

# PROGRAM ROBÓT BUDOWLANYCH

NAZWA ZADANIA: ***Wykonanie prac renowacyjnych i remontowych wodnej wieży ciśnień przy ulicy Dworcowej w Rucianem Nidzie***

ADRES BUDOWY: ***ul. Dworcowa, 12-220 Ruciane Nida,***

KAT. OBIEKTU: ***VIII***

ID. DZIAŁKI: ***281604\_4.0001.104/11***  
Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: ***0001 Ruciane Nida (miasto)***  
Numery działek ewidencyjnych: ***działki nr 104/11***

INWESTOR: ***Gmina Ruciane Nida***  
***Al. Wczasów 4, 12-220 Ruciane Nida***

OPRACOWAŁ: ***mgr inż. Marcin Dobrzyński***  
***ul. Mikołaja Reja 52, 12-200 Pisz***  
***tel. kontakt. 507-192-387***

*Ruciane Nida, kwiecień 2024 r.*

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA**

do projektu **programu robót** wykonania prac renowacyjnych i remontowych wodnej wieży ciśnień zlokalizowanej  
na działce nr ew. 104/11 obręb 0001 Ruciane Nida (miasto)

### *I. Program robót budowlanych*

1. Strona tytułowa (str. 1)
2. Spis zawartości opracowania (str. 2)
3. Część opisowa (str. 3-15)
  - a) Opis techniczny do programu robót budowlanych (str. 3-15)
4. Załączniki (str. 16-18)
  - a) Dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego budynku (str. 16-17)
  - b) Kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji w skali 1:1000 (str. 18)

# OPIS TECHNICZNY

do **programu robót budowlanych** wykonania prac renowacyjnych i remontowych wodnej wieży ciśnień zlokalizowanej na działce nr ew. 104/11 obręb 0001 Ruciane Nida (miasto)

## 1. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- Oględziny na obiekcie
- Dokumentacja fotograficzna – stan na październik 2023 rok

## 2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiot opracowania obejmuje przeprowadzenie prac renowacyjnych oraz remontowych wodnej wieży ciśnień, zlokalizowanej na terenie zespołu dawnego tartaku przy ul. Dworcowej w Rucianem Nidzie, gdzie obecnie planowana jest budowa ogólnodostępnej infrastruktury portowej i rekreacyjnej. Teren inwestycji stanowi własność Gminy Ruciane Nida. Obiekt stanowi jeden z części zachowanych budynków zespołu tartaczno, który od dawna jest wyłączony z użytkowania. Obiekt wodnej wieży ciśnień usytuowany jest w południowo-zachodniej części działki przy przyległej drodze dojazdowej. Wieża ciśnień jest wyłączona z użytkowania, ponadto w ostatnim czasie uległa pożarze. Dlatego też główny zakres prac opierać się będzie na robotach zabezpieczających ją przed całkowitym zniszczeniem. Zakres prac dotyczy:

- 1) Zabezpieczenie dotychczasowej konstrukcji przed skutkami dalszego niszczenia;
- 2) Demontaż istniejącej pozostałej po pożarze konstrukcji dachu;
- 3) Odtworzenie drewnianej konstrukcji dachu;
- 4) Odtworzenie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej;
- 5) Odtworzenie uszkodzonych elementów ścian zewnętrznych;
- 6) Remont i w części odtworzenie ozdobnych elementów na ścianach pokrytych dachówką na zaprawie;
- 7) Montaż stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej;
- 8) Prace porządkowe wnętrza wieży po skutkach pożaru;
- 9) Prace porządkowe zagospodarowania najbliższego otoczenia wieży.

Program dotyczy wodnej wieży ciśnień, znajdującej się na terenie powstałego w XIX wieku zespołu tartaku, który na początku XX wieku należał do znanego fabrykanta Richarda Andersa, zwanego wschodniopruskim królem drewna. Wieża figuruje w wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji

Zabytków pod numerem 167, jako „wieża wodna w zespole przemysłowym”, która została zbudowana w 1904 roku.

Z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych inwestor wnioskuje tylko o prace remontowe polegające na zabezpieczeniu istniejącego stanu budynku przed zewnętrznymi warunkami atmosferycznymi i dalszą degradacją. Pozostałe prace renowacyjne m.in. wszystkich okładzin ściennych z cegły oraz wewnętrznych pomieszczeń obiektu będą wnioskowane w odrębnym opracowaniu.

