

PÁLYÁZATI MELLÉKLET: ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Szabadonálló családi ház felmérése és beltéri átalakítás koncepciótervezése

MŰSZAKI LEÍRÁS



DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA:

Helyszíne:

8000, Székesfehérvár, Bajmóci utca 13. (hrsz.: 10625/19)

Leírása:

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

ÉPÍTTETŐ:

Neve:	Biztos Pont Nonprofit Kft.
Képviseli:	Gacsálné Kun Éva
Székhelye:	2484 Gárdony, 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 23.

TARTALOMJEGYZÉK:

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

TERVJEGYZÉK

Építészet

B00	Építészeti műszaki leírás	-
B01	Földszint alaprajz - Meglévő állapot	1:100
B02	Emelet alaprajz - Meglévő állapot	1:100
B03	Tetőtér alaprajz - Meglévő állapot	1:100
B04	Földszint alaprajz - Tervezett állapot	1:100
B05	Félszint alaprajz - Tervezett állapot	1:100
B06	Emelet alaprajz - Tervezett állapot	1:100
B07	Tetőtér alaprajz - Tervezett állapot	1:100

Szakvélemények

BS01	Rehabilitációs szakmérnöki műszaki leírás	-
------	---	---

1. ELŐZMÉNYEK

Ez az építész műszaki leírás a Biztos Pont Nonprofit Kft. jogi személy megbízásából a bérleményében álló 8000, Székesfehérvár, hrsz.: 10625/19 ingatlanon található családi ház belső átalakításának koncepciótervi tervdokumentációjához készült. Az ingatlan természetben a Bajmóci utca 13. szám alatt fekszik.

Az ingatlanon egy darab egy emeletes, részben alápincézett 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, Bajmóci utca 13. (hrsz.: 10625/19) cím alatti telken szabadonálló beépítéssel épült. A telket a keleti oldalról a Bajmóci utca, illetve a többi oldalról a szomszédos telkek határolják. Az épület mind gyalogosan, mind gépjárművel közvetlenül megközelíthető a Bajmóci utcáról.

A Bajmóci utca Székesfehérvár belterületén, Öreghegy városrészben helyezkedik el. Az itt található épületállomány az épület közvetlen környezetében 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 szabadonálló egyemeletes + beépített tetőteres lakóépület. Az épület téglalap alaprajzú, circa 35-40°-os dőlésszögű nyeregtetős. Az épület homlokzata vakolt, bézs színű.

A jobb oldali szomszéd szabadonálló egyemeletes + beépített tetőteres lakóépület. Az épület téglalap alaprajzú, circa 35-40°-os dőlésszögű nyeregtetős. Az épület homlokzata vakolt, krémszínű.

3.2. Az épület megközelítése

Az épület mind gyalogosan, mind gépjárművel közvetlenül megközelíthető a Bajmóci utcáról.

3.3. Az épület funkcionális leírása

Az épület egy emeletes + tetőteres szabadonálló beépítésű, alaprajza négyzetes alakú. Az épület részben alápincézett. Az épület oldalkertes beépítésű. Az épület belső kialakítása szinteltolások rendszerű, ahol a félszinteket az épület magját alkotó lépcsőház fűzi össze. Az utcai oldalon, a bejáraton keresztül közelíthető meg a földszint. Itt az előszoba, két lakószoba, egy konyha, egy fürdő és egy garázs található. A fölszintről a hátsó udvar felé, lefelé található a pince, amiben kazánház és három tároló található egy közlekedő körül. A földszintről felfelé elindulva az emelet udvari oldalára érkezünk, ahol található a nappali, az étkező és még egy konyha kamrával együtt. A nappalihoz konzolos erkély csatlakozik az épület teljes szélességében. Az emelet utcai oldalán négy darab lakószoba, egy fürdő és egy tároló található, amelyek egy folyosóra vannak felfűzve. Az emelet fölött található a tetőtér, amelyben 3 szoba és egy tároló található. A tervezés tárgyát képező átalakítás az épület teljes belső terét érinti a pincés szint kivételével.

3.4. Épület szerkezete

Alapozás, földemek:

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

Függőleges tartószerkezet:

Homlokzati teherhordó falazatok 30 cm vastag vázkerámia falazatból készült falas rendszerűek. A belső teherhordó falak szintén 30 cm vastag vázkerámia falazatból készülnek. A válaszfalak 10 cm vastag vázkerámia falazatok.

Tető szerkezet:

A tető szerkezet fa ácsolt fedélszék, a tető formája egyszerű nyeregtető, az épület körül 20-30cm-es ereszkinyúlással. A tető szerkezet vörös színű oldalhornyos cseréphéjalású.

Burkolatok:

Az épület helyiségeiben kerámia, keményfa parketta és PVC padlóburkolatok, valamint PVC padlóburkolat találhatóak. A vizes helyiségekben kerámia falburkolatok találhatóak.

Mennyezetek:

Az épület általános helyiségeiben nem készült álmennyezet. A vasbeton földem alsó síkján glettelés és festés készült. A tetőtérben a fedélszék szaruzatának alsó síkjára szerelt farostlemez burkolat készült. A burkolat felett a szaruzat között szálalás hőszigetelés került beépítésre. A nappali fölött önálló álgerendás mennyezet készült. A gerendák felett fa lambéria burkolattal, felső síkján szálalás hőszigetelés terítéssel.

Épület külső nyílászárói:

Az épület homlokzatain barna színű faszerkezetű 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.

Homlokzatok:

Az épület homlokzatain külső vakolás készült, felületén világos krém és fahéj színű kapart felületű kőporos vakolattal, sötétbarna színű lábazattal.

3. ÁTALAKÍTÁS BEMUTATÁSA

Az épület bérelője, 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.

