Kaskada)

Pierzeje kwartałów objętych opracowaniem są bardzo zróżnicowane stylistycznie i gabarytowo. Budynek pełnią różnorodne funkcje.

2. Projekt

Celem projektu jest stworzenie nowoczesnego centrum miasta kreującego różnorodne funkcje, przestrzeni miejskiej z atrakcyjnym programem użytkowym "Salonu Miasta", miejsca spotkań, pracy i wypoczynku „miejskiego”, przestrzeni wspólnych doświadczeń. Projektowana architektura ma być na tyle uniwersalna, by połączyć starą zabytkową architekturę z planowanym przyszłym rozwojem tego fragmentu miasta

W celu realizacji zamierzeń proponujemy szereg działań w skali urbanistycznej i architektonicznej:

- zachowanie spacerowego charakteru Al. Papieża Jana Pawła II od Placu Lotników do Placu Żołnierza Polskiego.
- połączenie Alei Papieża Jana Pawła II z Placem Żołnierza Polskiego i dalej ze Starówką poprzez przejście podziemne pod skrzyżowaniem z Aleją Niepodległości;
- uzupełnienie kwartałów w zabudowie obrzeżnej ulic objętych opracowaniem;
- zlokalizowanie programu handlowo usługowego z atrakcjami kulturalnymi w postaci kina, teatru wzdłuż ulic i wewnętrznych pasaży.
- pozostawienie istniejących budynków wysokich mieszkalnych z rewitalizacją ich infrastruktury technicznej i elewacji zewnętrznych wraz z włączeniem ich usługowych parterów w system pasaży handlowo- usługowych
- wyznaczenie w zabudowie kwartałów miejsc, które mogą być zabudowane gabarytami zabudowy przekraczających wielkości historyczne, miejsca te winny być opracowane ze szczególną troską o jakość formy i materiałów i powinny podlegać opracowaniom konkursowym
- likwidacja/przeniesienie w inne miejsce pomnika Wdzięczności dla Armii Radzieckiej
- wyznaczenie miejsc formalnie ważnych na Alei Papieża Jana Pawła II dla lokalizacji pomników lub dominant przestrzennych
od strony Placu Lotników na „wejściu” miejsce na pomnik,
od strony Placu Żołnierza w miejscu zadaszenia nad obniżonym zakończeniem Alei (zaproponowana w konkursie forma została zaprojektowana na potrzeby tego opracowania konkursowego, co nie wyklucza zaprojektowania dominanty w innym kształcie i formie jako dominanty zakończenia osi Alei Jana Pawła II)
- rewitalizacja zabudowy kwartałowej kwartałów A i B
- na Al. Papieża Jana Pawła I, uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i dosadzenie nowych wzdłuż budynków, zaprojektowanie małej architektury podkreślającej rangę miejsca;
- pozostawienie istniejącego układu komunikacyjnego z korektami w zakresie zatok postojowych przy

ulicach

- pozostawienie przejazdu jednokierunkowego po obu stronach Alei z możliwością parkowania równoległego oraz dojazdów samochodów specjalnych, karettek sanitarnych i wozów bojowych straży pożarnej i dostawczych;
- projektuje się podziemne parkingi pod projektowaną nową kubaturą w części kwartałów A i B z określeniem miejsc wjazdu i wyjazdu
- postuluje się ograniczenie nasilenia ruchu samochodowego w obrębie Alei Papieża Jana Pawła II poprzez wymianę jezdni asfaltowych na kostkę granitową o zróżnicowanej wielkości i barwie;
- obsadzenie roślinnością niską, żywopłotami oraz zielenią wysoką drzewami ulic wokół kwartałów (wymaga to odrębnej analizy możliwości technicznych, uzbrojenia podziemnego itp. - jest to zapis intencjonalny a nie formalny)

3. Zabudowa projektowana

Projektowana zabudowa „neutralizuje” istniejącą wysoką zabudowę mieszkaniową wprowadzając kubaturę pośrednią między istniejącą zabudowę mieszkaniową a istniejącymi zabytkowymi kamienicami. Celem było uatrakcyjnienie opracowywanych kwartałów dzięki połączeniu projektowanej zabudowy z istniejącą wewnętrznymi pasażami handlowo-usługowymi

