

3. W budynku frontowym na 2 piętrze w części północnej należy zlokalizować Centrum Administracyjne dla placówek typu interwencyjnego. Docelowy układ funkcjonalny lokalu należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowania.
4. W budynku frontowym na 2 piętrze w części południowej należy zlokalizować lokal NGO. Docelowy układ funkcjonalny lokalu należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowania.
5. Do opracowania należy włączyć działkę o nr ew. 255/6 w zakresie zagospodarowania terenu (budynek trafostacji pozostaje poza zakresem opracowania), wskazaną w projekcie budowlanym jako „Działka trafostacji wyłączona z opracowania”.

Projekt zakłada przebudowę budynków z zachowaniem ich funkcji mieszkalno – usługowych. W reprezentacyjnym budynku frontowym przewidziano biura oraz usługi. W budynkach oficyn, wszędzie na parterze, przewidziano usługi i lokale gastronomiczne. Na wyższych kondygnacjach będą się znajdować usługi – to jest dodatkowe piętra lokali gastronomicznych, a także pracownie artystyczne oraz na 3 i 4 piętrze mieszkania. Zostanie zaprojektowana nowa nawierzchnia podwórka i nowa organizacja powierzchni z zielenią.

Realizacja zadania pn. „Remont i przebudowa kamienicy w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 118” prowadzona będzie w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy obejmuje opis:

- zakresu prac projektowych i zadania budowlanego,
- sposobu zagospodarowania i wykorzystania obiektu,
- wymagań technicznych, ekonomicznych, materiałowych i funkcjonalnych dot. planowanych robót budowlanych.

3.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów i zakres robót budowlanych.

3.1.1. Charakterystyczne wielkości.

- Ilość kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji
- Podpiwniczenie: budynek frontowy częściowo podpiwniczony, oficyna D, E, F podpiwniczona
- Wysokość /m/: od 4 do 20,20
- Powierzchnia działek 255/6, 255/7 /m²/: 3 109,82
- Powierzchnia zabudowy (w zakresie opracowania) /m²/: 1155,35
- Powierzchnia zabudowy (poza zakresem opracowania – budynek trafo) /m²/: 34,55
- Powierzchnia całkowita (w zakresie opracowania) /m²/: 5147,53
- Powierzchnia nawierzchni utwardzonych dziedzińca /m²/: 1288,60 + 36,85 (prześwit bramowy)
- Budynki przeznaczone do rozbiórki o łącznej powierzchni/m²/: 239,24

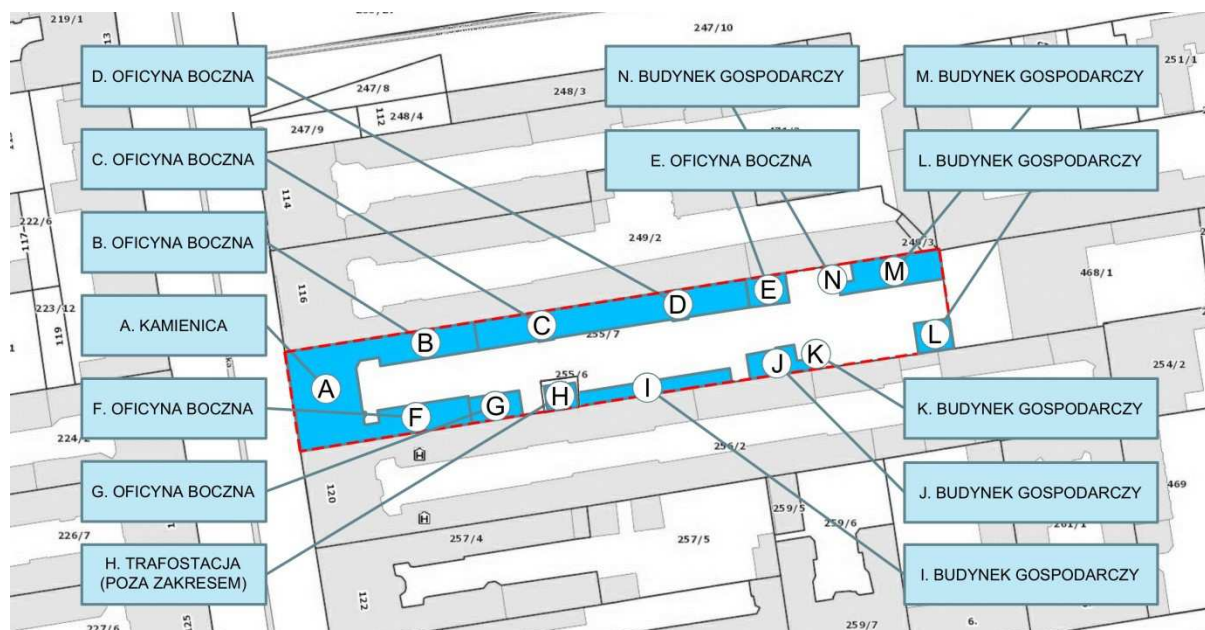
Szczegółowe wielkości powierzchni określone w punkcie 3.4 opisu PFU.

- instalacja oddymiania klatki schodowej,
- elementy biernej ochrony ppoż.

3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

3.2.1. Lokalizacja działki oraz stan prawno-administracyjny.

Lokalizację oraz podstawową strukturę obiektu pokazano na schemacie poniżej.



Zadanie inwestycyjne - nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 118, zlokalizowane jest w Strefie Wielkomiejskiej, w kwartale ograniczonym ulicami: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowską. Znajduje się ono w obszarze priorytetowych projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi na lata 2014-2020+ (obszar nr 5).

Dla nieruchomości obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 27 października 2010r.

Nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi Nr IX/175/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. Przy sporządzaniu PFU projektant dysponował wersją projektu planu z listopada 2016 r, będącą na etapie uzgodnień zewnętrznych (przed pierwszym wyłożeniem).

Nieruchomość ma kształt regularny, prostokątny. Na zagospodarowanie działek składają się budynek frontowy i dwa ciągi oficyn (północny i południowy) wybudowanych w ostrych granicach działek, w styku z wyższą od nich zabudową działek sąsiednich. Ponadto istnieją tu budynki gospodarcze oraz

stacja trafo, również stojące w granicach. Na terenie większa część powierzchni jest utwardzona, ale istnieją też fragmenty „gołej ziemi” i kilka drzew, w tym okazy o znacznej wartości. Stojące w ostrych granicach budynki i mury sąsiednich nieruchomości w całości opisują kształt działki.

Wjazd na teren możliwy jest poprzez bramę dostępną od ul. Piotrkowskiej. Otwarta jest opcja połączenia wschodniej części podwórka z przyległą działką – Sienkiewicza 63. W obrysie posesji znajduje się wydzielona działka nr 255/6 z istniejącą na niej stacją transformatorową, z której podziemne kable wyprowadzone są poprzez bramę w stronę ul. Piotrkowskiej. Pod nawierzchnią podwórka istnieją doziemne instalacje obsługujące oficyny.

Zabudowa na działce znajduje się, ogólnie w średnim i złym stanie technicznym. Szczególnie źle prezentują się budynki gospodarcze. Zagospodarowanie, mimo utwardzonego podwórka, jest przypadkowe i zaniedbane.

Kamienica pełniła funkcje mieszkalno – usługowe. Budynki obecnie są prawie pozbawione użytkowników (trzech lokatorów i kilka lokali usługowych).

Inwestycja obejmuje działki o nr ewid. 255/6 i 255/7, z obręb S-6, o łącznej powierzchni 3109,82m² ograniczone:

- od południa zabudowaną działką budowlaną nr 256/2, obręb S-6 - Piotrkowska 112
- od wschodu zabudowaną działką budowlaną nr 468/1, obręb S-6 - ulica Sienkiewicza 63
- od północy z zabudowanymi działkami budowlanymi nr 249/2, 249/3, obręb S-6 - Piotrkowska 116
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej od strony zachodniej, z ulicy Piotrkowskiej.

