



Hanna Wiak-Marzec
Pracownia Konserwatorska i Projektowa
44-100 Gliwice ul. Sobieskiego 48/1
tel.: 601780618
email: marzec3864@wp.pl

PROGRAM KONSERWATORSKI

TEMAT OPRACOWANIA: PROGRAM KONSERWATORSKI DO PROJEKTU PRZEBUDOWY I REMONTU DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

LOKALIZACJA: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
CZERWIONKA-LESZCZYN
UL. KOMBATANTOW NR 1
NR DZIAŁKI 2853/236

INWESTOR: GMINA I MIASTO CZERWIONKA – LESZCZYN
44-230 CZERWIONKA-LESZCZYN
UL. PARKOWA 9

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Hanna Wiak-Marzec

mgr inż. arch. Barbara Kaźmierczak-Pikoń
upr. nr 114/02
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

GLIWICE, kwiecień 2025

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. ZAŁĄCZNIKI:

- ksera uprawnień projektantów i przynależności do izb zawodowych;

2. OPIS TECHNICZNY

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

SPIS TREŚCI

1.PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
2.MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	4
3. DANE OGÓLNE	4
3.1 Forma ochrony konserwatorskiej	4
3.2. Opis ogólny obiektu	5
4. STAN TECHNICZNY	10
5. STAN ZACHOWANIA	17
6.PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH	17

1.PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy z Biurem Projektowym Konstar Patrycja Simka, z siedzibą w Rybniku, ul. Szczygłów 5a. Przedmiotem opracowania jest program prac konserwatorskich do projektu przebudowy i remontu dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Kombatantów nr 1 w Czerwionce –Leszczynach, zlokalizowanego na terenie na układ urbanistycznego osiedla mieszkaniowego wpisanego do rejestru zabytków.

2.MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Umowa z projektantem;
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku. (. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 28.06.2017 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz.U. 2017 r. poz. 1265);
- Projekt „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”, 2017r. wyk. Prostyl Rybnik
- Literatura fachowa
- Wizje w terenie
- Dokumentacja fotograficzna

3. DANE OGÓLNE

3.1 Forma ochrony konserwatorskiej

Budynek podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku. (.Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). Budynek mieszkalny położony w Czerwionce-Leszczynach przy ulicy **Kombatantów nr 1** wpisany jest to rejestru zabytków pod numerem **A/1550/95** z dnia 10.11.1995 roku jako element układu urbanistycznego dawnego osiedla robotniczego KWK Dębieńsko.

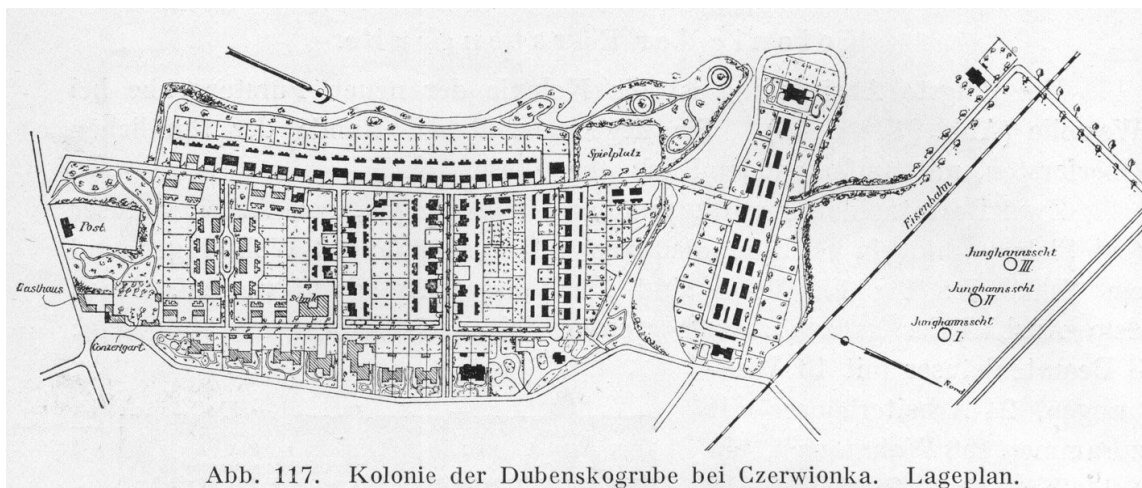


Abb. 117. Kolonie der Dubenskogrube bei Czerwionka. Lageplan.

