

PÁLYÁZATI MELLÉKLET: ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Szabadonálló családi ház felmérése és beltéri átalakítás koncepciótervezése

MŰSZAKI LEÍRÁS



DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA:

Helyszíne:

8000, Székesfehérvár, Jedlik Ányos utca 14. (hrsz.: 8351)

Leírása:

Többszintes családi házak felmérése, felmérési terveinek elkészítése, átalakítás koncepcióterveinek elkészítése, műszaki leírások és költségvetési kiírások készítése

ÉPÍTTETŐ:

Neve:

Biztos Pont Nonprofit Kft.

Képviseli:

Gacsalné Kun Éva

Székhelye:

2484 Gárdonyi, Fészek utca 33.

Cégjegyzék száma:

19-09-521103

Adószáma:

27906318-2-19

TERVEZŐ:

Felelős tervező:

Györe József

Székhelye:

8193 Súly, Vasút u. 16.

Cég neve:

Pacher-Éptech Kft.

Cégjegyzék száma:

19-09-521103

Adószáma:

27906318-2-19

Kamarai névjegyzék száma:

É3 19-0309

2022. november 30.

TARTALOMJEGYZÉK:

1	ELŐZMÉNYEK.....	3
2.	ÉPÜLET ISMERTETÉSE	3
3.	ÁTALAKÍTÁS BEMUTATÁSA.....	5
4.	ALKALMAZOTT ELŐÍRÁSOK, SZABVÁNYOK.....	8

TERVJEGYZÉK

Építészet

J00	Építészeti műszaki leírás	-
J01	Földszint alaprajz - Meglévő állapot	1:100
J02	Tetőszint alaprajz - Meglévő állapot	1:100
J03	Földszint alaprajz – Tervezett állapot	1:100
J04	Tetőszint alaprajz - Tervezett állapot	1:100
J06	Költségvetés-kiírás	-

Szakvélemények

JS01	Rehabilitációs szakmérnöki műszaki leírás	-
------	---	---

1. ELŐZMÉNYEK

Ez az építész műszaki leírás a Biztos Pont Nonprofit Kft. jogi személy megbízásából a tulajdonában álló 8000, Székesfehérvár, hrsz.: 8351 ingatlanon található családi ház belső átalakításának koncepciótervi tervdokumentációjához készült. Az ingatlan természetben a Jedlik Ányos utca 14. szám alatt fekszik

Az ingatlanon egy darab földszintes, tetőtérbeépítéses, alápincézetlen kialakítású szabadonálló lakóépület áll, amelyben egy lakóegység található. Az épület belső átalakítási munkálatai képezik jelen tervdokumentáció tárgyát.

Az építmény meglévő és átalakítás utáni hasznos alapterülete meghaladja a 300 m²-t, az ingatlan nem áll helyi vagy műemléki védelem alatt, illetve az építési munkáknak nem képezi a részét tereprendezés illetve támfalépítés.

Az építészeti műszaki leírás és tervdokumentáció a mellékleteivel együtt alkot egészet, ezek együttesen alkotják a koncepciótervi dokumentációt.

A dokumentáció elkészítésében rehabilitációs szaktervező segítette a munkát.

2. ÉPÜLET ISMERTETÉSE

3.1. Az épület elhelyezkedése

A tárgyi épület, a 8000, Székesfehérvár, Jedlik Ányos utca 14. (hrsz.:8351) cím alatti telken szabadonálló beépítéssel épült. A telket a délnyugati oldalról a Jedlik Ányos utca, illetve a többi oldalról a szomszédos telkek határolják. Az épület mind gyalogosan, mind gépjárművel közvetlenül megközelíthető a Jedlik Ányos utcáról.

A Jedlik Ányos utca Székesfehérvár belterületén, Búrtelep városrészben helyezkedik el. Az itt található épületállomány kertvárosias hangulatú, jellemzően 30-40 éve épített, túlnyomó részben földszintes épületekből áll. Ebbe a tervezés tárgyát képező ingatlan tökéletes beleillik.

