

Építészeti műszaki leírás

**8640 FONYÓD, ADY ENDRE U. 39. (HRSZ.: 8202/1/A/1) SZÁM ALATTI MEGLÉVŐ
FÖLDSZINTI OKMÁNYIRODÁBÓLLAKÁSOK KIALAKÍTÁSÁNAK
HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY BESZERÉSÉHEZ
JSZ: 30-2215/2022**

1. ELŐZMÉNYEK

A tárgyi telken a meglévő vegyes lakó és irodaépület 1970-es évek második felében épült. Két részből áll, melyet egy központi nyaktag köt össze, fél emelet szinteltolással. A földszinten már nem működő (jelen pillanatban üresen álló) okmányiroda található, míg az emeleteken 2 szobás lakások.

A megrendelő Fonyód Város Önkormányzata tulajdonában lévő földszinti volt okmányirodát szeretné átalakítani lakásokká, alapterület és az épület befoglaló légköbméterének növelése, bővítése nélkül, csak belső átalakítással.

2. TERVEZÉSI TERÜLET MEGHATÁROZÁSA

Fonyód Somogy megyében járási központ. Balaton déli oldalán lévő legmagasabb fekvésű Sipos-hegy és Vár-hegy környékén alakult ki. Az 1900-as évek elejétől fokozatosan a Balaton part népszerű üdülőhelyévé vált.

A telek a szabályozási terv szerint Vt-8 településközponti vegyes területbe tartozik. A területre vonatkozó rendelkezések: szabadon álló beépítési módú, maximális építmény magassága 12,5 m és a beépítettség maximálisan 80% lehet. Ezzel szemben a jelenlegi épület a telekhatárra lett telepítve.

3. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÁLLAPOT LEÍRÁSA

3.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A jelenlegi épület vasbeton vázas épület, mely lapostetős kialakítású. Két tömegből áll, melyet a lépcsőházi nyaktag köti össze. Az északi tömeg tömörebb téglatest formájú, míg a déli elnyújtott, hosszúkas alapterületű, magasabb épület.

A déli épületszárny földszintjén található a volt okmányiroda, illetve a szomszédos telekről megközelíthető kazánház és egy kerékpártároló.

Az iroda az északi homlokzati bejárat felől megközelíthető, egy nagy ügyféltérből és több kisebb irodából, valamint a kiszolgáló szociális helyiségekből, tárolókból áll.

3.2. TERVEZETT ÁLLAPOT

Az irdoda belső átalakításával 6 db különálló lakást alakítottunk ki, melyek alapterületei 26-tól 40 négyzetméterig terjednek. A kialakuló egyszobás vagy garzonlakások az északi oldal felőli bejáratokon keresztül közelíthetők meg. Mindegyik lakás egybeépített nappali – étkező – konyha térrel rendelkezik, külön zuhanyzóval és előtérrel.

A lakások fűtése és hűtése levegő-levegő hőszivattyúkkal történik az épületgépész terv szerint.

A kialakítandó lakásokhoz tartozó homlokzatfelületekre új 14 cm vastagságú szálas hőszigetelés kerül, lélegző szilikát vakolatrendszerrel.

A homlokzati vakolat színe a helyszínen kiválasztott az eredetivel megegyező színű legyen.

Az épület hagyományos építési technológiával, hagyományos építőanyagok és épületszerkezetek felhasználásával készül.

Az épület vasbeton vázas szerkezetű, kitöltő falazatú. Vasbeton szerkezetű lapos tetővel fedett.