Hüttenmännischer Verein 1913 r.zabudowy „Familoców” Der Oberschlesische Industriebezirk Kurt Seidl Oberschlesischer Berg

3.2. Opis ogólny obiektu

Osiedle mieszkaniowe zamknięte ulicami Wolności a Szkolną oraz Mickiewicza a Słowackiego w Czerwionce powstało jako patronackie osiedle robotnicze dawnej kopalni Węgla kamiennego KWK "Dębieńsko" na początku XX wieku.



Fot. nr 1

Widok na elewację frontową
z ulicy Kombatantów.

Budynek przy ulicy Kombatantów nr 1 to przykład jednego z typów mieszkaniowej, wielorodzinnej architektury przedmiotowego osiedla.



Fot. 2 Widok ogólny z ulicy Kombatantów.

Budynek wzniesiony jest w technologii tradycyjnej, z cegły, z elementami muru pruskiego. Obiekt założony na planie prostokąta, z szerokimi ryzalitami od frontowej i od podwórzowej strony, podpiwniczony, dwukondygnacyjny, z użytkowym poddaszem. Budynek nakryty jest wysokim, kombinowanym, spadzistym dachem, o symetrycznych połaciach, z trójkątnym szczytem w ryzalicie od strony podwórza i naczółkowym szczytem od strony ulicy. Okapy dachów wysunięte, podbite deskowaniem, szczyt ryzalitu od podwórza wypełniony pionowymi listwami. Pokrycie dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym, układanej podwójnie w koronkę. Elewacje wykończone w cegle licowej, z elementami cegły szkliwionej w kolorze białym (kształtki), tworzącej układy czworokątnych płycin. W elewacji od strony podwórza w obrębie ryzalitu konstrukcja muru pruskiego. Kominy wyprowadzone ponad dach wykonane w cegle, nietynkowane, zwieńczone ceglanymi gzymsami.



Fot. nr 3
Widok od strony
podwórza.



Fot. nr 4
Widok od strony
podwórza.



Fot. nr 5 Fragment elewacji od strony podwórza z murem pruskim.

Konstrukcja muru pruskiego wypełnia szczyt ryzalitu elewacji podwórzowej od górnego poziomu okien drugiej kondygnacji. Tworzy ją układ pionowych słupów o wymiarach 19x12cm, poziomych podwalin, o wymiarach ok. 19x12cm oraz rygli dzielących płaszczyzny pomiędzy słupami na mniejsze pola.

Przestrzenie pomiędzy elementami drewnianymi wypełnia ceglany mur, od strony wnętrza budynku potynkowany, od zewnętrznej strony wykończony prostokątnymi ceramicznymi szklwionymi płytkami w kolorze białym. Okap dachu ryzalitu mocno wysunięty zakończony od frontu czołowymi listwami, podbity deskowaniem. Szczyt ryzalitu wypełnia boazeria wykonana z pionowych listew.

Stolarka okienna drewniana nawiązująca podziałami do pierwotnej, konstrukcji drewnianej, skrzynkowej, w zasadniczej części dwudzielna, dwupoziomowa, czteropodziałowa, w sanitariatach prostokątna - jednodzielna, dwupoziomowa.



Fot. nr 6 Widok na elewację szczytową południową.



Fot.7 Widok w kierunku północnej elewacji szczytowej.

4. STAN TECHNICZNY

Obiekt w dość dobrym stanie technicznym. Budynek po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych związanych z realizacją projektu „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”. W ramach w/w realizacji wykonano w obrębie połaci dachowej remont i konserwację lukarny w południowej elewacji szczytowej wraz z wymianą stolarki okiennej.

Pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, karpiówka, układana w koronkę – miejscowo nieszczelna, niejednolita, po wcześniejszych pracach naprawczych, układana na zaprawie cementowej, widoczne wtórne uzupełnienia. Dachówka zniszczona, z licznymi ubytkami i prześwitami, niejednorodna, miejscowo obluzowana. Uszkodzone gąsiory łączone zaprawą cementową.



Fot. 8 Niejednorodne pokrycie dachowe, obluzowane elementy dachówek zalegające na krokwi koszwowej.

