



**Oroszlányi Város Önkormányzata**

**OROSZLÁNY, ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK FELÚJÍTÁS**

**Építészeti kivitelezési tervdokumentáció**

<b>Építtető:</b>	<b>Oroszlány Város Önkormányzata</b> H-2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc u. 78.
<b>Megrendelő:</b>	<b>Oroszlány Város Önkormányzata</b> H-2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc u. 78.
<b>Tervező:</b>	<b>SV-Cad Bt</b> H-2890 Tata, Akácfa u. 4.
<b>Felelős építész tervező:</b>	<b>Szöllősi Péter</b> H-2840 Oroszlány, Erdész u. 20.
<b>Tűzvédelmi szakértő:</b>	<b>Tóth Dávid</b> I-285/2018
<b>Építési helyszín:</b>	H-2840 Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. Hrsz.: 597/40

**TARTALOMJEGYZÉK**

az építész tervdokumentációhoz

1.	Műszaki leírás	Építészeti műszaki leírás	
		Tűzvédelmi műszaki leírás	
	Felmérési-bontási tervek		
2.	F-01	Felmérési-bontási alagsori és földszinti alaprajz	M 1:100
3.	F-02	Felmérési-bontási általános szinti és padlás alaprajz	M 1:100
4.	F-03	Felmérési-bontási általános szinti és padlás alaprajz	M 1:100
	Tervezett kialakítás		
5.	H-01	Helyszínrajz	M 1:1000
6.	E-01	Tervezett alagsori alaprajz	M 1:50
7.	E-02	Tervezett földszinti alaprajz	M 1:50
8.	E-03	Tervezett általános szinti alaprajz	M 1:50
9.	E-04	Tervezett padlástéri alaprajz	M 1:50
	Metszetek		
10.	E-05	Metszetek	M 1:50
	Homlokzatok		
11.	E-06	Homlokzatok	M 1:100
	Átnézeti rajzok		
12.	E-07	Tervezett alagsori alaprajz	M 1:100
13.	E-08	Tervezett földszinti alaprajz I.	M 1:100
14.	E-09	Tervezett földszinti alaprajz II.	M 1:100
15.	E-10	Tervezett általános szinti alaprajz I.	M 1:100
16.	E-11	Tervezett általános szinti alaprajz I.	M 1:100
17.	E-12	Tervezett padlástéri alaprajz I.	M 1:100
18.	E-13	Tervezett padlástéri alaprajz II.	M 1:100
19.	E-14	Metszetek A-A / I.	M 1:100
20.	E-15	Metszetek A-A / II.	M 1:100
21.	E-16	Metszetek B-B / I.	M 1:100
22.	E-17	Metszetek B-B / II.	M 1:100
23.	E-18	Metszetek C-C / D-D	M 1:100
24.	E-19	Homlokzatok I.	M 1:150
25.	E-20	Homlokzatok II.	M 1:150
26.	E-21	Konszignáció előlap – 8 db konszignációs lap	M1:50
27.	E-22	Előtető terve	M1:50
28.	E-23	Részletrajzok előlap	
29.	R01	Koszorú részletrajz	M1:20
30.	R02	Lábazat részletrajz	M1:20
31.	R03	Ablak szemöldök részletrajz	M1:20
32.	R04	Tetőgerinc részletrajz	M1:20
33.	Költségvetési kiírás		

## 1. MŰSZAKI LEÍRÁS

### 1.1. ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

#### 1.1.1. Előzmények, építmény rendeltetésének leírása

A 24 lakásos lakóépület az 50.-es évek elején épült, jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas. A korábbi állagmegőrzés hiánya miatt az épület állapota kritikus. Tartószerkezeti szempontból nem károsodott de teljeskörű felújításra szorul. Az épület a lakók kiürítése után a megközelítését szolgálva lefalazásra került. Az így használaton kívüli ingatlan belső nem teherhordó szerkezetei részlegesen, gépészete és elektromos hálózata teljes körűen tönkrement. Egyes az utóbbi időben még használatban lévő lakás központifűtéssel és gépészeti csatlakozásokkal ellátott, melyhez a szükséges hőmennyiséget az épületben kiépített hőközpont biztosítja. A korábbi lakóknak köszönhetően a szobák parketta burkolata többnyire felbontásra és eltulajdonításra került, a vizes helyiségek berendezései (kádad, mosdók, csaptelepek) szintén leamortizálódtak, illetve eltűntek.

A térelhatároló falszerkezetek nem elégítik ki az energetikai követelményeket, a nyílászárók nagy része kibontásra került, vagy használhatatlan állapotba került az idő során.

A tetőszerkezet és a födém szerkezetek vasbeton gerendái feltételezhetően helyszíni előregyártó üzemben készült. A tetőszerkezet egyedi kialakítással a taréj szelemen helyett monolit vasbeton pillérekkel alátámasztott monolit vasbeton tartógerendára és felső zárófödém „attika” koszorú szerkezetbe befogott módon került kialakításra. Az akkor elfogadottan használt síkpala fedés napjainkra veszélyes hulladéknak minősül ami a bontás során egyedi kezelést igényel.

Az alagsori falszerkezetek a terepszint alatti talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek, penészesedettek. A kapilláris nedvesség szerencsére a felsőbb szintekre nem húzódik fel mert a földszinti padló alatt a terepszint felett a falszerkezetek az építés korában elfogadott bitumenes kenéssel ragasztott csupaszlemez szigetelést nyert, ami úgy tűnik hogy korát meghazudtolva ellátja eredeti funkcióját.

Összefoglalva az épület tartószerkezetén kívül az épület további rész elemei nem használhatók, felújításra szorulnak.

#### 1.1.2. Telekre, építményre vonatkozó paraméterek

Az épületnek helyt adó ingatlan beépítettségén jelen beavatkozás nem jár változtatással. A főbejáratok előtti előtetők új beépítésnek minősülnek ezért azok engedélyezési eljárását az építés megkezdése előtt engedélyeztetni kell.