Alapozás:	Feltételezett pont- és sávalapok talpgerendával, melyek az építéssel nem érintettek.
Vázszerkezet:	Az új lakáselválasztó falaknak beton sávalap készül.
Födémek:	Meglévő szerkezetek vb. vázas épület
Válaszfalak:	Meglévő vb. szerkezetű. Meglévő vázkerámia. Új Porotherm 10N+F, illetve Porotherm 30 AKU Z lakáselválasztó falak épülnek.
Aljzatok:	A meglévő padlóburkolatok és aljzatok bontásra kerülnek és egy teljesen új padlórétegre kerül kialakításra egy 10 cm-es vasalt aljzattal és egy 6 cm-es burkolat alatti aljzatbeton réteggel.
Lapostető fedése:	Meglévő bitumenes vízszigetelés, mely az átalakítással nem érintett.
Nyílászárók:	Műanyag hőhídmentes nyílászárók.
Burkolatok:	Belső térben: fa tokos fa ajtólapokkal Hidegburkolat vizes helyiségekben R11 csúszásgátlással, melegburkolat laminált parketta.
Homlokzati felületképzés:	Meglévő állapot: Sárga színű homlokzati hőszigetelő rendszerrel ellátott kitöltő falazat.
Belső felületképzés:	Vakolaton diszperziós falfesték.
Bádogos szerkezetek:	Horganyzott acéllemez párkányok a falra kerülő hőszigetelő rendszer lezárására.
Csapadékvíz elvezetés:	A lapostető vizét a összefolyókon keresztül belső vízvezetéssel vezetik el melyek az építés által nem érintettek.

4. RÉTEGRENDJEI:

01* ÚJ TALAJON FEKVŐ PADLÓ

- 1,4 cm Új lapburkolat + ragasztó vagy laminált parketta + filc
- 6 cm Aljzatbeton
- 1 RTG Technológiai fólia
- 10 cm Austrotherm AT N150 hőszigetelés
- 2 RTG VILLAS ELASTOVILL E-G-4 E/K bitumenes lemez
talajnedvesség elleni szigetelés
- Oldószeres bitumen kellősítés
- 10 cm Vasalt aljzatbeton 100x100x8 hegesztett hálózattal
- 15 cm Osztályozott kavicságy
Termett talaj

02 VASBETON FÖDÉM

- Lapburkolat vagy parketta
- Aljzatbeton
- 1 RTG Technológiai fólia
- Lépésálló hőszigetelés
- Vasbeton födém
- Belső vakolat
- 2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy csempe

03 KÜLSŐ FALSZERKEZET

- Külső vakolat
- Vázkerámia kitöltő falazat
- Belső vakolat

03* FÖLDSZINTI KÜLSŐ FALSZERKEZET

- 2 mm új baumit silikát kapart vakolatrendszer baumit
(vékonyvakolat+üvegszövet+glettelés)
- 14 cm Új Rockwool Frontrock Max E homlokzati hőszigetelés+ragasztó (rögzítve 6 db
műanyag dübelrel négyzetméterenként)
- Meglévő vakolat leverése + felület előkészítése
- Vázkerámia kitöltő falazat
- Belső vakolat
- 2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy csempe

04 LOGGIA

- Lapburkolat
- Vasbeton födém
- Vasbeton gerenda
- Vakolat
- Diszperziós festés

05 ÚJ LAKÁSELVÁLASZTÓ FALSZERKEZET

- 2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy
csempe
- 1,5 cm Belső vakolat
- 30 cm Porothersm 30 AKU Z lakáselválasztó fal
- 1,5 cm Belső vakolat

-2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy csempe

06 VÁLASZFAL

-2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy csempe
-1,5 cm Belső vakolat
-10 cm Új vázkerámia falazat
-1,5 cm Belső vakolat
-2 rtg TIKKURILA FEELINGS EXTRA DURABLE diszperziós falfestés vagy csempe

07 LÁBAZATI FAL

- Új BAUMIT MOSAIK TOP 330 színű lábazati vakolatrendszer (vékonyvakolat + üvegszövet + glettelés)
-12 cm AUSTROTHERM XPS TOP P extrudált ps hab hőszigetelés ragasztva (rögzítve 6 db műanyag dübelrel négyzetméterenként)
- Meglévő beton lábazat

