

NAZWA OPRACOWANIA:

Program Robót Budowlanych/ Podejmowania innych działań przy zabytku

Dla realizacji zadania pn.:

*„Zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy Pl. Dominikańskim 3
w Przemyślu”*

ZAMAWIAJĄCY:

Powiat Przemyśki

Pl. Dominikański 3, 37-700 Przemyśl

AUTOR OPRACOWANIA:

dr inż. Eugeniusz Zawaleń
KONSERWATOR / ZABYTKOZNAWCA
Nr dyplomu 1673 UMK Toruń
Uprawnienia WKZ 18/98

dr inż. Eugeniusz Zawaleń

Współpraca:

mgr inż. Marcin Rymarz

**WOJEWÓDZKI
URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW
z/s w Przemyślu
UZGODNIONO**

DNIA 20. 09. 2024 r.
10211-5152.191.2024.MB13

**Z upoważnienia
Podkarpackiego Wojewódzkiego
Konservatora Zabytków**

Janusz Gremski
starszy inspektor

ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Planowana przebudowa skarpy oraz przyległego terenu do budynku Starostwa Powiatowego przy pl. Dominikańskim, dz. ew. nr 1118 obr 207 w Przemyślu, jed. ew. 186.201-1 m. Przemyśl, będzie odbywać się w sąsiedztwie obiektów zabytkowych tj. przy byłym klasztorze oo Dominikanów - obecnie siedzibie Starostwa Powiatowego - pl. Dominikański 3 oraz przy budynku mieszkalno - usługowym - ul. Kościuszki 3, które są indywidualnie wpisane do rejestru zabytków nieruchomych – odpowiednio pod numerem A-619 12.02.1969 r., A-1552 z 11.10.1983 r., jak i w strefie ochrony konserwatorskiej Starego Miasta Przemyśla: „Zespół zabytków miasta Przemyśla X/XI-XVII. Fragmenty systemu obronnego miasta XIV-XVII” pod nr rej. A-1493 z 20.05.1972 r.

1. OPIS OBECNEGO STANU ZACHOWANIA OBIEK

1.1. OPIS TERENU PRZYLEGŁEGO DO BUDYNKU POKLASZTONEGO WRAZ ZE SKARPĄ

Przedmiotowy teren ze skarpą, placem zagospodarowanym w znacznej części do celów parkingowych posadowione na tyłach budynków przy pl. Dominikańskim 3 oraz przy ul. Kościuszki 3 w Przemyślu. Obiekty sąsiednie zbudowane w XVI-XIX wieku w zaułku nowożytnych murów miejskich od strony północnej (mury obronne od strony dolnego parkingu). Plac na tyłach dawnego klasztoru zagospodarowany na parking z wysepkami zieleni, w części z zasadzeniami krzewów i drzew. Przy drodze dojazdowej od strony „Zaułku Szwejka” wznosi się skarpa i rozdziela dolny parking przy murze oporowym i górny przy budynku dawnego klasztoru. Skarpa założona na planie w formie wpisanej w nieregularny trójkąt o wymiarach ok. 18,00x56,00x62,00m, z podstawą ustawioną równolegle do sąsiedniej działki, zabudowanej kamienicą przy ul. Kościuszki 3, natomiast lewe ramie, krótsze, biegnie wzdłuż górnego parkingu, w sąsiedztwie b. klasztoru oo Dominikanów, a prawe ramie, dłuższe, biegnie wzdłuż drogi wewnętrznej, oddzielającej skarpe od dolnego parkingu przy murach miejskich – ramiona o łukach zbliżonych do eliptycznych, stykają się w miejscu zbiegu drogi z górnym parkingiem. Skarpa przy podstawie - w punkcie najwyższym, wznosi się na ok. 3,90m, a przy wierzchołku - w punkcie najniższym na ok. 0,20m. Przy podstawie „trójkąta” wznoszą się schody jednobiegowe ze spocznikami: stopnie o nieregularnych wymiarach - średnio 16x35x80x 30szt, spoczniki 70x80x2szt.. Schody biegną przy ścianie budynku posadowionego przy ul. Kościuszki 3 i muru oporowego/ogrodzeniowego jego działki, zdystansowane płytą odbojową i murowaną odsadzką z czapą pulpituową. Schody, płyta odbojowa i czapa pulpituowa, wykonane z betonu z licem zacieranym na ostro, na podbudowie gruntowo – gruzowej – o grubości warstwy podbudowy ok. 20 cm, a murek odsadzki wykonany z cegły pełnej ceramicznej z licem tynkowanym zaprawą cementowo - wapienno - piaskową. Od strony przedmiotowej skarpy barierka o wysokości 1.20m,

żelazna, wykonana z rur grubościennych – słupki i poręcz ($f_i=45\text{mm}$, wypełnienie z płaskownika o przekroju $30\times 5\text{mm}$). Słupki osadzone w stopy betonowe, zagłębione w gruncie średnio na $30,00\text{cm}$.

