

Sienkiewicza 56

Miejski Konserwator Zabytków przedstawia wytyczne do projektu remontu kamienicy zlokalizowanej w obrębie 6. priorytetowego projektu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, przy ul. **Sienkiewicza 56** w Łodzi.

Kamienica powstała w końcu XIX w. Budynek frontowy i oficyna północna figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków, ponadto obiekt położony jest na obszarze historycznej dzielnicy „Prądków Lnu” wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej, restauracja i podniesienie walorów estetycznych kamienicy znajdującej się na posesji. Projektowane rozwiązania powinny zakładać utechnicznienie budynku z uwzględnieniem utrzymania historycznego jego charakteru tj. XIX-wiecznej kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynku. Przyjęty program prac powinien zakładać zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji oraz odtworzenie elementów zatraconych.

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać badania konserwatorskie określające oryginalną kolorystykę elewacji, prześwitu bramowego, klatki schodowej oraz stolarki drzwiowej i okiennej wraz z określeniem ich budowy i właściwości oraz ekspertyzę techniczną określającą stan techniczny konstrukcji obiektu, poziom zawilgocenia i zasolenia murów, ubytki wystroju architektonicznego etc. Badania konserwatorskie powinny być opracowane przez dyplomowanego konserwatora-restauratora dzieł sztuki i zakończone wnioskami i wytycznymi. Należy je również uzupełnić o kwerendę archiwalną (projekty, zdjęcia, dokumentacje budowlane itp.) w celu ustalenia źródeł ikonograficznych służących do odtworzenia elementów utraconych, a także opracować rys historyczny kamienicy.

Ogólne założenia projektowe

Restauracja budynków powinna zakładać:

Wykonanie wskazanych w orzeczeniu technicznym prac konstrukcyjnych, ze szczególnym nastawieniem na wzmacnianie i naprawę elementów konstrukcyjnych, a nie ich wymianę. Należy mieć na uwadze takie rozwiązania naprawcze, które będą kompatybilne z oryginałem i będą miały na celu maksymalne zachowanie substancji zabytkowej. W przypadku obiektów zabytkowych, projekt remontu powinien raczej zakładać naprawę elementów konstrukcji in situ, ograniczoną do miejsc, w których nastąpiło osłabienie konstrukcji, aniżeli demontaż całej konstrukcji. Niedopuszczalna jest np. całkowita wymiana stropów, biegów klatek schodowych itp.

Ponadto w zakresie projektowanych rozwiązań należy ująć:

- Osuszenie murów, wykonanie izolacji pionowych i poziomych; wykonanie tynków renowacyjnych, posiadających certyfikat WTA.
- Utechnicznienie budynków m.in.: zaprojektowanie, przebudowę lub wymianę instalacji (centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, gazu, elektrycznej, w tym: instalacji domofonowej, instalacji 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, ocieplenie poddasza, naprawę lub wymianę stolarki okiennej, osuszenie ścian, udrożnienie (usprawnienie) systemu wentylacji.
- Zaprojektowanie nowego układu mieszkań - w przypadkach, które tego wymagają należy dostosować mieszkania do warunków, jakie powinny spełniać lokale samodzielne (likwidacja mieszkań bez indywidualnych sanitariatów oraz mieszkań niesamodzielnych ze wspólnym korytarzem). Należy przewidzieć

lokale dla osób niepełnosprawnych, a także możliwość wprowadzenia lokali mieszkalnych w kondygnacji poddasza, względnie doprowadzenie na tę kondygnację pionów, wentylacji i innych instalacji (zgodnie z założeniami „Programu Strych”).

- Podniesienie walorów estetycznych budynku i jego otoczenia.
- Uwaga: wytyczne Architekta Miasta – należy zlikwidować otwory okienne znajdujące się w ścianach graniczących z działkami budowlanymi.

Elewacja frontowa

Część projektu dotycząca remontu elewacji frontowej powinna zostać opracowana w formie programu prac konserwatorskich. Projekt powinien zakładać zastosowanie tradycyjnych technik budowlanych i materiałów powtarzających rodzaj i skład użytych do wykończenia elewacji wypraw. Do prac remontowo - konserwatorskich należy stosować systemowe rozwiązania jednego producenta, posiadającego w swojej ofercie materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych.

