

Közösségi ház kialakítása meglévő épületből

2011 Budakalász, Táncsics M. u. 1.

Hrsz.: 1716

ÉPÍTÉSI KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

V-2

2025. július 17.

ÉPÍTTETŐ:

Budakalász Város Önkormányzata

2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ZACC ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1031 BUDAPEST, NÁNÁSI ÚT 37-39. A ÉP. 212

TEL.: 36-1-872-22-12 , 36-309-544-573

e-mail: vizer@zaccepitesziroda.com

Közösségi ház kialakítása meglévő épületből

2011 Budakalász, Táncsics M. u. 1.

Hrsz.: 1716

ÉPÍTÉSI KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ- ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

2025. július 17.

1 . A L Á Í R Ó L A P

Építtető: Budakalász Város Önkormányzata
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

.....

Építész tervező : Zacc Építésziroda Kft.
székhely: 1038 Budapest, Ürömi út 23.
iroda: 1031 Budapest, Nánási út 37-39.

Felelős építész tervezők:

Vizer Balázs	építész vezető tervező	É1-01-2355
tel: +36-309-544-573	e mail: vizer@zaccepitesziroda.com	
Cseh András	építész tervező	É-10-0289
Bors András	építész vezető tervező	É1-08-0452
Lasztóczy Péter	építész vezető tervező	É1-01-4153



Szakági felelős tervezők:

Szutor Tamás		
építész, épületszigetelő szakmérnök	É 01-4914	-----
Sami Zinnaeddin		
épületgépész tervező	G-01-7975	-----
Böjte Ferenc		
épületvillamossági tervező	V-13-9551	-----
Székely Lajos		
vízközmű tervező	VZ-TEL 01-12861	-----

Közösségi ház kialakítása meglévő épületből

2011 Budakalász, Táncsics M. u. 1.
Hrsz.: 1716

ÉPÍTÉSI KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ- ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

2025. július 17.

2 . T A R T A L O M J E G Y Z É K

ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Címlap

- 1. Aláírólap
- 2. Tartalomjegyzék
- 3. Építészeti műleírás
- 4. Tervezői nyilatkozat

5. Műszaki rajzok

BONTÁSI TERVEK

BKH-KT-BT-AR-01	Földszinti alaprajz	M 1:50
BKH-KT-BT-AR-02	Padlástér alaprajz	M 1:50
BKH-KT-BT-HO-01	Udvari homlokzat /ÉNy/	M 1:50
BKH-KT-BT-HO-02	Utcai homlokzat /DK/	M 1:50
BKH-KT-BT-ME-01	1 Hosszmetszet	M 1:50
BKH-KT-BT-ME-02	A keresztmetszet	M 1:50
BKH-KT-BT-ME-03	B keresztmetszet	M 1:50
BKH-KT-BT-ME-04	C keresztmetszet	M 1:50

TERVEZETT ÁLLAPOT

BKH-KT-ÉP-HR-01	Helyszínrajz	M 1:500
BKH-KT-ÉP-HR-02	Helyszínrajz	M 1:200
BKH-KT-ÉP-AR-01	Földszinti alaprajz	M 1:50
BKH-KT-ÉP-AR-02	Padlástér alaprajz	M 1:50
BKH-KT-ÉP-AR-03	Földszinti álmennyezetek terve	M 1:50

BKH-KT-ÉP-ME-01	1 Hosszmetszet	M 1:50
BKH-KT-ÉP-ME-02	A keresztmetszet	M 1:50
BKH-KT-ÉP-ME-03	B keresztmetszet	M 1:50
BKH-KT-ÉP-ME-04	C keresztmetszet	M 1:50
BKH-KT-ÉP-HO-01	Udvari homlokzat /ÉNy/	M 1:50
BKH-KT-ÉP-HO-02	Utcai homlokzat /DNy/	M 1:50
BKH-KT-ÉP-HO-03	Hátsó homlokzat /ÉK/	M 1:50
BKH-KT-ÉP-KO-01	Külső nyílászáró konszignáció	
BKH-KT-ÉP-KO-02	Belső nyílászáró konszignáció	
BKH-KT-ÉP-KO-03	Beépített bútorok konszignációja	

Közösségi ház kialakítása meglévő épületből

2011 Budakalász, Táncsics M. u. 1.

Hrsz.: 1716

ÉPÍTÉSI KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ- ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

2025. július 17.

