

## **ZALECENIA STOŁECZNEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW**

**KZ-IAU.4120.2381.2016.KKR (2) z dnia 7 grudnia 2016 r.**

**(WYCIĄG)**

Budynek przy ul. Fredry 8, zrealizowany w roku 1897, według projektów Kazimierza Loewego, wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. A-661 decyzją z dnia 1 lipca 1965 r.

W odpowiedzi na wniosek Stołeczny Konserwator Zabytków, stosownie do art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 146 t.j. ze zm.) przedstawia zalecenia konserwatorskie.

Planowana inwestycja objąć ma wyburzenia związane z reorganizacją funkcji, aranżację wewnątrz z przebudową układu ścian wewnętrznych, przebudowę klatki schodowej w oficynie budynku, przebudowę dźwigów osobowych, wymianę pokrycia dachu budynku frontowego, przebudowę istniejącego świetlika nad salą operacyjną, nadbudowę oficyny wraz z wprowadzeniem dachu mansardowego, przebudowę instalacji wewnętrznych (wod-kan., elektrycznej, CO, teletechnicznej, budowa wewnętrznej wentylacji mechanicznej), prace izolacyjne ścian zewnętrznych, pogłębienie wybranych pomieszczeń piwnic, wzmocnienie wybranych stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w wyjątkiem drzwi głównych, przebudowę przyłączy wod-kan. oraz elektrycznego, wymianę nawierzchni podwórca i sieni przejazdowej.

Stołeczny Konserwator Zabytków informuje, że wykonanie dokumentacji projektowej, dotyczącej planowanych prac remontowo – adaptacyjnych w/w budynku, powinno nastąpić w oparciu o szczegółowe rozpoznanie stanu technicznego substancji budowlanej i zabytkowej w/w budynku, a także ewentualnie dostępnych źródeł archiwalnych i ikonograficznych. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe powinny być dostosowane do zabytkowego charakteru obiektu i przewidywać maksymalne zachowanie elementów jego zabytkowej substancji.

W latach 80, budynek przeszedł szereg prac remontowych, w tym wymianę stropów wraz ze zmianą układu przestrzennego wewnątrz. Z tego względu organ konserwatorski dopuszcza projektowane wyburzenia wewnątrz budynku obejmujące również wyburzenie ścian w skarbcu, przeznaczonym na studio nagrań oraz pogłębienie wybranych pomieszczeń. Odnośnie do realizacji wewnątrz wiązanych z nadaniem im nowych funkcji, zaleca się zachowanie oryginalnych elementów wyposażenia wnętrza (sztukaterie, posadzki, balustrada, żeliwne schody prowadzące do skarbcu) oraz odpowiednie zabezpieczenie ich na czas remontu. Przebudowa szybów windowych oraz dźwigów osobowych jest dopuszczalna pod względem konserwatorskim. Zmiana pokrycia dachowego frontowego budynku, wykonanego z blachy, powinna się odbyć odtworzeniowo bez naruszania konstrukcji dachu, jego geometrii oraz kąta nachylenia połaci.

Odnosnie wykonania izolacji ścian zewnętrznych organ konserwatorski stoi na stanowisku, iż obiekty zabytkowe wymagają indywidualnego podejścia i starannego doboru środków, które w jak najmniejszym stopniu będą ingerować w jego substancję zabytkową i nie umniejszą jego estetycznych walorów.

Przebudowa świetlika jest niedopuszczalna pod względem konserwatorskim. Konstrukcja stalowa świetlika jest przedwojennym elementem nie zmienionym podczas przebudowy z lat 80 XX w. i z konserwatorskiego punktu widzenia konieczne jest jej zachowanie po przeprowadzeniu prac konserwatorskich. Dopuszczalna jest możliwość wymiany przeszklenia świetlika.

Nadbudowa najwyższej kondygnacji części bocznej oficyny polegać ma na demontażu warstw stropodachu, wykonaniu wzmocnień stropu oraz wykonaniu dachu mansardowego z doświetleniem oknami połaciowymi. Stołeczny Konserwator Zabytków uznaje ją za dopuszczalną.

Część tylna oficyny zostanie nadbudowana w związku z przebudową klatki schodowej i szybu windy. Organ konserwatorski zaleca by wysokość planowanej nadbudowy nie przekraczała wysokości sąsiedniego budynku oraz została wykonana z neutralnych materiałów o współczesnym charakterze. Projekt nadbudowy poprzedzony powinien być również analizą przestrzenną tak by była ona z nią zharmonizowana.

Ze względu na kompleksowy zakres prac w odniesieniu do stolarki okiennej zaleca się opracowanie jej inwentaryzacji wraz z oceną stanu zachowania. W przypadku stolarki, której stan jest zadawalający, należy poddać ją pracom remontowym. W przypadku gdy stan techniczny okien nie pozwoli na ich konserwację, organ konserwatorski dopuszcza jej wymianę na ona jednoramowe powtarzające podziały, szerokość i profile elementów konstrukcyjnych obecnych okien, w tym konstrukcyjnych szczeblin. W przypadku historycznej stolarki drzwiowej zaleca się jej bezwzględne zachowanie i podanie pracom remontowym. W przypadku wtórnej stolarki należy ją wymienić w oparciu o zachowaną, oryginalną. Bezwzględnie zaleca się zachowanie wewnętrznej, dekoracyjnej stolarki drzwiowej oraz wyposażenia dawnej sali operacyjnej.

Wymiana nawierzchni w sieni przejazdowej, powinna odbyć się odtworzeniowo z użyciem ugrowych cztero i dziewięciopółowych ceramicznych płytek, powtarzających obecny układ. Istniejące płytki należy demontować w taki sposób, by mogły one zostać użyte ponownie. Nawierzchnię podwórca wykonaną z asfaltu zaleca się usunąć i przeprowadzić badania w kierunku pierwotnego wykończenia. Stołeczny Konserwator Zabytków, jeśli będą trudności z ustaleniem rodzaju nawierzchni, zaleca wykonanie jej z analogicznych płytek jakie znajdują się w przejeździe bramnym.

Organ konserwatorski dopuszcza montaż balustrady w przedsionku, jednak zaleca by miała ona formę poręczy, montowanej do ściany pomieszczenia. Powinna

być wykonana ze szlachetnych materiałów (mosiądz) oraz kolorystycznie nawiązywać o kraty ochronnej grzejnika.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 36 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w/w prace wymagają pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków.