

**PROGRAM PRAC
BUDOWLANO-KONSERWATORSKICH**

OBIEKT:

**WILLA ORKANÓWKA
(DOM WŁADYSŁAWA ORKANA)
MUZEUM BIOGRAFICZNE WŁADYSŁAWA ORKANA**



JEDNOSTKA

AUTORSKA:

**INŻ OBSŁUGA BUDOWNICTWA
32-434 SKOMIELNA BIAŁA 577**

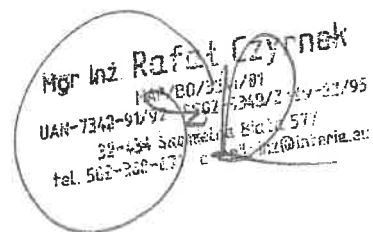
AUTOR

MGR INŻ. RAFAŁ CZYRNEK

OPRACOWANIA:

UAN 734-91/92

PSOZ 5378/ZASW32/95



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
w Krakowie
Delegatura w Nowym Sączu
ul. Wiśniowieckiego 127, 33-300 Nowy Sącz
tel./fax 18 442-84-84

Załącznik do pozwolenia Nr **39612012**

DNS **V 5142.34.1019**

Z UPOWAŻNIENIA
Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora
Zabytków w Krakowie
mgr inż. arch. Witold Król
Kierownik Delegatury
w Nowym Sączu

URZĄD GMINY NIEDŹWIEDZ
34-735 NIEDŹWIEDZ
tel. 18 331 70 02, 18 331 70 57
fax: 18 331 70 57
województwo małopolskie 34-735 NIEDŹWIEDZ
1207102
GMINA NIEDŹWIEDZ
podpis **mgr inż. Rafał Rusnak**
tel. 18 331 70 02, 18 331 70 57
fax 18 331 70 57
województwo małopolskie
1207102

SPIS TREŚCI

1	DANE FORMALNE	3
1.1	NAZWA I ADRES PRZEDMIOTU OPRACOWANIA	3
1.2	INWESTOR	3
1.3	CEL OPRACOWANIA	3
1.4	PODSTAWA WYKONYWANIA PRAC	3
2	SKRÓCONY OPIS OBIEKTU.....	4
2.1	RYS HISTORYCZNY	4
2.2	OPIS OBIEKTU	5
2.2.1	OGÓLNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU	7
3	OPIS PRAC	8
3.1	OGÓLNY OPIS PRAC	8
3.2	SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC DO WYKONANIA	9
3.2.1	DACH.....	9
3.2.2	OGRODZENIE	12
3.2.3	ZESTAWIENIE ILOŚCIOWE PRAC DO WYKONANIA	13
3.2.4	DOKUMENTACJA TECHNICZNA	14
3.2.5	ZAKRES BIEŻĄCEGO UTRZYMANIA OBIEKTU	14
4	CZĘŚĆ RYSUKOWA	15
4.1	ELEWACJA POŁUDNIOWA	15
4.2	ELEWACJA PÓŁNOCNA	16
4.3	ELEWACJA WSCHODNIA	17
4.4	ELEWACJA ZACHODNIA	18
4.5	PLAN ZAGOSPODAROWANIA.....	19

1 DANE FORMALNE

1.1 NAZWA I ADRES PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

Orkanówka, Dom Władysława Orkana
Muzeum Biograficzne Władysława Orkana

1.2 INWESTOR

Urząd Gminy Niedźwiedź
34-735 Niedźwiedź 233

1.3 CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wstępne określenie programu prac budowlano-konserwatorskich związanych realizacją częściowego remontu budowlano konserwatorskiego budynku willi Orkanówka, do celów uzgodnienia zakresu prac z Urzędem Konserwatora Zabytków i uzyskania stosownego pozwolenia na prowadzenie prac.