3 . É P Í T É S Z E T I M Ű L E Í R Á S

Jelenlegi állapot

Az épület Budakalász ófalu központjában, egy régi utcácskában fekszik, közvetlen patakparti telken. A telken három épület található, melyek korábban egy ostyagárnak adtak otthont, jelenleg használaton kívül vannak. A két hátsó épület újabb építésű, az utcához legközelebbi a tervezés tárgya, valószínűleg egy régi paraszti portából lett kialakítva 2 vagy 3 bővítési ütemben. Az épület jelenlegi szerkezete is ennek megfelelő, az első traktus kő-tégla vegyes falazatú (kb. 15 m hosszon) - ez lehet a legrégebbi rész. Ide esik a közepe táján egy külső lejáratú lapos boltozatú pince, mely valamikor akár különálló is lehetett és későbbi bővítéskor kerülhetett az épület belsejébe. (Érdekes, hogy a pincszint nem ér az épület jelenlegi utcai homlokzatáig, az is elképzelhető, hogy már a jelenlegi utcai részt is átépítették...) A hátsóbb szakaszok valószínűleg háború utániak, valamilyen soklyukú téglából (talán régi típusú B30 blokkból), ill. B30 vázkerámiából falazták őket. Részletes falkutatás nem készült, mivel nem tervezünk az épület tartószerkezetébe jelentős beavatkozást, sem az alapozás, sem a koszorúk tekintetében, így csak feltételezéseink vannak, a hátsó szakaszokon talán készült vasbeton koszorú, ill. az épület alapozása sávalap, vélhetően a fagyhatárig levezetve (a pincszint miatt az első traktusban nem alapincézett szakaszain is). Az egyszerű falakon fa gerendás födém van (az újabb részeken is) alulról-felülre borítva, ahol hozzáférhető feltöltés nélkül. Az alsó síkjuk stukatúr vakolatos a felső pucér deszkás. A héjalást - ami viszonylag újabb hornyolt cserépfedés - a födémmel egybeépített torokgerendás fedélszék tartja, mely aszimmetrikusan az udvar fele konzolosan végigfutó előtetőt képez. Az utca (a régi ófalusi miliőhöz igazodva) oldalhatáron álló beépítésű, de az épület valószínűleg a patakpart miatt itt a másik oldalhatáron áll, azaz a szomszéd épülettel gyakorlatilag "összefordulva" épült, ami csapadékvíz elvezetési problémákat okoz.

Az épület mögötti telekrészen található 2 épület mellé épült egy fa tartószerkezetű előtető, mely nagyobb rakodási felületet fedett le közbenső alátámasztás nélkül. EZ az előtető közvetlenül rátámaszkodik az első (átalakítandó) épület hátsó homlokzati falára.

Az épületet láthatóan nem használták jó ideje, általános műszaki állapota ennek is köszönhetően leromlott, hőszigetelve, vízszigetelve nincs, a gépészeti és villamos berendezései elavultak, vagy leszerelésre kerültek. A nyílászárók is elavultak, néhány kivételtől eltekintve leromlott állapotúak. A

Az épület tulajdonosa a település önkormányzata, mely az ingatlant néhány éve vásárolta hasznosítási céllal.

Tervezés koncepció

A tervezett beavatkozás több ütemben tervezzük megvalósítani, első ütemben a középső közösségi térhez tartozó szakaszt készítik el, a komplett homlokzati és főfal szigetelésekkel, ill. a homlokzatok komplett kialakításával. A tetőszerkezet vonatkozó részeit szükséges megcsinálni, opcionálisan a többi szakasz is elkészül. Ilyen ütembontásnál az injektált szigeteléseket fel kell zárni a szigetelés abbahagyásánál a falnedvesedés felső határáig. A második ütemben készülhet el az előtető és hátsó

bérelhető helyiségcsoportok belső kialakítása és homlokzatai, földeme. Miután ezek funkciójáról még nincs pontos ismeret, egy lehetséges alaprajzi elrendezést ábrázoltunk a tervrajzokon halványan szedve. A homlokzati szerkezetek bontásánál és az új homlokzat készítésénél az ütemhatáron a csatlakozást egy határozott vonal mentén kell el- ill. előkészíteni.