### 3. Lokalizacja obiektu

Przedmiotowa wodna wieża ciśnień usytuowana jest od strony południowo-zachodniej dawnego zespołu tartaczego, który zlokalizowany jest m.in. na działce nr 104/11, obręb 0001 Ruciane Nida (miasto), przy ul. Dworcowej, gmina Ruciane Nida.



*Lokalizacja wodnej wieży ciśnień na terenie zespołu dawnego tartaku przy ul. Dworcowej w Rucianem Nidzie*

### 4. Opis stanu istniejącego

Obiekt jest kilkukondygnacyjny w układzie pionowym zestopniowany podestami, bez podpiwniczenia. W górnej części zlokalizowany jest stalowy zbiornik wodny. Wieża zbudowana jest na planie kwadratu o wymiarach podstawy 4,25 x 4,25 m. W wyższych kondygnacjach przechodzi w formę ośmiobocznej głowicy, zwieńczonej dachem w kształcie ostrosłupa ośmiokątnego strzelistego. Konstrukcja dachu była drewniana, kryta zieloną glazurowaną dachówką ceramiczną typu karpiówka. Ściany zewnętrzne wykonane są z cegły ceramicznej pełnej, spoinowanej i ułożonej na kamiennym cokole – fundamencie. W ścianach występują ozdobne elementy oraz wstawki z

dachówek ceramicznych zielonych, w miejscach zwężenia ścian oraz na parapetach. W obiekcie zachowała się część pierwotnego wyposażenia, w tym schody, elementy stolarki i ceramiczna posadzka. Stolarka okienna wykonana była z drewna w kolorze zielonym, drzwiowa w szarym lub jasnoniebieskim - obecnie słabo zachowana.

Poniżej przedstawiono kilka fotografii ze stanu istniejącego:



*Fotografia nr 1 – Widok elewację frontową – południowo-zachodniej*





*Fotografia nr 2 – Widok elewację wschodnią przedmiotowego obiektu*

## **5. Ocena stanu technicznego**

Obiekt jest w złym stanie technicznym. Zarówno konstrukcja dachu jak i ścian wymaga wykonania pilnych prac zabezpieczających i remontowych. Istniejącego pokrycia brak, widoczne są tylko spalone elementy więźby dachowej. Dzięki czemu istnieje możliwość jej odtworzenia na wzór pierwotny z nowych belek drewnianych. W wyniku braku pokrycia dachu oraz szczelności stolarki okiennej i drzwiowej, korozja biologiczna elementów drewnianych wewnątrz budynku wyraźnie postępuje. Ściany zewnętrzne posiadają widoczne ubytki, ponadto w wyniku działania opadów atmosferycznych są zawilgocone. Od strony gzymsów ozdobnych elementów ceglanych porastają krzewy i inna roślinność. Do obiektu doprowadzona jest instalacja elektryczna i wody ale jest nieczynna. Od strony otoczenia wieży wodnej przy ścianie porastają drzewa i krzewy, które również przyczyniają się do degradacji obiektu.

Na poniższych fotografiach zamieszczono poglądowo opis stanu zniszczenia poszczególnych elementów budynku.



Fotografia nr 3 – Elewacja zachodnia - frontowa – podgląd stanu istniejącego z opisem elementów



Fotografia nr 4 – Elewacja wschodnia-tylna – podgląd stanu istniejącego z opisem elementów





Fotografia nr 5 – Elewacja południowa - boczna – podgląd stanu istniejącego z opisem elementów



Fotografia nr 6 – Widok wyższej części frontowej – podgląd stanu istniejącego z opisem elementów



