

XX. kerület

Építészeti felmérési tervdokumentáció átalakítás koncepciója

MEGLEVŐ ISKOLAÉPÜLET FELMÉRÉSE, ÁTALAKÍTÁS KONCEPCIÓJA

BUDAPEST, XX. ker. Ónodi utca 14.

Hrsz.: 170594/2

TARTALOM:

Műszaki leírás

Felmérési terv

F-01	Helyszínrajz	M=1:500
F-02	Pinceszinti alaprajz	M=1:100
F-03	Földszinti alaprajz	M=1:100
F-04	I. emeleti alaprajz	M=1:100
F-05	Metszetek	M=1:100
F-06	Metszetek	M=1:100
F-07	Homlokzatok	M=1:100
F-08	Homlokzatok	M=1:100
F-09	Homlokzatok	M=1:100
F-10	Fotódokumentáció	M=1:100
F-11	Fotódokumentáció	M=1:100

Vázlaterv

É-01	Helyszínrajz	M=1:500
É-02	Pinceszinti alaprajz	M=1:100
É-03	Földszinti alaprajz	M=1:100
É-04	I. emeleti alaprajz	M=1:100
É-05	Metszetek	M=1:100
É-06	Metszetek	M=1:100
É-07	Homlokzatok	M=1:100
É-08	Homlokzatok	M=1:100
É-09	Homlokzatok	M=1:100

ÉPÍTETŐ:

Pesterzsébet Önkormányzata
1201 Budapest, Kossuth tér 1.

ÉPÍTÉSZTERVEZŐ:

Materny Károly
okl. építészmérnök
É01-3417
T.: 06-30-9628-590

2017. 10. 10.

1. MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest, XX. Ónodi utca 14., hrsz.: 170594/2 alatti telken,
Meglevő iskolaépület felmérése, funkcióátalakítás koncepciója tervdokumentációjához.

TARTALOMJEGYZÉK

1. **Építészeti műszaki leírás**
 - 1.1. Általános adatok
 - 1.2. Beépítés, funkcionális leírás
 - 1.3. Tervezési program
 - 1.4. Általános leírás
 - 1.5. Műszaki adatok

1.1 Általános adatok

Adatok a telekről:

Övezet:	LN-T/AE
Telek területe:	5934 m ²
Hely :	Budapest, XX. Ónodi utca 14. hrsz:170594/2
Rendeltetés :	meglevő iskolaépület
Beépítés:	átalakítás (irattár funkcióra)

1.2 Beépítés, funkcionális leírás

1.2.1 **Beépítés**

A saroktelken áll a több mint 100 éves, kétszintes, jelenleg már nem használt iskolaépület, amit az önkormányzat szeretne más funkcióval ellátni.

Az épület kiépült a telekhatárra, az Ónodi és a Kmety utcákon áll.

Az épületnek az Ónodi utcáról van a főbejárata a belső lépcsőházzal szemközt. A Kmety utcáról vezet be az épület mellett egy gépkocsi bejárat, kerítéskapuval, innen lehet az iskolaudvarra közvetlenül is bejutni.

Az épület földszintjének van bejárata az udvar felől is.

1.2.2 **Funkcionális leírás**

Az épület az építésétől napjainkig iskolaként működött. Az állapota eléggé leromlott, az utóbbi években már nem folyt benne rendszeres tanítás, csak időszakosan nyitották ki.

Az iskola földszintjén és emeletén a két utcára néző tantermek sorakoznak. A lépcsőháztól a belső udvar felől végig közlekedő húzódik, innen nyílnak a tantermek. A lépcső mellett van a két szinten kialakítva a férfi és a női kézmosó, wc-blokk.

A lépcsőház fordulójához csatlakozik a tornaterem épülete, ami a félemeleten egyterű, lapostetős tornaterem. Alatta, az alagsorban találhatóak az öltözők és egyéb kiegészítő helyiségek. A tornatermet az iskola építése után évtizedekkel, a XX. század első felében építették a rendelkezésre álló helyre. Elég szervesen kapcsolódik a főépülethez.

1.2.3 **Az épület további hasznosításának lehetőségei**

Az épületre, mint iskolára már nincs szüksége Pesterzsébet Önkormányzatának.

Pesterzsébet Önkormányzata irattározása jelenleg ideiglenes helyeken, szétszórva történik, az irattározás állandó, megfelelő közegben létrehozható megoldására kínál lehetőséget ez az épület.

Az épület jelentős mértékű felújítása, szerkezeti megerősítése korszerűsítése után alkalmas lehet az irattározási funkció ellátására.

