

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

1126 BUDAPEST, BÖSZÖRMÉNYI ÚT 13. FSZT. 3.-4.-5. SZÁMÚ ÜZLETHELYISÉGEK ÁTALAKÍTÁSA, FELÚJÍTÁSA KIVITELI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Előzmények

A 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. sz., (7744 hrsz.) 4059 m² alapterületű irodaház 585/10000 tulajdoni hányada a **Város és Faluvédők Szövetsége** tulajdonát képezi. Mivel a Böszörményi út 20-22.-24. számú, valamint a Beethoven utca 7. számú ingatlanokon nagyszabású ingatlanfejlesztés indul, a **Hegyvidéki Önkormányzat** felajánlotta csereingatlanként a 1126 Budapest, Böszörményi út 13. fszt. 3.(39 m²), fszt.4.(56 m²), fszt.5.(23 m²) számú üzlethelyiségeket, melyeket a **Város és Faluvédők Szövetsége** a működéséhez szükséges átalakítás és felújítás megoldása esetében fogad el.

Jelenleg az A/3 és A/4 számmal jelölt albetétek egybe vannak nyitva, az A/5 sz.-ú albetét pedig az A/6 sz.-ú albetéttel van összenyitva. A csere-Szerződés szerint az A/3 és A/4 sz.-ú helyiségekkel kerül összenyitásra az A/5 sz.-ú helyiség, az A/6 jelű helyiség már nem tartozik a Város és Faluvédők Szövetséghez, ezért leválasztásra kerül. Az egybenyitott három albetét új iroda funkciónak megfelelően kerül átalakításra, felújításra.

2020.11.05-én tartott helyszíni bejárásán megállapításra került, hogy a csereingatlanok lepusztult állapotúak részleges bontásokkal, a mellékhelyiségek korábbi, zavaros kialakítása pedig nem felel meg az új funkciónak, a belső ajtók szintén tönkrementek.

Ezért a vizes helyiségek átalakítása, teljes burkolatszere (a középső irodahelyiség és a hátsó bejárati előtér megtartandó mozaikpadló burkolata kivételével), új belső ajtók elhelyezése feltétlenül indokolt az építészeti kiviteli terv alapján.

A 2020.11.17-én tartott gépészeti és épületvillamossági helyszíni szemle eredményeként teljes gépészeti és teljes elektromos felújítás is szükségessé vált.

A helyszíni szemlék megállapításaiból következik, hogy az új funkcionális igényeknek megfelelő átalakítás és felújítás szakági kiviteli tervek valamint tételes árazott Költségvetés alapján oldható meg eredményesen.

2020.12.04-én a Hegyvidéki Önkormányzat hivatali helyiségében a Vagyonkezelő Iroda részéről dr Borsodi Klaudia aljegyző, a Városfejlesztési Iroda részéről Ritvay László műszaki előadó, a Város és Faluvédők Szövetsége részéről Ráday Mihály elnök és Széphegyi László alelnök jelenlétében az építész tervező bemutatta és ismertette az irodák átalakításának, felújításának munkaközi építész kiviteli terveit, mely az adatszolgáltatásként átadott, BZS50 Műterem felmérési terve alapján készült (Jelen állapot, kelt 2020.11.05.).

Mivel a bemutatott és részletesen ismertett munkaközi tervekhez észrevétel nem hangzott el, tervező átadta az Önkormányzat részére. A Városfejlesztési Iroda 12.07.-én elkészítette a csereiroda átalakításához és felújításához szükséges tételes Árazott Költségvetési Kiírást.

2020.12.18-án a Város és Faluvédők Szövetségének választmányi ülésén újabb igények merültek fel elsősorban a hőszigetelésekkel kapcsolatban, ezért az Építész kiviteli terv kiegészítésre került:

- a pince felől a földem aljára kerülő hőszigeteléssel (8,0 cm vtg kasírozott táblás ISOVER hőszigetelés dübelezéssel pontszerűen rögzítve),
- a raktárra plusz üvegezett ajtó elhelyezésével (gazd.-i folyosó felől),
- a meglévő Wc ablakok hőszigetelő üvegezésével.

Az átalakításhoz és felújításhoz szükséges építőmesteri munkák:

Bontási munkák:

- Alaprajzi változásokból adódó válaszfal bontások,
- Tervezett új nyílások bontása áthidaló beépítésével,
- csempeburkolat és szükség szerinti vakolat bontása,
- belső nyílászárók bontása,
- régi festékrétegek eltávolítása, kaparása,
- az alacsonyabb padlósíkú irodahelyiségben padlóburkolat és beton aljzat bontása, a többi helyiség megmaradó padozatában a fűtési vezetékek elhelyezéséhez szükséges horony-bontás, a törmelék konténerbe rakása és elszállítása.

Építési munkák:

Az alacsonyabb padlósíkú helyiségben a padlószint megemelésére könnyűbeton feltöltés, vasalt aljat és úsztatott lamináltlap burkolat készül technológiai szigeteléssel.

A középső irodahelyiség és a hátsó bejárati előtér mozaikpadló burkolata felújítva megmarad. A többi területen a burkolat csak a fűtési vezetékeknél lesz felbontva és kiegyenlítve, az új burkolat a meglévőre kerül. Melegpadló esetén a meglévő hideg burkolatra aljzatkiegyenlítést követően alátétfóliára készül az új laminált padló burkolat.

- Hidegburkolat esetén a meglévő hideg padlóra ragasztva új gress lap burkolat készül a tervező által kiválasztott minőségben, a vizes helyiségekben a gépészeti hornyok meglévő burkolati szintben történő visszajavítását követően.
- Az új válaszfalak 2x2 rtg. gipszkarton szerkezettel készülnek.
- Új belső ajtók kerülnek elhelyezésre küszöb alkalmazásával konszignáció szerint.
- A vizesblokkokban oldalfalon 2m magasságig, a teakonyhában az alsó szekrény feletti 60 cm magasságú sávban csempeburkolat készül.
- A falak és a mennyezet a gépész és elektromos hornyok javítását követően kétszeri glettelés után két réteg festést kap fehér színben.
- A pince felől a földem aljára hőszigetelés kerül (8,0 cm vtg kasírozott ISOVER táblák dübelezéssel pontszerűen rögzítve).

A XII. kerületi Önkormányzat célja a „Hegyvidék főutcája” című, - a Fővárosi Önkormányzat által biztosított **TÉR_KÖZ** forrásból támogatást nyert - projekt keretei között a Böszörményi út meghatározott területén található, kijelölt ingatlanok településképi, esztétikai szempontú fejlesztése. **Jelen ingatlanok portálfelújítása (3 rtg-ű hőszigetelő üvegezéssel) a projekt részeként a tervek között szerepel.** Az engedélyezési szintű tervek 2021. januárban elkészülnek. A kivitelezés befejezése 2022. őszén várható. A Város és Faluvédők Szövetsége kéri, hogy a portálcseré az érintett szakaszon – ha lehetséges – elsőbbséget nyerjen.

Budapest, 2021.01.15.

dr Kiss Antalné Beöthy Mária vezető építész tervező
BEÖTHY & KISS Kft. ügyvezető

Melléklet: Biztonsági, egészségvédelmi előírások, jogszabályok
(a vonatkozó előírások, jogszabályok szigorúan betartandók!)