

DELIMITACJA OBSZARÓW

WRZESZCZ DOLNY - OKOLICE UL. WAJDELOTY; UL. MATEJKI

MARTYNA TUPTYŃSKA
IZABELA WRÓBLEWSKA

LOKALIZACJA

Wrzeszcz jako
przedmieścia, które w
XIX w. zostały
dołączone do miasta
Gdańska jako jego
dzielnica



UL. WAJDELOTY

- zabudowa kwartałowa z końca XIX w.
- ciągłe pierzeje kamienic 3-4-kondygnacyjnych tworzą charakterystyczne kwartały wewnątrz których znajduje się przestrzeń półprywatna

UL. SAPERÓW

- osiedle willowe z początku XX. w
- zespół 3-kondygnacyjnych kamienic
- późniejsze wille powstawały przy ul. Kubacza i ul. Mierosławskiego - wpisując się strukturę założenia, jednak nie zachowując wszystkich cech charakterystycznych (wygląd elewacji, kalenice)

UL. MATEJKI

- zespół willi z przełomu XIX/XX w.
- zabudowa kwartałowa rozluźniona, kamienice wolnostojące oraz tworzące zwarte zespoły









KONIEC XIX W.

OŚ CZASU

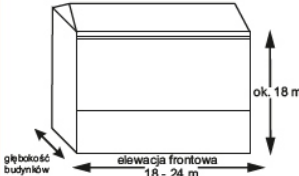
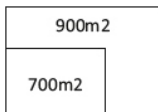





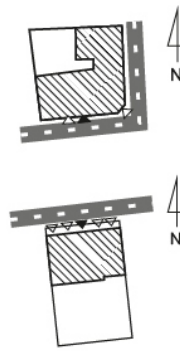

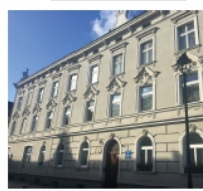


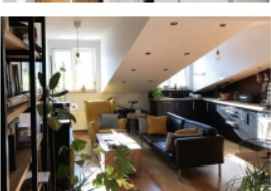


POCZĄTEK XX W.

UL. WAJDELOTY >> UL. MATEJKI >> UL. SAPERÓW





PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ/ ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO

Charakterystyka:  <p>zabudowa kwartałowa z końca XIX w. ul. Wajdeloty stanowiąca reprezentacyjną ulicę - przestrzeń publiczną Wrzeszcza</p>	Lokalizacja:  <p>Funkcjonalne centrum Wrzeszcza Dolnego</p>	Struktura urbanistyczna:  <p>kamienice 3-4 kondygnacyjne tworzą zwarte kwartały, których wnętrza stanowią przestrzeń półprywatną dla mieszkańców, zabudowa wyznacza czytelny pierzeję ulicy tworząc wspólnie i wnętrza urbanistyczne</p>	Funkcje:  <p>dominuje funkcja mieszkaniowa, ulica Wajdeloty wyróżnia się zlokalizowaniem usług w parterach po obu stronach, przez co ulica jest przestrzenią publiczną dostępną dla potrzeb użytkowników (szerokie chodniki, ogródki)</p>	Otoczenie:  <ul style="list-style-type: none"> • dobre skomunikowanie w skali lokalnej i pozaokresowej • dostęp do dużych ośrodków usługowych (galerie handlowe) • dostęp do terenów zielonych można ograniczyć - tylko Park Kuźnicki 	 <p>Gęstość zaludnienia: 350 osób/ha</p>  <p>Intensywność zabudowy: do 1,5 Procent zabudowy: do 45%</p>  <p>Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%</p>
--	---	---	---	---	--

PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I JEJ CHARAKTERYSTYKA

Gabaryty zabudowy:  <p>głębokość budynków 12 - 14m</p> <p>ok. 18 m</p> <p>elewacja frontowa 18 - 24 m</p>	Wielkość działki:  <p>900m² 700m²</p>	Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce: <ul style="list-style-type: none"> • kształt działki: prostokąt • elewacja frontowa skierowana w stronę ulicy • elewacja frontowa pokrywa się z granicą działki • wejście do budynku i do lokali usługowych znajduje się w parterze 	Relacja z przestrzenią publiczną: 	Typy person: <ul style="list-style-type: none">  <p>Seniorzy długoletni właściciele, spadkobiercy</p>  <p>Hipster-przedsiębiorcy osoby z pomysłem na biznes w danej lokalizacji</p>  <p>Student wynajmujący pokój ze względu na bliskość uczelni, dworca, ogólną, dobłą lokalizację</p> 	
Forma zabudowy: 	Układ zabudowy na działce: 	Fotografia budynków:  	Układ mieszkań: 	Wnętra mieszkań:  	Rynek nieruchomości: <ul style="list-style-type: none">  <ul style="list-style-type: none"> • 770 000 zł - mieszkanie 72m² 3-pokojowe • 750 000 zł - mieszkanie 92m² 3-pokojowe • średnia cena za m²: 8 tys/m²  <ul style="list-style-type: none"> • 2800 zł/m² msc. biuro na parterze Wajdeloty, 80m² • 700 zł/m² msc. pokój 7 m² • 850 zł/ msc. pokój 12 m²

