

 BIURO ARCHITEKT KACZMARCZYK UL. MICKIEWICZA 9A 34-200 SUCHA BESK.	STRONA TYTUŁOWA KONCEPCJI	
	PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIIUM	
	K O D	S T A D I U M
	2607 T4/4A	KONCEPCJA

ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTANTÓW	ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTANTÓW SPRAWDZAJĄCYCH	ZAKRES OPRACOWANIA
arch. Sylwia Bartoszewska upr. nr 32/LOAI/07 uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektoniczne	arch. Andrzej Kaczmarczyk upr. nr 212/89 B-B uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektoniczne	Architektura budynku
DATA OPRACOWANIA 10. 09. 2026		INDEKS A EGZ....

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	PRZEBUDOWA HOLU GŁÓWNEGO BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIIUM I POMIESZCZEŃ PRZYLEGAJĄCYCH WRAZ Z INSTALACJAMI W TYM OBSZARZE ORAZ PRZEBUDOWA INSTALACJI WOD-KAN , C.O, OŚWIETLENIA ADMINISTRACYJNEGO ORAZ GNIAZD ZASILAJĄCYCH, OŚWIETLENIA TEATRALNEGO,MECHANIKI SCENY, KD I BUDOWA SYSTEMU BMS W BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIIUM ORAZ PRZEBUDOWA DZIEDZIŃCA WEWNĘTRZNEGO
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Działka ew. nr 14/2, obręb 5-02-08, dzielnica Śródmieście
KATEGORIA OBIEKTU	IX
INWESTOR	Akademia Teatralna im. A. Zelwerowicza w Warszawie, ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa

Ten projekt jest chroniony prawem autorskim. Zmianie, kopiowanie i przekazywanie go osobom trzecim bez zgody autorów jest prawnie zabronione.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

I. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem planowanego zamierzenia budowlanego jest opracowanie i integracja dokumentacji inwestycyjnej dla planowanego zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa holu głównego budynku Collegium Nobilium i pomieszczeń przylegających wraz z instalacjami w tym obszarze oraz przebudowa instalacji wod-kan, c.o, oświetlenia administracyjnego oraz gniazd zasilających, oświetlenia teatralnego, mechaniki sceny, KD i budowa systemu BMS w budynku Collegium Nobilium oraz przebudowa dziedzińca wewnętrznego” – zadania 1A, 1B, 1C.

W tym celu zostały wykonane na etapie koncepcji następujące opracowania:

- Uzupełnienie w niezbędnym zakresie inwentaryzacji budowlanej obiektu i terenu,
- Opracowanie projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu,
- Opracowanie projektu koncepcyjnego.

Podstawa opracowania

- Umowa z Inwestorem wraz z wszystkimi załącznikami i ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia zawarta w dniu 20.07.2026r.,
- Ustalenia pisemne i ustne z Inwestorem,
- Wizje lokalne, inwentaryzacje, pomiary,
- Obowiązujące rozporządzenia i normy w tym:
 - *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późniejszymi zmianami).*
 - *Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 z późniejszymi zmianami).*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 z późniejszymi zmianami).*
 - *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późniejszymi zmianami).*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 2004 r., Nr 130, poz. 1389 z późniejszymi zmianami).*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami).*
 - *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r.*



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., Nr 109, poz. 719 z późniejszymi zmianami).

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r.

w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030 z późniejszymi zmianami).

- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2023 z późniejszymi zmianami.

- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 września 2014 z późniejszymi zmianami, w sprawie zabezpieczania zbiorów muzeum przed pożarem, kradzieżą i innym niebezpieczeństwem grożącym ich zniszczeniem lub utratą

- Inne normy i przepisy jakie okażą się konieczne.

II. ZADANIE 1A – STREFA WEJŚCIA

1. CEL ZADANIA

Przebudowa strefy wejścia ma na celu stworzenie wygodniejszej przestrzeni do zakupu biletu oraz zmianę lokalizacji toalety dla osób z niepełnosprawnościami, tak aby toaleta była dostępna bezpośrednio z foyer. Ponadto celem zadania jest również poprawa estetyki strefy wejścia.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Obecne wejście do budynku teatru ma charakter przypadkowych przestrzeni, pozbawionych atrybutów wejścia do budynku teatru. Przestrzenie są zbyt małe, a dotarcie do foyer zbyt skomplikowane.

Estetyka wnętrza jest przypadkowa i niespójna.

3. ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE I ESTETYCZNE

Proponujemy, aby istotnym elementem strefy wejścia stała się przechodnia sień, która obecnie nie pełni takiej funkcji. To tutaj widz będzie mógł zakupić bilet.

Zmieniamy lokalizację kasy, otwierając ją w kierunku sieni.