Konstrukcja dachowa - całość konstrukcji dachowej drewniana, bez widocznych naruszeń statycznych, w dobrym stanie technicznym. Konieczność sprawdzenia stanu poszczególnych elementów na budowie, po demontażu pokrycia dachowego! Poszczególne elementy konstrukcji więźby – krokwie, słupy, płatwie, kleszcze, itp. w dość dobrym stanie technicznym, część porażona korozją biologiczną. Widoczne uszkodzenia mechaniczne wynikające z pracy drewna. Widoczne lokalne zawilgocenia w partiach koszwowych oraz belek podwalinowych z powodu nieszczelności pokrycia dachowego, wadliwie działających obróbek blacharskich lub też ich braku – w sprzyjających warunkach należy sprawdzić stan techniczny całości dostępnych elementów drewnianych. Wykonać odkrywki w miejscach przypuszczalnych uszkodzeń (np. po zalaniach, bądź w gniazdach – na oparciu legarów stropowych w murze zewnętrznym itp.).



Fot. 9 Fragment więźby dachowej.



Fot.10 Fragment partii koszowej konstrukcji dachu, wtórne wypełnienia zaprawą.



Fot.11 Fragment konstrukcji dachowej.



Fot.12 Zawilgocone belki podwalinowe.



Fot. 13 Zawilgocone belki podwalinowe.

Obróbki blacharskie, parapety pod oknami lukarn / rynny i rury spustowe – zniszczone, z ubytkami, brakujące całe elementy podokienne - całkowicie do wymiany.



Fot.12

Fragment lukarny - brak obróbek blacharskich.

Podbitka dachu – drewniana, deski podbitki zawilgocone, odbarwione, pokryte miejscowo nalotami biologicznymi, miejscowo zbutwiałe, wypróchniałe – do odtworzenia w identycznym materiale.



Fot. 12

Przykład uszkodzeń podbitki w narożu ryzalitu.



Fot.13 Przykład uszkodzenia podbitki dachu.

Lukarna w elewacji szczytowej południowej - murowana, ceglana z elementami konstrukcji drewnianej. Stolarka okienna lukarny odtworzona w trakcie realizacji projektu „Likwidacja niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowego nośnika ciepła na zabytkowym osiedlu mieszkalnym w Czerwionce-Leszczynach”.



Fot.14

Widok ogólny lukarny.

Ściany lukarny murowane z cegły pokryte nawarstwieniami atmosferycznymi, miejscowo spoiny wypłukane, widoczne obłuzowania kształtek, drobne ubytki. Brak obróbki blacharskiej stolarki okiennej, brak obróbki blacharskiej ścianek bocznych. Drewniany gzyms lukarny

odbarwiony, zawilgocony – sprawdzić stan techniczny na budowie!. Porycie dachowe lukarny niejednorodne. Sprawdzić na budowie stan techniczny elementów drewnianych konstrukcji, w razie konieczności poddać pracom naprawczym.

Kominy – murowane, ceglane, nietynkowane. Kominy w bardzo złym stanie technicznym – część kominów wychylona od pionu, cegła pokryta nawarstwieniami, spoiny wypukane, miejscowo cegła obluzowana, z ubytkami, uszkodzone ceglane gzymsy wieńczące.



Fot. 15

Widok na zniszczone kominy, niejednorodne pokrycie dachowe.

