

1. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

MONOR, Petőfi Sándor u.34 HRSz: 2594
alatti telken KLIK irodaház épület átalakításához

1.1. A tervezési program, illetve az tervezett épület ismertetése

Tervezési program

A tervnek közbeszerzési kiírásra alkalmas kiviteli tervnek (ÉP,GÉ,VIII,Kert/Közterület) tervezői költségvetéssel, árszatlan költségvetési kiírással kell elkészülniük az alábbi **A,B,C** rész területre állagvizsgálati (faanyag, statika, stb) építészettörténeti kutatás eredményeinek felhasználásával.

„A” fő és melléképület.

- a főépület irodai hasznosításra, a melléképület irattárolásra alkalmassá tétele.
- vízesedési problémák (alapszigetelés, pince természetes száradásának biztosítása, stb)
- fedés, esővíz elvezetés megoldása,
- fűtés-hűtés biztosítása,
klasszikus radiátor + szplit klíma,
- teljes gépészeti és elektromos felújítás-HKM kategóriában (max.50kW) napelemes rendszer (hőszivattyúzásba is besegíthet) telepíthetőségi vizsgálata.
- külső homlokzat hőszigetelése, városképi szempontok figyelembevételével, felületképzése a Főépítési konzultáció figyelembevételével.
- külső-belső nyílászárók felújítása/javítása (nem csere)

„B” udvar

- az udvar belső rendjének és felületének kialakításánál fő szempont az irattár épületének járművel való megközelítésének biztosíthatósága melletti maximális parkolóhely kialakítása.

„C” utcai közterület rendezés

- Széchenyi utcában az ingatlan előtti közterületen az úttal párhuzamos parkoló kialakítsa, járdakészítés és zöldsáv létesítése,
- Petőfi utcában a Széchenyi és a Virág utca között
- 1. a páratlan oldalon az úttal párhuzamos parkoló kialakítása a gyalogos forgalom biztosítása mellett.
- 2. a páros oldalon (a felújítandó épület oldalán) pihenő-sétáló park részlet kialakítása a gyalogos forgalom biztosítása mellett.

A tervnek olyan kidolgozásban kell készülniük, hogy a megrendelőnek lehetősége legyen a beruházás gazdasági mérlegelése alapján műszakilag értelmezhető megvalósítási ütem kialakítására, akár több költségvetési év tekintetében.

1.2. Helyszín, és a meglévő épület ismertetése

A terület Petőfi és a Széchenyi utca sarkán lévő telek, meglévő beépítéssel. A területen a beépítés kialakult, utcavonali beépítés. A környezetében földszintes és tetőtér beépítéses házak vannak. A terület lényegében sík, de kisebb szint béli eltérések és esővíz szikkasztó árkok szabdalják a terepet.

A telken két épület egy polgári lakóház és egy tornateremnek épített melléképület található.

Az épület jelenleg használaton kívüli, ezelőtt kiegészítő iskolaként funkcionált.

Az épület eredetileg lakóépületnek épült, szecessziós stílusban 1910 környékén. Az épületben két lakás, egy tulajdonosi és egy cselédlakás volt. A hetvenes években felújították, ennek során lebontották a kiemelt oromzatokat és helyette homlokfalas kialakítás készült. Az épület díszítését elbontották és a homlokzatot leegyszerűsítették.

A ház nagyméretű téglából falazott falakkal, borított fafödémekkel, kontyolt nyeregtetővel és cserépfedéssel készült. Az eredeti ablakok és ajtók még megvannak.

Az épület összközműves, víz, csatorna, gáz és elektromos bekötés megoldott.

A karbantartás hiánya és az elhasználódás látszik az épületen.

Az épület történetéről külön tervfejezet készült, amely az épület történetéről és eredeti formájáról beszerzett információkat tartalmazza.

A melléképület egyedi acélvázazott épület kitöltő falazattal. Kétszárnyú kapcsolt gerébtokos ablakokkal, hullámpala fedéssel. Az épületet tornaszoba céljára használták.

1.3. Az épület átalakítás ismertetése:

Az eredeti megjelenés visszaállítását terveztük. A homlokzat kialakítását és a díszítéseket visszaállítjuk. Az épület a tér felőli oldalon új bejáratot kap, ezzel is hangsúlyozzuk a középületjellegét. A bejárat felett üveg fedésű előtető is készül. A bejárat tengelyébe egy Zsolnai ivókút is helyet kap. A mozgássérült közlekedést az udvar felőli dalon biztosítjuk, a belső parkolóhoz kapcsolódóan.