Integracja sieni z foyer jest możliwa poprzez optyczne połączenie tych przestrzeni oraz maksymalne otwarcie ścian klatki schodowej. W tym celu proponujemy powiększenie otworów drzwiowych. Tym samym wejście z sieni będzie odbierane jako klasyczne wejście do teatru, a nie wejście do klatki schodowej.

W klatce schodowej projektujemy przestrzenną konstrukcję z pustaków szklanych z siedziskiem, która optycznie przestłoni górny bieg schodów.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

Toaleta dla osób z niepełnosprawnościami – obecnie dostępna z klatki schodowej – będzie dostępna bezpośrednio z foyer oraz dostosowana do potrzeb zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego. Powiększenie zarówno toalety, jak i pomieszczenia kasy skutkuje rezygnacją z magazynu.

Materiały

Aby przestrzenie i estetycznie zintegrować przestrzenie strefy wejścia, klatki schodowej oraz foyer sugerujemy użycie jednakowych materiałów dla wszystkich tych przestrzeni.

Dotyczy to ścian, posadzek, elementów wystroju i zostało opisane w dalszej części dokumentu.

III. ZADANIE 1B – ROZSZERZENIE FUNKcjONALNOŚCI FOYER TEATRU WRAZ Z NAJBliżSZYMI POMIESZCZENIAMI O FUNKCJE WYSTAWIENNICZE

1. CEL ZADANIA

Przebudowa foyer ma na celu poprawę jego funkcjonalności przy jednoczesnym zachowaniu historycznych istotnych wartości przestrzennych.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Funkcja

Istniejące foyer nie spełnia prawidłowo swojej roli. Dotyczy to zarówno funkcji wejścia do teatru, jak i funkcji miejsca na antrakty.

Foyer jest rozbite na dwie odrębne przestrzenie, które łączy wąski przesmyk. Górne wejście na widowie odbywa się poprzez rzeźbiarsko rozbudowane stopnie, które skutkują ograniczeniem podestu górnego. Powoduje to zatory przy wejściu na salę.

Wejście na niższy poziom odbywa się z „mniejszego” foyer i jest utrudnione z uwagi na wtórnie gęsto zaprojektowane słupy.

Estetyka

Estetyka istniejących wnętrz jest pokłosiem gustów estetycznych lat 90. i łączy w sobie intensywność kolorystyczną posadzki z szarością stolarki, cokołów, ścian. Nie sprzyja to spójności przestrzennej wnętrza.

Zarówno elementy oświetlenia (kinkiety wykończone w kolorze złotym), jak i wyposażenie szatni, lady szatniowej jest przypadkowe i wymaga radykalnego uporządkowania.

Foyer jest praktycznie pozbawione miejsc do siedzenia, z których w czasie antraktu mogliby skorzystać widzowie.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

3. ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE I ESTETYCZNE

Proponujemy uporządkowanie układu przestrzennego.

Zaczynając od funkcji, proponujemy powiększenie górnego podestu przy wejściu na widownię, co pozwoli rozładować zatory oraz stworzy dodatkową przestrzeń dla widzów w czasie antraktów.

Rezygnując z rozbudowanej geometrii istniejących schodów zyskujemy powierzchnię górnego podestu, który łączymy z „mniejszym” foyer nowoprojektowanymi schodami.

Proponujemy usunięcie wtórnie zaprojektowanych słupów w mniejszym foyer, przez co stanie się ono bardziej przestrzenne. Uzyskana przestrzeń będzie wykorzystana na ekspozycję.

Obecnie przypadkową szatnię organizujemy na nowo, tak aby jej widoczne elementy, takie jak wieszaki, stelaże na ubrania nie były widoczne na pierwszym planie.

Oddzielamy szatnię od reszty foyer ścianą, by pokazać klasyczny charakter foyer: jego proporcje i przestrzenność.

W ścianie szatni projektujemy dwie lady do wydawania okryć.

Zamierzamy wydobyć klasyczny charakter głównego foyer, który podkreślamy projektując rastrowy sufit podwieszony. Sufit spełnia także funkcje techniczne – służy poprawie akustyki, prowadzeniu oświetlenia.

Materiały

Aktualna estetyka foyer jest zbyt intensywna kolorystycznie i materiałowo. Proponujemy użycie materiałów bardziej stonowanych kolorystycznie oraz spójnych estetycznie, takich jak terazzo na posadzce i tynki strukturalne na ścianach.

Elementy nowe, których jest niewiele, wyodrębniamy estetycznie - wyoblony narożnik górnego, powiększonego podestu proponujemy obłożyć bezcementową masą o wertykalnie ryflowanej powierzchni.

Oświetlenie

Główne oświetlenie zostanie wkomponowane w podwieszany sufit rastrowy. Niezależnie od tego, wzdłuż ścian zostaną rozmieszczone szynoprzewody, z reflektorami punktowo oświetlającymi ściany foyer.

