



Wpłynęło do działu

PREZYDENT MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

NF w dniu 13.07.2023

 41-940 Piekary Śląskie, ul. Bytomska 84
 tel. 32 287 10 59, fax: 32 287 16 69

GPK.4120.42.2023.EN

PKW-2023/026670

WPLYNELO

NF/11

13.07.2023

11141

L.dz. zat.

Piekary Śląskie, dn. 05.07.2023r.

 ZGM w Piekarach Śląskich
 ul. Gen. J. Ziętka 60
 41-940 Piekary Śląskie

Dotyczy wniosku o wydanie zaleceń konserwatorskich w sprawie pn.:

„Termomodernizacja ścian szczytowych i elewacji tylnej oraz remont konserwatorski elewacji frontowej w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym przy ul. W. Roździeńskiego 79 w Piekarach Śląskich, działka nr 4406/338”

Budynek będący przedmiotem postępowania przy ul. W. Roździeńskiego 79 w obrębie ewidencyjnym Brzeziny Śląskie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W/w obiekt wyszczególniony został w tabeli stanowiącej załącznik do Zarządzenia Nr 28/GP/2023 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 16 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr ORo.0050.451.2013 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 26 lipca 2013 r. w sprawie utworzenia gminnej ewidencji zabytków dla miasta Piekary Śląskie.

Zgodnie z zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie dla obszaru Brzeziny Śląskie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/229/20 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 27 lutego 2020 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 4 marca 2020 r. poz. 1872, planowana inwestycja będzie realizowana na obszarze objętym strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustalonej dla rejonu historycznej zabudowy dzielnicy Brzeziny Śląskiej.

Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona: formy oraz gabarytów budynku, istniejącej linii zabudowy, istniejącej wysokości zabudowy, istniejącej bryły budynku. Ponadto obowiązuje zachowanie i utrzymanie jednolitego charakteru elewacji w tym: zachowanie pierwotnego detalu architektonicznego-sztukaterii (ornamentów, gzymsów itp.), zachowania pierwotnych materiałów wykończeniowych elewacji (w szczególności cegły klinkierowej, glazurowej, kamienia, tynków szlachetnych itp.), zachowanie kształtu i wielkości pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych, dopuszcza się zmianę kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych w parterze budynku w celu dostosowania do funkcji usługowej, zachowanie pierwotnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, elementów ślusarskich oraz balustrad, zachowanie jednolitej kolorystyki i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, zakazuje się docieplania każdej z elewacji budynku posiadającej historyczny detal architektoniczny, a także każdej elewacji budynku oryginalnie wykończonej przy użyciu cegły elewacyjnej, kamienia lub drewna. Zakazuje się także lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na elewacji budynku od strony dróg publicznych (za wyjątkiem rynien i rur spustowych, instalacji odgromowych), z dopuszczeniem skrzynek pomiarowych i rozdzielczych (wodociągowych, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych itp.) na elewacji budynku wyłącznie jako wbudowane w lico budynku.

Budynek będący przedmiotem postępowania to modernistyczna kamienica, z dawną „Restauracją Kowla Covi z salą kinową”, wybudowany w 1890 roku najpierw jako kamienica dwukondygnacyjna, potem przebudowana na czterokondygnacyjny hotel z restauracją i kinem. Obecnie budynek przekształcony na mieszkalny wielorodzinny z lokalami użytkowymi w parterze. Elewacja frontowa przekształcona w obrębie witryn w parterze.

Dach budynku jest po remoncie, natomiast elewacje budynku są w złym stanie technicznym spowodowanym zawilgoceniem w strefie fundamentów oraz odspojeniami dużych fragmentów tynku zewnętrznego. W złym stanie są również gzymsy na wysokości parapetów okien pierwszego piętra oraz koronujący. Odpadające tynki z elewacji oraz z gzymsów stwarzają zagrożenie dla przechodniów.

Kamienica wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu konserwatorskiego głównie w obrębie elewacji frontowej. Znajduje się w eksponowanej lokalizacji Brzezin Śląskich, a jej wygląd wpływa na wizerunek miasta. Z uwagi na zabytkowy charakter kamienicy oraz jej znaczenie historyczne dla Brzezin Śląskich wymaga się zachowania jej zabytkowego charakteru. Dopuszcza się wykonanie termomodernizacji elewacji szczytowych i tylnej w budynku z uwagi na to, że elewacje są w całości otyłkowane bez detali architektonicznych. Przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich na elewacji frontowej winno odbywać się przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z oryginalnymi rozwiązaniami, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i rekonstrukcją elementów niezachowanych, znanych np. z dokumentów historycznych. Prace przy elewacjach winny być poprzedzone oceną stanu zawilgocenia fundamentów i ścian piwnic oraz oceną wpływu tego zjawiska na degradację obiektu. Będzie to miało istotny wpływ na decyzję o konieczności wykonania izolacji pionowej i poziomej fundamentów oraz ścian piwnic. Dobór technologii wykonania izolacji powinien uwzględniać uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne budynku, jak np. materiał fundamentów, poziom wód gruntowych i ukształtowanie terenu wokół budynku. Projekt powinien uwzględniać też kwestie odgrzybiania, odsalania oraz osuszania murów.

