



**Temat:** **Przebudowa dziedzińca budynku Urzędu Miejskiego**

**Kategoria obiektu budowlanego: VIII**

**Stadium:** **Projekt wykonawczy**

**Adres inwestycji:** Wrocław, pl. Nowy Targ 1/8, działka nr 27, AM-27, obręb Stare Miasto

**Inwestor:** Gmina Wrocław, Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Obsługi Urzędu,  
50-030 Wrocław, ul. Świdnicka 53

Projektanci biorący udział w opracowaniu:

Branża	Funkcja	Imię i nazwisko	Podpis
Architektura	<b>Projektant:</b>	arch. Krzysztof Telesiński upr. nr 610/87/UW	
	Współpraca autorska:	arch. Dorota Telesińska	

# ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

## A. CZĘŚĆ OPISOWA

### I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Podstawy opracowania
2. Wielkości podstawowe
3. Przedmiot opracowania
4. Lokalizacja
5. Istniejący stan zagospodarowania działki
6. Projektowane zagospodarowanie działki
  - 6.1. Założenia funkcjonalno-przestrzenne
  - 6.2. Roboty rozbiórkowe
  - 6.3. Komunikacja kołowa i piesza
  - 6.4. Mała architektura
  - 6.5. Zieleń
  - 6.6. Bilans terenu
7. Wpis do rejestru zabytków
8. Wpływ eksploatacji górniczej i zagrożenie powodziowe
9. Ochrona środowiska

## B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| • Zagospodarowanie terenu | Rys. nr 1 |
| • Plansza wymiarowa       | Rys. nr 2 |
| • Zieleń                  | Rys. nr 3 |
| • Przekroje               | Rys. nr 4 |

# I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## 1. Podstawy opracowania

- 1.1. Umowa z inwestorem nr WOU.DR/108/208 z dn. 26.03.2019 r
- 1.2. Materiały historyczne z Archiwum Miejskiego
- 1.3. Archiwalny projekt dziedzińca z 2008 roku
- 1.4. Mapa d.c. projektowych
- 1.5. Wizja lokalna
- 1.6. Projekt budowlany

## 2. Wielkości podstawowe

- |      |  |                       |
|------|--|-----------------------|
| 2.1. | Powierzchnia dziedzińca ( łącznie z bud. garaży) | 1840,2 m <sup>2</sup> |
| 2.2. | Liczba miejsc parkingowych dla samochodów        | 11                    |
| 2.3. | Liczba miejsc garażowych                         | 7                     |

## 3. Przedmiot opracowania

Tematem niniejszego projektu jest zagospodarowanie terenu wewnętrznego dziedzińca budynku Urzędu Miejskiego we Wrocławiu przy pl. Nowy Targ 1/8.

Inwestycja obejmuje:

- zmianę ukształtowania terenu,
- budowę nawierzchni drogowych, chodnikowych i miejsc postojowych,
- ukształtowanie szaty roślinnej i małej architektury,
- oświetlenie terenu,
- przebudowę sieci instalacji sanitarnych i elementów infrastruktury techn.

## 4. Lokalizacja

Dziedziniec stanowiący przedmiot opracowania ma kształt zbliżony do prostokąta i jest z trzech stron otoczony budynkiem Urzędu Miejskiego, z czwartej zaś zamknięty wysokim murem pod którym wybudowano garaże. Teren leży na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 27 w kwartale zwartej zabudowy śródmiejskiej Wrocławia pomiędzy ulicami Krowią, św. Wita, pl. Nowy Targ oraz działką 38/1.

Teren leży w obrębie zabudowy historycznej miasta i figuruje w Rejestrze Zabytków pod numerem 504/Wm z dn. 15. 01. 1993 r.

## 5. Istniejący stan zagospodarowania działki

Przedmiotowy teren jest bardzo zróżnicowany wysokościowo ze znacznym spadkiem w kierunku północnym. Różnica poziomów wynosi ok. 2.0m.

Dziedziniec jest obecnie zagospodarowany i użytkowany przez Urząd Miejski.

Wjazd na dziedziniec prowadzi przez bramę przejazdową od ulicy Krowiej i obsługuje istniejące garaże zlokalizowane przy południowej granicy działki, pomieszczenia gospodarcze mieszczące się w przyziemiu zachodniego skrzydła budynku wybudowanego

w latach 70-tych XX w. oraz nieregularny plac manewrowy, na którym parkują obecnie pojazdy urzędu. Kilka miejsc postojowych jest zadaszonych wiatą o konstrukcji stalowej.

