

Kwartalnik Łódzki

BIULETYN ŁÓDZKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

ISSN 1732-1328

nr III/2012 (35)



W numerze:



Wywiad
z Andrzejem Kotnowskim



Utrzymanie
obiektów budowlanych

oraz:

- Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej ŁOIIB
- Nowy podziemny dworzec
- Ciemne strony studni

Ciemne strony studni

„Aż 77 proc. dorosłych Polaków mieszkających w miastach powyżej 50 tys. mieszkańców marzy się niewielki domek jednorodzinny poza miastem – wynika z badania przeprowadzonego przez Bank Millennium.

Dla 14 procent ankietowanych idealnym miejscem do zamieszkania jest mała miejscowość, oddalona 30 km od aglomeracji miejskiej. O życiu na wsi śni 38 procent amatorów własnego domu. Zaś co piąty mieszczuch najchętniej zamieszkałby w pobliżu dużego miasta.¹

Czy tego rodzaju badania bierze pod uwagę architekt miasta, broniąc z heroizmem godnym żołnierzy września 1939 r., mówiących: „nie oddamy ani guzika”, wszystkich kamienic w mieście? Czy biorą je pod uwagę pracownicy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, opracowujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Łodzi?

O ile jestem w stanie zrozumieć determinację w obronie kamienic frontowych, a także dogęszczania centrum przez uzupełnianie zabudowy w pierzejach ulic, tak nie pojmuję jej w stosunku do oficyn.

Przy charakterystycznej zabudowie Łodzi, gdzie ulice biegną w kierunkach z północy na południe i ze wschodu na zachód oraz podwórkach typu studnia, przynajmniej połowa mieszkań (z wystawą na północ i wschód) oraz tych na niższych kondygnacjach, jest na zawsze pozbawiona dostępu światła słonecznego.

W chwili obecnej, ze względu na niski czynsz, oficyny zajmują – co nie jest żadną tajemnicą – uboższa część mieszkańców miasta. I nic dziwnego, przecież z myślą o takich lokatorach oficyny w „podwórkach studniach” były budowane.

Czy znajdują się chętni do zamieszkania w wyremontowanych oficynach, w których – co oczywiste – czynsz wzrośnie kilkakrotnie? Mam poważne obawy, że mając do wyboru mieszkanie w oficynie podwórka studni, z oknami wychodzącymi na północ, do których nigdy nie dotrą promienie słoneczne, lub

na wschód, gdzie docierają przez kilkadziesiąt minut w ciągu dnia (a wszystkie pokoje ze względu na małą szerokość oficyn są w układzie amfiladowym), zdecydują się na inną lokalizację. Dotyczyć to będzie szczególnie rodzin z małymi dziećmi, dla których na pozbawionych słońca, zieleni i niewielkiego choćby placu zabaw, zastawionych samochodami, wybetonowanych podwórkach po prostu nie ma miejsca. Może są to rejony, określane przez niektórych mianem „klimatycznych”, ale w moim przekonaniu większość rodziców wołałaby, żeby ich dzieci nie musiały wychowywać się i „bawić” w takich „klimatach”.

Wybiorą inne rozwiązanie. Być może będzie to mieszkanie w bloku (rynek pierwotny i wtórny), a zamożniejsi pomyślą o własnym domku.

„Oczywiście są wśród nas także i tacy (27 proc.), którzy nie wyobrażają sobie wyprowadzki za miasto. Dla blisko 12 proc. wystarczy mieszkanie w bloku, najchętniej gdzieś poza centrum. A może ci badani są po prostu realistami? Tylko nielicznych stać bowiem na własny dom.”² Ale jeżeli będą mieli wybór i stać ich będzie na kupno mieszkania w oficynie, czy nawet we frontowej kamienicy, to jestem o tym przekonany – a cytowane badania to potwierdzają – kupią dom na przedmieściach czy na wsi lub mieszkanie z dala od centrum.

Ci, których nie będzie stać na zakup domu czy mieszkania, zdecydują się na jego wynajem. I jeśli cena najmu będzie porównywalna, poszukiwania zaczną od lokali w blokach, kamienicach frontowych oddalonych od centrum, w pobliżu parków lub miejsca pracy. „Atuty” oficyn znajdują się na liście poszukiwań na ostatnim miejscu.

