

1. DANE OGÓLNE

Przedmiotem projektu jest rewitalizacja i remont kamienicy wraz z oficynami zlokalizowanej w Grudziądzu przy ul. Toruńskiej 12, nr działki 18.

- kamienica główna - budynek wpisany w historyczną pierzeję ulicy Toruńskiej. Obiekt o funkcji mieszkalno-handlowej z trzema lokalami handlowymi w kondygnacji parterowej. Kamienica główna trzykondygnacyjna, w pełni podpiwniczona przykryta dwuspadowym niesymetrycznym dachem z pokryciem od frontu z gonta bitumicznego w kolorze czerwonym, w elewacji tylnej pokryciem papowym. Poddasze zaadaptowane na lokal mieszkalny z doświetleniem poprzez lukarny dachowe część poddasza o przeznaczeniu gospodarczym. Elewacja frontowa symetryczna z centralnie umieszczonym wjazdem bramowym na podwórkę wewnętrzne posesji i z nadwieszonym wykuszem centralnym. Cztery balkony po dwa na każdej kondygnacji z zachowanymi balustradami historycznymi z metaloplastyki. Elewacja frontowa wykonana z cegły licowej, bogato zdobiona detalem tynkowym.

Ściany zewnętrzne w stanie technicznym dobrym, wymurowane z cegły pełnej o grubości 42cm, więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo-jętkowej wsparta za pośrednictwem murałów, słupów mieczami i płatew na ścianach zewnętrznych. Stropy kondygnacji nadziemnych drewniane, strop nad piwnicą ceglany.

- oficyny mieszkalne będące skrzydłami kamienicy głównej, przylegające do niej w elewacji tylnej. Obiekty trzykondygnacyjne i dwukondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym, przykryte dachem jednospadowym płaskim z papą asfaltową, spadek dachu w kierunku podwórza, podpiwniczone. Ściany zewnętrzne w stanie technicznym dobrym, wymurowane z cegły pełnej o grubości 42cm, więźba dachowa o konstrukcji krokwiowej wsparta za pośrednictwem murałów, słupów mieczami i płatew na ścianach zewnętrznych. W elewacji frontowej widoczne rysy pęknięć muru pod i nad otworami okiennymi, powstałe w okresie początkowego dostosowywania się budynku do warunków gruntowych występujących pod fundamentami. Pomiędzy oficyną trzykondygnacyjną a dobudowaną do niej oficyną mieszkalną widoczna szczelina pionowa powstała w skutek odejścia (osiadania) budynku niższego oraz szczelina w pęknięciu narożnika.

- ciąg garaży składający się z czterech wydzielonych stanowisk, obiekt parterowy przykryty dachem płaskim w złym stanie technicznym. Dach z widocznym ugięciem połaci i ubytkami i zniszczeniem pokrycia z papy asfaltowej. Ściana tylnej garaży (na granicy działki nr 36/18) zawilgocona z licznymi ubytkami tynków.

2. ZAKRES ROBÓT

Przewidywany remont dotyczy następujących prac budowlanych:

- oczyszczenie ceglanej elewacji frontowej
- uzupełnienie tynków zewnętrznych, profili ozdobnych i nadanie elewacji nowej kolorystyki,
- termomodernizacja oficyn mieszkalnych - zgodnie z życzeniem Inwestora termoizolację budynku zaprojektowano w technologii firmy ATLAS w systemie dociepleń ATLAS STOPTER styropianem gr.12cm – bezspoinowy system ocieplenia ścian zewnętrznych budynków,
- wymianę pokrycia dachowego wraz z ewentualną wymianą skorodowanych elementów więźby dachowej
- wymiana obróbek blacharskich i orynowania,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz witryn sklepowych,
- remont studzienek piwnicznych,
- odrestaurowanie historycznych drzwi wejściowych znajdujących się w przejściu bramowym,
- tynkowanie i malowanie ścian bramy wjazdowej,
- wykonanie zadaszeń nad wejściami do budynków mieszkalnych,
- wykonanie przepony przeciwwilgociowej,
- przemulowanie przewodów kominowych ponad połacią dachu,

- malowanie ścian klatki schodowej oraz drewnianych biegów schodowych i balustrad (naprawa),
- wykonanie wypełnień płyt balkonowych w oficynach
- wymiana nawierzchni podwórka,

3. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Na terenie w najbliższym otoczeniu budynków nie istnieją elementy zagospodarowania, które mogłyby stwarzać szczególne zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

4. ZAGROŻENIA PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH

Roboty elewacyjne należą do prac na wysokości (co najmniej 1,0m nad terenem). Niosą zagrożenie właściwe dla robót na wysokości gdy występuje ryzyko upadku z wysokości.