Az épület felújítása során a mai előírásoknak megfelelő szerkezeti megoldásokat alkalmazunk. A hőszigetelést az aktuális igényeknek megfelelően terveztük.

A felújítás során a falak 8 cm vastag Drivyt rendszerű hőszigetelést kapnak. A padló is 6 cm hőszigetelést kap. A mennyezet alatt 30 cm-re gipszkarton álmennyezet készül, erre 20 cm vastag üvegyapot hőszigetelés kerül. A külső lábazat 6 cm Austrotherm hőszigetelést kap.

A belső burkolatcsere során a meglévő burkolatot és az aljzatokat bontjuk. A megsüllyedt aljzatoknál a süllyedés okát feltárás során ki kell deríteni. A falak mellett kiszellőző rést alakítunk ki, amely a talajpárát kivezeti, így nem kerül a nedvesség a falakba. A falak alsó 50 cm-es sávját lélegző vakolattal vakoljuk.

A külső nyílászárókat felújítjuk, a külső szárnyak megmaradnak, de a belső oldalon új szárnyakat készítünk, termo üvegezéssel. A tokra tömítő szalag is kerül.

A padlásfödém vizsgálatát elvégeztük, a faszakértői vizsgálat előírásait figyelembe véve szükséges helyeken erősítik a födémeket és a tetőt. A faanyag kezelése után a padlásfödém

agyagtapasztását visszaállítjuk.

A tetőfedést és a lécezést cseréljük. Az oromzatokat visszaépítjük az eredeti formának megfelelően. A tető új fedést és porhóvédelmet kap. Az új fedés Csornai hornyolt ívesvágású cserép.

Az épület belső nyílászáróit felújítjuk, az új nyílászárók az épületen meglévő kialakítást követik. Flóderes festést kapnak. Kivétel a két irodán lévő üvegfal.

A homlokzat díszítését a csempedíszítések és hullámos fríz újra készítésével az eredeti állapotnak megfelelően alakítjuk ki. Az eresz kinyúlását az utólagos hőszigetelés vastagságával megnöveljük. Az eresz eredeti díszítését teljes hosszban visszaállítjuk.

Az épület átalakítása során főfali kiváltás az udvar felőli tornác szakaszán három helyen készül, itt a belső tér jobb megvilágításának biztosítása a cél. Máshol nem bontjuk a főfalat. Kevés válaszfal bontás készül, az új válaszfalak szerelt jellegű gipszkarton válaszfalak lesznek.

Az épület alatt lévő pincét megszüntetjük, mert a belvíz elönti, A pincét fel kell tölteni.

A kiszolgáló gépészet részére új helyett alakítunk ki a folyosóról nyílóan, ahol a fűtést biztosító 2 db cirkó kerül elhelyezésre. Külön gépészeti helyiség nem készül, a padlástérbe nem kerül semmilyen beépítés.

Az épület vizesedési problémáját több megoldás egyidejű alkalmazásával kívánjuk megoldani.

1. A belső burkolatok aljzatának készítésénél a falak mentén dilatációs hézagot tartunk, melyet egyszemcsés kavicssal töltünk ki és a lábazat alatt biztosítjuk a kiszellőzést réseken keresztül. A falak alsó 50 cm-es sávját lélegző vakolattal vakoljuk.
2. Az épület körül a fal mellett 40 cm mélységig, mintegy 20 cm széles sávban kavicsfeltöltést készítünk, melyet a fal mellett 1cm szélességben kiszellőztetünk, így biztosítjuk a talajpára kiszellőzését a járda alól.
3. A falak Szilikofób-Anhydro injektált falszigetelést kapnak.
4. Az épületbe AQUAPOL talajnedvesség ellen védő kosarat is elhelyezünk.

A négy megoldás együtt biztosítja a falak kiszáradását és a talajnedvesség távoltartását illetve elpárolgását.

A belső festés-mázolás során a műanyag festékek kerülendők. A falakat szilikát kötőanyagú festékekkel kell festeni, melyek biztosítják a fal szellőzését.

