

EVIN Nonprofit Zrt.
Budapest VII. ker. Damjanich u. 12.

**Budapest VII. kerület,
Nefelejcs utca 63. épületfelújítás**



MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Az érintett épület leírása, előzmények:

Területi jellemzők:

A Nefelejcs utca 63. szám alatti épület a VII. kerületben található, külső Erzsébetvárosban, a Damjanich és Peterdy utcák által határolt szakaszon.

Az épület és a belső udvar:

Beépítési jellegét tekintve az ingatlan zárt sorú beépítésű. Az ingatlan áll egy 210 m²-es főépületből és egy 356 m² nagyságú belső udvarból.

Az épület egy jelenleg 6 lakásos, téglalap alaprajzú, belső udvaros, beépített lakóház. Teljes alapterülete alápincézett. A pincében 4 kisebb, és egy nagyobb tároló helység található, ezek jelenleg nincsenek használatban. Az épület nagy részén még az eredeti nyílászárók találhatóak, ezek főként fa kapcsolt gerébtokos ablakok.

Az évek során a földszinten lévő üzlethelységben fém nyílászáró cserék történtek.

Az utcai homlokzatot téglaburkolat, osztópárkány, vakolat, lizénák, kisebb timpanonok, motívumok díszítik. Az épület belső udvari képe viszont egyszerűbb homlokzatarchitektúrai elemeket használ. A belső homlokzatot csupán a függőfolyosók törik meg. Tartószerkezetileg az épület jó állapotban van. Az épületen, a vakolat nagyon sok helyen hiányos. Az építési idő alapján az épület valamennyi falszerkezete falazott szerkezet, a teherhordó falazatok nagyméretű téglából készültek. Az épület fűtése albetétenként vegyes (konvektor, cirkó, villany).

A felújítandó terület:

A felújítási munkálatok az épület minden részére kiterjednek a pincétől a tetőig, valamint a belső udvar is felújításra kerül.

2. Az épület jelenlegi állapota:

Az épület rendkívül rossz állapotban van, mivel azon több évtizede nem történtek állagmegóvási munkálatok. A homlokzat sérült hiányos, nyomokban elvétve láthatók az eredeti díszítőelemek. A tetőhéjazatot teljesen cserélni kell, annak elhanyagolt állapota miatt. A belső ingatlanok rendkívül rossz állapotban vannak. Sem a fűtés, sem az elektromos hálózat nem megfelelő. Az udvari terület is erősen elhanyagolt állapotban van, annak rendezése, beleértve a növényzetet is, indokolt.

3. Szerkezet ismertetése:

Tervezésnek ezen fázisában a tetőszerkezetről készült faanyagvédelmi tanulmány, az épület további szerkezete nem került feltárássra.

A meglévő épület felmérése során épületszerkezeti feltárások nem készültek, a vakolat és burkolat hiányoknál szemrevételezéssel kerültek vizsgálatra.

A tervezett felújítás tartalma egyrészt a homlokzati nyílászárók felújítását, valamint a belső homlokzatok és az utcai homlokzat vakolatának javítása, festése.

A felújítás továbbá kiterjed a tető, függőfolyosó felújítására.

4. Homlokzat

A munka megkezdése előtt a falfelületet át kell vizsgálni! A nem megfelelő vakolatot (laza, táskás, ázott) le kell verni és letisztítani! A meglévő homlokzati felületekről a festéket le kell kaparni.

Az új, javított vakolat felületi struktúrája, valamint a színe a megmaradó felületekkel legyen összhangban oly módon, hogy a végeredményben (festést követően) sem felületi sem színbeni különbség (foltosság) nem megengedett! A homlokzaton ábrázolt módon a timpanonok, valamint a párkányok és ablakok körüli díszek a felújítás után a meglévővel azonos méretben, kialakításra kerülnek.

A MINTAKÉNT FELKERÜLŐ SZÍNT EGYEZTETNI SZÜKSÉGES AZ ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODÁJÁVAL ÉS CSAK EZT KÖVETŐEN KERÜLHET SOR A TELJES HOMLOKZATI FESTÉSI MUNKÁKRA!

