



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. RZEDMIOT 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”

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Na działce, na której zlokalizowany jest przedmiot inwestycji, znajduje się infrastruktura techniczna, wewnętrzna komunikacja oraz otaczająca zieleń. Kompleks budynków znajduje się w zabudowie pierzejowej ul. Miodowej.

Obiekty przeznaczone do rozbiórki

n.d.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI LUB TERENU

a. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

n.d.

b. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Bez zmian

c. Układ komunikacyjny

Zakłada się, że budynek po modernizacji będzie korzystał z istniejącej infrastruktury drogowej.

Na terenie objętym inwestycją znajduje się istniejący układ komunikacyjny, który w większości zostanie zachowany. Zachowany zostaje istniejący dojazd i dojścia do budynku.

Nie przewiduje się nowych dróg, chodników czy innych powierzchni utwardzonych poza obszarem wewnętrznego dziedzińca.

Projekt nie przewiduje również zmian w zakresie drogi pożarowej i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

d. Sposób dostępu do drogi publicznej

Bez zmian. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

e. Parametry urządzeń sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Bez zmian

f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

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



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

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

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.

- **Zieleń niska**

Powierzchnię biologicznie czynną zaprojektowano w formie trójkątnych pól niskiej zieleni o charakterze kwietnej łąki (trawy ozdobne, kosmosy, lawendy).

Zaprojektowano poniższe gatunki roślin:



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Rozplenica japońska (*Pennisetum alopecuroides*)



Typ: trawa ozdobna

Kolorystyka: zielone liście; puszyste, beżowo-fioletowe „kłosy”

Kwitnienie: VI–X

Wysokość: 60–120 cm

Warunki: słońce, gleba żyzna, lekko wilgotna

Miskant chiński (*Miscanthus sinensis*)



Typ: trawa ozdobna

Kolorystyka: zielone liście, jesienią złote/czerwone; kwiatostany srebrzyste lub różowawe

Kwitnienie: VIII–X

Wysokość: 150–200 cm

Warunki: słońce, gleba umiarkowanie wilgotna, przepuszczalna; odporny na suszę po ukorzenieniu.

Kostrzewa sina (*Festuca glauca*)



Typ: trawa ozdobna

Kolorystyka: niebiesko-srebrzyste liście

Kwitnienie: VI–VIII

Wysokość: 30–40 cm

Warunki: słońce, gleba sucha, dobrze przepuszczalna; bardzo odporna na suszę



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Lawenda (*Lavandula angustifolia*)



Typ: półkrzew / roślina aromatyczna
Kolorystyka: fioletowe (czasem różowe lub białe) kwiaty, srebrzyste liście
Kwitnienie: VI–IX
Wysokość: 40–70 cm
Warunki: słońce, gleba sucha, wapienna, dobrze zdrenowana; nie lubi nadmiaru wody

Jeżówka (*Echinacea purpurea*)



Typ: bylina
Kolorystyka: różowa/fioletowa, biała, pomarańczowa, ciemny środek
Kwitnienie: VII–IX
Wysokość: 70–120 cm
Warunki: słońce, gleba umiarkowanie wilgotna, przepuszczalna; odporna i łatwa w uprawie

Kosmos podwójnie pierzasty (*Cosmos bipinnatus*)



Typ: roślina jednoroczna, kwitnąca
Kolorystyka: biała, różowa, purpurowa
Kwitnienie: VI–X
Wysokość: ok. 80–120 cm
Warunki: stanowisko słoneczne, gleba przepuszczalna, umiarkowanie żyzna; roślina odporna na okresowe przesuszenie



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Trawnik typu Elite - mieszanka trawnikowa, wieloletnia

Kolorystyka: intensywnie zielona

Kwitnienie: nie dotyczy

Wysokość: koszona do ok. 4–6 cm

Warunki: stanowisko słoneczne lub półcieniste, gleba żyzna i przepuszczalna

- **Zieleń pnąca**

Wzdłuż muru przewiduje się nasadzenia roślin pnących (klematysy, bluszcz, winorośla), mocowanych na konstrukcji stalowej odsuniętej od muru. Zaprojektowano poniższe gatunki roślin:

Winobluszcz trójkłapowy (*Parthenocissus tricuspidata*)



