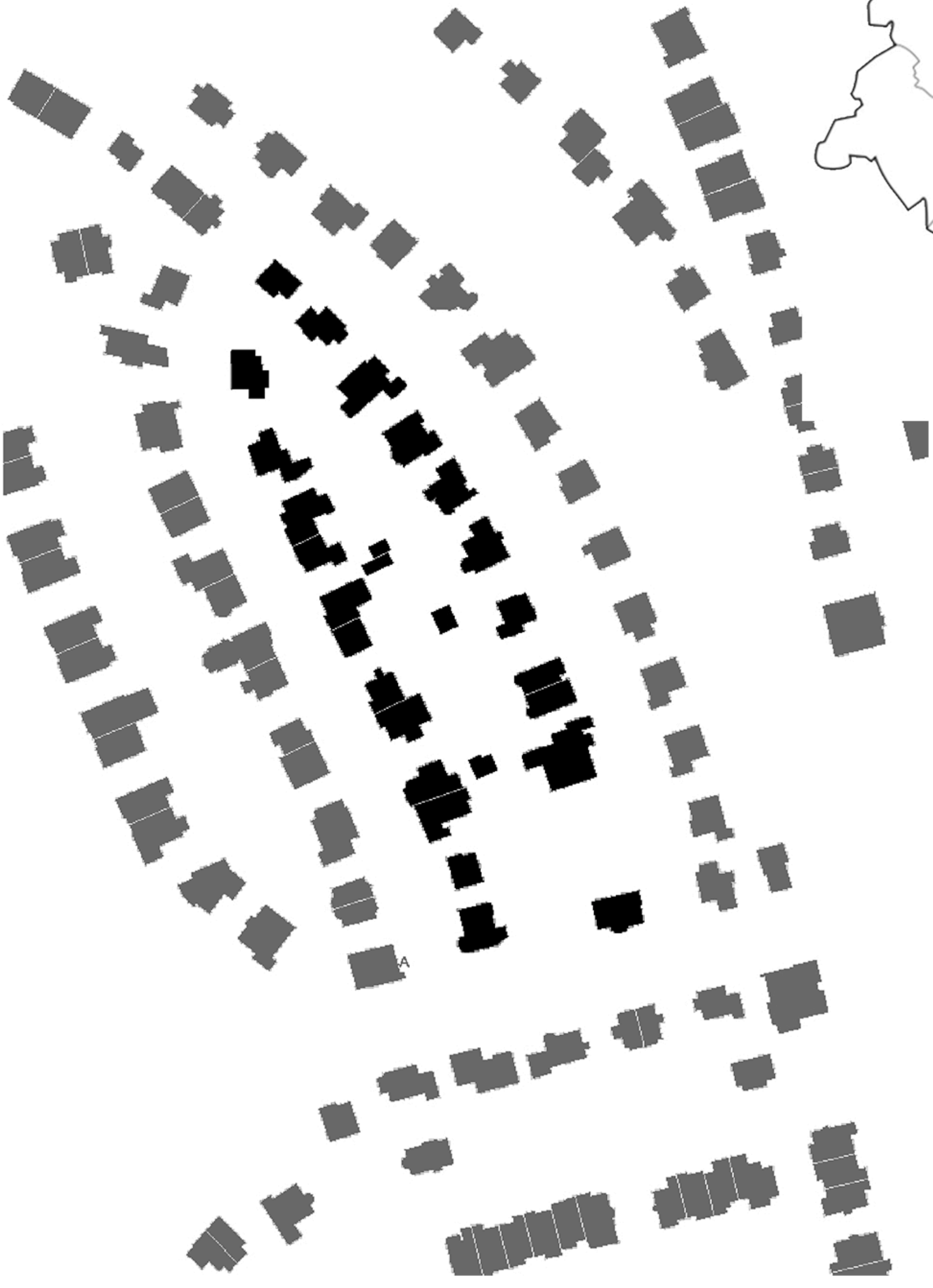


TYPOLOGIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA FORM MIESZKANIOWYCH W OMGGS - PRZEGLĄD

ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCE I BLIŹNIACZA

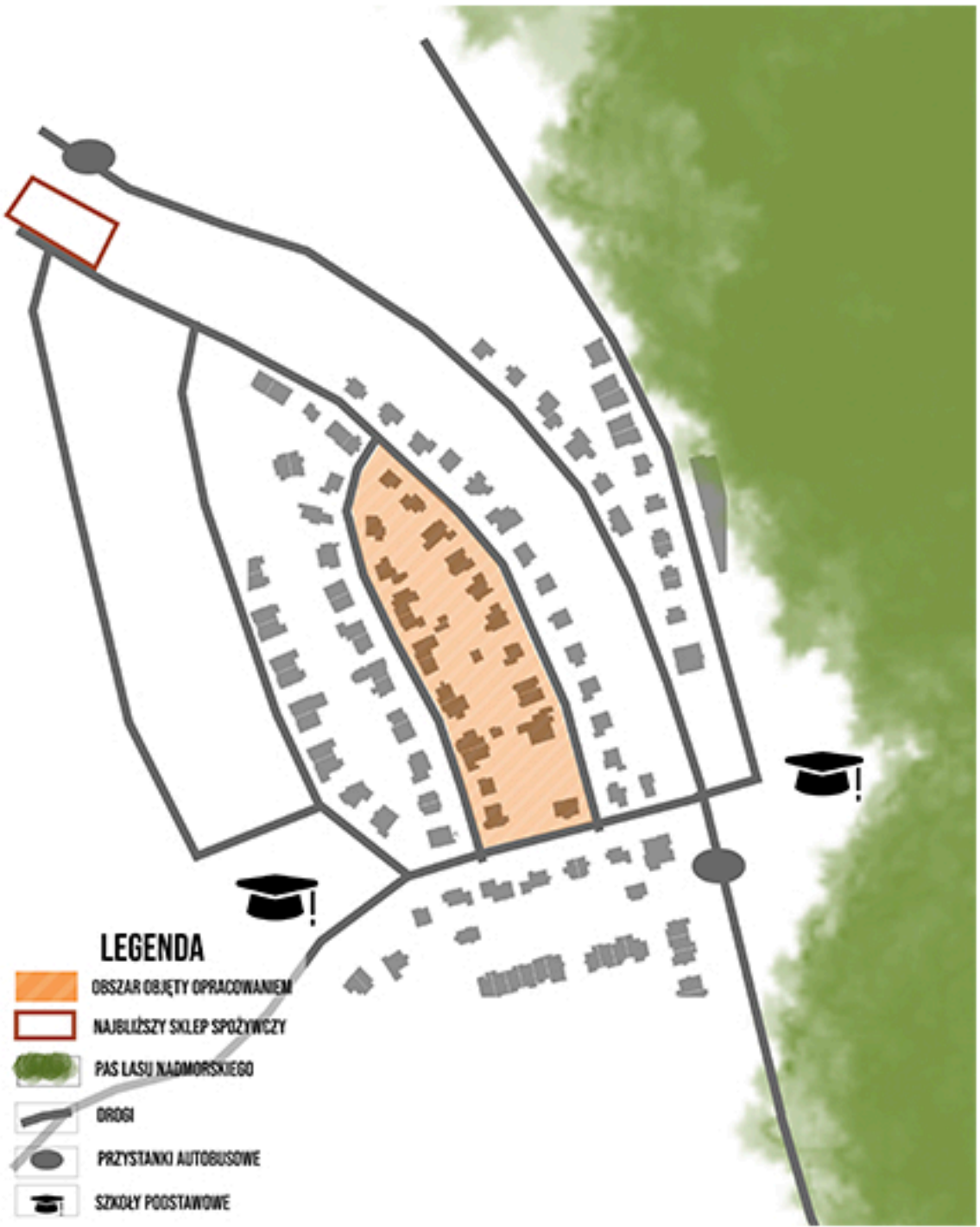
“3 POKOLENIA”



PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ / ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO



LOKALIZACJA - GDYNIA, PÓŁNOCNA CZĘŚĆ DZIELNICY WZBÓRZE ŚWĘTEGO MAKSYMILIANA W POBLIŻU ULIC SENATORSKIEJ ORAZ NARUTOWICZA



POWIĄZANIE Z OTOCZENIEM - DOBRE SKOMUNIKOWANIE (STACJA KOLEJOWA), W POBLIŻU: ZATOKA GDAŃSKA, GŁÓWNA ARTERIA KOMUNIKACYJNA (DROGA GDYŃSKA)



FUNKCJE - MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA I BLIŹNIACZA, UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
0.18

GĘSTOŚĆ ZAŁUDNIENIA
6 OS / 1000 M2

PROCENT ZABUDOWY
39% 5413 M2

PROCENT POW
BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
40% 5544 M2

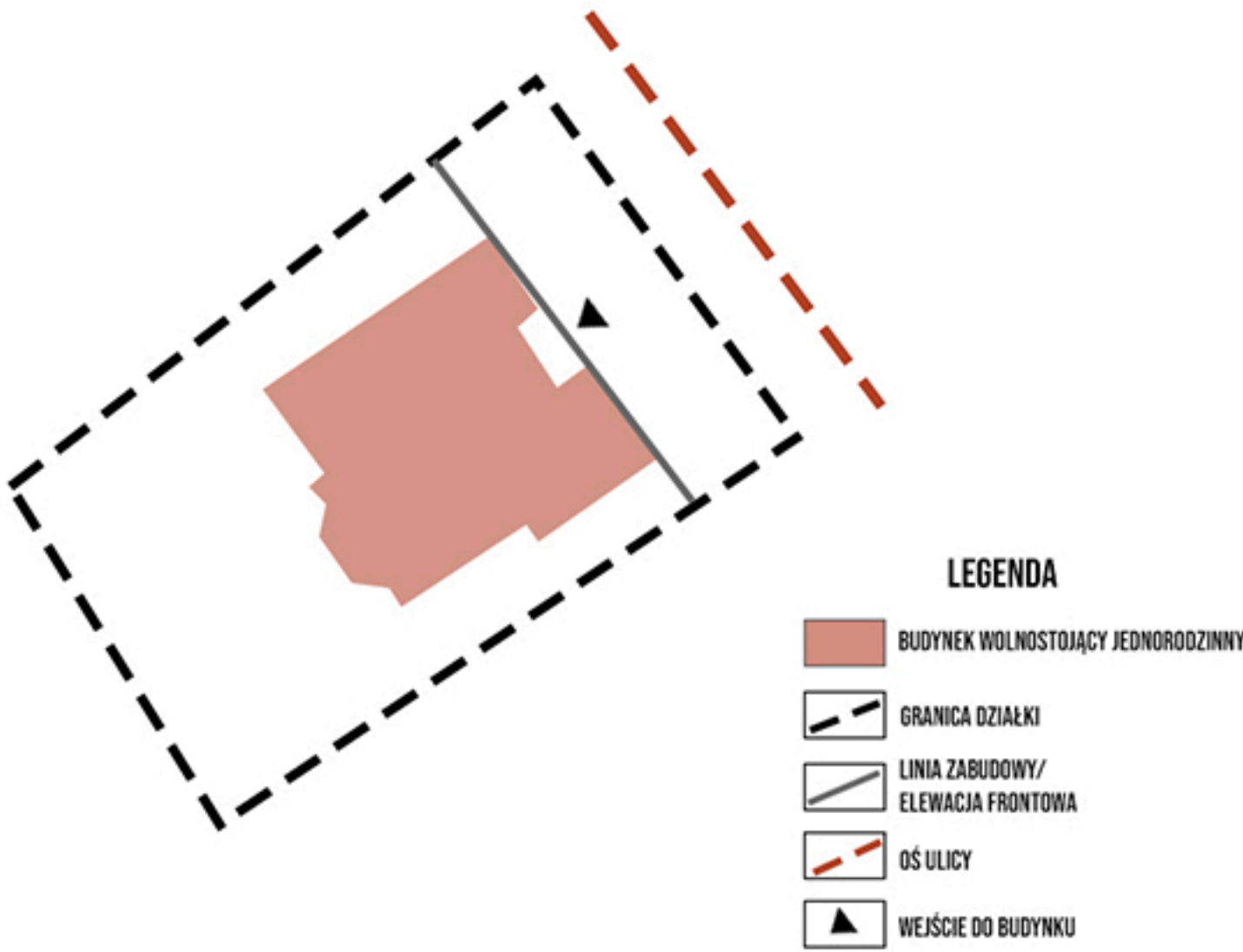
PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I ICH CHARAKTERYSTYKA