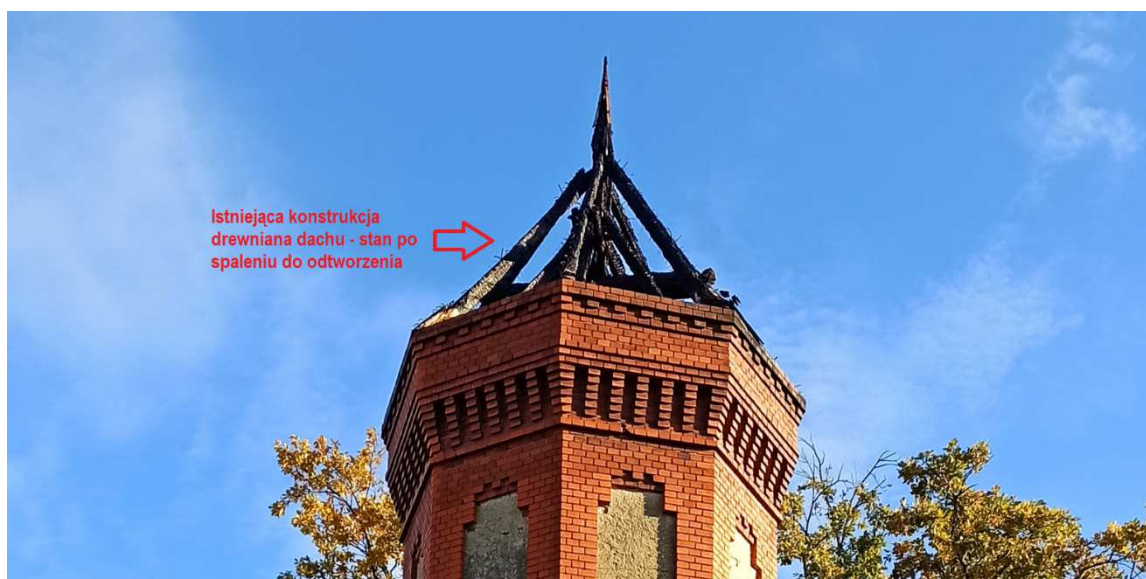


Fotografia nr 7 – Widok wnętrza budynku – podgląd stanu istniejącego z opisem elementów

## 6. Opis przewidzianych rozwiązań projektowych

### KONSTRUKCJA DACHU:

Projektuje się konstrukcję drewnianą dachu na wzór istniejącego układu z podobnymi przekrojami. Niestety istniejące belki zostały nadpalone i nie nadają się do użytku. Wszystkie elementy więzara dachu należy odtworzyć wykorzystując jego pierwotną geometrię oraz zaimpregnować.



Fotografia nr 8 – Widok na istniejącą zachowaną konstrukcję dachu – zachodnia część budynku

## POKRYCIE DACHU:

Projektuję się wykonanie pokrycia wg rozwiązania pierwotnego sprzed pożaru z dachówki ceramicznej tzw. karpiówki w kolorze zielonym, zbliżonym do zachowanej sztuki (fotografia nr 9) na nowym ołączeniu oraz deskowaniu pełnym na zakład. Wszystkie elementy drewniane należy poddać impregnacji. Na dachu projektuje się gąsior ceramiczny na wzór do zachowanego fragmentu (fotografia nr 10). Obróbki blacharskie wykonane będą z blachy tytanowo-cynkowej. Z uwagi że pierwotne pokrycie nie posiadało orynnowania, odstąpiono od jego wykonania.



*Fotografia nr 9 – Istniejący zachowany fragment pokrycia – dachówka szklwiona na zielono.*



*Fotografia nr 10 – Istniejący zachowany fragment pokrycia – gąsior szklwiony na zielono.*



### ŚCIANY ZEWNĘTRZNE:

Projektuje się uzupełnienia uszkodzonych elementów okładziny ściennej na wzór pierwotny z cegły ceramicznej pełnej. Przed rozpoczęciem prac konieczne jest aby oczyścić pozarastane fragmenty ozdobnego gzymsu z występujących roślinności w postaci krzewów, trawy i mchu. Program prac zakłada odtworzenie pokrycia górnej części gzymsu z dachówki ceramicznej karpówki – na wzór pierwotny (do odtworzenia). Dachówkę mocować na zaprawę do ceglanego gzymsu – odwzorowanie stanu poprzedniego.

### Uwaga:

**Zaprawa zastosowana na naprawy okładziny cegieł, mocowania dachówek oraz spoinowania powinna być dobrana do istniejącej powłoki. Żeby poznać jej właściwości koniecznym jest przekazanie przez Wykonawcę prac oryginalnej próbki zaprawy przedstawicielowi dostępnego na rynku producenta zapraw, w celu dobrania jej odpowiednich paramentów. Koniecznym jest, aby było to uwzględnione na etapie dalszej dokumentacji projektowej, jak również w Specyfikacji Istotnych Warunkach Zamówienia sporządzonej przez Zamawiającego, czyli inwestora.**

Jednakże z powodu niedostatecznych chwilowo przez inwestora środków finansowych nie projektuje się renowacji wszystkich powierzchni ścian zewnętrznych łącznie z cokołem. Przedmiotowe prace będą wykonane odrębnym opracowaniem.

