

Mieczysław KRÓL

## PRÓBA KONCEPCJI PRZEBUDOWY STARYCH BLOKÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

**Streszczenie.** Zachowanie walorów istniejącej starej zabudowy śródmiejskiej rozważanych się miast, przy równocześnie występującej konieczności wprowadzania w jej zasięg nowych programów funkcjonalnych, skłaniają do przeprowadzania modernizacji kompleksowej, charakteryzującej się maksymalną intensyfikacją terenów centralnych. Najmniejszą jednostką operacyjną procesów modernizacyjnych winien być międzyuliczny blok urbanistyczny.

Wzrastające potrzeby inwestycyjne istniejących miast wymagają przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę, a konieczność przebudowy ich centrów, które muszą przejąć nowe funkcje, najczęściej powoduje całkowitą likwidację starej zabudowy, co często nie ma dostatecznego uzasadnienia ekonomicznego, czy społecznego.

Uniformizacja nowej zabudowy miast powoduje szkodliwą tendencję ratowania w maksymalnym stopniu istniejącej starej zabudowy. To co jeszcze kilka lat temu nie było uznane za zabytek, dzisiaj nim już jest. Zachwiane zostały bowiem proporcje między "nowym" a "starym". Istniejąca stara zabudowa stwarza indywidualną atmosferę - klimat miasta. Jak trudno jest jednorazowo stworzyć specyficzny klimat nowego miasta, można się przekonać, oglądając centra miast budowanych od nowa. Aby ratować tę atmosferę, charakterystyczną i odmienną dla każdego miasta, należy w miarę możliwości ograniczać totalne burzenie i zachować niepowtarzalne wartości nawet XX-wiecznych miast. Jest to szczególnie istotne na Śląsku, gdzie tych wartości jest niewiele, a ograniczają się one głównie do uformowania elewacji budynków mieszkalnych zwartej zabudowy śródmiejskich kwartałów. Istniejąca stara zabudowa charakteryzuje się dużą indywidualnością formy. Potrzeba przeciwstawienia się uniformizacji przejawia się w poszukiwaniach wielkokubaturowych budynków mieszkalnych o zróżnicowanej elewacji. Indywidualizacja formy przy kształtowaniu elewacji opiera się często na powtarzaniu starych form. Pojawia się w ten sposób eklektyzm, nie mający żadnego racjonalnego uzasadnienia.

Przebudowa starych centralnych dzielnic miasta podyktowana jest między innymi koniecznością przejęcia nowych funkcji a także koniecznością zwiększenia ich programu. Wiele elementów nowego programu lokalizowanego w centrach mogłaby przejąć i przejmować stara istniejąca zabudowa. Występuje to jed-

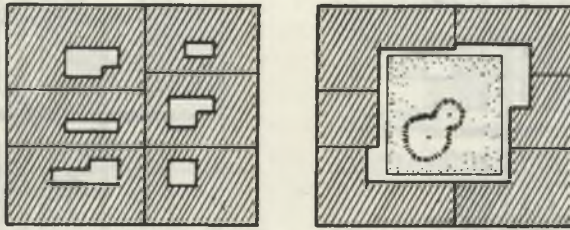
nak w sposób niezorganizowany i trudny do opanowania tak pod względem funkcjonalnym jak i przestrzennym. Przy założeniu s a n a c j i, a nie wyburzania, można by było pewne elementy programu śródmiejskiego lokować w modernizowanej starej zabudowie o walorach zabytkowych, będącej w przeważającej większości zabudową mieszkaniową, ograniczając przebudowę do niezbędnego minimum. Prace ograniczałyby się do likwidacji oficyn, porządkowania dziedzińca międzyulicznego bloku i korekt wewnątrz budynków. W miejsce dużych mieszkań, których walory lokalizacyjne w centrach miast stale się pogarszają, należałoby wprowadzić m i e s z k a n i a m a ł e dla bezdzietnych, których lokalizacja w centrum ma uzasadnienie. Dwie dolne kondygnacje mogłyby być przeznaczone na m a ł e u s ł u g i: rzemieślnicze, handlowe i gastronomiczne. W wyższych kondygnacjach mogłyby znaleźć miejsce: biura-kluby, lokale stowarzyszeń, małe biura i przedstawicielstwa instytucji centralnych, pracownie artystyczne itp. Winny się tu znaleźć te elementy programu centrum, które charakteryzują się potrzebami w y d z i e l e n i a f u n k c j o n a l n e g o i uzyskania i n d y w i d u a l n e g o c h a r a k t e r u, przy małym zapotrzebowaniu powierzchni użytkowych, a które winny być ulokowane w centrum miasta.