GABARYT ZABUDOWY - OD 4 DO 3 KONDYGNACJI, ŚREDNIA WIELKOŚĆ DZIAŁKI 700 M2



UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 1 - DOM JEDNORODZINNY BLIŹNIAK



UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 2 - DOM JEDNORODZINNY WOLNOSTOJĄCY

RYNEK NIERUCHOMOŚCI CENA ZA M2

KUPNO

6720 ZŁ/M2
7500 ZŁ/M2

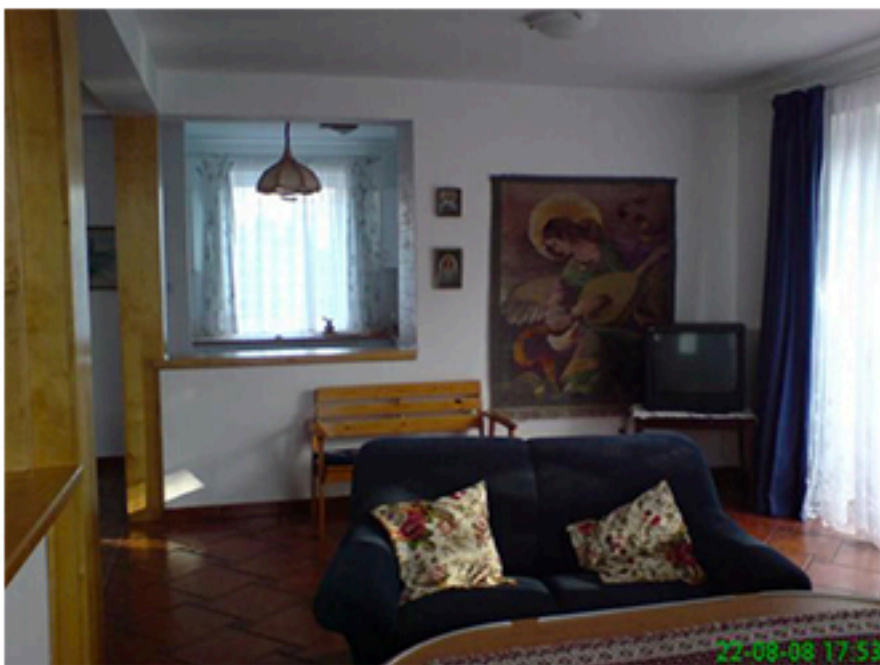
WYNAJEM

15,9 ZŁ/M2;
23,33ZŁ/M2;

FOTOGRAFIA BUDYNKU - ELEWACJA FRONTOWA BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM



WNĘTRZE MIESZKANIA - PRZYKŁADOWE WNĘTRZE DOMU O PODOBNYCH CECHACH W DZIELNICY WZBÓRZE ŚWĘTEGO MAKSYMILIANA



ODBIORCY



RODZINY Z DZIEĆMI



SENIORZY



WŁAŚCICIELE
NIERUCHOMOŚCI

Typologia urbanistyczno-architektoniczna form mieszkaniowych w OMGGS - Przegląd

Podstawowe typy struktury urbanistycznej / zespołu urbanistycznego

	3 pokolenia	Typ – struktury urbanistycznej	lokalizacja	Cechy położenia	Powiązanie z otoczeniem	Funkcje - podstawowe	Funkcje społeczne	Gęstość zaludnienia – szacunkowa	Intensywność zabudowy	Procent zabudowy	Pow. biologicznie czynna
pozyskanie danych		Pomorskie e-mapy	Google Maps	Geoporta, wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal
Opis		Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza	Obszar znajduje się przy ulicy Senatorskiej oraz Narutowicza; w południowej części dzielnicy Wzgórze Maksymiliana	<ul style="list-style-type: none"> - Teren sąsiaduje od strony wschodniej z pasem lasów nadmorskich; - Sąsiadująca zabudowa składa się głównie z zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej; - Teren jest płaski i nie posiada znaczących różnic wysokości 	<ul style="list-style-type: none"> - Teren jest bardzo dobrze skomunikowany z całym Trójmiastem, w niedalekiej odległości znajduje się stacja kolejowa - Odległość od głównej arterii komunikacyjnej Drogi Gdynińskiej wynosi 1km - W niedalekiej odległości znajduje się również Zatoka Gdańska 	mieszkaniowa; użytku publicznego	-	6 os / 1000 m2	0.18	39% 5413 m2	40% 5544 m2

Podstawowe typy zabudowy miejskiej i ich charakterystyka

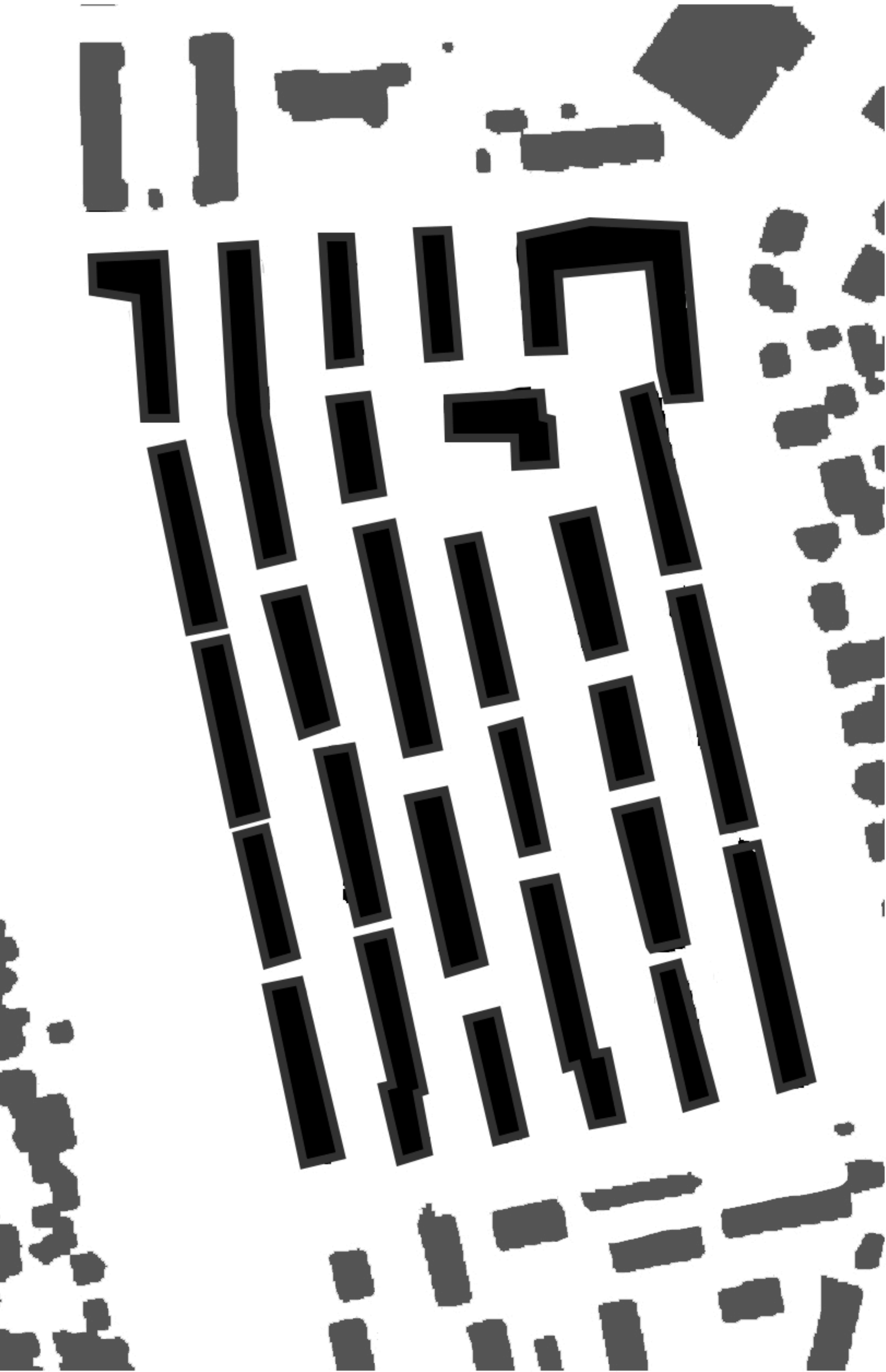
Formy zabudowy	Gabaryt zabudowy	Średnia wielkość działki	Rys. układu zabudowy na działce			Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce ✓ Granice działki ✓ Linia zabudowy ✓ Oś ulicy ✓ Elewacja frontowa ✓ Elewacja tylna ✓ Elewacje boczne – ściany szczytowe ✓ Kierunek kalenicy ✓ Wejście do budynku	Relacje z otoczeniem - przestrzenią publiczną	Fot. / Rys. Budynku	Rys. – układ mieszkań	Fot. / Rys. Wnętrza mieszkania	Rynek nieruchomości / ceny mieszkań za m ²		Kto tu mieszka - typ „PERSONY” - min 3	
			✓ Na wynajem ✓ Kupno - Rynek wtórny - Rynek pierwotny											
			Ew. Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3						wynajem	kupno		
pozyskanie danych	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal, google maps,	Wizja lokalna	nieruchomości-online		Nieruchomości-online	Nieruchomości-online	R.W	R.P.	

