

B5 ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ

4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.
Telefon: 42 / 500 - 770 Fax: 42 / 500 - 771
E-mail cím: b5kft@b5kft.hu honlap: www.b5kft.hu

**NYÍREGYHÁZA, SÓSTÓI ÚT 54. (HRSZ: 2185)
BENCS VILLA ÉPÜLETÉNEK FELÚJÍTÁSA ÉS ÁTALAKÍTÁSA**

BONTÁSI KIVITELI DOKUMENTÁCIÓ

BONTÁSI MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS TECHNOLÓGIAI LEÍRÁS

HELYSZÍN:

NYÍREGYHÁZA, SÓSTÓI ÚT 54. (HRSZ: 2185)

MEGRENDELŐ:

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4400 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1.**

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:



**BALÁZS TIBOR
É-1-15-0003**

2016. JÚNIUS 30.

TARTALOMJEGYZÉK

Nyíregyháza belterületén, a Sóstói út 54. szám alatt, a 2185 hrsz.-ú telken lévő Bencs Villa épület átalakítási és felújítási munkáinak bontási kiviteli tervének tartalomjegyzéke:

Építész tervdokumentáció:

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Aláírólap
4. Bontási műszaki leírás és technológiai leírás

5. Építészeti tervlapok:
 - Felmérési és bontási tervek
 - FB-01 Geodéziai felmérés M 1:250
 - FB-02 Alagsori alaprajz M 1:50
 - FB-03 Földszinti alaprajz M 1:50
 - FB-04 Emeleti alaprajz M 1:50
 - FB-05 Tetőfelülnézet M 1:50
 - FB-06 Metszetek M 1:50
 - FB-07 Északi és Déli homlokzat M 1:50
 - FB-08 Keleti és Nyugati homlokzat M 1:50
 - FB-09 Kerítés bontási terv M 1:100
 - FB-10 Szökőkút bontási terv M 1:50
 - FB-11 Fotódokumentáció

ALÁÍRÓ-CÍMLAP

a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján

Nyíregyháza belterületén, a Sóstói út 54. szám alatt, a 2185 hrsz.-ú telken lévő Bencs Villa épület átalakítási és felújítási munkáinak bontási kiviteli tervének felelős tervezői:

Építész tervező:



Balázs Tibor
B5 Építéstudió Kft., 4400 Nyíregyháza, Luther tér 10.
Jogosultság: É-1-15-0003

Tartószerkezeti tervező:



Kardos László
4431 Nyíregyháza, Szivárvány u. 26.
Jogosultság: T-T-15-0121

Nyíregyháza, 2016. június 30.

BONTÁSI MŰSZAKI LEÍRÁS

1. A terület bemutatása, bontás oka

A bontási munkával érintett épület, Nyíregyházán a Sóstói út 54. szám alatt található.

Az Nyíregyházi Megyei Jagú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2185 helyrajzi számú telken álló épületet Dr. Bencs Kálmán építtette 1927-ben. A villa jelenleg rendezvényhelyszínként funkcionál.

A Bencs Villa és az épületet körül ölelő kert a turisztikai áramlás fősodra mentén helyezkedik el, a villa tartalmi és fizikai megújítása után a város egyik jelentős, nagy érdeklődésre számot tartó turisztikai elemévé válhat. Az épület maga városi- és kultúrtörténeti emlék, látogathatóvá kell tenni úgy, hogy a kornak amelyben épült, és a nagy tehetségű városvezetőnek, aki építette méltó emléket állítson.

Az épület alagsor, földszint és emeleti használati szintekkel rendelkezik. Szerkezetei nagyméretű téglából épített falakkal, poroszsüveg födémrel, borított fa gerendás zárófödémrel és összetett fa fedélszékkal készültek. A bontási munkák elsősorban az épület belső tereit érintik. Belső válaszfalak, tartófal szakaszok, födémszakaszok kerülnek elbontásra. Az épület teljes tetőszerkezete bontásra kerül. Az elhasználódott, rossz állapotú nyílászárók bontandók.