Części kwartałów będące w planie urbanistycznym miejscami formalnie ważnymi, podkreślone są odpowiednimi formami architektonicznymi np. obłością, dominantą, nadwieszeniem itp.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania projektowana zabudowa w części parteru i I – szego piętra przewiduje funkcje handlowo-usługową, biurową. Powyżej I piętra projektuje się mieszkania o wyższym standardzie wykończenia, najwyższa kondygnacja to mieszkania 2-kondygnacyjne. Cofnięta kondygnacja ostatniego piętra pozwala na prawidłowe doświetlenie mieszkań, dodatkowo mieszkania posiadają zielone tarasy lub balkony otwarte na wewnętrzne podwórka. Zabudowa uzupełniająca kwartały respektuje zjawisko przesłaniania, chroniąc istniejącą zabudowę przed ewentualnym zacienianiem jednak na etapie projektowania wymaga szczegółowej analizy.

Miejsca postojowe mieszkańców w garażach podziemnych pod budynkami.

Istniejące wysokie budynki mieszkalne należy zmodernizować wizualnie przez dobudowę do elewacji szklanej „drugiej skóry” w postaci balkonów zamykanych przeszkleniami w celu ochrony akustycznej i podwyższenia standardu mieszkań.

3.1. Ustalenia ogólne dla kwartału A

W kwartale A projektuje się zabudowę zorganizowaną wokół 2-kondygnacyjnego pasażu handlowo-usługowego łączącego Pl. Lotników z ulicą przy Galerii Kaskada. Takie ukształtowanie pasażu aktywizuje partery istniejących budynków. Projektowane budynki stoją na wspólnej płycie żelbetowej przekrywającej 2-kondygnacyjny parking podziemny obsługujący kwartał (dostępny z projektowanych wjazdów od strony Al. Papieża Jana Pawła II)

Budynki w tym kwartale mają zapewniony dojazd gospodarczy od strony ul. Obrońców Stalingradu. Dachy budynków projektuje się płaskie, zielone. Projektowany kwartał „A” został podzielony na następujące pola inwestycyjne:

Pole A1

Projektowany w polu A1 budynek od strony Placu Lotników stanowi wejście do wewnętrznego pasażu handlowego i od strony Al. Jana Pawła II tworzy pierzeję ulicy. Proponowana jest 6-kondygnacyjna zabudowa z 2-kondygnacyjnym podcieniem: parter i kondygnacja I została zajęta przez usługi i handel, powyżej znajdują się mieszkania o podwyższonym standardzie wykończenia, przedostatnia kondygnacja to 2-poziomowe apartamenty z tarasami na dachu, możliwość wprowadzenia balkonów od wewnątrz kwartałów.

Pole A2

W polu A2 projektuje się budynek narożnikowy VIII kondygnacyjny z cofniętą kondygnacją dachową (w kondygnacji przyziemia i pierwszego piętra zlokalizowano usługi, powyżej powierzchnie biurowe). Budynek ten zamyka perspektywę z Pl. Żołnierza Polskiego i z tego względu zaproponowano charakterystyczną jego formę – kolistą z akcentem wysokościowym, budynek nadwieszony od II kondygnacji nad chodnikiem. Istnieje możliwość zastosowania na jego elewacji mobilnych ekranów multimedialnych. Proponuje się wykończenie przeszklonych elewacji w wysokim standardzie. Kubaturę pola A1 i A2 na całej długości łączy 2-kondygnacyjny podcień. Zabudowa obrzeżna pola A2: postulowany procent zabudowy – 100%. Między polami inwestycyjnymi A1 i A2: istniejący wysoki budynek mieszkalny zmodernizować dobudowując mu „drugą skórę” w postaci przeszklonych balkonów chroniąc istniejące lokale mieszkalne przed zwiększającym się hałasem.

Pole A3

Poprzez przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę proponuje się zmienić funkcję istniejącej zabudowy na poziomie parteru z mieszkalnej na usługową. Należy zapewnić drożność istniejących przejść pieszych z projektowanym pasażem handlowym.