#### 1.1.3. Szerkezeti, épületgépészeti, épületvillamossági, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi, energetikai követelmények teljesítésére vonatkozó megoldások

**Az átalakítás szerkezeti módosításokat nem érint, így tartószerkezeti feltárás csak részben történt, ezért az alábbi leírás csak tájékoztató jellegű!**

Meglévő szerkezetek ismertetése:

**Épület kialakítása:**

Alagsor – Földszint – I. – II. emeleti szint és padlástér tagozódású magastetős épület.

**Alapozás:**

A meglévő épület alapozása síkalapozás, sávalappal készült. Az átalakítás a meglévő alapozást nem érinti.

**Padlószerkezet:**

Az átalakítás a padlószerkezetet tartószerkezeti szempontból nem érinti. Kialakításuk hagyományos technológiával, meleg burkolatú helyiségekben párnafa alátéttel, deszkázattal. Hidegburkolatok földnedves habarcsba ágyazott módon készültek.

**Teherhordó és válaszfal szerkezet:**

Az átalakítás a teherhordó falszerkezetet nem érinti, az elbontandó falazatok a felmérésén tapasztaltak alapján válaszfalak - tartószerkezeti szerepük nincs, így engedély nélkül elbonthatók.

**Födémszerkezet:**

Az átalakítás a födémszerkezetet statikailag nem érinti. A födémszerkezetek általános esetben jellemzően gerendás kialakítású tálca betétes kialakítású födémrendszer salakfeltöltést kaptak. A födémszerkezetek a lépcsőblokkoknál monolit vasbetonból készültek. Az alagsorban látható hogy az egyik traktusban monolit vasbeton lemez födém készült a másik traktusban az emeleti szinteken alkalmazott vasbeton gerendával azonos teherhordó szerkezettel, de kisméretű tömör téglával készített boltozott „horcsik” födémrendszer készült.

**Lábazat:**

A lábazat rabicolt cement „mischung” lábazattal készült ami több helyen sérült és az eróziós hatások miatt tönkrement.

**Belső válaszfalak:**

A meglévő válaszfalak válaszfallapból és kisméretű éltégla szerkezettel készültek, a pincszinten kisméretű téglából kerültek kialakításra.

**Fedélszerkezet, héjazat:**

Az épület tetőszerkezete egyedi vasbeton gerenda szaruzattal készült, lécs párnafa betéttel amire a jelenlegi tetőlécezés került. A tető héjazata síkpala fedés, aminek bontása és elszállítása során a hulladékkezelésről szóló törvényt fokozottan be kell tartani.

**Szigetelések**

Az épület kiegészítő hőszigeteléssel nem rendelkezik. Az alagsorban a kapilláris felszívódás ellen bitumenes lemez szigetelő réteg került a téglasorok közti fugákba cca. 180-200 cm magasságban. Az évek során a jelentős talajnedvesség és talajvíz terhelés eredményeként az alagsor helyiségekben jelentős nedvesedés és vakolatkárosodások mutatkoznak.

**Padlóburkolat:**

A meglévő helyiségek parketta, márványmozaik és műkőburkolatokkal rendelkeznek.

**Külső nyílászárók:**

Hagyományos osztott kapcsolt gerébtokos nyílászárók, káva kialakítással. Több helyen kibontásra kerültek és a falnyílások befalazást nyertek.

**Külső vakolat, falfelületek:**

Az épület főbejárat felőli Nyugati homlokzatán a vakolat erősen 80%-ban sérült. A többi homlokzaton részleges fellazulások és károsodások láthatók. A lábazatvakolatok szintén rossz állapotúak.

**Tervezett szerkezetek általános ismertetése:****Épület kialakítása:**

Az épület épülettömege nem változik. Az épület mellett külön tervdokumentáció alapján, építési engedélyhez kötött előtető kerül kialakításra. Az épület további szerkezetei felújításra és korszerűsítésre kerülnek. Az építészeti felújításon túl új villamos és gépészeti rendszer is kialakítása szükséges.

**Alapozás:**

A meglévő épület alapozása az építés során nem érintett.

Az új előtetők talajcsatlakozásainál síkalapozás készül a pontalap 60/60cm szélességgel C25/30 betonminőséggel készül, terepszintől 1m mély alapozási síkkal, de minimum a teherhordó altalaj szintje alatt 25cm-el. Az alaptest földmunkáit fokozott figyelemmel kézi erővel kell végezni a területen közművek vezetnek.

**Lábazat:**

Az épület szerkezeti falazatai kisméretű téglából készültek. A fellazult lábazati vakolatokat és lábazat kialakításokat vissza kell bontani és új alapvakolatot nyer. A felületi kiegyenlítéseket követően műgyantás lábazatvakolatot nyer.

**Teherhordó falszerkezet:**

Az átalakítás során a meglévő falnyílásokon túl új nyílásokat nem alakítunk ki. A falszerkezetek a feltárt helyeken kisméretű téglából készültek 38-25cm falvastagsággal.

**Födémszerkezet:**

A meglévő vasbeton gerendás kialakítású födémrendszer, tálcás betételekkel készültek ami salakfeltöltést nyert és hagyományos technológiával, meleg burkolatú helyiségekben párnafa alátéttel, deszkázattal. Hidegburkolatok földnedves habarcsba ágyazott módon készültek. A tervezett kialakítás során a töltő anyag a panelek felső bordájának síkjáig letermelésre kerül cca. 10cm vastagságban, ami tartalmazza a meglévő padlóburkolatokat is. A felújítás során a födémáttörések véséssel nem végezhetők, a szintek közti gépészeti, elektromos födémátvezetéseket magfúróval kell kialakítani, illetve a meglévő födémáttöréseken kell átvezetni. Az födémátfúrások a tálcák teherhordó borda erősítéseinél nem alakíthatók ki. A helyszíni felmérések során a födémátlécák borda osztása nem volt egyértelműen megállapítható, így a kivitelezés során az átfúrások helyét a tervezőkkel, műszaki ellenőrökkel egyeztetni kell és azok pozícióját jóvá kell hagyni!

