

# Kartuzy

PATRYK DOMAROS  
MATEUSZ MALC

## TIPOLOGIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

### PODSTAWOWE TYPY STRUKTURY URBANISTYCZNEJ

	TYP STRUKTURY URBANISTYCZNEJ	LOKALIZACJA NA TLE MIASTA	CECHY POŁOŻENIA	FUNKCJE PODSTAWOWE	FUNKCJE SPOŁECZNE	GĘSTOŚĆ ZAŁUDNIENIA	PROCENT ZABUDOWY
XX WIECZNE ŚRÓDMIEŚCIE			Bardzo dobrze skomunikowane (bliski dostęp do dworca); Lokalizacja wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych; Miejskie przestrzenie publiczne na wyciągnięcie ręki		Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych; zapewnienie usług codziennego użytku; zapewnienie miejsc rekreacji i turystyki	263os./ha	max 70%
BLOKOWISKO PRL			Blokowisko zlokalizowane niedaleko centrum miasta. Stabo rozwinięty transport publiczny; Przestrzenie publiczne między blokami		Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, zapewnienie usług codziennego użytku, zapewnienie miejsc rekreacji	216os./ha	max 80%
SIELANKA			Oddalone od głównych osi komunikacyjnych; Kameralna okolica; Stabo rozwinięty transport publiczny; Brak sąsiedzkich przestrzeni publicznych; Tereny rekreacyjne w niedalekiej odległości (promenada Asesora)		Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych; Zapewnienie usług codziennego użytku (sklep spożywczy).	25os./ha	max 30%
						max 3,5	min. 10%
						max 4,5	min. 10%
						max 0,7	min 40%

### PODSTAWOWE TYPY ZABUDOWY MIEJSKIEJ I ICH CHARAKTERYSTYKA

FORMA ZABUDOWY	GABARYT ZABUDOWY	ŚREDNIA POW. DZIAŁKI	UKŁAD ZABUDOWY NA DZIAŁCE	LOKALIZACJA NA DZIAŁCE	RELACJA Z OTOCZENIEM	FOTOGRAFIA BUDYNKU	UKŁAD MIESZKANIA	RYNEK NIERUCHOMOŚCI		PERSONA
KAMIENICA		Okolo 1000 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Linia zabudowy często wyznaczona na granicy działki</li><li>- Dachy dwuspadowe lub wielospadowe</li><li>- Wejście do budynku od frontu lub wewnątrz kwartału</li></ul>	Zabudowa powiązana z otoczeniem; usługi w parterze pełnią ważną funkcję publiczną i integracyjną w skali danego miejsca jak i całego miasta.			Wynajem 31zł/m <sup>2</sup>	Kupno 7155zł/m <sup>2</sup> brak ofert	
BLOK PRL		0,14 - 0,20 ha		<ul style="list-style-type: none"><li>- Zabudowa ustawiona prostopadle lub równolegle do ulicy, budynki ułożone w centrum wyznaczonych dookoła nich działek, wejście do klatek schodowych bezpośrednio z chodnika</li></ul>	Przestrzeń publiczna występuje jako międzyblokowisko w skład którego wchodzi plac zabaw, ławki oraz siłownie pod chmurką			Wynajem 28zł/m <sup>2</sup>	Kupno 5920zł/m <sup>2</sup> brak ofert	
DOM JEDNORODZINNY		0,14 - 0,20 ha		<ul style="list-style-type: none"><li>- nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od drogi</li><li>- dachy dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach. Główna kalenica prostopadle lub równolegle do frontu działki</li><li>- wejścia do budynku od frontu</li></ul>	Brak relacji z otoczeniem; Brak integrujących przestrzeni publicznych; Każda z działek jest ogrodzona co utrudnia integrację sąsiedzką			Wynajem 30zł/m <sup>2</sup>	Kupno 6700zł/m <sup>2</sup> 4300zł/m <sup>2</sup>	

### SYNTEZA

	PODOBNE TYPY STRUKTUR W OMGG	STRUKTURA URBANISTYCZNA	SCHEMAT FUNKCJONALNY	STRUKTURA ARCHITEKTONICZNA	PODSTAWOWE TYPY MIESZKAN	RYNEK NIERUCHOMOŚCI. DLA JAKIEGO KLIENTA?
XX WIECZNE ŚRÓDMIEŚCIE	- Zabudowa przy Rynku w Kościernie - Gdańsk Wrzeszcz, ul. Wajdeloty		Obszar wielofunkcyjny. Łączy funkcje mieszkaniową z usługami. Mnogość przestrzeni publicznych. Wewnątrz kwartałów przestrzenie prywatne		2-3 pokoje, do 70 m <sup>2</sup>	Zamożniejsze rodziny z dziećmi, seniorzy szukający matomiasteczkowego centrum czy pary. Klienci szukający mieszkań na wynajem.
BLOKOWISKO PRL	- Gdańsk Kokoski rejon ulicy Fundamentowej - Gdańsk Niedźwiednik, ul. Góralska - Żukowo, os. Armii Krajowej		Obszar wielofunkcyjny. Łączy funkcje mieszkaniową z usługową. Z usług korzystają jedynie mieszkańcy osiedla ze względu na izolujący układ zabudowy.		3-4 pokoje, do 100 m <sup>2</sup>	Rodziny z dziećmi, seniorzy, pary rozpoczynające wspólne życie
SIELANKA	- Gdańsk Kokoski, zabudowa wzdłuż ulic: Metalowców, Montażystów, Betoniarzy - Żukowo, przy ul. Jana Pawła II		Obszar monofunkcyjny. Funkcja wyłącznie mieszkaniowa, z wyjątkiem jednego sklepu spożywczego.		Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa. W wolnostojącej okolo 8 pokoi - okolo 200 m <sup>2</sup> . Szeregowa oraz bliźniacza okolo 4 pokoi - ok. 100m <sup>2</sup>	Większe rodziny z dziećmi, szukające własnego kawałka ziemi w mieście.