P r o g r a m y n o w e j z a b u d o w y w modernizowanych centrach miast, w terenach odzyskiwanych po wyburzeniach, winny operować d u ż y m i, s c a l o n y m i p o w i e r z c h n i a m i i k u b a t u r a m i, zaś wyżej wspomniane d r o b n e e l e m e n t y p r o g r a m u winny się znaleźć w zachowanej s t a r e j z m o d e r n i z o w a n e j z a b u d o w i e, Nie wyklucza to jednak poszukiwań zmierzających do i n t e n s y f i k a c j i istniejących bloków międzyulicznych i lokowania tam innych elementów programu centrum.

Podstawowym, powszechnie stosowanym środkiem r e h a b i l i t a c j i bloków międzyulicznych, przydatnym głównie dla zabudowy charakteryzującej się dużymi walorami wewnętrznych dziedzińców (krużganki, galerijki itp.), jest wyburzenie zbędnych oficyn i prowizorek, porządkowanie dziedzińców i ich z a z i e l e n i a n i e. Stwarza się w ten sposób scaloną przestrzeń przydomowej rekreacji o wspólnym użytkowaniu, przeznaczoną dla mieszkańców zabytkowych bloków urbanistycznych. Wielkość wewnętrznych dziedzińców, sposób ich podziału i zagospodarowania winny być uzależnione od prawidłowego nasłonecznienia i możliwości zorganizowania prawidłowej obsługi komunikacyjnej budynków (rys. 1). (Dobre przykłady takich rozwiązań można oglądać w Budapeszcie - zespół starej zabudowy w sąsiedztwie kościoła św. Stefana).

Ogólnościatową tendencją, powszechnie realizowaną, jest częściowe w y ł ą c z e n i e zespołów starej zabudowy śródmiejskiej z r u c h u k o ł o w e g o, głównie na ulicach tradycyjnych c i ą g ó w h a n d l o w y c h, pozostawiając nadal kłopotliwy problem zaopatrzenia w tych ulicach. Przy zespołach (blokach międzyulicznych) charaktery-

zujących się posiadaniem ciekawych rozwiązań elewacji i mieszczących w parterach usługi w zakresie handlu, rzemiosła, czy gastronomii (wymagające zaopatrzenia), korzystnym by było

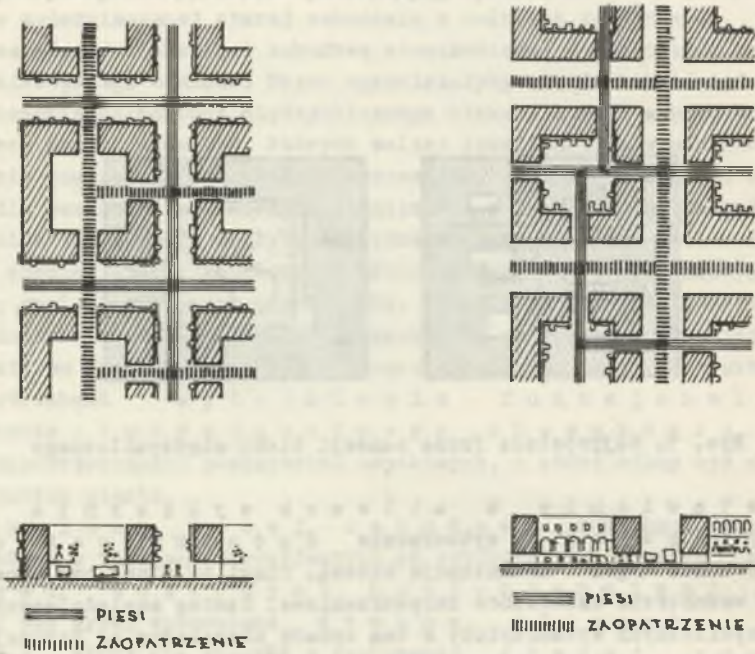


Rys. 1. Najprostsza forma sanacji bloku międzyulicznego

pozostawienie w ulicach wyłącznie ciągów pieszych i wytworzenie dodatkowych ciągów obsługi komunikacją kołową. Ciągi te winny być prowadzone przez wewnętrzne dziedzińce zaopatrzeniowe. Szereg sąsiadujących bloków międzyulicznych wytworzyłoby w ten sposób niezależny od istniejących ulic, przeznaczonych dla pieszych, system komunikacyjnych ciągów zaopatrzenia. Wymagałoby to szczegółowego przeanalizowania możliwości wykorzystania dla tego celu szerokich, istniejących bram wjazdowych oraz wprowadzenia na dziedzińcach dookolnych wiat-tarasów zielonych, dających izolację akustyczno-widokową dla mieszkańców wyższych kondygnacji (rys. 2).