### STOLARKA:

Projektuje się odtworzenie istniejących okien i drzwi na wzór i kształt obecnych, które w części nie uległy całkowitemu zniszczeniu. Projektuje się stolarkę okienną drewnianą w kolorze zielonym, zaś drzwi wejściowe drewniane w kolorze szarym (w nawiązaniu do pierwotnego). Pierwotne okucia pozostaną w dużej mierze do ponownego wykorzystania bądź odtworzenia. Obecne ramy drewniane nie są kompletne. Okładzina drewniana zachowanej stolarki wymaga oczyszczenia i impregnacji w kolorze przypominającym jej obecny wygląd. Zaleca się stosowanie powłok malarskich do drewna wg rozwiązań wybranego producenta dostępnego na rynku po uprzednim uzgodnieniu z jego przedstawicielem właściwości farby. Całość należy zamontować na ścianie w sposób niezmienny do istniejącego tj. zamocowanie kotwami stalowymi do ściany. Przykładowe pozostałości po ramie okiennej przedstawiono na poniższej fotografii. Niestety drzwi wejściowe zewnętrzne zostały zniszczone. Na nielicznych fotografiach widać, że były drewniane koloru szarego lub błękitnego, dlatego też należy je odtworzyć w sposób odzwierciedlający ich pierwotny wygląd.





Fotografia nr 11 – Widok na istniejącą zachowaną drewnianą ramę okienną – wewnątrz budynku

#### PRACE WEWNĘTRZNE:

W pomieszczeniach wewnętrznych wieży wodnej projektuje się oczyszczenie i odgruzowanie obiektu po skutkach zaistniałego pożaru. Należy również oczyścić istniejące ściany poprzez splukanie osadów sadzy wodą pod ciśnieniem. Część elementów będzie wymagała podstemplowania oraz zabezpieczenia tymczasowego do czasu realizacji przyszłych prac renowacyjnych i remontowych wnioskowanych odrębnym opracowaniem. Należy również zabezpieczyć istniejącą posadzkę ceramiczną parteru, przed skutkami ewentualnych zniszczeń.

#### PRACE ZEWNĘTRZNE I PORZĄDKOWE PRZY OBIEKCIE:

Z uwagi na duże zakrzaczenie i zadrzewienie terenu wokół wieży, zaleca się jego uporządkowanie. Ponadto dla poprawy atrakcyjności obiektu konieczne jest oczyszczenie i uprzątniecie pasa szerokości min 3,0 m.

Jednocześnie opracowanie nie przewiduje ingerencji w prace ziemne ani odkrywkowe. Ewentualne nierówności terenu przyległego zaleca się uzupełnić kruszywem naturalnym. Docelowo można wykonać utwardzenie z kostki granitowej co należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (wg odrębnego opracowania).

#### **7. Opis przewidzianych rozwiązań materiałowych i sposobu wykonania prac**

Roboty obejmują wykonanie kapitalnego remontu budynku, polegające głównie na zabezpieczeniu i naprawie istniejących elementów konstrukcyjnych dachu i ścian w taki sposób, aby nie ulegały postępującej degradacji, która może skutkować jego całkowitym zniszczeniu.

Poniżej przedstawia się podstawowe rozwiązania materiałowe:

- Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka zielona – zgodnie z istniejącym,
- Konstrukcja dachu – drewniana, o przekrojach i kształcie wg zgodnie z istniejącymi,
- Okładzina ścian zewnętrznych – okładzina zewnętrzna w miejscu uzupełnienia ścian z cegły ceramicznej pełnej na wzór istniejącej. Docelowo planuje się jej odnowienie w całości wraz z cokołem kamiennym i wejściem (wg odrębnego opracowania),
- Stolarka okienna – drewniana w kolorze zielonym – do odtworzenia na wzór istniejący
- Stolarka drzwiowa – drewniana w kolorze szarym lub błękitnym – do wykonania na nowa kształtem odwzorowując styl obiektu – w miarę możliwości zgodnie z pierwotną,
- Obróbki blacharskie – z blachy tytanowo-cynkowej,

Sposób wykonania prac:

Nadrzędnym celem projektowanego zamierzenia zawartego w programie prac jest odtworzenie istniejącej konstrukcji dachu, wraz z uzupełnieniem jego pokrycia. Pozwoli to na zabezpieczenie obiektu przed niszczącym działaniem warunków atmosferycznych. Konieczne będzie zdemontowanie istniejącej (pozostalej) po spaleniu konstrukcji dachu wraz z pomierzeniem wymiarów oraz przekrojów tak, aby w jak najbardziej oryginalny sposób udało się ją odtworzyć. Wszystkie elementy drewniane należy zaimpregnować (najlepiej w kolorze brązu) oraz odizolować od muru papą. Pokrycie dachowe wykonać na deskowaniu na zakład i ołaceniu przy zastosowaniu pierwotnego rozwiązania poszycia z dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze zielonym szklwionym. Materiał dachówkowy należy dobrać w możliwie zbliżony do okazanej próbki zachowanych fragmentów pokrycia, uzgodnionej z odpowiednim przedstawicielem wybranego producenta dostępnego na rynku.

Projektowane rozwiązanie tymczasowe zakłada uzupełnienie dużych ubytków ściany z okładziny z cegły ceramicznej oraz gzymsu ceglanego, który jest zakończony poszyciem z dachówki ceramicznej układanej na zaprawie.

Stolarka okienna i drzwi drewnianych po pracach odtworzeniowych powinna być zamontowana w sposób identyczny do pierwotnego rozwiązania.

Roboty wewnątrz wykonywać ostrożnie, aby niczego więcej nie poniszczyć. Skutki zabrudzeń ścian po pożarze zmyć wodą pod ciśnieniem. Teren wokół oczyścić ręcznie, bez ingerencji w wykopy ziemi.

Poniżej udostępniono archiwalną fotografię obrazującą stan obiektu przed jego niedawnym pożarem:



*Stan pierwotny wonnej wieży ciśnień przed pożarem*

## **8. Uzasadnienie przyjętego sposobu prac remontowych**

Celem nadrzędnym sposobu wykonywania prac jest zabezpieczenie budynku przed dalszym zniszczeniem poprzez odtworzenie konstrukcji i pokrycia dachu oraz części okładziny ścian zewnętrznych, które uległy zniszczeniu. Ponadto należy zamontować nową stolarkę okienną i drzwiową. Tym samym pozwoli to na zamknięcie obiektu przed działaniem warunków atmosferycznych, a w dalszej kolejności ułatwi kontynuację robót przy wykonaniu ścian z kamienia i cegły.

Z uwagi na brak dostateczny środków finansowych przez inwestora, zakres robót nie obejmuje ich sposobu renowacji ścian zewnętrznych i cokółu do wyglądu pierwotnego. Będzie to uwzględnione wg odrębnego opracowania wniosku o wydanie pozwolenia w późniejszym terminie.



## 9. Uwagi końcowe

- Wszystkie materiały powinny posiadać stosowne aprobaty i certyfikaty zgodności, być zgodne z PN. Przy budowie należy zastosować materiały i urządzenia o parametrach technicznych nie gorszych niż podane w projekcie.
- Roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401)
- Wszystkie roboty budowlane wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych” oraz przepisami BHP.

### **UWAGA:**

1. Szczegóły techniczne nieujęte w niniejszej dokumentacji należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
2. Niektóre rozwiązania, przedstawione w niniejszej dokumentacji, mogą być traktowane alternatywnie i być zastępowane za zgodą autora projektu w zależności od sytuacji na rynku w czasie realizacji inwestycji.
3. Jakiegokolwiek zmiany w projekcie bez zgody autora są niedozwolone.
4. Projekt dopuszcza stosowanie urządzeń i wyrobów „równoważnych” co do ich cech i konkretnych parametrów, a wszystkie nazwy firmowe urządzeń i wyrobów użyte w dokumentacji projektowej powinny być traktowane jako definicje standardu a nie jako konkretne nazwy firmowe tych urządzeń i wyrobów zastosowanych w dokumentacji.
5. Prace budowlane i montażowe wykonywać pod nadzorem uprawnionej osoby.
6. Wszelkie ewentualne zmiany w dokumentacji winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elku.

Opracował:

*Marcin Dobrzyński*

## ZAŁĄCZNIKI – DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

do **programu robót budowlanych** wykonania prac renowacyjnych i remontowych wodnej wieży ciśnień  
zlokalizowanej na działce nr ew. 104/11 obręb 0001 Ruciane Nida (miasto)



Zdjęcie nr 1 – Widok na istniejącą wodną wieżę ciśnień



Zdjęcie nr 2 – Elewacja frontowa od strony zachodniej



*Zdjęcie nr 3 – Widok od strony wschodniej wodnej wieży ciśnień*