Opis	1096 m3	700 m2				<ul style="list-style-type: none"> Wejście do budynku prosto z ulicy, po lewej stronie elewacji frontowej; ogródek znajduje się za budynkiem co wpływa na zwiększenie jego kameralności, budynek przesunięty jest do granicy działki z ulicą, dach budynku - płaski, 	Brak przestrzeni publicznych, w sąsiedztwie działki znajdują się budynki o podobnym gabarycie - jednorodzinne wolnostojące; działka graniczy z ulicą Narutowicza oraz Hallera	Fotografia przedstawia elewację budynku o zbliżonym wyglądzie do omawianego	Brak danych - brak układu domów	Fotografie przedstawiają wnętrze domu o podanych cechach w dzielnicy Wzgórze Maksymiliana	Ceny przykładowych domów o podobnych cechach <ul style="list-style-type: none"> • 15,9 • 23,33 	Ceny przykładowych domów o podobnych cechach <ul style="list-style-type: none"> • 6720 • 7500 	Brak rynku pierwotnego	<ul style="list-style-type: none"> Rodzinny z dziećmi Seniorzy Domy tego typu zazwyczaj zamieszkiwane są przez wiele pokoleń; Głównie właściele nieruchomości, nie wynajmujący
------	---------	--------	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TYPOLOGIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA FORM MIESZKANIOWYCH W OMGGS - PRZEGLĄD

ZABUDOWA WIELORODZINNA

RODZINKA.PL



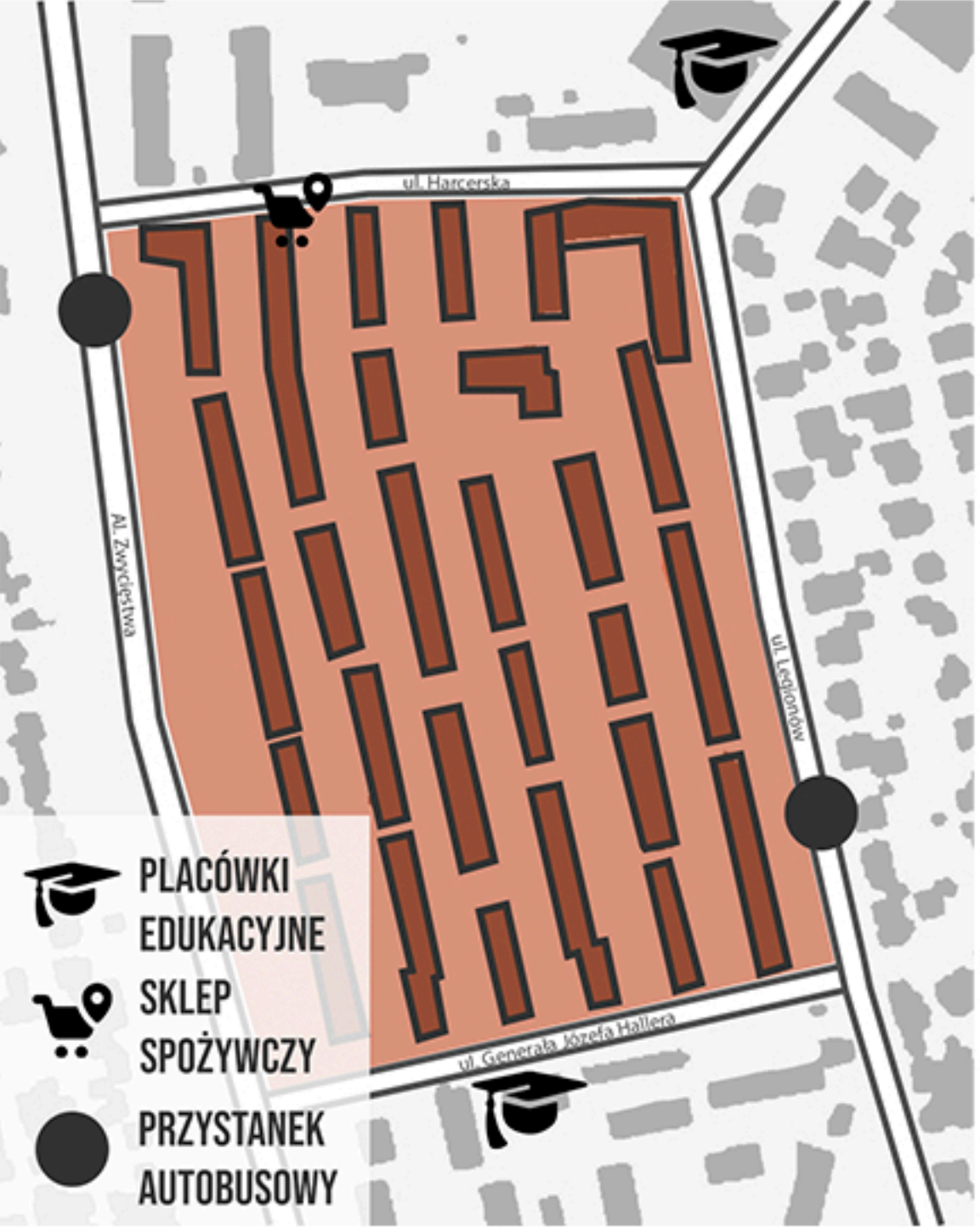
FOTOGRAFIA BUDYNKU - ELEWACJA FRONTOWA BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM



PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ / ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO



LOKALIZACJA - GDYNIA, PÓŁNOCNA CZĘŚĆ DZIELNICY WZGÓRZE ŚWIĘTEGO MAKSYMILIANA W POBLIŻU ALEI ZWYCĘSTWA I UL.LEGIONÓW



POWIĄZANIE Z OTOCZENIEM - Dobre skomunikowanie (stacja kolejowa), w pobliżu: Zatoką Gdańską, główną arterią komunikacyjną (droga Gdynia)



FUNKCJE - MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ - DOMY SAMOPOMOCY I OPIEKI SPOŁECZNEJ

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
0.6

GĘSTOŚĆ ZAŁUDNIENIA
21 OS / 1000 M2

PROCENT ZABUDOWY
20 %

PROCENT POW
BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
41%

ODBIORCY



RODZINY Z DZIEĆMI



SENIORZY

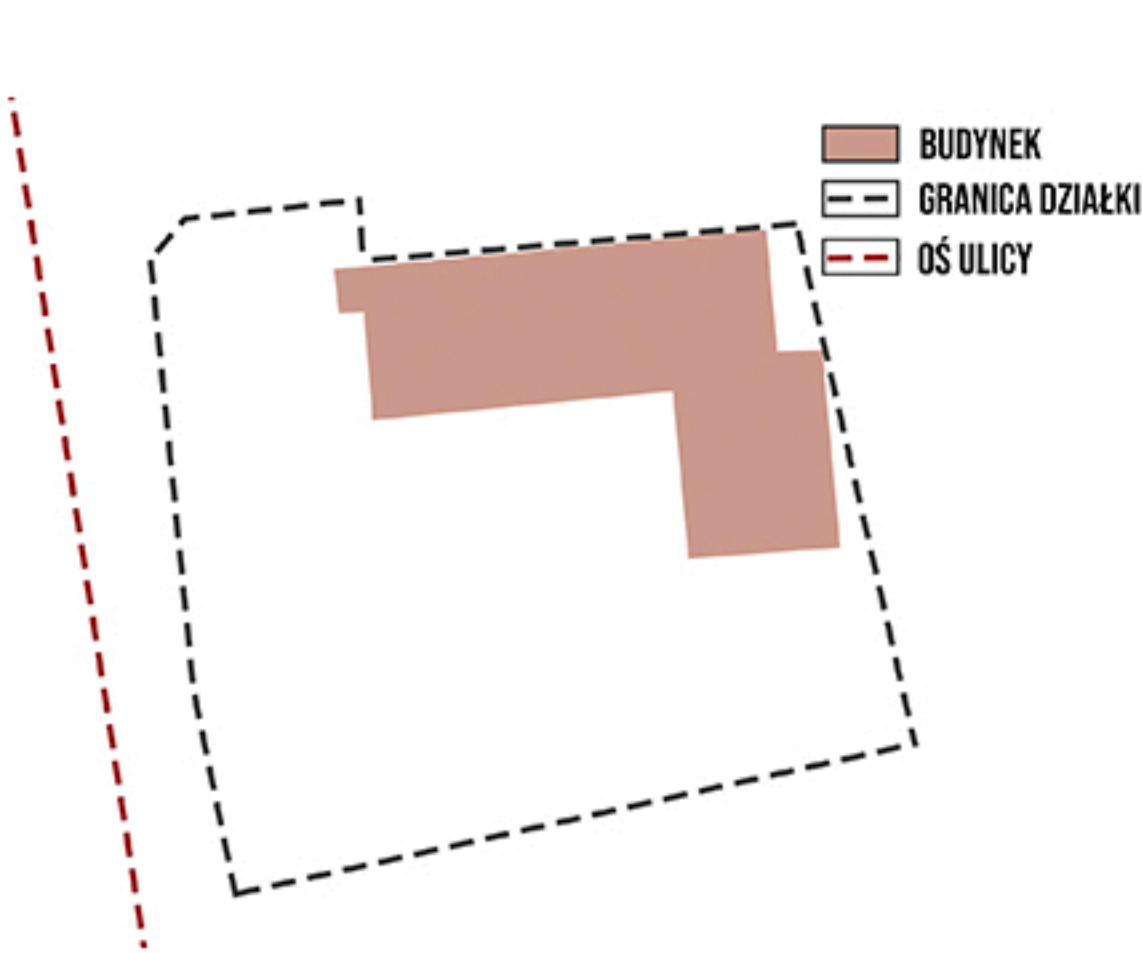
PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I ICH CHARAKTERYSTYKA

