Zbudujemy Ci dom...

Najnowsze uczłowieczone budynki mieszkalne mają skosne poddasza ładne loggie wejścia do klatek w kształcie małych domków krytych dachówką

Podstawową słabością wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jest ciągłe jej urbanistyka czyli wzajemne usytuowanie domów tutaj z podworkiem skierowanym na ruchliwą arterię komunikacyjną

Osiedla, bloki, klatki

Powszechne wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe lat siedemdziesiątych to bloki i wieżowce w duzych osiedlach, budowanych przez duże spółdzielnie. Przytłacza skala zabudowy osiedli projektowanych z lotu ptaka. Ludzie z trudem odnajdują swoje mieszkanie. Wielkie numery na ścianach wskazują drogę do własnego, ale identycznego jak wiele tysięcy pozostałych. Plan mieszkania został podporządkowany montażowi z wielkiej płyty, a nie rytmowi życia rodziny, indywidualnosci mieszkańcow. Architekci bezskutecznie protestowali przeciw tej nieludzkiej architekturze, gdy tymczasem teraz...

Przeglądając aktualnie oferty mieszkaniowe Trójmiasta ze zdziwieniem zauważyłem że najwięcej mieszkań ciągle buduje się w spółdzielczych blokach wielorodzinnych Jest tak pomimo ponaddwudziestoletniej krytyki takiego budowania wykazywania ekonomicznej nieefektywności marnotrawstwa materiałów budowlanych i terenów mieszkaniowych Z jedną poprawką domy są upiększane ogłami dachówką, drewnianymi balustradami i są generalnie niższe Mają mieć tzw ludzką skalę Już nie mają dziesięciu pięter ale trzy cztery co przy wysokim parterze daje pięć kondygnacji Wyżej bez windy nie można budować, chociaż często piąta kondygnacja jest mieszkaniem dwupoziomowym z sypialniami piętro wyżej pod skośnym dachem Klatki schodowe stały się szersze wygodniejsze a wejście przypomina mały domek - kiosk przykryty dachówką Już nie śmierdzi przed drzwiami nie ma zsypu a śmietniki stojące na podwórku są również przykryte daszkiem z dachówką z blachy, by uzyskać wrażenie kameralnej zabudowy Powierzchowny zabieg uczłowieczenia osiedli mieszkaniowych jest trochę sztuczny, gdyż problem leży w urbanistyce, czyli m in w układzie zabudowy jej wysokości i ciągle wielkopłytowym planie mieszkań wokół wspólnej klatki schodowej Dlaczego?

Urbanistycy osiedli nie została zmieniona. Ciągle trudno trafić pod wskazany adres ciągle trudno wytłumaczyć jak dojechać gdyż tzw drogi dojazdowe do domów wiją się wokół podwórek a zabudowa nie tworzy normalnych ulic Sklepy wbudowane w partery takich domów nie budują ciągu handlowego Drogi dojazdowe podwórka chodniki domy stoją jakby niezależnie od siebie i z perspektywy człowieka odczuwany jest bałagan przestrzenny Jedynie szpalery latarń uliczych po obu stronach podkreślają ważność drogi, ale przez to nie tworzą jeszcze ulicy

Projektowanie czytelnych, kameralnych układów zabudowy zapewniających bezpieczeństwo zamieszkania, zabaw dzieci, a także możliwość parkowania samochodu, sprawnego dojazdu to główny problem budowy osiedli i dzielnic Jest już pewien postęp gdyż anonimowe przestrzenie międzyblokowe zmienia się w podwórka otoczone budynkami Jednak brakuje ulic i placów miejsc które poprzez sposób zabudowy tworzą centrum osiedla rynek czy deptak miejsce spotkań mieszkańców mające coś niepowtarzalnego indywidualnego Tymczasem architekci chcąc wykazać się talentem projektują domy z indywidualnymi wykuszami dachami wejściami oraz innymi elementami niezależnie od lokalizacji budynku na przedmieściu czy w centrum pod lasem czy na uboczu lub przy głównej ulicy Tak powstaje jeszcze większy bałagan przestrzenny Już nie wiadomo czy architektura jest drogowskazem podkreślającym ranga miejsca, orientacje zabudowy czy współtworzy urbanistykę Łatwo można się pomylić i zabłądzić wśród domów różnorodnych bogatych kolorystycznie mających dachy trójkątne okienka w dachu etc do mów mających tak różnorodne elementy na elewacji że w swojej masie domy te wydają się wszędzie ta kie same

Dążenie do budowy domów z tym samym układem daszków różnorodnych balkonów jest kuszeniem potencjalnych kupujących chociaż powiększa koszty a wewnątrz tych przystrojonych budynków konstrukcja z prefabrykatów ogranicza swobodę aranżacji indywidualnych mieszkań Wieczorem patrząc na budynek widać jak w tym samym miejscu w wielu mieszkaniach mruga telewizor a podobne zabudowane przedpokoje powodują że sąsiedzi u sąsiada czują się jak u siebie Ale czy to dobrze?