**Padlószerkezet:**

Az átalakítás a padlószerkezetet tartószerkezeti szempontból nem érinti. A válaszfalak a meglévő falazatok helyére készülnek, így azoknak fogadó szerkezetet nem kell kialakítani. De amennyiben a kibontás során az új válaszfalak alatt kibetonozott szint kiegyenlítése szükséges lehet a meglévő falszerkezetekkel való kapcsolódás, az egyenletes tehereloszlás és a kezdősor elhelyezésének megkönnyítése céljából.

A födémátlécák felett az elkészült válaszfalak között helyiségenként lépésálló 3cm vastag AUSTROTHERM AT-N 100 lépésálló kiegyenlítő réteg kerül elhelyezésre PE fólia technológiai szigeteléssel, a földszinti padlóban 5cm vastagsággal készítenőd. Ezt követően C16 betonminőségű és 1kg/m<sup>3</sup> műanyag szálerősítésű esztrichbetonnal esztrich aljzat készül helyiségenkénti kialakítással, falak mentén 5mm vastagságú polifoam dilatációs szegélyképzéssel továbbá a burkolat kiosztási terveken megjelölt dilatációs vonalak, nyílászárók és burkolatváltások mentén dilatációs munkahézagot kell hagyni.

**Belső válaszfalak, térelhatároló falszerkezetek:**

Az újonnan épülő válaszfalak YTONG-Pve típusú 10cm vastagságú válaszfallapokból kerülnek kialakításra. Az YTONG falazatok vékonyágyazatú falazóhabarccsal készülnek, a falazatokhoz tartozó rendszeráthidalók beépítésével 20-20cm felfekvéssel alakítandó ki.

**Nyílászáróhidálások:**

Az YTONG válaszfalak kialakítása során YTONG Peá jelű áthidaló helyezendő el.

**Lépcsők, korlátok:**

A jelenlegi műkö lépcsők felújításra kerülnek, a helyszíni felmérés alapján műszaki és esztétikai indoklás szerint. Az alagsorba vezető lépcsők teljes mértékű cseréje szükséges az első emeleti

pihenőig. A mellvéd falak tetején szintén működő fogódzók vannak amelyek felújítása és részleges cseréje szükséges.

**Vakolatok, felület javítások:**

Az épület meglévő falszerkezetei jelenleg hagyományos mészvakolattal készültek, változó falfestéssel (enyves, mészfestés, diszperziós falfestések). A bontott falszakaszoknál és bontott csempeburkolatok helyén a régi falazatokon a levert vakolatot a BAUMIT GV 25 zsákos vakolóhabarccsal kell kiegyenlíteni. Az új YTONG falazatok dryvit háló erősítéssel BAUMIT tapaszolást nyernek, külön vakolat nem készül.

**Falfelület előkészítések:**

A meglévő falszerkezetek felületén lévő változó anyagú felületkezelések feláztatás után vakolat síkig visszakaparandók majd Sakret GT mélyalapozóval kezelendő. Az új hálózott tapasztolt felületeken és az előkészített meglévő vakolt falfelületeken a felületi egyenetlenségeket BAUMIT FinoFill gipszes glettvakolattal kell kiegyenlíteni. A végleges festéskész falfelületeket BAUMIT Gemma Brilliant glettel kell kialakítani. Pozitív falsarkoknál alumínium élvédőt kell elhelyezni.

**Fal felületképzések, falburkolatok:**

A fal előkészítéseket követően a látszó falfelületek jól fedő, matt, páraáteresztő beltéri diszperziós falfestéssel készülnek, CAPAROL Indeko-plus bázisfesték használatával, Caparol Color színekártya szerinti NUTRIA 15 színkóddal. A mennyezetek szintén 2 réteg CAPAROL Alpina Deckweis festést nyernek fehér színben. Az alagsori tároló és kiszolgáló Hőközpont, Vízmérő és Villamos elosztó és fogadó helyiségben bio mésszel falfestés készül.

Vizes helyiségek 2m magasságig csempeburkolatot nyernek megrendelővel egyeztetett burkolási sémák alapján. Nagy vízterhelésű helyiség (Fürdő) a padló és fürdőkád körüli falszerkezetek MAPEI Mapelastic A+B komponens kenhető vízszigetelés készítenő 2mm vastagságban, hajlaterősítő szalagok beépítésével.

A konyhákban a munkapult mögött 60/60cm lapmérettel gres lapburkolat készül.

A negatív sarkokban a csempeburkolatoknál vízzáró és penészgátlót szilikon kikenést kell készíteni Sika Sanisil szaniter szilikon felhasználásával, pozitív éleknél műanyag sarok élvédő profil építendő be.

**Padló burkolatok:**

Az épület lakás előterekben és konyhában, lépcsőházi pihenőkön és egyes alagsori kiegészítő helyiségeiben GRES lapburkolat készül hálós kötésben. A zuhanyzók magas csúszásmentességű burkolattal készülnek.

A burkolatok készítése során a nyílászárók (ajtók) alatt és burkolat váltásnál dilatációs hézagokat kell kialakítani, a fugákat ezen vonalakban SILKA fugával színazonos szilikonnal kell kialakítani.

A negatív fal és padlóburkolatok sarokcsatlakozásait penészedés mentes szilikon kitöltéssel kell kialakítani, pozitív éleknél PVC színazonos élvédőket kell beépíteni.