RYNEK NIERUCHOMOŚCI CENA ZA M2

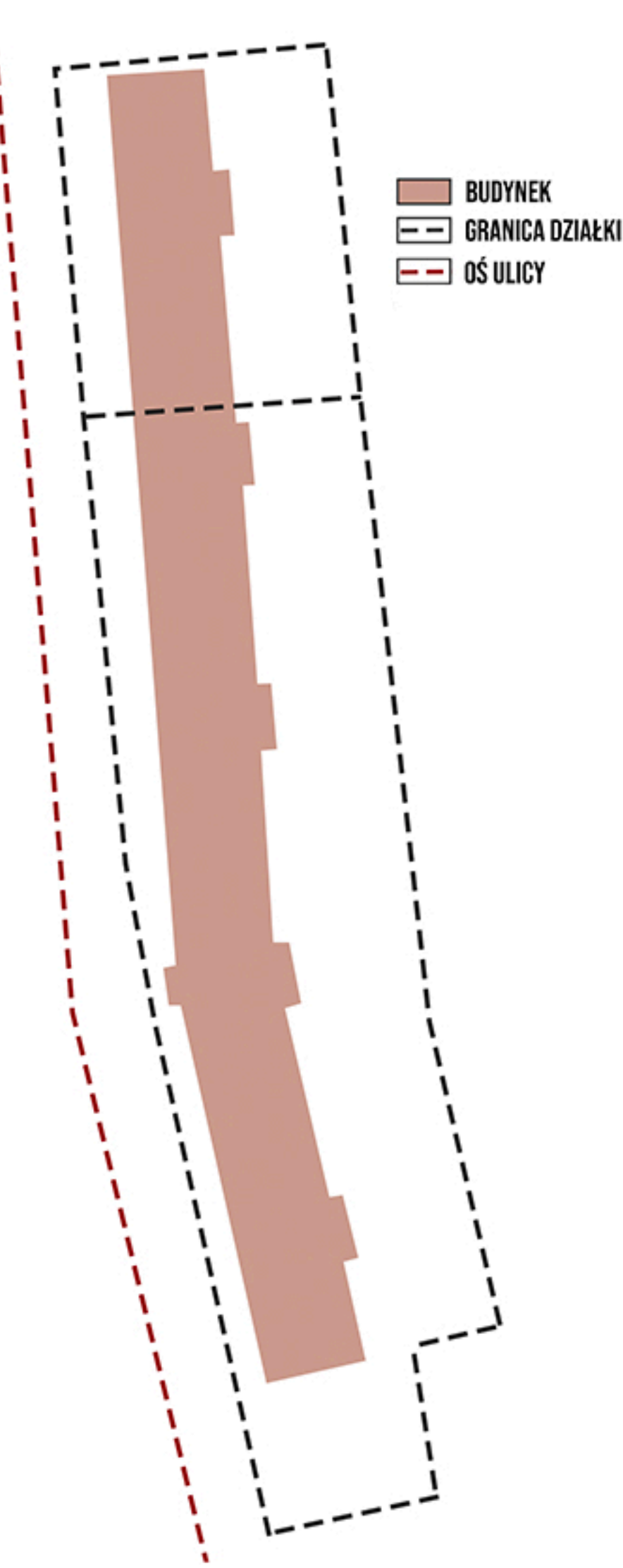
KUPNO
10962 ZŁ/M2
7280 ZŁ/M2

WYNAJEM
43 ZŁ/M2
33 ZŁ/M2

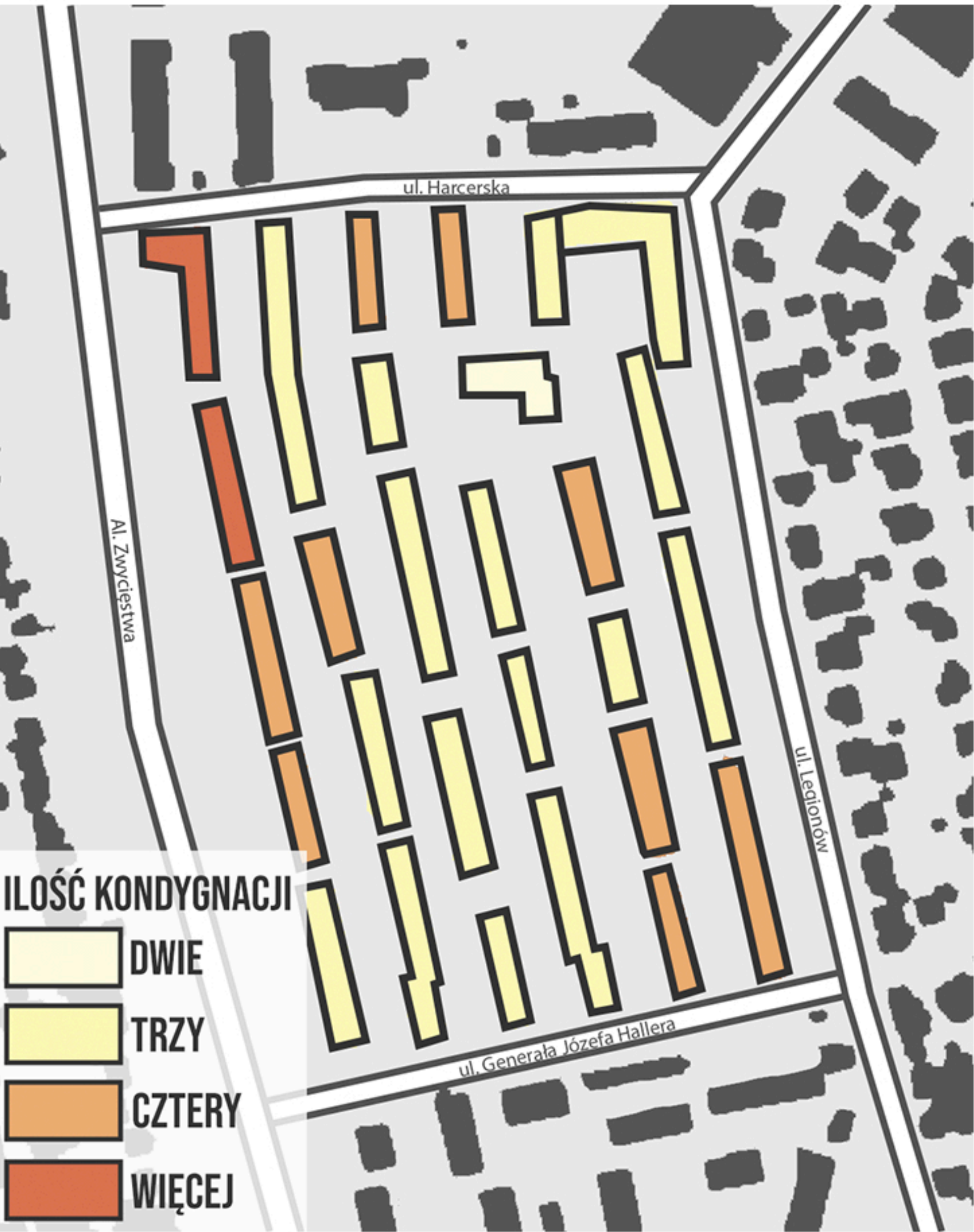
UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 1



UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 2

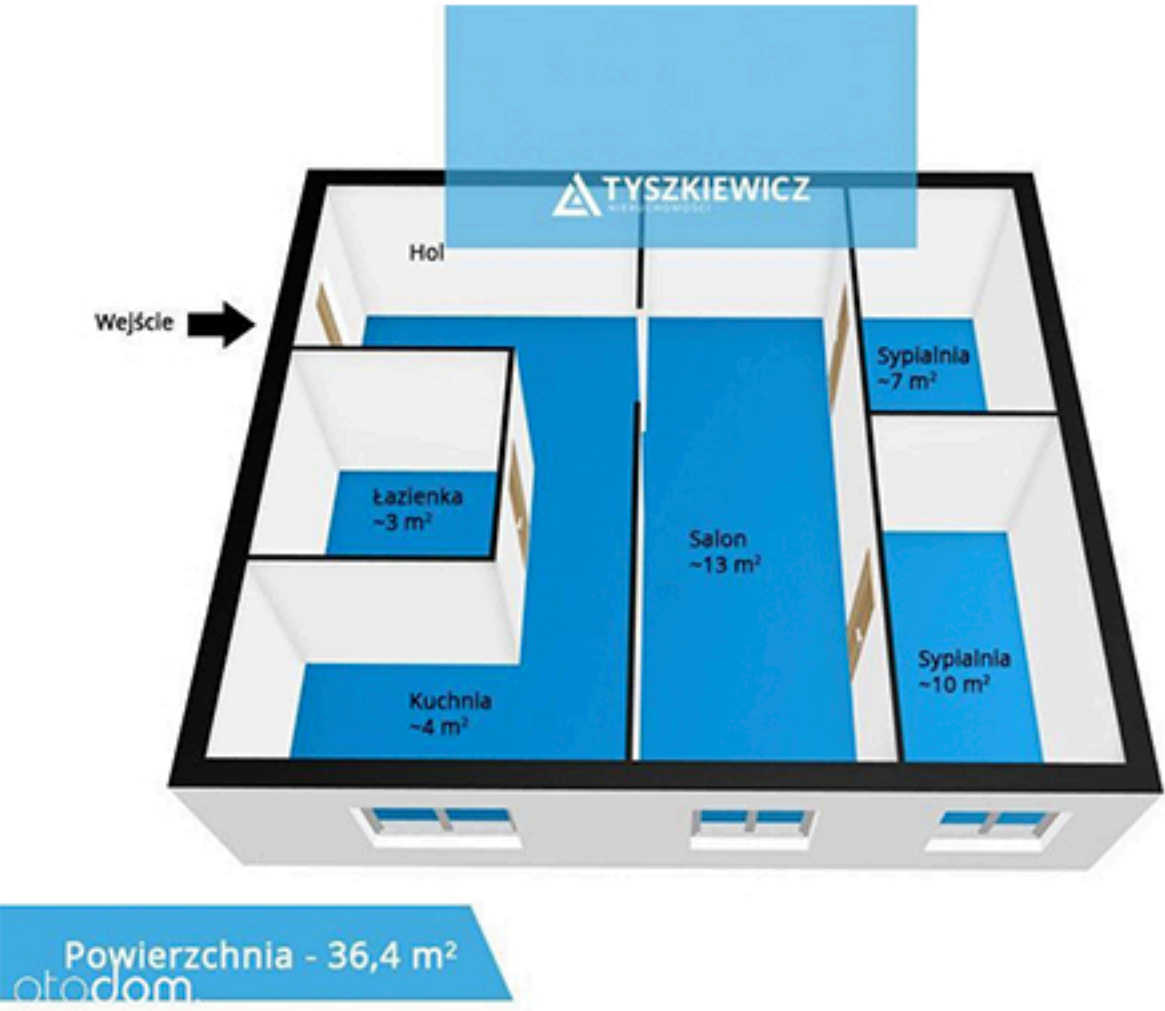


GABARYT ZABUDOWY - OD 2 DO 5 KONDYGNACJI



IŁOŚĆ KONDYGNACJI
DWIE
TRZY
CZTERY
WIĘCEJ

WNĘTRZE MIESZKANIA - PRZYKŁADOWE WNĘTRZE DOMU O PODOBNYCH CECHACH W DZIELNICY WZGÓRZE ŚWIĘTEGO MAKSYMILIANA



Typologia urbanistyczno-architektoniczna form mieszkaniowych w OMGGs - Przegląd

Podstawowe typy struktury urbanistycznej / zespołu urbanistycznego

	Akronim	Typ - struktury urbanistycznej	lokalizacja	Cechy położenia	Powiązanie z otoczeniem	Funkcje - podstawowe	Funkcje społeczne	Gęstość zaludnienia - szacunkowa	Intensywność zabudowy	Procent zabudowy	Pow. biologicznie czynna
pozyskanie danych	rodzinka.pl	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal
Opis	Niska mieszkaniówka	Niska zabudowa wielorodzinna	Granice opracowywane go obszaru wyznaczają: ul. Legionów, ul. Harcerska, Al. Zwycięstwa oraz ul. Gen. Józefa Hallera. Szczególne znaczenie stanowi Al. Zwycięstwa, ponieważ jest częścią drogi wojewódzkiej nr 468	Obszar położony jest w pobliżu pasu lasów nadmorskich, jednak oddziela go od niego teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Na terenie nie występują znaczące różnice wysokościowe.	Teren jest bardzo dobrze skomunikowany zarówno z dzielnicami znajdującymi się w pobliżu, ale także z całym Trójmiastem. Jest to spowodowane obecnością Al. Zwycięstwa (części głównej arterii komunikacyjnej Trójmiasta) oraz bliskim położeniem trasy kolejowej skm (Przystanek Wzgórze Św. Maksymiliana).	Funkcja mieszkaniowa, rekreacyjna	Środowiskowy dom samopomocy, Dzienny dom opieki społecznej	21 os/1000 m ²	0,6	20%	41%

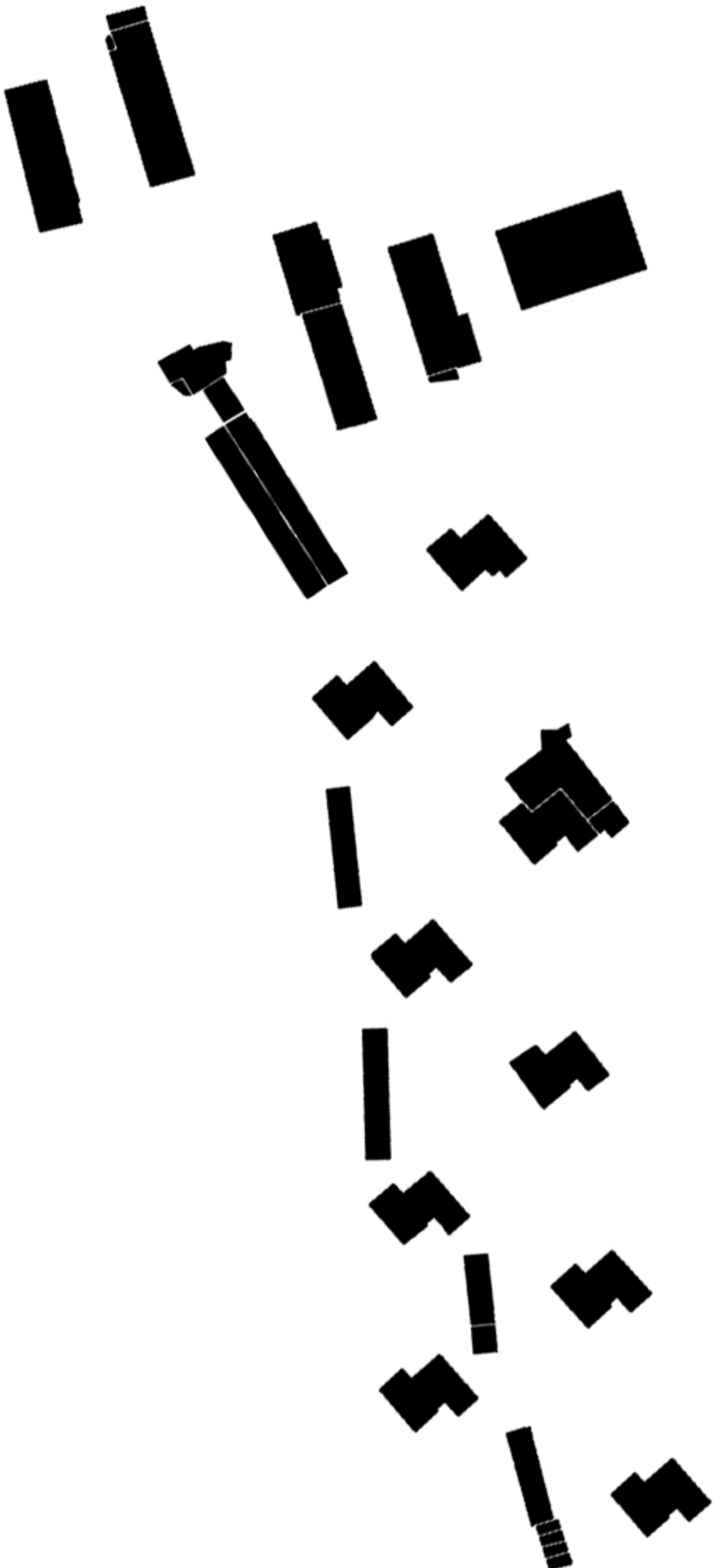
Podstawowe typy zabudowy miejskiej i ich charakterystyka

Formy zabudowy	Gabaryt zabudowy	Średnia wielkość działki	Rys. układu zabudowy na działce			Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce	Relacje z otoczeniem - przestrzenią publiczną	Fot. / Rys. Budynku	Rys. - układ mieszkań	Fot. / Rys. Wnętrza mieszkania	Rynek nieruchomości / ceny mieszkań za m²			Kto tu mieszka - typ „PERSONY” - min 3
			Ew. Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3						wynajem	kupno		
pozyskanie danych	google.com/maps	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Geoportal	Wizja lokalna	Wizja lokalna	google.com/maps	otodom.pl	otodom.pl	trojmiasto.pl (wynajem) otodom.pl (kupno)	R.W	R.P.	
Opis	Średni gabaryt zabudowy wynosi 5400 m³	Powierzchnie działek występujące na obszarze poddanym analizie są skrajne				Na obszarze poddanym analizie można zaobserwować równoległe położone ulice oraz budynki ustawione wzdłuż nich. Tworzą się wyraźne osie ulicy. Wejścia do klatek budynków zlokalizowane są bezpośrednio od ulicy, lub od chodnika odgradzonego od ulicy pasem zieleni. Występujące budynki posiadają płaskie lub dwupołaciowe dachy. Większość elewacji frontowych jest bardzo podobna do siebie.	Występujące przestrzenie publiczne (niewielkie tereny zielone, place zabaw) wplecione są w tkankę zabudowy analizowanego obszaru.				Przykładowe ceny: 43 zł/m²/msc, 33 zł/m²/msc	Przykładowe ceny: 7280 zł/m², 10962 zł/m²	Brak ofert	Senior, Rodzina z dziećmi, Student

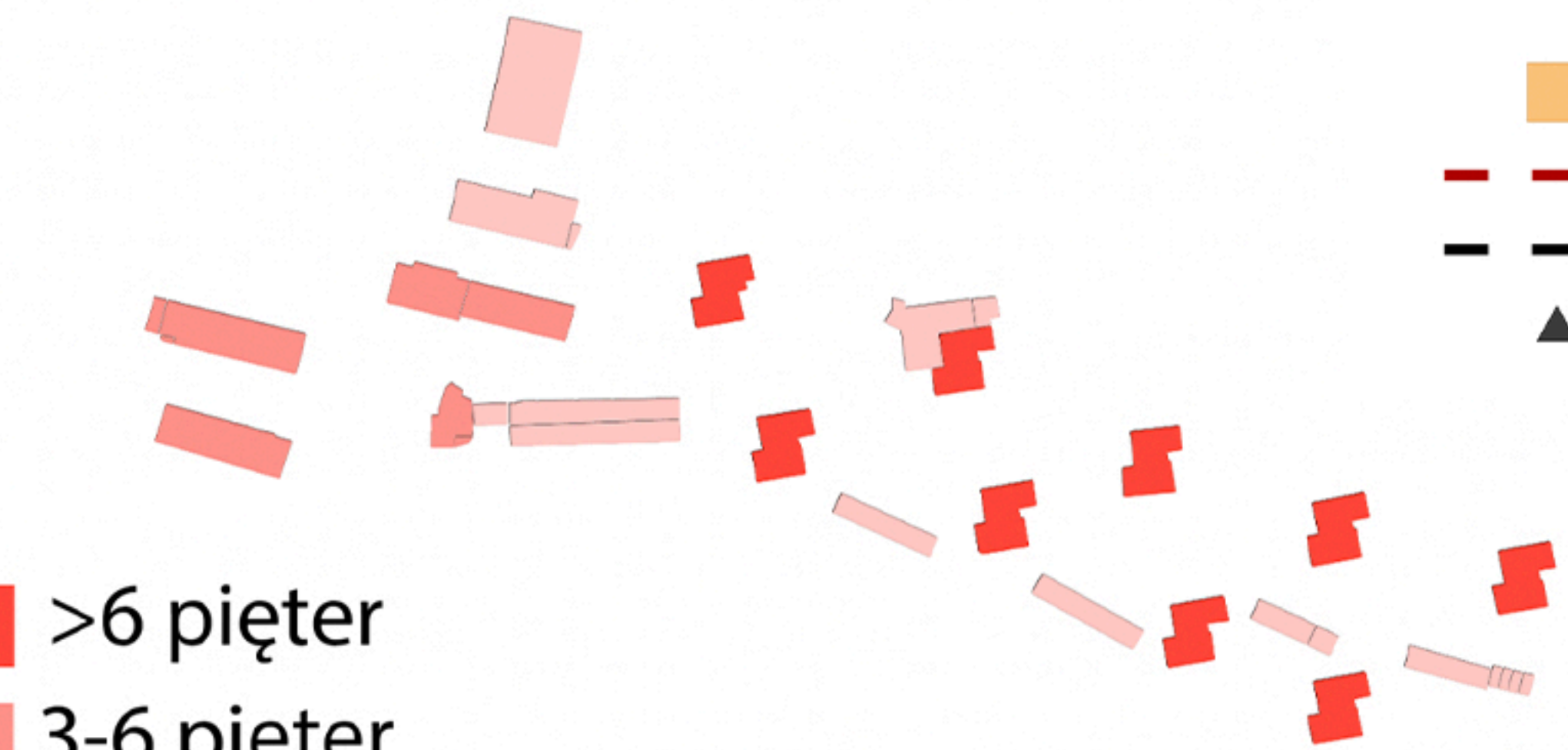
TYPOLOGIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA FORM MIESZKANIOWYCH W OMGGS - PRZEGLĄD

