



1. NAZWA I ADRES OBIEKTU:

**NADBUDOWA, PRZEBUDOWA, ZMIANA SPOSOBU
UŻYTKOWANIA KAMIENIC
KROSNO, RYNEK 5/RYNEK 6**
Kategoria obiektu: **IX, XVI**
Jednostka ewidencyjna: **KROSNO**
Obręb: **ŚRÓDMIEŚCIE**
Numery działek ewidencyjnych: **2153, 2154**

2. INWESTOR:

KARPACKA PAŃSTWOWA UCZELNIA W KROŚNIE
ul. Rynek 1
38-400 Krosno

3. GENERALNY PROJEKTANT:

ZAKŁAD USŁUG PROJEKTOWYCH
38-400 Krosno ul. Kościuszki 35
tel. 606 961 576
pracownia: Krosno ul. Kilińskiego, I piętro

4. AUTOR

mgr inż. arch. Wojciech Paprowicz – ANB.V.7342-116/94
specjalność architektoniczna

5. FAZA PROJEKTOWANIA

PROJEKT KONCEPCYJNY 2

6. DATA WYKONANIA

SIERPIEŃ 2021



7. SPIS RYSUNKÓW:

<u>Nazwa rysunku</u>	<u>Nr rysunku</u>	<u>Skala rysunku</u>
- rzut piwnic	- nr rys. 1	SKALA 1:100
- rzut parteru	- nr rys. 2	SKALA 1:100
- rzut pierwszego piętra	- nr rys. 3	SKALA 1:100
- rzut drugiego piętra	- nr rys. 4	SKALA 1:100
- rzut poddasza	- nr rys. 5	SKALA 1:100
- przekrój A-A	- nr rys. 6	SKALA 1:100
- przekrój B-B	- nr rys. 7	SKALA 1:100
- przekrój C-C	- nr rys. 8	SKALA 1:100
- przekrój D-D	- nr rys. 9	SKALA 1:100
- elewacje	- nr rys. 10	SKALA 1:100
- elewacja południowo-zachodnia	- nr rys. 11	SKALA 1:100
- wizualizacja 1	- nr rys. 12	
- wizualizacja 2	- nr rys. 13	
- wizualizacja 3	- nr rys. 14	



**OPIS DO PROJEKTU KONCEPCYJNEGO
PRZEBUDOWY, NADBUDOWY ORAZ ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWNIA
KAMIENIC RYNEK 5 I RYNEK 6 W KROŚNIE**

FUNKCJA

Planuje się połączenie funkcjonalne kamienic Rynek 5 i 6 w jedną całość z wyodrębnieniem piwnic. Piwnice nie będą połączone funkcjonalnie z pozostałą częścią. Stanowią odrębną, wydzieloną własność. Posiadają odrębne wejścia z zewnątrz i nie są przedmiotem opracowania. Wyjątkiem jest sprowadzenie podszybia żelbetowego szybu windy do piwnicy i oddzielenie od parterów poprzez likwidację schodów do piwnicy i otworu w stropie w obrębie kamienicy Rynek 5 i likwidację otworu w stropie bez likwidacji schodów do piwnicy w kamienicy Rynek 6. Są to działania niezbędne aby w pełni oddzielić piwnice funkcjonalnie i pożarowo.

Planuje się wyburzenie zabudowy podwórza pomiędzy kamienicą Rynek 6 a Spółdzielczą 5 w stanowiącej samowolę budowlaną pochodzącą z końca XX wieku. Spowoduje to powstanie podwórza pomiędzy Rynek 6 a Spółdzielczą 5. Odsłonięte zostaną dolne części elewacji, co umożliwi doświetlenie pomieszczeń parteru od strony podwórza.

Ponadto planuje się połączenie odzyskanego podwórza z sąsiadującym przynależnym do kamienicy Rynek 5. Wstępnie zakładamy wyburzenie w całości muru dzielącego podwórza natomiast uzyskanie planowanej funkcjonalności umożliwi już przejście w murze. Z zakresie zagospodarowania terenu planuje się wykonanie posadzki podwórza w kostce granitowej z odwodnieniem do kanalizacji deszczowej.

Połączenie funkcjonalne kamienic wraz z nadbudową ma umożliwić zaplanowanie funkcji dydaktycznej w obiekcie. Funkcja dydaktyczna będzie dominująca niemniej jednak powstanie obiekt wielofunkcyjny. W parterze kamienicy Rynek 6 planuje się lokal gastronomiczny dostępny z podcieni jak również z części komunikacyjnych parteru kamienicy Rynek 5. Nowe poddasze obydwu kamienic ma mieć funkcję hotelową. Istnieje możliwość stworzenia tam około 7 pokoi noclegowych, które mogą być przeznaczone dla gości uczelni, jak również mogą pełnić funkcje pokoi gościnnych na wynajem komercyjny.