A bontást azon igény felmerülése tette szükségessé, hogy az épület állaga az elmúlt évtizedekben jelentősen romlott, és nem pusztán megújulni, hanem az intézmény működésében, a jelen kor támasztotta követelményeknek is eleget kíván tenni. Emiatt a felújítás mellett belső átalakításokra is szükség van, amiket megelőzően bontási munkákat kell végezni.

2. A bontással érintett épület

Az épület bontási munkái a funkcionális átalakítás miatt főképp a belső tereket érintik. A felmérés alapján az épület meglévő állapot szerinti helyiségei:

Helyiség szintjének neve	Helyiség neve	Terület
Alagsor	ET	2,99
Alagsor	Főzőkonyha	9,81
Alagsor	Fürdőszoba	5,63
Alagsor	Kazán	7,94
Alagsor	Közlekedő	15,64
Alagsor	Lépcsőház	14,11
Alagsor	Mosogató	3,62
Alagsor	rendezvényterem	24,50
Alagsor	Tároló	2,21
Alagsor	Tároló	2,41
Alagsor	WC	1,13
Alagsor összesen		89,99
Földszint	előtér	6,67
Földszint	ET	1,29
Földszint	Étkező	15,21
Földszint	Ffi WC	1,61
Földszint	Konyha	11,95
Földszint	Közlekedő	14,05
Földszint	Női WC	1,65
Földszint	rendezvényterem	43,00
Földszint	rendezvényterem	55,85
Földszint	szélfogó	5,91
Földszint	tároló	1,00
Földszint összesen:		158,19

Földszint	terasz	28,35
Földszint	terasz	33,62
1. emelet	ET	2,09
1. emelet	ET	2,30
1. emelet	ET	2,49
1. emelet	ET	3,71
1. emelet	fürdőszoba	3,71
1. emelet	fürdőszoba	4,24
1. emelet	fürdőszoba	4,75
1. emelet	fürdőszoba	5,17
1. emelet	közlekedő	15,62
1. emelet	Lépcsőház	7,22
1. emelet	szoba	6,79
1. emelet	szoba	13,25
1. emelet	szoba	16,35
1. emelet	szoba	26,95
1. emelet	szoba	26,99
1. emelet	tároló	3,49
1. emelet összesen:		145,12
1. emelet	erkély	4,99
1. emelet	erkély	35,19
MINDÖSSZESEN:		393,30
Erkélyek, teraszok összesen:		102,15

Az épület **alagsorában** a meglévő konyhaüzem teljes átalakítása történik. Ez a válaszfalak elbontásával, nyílások kialakításával, és a teljes padlórétegződés felbontásával jár. Az épületbe minden szinten átmenő lift kerül beépítésre. Ennek alapozási munkái miatt nagyobb méretű talajbontásra is szükség van az épületen belül, illetve az alagsor feletti poroszüveg födém is megbontásra kerül. A szinten minden külső és belső nyílászáró bontásra kerül.

Az épület **földszintjén** a jelenlegi két rendezvényterem tervezett összenyitásából adódóan tartó-, szerkezeti fal megbontására is sor kerül. Tartófalat érintő bontás az előtér és közlekedő között, valamint a lépcsőház mellett is jelentkezik. A jelenlegi, földszintről induló szűk vasbeton lépcső elbontásra kerül.

A földszinti padlóburkolatok bontandók az aljzatbeton síkjáig. A földszint feletti poroszüveg födémét a jelenlegi konyha és étkező felett teljes egészében el kell bontani, a liftakna és az új lépcső kialakítása miatt. A szinten minden külső és belső nyílászáró bontásra kerül.

A külső terasz és előlépcső támfalak erősen repedezettek, helyenként a kő elemek ki is hullottak, mozognak. Ezeket a támfalakat az alapozásukkal együtt vissza kell bontani. A kő támfalak bontása finom bontással történik, a későbbi visszaépítés miatt. A műkő lépcsőfokokat véglegesen el kell bontani. A keleti terasz műkő korlátjait finom bontás után műhelyben kell helyreállítani. A keleti terasz kőfalait óvatos bontással el kell bontani, az alapozásukkal együtt. A nagy keleti terasz, valamint a déli fedett terasz teljes padlórétegződését vissza kell bontani a tömörített feltöltésig. A délit terasz műkő korlátjait helyszínen kell felújítani.