A szomszédos telkeken lévő épületek bemutatása:

A bal oldali szomszéd szabadon álló földszint + beépített tetőteres lakóépület. Az épület téglalap alaprajzú, circa 35-40°-os dőlésszögű nyeregtetős. Az épület homlokzata vakolt, fehér színű. Az épülethez hátulról toldaléképület csatlakozik.

A jobb oldali szomszéd szabadonálló földszint + beépített tetőteres lakóépület. Az épület téglalap alaprajzú, circa 35-40°-os dőlésszögű összetett nyeregtetővel. Az épület homlokzata vakolt, szürke színű. Az épülethez hátulról toldaléképület csatlakozik.

3.2. Az épület megközelítése

A bővítendő épület mind gyalogosan, mind gépjárművel közvetlenül megközelíthető a Jedlik Ányos utcáról.

3.3. Az épület funkcionális leírása

Az épület földszintes + tetőteres szabadonálló beépítésű, alaprajza L alakú. Az épület pincével nem rendelkezik. Az épület oldalkertes beépítésű, a helyiségek térbeli elrendezése ennek megfelelő. Az épület utcai szárnyában három szoba, egy konyha, illetve két fürdőszoba kapott helyet. A szobák jellemzően az utcai homlokzatra lettek szervezve, míg a fürdőszobák az oldalkerti, illetve a hátsókerti homlokzatra. Az udvari épületszárnyban egy konyha, még egy lakószoba került kialakításra. A két épületszárny csatlakozásában, az udvarra nyíló pozícióban került kialakításra az előszoba, amely az épület fő bejárata is egyben. Az épület hátsó, udvari szárnyához kapcsolódik a garázs épületrésze. A tervezés tárgyát képező átalakítás az épület teljes belső terét érinti.

3.4. Épület szerkezete

Alapozás, földemek:

Az épület alapozása feltehetően beton sávalapozás. A talajon fekvő padlószerkezet rétegesen tömörített földfeltöltés és kavicsfeltöltés tetején készült vasalt beton aljzat készült, melyen úsztatott padlószerkezet készült.

Függőleges tartószerkezet:

Homlokzati teherhordó falazatok 38 cm vastag vázkerámia falazatból készült falas rendszerűek. A belső teherhordó falak szintén 30 cm vastag vázkerámia falazatból készülnek.

A meglévő válaszfalak 15 cm vastag vázkerámia falazatok.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet fa ácsolt fedélszék, a tető formája összetett nyeregtető, az épület körül 60-80cm-es ereszkinyúlással. A tetőszerkezet vörös színű oldalhornyoscserép héjalású.

Burkolatok:

Az épület helyiségeiben kerámia és lamináltpadló burkolatok találhatóak. A vizes helyiségekben kerámia falburkolatok találhatóak.

Mennyezetek:

Az épület földszintjén nem készült álmennyezet. A vasbeton födém alsó síkján glettelés és festés készült.

Épület külső nyílászárói:

Az épület homlokzatain fehér színű műanyag szerkezetű ablakok kerültek beépítésre.

Épület belső nyílászárói:

Az épület belsejében palló tokos fa nyílászárók kerültek beépítésre.

Bádogos szerkezetek:

Az épület homlokzatain végig horganyozott függőeresz csatorna készült a sarkokon horganyozott ejtőcsövekkel.

Lakatos szerkezetek:

Az utcai épületszárny délkeleti végében a tetőtéri lakóegység megközelítése egy kültéri acélszerkezetű lépcsőn keresztül biztosított. A lépcső tartószerkezete acél zártszelvényekből, míg a járófelületek acél bordáslemezről készültek. A lépcsőszerkezet felületkezelése korrózió gátló mázolás.

Homlokzatok:

Az épület homlokzatain külső vakolás készült, felületén fehér színű kapart felületű kőporos vakolattal, középszürke színű lábazattal.

3. ÁTALAKÍTÁS BEMUTATÁSA

Az épület tulajdonosa, a Biztos Pont Nonprofit Kft. pszichiátriai betegek támogatott lakhatásának biztosításával foglalkozik. A tervdokumentáció tárgyát képező ingatlanban is egy lakóotthont terveznek kialakítani annak felújítása és átalakítása után. Az épület felhasználói köre az aktuálisan támogatási programban részt vevő lakók, szükségszerűen gondozó, ápoló és karbantartó személyzet. A lakóotthon kialakítása során az épület teljes belső tere átalakításra kerül. Az átalakítás célja a lehetőségekhez mérten a legtöbb lakószoba kialakítása, illetve azok biztonságos használatának biztosítása a leendő lakók számára. A belső átalakítás mellett továbbá egy teljes körű energetikai felújítás is készül, fűtés korszerűsítéssel és homlokzati hőszigeteléssel.