Pokrój: pnące

Wysokość: do 20 m

Kolor owoców: granatowe

Trwałość liści: sezonowe

Stanowisko: słońce, półcień

Zastosowanie: sadzona przy podporach

Winobluszcz trójkłapowy- silne pnące, samo czepiające się murów przylgami na końcach wąsów czepnych; mało wymagające, zdrowe, ale może marznąć. Liście ciemnozielone, ułożone dachówkowato, jesienią przebarwiające się na kolor szkarłatny, zwłaszcza na stanowiskach słonecznych. Osiąga 10-20m (1-2m rocznie). Ma niewielkie wymagania glebowe. Może rosnąć przy nowych elewacjach, ponieważ toleruje wapń.

Powojnik Montana Rubens (*Clematis Montana Rubens*)



Stanowisko: półcień/słoneczne

Mrozoodporność: należy okryć na ziemię

Wymagania wodne: obfite podlewanie w okresie wegetacji

Odczyn gleby: obojętny/bardzo kwaśna

Kolor liści/igieł: zielony

Tempo wzrostu: roślina szybko rosnąca

Typ rośliny: pnąca ozdobne

Kolor kwiatów: różowe

Okres kwitnienia: wiosna/lato IV, V, VI



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Powojnik Montana Rubens jest odmianą powojnika górskiego, botanicznego, bardzo obficie i długo kwitnący, szybko rosnący. Pielęgnacja i wymagania: powojnik lubi miejsca osłonięte, a zarazem słoneczne. Jest rośliną średnio wymagającą, najlepiej rośnie na ziemiach próchnicznych i żyznych, od kwietnia zaleca się systematyczne nawożenie. Kwitnienie: posiada on żywo zielone liście, które jesienią zmieniają barwę na purpurową. Kwitnie od kwietnia do czerwca bardzo licznie, drobnymi, jasnoróżowymi kwiatami o średnicy 5-6 cm. W okresie wegetacji zalecane jest mocne nawadnianie. Nie należy podcinać zeszłorocznych pędów, ponieważ one są podstawą wzrostu rośliny. Docelowo roślina dorasta do wysokości powyżej 5m i szerokości 50 cm.

- **Nasadenia drzew**

W wybranych polach niskiej zieleni projektuje się nasadenia Wiśni Piłkowanej (*Prunus Serrulata*) – 5 sztuk.

Wiśnia Piłkowana (*Prunus Serrulata*)



Wysokość: ok. 5m

Kwiaty: pełne o średnicy 6 cm

Kolor kwiatów: różowy

Stanowisko: słoneczne / półcieniste

Odporność na suszę: tak

Okres kwitnienia: wiosna IV, V

Nasadenia wiśni japońskiej zgodnie z częścią rysunkową.

Wiśnia Piłkowana kwitnie różowymi pełnymi kwiatami o średnicy 6 cm, które rosną na szypułkach. Okres kwitnienia przypada na kwiecień i maj. Kwiaty rozwijają się przed liśćmi i pachną delikatnie. Posiada liście eliptyczne, błyszczące o delikatnie piłkowanych brzegach. Owoce nie są jadalne dla ludzi, są pożywieniem dla ptaków. Drzewo dorasta do wysokości ok. 5 metrów. Drzewo powinno się sadzić w miejscu słonecznym lub półcienistym. Nie ma szczególnych wymagań glebowych. Jest odporne na suszę i całkowicie mrozoodporne w naszym klimacie. Pielęgnację należy przeprowadzać z uwzględnieniem funkcji kinowej. Sadzenie w doły o wymiarach min. 0,8 × 0,8 × 0,6 m, z zaprawą ziemią urodzajną; drzewo należy ustabilizować za pomocą 3 palików i taśm elastycznych. Po posadzeniu wykonać misę, obfite podlanie oraz ściółkowanie korą lub zrębkami warstwą ok. 5–7 cm.



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

g. Oświetlenie zewnętrzne

Projektuje się niskie, dyskretne oświetlenie terenu wokół budynków, podkreślające różnicę terenu oraz eksponujące zieleni. Dodatkowo zaprojektowano doświetlenie wejść za pomocą opraw na elewacji budynków.



h. Elementy małej architektury

Wzdłuż istniejącego muru projektuje się zestawy meblowe, składające się z wysokiego stołu i dwóch zintegrowanych wysokich siedzisk.