08 BETON JÁRDA

-12 cm Új C8 beton járdaburkolat
-15 cm Új kavicsfeltöltés
- Termett talaj

08* TÉRKŐ JÁRDA

-6 cm Új sajtolt beton térkő járdaburkolat
-3 cm 0/4 folyami homok ágyazat
-8 cm CKT-T2 hidraulikus kötőanyagú alapréteg
-10 cm Zúzottkő ágyazat 0/32 E2=40MN/m²
- Tömörített földmű E2=40MN/m²

5. HELYISÉGMUTATÁS:

TERVEZETT FÖLDSZINTI HELYISÉGEK			
JEL	HELYISÉG NEVE	PADLÓ	TERÜLET
KÖZÖS TERÜLET			
0. 1	szélfogó	lapburk.	7,51
0. 2	szélfogó	lapburk.	8,12
			15,63 m²
LAKÁS 01			
1. 1	előtér	lapburk.	2,52
1. 2	zuh.	csm. greslap (R11)	3,86
1. 3	nappali	laminált park.	17,49
1. 4	konyha	csm. greslap (R9)	2,8
			26,67 m²
LAKÁS 02			
2. 1	közl.	PVC	3,71
2. 2	nappali	laminált park.	16,02
2. 3	konyha	csm. greslap (R9)	2,79
2. 4	szoba	laminált park.	8,98
2. 5	fürdő	csm. greslap (R11)	3,14
			34,64 m²
LAKÁS 03			
3. 1	előtér	PVC	2,74
3. 2	nappali	laminált park.	18,03
3. 3	konyha	csm. greslap (R9)	6,18
3. 4	fürdő	csm. greslap (R11)	3,65
3. 5	szoba	laminált park.	8,93
			39,53 m²
LAKÁS 04			
4. 1	előtér	lapburk.	2,46
4. 2	nappali	laminált park.	17,55
4. 3	konyha	csm. greslap (R9)	6,14
4. 4	zuh.	csm. greslap (R11)	3,59
4. 5	szoba	laminált park.	8,92
			38,66 m²
LAKÁS 05			
5. 1	közl.	lapburk.	1,83
5. 2	zuh.	csm. greslap (R11)	2,92
5. 3	szoba	laminált park.	10,88
5. 4	nappali	laminált park.	17,32
5. 5	konyha	csm. greslap (R9)	2,94
			35,89 m²
LAKÁS 06			
6. 1	előtér	lapburk.	2,39
6. 2	fürdő	csm. greslap (R11)	4,14
6. 3	nappali	laminált park.	17,21
6. 4	konyha	csm. greslap (R9)	3,2
6. 5	szoba	laminált park.	12,09
			39,03 m²
TÁRSASHÁZI TULAJDON			
K. 1	kerékpár tároló	beton burk.	10,38
			10,38 m²
			240,43 m²

6. ÉPÜLET ÉS TELEKADATOK

Telek címe:.	Fonyód, Ady Endre u. 39.
Hrsz.:	8202/1/A/1
Övezeti besorolás:	Vt-8 (Településközponti vegyes)
Beépíthetőség:	Max. 80%
Épületmagasság:	< 12,50 m
Telek területe:	1350 m ²
Beépített alapterület:	446,44 m²
Beépítettség:	33% <max.: 80%

Új lakások tervezett hasznos alapterülete: **Összesen: 202,37 m²**

Telek közművei: A telek összközműves

7. AZ ÉPÍTMÉNY TERVEZÉSEKOR ALKALMAZOTT MŰSZAKI MEGOLDÁSNAK AZ OTÉK 50. § (3) BEKEZDÉSÉBEN MEGHATÁROZOT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGE:

(3) Az építménynek megfelel a rendeltetési célja szerint:

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
 - b) a tűzbiztonság,
 - c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
 - d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
 - e) a zaj és rezgés elleni védelem,
 - f) az energiatakarékosság és hővédelem,
 - g) az élet- és vagyonvédelem
 - h) a természeti erőforrások fenntartható használata
- alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(3a) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni.

Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy – a tervezési programban meghatározott típusú – megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

8. ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS:

Külön épületgépészeti műszaki leírás készült.

9. ÉPÜLETVILLAMOS MŰSZAKI LEÍRÁS:

Külön épületvillamos műszaki leírás készült.

10. TECHNOLÓGIAI MŰSZAKI LEÍRÁS:

Egyedi technológia nem került betervezésre.

11. ÉPÍTMÉNY BONTÁSA ESETÉN AZ ÉPÍTMÉNY ÁLTAL TARTALMAZOTT AZBESZT BONTÁSÁNAK ÉS KEZELÉSÉNEK MÓDJÁT, A BONTÁSI TECHNOLÓGIA LEÍRÁSÁT:

Azbeszt bontásának és kezelésének módja:

Az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény azbesztet nem tartalmaz.

Bontást megelőző tevékenységek:

A munkát csak jogerős bontási engedély birtokában lehet megkezdeni. A kivitelezést csak olyan vállalkozó végezheti el, aki a bontandó épülettel azonos szerkezetű és méretű épület építésére jogosult. A bontási munka a munkaterület átvételével kezdődik. Az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet kell készíteni. A bontási munka területét legalább 2 m magas kerítéssel kell körülvenni, és a bevezető utat figyelmeztető táblával kell ellátni. A bontási hely területén az épület határvonalától mért, az épületmagasság 1/5-ének megfelelő, de minimum 6 m szélességű vízszintes körzetet veszélyzónának kell tekinteni.

Ettől kezdve a kivitelező felel mindenért, ami a munkaterületen történik. Az építésvezetőnek munkanaplót kell vezetnie minden nap. A munkaterületen felvonulási épületet kell létesíteni. A felvonulási épületben biztosítani kell fürdő, étkező, öltöző helyiségeket a munkások részére. A bontásból származó anyagok tárolására depóinát kell létesíteni. Amíg a bontásra kerülő építmény nincs kiürítve, a bontást megkezdeni nem szabad kivéve, ha az épület biztonságosan szakaszolható.

A bontás megkezdése előtt az építményt le kell választani a közművekről. A leválasztást csak közművállalatok végezhetik. Ki kell kapcsolni a villany-, víz-, gáz-, csatorna és központi fűtés hálózatot, a közvilágítást. Az összes vezetékek leürített állapotban kell lennie, a házi csatorna betorkolásánál a közcsatornát el kell falazni.

A közművek kiiktatásának ellenőrzését a munkavédelmi naplóba kell rögzíteni. Ideiglenes vízvételi helyet, 2-3 fázisú felvonulási szekrény csatlakozását biztosítani kell. Gondoskodni kell az épületre kerülő csapadékvíz elvezetéséről.

A környezet védelmét biztosítani kell a munka során. A munka megkezdése előtt az építésvezető köteles a munkaterületet munkavédelmi szempontból megvizsgálni és az esetleges hiányosságokat megszüntetni. A munka megkezdésére csak akkor adhat engedélyt, ha a biztonságos munkavégzés feltételei adóttak.

A szerszámok hibátlanágát megkezdés előtt ellenőrizni kell, és a meghibásodott szerszámokat, ki kell cserélni. A hibátlan szerszámok biztosításáért az építésvezető a felelős. Ha a természetes megvilágítás nem elegendő, mesterségesről kell gondoskodni. Egy épületrésznél egy időben csak egyféle technológia alkalmazható, és csak egy szinten végezhető bontás.

Szerelvények bontása:

Mosdók, W.C-k, öblítőtartályok, csaptelepek, bontásával kezdjük. A bontást úgy kell végezni, hogy a tárgyakon minél kevesebb kár essen, az újrafelhasználhatóság miatt.