Ponadto ocieplenie ściany zawilgoconej lub zasolonej, bez sprawnej izolacji poziomej i pionowej, porażonej biologicznie, bez uwzględnienia konieczności zwiększenia wymiany powietrza w ramach wentylacji ze względu na obniżenie dyfuzyjności przegród, spowodowanych ociepleniem i nadmierną szczelnością okien, zamiast spodziewanej oszczędności może doprowadzić do głębokiej degradacji obiektu i zniszczeń wymagających kosztownych napraw. Wykraplanie się wody na powierzchni ścian wewnętrznych oraz okien w okresie zimowym, powodujące pojawianie się pleśni lub zagrzybienia nie jest spowodowane niedogrzeniem, lecz niedostateczną wentylacją pomieszczeń, wynikającą z niewłaściwego użytkowania obiektu.

Wobec powyższego, termomodernizację należy traktować kompleksowo, ponieważ przeciętnie straty ciepłe budynku przez ściany zewnętrzne szacowane są tylko na około 20-30% ogólnych strat energetycznych. Znacznie więcej energii ulatuje przez wentylację, systemy ogrzewania o niskiej sprawności, stolarki oraz dachy i stropy. Wobec czego termomodernizację obiektów zabytkowych należy planować w oparciu o wykonany audyt energetyczny. Poprawę powinny przynieść takie działania jak przegląd systemu odprowadzenia wód opadowych od murów budynków oraz naprawa lub wykonanie nowej izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej fundamentów oraz piwnic w celu przeciwdziałania zawilgoceniu murów na skutek podsiąkania kapilarnego czy ocieplenie poddasza oraz stropu piwnic.

Innym zagadnieniem występującym w przedmiotowym obiekcie jest odtworzenia historycznych tynków mineralnych gruboziarnistych po skuciu gładkich tynków z elewacji wraz z zachowaniem i wyremontowaniem detali architektonicznych jak gzyms nad parterem i gzyms koronujący, uskoki wydzielające pseudowykusze zwieńczone trójkątnymi szczytami, gzymsy nadokienne w formie uproszczonego łuku nadwieszonoego, pod oknami trzeciej kondygnacji płyciny prostokątne i w formie tarcz herbowych. Prace te wymagają usunięcia sposobem mechanicznym przez skucie i metodą strumieniowo-ścierną zabrudzeń i odspojonych osypujących się tynków, hydrodynamiczne odczyszczenie powierzchni, wzmocnienie strukturalnie przy zastosowaniu odpowiednich preparatów gruntujących, rekonstrukcji powierzchni wypraw tynkarskich z odtworzeniem faktury powierzchni zgodnie z pierwotną fakturą tynku, założenie preparatu gruntującego pod nową powłokę barwną, założenie nowej powłoki malarskiej. Proponuje się zastosowanie farb opartych na naturalnych, mineralnych składnikach, hydrofobowych i w znacznym stopniu przepuszczalnych dla pary wodnej lub farb krzemoorganicznych dopuszczonych do użycia w renowacji budynków zabytkowych. Po oczyszczeniu detalu architektonicznego należy przeprowadzić jego wzmocnienia strukturalne, uzupełnić detal sztukatorski za pomocą drobnoziarnistych renowacyjnych zapraw mineralnych, a brakujący detal zrekonstruować. W celu przywrócenia kamienicy jej historycznego wizerunku należy odtworzyć opaski wokół otworów okiennych, drzwiowych i witryn. Przy odtworzeniu wizerunku elewacji należy nawiązać do jej historycznego wyglądu poprzez nadanie jednolitego koloru całej elewacji i zróżnicowaniu kolorystyki gzymsów, opasek wokół otworów okiennych i drzwiowych oraz płycin prostokątnych i w formie tarcz herbowych, kolumnady w loggiach, zgodnie z dokumentacją historyczną. Strefa elewacji na poziomie cokołu jest obecnie obłożona różnymi materiałami wykończeniowymi. Należy ujednoczyć wykończenie cokołu tynkiem mineralnym gruboziarnistym w kolorze wykończenia schodów do lokali usługowych.

Stolarki są nieodłącznym elementem elewacji historycznych obiektów. Najczęściej posiadają indywidualnie zaprojektowane formy i kolorystykę, stanowiące istotny element budynku o charakterze dekoracyjnym, a zarazem podkreślającym harmonię proporcji w obrębie detalu architektonicznego ścian oraz otworów. W związku z powyższym należy sldaniać się w kierunku renowacji istniejącej historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a nie jej wymiany na nową. W tym celu wymagana jest ocena stanu technicznego stolarki istniejącej. W przypadku oceny kwalifikującej stolarkę do wymiany należy wymienić na nową z zachowaniem koloru białego, podziałów i gabarytów zgodnych z historycznymi. Przy wymianie elementów i obróbek blacharskich tj. parapety, rynny, rury spustowe daszek nad wykuszem należy zastosować blachę tytanowo-cynkową.

Wymaga się uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków programu prac konserwatorskich remontu elewacji i projektu kolorystyki elewacji. Miejski Konserwator Zabytków jest w posiadaniu dokumentacji archiwalnej, którą może udostępnić do prac projektowych.

PREZYDENT MIASTA
Piekary Śląskie

Stefan Ujalski-Duraj

Otrzymują:

1. adresat.
2. Referat Budownictwa i Planowania Przestrzennego, w/m;
3. kopia aa. Opracowała: MKZ - E. Nazarewicz

M