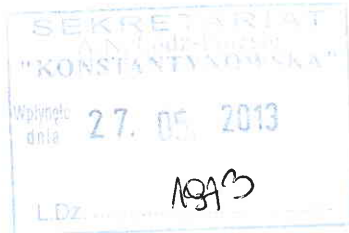




URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DAR-BAR-II.4125.189.2013



Administracja
Nieruchomościami
Łódź-Polesie
„KONSTANTYNOWSKA”
ul. Św. Jerzego 12
91-072 Łódź

TT
27-05-13
K

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do Państwa wniosku, pismo znak TT/1313/2013 r., Zespół Opinii i Decyzji Konserwatorskich przedstawia wytyczne do wykonania dokumentacji projektowej na potrzeby prac remontowych nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Gdańskiej 25:

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej, modernizacja i estetyzacja budynków znajdujących się na posesji. Projektowane rozwiązania powinny zmierzać w kierunku utrzymania historycznego charakteru budynków tj. XIX-wiecznej kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym.

Modernizacja budynków powinna zakładać:

Wykonanie wskazanych w orzeczeniu prac konstrukcyjnych; ze szczególnym nastawieniem na wzmacnianie i naprawę elementów konstrukcyjnych, a nie ich wymianę. Niedopuszczalna jest całkowita wymiana stropów, biegów klatek schodowych itp. Projektowane prace remontowe powinny prowadzić do zapewnienia istniejącym strukturom kontynuowania ich funkcji w obiekcie (a nie ich wymianę).

Ponadto w zakresie projektowanych rozwiązań należy ująć:

- osuszenie murów, wykonanie izolacji pionowych i poziomych;
- w razie konieczności wykonanie tynków renowacyjnych - posiadających certyfikat WTA;
- uatechnicznienie budynków m.in.: zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania oraz przebudowę lub wymianę instalacji (wod.-kan., gazowa, elektryczna, bramofonowa, domofonowa i RTV). Nowe instalacje nie mogą być widoczne na ścianach elewacji, prześwicie i częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, przejścia itd.);
- termomodernizację - tj. ocieplenie stropów nad piwnicami, stropów nad ostatnimi kondygnacjami oraz poddasza, wymiana lub renowacja stolarki okiennej, osuszenie ścian, udrożnienie bądź usprawnienie systemu

Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Biuro Architekta Miasta
Zespół Ochrony Zabytków
bam@uml.lodz.pl

ul. Piotrkowska 113
90-926 Łódź

tel.: +48 42 638 43 33
tel. fax.: +48 42 638 42 79

www.uml.lodz.pl
e-mail:



- wentylacji, docieplenie ścian - za wyjątkiem elewacji frontowej oraz warunkowo elewacji od strony podwórza;
- zaprojektowanie nowego układu mieszkań - w przypadkach, które tego wymagają, należy dostosować mieszkania do warunków, jakie powinny spełniać samodzielne lokale – należy przeprojektować mieszkania, które nie posiadają pomieszczeń sanitarnych oraz mieszkania łączone ze wspólnym korytarzem. Należy przewidzieć lokale dla osób niepełnosprawnych oraz możliwość wprowadzenia mieszkań w kondygnacji poddasza - względnie doprowadzenie na te kondygnacje pionów technologicznych, wentylacji etc.
 - Ewentualne nadbudowy powinny uwzględniać zachowanie walorów architektonicznych i zabytkowych budynku, wpisywać się skalą i rozwiązaniami architektonicznymi w istniejący obiekt, nie dominować, nie przesłaniać i nie konkurować z budynkiem historycznym. Nadbudowa od strony frontowej powinna być wycofana względem okapu o min. 1 m.
 - **PODNIESIENIE WALORÓW ESETYCZNYCH** budynków i ich otoczenia.

Z uwagi na znaczną destrukcję budynku i w znacznej mierze utratę wystroju elewacji, należy przeprowadzić jego remont generalny, a w zakresie aranżacji elewacji dokonać jej estetyzacji.