Określenie że mieszkanie ma blokowy układ funkcjonalny ozna cza że wchodzi się do niego ze wspólnej klatki schodowej że w głębi naprzeciw wejścia jest łazienka do pokoi wchodzi się z korytarza lub hallu Warianty mogą wynikać z umieszczenia kuchni przy drzwiach wejściowych lub w głębi i czy mieszkanie ma dwa czy jeden pion instalacyjny z kominem wentylacyjnym Szerokość pokoi wynika z wielkości prefabrykatów a błędy funkcjonalne związane są z oddaleniem kuchni od wspólnego pokoju rodzinnego tzw pokoju dziennego lub oddalenia łazienki od sypialni i wzajemnego przemieszania tych pomieszczeń względem siebie Zauważyć można jak trudno architektom wyzwolić się z tych schematycznych planów mieszkań ale również jak trudno inwestorom zaakceptować nowości propozycje innych rozwiązań

Blokowy schemat planu mieszkania głęboko zakorzenił się w wyobraźni Wielkość i proporcje przestrzeni mieszkań wynikają z technologii budowlanej Człowiek został jakby wtłoczony w wymiary klatki z wielkiej płyty Typowe mieszkanie dla sprefabrykowanego mieszkańca? Bez trudu można przewidzieć rozplanowanie kuchni dziennego pokoju urządzenie przedpokoju a przecież możliwych planów pięknych mieszkań jest tak wiele Zwłaszcza gdy zauważymy że sypialnie dzieci to ich pokoje dzienne a kuchnia może być centralnym miejscem życia rodziny Wyrwanie się z tej pułapki jest możliwe przy jednoczesnym projektowaniu nowego układu zabudowy i mieszkań czyli z rozwiązania problemów urbanistyki łącznie z architekturą

Fenomen trwania i prosperity dużych spółdzielni mieszkaniowych można łatwo wytłumaczyć mają tereny pod zabudowę przyrzeczone w przeszłości i oferują małe mieszkania Oczekiwanym zjawiskiem jest fakt działania starej struktury spółdzielniannej w nowej sytuacji rynkowej gdy cena metra kwadratowego jest w nich często większa niż w firmach oferujących kameralną zabudowę jednorodzinną Widać jak ważne są atrakcyjne lokalizacje blisko centrum miasta i mieszkania tańsze w zakupie bo mniejsze a tez bez kredytów za gotówkę Globalny rachunek ekonomiczny nie ulega jednak zmianie są to mieszkania droższe w eksploatacji droższe dla mieszkańców służb komunalnych droższe w utrzymaniu dla miasta Ale to już problem planowania przestrzennego i prowadzenia odpowiedniej polityki to już problem słuszny i wymaga szerszego spojrzenia

Planowanie nowych dzielnic jest również obciążone błędami z przeszłości i wymaga decyzji odważnych na zweryfikowanych założeniach Dotyczy to prawie każdego z miast Wtedy będziemy mogli stwierdzić w jakiej relacji są aktualne ceny mieszkań do ceny gruntu jego uzbrojenia czy można uzyskać istotne obniżenie cen mieszkań Jaka zabudowa kojarzyć się będzie z ludzką skalą za ludzkie pieniądze

PAWEŁ WŁAD KOWALSKI

Współpraca redakcyjna
W.M. Pracownia Projektowania Miasta - Gdańsk
arch Paweł Wład Kowalski, arch Anita Wilczynska

Jest to stała rubryka poświęcona problemom zagospodarowania miasta architektury i budownictwa Zapraszamy do współpracy wszystkich zainteresowanych planowaniem, urządzaniem i meblowaniem' naszego wspólnego domu - miasta Poruszamy tu wszelkie problemy związane z ich zabudową, planami rozwoju, słowem to wszystko co powinno interesować ich mieszkańców, ktorzy współuczestniczą w ich urządzaniu i zagospodarowaniu Rubryka DOM - MIASTO z "Głosem" jest forum wymiany poglądów i kształtowania opinii na temat architektury i urbanistyki najbliższego otoczenia by je przekształcać i budować coraz piękniej i bardziej funkcjonalnie Mieszkanie odnawiamy i zmieniamy w nim meble co jakiś czas, na wygodniejsze, nowocześniejsze Z miastem, z najbliższym otoczeniem domu, miejscem pracy, zakupów wypoczynku trzeba podobnie Jest to przestrzeń, w której żyjemy wspólnie, niech więc gazeta stanie się rodzinnym stołem dyskusji lokalnej społeczności na ten temat Zainteresowanych prosimy o kontakt z Pracownią lub redakcją "Głosu Wybrzeża" tel 312145