1.4 PODSTAWA WYKONYWANIA PRAC

- Zlecenie
- Wizje lokalna.
- Uzgodnienia z Zamawiającym

2 SKRÓCONY OPIS OBIEKTU

2.1 RYS HISTORYCZNY

¹Budowa domu została rozpoczęta w 1903 roku za otrzymane niewielkie honorarium za powieść „W Roztokach”. Pierwsze listy z werandy Orkanówki pisał już latem 1905 roku, ale w zasadzie budowa została ukończona przed zimą. Kłopoty finansowe sprawiły, że dom nigdy nie został ocieplony, dlatego ostre zimy Orkan spędzał u przyjaciół w Zakopanem.

Dom zbudowany jest w stylu witkiewiczowskim (zakopiańskim) według projektu generała Andrzeja Galicy z Zakopanego, przyjaciela Orkana z czasów Legionów. Snycerkę i ciesiołkę wykonał zaprzyjaźniony z pisarzem Jan Bulas, absolwent krakowskiej Akademii Sztuk Pięknych, również pochodzący z Poręby.

Do Orkanówki prowadzi aleja 10 jaworów zasadzonych przez pisarza w podziękowaniu za szczęśliwy powrót z wojny. Początek alei zdobi kapliczka wotywna ufundowana w tym samym czasie przez jego matkę. Dom wznosi się w starym sadzie. Jeszcze i teraz rosną w nim drzewa sadzone ręką Orkana. Przestrzeń podwórka z drugiej strony zamyka stodoła oraz stojąca między nią a domem studnia. W stodole, zaadaptowanej na cele ekspozycyjne, organizowane są czasowe wystawy artystów pochodzących z regionu. Przed wejściem do muzeum drewniana rzeźba naturalnej wielkości. Przedstawia postać siedzącego Orkana. Dłuta Zdzisława Kościelniaka, artyści z Mszany, stanęła w tym miejscu w stulecie obchodów urodzin pisarza, jakie miały miejsce w Orkanówce w 1975 roku.

²Po generalnym remoncie w roku 1975 został udostępniony jako muzeum Władysława Orkana. W czasie tego remontu prawdopodobnie wykonano wszystkie boazerie, wymieniono podłogi, wykonano płytę żelbetową nad pomieszczeniem piwnicy. W późniejszych latach wymieniono również pokrycie dachu

¹ Na podstawie www.koninki.info

² Na podstawie opisu koncepcji potrzeb inwestycyjno-remontowo – adaptacyjnych

2.2 OPIS OBIEKTU

Budynek Willi Orkanówka jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-85/M z 23,03,2007

W chwili obecnej budynek jest użytkowany jako muzeum.

Jest to obiekt piętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony.



