

DANE PODSTAWOWE OPRACOWANIA

TYTUŁ:

**PROGRAM FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY (PFU)
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ORAZ PROJEKTU WYKONAWCZEGO
DLA ZADANIA:
PRZEBUDOWA, RESTAURACJA I ADAPTACJI WILLI „KOSSAKÓWKA”
DO KONCEPCJI IDEOWO-PROGRAMOWEJ
ODDZIAŁU MUZEUM SZTUKI WSPÓŁCZESNEJ W KRAKOWIE MOCAK
„KOSSAKÓWKA”**

DATA OPRACOWANIA: 13.12.2021 r.

06.02.2022 r. - aktualizacja

ADRES INWESTYCJI: Willa „Kossakówka”
Plac Juliusza Kossaka 4, 31-106 Kraków

POŁOŻENIE INWESTYCJI: działki nr: 120/4, 123/6, 146/3, 146/4
obręb nr 145, jedn. ewid. Śródmieście

DANE ZAMAWIAJĄCEGO:

NAZWA: Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAK
ADRES: ul. Lipowa 4, 30-702 Kraków

DANE AUTORA OPRACOWANIA:

IMIĘ I NAZWISKO: Wojciech Wicher, dr inż. architekt, prof. PK
ADRES ZAMIESZKANIA: ul. Krowoderska 6/18, 31-142 Kraków
NUMER TELEFONU: +48 539 664 832
ADRES E-MAIL: wwarch@wicher.com.pl

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego Dz.U.2013.0.1129

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE ZGODNIE Z USTAWĄ O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE AUTORA Z ZAMAWIAJĄCYM

Spis treści

I. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	4
1. Lokalizacja inwestycji i informacja o stanie istniejącym nieruchomości <i>położenie nieruchomości; status własnościowy; status konserwatorski; status planistyczny; status użytkowy; kategorie budynku, stan techniczny konstrukcji;</i>	4
2. Prawo Zamawiającego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	6
3. Zgodność zamierzenia z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	6
4. Przepisy i literatura związane z projektowaniem zamierzenia budowlanego <i>akty prawne; akty wykonawcze; akty normatywne, zalecana literatura uzupełniająca</i>	6
5. Dokumentacje i dokumenty inwestycji <i>warunki przyłączeniowe; opracowania projektowe; opracowania mapowe i inwentaryzacyjne; ekspertyzy, opinie, badania, programy konserwatorskie; decyzje, pozwolenia, uzgodnienia, dokumenty budowy, protokoły, dokumentacje powykonawcze;</i>	8
6. Zakres planowanej inwestycji – uwarunkowania etapowania	15
6.1. Etapowanie inwestycji	15
6.2. Ograniczenia praw autorskich	15

II. CZĘŚĆ OPISOWA	16
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia	16
1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu <i>powierzchnie działek, powierzchnie budynku, wymiary zewnętrzne budynku, wysokości budynku</i>	16
1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	17
1.2.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe <i>zagospodarowanie terenu, lokalizacja willi na działce, przyłączenia sieciowe, układ przestrzenny willi, zadaszenie, przegrody poziome międzykondygnacyjne, dostępność i komunikacja wewnętrzna, dostępność dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się, stolarka i wyposażenie stałe, wykończenia wnętrz, wykończenia zewnętrzne, stan robót budowlanych, stan dokumentacji inwestycji</i>	17
1.2.2. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe <i>zestawienie danych pomieszczeń istniejących</i>	24
2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	25
2.1. Wymagania podstawowe Zamawiającego	25
2.1.1. Przygotowanie terenu budowy	26
2.1.2. Architektura <i>kategoria budynku, dostępność zewnętrzna, komunikacja pionowa, dostępność dla osób ograniczonej zdolności poruszania się, komunikacja pozioma, obieg zwiedzających, układ funkcjonalny, szczegółowy opis stref, zestawienie danych pomieszczeń projektowanych</i>	26
2.1.3. Elewacje <i>rekompozycja okien przybudówki pn-wsch., dobudowa szybu windowego przy trakcie zachodnim</i>	38
2.1.4. Konstrukcja <i>zalecenia na podstawie ekspertyzy i pozostałe</i>	39
2.1.5. Przyłączenia sieciowe	40
2.1.6. Instalacje wewnętrzne <i>instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna użytkowa, instalacja elektryczna technologiczna, instalacje elektryczne niskoprądowe, instalacje telekomunikacyjne, instalacje wentylacyjna i klimatyzacyjna / grzewcza</i>	41
2.1.7. Wykończenia <i>wykończenia elewacyjne; wyprawy ścian podłóg i sufitów, stolarka drzwiowa zewnętrzna i okienna, stolarka drzwiowa wewnętrzna</i>	43
2.1.8. Wyposażenie wnętrz <i>Piece kaflowe; grzejniki; oświetlenie, umeblowanie</i>	45
2.1.9. Ochrona budynku	46
2.1.10. Zagospodarowanie terenu <i>kompozycja; otoczenie willi „Kossakówka” w kontekście Placu Juliusza Kossaka; zieleni; dostępność komunikacyjna; nawierzchnie; oświetlenie; ogrodzenia; ukształtowanie terenu; odwodnienie i zagospodarowanie wód opadowych</i>	47
2.2. Wymagania dodatkowe Zamawiającego do przedmiotu zamówienia	49
2.2.1. Zakres i skala opracowania dokumentacji <i>etap I, faza 0; etap I, faza 1-2, etap II, faza 0; etap II, faza 1; etap II, faza 2</i>	49
2.2.2. Wyłączenia z zakresu dokumentacji	51
2.2.3. Uwagi końcowe	52

I. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Lokalizacja inwestycji i informacje ogólne o stanie istniejącym nieruchomości

(poniższe informacje stanowią ogólne wprowadzenie do szczegółowego opisu nieruchomości zawartego w opracowaniach wyspecyfikowanych w rozdziale 5, w wykazie załączonych dokumentacji i dokumentów)

Położenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest przy Pl. J.Kossaka 4, na terenie dzielnicy I Stare Miasto (historycznie na terenie dzielnicy III Nowy Świat) u zbiegu dwóch ulic: al. Z.Kraśńskiego i ul. Z.Morawskiego.

Historyczna nieruchomość obejmuje łącznie dwa budynki: willę „Kossakówka” (działka nr 123/6, obręb 145, jedn. ewid. Śródmieście, Pl. J.Kossaka 4) oraz willę „Jerzówka” zwaną także „Domkiem Babci” (działka nr 123/4, obręb 145, jedn. ewid. Śródmieście, Pl. J.Kossaka 4A). Całość historycznej nieruchomości uzupełniają działki nr 120/4, 146/3, 146/4. Wszystkie wymienione działki są działkami budowlanymi (B).



il. 1. Willa „Kossakówka”, Plac Kossaka 4 – granice terenu inwestycji (działki nr 120/4, 123/6, 146/3, 146/4) – ortofotomapa z 2019 r. (źródło: MSIP, ortofotomapa 2019 r.).

Status własnościowy

W skład nieruchomości będącej przedmiotem opracowania wchodzi działki nr 120/4, 123/6, 146/3, 146/4, obręb nr 145, jedn. ewid. Śródmieście, będące własnością Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAR z przeznaczeniem na stworzenie na nich Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAR „Kossakówka”.

Status konserwatorski

Budynek willi „Kossakówka” wraz z otoczeniem figuruje w rejestrze zabytków pod nr A-951 (wpis do rejestru z dn. 25.05.1960 r.), jest także ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Teren, na którym znajduje się „Kossakówka” znajduje się ponadto w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO (z 1978 r.) oraz na obszarze historycznego zespołu miasta Krakowa uznanego za Pomnik Historii rozporządzenia Prezydenta RP (MP nr 50, poz. 418 z dn. 8.09.1994 r.).

Ponadto, na terenie nieruchomości znajduje się drzewo (jesion wyniosły) znajdujące się w wykazie pomników przyrody M. Krakowa – poz. 57 (poz. w wykazie z 2020 r. wg. Rozp. Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dn. 30.01.1997 r., nr rejestru wojewody / nr obiektu wg uchw.: 14/I/7)

Status planistyczny

Teren nieruchomości położony jest na obszarze Krakowa, na którym brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie obszar ten objęty jest pracami planistycznymi nad miejscowym planem zagospodarowania terenu dla obszaru Nowy Świat (Uchwała Nr VIII/139/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 27.02.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru Nowy Świat).

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydana została przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i remont budynku willi „Kossakówka” wraz ze zmianą sposobu użytkowania na Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAK wraz z budową dźwigu osobowego, budową miejsc parkingowych oraz budową wewnętrznej instalacji wentylacji mechanicznej wraz z klimatyzacją i instalacją ciepła technologicznego oraz przebudową wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej i teletechnicznej na działkach nr 120/4, 123/6, 146/3, 146/4 obr. 145 Śródmieście przy Placu Juliusza Kossaka 4 w Krakowie” (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, decyzja nr AU-2/6733/227/2021 z dn. 26.10.2021 r.) [poz. 51].

Status użytkowy

Willa „Kossakówka” jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, aktualnie nie użytkowanym.

W latach 2015-2019 prowadzone były w jej obrębie przez poprzedniego właściciela roboty budowlane z zamiarem wykonania napraw konstrukcyjnych oraz prac adaptacyjnych, po zakończeniu których kontynuowany byłby dotychczasowy, tj. mieszkaniowy sposób użytkowania.

Roboty budowlane były prowadzone na podstawie wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji pozwolenia na budowę do projektu budowlanego pn. *Przebudowa i remont budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w zakresie konstrukcji* (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, decyzja nr 3043/2014 z dn. 05.12.2014 r.) [poz. 45], po czym zostały zawieszone w roku 2019.

Roboty budowlane zostały wznowione przez Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAK na podstawie decyzji pozwolenia na budowę decyzją z dn. 13.08.2020 r. nr 204/6740.5/2020 (sygn.: AU-01-2.6740.5.212.2020.MDY) wydanej przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa [poz. 46] oraz pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót nr ZN-I.5142.407.2020 z dn. 15.10.2020 r. (sygn.: ZN-I.5142.407.2020.JCh) wydanego przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [poz. 47].

Kategorie budynku

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, willę „Kossakówka” należy zaliczyć do następujących kategorii budynków:

kategoria XIII - inne budynki mieszkalne

budynek niski N - budynki mieszkalne do 4 kondygnacji i pozostałe do 12 m

Stan techniczny konstrukcji

Podstawą do określenia stanu technicznego budynku „Kossakówki” jest aktualna ekspertyza konstrukcyjna z marca 2020 r. [poz. 21] zgodnie z którą, stan budynku został określony jako średni i zły w zależności od jego części. Zwraca uwagę krytyczna ocena jakości robót budowlanych wykonanych w poprzednich latach, które w wielu przypadkach przeprowadzone zostały niezgodnie ze sztuką budowlaną.

Ponadto, na etapie oględzin stanu zachowania konstrukcji budynku stwierdzono występowanie niebezpiecznych zagrzybień ścian murowanych ceglanych i kamiennych w piwnicach, w wyniku czego równoległe do ekspertyzy konstrukcyjnej przeprowadzone zostały także badania mykologiczne – opracowanie z marca 2020 r. [poz. 22]. Jako przyczynę zagrzybień konstrukcji wskazano wówczas brak ciągłości izolacji przeciwwilgociowych.

2. Prawo Zamawiającego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

3. Zgodność zamierzenia z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Przedmiot zamówienia, którym jest projekt budowlany w zakresie opisanym szczegółowo w części II winien zachowywać zgodność z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych, których wykaz zamieszczono w rozdziale 4 części I, informacyjnej. Zgodność ta winna być zapewniona w zakresie wynikającym z właściwości zamierzenia.

4. Przepisy i literatura związane z projektowaniem zamierzenia budowlanego

(poniższe zestawienie jest wyborem najważniejszych aktów mających zastosowanie w objętym opracowaniem projektowym obiekcie niewykluczającym właściwości innych aktów, w zakresie aktów normatywnych wyspecyfikowano wyłącznie najważniejsze wynikające ze specyfiki obiektu)

Akty prawne:

- [1.] Ustawa Prawo budowlane
z dn. 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351);
- [2.] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dn. 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 741);
- [3.] Ustawa Prawo ochrony środowiska
z dn. 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973);
- [4.] Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
z dn. 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 710 z późniejszymi zmianami);
- [5.] Ustawa o muzeach
z dn. 21 listopada 1996 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 902);
- [6.] Ustawa o ochronie przeciwpożarowej
z dn. 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 869);
- [7.] Ustawa o ochronie osób i mienia
z dn. 22 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1995);
- [8.] Ustawa o działaniach antyterrorystycznych
z dn. 10 czerwca 2016 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2234);

Akty wykonawcze:

- [9.] Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
z dn. 2 września 2004 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1129 z późn. zmianami);

- [10.] Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dn. 18 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zmianami);
- [11.] Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zmianami);
- [12.] Rozporządzenie w sprawie sposobu prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki z dn. 6 września 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1686);
- [13.] Rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy z dn. 26 września 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 z późn. zmianami);
- [14.] Rozporządzenie w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe z dn. 1 grudnia 1998 r. (Dz.U. z 1998 r. Nr 148 poz. 973);
- [15.] Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dn. 7 czerwca 2010 r. (Dz.U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami);
- [16.] Rozporządzenie w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dn. 24 lipca 2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- [17.] Rozporządzenie w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej z dn. 17 września 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1722);
- [18.] Rozporządzenie w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków z dn. 2 sierpnia 2018 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 81);
- [19.] Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać ochrona przechowywanego i przewożonego zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa z dn. 21 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1134);
- [20.] Rozporządzenie w sprawie zabezpieczania zbiorów muzeum przed pożarem, kradzieżą i innym niebezpieczeństwem grożącym ich zniszczeniem lub utratą z dn. 2 września 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1240);

Akty normatywne:

- [21.] wszystkie obowiązujące normy wynikające ze specyfiki przedsięwzięcia lub wskazane do zastosowania w aktach wykonawczych wg ich właściwości;

Zalecana literatura:

- [22.] *Wybrane zagadnienia z zakresu ochrony muzeów i zbiorów przed pożarem* – oprac. zbiorowe, wyd. NIMiOZ, Warszawa 2014, ISBN 978-83-64889-02-8
- [23.] *Stan infrastruktury budowlanej i zabezpieczeniowej w muzeach. Raport* – oprac. zesp. pod kier. S.Kocewiaka, wyd. NIMiOZ, Warszawa 2015, ISBN 978-83-64889-13-4
- [24.] *Zarządzanie bezpieczeństwem muzeum* – oprac. zbiorowe, wyd. NIMiOZ, Warszawa 2018, ISBN 978-83-64889-28-8

- [25.] *ABC Gość niepełnosprawny w muzeum*, wyd. w serii: Szkolenia Narodowego Instytutu Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów, nr 2/2013
- [26.] *ABC Gość niepełnosprawny w muzeum, cz.2, Niepełnosprawność intelektualna, autyzm, grupy zróżnicowane*, wyd. w serii: Szkolenia Narodowego Instytutu Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów, nr 7/2015

5. Dokumentacje i dokumenty inwestycji

(wszystkie wyspecyfikowane poniżej dokumentacje i dokumenty są dostępne do wglądu u Zamawiającego; najistotniejsze z nich są oznaczone dodatkowo jako załączniki do dokumentacji przetargowej; zestawienie w kolejności chronologicznej, z wyodrębnieniem dokumentacji będących aktualnie w trakcie opracowania w poszczególnych grupach)

Warunki przyłączeniowe:

(warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, energetycznej, teletechnicznych, wydane do poprzedniego projektu budowlanego lub uzyskane przez Zamawiającego – wszystkie do aktualizacji w związku z przebudową i zmianami sposobu użytkowania willi)

- [1.] Dokumentacja Tauron z dn. 15.12.2012 r.;
- [2.] Dokumentacja MPWiK – umowa nr UWK-5563/2020/30159 z dn. 02.11.2020 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków;
- [3.] Dokumentacja MPEC – umowa nr RCK/08/PONE/2020 z aneksami.

Opracowania projektowe:

(specyfikacja zawiera zarówno dokumentacje istniejące zdezaktualizowane jak i aktualizujące wykonawcze umożliwiające kontynuację robót budowlanych z zaznaczeniem ich statusu)

- [4.] *Projekt budowlany tom 1, przebudowa i remont budynku w zakresie konstrukcji. Budynek zlokalizowany na działce nr 123/3 obr. 145 Śródmieście w Krakowie przy Pl. J.Kossaka 4 z września 2014 r. (oprac. mgr inż. Andrzej Wojewoda, PPIRI Opus II Sp. z o.o.);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- [5.] *Projekt budowlany tom 2, przebudowa i remont budynku w zakresie konstrukcji. Budynek zlokalizowany na działce nr 123/3 obr. 145 Śródmieście w Krakowie przy Pl. J.Kossaka 4 z września 2014 r. (oprac. mgr inż. Andrzej Wojewoda, PPIRI Opus II Sp. z o.o.);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- [6.] *Projekt wykonawczy węzła ciepłego dla potrzeb instalacji centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w zakresie technologii ciepła i wytycznych AKPiA z grudnia 2017 r. (oprac.: mgr inż. Piotr Wołoch, PPU Termoprojekt);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- [7.] *Projekt wykonawczy przyłącza ciepłego do budynku z lutego 2018 r. (oprac.: mgr inż. Piotr Wołoch, PPU Termoprojekt);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- [8.] *Projekt wykonawczy: instalacje elektryczne i AKPiA węzła ciepłego dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z marca 2018 r. (oprac. mgr inż. Tomasz Idus, PPU Termoprojekt);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.

- [9.] *Projekt wykonawczy dotyczący zakresu przerwanych prac budowlanych obejmujących posadowienie budynku, prowadzonych w ramach opracowania „Projekt budowlany konstrukcja remontu budynku w zakresie konstrukcji z wycinka jesionu wrastającego w bud. oznaczonego nr 10 oraz remontem kanalizacji opadowej po istniejącej trasie. Budynek zlokalizowany na działce nr 123/3 obr. 145 Śródmieście w Krakowie przy Pl. J.Kossaka 4” z dn. 04.08.2020 r. (oprac.: dr inż. Wiesław Bereza, KB Projekty konstrukcyjne o.o.);*
– zrealizowany
- [10.] **zał. 1** *Projekt wykonawczy (architektura, konstrukcja) przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” na potrzeby Centrum Edukacyjnego MOCĄK z czerwca 2021 r. (oprac.: mgr inż. arch. Ewa Dobrucka, mgr inż. Paweł Serafin, LEM Studio Architektoniczne Sp. z o.o.);*
– zrealizowany
- [11.] *Lokalizacja zjazdu publicznego z drogi gminnej publicznej, ul. Morawskiego, na działkę nr 123/6, obr. 145, jedn. ew. Śródmieście w Krakowie z 07.2021 r. (oprac.: Dawid Klimek, PROJTECH);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- [12.] *Projekt budowlany (architektura, konstrukcja) przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” na potrzeby Centrum Edukacyjnego MOCĄK z sierpnia 2021 r. (oprac.: mgr inż. arch. Ewa Dobrucka, mgr inż. Paweł Serafin, LEM Studio Architektoniczne Sp. z o.o.);*
– wymaga zastąpienia nowym w oparciu o decyzję ULICP z 2021 r.
- Opracowania mapowe i inwentaryzacyjne:
(specyfikacja zawiera zarówno dokumentacje istniejące jak i będące w trakcie opracowania z zaznaczeniem terminów ich ukończenia)
- [13.] **zał. 2** *Mapa zasadnicza (sytuacyjno-wysokościowa) do celów projektowych z kwietnia 2020 r. (oprac.: mgr inż. Roman Dziedzic, PUGK Geolot);*
- [14.] *Mapa zasadnicza (sytuacyjno-wysokościowa) do celów projektowych – aktualizacja (oprac.: mgr inż. Roman Dziedzic, PUGK Geolot);*
– w opracowaniu (luty 2022 r.);
- [15.] *Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku Kossakówki z kwietnia 2020 r. (oprac.: Kraksurv Sp. z o.o.);*
- [16.] **zał. 3** *Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku Kossakówki – aktualizacja z lutego 2022 r. (oprac.: Kraksurv Sp. z o.o.);*
- Ekspertyzy, opinie, badania, programy konserwatorskie:
(specyfikacja zawiera zarówno dokumentacje istniejące jak i będące w trakcie opracowania z zaznaczeniem terminów ich ukończenia)
- [17.] *Program konserwatorski. Willa Kossaków, Plac Kossaka 4, Kraków oraz Zestawienie elementów zabytkowych do zachowania z maja 2014 r. (oprac.: mgr Andrzej Zdyra, mgr Katarzyna Gabryś-Cichacz);*
- [18.] *Sprawozdanie z badań konserwatorskich odkrywkowo-stratygraficznych ukierunkowanych na poszukiwanie dekoracji malarskich i pierwotnych tynków w salonie dworu należącego do zespołu dworskiego „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 w Krakowie z 2014 r. (oprac.: mgr Agnieszka Chojkowska-Sawicka);*

- [19.] *Program prac konserwatorskich dla willi Kossaków w zespole dworskim „Kossakówka”, Kraków, Pl. Kossaka 4/5 z października 2017 r. (oprac.: mgr Marek Sawicki, PKDSiZ Konsart);*
- [20.] **zał. 4** *Inwentaryzacja oraz ekspertyza dendrologiczna drzew wraz z projektem zabezpieczeń dla otoczenia dworu „Kossakówka” przy Placu Juliusza Kossaka 4 w Krakowie z lutego 2020 r. (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Bobek, Greentec Studio Wojciech Bobek);*
- [21.] **zał. 5** *Ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego ze szczególnym uwzględnieniem oceny dotychczas wykonanych robót budowlanych budynku „Kossakówka” położonego w Krakowie, Pl. Kossaka 4 z marca 2020 r. (oprac.: Grupa KB Projekty konstrukcyjne Sp. z o.o.);*
- [22.] **zał. 6** *Badania mykologiczne pomieszczeń piwnicznych zabytkowego dworku „Kossakówka” przy Pl. Juliusza Kossaka 4 w Krakowie z marca 2020 r. (oprac.: dr inż. Ewa Kisielowska, Laboratorium Usługowe Grzyb.E.K.);*
- [23.] **zał. 7** *Opinia dendrologiczna dot. Wpływu na otoczenie, tym zieleni, planowanych zmian na terenie ogrodu na podstawie opracowania „Wstępne studium możliwości dobudowy pawilonu ekspozycyjnego do istniejącego budynku „Kossakówki” w Krakowie” z 20.07.2020 r. (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Bobek, Greentec Studio Wojciech Bobek);*
- [24.] **zał. 8** *Willa „Kossakówka”, Kraków, Plac Kossaka 4. Dokumentacja naukowo-historyczna. Waloryzacja elementów zabytkowych z kwietnia 2020 r. (oprac.: dr inż. arch. Marek M. Łukacz, mgr inż. arch. Marek J. Łukacz, mgr inż. arch. Magdalena Goras, PBZA);*
- [25.] **zał. 9** *Program prac remontowo-konserwatorskich dotyczący zabytkowej willi „Kossakówka” w Krakowie przy Pl. Kossaka 4 z marca 2021 r. (oprac.: mgr Dorota Narowska Avonza);*
- [26.] **zał. 10** *Program prac konserwatorskich przy kamiennej figurze Matki Boskiej Niepokalanej w Krakowie przy Pl. Kossaka 4 z marca 2021 r. (oprac.: mgr Dorota Narowska Avonza);*
- [27.] *Założenia do programu funkcjonalno-użytkowego projektu budowlanego zamiennego i wykonawczego przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” do koncepcji ideowo-programowej Centrum Edukacyjnego MOCAK wraz z Muzeum Historii Sztuki „Kossakówka: w Krakowie z dn. 17.04.2021 r. (oprac.: dr inż. arch. Wojciech Wicher);*
- [28.] **zał. 11** *Opinia geotechniczna określająca warunki gruntowo-wodne w rejonie budynku „Kossakówki”. Kraków, Plac Juliusza Kossaka 4, dz. nr 123/6, obr. 145 Śródmieście z maja 2021 r. (oprac.: mgr inż. Kamil Wroński, Geomax);*
- [29.] **zał. 12** *Program planowanych badań archeologicznych związanych z inwestycją: Przebudowa, restauracja i adaptacja willi „Kossakówka” znajdującej się na działce działka nr 123/6 obręb ewid. 0145 Śródmieście pod adresem Plac Juliusza Kossaka 4 w Krakowie z 2021 r. (oprac.: mgr Szymon Pawlikowski);*
- [30.] **zał. 13** *Sprawozdanie z badań stratygraficznych przeprowadzonych w zabytkowej willi „Kossakówka” w Krakowie przy Pl. Kossaka 4 z 07.2021 r. (oprac.: mgr Dorota Narowska-Avonza);*
- [31.] *Lokalizacja zjazdu publicznego z drogi gminnej publicznej, ul. Morawskiego, na działkę nr 123/6, obr. 145, jedn. ew. Śródmieście w Krakowie z 07.2021 r. (oprac.: Dawid Klimek, PROJTECH)*

