

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

30 czerwca 2020 **49 zdjęć**

Prezentujemy trzy koncepcje architektoniczno-urbanistyczne inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi. Przedstawiamy zmiany sposobu użytkowania w ramach rewitalizacji terenu Stadionu Miejskiego "Stali Nysa" przy ul. Kraszewskiego w Nysie, na rzecz zabudowy wielorodzinnej, o podwyższonych standardach zamieszkania, z przedszkolem trzy oddziałowym oraz kortami tenisowymi i lodowiskiem Agencji Rozwoju Nysy. Opracowanie powstało na zamówienia Gminy Nysa i ARN, autorem jest Instytut Terytorialnego Rozwoju eRegionu Nysa APPA Archikon DOBROWOLSKI.



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

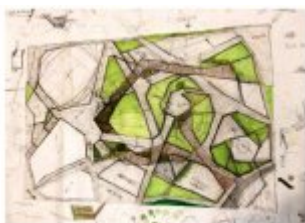


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Analiza wysokości na Moniuszki 11



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

DNA 1903



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Zapotrzebowanie inwestycji

W związku do treści art. 17, pkt. 7, w odniesieniu do paragrafu 6.3. z którego wynika maksymalna wysokość budynków nowozaprojektowanych nie większa niż 4 kondygnacje, dla miast, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (Dz.U. z 2017r. 57.579), z uwzględnieniem odstępstw do maksymalnej wysokości 6 kondygnacji przyjętej na rzecz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, jeżeli w odległości nie większej niż 100 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 6. W związku z powyższym przyjęto maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową łącznie ograniczoną na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczonej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżówce ul. J. Kłoczkowskiego, Orkana i St. Moniuszki.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Limit wysokości – lokalizacja na poziomie -1

W związku do treści art. 17, pkt. 7, w odniesieniu do paragrafu 6.3. z którego wynika maksymalna wysokość budynków nowozaprojektowanych nie większa niż 4 kondygnacje, dla miast, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (Dz.U. z 2017r. 57.579), z uwzględnieniem odstępstw do maksymalnej wysokości 6 kondygnacji przyjętej na rzecz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, jeżeli w odległości nie większej niż 100 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt. 6. W związku z powyższym przyjęto maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową łącznie ograniczoną na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczonej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżówce ul. J. Kłoczkowskiego, Orkana i St. Moniuszki.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Investycje towarzyszące funkcji mieszkaniowej

Z kolei za inwestycje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, uważa się inwestycje w zakresie budowy, utrzymania sposobu użytkowania lub przebudowy sieci zaopatrzenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2007 r. poz. 2184 oraz z 2018 r. poz. 690), dróg publicznych, **parkingu podziemnego**, rocznikałego w ustawie jako obiekt infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów opieki **sauł dzienne do lat 3**, w tym projektowanego przedszkola, placówki opieki zdrowotnej, **obiektów sportu i rekreacji** w formie nowoczesnego centrum sportów letnich i zimowych Agencji Rekreacja Nysa, terenów zielonych urządzonej, obiektów badawczych i promocyjnych na obszarach handlowej lub usługowej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej (Art. 2, pkt. 2) ustawy).

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Koncepcja – część mieszkalna

Projektowana część mieszkalna o 124 mieszkańach w 17 blokach. Wskazano powierzchnie: 100,00 m² (44,44% w bloku 1), 17,50 m² (100,00% w bloku 2), 100,00 m² (100,00% w bloku 3), 100,00 m² (100,00% w bloku 4), 100,00 m² (100,00% w bloku 5), 100,00 m² (100,00% w bloku 6), 100,00 m² (100,00% w bloku 7), 100,00 m² (100,00% w bloku 8), 100,00 m² (100,00% w bloku 9), 100,00 m² (100,00% w bloku 10), 100,00 m² (100,00% w bloku 11), 100,00 m² (100,00% w bloku 12), 100,00 m² (100,00% w bloku 13), 100,00 m² (100,00% w bloku 14), 100,00 m² (100,00% w bloku 15), 100,00 m² (100,00% w bloku 16), 100,00 m² (100,00% w bloku 17).

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Priorytet inwestycyjny

W związku z art. 4. Ustawy, pkt. 2, w przypadku gdy projektowana inwestycja mieszkaniowa z inwestycjami towarzyszącymi będzie prowadzona na tym samym obszarze co inwestycja, o których mowa w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1479), w tym przyłączenie obsługi projektowanego parkingu podziemnego do dróg publicznych – ul. A. Asnyka – inwestycja, o której mowa będzie miała pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi i inwestycjami towarzyszącymi.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Trummens Strand Sweden w Kopenhadze



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Zakres koncepcji

W oparciu do zapisu **artykułu 4, paragraf 1** Ustawy - przygotowanie do realizacji inwestycji inwestycyjnej (dla przykładu koncepcji urbanistycznej - modernizacyjnej, która uwzględnia i ma miejsce stworzenia szkieletu planistycznego - konkretno-organizacyjnej koncepcji urbanistycznej z uwzględnieniem danych o budownictwie mieszkaniowym i gospodarczym).

Koncepcja zawiera w szczególności informacje w odniesieniu do:

- 1) analizy możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określonej planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego (szkieletu zabudowy i koncepcji urbanistycznej) określonej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności - określonej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej;
- 3) potrzeb planistycznych (inwestycyjnych) oraz urbanistycznych (szkieletu zabudowy i koncepcji urbanistycznej) określonej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) sposobu realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) potrzeb planistycznych (inwestycyjnych) i kosztów określonych; oraz
- 6) możliwości planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając w sposób szczególny: jego stan, warunki i możliwości jego rozwoju.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Wzrost liczby mieszkańców	100	110	125	145	165	185	210
Wzrost powierzchni zabudowy	100	115	140	170	200	230	260
Wzrost wartości zabudowy	100	120	150	190	230	270	310
Wzrost wartości inwestycji	100	110	125	145	165	185	210
Wzrost wartości kosztów	100	110	125	145	165	185	210

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Usługi towarzyszące

Zgodnie z art. 3 Ustawy, **działalność handlowa i usługowa** zostanie zrealizowana w ramach:

- 1) w przypadku projektowanego przedsięwzięcia, przewidzianego i usługa towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji mieszkalnej oraz inwestycji towarzyszącej;
- 2) w przypadku obiektów **Agencji Rozwoju Nowe** - szóstym punktem litera i zjawy, jako samostanowionego obiektu handlowego o powierzchni użytkowej znaczącej na działkach budowlanych, **zabudowa, np. supermarket, stacja benzynowa, punkty usługowe**. Warunki te zostały w koncepcji spełnione z nadbitością.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Londyn- Gallery of the Granary



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WYKAZ POMIĘCZEJ - skanowanie „MULLI”			
	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Wysokość (m)
Stadion	4,30	2,15	2,1
Stad	9,10	23,9	2,9
Stadion	2,70	25,51	2,9
Stadion	7,20	14,0	2,9
Stadion	4,31	10,99	2,9
Stadion	10,70	21,0	2,9
Stadion	48,34	108,04	

Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego

Konceptja 2

Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego

Konceptja 1

Konceptja zabudowy Stadionu Miejskiego