

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

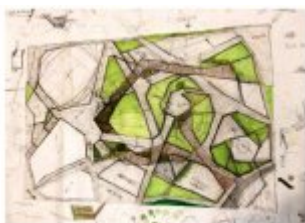


Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Analiza wysokości na Moniuszki 11



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

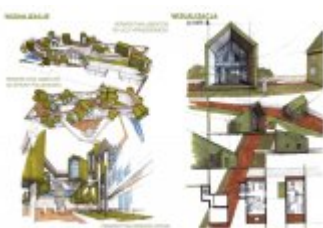
DNA 1903



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Zapotrzebowanie inwestycji

- 1) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej).
- 2) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej) w celu wybudowania obiektu sportowego (stadionu) o pojemności do 10000 miejsc siedzących, przy czym maksymalna wysokość obiektu nie powinna przekazywać 100 m.
- 3) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej) w celu wybudowania obiektu sportowego (stadionu) o pojemności do 10000 miejsc siedzących, przy czym maksymalna wysokość obiektu nie powinna przekazywać 100 m.
- 4) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej) w celu wybudowania obiektu sportowego (stadionu) o pojemności do 10000 miejsc siedzących, przy czym maksymalna wysokość obiektu nie powinna przekazywać 100 m.
- 5) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej) w celu wybudowania obiektu sportowego (stadionu) o pojemności do 10000 miejsc siedzących, przy czym maksymalna wysokość obiektu nie powinna przekazywać 100 m.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Limit wysokości – lokalizacja na poziomie -1

W niniejszym 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 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 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 ograniczoną na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczonej wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w sąsiadującej zabudowie – budynek nr 11, przy stróżówce ul. J. Kłoczkowskiego, 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 1969 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 nad dziećmi do lat 3**, w tym projektowanego przedszkola, placówki opieki zdrowotnej, **obiektów sportu i rekreacji** w formie nowoczesnego centrum sportów letnich i zimowych Agencji Rekreacja Nysa, terenów zielonych urządzonej, obiektów badawczych i promocyjnych na obszarach handlowej lub usługowej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej (Art. 3, pkt 3 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 których 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

Trummen Strand Sweden w Kopenhadze



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Zakres koncepcji

W zakresie do zakresu **art. 6, par. 1 Ustawy** - przygotowanie do realizacji inwestycji studium wykonalności koncepcji urbanistycznej, architektonicznej, która zawiera w sobie: 1) plany i rysunki określające sposób planowania i zagospodarowania terenu, 2) koncepcję urbanistyczną, 3) koncepcję architektoniczną i 4) koncepcję techniczną.

Koncepcja zawiera w szczególności informacje w odniesieniu do: 1) analizy możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określonej planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu; 2) układu urbanistycznego, sposobu zabudowy i koncepcji architektonicznej obiektów w bieżącej planowanej zabudowie, w tym w szczególności - układów zabudowy, sposobu, 3) rodzaju planowanej zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu oraz form użytkowych i elementów infrastruktury dla obsługi planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu; 4) sposobu realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu; 5) postawienia przedmiotowego planu zagospodarowania i korzeni otaczających; 6) warunków przygotowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając w tym: 7) możliwości i sposób ich wykorzystania, 8) koszty wybudowania i eksploatacji.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Opis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Projekt architektoniczny - kosztorys	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
2. Wykonanie projektu architektonicznego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
3. Wykonanie dokumentacji technicznej	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
4. Wykonanie kosztorysu inwestycyjnego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
5. Wykonanie kosztorysu budżetowego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
6. Wykonanie kosztorysu inwestycyjnego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
7. Wykonanie kosztorysu budżetowego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
8. Wykonanie kosztorysu inwestycyjnego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
9. Wykonanie kosztorysu budżetowego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000
10. Wykonanie kosztorysu inwestycyjnego	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Usługi towarzyszące

Zgodnie z art. 3 Ustawy, **działalność handlowa i usługa** oznacza: 1) w przypadku przedmiotowego przedkwalifikatora, świadczenie handlowego i usług towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji mieszczącej się w ramach inwestycji towarzyszącej; 2) w przypadku obiektów Agencji Rozwoju Nowej – czynniki sprzyjające kłótni i zmianom, jako niezależnego elementu handlowego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 2000 m², pol. powierzchnia użytkowa użytkownika zróżnicowana na przykładzie handlowej lub usługowej, np. sprzedaży, itp., przeliczona na podstawie przepisów. 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

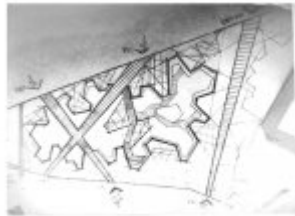


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOwarzyszącymi

INFORMACJE OGÓLNE	Opisany jest kompleks architektoniczno-urbanistyczny, który spełnia wymagania w ramach realizacji planu urbanistycznego „Zielny Toruń” przy ulicy Karłowicza w Toruniu. W tym celu zabudowę wielokondygnarową, o podziemnych garażach, mieszkalną, o powierzchniach użytkowych oraz lokali mieszkalnych i biurowych. Projekt obejmuje 1000 m ² .
Składowanie	1. Strefa Urbanistyczna: Strefa Urbanistyczna „Zielny Toruń”
CELE REALIZACJI	Realizacja planu urbanistycznego „Zielny Toruń” przy ulicy Karłowicza, do ul. 25, ul. Starych Siostrzyńskich, 2, ul. 30/32/34
WYKONAWCZYM ZAKŁADEM ARCHITEKTURA	biuro Architektoniczno-Urbanistyczne „URB” ul. 30/32/34 Toruń

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Obiekt	Planowana wartość	Przebiegnięty koszt w poprzednim okresie (tys.)	Przebiegnięty koszt w bieżącym okresie (tys.)
Stadion Miejski	7100,00	14,94	100
Stadion Miejski - garaże	2241,500	40,27	100
Stadion Miejski - parking	8250,00	30,32	100
Stadion Miejski - biurowiec	2500,00	4,34	100
Stadion Miejski - mieszkalnictwo	9118,00	11,13	100
Stadion Miejski - inne	3004,00	100	

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Schematy ideowe



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WYKAZ POMIĘCZEJ - skanowanie „MSK11”			
	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Wysokość (m)
Kuchnia	4,20	2,10	2,1
Biuro	9,10	20,9	2,3
Biuro	2,70	2,70	2,3
Łazienka	7,20	14,4	2,3
Salon	4,20	10,9	2,3
Strefa recepcyjna	10,70	21,0	2,3
Łazienka	48,24	108,24	

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