- [32.] **zał. 14** *Program robót budowlanych dodatkowych związanych z zadaniem: „Przebudowa, restauracja i adaptacja budynku „Kossakówka”. I Faza: podbicie fundamentów, projekt wzmocnień ścian budynku” z 2021 r. (oprac.: mgr Dorota Narowska-Avonza, mgr inż. Andrzej Potaczała);*
- [33.] **zał. 15** *Ekspertyza mykologiczno-budowlana. Obiekt: zabytkowe schody drewniane w Willi Kossakówka zlokalizowanej w Krakowie przy Placu Kossaka nr 4 z listopada 2021 r. (oprac.: inż. Jerzy Siwek);*
- [34.] **zał. 16** *Ekspertyza mykologiczno-budowlana. Obiekt: belki konstrukcyjne stropów drewnianych w Willi Kossakówka zlokalizowanej Kraków, Plac Kossaka nr 4 z grudnia 2021 r. (oprac.: inż. Jerzy Siwek);*
- [35.] **zał. 17** *Segregacja kafli rozebranych, zabytkowych pieców w willi Kossakówka – Sprawozdanie i Wnioski z grudnia 2021 r. wraz z Aneksem (oprac.: mgr inż. arch. Andrzej Karbowski);*
- [36.] Program prac remontowo-konserwatorskich dotyczący elewacji zabytkowej willi „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: Dorota Narowska Avonza);
– w opracowaniu (luty 2022 r.);
- [37.] Program prac remontowo-konserwatorskich dotyczący wnętrza zabytkowej willi „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: Dorota Narowska Avonza);
– w opracowaniu (luty 2022 r.);
- [38.] **zał. 18** Program prac konserwatorskich dotyczący rekonstrukcji dwóch pieców: eklektycznego z firmy Józefa Niedźwieckiego i modernistycznego z kafli wytworzonych w spółdzielni Kafel – w zabytkowej willi „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: Andrzej Karbowski, Dorota Narowska Avonza);
– w opracowaniu (luty 2022 r.);
- [39.] Program prac konserwatorskich dotyczący fragmentu kamiennego bruku odkrytego w trakcie badań archeologicznych prowadzonych w okresie 09.-11.2021 r. w zabytkowej willi „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: Dorota Narowska Avonza);
– w opracowaniu (luty 2022 r.);
- [40.] Program prac remontowo-konserwatorskich dotyczący stolarki elewacyjnej i wewnętrznej zabytkowej willi „Kossakówka” przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: Kazimierz Czepiel, Dorota Narowska Avonza);
– w opracowaniu (kwiecień 2022 r.);

Decyzje, pozwolenia, uzgodnienia:

- [41.] **zał. 19** Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 993/14 z dn. 23.10.2014 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: OZKr.5142.540.2014.JCh.JJ.JH.TS, OZKr.5142.558.2014.JCh.JJ.UŁ.TS) na prowadzenie robót budowlanych w dawnym dworcu Kossaków w zespole „Kossakówki” przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie obejmujących: przebudowę i remont budynku w zakresie konstrukcji;
- [42.] Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 126/14 z dn. 10.11.2014 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: OZKr.5146.214.2014.JK) na usunięcie jesionu wyniosłego na podstawie ustaleń protokołu z dn. 06.11.2014 r.;
- [43.] Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 818/17 z dn. 06.07.2017 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: OZKr.5142.680.2017.JCh.) na prowadzenie robót budowlanych w dawnym dworcu

- Kossaków w zespole „Kossakówki” przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie w zakresie obejmującym: powiększenie istniejącego podpiwniczenia budynku;
- [44.] Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 1349/17 z dn. 23.11.2017 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: OZKr.5142.1309.2017.JCh.) na prowadzenie badań i prac w dawnym dworze Kossaków w zespole „Kossakówki” przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie w zakresie konserwacji i restauracji elewacji;
- [45.] **zał. 20** Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr 3043/2014 z dn. 05.12.2014 r. (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, znak: AU-01-3.6740.2.1290.2014) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i remoncie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie konstrukcji, na dz. nr 123/3 obr. Śródmieście, Plac Kossaka 4 w Krakowie;
- [46.] **zał. 21** Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr 204/6740.5/2020 z dn. 13.08.2020 r. (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, znak: AU-01-2.6740.5.212.2020) o przeniesieniu decyzji nr 3043/2014 z dn. 05.12.2014 r. (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, znak: AU-01-3.6740.2.1290.2014) na rzecz nowego inwestora: Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAM;
- [47.] **zał. 22** Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZN-I.5142.407.2020 z dn. 15.10.2020 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: ZN-I.5142.407.2020.JCh) na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, na prowadzenie robót budowlanych w dawnym dworze Kossaków w zespole „Kossakówki” przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie obejmującym przebudowę i remont budynku w zakresie konstrukcji;
- [48.] Zalecenia konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZN-I.5183.80.2021 z dn. 02.02.2021 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: ZN-I.5183.80.2021.JCh) dot. Centrum Edukacyjnego MOCAM wraz z Muzeum Historii Sztuki „Kossakówka” w Krakowie;
- [49.] Opinia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dn. 11.08.2021 r. (MWKZ / (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: ZN-I.5183.545.2021.JCh) do *Programu prac remontowo-konserwatorskich dotyczący zabytkowej willi „Kossakówka” w Krakowie przy Pl. Kossaka 4 (oprac.: mgr Dorota Narowska Avonza, 03.2021 r.)*;
- [50.] **zał. 23** Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZN-I.5142.547.2021 z dn. 28.09.2021 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: ZN-I.5142.547.2021.JCh) na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, tj. na prowadzenie robót budowlanych w dawnym dworze Kossaków w zespole „Kossakówki” przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie (...);
- [51.] **zał. 24** Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr AU-2/6733/227/2021 z dn. 26.10.2021 r. (Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, znak: AU-02-6.6733.201.2021.JPL) o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i remont budynku willi „Kossakówka” wraz ze zmianą sposobu użytkowania na Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAM wraz z budową dźwigu osobowego, budową miejsc parkingowych oraz budową wewnętrznej instalacji wentylacji mechanicznej wraz z klimatyzacją i instalacją ciepła technologicznego oraz przebudową wewnętrznych instalacji: wodociągowej,

kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej i teletechnicznej na działkach nr 120/4, 123/6, 146/3, 146/4 obr. 145 Śródmieście przy Placu Juliusza Kossaka 4 w Krakowie”;

- [52.] Pozwolenie konserwatorskie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZA.5161.176.2021 z dn. 16.11.2021 r. (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, znak: ZA.5161.176.2021.MTW) na prowadzenie badań archeologicznych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, tj. na prowadzenie badań ratowniczych związanych z przebudową, restauracją i adaptacją willi Kossakówka przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie (...) polegających na nadzorze archeologicznym podczas wykonywania prac ziemnych, związanych z inwestycją wraz ze sporządzeniem stosownej dokumentacji;
- [53.] Uzgodnienie Zarządu dróg Miasta Krakowa z dn. 22.12.2021 r. (Zarząd Dróg Miasta Krakowa, znak: RW.460.5.1193.2021) dot. możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego planowanej inwestycji, o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 560 m² z warunkami;
- Dokumenty budowy, protokoły i dokumentacje powykonawcze:
- [54.] Protokół zdawczo-odbiorczy z wykonania nawiewów wentylacyjnych, oczyszczenia zagrzybionych ścian i zabezpieczenia przeciwgrzybnego z dn. 25.06.2020 r. (wykon.: PHU „BZ” Tadeusz Widomski);
- [55.] Dziennik budowy nr 1009/2015 z dn. 12.06.2015 r. (kontynuowany od przekazania terenu w dn. 16.11.2020 r.);
- [56.] Protokół z oględzin obiektu dworku Kossaków w zespole Kossakówka przy Placu Juliusza Kossaka nr 4 w Krakowie z dn. 17.11.2020 r. przeprowadzonych przez komisję w składzie wg listy (dr inż. architekt i historyk sztuki Jacek Chrzęszczewski Główny Specjalista WUOZ w Krakowie, Roman Krzysztofik z-ca dyr. MOCAK, Zofia Kerneder konserwator MOCAK, Wojciech Wicher architekt MOCAK, Andrzej Lis kier. Działu Techn. MOCAK);
- [57.] Dokumentacja powykonawcza dot. Wykonania robót w zakresie uzupełnienia podbić fundamentowych w zabytkowym obiekcie budynku jednorodzinnego „KOSSAKÓWKA” przy ul. J.Kossaka 4, Kraków: dz. Nr 123/3 obr. 145 jednostka ewidencyjna Śródmieście cz.1 i 2 z dn. 29.12.2020 r. (oprac.: mgr inż. Katarzyna Batorska, KARTO Sp. z o.o.);
- [58.] Protokół z Komisji Konserwatorskiej z dn. 11.08.2021 r. na terenie nieruchomości przy pl. J.Kossaka 4, w dawnym dworze Kossaków w zespole „Kossakówki” (wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-951 na podstawie decyzji z dnia 25.05.1960 r.) w celu: Omówienie przez przedstawicieli MOCAK-u skorygowanych planów w zakresie remontu i adaptacji willi Kossakówka na potrzeby oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie, w obecności komisji w składzie wg listy (dr hab. Monika Bogdanowska Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, dyr. WUOZ, dr inż. architekt i historyk sztuki Jacek Chrzęszczewski Główny Specjalista WUOZ w Krakowie, mgr Halina Rojkowska przedst. SKOZK, Dorota Narowska-Avonza konserwator dzieł sztuki, autorka programu prac konserw., Andrzej Potaczka insp. nadz. bud. MOCAK, Ewa Dobrucka architekt LEM Studio Architektoniczne Sp. z o.o., Roman Krzysztofik z-ca dyr. MOCAK, Adrian Kowalski kier. adm. MOCAK, Zofia Kerneder konserwator, spec. ds. zabezpieczeń MOCAK);
- [59.] Protokół z Komisji Konserwatorskiej z dn. 07.09.2021 r. na terenie nieruchomości przy Pl. J.Kossaka 4 (dworek rodziny Kossaków w zespole Kossakówka – nr rej. Zab. A-951) w celu: zapoznania się z dalszymi czynnościami oraz zakresem trwających robót budowlanych w zabytkowym obiekcie „Kossakówka” nr rej. Zab. A-951; omówienie

- ustaleń Komisji Konserwatorskiej z dn. 11.08.2021 r. związane z lokalizacją windy i podpiwniczeniem budynku, a także końcową inwentaryzacją elementów zabytkowych oraz zgłoszenie uwag, w obecności komisji w składzie wg listy (Roman Krzysztofik MOCAK, Adrian Kowalski MOCAK, Zofia Kerneder MOCAK, Andrzej Potaczała insp. nadz. bud. MOCAK, Dorota Narowska-Avonza MOCAK, Ewa Dobrucka Studio Projektowe LEM, Artur Chojnacki biuro SKOZK, Irena Palca SKOZK, Bogusław Krasnowolski SKOZK, Mikołaj Kornecki SKOZK, Zbigniew Beiersdorf, Jacek Chrzęszczewski WUOZ, Paulina Konieczna MURKRAK, Grzegorz Kowalik MURKRAK);*
- [60.] Protokół z Komisji Konserwatorskiej z dn. 03.11.2021 r. na terenie nieruchomości przy pl. J.Kossaka 4 (dworek rodziny Kossaków w zespole „Kossakówka” – nr rej. zab. A-951) dot.: *ogłędzin odkrytych przez wykonawcę robót budowlanych szczątków w postaci kości ludzkich na głębokości 3,5 m ppt*, w obecności komisji w składzie wg listy (Magdalena Tretes-Wołoszyn przedst. WUOZ, Roman Krzysztofik z-ca dyr. MOCAK, Adrian Kowalski - kier. adm. MOCAK, Dorota Narowska-Avonza nadzór konserw. MOCAK, Szymon Pawlikowski, archeolog, Paulina Konieczna wyk. robót bud., Zygmunt Murdza wyk. robót bud., Adrian Kowalski kier. adm. MOCAK);
- [61.] Protokół z kontroli WUOZ z dn. 9.11.2021 r. na terenie „Kossakówka” (Plac Kossaka 4) Kraków dot. stanu zabezpieczeń drzew na terenie nieruchomości oraz składowania ziemi i gruzu (...), w obecności wg listy (Tomasz Kurtek WUOZ, Sabina Kachnic WUOZ, Paulina Konieczna inż. budowy – wyk. robót bud.);
- [62.] Zalecenia pokontrolne WUOZ z dn. 9.11.2021 r. na terenie „Kossakówki” przy Placu Kossaka 4 w Krakowie dot. *przebiegu prac w pobliżu istniejącego drzewostanu*, z nałożeniem na właścicieli obowiązków dot. zabezpieczenia istniejących drzew przed ew. uszkodzeniem;
- [63.] Protokół z Komisji Konserwatorskiej z dn. 15.11.2021 r. na terenie nieruchomości przy pl. J.Kossaka 4 (dworek rodziny Kossaków w zespole „Kossakówka” – nr Rej. Zab. A-951) dot. *odkrycia bruku średniowiecznego na głębokości ok. 3,70 m w części południowej (...)*, spisany przez komisję (Magdalena Trafas-Wołoszyn WUOZ, Izabela Mianowska WUOZ, Szymon Pawlikowski archeolog, Andrzej Potaczała insp. nadz. bud. MOCAK, Paulina Konieczna wyk. robót bud. MURKRAK, Adrian Kowalski kier. adm. MOCAK, Zofia Kerneder konserwator, spec. ds. zabezpieczeń MOCAK);
- [64.] Protokół uzgodnienia wytycznych do opracowania szczegółowego programu postępowania konserwatorskiego przy zabytkowej stolarce wewnętrznej budynku „Kossakówka”, przy Placu Kossaka 4 w Krakowie z 12.2021 r., sygnowany wg listy (dr inż. architekt i historyk sztuki Jacek Chrzęszczewski Główny Spec. WUOZ w Krakowie, Kazimierz Czepiel autor programu post. konserw., Dorota Narowska-Avonza autor programu post. konserw., Zofia Kerneder konserwator MOCAK);
- [65.] Protokół uzgodnienia wytycznych do opracowania szczegółowego programu postępowania konserwatorskiego przy zabytkowej stolarce elewacyjnej budynku „Kossakówka”, przy Placu Kossaka 4 w Krakowie z 12.2021 r., sygnowany wg listy (dr inż. architekt i historyk sztuki Jacek Chrzęszczewski Główny Spec. WUOZ w Krakowie, Kazimierz Czepiel autor programu post. konserw., Dorota Narowska-Avonza autor programu post. konserw., Zofia Kerneder konserwator MOCAK);
- [66.] Dokumentacja powykonawcza konserwatorska dot.: *Wykonanie robót budowlanych i prac konserwatorskich obiektu budowlanego w zakresie Fazy I zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa, restauracja i adaptacja willi „Kossakówka” na potrzeby Centrum Edukacyjnego MOCAK”, Plac Kossaka 4, Kraków* z dn. 6.12.2021 r. (oprac.: mgr Małgorzata Mrzygłód Tomasik, inż. Paulina Konieczna, Murkrak Sp. z o.o.);

- [67.] Protokoły z nadzorów autorskich, w tym protokoły konieczności wykonania robót budowlanych na etapie wykopów, podbić ścian fundamentowych, wzmocnień konstrukcji murowych, zabezpieczeń, napraw izolacji z okresu robót 2020-2021
- [68.] Oświadczenia i protokoły z wykonania i odbiorów częściowych robót budowlanych ze wszystkich okresów ich prowadzenia w latach 2020 - 2021

6. Zakres planowanej inwestycji – uwarunkowania etapowania

6.1. Etapowanie inwestycji

Inwestycja związana z utworzeniem Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAR „Kossakówka” w Krakowie realizowana będzie w dwóch etapach, którym przypisane są następujące fazy opracowań przedprojektowych i projektowych:

etap I: Przebudowa, restauracja i adaptacja zabytkowej willi „Kossakówka”:

faza 0: dwuvariantowe koncepcje wskazanych elementów projektu

faza 1: projekt budowlany wielobranżowy

faza 2: projekt wykonawczy wielobranżowy

etap II: Zagospodarowanie zespołu parkowego w otoczeniu willi:

faza 0: koncepcja zagospodarowania

faza 1: projekt zagospodarowania terenu wielobranżowy

faza 2: projekt zagospodarowania terenu wykonawczy wielobranż.

Opracowanie wszystkich etapów i faz dokumentacji projektowej wymagało będzie właściwych dla nich uzgodnień i decyzji. W szczególności wymagane będzie uzyskanie do projektu budowlanego stosownych odstępstw od obowiązujących przepisów Prawa budowlanego, które należy uzyskać w pierwszej kolejności, przy czym wskazuje się jako konieczne uprzednie sporządzenie ekspertyzy ppoż. dla określenia zakresu koniecznych odstępstw i zaproponowania rozwiązań równoważnych. Dokumentacja w zakresie projektu budowlanego winna być zaopiniowana przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie oraz zatwierdzona wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Jeśli będzie to wynikało z uzasadnionych potrzeb należało będzie dokonać dodatkowych uzgodnień ze służbami konserwatorskimi lub innymi organami administracji samorządowej, przed ukończeniem projektu. Dotyczy to w szczególności uzgodnień koncepcji wybranych elementów dokumentacji projektowej wskazanych w dalszych częściach PFU.

6.2. Ograniczenia praw autorskich

Umowa zawarta na opracowania projektowe i nadzory autorskie nad realizacją obu etapów opracowania nie może implikować zespołowi projektującemu wyłącznego prawa do kontynuacji dzieła w zakresie ewentualnych, późniejszych zmian lub korekt w dokumentacji, których wprowadzenie do projektu lub realizacji może być wynikiem nie przewidzianych na obecnym etapie zmian założeń ideowo-programowych, dalszych badań nad obiektem lub zmian w dotychczasowych lub przyszłych uzgodnieniach ze służbami konserwatorskimi.

Jednocześnie umowa ta winna zawierać klauzulę zgody na dokonywanie ingerencji projektowej i realizacyjnej na podstawie późniejszych opracowań badawczych, projektowych, w szczególności konserwatorskich pozostających w opracowaniu, lub których konieczność opracowania może wyniknąć w trakcie realizacji. W każdym z wymienionych przypadków Zamawiających powiadomi autorów projektu budowlanego i wykonawczego o zaistnieniu okoliczności powodujących potrzebę wprowadzenia zmian w projekcie i uzgodni warunki opracowania oraz formę wprowadzenia tych zmian do realizacji.

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Parametry obiektu podano na podstawie zestawień i domiarów własnych na podstawie rysunków cad inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej willi „Kossakówka” z 2020 r. [poz. 15]. Zestawienie nie uwzględnia danych wynikających ze stanu prowadzonej przebudowy, w szczególności w zakresie zmierzającym do powstania nowych podpiwniczeń willi, a uwzględnionych w zaktualizowanej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej willi „Kossakówka” z 2022 r. [poz. 16]:

Powierzchnie działek

W skład nieruchomości wchodzi cztery działki budowlane (B):

działka nr	123/6	1.451,72 m ²	(działka z willą „Kossakówka”)
	120/4	22,65 m ²	
	146/3	140,41 m ²	
	146/4	271,25 m ²	
Razem:		1.886,03 m²	(wg obmiaru z mapy wektorowej)

Powierzchnie budynku

dane wg inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej willi „Kossakówka” z 2020 r.:

Powierzchnia zabudowy	324,38 m ²	- w obrysie okapów
Powierzchnia zabudowy	278,01 m ²	(283,93 m ²) - w obrysie murów
Powierzchnia całkowita	462,36 m ²	- w obrysie murów
Powierzchnia netto	442,88 m ²	
w tym: - piwnice	86,69 m ²	(w trakcie rozbudowy)
- parter	212,21 m ²	(w trakcie przebudowy)
- I piętro + poddasze	143,88 m ²	(w trakcie przebudowy)

(podano powierzchnie netto wg pomiarów przy podłodze wszystkich pomieszczeń)

Wymiary zewnętrzne budynku

Szerokości elewacji:

dane wg pomiarów w poziomie parteru na wys. +1,0 m, bez uskoków obrysów budynku w perspektywie dalszej niż 2,0 m:

elewacja południowa	18,38 m
elewacja zachodnia	15,85 m
elewacja północna	17,39 m
elewacja wschodnia	17,53 m

Wysokości budynku:

dane wg pomiarów w pionie, średnie względne (od zróżnicowanych poziomów terenu) oraz poziomy bezwzględne (tj. od poziomu ± 0,0):

elewacja pd:	do poziomu kalenicy	9,54 m	(+ 8,64 m)	- trakt zachodni
	do poziomu attyki	7,82 m	(+ 7,03 m)	- trakt środkowy
	do poziomu okapu	4,74 m	(+ 3,90 m)	- trakt wschodni
elewacja pn:	do poziomu okapu	3,61 m	(+ 2,81 m)	- trakt wschodni
	do poziomu kalenicy	9,36 m	(+ 8,64 m)	- trakt zachodni
elewacja wsch.:	do poziomu kalenicy	7,86 m	(+ 7,01 m)	- trakt wschodni

elewacja zach.: do poziomu okapu 8,27 m (+ 8,62 m) - trakt zachodni
(wyodrębnienie traktów na podstawie faz rozwojowych willi)

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

1.2.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynek wielorodzinny willa „Kossakówka” jest obecnie w trakcie trwającej przebudowy i prac konserwatorskich prowadzonych zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę z grudnia 2014 r. [poz. 45] oraz bieżącymi pozwoleniami konserwatorskimi. Dotychczasowe roboty budowlane objęły m.in.: naprawy konstrukcyjne dachu, ścian, stropów, nadproży, podbić fundamentów, wyrównywania poziomów w istniejących piwnicach, naprawy i uzupełnienia izolacji przeciwwilgociowych oraz roboty rekonstruujące nie nadających się do uratowania elementów wyposażenia stałego. Pomimo prowadzonych przez wiele lat robót budowlanych na terenie willi jej obecny stan trudno określić jako proporcjonalny do poniesionych nakładów i czasu prowadzonych w niej robót, co stwierdzone zostało w licznych opracowaniach badawczych i ekspertyzach wykonanych począwszy od roku 2020 na zlecenie Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOC AK.