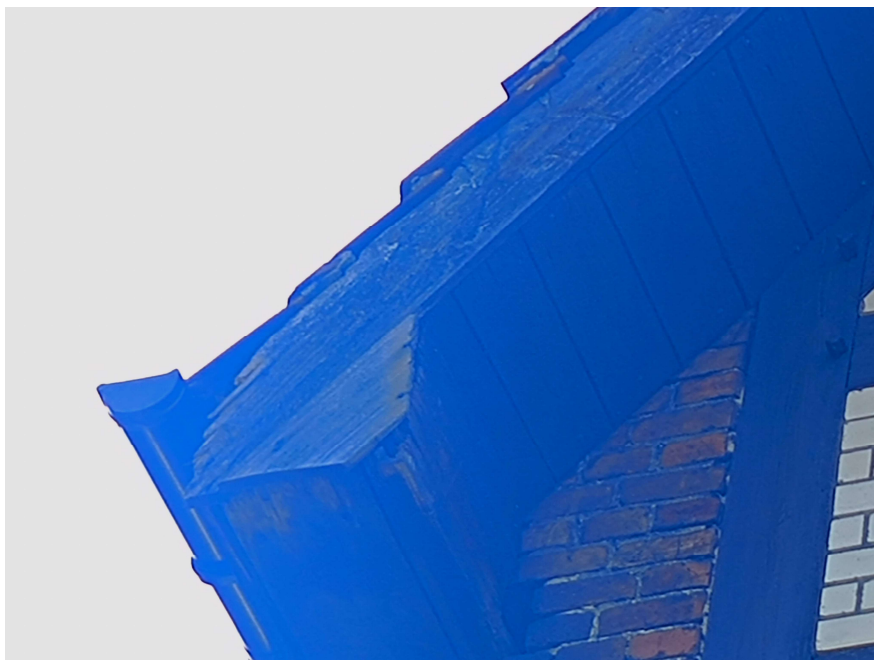
Okładzina drewniana szczytów - pionowe drewniane listwy, licujące szczyt ryzalitu odbarwione na znacznych płaszczyznach, pokryte łuszczącą się powłoką malarską.



Fot. 16

Odbarwienia drewnianej okładziny szczytu.

Widoczne drobne uszkodzenia (wypróchnienia) drewnianych listew zamykających krawędzie szczytów. Sprawdzić stan techniczny listew na miejscu po ustawieniu rusztowania. W przypadku utraty wymaganych właściwości technicznych - do odtworzenia w nowym identycznym materiale.



Fot. 17 Uszkodzenia czołowych listew szczytu i podbitki.



Fot. 18 Uszkodzenia czołowych listew szczytu i podbitki.

UWAGA!

Przed wykonaniem remontu dachu należałoby przewidzieć budowę dodatkowych kanałów wentylacyjnych, w celu właściwego wentylowania kuchni i łazienek budynku, np. w lekkiej konstrukcji (blaszane, o przekroju ok 20cm² każdy, docieplone, scalone /zblokowane i wypuszczone ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz odpowietrzeń rur kanalizacyjnych.

5. STAN ZACHOWANIA

Zachowana oryginalna historyczna forma obiektu, w tym kształt dachu, pierwotna kompozycja elewacji, detal wystroju architektonicznego. Obiekt w dość dobrym stanie technicznym, umożliwiającym renowację zachowanie pierwotnego zabytkowego charakteru.

6.PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

Za podstawę prac remontowo-budowlanych przyjęto zasadę utrzymania oryginalnego pierwotnego wyglądu obiektu i przywrócenie jego wartości estetycznych. Zakłada się wykonanie prac naprawczych i konserwatorskich nadających wymagane właściwości techniczne poszczególnym elementom budowlanym i zapewnienie ochrony obiektu przed dalszą destrukcją.

Głównym celem działań konserwatorskich jest przywrócenie pierwotnej estetyki obiektu poprzez naprawę uszkodzeń, uzupełnienie ubytków, oczyszczenie z nawarstwień, wzmocnienie strukturalne i odtworzenie brakujących lub uszkodzonych elementów architektonicznych oraz zabezpieczenie przed działaniem wód opadowych.

Opis technologiczny prac konserwatorskich w obrębie połaci dachowej i części elewacji.

Pokrycie dachowe - całość do wymiany (dachówka, gąsior, obróbki, sposób mocowania – dopasowane do nowych elementów, montaż folii wiatroszczelnej); Zastosować należy ceramiczną dachówkę karpiówkę w kolorze ceglanym wraz z wszystkimi elementami systemowymi.

Elementy więźby dachowej - dokonać oceny stanu technicznego elementów więźby dachowej (krokwie, murlaty, płatwie, słupki, podwaliny, kleszcze itp.) wraz z przeglądem połączeń elementów konstrukcji drewnianych dachu (krokwi z murlatą). Elementy silnie zawilgocone - uszkodzone (zbutwiałe) lub porażone korozją biologiczną usunąć i zastąpić nowymi o tych samych przekrojach. Wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć poprzez impregnację przed ogniem, wodą i grzybami. Zaleca się stosować preparaty przeznaczone do stosowania na obiektach zabytkowych, zgodnie z ich kartami technicznymi. Elementy osłabione przez działanie insektów lub

pleśni wzmocnić odpowiednimi preparatami do wzmacniania drewna, poprzez smarowanie, iniekcje lub moczenie, zgodnie z kartami technicznymi. W razie konieczności uzupełnić ubytki preparatami na bazie żywic poliuretanowych, bądź w przypadku prac nie uzasadnionych ekonomicznie – wymienić na nowe, wzmocnić konstrukcję.

