

Projekt rewitalizacji pałacu w Kunicach – informacje

Przedmiotem inwestycji jest budowa kompleksu hotelowego, w skład którego wchodzić będzie odrestaurowany budynek pałacu, budynek spichlerza zaprojektowany w miejscu wcześniej wyburzonego z dobudowaną częścią basenową oraz nowoprojektowany łącznik pomiędzy oba budynkami.

Program użytkowy obejmuje:

- część hotelową (wyższe kondygnacje pałacu i spichlerza)
- część restauracyjno-klubową (piwnica, parter w pałacu oraz parter w łączniku)
- część rekreacyjno-wypoczynkową (parter w spichlerzu)

Kompleks hotelowy zaprojektowano zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Budynek spichlerza usytuowano na obowiązującej linii zabudowy. Kompleks stanowi architektonicznie całość, funkcjonalnie podzielony jest na trzy obiekty połączone ze sobą przejściami. Zabudowa kształtowana będzie poprzez formy współczesne i tradycyjne. Dachy płaskie i skośne w zależności od części obiektu.

Pałac i spichlerz kryte dachówką ceramiczną-karpiówką. Łącznik oraz część basenowa kryta dachem płaskim.

Forma obiektu nawiązuje do istniejącego pałacu i odbudowanego obiektu spichlerza. Kolorystyka utrzymana jest w tonacji pastelowej. Całość harmonijnie wpisuje się w otaczającą zielenią oraz istniejącą zabudowę.

Zasadnicza funkcja obiektu hotelowo-rekreacyjna.

Pałac stanowi zasadniczą część hotelową, konferencyjną oraz klubową. W piwnicy znajdują się pomieszczenia klubowe, na parterze sale restauracyjne oraz konferencyjne. Pomiedzy budynkiem pałacu i spichlerza projektuje się podpiwniczony łącznik, w którym znajduje się: bar lobby, duży hol z ogrodem zimowym pełniący także funkcję sali tanecznej podczas przyjęć weselnych oraz butik prasowy i zaplecza socjalne dla pracowników kompleksu. W podziemiach łącznika planuje się umieszczenie kuchni z zapleczem magazynowym i kotłowni. Z łącznika przechodzi się do budynku Spichlerza bezpośrednio do holu i recepcji SPA, a stamtąd do gabinetów odnowy biologicznej oraz na basen. Do Spichlerza jest możliwość bezpośredniego wejścia z dworu. Na kondygnacjach wyższych znajdują się pokoje hotelowe.

Budynek pałacu zostanie wyremontowany i odrestaurowany celem dostosowania do projektowanej funkcji obiektu.

Planowane prace restauratorskie w istniejącym obrysie z zachowaniem charakterystycznych dla obiektu cech :

- ▶ układ dachu (dach dwuspadowy mansardowy)
- ▶ pokrycia dachu (dachówka ceramiczna karpiówka)
- ▶ kształtu okien
- ▶ detali architektonicznych- opaska między kondygnacyjna , gzyms wieńczący, bonie
- ▶ detali stolarki drewnianej- konserwacja drzwi wejściowych

Projekt przewiduje przeprowadzenie następujących prac w budynku pałacu:

- ▶ restauracja i konserwacja elewacji z detalami architektonicznymi
- ▶ rozebranie istniejącego ganku jednokondygnacyjnego wraz ze schodami na osi elewacji frontowej i dobudowa dwukondygnacyjnego ganku z tarasem na I piętrze i nowoprojektowanymi wachlarzowymi schodami z piaskowca oraz zachowaniem układu wejścia do piwnicy i na parter.
- ▶ umieszczenie w trójkątnym naczółku rzeźbionego herbu-logo hotelu
- ▶ remont zewnętrznych schodów do ganku północnego z wymianą stopnic na nowe, granitowe w kolorze jasnoszarym ,z balustradą kuta ręcznie.
- ▶ wymiana drewnianej więźby dachowej i położenie nowego pokrycia z dachówki karpiówki z kolorze grafitowym układanej w podwójną łuską, z zachowaniem układu konstrukcyjnego więźby i mansardowej formy dachu
- ▶ dobudowa lukarn w dolnym pasie mansardy w osiach okien fasady wschodniej (frontowej) i zachodniej
- ▶ powiększenie otworów i obniżenie poziomu parapetu okien w piwnicy do poziomu historycznego, który wykazano w trakcie odkrywek oraz uzupełnienie opasek z różowego piaskowca do nowego poziomu podokienników z zachowaniem istniejącego profilu
- ▶ skucie istniejących posadzek parteru i piwnicy, wymiana posypki na istniejących ceglanych sklepieniach
- ▶ obniżenie i wyrównanie poziomu posadzki piwnicy z poziomu –3,22 i 2,67 do poziomu – 3,40
- ▶ demontaż podsufitki i posadzek na drewnianych stropach , ewentualnie wzmocnienie lub wymiana istniejących belek

- ▶ odsłonięcie i odtworzenie ze wzmocnieniem części sklepienia w sali kominkowej z oparciem spływu na pilastrze z piaskowca
- ▶ wymiana istniejących schodów zabiegowych na schody drewnianych, zabiegowe , policzkowe z zachowaniem układu konstrukcyjnego i utworzeniem duszy na kondygnacji I piętra
- ▶ remont istniejących betonowych schodów z piwnicy na parter
- ▶ przemurowanie istniejących kominów, otynkowanie i założenie nowych czapek z cegły karpieńki w kolorze dachu
- ▶ utworzenie wewnętrznych przejść między budynkiem pałacu i łącznika poprzez powiększenie istniejących otworów okiennych i wstawienie drzwi
- ▶ restauracja arkadowej bramy przejazdowej i włączenie jej do projektowanego łącznika między pałacem a spichlerzem

Przyjęto, że projektowany hotel ma zostać zaszeregowany do kategorii hotelu 4-gwiazdkowego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.2009.22.169).

Część pobytową podzielono na dwie strefy:

- pokoje hotelowe w pałacu o wysokim standardzie , ekskluzywnym wystroju i nietypowym układzie
- pokoje w spichlerzu o typowym układzie i nieco niższym standardzie wyposażenia

W sumie w hotelu znajduje się 40 jednostek mieszkalnych, które spełniają wymagania dla pokoi hotelowych określone w Rozporządzeniu j.w.