

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

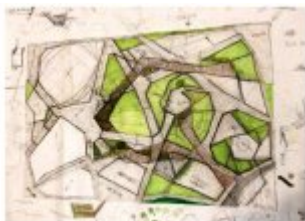


Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

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

- W związku do treści art. 13, pkt 1 Umowy inwestycyjnej niniejszym dołączono do Inwestycji, który ma zapewnienie:
- 1) **Wymagania dotyczące dofinansowania** – w tym zapewnić koszt albo dotację pochodzący z budżetu województwa, który gwarantuje odpowiednią stopę zwrotu z inwestycji, określone w projekcie technicznym, przy czym minimalna wysokość dotki wynosić nie może:
 - 2) **opłaty z tytułu pobierania, dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**, o której mowa w załączniku nr 7 do umowy, z tym że obciążenie nie przekracza w żadnym przypadku wydatków określonych w art. 13, pkt 1, lit. a) ustawy z dnia 7 czerwca 2003 r. o obrotach energetycznych w zakresie dostaw energii elektrycznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1351);
 - 3) **opłaty z tytułu pobierania, dostępu do sieci elektroenergetycznej** – zgodnie z projektem umowy, o której mowa w załączniku nr 7 do umowy, z tym że obciążenie nie przekracza w żadnym przypadku wydatków określonych w art. 13, pkt 1, lit. a) ustawy z dnia 7 czerwca 2003 r. o obrotach energetycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1351, 685, 771, 1980-1992);
 - 4) **opłaty z tytułu pobierania, dostępu do sieci ciepłowniczej** (o kosztach określonych w projekcie umowy z dnia 20 kwietnia 2007 r. – Projekt umowy z dnia 12 kwietnia 2007 r. poz. 755, 656, 685, 771, 1980-1992);
 - 5) **opłaty z tytułu pobierania, dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej** dla obsługi technicznej inwestycji mieszkaniowej.

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 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 tego ograniczenia 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

WIZUALIZACJA
PERSPEKTIVA OBIEKTÓW OD STRONY PÓŁKOLEJOWEJ



Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przebiegania użytkownika (m²)	Kosztorys (zł)	Wysokość (zł)	KONCEPCJA A		
			Wł.	Wł.	Wł.
1,36	12,27	2,2	KONCEPCJA B		
1,36	20,15	2,2	KONCEPCJA C		
1,36	17,47	2,2	KONCEPCJA D		
Wsum 1	48,01	12,27	KONCEPCJA E		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA F		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA G		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA H		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA I		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA J		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA K		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA L		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA M		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA N		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA O		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA P		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Q		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA R		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA S		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA T		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA U		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA V		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA W		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA X		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Y		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Z		

Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Przebiegania użytkownika (m²)	Kosztorys (zł)	Wysokość (zł)	KONCEPCJA A		
			Wł.	Wł.	Wł.
1,36	12,27	2,2	KONCEPCJA B		
1,36	20,15	2,2	KONCEPCJA C		
1,36	17,47	2,2	KONCEPCJA D		
1,36	15,05	2,2	KONCEPCJA E		
1,36	17,47	2,2	KONCEPCJA F		
Wsum 1	24,41	12,27	KONCEPCJA G		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA H		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA I		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA J		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA K		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA L		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA M		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA N		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA O		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA P		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Q		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA R		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA S		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA T		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA U		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA V		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA W		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA X		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Y		
Wł.	1,36	2,2	KONCEPCJA Z		

Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji

W związku z tym, że...
 1) Wykazanie...
 2) Wykazanie...
 3) Wykazanie...
 4) Wykazanie...
 5) Wykazanie...

Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Konceptcja 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 zaopatrzenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt. 1) 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**, 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 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 powierzchnie: 100,00 m² (44,44% w bloku 1), 176,00 m² (44,44% w bloku 2), 176,00 m² (44,44% w bloku 3), 176,00 m² (44,44% w bloku 4), 176,00 m² (44,44% w bloku 5), 176,00 m² (44,44% w bloku 6), 176,00 m² (44,44% w bloku 7), 176,00 m² (44,44% w bloku 8), 176,00 m² (44,44% w bloku 9), 176,00 m² (44,44% w bloku 10), 176,00 m² (44,44% w bloku 11), 176,00 m² (44,44% w bloku 12), 176,00 m² (44,44% w bloku 13), 176,00 m² (44,44% w bloku 14), 176,00 m² (44,44% w bloku 15), 176,00 m² (44,44% w bloku 16), 176,00 m² (44,44% w bloku 17).

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

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.

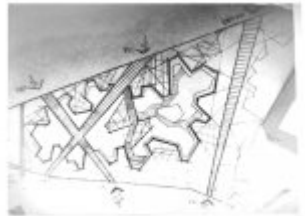
Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOwarzyszącymi	
ROZKŁADANIE	Opisany jest kompleks architektoniczno-urbanistyczny, który spełnia wymagania w zakresie wielofunkcyjności, które zostały określone w ZUP dla Strefy Centrum i Strefy Strefy Centrum, w tym: zabudowa mieszkaniowa, o podwyższonej standardzie wykonania, o powierzchniach użytkowych mieszkalnych i biurowych, a także: usługi, usługi społeczne i rekreacyjne, usługi kulturalne i sportowe.
Skala projektu	1:5000 (plan sytuacyjny), 1:1000 (plan zagospodarowania przestrzennego), 1:500 (plan urbanistyczny), 1:200 (plan sytuacyjny).
DATA WYKONANIA	10.10.2018 r.
WYKONAWCA	Biurowo Architektoniczno-Urbanistyczne
Adres siedziby	ul. Wolności 10, 01-650 Warszawa
Telefon	22 625 10 10
Strona internetowa	www.bau-ur.pl

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Określenie	Przewidywane koszty	Przewidywane wydatki w procentach od cen sprzedaży	Przewidywane wydatki w procentach od cen sprzedaży (w tym: koszty budowlane)
Współczesny styl	1500,00	14,94	100
Współczesny styl z dodatkami	2241,500	40,27	100
Współczesny styl z dodatkami i meblami	8250,00	30,32	100
Współczesny styl z dodatkami i meblami oraz ogrodzeniem	2500,00	4,34	100
Współczesny styl z dodatkami i meblami oraz ogrodzeniem i parkingiem	9118,00	11,13	100
Współczesny styl z dodatkami i meblami oraz ogrodzeniem i parkingiem i miejscami parkingowymi	3004,00	100	

Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



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