Z uwagi na fakt, że prace projektowe nad projektem planu miejscowego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej są w toku i przyjęte rozwiązania mogą ulec zmianom Wykonawca jest zobowiązany zapoznać się z aktualnym na dzień realizacji zamówienia statusem prawno-administracyjnym.

3.2.2. Uwarunkowania konserwatorskie.

Nieruchomość jest objęta następującymi formami ochrony konserwatorskiej:

- zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, ul. Piotrkowska 118 - dawniej kamienica Juliusza Szulca (budynek frontowy, oficyny boczne);
- obszar stanowiący zabytek chroniony przez uznanie go za pomnik historii na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”;

- obszar stanowiący zabytek chroniony przez utworzenie parku kulturowego na mocy uchwały Nr XXI/483/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 grudnia 2015r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej;
- obszar stanowiący zabytek objęty ochroną przez wpis do rejestru zabytków nr A/48 z 20.01.1971r.;
- zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Osada Łódka”;
- strefa ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego (ochrona wynikająca z projektu mpzp).

Docelowa dokumentacja projektowa (m.in. projekt budowlany) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W dalszej kolejności prace budowlane powinny być prowadzone zgodnie z zasadami konserwatorskimi i przez osoby posiadające doświadczenie zawodowe w wykonywaniu prac w obiektach historycznych.

3.2.3. Istniejące ukształtowanie terenu.

Teren podwórza opada równomiernie w kierunku zachodnim. Różnica terenu pomiędzy najniższym i najwyższym punktem wynosi 1,42 m.

3.2.4. Istniejące elementy zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt regularny. Wjazd na działkę odbywa się istniejącym zjazdem z ulicy Piotrkowskiej, przez przejazd bramowy w budynku frontowym.

Teren posesji jest częściowo utwardzony. Nawierzchnia podwórza wykonana jest w dużej części z szarej kostki brukowej 10x20 cm, która ma być w całości rozebrana i wykorzystana w innym miejscu. Miejsca nieutwardzone, zlokalizowane głównie w części wschodniej działki, są oddzielone od bruku betonowymi obrzeżami. Oficyny sąsiednich budynków sąsiadujące z podwórzem nie posiadają opasek.

3.2.5. Opis ogólny obiektów kubaturowych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 118 Została wzniesiona w II połowie XIX w. dla Juliusza Szulca, składa się z neoklasycystycznej kamienicy czynszowej i dwóch ciągów oficyn. Budynki wznoszono w różnych okresach. Szacuje się wiek najstarszych obiektów na 120 lat, posiadane fragmenty dokumentacji archiwalnej datują początek budowy na lata 80-90 XIX w. Obiekty oznaczono literowo:

A – budynek frontowy mieszkalno-usługowy, budynek trzykondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony – przeznaczony do remontu i przebudowy;

Lokalizację istniejącej zieleni przedstawia poniższy schemat.



3.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.

3.3.1. Idea projektu.

Ideą projektu jest rewitalizacja i adaptacja istniejących obiektów w celu podniesienia walorów estetycznych i użytkowych. Przebudowa i remont kamienicy ma przywrócić jej dawny blask – od ulicy i nadać jej nową rangę w strefie podwórka. Działania inwestycyjne mają spowodować ożywienie podwórka poprzez podniesienie standardu technicznego, wzbogacenie programu dostępnych usług, zaoferowanie atrakcyjnej, zazielenionej przestrzeni wspólnej, która ma pełnić funkcję pasażu wewnątrz kwartału. Pasaż ma prowadzić, poprzez sąsiadującą nieruchomość – Sienkiewicza 63, do Pasażu Schillera i Placu Komuny Paryskiej oraz do ul. Sienkiewicza.

3.3.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny.

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie istniejącej struktury i materii budowlanej, modernizacja i estetyzacja kamienicy znajdującej się na posesji. Projektowane rozwiązania powinny zakładać u technicznienie budynków z uwzględnieniem utrzymania historycznego charakteru nieruchomości tj. XIX-wiecznej kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym lub usługowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynków. Przyjęty program prac powinien zakładać zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji oraz odtworzenie elementów zatraconych.