1.3 Tervezési program

Kiindulási adatok: Az építendő Pesterzsébet Önkormányzata, szándékai szerint az iskola épületét fel kívánja újítani, és a Kerület irattárát helyezné el az épületben. Az igényelt hasznos alapterületet a lehetőségek meghatározzák: a meglévő főépület tömegén belül elhelyezhető irattárak mérete.

A tornatermi szárny továbbra is sportolási lehetőségeket biztosítana a környékbeliek igényei szerint, A tornaterem bérelhető lesz, külsős helybeliek számára.

A helyszín: Az épület egyrészt az Ónodi utca, másrészt a Kmety utca frontján az utcasarkon, telekhatáron áll, fő tömegét tekintve „L” alakban. A Kmety utca a saroktól nagyon enyhén lejt az épület távolabbi része felé. Az épület közvetlen telekhatárán játszótér található, az utcák túloldalán jellemzően társas lakóházak.

Helyigények, és funkcionális kapcsolatok: A korábbi iskolaépületnek mind a földszintjén, mind az 1. emeletén jellemzően tanterem sorakoznak az utcafronton. A belső kerti traktusban van a főfolyosó, a lépcsőszárny, és a wc-blokk, két szinten.

A tanterem lesznek az irattári helyiségek, egy-két adminisztrációs iroda kivételével, a vizesblokkok felújítás után is változatlan funkciót kapnak.

Az előzetes statikai vélemény – földemmerősítés után – 4 KN/m² hasznos teherben maximalizálja a földem terhelhetőségét, ezt figyelembe kell venni a polcos rendszerű irattár kialakításában.

A tornaterem és az öltözők későbbi használhatósága még nem eldöntött. A tornaterem elég kicsi 125 m²-es, Sok mai előírásnak nem felel meg az épületrész.

Közműellátottság: Az ingatlanon jelenleg is minden lényeges közműcsatlakozás biztosított. A csatorna és ivóvíz bekötés megfelelő lehet az új funkcióra. Belső tűzcsap létesítését, és ehhez kapcsolódó vízbekötés bővítést előírhat a Tűzoltóság. Ennek szükségessége tűzvédelmi egyeztetések során tisztázódhat. Az elektromos hálózati bekötés esetleges bővítéséről a végleges elektromos igények kialakulásakor lehet az Elektromos művektől tájékoztatót kérni.

Függőleges közlekedés kérdése: Az épületben két fő szint van, a földszint és az 1. emelet. Eredetileg egy főlépcsőt építettek a házhoz, és ez megoldotta a függőleges közlekedést az épületben. Lifttervezővel történt egyeztetés szerint, elviekben két szint áthidalása esetén, irattározáskor nincs törvényi előírás lift létesítésére. A gyakorlatban is egy működő irattárban, napi szinten nincs akkora iratforgalom, hogy az iratok szállítását lényegesen megkönnyítené egy lift. Az irattárban dolgozók továbbra is a lépcsőt használhatják a két emelet közötti közlekedésre.

Az épület alaprajzai, a közlekedők helyzete nem ad lehetőséget épületen belül lift elhelyezésére.

Későbbi egyeztetés szükséges ebben a kérdésben az érintett hatósággal.

Akadálymentesítés kérdése: Az akadálymentesítéssel foglalkozó szaktervezővel történt egyeztetés szerint abban az esetben, ha az irattár a közforgalom számára nem nyitott, tehát Pesterzsébet Önkormányzata használja, és külsős, akár helyi lakosok számára nem nyitott, ekkor nincs törvényi előírás, hogy akadálymentes közlekedést, illetve akadálymentes wc létesíteni kellene. Egyébként elég sok nehézségbe is ütközne. De a végső válasz ebben a kérdésben is egyeztetések során tisztázódhat.

Külön fejezet lehet a tornaterem. Ennek az esetleges akadálymentesítése nem tűnik észszerű költségek mellett megoldhatónak.

1.4 Általános leírás

Az épület a XIX. század vége felé épült, az akkori korban Budapest külső kerületeinek intenzív fejlesztésének időszakában, amikor számos iskolaépületet is építettek városszerte.

Az iskola szabadon áll, nincs összeépülve más épületekkel. Az épület szecessziós stílusjegyeket mutat, helyileg védett épület. A főépület minden homlokzata egységes megjelenésű. A homlokzatokon a vakolt mezők között megjelenő téglarchitektúrát meg kell őrizni a felújítás során.

A lépcső mögötti tornaterem néhány évtizeddel később épült, stílusában eltér a főépülettől, már csak a lapostetős tömege miatt is.