Elewacja frontowa

Projekt powinien zakładać:

- Zaprojektowanie (zaaranżowanie przy wykorzystaniu istniejących, historycznych pozostałości) nowego wystroju elewacji frontowej wraz z odtworzeniem balkonów (na podstawie materiałów źródłowych bądź we współczesnej stylistyce).
- Detale należy wykonać z zastosowaniem tradycyjnych technik budowlanych oraz materiałów lub z materiałów o wysokiej trwałości np. verofilu.
- Kolorystyka budynku powinna być utrzymana w tonacjach jasnych, naturalnych (tj. tynków lub kamienia), z użyciem maksymalnie 3 kolorów w następującym układzie: jeden kolor dla płaszczyzny ścian, drugi dla detalu architektonicznego, trzeci dla stolarki. Dopuszcza się ze względów praktycznych, pokrycie cokołu powłoką malarską o odcieniu ciemniejszym w stosunku do płaszczyzny ścian. Do malowania elewacji należy używać farb krzemianowych, silikatowych lub zolowo-krzemianowych.
- Należy ujednoczyć wygląd wtórnej stolarki okiennej – obowiązuje wymiana na stolarkę drewnianą z podziałami i dekoracjami odwzorowujące historyczne. Należy wyznaczyć przynajmniej jeden

egzemplarz okna historycznego z perełkowaniem w belce ślemiennej do zachowania w formie tzw. świadka). Kolorystyka stolarki dostosowana do przyjętej dla płaszczyzn ścian. Drzwi balkonowe w dolnej partii powinny posiadać drewniane płycinowe wypełnienie.

- Należy wymienić drzwi wejściowe do klatki schodowej na drewniane, stylizowane.
- Drzwi oraz witryny w lokalach usługowych należy ujednoczyć i wymienić na drewniane bądź metalowe, w razie potrzeby zastosować szyby antywłamaniowe.
- Utworzyć schody zewnętrzne do klatki schodowej od strony ulicy Gdańskiej. Zewnętrzne stopnie do lokali usługowych oraz klatki schodowej wykonać jako kamienne lub wykończyć w okładzinie kamiennej (wyklucza się zastosowanie gresu).
- Należy w razie konieczności wymienić obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe. Proponuje się użycie blachy tytanowo-cynkowej ze względu na wytrzymałość.
- Należy wymienić skrzynkę przyłącza gazu na stylizowaną.
- Należy zlikwidować lub przenieść (jednostka chłodząca), ewentualnie schować pod tynkami wszelkie instalacje występujące na elewacji.

Prześwit

Płaszczyzny ścian: prace remontowe w prześwicie powinny być przeprowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji. Projekt powinien zakładać następujące estetyzację prześwitu oraz następujące działania:

- ujednoczenie wyglądu stolarki wejściowej w prześwicie na drzwi drewniane, płycinowe, stylizowane;
- schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian;
- wymianę skrzynek przyłączy na stylizowane. Preferuje się przeniesienie wszelkich skrzynek do klatki schodowej oraz zgrupowanie ich w miarę możliwości w jednym miejscu;
- wykonanie oświetlenia (stylizowanego);
- montaż bramy z prętów stalowych;
- wymiana nawierzchni na kostkę betonową, stylizowaną np. typu Strobruk.

Elewacje od podwórka :

Elewację budynków od strony podwórza (po wykonaniu osuszenia, izolacji pionowej oraz w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego, powinny zostać otynkowane (tynk cementowo-wapienny zatarty na gładko). Elementy dekoracyjne (gzymsy) powinny zostać naprawione, a w miejscach ubytków uzupełnione. Płaszczyzny ścian powinny zostać pokryte powłoką malarską -

farbą krzemianową lub silikatową w odcieniu nawiązującym do elewacji frontowej.

Możliwość termomodernizacji ścian zewnętrznych (od strony podwórka) należy rozważyć w aspekcie stopnia zawilgocenia murów i proponowanych działań, gdyż konieczność zastosowania tynków renowacyjnych wyklucza możliwość wykonania na nich warstwy termoizolacyjnej. W przypadku przyjęcia metody gwarantującej rozwiązanie ww. problemów, dopuszcza się możliwość wykonania termoizolacji zewnętrznej (wełną mineralną) pod warunkiem zastosowania jako warstwy wykończeniowej tynków mineralnych o strukturze nawiązującej do istniejącej.

Ponadto prace powinny zakładać:

- Odtworzenie balkonów i balustrad (na podstawie materiałów źródłowych bądź we współczesnej stylistyce).
- Zachowanie i renowację oryginalnej stolarki okiennej na klatkach schodowych bądź jej odtworzenie w razie jej złego stanu technicznego, przy czym należy wyznaczyć przynajmniej jeden egzemplarz do zachowania w formie tzw. świadka).
- Należy ujednolicić wygląd wtórnej stolarki okiennej – obowiązuje wymiana na stolarkę drewnianą z podziałami odwzorowującymi historyczne. Należy wyznaczyć przynajmniej jeden egzemplarz okna historycznego skrzynkowego sześciokątnego do zachowania w formie tzw. świadka. Kolorystyka stolarki dostosowana do przyjętej dla płaszczyzn ścian.
- Wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.
- Schowanie, likwidacja wszelkich instalacji na elewacji.
- Montaż oświetlenia zewnętrznego dostosowanego do przyjętej konwencji.
- Wykonanie nowych daszków nad wejściami w formie stylizowanej.