A külső járda térburkolatok elbontásra kerülnek.

Az épület **emeleti szintjén** található vendégszobák az új funkciók miatt átalakításra kerülnek. A belső válaszfalak

elbontandók. Az új lépcsőház és a liftakna helyén a szint feletti záró-, fa födémet el kell bontani. Az egyes helyiségek padlóburkolatait az aljzatbeton síkjáig kell vissza bontani. A padlástérbe tartó fa szerkezetű lépcső bontandó. Tartószerkezeti falakban nyílásbontások lesznek. A szint összes külső és belső nyílászárója elbontásra kerül.

Az emeleti teraszok (erkélyek) padlórétegződését a födémgig vissza kell bontani. A rossz állapotban lévő téglakorlát pilléreket és a kovácsoltvas korlátokat el kell bontani. A kovácsoltvas korlátokat műhelybe szállítva kell felújítani.

A tetőhéjalás és a bádogos szerkezetek eltávolítása után, az épület tetőszerkezete teljes egészében bontandó. Az épület dél-nyugati sarka feletti toronyszerkezet elbontására úgy kell sort keríteni, hogy a visszaépítése, a tanúdarabok alapján, az eredeti állapot szerint történjen. Az épület észak-nyugati sarkán a bejárat felett lévő tetőszerkezet kialakítását a bontás során dokumentálni kell. A megbontott szerkezetek ismeretében a tervezett tetőszerkezeteket felül kell vizsgálni. A felfalazott és használaton kívüli téglakémények elbontásra kerülnek. A külső kontúrban lévő térdfalak a gerendás fa födém felső szintjéig részben visszabontandók. A borított gerendás fa födémen lévő agyagtapasztást el kell távolítani.

3. Szerkezeti leírás

-Alapozás:	kő-, téglakorlátok
-Lábazat:	Kő lábazat
-Falazat:	Kő falazat (bodrogkeresztúri tufa), nagyméretű téglakorlátok
-Kémény:	épített téglakémény
-Födélszék:	összetett fa tetőszerkezet
-Födém szerkezet:	poroszüveg födém alagsor és földszint felett, borított gerendás fa zárófödém
-Héjazat:	műemlék pala
-Padlóburkolatok:	greslap, mettlachi, kerámia, ragasztott parketta, laminált parketta, szőnyegpadló
-Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos fa nyílászárók bélelettel, belső fa szerkezetű ajtók
-Bádogos szerkezetek:	vörösréz ereszcatorna és lefolyócsatorna, horganyzott lemez párkányok
-Egyéb:	térkő és beton járdák, műkő előlépcsők, vasbeton belső lépcső

Az épület falai nincsenek szigetelve. Az épület tetőhéjalása azbesztet tartalmazhat.

4. Általános munkavédelmi megjegyzések

A bontási munkákat csak érvényes, jogerős bontási engedély birtokában lehet megkezdeni. A bontási munkálatok vezetésével, felügyeletével felelős vezetőt kell megbízni. A munka- és egészségvédelmi előírásokat be kell tartani. A bontáson résztvevő dolgozókkal ismertetni kell a bontási technológiát, az elvégzendő munkák balesetveszélyeit, azok megelőzési módját. Az alkalmazottakat az előírásoknak megfelelő védőruházattal (sisak, kesztyű, maszk, védőszemüveg, stb...) védőeszközökkel és munkaeszközökkel kell ellátni.

A bontásban részt vevő dolgozók részére biztosítani kell:

- ivóvizet,
- szociális helyiségeket,
- étkezésre alkalmas helyiséget,
- elsősegélynyújtó felszerelést,
- ha a megfelelő hőmérséklet nem biztosítható, akkor védőruházatról, védőitalról, illetve melegítő helyiségről gondoskodni kell.