ZABUDOWA WIELORODZINNA I GARAŻE

AKRONIM



GABARYT ZABUDOWY

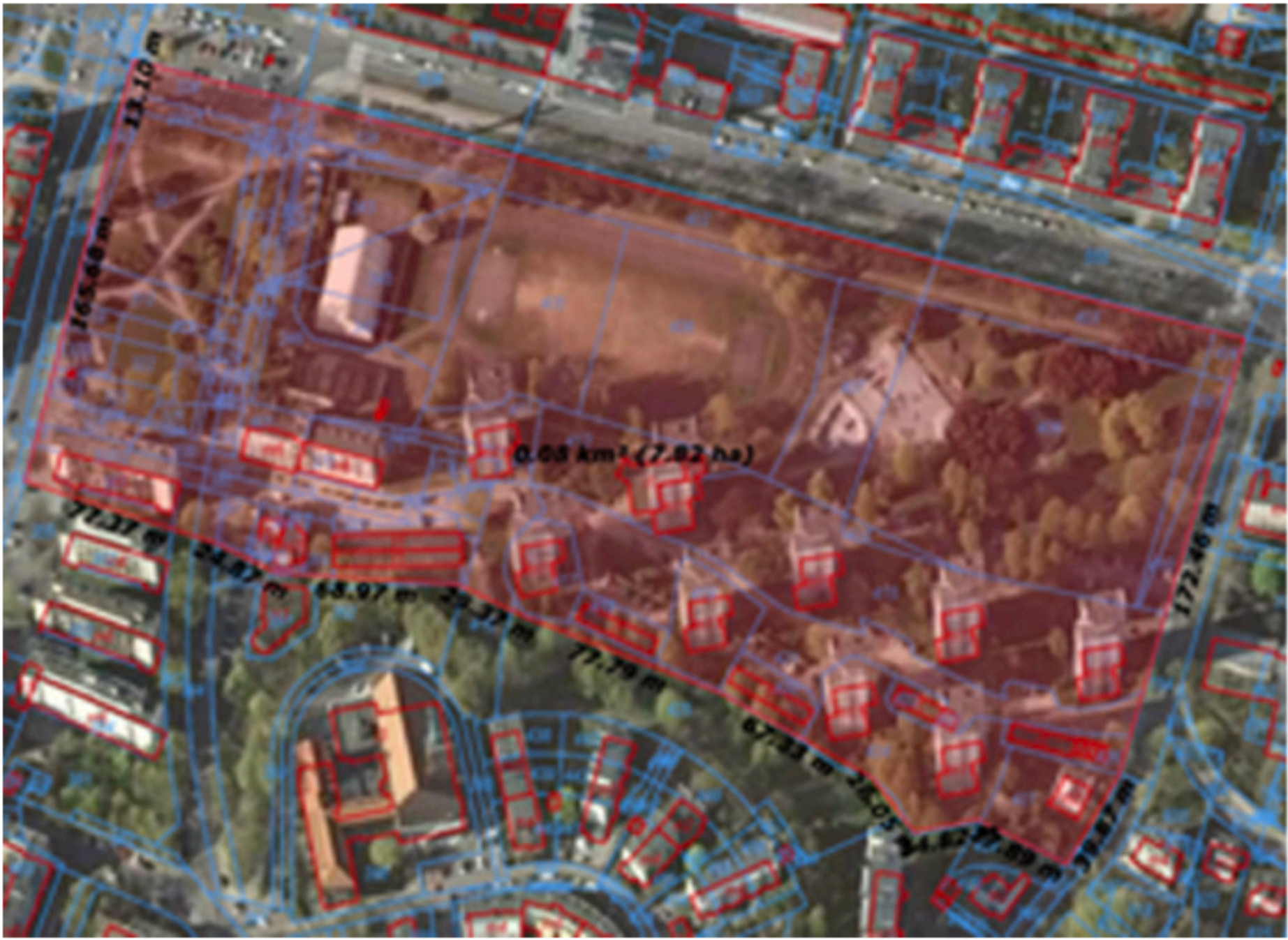


- >6 pięter
- 3-6 pięter
- 1-2 piętra

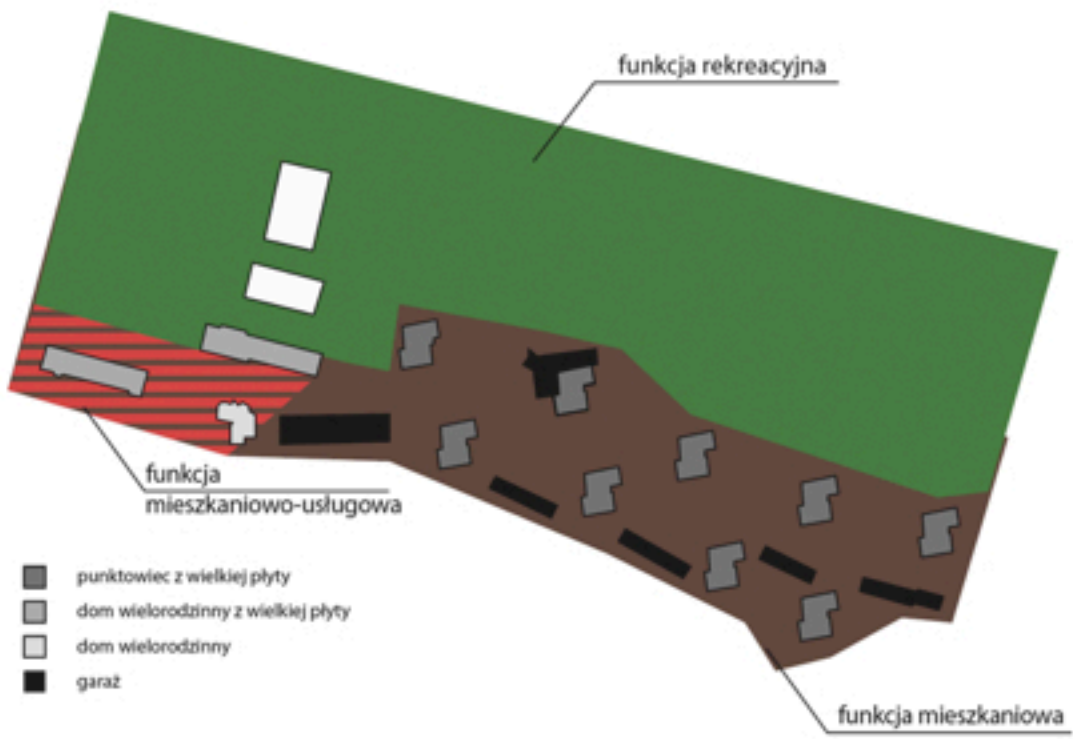
PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ / ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO



LOKALIZACJA - GDYNIA, WZGÓRZE ŚWIĘTEGO MAKSYMILIANA. TEREN WYZNACZAJĄ ULICE: ŚWIĘTOJAŃSKA, AL. PIŁSUDSKIEGO, PARTYZANTÓW I LEGIONÓW



POWIĄZANIE Z OTOCZENIEM - TEREN JEST DOBRZE SKOMUNIKOWANY I POŁOŻONY W CENTRUM GDYNI. W NIEDALEKIEJ ODLEGŁOŚCI OD ZATOKI GDAŃSKIEJ, PRZYSTANKÓW SKM



FUNKCJE - MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA I BLIŹNIACZA, UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
0.52

GĘSTOŚĆ ZAŁUDNIENIA
19,9 OS / 1000 M2

PROCENT ZABUDOWY
8,7%

PROCENT POW
BIOLOGICZNNIE CZYNNEJ
75,3%

KUPNO
10-15 TYS. ZŁ/M2

WYNAJEM
30 - 60 ZŁ/M2;

