

# Aktualności

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

30 czerwca 2020

**kategoria:**

Aktualności



**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**

30 czerwca 2020

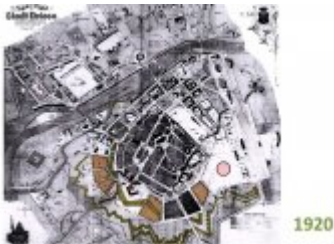
Prezentujemy trzy koncepcje architektoniczno-urbanistyczne inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi. Przedstawiamy zmiany sposobu użytkowania w ramach rewitalizacji terenu Stadionu Miejskiego "Stali Nysa" przy ul. Kraszewskiego w Nysie, na rzecz zabudowy wielorodzinnej, o podwyższonych 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**

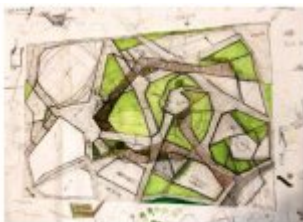


**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

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. 13, pkt 1 Umowy Inwestycyjnej niniejszą koncepcją sformułowano następujące założenia:
- 1) **Wymagania dotyczące funkcji i przeznaczenia** – w tym zakresie przedmiotowa koncepcja jest zgodna z funkcjami i przeznaczeniem terenów przeznaczonych do zabudowy sportowej, określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w dniu 12.06.2014 r. (z późn. zmianami).
  - 2) **Wymagania dotyczące sposobu zabudowy i kolorystyki** – koncepcja jest zgodna z wymaganiami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w dniu 12.06.2014 r. (z późn. zmianami).
  - 3) **Wymagania dotyczące sposobu zabudowy i kolorystyki** – koncepcja jest zgodna z wymaganiami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w dniu 12.06.2014 r. (z późn. zmianami).
  - 4) **Wymagania dotyczące sposobu zabudowy i kolorystyki** – koncepcja jest zgodna z wymaganiami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w dniu 12.06.2014 r. (z późn. zmianami).
  - 5) **Wymagania dotyczące sposobu zabudowy i kolorystyki** – koncepcja jest zgodna z wymaganiami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w dniu 12.06.2014 r. (z późn. zmianami).

## 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 nowooprojektowanych nie większa niż 4 kondygnacje, dla obiektu, w którym kształt i kolorystyka nie przekracza 100 000 metrów kwadratowych (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 nieokreśloną zmniejszą 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 nieokreśloną tego ograniczenia na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczony wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stryżbiwaniu ul. J. Kłoczkowskiego, Orkana i St. Monieckiego.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### WIZUALIZACJA PERSPEKTYWA OBIEKTÓW OD STRONY POLSKOWEJ



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przebieg ulicy/km (m²)	Kubatura (m³)	Wysokość (m)
<b>II KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
<b>III KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
<b>IV KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przebieg ulicy/km (m²)	Kubatura (m³)	Wysokość (m)
<b>II KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
<b>III KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
<b>IV KATEGORIA</b>		
Stadion	112,21	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...  
 1) określić granice terenu objętego inwestycją, przewidziane na dzień wnieścia wniosku...  
 2) określić planowaną wielkość (DRL) i maksymalną (DRL) liczbę mieszkań...  
 3) określić cel inwestycji...  
 4) określić sposób wydzielenia terenów...  
 5) określić sposób wydzielenia terenów...  
 6) określić sposób wydzielenia terenów...

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Inwestycje towarzyszące funkcji mieszkaniowej

Z okazji za inwestycje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, uwzględniając...  
 1) inwestycje w zakresie budowy...  
 2) inwestycje w zakresie budowy...  
 3) inwestycje w zakresie budowy...  
 4) inwestycje w zakresie budowy...  
 5) inwestycje w zakresie budowy...  
 6) inwestycje w zakresie budowy...  
 7) inwestycje w zakresie budowy...  
 8) inwestycje w zakresie budowy...  
 9) inwestycje w zakresie budowy...  
 10) inwestycje w zakresie budowy...