Opis stanu zachowania willi oraz elementów zagospodarowania nieruchomości w ujęciu historycznym znajduje się w dokumentacji badań historycznych z kwietnia 2020 r. [poz. 24]. Stan zachowania drzewostanu tworzącego otoczenie willi został zwaloryzowany i opisany w inwentaryzacji i ekspertyzie dendrologicznej z lutego 2020 r. [poz. 20] wraz z opinią dendrologiczną z lipca 2020 r. [poz. 23]. Problemy związane z jakością wykonanych dotychczas robót budowlano-konstrukcyjnych obszernie zostały opisane w ekspertyzie konstrukcyjnej z kwietnia 2000 r. [poz. 21]. W szczególności zwraca się uwagę na to ostatnie opracowanie, w którym wskazano na liczne błędy wykonawcze zrealizowanych rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych, których poprawki będą wymagały uwzględnienia w dokumentacji budowlanej projektu przebudowy, restauracji i adaptacji willi. Przejściową rekapitulację dotychczasowych badań, programów prac konserwatorskich, prac remontowych i rekonstrukcyjnych wraz zaleceniami do dalszych robót budowlanych i prac konserwatorskich zawiera program prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 25], a także późniejsze opracowania dot. stratygrafii wykończeń willi z lipca 2021 r. [poz. 30], stolarki wewnętrznej i zewnętrznej z 2021 r. [poz. 64-65] czy elementów pieców kaflowych z grudnia 2021 r. [poz. 35], a także dalsze, będące w trakcie opracowania [poz. 36-40].

W związku z zakupem nieruchomości związanej z willą „Kossakówka” przez Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOC AK oraz planowaną zmianą sposobu użytkowania willi z funkcji mieszkaniowej na funkcję muzealną wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – decyzja Prezydenta Miasta Krakowa, W AiU z października 2021 r. [poz. 51]. Na podstawie tej decyzji kontynuowane będą dalsze prace projektowe w zakresie nowego projektu budowlanego oraz projektu wykonawczego przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” na cele muzealne.

Z racji pojawienia się nowych okoliczności (m.in.: zmiany ideowo-programowe muzeum, odkrycia archeologiczne dokonane w trakcie robót budowlanych oraz nowe wymagania służb konserwatorskich) zmieniających dotychczasowe założenia do programu funkcjonalno-użytkowego z kwietnia 2021 r., na podstawie których opracowywany był projekt budowlany zamienny oraz w wyniku uzyskania w międzyczasie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego z października 2021 r. [poz. 51] opracowany został niniejszy, nowy program funkcjonalno-użytkowy będący podstawą do opracowania nowej dokumentacji projektowej w pełnym zakresie.

Zagospodarowanie terenu

Willa „Kossakówka” położona jest na terenie zespołu zieleni składającego się głównie z drzew (jedno z nich ma status pomnika przyrody) a także kilku krzewów. Nieruchomość, na której usytuowana jest Willa dostępna jest od strony południowej, tj. od ul. K. Morawskiego / Pl. J. Kossaka. Od strony południowej nieruchomość oddzielona jest murem granicznym z prowizoryczną bramą wjazdową

zamontowaną w miejscu po uszkodzeniu muru przez przewracające się drzewo. Główna brama prowadzi na teren drugiej odrębnej nieruchomości z willą „Jerzówka” współtworzącej niegdyś jeden zespół z willą „Kossakówka”. Od strony zachodniej i północnej granicę tworzy ogrodzenie siatkowe na cokole betonowym. Brak jest rozgraniczenia jakimkolwiek ogrodzeniem pomiędzy nieruchomością willi „Kossakówka” a nieruchomością willi „Jerzówka” (tzw. „Domek Babci”). Od strony zachodniej granicy znajdował się ciąg kiosków handlowych, które zostały rozebrane w styczniu 2021 r. W południowej części nieruchomości znajduje się ponadto ukryta w zaroślach kamienna figura Matki Boskiej na postumencie.

Na terenie nieruchomości brak jakichkolwiek podjazdów czy dojeżdżalni o nawierzchniach utwardzonych. Dla celów dojeżdżania wykorzystywany jest „grzecznościowo” wąski chodnik prowadzący do sąsiedniej willi „Jerzówka”.

Zachowana zieleń (drzewa i krzewy) pozostaje w złym stanie, pierwotne nasady tworzące niegdyś naturalne otoczenie ogrodowo-parkowe pomieszczone są z samosiejkami zakłócającymi pierwotny obraz całego układu. Niepielęgnowany od kilkadziesiąt lat zespół zieleni wymaga gruntownej rewitalizacji i rekompozycji, ponieważ jego obecny stan zachowania tworzy aktualnie raczej zagrożenie dla otoczenia (w tym samej willi) niż jego realną ozdobę (przypadek przewróconego jesionu, który uszkodził poważnie południowy mur graniczny, drugi jesion został wycięty ze względów bezpieczeństwa), pozostałe drzewa wymagają pilnych interwencji.

Szczegóły stanu zachowania zieleni wraz z zaleceniami zawarte są w ekspertyzie dendrologicznej z lutego 2020 r. [poz. 20].

Lokalizacja willi na działce

Budynek willi „Kossakówka” w swojej osi podłużnej i poprzecznej skrzyżowany jest ok. 34° w kier. przeciwnym do ruchu wskazówek zegara. Dla uproszczenia opisów w tej i w dalszych częściach założeń do PFU przyjmuje się następujące, uproszczone określenia elewacji:

- elewacja północno-zachodnia (pn-zach.) nazywana dalej elewacją północną (pn);
- elewacja północno-wschodnia (pn-wsch.) nazywana dalej elewacją wschodnią (wsch.);
- elewacja południowo-wschodnia (pd-wsch.) nazywana dalej elewacją południową (pd);
- elewacja południowo-zachodnia (pd-zach.) nazywana dalej elewacją zachodnią (zach.).

Willa „Kossakówka” posiada trudne położenie na tle całej nieruchomości – usytuowana jest w głębi działki w jej północno-wschodnim narożniku. Główne wejścia zlokalizowane są w ukrytych wnękach elewacji północnej i wschodniej, ponadto w niewielkich, kilkumetrowych odległościach od najbliższej zabudowy i jeszcze mniejszych od granic nieruchomości. Sytuację tą ilustruje poniższe zestawienie:

- odl. elewacji wschodniej „Kossakówki” od granicy działki „Jerzówki” wynosi 1,2-1,6 m
- odl. elewacji wschodniej „Kossakówki” od pd-zach. narożnika „Jerzówki” wynosi niecałe 3,0 m
- odl. elewacji północnej „Kossakówki” od granicy północnej 3,5-4,5 m
- odl. elewacji północnej „Kossakówki” od narożnika 7-kond. kamienicy z lat 60. wynosi 8,2 m

Dane dot. usytuowania willi pochodzą z odczytu dokonanego z mapy zasadniczej opracowanej w kwietniu 2020 r. [poz. 13].

Przyłączenia sieciowe

Willa „Kossakówka” posiada szereg przyłączy sieciowych:

- 1x wodne (w – Ø80 do studzienki wodomierzowej w ogrodzie) od strony południowej w okolicach bramy wjazdowej z ul. Morawskiego z wejściem do budynku pod werandą traktu zachodniego;
- 1x kanalizacyjne (ko – ogólnospławne) do studzienki w odl. ok. 1,5 m od pn-zach. narożnika traktu zachodniego do kolektora Ø500 (ko – ogólnospławnego) w ul. K.Morawskiego;
- 3x gazowe gazociągami Ø80 z Placu J.Kossaka przez działkę nr 123/4 z wejściami w elewacjach zachodniej i południowej (trakt zachodni) oraz w elewacji wschodniej (trakt wschodni);

- 1x ciepłe (c – ciepłociąg) odnogą od strony północnej z działki nr 120/3 posesji przy al. Z.Krasińskiego wejściem w elewacji północnej, w trakcie zachodnim
- 1x energetyczne (eN – niskie napięcie) od strony al. Z.Krasińskiego do środka elewacji zachodniej.

Ponadto, przez teren nieruchomości przebiega szereg sieci niezwiązanych z przyłączeniami do budynku willi – dotyczy to sieci energetycznych niskiego (eN) i średniego (eS) napięcia przechodzących przez południowy narożnik nieruchomości przez działkę nr 146/3, a także niskiego (eN) napięcia przechodzącej przez działkę nr 146/4 związanych z doprowadzeniem energii elektrycznej do istniejących tam jeszcze kiosków handlowych. Ponadto, równolegle do osi ul. K.Morawskiego w odl. od 3,9 do 6,8 m od południowej granicy nieruchomości przebiega przez teren działek nr 123/6, 146/3 i 146/4 magistrala wodociągowa Ø500 (od Pl. J.Kossaka do al. Z.Krasińskiego).

Opisu przyłączy i przebiegu sieci uzbrojenia podziemnego przez teren nieruchomości dokonano na podstawie odczytu z mapy zasadniczej opracowanej w kwietniu 2020 r. [poz. 13].

Układ przestrzenny willi

Willi „Kossakówka” była w swojej historii wielokrotnie przebudowywana i rozbudowywana. Ostatecznie zachowała się jako budynek trójtaktowy z osiami pn-zach. / pd-wsch. uzupełniony trzema dobudowanymi w narożnikach przybudówkami, w różnym stopniu zintegrowanymi architektonicznie i konstrukcyjnie (przybudówki wsch. i pn-wsch. murowane, pd-zach. drewniana w formie werandy). Willi jest budynkiem murowanym, parterowym w części wschodniej (trakt środkowy i wschodni) z poddaszem do adaptacji oraz jednopiętrowym w części zachodniej z nieużytkowym, niskim poddaszem (aktualnie niedostępnym).

Charakterystyczne cechy trójtaktowego układu wewnętrznego widoczne są na elewacjach północnej i południowej. W szczególności układ ten jest czytelny na elewacji południowej, na której układ ten zaznaczony jest poprzez ryzalitowe wysunięcie traktu środkowego zwieńczonego trójkątnym, schodkowym szczytem attykowym oraz w dobudowanym, jednopiętrowym trakcie zachodnim, zwieńczonym szczytem przykrytym okapem dwuspadowego dachu.

Szczegóły rozwoju architektonicznego w ujęciu historycznym willi „Kossakówka” wraz z wnioskami zawarte są w dokumentacji naukowo-historycznej z kwietnia 2020 r. [poz. 24].

Zadaszenie

Całość przekryta jest dwiema oddzielnymi konstrukcjami dachowymi dwuspadowymi z okapami: osobną dla traktu zachodniego (jednopiętrowego) z kalenicą w jego osi podłużnej (nachylenie połaci: 34%), oraz osobną, wspólną dla traktu środkowego i wschodniego (parterowego z poddaszem) z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu traktu zachodniego (nachylenie połaci: 52% i 49%). Północna połać dachu nad częścią wschodnią posiada przełamanie połaci z jego łagodniejszą kontynuacją (nachylenie połaci: 19%) nad pn-wsch. dobudówką. Z kolei w połaci południowej przekrycia wschodniej części willi znajduje się niewielkie, wcinające się w połać, dwuspadowe zadaszenie szczytowego zwieńczenia elewacji południowej w linii traktu środkowego. Dwie dobudówki: drewnianej werandy i dobudówki murowanej w narożnikach elewacji południowej posiadają niezależne zadaszenia na niższych poziomach względem głównej bryły willi. Wszystkie istniejące przekrycia dachowe są wynikiem współczesnych rekonstrukcji historycznych z nawiązaniem do pierwotnych form zadaszenia willi.

Budynek jest częściowo podpiwniczony. Podpiwniczenie obejmuje tylko dwa trakty: zachodni i środkowy, do którego prowadzą prowizoryczne schody drewniane (aktualnie zdemontowane). Część wschodnia (trakt wschodni) oraz dwie murowane przybudówki są niepodpiwniczone. Piwnice składają się z trzech pomieszczeń, każde na innym poziomie (różnica poziomów sięga 90 cm), trwałe podłoże betonowe występuje tylko w jednym pomieszczeniu (przeznaczonym na węzeł cieplny). Ściany piwnic o konstrukcji mieszanej, ceglano i kamienno-ceglane.

Stan zachowania zadaszenia (po jego niedawnej rekonstrukcji) wraz z wnioskami przedstawiony został w ekspertyzie konstrukcyjnej z kwietnia 2020 r. [poz. 21].

Przegrody poziome międzykondygnacyjne

W budynku występują różnorodne konstrukcyjnie przegrodzenia poziome, od oryginalnych stropów drewnianych (nad parterem: trakt wschodni i pn część traktu zachodniego), stropy odcinkowe ceglane (nad piwnicami: trakt zachodni) po stropy żelbetowe zrealizowane współcześnie (nad parterem: pd część traktu zachodniego oraz nad I piętem: całość traktu zachodniego).

Stan zachowania stropów drewnianych wraz z wnioskami przedstawiony został w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej z grudnia 2021 r. [poz. 34].

Dostępność i komunikacja wewnętrzna

Aktualnie użytkowane są dwa główne wejścia do budynku, spośród łącznie sześciu funkcjonujących w przeszłości. Oprócz niezależnych trzech wejść do każdego z traktów willi (dwa od północy i jedno od wschodu) widoczne są jeszcze dwa wejścia poprzez przybudówki willi: w pd-zach. narożniku willi, poprzez drewnianą przybudówkę werandy (całkowicie zrekonstruowaną w ostatnich latach) i niezachowane schodki zewnętrzne do niej prowadzące oraz poprzez murowaną przybudówkę w pd-wsch. narożniku. Wszystkie wejścia wyposażone były w zewnętrzne, kamienne stopnie biegów wyrównujących różnice poziomów parteru i otoczenia.

Ilość wejść do willi wynika z przeprowadzanych na przestrzeni blisko stu lat licznych rozbudów, dobudów oraz wewnętrznych wydzieleni funkcjonalno-przestrzennych willi podążających za zmieniającymi się uwarunkowaniami bytowymi rodzinnych Kossaków. Zmiany dokonywane zarówno przez pierwotnych jej właścicieli jak i późniejszych doprowadziły do wytworzenia układu trzech odrębnych lokali mieszkalnych oraz jednej pracowni na parterze oraz jednego mieszkania na I piętrze. Z różnych okresów pochodzą także zamurowania niegdyś istniejących przejść pomiędzy traktami.

Do komunikacji pionowej służą aktualnie jedynie drewniane schody zabiegowe usytuowane w środkowym trakcie willi. Stan zachowania tych schodów jest bardzo zły i kwalifikuje je do rekonstrukcji z zachowaniem oryginalnej geometrii i detalu oraz ewentualnego wykorzystania elementów oryginalnych nadających się do renowacji i konserwacji. Nie zachowały się prostobiegowe, podnoszone i chowane w stropie, wąskie schody łączące parter z I piętem w części północnej traktu zachodniego. Z kolei drewniane schody prowadzące do piwnic pod schodami z parteru na I piętro zachowały się w fatalnym stanie, w końcu uległy zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym ich przywrócenie do użytku w przyszłości i zostały zastąpione prowizorycznymi na czas budowy.

Stan zachowania drewnianych schodów wewnętrznych w biegu prowadzącym z parteru na I piętro wraz z wnioskami opisany został w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej z listopada 2021 r. [poz. 33].

Dostępność dla osób o ograniczonych zdolnościach poruszania się

Należy zwrócić uwagę na istniejący, generalny problem dostępności willi „Kossakówka” dla osób o ograniczonych zdolnościach poruszania się, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Aktualnie dostępność tą należy określić jako znikomą – przede wszystkim z powodu wysokiego poziomu parteru (różnice poziomów od 67 do 97 cm w zależności od zróżnicowanego poziomu terenu), na który z każdej strony budynku prowadzą (lub niegdyś prowadziły) schody, ponadto niespełniające współczesnych przepisów określających wymagania techniczne stawiane schodom zewnętrznym.

Sam parter posiada nieznacznie zróżnicowane poziomy, co częściowo wynika z braku wykończeń podłogowych w niektórych pomieszczeniach, a częściowo z faktycznych różnic wynikających z historycznych wyłączeń użytkowych wielokrotnie rozbudowywanej willi. Wewnętrzną komunikację pionową zapewniały wyłącznie schody, których złożona zabiegowa geometria nie zapewnia warunków bezpiecznego poruszania się w pełni sprawnym użytkownikom, nie wspominając już o osobach, których zdolność poruszania się jest ograniczona.

Stan dostępności willi dla osób o ograniczonych zdolnościach poruszania się określony został na podstawie analizy dokumentacji inwentaryzacyjnej willi z kwietnia 2020 r. [poz. 15] oraz wizji lokalnych przeprowadzonych w styczniu 2020 r.

Stolarka i wyposażenie stałe

Stolarka drzwiowa (zarówno zewnętrzna jak i wewnętrzna) częściowo zachowana i zdemontowana przeznaczona jest do renowacji lub rekonstrukcji. Stolarka ta jest w złym stanie technicznym, częściowo zdekompletowana.

Stolarka okienna jest częściowo zachowana, a częściowo wymieniona na współczesną z zestawami szklanymi (ryzalit elewacji południowo-wschodniej). W dobudówce pracowni w północno-wschodnim narożniku zamontowane jest współczesne okno o poziomym układzie. Zachowana stolarka okienna historyczna jest głównie typu krosnowego, częściowo wyposażona w wewnętrzne, drewniane okiennice składane w szpaletach. Występują także okna skrzynkowe. W stolarce zachowały się częściowo oryginalne i unikatowe okucia.

Stan zachowania stolarki zewnętrznej i wewnętrznej przedstawiony został do protokołów uzgodnień wytycznych do opracowania szczegółowych programów postępowania konserwatorskich przy zabytkowej stolarce wewnętrznej i elewacyjnej z grudnia 2021 r. [poz. 64-65].

Z pozostałych a istniejących niegdyś na terenie willi pieców pozostał wymieszany materiał, który został posegregowany i poddany analizie pod kątem oceny stanu zachowania oraz możliwości ich pełnej odbudowy / rekonstrukcji i przywrócenia na pierwotne miejsca w willi, bez wykorzystania ich pierwotnej funkcji grzewczej. Przeprowadzone prace polegające na segregacji zgromadzonego na terenie willi materiału pochodzącego z pieców doprowadziły do skompletowania dwóch najbardziej wartościowych pieców (jeden eklektyczny drugi modernistyczny). W przypadku pozostałych pieców, z uwagi na stopień dekompletacji lub zniszczenia elementów sięgający 70% nie ma możliwości ich odtworzenia. Jednocześnie podczas segregacji i opisu zgromadzonych elementów pieców stwierdzono, że zachowany materiał pochodzi z kilkunastu różnych pieców, co świadczy o tym, że nie mógł od pochodzić wyłącznie z willi „Kossakówka”.

Stan zachowania elementów pieców oraz warunków i możliwości ich odbudowy z zaleceniami przedstawione zostały w opracowaniach z grudnia 2021 r. [poz. 35].

Wykończenia wnętrz

Wykończenia ścian wewnętrznych willi tworzą wyprawy tynkarskie malowane na różne kolory. W szeregu pomieszczeń zachowały się fragmenty lakierowanych boazerii. Zachowane na terenie willi elementy boazerii zostały zabezpieczone *in situ* na okres prowadzonych robót budowlanych i objęte będą pracami konserwatorskimi i rekonstrukcyjnymi. Całkowitemu zniszczeniu uległy okładziny ceramiczne pomieszczeń sanitarnych. Sufity oryginalne w miejscach zachowanych stropów drewnianych wykonywane były w formie wypraw tynkarskich na podłożu trzcinowym. W jednym z pomieszczeń zachowała się stiukowa rozeta sufitowa. W zakresie wykończeń podłogowych pomieszczeń mieszkalnych dominowała klepka parkietowa.

W wyniku wieloletniego nieużytkowania budynku oraz wcześniej prowadzonych w nim robót budowlanych znacznemu pogorszeniu uległ stan zachowania wnętrz w zakresie wszystkich wymienionych elementów. Część z nich wciąż pozostawała *in situ* jeszcze w 2020 r., jednak znacząca część np. podłóg parkietowych była wcześniej zdemontowana i przechowywana w niewłaściwych warunkach temperaturowych i wilgotnościowych w wyniku czego uległa zniszczeniu. Ostatnie zachowane i zdemontowane elementy podłogowe przechowywane są aktualnie poza budynkiem willi „Kossakówka” (w magazynach MOCAK) w celu osuszenia, dokonania oględzin stanu zachowania i podjęcia ostatecznej decyzji o dalszym postępowaniu konserwatorskim.

Stan zachowania wszystkich elementów wykończeń wewnętrznych wraz zaleceniami postępowania przedstawiony został w programie prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 26] oraz w sprawozdaniu z badań stratygraficznych z lipca 2021 r. [poz. 30].

Wykończenia zewnętrzne

Elewacje willi „Kossakówka” posiadają wykończenia tynkarskie oraz liczne zdobienia w postaci detalu architektonicznego głównie otworów okiennych i gzymsów. Pod tym względem najbogatszy wystrój posiadała elewacja południowa, na którą składały się wyraźnie odmiennie rozwiązane trzy części, w tym dwie zakończone szczytowymi zwieńczeniami. Cofnięcie zachodniego traktu w południowo-zachodnim narożniku wypełnia zrekonstruowana w ostatnich latach drewniana weranda. Elewację zachodnią zdobi balkon na poziomie I piętra, w którym w historycznych czasach wybito boczne tralki dla oparcia niezachowanych do dzisiaj schodów zewnętrznych. Elewacje północna i wschodnia nie posiadają tak bogatego wystroju, widoczne są tam niedbałe interwencje związane z wcześniejszymi rozbudowami i przebudowami willi.

Stan zachowania elewacji w zakresie tynków i zdobień jest bardzo zły, widoczne są liczne zawilgocenia, spękania i ubytki tynków oraz detalu sztukatorskiego, w tym uszkodzenia jego ceglanego podłoża oraz obróbek blacharskich parapetów. W trakcie prowadzonych robót przed rokiem 2020 dokonano całkowitego odcięcia nową płytą stropową niskiego poddasza zamykającego trakt zachodni nie zabezpieczając otworów okienek występujących w szczytowej partii elewacji południowej i północnej.

Stan zachowania elewacji willi wraz zaleceniami postępowania przedstawiony został w programie prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 26].

Stan robót budowlanych

W roku 2020 wznowione zostały prace budowlane z uwzględnieniem niezbędnych korekt wynikających z aktualnego stanu technicznego budynku wg kolejności prac najpilniejszych wskazanych w ekspertyzach konstrukcyjnej i mykologicznej. Roboty budowlane w tym zakresie zakończone zostały z końcem grudnia 2020 r.