Az épületben jelenleg 4db lakószoba található, 2db fürdőszoba, illetve 2db konyha, közlekedőkkel. A tetőtér beépítetlen, de a feljutás biztosított. A tervezett átalakítás után összesen 12db lakószoba, 6db fürdőszoba, illetve 2db konyha kerül kialakításra. Ezekből 1db szoba és 1db fürdőszoba akadálymentesített, míg további egy szoba akadálymentesíthető a jövőben igény szerint.

Az átalakítás során a földszinten több változás is történik. Az utcai épületszárnyban kialakításra kerül a nappaliból, a délkeleti konyhából, fürdőből és szobából két különálló lakóegység, ami ez épület többi részéhez nem kapcsolódik beltérben azon lakók számára, akik már nagyobb önállósággal rendelkeznek. Itt két lakószoba létesül saját fürdővel és közös konyhával és előtérrel.

Az utcai épületszárny maradékában a lakószoba két kisebb lakószobára és egy közös

előtérre lesz bontva. Ezek a szobák az épület előteréhez és az abból nyíló fürdőszobához csatlakoznak. Innen érhető el a nagy konyha-étkező az udvari épületszárnyban.

Az udvari épületszárnyban számottevő belső átalakítás nem történik, azonban az ahhoz csatlakozó garázs toldaléképülete teljesen átalakul. A garázs és az előtere helyén egy akadálymentesített lakószoba, és a hozzá csatlakozó fürdőszoba csatlakozik, valamint további egy szoba található itt. Az akadálymentesített lakószoba rendelkezik saját bejárattal is, így biztosított az épület többi részétől független használhatósága is, azonban a konyhán keresztül megközelíthető az udvari épületszárny lakószobájából is, amely szükség szerint akadálymentesíthető a jövőben.

A tetőtér teljesen beépítendő és hasznosítandó. Két lakóegység kerül kialakításra. A kisebb az udvari épületszárny délkeleti végében 2db lakószobával és egy közös fürdővel valamint egy közös nappalival. Ez a lakóegység beltérben nem kapcsolódik az épület többi részéhez, ennek megfelelően egy külső acélszerkezetű lépcsőn keresztül lehet megközelíteni az udvar felől.

A másik tetőtéri lakóegység az utcai épületszárny északnyugati fele és az udvari épületszárny fölött helyezkedik el. Ebben 3db lakószoba, 2db fürdőszoba, 1db tároló és az ezeket összekötő közlekedők helyezkednek el. A lakóegység megközelíthető a földszintről a konyha-étkezőből egy beltéri húzottkarú fa szerkezetű lépcsőn keresztül.

Az épület tervezett kialakítása részben akadálymentesített a földszinten. Az akadálymentesítést és annak követelményeit a tervdokumentáció rehabilitációs szakmérnöki műszaki leírása mutatja be.

Az átalakítás előtt több épületszerkezetet is el kell bontani:

- A garázsfunkciójú toldalék épület teljes mértékben elbontandó, a helyén a lakószobák számára új épületrész létesítendő.
- A tetőszerkezetet az új tetőablakok beépítésénél kell részben elbontani, a tetőrétegeket felfejteni. A tető állékonyságáról, merevségéről és beázásmentességéről a kivitelezés közben is gondoskodni kell.
- A funkcióváltáson átesett helyiségekben a szaniterek, fűtőtestek, lámpatestek, feleslegessé vált elektromos és gépészeti vezetékek elbontandóak.
- Az átalakítás során a belső válaszfalakban és homlokzati falakban utólagos falnyílások létesítendőek. A nyíláskiváltások során gondoskodni kell a falszerkezet állékonyságáról és sérülésmentességéről.
- A tetőtér beépítése során elbontásra kerül a földszint feletti födém felső síkján lévő hőszigetelés is.
- A meglévő homlokzati vakolat eltávolítandó a homlokzati hőszigetelési munkák megkezdése előtt.
- Az épületben a régebbi fa nyílászárók elbontandók mielőtt beépítésre kerülnek az új műanyagyszerkezetű nyílászárók.