Ranking wybranych ofert mieszkaniowych Trójmiasta

Opracowanie przez W.M. Pracownię Projektowania Miasta na podstawie informacji i danych, jakie otrzymali klienci poszukujący mieszkania dla siebie.

	nazwa firmy	lokalizacja nazwa osiedla	typ zabudowy	technologia	czas realizacji	cena za 1 m²	zasady kupna	wielkość mieszkań	architektura i plan funkcjonalny	forma prezentacji oferty	wrażenia z obsługi klienta
1	Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa - Oliwa	Kolonia Jordana III etap Gdańsk przy ul Marszałka Focha	3 wielorodzinne kilkupiętrowe budynki klatkowe 2 domy szeregowe	prefabrykacja w połączeniu z tradycyjną - murowaną	rozp budowy VI 96 przybliżone oddanie mieszkań na koniec 1997 r	wstępnie 1150 zł x inflacja	I wpłata 15 proc XII 1995 reszta w ratach co miesiąc 4 8 proc kwoty	od 33 m² do 117 m² (dwupoziomowe)	poprawne różnej wielkości mieszkania typu blokowego z balkonami	brak folderu informacyjnego dane przekazywane ustnie + uproszczone rysunki planów mieszkań	pełna zaangażowania entuzjazmu w kameralnej atmosferze pracowni projektowej
2	Gdańska Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego	Gdańsk Matarnia koń cowa faza budowy osiedla	trzy małe domy mieszkalne	tradycyjna	styczeń kwiecień i czerwiec 1996	mieszkania 1100 zł/m² garaż o po wierzchni 16 5 m² 14 000 zł	raty miesięczne wg indywidual nej umowy	79 3 m² oraz 99 4 m²	standard podstawowy + plw nica (dodatkowa możliwość wykupu garażu w części przy ziemia domu)	brak katalogu ale na życzenie klienta wydawane są odbitki ksero z projektu technicznego	informacja pełna obsługa kompetentna życzliwa klientowi
3	Inwesting Gdańsk	Osiedle Ewy w Gdyni ul Wielkopolska	różnej wielkości domy szeregowe z garażami - różnej wielkości mieszkania w 2 domach wielorodzinnych z garażami i parkingiem	tradycyjna murowana z drewnianą konstrukcją dachu	budowa rozpoczęta - przybliżony termin zakończenia robót - przełom 96/97	cena w ECU wg aktualnego kursu dom 865 zł działka 88 zł/m² mieszkanie 1145 zł garaż podziemny 7000 zł miejsce postojowe 2500 zł	I rata 20 proc 7 dni po podpisaniu umowy II rata 30 proc za uzbrojenie i stan surowy otwarty III rata 30 proc za zamknięcie budynku i inst wewnętrzne IV rata 20 proc na zakończenie budowy	domy 144 159-162 170 m² + powierzchnia mieszkania kawalerki 33 m² 2-3 5 pokojowe 44 56 70 105 m²	segmenty szeregowe typu mały domek z garażem z piwnicą lub bez w gęstej zabudowie długich ciągach segmentów wzdłuż uliczek miesdla nia w domu klatkowym plan funkcjonalny typowy dla mieszkań bloków z balkonem lub loggią	estetyczny katalog z pełnymi danymi o budowie uproszczone rysunki planów mieszkań plany segmentów nieczytelne kopie z projektu budowlanego	obsługa konkretna szybka i kompetentna w fazie nym wnętrzu choć biuro mieści się w koszmarnym baraku
4	Kombud Przedsiębiorstwo Budowlane	Osiedle Buchy Dwór	domy wolno stojące bliźniaków i segmentów szeregowych	konstrukcja drewniana (?) brak jednoznacznych danych	brak jednoznacznych danych	dom 860 zł (cena promocyjna bez informacji do kiedy) inne koszty niejasne	50 proc ceny działki przy umowie + 50 proc kosztu drogi + 10 proc ceny domu pozostałe w ratach spłacanych do końca 1996 r	różnorodne typy domków o powierzchni 52 76 98 128 m² (+ garaż?)	domki wolno stojące nie podpiwniczone z garażami w kameralnej skali wyglądzie wnętrze ściśle podzielone na pomieszczenia	informacja o osiedlu zawarta w folderze reklamowym	obsługa rzeczowa we wzbudzającym zaufanie otoczeniu