Elewacja północno-zachodnia

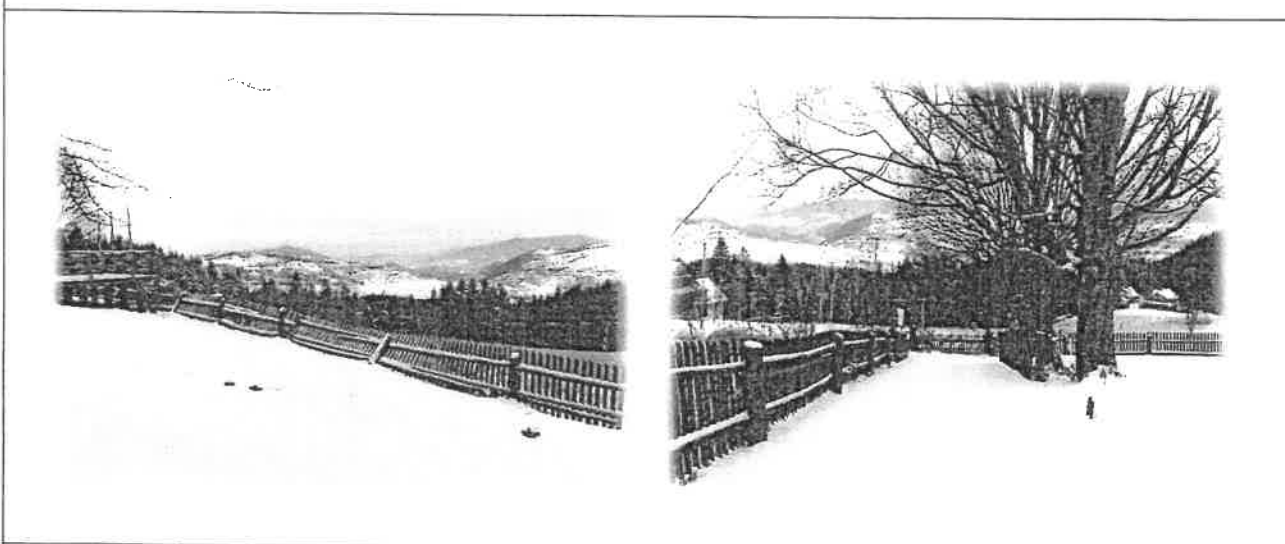


Elewacja południowo-wschodnia

Obiekt zlokalizowany jest na działce nr ew. 3415, w Porębie Wielkiej. Zjazd z drogi nr ew. 3413.



Widok na obejście od strony drogi dojazdowej



Ogrodzenie

W ogólności, konstrukcja obiektu przedstawia się następująco:

- fundamenty, podmurówka i ściany piwnic kamienne,
- konstrukcja budynku drewniana, ściany zrębowe, stropy drewniane belkowe,
- dach kryty gontem, kominy murowane.

Szczegółowo strukturę obiektu należy poddać analizie na etapie szczegółowej inwentaryzacji budowlano--konserwatorskiej i ekspertyzie technicznej.

Z uwagi na funkcję, obiekt należy zaklasyfikować do kategorii zagrożenia ludzi ZL. W związku z powyższym oraz z uwagi zaszerogowanie obiektu jako „niski” budynek posiada klasę odporności pożarowej „C” co powoduje następujące wymogi w stosunku do wymaganej odporności ogniowej elementów:

- główna konstrukcja nośna – R60
- konstrukcja dachu – R15
- strop - REI60
- ściana zewnętrzna - EI30
- ściana wewnętrzna - EI15
- przekrycie dachu - RE15

2.2.1

OGÓLNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| • Powierzchnia zabudowy | 164 m ² |
| • Powierzchnia użytkowa | 303 m ² |
| • Kubatura | 1368 m ³ |

3 OPIS PRAC

3.1 OGÓLNY OPIS PRAC

Zakres prac został określony na podstawie oględzin obiektu i uzgodnień z Inwestorem

W ogólności w zakresie remontu obiektu Orkanówki zakłada się wykonać następujące prace:

- remont całości pokrycia dachu z gontu, polegający na jego kompleksowej wymianie wraz koniecznymi naprawami więźby dachowej, jej impregnacją oraz przełożeniem odgromienia i wymianie orynnowania,
- remont ogrodzenie polegający na jego całkowitej wymianie.

W całości prace mają charakter remontowy z odtworzeniem stanu istniejącego.

Zakres prac zaznaczono w sposób symboliczny na rysunkach inwentaryzacji wykonanej przez Pana Mariusza Napore w 2005r oraz na fragmencie mapie ewidencyjnej i dołączono do niniejszego opracowania

W rozumieniu Ustaw Prawo Budowlane i Ochrona Zabytków, wszelkie roboty budowlane przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają pozwolenia na budowę.

Poprzez roboty budowlane, w ustawie Prawo Budowlane, rozumie się budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie a niestanowiących bieżącej konserwacji.

W ustawie Ochrona Zabytków, uzgodnieniu i wydaniu stosownego pozwolenia podlegają wszelkie działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków.

W związku z powyższym, w naszym przypadku prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym wiąże się zawsze z uzyskaniem stosownej zgody Urzędu Konserwatora Zabytków, natomiast procedura uzyskania stosownego pozwolenia na budowę wynika z charakteru prac oraz wielkości i kompleksowości przewidzianych prac do wykonania.

Prace analizowane w niniejszym opracowaniu bezwzględnie wykraczają poza zakres prac o charakterze bieżącej konserwacji, w związku z powyższym, przed ich rozpoczęciem konieczne jest przygotowanie niezbędnej dokumentacji budowlano-konserwatorskiej, pozyskanie stosownych uzgodnień i uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie zgodnym z przepisami prawa.