A jelenlegi beavatkozás fő célja az épület műszaki állapota további romlásának megakadályozása, az épület esztétikai rendbetétele - az utcaképnek, a faluképnek megfelelő homlokzatok kialakítása/átalakítása, és bizonyos funkcionális változások, zömében közösségi funkciók befogadásának előkészítése, ill. megvalósítása. Azon területeken, ahol a végleges funkció ismert elkészül a teljes belső kialakítás is, a szigetelési és homlokzati munkák, a munka befejezésére pedig akkor kerül sor, amikor fiksálódik a funkció (pl. jelentkezik bérlő, aki fantáziát lát egy üzlet elindításában). Egyelőre nem cél a teljes energetikai felújítás. Ennek megfelelően elsődlegesen meg kell akadályozni a falak és helyiségek alulról történő nedvesedését, ami miatt a főfalakat végig az épület mentén szigetelni kell. A jelenlegi belső padlósíkok és helyiségkiosztások nem felelnek meg a várhatóan beköltöző funkcióknak, és a homlokzati nyíláskiosztás is némileg rendezetlen, így a belső kialakítás, járósíkok rendezése, és ehhez tartozóan a homlokzat rendezése (új nyílások kialakítása lehetőleg a régiek helyén, egységesebb arányokkal és megjelenéssel). A tető szerkezete faszakértői szakvélemény nélkül valószínűsíthetően megtartható.

Bontások

Az épület belsőjében el kell bontani minden belső válaszfalat az összes szerelvényekkel, nyílászárókkal együtt, kivéve a pincelejárat melletti földszinti falakat. Szintén bontandók a belső padlóburkolat rétegei a tervezett padlórétegrendek alsó síkjáig legalább a teljesen megvalósuló középső épülepszakasz határaitól 60-100 cm-ig, ill. a homlokzati falak mentén végig a meghatározott injektálási sík alá, olyan szélességben, hogy az injektálás szerelvényei felépíthetők legyenek. A padlórétegek bontása előtt kutatóárok ásását kell elvégezni minden jellemző falszerkezeti szakaszban, az alapozási sík megállapítása céljából. Ha az alapozás síkja magasabb síknak bizonyul, mint a padlórétegek alsó síkja úgy a tervezővel konzultálva tervmódosítás szükséges. Bontandó az összes falazott kéményttest (a korábban már részlegesen elbontottak is) az ütemhatáron belül. A délkeleti (szomszéd épület felőli) hosszfőfal mentén bizonyos faltestekről feltételezzük, hogy kémények lehettek, ezek bontása előtt meg kell bizonyosodni róla, hogy e faltestek nem tartószerkezeti funkciójúak. Elbontandó a hátsó traktusban található nagyméretű garázkapun kívül minden ütemhatáron belülré eső homlokzati nyílászáró is. A megtartandó nyílászárók biztonságáról az építkezés idején gondoskodni kell a szárnyak leszerelésével és eltárolásával, ill. a tokszerkezetek védő kalodázásával. A homlokzati falak mentén a külső oldalon végig ki kell ásni egy árkot a lábazati kialakításokhoz, ennek mélysége az injektálás kiérkezési pontja alatt 15-20 cm-ig tartson, szélessége pedig az alján 30-35 cm legyen.

Az új nyílászárók kialakításánál a kiváltások elkészítésénél először a fal egyik oldali, majd a másik oldali kiváltók beépítése után szabad csak a nyílás bontását megkezdeni. A nyílászáró vonalába tervezett 3 cm vastag EPS AT-N 150 hőszigetelést is be kell építeni a kiváltókkal együtt. Azon nyílásoknál, ahol a meglévő nyílás kiváltása kicsit (5-20 cm) magasabb, mint a tervezett nyílászáró (A10) a kiváltókat le kell tisztogatni a vakolattól, egész addig, amíg a felület nem mállékony.

Bontandó a földem felső síkján az ütemhatáron belül a borítás, majd a gerendák közei közül a feltöltés/feltöltődés (a néhány helyen, ahol feltételezésünk szerint van: inkább bontásból származó törmelékkel).