Pole A4

Istniejący XI- kondygnacyjny budynek mieszkalny. Poprzez włączenie go w projektowany pasaż, dwie najniższe kondygnacje budynku podlegają modernizacji i zostają zaktywizowane przez przylegający pasaż. Proponuje się podniesienie standardu istniejących mieszkań poprzez dobudowanie tzw. „drugiej skóry” w formie przeszklonych balkonów, chroniąc istniejące lokale mieszkalne przed zwiększającym się hałasem.

3.2. Ustalenia ogólne dla kwartału B

Zakłada się pozostawienie istniejącej zabudowy w obrębie kwartału B, budowę 2-kondygnacyjnego parkingu podziemnego pod nową zabudowę z wjazdem i wyjazdem od strony ul. Małopolskiej. Proponuje się wytyczenie nowego pasażu jako skrótu między ul. Małopolską a Placem Żołnierza Polskiego
Ostatnia kondygnacja – mieszkalna w projektowanym kwartale posiada zielony taras.

Pole B1

W polu B1 projektuje się zabudowę na styku ul. Małopolskiej, pl. Lotników i Al. Papieża Jana Pawła II. Narożnik od strony Pl. Lotników został podkreślony 8-kondygnacyjnym, charakterystycznie podciętym budynkiem. Zaprojektowano reprezentacyjne wejście z narożnika. Od strony Al. Jana Pawła II zlokalizowano usługi (podkreślone szklanym zadaszeniem na poziomie parteru i I-szej kondygnacji), nad nimi mieszkania (w tym: mieszkania 2-poziomowe, na dachach zielone tarasy). Ostatnia kondygnacja została wycofana. Zaprojektowany wewnętrzny 2-kondygnacyjny pasaż łączy w całość kondygnacje usługowe.

Pole nr B2

W polu B2 projektuje się wewnętrzne podwórze zabudowane budynkami usługowymi 2-kondygnacyjnymi. Na narożniku od strony skrzyżowania charakterystyczny budynek narożnikowy wyoblony, mieszczący na parterze i I kondygnacji usługi, wyżej 4 kondygnacje biur. Proponuje się modernizację istniejącego wysokiego budynku mieszkalnego przez dodanie przeszklonych balkonów.

Pole nr B3

Poprzez przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę proponuje się zmienić funkcję istniejącej zabudowy na poziomie parteru z mieszkalnej na usługową. Należy zapewnić drożność istniejących przejść pieszych z projektowanym zagospodarowaniem kwartału.

Pole nr B4

Istniejący XI- kondygnacyjny budynek mieszkalny. Poprzez włączenie go w projektowany pasaż – skrót z Al. Wyzwolenia na Al. Papieża Jana Pawła II, dwie najniższe kondygnacje budynku podlegają modernizacji i zostają zaktywizowane przez przylegający pasaż. Proponuje się podniesienie standardu istniejących mieszkań poprzez dobudowanie tzw. „drugiej skóry” w formie przeszklonych balkonów, chroniąc istniejące lokale mieszkalne przed zwiększającym się hałasem.

4. Układ komunikacyjny

Projekt zachowuje wytyczne komunikacyjne sformułowane w warunkach konkursu. Al. Papieża Jana Pawła II na odcinku opracowania tworzą dwa jednokierunkowe pasy ruchu z reprezentacyjną aleją pieszą pośrodku. Wzdłuż ulic wyodrębniono strefę parkowania czasowego, wydzieloną pasem zieleni od ciągu pieszego. W części południowej, zaprojektowano wjazd i wyjazd z podziemnego parkingu. Wzdłuż pierzei poprowadzony szeroki chodnik pod projektowanymi arkadami. Zapewniono dojazd i dostawa do wszystkich istniejących i projektowanych budynków. Pod projektowanymi budynkami przewidziano garaże podziemne. W przyszłości proponuje się przedłużenie ruchu pieszego i ścieżki rowerowej pod istniejącym skrzyżowaniem przez wybudowanie przejścia podziemnego na zakończeniu alei (pole C2).

