

ÉPÍTÉS MŰSZAKI LEÍRÁS**Felsőörs községháza homlokzat és tetőfelújítása**
(Felsőörs, Szabadság tér 2, 315 hrsz)
építési engedély tervéhez

Az engedélyezési kérelem dokumentációja 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet követelményei alapján készült. Említett jogszabály 8. melléklete részletesen tartalmazza a műszaki leírás tartalmát:

Előzmények:

Felsőörs Önkormányzatának épülete a falu központjában áll, a településképileg jelentős helyen, a Szabadság téren. A 50-es években épített emeletes, részben alápincézett ház, bár már több kisebb belső átépítésen átesett, és közvetlen környezetét az elmúlt évtizedben rendezték, maga az épület lényegében az eredeti állapotában maradt. Külső határoló szerkezetei energetikailag elavultak, az épület külső képe – különös képen az alacsony hajlású tető pedig településképileg kedvezőtlen.

A fenti okokból az önkormányzat pályázati forrásokból energetikailag korszerűsíteni kívánja az épületet. A felújítás lehetőséget teremt arra is, hogy az épület külső megjelenését összhangba hozzuk a falu vezetése által megfogalmazott településképi szempontokkal.

Az épület rendeltetése:

A jelenlegi lakóépület funkciója, helyiségeinek beosztása a felújítás során nem változik, a beavatkozás csak a tetőre, illetve a homlokzatok felújítására szorítkozik

A lakóház helyiségei: (nem változik)

(pince)

01	előtér	7,6 m ²	sim. beton
02	kazánház	16,6 m ²	sim. beton
03	kondi terem	29,2 m ²	sim. beton
összesen:		53,4 m ²	

(földszint)

0	szélfogó	4,2 m ²	járólap
1	előtér-lépcsőh.	45,3 m ²	járólap
2	könyvtár	41,6 m ²	járólap
3	internet szoba	19,6 m ²	járólap
4	gyógyszertár	29,8 m ²	járólap
5	iroda	13,8 m ²	járólap
6	közl.	4,9 m ²	járólap
7	WC	3,9 m ²	járólap
8	raktár	11,2 m ²	járólap
9	irattár	20,0 m ²	járólap
összesen		194,3 m ²	

(emelet)

10	közlekedő	11,9 m ²	lapburkolat
11	közlekedő	6,5 m ²	lapburkolat
12	WC	5,7 m ²	lapburkolat
13	WC	6,5 m ²	lapburkolat

14	étkező	21,0 m ²	lapburkolat
15	tanácsterem	60,2 m ²	parketta
16	iroda	6,4 m ²	parketta
17	iroda	8,3 m ²	parketta
18	közlekedő	8,9 m ²	gresslap
19	közlekedő	7,4 m ²	lapburkolat
20	iroda	11,3 m ²	parketta
21	iroda	18,8 m ²	parketta
összesen:		191,3 m²	

Beépítés:

A címbeli telek a település központjában, a főút, egy mellékút és egy nagy méretű magántelek között fekszik. A jelenlegi beépítés az övezeti besorolás szinte egyik kritériumának sem felel meg, így az állapot kialakultnak kell tekinteni. A kialakult állapothoz képest a beavatkozás szinte semmi változást nem okoz. (a hőszigetelés vastagságából adódóan minimális mértékben nő a beépített alapterület)

A jelenlegihez képest az épület vendégforgalma nem nő, további parkolóigény nem keletkezik, a jelenlegi parkolási rendben változtatni nem kell. (jelenleg a szomszédos és a fő út túloldalán található közterületen parkolnak az idelátogatók)

beépítési adatok (nem változik)

	<i>Vt-4 településközpont vegyes terület</i>		
	<i>jelenleg</i>	<i>tervezett</i>	<i>előírás</i>
telek területe:	480 m ²	változatlan	min. 550 m ²
beépítettség:	223 m ² (46,4 %)	233 m ² (48,5 %)	max.: 40%
beépítési mód	kialakult	változatlan	oldalhatáros
ép. magasság:	6,42 m	változatlan	max 6 (4,5) m

Az épület leírása:

A közel 230 m² alapterületű épület egy nagyobb, utcafronti, emeletes, részben alapincézett szárnyból és egy hozzá szinteltolással kapcsolódó hátsó szárnyból áll. Az épület fő tömegét alkotó téglalap alaprajzú harántfalas utcai szárnyat jelenleg, az utcával párhuzamos gerincű, alacsony hajlású nyeregtető fedi. A hátsó szárny féltetővel fedett. Az épület főbejárata az utca felől nyílik, melyhez vöröskő támfalakkal határolt tágas lépcső rendszer vezet. Az akadálymentes megközelítését, összetett rámpasor biztosítja. Az épület földszintjét harántfalak tagolják: középen tágas előtér nyílik a lépcsőházzal. Balra a községi könyvtár, jobbra egy gyógyszertár és egy iroda kapott helyet. Az emeleten található egyik oldalt a tanácsterem, túloldalt pedig a polgármesteri hivatal irodái. A hátsó épületszárnyban és a pincében kiszolgáló funkciók kaptak helyet: vizes helyiségek, raktárak, kazánház ... stb.