A két épület közötti zugban az ott megtelepült burjánzó vad növényzetet ki kell irtani, a zúg alján összegyűlt törmeléket és szemetet el kell távolítani, majd szemrevételezni a feltételezett meglévő betonozott vízelvezető vályút. Gyaníthatóan bontandó az egész, mivel a szigetelések elvégzéséhez szükséges árok ásásánál is útben lesz.

Szigetelések

Az épület legkomolyabb problémája jelenleg az alulról történő ázás. A szükséges bontások után a falak védelmére injektálásos módszerrel a falak felmenő részét megóvjuk a nedvesedéstől. A meglévő pince használata nem igény, így annak teljes szerkezete a szigetelés vonalán kívül marad. Az injektálást a padlószerkezet síkjában készítjük el 30°-os szögben 10-12 cm-enként varrottan készített furatokon keresztül alacsony viszkozitású injektálószerrel. A lábazati zónában a szigetelés cementbázisú kent szigetelőzónával egészül ki, melyhez belső oldalon a padlószigetelés csatlakoztatható. A fal injektálásos szigetelése első ütemben csak részben valósul meg, így a szigetelés befejezése módosul, függőlegesen felzár az ázás felső síkjáig.

A padló alsó rétegei tömörített kavicságy, ill. 15 cm vasalt beton aljzatlemez, mely C25/30 kavicsbetonból készül 150/150/8 acél hálós vasalással középmezőben. A padlószigetelés általános mezőkben mod. bitumenes vastaglemez kellőszítésre ragasztva (rétegrendek sz.), mely bizonyos csomópontokon kent vagy fújt modifikált bitumenes szigetelésre vált. Egyelőre csak azokon a területeken elkészítve, amelyek a végleges belső kialakításukat is elnyerik. A későbbi ütemben megvalósuló részekhez való csatlakozás a síkban nem váltó szakaszon úgy alakítandó ki, hogy a későbbiekben a csatlakozó szerkezeteket hozzá lehessen csatlakoztatni. A tömörített kavicssterítést 20-25 cm-rel a vasalt betonaljzat tervezett végén túl, a vasalt aljzatbetont pedig cca. 60 cm-rel a tervezett ütemhatáron túl kell abbahagyni, utóbbit úgy, hogy a vagy a vasháló végeit ki kell lógatni, vagy átkötő tüskéket kell elhelyezni az együttdolgozás biztosítására a vasalás átvezetésére a munkahézagon. A vasalt aljzat felszínét az ütemhatáron túl nyúló szakaszon a végleges felülettel kell folytatni. A síkváltásnál a teljes síkváltás csomópontját ki kell alakítani. A padlószigetelést szintén fel kell vezetni a vasalt aljzatra és úgy befejezni, hogy a következő ütemben folytatni lehessen sértetlenül a padló szigetelését. A falazott válaszfalak az elkészült szigetelésről, a vasalt aljzat-lemeztől indulnak. A munkálatok idejére és a későbbi munkálatoknál is az elkészült szigetelés védelméről gondoskodni kell, pl. OSB lemezek lefektetésével.

A padló rétegekbe a szigetelés fölött hőszigetelés is készül, 12 cm lépésálló EPS hőszigetelésből, melyeket nút-féderes csatlakozású táblákból alakítunk ki. Erre jön a 3 cm lépésálló EPS-hab installációs réteg, melyben zömében a víz, csatorna és fűtés vezetékeit kell fektetni.

Homlokzati falak munkálatai

A falakra jelen ütemben nem kerül hőszigetelés, nem cél az épület komplett hőtechnikai felújítása. Az épület homlokzatán az épület többszöri toldásának idejében a homlokzat meglévő részei is átépítésre kerültek, és az eredeti méretrendet nem figyelembe vevő nyílások kerültek kialakításra – nyilván praktikus megfontolások alapján. Ennek megfelelően a homlokzati nyílások mind méreteikben, arányaikban, mind szemöldök és párkánymagasságaikat tekintve összevisszaságot mutatnak. Ezek rendbetétele után a falak új vakolatot kapnak, tekintettel a nagy nedvességtartalmukra sómegkötő falszáritó vakolatok kerülnek felhordásra a megfelelő előírt teljes felületű gúzolás (alapvakolat) követően.

