

# 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**

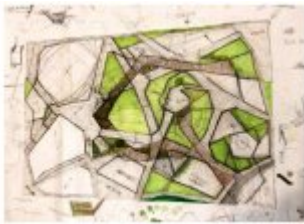


**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

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 zastosowaniem odstępstwem 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 tego opracowania na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczanej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżówce ul. J. Kłocowskiego, 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 zastosowaniem odstępstwem 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 tego opracowania na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczanej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżówce ul. J. Kłocowskiego, 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 zabiegania terenu w rozumieniu art. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 17 maja 1968 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 **sauk dzielnice do kta** i, w tym projektowanego przedszkola, placówki opieki zdrowotnej, **obiektów sportu i rekreacji** w formie nowoczesnego centrum sportów letnich i zimowych Agencji Rekreacja Nysa, terenów zielonych, obiektów badawczych i promocyjnych na obszarach handlowej lub usługowej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej (Art. 3, pkt. 2) ustawy).

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Koncepcja – część mieszkalna



## 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 której 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 drogi publicznej – 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 zakresie do zakresu **art. 4, par. 1 pkt 1) Ustawy** - przygotowanie do realizacji inwestycji studium wykonalności koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, która zawiera w sobie plany koncepcyjne i koncepcyjny plan zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym plany koncepcyjne zagospodarowania terenów inwestycyjnych i koncepcyjny plan zagospodarowania terenów inwestycyjnych.

- 1) analiza możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności określonej planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) analiza możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych;
- 3) analiza możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych;
- 4) analiza możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych, w tym planów koncepcyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych;

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

Wariant	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wariant 1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 2	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 3	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 4	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 5	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 6	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 7	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 8	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 9	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Wariant 10	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

**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 usług towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji niezależnie od istnienia inwestycji towarzyszącej;
  - 2) w przypadku obiektów Agencji Rozwoju Nowej – czynniki sprzyjające temu, jako znaczącego efektu handlowego o powierzchni użytkowej nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu. Warunek ten został w koncepcji spełniony z nadwyżką.

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

Londyn- Gallery of the Granary



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

ustawa z dnia 5 lipca 2008 r. o ubiornictwach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W odniesieniu do zapisów art. 3, pkt 3 i 3 ustawy, za inwestycję mieszkaniową, o której mowa w zapisaniu Zamawiającego uważa się przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania, w wyniku której powstają budynki mieszkalne wielokondygnarowe o typowej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 20 (w tym wyjątkowo: minimum 254), wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, dogadani wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

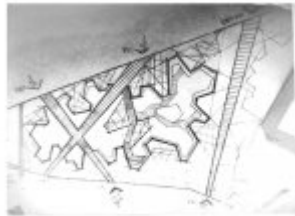


## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOwarzyszącymi

ROZKŁADANIE	Opisany jest kompleks architektoniczno-urbanistyczny, który spełnia wymagania w ramach wydziałki, która została wyznaczona „Zad. 100” przy ulicy Karłowicza w Śródmieściu, w tym: zabudowa wielokondygnarowa, o podziemnych garażach samochodowych, a podziemnym, dwukondygnarowym, oraz kolumny, schody i balkonami. Projekt Rozkładu 100.
Skala projektu	1:5000 (z uwzględnieniem 1:1000 i 1:2000)
DATA WYKONANIA	14.06.2014 r. (z uwzględnieniem 14.06.2014 r. i 14.06.2014 r.)
WYKONAWCA PROJEKTU	Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne „URBAN” ul. Karłowicza 100, 00-000 Warszawa
Autoryzacja	Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne „URBAN” ul. Karłowicza 100, 00-000 Warszawa

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Obiekt	Przewidywany koszt (zł)	Przewidywany koszt w procentach od cen cenowych (zł)	Przewidywany koszt w procentach od cen cenowych (zł)
Stadion - budynek	7100,00	14,94	100
Stadion - teren	2241,500	46,27	100
Stadion - teren	8250,00	30,32	100
Stadion - teren	2500,00	4,94	100
Stadion - teren	9118,00	11,13	100
Stadion - teren	3004,00	1,00	

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Schematy ideowe



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WYKAZ POMIĘCZEJ - składowe „MUSLI”			
	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Kubatura (m <sup>3</sup> )	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