Obecny kształt dziedzińca jest wynikiem częściowej realizacji projektu zagospodarowania terenu z roku 1976 sporządzonego przez Miejskie Biuro Projektów we Wrocławiu przy budowie stołówki pracowniczej i towarzyszących jej pomieszczeń gospodarczych. W/w projekt nie uwzględniał pierwotnego – zabytkowego układu wnętrza. Według projektu zrealizowano drogi wewnętrzne oraz tarasowy układ dziedzińca.

Przed dwoma laty w środkowej części dziedzińca pod istniejącą wiatą umiejscowiono agregat wody lodowej dla potrzeb instalacji klimatyzacji obsługującej budynek urzędu.

Szata roślinna w obrębie dziedzińca jest rezultatem częściowej realizacji wspomnianego projektu oraz wynikiem przypadkowych nasadzeń na przestrzeni 30 lat. Wiele drzew rośnie zbyt blisko budynku i jest poprzycinanych z uwagi na kolizję z elewacją i niedostateczne doświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

## **6. Projektowane zagospodarowanie działki**

### **6.1. Założenia funkcjonalno-przestrzenne**

Głównym założeniem niniejszego projektu jest powrót do pierwotnego zabytkowego układu dziedzińca datowanego na pierwszą połowę XIX w. opartego na symetrycznym układzie z podłużną osią kompozycyjną przebiegającą w kierunku północ - południe. Rozwiązanie kompozycji układu dróg i dojść jest wzmocnione symetrycznym ukształtowaniem terenu i nasadzeniami zieleni.

W przypadku zaistnienia możliwości należałoby dążyć do całkowitego odtworzenia układu historycznego w kwartale zabudowy na osi Nowy Targ – Wita Stwosza tj. połączenia dziedzińców Urzędu Miejskiego i budynku przy Wita Stwosza 32 (dawny pałac Hatzfeldów). Wymagałoby to wyburzenia istniejących garaży przy południowej granicy działki 27 i dostosowania rozwiązań po obu stronach granicy działek 27 i 38/2.

Ponieważ obecne rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne powinno sprostać wymaganiom stawianym przez użytkownika i epokę, zdecydowano o pozostawieniu we wnętrzu kwartału garaży i ruchu kołowego. Koryguje się jednak geometrię drogi dojazdowej z wykształceniem pochylni w miejscu dawnych schodów terenowych oraz układ reprezentacyjnego placu manewrowego przy północnym wejściu do budynku. Po obu stronach placu manewrowego lokalizuje się symetrycznie miejsca parkingowe.

Po wschodniej stronie drogi dojazdowej pod istniejącą wiatą znajduje się agregat wody lodowej, który na życzenie inwestora pozostawiono w obecnym miejscu. Ze względu na historyczny charakter wnętrza, od strony przejazdu agregat należy osłonić stalową kratą ażurową L=3,6m H=2,0m. Kratę należy wykonać stosując detal i wzornictwo istniejącej balustrady stalowej BL1, przenoszonej na krawędź dachu budynku pomocniczego.

Na terenie dziedzińca projektuje się zieleni średnią i wysoką w nawiązaniu do układu historycznego. Ponieważ istniejąca szata roślinna jest wynikiem przypadkowych nasadzeń, będzie poddana radykalnym ciciom sanitarnym. Pozostaną niektóre drzewa o wysokiej wartości biologicznej których lokalizacja jest zbliżona do odtwarzanego układu zieleni. Nowe nasadzenia zieleni wysokiej i średniej przywrócą dziedzińcowi jego pierwotny charakter.

Realizacja projektu wymaga:

- zmiany ukształtowania terenu
- likwidacji wiaty
- rozbiórki wszystkich istniejących murków oporowych i balustrad
- likwidacji schodów terenowych
- wymiany podbudowy oraz nawierzchni dróg i chodników
- wymiany instalacji kanalizacji
- wymiany instalacji oświetlenia terenu
- oraz cięcia sanitarnego zieleni.

Ze względu na szeroki zakres prac związanych z kanalizacją sanitarną wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu winny być skoordynowane z robotami instalacyjnymi na terenie dziedzińca i w piwnicy budynku.