A bontási terület idegenek előli elzárását biztosítani kell, biztonsági sáv figyelembevételével, állandó 2 m magas kerítéssel. A bontási területen gondoskodni kell mind az újrahaznosítható, mind a hulladék anyagok ideiglenes, vagy hosszú távú tárolásáról, illetve a folyamatos elszállításáról.

5. A bontási munkák megkezdése előtt elvégzendő feladatok

A kivitelezőnek meg kell győződnie arról, hogy a szükséges, érvényes bontási engedélyk rendelkezésre állnak, a tervező által készített tervek adatai megegyeznek a helyszínen tapasztaltakkal. Ezek után átvehető a bontási terület.

Az épület teljes és működő közműellátottsággal bír, így a munkák megkezdése előtt az illetékes szolgáltatókkal együttműködve a bontandó épületrészt le kell kapcsolni a víz-, gáz-, villamos- és egyéb közműhálózatokról. A vezetékeket, csatornákat fel kell tární, lekötésükről gondoskodni kell.

Az épületrészt bontásra alkalmas állapotba kell hozni, vagyis a kimosztható berendezési tárgyak kiszerezéséről, elszállításáról intézkedni kell.

6. Bontást megelőző szakipari munkák

-Vízszelési berendezési tárgyak bontása: el kell távolítani a mosdókat, szanitereket. Mosdók leszerelésénél először a kifolyószelepeket (mosdócsap) kell leszerelni, a kifolyószelep és a nyomóvezeték összekötő rögzítő hollandi szétkötésével. Ezt követően szét kell kötni a bűzelzáró (szifon) és a lefolyóvezeték összekötő hollandiját. Talpas mosdó esetén a mosdótól falhoz rögzítő csavarjainak megoldása után a mosdó és a talp leemelhető. A mosdótámaszokat a támasz rögzítő facsavarjának megoldásával bontjuk le. A falra szerelt kézmosó, falikút bontása a mosdóéval azonos módon történik. A beépített mosogató esetében külön kerül lebontásra a keverő csaptelep és külön a beépített mosogató és a bűzelzáró. Az előelzárók bontása (csempezelep, sarokzelep stb.) a berendezési tárgyak lebontása után kerülhet sorra.

A WC berendezés lebontása a WC-csésze elbontásával kezdődik. Le kell szerelni a WC fedelet a felerősítő csavarok megoldásával. A WC csészetalpat körbe kell vésni, a csészét a lefolyóvezetékéből kis mozgatás közben ki kell emelni. Az öblítőtartály lebontása húzólánc-támasz lecsavarozásával kezdődik. Az úszócsapnak a nyomóvezetékkel való kapcsolatát az összekötő hollandi szétkötésével szüntetjük meg. Szét kell kötni az öblítőtartály és az öblítő cső hollandi kapcsolatát, le kell csavarozni a tartálytámaszokat, majd leemeljük az öblítőtartályt. Végül az úszócsap elzárója kerül lebontásra. Zuhanytálca elbontásánál a tálca beépítő szerkezetének elbontása után a lefolyószelep és a lefolyóvezeték összekötő elemét kell szétkötni. Ezután a tálca kiemelhető. A zuhanykar és keverőcsaptelep a nyomóvezeték- és a csapteleppel összekötő hollandi szétkötésével bontható le. Ugyanígy kerül lebontásra a keverő csaptelep előelzárója is.

Piszoár lebontását a lefolyóvezeték és az öblítőcső szétkötése után a csészérögzítő csavarok eltávolításával kell elvégezni. A piszoár öblítőtartályának bontása megegyezik a WC-öblítőtartály bontásával.

Az elektromos vízmelegítők bontása során ki kell kötni az elektromos csatlakozó vezetéket, majd a hideg és melegvíznek a bojlerrel való összekötő vezetékét kell a csatlakozó hollandinál szétkötni. Ezután a bojler rögzítő csavarok megoldásával a bojler leemelhető a falról.