Dla kogo więc wykonane mają być remonty budynków w centrum miasta?



Wielu lokatorów mieszka w kamienicach tylko dlatego, że czynsze są tam w chwili obecnej bardzo niskie. Czy po wykonanym remoncie będą chcieli i mogli wrócić do dawnych mieszkań? Czy będzie ich stać na płacenie o wiele większych opłat?

Bo przecież ponowne zasiedlenie mieszkań w oficynach ludźmi, co do których istnieje pewność lub prawdopodobieństwo, że nie będą tak jak dotychczas płacili czynszu, jest nieporozumieniem. Niemniej, w przypadku braku zainteresowania tymi lokalami takie rozwiązanie jest bardzo prawdopodobne.

Należy zastanowić się, czy nie rozebrać przynajmniej części oficyn, na początek tych w najgorszym stanie technicznym oraz tych, które nie dają szansy na ich sensowne wykorzystanie, aby podnieść standard mieszkań w kamienicach frontowych. Pomyśleć o urządzeniu w miejscu tych oficyn zieleni z placami zabaw dla dzieci, aby stworzyć wspólną przestrzeń umożliwiającą wypoczynek i możliwość rekreacji lokatorom.

Może po uwolnieniu terenu uda się tam wprowadzić nową jakość w postaci zabudowy w korzystniejszym układzie do stron świata i operowania promieni słonecznych? Pozwoli to też na zaprojektowanie garaży czy urządzeń koniecznych miejsc parkingowych w sposób cywilizowany, w odległościach zgodnych z warunkami technicznymi, przepisami budowlanymi i w odpowiedniej odległości od okien.

Jestem przekonany, że przed rozpoczęciem akcji remontowania kamienic wraz z oficynami należy przeprowadzić – szczególnie w Łodzi, mieście biednym, o specyficznej zabudowie i strukturze ludności – gruntowne badania, które określą czy znajdują się chętni na kupno bądź wynajem mieszkań w kamienicach, a tym bardziej w ich oficynach. Należy również przeprowadzić staranny, wnikliwy rachunek ekonomiczny, uzasadniający opłacalność takiego przedsięwzięcia oraz możliwości wykonania remontów i przebudów oficyn. Wiele z nich jest w opłakanym stanie technicznym, a także nie spełnia podstawowych wymagań dotyczących przepisów pożarowych: szerokości i długości dróg ewakuacyjnych oraz szerokości biegów i spoczników w klatkach schodowych.

Jest to bardzo ważne, tym bardziej, że cytując wspomniany artykuł: „Bankowcy zwracają jednak uwagę na statystykę GUS, która pokazuje, że prawie 56 procent nowych mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r. to domy jednorodzinne”³

Mariusz Gaworczyk

¹ Domy jednorodzinne pod miastem górą... w marzeniach Polaków. „Gazeta Wyborcza”, piątek 11 maja 2012 r.

² jw.

³ jw.

I SPŁYW KAJAKOWY ŁOIIB

Z OKAZJI JUBILEUSZU X-LECIA ŁOIIB

23.06.2012 r.

odbędzie się Spływ Kajakowy na rzece Pilicy

KOSZT UCZESTNICTWA WYNOŚI:

20 zł w przypadku czynnych członków ŁOIIB oraz innych okręgowych izb,

70 zł w przypadku osób towarzyszących.

DOJAZD do osady Zabrodzin na własny koszt.

TRANSPORT uczestników z osady Zabrodzin na start spływu i z mety spływu do osady Zabrodzin oraz ubezpieczenie NW pokrywa organizator w ramach wniesionej opłaty.

Bardzo prosimy osoby, które zgłosiły chęć uczestnictwa w spływie, o dokonywanie wpłat na ogólny numer konta Izby (NORDEA BANK POLSKA SA 81 1440 1231 0000 0000 0222 7622) z dopiskiem: „spływ kajakowy” (i podaniem numeru członkowskiego) do 8 czerwca 2012 r. Liczba miejsc ograniczona.

Kontakt: Dział Członkowski ŁOIIB tel. 42 632 97 39 wew. 1 lub e-mail: lod@plib.org.pl.

Serdecznie pozdrawiamy!
Organizatorzy