



OPIIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

SPIS TREŚCI:

1. INWESTOR	2
2. AUTOR PROJEKTU	2
3. PODSTAWA OPRACOWANIA	2
4. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO (LOKALU UŻYTKOWEGO)	2
5. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO	2
6. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO, W TYM JEGO WYGLĄD ZEWNĘTRZNY, A TAKŻE SPOSÓB JEGO DOSTOSOWANIA DO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	2
7. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO	3
8. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJE O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	3
9. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH	3
10. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z BUDYNKU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE	4
11. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE	4
12. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE	4
13. ANALIZA TECHNICZNA I EKONOMICZNA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ:	4
14. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO	4
15. OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA	4
16. INFORMACJA O ZGODACH NA ODSTĘPSTWA ART. 9 USTAWY LUB ART. 6A UST.2 USTAWY O OCHRONIE PRZECIWPÓŻAROWEJ	6

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 pulpituowego świetlika w neobarokowym pałacu w Łęczanach;
8. Normy i przepisy budowlane

4. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO (LOKALU UŻYTKOWEGO)

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

5. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

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. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO, W TYM JEGO WYGLĄD ZEWNĘTRZNY, A TAKŻE SPOSÓB JEGO DOSTOSOWANIA DO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1 Układ przestrzenny

Pałac zlokalizowany jest na działce nr 295/66 w miejscowości Łęczany gmina Reszel, w otoczeniu zabytkowego parku. 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 południowej połaci dachu znajduje się naświetle zewnętrzne, które poprzez pasmo okien w ścianie lukarny oraz przeszklenie w połaci dachowej, doświetla wnętrza całego obiektu aż do najniższej kondygnacji przyziemia. Naświetle zlokalizowane jest nad reprezentacyjną klatką schodową.

Bryła i wnętrza pałacu bez zmian. Zakres opracowania dotyczy wyłącznie wymiany zniszczonych elementów naświetla zewnętrznego w południowej połaci dachu, bez ingerencji w konstrukcję budynku, jego bryłę oraz wnętrza użytkowe.

5.2 Wykończenie zewnętrzne

Wykończenie elewacji bez zmian, stolarka okienna budynku bez zmian. Dachy wykończone dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwieni, bez zmian.

Projekt obejmuje wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej lukarny w południowej połaci dachu, wymianę stolarki okiennej lukarny z odwzorowaniem detali istniejącej stolarki, wymianę przeszklenia dachu pulpitu nad w/w lukarną oraz wymianę obróbek blacharskich przy oknach lukarny.

5.3 Przeznaczenie terenu

Nie dotyczy - projekt nie zmienia przeznaczenia terenu.

5.4 Zasady kształtowania zabudowy

Nie dotyczy - projekt nie dotyczy kształtowania zabudowy, ogranicza się do prac remontowych lukarny i fragmentu poddasza.

5.5 Zasady zagospodarowania terenu

Nie dotyczy - projekt nie dotyczy zagospodarowania terenu.

5.6 Zasady obsługi komunikacyjnej terenu i infrastruktury technicznej

Nie dotyczy - projekt nie dotyczy obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Budynek posiada dojazd oraz pełne wyposażenie w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni.

5.7 Konstrukcja budynku

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.

7. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

7.1. Dane ogólne budynku:

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

7.2. Wykaz pomieszczeń i powierzchni

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

8. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJE O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Nie dotyczy - budynek istniejący, nie planuje się prac mających wpływ na jego posadowienie.

9. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Budynek stanowi jeden obiekt użytkowy, bez podziału na lokale.

10. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z BUDYNKU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Obiekt jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z projektem, który uzyskał pozwolenie na budowę. Dojście do budynku z poziomu terenu. Wszystkie kondygnacje dostępne poprzez windę osobową dostosowaną dla osób niepełnosprawnych.

11. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE

Nie dotyczy - zakres opracowania obejmuje remont lukarny i wymiany przeszklenia dachu pulpitowego. Przyjęte w projekcie rozwiązania nie mają wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami.

12. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE

Nie dotyczy - zakres opracowania obejmuje remont lukarny i wymiany przeszklenia dachu pulpitowego, nie dotyczy zaopatrzenia budynku w energię i ciepło.

13. ANALIZA TECHNICZNA I EKONOMICZNA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIĘSZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ:

Nie dotyczy - zakres opracowania obejmuje remont lukarny i wymiany przeszklenia dachu pulpitowego, nie dotyczy zaopatrzenia budynku w energię i ciepło oraz sterowania pracą ogrzewania.

14. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zakres opracowania obejmuje remont lukarny polegający na wymianie okien lukarny i wymianie przeszklenia dachu pulpitowego nad lukarną, nie dotyczy pozostałej części budynku ani projektowanego wyposażenia instalacyjnego. Wymienione elementy stolarki okiennej i przeszklenia dachu pulpitowego zostaną zastąpione produktami termoizolacyjnymi, spełniające warunki techniczne obowiązujące w dniu wykonania dokumentacji.

15. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Rozporządzenie (Dz.U.2021 poz.1722 z 17.09.2021)

w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

§ 4.1 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, zależne od jego przeznaczenia, sposobu użytkowania, prowadzonego procesu technologicznego, sposobu magazynowania lub składowania, warunków technicznych oraz występujących w nim zagrożeń pożarowych - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.09.2021 r. (Dz. U. 2021 poz. 1722) w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej:

Projektowany obiekt spełnia wymagania przeciwpożarowe. Wszystkie obiekty istniejące sąsiadujące z obiektem projektowanym są oddalone o wymagane odległości.

Dz. U. 2021 poz. 1722 - § 4.1.3 rozporządzenia w sprawie uzgadniania projektu pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej
PROJEKT BUDOWLANY - PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

a)	Powierzchnia wewnętrzna, wysokość i liczba kondygnacji	Powierzchnia wewnętrzna (powierzchnia netto) - 2.578,90 m ² wysokość budynku - 22,50 m	
		wysokość budynku - budynek średniowysoki SW (wysokość poniżej 25 m); wysokość budynku 22,50 m	
		liczba kondygnacji nadziemnych budynku : 4; liczba kondygnacji podziemnych budynku: 1	
b)	Charakterystyka zagrożenia pożarowego, parametry pożarowe substancji palnych, zagrożenia wynikające z procesów technologicznych	nie dotyczy, brak substancji niebezpiecznych pożarowo	
c)	Klasa odporności pożarowej budynku ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania	Klasa odporności pożarowej budynku „B”	
d)	kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób w poszczególnych pomieszczeniach i na każdej kondygnacji	kategoria zagrożenia ludzi ZL V, ZL III przewidywana liczba ludzi w pomieszczeniach - 5 przewidywana liczba ludzi na kondygnacji - 26	
e)	podział obiektu na strefy pożarowe	Budynek jest jedną strefą pożarową	
f)	przewidywana wielkość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM		Pomieszczenia techniczne, np. kotłownia będą miały odporność do 500 MJ/m ² .
g)	klasa odporności pożarowej oraz ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane	Klasa odporności pożarowej obiektu - „B”; Wymagana odporność ogniowa elementów budynku - główna konstrukcja nośna R 120; - konstrukcja dachu - R 30; - strop REI 60; - ściana zewnętrzna EI 60; - ściana wewnętrzna EI 30; - przekrycie dachu - RE 30; Wszystkie elementy, z których jest wykonany budynek są nierozprzestrzeniające ognia.	
h)	ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz występowanie materiałów wybuchowych		Nie dotyczy, w budynku nie przewiduje się pomieszczeń zagrożonych wybuchem, nie przewiduje się przechowywania i wykorzystywania materiałów niebezpiecznych pożarowo.
i)	warunki i strategia ewakuacji ludzi oraz ich uratowania w inny sposób, uwzględniając liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie	Zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym remontu pałacu..	
j)	dobór urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania	Zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym remontu pałacu.	
k)	przygotowanie obiektu do działań ratowniczych, zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru, drogi pożarowe	Zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym remontu pałacu.	

l)	usytuowanie obiektu, odległość od obiektów sąsiadujących	Budynek wolnostojący, w sąsiedztwie brak budynków stanowiących zagrożenie pożarowe.
m)	informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej	Brak rozwiązań zamiennych w stosunków do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

16. INFORMACJA O ZGODACH NA ODSTĘPSTWA ART. 9 USTAWY LUB ART. 6A UST.2 USTAWY O OCHRONIE PRZECIWPOŻAROWEJ

Projekt budowlany nie wymaga uzyskania odstępstw.

opracował:
arch. Anna Mikulska-Bąk