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

## Koncepcja – część mieszkalna

Projektowana bryła mieszkalna o 124 mieszkańach w 11 blokach.  
Typ 1 – Mieszkania wielokondygnacyjne – 200,00 m<sup>2</sup> (44.44m x 45.00m), w bloku 64 mieszkań.  
Typ 2 – Mieszkania wielokondygnacyjne – 200,00 m<sup>2</sup> (44.44m x 45.00m), w bloku 64 mieszkań.  
Typ 3 – Mieszkania wielokondygnacyjne – 200,00 m<sup>2</sup> (44.44m x 45.00m), w bloku 64 mieszkań.  
Wieloletnia analiza trendów gospodarki i demografii przewiduje powstanie dodatkowych  
mieszkań, o szacunkowej powierzchni zabudowy 1000,00 m<sup>2</sup>, z szacunkową  
powierzchnią użytkową 1410,00 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zabudowy wielokondygnacyjnej  
1000,00 m<sup>2</sup>.

## 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 2013 r. poz. 1474), 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

### Trummen Strand Sweden w Kopenhadze



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Zakres koncepcji

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 2013 r. poz. 1474), 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 zawiera w szczególności informacje o:  
1) analizie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności o skutkach powstania i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;  
2) analizie skutków zabudowy i zagospodarowania terenu i koncepcji zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
3) analizie skutków zabudowy i zagospodarowania terenu i koncepcji zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
4) analizie skutków zabudowy i zagospodarowania terenu i koncepcji zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
5) analizie skutków zabudowy i zagospodarowania terenu i koncepcji zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
6) analizie skutków zabudowy i zagospodarowania terenu i koncepcji zagospodarowania terenu w kontekście planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Lp.	Nazwa	Jednostka		Koszt		Czas	
		m <sup>2</sup>	liczba	zł	tygodnie	tygodnie	tygodnie
1	Prace przygotowawcze	...	...	...	...	...	...
2	Prace budowlane	...	...	...	...	...	...
3	Prace wykończeniowe	...	...	...	...	...	...

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Usługi towarzyszące

Zgodnie z art. 3 Ustawy, **dotyczy budowy i obsługi** obiektu o charakterze sportowym w ramach:

- w przypadku projektowanego przedsięwzięcia, przewidzianego w ofercie inwestycyjnej, w ramach której wyodrębniłoby się przedsięwzięcie, którego realizacja jest uzależniona od realizacji przedsięwzięcia towarzyszącego;
- w przypadku obiektów Agencji Rozwoju Nysy – celem ma być realizacja przedsięwzięcia w postaci budowy i prowadzenia obiektów o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup> pod wykończenie i przekazanie do użytku, przeznaczonych do prowadzenia działalności w zakresie: ...

## 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 ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W odniesieniu do zapisów art. 2, pkt. 2 i 3 Ustawy, za inwestycje mieszkaniowe, o które mowa w załączniku zamawiającego uważa się **przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania, w wyjątku budowę powiększoną, budowę mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie przekraczającej 20 lokali wyjątkowo minimum 254), wraz z urządzeniami budowlanymi i innymi związanymi, drogami wewnętrzными, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.**

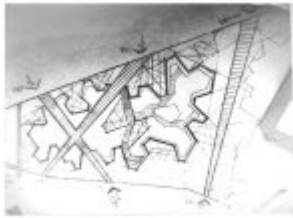
## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

KONCEPCJA ARCHITECTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARYSZĄCYMI	
INICJATORZY	Specjalny Komitet do Budownictwa Mieszkaniowego (SKBM) w ramach Agencji Rozwoju Nysy (ARN) z siedzibą w Nysie, ul. ...
INWESTYTOR	Specjalny Komitet do Budownictwa Mieszkaniowego (SKBM) w ramach Agencji Rozwoju Nysy (ARN) z siedzibą w Nysie, ul. ...
ADRES INWESTYCJI	ul. ... w miejscowości ...
WYKONAWCA	... Sp. z o.o.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

