

# 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 w. 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 w. 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

ANALISI DEL TERRITORIO

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

| Performance Metrics (%) |       | Robotic (%) | Worked (%) |
|-------------------------|-------|-------------|------------|
| <b>TRADITIONAL</b>      |       |             |            |
| Ball                    | 6.50  | 10.25       | 2.50       |
| Shots                   | 1.50  | 10.75       | 2.50       |
| Goalies                 | 1.50  | 10.75       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.50 | 10.25       |            |
| <b>REINFORCED</b>       |       |             |            |
| Ball                    | 5.25  | 10.50       | 2.50       |
| Shots                   | 5.25  | 10.50       | 2.50       |
| Goalies                 | 10.50 | 10.50       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.50 | 10.50       | 2.50       |
| U-Sub 2                 | 10.50 | 10.50       | 2.50       |
| U-Sub 3                 | 10.50 | 10.50       | 2.50       |
| U-Sub 4                 | 10.50 | 10.50       | 2.50       |
| <b>REINFORCED</b>       |       |             |            |
| Ball                    | 1.50  | 10.25       | 2.50       |
| Shots                   | 1.50  | 10.25       | 2.50       |
| Goalies                 | 10.50 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 1                 | 10.50 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 2                 | 10.50 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 3                 | 10.50 | 10.25       | 2.50       |
| U-Sub 4                 | 10.50 | 10.25       | 2.50       |

[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 infrastruktury lub przebudowy i/lub adaptacji terenu 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 lekkoatletycznych i zimowych Agencji Rekreacji Ryn, terenów zielonych, 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 bryła mieszkalna to 124 mieszkania w 11 typach:  
Typ 1 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 14,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 2 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 24,00 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 3 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 4 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 5 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 6 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 7 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 8 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 9 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 10 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania  
Typ 11 – Mieszkanie dwukondygnacyjne – 20,12 x 12,00 m, w której 1/2 mieszkania

## 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

- 1) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w danym państwie
- 2) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 3) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 4) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 5) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 6) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 7) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 8) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 9) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach
- 10) analiza i ocena sytuacji politycznej i ekonomicznej w państwach sąsiadach

[illegible]

- 1) w przypadku projektowanego przedsięwzięcia, przewidzianego budżetowego i udziału towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji (miejscowości) oraz inwestycji towarzyszącej;
- 2) w przypadku **obiektyw Agencji Rozwoju Nowe** – centrum sportów letnich i zimowych, jako samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni użytkowej nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, po wykonaniu np. powierzchni użytkowej przeznaczoną na drzewostan leśny lub zabudowę np. placu zabaw 20% powierzchni użytkowej obiektu. Wzrostek ten został w koncepcji sportowej z zaskłoniem



## A collage of images related to the 'The Sun' project. It features a house with a red roof, a sun, and a tree. The collage is made of cut-out images pasted onto a white background.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Ustawa z dnia 5 lipca 2008 r. o ułatwieniach 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 załączniku Załącznikowi uwzględniając do przedsięwzięcia obejmującego budowę, zmianę sposobu użytkowania, w wyniku której powstają budynki mieszkalne wieloosobowe o typowej liczbie lokali mieszkalnych nie przekraczającej 20 (w tym wypadku minimum 254), wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, diagnozą wewnętrzną, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

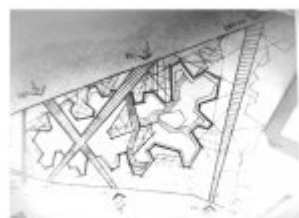
## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

| KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARISSKĄCZĄCĄ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INICJATOR                                                                                             | Opisano koncepcję architektoniczno-urbanistyczną inwestycji mieszkaniowej w ramach wieloletniego planu rozwoju miasta. Inwestycja jest częścią kompleksu mieszkaniowego, który ma służyć potrzebom mieszkaniowym, o powierzchniach mieszkalnych mieszczących się w granicach planowanej inwestycji. |
| Stwierdzenie                                                                                          | Planowana inwestycja mieszkaniowa jest częścią kompleksu mieszkaniowego, który ma służyć potrzebom mieszkaniowym, o powierzchniach mieszkalnych mieszczących się w granicach planowanej inwestycji.                                                                                                 |
| Stwierdzenie                                                                                          | Planowana inwestycja mieszkaniowa jest częścią kompleksu mieszkaniowego, który ma służyć potrzebom mieszkaniowym, o powierzchniach mieszkalnych mieszczących się w granicach planowanej inwestycji.                                                                                                 |
| WYKONAWCA                                                                                             | Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Adres inwestycji                                                                                      | ul. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

| Obiekt          | Przewidywany koszt | Przewidywany koszt w przeliczeniu na metr kwadratowy (m <sup>2</sup> ) | Przewidywany koszt w przeliczeniu na metr kwadratowy (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Stadion Miejski | 12000,00           | 14,04                                                                  | 100                                                                    |
| Stadion Miejski | 2244,500           | 40,27                                                                  | 100                                                                    |
| Stadion Miejski | 8250,00            | 30,32                                                                  | 100                                                                    |
| Stadion Miejski | 2500,00            | 4,34                                                                   | 100                                                                    |
| Stadion Miejski | 9118,00            | 31,13                                                                  | 100                                                                    |
| Stadion Miejski | 9000,00            | 100                                                                    |                                                                        |

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Schematy ideowe



## 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