Az épület belső udvari képe tagoltabb tömegű, viszont egyszerűbb homlokzatarchitektúrai elemeket használ. A meglévő és táskás vakolatrészeket el kell távolítani, a homlokzati téglafal hiányait, sérüléseit ki kell javítani a munkák megkezdése előtt.

5. A felújítás rövid műszaki leírása:

Alapvetően szakmailag a tételes árazatlan költségvetésből (1. sz. melléklet) derülnek ki részletesen az elvégzendő munkálatok – emellett a jelen kiírásban szerepeltetjük a műszakilag szükséges munkálatokat a teljesség igénye nélkül. A pályázó feladata jelen dokumentáció áttanulmányozása és részletes megismerése.

Az elvégzendő feladat munkafolyamatok szerint:

Bontások:

Cserépfedés, cseréplécezés, bádогоzások bontása
Teljes elektromos hálózat bontása
Minden gépészeti szerelvény, elem, idom, valamint a teljes csőhálózatot is bontani kell
Minden belső burkolatot bontani kell, ideértve a tapétákat, padozatokat, csempézéseket.

Felújítás:

Az ingatlan, mint külsőleg, mint belsőleg teljes felújításon megy keresztül.
Tekintettel az épület leendő funkciójára, változtattunk a belső területeken, hogy minél optimálisabb körülményeket teremtsünk a leendő használó részére.
Felújításra kerül a teljes elektromos hálózat, az alaphálózatot is beleértve.
Felújításra kerülnek a komplett gépészeti rendszerek, fűtés, víz, csatorna
Felújításra kerül a teljes tetőszerkezet
Felújításra kerül minden lakás vagy irodahelyiség, az azokban található burkolatok és nyílászárók egyaránt.
Felújításra kerül a belső udvar és a lépcsőház is

6. Udvarfelújítás:

BURKOLATOK MEGÚJÍTÁSA

A meglévő beton burkolatok/kőlapok elbontása szükséges, mivel ezek sem esztétikailag, sem funkcionálisan (vízelvezetés) nem megfelelőek. A terv szürke színű, dekoratív, vízáteresztő rétegrenddel kialakított beton térkő burkolatok kialakítását javasolja. Az épületek oldalhatáránál és faltövében kerülnek kialakításra a 1 méter széles járdák (kivéve az fejlesztendő épület felől), amelyeken így kényelmesebben közelíthetők meg a földszinti lakások bejáratai.

ZÖLDFELÜLETEK FEJLESZTÉSE

A meglévő növényállomány ápolási munkái mellett (fák esetében szárazgallyazás/kivágás, cserjék/sövények esetében metszés). A tervezett állapot során a meglévő növényanyag fejlesztése és kiegészítése történik. A tervezett növényfajok kiválasztása során fontos szempont volt, hogy olyan strapabíró, alacsony fenntartási igényű gyepesítést válasszunk, amelyek magas esztétikai értékkel rendelkeznek, így kellemes környezetet teremtenek a hazaérkezők számára.

7. Lakás és helyiség felújítások:

JELENLEGI ÁLLAPOT

A kiírásra kerülő albetétek jelenlegi állapotukat tekintve hasonló műszaki állapotban vannak. A falfelületek kivétel nélkül elhanyagolt állapotúak. A vakolatpótlások mellett alapos felületkezelés szükséges, gletteléssel és festéssel együtt. A külső nyílászárókat változó minőség jellemzi – a felületi bevonat kiterjedt megszűnése sok esetben a faanyag roncsolódásához vezetett. A nyílászárók cserére szorulnak. A vizes helyiségek szaniterei és az elavult berendezési eszközök cseréje indokolt. A kiírásra kerülő lakások helyiségeinek aljzatburkolatai többnyire károsodottak – a jellemezően használt parkettával és mázas kerámiával burkolt felületek cserére szorulnak.