Az épület a korra jellemző épületszerkezeti megoldásokkal készült: Alapozása feltehetően beton sávalap, a felmenő teherhordó falak 30-as blokktéglafalak, földeme vasbeton szerkezetű. A lábazati falak faragott kő burkolatot kaptak. A zárófödém fölött ferde bakducos ácsszerkezet alkotja a bitumenes palával fedett alacsony hajlású tető szerkezetét. A tanácsterem fölött – a nagyobb belmagasság elérése érdekében nincs szilárd födém: itt lépcsősen kialakított álmennyezetet találunk. A tető tartó szerkezetét itt, egy gerincselemt gyámlító fa rácsostartó alkotja.

Az épület külső hőszigeteléssel nem rendelkezik. A nyílászárók – a bejárat kivételével – elavult, kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek. A meglévő rendkívül alacsony hajlású tető önmagában is, de bitumenes zsindely héjazatával együtt különösen tájidegen. Megemlíthető, hogy nemrégiben az épület tetősíkjába napelemeket telepítettek.

Bontások (Bontási Műszaki Leírás)

A napelemek leszerelése után, az épület héjazatát – és részben a tető ácsszerkezetét is – elbontjuk. A tanácsterem álmennyezetét is tartó rácsos fatartó, és a talpszelemenek a helyükön maradnak. Bontásra kerül még a főbejárati előtér teteje, és részben vasbeton földeme is.

Az épület tervezett átalakítása :

Az épület energetikai korszerűsítése érdekében a külső homlokzati falakra és lábazatokra 15 cm vastag, hőszigetelő vakolat kerül. A nyílászárókat korszerű, dupla üvegezésű fa szerkezetekre cseréljük le. Az emeleti ablakoknál toló fa zsaluk biztosítják a szükséges árnyékolást.

A belső térben egyetlen apró változás lesz: megrendelői kérésre az emeletre vezető lépcsőfordulót kiszélesítjük, rakteret biztosítva az emeleti irodák számára. A földem pótlása acél gerendákkal és építőlemezzel történik, statikus műleírás szerint.

A bejárati előtetőt átalakítjuk. Az előtető teljes és a földem részleges bontása után az oldalfalaknál is használt vörös terméskőből keretként burkolat készül a földemszélre is. A vízzárást felül korcolt fémlemez biztosítja. A terméskő keret ellenpontjaként könnyed növényfuttató rács készül fából. Erre rögzítjük a bejárat fölötti előtetőként szolgáló edzett üveglapot.

A záróföldemre ásványgyapot hőszigetelő paplan kerül, a szükséges párazáró fóliával

Az épület tetejét lecseréljük. Az utcai szárny új, 25 fokos hajlású teteje az egykori malom-épületek arányait idézi, a héjazatként használt tetőcserép pedig méltó a balatonfelvidék építészeti hagyományaihoz. A tető a meglévő oromfalat beton koszorúval emeljük meg, erre kerül a tető szegéseként a látszó téglafal fedés.

A hátsó szárny tetőidomát (hajlását) geometriai okokból nem tudjuk megváltoztatni. Ide, a tartószerkezet megtartásával új, korcolt fémlemez héjazat készül.

meglévő-megmaradó szerkezetek:

meglévő alapozás	kő-beton sávalap (feltételezhetően)
meglévő főfalak:	30 cm vtg. blokk téglafal vakolva
meglévő földem:	vasbeton földem (feltételezhetően vb. gerendás földem, felbetonnal)
meglévő előlépcső:	terméskő, beton
belső lépcső	monolit vasbeton lépcső
bádogozás:	horg. acél függőeresz csatorna és lefolyócső
tetőszerkezet	gerincet alátámasztó, és álmennyezetet tartó rácsos fatartó

bontandó szerkezetek:

héjazat:	bitumenes zsindely, alátét deszkázattal
tető:	ferde bakducos, derék és talpszelemen, szarufás ácsszerkezet
nyílászárók	kapcsolt gerébtokos fa ablakok
kémény:	a meglévő falazott kéményt a padlástérben tetősík alá visszabontjuk