5	POLNORD S A	Gdańsk Ujeścisko (projektowane duże osiedle na ok 1500 mieszkań)	domy wielorodzinne do 4 kondygnacji	mieszana	obecnie trwają zapisy na mieszkania oddawane na przełomie 96/97	ustalona w I 1995 na mieszkanie 825 zł/m² będzie aktualizowane wg GUS garaż 15 000 zł	ok 10 rat (w przypadku pojedynczych mieszkań z odzysku wg umowy indywidualnej)	mieszkanie 40 70 m² garaż w przyziemiu 26 m²	przeciętne mieszkania bloko we z podstawowym wykończeniem (wykładziny armatura w łazienkach i kuchni)	pojedyncze odbitki ksero z projektu technicznego	obsługa kompetentna klient otrzymuje obszerną informację o funkcjonowaniu osiedla
6	Przedsiębiorstwo Budowlane DOBROMYŚL	Gdańsk Łostowice ul Nie polomicka (buduje na bazie zaprojektowanego osiedla Jednostka B)	domy wielorodzinne oraz domki szeregowe i wolno stojące	mieszana (ściany konstrukcyjne płyta + pusta ki gazobetonowe strop płyta kanałowa)	1 5 roku od momentu podpisania umowy (rozpoczęta budowa pierwszego budynku wielorodzinnego w szczerym polu)	750 zł/m² x inflacja	raty wg indywidualnych umów (obowiązuje całkowita spłata na 3 miesiące przed oddaniem mieszkania)	mieszkania 56-160 m² domki 130 300 m²	standard podstawowy (jak w budynkach wielorodzinnych)	brak materiałów informacyjnych katalogu	brak zainteresowania klientem pomimo niewielkiej liczby chętnych i mało atrakcyjnej lokalizacji
7	SEWACO Gdynia	Gdynia Dąbrowa ul Nagietkowa	budynek wielorodzinny z wbudowanymi usługami na parterze	mieszana	luty 1996	mieszkanie 398 USD/m²	raty 90 proc przy umowie 10 proc po otrzymaniu kluczy	89 8 m²	możliwość zmiany planu mieszkania (arantacje własne lub oferta firmy) standard wykończenia podłoga wylewka betonowa brak armatury sanitarnej zainstalowane wodomierz często mirzy gazjonki fińskie typu panel + regulatory Danfoss drzwi (Porta) i okna z PCV	materiały informacyjne o zabudowie i formie spłaty są do uzyskania od ręki chociaż nie ma katalogu handlowego	jakość obsługi wyróżnia się pozytywnie informacja wyczerpująca z detalami poparta rysunkami oraz zdjęciami z budowy
8.	SEWACO Gdynia	Gdynia Dąbrowa ul Lu krecjowa	mieszkanie w budynku wielorodzinnym na parterze	mieszana	marzec 1996	mieszkanie 398 USD/m² miejsce parkingowe w garażu podziemnym cena garażu 3500 USD	cztery raty umowa 30 proc stan zerowy 30 proc stan surowy 30 proc klucz 10 proc	62 25 m²	obok ładnych mieszkań z indywidualnymi loggiami wykuszami tarasami są mieszkania o typowym planie blokowym		
9	SPÓŁDZIELNIA Mieszkaniowa Orunia	Osiedle mieszkaniowe w Gdańsku w sąsiedztwie parku Oruńskiego	budynek wielorodzinny z wbudowanymi usługami na parterze	mieszana	budowa rozpoczęta - termin zasiedlenia październik/listopad 1996	1265 zł/m² mieszkania dwupoziom 1295 zł/m² mieszkania jednopoziom	raty 5 rat kwartalnych I II III po 25 proc IV 15 proc V 10 proc oraz opłata manipulacyjna w wysokości 100 zł przy zawarciu umowy	44 5 96 3 m² (dwupoziom o powierzchni 79 2 oraz 96 3 m²)	typowe mieszkania w blokach	spółdzielnia przedstawia klientowi ofertę w której zawarte są podstawowe informacje oraz plany mieszkań	oprócz pisemnej oferty pracownik spółdzielni z chęcią odpowiada na pytania i wyjaśnia wątpliwości klienta