W przypadku małej atrakcyjności elewacji ciągów ulicznych a dużej wewnętrznych dziedzińców, można by tę zasadę odwrócić, pozostawiając komunikację kołową w istniejących ulicach, a przeprowadzając ciągi piesze przez zielone dziedzińce, udostępniając z nich usługi (rys. 3). Przykładem może tu być próba zagospodarowania istniejącej zabudowy podmacza w Będzinie, czy pełna przydatność do tego celu miast małych, grupujących wewnątrz bloków międzyulicznych zabudowę gospodarczą, podlegającą likwidacji w związku z eliminowaniem gospodarstw rolnych ze śródmieść tych miast.

Obserwowana od lat naturalna tendencja lokowania się drobnego handlu i garażowni w starych blokach zabudowy śródmiejskiej, dająca w efekcie nieuporządkowaną zabudowę parterową wewnątrz blokowych, dochodzącą w szeregu wypadkach do pełnej zabudowy parteru, pozwala na wysunięcie wniosku, że naturalna tendencja winna znaleźć prawidłowe rozwiązanie urbanistyczne.



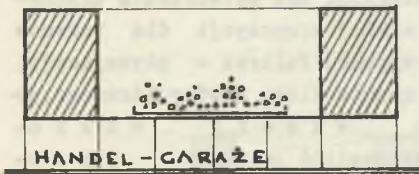
Rys. 2. Zasada prowadzenia nowych ciągów zaopatrzenia z przeznaczeniem atrakcyjnych ciągów ulicznych dla pieszych

Rys. 3. Zasada prowadzenia ciągów pieszych przez wnętrza bloków z pozostawieniem ciągów zaopatrzenia w istniejących ulicach

styczno-architektoniczne. Operowanie bowiem jedynie zakazami i nakazami typu administracyjnego nie przynosi dostatecznie pozytywnych skutków. Wydaje się, że korzystnym by było jednoznaczne potraktowanie wewnętrznych dziedzińców, zabudowując je w 100% i przeznaczając wnętrza na kryste pasaż handlowe, względnie z biorowe parkingo-garaże.

Zieleń wewnątrzblokowa winna się wtedy znaleźć na płycie (nad partem) i pełnić funkcje rekreacyjne dla otaczających ją mieszkań, względnie biur mieszczących się na wyższych kondygnacjach. Będzie to szczególnie korzystne przy zbyt głębokich dziedzińcach-studniach (rys. 4). Korzystniejszym byłoby wprowadzenie handlu na poziomie parteru, wykorzystując ulice międzyblokowe wyłącznie przez pieszych, zaś poziom piwnic przeznaczyć na parkingo-garaże (rys. 5). Rozbudowując tę zasadę można by sprowadzić pod ziemię cały ruch kołowy wraz z dostawczym w rejonie całego starego centrum, uzyskując w poziomie parteru pełną integrację usług z przeznacze-

niem w s z y s t k i c h u l i c w y ł a c z n i e d l a p i e s z y c h .



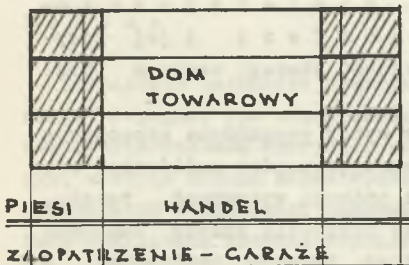
Rys. 4. Przeznaczenie całego przyziemia na usługi handlowe i garaże



Rys. 5. Przeznaczenie całego przyziemia na usługi handlowe, zaś podziemia na garaże i zaopatrzenie

Najnowsze tendencje realizacji wielkich domów towarowych, bazujących wyłącznie na oświetleniu sztucznym i klimatyzacji, skłaniają do wysunięcia propozycji lokowania ich wewnątrz bloków międzyulicznych istniejącej zabudowy śródmiejskiej. Zakładając poziom zaopatrzenia w części podziemnej lub przyziemia, można by wielkokondygnacyjnie z a b u d o w a ć c a ł ą p r z e s t r z e ń w e w n ę t r z n e g o p o d w ó r z a (rys. 6).

Przeważająca część starego budownictwa mieszkalnego w starych centrach miejskich operuje wysokością przekraczającą 3,5 m w świetle stropów, co pokrywa się z wymogami handlu. Istniejąca obudowa bloku winna przyjąć wszystkie funkcje pomocnicze domu towarowego oraz ekskluzywne aneksy sklepów-salonów, dostępne głównie z wielopiętrowego, wewnętrznego, zintegrowanego zespołu handlowego (domu towarowego). Nie wyklucza to wykorzystania wyższych kondygnacji dla funkcji obcych, jak np. małych mieszkań nie wymagających przestrztałowego przewietrzania.