-Fűtés berendezéseinek bontása: el kell távolítani a radiátorokat, a fűtéshez kapcsolódó berendezéseket. A radiátor lebontását az elágazó vezetékbe szerelt elzárószelep és a radiátort összekötő hollandi szétcsavarozásával kell elvégezni. Ha a radiátor lengőbilincsel van megfogva, a bilincset szét kell csavarozni, ezután a radiátor leemelhető. A bontott radiátort le kell fektetni. Ezután a radiátor szelepeket kell az elágazó vezetékből a hollandi csatlakozás megoldásával kibontani. Kazánok bontását a gyűjtő elosztó vezetékek leválasztásával kezdve, a kazánok oldható kötéseinek feloldásával kell elemeire bontani.

-Burkolatok bontása: mindenfajta padló- és falburkolat bontása rétegenként.

A 2 m, vagy annál nagyobb magasságig felnyúló falburkolat esetén a bontást állványról kell végezni. A burkolatok bontását lehetőleg elemenként kell végezni, nagyobb darabok falról történő leszakadása balesetveszélyes. A kibontott burkolatot a helyszínen meg kell tisztítani, hogy deponálható, illetve elszállítható legyen.

-Nyílászárók bontása: a falakban lévő nyílászárók kiemelése.

Gondoskodni kell róla, hogy a munka 5 m-es körzetében illetéktelen ne tartózkodhasson. Ki kell emelni az üvegtáblákat a nyílászáróból, úgy, hogy elrepedt üveg, üvegdarab ne maradjon a keretben. A kiemelt üvegtáblákat függőleges helyzetben, biztonságos módon kell tárolni és elszállítani. A nyílászárókeretek bontását a falazat bontásával párhuzamosan, fokozatosan kiszabadítva kell végezni.

7. Bontási technológia leírása

Az épület szerkezeteinek állapotát meg kell vizsgálni. A bontási terv készületek nem volt tapasztalható veszélyes szerkezeti károsodás.

-Tetőszerkezet bontása

A tetőszerkezet bontása a bádogos munkák eltávolításával kezdődik. Ezt követi a héjazat lefejtése oly módon, hogy a kőművszerkezetek kémény, oromfal stabilitását az önsúly, illetve szélteher ne veszélyeztessék. Ügyelni kell továbbá, hogy megbontott tetőszakasz a munka megszakítása után ne maradjon, vagy ha ez elkerülhetetlen, a megmaradt héjalást a külső hatások szélteher ellen ideiglenes rögzítéssel, leterheléssel biztosítani kell. Az épületet fedő műemlék pala bontását elemenként kell végezni, ügyelve azok épségére, hiszen ez az anyag előregedett állapotban könnyen törik. Mivel a bontás sok törmelékkel jár, ezért járás közben fokozott óvatosság szükséges. A kibontott anyagokat a tetőn, illetve a tetőtérben tárolni csak ideiglenes jelleggel szabad, azok leszállításáról folyamatosan gondoskodni kell.

A szerkezet bontása előtt meg kell győződni a fa tartók állapotáról. Amennyiben a faanyag rovar- vagy gombafertőzött, úgy ezen anyagok elkülönített bontásáról és kezeléséről gondoskodni kell. Amennyiben a csatlakozó részek előregedtek, vagy nem teljesen megbízhatóak, a szerkezeteket a bontásukig biztosítani kell. Az ácsszerkezetek bontása az építési sorrenddel ellentétesen történik. A faanyagokat a kiszérelésük után szegteleníteni kell, és csak ezután szabad terepszintre engedni, deponálni majd elszállítani.

A tetőszerkezet bontása szabvány szerint épített állványzatról történik, de azt bontott anyaggal túlterhelni nem szabad. A tetőtérben lévő kőműves szerkezetek (kémény) bontása az ácsszerkezetekkel egy időben történik, külön épített állványzatról. A bontott anyagok dobálása tilos, a kibontott anyagot csúszdán kell leadni. A kémény döntése tilos. A tetőszerkezet és héjalás bontása

esős, havas időben nem történhet.

Az épület dél-nyugati sarka feletti toronyszerkezet elbontására úgy kell sort keríteni, hogy a visszaépítése, a tanúdarabok alapján, az eredeti állapot szerint történjen. Az épület észak-nyugati sarkán a bejárat felett lévő tetőszerkezet kialakítását a bontás során dokumentálni kell. A megbontott szerkezetek ismeretében a tervezett tetőszerkezeteket felül kell vizsgálni.