## 6.2. Roboty rozbiórkowe

### 6.2.1. Rozbiórka nawierzchni

Projekt zakłada rozbiórkę całej istniejącej utwardzonej nawierzchni dziedzińca (droga wewnętrzna, place manewrowe i parkingi, dojścia piesze oraz opaski przy ścianach budynku).

### 6.2.2. Rozbiórka wiaty

Należy rozebrać wiatę o lekkiej konstrukcji stalowej (słupy z rur stalowych i płatwie ze stali profilowej przekrycie płytami falistymi z barwionego eternitu) przekrywającą 4 stanowiska parkingowe i agregat wody lodowej. Wymiary wiaty: długość 10,50m, szerokość: 3,90m, wysokość 2,50m.

Rozbiórkę należy przeprowadzić w następującej kolejności:

- demontaż siatek bocznych, drzwi
- demontaż poszycia
- demontaż płatwii
- demontaż słupów i stężeń
- rozbiórka fundamentów

### 6.2.3. Rozbiórka schodów terenowych i murków oporowych.

Rozbiórce ulegają betonowe schody wzdłuż zabudowań gospodarczych w zachodniej części terenu i schody w opasce przy wschodnim wejściu do budynku.

Rozebrać należy również wszystkie istniejące murki oporowe w obrębie dziedzińca (ściany bet. grub. 20-25cm) do poziomu posadowienia.

### 6.2.4. Rozbiórka zadaszenia studzienek okiennych

Nieprawidłowo działające odwodnienie studzienek okien piwnicznych na wschodniej elewacji budynku było powodem wykonania prowizorycznego zadaszenia o lekkiej konstrukcji stalowej i poszyciu z blachy ocynkowanej. Projekt zakłada ich rozbiórkę i wykonanie w obrębie piwnic kanalizacji deszczowej z układem pomp. Szczegóły podano w projekcie instalacyjnym.

Wszystkie roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem ostrożności z uwagi na konieczność funkcjonowania istniejącej kanalizacji do czasu jej wymiany.

## 6.3. Komunikacja kołowa i piesza

#### 6.3.1. Włączenie do zewnętrznego układu komunikacyjnego

Obecnie obsługa komunikacyjna dziedzińca jest zapewniona poprzez wjazd z ulicy Krowiej i rozwiązanie to pozostaje bez zmian.

#### 6.3.2. Układ komunikacji wewnętrznej

Projekt uwzględnia odtworzenie historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych, oraz zapewnia dojazd do budynku, garaży i stanowisk postojowych. Ponadto dostosowuje się do ukształtowania terenu i istniejącej zieleni o wysokiej wartości biologicznej (stanowisko nr 1- Katalpa , nr 2 - Lipa drobnolistna)

Ze względu na dużą różnicę poziomów projektuje się między częścią południową i północną dziedzińca pochylnię o nachyleniu blisko 8% otoczoną murkami oporowymi.

W obniżonej strefie dziedzińca przy placu manewrowym projektuje się zatoki parkingowe o układzie symetrycznym poprzedzielane projektowaną zielenią ozdobną i z uwzględnieniem istniejącej Katalpy.

Dojścia piesze zapewniają komunikację poprzez istniejące wyjścia z budynku na teren dziedzińca. Przy dojściach projektuje się zatoki z ławkami parkowymi.

#### 6.3.3. Projektowane nawierzchnie

Projekt uwzględnia odtworzenie historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych. Istnieje zatem konieczność demontażu istniejących nawierzchni drogowych. Możliwość ewentualnego wykorzystania kamiennego materiału rozbiórkowego do nowych nawierzchni zostanie określona na etapie realizacji.

Dla projektowanych dojazdów i dojazdów, z uwagi na zabytkowy charakter wnętrza, przewidziano nawierzchnie z kostki granitowej o zróżnicowanej wielkości i odcieniach kolorystycznych. Rysunek nawierzchni zostanie podany w projekcie wykonawczym.

