

# 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**

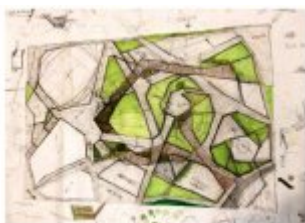


**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

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 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



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 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 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2007 r. poz. 2184 oraz z 2018 r. poz. 690), dróg publicznych, **parkingu podziemnego**, rocznikażego w ustawie jako obiekt infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, **obiektów sportu i rekreacji** (z wyjątkiem obiektów sportu i rekreacji w formie nowoczesnego centrum sportów letnich i zimowych Agencji Rekreacja Nysa, terenów do gier i zabaw, obiektów badawczych i promocyjnych na obszarach kandydów lub usługowy, o ile służy 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



## 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 **art. 4 pkt 1) Ustawy** – przygotowanie do realizacji inwestycji studium wykonalności koncepcji architektoniczno - inżynierskiej, która uwzględni w szczególności: wyznaczenie optymalnej organizacji funkcjonalno - przestrzennej inwestycji, wyznaczenie i wytyczenie obszarów zabudowy, stanu bryły i geometrii.

Koncepcja zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) analizy możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określonej planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu zabudowy oraz sposobu zabudowy i koncepcji architektoniczno - inżynierskiej i bryły planowanej inwestycji, w tym sposobu wytyczenia i wyznaczenia obszarów zabudowy;
- 3) rodzaju planowanej zabudowy oraz sposobu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w szczególności sposobu wytyczenia i wyznaczenia obszarów zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) sposobu realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) sposobu przewidzianego planowania zagospodarowania i korzystać otoczenia;
- 6) sposobu planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając w szczególności wyznaczenie i wytyczenie obszarów zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

Opis przedsięwzięcia	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1. Wykonanie studium wykonalności																					
2. Wykonanie projektu architektoniczno-inżynierskiego																					
3. Wykonanie robót budowlanych																					
4. Wykonanie robót inżynierskich																					
5. Wykonanie robót ziemnych																					
6. Wykonanie robót malarskich																					
7. Wykonanie robót elektrycznych																					
8. Wykonanie robót sanitarnych																					
9. Wykonanie robót instalacyjnych																					
10. Wykonanie robót wykończeniowych																					
11. Wykonanie robót montażowych																					
12. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
13. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
14. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
15. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
16. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
17. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
18. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
19. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					
20. Wykonanie robót wykończeniowych i montażowych																					

**Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego**

**Usługi towarzyszące**

Zgodnie z art. 3 Ustawy, **działalność handlowa i usługowa** zostanie zrealizowana w ramach:

- 1) w przypadku projektowanego przedsięwzięcia, przewidzianego i usług towarzyszących wyodrębnionej części inwestycji niezależnie od istnienia inwestycji towarzyszącej,
- 2) w przypadku obiektów **Agencji Rozwoju Nowej** – centrum sportów zimowych, jako niezależnego obiektu handlowego o powierzchni użytkowej nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, podlegającego wyodrębnieniu użytkowej przeznaczony na działalność handlową lub usługową, w szczególności w postaci: **przebiegu, punktu** obiektu. Warunki ten został w koncepcji opisany z nadaniem.

**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, dojazdami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

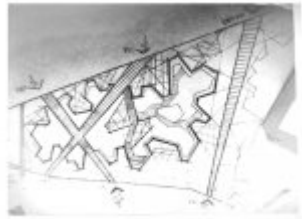


## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA INWESTYCJI MIEJSKISPOLE WRAZ Z INWESTYCJAMI TOwarzyszącymi

WISCIOWANIE	Opisanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej oraz sposobu wykonania w ramach inwestycji, która będzie obejmowała: „zab. Urban” przy ulicy Karłowicza w Warszawie, w tym: zabudowę wielokondygnarową, o podziemiach mieszkalnych, garażową, o podziemiach wielostanowiskową, i balkonową. „Zab. Sport” przy ulicy Karłowicza 100.
Skala projektu	Całkowity teren: 10000 m <sup>2</sup> ; teren zabudowy: 2000 m <sup>2</sup> ; teren parkingowy: 2000 m <sup>2</sup> .
DATA WYKONANIA	W październiku 2014 r. w ramach projektu „Zab. Urban” przy ulicy Karłowicza 100, w Warszawie, ul. nr 20, ul. Karłowicza 100, 00-200 Warszawa.
WYKONAWCA	Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne „Urban” przy ulicy Karłowicza 100, 00-200 Warszawa.

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

Obiekt	Przewidywany koszt (zł)	Przewidywany koszt w procentach od cen cenowych (zł)	Przewidywany koszt w procentach od cen cenowych (zł)
Obiekt 1	1000,00	14,94	100
Obiekt 2	2000,00	40,27	100
Obiekt 3	8200,00	30,32	100
Obiekt 4	2500,00	4,34	100
Obiekt 5	9100,00	11,13	100
Obiekt 6	3000,00	100	

## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

### Schematy ideowe



## Koncepcja zabudowy Stadionu Miejskiego

WYKAZ POMIĘCZEJ - skanowanie „MULLI”			
	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Kubatura (m <sup>3</sup> )	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	108,64	

## 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