Szakipari belső munkák bontása:

- Szerszámok: csákány, fészítőrúd, bontórúd, kalapács, véső, csipőfogó, csavarhúzó
- Védőeszközök: védősisak, védőszemüveg, védőkesztyű, porálarc, védőkorlát!

A kibontott anyagot a bontási szinten deponáljuk, majd pedig daruval leemeljük.

Nyílászárók bontása:

A nyílászárókat úgy kell leemelni, hogy az üveg és a szerkezet ne sérüljön. A keretektől az üvegeket el kell távolítani, abban repedt üvegek, töltött üvegmaradványok nem maradhatnak. A dolgozók kötelesek védőszemüveget, és védőkesztyűt használni. A munka területében 5 m-en belül tartózkodni, közlekedni tilos. A keretek nélküli üveget csak függőleges állapotban szabad szállítani, tárolni. Nagyobb üvegtáblákhoz üvegládát, vagy támasztó keretet kell használni. A nyílászárókat a befoglaló falazat bontását megelőzően

kell kibontani. A nyílászáró kiszabadítása a körülvevő falazatok, áthidalók kisebb-nagyobb méretű sérülésével jár, így a sérült boltvállakat, áthidalókat feltétlenül meg kell támasztani, eldőlés, lezuhanás ellen. Ideiglenes megtámasztásról kell gondoskodni, a laza vakolatrészeket el kell távolítani.

Burkolatok bontása:

Faburkolat bontásánál először szögteleníteni kell. A kibontott elem rossz munkafogása, vagy rejtett repedés miatt a kézben eltörhet, és kisebb darabok, töredékek lehullása is súlyos balesetet okozhat. Mozaiklap és csempe falburkolatok bontásánál az előzőekhez hasonló módon szükséges eljárni. Nagyméretű burkolólap bontását az építéssel ellentétes módon kell végezni.

Válaszfalak bontása:

A válaszfalak bontásakor egyoldali állvány építése szükséges. A válaszfalak döntéssel való bontása tilos. A válaszfal az ékelés kibontása után merevségének nagy részét elveszíti, ezért az állvány, illetve a bontási oldal irányából ledőlés ellen ki kell támasztani. A válaszfalak bontása elemről elemre történik, majd az elemeket letisztítva a kijelölt helyen kell tárolni.

Lakatos szerkezetek bontása:

Egyes nyílászárókon vasrácsok vannak, ezek bontásáról is gondoskodni kell. A biztonsági célt szolgáló rácsok, korlátok eltávolítását azok biztonságos, ideiglenes rögzítése után a kapcsolóelemek vasfűrésszel történő elvágásait kell végrehajtani, figyelembe véve, hogy a rendelkezésre álló munkaerő mekkora súlyt tud megtartani, elmozdítani.

Munkakörülmények, munkafeltételek:

Munkakezdés előtt a kijelölt vezetőnek szemrevételezéssel meg kell győződnie arról, hogy a szerszámok, segédeszközök felszerelések biztonságos munkavégzésre alkalmasak, ép állapotúak-e, s gondoskodni kell az esetleges hiányosságok megszüntetéséről. Hibás, vagy nem megfelelő szerszámmal dolgozni vagy dolgoztatni nem szabad.

Az elektromos gépek üzemeltetéséhez szabályos csatlakozó helyeket kell biztosítani.

A szükséges anyagoknak, munkaeszközöknek gépeknek védőeszközöknek a helyszínen rendelkezésre kell állniuk.

A munka csak a közvetlenül irányító felelős vezető felügyelete mellett végezhető.

A munkát közvetlenül irányító felelős vezetőnek naponta legalább egy esetben a teljes munkahelyet ellenőriznie kell. E feladat alól nem mentesíti az a körülmény, hogy a munkahelyen más, megbízott személy gyakorol állandó felügyeletet. Egy épületnél, épületrésznél egy időben csak egyféle technológia alkalmazható, és csak egy szinten végezhető bontás.