3.2 SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC DO WYKONANIA

Szczegółowo zakres prac do wykonania z krótkim opisem istniejącego aktualnego stanu poszczególnych elementów obiektu przeznaczonych do remontu przedstawia się następująco:

3.2.1 DACH

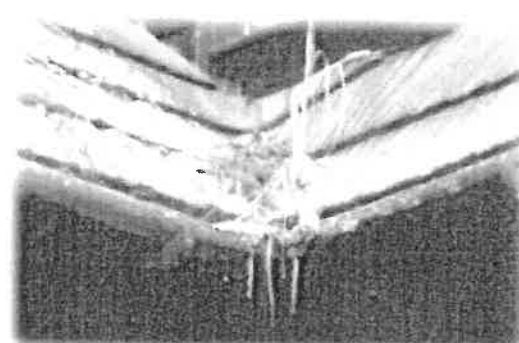
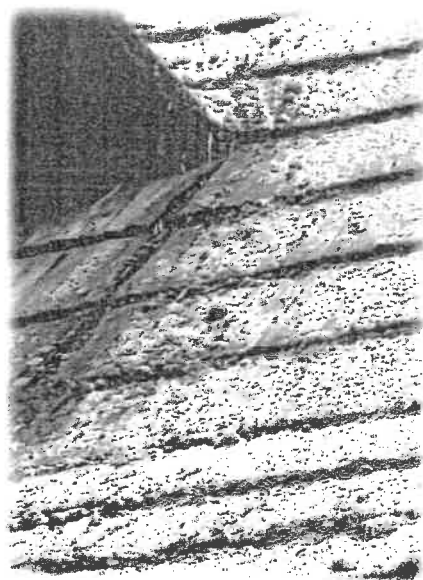
Opis stanu istniejącego

Dach budynku pokryty jest gontem drewnianym, orynnowanie tradycyjne z dębanych żerdzi drewnianych, komin murowany z cegły.

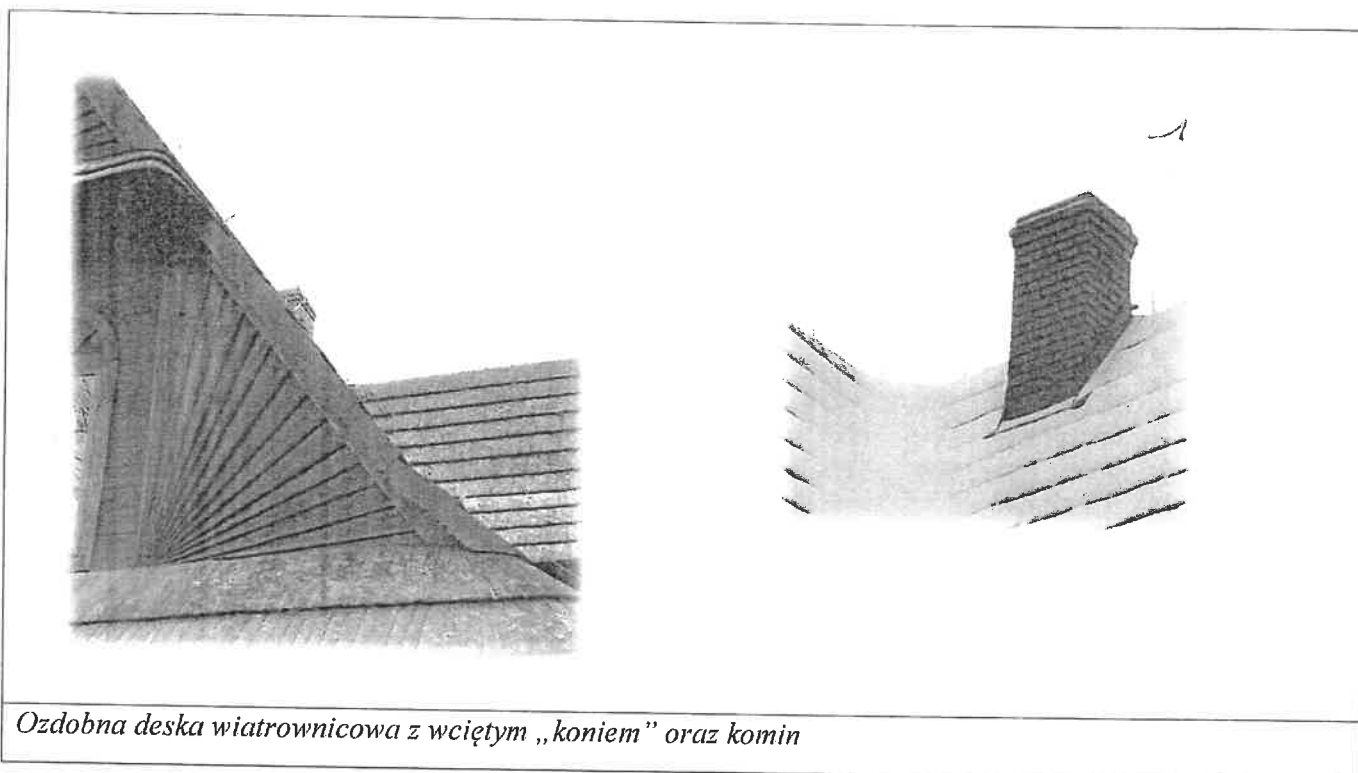
Aktualnie obiekt pokryty jest gontem ciętym maszynowo. Z informacji pozyskanych od Inwestora wymiana pokrycia miała miejsce około 10 lat. Po tym okresie dach nie był konserwowany.