5. Zieleń

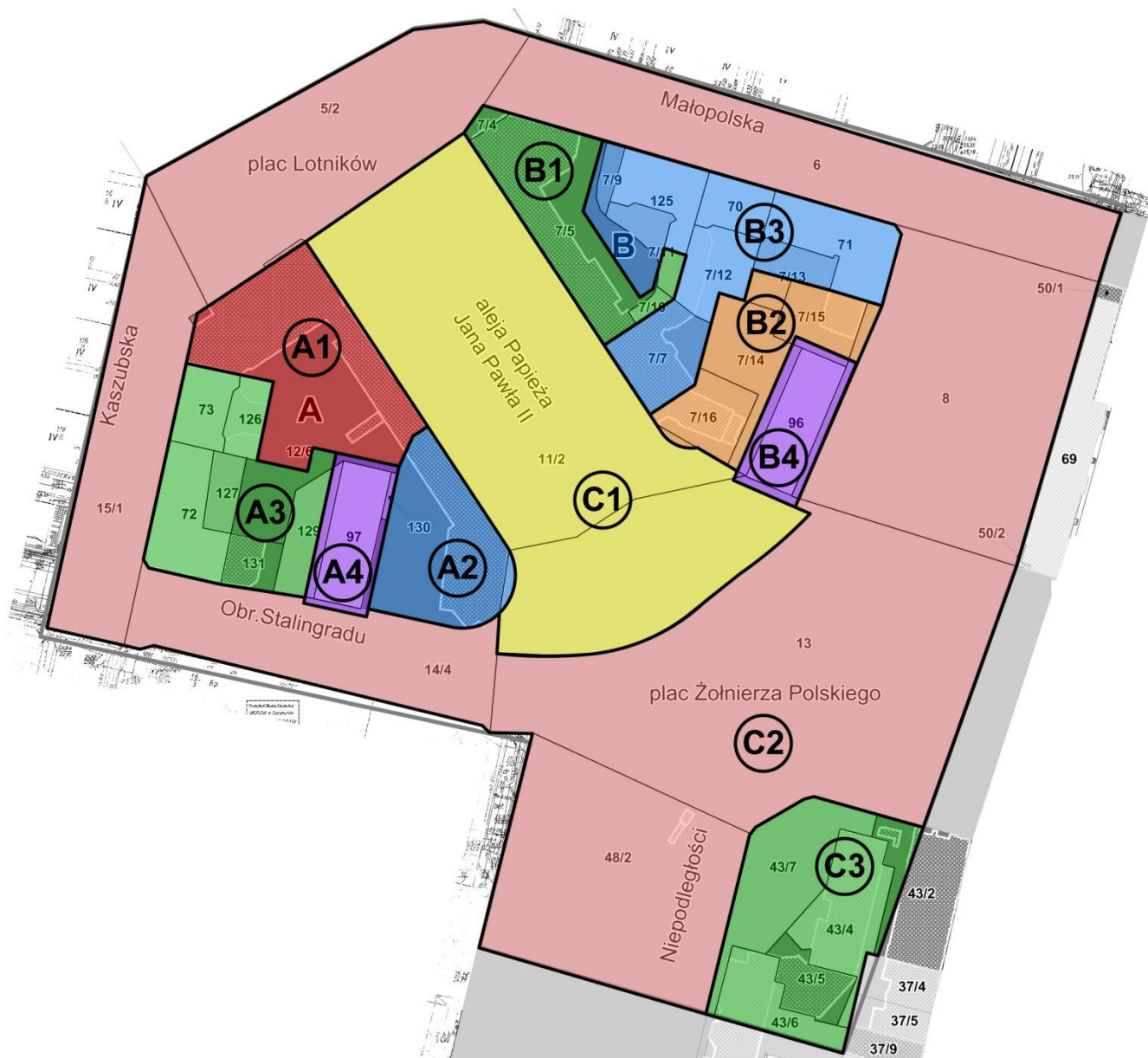
Projekt zachowuje w maksymalnym stopniu istniejącą zielenią. Należy uzupełnić istniejące szpalery drzew tworzących aleje. Dodatkowo projektuje się po obu stronach ulicy drugi szpaler drzew – między chodnikiem biegnącym wzdłuż pierzei, a miejscami parkingowymi. Linia drzew podkreśla osiowe założenie, które sprzęga kolejne wnętrza – Plac Lotników i Plac Żołnierza Polskiego. Al. Papieża Jana Pawła II jest jedną z najważniejszych ulic Szczecina. Przestrzeń środkowa alei tworzy salon miasta, miejsce wypoczynku, spotkań. Przestrzeń uatrakcyjniają strzyżone żywopłoty, trawniki i ozdobne klomby. Zieleń ma charakter uporządkowany, formowany, elegancki. Jest spokojnym dopełnieniem architektury. Dodatkowo projektuje się zielenią na dachach projektowanych budynków (układ dachu odwróconego).