Boczne linie łukowe skarpy wyznaczone betonowymi obrzeżami drogowymi (tzw. krawężnikami). Od strony drogi współczesne barierki: słupki połączone łańcuszkami.

Skarpa pokryta częściowo trawnikiem oraz częściowo nieregularnie wypełniona przez samosiewy – drzewa iglaste (9 sztuk – na wysokości $130,00\text{cm}$ obwody pni średnio $65,00\text{cm}$) i krzewy liściaste. Instalacje: instalacje podziemne m.in. do bramy parkingowej.

Plac parkingowy, zorganizowany między pasem zieleni, położonej w górnej części skarpy, a budynkiem poklasztornym. Plac parkingowy przedłużony jest od zachodniej części budynku. Place wybrukowane betonowymi płytami typu trylinka, w uzupełnieniach betonowymi płytami ażurowymi, plombami betonowymi, a w ciągach pieszych w pasie pasa odbojowego przy murach kostką betonową na podbudowie gruzowo – gruntowej.

1.2. STAN ZACHOWANIA

Infrastruktura budowlana ogranicza się do wydzielenia działki betonowymi obrzeżami drogowymi od strony parkingu górnego – na tyłach budynku Starostwa Powiatowego, od drogi wewnętrznej od strony parkingu przy murze miejskim, wokół wysepek zieleni i przy ciągu pieszym w pasie odbojowym przy samym budynku. Od strony wschodniej, tuż przy budynku mieszkalno – administracyjnym ustawiono schody jednobiegowe z poręczą, poprzedzone murkiem oporowym przy drodze wewnętrznej oraz murowanym filarem bramy wjazdowej. Stan techniczny infrastruktury budowlano – drogowej jest dostateczny, zły i bardzo zły. Obrzeża drogowe ułożone zasadniczo z modułowych elementów, określonych normami budowlanymi, o długości $100,00\text{cm}$, a dla stworzenia łuków są poprzecinane na mniejsze odcinki. Osadzone w masie betonowej,

zagłębionej w gruncie. Obrzeża wykazują znaczny stopień eksploatacji – uszkodzenia mechaniczne. Schody oraz płyty odbojowe wykonane w konstrukcji betonowej - odlewy w szalunkach na podbudowie gruzowo – gruntowej. Z wykonanych odkrywek wnioskować możemy, że podbudowa została wykonana wadliwie – brak odpowiedniej grubości warstwy i staranności zagęszczenia. Wylewka betonowa nie posiada stalowego zbrojenia oraz pomimo znacznej długości, nie posiada wymaganych w normach budowlanych dylatacji. Owe przyczyny przyczyniły się do znacznych uszkodzeń mechanicznych: przełamów, złuszczeń i odspojów wylewki betonowej. Bariarka osadzona wzdłuż biegu schodów, żelazna, zakotwiona na głębokość ok. 20,00cm, lokalnie wykazuje niestabilność. Część wypełnienia barierki, wykonanego z płaskowników, jest uszkodzona: na części odcinków została odspojona od słupków, a część została zdemonstrowana. Powierzchnie metalowej konstrukcji barierki, pokryte farbą fioletową, wykazują przetarcia, złuszczenia i ogniska korozji metalu. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny płyty odbojowej oraz schodów i jej barierki, należy je docelowo zdemonstrować.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo schodów przy murze budynku ustawionej na sąsiedniej działce przy ul. Kościuszki 3, korozji budowlanej uległy wierzchnie warstwy elewacji: warstwy malarskie z wyprawą tynkarską, a lokalnie i lico muru ceglanego. Budowa schodów mogła wykorzystać istniejącą strukturę murów i fundamentów sąsiedniej kamienicy. Mogły powstać wtórne gniazda i strzępia dla osadzenia w nich elementów budowlanych schodów i spoczników, których ewentualną lokalizację odsłonią w pełni dopiero prace rozbiórkowe.

Skarpa zasadzona samosiewami drzew i krzewów. Powierzchnia gruntowa nie uporządkowana - brak planowych zasadzeń, utwardzeń, zbrojeń i innych zabezpieczeń. Na powierzchni gruntu widoczne osunięcia i kraterki po spływającej wodzie deszczowej. W okresie opadów atmosferycznych, rozwodniona wierzchnia warstwa gruntu skarpy spływa na niżej położoną powierzchnię jezdni drogi wewnętrznej. Długotrwałe działanie może doprowadzić do

destabilizacji skarpy, a tym samym wpłynąć na stabilność sąsiednich zabytkowych budowli: byłego klasztoru, kamienicy i obronnego muru miejskiego.