A beépítésre kerülő járólappal szemben támasztott és elvárt csúszásmentességi fokozatok funkciók szerint a DIN51130 ill DIN51097 vizsgálati szabvány szerint a következők:

- Bejárati terek, folyosók, pihenők (zsibongók) „R9”
- Lépcsők „R9”
- WC-k, mosdók „R10”
- Zuhanyzók „B”

A lépcsőház működő burkolatai részben cserére szorulnak, részben felújításuk szükséges. A járófelületek érdesítése „stokkolása” és hiányok pótlása szükséges. A lépcső mellvéd fal fogódzók is pótolandók.

**Szigetelések:****Általános vélemény:**

Az épület talajnedvesség-talajvíz elleni szigetelése nem kielégítő. Az egykori építés során az alagsori falszerkezeteknél, nagyjából a külső terepszint feletti magasságban, a belső padlószint felett cca. 180-200cm magasságban horizontálisan a fugák között bitumenes lemez szigetelést helyeztek el. Az épület csapadék elvezetési problémái miatt az épület körüli jelentős vízterhelés következtében az alagsori helyiségek jelentős vízfelszívódás tapasztalható. A tervezési feladat nem terjed ki az alagsori helyiségek vízszigetelésének műszaki megoldására a megbízásnak nem tárgya. A keletkező belső páratartalom és gombásodás, penészesedés megszüntetése céljából friss levegős átöblítés, elszívás készül (gépészeti tervdokumentáció szerinti kialakításban)

**Vízszigetelés:** A fürdőhelyiségben az épület használati víz elleni védelmét kent üzemvíz elleni szigeteléssel biztosítjuk. Az alkalmazott anyag MAPEI Mapelastic A+B komponens (vagy folyékony fólia szigetelés készűl). A szigetelést 2mm vastagságban kell felhordani a vastagság biztosítékául szükség esetén üvegszövet erősítéssel, hajlatokban hajlaterősítő szalag elhelyezésével. A földemáttöréseknél, átvezetéseknel a vízzáróságot fokozott figyelemmel kell elkészíteni. A negatív fal és padlóburkolatok sarokcsatlakozásait penészedés mentes szilikon kitöltéssel kell kialakítani Sika Sanisil szaniter szilikon felhasználásával.

**Hőszigetelés:** Az épület homlokzati felületei 12cm vastagságban grafitos kiegészítő hőszigetelést nyernek. A homlokzatszigetelés során BAUMIT STAR-EPS GRAFIT homlokzati rendszert kell alkalmazni, a homlokzati színterven megjelölt területeken BAUMIT STAR MINERAL rendszer kerül kialakításra. A rendszerek kialakítása során a hőszigetelő táblák mechanikus EJOT IDK-T 8/60/175 és ragasztott rögzítést nyernek a ragasztásra BAUMIT DuoContact ragasztót kell alkalmazni. A rögzítő erő megfelelőségét kihúzás próba jegyzőkönyvvel igazolni kell. A hőszigetelés során BAUMIT StarTherm GRAPHIT EPS és BAUMIT StarTherm MINERAL hőszigetelő táblákat kell alkalmazni. A hőszigetelő táblák rögzítését követően teljes felületen BAUMIT DuoContact ágyazó tapasztolást nyer lúgálló BAUMIT StarTex üvegszövet elhelyezéséhez. A BAUMIT DuoTop vékonyvakolat felhordása előtt a tapasztolás BAUMIT alapozóval kezelendő, a vékonyvakolat tapadásának biztosítására és alapfelület nedvszívásának kiegyenlítésére. A homlokzati vékonyvakolat rendszer 1,5mm szemcsemérettel és kapart felületi struktúrával készüljön.

A lábazat AUSTROTHERM EXPERT speciális EPS hőszigeteléssel készül. A fent megadott hálózással és tapasztolási rendszerrel, majd BAUMIT Mosaik Top vakolatot nyer 2mm szemcsemérettel.

A pozitív éleken BAUMIT, üvegszövettel ellátott PVC sarokvédőket és Cseppentő vízorros profilt kell elhelyezni.

A homlokzaton a szintek között tűzterjedési gátat kell kialakítani, mivel az EPS hőszigetelés vastagsága meghaladja meg a jogszabályban megengedett vastagságot, ennek részletei a tűzvédelmi műszaki leírásban található.

A padló szerkezetek az esztrich alatt AUSTROTHERM AT-N100 hőszigetelést nyer 3cm, a padlástér nem járható, szálaz URSA ELF hőszigetelést nyer 10+10cm rétegvastagságban, kötésben rakva eltolt fugákkal elhelyezve. Mivel a padlástér használaton kívüli a közlekedési útvonalak ismeretében OSB járóvonal kialakítása szükséges.

**Külső vakolat, homlokzatképzés:**

Az épület homlokzata két színből áll, alapszín: Baumit Life 0019 (fehér), a további homlokzati szín(ek) Baumit Life I. színeláras 50% mértékben, az ajánlatban ezt figyelembe kell venni. A színek meghatározása a megrendelővel történik, a színtervek formailag változhatnak.

A homlokzatképzés során a BAUMIT rendszergranciának megfelelően a BAUMIT kivitelezői kézikönyvében foglaltak szerint és a MÉSZ által kiadott Műszaki irányelvek alapján kell készíteni.

**Belső nyílászárók:**

Az épület nyílászáróiról konszignációs tervlapok készültek, a nyílászárók pontos paramétereit a konszignáció tartalmazza. Általánosságban: utólagosan szerelhető tokszerkezettel, lyukfuratolt ajtólapal készűlnek a nyílászárók. A főbejárati közlekedési útvonalakon elhelyezett nyílászárók alumínium tokszerkezettel készűlnek. A lakás bejárati ajtói a MABISZ előírásainak feleljenek meg.

Az alagsori tárolóhelyiséget a menekülési útvonalaktól tűzgátló ajtóval kell elválasztani. A lépcsőházi bejárati ajtó fő szárnyának szabad nyílásmérete 95cm -nél kisebb nem lehet. Részletei a tűzvédelmi műszaki leírásban található.