A bontással kapcsolatos aládúcolásokat, ferde kitámasztásokat, állványokat a megbízott vezetőnek át kell venni. Az átvételt írásban kell rögzíteni.

A műszak végeztével a bontásból lehullott törmelékeket naponta össze kell gyűjteni, a közlekedési utakat tisztán kell tartani. A földemekeket és más épületszerkezeteket, annak megengedett teherbírását meghaladó bontott anyaggal megterhelni nem szabad. A kibontott anyagok folyamatos leszállításáról gondoskodni kell, azokat ledobálni tilos. Lezuhanásveszélyes helyeken védőöv, illetve zuhanásgátló eszköz használata kötelező. Éjszakai védelem, körülfűrés szükséges a bontás teljes ideje alatt.

Munkavédelem:

A tárgyi építőipari munkákra vonatkozóan az alábbi munkavédelmi előírások betartása szükséges. A dolgozók munkavédelmi oktatását a munkavégzés előtt meg kell tartani,

illetve tartatni, mely ki kell, hogy terjedjen az építési munkák körülményeiből adódó balesetveszélyre is.

Biztosítani kell:

- az ivóvizet
- szociális helyiségek
- étkezésre alkalmas helyiségek
- elsősegélynyújtó felszerelés
- +4 °C hőmérséklet alatt védőitalt, hideg elleni ruházatot

Különböző munkanemek során a vonatkozó előírásokat be kell tartani. A munkaterületen a bontási törmelék szemét eltávolításáról azonnal gondoskodni kell. Bármilyen rendellenesség észlelésekor a munkák leállítandók.

12. KIVITELEZÉS

A tervezett beruházás a hatályos építési előírások alapján nem építési engedély köteles tevékenység. Ezt az elkészült tervek alapján leegyeztetve az első és másodfokú építési hatóságokkal arra jutottuk, hogy a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez 1. számú mellékleten alapján Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységekkel kialakíthatóak lesznek a lakások.

A telepítési távolság tekintetében az elsőfokú Katasztrófavédelmet a déli telekhatárra néző nyílászárók esetében a telepítési távolság meglévő kialakult állapot esetén hogyan kezeljük. 2017. április 24-én Szalai Balázs és Szipora Évával, akik a meglévő állapotot a beavatkozás mértéke tekintetében, mint kialakult állapotot lehet tekinteni, a minimális tűztávolság viszont a déli oldalon a meglévő épülettől biztosított.

A beruházás megvalósítása előtt a társasházi közgyűlésen a tulajdonos társak hozzájárulását be kell szerezni, mivel az a közös tulajdonokat is érinti a beruházás elkészítése után pedig a lakások bejegyzéséhez társasház alapító okirat módosítása válik majd szükségessé.


A beruházás megvalósításához kiviteli tervek elkészítése szükséges, a megépítéshez pedig tervezői művezetés. A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell, a nem látható eltakart szerkezeteket azok feltárását követően amennyiben az a tervet érinti vagy befolyásolja a tervezővel egyeztetni kell.

A tervtől eltérni csak a tervező, beruházó és műszaki ellenőr beleegyezésével lehet.

Az építkezés során a baleset és munkavédelmi óvórendszabályok betartandók. A tervezett állapot megvalósítása során az építés szerelés technológiai és munkavédelmi előírásait be kell tartani. A tervtől eltérni csak a tervező, beruházó és műszaki ellenőr beleegyezésével, építési engedély köteles változtatások esetén az I. fokú építési hatóság írásos engedélyével lehet. Az építkezés során a baleset és munkavédelmi óvórendszabályok betartandók.

Kaposvár, 2024. május 2.




lfj. Lőrincz Ferenc
okl. építészmérnök
vezető tervező

É1/14-0270