Projekt powinien obejmować m.in.:

- Poddanie płaszczyzn ścian zabiegom restauratorskim, w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój architektoniczny elewacji. Detal uszkodzony należy uzupełnić, utracony powinien zostać odtworzony na podstawie zachowanych wzorów i materiałów archiwalnych (kwerenda).
- Odnowienie powłok malarskich wg badań stratygraficznych bądź w kolorystyce utrzymanej w jasnych, naturalnych tonacjach (tj. barwach 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. W przypadku, gdy ustalenie oryginalnej kolorystyki nie jest możliwe, należy dobrać kolory na podstawie palety kolorystycznej dla budynków historycznych położonych w strefie wielkomiejskiej (w załączniku). Do zastosowania nie jest wskazane użycie farb silikonowych (dopuszcza się stosowanie farb o matowym, mineralnym charakterze) bądź zawierających biel tytanową.
- Ujednolicenie stolarki okiennej pod względem formy oraz kolorystyki (podział na 6 pól lub w krzyżu z wyodrębnioną belką ślepienną). Stylistykę nowej stolarki otworowej można oprzeć o historyczne elementy zachowane w podobnych kamienicach pochodzących z tego samego okresu, przy czym dopuszcza się stosowanie okien zespolonych. Kolorystyka na podstawie badań stratygraficznych. Jeśli ustalenie oryginalnego koloru nie jest możliwe należy zastosować taki, który będzie harmonizował i współgrał z kolorystyką całości.
- Wrota bramowe z furtką oraz balustrady balkonów należy zaprojektować w stylizowanej formie dopasowanej do charakteru obiektu. Z uwagi na brak zachowanych oryginałów, należy je zaprojektować w oparciu o historyczne elementy zachowane w podobnych kamienicach pochodzących z tego samego okresu oraz dane archiwalne i ikonograficzne
- Usunięcie współczesnych krat zabezpieczających w witrynie.
- Wykonanie nowych obróbek blacharskich, wymianę rynnowania i rur spustowych etc. Ze względu na jej wytrzymałość proponuje się użycie blachy cynkowo-tytanowej.
- Schowanie, likwidacja lub przełożenie wszelkich instalacji z elewacji. Niedopuszczalne jest montowanie na elewacji skrzynek przyłączy, urządzeń instalacji teletechnicznych, wentylacyjnych etc. Anteny satelitarne należy przenieść na dach.
- Ewentualnie montaż oświetlenia dostosowanego do przyjętej konwencji.
- Dopuszcza się przekształcenie lokali w poziomie parteru na lokale usługowe (powiększenie otworów okiennych poprzez wybicie podokienników i utworzenie witryn bądź drzwi).

Elewacja od podwórza oraz elewacje oficyn

Elewacje budynków od strony podwórza (po wykonaniu osuszenia, izolacji pionowej oraz w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego, powinny zostać otynkowane (tynk cementowo-wapienny zacierany na gładko). Płaszczyzny ścian należy pokryć powłoką malarską analogiczną do użytej na elewacji frontowej pod względem rodzaju i barwy.

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:

- Wymianę obróbek blacharskich i rynien spustowych.
- Okna klatek schodowych należy przeznaczyć do renowacji, ewentualnie wymiany na nowe drewniane o formie (podziale, profilach i detalu) powtarzających oryginalne rozwiązania.
- Pozostałą stolarkę okienną należy ujednolicić pod względem formy oraz kolorystyki (podział na 6 pól lub w krzyżu z profilowaną belką ślepienną). Kolorystyka na podstawie badań stratygraficznych. Jeśli ustalenie oryginalnego koloru nie jest możliwe należy zastosować taki, który będzie harmonizował i współgrał z kolorystyką całości.
- Schowanie, likwidacja lub przełożenie wszelkich instalacji z elewacji.
- Ewentualnie montaż oświetlenia dostosowanego do przyjętej konwencji.

Prześwit bramowy

- wymiana posadzki na kostkę kamienną;
- płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim (na podstawie programu prac konserwatorskich), w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój prześwitu bramowego. Prace remontowe w prześwicie powinny być prowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji. Istnieje możliwość urozmaicenia artykulacji ścian poprzez dodanie elementów detalu np. gzymsów;
- wymiana wtórnej stolarki drzwiowej na stylizowane drewniane drzwi płycinowe stylizowane;
- schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian, przeniesienie rur gazowych lub ich pomalowanie w kolorze ścian;
- wykonanie oświetlenia (stylizowanego).

Klatki schodowe

- zachowanie i naprawa schodów wraz z balustradami; zachowanie istniejących słupków i tralek, odtworzenie brakujących, naprawa i uzupełnienie drewnianych posadzek i podestów;
- zachowanie oryginalnej stolarki drzwiowej i jej renowacja; nowa stolarka drzwiowa powinna być wykonana jako drewniana płycinowa stylizowana; należy zachować lub przywrócić historyczne gabaryty otworów drzwiowych;
- naprawa i uzupełnienie tynków, ewentualnie wymiana na tynki wapienno-cementowe zacierane na gładko;
- pokrycie ścian powłokami malarskimi; kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych; dopuszcza się wykonanie pasa lamperii; należy przyjąć jednolitą kolorystykę dla stolarki okiennej, drzwiowej, balustrad i pochwyty;

- likwidacja widocznych na ścianach wszelkich instalacji - przebudowa, przeniesienie, schowanie pod tynkiem, obudowanie itp.;
- estetyzacja skrzynek instalacyjnych – ich grupowanie, wymiana/ obudowanie/ malowane w kolorze ścian;
- wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie do charakteru obiektu.