Klatki schodowe

- Przywrócenie historycznego wyglądu stolarki drzwiowej wg wzorca. Należy zastosować drzwi drewniane, płycinowe, stylizowane oraz zachować istniejące ościeża drzwi lub je odtworzyć.
- Ujednolicić stolarkę drzwiową do mieszkań w korytarzach bocznych - należy zastosować drzwi drewniane, płycinowe, stylizowane.
- Zachowanie, naprawa i uzupełnienie posadzek (z płytek cementowych i lastrico).
- Zachowanie i naprawa schodów wraz z balustradami (w oficynach betonowe wytarte stopnie schodów należy wymienić najlepiej na drewniane, a drewniane i poręcze tralki odtworzyć, w kamienicy

frontowej naprawić stopnie z lastriko i odtworzyć metalowe balustrady na podstawie istniejących fragmentów).

- Zachowanie, naprawa, uzupełnienie podłóg z drewna lub lastriko na podestach.
- Likwidacja widocznych na ścianach wszelkich instalacji – ich przebudowa, przeniesienie, schowanie pod tynkiem, obudowanie itp.
- Naprawa i uzupełnienie tynków.
- Pokrycie ścian powłokami malarskimi. Kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych. Dopuszcza się wykonanie pasa lamperii.
- Należy przyjąć jedną kolorystykę dla całej stolarki – okiennej, drzwiowej, balustrad i pochwyków.
- Estetyzacja skrzynek instalacyjnych – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian.
- Wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie (np. plafony z „mosiężną” obwolutą).

Na elewacjach od strony podwórza, prześwicie bramowym oraz we wnętrzach budynku należy odciąć źródła zawilgocenia ścian, przeprowadzić odgrzybienie i dezynfekcję etc.

Zagospodarowanie podwórza:

- Likwidacja, względnie zagospodarowanie i estetyzacja zabudowy dysharmonizującej.
- Wymiana nawierzchni na kostkę betonową stylizowaną.
- Utworzenie zieleńców, miejsca rekreacji dla mieszkańców wraz z małą architekturą. Z powodu małej przestrzeni podwórka należy rozważyć zastosowanie zieleni pnącej na trejażach na wysokich ścianach sąsiednich budynków bądź tzw. "zielonych ścian", ewentualnie nasadzenie drzew lub wprowadzenie zielonego dachu odwróconego nad budynkiem gospodarczym.
- Zaprojektowanie oświetlenia zewnętrznego terenu.
- W miarę możliwości utworzenie miejsc parkingowych.

Pergola: Preferowane jest wyznaczenie miejsca składowania odpadów w istniejących budynkach gospodarczych. W przypadku braku takiej możliwości należy zaprojektować wolnostojącą konstrukcję. W przypadku projektowania pergoli murowanej powinna być ona otynkowana, a wypełnienia ścian wykonane z elementów ażurowych, o dużym zagęszczeniu (metalowych bądź drewnianych). Wyklucza się zastosowanie przy budowie pergoli elementów modułowych ogrodzeń z betonu oraz blachy trapezowej i falistej.

Dokumentacja projektowa wymaga uzyskania pozytywnej opinii Biura Architekta Miasta. Jej oczekiwany zakres to:

Projekt architektoniczno - budowlany z elementami projektu wykonawczego zawierający:

1. Program prac dla wystroju elewacji.
2. Szczegółową dokumentację fotograficzną stanu istniejącego, którą należy dołączyć do inwentaryzacji.
3. Projekty wykonawcze stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Projekty wykonawcze elementów podlegających odtworzeniu lub projektowanych (np. balustrady schodów, stopnie, wsporniki, daszki nad wejściami, odboje, wodowskazy, pompy, latarnie, uchwyty flag itp.).
5. Szczegółowe rozwiązania dotyczące konstrukcji budynku (wzmocnienia, wymiany, naprawy).
6. Projekty instalacji (c.o, gaz, elektryczna, wod.-kan. itd. uwzględniające ograniczenie ich ekspozycji na elewacjach, w bramach i częściach wspólnych oraz zawierające propozycje wyglądu skrzynek przyłączy, formy oświetleń itp.
7. Projekty wykończenia wnętrz części wspólnych.
8. Zagospodarowanie terenu uwzględniające wykonanie zieleńców, rodzaj nawierzchni (rodzaj materiału i kompozycja ułożenia).
9. Miejsca składowania odpadów (np. pergole).

Projekt musi spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Z wyrazami szacunku,

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Kamila Kuciedzińska-Trzpitkowska
p.o. Z-CY DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Do wiadomości:

- ① adresat
2. a/a