1.5 Szerkezetek leírása

1.5.1. Alkalmazott anyagok, szerkezetek

ALAPOZÁS: Az épület alatt – az akkori kornak megfelelő – tömör nagy méretű téglából épült alapozás készült. Ennek állapota – szemrevételezés alapján – megfelelő.

SZIGETELÉS: Talajnedvesség elleni szigetelések:
Az alapozás fölé bitumenkiöntést alkalmaztak, a talajvíz felszivárgásának megakadályozására, ahogy az utcafront egyes lábazati részein látható. A több mint 100 év alatt ennek a bitumennek a szigetelési képessége nagymértékben leromlott, sok helyen megszűnt. Sok helyen látható fél-egy méterre felszivárgott a talajnedvesség, ami az épület külső és belső terének homlokzatán a vakolatok elszíneződését, feltáskásodását, lepergését okozta.

A felújítás során az épület talajvíz elleni szigetelését meg kell oldani. Erre ma a legelterjedtebb, bevált mód az 50-70 cm széles főfalakba furatolásokat kialakítani (kb. 15-20 cm-enként) az épület főfalainak teljes hossza mentén, és a furatokba műgyantás szigetelőanyagot sajtolni, ami az egymás melletti furatok között is biztosítja a vízzárást, a talajvíz felszivárgásának megakadályozását.

Csapadékvíz elleni vízszigetelések:

A tetőn a fedélszerkezeten a cserépfedés felújítása, és a tető bádoggoszerkezeteinek a teljes cseréje szükséges.
Az ablakpárkányokon a külső fémlemez könyöklők teljes cseréje szükséges a homlokzatok felújításával összhangban.

FELMENŐ SZERKEZET:

Elsődleges tartószerkezetek:

Az épület teherhordó váza: nagy méretű tömör téglából épült 50-70 cm vastagságú falazat, ami az emeleti falaknál kissé elvékonyodik. A falazat állapota – a statikai szakvélemény szerint – megfelelő.

Belső válaszfalak, határoló falak.:

Egész vagy féltégla vastagságban falazott szerkezetek, a földemhez kiékelve. Állapotuk megfelelő.

Lábazati fal:

Az utcán és az udvaron az épület földszinti padlóvonala 40-80 cm-rel kiemelkedik a csatlakozó terepszintből. Az épületen korábban is végigfutott egy cementes bázisú lábazatvakolat. Ezt a lábazatot felújítás során le kell verni és a furatolt-injektált szigetelés elkészülte után, a homlokzatfelújítás záróelemeként a korábbi lábazathoz hasonló megjelenésű helyszíni műkö lábazatot kell kialakítani.

FÖLDSZINT FELETTI FÖDÉM: A földszint feletti födém acélgerendás, poroszsüveg-boltozatos födém, alulról stukatúr náddal készített belső mennyezetvakolattal sík felületű kialakítással.

Az irattározás többletterhei viselésére az előzetes statikai szakvélemény 7 cm vastagságú hálóval vasalt felbetont ír elő a födém megerősítésére, de ezen felül a helyiségbe kerülő burkolaton kívül más, többletterhet – tehát úsztatott padlós rétegrendet – nem engedélyez. A földszint feletti födémmegegerősítésnél ezek szerint kell eljárni.

Az átalakítás terveinek véglegesítésekor alakul ki, milyen mértékben szükséges tartószerkezeti kiviteli terveket készíteni.