A vakolatrendszerek kémiai összetétele miatt a gépészeti és elektromos vezetékek számára vésett nyomvonalak és csővezetések javításainál gipszes habarcs nem használható, helyette a cementbázisú habarcsot kell használni (pl. Mapei Lapocem).

Azon helyeken, ahol a meglévő nyílás szemöldökök magasabban vannak, mint a tervezett nyílás szemöldökök, a differenciát rendszersaját ragasztó habarccsal ragasztott multipor táblákkal egészítjük ki. Ezeket biztonsági okokból tárcsás dübelekkel a kiváltóhoz is hozzá kell rögzíteni. Ezek a kiegészítések szintén vakolva lesznek végül, a vakolásukhoz háló beépítése szükséges, mely tovább nyúlik a falra és együtt dolgozóvá válik a többi vakolat. A meglévő nyílászárók közül a pincelejárát és a fölötté lévő szellőző, ill. a „garázkapu” mint sötétítő zsalúzia megmaradó, ezek épségének megóvásáról az építkezés során gondoskodni kell, a tokok kalodázásával ill. a szárnyak levételével. A felújításuk során az esetleges hibákat javítani kell, majd a meglévő festékrétegek eltávolítása után csiszolva, a többi nyílászáróval azonos színekben pácolva készül.

Az új kiváltások elkészítése során a falban a kiváltók számára vésett fészkeket először az egyik oldalon kell kialakítani, a kiváltókat elhelyezni, és véglegesen beékelni, habarccsal befalazni, majd a másik oldalon ugyanígy. A kiváltók mellé belül a fal külső felén 3 cm EPS-hab hőszigetelés kerül elhelyezésre. Ennek elhelyezésére használható nem duzzadó PUR-hab ragasztó. A nyílászárók elhelyezése hagyományos módon történik, csak belső oldali szél és párazáró fólia kerül elhelyezésre a hézagokban. A külső oldali ablakpárkányok fészkeinek kihabarcsolása után egy burkolható szigetelő lemez kerül elhelyezésre, melyre zsugorodáskompenzált ágyazóhabarcsba rakott fagyálló km. tömör éltéglából falazunk párkányt. A téglákba vízorrot is vágni kell. Az elkészült párkányt átlátszó PUR alapú bevonatszigeteléssel hidrofobizáljuk. A főhomlokzaton, ill. az udvari homlokzaton a bejárat környéki tükörben az egyéb helyeken alkalmazott teljesen sima vakolatstruktúrát építészeti hangsúlyként fésűs felületű vakolatstruktúra egészíti ki. Az épület színezése egyöntetű törtfehér a pontos árnyalat kiválasztása helyszíni mintafelület alapján történik az építész tervező által.

Tető

Az épület fedélszerkezete és zárófödeme szerkezetileg egybeépült fa tartószerkezetű. Faanyagvédelmi szakvélemény nem készült, szemrevételezés alapján a szerkezet megfelelő. A bontásokkal előtáruló esetleges hibákat azonban javítani, toldani szükséges. A bontások elvégzése után a deszkázott födém az elbontott kémények, ill. a megszüntetendő padlásfeljáró helyén javítani kell, a meglévővel azonos vastagságú deszkázattal amit a meglévőhöz fésűsen kell toldani. Az alsó síkján a stukatúr vakolat javítása nem szükséges, mert a terekben álmennyezet készül.

A tető szerkezetéről felmérés nem készült, a füstcső helyének kijelölése úgy történjen, hogy a nyomvonal fő tartószerkezeti elemeket ne érintsen. Az újonnan készülő füstcsövet a padlásteren átvezető szakaszán tűzgátló módon körbe kell burkolni, a burkolat gipszkarton vázszerkezetre készülő PROMATECT L lapokkal történik, oly módon, hogy a Promatect lapok az alsó fa födémborítás alsó síkja alá is lelőgjanak. A füstcső és a burkolat közti hézagot kőzetgyapot hőszigeteléssel töltsék ki. A füstcső átvezetésére a héjaláson horganylemez gallér kialakítása szükséges.

