

# 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

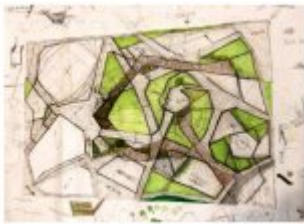


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

## Analiza wysokości na Moniuszki 11



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### DNA 1903



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

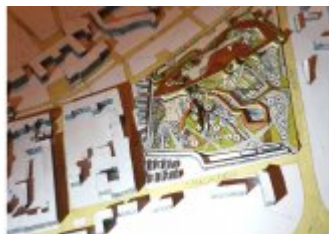


## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Zapotrzebowanie inwestycji

- W związku 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 istniejącej 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 istniejącej 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 blocks and a road network.

[illegible]

| Performance Metrics (%) |       | Robotic (%) | Workcell (%) |
|-------------------------|-------|-------------|--------------|
| <b>TRIPOLYCARB</b>      |       |             |              |
| Ball                    | 6.36  | 10.27       | 2.3          |
| Pin                     | 1.15  | 10.75       | 2.3          |
| Pin + Ball              | 1.15  | 10.75       | 2.3          |
| U-Max 1                 | 20.04 | 10.24       |              |
| <b>TRIPOLYCARB</b>      |       |             |              |
| Ball                    | 5.24  | 10.27       | 2.3          |
| Pin                     | 5.62  | 10.75       | 2.3          |
| Pin + Ball              | 10.76 | 10.75       | 2.3          |
| U-Max 1                 | 1.64  | 10.24       | 2.3          |
| U-Max 2                 | 1.64  | 10.24       | 2.3          |
| U-Max 3                 | 9.90  | 9.21        | 2.3          |
| U-Max 4                 | 10.27 | 9.21        |              |
| <b>TRIPOLYCARB</b>      |       |             |              |
| Ball                    | 1.40  | 10.27       | 2.3          |
| Pin                     | 1.61  | 10.75       | 2.3          |
| Pin + Ball              | 10.24 | 10.75       | 2.3          |
| U-Max 1                 | 9.90  | 10.24       | 2.3          |
| U-Max 2                 | 10.24 | 10.24       | 2.3          |
| U-Max 3                 | 10.24 | 10.24       |              |