**Homlokzati nyílászárók:**

Az épület nyílászáróiról konszignációs tervlapok készültek, a nyílászárók pontos paramétereit a konszignáció tartalmazza. Általánosságban: a homlokzati ablakok műanyag tokszerkezettel készülnek. A nagy forgalmú nyílászárók (bejáratok) alumínium tokszerkezetűek.

**Fedélszerkezet, héjazat:**

A meglévősegeknél ismertetett módon a tetőszerkezet a egyedi szerkezettel készült. A héjazat jelenlegi síkpala fedés elbontandó és veszélyes hulladékként erre minősített hulladéklerakóba szállítandó.

A vasbeton szerkezetű szaruzatok megmaradnak, de új tető lécezés és héjazat készül. A meglévő szaruzatok felett min. 5/5cm keresztmetszetű párnafa kerül elhelyezésre, hilti szalag vagy azzal egyenértékű egyedi rögzítéssel, oly módon hogy a tető szélszívásának ellenálljon. A párnafa felett BRAMAC Univerzal pára áteresztő, porhó elleni fóliát kell elhelyezni. A tető BRAMAC Merito cserép fedést nyer vörös/barna színben. A tető kialakítása során ki kell alakítani a szellőztető réteget, szellőző cserepek és szellőző lemezzel továbbá elhelyezendő cseppentőlemez, oromdeszkázat. A kivitelezés során a szükséges rögzítő és segédelemeket a kivitelezőnek kell biztosítani. A tetősíkon fém hóvágók és hófogó elemek 4db tetőkibúvó elhelyezése.

**Bádgozás:**

A jelenlegi csapadékvíz csatornaszerkezetek elbontásra kerülnek és új LINDAB Rainline csatorna rendszer készül, Rainline SRÖR 120 keresztmetszetű levezetőkkal és Rainline R190 függő ereszcsonna rendszerrel kialakítva. A befogadó csapadékvíz elvezető csatornarendszer felülvizsgálatát a megbízó elvégzi. A központi csatornarendszerbe való csatlakozásnál 2 méter magasságig vandálbiztos acél védőcsövet kell kialakítani.

**Lakatos szerkezetek:**

Az alagsori helyiségekben egyedi horganyzott acél térelválasztó rácsszerkezetek készülnek, ezek választják el a lakásonként kialakított privát tárolókat és a közös nagyobb tárolókat egymástól. A lakatosszerkezetek konszignáció szerinti kivitelben készülnek, rögzítése a meglévő szerkezetekhez dübellel és csavarozással történik.

**Beépített berendezések, bútorok:**

A lakásokhoz egyéni elektromos, víz és hőmennyiség fogyasztásérők kerülnek kialakításra amelyek a lépcsőházban kialakított mérőszekrényekben kerülnek elhelyezésre.

A konyhákban egy alsó és egy felső konyhabútor kerül elhelyezésre. Alsó szekrény 120cm hosszban készül, beépített mosogató és csepegtető tálcával és mellette munkapulttal, a munkalap felett felső szekrény készül.

**Munkafolyamatok ismertetése költségvetési kiírás fejezetei szerint:****Organizáció:**

- Munkaterület lehatárolás, iroda konténer, WC, ideiglenes energia, vízellátás biztosítása
- Átadási, megvalósulási dokumentáció összeállítása

**Általános bontási munkák:**

- Gyűjtő kémény (szellőző) bontása összes szinten
- Falazott kémények tetősík feletti bontása
- Összes szinten válaszfalak bontása
- Padló szerkezet és feltöltés bontása végleges padló szint alatt 10cm-ig



- Hulladék csúszda építése hulladék letermelése udvarra, deponálása
- Hulladék elszállítása lerakóba, veszélyes hulladék kezelése

**Lakások kialakítása:**

- Szellőző kürtő födém áttörés zsuzuzása, betonozása, részleges lezárása
- YTONG válaszfalak és előtétfalak falazása
- Gépészeti és elektromos vezetékek berendezések elhelyezése
- EPS padló hő- és lépéshang gátló szigetelés + PE fólia elhelyezése
- Esztrichbeton aljzat készítése
- Esztrichbeton mechanikai védelme, védő takarás készítése (szennyeződésektől)
- YTONG falszerkezetek tapaszolása és dryvit hálózása
- Meglévő megmaradó falszerkezetek előkészítése (festék lekaparás, mélyalapozás, gipszvakolat glett felhordása)
- Ablakkávák kiegyenlítése XPS hőszigetelő táblákkal
- Hidegburkolatok készítése (járólap, csempe)
- Festés – diszperziós festékekkel (oldalfal színezve)
- Melegburkolatok elhelyezése
- 4 lakásban gipszkarton előtétfal készítése
- Belső és bejárati ajtók elhelyezése

**Lépcsőház felújítás:**

- Félszinti pihenők és lépcső fordulókban esztrichbeton aljzat vagy aljzatkiegyenlítés készítése
- Működő lépcsőlapok és korlátok javítása, cseréje
- Meglévő megmaradó falszerkezetek előkészítése (festék lekaparás, mélyalapozás, gipszvakolat glett felhordása)
- Gépészeti és elektromos vezetékek berendezések elhelyezése
- Hidegburkolatok készítése (járólap, csempe)
- Földszinten gipszkarton álmennyezet készítése (közmű vezetékek eltakarása)
- Festés – diszperziós festékekkel
- Fogyasztás mérők részére beépített szekrény beépítése

**Tető felújítás:**

- Tető héjazat és tetőlécek és csatorna bontása (hulladék elszállítás)
- Szaruzaton párnafa elhelyezése, porhó elleni fólia és ellenléc
- Orom- és párkány- és tetőgerinc képzések, tetőlécezés
- Cserepezés készítése kiegészítőkkal, tető kibúvó, hőtörő és hófogóval.
- Csapadékvíz elvezetés, ereszcatorna és lefolyók elkészítése

**Homlokzat felújítás:**

- A meglévő meglazult vakolatrétegek leverése, hulladék elszállítás
- Homlokzatsvakolat részleges javítása, lábazati vakolatok javítása
- Homlokzati szigetelés elhelyezése (EPS, EXPERT)
- Tapaszolás, hálózás, élvédőzés, mélyalapozás
- Színvakolat felhordása (kapart kivitel, lábazat műgyanta)

**Homlokzati nyílászárók:**

- Hőszigetelt üvegezésű PVC nyílászáró szerkezetek elhelyezése
- Extrudált alu párkányok és belső könyöklők elhelyezése

**Alagsor kialakítása:**

- Vakolat leverése, fugák kikaparása 2cm mélyen, hulladék elszállítással
- Szolgáltató helyiségek lefalazása YTONG falazattal
- YTONG falszerkezetek tapaszolása és dryvit hálózása
- Új szellőző vakolat készítése (gúzvakolat, alapvakolat, simító vakolat)

- Csiszolt beton padló készítése, duromit felület erősítéssel
- Nyílászárók elhelyezése
- Festés – Mészfestés
- Lakatos szerkezetek elhelyezése (opcionális megoldás alább)
- Acél ajtók elhelyezése

**Padlástér kialakítása:**

- Meglévő nyílások lefalazása YTONG falazattal
- Hőszigetelő réteg terítése
- OSB járó mező kialakítása alátét fabetétekkel
- Acél ajtók elhelyezése

**Erkély felújítása (opcionális megoldás alább):**

- Meglévő meglazult szerkezetek bontása, hulladék elszállítás
- Beton és acél felület előkészítés, korrózió elleni védelme tapadóhid képzés
- Zsaluzat készítése
- Vas szerelés, betonozás
- Korlátok bontása, átalakítása, visszaszerelése, mázolása
- Vízszigetelés készítése
- Lapbukrolat készítése

**Épület körüli munkák:**

- Meglévő járda bontása
- Új járda építése
- Épület körüli finom tereprendezés
- Fűvesítés

**Előtetők:**

- Meglévő járda bontása, hulladék elszállítás
- Alapozás földmunka
- Alap betonozás
- Térkő burkolat készítése ágyazattal, ereszvonaltól mentén kulé kavics szivárgó
- Egyedi előtető készítése fa szerkezetből
- Tetőszerkezet készítése, bitumenes lemez szigetelés, korcolt lemez fedés
- Postaládák elhelyezése

**1.1.4. Közlekedési útvonalak akadálymentesítése**

Az épület jellege miatt akadálymentesítési kötelezettség nincs.

**1.1.5. Betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény jellemzők**

Az átépítésnél csak megfelelőségi igazolással rendelkező építési termék beépítése lehetséges, amit a kivitelezőnek a beépítést megelőzően az építési naplóba fel kell tölteni. A kivitelezés során minden esetben a beépített anyagok a gyártó által megadott technológiai utasítások és elvárások, irányelvek alapján készítenők.

**1.1.6. Égéstermék elvezetés**

Az érintett épület égéstermék kivezetései megszüntetésre kerülnek, a szükséges hőmennyiséget távfűtéssel biztosítjuk.

### **1.1.7. Építmény bontásánál a tartalmazott azbeszt bontásának és kezelésének módja, a bontási technológia leírása**

---

A bontási munkálatokat szakszerűen kell elvégezni a megfelelő munkavédelmi előírások és egyéb jogszabályok betartása mellett. A bontási munkákhoz a munkaterületet le kell határolni az egészség védelmét biztosítani kell. Az építmény el nem bontandó részeinél az állékonyságot biztosítani kell, a munkát a szükséges megerősítések (dúcolások, alátámasztások, kikötések, stb.) elkészítésével kell kezdeni, majd bontást nem veszélyeztető módon kell folytatni, az elbontott anyag szakszerű elhelyezését, őrzését és elszállítását biztosítani kell mindvégig.

### **1.1.8. Közművesítettség**

---

Az ingatlan összközművesített, az átalakítás jellemzően csak a mért részeket érinti. A közművesítések és hálózatterjesztési igényeket a szakági munkarészek tartalmazzák. A központi csapadék befogadó vezetékek nem kielégítőek azok újonnan kerülnek kialakításra.

### **1.1.9. Alkalmazott műszaki megoldásoknak OTÉK 50.§ (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek történő megfelelés**

---

Az tervezett alkalmazott megoldások megfelelnek fenti követelményeknek.

### **1.1.10. Közműszolgáltatókkal történt egyeztetések összefoglalása**

---

Az építmény tervezése kapcsán a közműszolgáltatókkal

- nem történt egyeztetés, mivel a tervezett beavatkozás a meglévő kiépítettséget nem befolyásolja
- az alábbiak táblázatban foglaltak szerint történt egyeztetés.

Az esetlegesen szükséges további szolgáltató engedélyek beszerzését szakági tervezők, a kivitelezés megkezdése előtt elvégzik.

### **1.1.11. Jelenlegi állapot ismertetése**

---

Az tartószerkezetei jó állapotban vannak, az alagsorban és egyes helyeken az épület falszerkezetei nedvesek, a szerkezetek kiszáritásáról gondoskodni kell. Tartószerkezeti meghibásodásra szerkezeti problémákra utaló jelek, repedések az épületen nem láthatók. A fal és földémszerkezetek pontos összetétele korábbi azonos típusú épületek felújítása során ismertté vált. A szerkezetekben mutatkozó esetleges eltérések esetén a tervezőt értesíteni kell, kivitelezési munka eltérés esetén csak a megbízott műszaki ellenőr hozzájárulásával végezhető. Az épület felméréséből fakadó pontatlanságok miatt a méretek a helyszínen fokozottan ellenőrizendők!

### **1.1.12. Egyebek, kiegészítések**

---

#### **Általános**

Ezen műszaki leírás együtt kezelendő az építész rajzokkal és az összes szakági műszaki tervekkel! Tárgyi építési munkához az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) kormányrendelet IV. fejezet 22. § értelmében kivitelezési tervdokumentációt kell készíteni!