Konstrukcja: konstrukcja nośna wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo. Elementy stalowe o konstrukcji spawanej, zapewniającej sztywność i odporność na użytkowanie w przestrzeni publicznej. Wszystkie elementy konstrukcji przeznaczone do stosowania na zewnątrz, odporne na korozję i zmienne warunki atmosferyczne.

Elementy drewniane: blat stołu oraz siedziska wykonane z litego drewna przeznaczonego do zastosowań zewnętrznych, drewno termicznie modyfikowane lub równoważne pod względem trwałości i odporności na warunki atmosferyczne. Powierzchnia drewna szlifowana, zabezpieczona preparatem przeznaczonym do stosowania na zewnątrz. Krawędzie elementów drewnianych zaokrąglone lub sfazowane, elementy drewniane mocowane do konstrukcji stalowej w sposób zapewniający trwałość i możliwość okresowej konserwacji.

Wymagania materiałowe i użytkowe: produkt przeznaczony do całorocznego użytkowania na zewnątrz, materiały odporne na promieniowanie UV, wilgoć, mróz i zmienne temperatury,



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

konstrukcja odporna na wandalizm i intensywne użytkowanie w przestrzeni publicznej. Wszystkie połączenia i elementy mocujące odporne na korozję. Szacunkowa masa zestawu: ok. 75–80 kg.

Zestaw przystosowany do trwałego kotwienia do podłoża.

Wymiary zestawu meblowego:

długość: 1630 mm

szerokość: ok. 810 mm,

wysokość całkowita: ok. 1100 mm,

wysokość siedziska: dostosowana do funkcji barowej, ok. 750–800 mm.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU

- a. Powierzchnia zabudowy istniejących obiektów w opracowywanym obszarze- bez zmian- 1051,34 m²
- b. Powierzchnia utwardzona w opracowywanym obszarze –599,32 m²
- c. Powierzchnia terenu objętego inwestycją - 1764,26m²
- d. Powierzchnia biologicznie czynna – 113,6 m²= 18,95%

5. INNE INFORMACJE I DANE (PAR. 14 PKT5 ROZPORZĄDZENIA)

a. Rodzaj ograniczeń zabudów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Ograniczenia wynikają z uwagi na fakt, że budynek jest wpisany do Rejestru Zabytków oraz z zapisów MPZP dla tego terenu. Obiekty znajdują się na terenie oznaczonym jako **UP-2 i ZP-1**. Niniejsza inwestycja jest zgodna z nakazami i zakazami zawartymi w w/w MPZP dotyczącego wskazanego terenu.

b. Informacja o wpisie do rejestru zabudowy lub gminnej ewidencji zabytków i o obszarze objętym ochroną konserwatorską

Korpus główny budynku Collegium Nobilium OO. Pijarów został wpisany do rejestru zabytków pod nr 66/3, decyzją z dnia 01.07.1965r. Ponadto obiekt znajduje się na obszarze układu urbanistycznego ulicy Miodowej, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 297, decyzją z dnia 01.07.1965r.

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych w zabytku wpisanym do rejestru wymaga pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c. Wpływ eksploatacji górniczej na teren

Nie dotyczy

d. Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Nie dotyczy



BIURO
ARCHITEKT
KACZMARCZYK

PRZEBUDOWA BUDYNKU COLLEGIUM NOBILIUM

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ DLA PZT

Warunki ochrony pożarowej budynku zostały zapewnione zgodnie z zatwierdzoną Ekspertyzą techniczną stanu ochrony przeciwpożarowej, wykonaną przez dr inż. Przemysław Kubicę oraz inż. bud. ląd. Mariana Noculę w listopadzie 2020 roku.

Ekspertyza została zatwierdzona Postanowieniem nr WZ.5595.798.1.2020 przez Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie z dnia 01.02.2021 roku.

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Analiza obszaru oddziaływania obiektu ma wykazać obszar i zakres oddziaływania lub jego brak na tereny sąsiednie o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy - Prawo Budowlane.

Obszar oddziaływania obiektu zawiera się na terenie własnej działki.

arch. Sylwia Bartoszevska