Projekt zakłada przebudowę budynków z zachowaniem ich funkcji mieszkalno – usługowych. Zaproponowane rozwiązania to:

- w reprezentacyjnym budynku frontowym umieszczenie biur oraz usług, największe lokale budynku frontowego mają służyć najemcom, którzy będą spełniali funkcje „okrętów flagowych”, wyróżniających i nadających rozmach zrewitalizowanej nieruchomości,
- w budynkach oficyn, wszędzie na parterze, przewidziano usługi i lokale gastronomiczne,
- na wyższych kondygnacjach będą się znajdować usługi – to jest dodatkowe piętra lokali gastronomicznych, a także pracownie artystyczne oraz na 3 i 4 piętrze mieszkania,
- zostanie zaprojektowane nowa nawierzchnia podwórka i nowa organizacja powierzchni z zielenią.

Przyjęto, że budynek frontowy wykorzystany zostanie, jak dotąd, w całości dla potrzeb lokali usługowych. Partery oficyn utrwalony będą miały układ lokali usługowych. Niektóre usługi będą dysponowały dodatkowo przyłączonymi powierzchniami położonymi na I piętrze. Zachowana zostanie pomiędzy nimi wewnętrzna komunikacja schodami. Oficyna o oknach otwierających się na północ będzie miała lokale użytkowe – pracownie typu studio. Lokale mieszkalne będą mieścić się na I piętrze i wyższych kondygnacjach oficyn o oknach zwróconych na południe. Poddasza oficyn pozostaną niewykorzystane, ze względu na kwalifikację pożarową i warunki ochrony przeciwpożarowej budynków i całej nieruchomości.

Projekt przewiduje dla budynków następującą dyspozycję funkcjonalną:

- Budynek frontowy – A – wszystkie kondygnacje zostały przewidziane na potrzeby usług i biur. Na drugim piętrze w części północnej budynku frontowego należy zlokalizować Centrum Administracyjne dla placówek typu interwencyjnego oraz w części południowej budynku frontowego na tej samej kondygnacji - lokal dla NGO.
- Oficyna lewa – B – na parterze przewidziano usługi lub biura. Na 1 piętrze usługa lub biuro oraz jedno mieszkanie. Na 2 piętrze przewidziano dwa mieszkania.
- Oficyna lewa – C – na parterze przewidziano dwa lokale (gastronomiczne, np. kawiarnia, pub). Na 1 piętrze druga kondygnacja lokalu (gastronomicznego) oraz jedno mieszkanie. Na 2 i 3 piętrze przewidziano po dwa mieszkania.
- Oficyna lewa – D – w piwnicy – komórki lokatorskie oraz węzeł cieplny (zasilanie z sieci ciepłowniczej Dalkii). Na parterze przewidziano usługę lub biuro oraz zaplecze lokalu (gastronomicznego). Na 1, 2 i 3 piętrze przewidziano po dwa mieszkania.
- Oficyna lewa – E – na parterze przewidziano salę (konsumpcyjną lokalu gastronomicznego). Na 1 piętrze przewidziano salę (konsumpcyjną lokalu gastronomicznego).
- Oficyna prawa – F – na parterze przewidziano trzy lokale usługowe lub biura. W przestrzeni piętra i poddasza przewidziano po dwa lokale użytkowe typu studio.
- Oficyna prawa – G – na obydwu kondygnacjach przewidziano lokale usługowo-handlowe.

Program funkcjonalno-przestrzenny dla lokalu NGO:

- sala na spotkania warsztatowe, zebrania itp.,
- dwa gabinety,
- sekretariat,

Ukształtowano nawierzchnie ze spadkiem do północnej krawędzi przejazdu, na trasie której znajdują się 2 istniejące wpusty kanalizacyjne. Istniejący teren opada w kierunku ulicy Piotrkowskiej, projekt przewiduje niewielkie korekty poziomów, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu.

Przewiduje się nawierzchnie przy budynku stacji transformatorowej – jak na podwórku. Wykonanie tej nawierzchni, jako położonej na odrębnej działce, możliwe będzie po dokonaniu odpowiednich ustaleń pomiędzy właścicielami (miasto Łódź i PGE).