Dach jest silnie zagłoniony, a w częściach okapowych widać liczne ślady grzybów i pleśni. Nie zauważono śladów przecieków oraz większych ubytku gontów, niemniej z uwagi na skalę zagłonięcia pokrycia oraz zauważone liczne ślady paczenia gontów oraz zniszczeń pióro-wpustu, pokrycie należy zaklasyfikować do całkowitej wymiany.

Stan kominów dobry nie wymaga ingerencji remontowej.



*silne zagłonięni połaci dachowych,
widoczne przewijki, koszowe i krawędziowe*



Opis prac do wykonania

W zakresie remontu dachu obiektu, zakłada się wykonać następujące prace:

- wykonanie stosownych rusztowań wokół obiektu,
- demontaż całości orynnowania
- demontaż odgromienia w zakresie połaci dachowych
- sukcesywny demontaż całości pokrycia dachowego z gontu z bieżącym zabezpieczaniem obiektu przez zalaniem³,
- sukcesywny demontaż desek szczytowych-wiatrownice,
- demontaż całości ołączenia dachu z uwagi na przewidziane zastosowanie gontów łupanych o innym rozstawie łat niż obecne gonty,
- oczyszczenie elementów więźby dachowej oraz okrzesanie skorodowanych jej części,
- wykonanie koniecznych napraw konstrukcji więźby dachowej poprzez wymianę zniszczonych fragmentów więźby dachowej lub wzmocnienie istniejących osłabionych przez korozję elementów, stosownie do ich stanu technicznego⁴

³ Prace należy wykonywać połaciami umożliwiającymi właściwe zabezpieczenie obiektu przed zalaniem

⁴ Na tym etapie przyjęto konieczność wymiany około 5% krokwi i wzmocnienia około 10% ostateczny zakres prac naprawczych więźby będzie możliwy do ostatecznego określenia w trakcie wykonywania prac, po demontażu pokrycia

- impregnacja całości więźby dachowej w zakresie zabezpieczenia biologicznego oraz w zakresie zabezpieczenia ppoż⁵
- wykonanie wstępnego krycia folią⁶
- wykonanie koniecznych obróbek blacharskich komina, otwarcia dachowego i ryzalitu obróbki należy wykonać w sposób kryty, pod gontem i elementami deskowania
- wymiana całości ołączenia dachu,
- wykonanie krycia dachu gontem łupanym, krytym podwójnie impregnowanym kąpielowo
 - w zakresie szczytów zakłada się wcinięcie gontu w deskę szczytową bez stosowania obróbek
 - kosze i krawędzie wykonać w postaci przewijki⁷
 - w kalenicy zastosować zawieruchę, gonty docinać na przekładkę
- odtworzenie desek szczytowych-wiatrownic z pełnym odwzorowaniem zdobienia desek szczytowych zgodnie z istniejącym wzorem
- odtworzenie orynnowania w formie dłubanych żerdzi drewnianych⁸
- odtworzenie odgromienia w pierwotnym układzie
- ostateczna scalająca impregnacja całości pokrycia dachu