Az épület új bejáratokat kap, az utca felől közvetlen megközelítést biztosítunk, míg az udvar felől a mozgássérült közlekedés biztosított. Az új lépcső beton alapra kerülő mészlőlap burkolatos lépcső lesz, hegesztett vaskorlátokkal. Csúszásmentesség érdekében a fokok három bemaarást kapnak.

Az épület közlekedőiben gyengén látók számára barázdált burkolóelemekből vezetősávok készülnek.

1.4. A melléképület átalakítás ismertetése:

Földszintes egyedi vázszerkezetű épület tornaterem céljára épült. A vázszerkezet acél szerkezet téglá kitöltő falakkal. A tetőfedés hullámpala fedés.

A tartószerkezeti vizsgálat kiderítette, hogy a tetőszerkezet egyedi készítésű acélszerkezet, amely a mai előírásoknak nem felel meg. Átalakítása olyan költségekkel járna, hogy csak a felújítását tervezzük.

Az átalakítás során a tetőfedő hullámpalát elbontjuk és helyette cserepes lemezfedést készítünk. A szelemeneket is cseréljük. A helyiség padozatot kiegyenlítő réteggel simítják és erre kemény pvc burkolatot ragasztunk. Az épület falait és nyílászáróit újra festik.

A tetőfedés Poliészter bevonatos cserepeslemez, ALFA PLUS típusú, RAL7024 középszürke színű. A falak világosszürke festést kapnak. A nyílászárók fehér festést kapnak.

A pvc padló világos szürke kemény pvc.

1.5. Az udvar átalakítás ismertetése:

A megbízás része az udvar rendezése úgy, hogy a melléképület kisbusszal, furgonnal megközelíthető legyen és minél több parkolóhelyet biztosítsunk. Mindezt a meglévő növényzetmegtartásával alakítottuk ki. Az udvari oldalon mozgássérült rámpa is készül és egy mozgássérült parkolót is kialakítunk. A kapubejárat a Széchenyi utca oldalán megmarad, a Petőfi utca felőli oldalon pihenőkert és dohányzó kerül kialakításra a meglévő hársfa alatt. A jelenlegi kerítéseket bontjuk, pálcás vaskerítés készül az épület stílusához igazodva. Az áttört kerítés biztosítja az utca és a kert kapcsolatát. Vizuálisan megnöveli a teret.

1.6. Tereprendezés, csapadékvíz elvezetés:

A meglévő terep l é n y e g é b e n sík. A telken tereprendezéssel úgy alakítjuk a felszínt, hogy az épülettől elfolyjon az csapadékvíz. A csapadékvíz egy része a kertben a felszínen és egy része az utcai szikkasztó árokban lesz elszikkasztva.

1.7. Parkolás, parkolási mérleg

Az udvarban öt vagy nyolc gépkocsi parkolására parkolót alakítunk ki. Az első parkoló mozgássérült parkolásra készül. A burkolt felületen nyolc autó is tud parkolni, amikor nincs szállítás.

1.8. szabályozási, beépítési paraméterek

Övezeti besorolás: Vt-6 intézmény terület vegyes övezetben.

Telek területe: 1122,0 m²

Meglévő beépítés: Főépület: 415,30 m²
Melléképület: 92,00 m²

Összesen: 507,30 m²

Beépítettség: b=45,21 % < max. 60%

Összes bruttó terület: 540,93 m²

Bruttó szintterületi mutató: 0.48 m²/m² < max: 0,1,8

Zöldfelület: 22,36 % > min. 20 % - megfelel

Építménymagasság: 5,5 m < max. 7,5 m - megfelel

Nettó alapterület: Főépület: 377,45 m²

Melléképület: 83,14 m²

Összesen: 460,59 m²

1.9. az energetikai követelmények teljesítésének módja

Az épület hőszigetelését jelentősen feljavítjuk. A falak 8cm Dryvit rendszerű hőszigetelést kapnak, a lábazat és az aljzatok 6cm hőszigeteléssel készülnek. A mennyezet alatt gipszkarton álmennyezet készül, amelyre 20 cm hőszigetelés kerül. A külső ablakok belső szárnyait hőszigetelt üvegezésűre cseréljük és a szárnyaknál tömítés készül, a légzárás érdekében, A külső szárnyak is kapnak tömítést.

A tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek, az erre vonatkozó energetikai számítást az arra jogosult szaktervező elkészítette. Lásd még az épületgépészeti műszaki leírást is.