SYNTEZA - PODSUMOWANIE

Podobne struktury w OMGGS: <p>ul. Bohaterów Monte Cassino, Sopot</p> 	Schemat uproszczony struktura urbanistyczna 	Struktura uproszczony funkcjonowanie 	Schemat uproszczony wielofunkcyjność  <ul style="list-style-type: none"> • zróżnicowany profil usługowy • przewaga usług gastronomicznych i handlu • dostęp do usług specjalistycznych 	Schemat uproszczony struktura architektoniczna 	Rynek nieruchomości dla jakiego klienta? : <ul style="list-style-type: none"> • Klienta o zasobnym portfelu zainteresowanego mieszkaniami pod inwestycje: mieszkania studenckie oraz mieszkania pod wynajem krótkoterminowy • Część mieszkań wymaga remontów • Bardzo dobra lokalizacja, bliskość dworca, parku i gastronomii czyni to miejsce „modnym adresem”
--	--	--	--	--	---

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
PRZESTRZEŃ PÓŁPRYWATNA

PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ/ ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO

Lokalizacja	Struktura	Funkcje	Otoczenie
<p>"Wrzeszczańskie wille" skarb przełomu XIX/XX wieku</p>	<p>ulica Matejki, Wrzeszcz Górny, Gdańsk. Centrum miasta. Dobrze skomunikowana dzielnica. Bogata oferta usługowa.</p>	<p>zabudowa kwartałowa, rozluźniona charakterystyczna dla obszarów śródmiejskich</p>	<p>przewaga funkcji mieszkaniowej, występują usługi w parterach. Na badanym obszarze występuje kościół oraz przychodnia. Sąsiedztwo charakteryzuje się szeroką ofertą usługową</p>
<p>Bliska odległość do głównych traktów komunikacyjnych (Al. Grunwaldzka oraz Jaskowa Dolina). Bliska odległość uczelni wyższych oraz galerii handlowych W sąsiedztwie znajduje się Park Jaskowej Doliny. Jest to bardzo silnie zurbanizowana część miasta.</p>			

Gęstość zaludnienia:
120 os./1ha

Intensywność zabudowy:
Max. 1

Procent zabudowy:
Max. 40%

Powierzchnia biologicznie czynna
Min. 25%

PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I JEJ CHARAKTERYSTYKA

Formy zabudowy	Gabaryt zabudowy	Układ mieszkań	Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce	Kto tu mieszka ?
<p>zabudowa wolnostojąca wielorodzinna</p>	<p>ok 12 m wysokości ok 22 m dł. frontowej elewacji ok 15 m głębokości budynku</p> <p>Średnia wielkość działki</p> <p>ok 900 m² min. 730 m²</p>	<p>https://enrida.blogspot.com/2017/06/syde-w-sie-wiecznej-kamienicy-1.html</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Granice działki - kształt działki prostokątny • Linia zabudowy - nie ustala się, w większości przypadków zabudowa usadowiona jest 4m od frontowej granicy działki • Elewacja frontowa - skierowana w stronę ulicy • Elewacje boczne - w nielicznych przypadkach znajduje się w niej wejście do budynku • Kierunek kalenicy - w większości przypadków równoległe do ulicy, w niektórych przypadkach zabudowy prostopadłe. • Wejście do budynku - od frontu budynku oraz od wnętrza kwartału 	<p> Seniorzy – długo letni właściciele, spadkobiercy</p> <p> Rodziny z dziećmi - mieszkania na własność</p> <p> Studenci - wynajmujący mieszkania/pokoje.</p>
<p>Układ zabudowy na działce</p> <p>Wariant I Wolnostojąca</p> <p>Wariant II Tworząca zwartą pierzeję</p>	<p>Relacje z przestrzenią publiczną</p> <p>Front zabudowy stanowi ścianę wnętrza urbanistycznego. Łącznie zabudowa tworzy pierzeję (mniej, lub bardziej zwartą), która domyka ulicę - przestrzeń publiczną z obu stron.</p>	<p>Podstawowe typy mieszkań</p> <p>Mieszkania własnościowe</p> <p>M3, M4</p>	<p>Rynek nieruchomości</p> <p>RYNEK WTÓRNY 850 000 zł za 117 m², mieszkanie 3-pokojowe.</p> <p>RYNEK PIERWOTNY - brak</p> <p>Pokój – ok 1000 zł. Mieszkanie - 2400 zł/ za 68 m², mieszkanie 3 pokojowe</p>	

