



# OPIS TECHNICZNY

## DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO

### SPIS TREŚCI:

1.	INWESTOR	2
2.	AUTOR PROJEKTU	2
3.	PODSTAWA OPRACOWANIA	2
4.	RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	2
5.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	2
6.	LOKALIZACJA	2
7.	STAN ISTNIEJĄCY	2
8.	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO	3
9.	ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE	3
10.	PLANOWANE ROBOTY BUDOWLANE	3
11.	ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE PRZEGRÓD BUDOWLANYCH	4
12.	ROBOTY BUDOWLANE WYKOŃCZENIOWE	4

## 1. INWESTOR

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
10-719 Olsztyn, ul. Oczapowskiego 2

## 2. AUTOR PROJEKTU

„Studio-Projekt” Autorska Pracownia Architektoniczna s.c.  
Ryszard Bąk Anna Mikulska-Bąk Piotr Mikulski-Bąk  
10-164 Olsztyn, ul. Jodłowa 7a, tel.: 89 527 0383  
www.spapa.pl, e-mail: pracownia@spapa.pl

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem;
2. Projekt budowlany i wykonawczy remontu pałacu wykonany przez Studio-Projekt Autorską Pracownię Architektoniczną Ryszard Bąk, Anna Mikulska-Bąk, Piotr Mikulski-Bąk w 2006 r.;
3. Pozwolenie Nr 162/06 Starosty Kętrzyńskiego z dn. 13.07.2006 r., zatwierdzający projekt budowlany i wydający pozwolenie na remont pałacu;
4. Inwentaryzacja naświetla zewnętrznego wykonana przez Studio-Projekt Autorską Pracownię Architektoniczną Ryszard Bąk, Anna Mikulska-Bąk, Piotr Mikulski-Bąk w marcu 2023 r.;
5. Ekspertyza techniczna naświetla zewnętrznego wykonana przez inż. Zdzisława Błęsińskiego w marcu 2023 r.;
6. Dokumentacja konserwatorska, opis stanu zachowania wraz ze skróconymi badaniami konserwatorskimi, wykonana przez mgr sztuki Justynę Dzieciatkowską w kwietniu 2023 r.;
7. Decyzja Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dn. 11.12.2023 r. udzielająca pozwolenia na remont lukarny z wymianą jej okien i konstrukcji zadaszenia w formie pulpitowego świetlika w neobarokowym pałacu w Łęczanach;
8. Normy i przepisy budowlane

## 4. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Kategoria obiektu budowlanego: XIV - hotel z restauracją.  
Współczynnik kategorii obiektu  $k = 15,0$   
Współczynnik wielkości obiektu  $w = 1,0$

## 5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Wolnostojący budynek pałacu stanowi przykład neobarokowej rezydencji wiejskiej z początku XX wieku. Docelowo obiekt pełnić będzie rolę domu gościnnego z apartamentami hotelowymi i restauracją, obecnie jest w trakcie trwających prac remontowych.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest remont naświetla zewnętrznego w pomieszczeniu górnej kondygnacji poddasza, które dotychczas nie było remontowane. Ze względu na stan zniszczeń, spowodowany penetracją wody deszczowej do wnętrza budynku poprzez nieszczelną stolarkę i nieszczelne przeszklenie dachu oraz brakiem termoizolacyjności zarówno stolarki jak i przeszklonego dachu, koniecznym było wykonanie ekspertyzy technicznej, która stała się podstawą opracowania obecnej dokumentacji.

## 6. LOKALIZACJA

Pałac zlokalizowany jest w miejscowości Łęczany w gminie Reszel, nad jeziorem Legińskim, na działce nr 295/66 obręb Leginy, w otoczeniu zabytkowego parku.

## 7. STAN ISTNIEJĄCY

Budynek objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków na podstawie Decyzji WKZ z dnia 12.10.1067 r. Na wszelkie działania w w/w obiekcie należy uzyskać stosowne pozwolenie WKZ.

W dniu 13.07.2006 r. wydane zostało Pozwolenie Nr 162/06 Starosty Kętrzyńskiego, zatwierdzające projekt budowlany i wydający pozwolenie na remont pałacu. Prace budowlane prowadzone są sukcesywnie w miarę możliwości finansowych.

Obecna dokumentacja obejmuje remont naświetla zewnętrznego i uwzględnia stan obecny zachowania i zniszczeń naświetla, spowodowany upływem czasu. **Zakres prac objętych projektem uzyskał pozwolenie Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dnia 11.12.2023.**

Naświetle dachowe, wykonane w konstrukcji drewnianej, doświetla poprzez główną, reprezentacyjną klatkę schodową wszystkie kondygnacje pałacu. Przeszklenie dachu wykonane jest z szyb szkła zbrojonego, położonych na stalowe krokwie w kształcie litery U, całość dołem i górą opiera się na poziomych belkach drewnianych więźby dachowej. Poniżej naświetla dachowego znajduje się rząd okien lukarny.

Stan konstrukcji zarówno drewnianej, jak i stalowej jest zły, upływ czasu i przedostająca się do wnętrza woda deszczowa spowodowały głębokie uszkodzenia konstrukcji drewnianej i stolarki drewnianej w lukarnie.