1.10. a közlekedési útvonalak akadálymentesítése

A telken tervezett kismértékű tereprendezések, és az ezekhez igazodó járdák, az épület főbejáratai fizikai elérés szempontjából (lejtések, lejtés hosszok, járdaszélességek) akadálymentesek. Az épületbe való akadálymentes bejutást az udvar felől biztosítjuk, ahol megfelelő rámpa s mozgássérült parkoló is készül.

1.11. a betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítményjellemzők meghatározása a 275/2013.(VII. 16.) Korm. rendelet alapján

Födémek (1. termékkör)

A födém alapanyaga: fa, szükséges helyeken Eurocode szerinti méretezéssel. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban.

Nyílászárók (2. termékkör)

Külső ablakok, ajtók: háromütközéses, műanyag szerkezetű nyílászárók, 2 rétegű,, nemesgáz töltetű, hőszigetelő üvegezéssel, gumi profilos hézagzárással ($U \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$)

Vízszigetelések (3. termékkör)

Talajpára elleni szigetelés padlóban: 4 mm vastag APP modifikált vízszigetelő lemez 1 rétegben, Polyglass Trend VS vagy vele műszakilag egyenértékű termék

Hőszigetelések (4. termékkör)

Padló szerkezet hőszigetelés: EPS hab lépésálló táblás hőszigetelés Austrotherm AT-L2, vagy vele műszakilag egyenértékű termék ($\lambda \leq 0,044 \text{ W}/(\text{mK})$)

Homlokzati hőszigetelés: EPS hab táblás hőszigetelés Austrotherm Grafit 100, vagy vele műszakilag egyenértékű termék ($\lambda \leq 0,030 \text{ W}/(\text{mK})$)

Padlásfödém hőszigetelése: ásványgyapot hőszigetelés, KNAUF Nobasil MPN, vagy vele műszakilag egyenértékű termék ($\lambda \leq 0,038 \text{ W}/(\text{mK})$)

Szerkezeti faanyagok (13. termékkör)

Tető szerkezet alapanyaga: előszárított, fűrészelt fenyőáru, I. oszt. lucfenyő (C24), szükséges helyeken Eurocode szerinti méretezéssel. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban.

Betonacélok (16. termékkör)

Vasbeton födémek, falak, koszorúk és gerendák készítéséhez. Tartószerkezeti műszaki leírásban Falazatok és segédanyagaik (17. termékkör)

Külső teherhordó falak: 30 cm vastag blokk téglák: Leiertherm 30 N+F, vagy vele műszakilag egyenértékű termék

- Hővezetési tényező $\lambda \leq 0,145 \text{ W}/(\text{mK})$

Belső válaszfalak: 10 cm vastag válaszfal lapok: Leiertherm 10/50 N+F, vagy vele műszakilag egyenértékű termék Padlóburkolatok (19. termékkör)

Beltéri padlóburkolatok: mázas, vagy máz nélküli gres padlólapok:

Zalakerámia termékek, vagy vele műszakilag egyenértékű termékek

Belső falburkolatok (19. termékkör)

Beltéri falburkoló lapok: mázas kerámia falburkoló lapok: Zalakerámia termékek, vagy vele műszakilag egyenértékű termékek

Tetőfedés (22. termékkör)

Hagyományos ácsolatú fa magastető, Jamina ívesvágású, hornyolt, antikolt színű égetett agyag tetőcseréppel fedve a főépület.

A melléképület: ALFA PLUS típusú cserepes lemez fedés RAL 7024. Középszürke.

1.12. égéstermék-elvezetés

Két zárt égésterű kondenzációs gázkészülékkel biztosítjuk a fűtést. Mindkét készülék külön zárt rendszerű cső a csőben kéménnyel készül. Normál esetben csak egy készülék üzemel.

A meglévő, ma már szabálytalan kialakítású kéményeket visszabontjuk. Egy régi kéményt újjáépítünk.

A betervezett készülékek gépkönyvi előírásainak megfelelően, a turbókazánhoz illeszkedő, koaxiális égéstermék elvezető kerül kivitelezésre. A kazánokat a földszinten egy gépészeti beépített szekrényben helyezük el. A tervezett berendezést gyári revíziós idommal és kondenzvíz leeresztővel kell ellátni, melyet a csatornába be kell kötni. A kémény tetőn kívüli magassága minimum 0,6 méter.