SYNTEZA - PODSUMOWANIE

Podobne typy struktur w OMGS	Schemat uproszczony - struktura urbanistyczna	Schemat uproszczony - funkcjonowanie	Schemat uproszczony - wielofunkcyjność / monofunkcyjność	Schemat uproszczony - struktura architektoniczna	Rynek nieruchomości - dla jakiego klienta?
<p>Wrzeszcz Dolny Sopot Dolny</p>	<p>Zabudowa tworzy podzespoły kwartałów - mniej, lub bardziej zwarte</p>	<p>Wnętrza kwartałów tworzą strefę półprywatną lub prywatną. Natomiast część publiczną stanowi ulica, której wnętrze wyznaczone jest poprzez pierzeję zabudowy.</p>	<p>Zabudowa znajdująca się przy ul. Matejki charakteryzuje się monofunkcyjnością. Przeważa funkcja mieszkaniowa, występują nieliczne usługi w parterach (apteka, sklepy branżowe)</p>	<p>https://www.argy@south.gov.uk/housing/your-responsibilities</p>	<p>- dla osób z dużym zasobem finansowym (lokalizacja kreuje cenę mieszkania)</p> <p>- rodziny z dziećmi (z uwagi na wielkość mieszkań)</p> <p>- osoby, które cenią sobie życie miejskie</p>

PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ/ ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO

Charakterystyka:



Przy ul. Saperów znajduje się osiedle willowe z początku XX W. Ulica Saperów to wzniosła, cicha ul. Wyjątkowo kamienice są wolnostojące lub bliźniacze. Mają podwórka wapińskolane lub podziemie między sąsiadami.

Lokalizacja:



Środkowo-południowa część Wrzeszcza Dolnego.

Struktura urbanistyczna:



Historyczne osiedle willowe, składające się z zespołu 3-kondygnacyjnych kamienic i podwórnym przykafelkowym do kamienic.

Funkcje:



Dominuje funkcja mieszkaniowa, pojawia się także funkcja usługowa. Lokali pojawiają się parterach w formie małych działalności gospodarczych np. aptek, architekt, warsztat samochodowy.

Otoczenie



- zielone podwórka stanowią swego rodzaju przedłużenie parku nad stryżą
- wchodzi w skład spokojnej części mieszkaniowej między ulicami Wypałki, Mickiewicza i Hallera
- blisko serca dzielnicy

Gęstość zaludnienia:

200 osób/ha

Intensywność zabudowy:

0,7-0,9

Procent zabudowy:

20-30%

Powierzchnia biologicznie czynna:

60-70%
w indywidualnych ekstremalnych przypadkach 10%

PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I JEJ CHARAKTERYSTYKA

Gabaryty zabudowy:



głębokość budynków ok. 15m
ok. 14 m
elewacja frontowa 10-15 m

Wielkość działki:



- ok. 400 m² w przypadku, gdy budynek dzieli ścianą boczną
- ok. 600 m² w przypadku budynku wolnostojącego

Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce:

- kształt działki: prostokąt
- elewacja frontowa skierowana w stronę ulicy
- budynek odsunięty o ok. 4 metry od granicy działki od strony ulicy
- wejście do budynku i klatka schodowa wycofane znajdują się pośrodku elewacji bocznej

Relacja z otoczeniem:



ULICA - PRZESTRZEŃ PÓBLICZNA
PO DWORKA - PRZESTRZENIE PRYWATNE
Przestrzeń osiedla ma charakter półpubliczny, jak sami mieszkańcy wspominali: obcy tu raczej nie wchodzi. Ogrodzi przy kamienicach bywają czasem miejscem spotkań

Typy person:



Seniorzy: długoletni właściciele, spakobiercy
Rodziny z dziećmi: często mieszkający ze starszym członkiem rodziny (babcią, dziadkiem)
Studenti: wynajmujący pokój ze względu na bliskość uczelni

Forma zabudowy:



WARIANT I: KAMIENICA WOLNOSTOJĄCA
WARIANT II: KAMIENICE BLIŹNIAKIE

Układ zabudowy na działce:



