

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

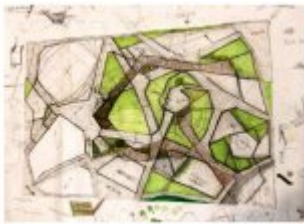


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

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

- 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)
- 3) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej)
- 4) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej)
- 5) Zapotrzebowanie na teren do 4000 m² (z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej)

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Limit wysokości – lokalizacja na poziomie -1

W związku z tymże 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 zastosowaniem odstępstwem 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 tego opracowania na poziomie 6 kondygnacji, tj. wyznaczono wysokości najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – budynek nr 11, przy Stróżewsku ul. 11, Kłoczkowski, Orkana i St. Moniuszki.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WIZUALIZACJA
PERSPEKTYWA OBIEKTÓW OD STRONY POLSKOWEJ



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przeznaczenie użytkownika (m ²)	Kosztorys (zł)	Wysokość (m)
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przeznaczenie użytkownika (m ²)	Kosztorys (zł)	Wysokość (m)
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	2,3
Stadion 1	112,21	2,3
Stadion 2	112,21	2,3
SKŁADNIKI		
Stadion	11,22	2,3
Stadion	20,74	2,3
Stadion	27,26	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) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 2) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 3) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 4) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 5) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 6) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 7) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 8) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 9) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...
 10) Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji...

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



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. 2164 oraz z 2018 r. poz. 690), dróg publicznych, **parkingu podziemnego**, rocznikałego w ustawie jako obiekt infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, **obiektów sportu i rekreacji**, 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 służy obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej (Art. 2, 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

Trummens Strand Sweden w Kopenhadze



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Zakres koncepcji

W zakresie do zakresu **art. 4, par. 1 pkt 1) Ustawy** - przygotowanie do realizacji inwestycji studium wykonalności koncepcji urbanistycznej - urbanistycznej, która zawiera w sobie do projektu koncepcyjnego: koncepcję planowania i zagospodarowania terenu, koncepcję urbanistyczną, z uwzględnieniem warunków zabudowy miasta i jego otoczenia.

Koncepcja zawiera w szczególności informacje w odniesieniu do:

- 1) analizy możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określonej planowanej lub zamierzonej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego, sposobu zabudowy i koncepcji zagospodarowania terenu, w tym planowania przestrzennego, w tym w szczególności - układów funkcjonalno-urbanistycznych;
- 3) potrzeb planowania i realizacji oraz informacji o stanie i uwarunkowaniach i możliwościach realizacji, w szczególności planowania i zagospodarowania terenu;
- 4) sposobu realizacji planowania i zagospodarowania terenu;
- 5) sposobu przewidzianego planowania i zagospodarowania terenu, w szczególności w sposób określony w projekcie, w tym w szczególności w sposób określony w projekcie.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Lp.	Nazwa obiektu	Lp.		Lp.		Lp.		Lp.	
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
2	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
3	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
4	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
5	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
6	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
7	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
8	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
9	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
10	Stadion Miejski	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Usługi towarzyszące

Zgodnie z art. 3 Ustawy, **działalność handlowa i usługowa** oznacza:

- 1) w przypadku przepływowego przedsiębiorstwa, przewóz handlowego i usług, w tym w szczególności wydobycia, energii, ciepła, inwestycji, finansowania oraz inwestycji towarzyszącej;
- 2) w przypadku obiektów: **Agencji Rozwoju Nowe** - czynność operacji handlowych i usługowych, jako niezależnego elementu handlowego o powierzchni użytkowej przekraczającej 2000 m², podlegającej wyodrębnieniu użytkowej przeznaczona na działalność handlową lub usługową, w tym w szczególności - przetworzenia, wydobycia, finansowania. Warunek ten został w koncepcji spełniony z nadkładem.

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 typów wycofano minimum 25%), 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

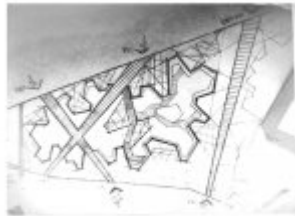


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOwarzyszącymi

INICJATOR	Opisano: Komplex architektoniczno-urbanistyczny obejmujący wybudowanie w ramach inwestycji kilku budynków mieszkalnych „zab. typ” przy ulicy Karłowicza w Warszawie, w tym: zabudowę wielokondygnarową, o podziemnych garażach samochodowych, a podziemnym, dwukondygnarowym, oraz kompleksem usługowym i biurowym „zab. typ” przy ulicy Karłowicza 100.
Skonkretyzował	Studio Urban Design Komplex Urban Space, ul. Miodowa 44, 00-614 Warszawa
DATA REALIZACJI	Realizacja od 06.2017 r. do 12.2018 r. (zakończona)
WARTOŚĆ INWESTYCJI	ok. 10 000 000 zł
Adres inwestycji	ul. Karłowicza 100, 00-614 Warszawa ul. Miodowa 44, 00-614 Warszawa

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Obiekt	Przewidywana wartość inwestycji (zł)	Przewidywana wartość w porównaniu do innych obiektów (%)	Przewidywana wartość w porównaniu do innych obiektów (zł)
Stadion Miejski	10 000 000	100	
Stadion Miejski - część 1	2 241 500	22,41	100
Stadion Miejski - część 2	8 258 500	82,58	100
Stadion Miejski - część 3	2 500 000	25,00	100
Stadion Miejski - część 4	9 118 000	91,18	100
Stadion Miejski - część 5	3 041 000	30,41	100

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Schematy ideowe



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WZTAJEMNE POMIĘDZY - mikrokapita „MSK11”			
	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Wysokość (m)
Stadion	4,30	2,11	2,1
Stad	9,10	23,9	2,9
Stadion	2,70	23,91	2,9
Stadion	7,20	14,0	2,9
Stadion	4,31	10,99	2,9
Stadion	10,70	21,0	2,9
Stadion	48,24	108,84	

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