Obiekt	Przewidywana cena	Przewidywany koszt w procentach od cen cenowa (7,1)	Przewidywana wartość wliczenia cenowa w cenach katalogu przetargowym
Stadion - budynek	5100,00	14,94	100
Stadion - teren	22417,00	40,27	100
Stadion - infrastruktura	8250,00	30,32	100
Stadion - parking	2500,00	4,94	100
Stadion - infrastruktura	9110,00	11,13	100
<b>Wszystko</b>	<b>30417,00</b>	<b>100</b>	

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

**Schematy ideowe**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

WYKAZ PRZEKROJÓW - przekroje „S-KL.1”			
	Przekroje skrajowe (m)	Katety (m)	Wysokość (m)
Przekrój 1	4,30	2,15	2,1
Przekrój 2	9,10	2,15	2,1
Przekrój 3	2,70	2,15	2,1
Przekrój 4	7,90	2,15	2,1
Przekrój 5	4,31	10,74	2,1
Przekrój 6	10,70	21,0	2,1
Przekrój 7	48,04	108,04	

**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

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II

30 czerwca 2020

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.

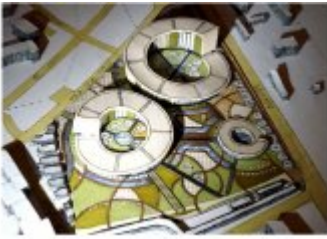


### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II



### Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II

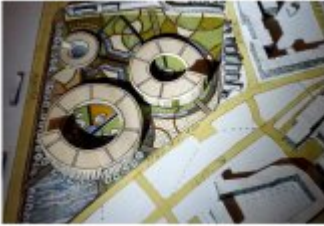




**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



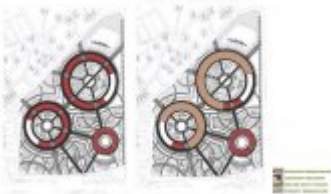
**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Lp.	Nazwa obiektu	Lp.	Nazwa obiektu	Lp.	Nazwa obiektu
1	Stadion Miejski	1	Stadion Miejski	1	Stadion Miejski
2	Stadion Miejski	2	Stadion Miejski	2	Stadion Miejski
3	Stadion Miejski	3	Stadion Miejski	3	Stadion Miejski
4	Stadion Miejski	4	Stadion Miejski	4	Stadion Miejski
5	Stadion Miejski	5	Stadion Miejski	5	Stadion Miejski
6	Stadion Miejski	6	Stadion Miejski	6	Stadion Miejski
7	Stadion Miejski	7	Stadion Miejski	7	Stadion Miejski
8	Stadion Miejski	8	Stadion Miejski	8	Stadion Miejski
9	Stadion Miejski	9	Stadion Miejski	9	Stadion Miejski
10	Stadion Miejski	10	Stadion Miejski	10	Stadion Miejski

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Symbol	Opis	Jednostka	ilość	Wartość
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



Wizualizacja rzutu

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



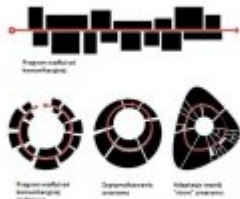
**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



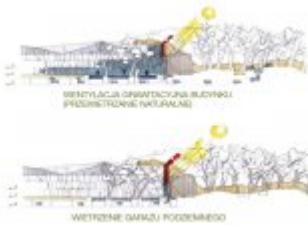
**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Rzut centrum ARN - korty



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Rzut przedszkola



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Przedszkole 3-oddziałowe

**Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Korty tenisowe ARN

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Koncepcja 3

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Żagle poziome

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Zbiorniki retencyjne

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**



**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Parking podziemny

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

Żagle solarne

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego - cz. II**

---