A meglévő födém gerendák magasságában azok közeiben födém hőszigetelést készítünk. A hőszigetelés a homlokzati falak külső síkjáig fut ki teljes vastagságban. Anyaga beépítetlen tetőtérbe alkalmas hidrofobizált kőzetgyapot. A hőszigetelés elkészültével hézagos deszkázat járósáv kerül kialakításra a tető közepén 2m szélességben, kiterjesztve a füstcső körüli karbantartáshoz szükséges területekkel. A füstcső mellett a meglévő héjalás részleges bontásával kialakítandó egy kibúvónyílás, hőszigetetlen horganylemez tetőkibúvó, ill. egy gyártmány kéményseprő járda a szaruzatra rögzítve.

A kémények és a szegélyeinek bontása helyén ki kell pótolni a léceezést, majd a meglévő cserépfedéssel azonos cserépből kiegészíteni a fedést.

A padlásterbe való feljutáshoz az épület észak-keleti homlokzatán a tetőtérben utólagos kiváltás mellett létestünk egy bejáratot (90/150 cm). Az ehhez a bejáratához való feljutást létrával tesszük lehetővé, az épülethez csatlakozó előtetőrendszer bontása után.

A szomszéd felőli homlokzat

Az épület dél-keleti nyílástalan homlokzata egy zugra néz, melyen a szomszédos - szintén oldalhatáron álló - épület ablaktalan homlokzatával osztozik. A telekhatár sem egyenes vonalú, és mindkét épület követi némi rátartással. A szélessége a zugnak változó, a legszűkebb helyen 50-60 cm. A fal vizesedésének oka ezen a részen – a talaj felől érkező nedvességen túl - a nagyobb esők alkalmával itt lefolyó víz akadálytalan rácsapódása a tetőről a falra, főleg a szomszéd épület alacsonyabb eresztű tetőiről a mi épületünk falára. Jelenleg itt ereszcatorna egyik épületen sincs. Jelen munkafázisban ereszcatorna elhelyezését tartjuk szükségesnek mindkét épületen. A saját oldalunkon és a szomszéd oldalon is két-két nem összefüggő ereszvonallal van, összesen 4 csatorna készül, a hossz miatt meglehetősen sok, 4 ill. a szomszéd épületen 5 lefolyóval. Az így adódó vízgyűjtő felületek nagysága cca. 40 nm körül alakul. A saját oldalunkon az ereszcatorna elhelyezése nem ütközik problémába. A szomszéd épületen viszont a faanyagok állapotával lehetnek problémák, szemrevételezéssel legalábbis ez állapítható meg, ennek megfelelően felméréndő, hogy mire és hogy rögzíthető az ereszcatorna. Az

ereszcsatorna lefolyóit az épületek falára kell rögzíteni és alsó könyökökkel a készülő elvezető vályúba vezetni. A lefolyó vizek levezetésére terepszintű elvezetőcsatornát építünk: miután a teljes növényzet kiírtása, a törmelékek eltávolítása, a meglévő - vélelmezetten tönkrement - elvezető folyóka elbontása és a szigeteléshez szükséges bontások, ásások elvégzése után a terepet zúzalék terítéssel egyenletes lejtéssel kell rendezni, tömöríteni. Ebbe ágyazzuk az előregyártott mély profilú csatornaelemeket folytonosítva. A folyóka végén a bekötést a közmű tervek szerint elkészített víznyelő jelenti, mely csatornahálózaton keresztül az épületeken keletkező csapadékvizeket a közeli patakba vezeti el (ld. közmű terveken).

Az udvar felőli oldalon az ereszcsatorna megtartása mellett a függőleges lefolyószakaszok kismértékű átépítése szükséges, ezért a meglévő ereszcsatornákat óvatosan elbontva célszerű eltávolítani, majd kisebb módosításokkal (tisztítódísz alatti bekötő elembe kötve ill. kisebb nyomvonal módosítással) visszaépíteni.

