

PROJEKT TECHNICZNY

BRANŻA KONSTRUKCYJNA

NAZWA ZAMIERZENIA
BUDOWLANEGO:

**REMONT I PRZEBUDOWA PAŁACU W ŁOSIOWIE W RAMACH INWESTYCJI PN: „PRZEBUDOWA
CENTRUM EDUKACYJNO SZKOLENIOWEGO NA RZECZ ROLNICTWA OPOLSKIEGO OŚRODKA
DORADZTWA ROLNICZEGO W ŁOSIOWIE”**

ADRES ZAMIERZENIA
BUDOWLANEGO:

**Ul. Główna 1; 49-330 Łosiów,
woj. opolskie, pow. brzeski, gm. Lewin Brzeski-obszar wiejski
dz. nr ew. 795; obręb 0126 Łosiów;
ID działki 160104_5.0126.795**

KATEGORIA OBIEKTU
BUDOWLANEGO:

IX, XIV, XVI

INWESTOR:

**Opolski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Łosiowie
ul. Główna 1 49-330 Łosiów**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

PROJEKTANT

mgr inż. TOMASZ IŻYCKI
upr. bud. do projektowania bez ograniczeń
w spec. konstrukcyjno-budowlanej nr 1412/Lb/91

SPRAWDZAJĄCY

mgr inż. MARCIN STRÓŻIK
upr. bud. do projektowania bez ograniczeń
w spec. konstrukcyjno-budowlanej nr 1087/Lb/90

Lublin, grudzień 2022 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

Oświadczenie projektantów
Uprawnienia

OPIS DO PROJEKTU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

1. Podstawa i cel opracowania
2. Opis prac konstrukcyjnych

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

3. Ogólna charakterystyka budynku
4. Opis elementów budynku
5. Wnioski i zalecenia

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. nr PT-K1	Rzut parteru (fragment)	skala	1 : 75
Rys. nr PT-K2	Rzut parteru (fragment)	skala	1 : 75
Rys. nr PT-K3	Rzut I piętra (fragment)	skala	1 : 75
Rys. nr PT-K4	Rzut poddasza (fragment)	skala	1 : 75
Rys. nr PT-K5	Elementy konstrukcyjne	skala	1 : 25

Lublin, grudzień 2022 r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I SPRAWDZAJĄCEGO

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) oświadczam, że dokumentacja projektowa pn.:

**REMONT I PRZEBUDOWA PAŁACU W ŁOSIOWIE W RAMACH INWESTYCJI PN: „PRZEBUDOWA
CENTRUM EDUKACYJNO SZKOLENIOWEGO NA RZECZ ROLNICTWA OPOLSKIEGO OŚRODKA
DORADZTWA ROLNICZEGO W ŁOSIOWIE”**

Adres zamierzenia budowlanego:

**Ul. Główna 1; 49-330 Łosiów,
woj. opolskie, pow. brzeski, gm. Lewin Brzeski-obszar wiejski
dz. nr ew. 795; obręb 0126 Łosiów;
ID działki 160104_5.0126.795**

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. Tomasz Iżycki
nr uprawnień: 1412/Lb/91

mgr inż. Marcin Strózik
nr uprawnień: 1087/Lb/90

OPIS DO PROJEKTU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

1. PODSTAWA I CEL OPRACOWANIA

Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna i pomiary z natury
- Inwentaryzacja architektoniczna
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane

Celem opracowania jest projekt elementów konstrukcyjnych w związku z planowanym remontem i przebudową zabytkowego Pałacu w Łosiuwie skrzydło wschodnie i dostosowaniem całego obiektu do przepisów ppoż. Zakres przewidywanych prac został określony w projekcie architektonicznym.

2. OPIS PRAC KONSTRUKCYJNYCH

Nadproża w ścianach istniejących.

W ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych w związku ze zmianą układu i funkcji pomieszczeń zachodzi konieczność wykonania otworów. W nowych otworach zaprojektowano wykonanie nadproży z belek stalowych walcowanych. Wykonanie nadproży należy poprzedzić podstemplowaniem stropów po obu stronach ściany. Belki należy osadzać w ścianach etapowo, najpierw po jednej a następnie po drugiej stronie ściany. W pierwszym etapie w wyciętej w ścianie bruździe głębokości ok. 10-12cm i wymiarach o 6cm większych od wymiarów belki, należy osadzić jedną belkę stabilizując ją gęstą zaprawą cementową. Po związaniu zaprawy należy w analogiczny sposób osadzić drugą belkę a następnie belki skrócić śrubami M16. Nadproże wykończyć przez osiatkowanie i otynkowanie.