3.3.4. Zakres robót prowadzący do realizacji stanu projektowanego.

Na planowane w ramach przygotowania dokumentacji dotyczącej przebudowy i remontu nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 118 w Łodzi oraz ogólnodostępnego pasażu składać się będą roboty związane z wykonaniem następujących elementów:

- Nie zostanie zmieniona forma, wysokość, długość, szerokość ani kubatura istniejących budynków.
- Remont i przebudowa istniejącej kamienicy obejmuje dostosowanie istniejącego budynku usługowo-mieszkalnego do nowych dyspozycji funkcjonalnych, między innymi poprzez: likwidację ścian działowych, rozbiórkę konstrukcji strychów nieużytkowych, wzmocnienia i częściową wymianę stropów i dachu, wymianę wszystkich elementów instalacji wewnętrznych.
- W kamienicy frontowej i oficynach przewidziano nowy układ pomieszczeń związany z ich dostosowaniem do nowego układu funkcjonalnego.
- Przewiduje się wykorzystanie części istniejących piwnic na pomieszczenia gospodarcze oraz na węzeł ciepły.
- Od podwórka odtworzone zostaną balkony, których relikty zachowały się, lub których istnienie wynika z dokumentacji archiwalnej. Balkony frontowe zostaną poddane gruntownemu remontowi.
- Detale, dla których nie zachowały się artefakty lub jednoznaczna dokumentacja archiwalna, zostaną odtworzone w stylistyce odpowiadającej czasom powstania budynku, w oparciu o inne zachowane wzorce.
- Nad wejściami do klatek schodowych przewidziano daszki, stylistyką nawiązujące do elementów już istniejących, wg rysunków detali.
- Zachowane zostaną dwie pary wrót bramowych, które znajdują się w prześwicie bramy, pod budynkiem frontowym. Skrzydła bramy należy odświeżyć i pomalować na nowo opatrując je w nowe okucia i zamki. Kratowa brama frontowa będzie wyposażona w elektrozamek.
- Wymienione zostaną rynny oraz rury spustowe na stalowe, ocynkowane.
- Parapety zewnętrzne oraz wszystkie obróbki przewidziano z blach stalowych, ocynkowanych.
- Ze względu na niedrożność oraz nie wystarczającą ilość istniejących kanałów dla wentylacji grawitacyjnej, zostały zaprojektowane nowe kanały, systemowe 19x19cm. Projektowane kominy należy obmurować cegłą ceramiczną na 12cm.

3.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.

Parametry powierzchniowo-kubaturowe zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

3.4.1. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto.

Parametr	Wartość
powierzchnia działek	3109,82 m ²
powierzchnia utwardzona	1288,60 m ² +36,85m ² (prześwit bramowy)
powierzchnia biologicznie czynna	631,32 m ²
powierzchnia zabudowy (z wyłączeniem budynku trafo będącego poza zakresem opracowania)	1155,35 m ² +5,13m ² (balkony nad pasem drogowym poza działką)
powierzchnia zabudowy budynku trafo będącego poza zakresem opracowania)	34,55 m ²
powierzchnia całkowita (w tym budynek trafo będący poza zakresem opracowania)	5182,08 m ²
powierzchnia całkowita nadziemna (w tym budynek trafo będący poza zakresem opracowania)	4781,10 m ²
powierzchnia całkowita podziemna	405,67 m ²
kubatura brutto	14928,06 m ³
wskaźnik powierzchni zabudowy	38%
wskaźnik intensywności zabudowy	1,54
wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	20,30 %
wysokość zabudowy	14,70 (budynek A) 11,80 (budynek B) 18,20 (budynek C) 20,20 (budynek D) 14,80 (budynek F) 5,80 (budynek G) 4,00 (budynek J)
liczba kondygnacji nadziemnych	4 (budynki A, C, D), 3 (budynki F, B, E), 2 (budynek G), 1 (budynek J)
liczba kondygnacji podziemnych	0 (budynki A, B, E, J) 1 (budynki C, D, F)