Belső munkálatok

Az épület belső válaszfalai zömében kerámia válaszfallapból készülnek hagyományos falazásos technikával (Porotherm 10-es válaszfal). A falazást a szigetelésről indítjuk (a vasalt aljzatról) egy csík szigetelőlemezről. A nyílások kiváltásaira rendszerazonos A10-es kiváltásokat használtunk a nyílásoknak megfelelő hosszban. Ahol a két nyílás közti fal nem elég hosszú, a nyílásokat egyben váltjuk ki. A konyha rejtett tolóajtójának kiváltása a tolóajtó zsebet is tartalmazza, a tolóajtó maga vakolható kivitelű, így illeszkedik a falba. A homlokzati (fő-) falakat a szigetelésük mellett is évekig szellőztetni kell, hogy a bennük felgyülemlett nedvesség távozni tudjon. Ennek megfelelően a hozzájuk csatlakozó helyiségekben, ahol falburkolási vagy beépített bútorozási igény van kiszellőztetett gipszkarton előtétfalat kell készíteni. A megnövekedett páratelhelés miatt csak impregnált karton használható bármilyen előtétfal készítéséhez. A mosdó helyiségcsoportban a gipszkarton előtétfalakat az úsztatott esztrichről indítjuk, a kiszellőztetett előtétfalakat is. Az előtétfalak vázszerkezete a mennyezetig tart, de maga a karton borítás (2 rtg.) csak az álmennyezete síkjáig fut. A váz felső rögzítését úgy kell kialakítani, hogy az lehetővé tegye a fa födém minimális mozgását. Szellőzőnyílásokat csak a lábazati zónában kell kialakítani, rovarhálóval ellátott rm. acél szellőzőrácsokból. A gipszkarton falak vázát a homlokzati faltól résznyire el kell tartani (1-3 cm). A konyhai előtétfal erősített bordavázzal készül, szükség szerint sűrítetten (a konyha felsőszekrény, ill. a kb. 40 kg súlyú kazán ill. tartozékai a teher). Ezen a részen a lábazati zónában (8 cm alá is belógóan) ill. a mennyezet alatt 10 cm-rel is szükséges szellőző rácsok kialakítása (rozsdamentes acél rács, rovarhálóval). A gipszkarton előtétfalak glettelve, festve készülnek. A kerámia válaszfalak beltéri vakolattal, glettelve, festve, alapvetően fehér színben. A használati terek mindenütt monolit gipszkarton álmennyezettel készülnek. Az álmennyezetek a lejjebb süllyesztett szakaszokon nóniuszos, a feljebb lévő szakaszokon direkt kötős rögzítéssel készülnek, 1 rtg. impregnált kartonból (a páratelhelés miatt) glettelve, festve fehér színben. A rögzítéseket csak a födémgerendákba lehet elkészíteni, így szükséges az álmennyezet építése előtt a fa födémgerendák vonalának feljelölése a mennyezetre. Az álmennyezetek szerelvényei álmennyezeti tervek szerint kiosztva készülnek.

A nyílászárók fa átfogó tokos nyílászárók konszignáció szerint, utólag elhelyezve a nyílásokban. A többi fa nyílászáróval azonos megjelenésű tolóajtó gyártmány (ECLISSE, vagy azzal műszakilag egyenértékű) mely egyben kerül kiszállításra és vakolható tokszerkezetű. Az itt lévő falcsatlakozás szükség esetén merevítendő acél L-szelvény beépítésével.

A falak (és előtétfalak) a mosdó blokkban ill. a konyha munkapult mögött csempe falburkolatot kapnak, a mosdókban pv.+2,00m magasságig, a konyhában a pult mögül kilátszó 60 cm-es sáv (+0,90-1,50 m). A gipszkarton és kerámia falak, ill. padló és falburkolatok találkozásánál tartósan rugalmas fugakialakítással. A padlóburkolatok a mosdókban és az előterekben gres lapburkolat, a közösségi térben tekerceses PVC burkolat ragasztva. Az elkészült esztrich minőségének függvényében a gres lapburkolat alá szükség szerint, a PVC burkolat alá mindenképpen szükséges önterülő aljzatkiegyenlítés készítése. A lábazatok (ahol nem készül falburkolat) fehér festett keményfa lábazat. A

padlóburkolatokat nem szakítják meg küszöbök, az egyetlen burkolatváltás a közösségi tér bejáratí ajtójánál a csukott ajtószárnyak takart vonalában készül eloxált alumínium burkolatváltó profillal.

Környezet rendezése

Az épület hátsó traktusában lévő helyiségcsoport egyelőre nem kerül kialakításra. Várható padlószintje azonos a közösségi térével, az épület előtti teresedés felé nyíló ajtóí a jelenlegi terepszinthez képest 30-50 cm magasságban vannak. Opcionálisan kialakítható egy egybevont előlépcső fagyálló klinker téglából a terv szerinti geometriával, vasalt beton hátszerkezeten, de célszerű ennek végleges kialakítását a végleges kertterv ismeretében megtervezni. Az épület alépítményi munkáinak befejeztével a munkaárhokot tömörített homokos kavics feltöltéssel kell befejezni. Az épület utcai homlokzata előtt a járda elemes burkolatát az eredeti elemek felhasználásával szükséges visszaállítani.

A szigetelési és közműépítési munkák miatt bontandó a teljes udvari tér beton burkolat. A külső közmű építés után a teljes területen (240 m²) autós forgalmat is elbíró vizes bemosással stabilizált makadám út készül dolomit zúzalékból – ez szintén az építész munkarészben található. A közmű nyomvonalak mentén a gödörásások, ill. azok szakszerű visszatemetése a közmű tervek és költségvetés része. Szintén a közmű tervek tartalmazzák a közterületen végzett közművekkel kapcsolatos munkálatokat – az aszfaltút bontását a nyomvonal mentén, a gödör kiásását, valamint szakszerű visszatemetését tömörítéssel, ill. az útburkolati rétegek teljes helyreállítását.

Helyiséglista

1. ütem területei

sz.	helyiség	padlóburkolat	falburkolat	terület
01	szélfogó	gres lb. RAKO Compila DAK62869 brown-red 60x60	8cm magas lábazat a padló anyagából, elox. alu élvédővel	8,06 m ²
02	női wc	gres lb. RAKO Compila DAK62869 brown-red 60x60	ker. lb. 5x5 (30x30) RAKO COLOR TWO türkiz, sima	2,71 m ²
03	ffi wc	gres lb. RAKO Compila DAK62869 brown-red 60x60	ker. lb. 5x5 (30x30) RAKO COLOR TWO türkiz, sima	4,67 m ²
04	akm wc	gres lb. RAKO Compila DAK62869 brown-red 60x60	ker. lb. 5x5 (30x30) RAKO COLOR TWO türkiz, sima	4,93 m ²
05	taksz.	gres lb. RAKO Compila DAK62869 brown-red 60x60	8cm magas lábazat a padló anyagából, elox. alu élvédővel	0,45 m ²
06	közösségi tér	tekercses PVC padló (Tarkett IQ Eminent dusty yellow)	8cm magas fehérre mázolt keményfa lábazat	43,74 m ²
07	teakonyha	tekercses PVC padló (Tarkett IQ Eminent dusty yellow)	ker. lb. 5x5 (30x30) RAKO COLOR TWO türkiz, sima; 8cm magas fehérre mázolt keményfa lábazat	8,14 m ²
08	iroda	tekercses PVC padló (Tarkett IQ Eminent dusty yellow)	8cm magas fehérre mázolt keményfa lábazat	8,15 m ²
1. ÜTEM ÖSSZESEN:				80,85 m ²
2. ütem területei				
A	utcafronti bérlemény			60,4 m ²
B	hátsó traktus bérlemény			42,1 m ²
2. ÜTEM ÖSSZESEN:				102,5 m ²
ÖSSZESEN:				183,35 m ²

Közösségi ház kialakítása meglévő épületből

2011 Budakalász, Táncsics M. u. 1.

Hrsz.: 1716

ÉPÍTÉSI KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

4. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Vizer Balázs - felelős építésztervező - É1-01-2355, cím: 1038 Budapest, Ürömi út 23. - kijelentem, hogy a tervezett épület 'Építési engedélyezési dokumentációja' megfelel

- a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen tűzvédelmi, a környezetvédelmi előírásoknak, az épület energetikai, statikai, és az életvédelemre vonatkozó követelményeknek. A tűzvédelmi előírások tekintetében a homlokzati tűzterjedési előírások alól az OKF-hez eltérési engedélyt kérelmeztünk.
- az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az OTÉK és TÉKA törvényekben támasztott követelményeknek, azoktól eltérés nem vált szükségessé,
- a betervezett építési célú termékekre vonatkozó előírásoknak, és azok rendelkeznek a jogszabályban meghatározott engedélyekkel.

Budapest, 2025. július 17.



Vizer Balázs építész vezető tervező

MÉK É1-01-2355