új szerkezetek:

ácsszerkezet:	két-állószerű, talp- derék- és gerinc- szelemen szarufás tető statikus műleírás szerint
héjazat:	hornyolt agyagcserép fedés, tetőfóliával (pl. Creaton Domino)
földem hőszigetelés:	20 cm ásványgyapot paplan (pl. Rockwool), párazáró fóliára fektetve
hőszigetelő vakolatrendszer:	15 cm vtg. pl. Dryvit
új földem:	1 szelvényű acélgerendák felül építőlemez, alul gipszkarton burkolattal
új nyílászáró:	egyedi fa, hőszig. üvegezésű k=1,4

Épületgépészet:

Az épület fűtését energiatakarékosabb rendszerré alakítjuk át. A hátsó épületszárnyban megmarad a jelenlegi radiátoros fűtésrendszer. A főépület fűtését viszont egy energiatakarékos hőszivattyús rendszer biztosítja majd. A tetősíkra szerelt napelemek egy, a kazánhelyiségbe telepített levegős hőszivattyút működtetnek. Ez biztosítja az oldalfali és a parapetre helyezett hőleadók számára a fűtési melegvizet. A fain-coil rendszer a nyári hűtést is képes ellátni. Bővebb épületgépészeti leírással a gépész kiviteli terv szolgál.

Villamos

A telek elektromos közművel ellátott. A meglévő tetősíkokban fekvő napelemeket a tetőre visszaszerelve újra üzembe állítjuk. Kapacitásbővítésre nincs szükség. Bővebb villamos leírást a villamos kiviteli terv tartalmaz.

Villám, Zaj, Rezgésvédelem: Villám, zaj és rezgésvédelmi berendezésekre és műszaki leírásra az épület léptéke, funkciója és paraméterei miatt nincs szükség.

Tűzrendészet:

9/2008. (II.22) ÖTM rendelet mellékleteként kiadott OTSZ alapján

Az épület tűzvédelmi kockázati osztálya: NAK (nagyon alacsony kockázatú)

(1) Az épület rendeltetése változatlanul középület

(2) A létesítmény tűzveszélyességi osztálya „D”, „Méréskelten tűzveszélyes”

(3) Az épület, rendeltetésének megfelelően „D” és „C” tűzveszélyességű anyagokat tartalmaz.

(4) Az építmény tűzállósági fokozata: A létesítményben felhasznált anyagok tűzállósági fokozata: az OTSZ szerint I-IV tűzállósági fokozatú lehet.

(5) A szomszédos építményektől való távolsága: A lakóházhoz legközelebb eső szomszédos épület a szomszéd telken álló lakó épület: (13,30 m) illetve a szomszédos posta (7,50 m) Minimális tűztávolságot a jogszabályok ez esetben nem írnak elő.

(6) Oltóvíz biztosítása: utcai tűzcsapról 100m-en belül

(7) Tűzoltó eszköz: többlet tűzoltó eszközök telepítése nem szükséges

(8) Kiürítés számítás. A kiürítési útvonalak, és idők nem módosulnak

Az épület léptéke és funkciója részletesebb tűzrendészeti leírást nem indokol.

Energetika:

Lásd épületgépészeti fejezet!

Akadálymentesség

Az épület földszinti megközelítése akadálymentes. A felújítás nem tűzött ki további akadálymentességi célt.

Építési anyagok és termékek teljesítmény-jellemzői

A tervlapok rétegrendjeiben szereplő építőanyagok teljesítmény jellemzőit a gyártók katalógusai tartalmazzák. Megnevezésüket lásd előbb!

égéstermék-elvezetés

A fűtés hőszivattyús rendszerre áll át. Így a meglévő téglakémény funkcióját veszti. A kémény visszabontásra kerül a padlástérben.

azbeszt

A bontás és az építés során azbeszttartalmú építőanyag nem kerül sorra.

közműszolgáltatókkal történt egyeztetések

Érintett közműszolgáltatókkal: DRV-val és az E-onnal illetve a Kéményseprő vállalattal való egyeztetésre nem volt szükség. Többletkapacitás igény nem merült fel.

Az épület léptéke és funkciója részletesebb gépészeti, épületvillamossági, technológiai, belsőépítészeti, környezetvédelmi műleírást nem tesz szükségessé. Rétegrendi kimutatást lásd a É-4 jelű tervlapokon!

Tartószerkezeti szakvéleményt és műleírást lásd külön fejezetben!

.....
Szabó György okl. építész
É-19-0332 Veszprém, Deák F. u. 10/27
Veszprém, 2015, október