Zgodnie z zaleceniami ekspertyzy konstrukcyjnej [poz. 21] zlecone zostało i wykonane opracowanie projektu wykonawczego [poz. 9], obejmującego zabezpieczenia piwnic w ramach zakresu projektu budowlanego pierwotnego [poz. 4-5], dla którego wydane zostało pozwolenie na budowę [poz. 45].

Zgodnie z zaleceniami ekspertyzy mykologicznej [poz. 22] przeprowadzono specjalistyczne prace na poziomie piwnic willi „Kossakówka”, których celem była neutralizacja zagrzybień ścian murowanych piwnic uniemożliwiających wznowienie jakichkolwiek robót budowlanych, a także kontynuację badań konserwatorskich na terenie willi.

Dalsze prowadzenie robót budowlanych i konserwatorskich na terenie willi wymagało opracowania uzupełniającej dokumentacji wykonawczej w zakresie objętym pozwoleniem na budowę z 2014 r. [poz. 45]. Roboty budowlane w roku 2021 prowadzone były głównie w zakresie prac ziemnych polegających na usuwaniu masy ziemnej do głębokości ok. 3,5 m poniżej poziomu parteru w obrębie ścian fundamentowych niepodpiwniczonej części willi. Robotom ziemnym towarzyszyła kontynuacja podbić fundamentów i zabezpieczeń ścian, które pozwolą na wykonanie pełnej stabilizacji willi oraz umożliwią w przyszłości rozważane wykonanie pełnego podpiwniczenia (tj. pod całością budynku) dla uwolnienia historycznie użytkowanych pomieszczeń parteru i piętra od infrastruktury związanej z zapleczem przyszłej placówki muzealnej i umieszczenia jej w nowej części podziemnej, a także uzyskanie dodatkowych powierzchni ekspozycyjnych. Prace w tym zakresie prowadzone były w oparciu o dokumentację wykonawczą z czerwca 2021 r. [poz. 10], zezwolenie konserwatorskie z września 2021 r. [poz. 50] wydane do programu robót budowlanych dodatkowych związanych z podbiciami i wzmocnieniami ścian budynku z 2021 r. [poz. 32].

Stan dokumentacji inwestycji

Na początku roku 2021, na podstawie dokumentacji naukowo-badawczych i konserwatorskich oraz licznych uzupełnianych opinii i ekspertyz dotyczących zarówno samej willi jak i jej otoczenia ogrodowego powstałych w roku 2020 opracowane zostały założenia do programu funkcjonalno-użytkowego dla planowanej przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” do koncepcji

ideowo-programowej Centrum Edukacyjnego MOCAK. Założenia te przygotowane zostały w oparciu o następujące opracowania:

- zaktualizowana mapa zasadnicza nieruchomości [poz. 13]
- inwentaryzacja architektoniczno-budowlana [poz. 15]
- inwentaryzacja i ekspertyza dendrologiczna dot. stanu zieleni parkowo-ogrodowego [poz. 20]
- ekspertyza konstrukcyjna dot. stanu willi i prowadzonych w niej robót [poz. 21]
- ekspertyza mykologiczna dot. zagrzybień piwnic [poz. 22]
- badania naukowo-historyczne willi i jej otoczenia parkowo-ogrodowego [poz. 24]

Na tej podstawie przystąpiono do opracowywania projektu budowlanego zamiennego obejmującego przebudowę, restaurację i adaptację willi „Kossakówka”. Z uwagi na następujące krótko po sobie zmiany koncepcji użytkowania obiektu dalsze prace nad tym projektem zostały przerwane, bez możliwości jego kontynuacji. Aktualnie zamawiający realizuje inwestycję w oparciu o pierwotny projekt budowlany z 2014 r. oraz opracowane do niego dwie dokumentacje projektowe wykonawcze z 2020 r. i 2021 r.:

- projekt budowlany cz.1 i cz.2 (projekt pierwotny) [poz. 4-5]
- projekt wykonawczy podbić fundamentów [poz. 9]
- projekt wykonawczy podbić fundamentów i zabezpieczeń ścian [poz. 10]

Jednocześnie zakres robót budowlanych prowadzonych na podstawie pierwotnego projektu budowlanego oraz jego uzupełnień miejscowymi projektami wykonawczymi [poz. 9-10] został rozszerzony o przyjęty przez służby konserwatorskie [poz. 50] program robót budowlanych dodatkowych związanych z przebudową, restauracją i adaptacją willi [poz. 32]. Wszystkie prace prowadzone były pod stałym nadzorem archeologicznym zgodnie z programem planowanych badań archeologicznych [poz. 29].

Równolegle z robotami budowlanymi prowadzone były badania konserwatorskie nad zachowaną substancją zabytkowej willi zamknięte kilkoma podsumowującymi je opracowaniami, w tym przede wszystkim:

- program prac remontowo-konserwatorskich [poz. 25]
- program prac konserwatorskich przy figurze Matki Boskiej [poz. 26]
- sprawozdanie z badań stratygraficznych [poz. 30]
- wytyczne do programu postępowania przy zabytkowej stolarce wewn. [poz. 64]
- wytyczne do programu postępowania przy zabytkowej stolarce elewacyjnej [poz. 65]
- sprawozdanie i wnioski dot. zachowanych kafli i zabytkowych pieców [poz. 35]

W trakcie opracowania są kolejne dokumentacje w zakresie programów prac konserwatorskich dla poszczególnych elementów zabytkowej substancji willi, zgodnie z żądaniem służb konserwatorskich:

- program prac remontowo-konserwatorskich dot. elewacji [poz. 36]
- program prac remontowo-konserwatorskich dot. wnętrza [poz. 37]
- program prac konserwatorskich dot. rekonstrukcji zabytkowych pieców [poz. 38]
- program prac konserwatorskich dot. fragmentu kamiennego bruku [poz. 39]
- program prac remontowo-konserwatorskich dot. stolarki [poz. 40]

Ponadto sporządzone zostały kolejne opracowania o charakterze opinii i ekspertyz dotyczące willi:

- opinia geotechniczna dot. warunków gruntowo-wodnych wokół willi [poz. 28]
- ekspertyza mykologiczna dot. stanu schodów wewnętrznych [poz. 33]
- ekspertyza mykologiczna dot. stanu stropów drewnianych [poz. 34]

Kontynuowany i aktualizowany jest na bieżąco dziennik budowy [poz. 55] oraz odbywają się konsultacje w ramach komisji konserwatorskich, po których sporządzane są protokoły zawierające bieżące zalecenia i uzgodnienia postępowania z budynkiem „Kossakówki” [poz. 56, 58-63]. Ponadto, do wszystkich działań prowadzonych na terenie willi „Kossakówka” wydawane są opinie, pozwolenia

konserwatorskie i zatwierdzenia dokumentacji sporządzanych dla potrzeb prowadzonej inwestycji [poz. 47-50 i 52]. Na bieżąco opracowywane są także dokumentacje powykonawcze zgodnie z kolejno zamykanymi etapami robót budowlanych.

Aktualnie, w oparciu o uzyskana decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego z października 2021 r. [poz. 51] przygotowany został niniejszy program funkcjonalno-użytkowy dostosowujący kierunki prac projektowych do aktualnej koncepcji ideowo-programowej adaptacji willi „Kossakówka” jako Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAR „Kossakówka”. Na podstawie tego programu oraz dalszych uzgodnień ze służbami konserwatorskimi zostanie opracowana, uzgodniona i zatwierdzona nowa dokumentacja budowlana zamienna i wykonawcza dla zakresu wynikającego z aktualnych potrzeb adaptacji willi do funkcji muzealnych oraz aktualnych standardów zarówno w zakresie funkcjonalno-użytkowych jak i samej dokumentacji.

1.2.2. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

W rozdziale przedstawione zostało zestawienie pomieszczeń, ich powierzchni, kubatur wewnętrznych oraz wykończeń podłóg wszystkich kondygnacji willi (Tabela 1).

Zestawienie pomieszczeń zawiera dane dot. pierwotnych wykończeń podłóg oraz obmiary dokonane na poziomie podłóg wg dokumentacji inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z 2020 r. [poz. 15]. Zestawienie uwzględnia zmiany powstałe w wyniku prowadzenia robót budowlanych w roku 2021, głównie w zakresie prac ziemnych odkrywających niepodpiwniczoną część willi (pod całością traktu wschodniego oraz pod północnymi pomieszczeniami traktu środkowego).

TABELA 1. Zestawianie danych pomieszczeń istniejących

Numer pom. INW	Nazwa pomieszczenia	Nawierzchnia	Wysokość pom. min/max [cm]	Powierzchnia netto pom. [m ²]	Kubatura pom. [m ³]
1	2	3	4	5	6
- 1	PIWNICE			78,77	189,93
- 1.01	wymiennikownia	terakota	276	13,80	38,09
- 1.02	piwnica	klepisko	196 / 214	32,57	68,78
- 1.03	klatka schodowa	klepisko	208	14,18	29,49
- 1.04	piwnica	klepisko	294	18,22	53,57
–	_wykop pod pom. 0.02	grunt	–	< 2,00	–
–	_wykop pod pom. 0.03/0.05	grunt	–	< 6,00	–
–	_wykop pod pom. 0.07	grunt	–	< 9,00	–
–	_wykop pod pom. 0.08	grunt	–	< 27,00	–
–	_wykop pod pom. 0.09	grunt	–	< 7,00	–
–	_wykop pod pom. 0.10	grunt	–	< 18,00	–
–	_wykop pod pom. 0.11	grunt / bruk	–	< 13,00	–
–	_wykop pod pom. 0.12	grunt	–	< 30,00	–
0	PARTER			221,21	677,80
0.01	pokój	beton	279	17,28	48,21
0.02	wc	beton	306	2,08	6,36
0.03	korytarz	beton	306	1,67	5,11
0.04	klatka schodowa	parkiet	296 / 301	14,62	43,64
0.05	korytarz	płytki	300	4,58	13,74
0.06	wiatrołap	beton	300	1,28	3,84

0.07	łazienka	parkiet	284 / 359	9,75	31,25
0.08	pokój	parkiet	276 / 374	27,51	89,11
0.09	korytarz	beton / płytki	310 / 419	6,98	24,51
0.10	pokój	parkiet	328	18,82	61,73
0.11	pokój	terakota	346 / 381	13,19	47,90
0.12	pokój	deski	341	32,64	111,30
0.13	pokój	beton	301	20,12	60,56
0.14	pokój	parkiet	314	32,57	102,27
0.15	weranda	klepisko	310	9,12	28,27
1	I PIĘTRO / PODDASZE			143,88	376,89
1.01	pokój	deski	307	17,68	54,28
1.02	pokój	deski	305 / 310	36,71	112,88
1.03	klatka schodowa	deski	254	5,05	11,43
1.04	pokój	deski	262 / 319	22,02	66,80
1.05	strych	deski / beton	82 / 307	62,42	131,50

Uwaga:

W zakresie wykończeń nawierzchni podłóg zestawienie nie odzwierciedla aktualnego stanu ich zachowania.

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.1. Wymagania podstawowe Zamawiającego

Celem projektu budowlanego i wykonawczego przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” dla celów muzealnych w ramach planowanego utworzenia Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK „Kossakówka” jest stworzenie podstaw projektowych określających wszystkie niezbędne rozwiązania architektoniczne, materiałowe, konstrukcyjne, instalacyjne i wykończeniowe pozwalające na dostosowanie budynku do nowych funkcji przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań konserwatorskich zawartych m.in. w programie prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 25] oraz będących w trakcie opracowania szczegółowych dokumentacji konserwatorskich [poz. 36-40], wszystkimi uzgodnieniami konserwatorskimi oraz zgodnie z wydaną decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego z października 2021 r. [poz. 51]. Przyszła dokumentacja projektowa winna być zgodna także w zakresie aktualnie będących w przygotowaniu dalszych opracowań, głównie programów prac konserwatorskich, a także wytycznych do projektu architektury wnętrz (także w trakcie opracowania).

Towarzyszący projektowi budowlanemu projekt zagospodarowania terenu winien uwzględniać wszystkie potrzeby w zakresie rozwiązania nowych funkcji i dostępności zarówno budynku willi jak i przestrzeni ogrodowej z wykorzystaniem wszystkich wniosków i zaleceń zawartych we wszystkich powstałych w okresie ostatnich dwóch lat opracowań w zakresie badań historycznych, dendrologii, programów prac konserwatorskich oraz innych opracowań wyspecyfikowanych w części I PFU.

W szczególności nowa dokumentacja projektowa winna zapewnić podstawy do rekonstrukcji detalu architektonicznego elewacji, stolarki zewnętrznej oraz wnętrz willi, aby możliwe było przywrócenie jej pierwotnych wartości estetycznych i użytkowych. W tym zakresie należy kierować się wskazaniem programu prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 25] oraz będących w trakcie opracowania szczegółowych dokumentacji konserwatorskich [poz. 36-40] jako podstawy decyzji projektowych oraz dalszych opracowań będących w przygotowaniu.

Zwraca się także uwagę na konieczność rozwiązania zabezpieczeń drenażowych budynku obniżających poziom istniejących zagrożeń zawilgoceniem ścian fundamentowych, a także wskazania zabiegów naprawczych w zakresie istniejących izolacji pionowych willi.

W razie konieczności wynikającej ze specyfiki zabytkowego obiektu niezbędne będzie wystąpienie o zgodę na odstępstwa od obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Listę tych odstępstw należy sporządzić w fazie „0” etapu I.

2.1.1. Przygotowanie terenu budowy

W zakresie przygotowania terenu budowy projekt budowlany winien zawierać szczegółowe dyspozycje dot. zabezpieczeń na czas budowy istniejącego drzewostanu i krzewów na podstawie załączonej dokumentacji dendrologicznej z 2020 r. [poz. 20]. Specjalnego zabezpieczenia wymaga także istniejąca kamienna figura Matki Boskiej znajdująca się w południowej części parkowo-ogrodowej.

Z uwagi na wyjątkowo bliskie położenie i brak fizycznego oddzielenia sąsiedniej nieruchomości i willi „Jerzówka” należy wskazać w dokumentacji projektowej sposoby zabezpieczenia tej posesji na czas kontynuacji budowy przed wszelkimi jej uciążliwościami.

W obrębie samego budynku „Kossakówki” zabezpieczenia wymaga wykonana już rekonstrukcja drewnianej werandy w pd-zach. narożniku willi.

2.1.2. Architektura

Program prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25], który opracowany został zarówno w celu rekapitulacji efektów dotychczasowo przeprowadzonych robót remontowo-budowlanych jak i podsumowania wszelkich wcześniejszych i późniejszych badań, ekspertyz i programów związanych z ratowaniem zabytkowej willi „Kossakówka” jest obecnie najaktualniejszą dokumentacją konserwatorską ukierunkowującą dalsze opracowania projektowe budowlane i wykonawcze. Uzupełnieniem tej dokumentacji są wszystkie późniejsze opracowania dot. willi, w tym badania stratygraficzne, wytyczne postępowania konserwatorskiego przy stolarce wewnętrznej i elewacyjnej oraz piecach kaflowych, a także ekspertyzy mykologiczne. Z tego powodu wszelkie opracowania projektowe winny być zgodne z wnioskami i założeniami konserwatorskimi oraz proponowanym postępowaniem konserwatorskim wynikającymi zarówno z wymienionych opracowań jak i będących jeszcze w trakcie opracowania, we wszystkich właściwych dla nich zakresach. Wszelkim decyzjom projektowym winny towarzyszyć odniesienia do zaleceń zawartych w przytoczonych w PFU dokumentach i dokumentacjach, a także być zgodne z ustaleniami i zaleceniami komisji konserwatorskich, w tym formalnymi pozwoleniami wydawanymi przez służby konserwatorskie.

Celem projektu budowlanego i wykonawczego przebudowy, restauracji i adaptacji willi „Kossakówka” dla celów muzealnych w ramach planowanego utworzenia Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK „Kossakówka” jest stworzenie podstaw projektowych określających wszystkie niezbędne działania dla zrealizowania zamierzenia inwestycyjnego na I etapie przedsięwzięcia (dot. adaptacji samej willi) z uwzględnieniem uwarunkowań realizacyjnych II etapu (dot. zagospodarowania otoczenia parkowo-ogrodowego) oraz podziału na fazy nowej dokumentacji projektowej (patrz: rozdz. 6.1. Etapowanie inwestycji).

Numeracja pomieszczeń willi „Kossakówka” pojawiająca się w opisie planowanego układu funkcjonalnego jest pochodną numeracji zastosowanej pierwotnie w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z 2020 r. [poz. 15]. Jednocześnie, z uwagi na zasadnicze różnice, jakie występują w dokumentacjach konserwatorskich (badania naukowo-historyczne, program prac remontowo-konserwatorskich), w Tabeli 2 przedstawiającej zestawienie pomieszczeń wg stanu obecnego i projektowanego zgodnie z PFU przytoczono w osobnych kolumnach równoważniki wszystkich pojawiających się numeracji.

Sugerowana nowa numeracja pomieszczeń wraz z nazewnictwem odpowiadającym nowym funkcjom poszczególnych pomieszczeń budynku zawarta jest w Tabeli 2. Dopuszcza się jej korektę w projekcie budowlanym stosownie do wymagań i zasad określonych w przepisach budowlanych i zmian wynikających z samej koncepcji projektowej.

Kategoria budynku

Z uwagi na planowaną zmianę funkcji willi „Kossakówka”, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego w tej sprawie, budynek należeć będzie do innej niż obecna (XIII) kategoria, przy nie zmienionej kategorii wysokościowej tj.:

kategoria IX - budynki kultury, nauki i oświaty o współczynniku (w) = 1,0 ($< 2.500 \text{ m}^3$)

budynek niski N - budynki mieszkalne do 4 kondygnacji i pozostałe do 12 m

Dostępność zewnętrzna

Szczególnie uciążliwym pod względem dostępności willi jest jej usytuowanie w północno-wschodnim narożniku działki w niewielkiej odległości od granic posesji, zwłaszcza w relacji do granicy z działką nr 123/4 i sąsiedniego budynku willi „Jeżówka”. W ramach tymczasowego projektu zagospodarowania należało będzie wskazać rozwiązania dostępności do głównego wejścia od północy, jedyne umożliwiającego w miarę czytelny dostęp publiczny i właściwe funkcjonowanie budynku.

W zakresie dostępności willi „Kossakówka” ilość aktywnych wejść do budynku winna być zredukowana do maksymalnie dwóch i obejmować następujące z istniejących:

wejście A – prowadzące do traktu środkowego na elewacji północnej (wejście istn.) w rozcięciu elewacji pomiędzy wysunięciem traktu zachodniego a dobudówką północno-wschodnią;

wejście B – prowadzące do traktu wschodniego na elewacji wschodniej (wejście istn.) pomiędzy dobudówkami południowo-wschodnia a północno-wschodnią;

wejście C – prowadzące do nowych piwnic i będące wyjściem ewakuacyjnym poprzez dobudowane, kryte w poziomie terenu zejście zewnętrzne usytuowane przy południowej ścianie zewnętrznej traktu wschodniego (począwszy od środkowego ryzalitu elewacji pd; .

Komunikacja pionowa

W ramach projektu budowlanego zamiennego i wykonawczego należało będzie rozwiązać szereg problemów komunikacyjnych, bardzo istotnych dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania willi „Kossakówka”, w tym dla zapewnienia dostępności wszystkich poziomów osobom o ograniczonych zdolnościach poruszania się.

Pomiędzy parterem a I piętrzem i poddaszem willi „Kossakówka” w dalszym ciągu będą musiały być użytkowane zrekonstruowane schody drewniane w układzie zabiegowym o нефunkcjonalnej geometrii (pom. 0.04, 1.03). Nie ma jednak możliwości wykonania dodatkowego, bezpiecznego i wygodnego połączenia pionowego nowymi schodami bez poświęcenia części powierzchni pomieszczeń na parterze i I piętrze. Jedyne miejsce, które można było ewentualnie brać pod uwagę jest lokalizacja dawnych schodów opuszczanych i chowanych w stropie drewnianym pomiędzy pomieszczeniami 0.01 i 1.01. Wiązałoby się to jednak z rozbiórką fragmentu stropu drewnianego w pasie przyściennym (przy elewacji północnej) z ograniczeniem dostępu do drzwi na parterze i okna na I piętrze oraz utratą powierzchni użytkowych w dwóch pomieszczeniach (w tym przypadku recepcji na parterze oraz powierzchni ekspozycyjnej na I piętrze). W związku z tym odstąpiono od tej koncepcji.

Winda w szybie zewnętrznym

W tym zakresie istotnym i niezbędnym uzupełnieniem komunikacji pionowej stanie się uzgodniona ze służbami konserwatorskimi możliwość dobudowania windy łączącej wszystkie poziomy willi: piwnice, parter i I piętro. Do uzgodnienia pozostaje sama forma tej windy, która dobudowana od zewnątrz, jako niehistoryczna część budynku nie powinna prowadzić do zmiany bryły willi w widoczny sposób.

Utrudnieniem pozostaje fakt, że pozostająca do wykorzystania we wskazanym miejscu powierzchnia (przybudówka toalety, pom. 0.02) jest niewystarczająca dla zrealizowania w tym obrysie szybu windowego o konstrukcji żelbetowej lub murowanej, możliwe za to jest zrealizowanie urządzenia windowego w szybie szklanym. Pełny szyb stałby się destrukcyjny dla bryły zachodniego traktu, który od strony elewacji północnej przedstawia największą wartość architektoniczną: pełny szyb dobudowany od strony wejścia „A” zdeformowałby smukłą sylwetkę wysuniętej ściany szczytowej doprowadzając do zniekształcenia całej jej bryły. Realizacja szklanego, transparentnego szybu daje szansę zachowania dotychczasowej formy w niezmienionym kształcie. Warunkiem w pełni zrealizowanej „niewidoczności” szybu jest przy tym zastosowanie w obudowie szkła całkowicie bezbarwnego oraz zamocowanie wszystkich elementów obudowy w systemie bez użycia profili łączących, stosując jedynie systemy połączeń np. punktowych lub indywidualnie projektowanych. Ponadto, nieduża wysokość obudowy szybu w części wychodzącej ponad istniejącą połąć dachową, przez którą będzie przechodzić daje możliwość zrealizowania obudowy szklanej w formie jednoelementowych tafli szklanych.

Takie rozwiązanie zapewnia warunki zachowania nie zmienionego, ogłędu charakterystycznej bryły traktu zachodniego, a ewentualne refleksy, naturalne dla szkła, oddawałyby wyłącznie korony drzew i niebo, a więc naturalne otoczenie willi. Dobudowa pełnego szybu doprowadzi do zmiany formy willi, zatracenia jej lekkości, którą zawdzięcza właśnie smukłości najwyższego, jednopiętrowego, zachodniego traktu zbudowanego w ostatnim etapie kształtowania się formy willi „Kossakówka”.

W zakresie technologii windy sugeruje się zaprojektowanie windy hydraulicznej, co wymagać będzie wybudowania w części podziemnej pomieszczenia na siłownik układu hydraulicznego. To rozwiązanie nadaje się najlepiej w przypadku rozwiązania szybu windowego szklanego (we wnętrzu szybu nie wystąpiłyby wówczas żadne widoczne, ruchome elementy mechanizmu windy).