A lakások elektromos hálózatai nagymértékben elavultak, szabványon kívüliek, ezért a komplett hálózat cseréje szükséges, csövezéssel, szerelvényezéssel, kiegészítőkkal együtt a jelenlegi szabványok betartása mellett.

TERVEZETT ÁLLAPOT

A felújításra kerülő albetétekben, általánosságban az alapvető szakipari munkálatok fordulnak elő.

Az építészeti munkálatok legfőképp az aljzatkészítés, javítás, felületképzési, kisebb asztalos szerkezeti munkanemekből tevődnek össze. Az épületvillamossági munkák leginkább a meglévő elavult elektromos hálózatok komplett cseréjére, szabványos kialakítására vonatkoznak.

Jellemzően a régi kialakítású a mai szabványoknak nem megfelelő gépészeti hálózatok cseréje, az elavult berendezési tárgyak cseréje a szükséges feladat.

Alapvetően az elvégzendő munkálatok a lakásokhoz tartozó tételes árazatlan költségvetésben kerületek meghatározásra.

Az albetétek gépészeti munkálatait külön tervdokumentáció tartalmazza.

8 Általános előírások

Az összes munkanemre mind a bedolgozott anyagokra, mind a beépítés módjára MSZ I. osztály előírását kell betartani. Amennyiben jelenleírásban a Magyar Szabványnál szigorúbb követelmények szerepelnek, akkor azok jelentik az I. osztályú teljesítést. A szabványoktól eltérni csak azokkal megegyező, vagy jobb eredményre vezető szerkezet, illetve technológia kiválasztásával lehet. Azoknál a tevékenységeknél, ahol nincsen jelenleg érvényes szabvány, a korábban érvényben lévő Magyar Szabványok az irányadóak.

A tervdokumentációban foglaltaktól történő eltérés esetén a bizonyítás és a felelősség a változtatást kérő felet terheli.

A kivitelezés során a beépített anyagokra vonatkozó gyártók által kibocsátott technológiai utasításokat, műszaki kézikönyvi előírásokat be kell tartani.

- A munkák magukban foglalják a hozzájuk tartozó anyagok és épületszerkezetek szállítását is, beleértve az építéshelyen a lerakodást és a tárolást.
- Az anyagok és épületszerkezetek legyenek alkalmasak a felhasználás mindenkori céljának, és ezt Tervezővel, Megrendelővel egyeztetni kell.
- Azok az anyagok és épületszerkezetek, amelyekre MSZ, vagy DIN szabványok vannak, feleljenek meg a szabvány szerinti minőségi előírásoknak és méret-előírásoknak.

Azok az anyagok és épületszerkezetek, amelyek a hivatalos előírások szerint alkalmassági engedélyre kötelezettek - a megszerzett engedély szerint - feleljenek meg az alkalmassági engedélyezés feltételeinek.

- Az épület érzékeny szerkezeit az építés alatt védeni kell az extrém időjárási hatásoktól
- Külön felhívjuk a figyelmet a helyszíni mérések szükségességére, a méretek helyszíni ellenőrzésére.
- Az építési munka, lakóépületek közvetlen közelében történik. A munkát úgy kell szervezni, hogy a törvényben előírt időben az akusztikai értéket biztosítani kell.
- Vállalkozónak, szakvezetőnek munka-, balesetvédelmi tervkészítési kötelezettsége van.
- Ügyelni kell a munkálatok során, hogy a megmaradó szerkezetek ne sérüljenek.
- Vállalkozónak kell biztosítani a műszeres mérésekhez a mérőberendezéseket.
- Vállalkozónak be kell tartani, és alvállalkozóival be kell tartatni, a balesetvédelmi és tűzvédelmi előírásokat.
- A kivitelezés során az előírt technológiai szüneteket és sorrendet be kell tartani, csak a szükséges helyeken feltárást kell végezni.
- A munkálatok megkezdése előtt a meglévő állapotot fotókkal dokumentálni kell és az érdekeltekkel alá kell írni.

Kizárólag a vonatkozó jogszabályok szerinti teljesítménynyilatkozattal rendelkező, az adott rendeltetésnek megfelelő szerkezetek építhetők be.