- I. EMELET FELETTI FÖDÉM:** Az első emelet felett – a tetőszerkezettől független – borított fa gerendás födémeket építettek, ami alulról stukatúrnádazást és vakolatot kapott. Födémfeltárás nem készült, nincs információ a födémgerendák állapotáról. A fafödém megismeréséhez, az esetlegesen szükséges faanyagvédelmi beavatkozások szükségességének meghatározásához a teljes födémre vonatkozó feltárást (az egyes gerendák főfalakra feltámaszkodó részeinél, kétoldali pontszerű feltárása), és faanyagvédelmi szakvéleményt kell készíttetni. A szakvélemény terjedjen ki a teljes tetőszerkezet állapotára is.
- LÉPCSŐ:** Az épületnek egy fölépcsője van a földszinti főbejárattal szemben. Szerkezetileg jó állapotban van, bár lépcsőfokaiba mélyedések koptak az évszázados használat során. Míves korlátja is megfelelő, legfeljebb újrafestést igényel. A lépcsőfokok kopásai nem javíthatók, de ez a használhatóságát nem zavarja. Állapota alapján beavatkozás nem indokolt, a kopó és csúszásgátló rétegeként felrögzített sávok cseréje indokolt.
- ÁTHIDALÓK, GERENDÁK:** Az épület áthidalói megfelelőek. A nyílászárók cseréjekor az új ablakok beépítésekor a meglévő áthidalókhoz kell igazodni. Az átépítés során néhány helyen, az épületen belül új acél vagy előregyártott vb. áthidalók kerülnek be.
- FEDÉLSZERKEZET:** Födémtől független, kötőgerendás, bakdúccal gyámolított, oszlopokon álló, szelemenes tartószerkezet, szelemengerendákkal. Jellemzően 38-40 %-os dőlésszöggel. A lépcsőház felett van egy alacsony dőlésszögű tetőzet. A fedélszerkezet a mostani állapothoz hasonlóan szabadon marad, a faanyagvédelemről a vonatkozó szakvélemény rendelkezzen.
- HŐSZIGETELÉS:** Az épület védett, a homlokzatra kiegészítő hőszigetelést nem lehet alkalmazni. A falak vastagsága és az irattári funkció miatt elégséges lehet a nyílászáró cserével javítani az épület hőtechnikáján. A tetőfödém további egészséges működése, a fafödém állapotának jelen stabil állapota, átszellőzésének biztosítása mellett tartható fenn. Nem javasolt a tetőfödém talajfeltöltés-padlástégla rétegrendjének megváltoztatása.
- TETŐHÉJALÁS:** A lépcsőház feletti alacsonyhajlású résznél új fémlemez fedés javasolt. A magastető részeknél jelenleg cserépfedés van, ami sok helyen eltört, hiányos. A tető héjazatának felújítása elkerülhetetlen. A faanyagvédelmi szakvélemény kiterjedhet a tetőhéjazat cseréjének, pótlásának meghatározására
- NYÍLÁSZÁRÓK:**
Főbejárati ajtó szerkezet: A bejárati kapu tömör betétekkel készült fa kapuzat. Felújítása indokolt és javasolt.
Földszinti és emeleti ablakok, mellékbejárati ajtók: Az utca felőli homlokzatokon festett fa, gerébtokos szerkezetek, jellemzően kritikus, sok helyen korhadt állapotban. A belső udvari szárnyon 20-25 éve lecserélték az ablakokat fa nyílászárókra, de ezek állapota és minősége sem megfelelő. Ezen nyílászárók teljes cseréje szükséges, fa vagy antik profilozású műanyag, kétrétegű (háromrétegű) hőszigetelő üveggel ellátott nyílászáróra. Formai megjelenése egyeztetendő a Kerületi Főépítésszel.
A belső ajtók: Jelenleg faragott, fehérre festett belső ajtók.
 Az irattár funkcióban a helyiségek nagy részében nagy mennyiségű irat lesz tárolva, tűzvédelmileg a helyiségeket valószínűleg szakaszolni kell, valamilyen tűzvédő ajtók kerülhetnek az irattár helyiségekre.

BURKOLATOK:

Hidegburkolatok:

Földszinten: új padlórétegrend épül, új, jellemzően hidegpadlós burkolatokkal. A közlekedőben, és a vizes helyiségben kerámia burkolat készül 10 cm-es lábazattal.

I. emeleten: új padlórétegrend épül, a meglévő acélgerendákra 7 cm hálóval vasalt beton aljzat készülhet. Erre a közlekedőben, és a vizes helyiségben kerámia burkolat készül 10 cm-es lábazattal.

Melegburkolatok:

Az irattároló helyiségek burkolata, mind a földszinten, mind az emeleten ragasztott PVC.

Fal és mennyezettelületek:

Diszperziós festést kapnak a falak és a mennyezetek.

HOMLOKZATKÉPZÉS:

A régi, töredezett cement bázisú lábazat helyére a furatolt-injektált szigetelés elkészülte után, a homlokzattfelújítással egy időben, annak befejezésekor helyszíni műkö lábazat készül. A homlokzat vakolt mezői törtfehér színvakolattal készül.

KÉMÉNY:

Működő kémény nincs, a korábbi kéményeket régen lebontották, elzárták. A ház kis pincerészében van a Főtáv fogadóhelyisége, ide érkezik a vezeték.

GÉPÉSZET:

A ház kis pincerészében van a Főtáv fogadóhelyisége, ide érkezik a Főtáv vezetéke. Itt hőcserélővel kell a régi, elavult rendszer helyébe az újonnan kiépített, radiátoros fűtéshez a szükséges hőt biztosítani.