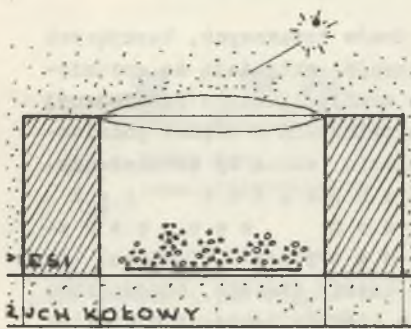


Rys. 6. "Wypełnienie" wnętrza bloku międzyulicznego domem towarowym z pozostawieniem pieszych i handlu w poziomie przyziemia, zaś zaopatrzenia i garaży w podziemiu

Na podobnej zasadzie mogłyby również być ulokowane w przestrzeni wewnętrznej bloku międzyulicznego wielopoziomowe parkingi i garaże.

Zakładając wyburzenie oficyn wewnątrz międzyulicznych bloków mieszkalnych, ich obrzeżna zabudowa mogłaby okazać się przydatna do poszukiwań umożliwiających zmniejszenie uciążliwości wywołanych zanieczyszczeniem powietrza w centrach śródmiejskich. Opierając się na projekcie Fullera, proponującym przekrycie części Nowego Jorku kopułą geodezyjną dla wytworzenia własnego klimatu (czy też analogicznej do radzieckiej propozycji dla terenów podbiegunowych piramidy mieszkalnej, w przypadku Fullera - pływającej), można by było przeprowadzić próbę rozwiązania bloku międzyulicznego, posiadającego w swym wewnętrznym dziedzińcu własny mikroklimat. Mając obudowę należałoby wprowadzić jedynie przez rury przepuszczające promienie słoneczne. Dałoby to możliwość uzyskania dużego klimatycznego wnętrza wspólnego użytkowania (rys. 7),

Bardziej korzystnym, aczkolwiek mniej realnym, byłoby pozostawienie całej komunikacji w poziomie przyziemia, wykorzystując wewnętrzne dziedzińce na kryte parkingi, zaś zorganizowanie całego ruchu pieszego na poziomie I piętra, łącząc poszczególne przekrycia wewnątrz bloków obudowanymi mostowymi ciągami w jednolity system, umożliwiający uzyskanie odcięcia się od zanieczyszczonej atmosfery i jej wpływów całego rejonu starego centrum (rys. 8).

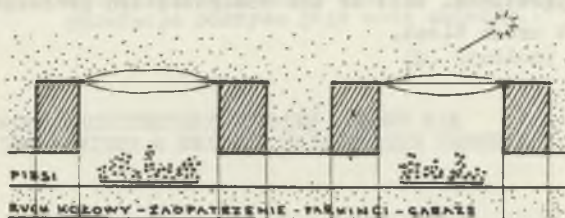


Rys. 7. Wnętrze ogólnego użytkowania o własnym mikroklimacie (odcięcie się od uciążliwości zanieczyszczenia powietrza)

Wszystkie wyżej wspomniane propozycje są jedynie zasugerowaniem możliwości rozwiązań i nie próbują wyczerpać tematu. Istotnym przy przyjęciu zasady zachowania i modernizacji starej (zabytkowej) zabudowy terenów centralnych w miastach będzie konieczność brania pod uwagę przy projektowaniu i realizacji całego bloku międzyulicznego, względnie zespołu bloków, a nie pojedynczego budynku.

Zarówno praca projektowa jak i realizacyjna będzie tu bardzo utrudniona i wymaga poprzedniego wykonania inwentaryzacji urbanistyczno-architektoniczno-konstrukcyjnej jak i oceny wartości i przydatności dla nowej funkcji. Działanie w tym zakresie nie jest może zbyt atrakcyjne tak pod względem projektowym jak i wykonawczym, wydaje się jednak konieczne do podjęcia od zaraz. Problem ochrony

i maksymalnego wykorzystania starych zespołów śródmiejskiej zabudowy jest problemem wymagającym pilnego rozwiązania, wobec konieczności powszechnej przebudowy terenów centralnych istniejących miast i konieczności ich przystosowania do przejęcia nowych funkcji.



Rys. 8. Zasada "własnego klimatu" w zespole bloków międzyulicznych - z wprowadzeniem ciągów pieszych na poziomie piętrowym

#### КОНЦЕПЦИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ СТАРОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

##### Резюме

Сохранение ценностей существующей древней застройки центров развивающихся городов, при одновременной необходимости введения в её пределы новых функциональных программ, побуждает к проведению комплексной модернизации, которая должна характеризоваться максимальной плотностью застройки центральной территории. Наименьшей оперативной единицей процессов должен быть межуличный квартал городской застройки.

A PROPOSED CONCEPT OF REBUILDING OLD BLOCKS OF BUILDING IN CENTRAL AREAS OF TOWNS

Summary

The preservation of the positive characteristics of the existing old buildings in central areas of towns which are being developed, as well as the simultaneously occurring necessity of introducing into such areas new functional programmes, lead to complex modernisation, characterised by maximal intensification of central town areas.

The smallest operational unit of the modernisation processes should be an inter-street urban block.