Nawierzchnie drogowe:

- kostka granitowa jasna i ciemna (wg rys. 1) 7x9cm
- miął kamienny lub posypka cem./piask. (1:3) 3-4cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie 20cm
- podsypka piaskowa 10cm
- geowłóknina
- podłoże gruntowe zagęszczone do kat. G1

Nawierzchnie stanowisk postojowych:

- zazieleniona krata z tworzywa (geokratka)
- podsypka z piasku 3-5cm
- kliniec 0-31,5mm z domieszką ziemi – 10-20cm
- tłuczeń frakcji 31,5-63mm – 10-30cm
- geowłóknina
- podłoże gruntowe zagęszczone do kat. G1.

Nawierzchnie chodnikowe:

- kostka granitowa jasna 4x6cm
- miął kamienny lub podsypka cem./piask. (1:3) 3-4cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie 10cm
- geowłóknina
- podłoże gruntowe zagęszczone do kat. G1

Ograniczenie nawierzchni ciągów komunikacyjnych stanowi krawężnik kamienny ustawiony na ławie betonowej z oporem. W miejscach wskazanych na rysunku nr 1 krawężnik należy obniżyć. Wzdłuż murków oporowych pochylni projektuje się odboje.

Obrzeża stanowisk ostożowych wykonać z ekokratki wypełnionej kamieniem łupanym samoklinującym frakcji 8-20 mm, o wierzchniej warstwie stabilizowanej elastyczną żywicą akrylową.

W miejscach zbliżonych do istniejących drzew (stanowiska nr 1, 2, 3,) nawierzchnie należy wykonywać ze szczególną ostrożnością ze względu na możliwość uszkodzenia systemu korzeniowego drzew. W przypadkach szczególnych należy zrezygnować z tradycyjnego krawężnika z oporem i na tym odcinku wykonać krawężnik na płytce zbrojonej podwalinie.

#### 6.4. Mała architektura

Przywrócenie historycznego charakteru dziedzica wymaga szczególnej uwagi przy elementach małej architektury.

##### 6.4.1. Murki oporowe

###### Konstrukcja:

W miejscach wskazanych na rys. nr 1 należy wykonać murki oporowe. Projektuje się murki betonowe i żelbetowe o grubości 25cm, beton B-20, stal konstrukcyjna – AIII.

Fundamenty posadzić w gruncie rodzimym. Poziom fundamentu murka w sąsiedztwie budynku gospodarczego – jak w budynku gospodarczym. Rozwiązania konstrukcyjne murków oporowych wg projektu wykonawczego.

###### Wykończenie murków oporowych:

Należy zadbać o dokładne zawiązanie żelbetu w celu uzyskania jednolitych, gładkich pionowych powierzchni murków nad gruntem. Powierzchnie zagruntować i pomalować farbą silikonową w kolorze piaskowym jasnym.

Wierzch murków zakończyć czapami z piaskowca dwuspadowymi gr. 5-8cm zaopatrzonymi w kapinos, wykonanymi z betonu barwionego w masie w kolorze czerwonego piaskowca. Czapki impregnować hydrofobowo.

Izolacja murków w gruncie:

- pozioma: 2xpapa asf. na lepiku
- pionowa: roztwór masy asfaltowej, np. Dysperbit

Wzdłuż murków przy drodze wewnętrznej ułożyć drenaż z rur PVC o średnicy 80mm. Rury ułożyć w żwirze frakcji 8/16 w otulinie z geowłókniny. Drenaż zostanie wpięty do kanalizacji sanitarnej zgodnie z projektem instalacyjnym.

##### 6.4.2. Schody terenowe

Schody terenowe w miejscu wskazanym na rys.1 należy wykonać z kamienia naturalnego - granitu o powierzchni płomieniowanej.

##### 6.4.3. Balustrady i krata

Przy wschodnim wejściu do budynku wzdłuż schodów terenowych należy wykonać nowe balustrady. Na ścianie oporowej – wykonać zabezpieczenie w formie słupków murowanych i łańcucha ze stylowymi kutymi ogniwami.

Istniejącą balustradę B.1 przy dachu budynku od strony przejazdu zdemonstrować, odrestaurować i przełożyć na skraj budynku gospodarczego zgodnie z dyspozycją na rysunku.

Po drugiej stronie przejazdu przy agregacie wody lodowej wykonać indywidualną kratę stalową kowalną L = 3,6 m, z zachowaniem detalu odpowiadającego istniejącej balustradzie B.1.