Funkcja dydaktyczna, to sale wykładowe i egzaminacyjne różnych rozmiarów wraz z koniecznym zapleczem administracyjnym i sanitarnym. W przestrzeni parteru po wejściu do budynku uczelni zaplanowano szereg pomieszczeń ogólnodostępnych zapewniających komfort użytkownikom, jak recepcja, szatnia, czytelnia, lobby oraz dostęp do lokalu gastronomicznego.

Komunikację pionową w budynku mają stanowić dwie projektowane klatki



schodowe w miejscu istniejących. Klatki będą dopasowane do obowiązujących przepisów oraz będą wydzielone pożarowo. Z uwagi na ich konieczność dopasowania do obowiązujących zasad bezpieczeństwa pożarowego będą miały zmienioną geometrię, schody będą miały konstrukcje żelbetową. Klatka schodowa w kamienicy Rynek 5 jest zlokalizowana przy ścianie kamienicy Rynek 6. Fakt ten zostaje wykorzystany do takiego zaprojektowania biegów schodowych aby w uzupełnieniu o biegi/pochylnie wyrównawcze zapewnić komunikację pomiędzy odpowiadającymi sobie kondygnacjami kamienic, będącymi na nieco różnych poziomach. Ponadto zostaje zaprojektowana winda przelotowa w szybie żelbetowym obsługująca wszystkie kondygnacje i poziomy nadziemne (do piwnic schodu jedynie podszybie) obydwu kamienic.

Kolorystyka części istniejących zgodnie z wizualizacją.

BRYŁA, ELEWACJE, MATERIAŁY

Dotychczas kamienica Rynek 6 posiadała dwie kondygnacje użytkowe nadziemne i nieużytkowy strych. Kamienica Rynek 5 posiadała również dwie w pełni użytkowe kondygnacje nadziemne i strych częściowo wykorzystany na pomieszczenia techniczne i magazynowe. W celu uzyskania odpowiedniej powierzchni obiektu zaplanowano rozbiórkę dachów, wykonanie nowego stropu nad drugim piętrem oraz wykonanie użytkowego poddasza w nieznacznie podniesionych dachach kamienic.

Elewacja od strony Rynku i ulicy Franciszkańskiej zostaje podniesiona o jedną kondygnację, na drugiej kondygnacji część sufitu w skosie dachu. Dach zostaje spłaszczony i przecięty pasmem okiennym oraz balkonami poddasza. Kalenica kamienicy Rynek 6 zostaje podniesiona o 50 cm i zrównana z istniejącą kalenicą kamienicy Rynek 5.

Nadbudowane piętro planuję się od poziomu gzymsu nad pierwszym piętrem odciąć kolorem – ściana tynkowana w kolorze śnieżnej bieli. Planuje się stolarkę w kolorze grafitowym z podziałem okien jak w oknach istniejących. Planuje się zakończenie elewacji gzymsem z widoczną obróbką blacharską, nawiązując do istniejącego wykończenia elewacji. Otwory okienne II piętra zaplanowano w pionach okien istniejących powtarzając ich szerokość i ilość. Stolarka okienna II piętra aluminiowa w kolorze grafitowym. Technologia wykonania i wykończenia ściany zewnętrznej II piętra tradycyjna. Zakładając konieczność izolacji termicznej nowego muru, jak również wykonanie na elewacji tynku tradycyjnego cementowo-wapiennego przyjmuje się wykonanie muru w technologii jednorodnej np. pustak gazobetonowy lub muru warstwowego (pustak 24, styropian, pustak 12 cm od zewnątrz, tynk elewacyjny). W poziomie kondygnacji poddasza użytkowego planuje się wykonanie balkonów z oknami oraz drzwiami balkonowymi w kolorze grafitowym. W części



poddasza planuje się również wprowadzenie pasm okiennych w kolorze grafitowym, przedzielone fragmentami muru. Elewacje poddasza użytkowego wykończone od zewnątrz materiałem użytym do krycia dachu, czyli blachą powlekaną w kolorze grafitowym.

Elewacje istniejące zostają odnowione. Planuje się elewację w kolorach beżowych, ostateczny kolor zostanie wybrany po akceptacji wykonanych próbek tynku na fragmencie muru. Zakłada się odnowienie elementów kamiennych na elewacji. Planuje się wymianę całości stolarki okiennej i drzwiowej w kamienicach na współczesną drewnianą. Zabytkowe drzwi prowadzące do klatki kamienicy Rynek 6 po odnowieniu i uzyskaniu odstępstwa od przepisów p.poż na szerokość drzwi ewakuacyjnych pozostają w pierwotnym miejscu.

Dach kryty blachą powlekaną w kolorze grafitowym.