Fotografia budynków:



Układ mieszkań:



Wnętra mieszkania:



Rynek nieruchomości:



SOLD
• 3 mln zł - cała kamienica
• ok. 775 000 zł - mieszkanie 4-pokojowe 80 m²

RENT
• 1000 zł/msc - pokój
• ok. 2500 zł/msc - 3-pokojowe mieszkanie

SYNTEZA - PODSUMOWANIE

Podobne struktury w OMGS:



ul. Uphaga, Wrzeszcz Dolny



ul. Tuwima, Aniołki

Schemat uproszczony struktura urbanistyczna



Schemat uproszczony funkcjonowanie



Schemat uproszczony wielo/monofunkcyjność



głównie funkcja mieszkaniowa
niewielki udział małej przedsiębiorczości

Schemat uproszczony struktura architektoniczna



Rynek nieruchomości dla jakiego Klienta? :

- Klienta wymagającego i cierpliwego
- Większość mieszkańców wymaga remontu
- Dobra lokalizacja, bliskość parku i metraż mieszkań sprzyja zakładaniu rodziny i wychowywaniu dzieci
- Dobra dostępność i spokojny charakter będzie atutem dla osób pracujących z domu

SYNTEZA OGÓLNA

MARTYNA TUPTYŃSKA
IZABELA WRÓBLEWSKA

UL. WAJDELOTY

UL. MATEJKI

UL. SAPERÓW

WNIOSKI

STRUKTURA
URBANISTYCZNA



ZWARTA
ZABUDOWA
KWARTAŁOWA



ROZLUŻNIONA
ZABUDOWA
KWARTAŁOWA



BARDZO
ROZLUŻNIONA
ZABUDOWA
KWARTAŁOWA

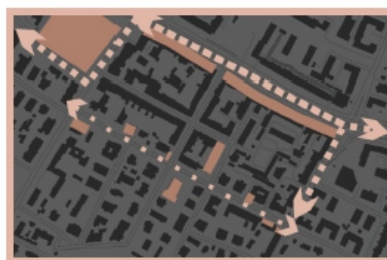


FIZJONOMIA PRZESTRZENI MIĘDZY
BUDYNKAMI WPŁYWA NA CHARAKTER
PRZESTRZENI, ODDZIAŁUJĄC TYM
SAMYM NA SPOSÓB SPĘDZANIA CZASU

STRUKTURA
FUNKCJONALNA



INTENSYWNE USŁUGI W PARTERZE WARUNKUJĄ
DUŻY PRZEPŁYW NA GŁÓWNEJ ULICY, USŁUGI ZACZYNAJĄ
„ROZLEWAĆ SIĘ” NA DOCHODZĄCE ULICE



SPECJALISTYCZNE USŁUGI STANOWIĄ DOPEŁNIENIE
BOGATEJ OFERTY USŁUGOWEJ OKOLICY,
GENERUJĄ PRZEPŁYW INTENCJONALNY



USŁUGI POJAWIAJĄ SIĘ PUNKTOWO, MAJĄ CHARAKTER
DEDYKOWANY WĄSKIEMU GRONU ODBIORCÓW,
NIE WPŁYWAJĄ ZNACZĄCO NA NATĘŻENIE PRZEPŁYWU



GĘSTOŚĆ WYSTĘPOWANIA USŁUG
WARUNKUJE WYGLĄD PRZESTRZENI
PUBLICZNEJ I NATĘŻENIE PRZEPŁYWU

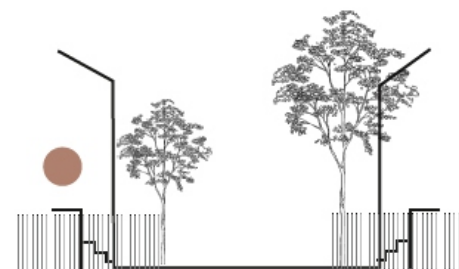
CHARAKTER
PRZESTRZENI



PRZESTRZEŃ OTWARTA, PUBLICZNA
DOSTĘPNA DLA WSZYSTKICH
SWOJĄ OFERTĄ ZACHĘCAJĄCA DO SPĘDZANIA CZASU



PRZESTRZEŃ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM
O USPOKOJONYM PRZEPŁYWIE



PRZESTRZEŃ O CHARAKTERZE PÓŁPUBLICZNYM



SPOSÓB ZAPROJEKTOWANIA PRZESTRZENI MOŻE
WPŁYWAĆ NA LOKALNĄ PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
ORAZ STWARZAĆ WARUNKI ROZWOJU