Wnętrza mieszkań

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przekrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących.

Wszystkie elementy o charakterze historycznym przewidziane do demontażu należy przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków.

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

Zagospodarowanie podwórza

- wymiana nawierzchni - kostka betonowa stylizowana;
- utworzenie zieleńców, miejsca rekreacji dla mieszkańców z ławkami, piaskownicą itp.,
- likwidacja lub adaptacja i przebudowa (estetyzacja) budynków nieewidencyjnych zlokalizowanych na działce, w zależności od ich stanu technicznego oraz zapotrzebowania; ewentualne prace remontowe należy przeprowadzić jak dla budynku frontowego;
- zaprojektowanie miejsc parkingowych;
- zaprojektowanie zewnętrznego oświetlenia terenu.

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 Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Oczekiwany zakres dokumentacji projektowej:

Projekt architektoniczno-budowlany z elementami projektu wykonawczego zawierający:

- Inwentaryzacja wraz ze szczegółową dokumentacją fotograficzną stanu istniejącego.
- Projekt architektoniczno – budowlany.
- Program prac konserwatorskich dla wystroju elewacji oraz klatki schodowej.
- Projekty wykonawcze stolarki okiennej i drzwiowej.
- Projekty wykonawcze elementów podlegających odtworzeniu lub projektowanych (np. balustrady schodów, balkonów, stopnie, wsporniki, daszki nad wejściami, odboje, wodowskazy, pompy, latarnie, uchwyty flag itp.).
- Projekty wykończenia wnętrz części wspólnych.
- Projekt konstrukcyjny (szczegółowe rozwiązania dotyczące konstrukcji budynku - wzmocnienia, wymiany, naprawy).

- 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.;
- Zagospodarowanie terenu uwzględniające wykonanie zieleńców, rodzaj nawierzchni (rodzaj materiału i kompozycja ułożenia);
- 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.