Az épületben jelenleg 8db lakószoba található, 2db fürdőszoba, illetve 2db konyha, közlekedőkkel. A tetőtér beépített, 2db szoba és egy tároló helyiség. A tervezett átalakítás után összesen 10db lakószoba, 3db fürdőszoba, illetve 2db konyha kerül kialakításra. Ezekből 1db szoba, 1db fürdőszoba akadálymentesített, míg további egy szoba akadálymentesíthető a jövőben igény szerint.

A pincét és a garázst az átalakítás nem érinti. Ezekben a terekben kizárólag teljeskörű takarítás és tisztasági festés készül.

Az átalakítás során a földszinten több változás is történik. Az utcai homlokzatra nyíló szobák esetében a garázs melletti szoba kibővül a közlekedő garázs előtti részével. Ezzel párhuzamosan a garázs személybejárati ajtaja is elbontandó, befalazandó. Ezen szoba lesz az akadálymentes lakószoba. A földszinten található másik szoba kialakítása változatlan, de szükség szerint akadálymentesíthető a jövőben. A földszinti konyha és fürdőszoba teljesen átépítendő. A kettő közötti fal elbontandó, és a két helyiség egyesítendő. Ennek a helyén alakítandó ki az akadálymentesített fürdőszoba.

A felszínten a konyha a hozzá kapcsolódó kamrával és az étkező nem változik. A

nappaliban egy lakószoba alakítandó ki a helyiség megfelezésével. Az új lakószoba és az emeleti közlekedő között egy új lépcső alakítandó ki. A lakószoba felett egy tároló helyiség létesül. A kettő között könnyűszerkezetes födém épül.

Az emeleten az utcai homlokzatra szervezett szobák esetében lényeges változás nem történik. Az északi két szoba esetében az egymásból nyíló szobák egy közös előteret kapnak, így mind a két szoba megközelíthető a közlekedőből. Ebbe a közlekedőbe érkezik meg a lépcső a földszinti lakószobából, ami a nappali helyén készül, továbbá innen közelíthető meg az új tárolóhelyiség is.

A tetőtér konyha feletti helyiségében a homlokzati nyílászáró cseréjén kívül más átépítés nem történik. A tetőtér utcai oldalán a két tetőtéri helyiségből 2db lakószoba alakítandó ki. A déli szoba méretének csökkentésével egy fürdő és egy wc helyiség alakítandó ki. A homlokzati ablakok itt is megnövelendők.

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:

- Az átalakítás során több helyen is bontásra kerülnek falazott válaszfalak. Ezen falak bontása után a csatlakozó padlószerkezetek javítandók, helyreállítandók.
- Az átalakítás során a belső válaszfalakban és homlokzati falakban utólagos falnyílások létesítendőek. A nyíláskiváltások során gondoskodni kell a falszerkezet állékonyságáról és sérülésmentességéről.
- Néhány belső ajtó is elbontandó, amelynek következtében a falnyílásokat is meg kell szüntetni.
- A funkcióváltáson átesett helyiségekben a szaniterek, fűtőtestek, lámpatestek, feleslegessé vált elektromos és gépészeti vezetékek elbontandóak.
- Az épületben néhány homlokzati nyílászáró is elbontandó a nyílások megnövelése miatt.

Alapozás, födémek:

Az átalakítás az épület alapozását nem érinti.

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 táblákból készülnek. A bordaváz

között szálás, hanglágyszigetelő táblák kerülnek beépítésre.

Néhány belső ajtó is elbontandó, amelynek következtében a falnyílásokat is meg kell szüntetni. Ennek során a falnyílás a falazat anyagával megegyező anyagminőséggel falazandó be, gondoskodva az új és a régi szerkezet közötti repedések elkerüléséről.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet az átalakítás során nem módosul.

Burkolatok:

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

Mennyezetek:

Az épület félszintjén a meglévő nappaliban egy lakószoba létesül, mely felett galériaszerűen egy tárolóhelyiség épül. A lakószoba felett egy önhordó, acél tartószerkezetes födém létesül. A födém acélszerkezetes, zártszelvényvázból készül. A váz között hanglágyszigetelés helyezendő el. Az acélszerkezetet deszkázat borítja. Alsó felületén gipszkarton mennyezetburkolat, míg felső oldalán padlószelvényváz készül.

Épület külső nyílászárói:

Az épület homlokzati nyílászárói esetében több tervezett változtatás is készül.

Egyes új lakószobák alapterülete túl nagy ahhoz, hogy a meglévő ablakok megfelelő nagyságú természetes megvilágítást biztosítsanak. Ennek megfelelően nagyobb ablakok beépítése szükséges. A falnyílások bontása és bővítése során gondoskodni kell a falszerkezet állékonyságáról és sérülésmentességéről. Az új nyílások szélessége nagyobb lesz a meglévőknél, ennek megfelelően az áthidalók cserélendők a nagyobb fesztáv miatt. A nyílások kiváltása utólagosan beépített I. acél gerenda kiváltással és kibetonozással történik. Az épített áthidalás annak teljes elkészültéig és a kibetonozás végleges szilárdságának eléréséig alátámasztandó. Az új ablakok a meglévő nyílászárók színével megegyező barna színű műanyag szerkezetű nyílászárók.

A nappali, étkező és nappali udvarra néző nyílászárók lecserélendők a nappali átépítése miatt, és hogy a teraszra nyíló nyílászárók azonos kivitelűek legyenek.

Épület belső nyílászárói:

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

Homlokzatok:

Az épület homlokzatain nincsen tervezett változtatás néhány homlokzati nyílászáró cseréjét leszámítva. Az új homlokzati nyílászárók beépítése során gondoskodni kell a homlokzati vakolat javításáról és helyreállításáról a beépített ablakok körül.

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 23.

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