| ANALIZA EKSPONENCIJALNEGA RASTA (IZ OBLASTI ZNANOSTI) |                      |              |             |
|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------|
|                                                       | Previdljiva rast (M) | Kakovost (M) | Stopnja (M) |
| <b>Ekonomski dejavniki</b>                            |                      |              |             |
| Trudnoba                                              | 1,0                  | 1,2          | 1,3         |
| Trudnoba                                              | 1,2                  | 1,2          | 1,3         |
| Trudnoba                                              | 1,3                  | 1,3          | 1,3         |
| Trudnoba                                              | 1,4                  | 1,4          | 1,4         |
| Trudnoba                                              | 1,5                  | 1,5          | 1,5         |
| Trudnoba                                              | 1,6                  | 1,6          | 1,6         |
| Trudnoba                                              | 1,7                  | 1,7          | 1,7         |
| Trudnoba                                              | 1,8                  | 1,8          | 1,8         |
| Trudnoba                                              | 1,9                  | 1,9          | 1,9         |
| Trudnoba                                              | 2,0                  | 2,0          | 2,0         |
| Trudnoba                                              | 2,1                  | 2,1          | 2,1         |
| Trudnoba                                              | 2,2                  | 2,2          | 2,2         |
| Trudnoba                                              | 2,3                  | 2,3          | 2,3         |
| Trudnoba                                              | 2,4                  | 2,4          | 2,4         |
| Trudnoba                                              | 2,5                  | 2,5          | 2,5         |
| Trudnoba                                              | 2,6                  | 2,6          | 2,6         |
| Trudnoba                                              | 2,7                  | 2,7          | 2,7         |
| Trudnoba                                              | 2,8                  | 2,8          | 2,8         |
| Trudnoba                                              | 2,9                  | 2,9          | 2,9         |
| Trudnoba                                              | 3,0                  | 3,0          | 3,0         |
| Trudnoba                                              | 3,1                  | 3,1          | 3,1         |
| Trudnoba                                              | 3,2                  | 3,2          | 3,2         |
| Trudnoba                                              | 3,3                  | 3,3          | 3,3         |
| Trudnoba                                              | 3,4                  | 3,4          | 3,4         |
| Trudnoba                                              | 3,5                  | 3,5          | 3,5         |
| Trudnoba                                              | 3,6                  | 3,6          | 3,6         |
| Trudnoba                                              | 3,7                  | 3,7          | 3,7         |
| Trudnoba                                              | 3,8                  | 3,8          | 3,8         |
| Trudnoba                                              | 3,9                  | 3,9          | 3,9         |
| Trudnoba                                              | 4,0                  | 4,0          | 4,0         |
| Trudnoba                                              | 4,1                  | 4,1          | 4,1         |
| Trudnoba                                              | 4,2                  | 4,2          | 4,2         |
| Trudnoba                                              | 4,3                  | 4,3          | 4,3         |
| Trudnoba                                              | 4,4                  | 4,4          | 4,4         |
| Trudnoba                                              | 4,5                  | 4,5          | 4,5         |
| Trudnoba                                              | 4,6                  | 4,6          | 4,6         |
| Trudnoba                                              | 4,7                  | 4,7          | 4,7         |
| Trudnoba                                              | 4,8                  | 4,8          | 4,8         |
| Trudnoba                                              | 4,9                  | 4,9          | 4,9         |
| Trudnoba                                              | 5,0                  | 5,0          | 5,0         |
| Trudnoba                                              | 5,1                  | 5,1          | 5,1         |
| Trudnoba                                              | 5,2                  | 5,2          | 5,2         |
| Trudnoba                                              | 5,3                  | 5,3          | 5,3         |
| Trudnoba                                              | 5,4                  | 5,4          | 5,4         |
| Trudnoba                                              | 5,5                  | 5,5          | 5,5         |
| Trudnoba                                              | 5,6                  | 5,6          | 5,6         |
| Trudnoba                                              | 5,7                  | 5,7          | 5,7         |
| Trudnoba                                              | 5,8                  | 5,8          | 5,8         |
| Trudnoba                                              | 5,9                  | 5,9          | 5,9         |
| Trudnoba                                              | 6,0                  | 6,0          | 6,0         |
| Trudnoba                                              | 6,1                  | 6,1          | 6,1         |
| Trudnoba                                              | 6,2                  | 6,2          | 6,2         |
| Trudnoba                                              | 6,3                  | 6,3          | 6,3         |
| Trudnoba                                              | 6,4                  | 6,4          | 6,4         |
| Trudnoba                                              | 6,5                  | 6,5          | 6,5         |
| Trudnoba                                              | 6,6                  | 6,6          | 6,6         |
| Trudnoba                                              | 6,7                  | 6,7          | 6,7         |
| Trudnoba                                              | 6,8                  | 6,8          | 6,8         |
| Trudnoba                                              | 6,9                  | 6,9          | 6,9         |
| Trudnoba                                              | 7,0                  | 7,0          | 7,0         |
| Trudnoba                                              | 7,1                  | 7,1          | 7,1         |
| Trudnoba                                              | 7,2                  | 7,2          | 7,2         |
| Trudnoba                                              | 7,3                  | 7,3          | 7,3         |
| Trudnoba                                              | 7,4                  | 7,4          | 7,4         |
| Trudnoba                                              | 7,5                  | 7,5          | 7,5         |
| Trudnoba                                              | 7,6                  | 7,6          | 7,6         |
| Trudnoba                                              | 7,7                  | 7,7          | 7,7         |
| Trudnoba                                              | 7,8                  | 7,8          | 7,8         |
| Trudnoba                                              | 7,9                  | 7,9          | 7,9         |
| Trudnoba                                              | 8,0                  | 8,0          | 8,0         |
| Trudnoba                                              | 8,1                  | 8,1          | 8,1         |
| Trudnoba                                              | 8,2                  | 8,2          | 8,2         |
| Trudnoba                                              | 8,3                  | 8,3          | 8,3         |
| Trudnoba                                              | 8,4                  | 8,4          | 8,4         |
| Trudnoba                                              | 8,5                  | 8,5          | 8,5         |
| Trudnoba                                              | 8,6                  | 8,6          | 8,6         |
| Trudnoba                                              | 8,7                  | 8,7          | 8,7         |
| Trudnoba                                              | 8,8                  | 8,8          | 8,8         |
| Trudnoba                                              | 8,9                  | 8,9          | 8,9         |
| Trudnoba                                              | 9,0                  | 9,0          | 9,0         |
| Trudnoba                                              | 9,1                  | 9,1          | 9,1         |
| Trudnoba                                              | 9,2                  | 9,2          | 9,2         |
| Trudnoba                                              | 9,3                  | 9,3          | 9,3         |
| Trudnoba                                              | 9,4                  | 9,4          | 9,4         |
| Trudnoba                                              | 9,5                  | 9,5          | 9,5         |
| Trudnoba                                              | 9,6                  | 9,6          | 9,6         |
| Trudnoba                                              | 9,7                  | 9,7          | 9,7         |
| Trudnoba                                              | 9,8                  | 9,8          | 9,8         |
| Trudnoba                                              | 9,9                  | 9,9          | 9,9         |
| Trudnoba                                              | 10,0                 | 10,0         | 10,0        |

### 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, w tym: 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 i usług drogowych** (art. 2, w tym projektowanego przystanku, placówki opieki zdrowotnej, **obiektów sportu i rekreacji** w formie rekreacyjnego centrum sportów lekarskich i zimowych Agencji Rekreacji Rynku, 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



Konsepce automa w organizmion informacjo w zakladu

- 1) *aktywne* (aktywizujace) informacjo w organizmionie bioma, w organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 2) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 3) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 4) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 5) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 6) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 7) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 8) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 9) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma
- 10) *aktywne* informacjo w organizmionie bioma i organizmionie struktura potawowocjalych funkcji i organizmionie bioma

[illegible]

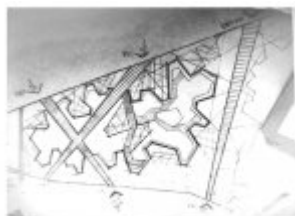
- 1) w przypadku projektowanego przedsięwzięcia, przewidzianego budżetowego i udziału towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji (miejscowości) oraz inwestycji towarzyszącej;
- 2) w przypadku **obiektyw Agencji Rozwoju Nowe** – centrum sportów letnich i zimowych, jako samodzielnego obiektu budowlanego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

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

W odniesieniu do zapisów art. 3, pkt. 3 i 4 Ustawy, za inwestycję mieszkaniową, o której mowa w zapisach, Zamawiającego uważa się **przebiegające obciążające budowę, zmianę sposobu użytkowania, w wyniku której powstają butelki mieszkaniowe uwzględnione 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 prac.



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

[illegible]

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

[illegible]

## 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