Plac parkingowy z betonowym brukiem w którym liczne niecki zbierające wody opadowe.

Okładzina betonowa z licznymi ubytkami, pęknięciami i zabrudzeniami.

2. PRZEWIDZIANE DO REALIZACJI ROZWIĄZANIA:

2.1. OPIS SZCZEGÓŁOWY

W celu osiągnięcia poprawy warunków technicznych infrastruktury wokół zabytkowego budynku należy podjąć szereg działań budowlano - inżynierskich. Przez ostatnie lata schody przedmiotowej skarpy nie były eksploatowane i zostały wyłączone z użytkowania, głównie w związku z pogarszającym się ich stanem zachowania. Pozostała powierzchnia skarpy była systematycznie porządkowana: koszone trawę i przycinano samosiewy. Przy pracach remontowych parkingu i drogi wewnętrznej część obrzeży była wymieniana. Na części obrzeży, od strony drogi zamontowano barierki ograniczające wjazd na skarpe. Z uwagi na pogarszający stan techniczny infrastruktury skarpy, obecny zarządca podjął decyzję o pełnym jej zagospodarowaniu – dla realizacji zadania pn. „Zagospodarowanie skarpy oraz terenu przy pl. Dominikańskim 3 w Przemyślu”.

Zachowane schody nie posiadają elementów, które wskazywały by na ich zabytkowy charakter – zostały wykonane w czasach współczesnych przy użyciu współczesnych technik i technologii. Z uwagi na utratę pierwotnych funkcji oraz zły stan zachowania, zarządca budynku podjął decyzję o ich rozbiórce, a w ich miejsce oraz na pozostałej części skarpy, planuje się wzmocnienie jej nawierzchni, przez nasadzenia krzewów i krzewinek o dosyć silnym wzroście, dające jednocześnie odrosty korzeniowe i pędowe, które wiązą i umacniają podłoże. Ponadto, będą to rośliny, które poradzą sobie na terenie zacienionym, a także w pełnym słońcu. Dodatkową zaletą wzmocnienia skarpy za pomocą krzewów, jest ich nieznaczna wysokość, a tym samym nie zasłaniająca zabytkowej architektury, a odpowiednio dobrane odmiany o ciekawym pokroju lub barwnym ulistnieniu mogą ją znacznie estetycznie ubogacić.

Z powierzchni części parkingowej planuje się zdjęcie betonowych plomb, ażurowych płyt, trylinki i kostki brukowej, oraz niesprawnej instalacji odwadniającej i gruzowo - gruntowej podbudowy.

Planuje się usprawnienie istniejącej instalacji odwadniającej, uzupełnienie podbudowy żwirowo – piaskowej, ułożenie betonowej kostki brukowej w kolorystyce, formie i układzie analogicznej jak na dziedzińcu poklasztornym.

Uwaga. Nie planuje się głębokich wykopów, podbudowa i instalacje ułożone będą na zastanych głębokościach.

2.2. METODY

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obiektów zabytkowych, przy schodach planuje się rozbiórkę ręczną bez użycia sprzętu ciężkiego. W pierwszej kolejności usunięte zostaną metalowe barierki z ich betonowymi fundamentowymi stopami tzw. peckami. W drugiej kolejności usunie się betonowe schody oraz płytę odbojową. Po uzyskaniu dostępu do podłoża wybrany zostanie gruz oraz wtórna warstwa gruntu. W trzeciej kolejności usunie się samosiewy oraz wtórna warstwę gruntu. W czwartej kolejności wykona się zabieg rekultywacji, skażonego grzybnią, podłoża gruzowo - gruntowego. Przed przystąpieniem do brukowania placu przeznaczonego na parking oraz wzmocnienia powierzchni skarpy (przez zasadzenia krzewami i krzewinkami), dokona się wymiany obrzeży betonowych i uzupełni brakujące. Montaż obrzeży stworzy stabilną ramę dla umiejscowienia w wytworzonym polu skarpy nasadzeń, stabilizujących gruntową nawierzchnię. Od strony górnego parkingu i od drogi, przy krawężnikach zainstaluje się barierki zabezpieczające: regularnie osadzone słupki połączone łańcuszkami wg zastosowanego wzoru na dolnym odcinku obrzeża drogowego.

Od strony dawnych schodów wykona się zabezpieczenia ewentualnych gniazd i strzępi - ubytków w licu muru sąsiedniej kamienicy.

Na placach parkingowych planuje się użycie niewielkich maszyn budowlanych w celu wsparcia robót wykonywanych ręcznie z użyciem sprzętu mechanicznego.