Opis zastosowanych materiałów

W zakresie materiałowym przewiduje się stosować następujące materiały:

- gont drewniany łupany sosnowy długości 60 cm
- drewno sosnowe - na łaty i konieczne wymiany konstrukcji więźby
- blacha na obróbki – tytancynk
- IZOHAN Impregnat W2 - impregnat do gontów i desek szczytowych (ewentualna koloryzacja do uzgodnienia w fazie Projektu Budowlanego)
- ALTAX HYLOTOX – impregnat biobójczy do konstrukcji więźby dachowej
- Fobos M4 – impregnat do zabezpieczenia łat i nowego drewna na konieczne naprawy i wymiany.

⁵ Stopień zabezpieczenia ppoż, a co za tym idzie technologia jego wykonania zależy od uzgodnień ze Strażą Pożarną które winny być wykonane w fazie opracowywania Projektu Budowlanego

⁶ Wykonanie wstępnego krycia z folii dachowej jest uwarunkowane stosowną zgodą Konserwatora Zabytków, a ta w głównej mierze wynika z wpływu na odbiór wizualny – folia jest widoczna z poziomu strychu, niemniej w naszym przypadku strych jest nie użytkowy, a zwiększenie stopnia zabezpieczenia obiektu poprzez zastosowanie folii jest bezsporne.

⁷ Na przewijkach należy zastosować gonty o większej długości stosownie do nachylenia połaci oraz zastosować odpowiednio gonty typu „samiec” i „samica”

⁸ Do uzgodnienia z konserwatorem zabytków na szczelbu opracowania Projektu Budowlanego możliwość okucia wnętrza żerdzi blachą

3.2.2 OGRODZENIE

Opis stanu istniejącego

Aktualne ogrodzenie jest tradycyjnym ogrodzeniem drewnianym. Słupki stanowią okrągłaki mocowane na markach stalowych zabetonowanych w ziemi.

Na poziomych łatach wykonanych z okrągłych żerdzi okorowanych zamontowane są sztachety z ciętych łat drewnianych. W ogrodzeniu są umiejscowione furtki i brama.

Stan ogrodzenia jest bardzo zły i klasyfikuje się do całkowitej wymiany.



*zniszczone ogrodzenie
widoczne marki stalowe mocowania słupków*

Opis prac do wykonania

W zakresie remontu ogrodzenia zakłada się wykonać następujące prace:

- całkowity demontaż ogrodzenia, bram i furtek
- sprawdzenie stanu istniejących blach-marek do mocowania słupków z ich koniecznymi naprawami i przemalowaniem
- konieczne naprawy fundamentów betonowych
- montaż słupków ogrodzenia z okrągłaków drewnianych okorowanych do istniejących blach-marek
- montaż poziomych łat z żerdzi okrągłych okorowanych

- wykonanie sztachet drewnianych z łat zgodnie z układem istniejącym
- odtworzenie bramy i furtek w układzie zgodnym z istniejącym z wykorzystaniem istniejących okuć

Opis zastosowanych materiałów

W zakresie materiałowym przewiduje się na tym etapie zastosować następujące materiały:

- całość ogrodzenia - drewno sosnowe
- IZOHAN Impregnat W2- impregnacja drewna
- fundamenty - beton konstrukcyjny
- marki stalowe - stal konstrukcyjna
- farba olejna w kolorze grafitowym – malowanie marek stalowych

3.2.3 ZESTAWIENIE ILOŚCIOWE PRAC DO WYKONANIA

Poniżej przedstawia się zestawienie ilościowe prac do wykonania w związku z przewidywanym zakresem remontowym

