

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

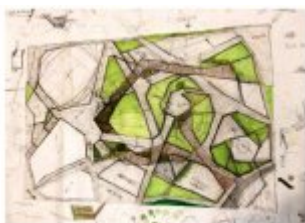


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

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 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 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 tego opracowania 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



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 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 tego opracowania 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 lekkoatletycznych i zimowych Agencji Rekreacji Nysy, terenów rekreacyjnych, 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 część mieszkalna o 124 mieszkańach w 17 blokach. Wskazano na planie lokalizację: 1. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 2. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 3. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 4. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 5. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 6. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 7. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 8. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 9. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 10. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 11. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 12. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 13. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 14. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 15. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 16. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach, 17. bloki mieszkalne o 124 mieszkańach.

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 dróg publicznych – 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 **zawieszki i polski Zakres** - przygotowanie do realizacji inwestycji studium wykonalności koncepcji architektonicznej - studium wykonalności, które zawiera w sobie plany koncepcyjne i koncepcyjne plany, które są podstawą do wypracowania koncepcji architektonicznej i koncepcyjnych planów.

Koncepcja zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) analizy możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określonej planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego planowanej zabudowy i koncepcji zagospodarowania terenu, w tym planowanej sieci dróg, sieci inżynierskiej - kanalizacji, wodociągów, ciepłociągów;
- 3) planu zagospodarowania terenu oraz planu inżynierskiego i technicznych założeń do obsługi programowej obiektów i zagospodarowania terenu;
- 4) sposobu realizacji programowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) sposobu prowadzenia planu zagospodarowania i kosztów utrzymania;
- 6) warunków programowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając w sposób szczególny wymagania, które są wymagane do realizacji inwestycji.

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Wartość całkowita	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Wartość netto	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Wartość brutto	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

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, świadczących wyodrębnionej części inwestycji niezależnie od czasu trwania inwestycji;
- 2) w przypadku obiektów Agencji Rozwoju Nowej - czynniki operacyjne i zarobkowe, jako niezależnego elementu handlowego o powierzchni użytkowej przekraczającej 2000 m², podlegającej wyodrębnieniu użytkowej przeznaczona na działalność handlową lub usługową, np. sklepikach, kawiarniach, restauracjach, punktach obsługi klienta. 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

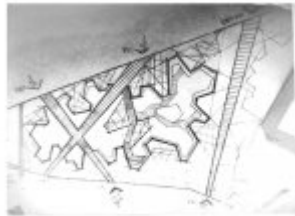


Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

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 Wrocław” przy ulicy Karłowickiej w Śródmieściu Wrocławia, w tym: zabudowa wielokondygnarowa, o podziemnych garażach samochodowych, a ponadto: budowlane urządzenia sanitarne, klimatyzacja i instalacje AGV oraz KOTOWNIA.
Składowanie	1. Strefa Urbanistyczna: Strefa Urbanistyczna „Śródmieście”
CELE REALIZACJI	Realizacja planu urbanistycznego „Zielny Wrocław” przy ulicy Karłowickiej, w tym: zabudowa wielokondygnarowa, o podziemnych garażach samochodowych, a ponadto: budowlane urządzenia sanitarne, klimatyzacja i instalacje AGV oraz KOTOWNIA.
WYKONAWCZYM ZAKŁADEM ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNYM	Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne „URBAN” ul. Świdnicka 10, 50-100 Wrocław

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Obiekt	Przewidywany koszt (tys. zł)	Przewidywany koszt w porównaniu do planu (tys. zł)	Przewidywany wskaźnik wykorzystania środków na celowy kosztorys przedsięwzięcia
Stadion Miejski	7100,00	14,94	100
Stadion Miejski - Strefa Urbanistyczna „Śródmieście”	2241,500	40,27	100
Stadion Miejski - Strefa Urbanistyczna „Śródmieście” - Garaże	8250,00	30,32	100
Stadion Miejski - Strefa Urbanistyczna „Śródmieście” - KOTOWNIA	2500,00	4,34	100
Stadion Miejski - Strefa Urbanistyczna „Śródmieście” - Instalacje AGV	9118,00	11,13	100
Stadion Miejski - Strefa Urbanistyczna „Śródmieście” - Klimatyzacja	3004,00	1,00	

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Schematy ideowe



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WYKAZ POMIĘCZEJ - skanowanie „MULLI”			
	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Kubatura (m ³)	Wysokość (m)
Stadion	4,30	2,15	2,1
Stad	9,10	23,9	2,9
Stadion	2,70	25,51	2,9
Stadion	7,20	14,0	2,9
Stadion	4,31	10,99	2,9
Stadion	10,70	21,0	2,9
Stadion	48,34	108,04	

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