10	Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe	Gdańsk Orunia Górna (jednostka mieszkaniowa D)	budynki wielorodzinne IV V kondygnacji docelowo 1200 mieszkań	mieszana ściany konstrukcyjne wewnętrzne prefabrykowane stropy typu FILIGRAN ściany osłonowe warstwowe murowane z pustaków ceramicznych	IV kwartał 1996 r oraz 1997 2000	mieszkanie wyjściowa 1000 zł/m² podziemne miejsce postojowe 7000 zł	raty 5 części spłat w kolejnych fazach budowy	38 96 m²	mieszkania w humanizowanych blokach (podstawowe standardowe podstawowy wykładzina PCV sanitariaty lastriko najprostsza armatura stalowa emaliowana stolarka okienna PCV zawory termoregulacyjne przy grzejnikach meliczne garaże w budynku)	klient otrzymuje pisemną ofertę mieszkaniową zawierającą wszystkie podstawowe informacje o budynkach i wyposażeniu mieszkań oraz warunkach spłaty ale brak przykładowych planów mieszkań	obsługa rzeczowa konkretna informacja jedynie na temat mieszkania którym jest zainteresowany klient
11	Spółdzielnia Mieszkaniowa Stoczniowiec	Gdynia Pogórze Górne ul Berlinga Pogórze Dolne ul Manganowa	bloki mieszkaniowe (4 piętra)	prefabrykacja + technologia murowana	w trakcie budowy zasadnie do końca 1995 r	950 zł ale może ulec zmianie	30 proc przy umowie + 5 rat (20 proc 15 porc 15 proc 10 proc 10 proc)	mieszkania 2 3 4 pok 35 57 74 m (w ofercie pojedyncze mieszkania)	mieszkania typowe dla budownictwa blokowego	brak materiałów ofertowych kserokopie z projektu technicznego	obsługa klienta przypomina styl minionej epoki
12.	Spółdzielnia Mieszkaniowa Szadółki	Gdańsk Szadółki	IV kondygnacyjne budynki wielorodzinne	mieszana	budowa rozpoczęta realizacja sierpień wrzesień 1996 kolejne zadania do 2000 r	mieszkanie ok 1000 zł/m² x wskaźnik inflacji garaż 600 zł/m²	raty miesięczne	ok 40 60 m²	mieszkania typu blokowego choć w domach podobnych do kamienicy (stojącej w szczerym polu) standard podstawowy wykładzina PCV sanitariaty lastriko najprostsza armatura stalowa emaliowana stolarka okienna PCV zawory termoregulacyjne przy grzejnikach meliczne garaże w budynku	brak materiałów informacyjnych odbitka ksero z projektu technicznego na wyraźne życzenie klienta	informacja ustna pełna o zamierzeniach spółdzielni funkcjonowaniu przyszłego osiedla etapach rozbudowy
13	Towarzystwo Ziemskie Gdańsk	Osowa Owczary Zachód	I etap 2 domy wielorodzinne II etap szeregówka III etap inne	mieszana	I etap koniec 1996	parter - 900 zł piętro 1000 zł (koszt kosztów z gruntem) osobno garaż za 8500 zł	I rata min 20 proc przy podpisaniu umowy reszta w ratach x wskaźnik inflacyjny GUS	mieszkania dwupokojowe ok 44 m² trzypokojowe ok 70 m²	domy łądnie się możliwość łączenia mieszkań wg aranżacji przez Towarzystwo	dane przekazywane ustnie brak katalogu ofertowego ale plany zabudowy widoki i plany mieszkań przygotowane do uzyskania od ręki	obsługa miła kompetentne choć ustnie przekazana na pełna informacja pod hasłem klient nasz pan
14	Zakonniczyn Spółdzielnia Mieszkaniowa	Osiedle położone na północ od ul Świętokrzyskiej w Gdańsku Łostowicach	budownictwo wielorodzinne w budynkach 3 do 5 kondygnacji	mieszana	osiedle w trakcie projektowania pierwsze efekty planowane IV kw 1996 r	wyjściowa cena mieszkania 850 zł x wskaźnik inflacji w budownictwie	I rata 10 proc ceny mieszkania + 2000 zł zaliczki na uzbrojenie terenu w 14 dni od zamówienia pozostała kwota w ratach co miesiąc od rozpoczęcia budowy do jej ukończenia	bogata oferta wielkości mieszkań jedno pokojowe do 5 pokojowych 37 97 m²	plany mieszkań zbliżone do układów mieszkań z budynków wielorodzinnych część mieszkań ma kuchnie bez okien	informacja i plany mieszkań zawarte są w ofercie spółdzielni	klient potraktowany uprzejmie ale bez większego zainteresowania