Należy zatem stosować powszechnie obowiązujące zasady postępowania oraz urządzenia i sprzęt właściwy dla robót na wysokości oraz w razie potrzeby sprzęt ochrony osobistej. Należy zapewnić stabilność rusztowań i pomostów, ich odpowiednią wytrzymałość i wielkość, bezpieczeństwo przy komunikacji pionowej i dojściach do stanowiska pracy. Należy przestrzegać warunków bezpiecznej pracy na rusztowaniach. Po zmontowaniu rusztowań kierownik budowy powinien sprawdzić pod względem technicznym ich wykonanie zgodne z instrukcją montażu i dokonać zapisu w dzienniku budowy o dopuszczeniu do użytkowania. Zabrania się wykonywania robót z drabin rozstawnych powyżej 4,0m.

Zabrania się zrzucania materiałów z wysokości. Szerokość strefy niebezpiecznej wynosi 1/10 wysokości budynku ale nie mniej niż 6,0m od ścian budynku. Należy oznakować granice terenu za pomocą tablic ostrzegawczych i taśmy.

Jako tymczasowe zabezpieczenie dojścia do budynków dla mieszkańców należy wykonać daszki ochronne odpowiadające wymaganiom dla tego typu dojść.

Materiały malarskie stosowane do elewacji mogą powodować alergie. Należy zastosować się do instrukcji ich używania, zabezpieczyć oczy okularami ochronnymi, odzież ochronną i rękawice.

Przewidywany czas realizacji planowanego przedsięwzięcia w zależności od kubatury wynosi od 1 do 3 miesięcy. Przewidywana dzienna liczba robotników około 20 osób.

5. DOJAZD, URZĄDZENIE, OZNAKOWANIE I WYPOSAŻENIE TERENU BUDOWY

Dojazdy do budynku i zaplecza zapewniają lokalne zjazdy uliczne funkcjonujące dla stałych użytkowników. Teren budowy należy oznakować wg obowiązujących przepisów. W widocznym od dojazdu miejscu należy umieścić tablicę informacyjną o budowie. Należy zorganizować plac budowy tj. niezbędne zaplecze materiałowe i biurowo - socjalne dla pracowników tj. barak pełniący rolę zaplecza biurowo – socjalnego, magazynowy i suchą toaletę. Zaplecze budowy może być również zorganizowane w wyznaczonych pomieszczeniach piwnicznych budynków.

Wodę do celów budowlanych i socjalnych należy pobierać z przyłącza wodnego do budynku. Zasilanie w energię elektryczną z przyłącza elektrycznego.

6. INSTRUKTAŻ PRACOWNIKÓW

Kierownik budowy winien posiadać budowlane uprawnienia wykonawcze.

Każdy pracownik przed podjęciem pracy musi odbyć szkolenie bhp ogólne i na stanowisku pracy zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do prac wykonywanych z urządzeniami mechanicznymi należy zatrudnić osoby z odpowiednimi kwalifikacjami. Pracownicy winni posiadać aktualne badanie pozwalające pracować na wysokości. Fakt przeszkolenia musi być potwierdzony w dzienniku budowy.

7. SPOSÓB PRZECHOWYWANIA MATERIAŁÓW, WYROBÓW, SUBSTANCJI ORAZ PREPARATÓW NIEBEZPIECZNYCH

Do artykułów o pewnym stopniu niebezpieczeństwa używanych w trakcie budowy w określonych technologiach ilościach można zaliczyć kleje, farby, zaprawy, rozpuszczalniki itp preparaty. Należy je przechowywać w magazynie zgodnie z zaleceniami producenta.

Nie wolno dopuszczać do zanieczyszczenia powierzchni terenu materiałami chemicznymi jak farby, paliwo, smary itp

8. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM

Aby zapobiec katastrofom należy wykonywać roboty zgodnie z instrukcją dociepleń i pod nadzorem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane. Sprzęt montażowy i elektronarzędzia winny posiadać aktualne badania techniczne w zakresie używania do robót montażowych i elektrycznych. Sprawne technicznie muszą być narzędzia ręczne.

Organizacja terenu budowy – wygrodenienie terenu budowy, ustawienie tablic informacyjnych i ostrzegawczych, wyznaczenie miejsca składowania materiałów budowlanych, dróg dojazdowych.

Należy stosować ogólnodostępne informacje i instrukcje pisemne, które umożliwią szybki kontakt z odpowiednimi służbami, ewakuację na wypadek pożaru, awarii, pomoc medyczną lub inną stosowną do okoliczności powstałego zagrożenia.

9. UŻYTKOWANIE BUDYNKU DOCELOWE

Inwestor powinien przeprowadzać okresową ogólną kontrolę stanu technicznego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy dbać o stan techniczny instalacji szczególnie elektrycznej i gazowej.