Alapozás, földemek:

Az átalakítás az épület alapozását alapvetően nem érinti. A meglévő garázsépület elbontását követően.

Függőleges tartószerkezet:

A függőleges teherhordó-szerkezetekben az utólagos nyíláskiváltásokon és a nyílásbefalazásokon kívül változás nem történik. A nyíláskiváltások során gondoskodni kell a falszerkezet állékonyságáról és sérülésmentességéről. Az új nyílások kiváltása utólagosan beépített I acél gerenda kiváltással és kibetonozással történik. Az épített áthidalás annak teljes elkészültéig és a kibetonozás végleges szilárdságának elérésig alátámasztandó.

Válaszfalak:

Az épületben az új helyiségek kialakítása során szerelt gipszkarton válaszfalak épülnek. A falak 75mm-es acél vázra szerelt 2 réteg gipszkarton táblából készülnek. A bordaváz között szálás, hanglágyszigetelő táblák kerülnek beépítésre.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet az átalakítás során nem módosul az új tetőablakok beépítésének kivételével. Az új tetőablakok körül a tető héjalása és a tetőlécezés megbontandó. A tetőablakok beépítési pozícióiban a tető szarufáinak elvágása után kiváltók építendőek be, amik a tetőablakok rögzítéséhez szükségesek. A tetőablakok és a beépítő kereteik beépítése után azok a gyártói előírásoknak megfelelően a tetőrétegekhez való csatlakozásuk kialakítandók. Az ablakok beépítése során a tetőszerkezet állékonysága és a tetőtér beázás-mentessége biztosítandó.

Burkolatok:

Az épület helyiségeiben kerámia és lamináltpadló burkolatok kerülnek beépítésre. A vizes helyiségekben kerámia falburkolatok épülnek.

Mennyezetek:

Az épület földszintjén nem készül álmennyezet. A vasbeton födém alsó síkján glettelés és festés készült. A tetőtérben a fedélszék szaruzatának alsó síkjára szerelt gipszkarton burkolat készült, glettel, festett felületképzéssel. A gipszkarton burkolat felett a szaruzat között szálás hőszigetelés kerül beépítésre.

Épület külső nyílászárói:

Az épület homlokzatain a régi fa szerkezetű ablakok helyett fehér színű műanyag szerkezetű ablakok kerülnek beépítésre. A meglévő nyílászárókon felül a tetőtérben új tetőablakok kerülnek beépítésre.

Épület belső nyílászárói:

Az épület belsejében az új ajtónyílásokba palló tokos fa nyílászárók kerülnek beépítésre.

Homlokzatok:

Az épület homlokzatain 10cm vastag EPS hőszigetelés készül, felületén fehér színű műanyag vékonyvakolattal, középszürke színű lábazattal.

4. ALKALMAZOTT ELŐÍRÁSOK, SZABVÁNYOK

Ez a pont csak a fontosabb kivitelezéshez kapcsolódó jogszabályi előírásokat és szabványokat sorolja fel, de a kivitelezés során minden vonatkozó és itt fel nem sorolt további előírások, rendeletek és MSZ szabványok is betartandók. A szabványok és a rendeletek felsorolásánál az eredeti közzétett hivatkozás szerepel, értelemszerűen kiegészítései és módosításai is betartandók!

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 253/1977. (XII.20) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról telekalakításról és az építész-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
- 17/2019.(VII.12.) számú Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról
- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata
- 7/2018.(IV.23.) számú Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településkép védelméről.
- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve
- 1996. évi XXXI törvény (TevT) a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és tűzoltóságról
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ)
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
- 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 1995 évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 32/1994. (XI.10.) IKM sz. rendelet Építőipari Kivitelezési Biztonsági Szabályzatról

Sóly, 2022. november 30.

Györe József
okl. építészmérnök
Felelős építész tervező
É3 19-0309