A tetőszerkezet elbontása után a záró-, fa födém időjárás elleni védelméről gondoskodni kell.

A főhomlokzaton lévő timpanonos fal stabilitásáról a bontás közben és után gondoskodni kell.

-Födém bontása

A tárgyi épület vízszintes teherhordó szerkezete poroszsüveg födém, illetve borított gerendás fa födém. Mindegyik födém szerkezetet részben meg kell bontani. A födém szerkezet bontása előtt el kell távolítani a már eltávolított burkolat alatt maradt rétegeket. A födém bontása közben az alatta lévő szinten tartózkodni tilos. A födém elemenként kell elbontani és megtisztítani. A fa födémek esetén először az alsó és felső deszkázatot kell eltávolítani, majd sor kerülhet a fa gerendák kiemelésére. A poroszsüveg födém esetében először a téglaboltozatokat kell elbontani, majd a koszorúk szétvétele után az acél gerenda elemek is kiemelhetők. A nagyobb gerendák kiemelését autódaruval kell végezni. A födém leszakítással bontani nem szabad. A födém bontása különösen veszélyes munkafázis, ezért a baleset- és egészségvédelmi előírásokat szigorúan be kell tartani.

Az alagsori poroszsüveg részbeni bontásakor az utolsó acélgerendát a statikai terveknek megfelelően vissza kell kötni a mellette megmaradó acélgerendákhoz, az acélgerenda kifordulásának és a boltozat leomlásának elkerülése érdekében!

-Falazat bontása

A falak bontásakor ügyelni kell rá, hogy a bontandó falszakasz alatt senki ne tartózkodjon. A munkálatokat a tételhatároló nem szerkezeti (tartó) falakkal kell kezdeni, majd ezután lehet a teherhordó falak bontását elvégezni. A falak bontásához az egyik oldalról az előírásoknak megfelelő állványt kell építeni, a falat pedig a bontás oldaláról meg kell támasztani.

A munka végzése felülről lefelé történik. A falazat állvánnyal ellentétes oldalán 1 m széles pallóterítésről kell gondoskodni a kibontott törmelék számára. Legfeljebb 1 m magas falszakasz elbontása után a törmeléket a pallóterítésről el kell szállítani. A porképződés megakadályozása érdekében a bontott törmeléket locsolni kell.

Az épített kémény bontása csak a szerkezettől független állványról történhet. A bontott anyagok dobálása tilos, a kibontott anyagot csúszdán kell leadni. A kémény döntése tilos.

Az új nyílásbontások, nyílás szélesítések elvégzésére csak azután kerülhet sor, hogy a betervezett acél áthidaló gerendák bevésésre kerültek.

-Alapok kibontása, tereprendezés

Az elbontott teraszok és előlépcsők támfalai alatt lévő alaptesteket fagyhatárig el kell bontani. A liftakna kialakításához talajbontást kell végezni. Az alaptest bontásokhoz munkaárkot kell kialakítani, melyet dúcolással, rézsűvel kell biztosítani. A földpartok szélén anyagot tárolni tilos. A munkaszintre történő lejutáshoz szabályosan kiépített feljártot kell készíteni. A meglévő, bontandó alaptestek kő- illetve téglalapok. Az épület körüli összes járdafelület és terasz elbontásra kerül.

Mivel az elbontott teraszok eredeti állapot szerint visszaépítésre kerülnek, az építési munkák megkezdéséig a bontási területet körbe kell határolni, balesetmentessé kell tenni.

Végző tereprendezésre az építési munkák befejezése után kerül sor.

8. A hulladékok elszállítása

A bontásból származó törmelékek, hulladékok elszállításáról a bontást végző kivitelező gondoskodik. Az egyes törmelékeket külön-külön anyagokként kell a kijelölt hulladékudvarba szállítani.



Nyíregyháza, 2016. június 30.

Balázs Tibor
vezető tervező
É-1-15-0003