Miejsca styku drewna z cegłą / betonem / stalą – osłonić / oddzielić warstwą papy.

Strop poddasza – należy dokonać oceny stanu technicznego stropu poddasza - sprawdzić / wzmocnić / wymienić, odgrzybić i zaimpregnować konstrukcję stropu – szczególnie miejsca oparcia legarów w gniazdach (głównie w obrysie ścian zewnętrznych). Sposób ewentualnego wzmocnienia/naprawy należy określić po wykonaniu odkrywek i ocenie stopnia ewentualnych zniszczeń.

Podbitka dachu – po demontażu zniszczonej podbitki wykonać nową podbitkę dachu, na podstawie istniejącego wzoru, odtworzeniowo, z drewna budowlanego, zaimpregnowanego. Końcowo scalić kolorystycznie farbą do drewna, zewnętrznego zastosowania w kolorze palisander.

Rynny, rury spustowe - w miejsce istniejących zniszczonych rynien i rur spustowych montaż nowych rynien i rur spustowych wykonanych z blachy tytanowo - cynkowej, średnicy Ø150. Rynny montować z minimum 0,5 % spadkiem, na hakach o rozstawie, zgodnym z instrukcją producenta. Zewnętrzny brzeg rynny powinien być usytuowany o 10mm niżej w stosunku do brzegu wewnętrznego. Rury spustowe mocować do ścian uchwytnymi rozstawionymi w odstępach nie większych niż 2,0 m. Uchwyty powinny być mocowane w sposób trwały przez wbicie trzpienia w spoiny muru. Sprawdzić i ewentualnie udrożnić studzienki kanalizacji deszczowej.

Dolną część rur spustowych zabezpieczyć przed kradzieżą, np. końcowy fragment wykonać z tworzywa sztucznego w kolorze dopasowanym do całości.

Wyłazy dachowe - należy przewidzieć i zamontować, w odpowiednich miejscach wyłazy dachowe, umożliwić do nich dostęp.

Kominy - istniejące kominy przemurować w cegle klinkierowej, analogicznej do koloru cegły elewacyjnej, odtworzyć ceglane gzymsy wieńczące, na wzór istniejących. U podstawy kominów wykonać wgłębny cokół pod obróbki blacharskie. Montaż ław kominiarskich (np. z kraty wema). Wykonać szlamowanie kominów, naprawa tynków od wnętrza.

Ewentualne dodatkowe przewody wentylacyjne - wybudować w lekkiej konstrukcji wypuszczone ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami). Dodatkowe kanały powinny przynajmniej zwentylować istniejące kuchnie i łazienki. Nowe przewody – zablokować z istniejącymi, bądź wykonać w taki sposób, aby pasowały do całości elewacji / dachu – uniemożliwić, ograniczyć występowanie koszy i miejsc, w których zbierać się będzie woda i gromadzić śnieg.

Wcześniej należy sporządzić inwentaryzację pomieszczeń, będącą podstawą do wykorzystania / wykonania nowych i projektowanych przewodów. Niezbędna będzie również szczegółowa opinia kominiarska.

W miejscach styku / zbliżenia przewodów dymowych i spalinowych do konstrukcji drewnianej, bądź innych materiałów łatwopalnych, należy zabezpieczyć ją przeciwpożarowo, zachować odpowiednie odległości, obłożyć drewno podwójną, odpowiednią płytą GK lub zabudowaną wełną typu CONLIT, o grubości minimum 10cm.

Wykonie instalacji odgromowej.

Lukarna

- Naprawa ścianek lukarn w południowej elewacji szczytowej – w razie konieczności przemurowanie odsłoniętych partii ceglanych ścian, oczyszczenie z nawarstwień atmosferycznych i ewentualnych nalotów biologicznych, przespoinowanie. Ceglane ściany – oczyścić z nawarstwień metodą mechaniczną oraz chemiczną, wykorzystując pasty przeznaczone do tego typu prac przy obiektach zabytkowych – usuwające silne zanieczyszczenia, jak sadzę, pyły, brud przemysłowy. W razie konieczności wykonać scalenie laserunkowe gotowymi preparatami. Po wykonaniu czyszczenia uzupełnić spoinowanie zaprawą trasową, zgodnie z kolorystyką. Cel - zachowanie oryginalnej substancji bez uszkodzenia czerepu cegły. Uszkodzone kształtki ceramiczne ściany wykuć i zamurować w ich miejsce identyczne, na zaprawie trasowej. Drobne ubytki cegły uzupełnić gotowymi zaprawami renowacyjnymi o identycznym wyglądzie i właściwościach.