Przedmiary prac do wykonania w związku z remontem willi Orkanówki	
Element robót	Przedmiar
Remont dachu	
wymiana pokrycia dachowe na gont łupany podwójny	403 m2
wymiana łacenia	403 m2
montaż folii dachowej wstępnego krycia	403 m2
wymiana zniszczonych fragmentów elementów więźby dachowej: krokwie, jętki	22 mb
wzmocnienie zniszczonych elementów więźby dachowej przez wykonanie nakładek dwustronnych	45 mb
impregnacja całości pokrycia dachu	403 m2
impregnacja całości więźby dachowej	326 m2
wymiana orynnowania z żerdzi dębowych	84 mb
przełożenie odgromienia	71 mb
Remont ogrodzenia	
wymiana słupków ogrodzenia z koniecznymi naprawami istniejących marek stalowych i fundamentów betonowych	109 szt
wymiana łat i sztachet ogrodzenia	380 mb
wymiana bramy wjazdowej	1 szt
wymiana furtek	2 szt
impregnacja całości	435 m2

3.2.4 DOKUMENTACJA TECHNICZNA

Zgodnie z uwarunkowaniami formalno-prawnymi oraz obowiązującymi procedurami opisanymi wcześniej przed rozpoczęciem prac remontowych budowlano-konserwatorskich należy:

- na bazie istniejącej inwentaryzacji opracować szczegółową inwentaryzację budowlano-konserwatorską
- opracować ekspertyzę stanu technicznego obiektu w tym szczególnie w kontekście jego parametrów ppoż.⁹
- dokonać ostatecznego określenia przez Użytkownika koncepcji użytkowej obiektu¹⁰
- opracować Program Prac Budowlano-Konserwatorskich
- opracować Projekt Budowlany z pozyskaniem pozwolenia na budowę po uzyskaniu wszystkich stosownych uzgodnień¹¹
- opracować Projekt Wykonawczy w zakresie niezbędnym dla realizacji prac określonych w pozwoleniu na budowę

Opracowana powyższa dokumentacja będzie stanowiła podstawę do realizacji prac i w sposób ostateczny określa ich zakres i technologie.

Opis prac przedstawiony w niniejszym opracowaniu należy traktować jako wstępny opis prac zakładanych do wykonania.

3.2.5 ZAKRES BIEŻĄCEGO UTRZYMANIA OBIEKTU

Realizacja prac objętych niniejszym programem pozwoli utrzymać obiekt i elementy zagospodarowania w należyтым stanie technicznym pod warunkiem właściwego przeprowadzania bieżącej konserwacji obiektu w następujących zakresie:

- dokonywanie corocznych przeglądów obiektu w tym szczególnie sprawdzenie stanu technicznego pokrycia i jego szczelności i dokonywanie stosownych napraw zgodnie z zauważonym stanem
- co najmniej 2 razy w ciągu roku czyszczenie orynnowania i jego impregnacja
- co 3 lata wykonanie czyszczenia i impregnacji pokrycia dachowego i konstrukcji ogrodzenia z drobnymi bieżącymi naprawami zniszczonych elementów
- dokonywać bieżącej konserwacji drzewostanu w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu w kontekście zabezpieczenia obiektu