W każdym brany pod uwagę przypadku należy przyjąć, że wejścia do widy usytuowane zostaną od strony korytarza wejściowego (pom. 0.05 rozbudowane o pom. 0.03 dawnego przedsionka). Takie usytuowanie wejścia do zapewni jej właściwa dostępność na wszystkich trzech poziomach. Jedynie na poziomie I pietra konieczne będzie wykonanie krótkiej, ok. 1,5 m galerii dla wykonania połączenia w ścianie zewnętrznej z salą ekspozycyjną (pom. 1.01) lub (i) dłuższego połączenia z klatką schodową (pom. 1.03).

Uwaga 1: *Rozwiązanie planowanej windy zewnętrznej winno być przedstawione do konsultacji i uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi w formie wizualizacji komputerowych: zarówno w wersji pełnego, tynkowanego szybu jak i w wersji z zastosowaniem transparentnego szkła. Z uwagi na wiążący inne decyzje projektowe charakter, uzgodnienie to winno być dokonane w pierwszej kolejności (etap I, faza 0).*

Schody wewnętrzne do piwnic

Dostęp do piwnic w obecnej lokalizacji i przebiegu (tj. nieistniejącymi już, prowizorycznymi schodami drewnianymi usytuowanymi pod przeznaczonymi do rekonstrukcji, historycznymi schodami drewnianymi łączącymi parter z I piętrem i poddaszem) jest znacząco ograniczony konstrukcyjnie i przestrzennie. Geometria schodów możliwa do uzyskania w dotychczasowej lokalizacji zejścia do piwnicy kwalifikowałoby je do typu schodów drabiniastych, co wyklucza jakąkolwiek ich wartość użytkową, zwłaszcza w przypadku konieczności zapewnienia ogólnej dostępności.

W związku z powyższym należy zaprojektować w tym miejscu (pom. 0.04, -1.03) nowe schody o zmienionej, bezpiecznej geometrii, które zapewnią warunki bezpiecznego zejścia do piwnic zwiedzającym. Realizacja takich schodów możliwa jest z wykorzystaniem częściowego powielenia biegu schodów prowadzących z parteru na I piętro willi (a więc przebiegu zgodnego z niegdyś istniejącego zejścia), jednak zaczynającego się po przeciwnej stronie holu, na osi wejścia głównego „A” w kierunku pomieszczenia 0.13. Rozwiązanie to z uwagi na konsekwencje użytkowe parteru (utrata dostępu do przejścia na wprost w trakcie środkowym poprzez istniejący otwór drzwiowy pomiędzy pom. 0.04 klatki schodowej a pom. 0.13 o funkcji ekspozycyjnej) wymaga wstępnego

przedstawienia w formie rysunków w planie oraz wizualizacji całego wnętrza holu z nowym przebiegiem schodów. Proponowane rozwiązanie funkcjonalne zejścia do powiększonych piwnic, usytuowane w centralnie położonym holu nie zaburzy historycznie ukształtowanej logiki komunikacyjnej willi i wprowadzać będzie zwiedzających w czytelny sposób do znacząco powiększonych piwnic (o 100% w stosunku do stanu obecnego), pozostawiając amfiladową drogę zwiedzającym parter w układzie niezaburzonym. Proponowane rozwiązanie zapewnia ponadto możliwość czytelnego rozdziału zadań programowych zapewniającego możliwość równoległej realizacji dwóch a nawet trzech niezależnych prowadzonych na trzech poziomach. Przy pomieszanym układzie komunikacji pionowej byłoby to niemożliwe i powodowałoby konflikty użytkowe.

Oparcie drogi zejścia do piwnic wyłącznie na planowanej windzie lub rozwiązaniu schodów ewakuacyjnych (przez proponowane wyjście „C” bezpośrednio na zewnątrz willi usytuowanego przy elewacji południowej) jest rozwiązaniem niemożliwym do przyjęcia z uwagi na potrzeby czytelnego, bezpośredniego i wydajnego dostępu do piwnic w obiegu wewnętrznym, w których znajdzie się oprócz pomieszczeń infrastruktury techniczno-instalacyjnej, zaplecza szatniowego i sanitarnego także ważna część ekspozycyjno-edukacyjna (w tzw. nowych piwnicach). Podobnie, rozważanie jakiegokolwiek relokacji zejścia do piwnic z centralnie położonego holu klatki schodowej (pom. 0.04) wiązałoby się z poświęceniem cennych powierzchni ekspozycyjnych, dezintegracją pomieszczeń dedykowanych z osobna poszczególnym członkom rodziny Kossaków, zaburzeniem prostego obiegu zwiedzających oraz prowadziłoby do nieczytelności układu komunikacyjnego willi, co w obiekcie o funkcji muzealnej jest niedopuszczalne.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że realizacja normatywnego i bezpiecznego połączenia parteru z piwnicami w tym miejscu zapewni jedyne połączenie tych dwóch poziomów w skali całego budynku, którego nie jest w stanie zrekompensować wyjście „C” mogące pełnić jedynie funkcję awaryjnej drogi ewakuacyjnej prowadzącej na zewnątrz budynku. Dostęp windą będzie w każdym przypadku dostępem dodatkowym i udogodnieniem, alternatywnym, lecz nie zamiennym.

Jako alternatywne rozwiązanie można rozważyć usytuowanie biegu nowych schodów do piwnic tuż przy istniejących schodach na I piętro, z zastrzeżeniem, że rozwiązanie to wymagać będzie rezygnacji przy rekonstrukcji tych schodów z istniejącej osłony ścianki z desek (uniemożliwiającej zmieszczenie się przy zejściu pierwszym odcinkiem) oraz wymusi wykonanie zabiegowego (180°) układu stopni, co byłoby nową niefunkcjonalnością. Rozwiązanie takie należy jednak przedstawić dla porównania i wykazania istotnych różnic użytkowych.

Uwaga 2: *Rozwiązanie planowanych schodów w holu obecnej klatki schodowej winno być przedstawione do konsultacji i uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi w formie wizualizacji komputerowych i w rozrysowanym planie ukazującym geometrię nowego biegu w dwóch wariantach. Z uwagi na wiążący inne decyzje projektowe charakter, uzgodnienie to winno być dokonane w pierwszej kolejności (etap I, faza 0).*

Ponadto, konieczne jest zaprojektowanie wyjścia technicznego na dach w części północnej poddasza poprzez wykonanie nowego, zamykanego wejścia do wydzielonej części północnej poddasza (pom. 1.05) ze spocznika klatki schodowej (pom. 1.03) oraz wyłazu dachowego.

Dostępność dla osób o ograniczonych zdolnościach poruszania się

W ramach projektu budowlanego zamiennego dla I etapu należy przewidzieć rozwiązania likwidujące wszystkie istniejące bariery architektoniczne na poziomie parteru. W tym celu należy doprowadzić do ujednolicenia poziomów wykończeniowych wszystkich podłóg i posadzek oraz likwidacji wszelkich progów (pozostać mogą wyłącznie te, które związane byłyby z historyczną stolarką drzwiową pod warunkiem zachowania różnicy poziomów nieprzekraczającej 2 cm).

Kwestia dostępności poziomów I piętra i rozbudowanych piwnic (ciąg dalszy ekspozycji, toalety) dla osób o ograniczonych zdolnościach poruszania się będzie możliwa do pełnego rozwiązania wyłącznie w ramach wbudowania szybu windy od strony elewacji północnej usytuowanej w obrysie zewnętrznym istniejącej toalety przy wejściu „A”, przy trakcie zachodnim.

Z uwagi na wyniesiony w stosunku do otaczającego terenu poziom parteru willi (dostępny w przypadku wszystkich istniejących wejść wyłącznie po schodach zewnętrznych) należy przyjąć, że do wejścia głównego „A” osoby poruszające się na wózkach lub o inaczej ograniczonej zdolności poruszania się będą mogły dostać się dzięki mikroniwelacjom terenu, tj. wykonania spadku o nachyleniu nie większym niż 5% (jako nie zaliczanego do ramp nie wymagającego oporęczowania).

Ponadto należy przyjąć w projekcie zagospodarowania terenu wykonanie podjazdu dla dowozu i dojazdu osób niepełnosprawnych z wjazdem na teren nieruchomości od strony al. Z.Krasińskiego, równoległym do istniejącego wjazdu na teren sąsiedniej posesji przy al. Z.Krasińskiego 7.

Uwaga 3: *Rozwiązanie winno być opracowane projektowo w ramach kompleksowego planu dostępności pieszej i kołowej do willi „Kossakówka” i uzgodnione m.in. z Zarządkiem Dróg Miasta Krakowa przy wsparciu służb konserwatorskich. Z racji znaczenia jako najlepszego i najkrótszego dostępu dla straży pożarnej winno być dodatkowo uzgodnione pod kątem wymagań stawianym obiektom muzealnym pod względem ochrony pożarowej. Z uwagi na wiążący inne decyzje projektowe charakter, uzgodnienia te winno być dokonane w pierwszej kolejności (etap I, faza 0).*

Komunikacja pozioma

W ramach zapewnienia czytelnego dostępu i obiegu do wszystkich pomieszczeń przeznaczonych na cele ekspozycyjne należy zaprojektować przywrócenie istniejących niegdyś połączeń pomiędzy nimi. W szczególności należy usunąć zamurowania pomiędzy pomieszczeniami parteru, tj. pomiędzy pom. 0.12 i 0.13 dawnych pokoi (wnęka drzwiowa), a także pomiędzy pomieszczeniami 0.09 i 0.05. dawnych korytarzy (cienka ściana działowa).

Ze względów funkcjonalnych, w ramach działań adaptacyjnych należy przewidzieć likwidację uciążliwych, krótkich przedsiionków: przy wejściu „A” (pom. 0.06) oraz przy wejściu do pokoju 0.01 (pom. 0.03) poprzez wyburzenie ścianek działowych z drzwiami.

W ramach projektów należy zadbać o likwidację wszelkich barier architektonicznych mogących utrudnić bezpieczne poruszanie się osób o ograniczonych możliwościach poruszania się. Działania projektowe w tym kierunku należy traktować jako priorytetowe, jednak nie mogą one powodować widocznych, negatywnych skutków dla architektury wnętrza willi.

W ramach rozbudowy piwnic o część położoną głównie pod dotychczasowo niepodpiwniczonym traktem wschodnim willi i jego przybudówkami, oraz częściowo pod północną częścią traktu środkowego należy zaprojektować przejścia umożliwiające amfiladowy obieg zwiedzających część ekspozycyjną zlokalizowaną pod ziemią.

Obieg zwiedzających

Dostęp do muzeum w willi „Kossakówka” przewidziany został od strony elewacji północnej (wejście „A”) jako jedyny możliwy do przyjęcia ze względów funkcjonalno-sąsiedzkich (wejście „B” od strony elewacji wschodniej, obok willi „Jerzówka” jest wykluczone, jako naruszające prywatność jej mieszkańców). Dostęp do willi i oferowanego w niej programu rozpoczynać się będzie od pomieszczeń 0.05 (hol wejściowy) i 0.01 (recepcja, kasa, księgarnia).

Z uwagi na potrzeby stworzenia czytelnego i funkcjonalnego obiegu zwiedzających należy przyjąć następujące obiegi zwiedzających w zakresie obejmującym parter, I piętro oraz piwnice:

- obieg parteru: z pomieszczeń: 0.05 (hol wejściowy) i 0.01 (recepcja, kasa, księgarnia) przez pomieszczenia: 0.04 (klatka schodowa) do pomieszczenia 0.14 (salon z kominkiem) do pomieszczenia 0.13 (ded. Juliuszowi Kossakowi) i dalej, przez zlikwidowane zamurowanie starego przejścia do pomieszczeń 0.12 (ded. Wojciechowi Kossakowi), 0.11 (biblioteka), 0.10 (ded. Jerzemu Kossakowi) przez przedsiionek korytarza 0.09 do 0.08 (galeria sztuki) z do wyjścia przez pomieszczenia 0.09, 0.05 przez wejście „A”

Do obiegu zwiedzających lub innych form działalności należą także pomieszczenia I piętra dostępne schodami:

- obieg I piętra: z holu klatki schodowej 0.04 do pom. 1.03 lub windą bezpośrednio do pom. 1.01 (ded. Magdalenie Samozwaniec i Marii Pawlikowskiej-Jasnorzewskiej) do pom. 1.02 (sala spotkań i zajęć edukacyjnych) oraz przylegającego pom. 1.04 (biblioteka / biuro)

Trzeci obieg zwiedzających możliwy będzie dzięki rozbudowie piwnic pod traktem wschodnim willi „Kossakówka” i zaczynać się będzie:

- obieg piwnic: zejściem z holu klatki schodowej 0.04 nowymi schodami do pom. -1.03 w piwnicach lub windą do pom. -1.06w (korytarz) i dalej przez pom. -1.09w (korytarz ekspozycyjny), do pom. -1.10w (sala ekspozycyjna), pom.-1.12w (sala ekspozycyjna) i pom. -1.11w (sala ekspozycyjna), przez pom. -1.04 (sala ekspozycyjna) z powrotem do klatki schodowej w pom. -1.03 lub do windy przez pom. -1.06w (korytarz) lub odwrotnie.

Uwaga: indeksy z literą „w” oznaczają nowe pomieszczenia piwnic, obecnie w fazie wykopów

Identyczny obieg na każdej kondygnacji zapewniać będzie dodatkowy dostęp uzyskany dzięki planowanej windzie w szybie zewnętrznym, usytuowanym przy trakcie zachodnim, przy wejściu „A”.

Układ funkcjonalny

W ramach adaptacji istniejącej, historycznej struktury budynku należy zaprojektować reorganizację istniejącego układu i połączeń wewnątrz dostosowując go do następujących założeń programowych, zgodnie z którymi w budynku znajdzie się siedem stref tworzących zespół pomieszczeń techniczno-usługujących i administracyjnych (strefy 1-4) oraz zespół pomieszczeń muzealno-ekspozycyjnych (strefy 5A, 5B, 5C):

strefa 1:	techniczno-instalacyjna (piwnice)
strefa 2:	wejściowo-recepcyjna (parter)
strefa 3:	biurowo-administracyjna (poddasze)
strefa 4:	komunikacyjna (parter / I piętro / piwnice)
strefa 5A:	ekspozycyjna I (parter)
strefa 5B:	ekspozycyjna II (I piętro)
strefa 5C:	ekspozycyjna III (piwnice)

W ramach projektu budowlanego zamiennego należy uwzględnić planowane przeznaczenie i wyposażenie poszczególnych stref (w tym nowych podziałów i połączeń pomieszczeń wynikających z programu) wg poniższego zestawienia wymagań dla poszczególnych stref. Zamawiający nie wyklucza innego rozwiązania szczegółów funkcji i relacji pomiędzy pomieszczeniami, jeśli w toku współpracy przedstawione zostaną przez Wykonawcę dokumentacji projektowej rozwiązania korzystniejsze, w tym możliwe do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi. Jakiegokolwiek uzgodnienia zewnętrzne winny być poprzedzone konsultacjami przedstawianych propozycji z Zamawiającym.

Szczegółowy opis stref

(numeracja pomieszczeń jest kontynuacją numeracji wprowadzonej w dokumentacji inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z kwietnia 2020 r. [poz. 15], wg kolumny 4 w Tabeli 2 PFU zawierającej wszystkie równoważniki numerów pomieszczeń; numeracja nowych pomieszczeń powstających z podziału istniejących ma indeksy literowe a, b, c, itd.; w przypadku pomieszczeń wchodzących w skład nowych piwnic, aktualnie wykopy pod niepodpiwniczona częścią parteru, posiada indeksy „w”)

W opisie stref podane zostały podstawowe informacje na temat planowanych przekształceń i działań adaptacyjnych willi w odniesieniu do wszystkich stref funkcjonalnych. Szczegółowe opisy zmian w tekście podrozdziału 2.1.2. Architektura oraz w ścisłym powiązaniu z opisami dalszych rozdziałów i podrozdziałów.

Strefa 1: **techniczno-instalacyjna** (piwnice)

pomieszczenia nr: -1.01, -1.02, -1.06a

funkcje: wymiennikownia / węzeł cieplny, wentylatorownia / klimatyzatornia, pom. siłownika windy

warianty: wg dwóch wariantów lokalizacji wentylatorowni / klimatyzatorni:
wariant 1: pom. -1.02 (z pom. -1.08w przeznaczonym na cele ekspozycyjne lub uzupełnienie strefy recepcyjnej o szatnię szafkową i dod. toaletę)
wariant 2: pom. -1.08w (z przeznaczeniem na cele ekspozycyjne pom. -1.02)

wymagania: **-1.01** wymiennikownia / węzeł cieplny;
– dostępne z pom. 1.02 (w wariantcie 1: wentylatorownia / klimatyzatornia, w wariantcie 2: pom. ekspozycyjne)
-1.02 wariant 1: pom. klimatyzatorowni:
– szafy klimatyzacyjne z komputerem zarządzającym i monitorującym system HVAC (zgodnie z przyjętą technologią)
– szafa magazynowa na środki czystości;
wariant 2: pom. ekspozycyjne (opis w strefie 5C):
-1.03 klatka schodowa:
– przebudowa płyty stropowej pomiędzy pom. 0.04 a pom. -1.03 w związku z budową schodów nowego zejścia do piwnic;
– w miejscu niegdyś istniejącego biegu drewnianego należy zaprojektować nowy bieg schodów o funkcjonalnej geometrii;

UWAGA:

– w przypadku napędu hydraulicznego konieczna dobudowa pom. siłownika pod istniejącym podcieniem istniejących schodów zewn. wejścia „A”

Strefa 2: **wejściowo-recepcyjna** (parter)

pomieszczenia nr: 0.01, 0.03, 0.05, 0.06, 0.07, 0,09

funkcje: korytarze wejściowe, kasa, pom. ochrony, księgarnia

wymagania: **0.01** pomieszczenie recepcyjne:
recepca + kasa + kasa
– zabezpieczenie i uszczelnienie bezpośredniego wejścia z zewnątrz z zachowaniem istniejących drzwi w elewacji północnej;
– likwidacja istniejącego wejścia do pom. 0.02 toalety z pozostawieniem wnęki, do rozważenia jej przeszklenie o szybu windowego w ramach dobudowy szybu windowego (do rozważenia usunięcie ściany w części lub w całości);
– poszerzenie wejścia do pomieszczenia 0.01 przez demontaż istniejących drzwi i poszerzenie otworu do szerokości przedsionka (pom. 0.03), konieczne nowe nadproże w ścianie konstrukcyjnej;
– do rozważenia przebicie nowego otworu do pom. 0.14 dla uzupełnienia obiegu amfiladowego na parterze (jak w układzie pomieszczeń na I piętrze – szer. 1,2 m, wys. jak w sąsiednim otworze drzwiowym, bez stolarki);
0.02 szyb windowy:
– całkowita przebudowa w związku z dobudowa szybu windowego, pogłębienie do poziomu piwnic oraz nadbudowa powyżej połączenia dachowej, szczegóły wg dwuwariantowej koncepcji w fazie 0 etap I;

- likwidacja istniejącego wejścia z pom. 0.01 recepcji z pozostawieniem wnęki, do rozważenia jej przeszklenie o szybu windowego w ramach dobudowy szybu windowego (do rozważenia usunięcie ściany w części lub w całości);
- w związku z dobudową szybu dopuszcza się przebudowę pozostałych ścian dawnej toalety z zachowaniem prześwitu wejścia „A” o szerokości wystarczającej dla przywrócenie zachowanych, dwuskrzydłowych drzwi zewnętrznych;
- wejście do windy od strony dawnego przedsionka 0.03 (w ścianie działowej zamurowanej wnęki);
- 0.03** przedsionek pom. 0.01:
 - wyburzenie ścinki działowej oddzielającej przedsionek od korytarza pom. 0.05 dla uzyskania funkcjonalności przestrzeni komunikacyjnej;
- 0.05** korytarz wejścia „A”:
 - do połączenia z pom. 0.03 i pom. 0.06 w jeden ciąg korytarzowy;
 - wyburzenie ścianki wydzielającej przedsionek 0.06 jako niefunkcjonalnie krótkiego wejścia z przywróceniem dwuskrzydłowych drzwi zewnętrznych wejścia „A”;
 - przebudowa wejścia do pomieszczenia 0.07 (pom. ochrony);
- 0.06** wejście + wiatrołap wejścia „A”:
 - wyburzenie ścianki wydzielającej przedsionek 0.06 jako nie funkcjonalnie krótkiego wejścia z przywróceniem dwuskrzydłowych drzwi zewnętrznych wejścia „A”;
 - wycieraczka systemowa w poziomie posadzki przy wejściu „A”;
- 0.07** pomieszczenie ochrony:
 - w wydzielonej części wschodniej dawnej pracowni stanowisko z wyposażeniem dla 1 pracownika oraz centralą zabezpieczeń elektronicznych (SAP, CCTV, SSWIN);
 - likwidacja (zamurowanie) wejścia z pomieszczenia 0.08;
 - przebicie nowego wejścia z korytarza 0.09;
- 0.09** korytarz wejścia „B”:
 - do rozważenia przesunięcie ściany zewnętrznej wejściowej o ok. 0,5-1,0 m dla wydłużenia korytarza i uniknięcia niefunkcjonalności wejścia „B” (wejścia do pom. 0.08 i 0.10);
 - przebicie nowego wejścia do pom. 0.07 pomieszczenia ochrony;
 - likwidacja zamurowania rozdzielającego korytarze 0.05 i 0.09;
 - wycieraczka systemowa w poziomie posadzki przy wejściu „B”;

Strefa 3: **biurowo-administracyjna** (poddasze)

pomieszczenia nr: 1.04, 1.05

funkcje: pomieszczenia biurowe, serwerownia, magazynek (na mat. biurowe, edukacyjne), pom. socjalne lub aneks, toaleta, poddasze techniczne, biblioteka

wymagania: **1.04** pom. biurowo-biblioteczne:

- do zaprojektowania nowe przejście łączące pom. 1.02 z pom. 1.04
- do zaprojektowania nowe wejście do grupy pomieszczeń 1.05a, 1.05b, 1.05c strefy administracyjnej z pozostawieniem śladu starego przejścia w formie niszy od strony w pom. 1.04.

