

DAR-BAr-II.4125.192.2013



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

TT  
27.05.13  
[Signature]

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 29:

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;
- utechniczanie 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

p. Marcinik  
wła - do spraw  
28.05.2013  
[Signature]

wentylacji, docieplenie ścian - za wyjątkiem elewacji frontowej oraz warunkowo elewacji od strony podwórza;

- w przypadkach, które tego wymagają zaprojektowanie nowego układu mieszkań - 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.
- **PODNIESIENIE WALORÓW ESETYCZNYCH** budynków i ich otoczenia.

### **Elewacja frontowa**

Projekt powinien zakładać:

- Płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim, w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój architektoniczny elewacji. Detal utracony powinien zostać odtworzony (na podstawie stanu istniejącego). Detale należy wykonać z zastosowaniem tradycyjnych technik budowlanych oraz materiałów. Należy odtworzyć balkony i wymienić balustrady (na podstawie materiałów źródłowych oraz zachowanych wzorów).
- 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 odwzorowującymi historyczne. Należy wyznaczyć przynajmniej jeden egzemplarz okna historycznego do zachowania w formie tzw. świadka). Kolorystyka stolarki dostosowana do przyjętej dla płaszczyzn ścian. Drzwi balkonowe w dolnej partii powinny posiadać drewniane płycinowe wypełnienie wg istniejącego wzorca.
- Drzwi do lokalu w elewacji frontowej należy wymienić na drewniane, płycinowe, stylizowane (sugeruje się oprzeć na przykładzie drzwi wejściowych w oficynie).
- Zewnętrzne stopnie do lokalu 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.

## **Prześwit**

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

- ujednoczenie wyglądu stolarki na drzwi drewniane, pływające, 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 i powtórzeniu elementów dekoracyjnych.

Ponadto prace powinny zakładać:

- 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 ujednoczyć wygląd wtórnej stolarki okiennej – obowiązuje wymiana na stolarkę drewnianą z podziałami odwzorowującymi historyczne. Należy wyznaczyć przynajmniej jeden egzemplarz okna historycznego skrzynekowego sześciokątnego do zachowania w formie tzw. świadka. Kolorystyka stolarki dostosowana do przyjętej dla płaszczyzn ścian.

- Zachowanie i renowację oryginalnej stolarki drzwiowej. Wygląd wtórnej stolarki drzwiowej należy ujednoczyć wg istniejących wzorców.
- Naprawę schodów wejściowych (zakaz stosowania gresu) i pochylni do lokalu; wymianę balustrady przy pochylni.
- Likwidację, przeniesienie bądź przebudowę formy zejścia do piwnic.
- Usunięcie wtórnej okładziny cokołu.
- Wymianę klap przesłaniających okienka piwniczne .
- 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**

- Ujednoczyć stolarkę drzwiową do mieszkań w korytarzach bocznych - należy zachować i poddać renowacji drzwi historyczne, a wtórne wymienić na wzór istniejących drzwi drewnianych, płycinowych.
- Zachowanie, naprawa i uzupełnienie posadzek z lastrico.
- Zachowanie i naprawa schodów wraz z balustradami.
- Zachowanie, naprawa, uzupełnienie podłóg z drewna lub lastrico 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 pochwytów.
- Estetyzacja skrzynek instalacyjnych – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian.
- Wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

### **Wnętrza lokali:**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie i ekspozycję lub ewentualne przekrycie sufitami podwieszanymi.

Wszelkie wątpliwości co do oceny wartości historycznych elementów wyposażenia należy skonsultować z przedstawicielem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

#### **Zagospodarowanie podwórza:**

- Likwidacja, elementów dysharmonizujących (daszek na wspornikach przy ścianie sąsiedniej).
- 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.
- 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 Kwiecińska-Trzeulakowska  
p.o. Z-CY DYREKTORA  
Biura Architekta Miasta

Do wiadomości:

1. adresat
2. a/a