#### 6.4.4. Ławki parkowe

W zatokach przy chodnikach miejscach wskazanych na rysunku należy ustawić ławki parkowe. Przewiduje się ławki stylowe, bez oparcia.

#### 6.4.5. Rzeźby parkowe

Na 2 postumentach murków oporowych zamontować dwie rzeźby plenerowe w formie pucharów: oryginał + kopia. Drugą rzeźbę wykonać jako dokładną replikę w/w oryginału w technologii sztukatorskiej (zdjęcie formy gipsowej i jednokrotny odlew betonowy z zastosowaniem spoiwa z żywicy akrylowej). Rzeźby impregnować hydrofobowo.

### 6.5. Zieleń

Ze uwagi na niezgodność z historycznym układem dziedzińca projekt zakłada wycięcie drzew i krzewów oraz wykonanie nowych nasadzeń. Umożliwi to odtworzenie przejrzystej, historycznej kompozycji osiowej i wyeksponowanie wewnętrznej centralnej elewacji budynku. Na okoliczność ww. wycinki uzyskano pozwolenie konserwatorskie.

#### 6.5.1. Założenia projektowe:

Pozostawia się drzewa oznaczone na planie nr 1, 2, 3 ze względu na ich wysoką wartość biologiczną i lokalizację zbliżoną do proponowanego układu.

Dobór sadzonek – wg opisu na rysunku.

Glebę pod nowe drzewa, krzewy i trawniki należy nawieźć zgodnie z indywidualnymi potrzebami sadzonek oraz warunkami miejscowymi, wyrównać i dokładnie zwałować wg zasad sztuki ogrodniczej.

W sąsiedztwie nowo sadzonych drzew sytuowanych przy stanowiskach postojowych stosować system antykompresyjny. W przypadku drzew istniejących system ten stosować po rozluźnieniu i napowietrzeniu struktury gleby za pomocą technologii airspade. Zastosować substrat wlewowy. Prace prowadzić pod nadzorem dendrologa.

Wykopy pod sadzonki położone w sąsiedztwie podziemnych sieci należy wykonać ręcznie. W bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów glebę wysypać korą.

Pola przeznaczone pod założenie trawników należy pokryć trawą z rolki.

Skarpy obsadzić niską zielenią okrywową wg dyspozycji na rysunkach.

Ze względu na historyczny charakter wnętrza gdzie zieleń stanowi istotny element kompozycyjny, wszystkie prace związane z realizacją projektu szaty roślinnej wykonywać z zachowaniem zasad sztuki ogrodniczej z nadzorem specjalisty d/s zieleni.

System nawadniania:

Należy wykonać instalację automatycznego systemu zraszania trawników, zasilanego ze wskazanego w projekcie wodociągowego punktu przyłączeniowego zaopatrzonego w złączkę, służącą również do zmywania nawierzchni utwardzonych. Instalację systemu nawadniania należy zlecić wyspecjalizowanej firmie.



Należy zwrócić uwagę na nawadnianie donic umieszczonych na dachu garażu.

6.6. Bilans terenu:

Lp.	Element zagospodarowania terenu	Powierzchnia projektowana [m <sup>2</sup> ]	Udział w całości [%]
1	2	4	6
1	Powierzchnia zabudowy ( ist. bud. garaży)	138,3	7,52
2	Parkingi	176,9	9,61
3	Drogi i place	756,2	41,09
4	Chodniki	202,3	10,99
5	Zieleń	464,6	25,25
6	Inne: w tym: agregat WL murki oporowe dach bud. gosp.	101.9 6,9 30.0 65.0	5,54
<b>Razem powierzchnia dziedzica</b>		<b>1840,2</b>	<b>100</b>
Przejazd		28,8	
Pow. zatoki przy ul. Krowiej		110,5	
<b>Razem powierzchnia inwestycji</b>		<b>1979,5</b>	

**7. Wpis do rejestru zabytków**

Teren leży w obrębie zabudowy historycznej miasta i figuruje w Rejestrze Zabytków pod numerem 504/Wm z dn. 15. 01. 1993 r. i przedmiotowy projekt podlega uzyskaniu decyzji konserwatorskiej pozwolenia na budowę.

**8. Wpływ eksploatacji górniczej i zagrożenie powodziowe**

Nie występuje.

**9. Ochrona środowiska**

Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Opracował:

Projektant:  
arch. Krzysztof Telesiński