Az 1999. évi LXXVI. szerzői jogról szóló törvény 1. § alapján ezen építészeti tervdokumentáció szerzői jog védelme alá tartozik és kizárólagosan a SV-Cad Bt. szellemi tulajdonát képezi!

A tervdokumentációban szereplő engedélyhez kötött munkarészekhez a kivitelezés megkezdése előtt építési engedélyt kell kérni!

Amennyiben a dokumentációban ellentmondást vagy jogszabálynak / szabványnak való nem megfelelést észlel, a tervezőt azonnal értesíteni kell!

### **Munkavédelem**

A munkaterületen tartózkodni, ott munkát végezni, csak jogosult, a munkára való alkalmasság objektív és szubjektív feltételeinek maradéktalanul birtokában levő (balesetvédelmi oktatásban részesült, alkoholtól, gyógyszertől, vagy egyéb tudat-befolyásoló szertől mentes), a szükséges munkaruházatot és egyéni védőfelszereléseket előírás szerint viselő személyeknek, hibátlan, a konkrét munkafolyamatnak megfelelő szerszámokkal, eszközökkel, gépekkel és berendezésekkel, szakszerűen szabad.

A munkaterületen előforduló veszélyforrásokat a felelős munkavezetőnek folyamatosan figyelemmel kell kísérni, azok megszüntetéséről, vagy elhatárolásáról haladéktalanul gondoskodnia kell. A jogosulatlanul, vagy nem munkaképes állapotban a munkaterületen tartózkodó személyeket haladéktalanul fel kell szólítani a terület elhagyására.

A közlekedési útvonalakat a műszak egész tartama alatt tisztán kell tartani, a munkaterületet minden munkafázis végén és a műszak befejezésekor a szeméttől és törmeléktől meg kell tisztítani. Az építési anyagokat szakszerűen, rendezetten kell tárolni.

Különös gondossággal kell eljárni a bontási, az elektromos, a magasban végzett, illetve a forró, maró, vagy mérgező anyagokkal végzett munkák során. A maró és mérgező anyagok tárolását biztonságosan, szakszerűen kell megoldani, azokat, illetve maradékaikat a technológiai szükségesség után a munkaterületről haladéktalanul el kell távolítani és előírás szerinti tárolásukról, vagy ártalmatlanításukról gondoskodni kell. (MSZ 21461-2:1992, MSZ 21875-2:1991)

A szükséges gépi berendezéseket munkakezdés előtt előírás szerint ellenőrizni kell, hibás berendezésekkel és szerszámokkal munkát végezni tilos. (8/1998. (III.31.) MÜM rendelet)

Az elektromos berendezések védőburkolatait eltávolítani csak azok teljes feszültségmentesítése után, technológiailag indokolt esetben (pl. alkatrész, vagy szerszám csere, stb.) szabad. Eltávolított védőburkolatú berendezést üzemeltetni, azzal munkát végezni tilos. (21/1998. (IV.17.) IKIM rendelet)

A munkahelyen olyan légállapotot és világítási szintet kell biztosítani, amely nem vezet az emberi szervezet károsodásához, nem okoz túlzott igénybevételt és lehetővé teszi a balesetmentes munkavégzést. A munkahelyen a sugárzás-, zaj- és rezgésterhelés nem haladhatja meg az előírásokban szereplő szinteket. Amennyiben ez technológiailag nem biztosítható, az előírt védőeszközöket kell alkalmazni. (MSZ 18151-2:1983, MSZ 6240, 2, 3, 4:1986, MSZ 18162:1983...)

Az energia-, cső- és közműhálózatokat úgy kell kialakítani, elhelyezni, hogy azok biztonságosan üzemeltethetők, kezelhetők és azonosíthatók legyenek. A villamos berendezések, szerelvények, vezetékek feleljenek meg a biztonsági követelményeknek. (MSZ-04-64:1990)

A dolgozók létszámának megfelelő, előírt mennyiségű ivóvizet, mentőfelszerelést, elsősegélynyújtót a műszak teljes időtartamára biztosítani kell.

A balesetelhárítási és egészségvédelmi óvrendszabályok be nem tartásából, felelőtlen, szakszerűtlen munkavégzésből, vagy rejtett anyaghibából származó bármely balesetért, vagy egészségkárosodásért Tervező semmilyen felelősséget nem vállal!

## **1.2. ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS**

Az épületgépészeti leírást lásd külön tervdokumentációban.

## **1.3. TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS**

Az épület átalakításához külön statikai munkarész nem készült, a tervezett kialakítás nem jár többlet terheléssel.

#### **1.4. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI MŰSZAKI LEÍRÁS**

Az épületvillamossági leírást lásd külön tervdokumentációban.

#### **1.5. TECHNOLÓGIAI LEÍRÁS**

Az épületben technológiai folyamatok nem történnek.

#### **1.6. BELSŐÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS**

A dokumentációnak nem része.

#### **1.7. RÉTEGRENDI KIMUTATÁS**

A rétegrendi kimutatást a dokumentáció tervlap munkarésze tartalmazza.

#### **1.8. HELYISÉGGKIMUTATÁS**

Tervlapokon került feltüntetésre.

#### **1.9. ALTERNATÍV ENERGIA ELLÁTÁS KIÉPÍTÉSÉNEK ELEMZÉSE**

Az átalakítás során felmerült az megújuló energiák hasznosítása, de annak teljesítmény igénye és kiépítésének módja nem része a megbízásnak.

#### **1.10. KÖRNYEZETVÉDELMI LEÍRÁS**

A tervezett egységek funkciójukból eredően nincsenek a környezetükre különösebben zavaró hatással, az építmény eddig is lakó épület volt. A gépészeti kivezetések környezetterhelő hatásai elhanyagolhatók.