“7. § (1) Ha az építési termék egyedi, az építkezés helyszínén gyártott, vagy műemléki védelem alatt álló építménybe beépített, illetve bontott, hagyományos vagy természetes építési termék és a gyártó által önkéntesen kiadott teljesítménynyilatkozat nem áll rendelkezésre, az építési termék akkor építhető be, ha a beépítésért felelős műszaki vezető az építési naplóban tett nyilatkozatával igazolja, hogy az építési termék tervezett beépítése megfelel az Étv. 41. §-ában foglaltaknak. Az igazoláshoz a felelős műszaki vezető szakértő, szakértői intézmény vagy akkreditált vizsgálólaboratórium közreműködését is igénybe veheti.”

9. Organizáció

A kivitelezési munkálatokhoz elsősorban állványzat, illetve külső teherfelvonó és feljáró szükséges.

A felújítás a gyalogosforgalmat érint, gépjárműforgalmat nem akadályoz.

A fenti fejezet nem helyettesíti a kivitelező által kötelezően készítendő munkabiztonsági tervet és intézkedéseket.

10. Országos, regionális, helyi szabályozási tervbe való illeszkedés bemutatása

Erzsébetváros szabályozási tervben előírt övezeti besorolás előírásait a tervezett felújítás nem befolyásolja:

- beépítettség nem változik
- építménymagasság nem változik
- zöldterület nem változik
- szintterület nem változik

11. Megvalósíthatósági kockázatok vizsgálata és értékelése

A felújítás jórészt telken belül megoldható, gépjárműforgalmat nem érint, azonban a gyalogosforgalom védelmére fokozott intézkedések szükségesek.

12. Kivitelezési Útmutató

Az építési munkát úgy kell szervezni, a technológiát megválasztani, hogy a környezet használatát ne zavarja! Különös gondot kell fordítani a biztonságtechnikai előírások betartására, az építési területek biztonságos lehatárolására!

A szakági és egyéb kivitelezők ezen munkákra felkészültek, ilyen szerkezetet készített már és erről referenciával rendelkeznek. Ebből később sem minőségi sem árvita nem lehet.

13. Tűzvédelem

Az OTSZ hatályos előírásait a kivitelezés kapcsán be kell tartani.

14. Hulladékgazdálkodás

Az építési és bontási hulladékok hasznosításával például az építési célra felhasznált faanyagok mintegy 5-7 %-át meg lehet takarítani. Az építési és bontási hulladékok hasznosítása a nyersanyagkímélésen túl, hulladéklerakóhely megtakarítással is jár és jelentős ökológiai előnyei vannak.

Az építési és bontási hulladékok tekintetében a projekt megvalósítása során a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait vesszük alapul, mely egyértelműen előírja az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályait. A rendelet hatálya kiterjed az építési és bontási hulladék kezelésére, a keletkezett hulladék mennyiségének tervezésére és elszámolására.

A felújítás során vegyes építési hulladék keletkezésével kell számolni. Az emberi jelenlétre visszavezethetően várható továbbá települési szilárd és folyékony hulladék keletkezése. A folyékony hulladék gyűjtése, a higiéniai igények kielégítése érdekében mobil toalettrel oldható meg.

Az építkezés során veszélyes hulladék alvállalkozói tevékenységből származhat (pl. festés, burkolás: EWC 15 01 10* veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok). Az alvállalkozókkal kötött szerződéseknek tartalmaznia kell az építési tevékenységgel kapcsolatban keletkezett veszélyes hulladékoknak az építési területéről általuk történő elszállításra és a jogszabályoknak megfelelő ártalmatlanításra vonatkozó kötelezettségét. Az alvállalkozók veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységét az előírások szigorú betartását folyamatosan ellenőrizni kell. Meg kell akadályozni, hogy a lerakóra szállított építési és bontási hulladékba veszélyes anyag kerüljön.

