

# ZABUDOWA MIESZKANIOWA TYPY, WIELKOŚCI, WSKAŹNIKI

TYPY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, ZAKRESY STOSOWANIA I ODPOWIADAJĄCE IM $p_z$ (1) ORAZ $k$ (2)			ZABUDOWA JEDNORODZINNA									
			WIELKOŚĆ DZIAŁKI	GĘSTOŚĆ MIESZKAŃ NA TERENACH ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (3) (liczba domów / ha)	GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA (liczba mieszkańców / ha)		SZACUNKOWA POWIERZCHNIA CAŁKOWITA (4) DLA OKREŚLONEJ DZIAŁKI (teren działki x procent zabudowy x liczba kondygnacji) $\{T \times p_z \times k\}$			INTENSYWNOŚĆ NETTO (5) I BRUTTO (6) ZABUDOWY TERENU (stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni działki) $\{I = P_c / T\}$		
					$T$ (m <sup>2</sup> )	$G_{mk}$ (mk/ha)	$G$ (M/ha)		$P_c$ (m <sup>2</sup> )			$I$
			4 M / mk	5 M / mk			s	b				w
31% < $p_z$ < 40%	$k = 1,0 - 1,8$ (2,5)	zab. szeregowa	180	47,2	189	236	100 - 158			0,56 < $I_{netto}$ < 0,88 0,48 < $I_{brutto}$ < 0,75		
			200	42,5	170	212	112 - 176					
			220	38,6	154	193	123 - 194					
			250	34,0	136	170	140 - 220					
			300	28,3	113	142	167 - 264	97 - 186				
			320	26,6	106	133	179 - 282	103 - 198				
$k = 1,8 - 2,2$	$p_z < 23\%$	domy wolno stojące	350	24,3	97	122		113 - 217	zab. bliźniacza	0,32 < $I_{netto}$ < 0,62 0,27 < $I_{brutto}$ < 0,53	0,23 < $I_{netto}$ < 0,41 (0,58) 0,20 < $I_{brutto}$ < 0,35	
			400	21,3	85	107	92 - 166	129 - 248				
			420	20,2	81	101	97 - 174	135 - 260				
			450	18,9	76	95	104 - 186	145 - 279				
			500	17,0	68	85	115 - 207					
			550	15,5	62	78	127 - 228					
$k = 1,3 - 2,0$	$p_z < 23\%$	domy wolno stojące	600	14,2	57	71	138 - 248					
			700	12,1	48	61	161 - 290					
			850	10,0	40	50	196 - 352					

- (1)  $p_z$  procent zabudowy terenu (powierzchnia zabudowana / pow. działki x 100%)  $\{p_z = P_z / T \times 100\}$   
 (2)  $k$  liczbę kondygnacji budynku określa stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni zabudowanej  $\{k = P_c / P_z\}$

Uwaga:

- ◆  $p_z$  i  $k$  odzwierciedlają spodziewane zróżnicowanie intensywności, tzn. że przy sąsiadujących różnych typach zabudowy jednorodzinnej powinny być najwyższe w zabudowie szeregowej, średnie w bliźniaczej i najniższe w wolno stojącej.
  - ◆ Wartość  $k$  podana w nawiasach (dla domów wolno stojących) odzwierciedla minioną tendencję maksymalizowania powierzchni domów.
- (3) część terenów zabudowy jednorodzinnej zajmują drogi więc do zabudowy (podziału na działki) pozostanie mniej - do obliczeń przyjęto udział terenów dróg w terenach zabudowy jednorodzinnej brutto na poziomie 15%  $\{I_{netto} = 85\% \times I_{brutto}\}$   
 (4) w tym wypadku mowa jest tylko o  $P_c$  kondygnacji nadziemnych, które możemy przeliczać na  $P_{um}$  - podziemia nie realizują funkcji mieszkaniowej.  
 (5) intensywność netto odnosi się do intensywności w granicach poszczególnych działek budowlanych  $\{I_{netto} = P_c / T_{netto}\}$   
 (6) intensywność brutto obrazuje intensywność zabudowy dla większych obszarów, z uwzględnieniem terenów dróg obsługujących te obszary  $\{I_{brutto} = P_c / T_{brutto}\}$

Pozostałe oznaczenia:

M – mieszkaniec,                      mk – mieszkanie / dom,  
 s – domy w zabudowie szeregowej,                      b – domy w zabudowie bliźniaczej,                      w – domy wolno stojące.

PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE

# ZABUDOWA MIESZKANIOWA TYPY, WIELKOŚCI, WSKAŹNIKI

## ZABUDOWA WIELORODZINNA

ŚREDNIOWAŻONA LICZBA KONDYGNACJI <sup>(1)</sup>	PROCENT ZABUDOWY TERENU <sup>(2)</sup>	SZACUNKOWA MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY NA 1 ha TERENÓW ZABUDOWY WIELORODZINNEJ <sup>(3)</sup> (teren netto x dopuszczalny procent zabudowy)	SZACUNKOWA POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ZABUDOWY NA 1 ha TERENÓW ZABUDOWY WIELORODZINNEJ BRUTTO <sup>(4)</sup> (powierzchnia zabudowy x średnioważona liczba kondygnacji) {Pz x k}	GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA <sup>(5)</sup> (liczba mieszkań / ha)	GĘSTOŚĆ MIESZKAŃ (liczba mieszkań / ha)	INTENSYWNÓŚĆ ZABUDOWY TERENU (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu) {Pc / T}
k	p <sub>z</sub> (%)	P <sub>z</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>c</sub> (m <sup>2</sup> )	G (M / ha) 25-30 m <sup>2</sup> Pc/M	G <sub>mk</sub> (mk / ha) przy 4M / mk	I
2 - 3	30	2250	4 500 – 6 750	225-270	56-68	0,45-0,68
	40	3000	6 000 - 9 000	300-360	75-90	0,6-0,9
	50	3750	7 500 – 11 250	375-450	94-112	0,75-1,12
3 - 4	25	1750	5 250 – 7 000	235-280	58-70	0,5-0,7
	35	2450	7 350 - 9 800	325-390	81-98	0,73-0,98
	45	2450	9 450 – 12 600	420-504	105-126	0,94-1,26
4 - 5	20	1300	5 200 – 6 500	215-260	54-65	0,52-0,65
	30	1950	7 800 – 9 750	325-390	81-98	0,78-0,98
	40	2600	10 400 – 13 000	435-520	108-130	1,04-1,3
5 - 7	15	900	4 500 – 6 300	210-250	52-63	0,45-0,63
	25	1500	7 500 – 10 500	350-420	88-105	0,75-1,05
	35	2100	10 500 – 14 700	490-590	123-147	1,05-1,47
7 - 10	10	550	3 850 – 5 500	185-220	45-55	0,39-0,55
	20	1100	7 700 – 11 000	365-440	90-110	0,77-1,1
	30	1650	11 550 – 16 500	550-660	135-165	1,15-1,65

- (1) k – średnioważoną liczbę kondygnacji budynku określa stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni zabudowanej { $k = P_c / P_z$ }.
- (2) p<sub>z</sub> – procent zabudowy terenu (powierzchnia zabudowana / pow. działki x100%) { $p_z = P_z / T \times 100\%$ }.
- (3) część terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (tereny mieszkaniowe brutto) zajmą drogi lokalne. Odsetek terenów tych dróg (wyłączony spod zabudowy) może się zmieniać w dość szerokim zakresie i zmieniać dopuszczalną powierzchnię zabudowaną (zależną od p<sub>z</sub>). Dlatego lepiej (precyzyjniej) jest odnosić się do terenów zabudowy pomniejszonych o odsetek terenów dróg lokalnych. Tu do obliczeń przyjęto udział terenów dróg na poziomie 25% dla zab. do 3 kond.; 30% dla zab. 3 do 4 kond.; 35% dla 5 kon.; 40% 5-7 kond.; 45% powyżej 7 kond. i odpowiednio zredukowano Tbrutto do Tnetto.
- (4) P<sub>c</sub> została odniesiona do terenów brutto (z drogami odliczanymi w p.3) dla łatwiejszego używania przy określeniu chłonności terenu.
- (5) Gęstość zaludnienia liczono przyjmując 25-30 m<sup>2</sup> Pc/M. Studium podaje, że w Gdańsku jest 19m<sup>2</sup> Pu/M, a docelowo ma być 30m<sup>2</sup> Pu/M. Pu - (powierzchnia użytkowa) stanowi około 75% Pc - zatem jest ok. 25 m<sup>2</sup> Pc/M, a docelowo ma być 40 m<sup>2</sup> Pc/M.

Pozostałe oznaczenia:

M – mieszkaniec,      mk – mieszkanie / dom.