6. Mała architektura

Mała architektura powinna być wykonana ze szlachetnych, stonowanych materiałów. Ma podkreślić znaczenie miejsca oraz uatrakcyjnić przebywanie. Jako materiał na posadzki przewidziano kamień naturalny –

granit w formie dużych płyt chodnikowych lub małej brukowej kostki. Wkomponowane w zielenią małe zbiorniki wodne są kontynuacją sąsiadującej Alei Fontan, a klomby z kwiatami Alei Kwiatów. Projektowana mała architektura – ławki, lampy, kosze, murki tworzą spójną całość. Lampy uliczne są proste i nowoczesne, podkreślają osiowy charakter kompozycji. Ważne kompozycyjnie elementy podświetlono, tak aby tworzyły nastrój wieczorem i podkreślały charakter miejsca. Posadzkę uzbrojono w media pozwalające na szybką i łatwą instalację urządzeń nagłaśniających, oświetlenia i ekspozycji. Internet jest dostępny w przestrzeni. Kompozycja przestrzeni pozwala w łatwy sposób zorganizować wystawę, jarmark świąteczny itp.

Schemat lokalizacji obszarów inwestycyjnych



Zestawienie obszarów inwestycyjnych

I.p.	Obszar Inwestycyjny	Numer działki	Pow. zabudowy (w m ²)	Pow. całkowita (w m ²)	Kubatura (w m ³)
1	A1	12/6 (fragment działki)	1736,70	12628,55	38766,546
2	A2	12/6 (fragment działki)	1104,26	8522,06	28887,91
		13 (nadwiesznie nad fragmentem działki)			
3	A3	72	929,70	5578,20	18408,06
		73			
		126			
		127			
		129 (fragment działki)			

		131			
		12/6 (fragment działki)			
4	A4	97	613,87	7577,37	21587,796
		129 (fragment działki)			
		130			
		12/6 (fragment działki)			
		14/4 (fragment działki)			
5	B1	7/4	1182,11	10296,66	31842,51
		7/5 (fragment działki)			
		7/10			
		7/11			
6	B2	8 (fragment działki)	1128,75	3468,43	12823,218
		7/13 (fragment działki)			
		7/14 (fragment działki)			
		7/15 (fragment działki)			
		7/16			
		11/2 (nadwieszenie nad fragmentem działki)			
7	B3	70	1527,19	9163,14	32987,30
		71			
		125			
		7/7			
		7/9			
		7/12			
		7/13 (fragment działki)			
8	B4	8 (fragment działki)	650,51	7996,85	22769,74
		13 (fragment działki)			
		96			
		7/14 (fragment działki)			
		7/15 (fragment działki)			
		11/2 (fragment działki)			
9	C1	13 (fragment działki)	1610,27	1610,27	4830,81
		11/2 (fragment działki)			
10	C2	6 (fragment działki)	3868,25	3868,25	11604,75
		8 (fragment działki)			
		13 (fragment działki)			
		5/2 (fragment działki)			
		14/4			
		15/1			
		48/2			
11	C3	43/2 (fragment działki)	1011,3	10931,3	30607,5
		43/4			
		43/5			
		43/6 (fragment działki)			
		43/7 (fragment działki)			