W ścianach wewnętrznych nie stanowiących oparcia dla stropów zaprojektowano wykonanie nadproży z belek żelbetowych prefabrykowanych. Szerokość belek należy dostosować do grubości ściany. Przy montażu belek należy zachować ostrożność tak by nie nastąpiło odspojenie fragmentów ściany znajdującej się nad nadprożem.

Oparcie nowych kominów w kondygnacji poddasza.

W budynku zaprojektowano nowe kanały wentylacyjne. W kondygnacjach parteru i I-go piętra zaprojektowano przewody wentylacyjne z kształtek stalowych obudowane płytami g-k. W kondygnacji poddasza zaprojektowano wybudowanie nowych kominów w których przewody stalowe będą obudowane cegłą ceramiczną grub. 12cm. Część kominów zostanie oparta na ścianach niższej kondygnacji lub na kominach istniejących. Dwa kominy zostaną oparte na płytach żelbetowych. Jedna płyta oparta będzie na murowanej obudowie szybu nieczynnej windy towarowej natomiast druga na belkach stalowych stropu i ścianach pomieszczenia 2.4. Zaprojektowano płyty żelbetowe grubości 12cm z betonu C20/25 zbrojone prętami #8 ze stali A-IIIIN. Wymiary płyt należy dostosować do gabarytów szybu windy i rozstawu belek stalowych w stropie.

Fundamenty pod urządzenia w piwnicy.

W kondygnacji piwnic zaprojektowano dwa żelbetowe fundamenty pod urządzenia instalacji sanitarnych. Fundamenty o wymiarach 80x80cm i 100x114cm wyniesione o 10cm powyżej poziomu posadzki. Fundamenty należy wykonać z betonu C20/25 zbrojone prętami #10 ze stali A-IIIN i posadowić na podsypce z piasku grub. 15cm.

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Pałac w Łosiowie jest przykładem rezydencji wybudowanej w stylu eklektycznym, w której przenikają się formy barokowe i klasycystyczne. Obecna funkcja pałacu to centrum edukacyjno – szkoleniowe z zapleczem noclegowym (usługi hotelarskie w zakresie wynajmu pokoi w budynkach stałych).

Historia

Od XIII wieku do 1810 roku Łosiów należał do Zakonu Rycerskiego Świętego Jana Chrzciciela Szpitala Jerozolimskiego. Rycerze, popularnie zwani joannitami, posiadali w Łosiowie komturę, dlatego prawdopodobnie już w średniowieczu istniał w tym miejscu zamek, siedziba komtura. Po sekularyzacji dóbr w 1810 roku właścicielem majątku został Ludwig York von Watenburg. W 1814 roku ziemie te przeszły w ręce Henryka von Reuk (albo Reutz) a kolejno w 1845 roku stały się własnością Jana Gotfryda Briegera z Lewina Brzeskiego, któremu to przypisuje się wybudowanie istniejącego do dziś pałacu. Ponieważ nieznana jest dokładna data wzniesienia rezydencji, nie wyklucza się również możliwości, iż jest on dziełem kolejnych właścicieli, rodziny Moll z Brzegu, która nabyła majątek w 1886 roku i przebywała tu do końca II wojny światowej, choć równie dobrze w grę może wchodzić po prostu gruntowna przebudowa istniejącego już wcześniej założenia. W czasie II wojny światowej w pałacu na krótko swoją siedzibę miało SS, a wraz z jej zakończeniem stacjonowali tam przez kilka lat Rosjanie. Podobno zastali oni pałac kompletnie wyposażony, ale odchodząc zostawili go zdewastowanym: meble spalono, a dekoracje zniszczono. W pałacu utworzono przedszkole, były tam również mieszkania pracownicze. Pod koniec lat 60-tych XX w stał się siedzibą Wojewódzkiego Ośrodka Rolniczego, następnie był filią Wrocławskiej Akademii Rolniczej. W latach 90-tych część pałacu - pierwsze piętro dzierżawiła Spółka Cukrowa. Pomimo wielu przebudów rezydencja zachowała niektóre cechy stylowe.

Opis

Pałac jest usytuowany w pn.-zach. części wsi, na terenie rozległego parku krajobrazowego. Dwukondygnacyjny budynek został założony na planie zbliżonym do węgelnicy, z szerszym korpusem i węższymi skrzydłami: pn.-zach. i pd.-wsch. Na krańcach skrzydeł znajdują się trzykondygnacyjne pseudowieże. Skrzydło zachodnie od strony zach. jest otwarte jednokondygnacyjną loggią arkadową, poprzedzoną ciągiem schodów i tarasem. W zachodniej części korpusu znajduje się pseudowieża, wzbogacona o portyk kolumnowy zwieńczony naczółkiem. Od strony pd. kondygnacja piętra została wysunięta do przodu i zwieńczona na całej długości tarasem. Pośrodku korpusu, na osi pn. pd. zbudowano półkoliste ryzality: w pd. mieści się oranżeria. Od strony pd. - zach. w korpus budynku częściowo wtopiono sześciokondygnacyjną wieżę, w przyziemiu poprzedzoną jednokondygnacyjnym, osłaniającym

wejście główne gankiem arkadowym z tarasem. Analogiczny, nieco mniejszy ganek znajduje się w pn.-wsch. części zach. skrzydła.

Korpus pałacu oraz skrzydła nakryto dwuspadowymi dachami, pseudowieże czterospadowymi, a wieża hełmem, o wklęsło-wypukłym profilu. Elewacje budowli są niejednorodne i w wielu partiach asymetryczne. Artykulację pionową ścian zaznaczono jońskimi i tokańskimi kolumnadami oraz pilastrami w partii wieży. Podziały poziome uzyskano przez zastosowanie gzymsów międzykondygnacyjnych, pasów tynku, gzymsu koronującego oraz pełnych balustrad tarasów. Otwory okienne parteru umieszczono w płytkich, półkolistych wnękach zwieńczonych płaskorzeźbionymi kartuszami. Oryginalne wyposażenie pałacu nie zachowało się.

4. OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

Fundamenty:

Nie dokonano odkrywek fundamentów. Posadowienie bezpośrednie na gruncie rodzimym, poniżej strefy przemarzania. Fundamenty murowane z kamienia lub cegły ceramicznej pełnej. Stan fundamentów ocenia się na podstawie stanu zachowania murów piwnic. Nie zaobserwowano osiadania ław, nie stwierdzono pęknięć i zarysowań w poziomie piwnic. Stan techniczny fundamentów dobry.

Ściany piwnic:

Murowane z cegły ceramicznej pełnej, tynkowane - stan techniczny dostateczny, występują liczne zawilgocenia, odspojenia tynku (zmurszały obsypujący się) spowodowane zalewaniem z rur spustowych oraz zawilgoceniem z gruntu. Lokalnie widoczne ubytki cegły.

Ściany nadziemia, nadproża i podciągi:

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej otynkowane. Nadproża murowane w postaci sklepień łukowych oraz nadproża typu Klejna. Podciągi w obrębie korytarzy i klatek schodowych żelbetowe oraz z belek stalowych oszpaldowane i otynkowane. Część nadproży w ciągach komunikacyjnych w postaci sklepień łukowych. Stan techniczny wewnętrznych elementów konstrukcyjnych dobry. Nie stwierdzono istotnych spękań i zarysowań w obrębie ścian, nadproży i podciągów.

Stropy:

Ceramiczne typu Kleina z cegły pełnej na belkach stalowych dwuteowych oraz sklepienia łukowe oparte na ścianach i na belkach stalowych - stan techniczny dobry.

Schody:

Schody zewnętrzne kamienne i betonowe na gruncie. Stan techniczny schodów zewnętrznych zróżnicowany dobry i dostateczny. W wielu miejscach schody są uszkodzone, nierówne.

Schody wewnętrzne prowadzące na piętro żelbetowe z okładziną kamienną (reprezentacyjna otwarta klatka schodowa)- stan techniczny dobry

Schody na poddasze drewniane – wykończone wykładziną PCV imitująca drewno – stan techniczny dobry

Schody bocznej klatki schodowej żelbetowe, pomalowane na kolor brązowy imitujący drewno; występują małe ubytki nie wpływające na konstrukcję schodów- stan techniczny dobry .

Schody prowadzące na podstawę wieży – drewniane, z jednej strony zabezpieczone drewnianą barierką; stopnie wykazują duże ślady zużycia, uginają się; konstrukcja schodów niestabilna – stan techniczny zły, dyskwalifikujący przydatność użytkową

Dach:

Wieżba dachowa budynku i wieży drewniana; częściowo wymieniona, impregnowana i zabezpieczona przed grzybami szkodnikami i ogniem w ramach inwestycji zmiany sposobu użytkowania poddasza w 2018 r.- stan techniczny dobry.

Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką– pokrycie dachu wykonane na nowo z zachowaniem koloru i wzoru pierwotnego układu dachówek –w ramach inwestycji zmiany sposobu użytkowania poddasza w 2018 r.- stan techniczny dobry.

Brak izolacji termicznej.

Rynny i rury spustowe:

Rynny i rury spustowe tytanowo- cynkowe, zakończenia rur spustowych na poziomie cokołu, wyprowadzone zbyt blisko murów co powoduje zamakanie ścian i sklepień w piwnicach - wymieniane w ramach inwestycji zmiany sposobu użytkowania poddasza w 2018 r.- stan techniczny dobry.

Kominy:

Kominy murowane - przemurowane cegłą klinkierową w części ponad dachem w ramach inwestycji zmiany sposobu użytkowania poddasza w 2018 r. – stan techniczny dobry

Wywietrzaki dachowe stalowe – wymieniane w ramach inwestycji zmiany sposobu użytkowania poddasza w 2018 r.- stan techniczny dobry

Instalacja odgromowa:

Instalacja odgromowa wykonana podczas wykonywania nowego pokrycia dachu w 2018 r.- stan techniczny dobry

Tarasy:

Tarasy posadzka betonowa – nieprawidłowo uformowany spadek do odpływów; odpływy niedrożne; brak odpowiedniego uszczelnienia powodujący zaciekanie ścian i posadzek – stan techniczny zły

Tynki zewnętrzne:

Tynk renowacyjny z dwukrotnym malowaniem mineralnymi farbami elewacyjnymi wykonany w 2018 r.; w okolicach balkonów, na balkonach oraz przy rurach spustowych widoczne są ślady zawilgocenia i glonów– stan techniczny dobry, miejscowo dostateczny

Elementy architektoniczne na elewacji ze sztucznego kamienia i piaskowca; kolumny i cokoły z piaskowca; rzygacze i kartusze ze sztucznego kamienia - zostały odrestaurowane- stan techniczny dobry

Opaska wokół budynku

Opaska z płyt betonowych ułożona nierówno, poniżej terenu, uniemożliwia odpływ wód na teren zielony. Lokalnie występują znaczne uszkodzenia płyt lub ich brak – stan techniczny zły

Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane skrzynkowe pojedynczo szklone,– okna drewniane skrzydła okienne wypaczone; okucia zwichrowane; nieszczelności pomiędzy skrzydłem, a ościeżnicą, w kilku

oknach wtórnie wykonana wentylacja; w większości odtworzone powłoki malarskie- stan techniczny dostateczny

W oranżerii- okna PCV, szczelne- brak nawietrzaków okiennych- stan techniczny dobry

Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane – na parterze oraz na piętrze stolarka w większości zachowana, w piwnicy zachowane drzwi metalowe 1 szt. pozostała stolarka wtórna; na poddaszu stolarka wtórna; w większości odtworzone powłoki malarskie- stan techniczny dostateczny

Szczegółowa ocena stolarki w programie prac konserwatorskich.

Posadzki:

Oryginalne posadzki cementowe, kamienne, płytki ceramiczne; częściowo współczesne okładziny ceramiczne, wykładzina PCV i wykładzina dywanowa.

Tynki i okładziny wewnętrzne:

Tynk cementowo wapienne; wtórne płytki ceramiczne, okładziny z płyt gipsowych - stan techniczny dobry

Wnętrza zdobione sztukaterią.

Sufity podwieszane:

Sufity podwieszane g-k , z oświetleniem punktowym (wtórne) – stan techniczny dobry

Sufit powieszany z paneli PCV w oranżerii (wtórne) – stan techniczny dobry

5. WNIOSKI I ZALECENIA

Budynek pałacu jest użytkowany i na bieżąco remontowany. Ogólny stan techniczny przedmiotowego budynku jest dobry. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku nie budzi zastrzeżeń. Po dokonanych oględzinach elementów nośnych budynku, stropu, dachu oraz ścian nie stwierdzono żadnych odkształceń, ugięć oraz zarysowań elementów konstrukcyjnych. Posadowienie budynku również nie budzi zastrzeżeń, nie stwierdzono oznak osiadania obiektu. Przewidziane do wykonania prace, związane z remontem i przebudową pomieszczeń budynku, nie ingerują w istotny sposób w konstrukcję budynku.

Z uwagi na zabytkowy charakter budynku w pierwszej kolejności zaleca się odpływy rur spustowych wyprowadzić na odległość co najmniej 2m poza mury pałacu, a także osuszenie ścian piwnic od wewnątrz, skucie zawilgoconego i odspojonego tynku w piwnicy i uzupełnienie zaprawami wapiennymi; ewentualnie przemurowanie ubytków w ścianach. Następnie należy wykonywać obserwacje muru pod kątem zawilgocenia i oznak podciągania kapilarnego wody. Jeżeli ww. roboty nie przyniosą skutku należy odkopać ściany poniżej poziomu posadzki piwnic, osuszyć, wykonać izolację poziomą metodą iniekcji na całą grubość muru, a następnie wykonać izolację powłokową ściany od zewnątrz, a także odwodnienie budynku (drenaż opaskowy). Prace wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zaleca się wykonanie nowych posadzek na tarasach z prawidłowo uformowanymi spadkami i udrożnić odpływy. Na tarasach należy wykonać uszczelnienia powłokowe.

W pomieszczeniu oranżerii znajduje się oczko wodne z zamkniętym obiegiem wody. Należy wykonać renowację i uszczelnienie niecki oczka gdyż wyciekająca woda powoduje zamakanie ścian w sąsiedztwie. Długotrwałe zamakanie muru może spowodować istotne uszkodzenia.

Podczas prowadzenia prac remontowych należy na bieżąco weryfikować stan techniczny elementów konstrukcyjnych i w przypadku wystąpienia wątpliwości należy powiadomić jednostkę projektową. Zaleca się projektowanie na górnych kondygnacjach lekkich ścianek działowych z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie z profili stalowych.

Wszystkie prace budowlane związane z ingerencją w konstrukcję budynku należy wykonać według opracowanego wcześniej projektu technicznego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

O P R A C O W A Ł :

mgr inż. Tomasz Iżycki

Dokumentacja fotograficzna:



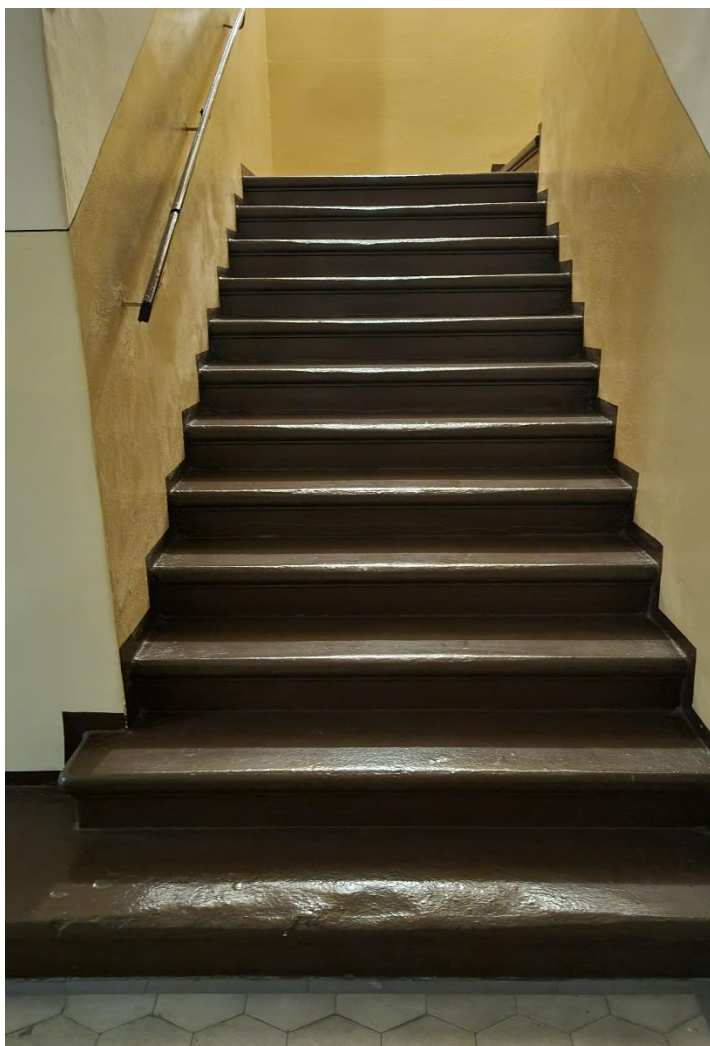
Zdj. nr 1. Zawilgocone ściany piwnic



Zdj. nr 2. Ubytki cegieł w ścianach piwnic



Zdj. nr 3. Centralna klatka schodowa – wykładzina kamienna



Zdj. nr 4. Schody boczne żelbetowe



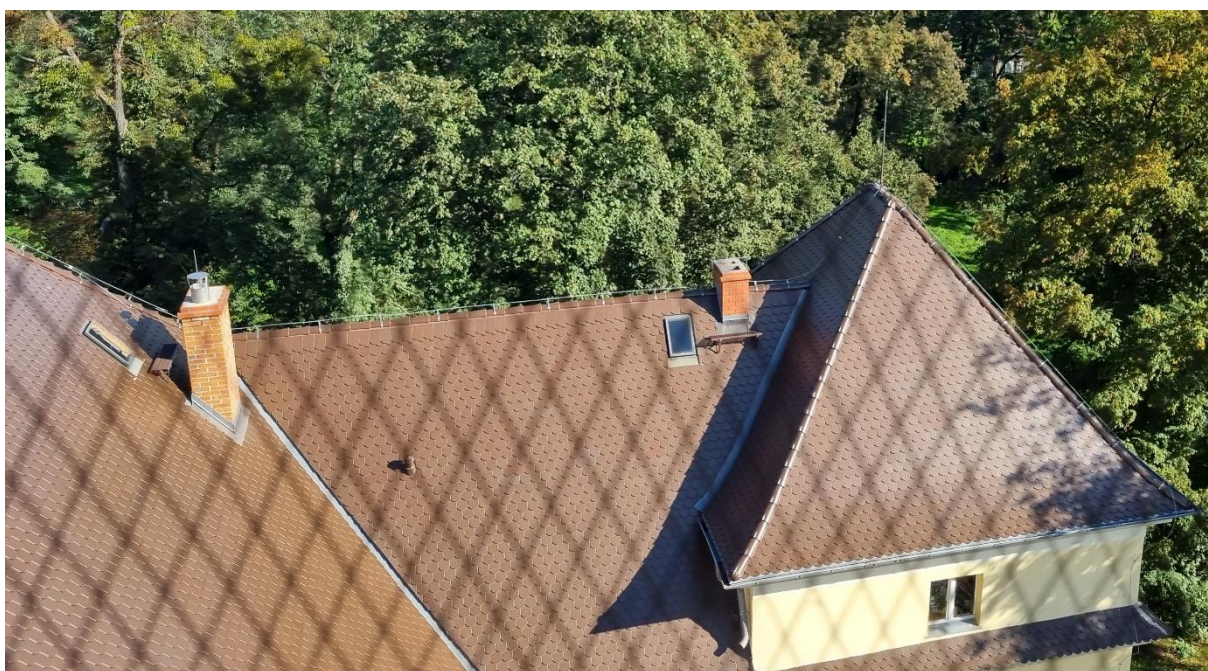
Zdj. nr 5. Wieżba dachowa – część centralna



Zdj. nr 6. Wieżba dachowa – część boczna



Zdj. nr 7. Wieżba dachowa wieży



Zdj. nr 8. Pokrycie dachu nowe



Zdj. nr 9. Posadzka i odwodnienie tarasu



Zdj. nr 10. Zniszczone schody zewnętrzne



Zdj. nr 10. Uszkodzona opaska zewnętrzna



Zdj. nr 11. Uszkodzona opaska zewnętrzna



Zdj. nr 12. Ukształtowanie terenu bez spadku na zewnątrz



Zdj. nr 13. Elewacja zachodnia – odnowiona



Zdj. nr 14. Elewacja północna – odnowiona



Zdj. nr 15. Elewacja wschodnia – odnowiona



Zdj. nr 16. Elewacja wschodnia– odnowiona



Zdj. nr 17. Elewacja południowa - odnowiona