IV. ZADANIE 1C – PRZESTRZEŃ DZIEDZIŃCA

1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Będący przedmiotem opracowania teren przylega do budynku *Collegium Nobilium* od strony zachodniej. Teren ma kształt wydłużonego trapezu, który w części południowej przechodzi w rodzaj wewnętrznego dziedzińca, o proporcjach zbliżonych do kwadratu.

Istniejący teren charakteryzuje się znaczną różnicą wysokości. Teren opada w kierunku



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

południowym, a różnica poziomów wynosi ok. 1m.

Istniejący teren jest niemal w całości wyłożony kostką brukową, z niewielką ilością powierzchni biologicznie czynnej, a głównym elementem jego zagospodarowania jest rampa dla osób z niepełnosprawnościami.

Dziedziniec znajdujący się w części południowej jest posadowiony na zbiorniku wody przeciwpożarowej. Na dziedzińcu znajdują się czerpnia wentylacji oraz cokół byłej fontanny. Teren łączy w sobie funkcję wyjść z różnych poziomów obiektu, m.in. z poziomu foyer Teatru *Collegium Nobilium* i z poziomu piwnicy.

Teren jest oddzielony od sąsiedniej posesji murem.

2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

Założenia projektowe

Głównym założeniem projektowym jest stworzenie atrakcyjnej przestrzeni zewnętrznej, która będzie w przyszłości służyć zarówno widzom Teatru *Collegium Nobilium*, jak i studentom.

Środkami do tego mają być z jednej strony uzyskanie maksymalnej powierzchni zieleni (biologicznie czynnej), z drugiej strony zagospodarowanie dziedzińca (który z racji zbiornika nie może być terenem zielonym) w taki sposób, aby przestrzeń ta była atrakcyjna na wydarzenia plenerowe.

Niwelacja terenu

Ponad stucentymetrową różnicę terenu w koncepcji wykorzystano jako atrybut tego miejsca. Rampy dla osób z niepełnosprawnościami zaprojektowano w rozbiciu na trzy elementy, pomiędzy którymi znajdują się płaszczyzny z zielenią oraz siedziskami.

Miejsca do siedzenia zaprojektowano także wzdłuż muru ogrodzenia, który w przyszłości ma być porośnięty roślinami pnącymi.

Dziedziniec

W koncepcji dziedziniec stanowi serce całego przedsięwzięcia. Tutaj mają odbywać się wydarzenia plenerowe, dlatego część dziedzińca zadaszono.

Zadaszenie ma charakter lekkiej, przestrzennej konstrukcji stalowej na rzucie trójkąta. Ma być ono zintegrowane z miejscem do siedzenia, ladą itp.

Zadaszenie zaprojektowano tak, by nie ingerowało ono w żaden sposób w konstrukcję obiektu – posiada niezależny fundament.

Zieleń

Ze względu na szczupłość miejsca nie ma możliwości wykonania nasadzeń drzew i roślin osiagających docelowo duże rozmiary.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM - KONCEPCJA

Powierzchnię biologicznie czynną zaprojektowano w formie trójkątnych pól niskiej zieleni o charakterze kwietnej łąki (trawy ozdobne, kosmosy, lawendy, perowskie). Ponadto wzdłuż muru przewiduje się nasadzenia roślin pnących (klemantisy, bluszcze, winorośla), mocowanych na konstrukcji stalowej odsuniętej od muru.

Materiały

Nawierzchnie

Proponujemy zróżnicowanie nawierzchni. Nawierzchnie „przynależące” przestrzennie do budynku – dziedziniec, rampy wzdłuż ściany budynku *Collegium Nobilium* – proponujemy wykonać z jasnego granitu płomieniowanego, o grubości nie mniejszej niż 3 cm, o formatach ok. 60x120 cm.

Powierzchnie, które przechodzą płynnie w teren zielony i siedziska, proponujemy wykonać w jasnej cegle klinkierowej.

Siedziska na stopniach należy wykonać z bejcowanego drewna modrzewiowego.

Wszystkie elementy stalowe, tj. stelaże siedzisk, konstrukcje wsporcze pod roślinność, pochwyty należy wykonać ze stali czarnej ocynkowanej i malowanej proszkowo w kolorze RAL 8019 (czern idąca w ciemny brąz).

Istniejący mur ogrodzenia zostanie poddany renowacji.

Oświetlenie

Sugerujemy, aby oświetlenie terenu było dyskretne i usytuowane w sposób podkreślający różnicę terenu oraz eksponujący zieleni. Ponadto w części zadaszanej przewidujemy oświetlenie użytkowe, a także niezbędna gniazda i podłączenia.

Odwodnienie

Odwodnienie terenu będzie odbywać się głównie powierzchniowo, w kierunku kratki zbiorczej przy budynku 22C, przy okazji nawadniając teren biologicznie czynny.

arch. Sylwia Bartoszevska