Építetőnek gondoskodni kell a kivitelezés során keletkezett hulladék jogszabály szerinti elszállításáról. Ezen kívül gondoskodni kell az elszállítás során a szállítás és lerakás dokumentálásáról, bevallás készítéséről.

15. Higiénia, egészség és környezetvédelem

Egészségvédelem

Az építmény megvalósításakor felhasznált építési anyagok, épületszerkezetek, beépített berendezések és a vezetékhálózat a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét nem veszélyeztetik. A helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget a terv szerinti megvalósulás biztosítja. Az egészségre és a környezetre káros hatású anyagot, szerkezetet, berendezést építési célra felhasználni nem szabad. A Biztonsági és egészségvédelmi terv hatálya kiterjed minden olyan munkavállalóra, munkáltatóra, (alvállalkozóra, vállalkozóra, beszállítóra) irányító személyekre, látogatókra és egyéb ideiglenes jelleggel a munkaterületen tartózkodó személyekre, akik a munkavégzés céljából, vagy egyéb az építés-kivitelezési tevékenységgel közvetlen okból a munkaterületen tartózkodnak. A kivitelezés során mind a biztonsági és egészségvédelmi tervben foglaltakat, mind a kivitelezési tevékenységre vonatkozó valamennyi jogszabályt köteles a kivitelezést végző munkáltató figyelembe venni, és az abban meghatározottakat betartani a kivitelezés valamennyi munkafázisában.

Levegőszennyezés

Az épület felújításánál figyelembe vettük a "306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról", valamint a 4/2011.(I.14) VM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről" előírásait.

Zajvédelem

Az épület rendeltelése szerint lakóépület, ahol az épületen belüli működő mértékadó zajforrás nincsen. A rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terheli, megfelel a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásainak.

Az alkalmazott szerkezetek a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak az előírt mértékben ellenállnak. A rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással nem terheli, megfelel a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásainak.

Az építési munkálatok során, kéziszerszámok, emelő berendezések, valamint tehergépjárművek által okozott zajterheléssel kell számolni.

A figyelembe vett jelentősebb zajterheléssel járó berendezések becsült hangteljesítményszintje az alábbiak szerint alakul.

Gépi berendezés	Hangteljesítményszint Lw /dBA/	A zaj jellege	Üzemidő
bontás	90	Változó jellegű	08h-20h
Autódaru	91	Változó jellegű	08h-20h
Szállító nehézteher-gépjármű	90	Változó jellegű	08h-20h

25/2004 (XII.20.) KvVM rendelet előírásait a kivitelezés ideje alatt be kell tartani.

16. Munkavédelem

Az építkezés során a munkavédelmi követelmények érvényre juttatása a közreműködők feladata, amelyben együtt kell működniük. A kivitelezés a munkavédelemre vonatkozó szabályokban meghatározott követelmények megtartása mellett történhet, melynek megtörténtéről a létesítésben résztvevő tervezők, kivitelezők írásban kötelesek nyilatkozni. (A munkavédelemről szól 1993. évi XCIII.) Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002 (II.20) SzCsM-EüM együttes rendelet értelmében mind a tervező, mind a kivitelező kötelesek koordinátori feladatokat ellátni, ennek hiányában biztonsági és egészségvédelmi koordinátort foglalkoztatni, vagy megbízni.

17. További információk:

Ajánlattevőnek ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy minden munkához szükséges információval rendelkezik a jelen dokumentációban előírt feladatok teljesítéséhez, és a megajánlott ajánlati árból a feladat teljeskörűen és minden előírásnak megfelelően kivitelezhető.

18. Megjegyzés

Minden megajánlott tételnek a megvalósításhoz szükséges minden járulékos költséget tartalmaznia kell!

Budapest, 2022. október

Mellékletek:

1. sz. melléklet: TERVDOKUMENTÁCIÓ GÉPÉSZET
2. sz. melléklet: TERVDOKUMENTÁCIÓ ELEKTROMOS
3. sz. melléklet: TERVDOKUMENTÁCIÓ ÉPÍTÉSZ