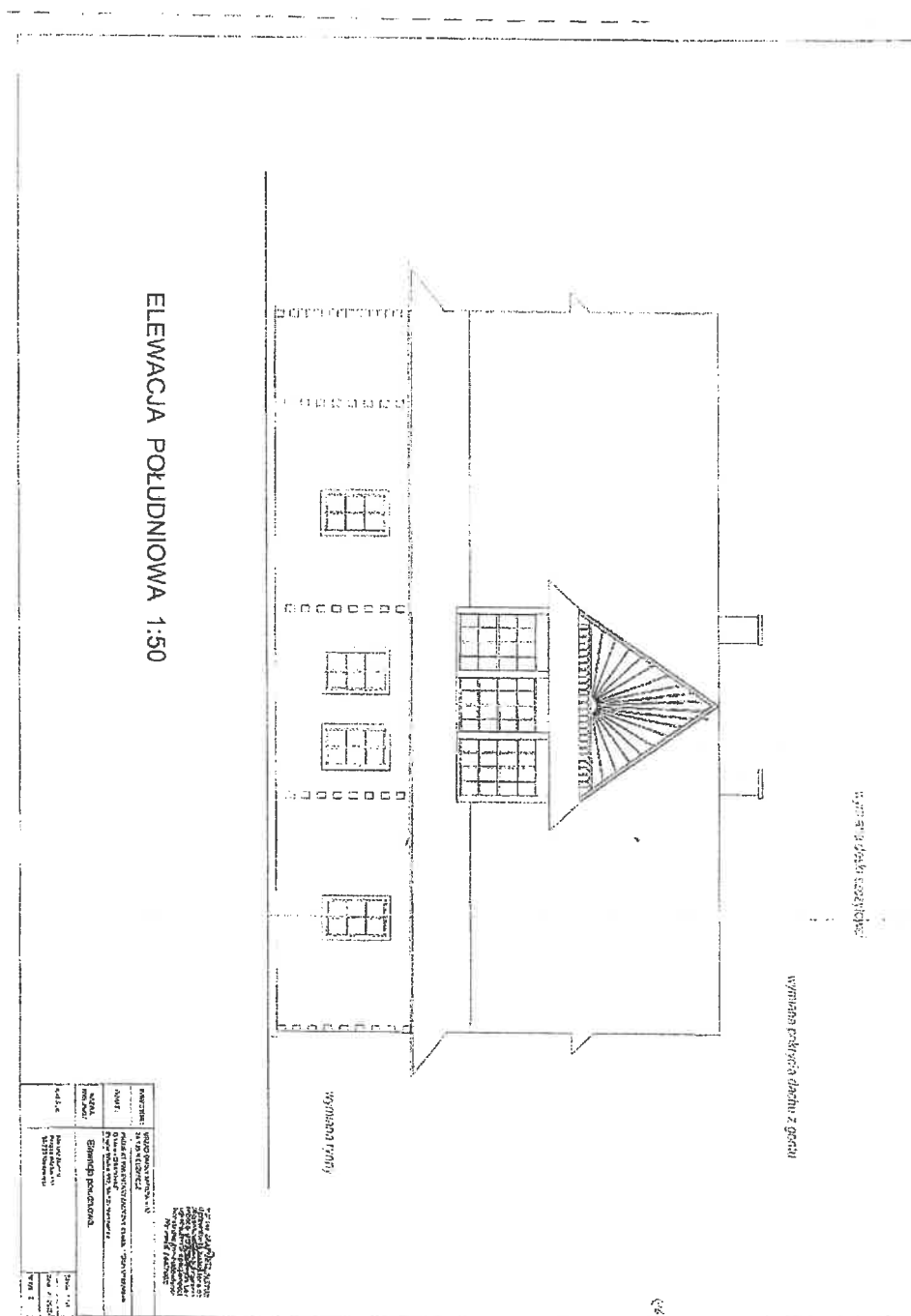
⁹ Z uwagi na fakt że w obecnym stanie praktycznie żaden element budynku nie spełnia wymaganych parametrów ppoż, oraz z uwagi na fakt braku zabezpieczenia obiektu w system hydrantowy oraz na co najmniej znacznie ograniczoną możliwość dojazdu jednostki gaśniczej do obiektu, problem szeroko rozumianego zabezpieczenia ppoż wydaje się podstawowy w kontekście uzyskania pozwolenia na budowę.

¹⁰ W przypadku naszego zakresu prac, ewentualne zmiany w przyszłej koncepcji użytkowania obiektu mogą mieć znaczenia jeżeli mają wpływ na wyposażenie instalacyjne dachu oraz sposób i technologie impregnacji i zabezpieczenia ppoż.

¹¹ W tym szczególnie w zakresie uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków i Państwowa Straż Pożarną.

4 CZĘŚĆ RYSUNKOWA

4.1 ELEWACJA POŁUDNIOWA



[illegible]

Na fragmencie mapy ewidencyjnej

