

Čzęść 4. Specyfika starej Pragi a współczesność

Warszawa, 1 sierpnia 2018 r.

Mówi Piotr Laszkiewicz, prezes holdingu NC Investment: *„Budownictwo prawobrzeżnej stolicy wywodzące się z początku XX wieku lub z okresu międzywojennego ma swoją potężną specyfikę nie tylko architektoniczną, ale przede wszystkim techniczną. Są to budynki albo nigdy nie remontowane, albo remontowane tylko doraźnie i najmniejszym kosztem. A przy tym są to obiekty nie spełniające żadnych, bądź prawie żadnych współczesnych norm budowlanych, a wręcz sztuki budowlanej. Budownictwo kwaterunkowe Pragi nie ma szczęścia do inwestowania w nie i do prawidłowego zarządzania polityką remontową. Z tego typu problematyką mamy do czynienia na budowie naszej repliki kamienicy przy ul. Lubartowskiej 20, gdzie po sąsiedzku stoi 84-letnia kamienica kwaterunkowa, której dotyczy cała skala wspomnianych problemów.*

Zwróćmy uwagę, że przy jakiegokolwiek, dosłownie przy jakiegokolwiek z tych starych praskich kamienic toczyłaby się współczesna budowa wówczas wszystkie te kamienice pękają i mają rozległe zarysowania ścian, w tym nośnych konstrukcyjnych, albo wręcz części tych kamienic ulegają nieodwracalnym uszkodzeniom konstrukcji nośnej. Są to fakty dobrze znane w ostatnich latach w praskich kamienicach przy ulicach Targowej, Groszowickiej, Żąbkowskiej, Strzeleckiej, Inżynierskiej, Stalowej, Folwarcznej, Brzeskiej i Wileńskiej. Były to obiekty, które nieraz nie wytrzymały nawet własnego remontu i pod jego wpływem pękały, nie mówiąc już o szkodach budowlanych wywoływanych przez budowę II linii metra, bądź też budowę obiektów przylegających do tych starych kamienic. Prawie zawsze w takich przypadkach dochodzi do czasowego wysiedlania lokatorów z tych kamienic. Takie są procedury organów nadzoru budowlanego i muszą one być respektowane do czasu wzmocnienia i usztywnienia starych budynków. Lokatorzy wracają do kamienic już nowych jakościowo.

Mając to wszystko na uwadze na naszej budowie repliki przedwojennej kamienicy wdrożyliśmy procedury zapobiegające katastrofie budowlanej w kamienicy przy ul. Lubartowskiej 22, która będzie przylegała do naszej inwestycji pod numerem 20. Jak wszystkie inne stare praskie kamienice także i ona zarysowała się, mimo prowadzenia przez nas budowy metodami bezwibracyjnymi zważając na stan i wiek budynku. I również jak we wszystkich innych kamienicach Pragi zdecydowano o czasowym wysiedleniu mieszkańców. Pozwala nam to bez uciążliwości dla lokatorów usztywniać i wzmocniać ten obiekt przy użyciu najnowocześniejszych i najdroższych technologii”.

Lubartowska 20 będzie niezmiernie rzadkim w Warszawie budynkiem. Do jego realizacji potrzebne będą unikatowe już dziś materiały, jak również sztuka budowlana. Replika międzywojennej kamienicy rządzi się swoimi regułami i nie sprawdzi się tutaj nic, co znane we współczesnym popularnym budownictwie mieszkaniowym.

Budynek będzie miał konstrukcję słupowo-płytkową, najbardziej dziś poszukiwaną na rynku. Nabywcom mieszkań daje ona bowiem bardzo dużą elastyczność w zmianach układów funkcjonalnych lokali. Nie inaczej będzie w przypadku Lubartowskiej 20. Cztery piętra kamienicy pomieszczą po dwa trzypokojowe mieszkania na każdym z nich. Dzięki elastycznej konstrukcji budynku można będzie łączyć lokale zarówno w poziomie, jak i w pionie. Stąd też możliwy będzie zakup np. dwupoziomowego apartamentu o powierzchni 240 mkw. Jak zawsze w takich przypadkach odpowiednio wczesne zadeklarowanie deweloperowi zmian układu funkcjonalnego pozwoli przy Lubartowskiej 20 konfigurować mieszkania zgodnie z oczekiwaniami klientów.

Na budowie trwają obecnie równolegle dwie czynności techniczne – budowa zasadniczej kamienicy nr 20 i II etap wzmocnienia 84-letniej kamienicy nr 22. Bardzo precyzyjną ekspertyzę zakresu robót wzmocniających konstrukcję Lubartowskiej 22 opracowała firma [Wacetob](#). Praca powstała w zespole inż. Andrzeja Komendołowicza, weryfikację przesłał u dr. hab. inż. Jana Pawlikowskiego (profesora Politechniki Warszawskiej), zatwierdzona została przez dr. inż. Tomasza Wojtkiewicza. Dokument nosi sygnaturę 2078/CTB/18. Kamienica nr 22 objęta jest autorskim nadzorem budowlanym wspomnianej firmy. Tymczasowo przesiedleni lokatorzy kamienicy nr 22 będą mogli powrócić do niej za ok. 4-5 miesięcy. Pod względem wytrzymałościowym będzie to dla nich nowy jakościowo budynek, ponadto zyska także całkowicie odnowioną elewację. Kamienice nr 20 i 22 docelowo stworzą harmonijną estetycznie całość stanowiącą dużą wartość dla ulicy Lubartowskiej.

Kończy się obecnie budowa płyty dennej Lubartowskiej 20 i trwa budowa ścian fundamentowych podziemnej kondygnacji garażowej. Stabilizacja gruntu, jak również nieustanna kontrola stanu technicznego kamienicy nr 22 pozwoliły ustawić już dźwig.

Wydarzenia na budowie relacjonuje jej kierownik z ramienia NC Construction Marcin Padzik: *„W trybie przyspieszonym kończymy budowę płyty dennej i przechodzimy do budowy ścian fundamentowych. Kluczowe dla zachowania dobrego stanu kamienicy nr 22 jest zbudowanie przez nas pierwszych dwóch kondygnacji naszego budynku. Całkowicie zgadza się z nami oraz ekspertami firmy Wacetob Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Dodatkowo, ponownie w trosce o stan kamienicy nr 22, zmieniliśmy technologię wykonania w płycie dennej przegłębień pod windy. Oprócz naszej budowy stale wzmocniamy sąsiedni 84-letni obiekt i remontujemy poszczególne lokale z zarysowanymi ścianami. Jak bardzo jest to efektywne pokazuje lokal nr 4, który dostał od nas wklejane na żywicę stalowe wzmocnienia, jest całkowicie odnowiony i nie wykazuje dalszych uszkodzeń”*.

Do końca lipca zakończona będzie płyta denna i częściowo ściany fundamentowe kamienicy nr 20. Zacznie się także budowa stropu poziomego zero. Cały czas będą trwały prace naprawcze kamienicy nr 22. Według drugiej ekspertyzy firmy Wacetob otrzyma ona wieńce wzmocniające dookoła całego obiektu. Jeśli nie zajdą nieprzewidziane okoliczności płyta poziomego zero gotowa będzie w połowie sierpnia i będzie to zarazem moment wychodzenia budynku ponad poziom ziemi.

Dalszych informacji udziela:

GRZEGORZ CZWARTOSZ

Polonia PR

grzegorzczwartosz@poloniapr.pl

tel. 881 334 488