ODBIORCY



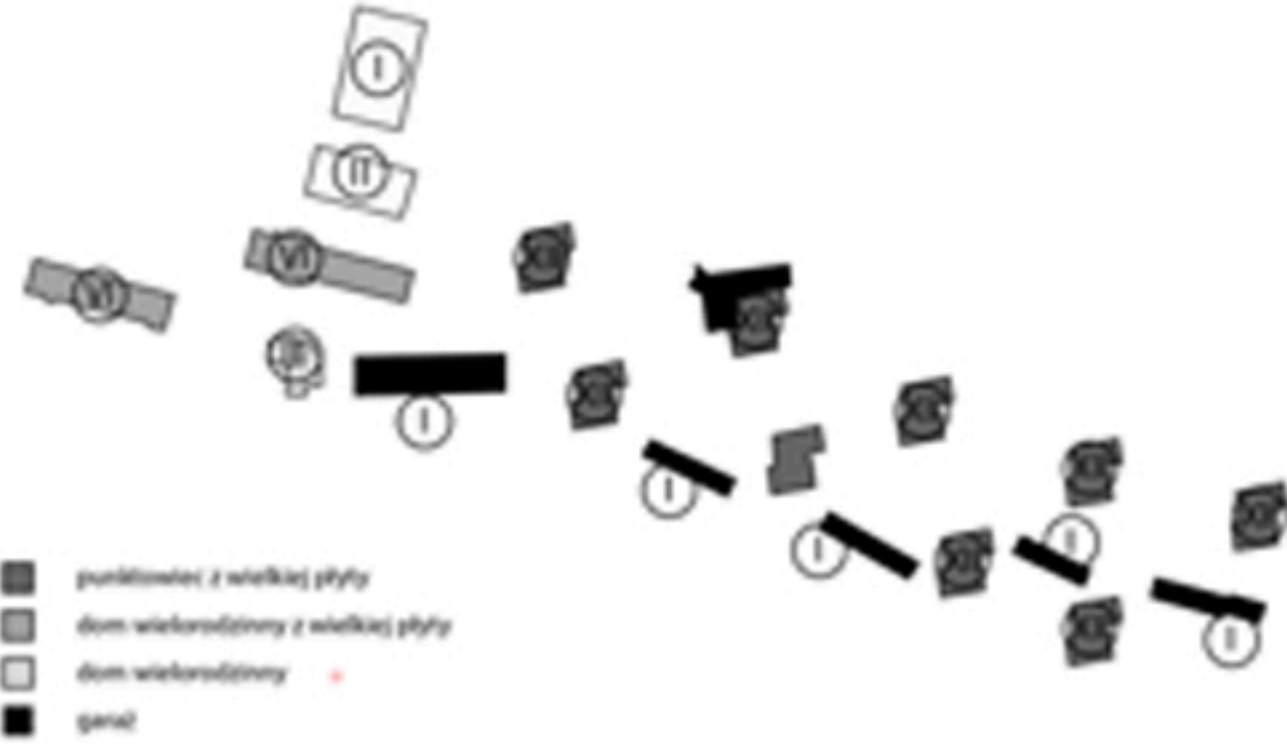
RODZINY Z DZIEĆMI



SENIORZY



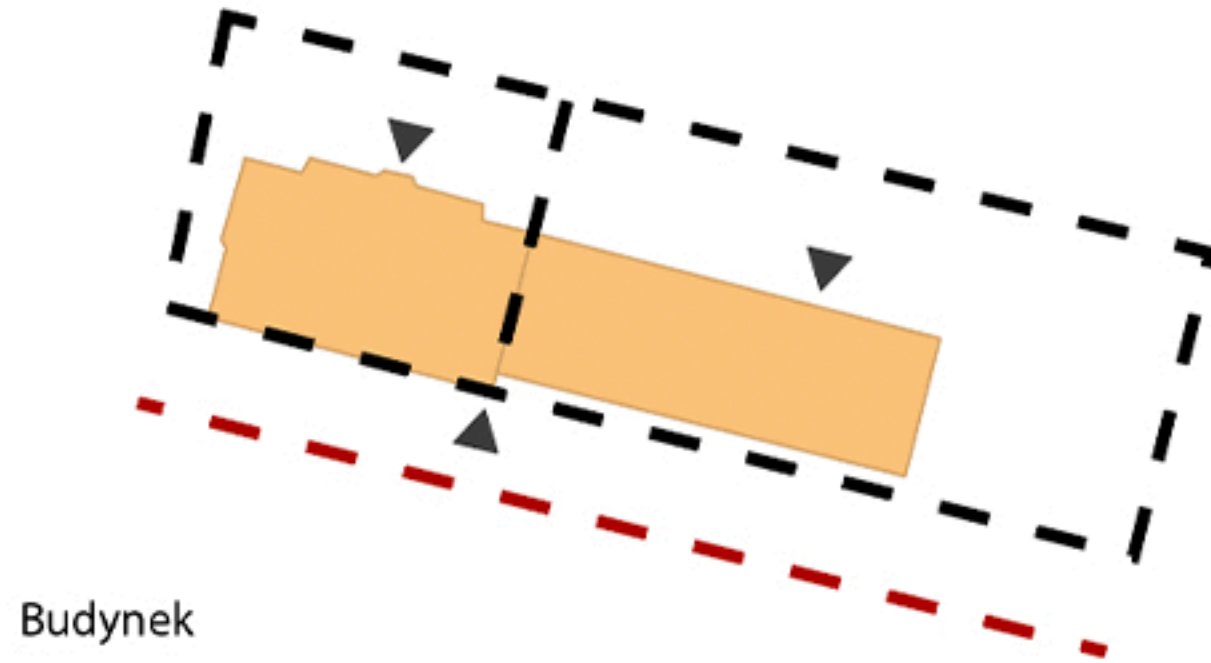
LUDZIE MŁODZI



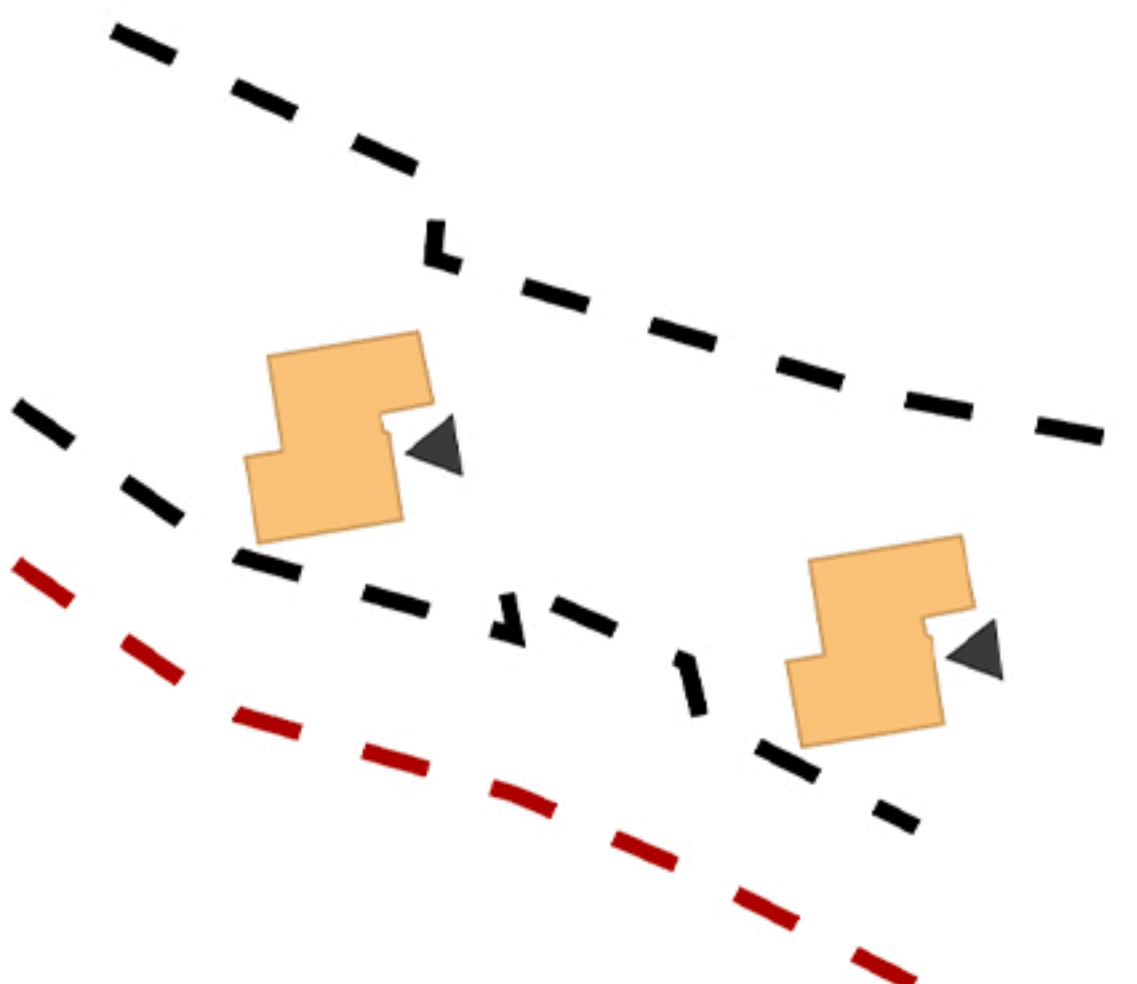
PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I ICH CHARAKTERYSTYKA

LEGENDA

- Budynek
- Oś drogi
- Granica działki
- Wejście do budynku



UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 1 - DOM WIELORODZINNY Z WIELKIEJ PŁYTY



UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE
WARIANT 2 - BŁOK WIELORODZINNY Z WIELKIEJ PŁYTY



WNĘTRZE MIESZKANIA - PRZYKŁADOWE WNĘTRZE DOMU O PODOBNYCH CECHACH W DZIELNICY WZGÓRZE ŚWIĘTEGO MAKSYMILIANA



FOTOGRAFIA BUDYNKU - ELEWACJA FRONTOWA BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM



Typologia urbanistyczno-architektoniczna form mieszkaniowych w OMGGS - Przegląd

Podstawowe typy struktury urbanistycznej / zespołu urbanistycznego

	Akron im	Rys. struktury urbanistycznej	Typ - struktury urbanistycznej	lokalizacja	Cechy położenia	Powiązanie z otoczeniem	Funkcje - podstawowe	Funkcje społeczne	Gęstość zaludnienia - szacunkowa	Intensyw ność zabudowy	Procent zabudowy	Pow biologicznie czynna
pozyskanie danych		Geoportal	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna	Wizja lokalna, Google maps	Google maps	Geoportal, obliczenia własne	Geoportal , obliczenia własne	Geoportal, obliczenia własne	Geoportal, obliczenia własne
Opis		W górnej części terenu możemy wyróżnić pas zieleni wraz z towarzyszącymi budynkami o funkcji rekreacyjnej oraz betonowy skatepark. W południowej części zobaczymy punktowce oraz inne budynki wielorodzinne zlokalizowane przy ulicy Partyzantów.	Zabudowa wielorodzinna z wielkiej płyty	Gdynia, Wzgórze Świętego Maksymiliana. Teren wyznaczają ulice - Świętojańska, Al. Piłsudskiego, Partyzantów i Legionów.	Na północy obszaru teren jest płaski, za to w części południowej zaczyna się wzgórze o dość dużym nachyleniu.	Teren jest dobrze skomunikowany i położony w centrum Gdyni. W niedalekiej odległości od Zatoki Gdańskiej, przystanków SKM	Mieszkaniowa; Rekreacyjna: skwer, park, lodowisko, skatepark, Ścianka wspinaczkowa;	Dom kultury, Pomnik Ofiar Grudnia 1970	19,9 os. / 1000m ²	0,52	8,7%	75,3%
Schemat / rys/ Piktogram/ Urban MEM		Zał 1C4										

Podstawowe typy zabudowy miejskiej i ich charakterystyka

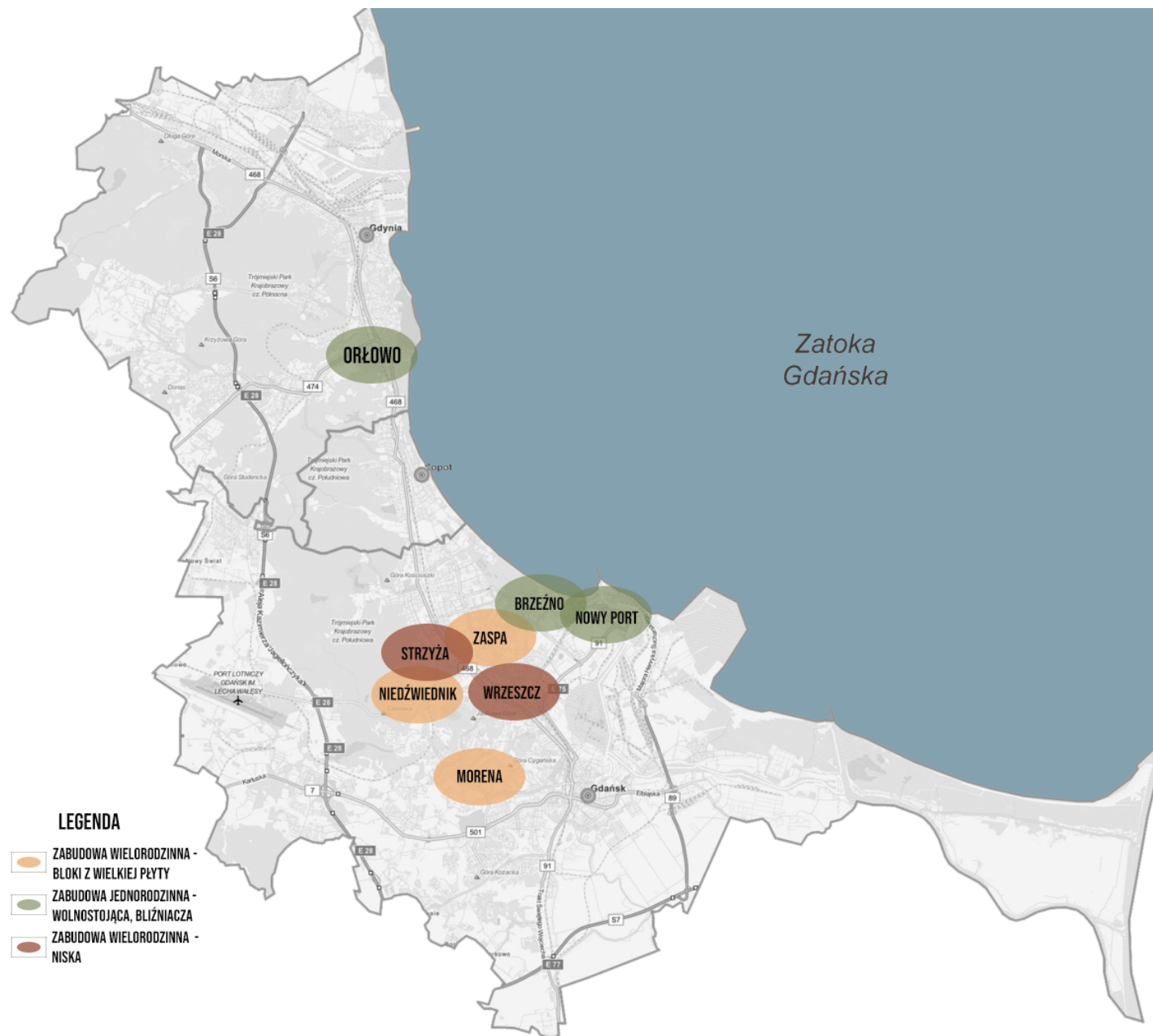
Formy zabudowy	Gabaryt zabudowy	Średnia wielkość działki	Rys. układu zabudowy na działce			Podstawowe określenia związane z lokalizacją budynku na działce ✓ Granice działki ✓ Linia zabudowy ✓ Oś ulicy ✓ Elewacja frontowa ✓ Elewacja tylna ✓ Elewacje boczne – ściany szczytowe ✓ Kierunek kalenicy ✓ Wejście do budynku	Relacje z otoczeniem - przestrzenią publiczną	Fot. / Rys. Budynku	Rys. – układ mieszkań	Fot. / Rys. Wnętrza mieszkania	Rynek nieruchomości / ceny mieszkań za m ² ✓ Na wynajem ✓ Kupno - Rynek wtórny - Rynek pierwotny		Kto tu mieszka - typ „PERSONY” - min 3
			Ew. Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3						wynajem	kupno	

[illegible]

Synteza

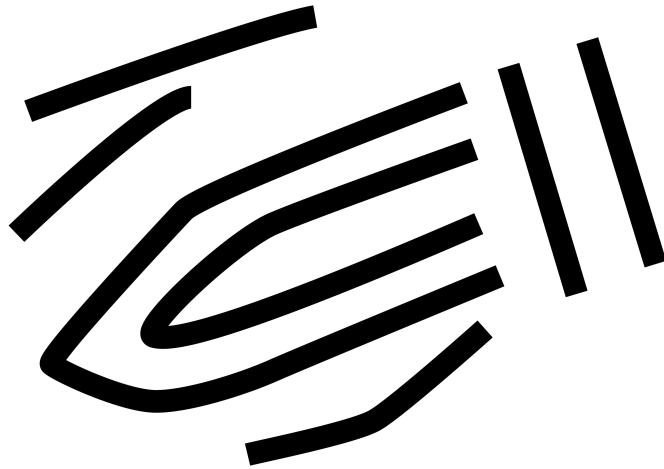
Synteza	Podobne typy struktur w OMGGS lokalizacja	Schemat uproszczony - struktura urbanistyczna	Schemat uproszczony – funkcjonowanie	Schemat uproszczony – wielofunkcyjność / monofunkcyjność	Schemat uproszczony - struktura architektoniczna	Podstawowe typy mieszkań	Rynek nieruchomości - dla jakiego klienta?
Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza	Gdynia: Orłowo, Gdańsk: Nowy Port, Brzeźno	-	-	Monofunkcyjność - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Ilość budynków: 19 Ilość kondygnacji: 1-4 Zabudowa z lat 60;	-	Rodzina z dziećmi, seniorzy; Budynki te nie są często wystawiane na sprzedaż lecz przekazywane kolejnym pokoleniom w rodzinie.
Zabudowa wielorodzinna niska	Gdańsk: Wrzeszcz, Strzyża	-	-	Monofunkcyjność: Zabudowa wielorodzinna wolnostojąca	Ilość budynków: 44 Ilość kondygnacji: 2-6 Zabudowa z lat 70-80;	2 pok. 3 pok.	Student, rodzina z dziećmi
Zabudowa wielorodzinna bloki z wielkiej płyty	Gdańsk: Morena, Zaspa, Niedźwiednik	-	-	Wielofunkcyjność: Zabudowa wielorodzinna, Rekreacja	Ilość budynków: 12 Ilość kondygnacji: 12 Zabudowa z lat 60-70	Kawalerki, 2-3 pok.	Osoby chcące mieszkać w centrum

Schemat 1 - Podobne typy struktur



Schemat 2 - Struktura urbanistyczna

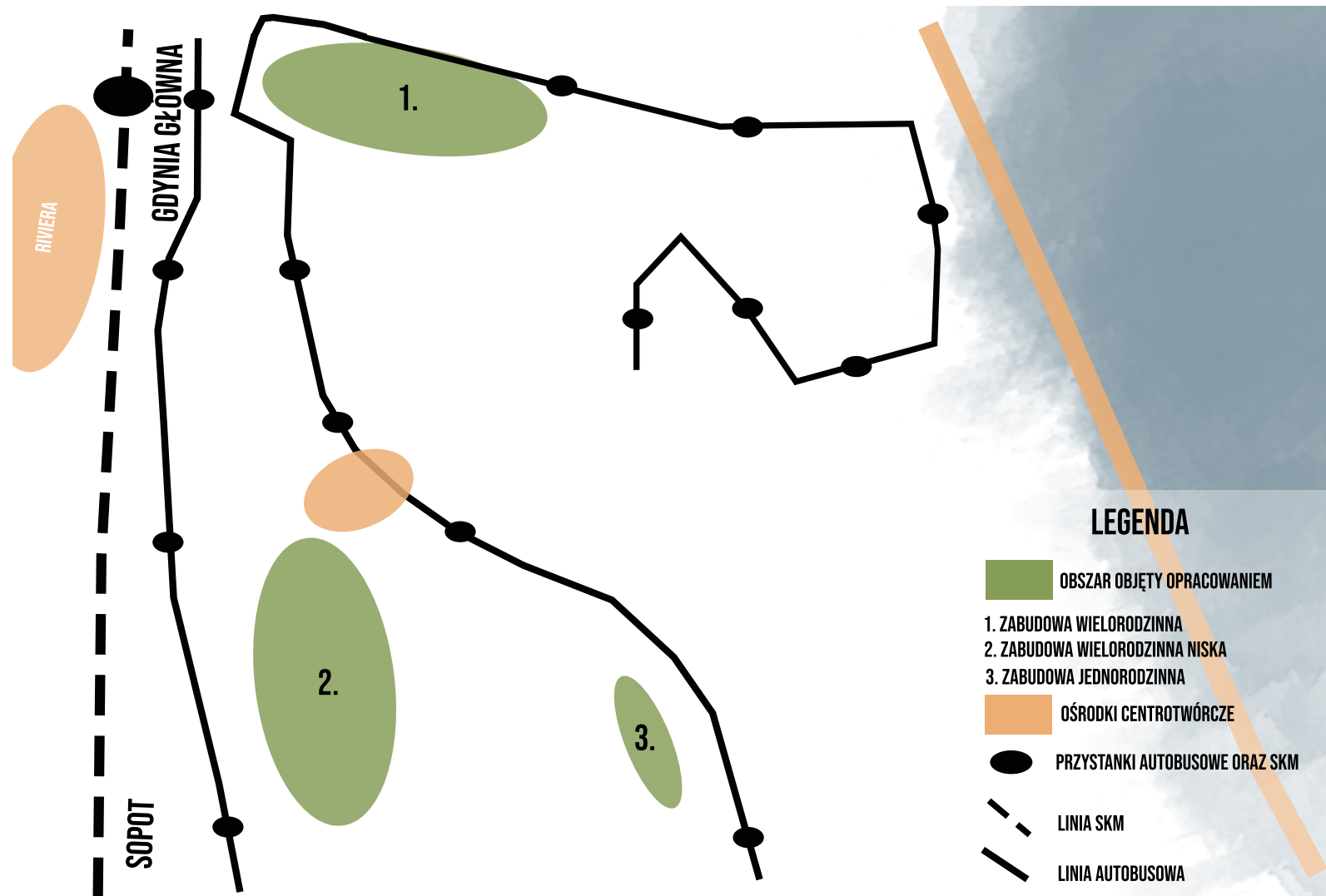
ZABUDOWA JEDNORODZINNA



ZABUDOWA WIELORODZINNA



Schemat 3 - Schemat uproszczony funkcjonowania



Schemat 4 - Monofunkcyjność/wielofunkcyjność