**Építkezés során keletkező hulladékok:** A jogosultsággal rendelkező hulladéklerakóban kerülnek elhelyezésre, a hulladék kezelése során az Építési és Bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004 Bm. KVM rendelet szerint kell eljárni. A keletkező hulladékokról és elszállításukról nyilvántartást kell készíteni. Azbeszt tartalmú építési hulladék elszállításáról a jogszabályban foglaltak szerint kell gondoskodni.

##### **Hulladékkezelés:**

A kommunális jellegű hulladék átmeneti tárolása a meglévő hulladékgyűjtő edényekben történik, az OTÉK 102. § feltételeit biztosítani kell, az elszállításáról a helyi hulladékszállító vállalat gondoskodik, hasonlóan az eddigiekhez.

#### **1.11. KÖRNYEZETI, KERTÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS**

A tervezett beruházás során az épület közvetlen közelében lévő építéssel érintett terület füvesítését kell elvégezni

## 1.12. TŰZVÉDELMI LEÍRÁS

Az tűzvédelmi leírást lásd külön tervdokumentációban.

## 1.13. KÖZEGÉSZSÉGÜGYI LEÍRÁS

A lakóegységek kialakítása során a szociális igényeket és általános előírásokat betartottuk.

## 1.14. KÖZLEKEDÉSTECHNIKAI LEÍRÁS

### Megközelítés

Az építmény ingatlana közterülettel határos, megközelítése gyalogosan és személygépkocsival és jól megoldott.

### Személygépkocsi tárolás

A lakóingatlan funkciója nem változott így többlet parkoló igény jogszabály szerint nem keletkezik. Az épület előtti területen a korábbi magvalósult épületfelújítási ütemekben parkoló rendszer került kialakításra 36 parkoló biztosított.

### Tehergépkocsi, busz forgalom, tárolás

A rendeltetésszerű használathoz „B” kategóriás jogosítvánnyal nem vezethető tehergépkocsi és autóbusz forgalom és tárolás nem szükséges.

### Kerékpár tárolás

A kerékpárok tárolására igény szerint mobil kerékpár tárolók elhelyezésével lehetséges.

## 4. SZÁMÍTÁSOK

### 4.1 Építményérték számítás

Az építmény értéke a 245/2006 (XII.5.) Korm. Rendelet 1. melléklete szerint az építési engedély köteles tevékenységekre vetítve kell megállapítani. Adott esetben a munkálatok nem építési engedély kötelesek ezért építményérték számítást nem végeztünk.

### 4.2 Épületmagasság-számítás

Az építményhez az épületmagasság számítás

☐ külön lapon a tervlapok között található

■ nem készült, mivel a tervezett beavatkozás a meglévő építménymagasságot nem befolyásolja.

### 4.3 Telek beépítettség számítás

Az építményhez a telek beépítettség számítás

☐ külön lapon a tervlapok között található

■ nem készült, mivel a tervezett beavatkozás a meglévő beépítettséget nem befolyásolja.

### 4.4 Tartószerkezeti számítás

Az építményhez a tartószerkezeti számítás

☐ külön a tartószerkezeti munkarészben található

■ nem készült, mivel a tervezett beavatkozás a tartószerkezetet nem érinti.

### 4.5 Épületenergetikai számítás

■ Az építményhez a energetikai számítás

külön munkarészként a dokumentációban található

☐ nem készült mivel a tervezett beavatkozás/épület a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet értelmében (meglévő épület, kismértékű átalakítás) nem kell megfeleljen az abban elvárt követelményeknek.

### 4.6 Kiürítés számítás

Az építményhez a kiürítés számítás

■ külön a tűzvédelmi munkarészben található

☐ az alábbiakban készült a vonatkozó OTSZ előírásai alapján.

## 5. IGAZOLÁSOK

### 5.1. Aláíró címlap

szerep	név	jogosultság	elérhetőség	aláírás
felelős építész	Szöllősy Péter	É-11-0113	+36 30 5 288 194	

## 5.2. Tervezési program

---

### Jelenlegi állapot leírása:

Az épület évek óta használaton kívüli, fűtése jelenleg működésképtelen, vizes helyiségei használhatatlanok, penészesek, elektromos ellátása leállítva. Ahhoz hogy az épület huzamos tartózkodásra ismét alkalmas legyen, teljes körű felújításra van szükség.

Az épület rendeltetését tekintve lakóépület, kialakítása azonban a jelen kor igényeinek már nem felel meg. Az épületben 24 db lakás található szintenként 4-4 lakás. Az alagsorban jelenleg tároló helyiségek vannak amik jelen állapotukban használhatatlanok.

### A tervezés alapelvei:

A tervezés alapelve az, hogy olyan munkák elvégzésére kerüljön sor a kivitelezés során, amik ahhoz szükségesek, hogy az épület korábbi funkciójának feleljen meg, a lehető legkisebb költség ráfordításokkal, de a mai kornak megfelelő paraméterekkel és minőségben tudjon üzemelni. Az építész tervezővel közösen megállapodtunk, hogy a tartószerkezeti részek bontása nélküli a régi alaprajzi kialakítást megtartjuk.

Az épület felújítása során építési engedély köteles tevékenységet nem tervezünk.

## 5.3. Földhivatali térképmásolat

---

Az építményhez a földhivatali térképmásolat

☐ külön mellékletként található

☒ nem került kikérésre, mivel a tervezett változtatás az épület tömegén nem jár változtatással.

## 5.4. Statisztikai adatlapok

---

A tervezett építési tevékenység alapján nem volt szükséges.

## 6. VÉLEMÉNYEK

### 6.1 Geotechnikai szakvélemény

---

Nem készült

## 7. GEODÉZIA

### 7.1 Geodéziai mérés

---

A felújításhoz geodéziai mérésre nem volt szükség.

Tata, 2019. május 31.

**Szöllősy Péter**  
Építészmérnök – felelős tervező