

MŰSZAKI LEÍRÁS

Polgármesteri Hivatal épület tetőjének felújítási tervéhez

8171 Balatonvilágos, Csók István sétány 38.

Hrsz.: 899

1. Előzmények:

Balatonvilágos Község Önkormányzata 2023-ban a tulajdonában lévő tárgyi épület teljes felújítását tervezte a Magyar Falu Program keretén belül meghirdetett „Önkormányzati tulajdonban lévő épület fejlesztése” (MFP/ÖTIFB/2024/ÖTIK) pályázati támogatással. A pályázat nem volt eredményes, így a felújítás elmaradt, saaz önkormányzat önerőből azt nem tudja finanszírozni. Az épület felújítási terve a 2023-ban benyújtásra került pályázathoz készült.

Az újabb pályázati támogatás lehetőségével az önkormányzat az épület tetőjének két ütemben történő felújítását kívánja megvalósítani, mivel az épület északi szárnyán a tetőtéri helyiségekben azóta is folyamatos beázások tapasztalhatók és a tető elavult rétegrendje miatt úgy a téli fűtés, mint a nyári klimatizálás túlzott költségterheket jelent.

Ha az épület teljes energetikai korszerűsítésére nincs is lehetőség, de az önkormányzat legalább a tető energetikai követelményeknek megfelelő állapotba hozását célozza meg. A tervek és az energetikai számítás az épület teljes felújításához készültek, de most az 1. ütemben az épület északi szárnyának tetőtér beépítéssel kialakított tetőrészének felújítása a legfontosabb.

A tárgyi ingatlan műemléki szempontból nem érintett.

Az épületen bővítés nem történik, így a tervezett felújítás nem építési engedély köteles, a 2023-as településképi bejelentés alapján történhet.

2. Adottságok, helyszín:



Az építési telek fekvése műholdas képen

A felújítandó érintett épület Balatonvilágos panorámás magaspartján, a Táncsics Mihály utca és a Csók István sétány sarkán fekvő 899 hrsz-ú telken áll.

Balatonvilágos szabályozási terve szerint a telek Vt-1-sz építési övezetbe van sorolva, a felújítással a meglévő beépítési mutatók nem változnak, mivel bővítés sem alaprajzi, sem magassági értelemben nem történik.



Részlet a szabályozási tervből

3. Meglévő állapot:

A polgármesteri hivatal az 1980-as évek elején épült, a teakonyha és fölötte az irrattár bővítménye megépítése 2008-ban történt. Az épület vasbeton alapozással, B30 téglafalazatokkal, vasbeton födémmel készült, tartószerkezeti szempontból teljesen jó állapotban van, süllyedés jelei, illetve repedések a tartófalakon nem láthatók.

A fenyőfából készült tetőszerkezet szarufái 10/14 cm keresztmetszetűek, a tetőtérben a szarufák között van némi közetgyapot hőszigetelés, de ennek teljes cseréje igencsak indokolt, mint ahogy a megfelelő felületfolytonos párazárást is újra kell készíteni. A tetőn több helyen beázás nyomai láthatók, a meglévő rombusz palafedés héjazat sok helyen szemmel láthatóan is sérült, főleg a lekerekített ereszeknél rengeteg a törött elem. A tetőtéri helyiségekben a falakon, a ferde tetősíkon és a mennyezetben egységes fa lambéria burkolat van, amit csak a legszükségesebb esetben, a tetőablak cserék miatt atok közvetlen peremén szabad megbontani.

A külön hőszigetelés nélküli külső téglafalak kőporos homlokzatvakolattal vannak ellátva. Az eredeti fa anyagú külső nyílászárók nagy része a bővítéskor 2 rétegű üvegezett műanyag szerkezetekre lett cserélve, de részben még maradtak eredeti fa ablakok is, ezek cseréje indokolt, és ugyanez áll a tetőablakokra is.

Az épület gázkazánról üzemelő központi fűtéssel van ellátva, a kondenzációs kazán megfelelő, a közelmúltban lett cserélve, de a tagos lemez radiátorok korrodáltak, a folyamatos csepegések állandó problémát jelentenek.

Az épület állapotát az alábbi néhány fotó szemlélteti:







4. A tető felújítás ismertetése:

A tető szigetelése, héjazat csere, alatta átszellőztetéssel, tetőablakok cseréje

A tetőtér beépítéses felső szint külső térelhatároló szerkezeteinek felújítása során a tetőszerkezeten a meglévő palafedés elbontásra kerül. Szükséges a lécezés és a szarufák közötti ismeretlen állapotú vékony hőszigetelés elbontása is, mivel a belső oldali párazáró réteg megléte és műszaki állapota igencsak bizonytalan, s a tetőtéri helyiségek meglévő és megőrzendő belső lambéria burkolata miatt ehhez csak kívülről lehet hozzáférni.

A tetőtér beépítéses részeken a szarufák közé besüllyesztve új felületfolytonos, befelé hőtükros párazáró fólia réteg készül, majd erre a szarufák közé 12 cm vastagságú Rockwool Multirock kőzetgyapot. A szarufák tetejére felületfolytonos 12 cm PIR hab hőszigetelés készül, a tetején kifelé hőtükros vízzáró, páraáteresztő fólia réteggel. A rendszer a szarufákhoz csavarozott 5x5 cm ellenlécezéssel van rögzítve, erre kerül a 25 mm vastag deszkázat, mint alátét héjazat. Az új tetőfedés cinkszürke Lindab SRP előkorcolt fémlemez, alatta szellőző műanyag filc szőnyeggel. A tetősíkok lekerekített ereszszerkezete megszünik, helyette a főépítéssel egyeztetve egyenes eres kialakítás készül, az ereszaljak magassága ebből adódóan kissé megemelkedik. A tető eresz fölötti sávjában a déli napelemes tetőszakasz kivételével egycsöves típus hófogó lesz felszerelve.

5. Munkavédelem:

Felhívom az építető és a kivitelező figyelmét a felújítási munkák során az érvényes és vonatkozó balesetvédelmi előírások betartására! Az építési munkákat csak felelős műszaki vezető irányításával szabad elkezdni és végezni. Az építési területen az építési anyagokat biztonságosan kell tárolni, az építési területet ellenőrizhetően el kell keríteni! Az építkezés folyamán fokozott figyelemmel kell lenni a szerkezet mindenkori állékonyságára és a technológiai folyamatok követelményeinek betartására!

Siófok, 2026. január hó

Ripszám János

építész

É1-14-0082