Planuje się również wymianę dachu najniższej części kamienicy Rynek 5 zlokalizowanej najbliżej ulicy Spółdzielczej. Rozbiórka dachu jednospadowego i zastąpienie go dachem dwuspadowym, a kalenica na zbliżonym poziomie do istniejącej. Od strony podwórza planuje się rozbiórkę istniejącego balkonu komunikacyjnego i stworzenie w jego miejsce nowego podwieszonego, ocieplonego korytarza przykrytego dachem jednospadowym.

KONIECZNE DZIAŁANIA W ZAKRESIE KONSTRUKCJI

Przebudowy w strefie nowych, żelbetowych klatek schodowych, wykonanie nowego stropu nad sklepieniami parteru i fragmentu pietra kamienicy Rynek 6 (belki prefabrykowane typu lekkiego nie obciążające sklepień ciężarem własnym i użytkowym), nowy strop nad pierwszym piętrem obydwu kamienic. Wykonanie nowych dachów w pełnym zakresie. Wykonanie żelbetowego szybu windowego posadowionego na gruncie rodzimym. Ewentualne wzmocnienia konstrukcji, które w toku dalszych opracowań zostaną ustalone.

PRZYŁĄCZA, WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE

Planuje się wykonanie wszystkich nowych przyłączy do obiektu bez rozdzielania na kamienice: prąd, gaz, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, telekomunikacja w oparciu o istniejącą infrastrukturę podziemną w tym rejonie.

Wyposażenia instalacyjne

Planuje się instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, grzewczą (centralne ogrzewanie), wentylację mechaniczną z rekuperacją, klimatyzację w wymaganych strefach, wykorzystanie w części obiektu wentylacji grawitacyjnej (np. pokoje hotelowe), instalacje słaboprądowe, jak sieć strukturalną, monitoring, alarm



itp. oraz instalacje p.poż, jak oddymianie klatek schodowych, sygnalizacja pożaru i ewentualne inne, które wynikną w trakcie uzyskiwania koniecznych odstępstw od przepisów.

KONIECZEN DZIAŁAŃ I ODSTĘPSTWA OD PRZEPISÓW UMOŻLIWIAJĄCE WYKONANIE INWESTYCJ

Podstawowym działaniem formalno-prawnym jest dokonanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą planowaną inwestycję łącznie z uzyskaniem opinii konserwatorskiej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Krośnie dotyczącej planowanej koncepcji przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania kamienic Rynek 5 i 6 w Krośnie. Przedstawienie opracowanej koncepcji w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, Delegatura w Krośnie pozwoli lepiej zrozumieć planowany zakres działań, ich wpływ na otoczenie i pozwoli ustalić akceptowalny zakres zmian w zapisach MPZP Stare Miasto 1. Nowe zapisy w MPZP Stare Miasto w przyszłości posłużą do wykonania dalszej fazy dokumentacji projektowej na którą konieczne będzie uzyskania Decyzji Konserwatorskiej.

Z uwagi na brak możliwości zaprojektowania wysokości min 3 m we wszystkich pomieszczeniach na stały pobyt ludzi, w których może przebywać więcej niż 4 osoby planuje się wentylację mechaniczną nawiewno-wyiewną oraz uzyskanie odstępstwa od przepisów w zakresie wysokości pomieszczeń od **Państwowego Wojewódzkiego Podkarpackiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie**.

Z uwagi na brak możliwości zaplanowania niezależnej racjonalnej drogi dostaw towarów do zaplecza kuchenno-magazynowego planowanej restauracji w parterze kamienicy Rynek 6 koniecznym będzie uzyskanie zgody od **Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krośnie** na rozdzielność czasową dostaw towarów i funkcjonowania lokalu dla klientów (dostawa przed otwarciem lub po zamknięciu dla klientów).

W przypadku zaprojektowania dwóch klatek schodowych oddymianych nie będzie konieczności uzyskiwania odstępstw na długości dojść ewakuacyjnych. Odstępstwo od **Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej w Rzeszowie**. Jednak z uwagi na brak możliwości spełnienia innych wymogów jak np. minimalna szerokość skrzydła drzwiowego (zabytkowe drzwi drewniane dwuskrzydłowe - do pozostawienia po renowacji) klatki ewakuacyjnej w kamienicy Rynek 6 i szerokość całkowita tych drzwi konieczne będzie odstępstwo od przepisów. W przypadku innych



tematów problemów jak odległości okien od granic sąsiadów istnieje możliwość zarówno odstępstwa od przepisów jak również poradzenia sobie z problemem za pomocą środków technicznych. Wybór sposobu rozwiązania problemu zostanie ustalony w kolejnych fazach opracowania.

opis opracował

arch. Wojciech Paprowicz



ZESTAWIENIE SAL DYDAKTYCZNYCH

	ilość	powierzchnia
Sale 10-cio osobowe	8	od 28,32m ² do 31,22m ²
Sale 20-sto osobowe	6	od 51,42m ² do 76,57m ²
Sale 30-sto osobowe	2	78,03m ² ; 95,81m ²
Sale 60-cio osobowe	1	163,78m ²
Razem	17	