2.3. MATERIAŁY

Materiał rozbiórkowy: drewno, ceramika, beton i stal zostaną posegregowane i wywiezione do wyznaczonych punktów składowania wg asortymentu materiałowego. Do rozbiórki użyje się niezbędnego sprzętu budowlanego w postaci: elektronarzędzi typu: młoty, pilarki.

Wykonywanie ewentualnych uzupełnień ubytków w murze kamienicy sąsiadującej ze schodami wykona się zgodnie z zastaną historyczną technologią: odpowiednio dobrane cegły pełne ceramiczne, na zaprawie wapienno – piaskowej oraz uzupełni się uszkodzone czapy betonowe murku odsadzkowego.

Powierzchnie parkingowe wykona się z betonowej kostki brukowej na żwirowo - piaskowej podbudowie z matami hydrofilnymi.

2.4. TECHNIKA

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z substancją zabytkową tj. z murem kamienicy, podczas rozbiórki szczególną uwagę poświęci się rozbrajaniu ewentualnych wtórnych złączy wątkowych muru oraz innych kotwień w obrębie fundamentu. Docelowo, ewentualnie odsłonięte gniazda zostaną uzupełnione budulcem w technice budowlanej zastosowanej w zachowanych fragmentach zabytkowego muru. Wykonywanie uzupełnień ubytków w murze kamienicy wykona się zgodnie z zastaną historyczną techniką: w licu ceglanym dostosuje się do zastanego układu wątkowego oraz szerokości i formy spoin. W licu z kamienia zamurowania wykona się z dobranych wielkości kamienia z zastanym układem oraz z zastaną formą i szerokością spoin.

Brukowe powierzchnie parkingowe wykona się w zastanym układzie i kolorystyce – analogia dziedziniec budynków poklasztornych.

1. ZAŁĄCZNIK FOTOGRAFICZNY, RYSUNKOWY, WIZUALIZACJA:

A. Stan zachowania















=





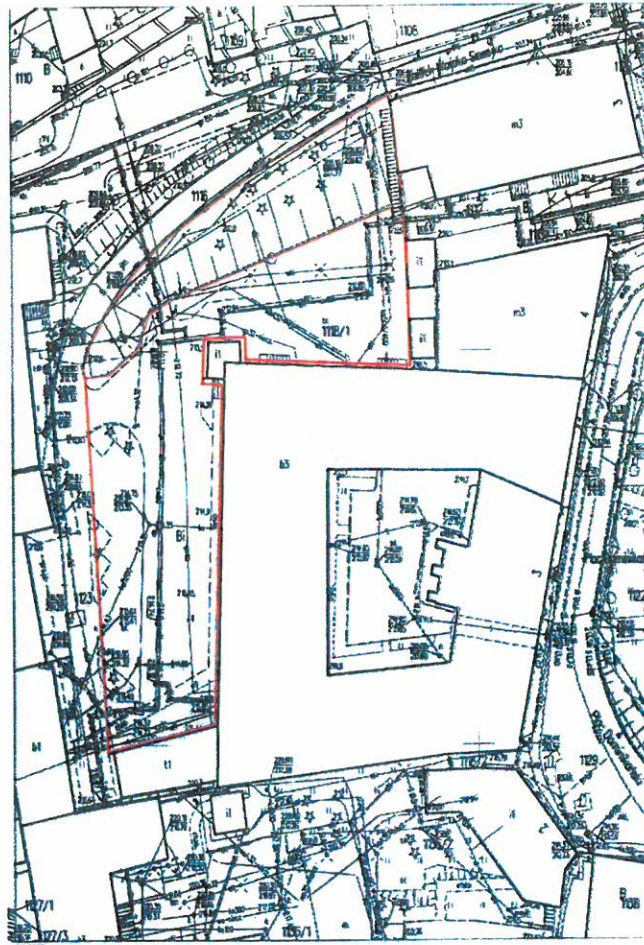




B. Analogle – dziedziniec poklasztorny



Lokalizacja zagospodarowania terenu przy budynku poddominikańskim w Przemyślu



Mapa zasadnicza
 skala 1:500
 Godło mapy: 8.119.09.20.2.1
 Jednostka ewidencyjna: 186.201_1 m.Przemyśl
 Obręb: 207
 Identyfikator obrębu: 186201_1.0207
 Oznaczenia karciny: GIN.0042.306.2504
 Wzrosty: 2000/08
 Układ współrzędnych: PL-EWRF2007-48H
 Wytwarzanie: Marta Apert

Wzrosty: 2000/08
 Układ współrzędnych: PL-EWRF2007-48H
 Wytwarzanie: Marta Apert

dr inż. Eugeniusz Zawaleń