Az épületek vízellátása és csatornabekötése a vezetékes utcai hálózatra van rákapcsolódva meglévő bekötéssel. A vizesblokkok teljes felújításának része a vezetékes víz és csatornahálózat újjáépítése.

Az épületről lefolyó csapadékvíz és az udvarra leeső csapadékvíz a tereplejtések adottságai miatt elfolyik az épülettől a járdákra és az útestre, és ott az utcai csapadékvíz csatornába kerül.

Teljes gépészeti átépítés szükséges, tervek alapján.

ELEKTROMOS ELLÁTÁS:

A hálózati bekötés adott. Az épületen belüli jelenlegi vezetékezés teljesen elavult. Falba vésett, köpenycső nélküli alumínium vezetékek látják el az elektromos hálózat szerepét.

Teljesen új, köpenycsőben vezetett elektromos hálózat, konnektorok, lámpák, esetlegesen gyengeáramú hálózat kiépítése szükséges, tervek alapján.

AZ ÁTALAKÍTÁS LEHETŐSÉGEI: Az épület főbb tartószerkezetei összességében megfelelő állapotúak, szerkezeti megerősítés, és a szerkezet állapotának védelmére irányuló műszaki beavatkozások (szigetelés kialakítása, homlokzati rekonstrukció, a tető, a földmunkák védelme, megerősítése, stb) után a szerkezet továbbra is jól fog szolgálni. Az épület többi szerkezete, vezetékhálózata, nyílászárói, burkolatai többségében teljesen elavultak, teljes cseréjük szükséges. Az épület új funkciója kialakításával egyébként más átalakítási igények is megjelennek. Ezen átalakításokkal összhangban kell ezeket a korszerűsítéseket végrehajtani.

TERVEZÉssel ÖSSZEFÜGGŐ FELADATOK: Az átépítéshez különböző szakági tervek, szakvélemények szükségesek. A szerkezet megerősítése, a funkcióváltás által kialakult helyiségmódosítások, műszaki beavatkozások miatt kiviteli terveket kell készíteni. Az Építéshatóság döntése alapján vagy bejelentési dokumentációt, vagy építési engedélyeztetést kell lefolytatni. Az átalakítás tervezése egy folyamat, az hogy végül milyen szakágaknak kell részt vennie a tervezésben, az a folyamat, illetve az eközbeni egyeztetések során alakul ki.

TORNATEREM ÉS ÖLTÖZŐ : A tornatermet az akkori általános iskolai igények hívták életre, jelentős kompromisszumok árán, a mérete is kicsi. Az épület továbbhasznosítása eléggé kérdéses. Amellette, hogy elavult, sok mai szabálynak nem felel meg, többek között az akadálymentesítése szinte megoldhatatlan, észszerű költségkeretek között. Főépítéssel történt egyeztetéseken szó esett róla, hogyha ezt az épületrészt nem valószínű, hogy gazdaságosan fel lehetne újítani és a későbbiekben hasznosítani. Az irattár elfér a jelenlegi főépületben. Az iskola telke meglehetősen nagy, el lehetne gondolkodni, hogy a tornatermi részt – az épületrész elbontása után – és Lajtha László utcai telekrészt leválasztani a főépületről és önálló telekként hasznosítani.

Tervezéssel összefüggő feladatok, jelenlegi ismeretek alapján:

Építészeti tervek	(bejelentési terv vagy engedélyezési terv, kiviteli terv előírások alapján)
Statikus tervek	(szakági tervfejezet, kiviteli terv)
Gépészeti terv	(szakági tervfejezet, kiviteli tervek: fűtés terve, víz-csatorna terve, szellőzés terve, ezekhez kapcsolódó engedélyezési terv)
Elektromos terv	(szakági tervfejezet, kiviteli tervek. Erősáramú rendszer terve, gyengeáramú rendszerek terve, villámvédelmi terv)
Tűzvédelmi terv	(szakági tervfejezet, egyeztetések lefolytatása a Tűzoltósággal)
Faanyagvédelmi terv (a földem és a tető állapotáról)	

Amennyiben a tűzvédelmi előírások belső tűzcsapot írnanak elő, akkor valószínűleg a vízbekötést bővíteni kell, amit külső közműtervező tervez.

Valószínűleg nem kell:

Akadálymentesítési terv
Lift terve

Illetve ezb kérdéses, ha a tornaterem megmarad, és ehhez esetleg szükséges akadálymentes közlekedést, netán mozgáskorlátozott liftet kialakítani.

Materny Károly
okl. építészmérnök
É 01-3417