A felső tisztítást és a mindenkori biztonságos hozzáférést biztosítani kell. Az égéstermék-elvezető berendezés kivitelezése során a vonatkozó szabvány előírásai be kell tartani!

1.13. közművesítettség, a közművesítés megoldása

Lásd az Épületgépészeti és az Elektromos műszaki leírást.

1.14.tűzvédelem

Lásd a Tűzvédelmi műszaki leírást.

1.15.

A szakági tervezők által lebonyolított elvi közműegyeztetések alapján, mind a négy közmű (elektromos, víz, gáz és szennyvízelvezetés) az ingatlan előtt utcai gerinchálózattal rendelkezik, a rácsatlakozás megoldott.

1.16. rétegrendi kimutatás

- talajon fekvő padló

Padlóburkolat 1 cm
Aljzatbeton 6 cm
Technológiai szigetelés 1 rtg PE fólia
Hőszigetelés 6 cm PS100 hab
Bitumenes vastaglemez szigetelés
Vasalt aljzatbeton 8 cm
Kavics ágyazat 25 cm
Termett talaj

- padlásfödém

agyagtapasztás
borított fafödém
légréteg
20 cm ásványgyapot
2 rtg gipszkarton burkolat tartóvázon
Glettelés, festés

- tető

Hornyolt égetett kerámia tetőcserép
Tetőléc 3/5 cm
Ellenlécezés 3/5 cm
Légzáró páraáteresztő fólia 1 rtg
Szarufa 10/15 cm

- külső fal

Dryvit vakolat
PS hab homlokzati hőszigetelés 8 cm
45 cm nagyméretű tégl
1,5 cm vakolat
glettelés

1.17. helyiségkimutatás

FÖLDSZINT

Előcsarnok	36,82 m ²
Iroda	22,57 m ²
Iroda	17,18 m ²
Tárgyaló	12,97 m ²
Iroda	14,94 m ²
Iroda	21,62 m ²
Folyosó	9,69 m ²
Női WC	9,56 m ²
Pénztár	7,32 m ²
FFI WC	5,22 m ²
Folyosó	13,09 m ²
Folyosó	11,03 m ²
Iroda	65,09 m ²
Iroda	13,14 m ²
ET:	2,55 m ²
Szerver h.	2,33 m ²
Iroda	27,44 m ²
Iroda	14,11 m ²
Teakonyha	12,31 m ²
Összesen	318,98 m²

Iráttár épület:

Tároló helyiség: **83,14 m²**

Összes hasznos alapterület: 402,11 m²

1.18. számított építményérték

Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII.5.) kormányrendelet 1. számú melléklete alapján:

4402,11m² (épület nettó alapterülete) x 140.000 Ft/m² =56.295.400,-Ft

2017. november hó

.....
Fritz László tervező (É13-0163)

TERVJEGYZÉK: MÓDOSÍTOTT TERV

Építészeti kiviteli tervek, - főépület:

- é-1 alaprajz
- é-2 padlásalaprajz
- é-3 tetőfelülnézet
- é-4 a-a és b-b metszet
- é-5 c-c metszet
- é-6 ÉK homlokzat
- é-7 DK homlokzat
- é-8 DNY homlokzat
- é-9 ÉNY homlokzat
- é-10 korlát terve
- é-11 kerítés terve
- é-12 lépcső terve
- é-13 lépcső részletei
- é-14 előtető terve
- é-15 kapu-kerítés terve
- é-16 homlokzati dísz
- é-17 lábazat részlete
- é-18 párkány részlete
- é-19 csempekiosztás
- é-20 csempekiosztás II.
- é-21 oromfal terve
- é-22 korlát terve
- é-23 tetőszerkezet terve
- a-1 1.sz. ajtó terve
- a-2 7.és 9. szakipari fal terve
- a-3 8. sz. szakipari fal terve
- a-4 szélfogó terve
- a-5 18 és 19-es szakipari fal terve
- a-6 asztalos konszignáció
- l-1 lakatos konszignáció
- k-1 kő konszignáció

Melléképület felmérési terv:

- mé-1 alaprajz
- mé-2 tetőfelülnézet
- mé-3 a-a metszet
- mé-4 b-b metszet
- mé-5 homlokzat I.