- Sprawdzić stan techniczny drewnianej konstrukcji lukarn, wykonać ewentualne wzmocnienie lub w razie konieczności wymianę zniszczonych elementów konstrukcyjnych, wykonać scalenie kolorystyczne.

- Wykonać obróbkę blacharską lukarn z blachy tytanowo-cynkowej, w kolorze dachówki. Zalecane wykonanie docieplenia od wewnątrz dodatkowymi ściankami przeznaczonymi do tego typu prac w obiektach zabytkowych.

Wykonać końcową hydrofobizację.

Okładzina drewniana szczytów

- Dokonać ostatecznej oceny stanu technicznego drewnianych listew licujących zwieńczenie szczytu ryzalitu. Należy dążyć do zachowania oryginalnego licowania. W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego drewniane listwy należy poddać zabiegom renowacyjnym, dezynfekcyjnym i wzmacniającym.

- Elementy uszkodzone – wypróchniałe, które uległy korozji biologicznej i nie posiadają odpowiednich parametrów, należy wymienić na zasadzie odtworzeniowej. Wszystkie nowe elementy wykonać z drewna budowlanego, przesuszonego, zabezpieczonego wcześniej odpowiednimi środkami biochronnymi, np. preparatem zabezpieczającym przed insektami i grzybami. Zaleca się zastosowanie produktów jednego producenta (ze względu na ich wzajemną kompatybilność). Należy pamiętać o każdorazowej dokładnej impregnacji połączeń i nacięć ciesielskich.
- Wykonać czyszczenie metodą mechaniczną z użyciem ścierniwa Garni.
- Wzmocnienie uszkodzonych (zbutwiałych) elementów drewnianych, przez zastosowanie preparatów do wzmacniania drewna, np. poliuretanowego preparatu do wzmacniania drewna.
- W przypadku stwierdzenia skorodowania elementu przez owady - techniczne szkodniki drewna szczotkami, następnie zastosować odpowiedni środek zwalczający owady lub grzyby metodą natrysku lub smarowania. Zaleca się zastosowanie metody chemicznej dezynsekcji. Drobne ubytki uzupełnić metodą flekowania, poddając nowy element impregnacji jak całość konstrukcji.
- Scalenie kolorystyczne - zastosowanie farby zewnętrznej stosowanej do drewna w kolorze palisander.

UWAGA:

Przy realizacji remontu należy stosować preparaty przeznaczone do renowacji zabytkowych obiektów, zgodnie z ich karatami technicznymi.

Po wykonanym remoncie dachu zaleca się wykonanie zbiorczych anten telewizyjnych.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny budynku.



Widok ogólny budynku.



Widok od strony podwórza.



Widok w kierunku południowej elewacji szczytowej.



Widok w kierunku elewacji frontowej i północnej elewacji szczytowej.



Widok w kierunku elewacji od strony podwórza i północnej elewacji szczytowej.



Fragment ryzalitu frontowego



Fragment szczytu ryzalitu od strony podwórza.



Pokrycie dachowe po wcześniejszych pracach zabezpieczających, uszkodzone, czapy kominowe.



Obluzowane fragmenty pokrycia dachowego.



Wypaczony komin, obluzowane cegły, uszkodzona czapa kominiarska, uszkodzone obróbki blacharskie.



Odbarwione deskowanie, uszkodzony komin.



Fragment uszkodzonej podbitki okapu.



Wypełnienie listwami szczytu ryzalitu.



Widok na lukarnę, brak obróbki blacharskiej.



Widok na ściankę boczną lukarny.



Fragmenty konstrukcji dachowej.





Zawilgocone belki podwalinowe



Fragment konstrukcji dachowej.



Fragment koszowy konstrukcji dachu.



Uszczelnienia
zaprawą pokrycia
dachowego.

