

Z racji tego, iż wcześniejsza prywatna prezentacja sprzed kilku tygodni wywołała małe, publiczne zamieszanie (niezamierzone w żaden sposób z mojej strony) i musiałem ją zdjąć z bloga na jakiś czas bo zarzucono mi robienie własnej autopromocji, myślę, że w końcu nadszedł chyba czas aby zaprezentować ją ponownie, bo to projekt który powstał pod okiem bM, a mianowicie chodzi tu o koncepcję zagospodarowania jednej z działek w centrum Sosnowca. Temat niestety tym razem spoza Będzina ale prezentuję go z innego powodu – chcę pokazać różnice (moim zdaniem pozytywne) pomiędzy władzami Sosnowca i Będzina – czyli jak wygląda sprzedaż wartościowej (ze względu na położenie) nieruchomości w centrum dużego miasta. Dla osób niekojarzących lokalizacji podpowiem, że działka znajduje się niedaleko górki Środula. Warunkiem startu w przetargu publicznym dla każdego chętnego było zaprezentowanie koncepcji przyszłego zagospodarowania tego terenu przez potencjalnego kupca. Jako, że zapisy miejskiego planu zagospodarowania dla tego obszaru są dość ogólnikowe, a wizja kupca była nie do końca sprecyzowana, zadanie stało się nie lada wyzwaniem dla Nas. Działkę w sumie można by przeznaczyć pod dosłownie “wszystko”, jednak władze miasta z góry odrzuciły możliwość zakupu działki pod działalność handlową typu “kolejny market” w centrum miasta. Ciekawa inicjatywa, szkoda, że często pomijana w Będzinie, w którym najbardziej wartościowe tereny zostały wyprzedane właśnie pod budowę marketów.



## **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA**

Działka położona jest w gminie Sosnowiec w obszarze Środula Park. Na danym obszarze obowiązuje miejski plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 736/XLIV/05 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 września 2005 roku). Analizowana działka występuje w obszarze oznaczonym w planie symbolem D. 11 U – jest to teren przeznaczony pod usługi. Zapisy planu są ogólnikowe i nie narzucają gabarytów obiektów wraz ze wskaźnikami intensywności zabudowy.

## **PŁASZCZYZNA PROGRAMOWA**

Opracowana koncepcja zagospodarowania terenu działki jest próbą kontynuacji szerokiej gamy usług publicznych występujących w sąsiedzkim terenie i uzupełnienia go pod kątem nowego programu gastronomiczno-rekreacyjno-sportowego.

## **PŁASZCZYZNA LOKALIZACYJNA**

W analizowanym obszarze nie występują podobne funkcje programowe. Oczywiście koszyk usług jest tylko autorską propozycją architektów (zwracam tutaj uwagę szczególnie na zarzuty kierowane do bM pod adresem Poziomu 450), opracowaną na podstawie coraz bardziej zmieniających się potrzeb statystycznego mieszkańca miasta i może podlegać szeroko podjętej publicznej dyskusji. Nic na siłę jak ja to mówię.

## **ZAŁOŻENIA AUTORSKIE**

Podstawowym założeniem autorskim stała się próba połączenia tego wyłączonego z życia publicznego obszaru z zielonym terenem parku występującym po stronie północno-zachodniej działki. Jako tzw. “szew” zastosowano tu zieloną promenadę, od której



wypuszczono funkcyjne macki w postaci placu zabaw, małego skateparku czy oczka wodnego. Działkę podzielono świadomie na dwie strefy: publiczną i prywatną.

W części publicznej zaproponowano takie funkcje jak (*propozycje autorskie bM, nie kupca*):

- kraina dziecka (w której mogłyby znaleźć się takie funkcje jak: bawialnia, przedszkole, warsztaty dla dzieci, imprezy okolicznościowe dla najmłodszych) z zewnętrznym placem zabaw
- 3 poziome centrum wspinaczkowe (różnorodne ściany wspinaczkowe i bulderowe, które zaspokoją potrzeby wspinaczy na każdym poziomie zaawansowania oraz w każdym wieku) wraz z zielonym tarasem i zielenią towarzyszącą – ten pomysł raczej nie ma szans powodzenia bo okazało się, że w pobliskim sąsiedztwie powstaje już ścianka wspinaczkowa, ale o tym dowiedziałem się już po fakcie, stąd trzeba by zastanowić się nad wpisaniem tam innej funkcji
- centrum usługowe (lokale pod wynajem)
- mini skatepark (lub inna atrakcja dla młodzieży)
- 2 kioski rowerowe (ekomyjnia i serwis dla dwuśladów)
- oczko wodne
- zieloną promenadę wraz z zielenią towarzyszącą

W części prywatnej zaproponowano takie funkcje jak (*propozycje kupca, nie do końca sprecyzowane*):

- usługi gastronomiczne (np. restauracja z zewnętrznym ogrodem, oczkiem wodnym i salami pod wynajem, centrum konferencyjno-szkoleniowe itp.)

Na działce zaproponowano miejsca postojowe dla ok. 60 samochodów. Jednak przy takim układzie funkcji należałoby się zastanowić nad możliwością budowy garażu podziemnego w razie konieczności zapewnienia obsługi dla większej liczby użytkowników terenu.

Przetarg odbył się 12 października 2012r. Koncepcja chyba spodobała się miastu skoro przetarg został rozstrzygnięty na korzyść kupca, jednak o ocenę pomysłu należałoby zapytać w magistracie sosnowieckim, bo to jest wiarygodne źródło, a nie moje domniemania.

Czy zostanie zrealizowana – to pytanie należy kierować do miasta, nie do mnie – ja tylko wraz ze swoim zespołem stworzyłem coś co może stanowić jakiś punkt zaczepienia dla dalszego projektowania. Zwracam tutaj uwagę na słowa “koncepcja” czy “propozycja”. A może powstaną kolejne koncepcje zagospodarowanie tego terenu. Któż wie... Wszyscy wiemy, że w tych trudnych czasach inwestycje takie obarczone są bardzo dużym ryzykiem opłacalności, a i tak ostateczną decyzją będzie należeć do kupca terenu, którego przy okazji serdecznie pozdrawiam.

*(Nazwa Centrum rekreacyjno-sportowe AKTYWNI-SOSNOWIEC jest propozycją autorską bM, zabrania się publikowania prezentowanych tu materiałów i treści bez pisemnej zgody bM).*



wyświetleń: 633