PODINSPEKTOR

Anna Rawicka
Anna Rawicka

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

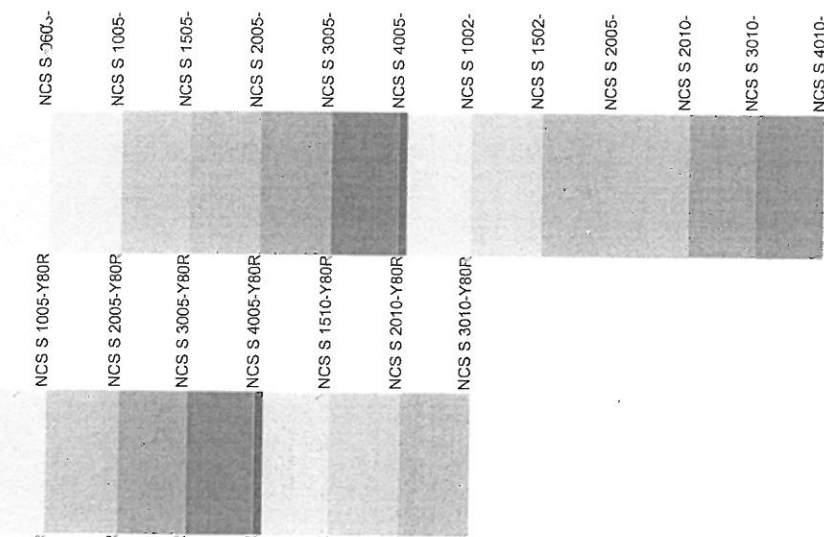
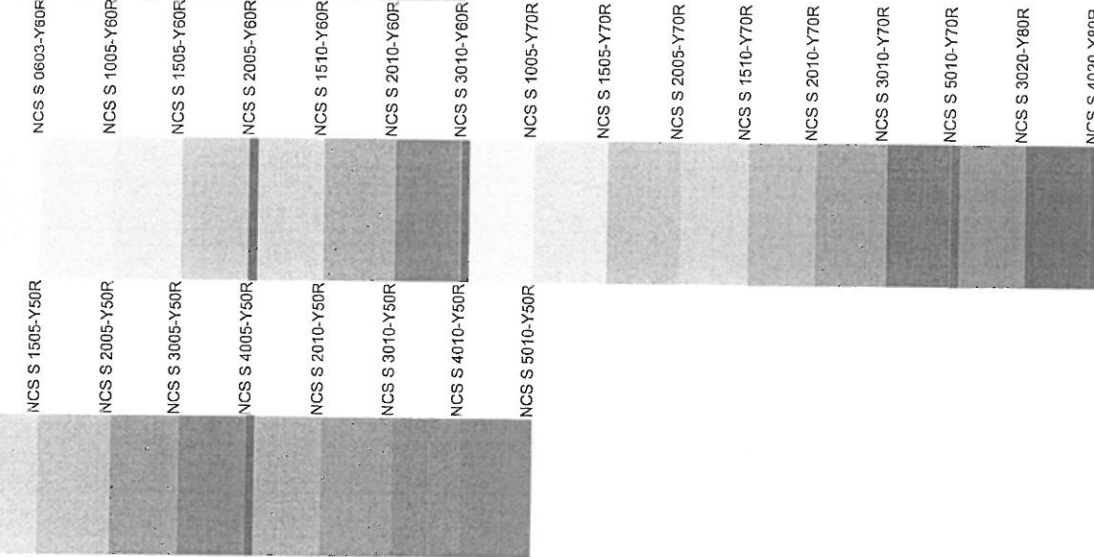
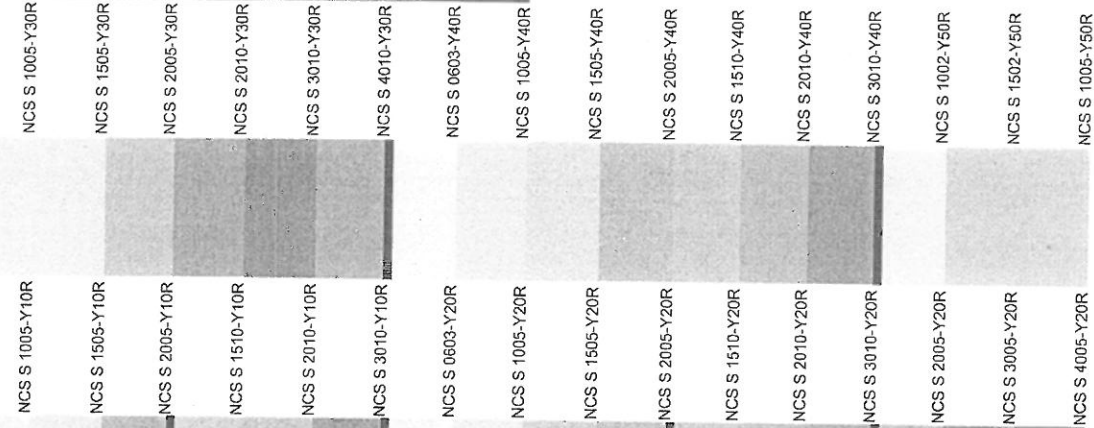
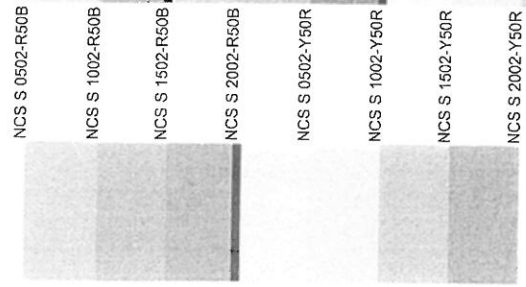
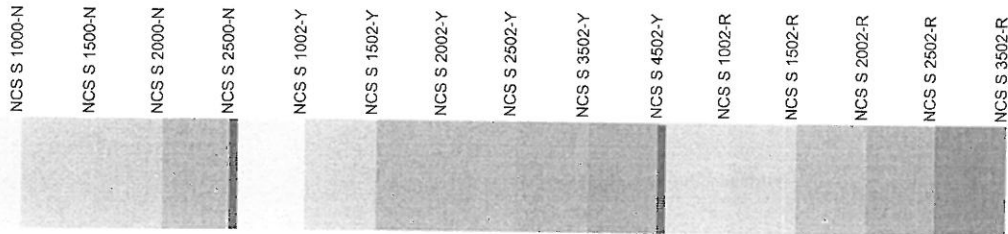
Kamila Kwiecińska-Tyżbickowska
Kamila Kwiecińska-Tyżbickowska
PŁATOWA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

IPA 1 - SZAROŚCI

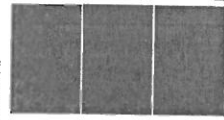
GRUPA 2 - NEUTRALNE

GRUPA 3 - RÓŻE

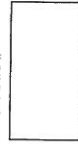
GRUPA 4 - ZIELENI



SARKA:



STOLARKA:



RAL 7009

RAL 7016

RAL 7022

RAL 8019

BIAŁY

KOSĆ SŁONIOWA NCS S 1002-Y50R

PERŁOWY NCS S 1002-R50B

NCS S 1005-R80B

NCS S 3005-R80B

NCS S 7020-Y40R

RAL 8016

NCS S 8010-Y70R