## 8. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

### A. Dane ogólne budynku:

KONDYGNACJE ŁĄCZNIE	
nazwa kondygnacji	powierzchnia
kubatura	12 655,00 m <sup>3</sup>
powierzchnia zabudowy	1 073,00 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa	2 578,90 m <sup>2</sup>
wysokość budynku	22,50 m
ilość kondygnacji nadziemnych	4
ilość kondygnacji podziemnych	1

### B. Wykaz pomieszczeń i powierzchni objętych zakresem opracowania:

KONDYGNACJA +4 - PODDASZE II				
	numer	nazwa pomieszczenia	powierzchnia	
	4.08	komunikacja	14,90 m <sup>2</sup>	

## 9. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE

Budynek podpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne przekryte dachem typu mansardowego o konstrukcji drewnianej, z poddaszem użytkowym w mansardzie. Fundamenty budynku murowane z cegły i kamienia, ściany murowane z cegły ceramicznej, stropy międzypiętrowe typu Kleina, wykonane z belek nośnych z dwuteowników, wypełnienie z pustaków ceramicznych zbrojonych bednarką stalową.

Zakres opracowania obejmuje remont lukarny znajdującej się w południowej połaci dachu, nie zmienia rozwiązań konstrukcyjnych budynku.

## 10. PLANOWANE ROBOTY BUDOWLANE

Świetlik doświetlający kondygnację poddasza oraz pośrednio reprezentacyjną, główną klatkę schodową, składa się z przeszklenia części połaci dachowej, które oparte jest w dolnej części na ścianie o konstrukcji drewnianej. Konstrukcję tworzą: belka pozioma drewniana górna, belka pozioma drewniana dolna i sześć słupków pionowych. Wymiary elementów drewnianych konstrukcji ścianki są ujednolicone i wynoszą 15 x 15 cm.

Pomiędzy konstrukcją ścianki znajduje się pięć okien o konstrukcji krosnowej. Oboknia są zamocowane od strony wewnętrznej do belek i słupków. Okna szklone są pojedynczą szybą mocowaną na kit. Okna otwierają się do wnętrza, system otwierania na zawiasach i ferajtkach. Rama okienna jest dzielona szprosami drewnianymi (jeden szpros poziomy i trzy szprosy pionowe) na osiem części.

Drewno zarówno konstrukcji ścianki, jak i stolarki okiennej, zalewane przez wiele lat wodą opadową dostającą się do wnętrza, jest w wielu miejscach zupełnie zbutwiałe, rozwarstwione, z dużymi ubytkami. Ramy okienne są bardzo mocno wypaczone, przez powstałe szczeliny woda wlewa się do wnętrza.

Prace remontowe polegają na wymianie zniszczonych fragmentów więźby dachowej naświetla, w tym zastrzału drewnianego, zniszczonej podłogi drewnianej, belek i słupków lukarny, wymianie okien lukarny i wymianie przeszklenia dachu pulpitowego nad lukarną.

Dla potrzeb wymiany powietrza w pomieszczeniu, należy zachować nawiew powietrza poprzez zamontowanie w nowych oknach lukarny oknach nawietrzaków oraz zapewnić wentylację grawitacyjną poprzez otwory wentylacyjne do strefy poddasza nieużytkowego.

## 11. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE PRZEGRÓD BUDOWLANYCH

Stolarka okienna i przeszklecie dachu pulpitowego zostaną zastąpione produktami termoizolacyjnymi, spełniające warunki techniczne obowiązujące w dniu wykonania dokumentacji.

Ponieważ stan zużycia drewna w stolarkach okiennych nie nadaje się do ich renowacji, stolarka wymieniona zostanie na nową z drewna klejonego sosnowego, z odwzorowaniem profili istniejącej stolarki oraz z zachowaniem sposobu jej osadzenia. Sposób osadzenia stolarki nie może zmniejszyć światła przeszklecia.

Ościeżnica, rama okienna oraz szprosły powinny odwzorowywać kształty istniejącej stolarki. Ze względu na małe rozmiary szyb wynikające z podziału okna na osiem części, zaprojektowano wykonanie szyby okiennej w całości, szprosły naklejane, w przestrzeni międzyszybowej w miejscu szprosłów drewnianych wklejone systemowe przekładki. Zachowane zostają wielkości okien, wyprofilowania ram okiennych oraz podział każdej szyby na osiem części. Należy bezwzględnie zachować okucia historyczne po ich renowacji (zawiasy i klamki). Przyjęto szklenie okien dwukomorowe o współczynniku przenikania ciepła nie gorszym niż 0,9 W/m<sup>2</sup>K.

Przeszklenie dachu pulpitowego zostanie wymienione w całości na nowe, łącznie z konstrukcją. Zaprojektowano system aluminiowy fasadowy słupowo-ryglowy ze szkleniem dwukomorowym półstrukturalnym, bez widocznych ramiaków od strony zewnętrznej. Ze względu na wymogi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, by zachować istniejący wygląd dachu pałacu, wysokość słupów aluminiowych (krokwi) należy ograniczyć do nie więcej niż 12,5 cm. Wymiar taki należy uzyskać poprzez użycie wzmocnień słupów aluminiowych konstrukcją stalową od środka od środka. Współczynnik przenikania ciepła dla okien dachowych powinien być nie gorszy niż 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

## 12. ROBOTY BUDOWLANE WYKOŃCZENIOWE

W trakcie wykonywania remontu więźby dachowej należy wytruć szkodniki drewna oraz zabezpieczyć ją preparatami o właściwościach przeciwpożarowych i biobójczych. Wytruć szkodników należy zlecić firmie, która posiada odpowiednie kwalifikacje oraz technologię i stosowne preparaty. Firma powinna zapewnić gwarancję na wykonane prace.

Wszystkie elementy drewniane świetlika (belki, słupki) w kolorze kremowym wg NCS - patrz opisy na rysunkach.

Konstrukcja aluminiowa fasadowa przeszklecia naświetla w dachu w kolorze kremowym wg NCS - patrz opisy na rysunkach.

Po wykonaniu montażu okien należy ponownie wykonać obróbki blacharskie przy oknach lukarny z blachy miedzianej.

opracował:  
arch. Anna Mikulska-Bąk