1.05 poddasze:

- podział pomieszczenia na cztery: 1.05a, 1.05b, 1.05c, 1.05d

- należy zaprojektować nowe wejście wspólne do grupy pomieszczeń 1.05 z pom. 1.04 usytuowane obok przewodów kominowych;
- osobne wejście do pom. 1.05d ze spocznika klatki schodowej 1.03 (przebicie nowego otworu);
- stary otwór przejścia na poddasze należy pozostać w formie niszy od strony pom. 1.04;

UWAGA:

- w miejscu istniejących przewodów kominowych należy zaplanować przepust dla kanałów wentylacyjnych;

1.05 a pom. biurowe:

- przeznaczone dla 2 pracowników (ew. trzeci dochodzący);
- z pomieszczenia 1.05a wejścia do pom. 1.05b i 1.05c, do rozważenia wprowadzenie na połaci dachowej północnej okna połaciowego;
- w ramach powierzchni pom. 1.05a należy zaprojektować aneks socjalny wyposażony w szafki, zlew, zmywarkę i lodówkę;
- w ramach powierzchni pom. 1.05a należy stworzyć zabudowę skosów dachu mieszczącą system szuflad typu cargo spełniających funkcję magazynku na mat. biurowe, edukacyjne etc.);

1.05 b pom. serwerowni:

- wydzielone, osobno klimatyzowane, z wejściem od strony pom. 1.05a, lokalizacja przy ścianie nośnej rozdzielającej trakt środkowy od wschodniego;

1.05 c toaleta:

- usytuowana za serwerownią w pobliżu planowanego pionu kanalizacyjnego i wodnego z toalety dla niepełnosprawnych na parterze;

1.05 d poddasze techniczne:

- wydzielenie pomieszczenia w części północnej traktu środkowego z dostępem przez nowe wejście ze spocznika klatki schodowej 1.03 zapewniającym dostęp do wyłazu dachowego;

Strefa 4: **komunikacyjna** (piwnice / parter / I piętro)

pomieszczenia nr: -1.03, -1.05w, -1.06w, -1.07, -1.09w, 0.02, 0.04, 0.05, 1.03

oraz:

dobudowa zewnętrznego wyjścia ewakuacyjnego z piwnic z pom. -1.12w

dobudowa zewnętrznego szybu windowego poniżej i powyżej pom. 0.02

funkcje: klatka schodowa, winda, korytarze, wyjście ewakuacyjne

wymagania:

-1.03 klatka schodowa:

- w miejscu niegdyś istniejącej należy zaprojektować nowy bieg schodów o funkcjonalnej geometrii;
- należy przewidzieć wszystkie niezbędne połączenia z pom. planowanych piwnic:

-1.12w wyjście ewakuacyjne „C”:

- zaprojektowanie wyjścia ewakuacyjnego z pom. -1,12 na zewnątrz willi (przebicie nowego otworu) w formie dobudowanego zejścia;
- zaprojektowanie schodów ewakuacyjnych zewnętrznych w szybiku z murem oporowym, przykrywanych klapą w poziomie terenu sterowaną automatyką otwierania hydraulicznego sprzężonego z systemem ochrony p-poż.;

0.04 klatka schodowa:

- pełna rekonstrukcja schodów na I piętro z ew. wykorzystaniem elementów oryginalnych po konserwacji;
- do uzgodnienia jest ewentualne nieodtworzenie ścianki z desek zasłaniającej dawny bieg dolny schodów do piwnic;
- nieistniejący bieg dolny do piwnic do całkowitej przebudowy z zapewnieniem w pełnej funkcjonalności zejścia do piwnic;

1.03 klatka schodowa:

- pełna rekonstrukcja istniejących schodów drewnianych na I piętro wg pom. 0.04 oraz w tekście;
- zaprojektowanie nowego przejścia ze spocznika I piętra do północnej części przestrzeni poddasza na trakt środkowym (pom. 1.05d) i przekształconej w zewnętrzny przedsionek wejścia do windy;
- wykonanie dostępu do wyłazu dachowego dla dojścia do przestrzeni przełazowego poddasza technicznego nad traktem zachodnim;

grupa: przebudowa i dobudowa szybu windowego wg oznaczeń: -1.05w, 0.02 oraz dobudowa szybu z dojściem na poz. I piętra wg jednego z wariantów (patrz: opis koncepcji indy zewnętrznej):

- przebudowa i zagospodarowanie wykopu w piwnicach -1.05w (pod pom. 0.02 parteru) na szyb windowy z pogłębieniem na podszybie oraz wejściem do windy od strony wykopu korytarza -1.06w;
- przebudowa pom. 0.02 na potrzeby zewn. szybu windowego z wejściem od strony korytarza 0.05 (patrz także: opis strefy 2);
- nadbudowa szybu w poziomie I piętra / poddasza w cz. pn willi wraz z przedsionkiem wejścia zewn. do pom. 1.01 (pom. ekspozycyjne) i pom. 1.03 (klatka schodowa);
- w przypadku napędu hydraulicznego windy konieczna dobudowa pom. siłownika pod istniejącym podcieniem istniejących schodów zewn. wejścia „A”;

Strefa 5A: ekspozycyjna I (parter)

pomieszczenia nr: 0.08, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, 0.14, 0.15

funkcje: pomieszczenia ekspozycyjne

wymagania: pom. ekspozycyjne 0.08, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13, 0.14 wg osobnej koncepcji architektury wnętrz i aranżacji programowej ekspozycji;

0.08 sala ekspozycyjna malarstwa:

- likwidacja istniejącego okna panoramicznego i zamurowanie otworu w ścianie elewacji północnej;
- relokacja okna ze zmianą jego formy i podziałów na ścianie elewacji wschodniej;

0.10 sala ekspozycyjna 1:

- przesunięcie istniejących drzwi pomiędzy pom. 0.10 i 0.11 z usytuowaniem nowych na osi drzwi wejściowych z korytarza (pom. 0.09) do sali ekspozycyjnej 1 (pom. 0.10) z przekuciem nowego otworu i zamurowaniem istniejącego;

0.12 sala ekspozycyjna 3:

- niezbędne usunięcie zamurowania otworu drzwiowego pomiędzy pomieszczeniami 0.12 i 0.13 z przywróceniem / rekonstrukcją stolarki drzwiowej;

Strefa 5B: **ekspozycyjna II** (I piętro)

pomieszczenia nr: 1.01, 1.02, 1.04

funkcje: pomieszczenia ekspozycyjne i komunikacji

wymagania: pom. ekspozycyjne 1.01, 1.02, 1.04 wg osobnej koncepcji architektury wnętrz i aranżacji programowej ekspozycji;

1.01 pom. ekspozycyjne

- połączenie z dobudowanym przedsionkiem zewn. częścią szybu windowego

1.02 sala spotkań edukacyjnych

- do rozważenia wykonać przekucia pod bezpośrednie połączenie pom. 1.02 z pom. 1.03 klatki schodowej

Strefa 5C: **ekspozycyjna III** (piwnice)

pomieszczenia nr: -1.04, oraz obecne wykopy: -1.08w, -1.09w, -1.10w, -1.11w, -1.12w

funkcje: pomieszczenia ekspozycyjne i pom. komunikacji wykorzystywane do celów ekspozycyjnych;

warianty: do rozważenia są dwa warianty lokalizacji pom. ekspozycyjnego 1:

wariant 1: pom. -1.08w (z przezn. na cele techniczne pom. -1.02)

wariant 2: pom. -1.02 (z przezn. na cele techniczne pom. -1.08w)

wymagania: pom. ekspozycyjne -1.04, -1.09w, -1.10w, -1.11w, -1.12w wg koncepcji architektury wnętrz i aranżacji programowej ekspozycji;

-1.02 wariant 1: pom. klimatyzatorowni (opis w strefie 1):

wariant 2: pom. ekspozycyjne:

- zachowanie istniejącego połączenia pomiędzy pom. -1.02 a pom. -1.04 z ew. zawężeniem;

-1.04 pom. ekspozycyjne 5

- należy zaprojektować połączenie pomiędzy pom. -1.04 a pom. -1.03 dla zamknięcia obiegu zwiedzających (przekucie nowego otworu pod nowoprojektowanymi schodami zejścia do piwnic) oraz zamurowanie istniejącego połączenia pomiędzy pom. -1.04 a pom. -1.02;

grupa: pom. ekspozycyjno-komunikacyjne jako adaptacja istniejących wykopów: -1.09w, -1.10w, -1.11w, -1.12w:

- należy zaprojektować przekucia ścian do połączenia tych pomieszczeń w zamknięty obieg w układzie amfiladowym z początkiem i końcem w pom. -1.03 klatki schodowej;
- połączenia bez wydzieleni drzwiowych za wyjątkiem przypadku pom. -1.03 klatki schodowej.

Zestawienie danych pomieszczeń projektowanych

Opis projektowanego układu funkcjonalnego winien zawierać rozbudowaną wersję tabeli zestawienia powierzchni wg stanu istniejącego podanej w rozdz. 1.2.2. uzupełnionej w projekcie o nową, ostateczną numerację i nazewnictwo pomieszczeń zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem wg przypisanych im funkcji docelowych wraz z podaniem uzyskanych wysokości i powierzchni użytkowych.

W projekcie, wszystkie dane wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych winny być ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych".

TABELA 2. Zestawianie danych pomieszczeń projektowanych

Numer pom. INW	Nazwa pomieszczenia dotychczasowa INW	Numer pom. PPRK	Numer pom. PFU	Numer pom. PROJ.	Nazwa pomieszczenia projektowana / koncepcja użytkowa	Nawierzchnia projektowana
1	2	3	4	5	6	7
- 1 PIWNICE						
- 1.01	wymiennikownia	–	- 1.01	- 1.05	wymiennikownia	płyty ceram.
- 1.02	piwnica	–	- 1.02	- 1.04	wentylatornia / klimat.	płyty ceram.
- 1.03	klatka schodowa	–	- 1.03	- 1.02	klatka schodowa	płyty ceram.
- 1.04	piwnica	–	- 1.04	- 1.03	pom. ekspozycyjne 4	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.02	–	- 1.05w	- 1.06	winda + podszybie	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.03	–	- 1.06w	- 1.01	korytarz	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.06	–	w.zewn.	- 1.06a	pom. siłownika windy	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.07	–	- 1.07w	- 1.07	toaleta dla niepełnospr.	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.08	–	-1.08wa	- 1.08	toaleta ogólna	płyty ceram.
		–	-1.08wb	- 1.09	szatnia szafkowa	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.09	–	- 1.09w	- 1.10	korytarz	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.10	–	- 1.10w	- 1.11	pom. ekspozycyjne 2	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.11	–	- 1.11w	- 1.12	pom. ekspozycyjne 3	płyty ceram.
–	_wykop pod pom. 0.12	–	- 1.12w	- 1.13	pom. ekspozycyjne 4	płyty ceram.
0 PARTER						
0.01	pokój	2.3	0.01	0.06	recepcja / księgarnia	parkiet rekonstr.
0.02	wc	2.6	0.02	0.07	winda	płytki ceram.
0.03	korytarz	2.7			<i>włączony do 0.05 wg inw</i>	
0.04	klatka schodowa	W.04	0.04	0.02	klatka schodowa	płyty kamienne
0.05	korytarz	W.01	0.05	0.01	korytarz wejścia A	płyty kamienne
0.06	wiatrołap	–			<i>włączony do 0.05 wg inw</i>	
0.07	łazienka	1.3	0.07	0.08	pom. ochrony	płyty ceram.
0.08	pokój	1.1	0.08	0.09	sala ekspoz. malarstwa	płyty ceram.
0.09	korytarz	1.6 / 1.4, 1.5	0.09	0.10	korytarz wejścia B	płyty kamienne
0.10	pokój	1.2	0.10	0.11	sala Jerzego Kossaka	parkiet rekonstr.
0.11	pokój	LU.1.2	0.11	0.14	biblioteczka	parkiet rekonstr.
0.12	pokój	LU.1.1	0.12	0.13	sala Wojciecha Kossaka	parkiet rekonstr.
0.13	pokój	2.2	0.13	0.03	sala Juliusza Kossaka	parkiet rekonstr.
0.14	pokój	2.1	0.14	0.05	sala kominkowa	parkiet rekonstr.
0.15	weranda	2.4 / 2.5	0.15	0.04	weranda	płyty kamienne
1 I PIĘTRO / PODDASZE						
1.01	pokój	1.01	1.01	1.05	sala Marii i Magdaleny	parkiet rekonstr.
1.02	pokój	1.02	1.02	1.04	sala spotkań edukacyjn.	parkiet rekonstr.
1.03	klatka schodowa	1.03	1.03	1.02	klatka schodowa	deski rekons.
1.04	pokój	1.04	1.04	1.03	pokój biurowo-bibliot.	parkiet rekonstr.
1.05	strych – adaptacja	1.05a	1.05a	1.07	biuro z aneksem soc.	płyty ceram.

		1.05b	1.05b	1.08	serwerownia	płyty ceram.
		1.05c	1.05c	1.09	toaleta	płyty ceram.
		1.05 d	1.05d	1.10	poddasze techniczne	płyty ceram.
–	dobudowa zewnętrzna	–	dobud.	1.06	winda	–
–	strych - przebudowa	–	dobud.	1.06a	przedsionek windy	parkiet uzupełn.

Wyjaśnienie oznaczeń pomieszczeń użytych w tabeli 2 (wg kolumn):

1 – INW: wg inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z kwietnia 2020 r. [poz. 15]

2 – PPRK: wg programu prac remontowo-konserwatorskich z marca 2021 r. [poz. 25]

3 – PFU: wg programu funkcjonalno-użytkowego wg planowanych przekształceń budynku w oparciu o INW [1]

4 – PROJ: wg jednolitych oznaczeń po przekształceniach w oparciu o PFU [3]

Wyjaśnienie dot. wariantowego przeznaczenia pomieszczeń na poziomie piwnic: -1.02 i -1.08w:

W PFU przyjęto możliwość dwuwariantowego rozwiązania przeznaczenia pomieszczeń przewidzianych na lokalizację wentylatorowni / klimatyzatorni (strefa 1) oraz pomieszczeń szatni szafkowej i dodatkowej toalety (dot. pom. -1.02 i -1.08w – strefa 2). W zestawieniu Tabeli 2 przyjęto wariant 1.

Informacje podane w kolumnie 7 „Nawierzchnia projektowana” należy traktować jako ogólną dyspozycję do szczegółowego uzupełnienia za wskazaniem właściwego opracowania konserwatorskiego lub wg. dyspozycji projektu (lub wytycznych) architektury wnętrz.

W ramach opracowania dokumentacji projektowej, powyższe zestawienie należy uzupełnić o pozostałe dane wynikające z przyjętych rozwiązań: kolumna 8: „Wykończenia ścian i sufitów” kolumna 9: „Wysokość pom. [cm]”, kolumna 10: „Powierzchnia użytkowa [m²]” kolumna 11: „Uwagi i odniesienia”. Wszystkie dyspozycje w zakresie projektowanych wykończeń winny być zgodne ze wskazaniem programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25] oraz wnioskami z badań stratygraficznych z 2021 r. [poz. 30], a także będącymi w opracowaniu pozostałymi opracowaniami konserwatorskimi [poz. 36-40], w tym dyspozycji kolorystycznych w zakresie wnętrz i zewnątrz willi. Za spełnienie tego warunku uznane zostanie wpisanie w dokumentacji projektowej każdorazowo odniesienia do właściwego dla zagadnienia opracowania konserwatorskiego (także będących w trakcie opracowania – dot. ewentualnych zestawień dyspozycji wnętrza i zewnątrz).

2.1.3. Elewacje

Wszelkie działania w zakresie ingerencji w zewnętrzny układ przestrzenny willi „Kossakówka” należy podejmować z priorytetem zachowania charakterystycznych uformowań polegających na wyraźnym wyodrębnieniu trzech traktów, co widoczne jest najwyraźniej od strony elewacji frontowej południowej i tylnej (wejściowej) północnej. Zasadniczo nie dopuszcza się do żadnych zmian w układzie form tych trzech traktów, jednak w dwóch przypadkach te ingerencje będą niezbędne dla przystosowania willi do wymogów dostępności i funkcjonalności jako placówki muzealnej.

Rekompozycja okien przybudówki pn-wsch.

Przybudówka północno-wschodnia pochodzi z ostatniej fazy rozwoju willi i jest najbardziej odbiegająca stylowo częścią domu. Krytycznie na jej temat wypowiedział się Autor badań naukowo-historycznych willi „Kossakówka” dopuszczając wręcz możliwość zburzenia tej przybudówki jako deformujących dach (występuje tu „niezgrabna” zmiana kąta nachylenia połaci na załamaniu linii dawnej ściany zewnętrznej willi). Wyburzenie jej wiązałoby się jednak z istotnym uszczupleniem powierzchni użytkowej i możliwości ekspozycyjnych muzeum.

W tym przypadku uzgodnione wstępnie ze służbami konserwatorskimi zmiany ograniczać się będą wyłącznie do korekty istniejących otworów okiennych, bez zmian w bryle przybudówki. Korekcie podlegać będzie istniejące okno widoczne od strony elewacji wschodniej, które nie posiada spójnych z resztą okien podziałów i proporcji, przede wszystkim jednak usytuowane jest blisko narożnika przybudówki na wysokości powodującej widoczny dysonans ze skosem okapu połaci dachowej.

Ponadto, takie usytuowanie okna koliduje z koncepcją wykorzystania wnętrza przybudówki jako galerii malarstwa i wymagałoby stałego zastąpienia od wewnątrz.

Proponowane rozwiązanie polega na wyraźnym przeniesieniu otworu okiennego w stronę narożnika przy cofnięciu wejścia bocznego „B” tak, aby otwór drzwiowy w cofniętej części elewacji stał się osią symetrii pomiędzy istniejącym oknem po jego lewej stronie (do pom. 0.10), a oknem na wysuniętej ścianie przybudówki pn-wsch. (do pom. 0.07). Niewielkie różnice odległości okien od krawędzi ścian elewacyjnych w widoku ortogonalnym nie będą miały wielkiego wpływu na odbiór całości po dokonanej relokacji, która poprawi kompozycję całości w widoczny sposób. Nowy otwór okienny winien być identyczny w proporcjach oraz identyczny lub zbliżony wielkością do otworu

W przypadku drugiego okna usytuowanego na elewacji północnej narożnej przybudówki chodzi o usunięcie długiego okna o horyzontalnym układzie, dysharmonizującym na tle całości willi zdominowanej przez okna zorientowane pionowo. Ponadto, chodzi o zapewnienie wewnątrz przybudówki, wolnej od otworów okiennych ściany ekspozycyjnej. Proponowane rozwiązanie polega na zamurowaniu otworu okiennego bez zastępowania go jakimkolwiek innym. Do rozważenia jest zastosowanie w zamian za to wykonanie rysunku w warstwach wykończeniowych wypełniającego pustkę tej ściany.

Dobudowa szybu windowego przy trakcie zachodnim

Uzasadnienie konieczności przeprowadzenia ze względów funkcjonalnych interwencji w elewacji północnej związanej z dobudową szybu windowego zewnętrznego opisana została szczegółowo w podrozdziale dot. komunikacji pionowej rozdziału 2.1.2. Architektura.

W dotychczasowych rozmowach jednak pozostała nierozstrzygnięta kwestia formy tego szybu, który jako widoczna dobudowa do bocznej, wschodniej ściany traktu zachodniego doprowadzi do deformacji charakterystycznej formy, jeśli bryła szybu wykonana zostałaby w tradycyjnej technologii, tj. pełnej obudowy. Stąd konieczność przedstawienia koncepcji dobudowy w dwóch wariantach z uwzględnieniem wykonania obudowy szybu jako całkowicie przeszklonej w technologii bezprofilowej zachowującej niezaburzony ogłód formy traktu zachodniego, najbardziej wartościowego elementu architektonicznego elewacji północnej willi.

2.1.4. Konstrukcja

W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych projekt budowlany musi zawierać odpowiedzi projektowe (rysunkowe i opisowe) na wszystkie oceny, uwagi i zalecenia zawarte w ekspertyzie konstrukcyjnej z 2020 r. [poz. 21] jako punktu wyjścia dalszych działań projektowych związanych z adaptacją budynku.

Wszelkie rozwiązania konstrukcyjne powinny być przyjmowane zgodnie ze sztuką budowlaną ze szczególnym uwzględnieniem zasad postępowania w obiektach zabytkowych. Wszystkie rozwiązania konstrukcyjne winny być zgodne z zaleceniami konserwatorskimi, wynikającymi m.in. z programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25].

W szczególności dokumentacja projektowa budowlana powinna zawierać rozwiązania następujących problemów wskazanych w ekspertyzie konstrukcyjnej z 2020 r. [poz. 21], m.in.:

- a. określenie sposobów napraw i wzmocnień konstrukcji więźby dachowej;
- b. wskazanie kierunków i sposobów wykonania / kontynuacji zabezpieczeń konstrukcyjnych i przeciwwilgociowych części podziemnej (ścian i płyt dennych z uwzględnieniem ujednolicenia poziomów wszystkich pomieszczeń);
- c. wskazania kierunków i sposobów wykonania / kontynuacji zabezpieczeń i wzmocnień konstrukcyjnych ścian kondygnacji parteru i wyższych;

oraz wynikających z potrzeb adaptacyjnych:

- d. zaprojektowanie płyt na gruncie w poziomie piwnic z właściwymi zabezpieczeniami izolacją przeciwwilgociową i powiązaniem jej z izolacjami pionowymi willi;

- e. odtworzenie przebić ścian wewnętrznych w miejscach замуrowań dawnych połączeń dla stworzenia pełnej dostępności i obiegu ekspozycyjnego pomieszczeń;
- f. naprawa / wzmocnienia konstrukcji balkonu na elewacji pd-zach. wraz z rekonstrukcją brakujących elementów balustrady (do rozważenia rekonstrukcja dawnych schodów zewnętrznych jako zejścia ewakuacyjnego z poziomu I piętra);
- g. zaproponowanie rozwiązania szerokiego dostępu do poddasza części zachodniej budynku (nad I piętrzem) dla zamontowania i przyszłej konserwacji ew. urządzeń wentylacyjnych / klimatyzacyjnych z preferencją dostępu zewnętrznego w połąci wschodniej dachu dwuspadowego;
- h. zaprojektowanie właściwego dostępu technologicznego do urządzeń zlokalizowanych w piwnicach (wentylatorownia / klimatyzatornia, węzeł cieplny) od wnętrza budynku poprzez budowę nowego, funkcjonalnego biegu schodów prowadzących do piwnic z parteru (pom. 0.04) oraz możliwość wykorzystania wyjścia ewakuacyjnego „C” zewnętrznego (nowego, przy elewacji frontowej);
- i. weryfikacji wymaga zrealizowana w ramach dotychczasowych działań budowlanych wartość izolacji termicznej na poziomach dachów willi, w szczególności w niedostępnej obecnie części poddasza nad traktem zachodnim i w razie stwierdzenia takiej konieczności – uwzględnienia w dokumentacji budowlano-wykonawczej uzupełnienia jej braków

Ponadto, w projekcie budowlanym zamiennym należy wydać szczegółowe dyspozycje w sprawie zbadania i uzupełnienia (w tym wykonania poprawek) istniejących izolacji pionowych zewnętrznych, oraz wskazać skuteczny sposób ich powiązania z izolacjami poziomymi pod płytami dennymi.

W szczególności zwraca się uwagę na fakt, że w ślad za wykonywanymi obecnie podbiciami ścian fundamentowych przy okazji pogłębiania piwnic istniejących oraz przy budowie nowych piwnic w części willi dotychczas niepodpiwniczonej należy problem ciągłości i właściwości izolacji rozwiązać w sposób zapewniający szczelność budynku. Należy przy tym kierować się treścią opinii geotechnicznej o warunkach gruntowo-wodnych w otoczeniu willi „Kossakówka” [poz. 28], która nie pozostawia wątpliwości, że problem zawilgoceń i zagrzybień ścian sam nie zniknie. Niezależnie należy cały budynek zabezpieczyć drenażem opaskowym ze studzienkami drenażowymi z odprowadzeniem wody do kanalizacji pompami pływakowymi.

2.1.5. Przyłączenia sieciowe

W związku ze zmianą dotychczasowej funkcji budynku willi „Kossakówka” należy przyjąć, że istniejące warunki przyłączeniowe będą wymagały ich aktualizacji lub zmiany.

Istniejące przyłączenia wymagają uporządkowania pod względem ich usytuowania i ewentualnych kolizji z planowanymi dalszymi etapami inwestycji w przyszłości. Dotyczy to także niektórych sieci przechodzących przez działkę i mogących spowodować kolizje realizacyjne (dot. działki nr 146/3, a także 146/3). Część z nich to doprowadzenie energii elektrycznej do istniejących tam jeszcze, a przeznaczonych do likwidacji kiosków handlowych.

Ponieważ nie jest planowane w przyszłości korzystanie z gazu, należy w ramach dokumentacji projektowej przewidzieć likwidację wszystkich istniejących podejść (istniejące podejścia wprowadzają gaz do wszystkich trzech traktów budynku, funkcjonujących w przeszłości jako niezależne lokale mieszkalne).

Wskazane byłoby dokonanie przeniesienia istniejącego przyłączenia energetycznego na ścianę szczytową północną traktu zachodniego. Aktualnie jest zbyt eksponowane i może być kolizyjne dla realizacji innych planowanych przedsięwzięć.

W projekcie wykonawczym należy przewidzieć realizację przyłączy telekomunikacyjnych oraz zweryfikować plany wykonania przyłączenia węzła cieplnego do miejskiej sieci ciepłowniczej.

2.1.6. Instalacje wewnętrzne

W ramach projektu budowlanego należy zaprojektować całkowicie nowy układ wszystkich instalacji wewnętrznych wraz z przyłączeniowymi w oparciu o istniejące lub nowe warunki techniczne (jeśli zajdzie potrzeba ich aktualizacji). Przy projektowaniu wszelkiego typu instalacji należy przyjąć ich najwyższy standard i kryterium niezawodności, a wszelkie szafki urządzeń pomiarowych, bezpiecznikowych, sterujących i innych winny być zlokalizowane czytelnie oraz ukryte w elementach wykończeniowych neutralnych w stosunku do rozwiązań architektury wnętrz.

Instalacja wodna

Od przyłączenia wodnego powinny być zapewnione trzy odejścia wodne do następujących celów:

- pierwsze: zapewniające rozprowadzenie wody do wszystkich pomieszczeń sanitarnych oraz socjalnych zgodnie z planowanym nowym układem funkcjonalnym willi „Kossakówka”;
- drugie: zapewniające zaopatrzenie w wodę nowego pawilonu wystawowego (toalety, pomieszczenia socjalne i gospodarcze, kawiarnia);
- trzecie: zapewniające w wodę niezbędną do nawadniania części parkowo-ogrodowej.

Ze względu na niewielkie zapotrzebowanie, ciepłą wodę mogą zapewniać lokalne elektryczne podgrzewacze przepływowe we wszystkich tego wymagających przypadkach, co pozwoli ograniczyć ilość połączeń instalacyjnych do realnie potrzebnych.

W willi należy przewidzieć instalację wodną wykorzystującą tzw. „wodę szarą” do spłukiwania toalet, a także wyjście instalacji wodnej do podlewania części parkowo-ogrodowej działające w oparciu o zasoby wody deszczowej gromadzone w podziemnym zbiorniku retencyjnym.

Instalacja kanalizacyjna

Włączenia instalacji kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej winny być zaprojektowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączeniowymi.

Instalację sanitarną należy zaprojektować w oparciu o dwa piony zlokalizowane odpowiednio do usytuowania pomieszczeń z wyposażeniem wymagającym podłączeń sanitarnych

piwnice: 1 toaleta dla niepełnosprawnych, 1 toaleta męska, 1 toaleta damska (ew. połączone),
zlew w strefie 1 techniczno-instalacyjnej

poddasze: 1 toaleta ogólna oraz aneks kuchenny w strefie 3 biurowo-administracyjnej

Wody opadowe z uwagi na uwarunkowania hydrotechniczne oraz problemy ze szczelnością izolacji przeciwwilgociowych budynku nie powinny być odprowadzone „w teren”, w związku z czym należy je odprowadzić do studzienek chłonnych z dala od budynku, ew. nadmiar włączyć do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Należy rozważyć budowę podziemnego zbiornika retencyjnego dla zagospodarowania wód opadowych i wykorzystania jej jako wody „szarej” do spłukiwania toalet i nawadniania części parkowo-ogrodowej. W tym celu należy przedstawić i uzgodnić potencjalną lokalizację na planie zagospodarowania terenu, wyliczenia pojemności zbiornika, określić jego wyposażenie techniczne i podłączenia instalacyjne. Projekt zbiornika winien być opracowany jak projekt nowej budowli podziemnej z określeniem materiałów i konstrukcji pamiętając, aby jego lokalizacja nie kolidowała z systemem korzennym drzew i krzewów zakwalifikowanych do zachowania (wg ekspertyzy dendrologicznej z 2020 r. [poz. 20]), a także ewentualnej nowej nasady oraz aby przyjęta odległość od willi nie powodowała gromadzenia się wód zaskórnych przy budynku powodując nasilenie się problemów z jego zawilgoceniem (wg opinii geotechnicznej warunków gruntowo-wodnych z 2021 r. [poz. 28]).

Instalacja elektryczna użytkowa

W budynku należy zaprojektować instalacje elektryczne w ilości i typach obwodów zgodnie z zapotrzebowaniem użytkowym i technologicznym. Osprzęt elektryczny winien być lokalizowany wg stałych i czytelnych zasad ergonomii użytkowania. Szafki urządzeń pomiarowych i bezpiecznikowych winny być usytuowane w dyskretnym miejscu nie naruszając estetyki zabytkowych wnętrz.

Cały budynek winien być wyposażony w gniazda instalacji elektrycznej z uziemieniem stosownie do potrzeb wynikających z koncepcji aranżacji i wyposażenia wnętrz oraz zgodnie z ich przeznaczeniem i wyposażeniem technicznym.

Instalacja elektryczna oświetleniowa

W willi należy zaprojektować instalację oświetleniową z uwzględnieniem następujących potrzeb:

- oświetlenie ogólne górne i boczne zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi wynikającymi z koncepcji architektury wnętrz, ekspozycji poszczególnych pomieszczeń (wg właściwości funkcjonalnych poszczególnych stref);
- oświetlenie dekoracyjne wynikające z koncepcji architektury wnętrz oraz potrzeb funkcjonalnych poszczególnych pomieszczeń;
- oświetlenie ekspozycyjne związane z koncepcją aranżacji pomieszczeń przeznaczonych do celów muzealnej rekonstrukcji pomieszczeń mieszkalnych;
- oświetlenie zewnętrzne budynku (iluminacja zewnętrzna);
- wyjście instalacyjne do podłączenia przyszłej iluminacji części parkowo-ogrodowej (do szczegółowego opracowania w II etapie).

Instalacja elektryczna technologiczna

Zgodnie z przyjętą koncepcją instalacji wentylacyjnej mechanicznej z ogrzewaniem i klimatyzacją niezbędne jest zaprojektowanie instalacji zapewniającej zasilanie wszystkich urządzeń technicznych usytuowanych w piwnicach i ewentualnie na poddaszu traktu zachodniego. Niewykluczona jest konieczność zmiany warunków przyłączeniowych w związku ze spodziewanym wzrostem mocy urządzeń planowanych do zainstalowania.

W projektowaniu instalacji elektrycznej technologii wentylacji mechanicznej z ogrzewaniem i klimatyzacją należy wykorzystać istniejącą dokumentację w tym zakresie [poz. 8] i ewentualnie ją przystosować lub zaprojektować nową do ostatecznie uzgodnionego systemu.

Instalacje elektryczne niskoprądowe

W ramach projektu budowlanego i wykonawczego należy zaprojektować wszelkie instalacje i wyposażenie (osprzęt) systemów zabezpieczających zgodnie z wykazem rodzajów zabezpieczeń w rozdz. 2.1.6. Ochrona budynku w zakresie sygnalizacji pożarowej, sygnalizacji włamania i napadu, systemu telewizji dozorowej zgodnie z wymaganiami przepisów i norm wg właściwości dla obiektów muzealnych.

Instalacje telekomunikacyjne

W wybranych strefach funkcjonalnych: 1, 2, 3 (w zakresie wymagającym szczegółowego uzgodnienia z Zamawiającym) należy przewidzieć doprowadzenia stałego łącza światłowodowego z internetem i telekomunikacją, a całość willi winna być objęta łącznością wi-fi.

Instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne / grzewcze

W projekcie budowlanym należy przyjąć rozwiązanie zintegrowanego systemu wentylacji mechanicznej z klimatyzacją i ogrzewaniem działającego w układzie strefowym (klimatyzacja precyzyjna). Cały proces przygotowania powietrza odbywałby się w piwnicy (pom. -1.02). Za lokalizację końcówek czerpni i wyrzutni wskazuje się niedostępną aktualnie przestrzeń poddasza nad I piętrzem traktu zachodniego, ponad płytą stropową I piętra. Wyloty kanałów czerpni i wyrzutni należałoby skierować

przeciwnie w ścianach szczytowych, ukryte za istniejącymi otworami, które winny być wewnętrznie zastąpione żaluzjami (wlot od strony południowej wylot od strony północnej). Lokalizacja obu elementów systemu wentylacyjnego we wskazanym miejscu wymaga wykonania włazu dachowego od strony wschodniej połaci dachowej traktu zachodniego oraz wyłazu dachowego w północnej połaci traktu środkowego (wyjście chowaną w stropie drabinką w przestrzeni klatki schodowej – pom. 1.03). Do celów obsługi technicznej konieczne jest wykonanie ławy kominiarskiej dojścia pomiędzy wyłazem i włazem na sąsiednim zadaszaniu.

Piony kanałów wentylacyjnych należy zaprojektować w ścianie rozdzielającej trakt zachodni od środkowego pomiędzy pomieszczeniami 0.13 i 0.14 na parterze (z wykorzystaniem i poszerzeniem istniejącej wnęki przy otworze drzwiowym do klatki schodowej, pom. 0.04) oraz pomiędzy pomieszczeniami 1.04 i 1.02 na I piętrze (przebieg w ścianie przy wejściu do klatki schodowej, pom. 1.03).

Rozprowadzenie powietrza dla potrzeb pomieszczeń na poziomie parteru kanałami podstropowymi w poziomie piwnic. Na poziomie piwnic rozprowadzenie częściowo podstropowe (wywiew) a częściowo ukryte w płytach dennych (nawiew) dla uniknięcia konieczności prowadzenia kanałów po ścianach w dół. Szczegóły do uzgodnienia po przedstawieniu koncepcji wykończenia ścian piwnic. Wyloty kanałów (puszki rozprężne) należy lokalizować w ścianach na poziomie +25 cm od poziomu podłogi wymiarując do dolnej krawędzi osłony wylotu kanałów.

Rozprowadzenie powietrza na poziomie I piętra i poddasza wymaga zaprojektowania odcinków pionowych przewodów wentylacyjnych. Za lokalizację tych kanałów wskazuje się ścianę rozgraniczającą trakt środkowy od wschodniego pomiędzy pomieszczeniami 0.12 i 0.13 na parterze oraz jej kontynuację z przewodami kominowymi pomiędzy pomieszczeniami 1.04 i 1.05 na poddaszu. Rozprowadzenie poziome kanałów pod kalenicą dachu dwuspadowego części wschodniej i nad stropem I piętra części zachodniej (o strony poddasza z kanałami czerpni i wyrzutni). Wskazania powyższych lokalizacji czerpni i wyrzutni oraz pionów wentylacyjnych należy przyjąć za optymalne, dające możliwość całkowitego ukrycia w grubościach istniejących ścian, zapewniające niewidoczność i nie naruszające struktury przestrzennej zabytku. Nie wyklucza się innych możliwych rozwiązań pod warunkiem wykazania ich przewagi nad zaproponowanymi.

2.1.7. Wykończenia

Wykończenia elewacyjne

Wszystkie wykończenia zewnętrzne należy przyjąć za wskazania programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25] oraz będącym na ukończeniu programem szczegółowym dot. elewacji [poz. 36] i winny być objęte projektem architektonicznym kolorystyki i rozwiązań materiałowych elewacji willi. Podobnie, wszelkie działania rekonstrukcyjne i renowacyjne detalu sztukatorskiego należy przyjąć za wskazania programu prac remontowo-konserwatorskich.

Wszelkie zaplanowane ingerencje w istniejącą zabytkową substancję willi opisane w rozdz. (...) winny podlegać tym samym wymaganiom spójności wykończeń oraz harmonizować z historyczną częścią.

Wykończenia ścian, podłóg i sufitów

Wykończenia wewnętrzne należy przyjąć za wskazania programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25], wnioskami z badań stratygraficznych z 2021 r. [poz. 30], będącym na ukończeniu programem szczegółowym dot. wnętrz [poz. 37] oraz ewentualnych dalszych wytycznych Zamawiającego do projektu architektury wnętrz wynikających z koncepcji aranżacji wnętrz i elementów ekspozycyjnych.

Końcowe dyspozycje związane z kolorystyką wnętrz i rodzajem wykończeń materiałowych winny być przyjęte na etapie projektu architektury wnętrz (do uzgodnienia z Zamawiającym).

Strefa 1: techniczno-instalacyjna (piwnice)

W piwnicach strefy 1 należy przyjąć pokrycie wszystkich ścian powłokami tynkarskimi malowanymi za wyjątkiem przesklepień sufitów bez powłok tynkarskich, z odczyszczeniem i ekspozycją wszystkich powierzchni ceglanych i kamiennych oraz zabezpieczeniem ich preparatami przeciwgrzybicznymi.

W szczególnych przypadkach pomieszczeń tego wymagających należy zastosować tynki i materiały okładzinowe ceramiczne wg uzgodnień z Zamawiającym. Posadzki wszystkich pomieszczeń piwnic z płyt ceramicznych.

Strefa 2: recepcji i ochrony (parter i piwnice)

Wypraw tynkarskie wewnętrzne w pomieszczeniach komunikacyjnych i ochrony na poziomie parteru i I piętra należy przyjąć naprawy i wymiany tynków w zależności stwierdzonego stanu zachowania. Powłoki malarskie (rodzaj i kolor) zgodnie z zaleceniami programu prac konserwatorskich na podstawie wyników badań konserwatorskich oraz projektu architektury wnętrz.

Posadzki pomieszczeń strefy 2 recepcji i ochrony (recepcja z kasą i księgarnią, korytarze oraz klatka schodowa parteru) należy wykonać jako kamienne. W pomieszczeniach sanitarnych należy przyjąć wykończenia posadzek z płyt ceramicznych. W obu strefach wejściowych („A” i „B”) należy zastosować systemowe wycieraczki wpuszczane w warstwy posadzkowe.

Strefy 5A-B: ekspozycyjne (parter i I piętro)

W przypadku wypraw tynkarskich wewnętrznych w pomieszczeniach ekspozycyjnych na poziomie parteru, I piętra i poddasza należy przyjąć naprawy i wymiany tynków w zależności stwierdzonego stanu zachowania z zastosowaniem wyłącznie dedykowanych materiałów i preparatów konserwatorskich.

Do renowacji i ew. uzupełnień wszystkie elementy wykończeń boazeryjnych. Powłoki malarskie (rodzaj i kolor) zgodnie z zaleceniami programu prac konserwatorskich na podstawie wyników badań konserwatorskich oraz koncepcji przyszłej ekspozycji i ewentualnego projektu architektury wnętrz.

Wykończenia podłóg w pomieszczeniach stref 5A i 5B (ekspozycyjnych) jako odtworzenia historycznych parkietów z dostępnych materiałów oryginalnych (lub ich rekonstrukcje) i na podstawie wskazań programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25] **oraz** będącego na ukończeniu programu szczegółowego dot. wnętrz willi [poz. 37].

Na poddaszu (głównie w części biurowej) wszystkie sufity oraz nowe ściany działowe należy zaprojektować w technologii suchego tynku (płyty gipsowe kartonowe ppoż.).

Strefa 5C: ekspozycyjna (piwnice)

W piwnicach strefy ekspozycyjnej 5C należy przyjąć pozostawienie wszystkich ścian sufitów bez powłok tynkarskich z odczyszczeniem, osuszeniem, konserwacją i ekspozycją wszystkich powierzchni ceglanych i kamiennych oraz zabezpieczeniem ich preparatami przeciwgrzybicznymi. W szczególnych przypadkach pomieszczeń tego wymagających należy zastosować tynki z zastosowaniem wyłącznie dedykowanych materiałów i preparatów konserwatorskich, materiały okładzinowe ceramiczne wg uzgodnień z Zamawiającym.

Posadzki wszystkich pomieszczeń piwnic z płyt ceramicznych. W przypadku odkrytego w pomieszczeniu pod przybudówką pd-wsch. fragmentu bruku po dokonaniu zabiegów konserwatorskich należy go wyeksponować pod przekryciem szklanym (ze szkła laminowanego) rozwiązaniem w sposób pozwalający na cyrkulację powietrza dla uniknięcia zaparowań, z dopasowaniem jego poziomu do poziomu użytkowego podłóg pomieszczenia.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna i okienna

Z uwagi na zmianę sposobu użytkowania i przeznaczeniem willi „Kossakówka” na cele muzealne należy przyjąć renowację (tam, gdzie pozwala na to stan zachowania) lub rekonstrukcję historycznej stolarki w formie zachowującej charakterystyczny detal i podziały oraz spełniającej konstrukcyjnie wymagania klasy odporności na włamania, zgodnie wnioskami z badań historycznych [poz. 24], z zaleceniami określonymi w Rozporządzeniu [20.] oraz wytycznych NIMOZ [23.], [24.] w zakresie ochrony i bezpieczeństwa zbiorów.

Projekt budowlany winien zawierać zestawienie całej stolarki z odniesieniami do programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25], wytycznymi do programu postępowania przy zabytkowej stolarce elewacyjnej [poz. 65] oraz będącego w trakcie opracowania szczegółowego programu dot. stolarki [poz. 40]. Stolarka drzwiowa zewnętrzna zachowana w stanie nadającym się do działań renowacyjnych winna być do nich zakwalifikowana wraz z przedstawieniem w projekcie budowlanym i wykonawczym rozwiązań właściwych dla funkcji budynku w zakresie wzmocnień i zabezpieczeń.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna

W zależności od stanu zachowania wszystkie elementy stolarki wewnętrznej winny być objęte pracami renowacyjnymi ewentualnie rekonstrukcyjnymi i zostać przywrócone na swoje miejsca zgodnie z programem prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25], wytycznymi do programu postępowania przy zabytkowej stolarce wewnętrznej [poz. 64] oraz będącego w trakcie opracowania szczegółowego programu dot. stolarki [poz. 40].

2.1.8. Wyposażenie wnętrz

Piece kaflowe

Do dnia dzisiejszego zachował się jedynie jeden piec kaflowy, modernistyczny, znajdujący się w narożniku zewnętrznym pd-wsch. przybudówki willi. Został on zabezpieczony *in situ* i będzie eksponowany po zakończeniu prac remontowo-budowlanych z możliwością jego relokacji.

W wyniku przeprowadzonych w 2021 r. segregacji i badań nad zachowanym materiałem rozbiórkowym pieców kaflowych pochodzącym z willi „Kossakówka”, opisanych w sprawozdaniu i wnioskach dot. zachowanych kafli i zabytkowych pieców z 2021 r. [poz. 35] stwierdzono, że możliwa jest rekonstrukcja w całości jedynie dwóch pieców kaflowych spośród znajdujących się niegdyś na terenie willi. Stwierdzono ponadto, że w zgromadzonym materiale znajdują się części z kilkunastu różnych pieców, w tym nigdy nie będących na wyposażeniu willi. Na tej podstawie należy uwzględnić w projekcie budowlanym zamiennym i wykonawczym pełną rekonstrukcję z zachowanego materiału dwóch pieców kaflowych:

- eklektycznego w układzie ukośnym w narożniku pom. 0.13 (sala ded. Juliuszowi Kossakowi),
- modernistycznego (z fragmentów dwóch identycznych) w układzie prostym, np. w narożniku pom. 1.02 (sala spotkań edukacyjnych).

Decyzje projektowe winny ostatecznie podążać za szczegółowym programem dot. rekonstrukcji pieców będącym w trakcie opracowania [poz. 38].

Ponadto, idąc za sugestią opracowania j.w. sugeruje się, aby z zachowanych, wyselekcjonowanych elementów stworzyć na terenie piwnic osobną ekspozycję o charakterze lapidarium (szklaną gablotę) eksponującą zgromadzony materiał.

Grzejniki

Jeśli nie zostanie przyjęty ogólnie system ogrzewania powietrznego zintegrowanego z wentylacją mechaniczną i klimatyzacją i pojawi się równoległe lub zamiennie potrzeba zastosowania grzejników to należy przyjąć zasadę wyprowadzania wszelkich podejść do zaworów ze ścian (wykluczone są podejścia z podłóg).

W przypadku projektowanej instalacji grzewczej opartej na grzejnikach należy przyjąć zastosowanie współczesnych modeli grzejników żeberkowych nawiązujących do epoki, z której pochodzi willa. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie grzejników kanałowych (np. w pomieszczeniach piwnic).

Oświetlenie

W zakresie oświetlenia wewnętrznego należy w porozumieniu z Zamawiającym zapewnić zarówno możliwość zastosowania lamp wiszących i stojących w klimacie historycznych wnętrz mieszkalnych, jak i oświetlenia funkcjonalnego do celów ekspozycyjnych (na szynoprzewodach, kinkietowego). Dotyczy to rozprowadzenia instalacji oraz grupowania go w tzw. „sceny świetlne”.

Osobną grupę zadań oświetleniowych tworzyć będą przestrzenie komunikacyjne i nowe wnętrza piwnic. Szczegóły rozwiązań winny być uzgadniane z Zamawiającym, który w ramach osobnego opracowania architektury wnętrz winien mieć zapewnioną swobodę w realizacji szczegółowych rozwiązań pod tym względem. Powyższe dotyczy także doboru osprzętu (łączników, gniazd), których zasady sytuowania należy skoordynować z odrębnym projektem architektury wnętrz.

Umeblowanie

Ponieważ w willi „Kossakówka” nie zachowało się żadne oryginalne umeblowanie Zamawiający będzie się starał odtworzyć klimat dawnych wnętrz na podstawie zgromadzonych fotografii archiwalnych. W pomieszczeniach, w których planowane są zmiany użytkowe wprowadzone zostanie umeblowanie spełniające nowe funkcje.

Końcowa aranżacja objęta będzie osobnym opracowaniem z zakresu architektury wnętrz, jednak na etapie projektu budowlanego należy wprowadzić do dokumentacji w uzgodnieniu z Zamawiającym aranżację wszystkich pomieszczeń dla wstępnego sprawdzenia ich funkcjonalności.

2.1.9. Ochrona budynku

Jako obiekt muzealny budynek musi być zabezpieczony wszystkimi systemami wskazanymi w Rozporządzeniach wg właściwości [15.], [16.], [17.], [20.]. W projekcie budowlanym należy przewidzieć zastosowanie stolarki okiennej i drzwiowej spełniającej wymagania Rozporządzenia [20.] i norm w nim wskazanych oraz zastosować wszelkie rozwiązania zabezpieczające właściwe dla budynku muzealnego obejmujące zarówno zabezpieczenia budowlane i mechaniczne, jak i zabezpieczenia elektroniczne oraz stały monitoring (SAP, SSWIN, CCTV).

W szczególności projekt budowlany winien zawierać rozwiązania w zakresie:

- systemu sygnalizacji pożarowej wg specyfikacji technicznej właściwej normy;
- systemu sygnalizacji włamania i napadu w min. 2 stopniu zabezpieczenia wg specyfikacji technicznej właściwej normy;
- odrębny podsystem indywidualnego zabezpieczenia eksponowanych zbiorów;
- systemu telewizji dozorowej z rejestracją nagrań.

Wszystkie systemy zabezpieczeń winny być zaprojektowane w sposób umożliwiający późniejszą integrację z systemami nowego pawilonu w II etapie inwestycji.

W przypadku wejść do budynku należy dokonać ich stosownych zabezpieczeń spełniających zalecenia określone przez NIMOZ, w zakresie ochrony i bezpieczeństwa zbiorów. Z uwagi na ochronę wartości architektonicznych elewacji wszelkie zabezpieczenia w tym zakresie (poza właściwymi klasami odporności okien i drzwi) winny być zaprojektowane jako wewnętrzne (dot. okien).

Dopuszcza się zaprojektowanie dodatkowych, zewnętrznych zamknięć kratowych stalowych lub stalowo-szklanych prowadzących do wejść „A” i „B” dostosowanych architektonicznie do miejsc ich usytuowania. Przyjęcie właściwych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych dla stolarki okiennej wymaga ze względów konserwatorskich szczegółowego skonsultowania z Zamawiającym.

2.1.10. Zagospodarowanie terenu

W zakresie projektu zagospodarowania terenu faza budowlana i wykonawcza winny być poprzedzone koncepcją zagospodarowania całej nieruchomości willi „Kossakówka”, która winna być nową kompozycją, w której willa oraz jej dostępność uzyskają właściwy wymiar funkcjonalny i estetyczny. Koncepcja winna zawierać wszystkie proponowane działania od zagospodarowania istniejącej zieleni oraz nowe nasady po rozwiązaniu materiałowe nawierzchni, małą architekturę (w tym przedstawienie propozycji lokalizacji nieczytelnej obecnie kamiennej figury Matki Boskiej zachowując jej ogólne położenie w południowej części otoczenia parkowo-ogrodowego willi w ramach całościowej koncepcji zagospodarowania (szczegóły relokacji do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi) oraz pełne wyposażenie w tzw. meble uliczne (ławki, kosze na śmieci, dobór oświetlenia użytkowego ciągów pieszych oraz iluminacji zieleni).

Kompozycja

W zakresie opracowań projektowych fazy budowlanej i wykonawczej w zakresie projektu zagospodarowania terenu należy przedstawić wszelkie rozwiązania obejmujące dojazdy, dojścia piesze zarówno do samej willi jak i w ramach programu rekreacyjno-wypoczynkowego przestrzeni parkowo-ogrodowej. Należy przy tym kierować się zbieżnymi ocenami stanu otoczenia willi zwanego parkowo-ogrodowym, jakie zawarte zostały w dwóch najważniejszych pod tym względem opracowaniach z 2020 roku, tj. w opracowaniu badań naukowo-historycznych z 2020 r. [poz. 24] i w ekspertyzie dendrologicznej z 2020 r. [poz. 20]. W obu opracowaniach podkreślono, że otoczenie willi „Kossakówka” nigdy nie miało charakteru zorganizowanej kompozycji ogrodowej czy parkowej.

W obecnych działaniach projektowych należy zatem przyjąć, że zasady kompozycyjne powinny respektować swobodny, naturalny charakter zachowanej do dzisiaj zieleni i w tym charakterze być kontynuowane, niezależnie od potrzeby zauważenia lokalnych, subtelnych związków czy zbieżności usytuowania np. niektórych drzew względem willi.

Otoczenie willi „Kossakówka” w kontekście Placu Juliusza Kossaka

Z uwagi na przestrzenną odrębność zespołu willi „Kossakówka” podkreśloną przez „twarde” ogrodzenie terenu od strony południowej w formie muru nieuzasadnionym jest bezpośrednie nawiązywanie do pracy nagrodzonej I miejscem w konkursie architektonicznym realizacyjnym na przebudowę Placu Juliusza Kossaka. Oba miejsca sąsiadują ze sobą narożnikowo, jednak zarówno przestrzenność jak i funkcjonalna odrębność nie pozwala na dosłowną formę kontynuacji. Nie przesądzając jednak o ukrytych możliwościach nagrodzonej pracy należy zwrócić uwagę na zaproponowane w niej rozwiązania, chociaż bardziej wynikające z zaproponowanych form zagospodarowania Placu w rejonie jego północno-zachodniego narożnika (u wylotu ul. K.Morawskiego) wylotu niż dosłownej ich kontynuacji, a w szczególności symbolicznie zarysowanej kwestii zagospodarowania otoczenia willi. Tym bardziej, że słusznie zaproponowane podkreślenie najdłuższej i spójnej pierzei zachodniej Placu szpalerem drzew nie znalazło uznania u jurorów, którzy sugerowali w swoich zaleceniach ich usunięcie, a było to w rozumieniu ewentualnych związków nowej kompozycji Placu Juliusza Kossaka z otoczeniem willi „Kossakówka” właściwe posunięcie naprowadzające w stronę przyszłej bramy wejściowej zespołu willi. Pozostanie zatem jedynie płaski rysunek posadzki w postaci zanikających łuków prowadzących w stronę zespołu willi, zatoczonych ze środka Placu zaproponowany w nagrodzonej pracy.

W kontekście rozstrzygniętego konkursu na Plac J.Kossaka, w przyszłej kompozycji otoczenia willi z pewnością należy poszukiwać rozwiązań zagospodarowania otoczenia willi w podobnym katalogu minimalistycznych form utrzymujących jednocześnie swobodny układ drzew i krzewów z miejscowym wypukleniem dostrzegalnych w planie relacji (np. ściana szczytowa traktu zachodniego – stara lipa na jej osi czy wyszukanie związku nowego usytuowania dla kamiennej figury Matki Boskiej jako remedium na jej obecne, bezznaczeniowe ukrycie w zaroślach).

Zieleń

Ocena wartości kompozycyjnych otoczenia zielenią określanego jako parkowo-ogrodowe została zawarta zarówno w opracowaniu badań naukowo-historycznych z 2020 r. [poz. 24] jak i w ekspertyzie dendrologicznej z 2020 r. [poz. 20] określającej stan zachowanej zieleni oraz kierunek postępowania z nią dla stworzenia im właściwych warunków wegetacyjnych. Oba te źródła należy traktować jako podstawowe we wszelkich działaniach projektowych związanych z zielenią, w tym proponowaniu niezbędnych wycinek i nowych nasad uzupełniających.

Dostępność komunikacyjna

W ramach poprawy dostępności technicznej do willi należy uzgodnić i zaprojektować wjazd od strony al. Z.Krasińskiego wraz z miejscem czasowego postoju dla maksymalnie dwóch pojazdów. Wjazd należy usytuować równolegle do drogi prowadzącej na sąsiednią posesję. Zaprojektowanie tego wjazdu wymaga dokonania uzgodnień z właściwymi organami zarządzającymi drogami publicznymi na terenie miasta. Podstawowym znaczeniem tego wjazdu jest zapewnienie dostępu w ramach spełnienia obowiązujących przepisów pożarowych dla obiektów muzealnych. Wjazd usytuowany w części pn-zach. działki jest najkrótszy, najdyskretniejszy, najlepszy funkcjonalnie i nieinwazyjny dla przestrzeni parkowo-ogrodowej. Znikomy zakres czasowy użytkowania nie będzie powodował żadnych uciążliwości ruchu kołowego na samych Alejach – wjazd odbywałby się z przedłużonej w tym celu, istniejącej zatoki przystankowej autobusów komunikacji miejskiej.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że ewentualny dostęp od strony ul. K.Morawskiego byłby rozwiązaniem komplikującym właściwe ukształtowanie zagospodarowania najważniejszej części parkowo-ogrodowego otoczenia. Ponadto, tak usytuowany byłby zlokalizowany od strony willi nieposiadającej żadnego wejścia, co jest utrudnieniem dla prowadzenia akcji ratunkowych i niezgodne z przepisami dot. dróg pożarowych [16]. Brama od stronu ul. K.Morawskiego powinna funkcjonować jako przejście ze strefy publicznej (pieszej) nowego Placu J.Kossaka do strefy publicznej (pieszej) otoczenia willi „Kossakówka” – zgodnie z kierunkiem zmian nakreślonym w nagrodzonej I miejscem pracy w konkursie realizacyjnym SARP.

Nawierzchnie

Proponowane rodzaje nawierzchni utwardzonych służących komunikacji pieszej dojazdu i dojścia do willi a także spacerom i wypoczynkowi w otaczającej przestrzeni parkowo-ogrodowej nie powinny utrudniać bezproblemowego przemieszczania się osób niepełnosprawnych i o ograniczonej zdolności poruszania się. Z tego powodu należy rozważyć zastosowanie kostki brukowej rektyfikowanej zapewniającej łatwość chodzenia czy przejazdu na wózku inwalidzkim.

Oświetlenie

Całość parkowo-ogrodowego otoczenia willi „Kossakówka” należy objąć projektem oświetlenia zarówno ciągów komunikacyjnych jak i iluminacyjnym istniejącej i projektowanej zieleni. Oświetlenie iluminacyjne otoczenia willi winno być skoordynowane z iluminacją samej willi właściwie wyważając natężenie światła, jego temperaturę barwową i lokalizację wydobywającą charakterystyczne elementy architektoniczne willi.

Oświetlenie funkcjonalne wjazdów i podejść powinno być zróżnicowane i zapewniające w pierwszym rzędzie funkcjonalność unikając przy tym „świetlnego dekoratorstwa”. Pod tym względem, dla podkreślenia kameralności otoczenia willi należy unikać sytuowania źródeł światła na wysokich podstawach latarniowych, stawiając na dyskretną obecność światła bez eksponowania jego źródeł na dużej wysokości.

Ogrodzenia

Szczególną uwagę należy poświęcić istniejącemu ogrodzeniu nieruchomości składającemu się z dwóch odmiennie ukształtowanych ciągów, zachowanych w złym stanie.

Ogrodzenie przy ul. K.Morawskiego

Na pierwszy ciąg ogrodzeniowy (wzdłuż południowej granicy nieruchomości) składa się ceglany, tynkowany mur zbudowany wg zachowanego projektu oryginalnego, dostępnego w postaci fotokopii. Część tego ogrodzenia została poważnie uszkodzona przez upadające stare drzewo tworząc wyrwę w bezpośrednim sąsiedztwie zachowanej bramy i furtki prowadzących na teren nie podzielonej wówczas jeszcze posesji, usytuowanych w pobliżu narożnika Placu Juliusza Kossaka.

W związku z tym, że obecnie dawny zespół dwóch willi „Kossakówka” i „Jeżówka” (zwanej „domkiem babci”) funkcjonują obecnie jako odrębne własności, rozdzielone funkcjonalnie, zostało wstępnie uzgodnione ze służbami konserwatorskimi, że wejście na teren części tworzącej nieruchomość willi „Kossakówka” należy ukształtować na wzór istniejącego wejścia i wjazdu na teren otaczający willę „Jeżówka” poprzez zaprojektowanie repliki istniejącej, dwuprzęsłowej bramy pomiędzy identycznie ukształtowanymi w proporcjach i detalu filarami.

Ogrodzenie przy al. Z.Krasińskiego

Drugi ciąg ogrodzenia (wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości) składa się z ażurowych przęseł siatkowych osadzonych pomiędzy betonowymi słupkami połączonym betonowym cokołem. Ciąg ten zachował się w niepełnym wymiarze, usunięte zostały jego elementy odcinka południowego, gdzie znajdują się jeszcze obecnie kioski handlowe przy przystanku autobusowym, przeznaczone do usunięcia.

Do czasu ustalenia docelowego zagospodarowania pasa zachodniego nieruchomości położonego przy al. Z.Krasińskiego należy przyjąć rozwiązanie polegające na restauracji istniejącego odcinka środkowego i północnego oraz jego rekonstrukcji na odcinku południowym. Jednocześnie należy przedstawić koncepcję wykonania wkomponowanej w ogrodzenie bramy wjazdu pożarowego na teren posesji willi „Kossakówka” w północnym odcinku tego ogrodzenia.

Ukształtowanie terenu

W ramach projektu budowlanego zamiennej i wykonawczego należy przedstawić także rozwiązania w zakresie niwelacji terenu zapewniającej dostępność dla osób niepełnosprawnych stosownie do przyjętego w uzgodnieniu z Zamawiającym modelu funkcjonalnego obiegu zwiedzających. We wcześniejszych rozdziałach zostało to opisane przy okazji zaleceń projektowych w zakresie dostępu do głównego wejścia „A” (od strony elewacji północnej) poprzez podniesienia poziomu terenu jego niewielkimi spadkami, co pozwoli na uniknięcie stosowania oporęczowanych ramp zniekształcających odbiór historycznej architektury willi.

Odwodnienie i zagospodarowanie wód opadowych

Dla zabezpieczenia konstrukcji części podziemnej budynku willi „Kossakówka” należy zaprojektować pełny drenaż opaskowy ze studzienkami pośrednimi i zbiorczą wyposażoną w pompę pływakową uruchamianą dla przepompowania wody do podziemnego zbiornika retencyjnego lub do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Opcja z podziemnym zbiornikiem retencyjnym winna być przedstawiona do uzgodnienia z Zamawiającym wraz z projektem wykorzystania gromadzonych wód opadowych do ew. spłukiwania toalet i podlewania ogrodu.

2.2. Wymagania dodatkowe Zamawiającego

2.2.1. Zakres i skala opracowania dokumentacji

Etap I, faza 0

W związku z rozszerzeniem zakresu inwestycji obejmującej obecnie wykonanie podpiwniczeń pod dotychczas niepodpiwniczoną częścią willi, w ramach prac przedprojektowych opracowana została uzupełniająca inwentaryzacja architektoniczno-budowlana [poz. 16] wykopów i wątków murowych miejsc nowych podpiwniczeń, aktualizującą inwentaryzację architektoniczno-budowlaną z kwietnia 2020 r. [poz. 15].

Wykopy i prace zabezpieczające prowadzone są w oparciu o zezwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót budowlanych dodatkowych w związku z podbiciami fundamentów, wzmocnieniami konstrukcji i osuszaniem ścian, oraz uzupełnieniami izolacji przeciwwilgociowych z dn. 28.09.2021 r. [poz. 50] zgodnie z programem robót budowlanych dodatkowych [poz. 32] oraz wcześniejszymi dokumentacjami, w tym w oparciu o projekt wykonawczy z 2021 r. [poz. 10].

W ramach fazy 0 należy opracować dwuwariantowe rozwiązania koncepcyjne opisanych w tekście miejsc w willi, które będą podstawą w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi ostatecznej formy elementów funkcjonalno-przestrzennych ingerujących istotnie w jej strukturę. Opracowania obejmujące szczegółowe rozwiązanie w planie i przekrojach (i elewacjach w przypadku poz. A) oraz niezbędne do oceny ich właściwości wizualizacje z min. 2 ujęciami dla każdego wariantu (wskazane jest opracowanie fotorealistyczne) obejmują:

- A. rozwiązanie windy zewnętrznej łączącej wszystkie poziomy willi przy trakcie zachodnim
- B. rozwiązanie schodów zejścia do piwnic w pomieszczeniu klatki schodowej
- C. rozwiązanie schodów ewakuacyjnych zewnętrznych

Ponadto winny być opracowane jednowariantowo następujące rozwiązania koncepcyjne w zakresie etapu II, tj. projektu zagospodarowania terenu do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi oraz organami właściwymi dla uzgodnień wjazdu na teren nieruchomości / przyłączenia do dróg publicznych oraz stworzenia warunków pełnej dostępności willi dla osób niepełnosprawnych i o ograniczonych zdolnościach poruszania się. Opracowania te winny objąć:

- D. rozwiązanie podjazdu technicznego / ppoż. od strony al. Z.Kraśińskiego w części pn-zach.
- E. rozwiązanie mikroniwelacji terenu dojścia do poziomu wejścia „A” w powiązaniu z podjazdem technicznym / ppoż. z poz. C

Wyprzedzające opracowanie wszystkich wymienionych elementów (A, B, C, D) projektów I i II etapu oraz uzgodnienie ich ze służbami konserwatorskimi jest niezbędne dla uzyskania właściwych podstaw całości pozostałych prac projektowych.

Etap I, faza 1-2

Projekt budowlany przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego Willa „Kossakówka” oraz jego adaptację do funkcji muzealnych w ramach tworzonego Oddziału Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK w Krakowie „Kossakówka” winien obejmować określenie wszystkich rozwiązań architektonicznych, materiałowych, konstrukcyjnych, instalacyjnych, wykończeniowych oraz zabezpieczeń pozwalających na dostosowanie budynku do nowych funkcji.

W ramach projektu budowlanego konieczne jest opracowanie szczegółowych specyfikacji i zestawień uwzględniających lokalizację wszystkich wymienionych elementów stolarki okiennej i drzwiowej na terenie budynku.

Z uwagi na zabytkowy charakter obiektu oraz przewidywaną ilość zmian i informacji do przedstawienia w części rysunkowej niezbędne jest opracowanie projektu w skali 1:50, tj. w trzecim stopniu dokładności (i dokładniejszej dla wybranych elementów). Wszystkie rozwiązania projektowe należy przedstawić na przekrojach w liniach w układzie odpowiadającym zaktualizowanym rysunkom inwentaryzacyjnym [poz. 16], a jeśli będą tego wymagały przyjęte rozwiązania to w liniach przekrojowych zmodyfikowanych dla uchwycenia wszystkich miejsc wprowadzanych zmian lub na przekrojach dodatkowych.

W zakresie w dokumentacji budowlanej zamiennej i wykonawczej winny znaleźć się właściwe odniesienia do rozwiązań zawartych w dokumentacji programu prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 25] oraz szczegółowe zestawienie stolarki drzwiowej i okiennej z odniesieniami do wytycznych do programu postępowania przy zabytkowej stolarce wewnętrznej z 2021 r. [poz. 64], wytycznych do programu postępowania przy zabytkowej stolarce elewacyjnej z 2021 r. [poz. 65] oraz

będącego w trakcie opracowania szczegółowego programu dot. stolarki [poz. 40] uwzględniające zarówno działania przywracające wartości użytkowe, dekoracyjne jak i niezbędne zmiany adaptacyjne i konstrukcyjne dostosowujące ją do współczesnych wymogów bezpieczeństwa, w tym zasad szczególnych określonych w przepisach [18], [19], [20] oraz wymagań NIMOZ.

Etap II, faza 0

W zakresie projektu zagospodarowania terenu należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu dla uzgodnienia zasad kompozycyjnych porządkujących relacje otoczenia względem willi, w tym mając na uwadze rozstrzygnięcia konkursu na Plac Juliusza Kossaka (z zachowaniem pełnej odrębności zespołu willi „Kossakówka” – wg uwag w rozdz. 2.1.10 Zagospodarowanie terenu – Otoczenie willi „Kossakówka” w kontekście Placu Juliusza Kossaka).

Na tym etapie powinny powstać rysunki w zakresie wystarczające m.in. dla przeprowadzenia uzgodnień wjazdu technicznego na teren nieruchomości od strony al. Z.Krasińskiego – wg uwag w rozdz. 2.1.10 Zagospodarowanie terenu – Dostępność komunikacyjna). Na tym etapie winien być przedstawiony i uzgodniony z Zamawiającym program zagospodarowania otoczenia parkowo-ogrodowego willi.

Etap II, faza 1

W zakresie projektu zagospodarowania terenu do projektu budowlanego należy wykonać opracowanie w skali 1:500 zgodnie z obowiązującymi wymaganiami zakresu dokumentacji projektowej. W tej fazie projekt winien zawierać już wszystkie elementy geometrii nawierzchni utwardzonych otoczenia parkowo-ogrodowego willi „Kossakówka”, do szczegółowego rozwinięcia w fazie 2 wykonawczej jednak w fazie 1 winien być uzupełniony o ujęcia wizualizacyjne.

Etap II, faza 2

Szczegóły zagospodarowania terenu winny być opracowane w skali 1:200 uwzględniające wszystkie elementy zagospodarowania części parkowej, w tym:

- projekt zieleni obejmujący postępowanie z zielenią istniejącą oraz nowymi nasadami;
- szczegóły układu ścieżek, dojazdów i dojazdów wraz z określeniem rodzajów i kolorystyki wszystkich nawierzchni;
- szczegóły wyposażenia przestrzeni parkowo-ogrodowej w umeblowanie właściwe dla funkcji;
- szczegółowy projekt oświetlenia ogrodowego i iluminacji zieleni;
- szczegółowy projekt konserwatorski związany z istniejącym ogrodzeniem nieruchomości, w tym rozwiązania problemu rozgraniczenia z sąsiadującą posesją willi „Jerzówka”.

Ostateczny zakres treści dokumentacji należy ustalić odpowiednio do obowiązujących różnic wymagań projektów budowlanych i wykonawczych, przy czym należy pamiętać o szczególnych wymaganiach występujących w projektach dot. budynków zabytkowych oraz wymaganych procedurach uzgadniania każdego etapu i fazy dokumentacji (w tym ich części) ze służbami konserwatorskimi. W szczególności dotyczy to opisanych przypadków konieczności wyprzedzającego uzgodnienia rozwiązań w zakresie nowych schodów do piwnic, windy zewnętrznej,

2.2.2. Wyłączenia z zakresu dokumentacji

Z zakresu zamówienia projektu budowlanego wyłączone zostają prace projektowe powiązane z programem prac remontowo-konserwatorskich, a dotyczące następujących elementów:

- renowacja i konserwacja kamiennego kominka;
- renowacja i konserwacja kamiennej figury Matki Boskiej w części parkowo-ogrodowej;
- renowacja i konserwacja lub rekonstrukcja stolarki okiennej i drzwiowej
- rekonstrukcje pieców kaflowych w pomieszczeniach willi.
- rekonstrukcje podłóg drewnianych (parkietów)

Dla powyższych elementów tworzona jest równoległe odrębna dokumentacja konserwatorska wykonawcza, która zawierać będzie wszelkie wskazówki do prac renowacyjnych. Osobnym projektem wykonawczym objęta będzie cała stolarka wewnętrzna i zewnętrzna.

2.2.3. Uwagi końcowe

We wszystkich przypadkach dokumentacji budowlanej zamiennej i wykonawczej należy uznać nadrzędność dyspozycji pochodzących z opracowań konserwatorskich, a wszelkie wątpliwe czy konfliktowe przypadki należy rozstrzygać i uzgadniać z Zamawiającym, w tym działającym na jego zlecenie autorami opracowań przedprojektowych wyspecyfikowanych w części I niniejszego opracowania. W szczególności, dokumentacja budowlana winna uwzględniać wszelkie zalecenia w zakresie postępowania konserwatorskiego zawarte w programie prac remontowo-konserwatorskich z 2021 r. [poz. 26] oraz późniejszych z nim powiązanych dokumentacji.

Cała dokumentacja winna być opracowana w sposób rzetelny i z uwzględnieniem specyfiki i wartości historycznej budynku willi „Kossakówka”. Zastosowane rozwiązania materiałowe, technologiczne i wyposażeniowe powinny odpowiadać oczekiwaniom wysokiego standardu estetycznego, użytkowego i trwałości.

Wszystkie elementy dokumentacji projektowej w wersji elektronicznej (np. nazwy plików) winny zawierać czytelne oznaczenia poszczególnych części umożliwiające łatwe poruszanie się w niej Zamawiającego i Wykonawców.

opracował: dr inż. arch. Wojciech Wicher, prof. PK

Kraków, 13.12.2021 r., aktualizacja: 06.02.2022 r.