

# Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

# Konceptcja 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.



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Konceptcja 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 z treścią art. 17, pkt. 7, w odniesieniu do punktu 6.3. z którego wynika maksymalna wysokość budynków nowooprojektowanych nie większa niż 4 kondygnacje, dla miast, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (Prawo z 2017r. 57.579), z zastosowaniem odstępstwem do maksymalnej wysokości 6 kondygnacji przyjętej na rzecz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, jeżeli w odległości nie większej niż 500 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 z ograniczeniem na poziomie 6 kondygnacji, tj., wyznaczonej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżowniku ul. J. Kraszewskiego, Orkana 1 St. Moniuszki.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



### Limit wysokości – lokalizacja na poziomie -1

W związku z treścią art. 17, pkt. 7, w odniesieniu do punktu 6.3. z którego wynika maksymalna wysokość budynków nowooprojektowanych nie większa niż 4 kondygnacje, dla miast, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców (Prawo z 2017r. 57.579), z zastosowaniem odstępstwem do maksymalnej wysokości 6 kondygnacji przyjętej na rzecz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, jeżeli w odległości nie większej niż 500 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 z ograniczeniem na poziomie 6 kondygnacji, tj., wyznaczonej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżowniku ul. J. Kraszewskiego, Orkana 1 St. Moniuszki.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Diagram illustrating a residential development layout, showing a central green space (park) surrounded by residential buildings and a road network.

ANALISI DEL CONTESTO URBANO

| Performance Metrics (%) |       | Robotic (%) | Worked (%) |
|-------------------------|-------|-------------|------------|
| <b>TRADITIONAL</b>      |       |             |            |
| Ball                    | 6.50  | 10.25       | 3.50       |
| Shots                   | 1.50  | 10.75       | 2.50       |
| Goalies                 | 1.50  | 10.75       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 20.00 | 10.25       |            |
| <b>HYBRID</b>           |       |             |            |
| Ball                    | 5.25  | 10.25       | 2.50       |
| Shots                   | 5.25  | 10.25       | 2.50       |
| Goalies                 | 10.00 | 10.00       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.00 | 10.00       | 2.50       |
| U-Sub 2                 | 5.00  | 10.25       | 2.50       |
| Goalies                 | 5.00  | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.25 | 10.25       |            |
| <b>ROBOTIC</b>          |       |             |            |
| Ball                    | 1.00  | 10.25       | 2.50       |
| Shots                   | 1.00  | 10.25       | 2.50       |
| Goalies                 | 10.00 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.00 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 2                 | 10.00 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.00 | 10.25       |            |

[illegible]

### Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

[illegible]

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Inwestycje towarzyszące funkcji mieszkaniowej

2 klatki za inwestycje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, uwzględnia się inwestycje w zakresie budowy, utrzymania i eksploatacji obiektów lub prac budowlanych i w zakresie terenów w rozumieniu art. 2 pkt 13 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**, rozróżnionego w Ustawie jako obiekt infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów usług **sauz dla rowerów** (art. 3), w tym projektowanego przystanku, placówki opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji w formie renowacji istniejącego centrum sportów lekarskich i zimowych Agencji Rekreacji Ryn, terenów zielonych, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, 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 bryła mieszkalna to 124 mieszkania w 11 typach:  
Typ 1 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 2 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 3 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 4 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 5 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 6 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 7 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 8 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 9 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 10 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;  
Typ 11 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 m<sup>2</sup> (17,00 m<sup>2</sup> w budowlanej części i 7,00 m<sup>2</sup> w części podziemnej), w budowlanej części 18 mieszkań;

## 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. 1474), 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

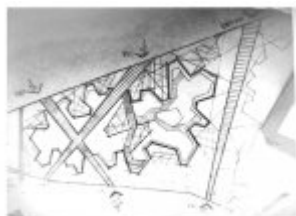


W odniesieniu do zapisów art. 3, pkt. 3 i 3 Ustawy, za inwestycję mieszkaniową, o której mowa w zapisach, Zamawiającego uważa się **przebiegające obciążające budowę, zmianę sposobu użytkowania, w wyniku której powstają butelki mieszkaniowe wyodrębnione o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25** w tym wypadku: minimum 250, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogiem wewnętrzny, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prowadzonego wykończenia tych robót.



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



| Olsztyn                 | Powierzchnia (t) | Procentywnie udział w powiecie olsztyńskim (%) | Procentywnie udział w województwie warmińsko-mazurskim (%) |
|-------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Województwo Mazowieckie | 109,80           | 14,64                                          | 100                                                        |
| Mazowiecka              | 2341,700         | 40,27                                          | 100                                                        |
| Łódzka                  | 8258,60          | 30,32                                          | 100                                                        |
| Kujawsko-Pomorska       | 2709,80          | 4,34                                           | 100                                                        |
| Świętokrzyska           | 1119,80          | 11,13                                          | 100                                                        |
| Łódź                    | 8014,60          | 1,60                                           | 100                                                        |

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



| DANE O WSKAZOWNIKACH |            | skala: 1:500 |            |
|----------------------|------------|--------------|------------|
|                      | Wskazownik | Wskazownik   | Wskazownik |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wsk                  | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |
| Wskaznik             | 2,30       | 2,30         | 2,30       |

### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Koncepcja 2

### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Koncepcja 1

### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego