

HUNYADI TÉRI VÁSÁRCSARNOK FELÚJÍTÁSA IV. ÜTEM

Cím: Budapest VI. kerület Hunyadi tér 4. (Eötvös utca 5.)
Hrsz: 29451
Építtető: Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzata
képviselésében: Soproni Tamás polgármester
email: onkormanyzat@terezvaros.hu; hivatal@terezvaros.hu
tel: +36 1 342 0905

MŰSZAKI LEÍRÁS

BÉRLEMÉNYI TERÜLETEK KIÉPÍTÉSE

Tervező: **ARCHIKON**

Archikon Építésziroda
1114 Budapest, Bartók Béla út 61. Fszt. 4-6.
Tel.: +36 1 209 9376
Fax.: +36 1 209 9376/108
e-mail: titkarsag@archikon.hu
web: archikon.hu

Dátum: 2025.12.01.

TARTALOMJEGYZÉK

Építészeti műszaki leírás	3
Előzmények	3
Tervezési program	4
Belső közlekedők / logisztika	4
Bérleményi területek kiépítésének koncepcióális bemutatása a iv. Ütem kivitelei tervei alapján	5
Földszint	5
Pinceszint	5
Fejépületek emeleti bérleményi területei	6
A telek és építményi paraméterek	7
Bérleményi területeket érintő épületszerkezeti leírások/feladatok	8
Pincei függőleges tartószerkezetek	8
Pincei téráthidaló szerkezetek	8
Fejépületek függőleges tartószerkezetei és közbelső födémei	8
Fejépületek zárófödémei	8
Emeleti szerkezeti merevítések	8
Tűzvédelem	9
Hangszigetelés	9
Használati víz elleni szigetelés	9
Padlórétegredek felépítése	9
Épületgépészeti megoldások	9
Erős és gyengeáramú rendszerek	10
Homlokzati nyílászárók	10
Homlokzati falak	11
Magastetők	11
Lapostetők, teraszok	11
Válaszfalak	11
Belső nyílászárók	11
Takarítás és takarítószer tárolás	12
Szemétgyűjtés, hulladéktárolás	12
Hang és rezgésszigetelés	13
Lépcső, felvonó	13
Akadálymentes wc	13
Összegzés	14

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

Budapesten 120 évvel ezelőtt egységes építési program alapján öt vásárcsarnok létesült. Ezek ma is lényegében az eredeti rendeltetésüknek megfelelően funkcionálnak, és a Hunyadi téren lévő Vásárcsarnok kivételével felújításuk és korszerűsítésük elkészült.

Az 1897-ben, Czigler Győző tervei szerint elkészült épület folyamatosan vásárcsarnokként működik. Az eltelt évek alatt több részleges átalakítás történt, de az épület megőrizte építéskori jellegét. Jelenlegi állapota rekonstrukciót igényel. A csarnokot közrefogó fejpületek emeleti szintjein lakások voltak, jelenleg üresen állnak. Az fejpületek részleges felújítása befejeződött. Az alábbi munkák már elkészültek: az üres lakások válaszfal bontása, a szükséges záró födém cserék, a tetőhéjazat felújítása.

A Hunyadi téri Vásárcsarnok Budapest központjában, világörökségi területen, Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezetében, az Andrássy út közvetlen közelében található. Homlokzatai az Eötvös, a Szófia utcára és a Hunyadi térre nyílnak. Védett műemlék épület.

Környezetét – a Hunyadi teret – Terézváros Önkormányzata 2012. évben szépítette meg, míg maga a csarnok három ütemben került eddig felújításra. Az első két ütemben a fejpületek eredeti alaprajz szerinti visszaállítása és műemlék igényességű előkészítő felújítását, a III. ütemben (2019.) a teljes vásárcsarnok homlokzatának felújítását végezte el az Önkormányzat.

2022-ben a IV. ütem kiviteli tervdokumentációja elkészült, azonban a bérleményi területek kiépítésével – mivel a tényleges bérlő és/vagy várható funkció a dokumentáció elkészültéig nem volt ismert - csak minimálisan foglalkozott. Jelen leírás célja, hogy a leendő felhasználók felé tájékoztatást adjon a bérleményi területek felhasználásával kapcsolatban.



TERVEZÉSI PROGRAM

Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala több alkalommal és több változatban vizsgálta a Hunyadi téri vásárcsarnok felújításának lehetőségeit, előkészítette az értékőrző, funkciómegtartó és kiegészítő felújítás tervezési programját.

A Hunyadi tér 2012. évi sikeres, funkcióbővítő felújítása és az őstermelői piac működése előre vetíti, hogy a csarnok felújítása olyan közösségi teret hozhat létre, ami ismét nagyságrendekkel emelheti a kerület lakóinak, az itt dolgozó, és az ide látogató emberek életminőségét. A funkcióbővítés további célja, hogy a csarnok egyéb rendezvények helyszínéül is szolgálhasson a piaci nyitvatartástól eltérő időszakban.

Maga az épület karakterisztikus, vásárcsarnoknak (fedett piactér) épült, jelenleg is kedvelt helyszín, a felújítása után ismét a magyar áruk fórumává válhat.

A vásárcsarnok eredeti szerkezeteivel, díszeivel, a funkciójában megtartott felújítás után ismét Közép-Európa egyik legszebb, autentikus és élő műemlék vásárcsarnoka lesz. A forgalmi, logisztikai kapcsolatok, valamint a belső tér a mai igényekhez, lehetőségekhez igazított átszabása, a csarnoktérnek és a fejpületeknek a minimálisan szükséges szerkezeti átalakításokkal tervezett helyreállítása megőrzi az épület értékeit és a benne zajló tevékenységet, folytatva azt a hagyományt, ami több mint száz éve a gasztronómia egyik központjává teszi az piacot és környezetét.

A piac funkció mellett a fejpületek mentén bérleményi területeket kialakítása volt a feladat, melyekkel IV. ütemben csak olyan léptékben foglalkozunk, hogy azok későbbi kiépítése ne, vagy csak minimálisan érintse a működő piac funkciót.

A tervezés során kiinduló feltételként kell kezelni, hogy az Önkormányzat a fejpületek és a szerkezetek nagyobb átalakítását nem tervezi. (kivétel a logisztikai tengely szükség szerinti kialakítása).

BELSŐ KÖZLEKEDŐK / LOGISZTIKA

A hossz tengely mentén, a csarnok fő megközelítési lehetősége a fejpület alatt halad át. Ezen területeket felhasználjuk szelfogó és légfüggöny kialakítására úgy, hogy az ajtók nyitási sebességének és méreteinek aránya minél kedvezőbb legyen, ugyanakkor közelítsünk ahhoz, hogy ezen bejáratok is használhatók legyenek feltöltések vagy rendezvények kezelésére.

A teljes akadálymentesítés biztosítása érdekében, rámpával hidaljuk át az utca és a csarnokterület szintkülönbségét a szelfogó mentén. Az így már védett térből bejáratot biztosítunk a bérleményi területek lépcsőházaiba a kerekesszékes megközelítés biztosításának érdekében.

Az emeleti bérleményi területek elérésre közvetlenül, homlokzati bejáraton keresztül lehetséges, ahol folyosó vezet a függőleges közlekedési útvonalakhoz, melyek a meglévő lépcsőházak, valamint az orsótérben kialakított, könnyűszerkezetes (acél) felvonók biztosítják.

A nyugati fejpületben a személyfelvonóval a pinceszint is elérhető a raktárak megközelítése érdekében.

A beközlekedési útvonalak mentén mindkét fejpületben portahelyiség kialakítása lehetséges.

A korábban leírtak szerint árufeltöltési pontokat két helyen tervezünk. Az Eötvös utca felől a raktárak elérése biztosított, ennek értelmében ez jellemzően a hosszútávú bérlők és az üzemeltetés számára kialakított beálló. Közvetlen elérése van a piactérnek, az üzemeltetési irodáknak, hulladék tárolónak, valamint új függőleges közeledési utat biztosítunk a pincébe vezető lépcsővel és teherfelvonóval.

A Hunyadi tér felőli beállótól a piactér közvetlenül elérhető, valamint az új lépcsővel a pincében kialakított, árusok, itt dolgozók és üzemeltetők általános öltözőblokkja. Jellemzően ez a kitelepült és a beltéri időszakos piac ellátására kialakított beálló.

A felnyitások egyértelműen eltérnek a meglévő állapottól. Nem célunk az eredetihez hasonló új nyílás létrehozása.

Logisztikai feladatok, valamint nagyobb berendezések picébe történő lejuttatás miatt, a vizsgált traktusban, a Eötvös utcai fejpület mentén, egy bontható földem kialakítását tervezzük.

Fejpületek földszintjén, üzemeltetési igényeknek megfelelően irodablokk kialakítása volt szükséges, melyet az Eötvös utcai tömbben helyeztünk el, szabadon hagyva az értékesebb Hunyadi tér felé néző

területeket. A nyugati épületben az áruforgalmi területhez csatlakozik még a hulladéktároló helyiség, elkülönítve a közönségforgalmi területektől.

A bejáratától délre egy multifunkcionális tér csatlakozik a csarnok területéhez, ahol közösségi tevékenységek, például konyha vagy zöld iroda tud üzemelni.

A Szófia és az Eötvös utca sarkánál két különálló bérleményi terület kialakítására van lehetőség, utcai kapcsolatokkal és kitelepülési lehetőséggel a megszálesedő járdaszakasz felé.

A keleti fejpület az értékesebb közterületi csatlakozásai miatt, nagy részét bérleményi területként kezeljük. Tervező javaslatként a tervrajzokon megfogalmazott elrendezés szerint kávézó és kisebb konyhai háttérrel rendelkező étterem is elhelyezhető.

A fejpületeken keresztül, leválasztott bejáratokon érhető el a lépcsőházak, melyeken keresztül az emeleti bérleményi területek megközelíthetők. A szélfogó mentén külön portahelyiség kialakítására van lehetőség, melyek közül az egyikben tűzjelző központ kialakítása szükséges. Az emeletekre feljutva a lépcsőházak mellett a bérleményi területekhez tartozó vizesblokk kialakítása javasolt. A bérleményi területeket csak Shell&Core kiépítéssel tervezzük meg. Jelenlegi terveken csak elrendezési javaslatokat mutatunk be.

Az I. emeletről, kettéválasztott járható terasz és zöldtető érhető el, mely a csarnoképület kiegészítő traktusa felett helyezkedik el, a homlokzati falára ráfeszítve, így közvetlen vizuális kapcsolattal bír a piactérrel.

A padlástér nagy része tervezési területen kívül esik, azonban a külső légközeget igénylő gépészeti berendezések elhelyezésére gépészeti teraszok kialakítása szükséges, melyet a belső udvar felé orientálunk és lamellás megnyitással tervezzük. Itt szerkezeti, akusztikai, vízszigetelési és hőszigetelési előírásokat betartva kell megtervezni és kiépíteni mindent.

BÉRLEMÉNYI TERÜLETEK KIÉPÍTÉSÉNEK KONCEPCIÓNÁLIS BEMUTATÁSA A IV. ÜTEM KIVITELEI TERVEI ALAPJÁN

Jelen fejezet bemutatja a bérleményi területeket általános jelleggel. A szerkezeti és egyéb kialakításokra vonatkozó leírásokat a későbbi fejezetekben taglaljuk részletesebben!

FÖLDSZINT

A földszinten megjelenő bérleményi területek csak a csarnok funkció tervezett állapotának eléréséhez szükséges bontási munkákat tartalmazzák. Ebbe beleértendő a tervezett állapoton megjelenő piac funkció felé kialakított nyitások kialakítása, illetve a helyiségcsoport tartószerkezeti tisztázása, acél szerkezetek tervek szerinti tűzvédelmi burkolata. Minden egyéb kialakításhoz szükséges bontási munka és azzal járó minden járulékos tevékenység a leendő bérlő feladata!

A bérleményi területeken belüli helyiségkialakítások a tulajdonossal egyeztetendőek, azonban a homlokzati nyílások és a piacfunkció felé kialakított tervezett nyitások átalakításra nincs lehetőség.

Minden tartószerkezeti kialakításon túlmutató kiépítés a leendő bérlő tervezési és kivitelezési feladata! Ebbe beleértendő minden vonatkozó szakhatósági engedélyeztetés is!

PINCESZINT

A pincszinten megjelenő bérleményi területek raktár funkcióknak javasoltak. Ezen területeken Shell&Core kialakításig kerülnek kivitelezésre. Minden egyéb kialakítás bérlő feladatkör.

A bérleményi területeken belüli helyiségkialakítások a tulajdonossal egyeztetendőek, azonban a homlokzati nyílások és a piacfunkció felé kialakított tervezett nyitások átalakításra nincs lehetőség.

Minden tartószerkezeti kialakításon túlmutató kiépítés a leendő bérlő tervezési és kivitelezési feladata! Ebbe beleértendő minden vonatkozó szakhatósági engedélyeztetés is!

FEJÉPÜLETEK EMELETI BÉRLEMÉNYI TERÜLETEI

Az emeleti bérleményi területek eléréshez szükséges függőleges közlekedési területeinek kiépítése a IV. ütem részét képezik. Minden érintett szinten FitOut kialakításig kerülnek kiépítése beleértve a lépcsőházakat leválasztó ajtónyílásokat is.

A földszint mentén megjelenő porta helyiség nem része a IV. ütem kiépítésének. Az előzőkben leírtak szerint, ennek kiépítése is bérleti feladat.

Az I. emeleti bérleményi területeken megjelenő lapostető rendszerek (terasztetők) Shell&Core szinten kerülnek kiépítésre a IV. ütemben. Ezen területek zárórétege kavicsfeltöltés a vízszigetelés ideiglenes védelme érdekében. Ezen területek FitOut kiépítése bérleti feladat.

A tűzfalak mentén tervezett kettéosztott terasztető zöldfelületeinek kialakítása a IV. ütem részét képezik. Karbantartásuk tulajdonosi feladatkör. Üzemelés közbeni elérésük biztosításával kapcsolatban külön egyeztetés szükséges!

A bérleményi területeken belüli helyiségkialakítások a tulajdonossal egyeztetendőek, azonban a homlokzati nyílások és a piacfunkció felé kialakított tervezett nyitások átalakításra nincs lehetőség.

Minden tartószerkezeti kialakításon túlmutató kiépítés a leendő bérleti tervezési és kivitelezési feladata! Ebbe beleértendő minden vonatkozó szakhatósági engedélyeztetés is!

A TELEK ÉS ÉPÍTMÉNYI PARAMÉTEREK

cím:	Budapest VI. kerület Hunyadi tér 4. (Eötvös utca 5.)
Hrsz:	29451
építési övezet jelölése:	VK-VI-2
telek területe:	3517 m ²
beépítés módja:	zárt sorú, három utcára néző sarokház
védettség:	műemlék (M) + Műemlék jelentőségű terület (MJT)

telek területe	3517 m ²	
telek meglévő beépítettsége:	3433 m ²	97,62%
telek beépítési mértéke	3512 m²	99,85%
megengedett	100%	megfelel!

meglévő bruttó szintterület	9620,40 m ²	
bruttó szintterület	10275,04 m ²	
meglévő szintterületi mutató	2,7	
szintterületi mutató	2,9	
legnagyobb megengedett szintt.	4,5	megfelel!

meglévő zöldfelület	0 m ²	
zöldfelületi mutató	83,59 m ² (beszámítható 40 %)	1%
előírt zöldfelület	nincs előírás meglévő épület esetén	megfelel!

építménymagasság	Tervezett átalakítások nem módosítják a meglévő építménymagasságot!	
------------------	---	--

párkánymagasságok		
Eötvös utca	15,0 m	nem változott
Hunyadi tér	15,0 m	nem változott
Szófia utca	10,2 m	nem változott



BÉRLEMÉNYI TERÜLETEKET ÉRINTŐ ÉPÜLETSZERKEZETI LEÍRÁSOK/FELADATOK

Meglévő épület révén két részere osztható a tartószerkezeti beavatkozások fajtája. Meglévő épületszerkezeti elemeket érintő átalakítások, vizsgálatok, állagvédelem, javítások, illetve kiegészítő (tűz elleni) védelmük. A másik esetben új szerkezeti elemekről melyek a meglévő tartószerkezetet használják, illetve teljesen önálló szerkezeti elemekről van szó.

Meglévő szerkezetekben kialakított nyílásokat vagy megnövelt nyílások esetében acél áthidalókat terveztünk kiegészítő vasbeton pillérekkel. A vissza, illetve befalazások esetében meglévő szerkezetekkel azonos vagy hasonló falazások technikákat alkalmazunk.

Az épületdiagnosztikai tervfejezetben vizsgált szerkezeteket, szükség szerint megerősítjük, vagy a merevségük biztosítása érdekében kiegészítő szerkezetekkel látjuk el.

PINCEI FÜGGŐLEGES TARTÓSZERKEZETEK

A pincei függőleges tartószerkezetek nagyméretű tömör téglából (29×14×6 cm-es) épültek. Az épület felsőbb szintjeihez hasonlóan a pincszinten is elválasztották a bérházak és csarnoktér alá eső részeket. A bérházak alatt a pincefalak a felsőbb szintek alaprajzát követik. A csarnoktér alatt annak fő tengelyére merőlegesen, nyolc párhuzamos tengelyű 4,69-4,87 m széles 3,8 m magas pincetér húzódik, amelyeket falazott pillérek választanak el.

PINCEI TÉRÁTHIDALÓ SZERKEZETEK

A pince téglá dongaboltozattal épült. A csarnoktér alatt a hossztengetyre merőlegesen futó boltozatok a pillérekre és pillérek között szintén falazott boltövből kialakított kiváltókra támaszkodnak. A födémeket néhány helyen átalakították, egy mezőben monolit vasbeton lemezre cserélték.

A földszinti bérleményi területek alatt jellemzően téglaboltozatos födémek találhatók, melyek esetében a teherbírás jellemzően 250-350 kg/m² között mozog. Szükség esetén pontosabb értékeket ill. számításokat csak helyszíni feltárásokkal, mintavételezésekkel és mérésekkel lehet készíteni!

FEJÉPÜLETEK FÜGGŐLEGES TARTÓSZERKEZETEI ÉS KÖZBENSŐ FÖDÉMEI

Az épület két végén elhelyezkedő fejépületek középfolyosós, főfalas rendszerű kétemeletes, hagyományos magastetővel fedett tégláépületek, amelyek a csarnoktér hossz- és haránt 3 irányú merevítésére szolgálnak. Az épület főfalai a csarnoktér tengelyére merőlegesen futnak. A földszint és első emeleti födémeket különböző magasságú I szelvényű acélgerendák közé falazott poroszszüveg boltozatok adják.

A korabeli poroszszüveg födémek tervezett teherbírása lakófunkció esetében 250-300 kg/m² maximális értékekkel adható meg. Szükség esetén pontosabb értékeket ill. számításokat csak helyszíni feltárásokkal, mintavételezésekkel és mérésekkel lehet készíteni!

A korábbi ütemekben elkészült vasbeton födém szerkezetek teherbírását is 250-300 kg/m² maximális teherbírással feltételezzük.

Kiemelendő, hogy a földszinten, a tervek szerinti [I-J] és [2-3] rasztereknél található közbelső keskeny sáv mentén, a földszint feletti födém szerkezetek sérült. A poroszszüveg födém szétnyílt, így állékonysága nem biztosított! Alatta vagy felette történő munkavégzés tilos, mindaddig míg az adott födém szakasz javításra vagy cserére nem került! A födém javítása vagy a cseréje felelős tartószerkezeti tervező bevonásával a BÉRLŐ feladata!

FEJÉPÜLETEK ZÁRÓFÖDÉMEI

A zárófödémek eredetileg nagyrészt csapos gerenda födémként épültek. Mindkét szárnyban részlegesen cserélték őket monolit vasbeton tálcás acélgerendás födémekre. A főlépcsők felett mindkét fejépületben acélgerendák közötti betontálcás födémek vannak.

EMELETI SZERKEZETI MEREVÍTÉSEK

Fejépületek emeletein látható tervezett közbelső válaszfalak, az épület merevségét biztosító utólagos szerkezetek, melyek a korábbi bontások miatt váltak szükségessé.

Ezek elbontását, elhagyását a bérlő nem teheti meg. Amennyiben a tervezett funkció miatt nyílás kialakítása szükséges az adott falba vagy áthelyezés válik szükségessé, úgy felelős tartószerkezeti tervező bevonása szükséges!

TŰZVÉDELEM

Jelen tűzvédelmi tervek alapján 2 külön tűzszakasz található az épületben (lásd IV. ütem tűzvédelmi tervsorozat), így a tűzvédelmi műszaki leírás alapján a teherhordó szerkezetek követelménye A1 REI 60.

Bérlőnek feladata, hogy az előírt tűzvédelmi értéket biztosítsa az érintett területeken mentén található szerkezetek mentén, az érvényben lévő tűzvédelmi előírásoknak és az átalakítás mértékének és körének megfelelően!

HANGSZIGETELÉS

Bérlő feladat a szerkezetekre vonatkozó hanggátlási követelmények betartása:

- Léghanggátlás (R_w) követelménye

Közbenső födémek esetén a követelmény:

$$R_w \geq 52 \text{ dB}$$

Ez azt jelenti, hogy a födémnek legalább 52 dB értékben kell csökkentenie a léghang terjedését (pl. beszéd vagy zene).

- Lépéshang-szigetelési követelmény ($L_{n,w}$)

Közbenső födémek esetén a követelmény:

$$L_{n,w} \leq 53 \text{ dB}$$

Ez az érték a födémen keresztül terjedő strukturális zajokra (pl. járkálás, tárgyak leejtése) vonatkozik. Minél alacsonyabb az $L_{n,w}$ érték, annál jobb a lépéshang-szigetelés.

A tervezési paraméterek a funkciótól függően változhatnak!

Léghanggátlás javítása:

- A födém tömegének növelése (pl. nehezebb szerkezetek, pl. vasbeton).
- Kettős rétegű, szigetelő anyaggal kitöltött szerkezetek.
- Gipszkarton álmennyezetek, hangszigetelő anyagok alkalmazása.

Lépéshang-szigetelés javítása:

- Úszópadló kialakítása rugalmas réteggel (pl. ásványgyapot, speciális akusztikai szőnyeg).
- Megfelelő padlóburkolatok használata (pl. rugalmas alátéttel ellátott parketta).
- A közvetlen zajforrások minimalizálása.

HASZNÁLATI VÍZ ELLENI SZIGETELÉS

A vizes helyiségek kialakítása bérlői feladat!

A vizes helyiségek (öltözők, vizesblokkok) oldalfalain és padlóján bevonatszigetelést kell készíteni (pl. Mapei Mapelastic), biztosítandó a leázás elleni védelmet! A cementkötésű, kétkomponensű szigetelőhabarcs száraz rétegvastagsága legalább 2 mm. A sarkokon rendszerazonos hajlaterősítő szalag (Mapeband), a felületen üvegszövet háló beépítése szükséges. A szigetelést a gyártó alkalmazástechnikai útmutatója szerint kell készíteni.

PADLÓRÉTEGRENDEK FELÉPÍTÉSE

Mind az emeleti, mint a pincszint feletti födém szerkezetek mentén a padlórétegrend kiépítése a bérlő feladata. Ez magába foglalja a meglévő födém padló szerkezeiteinek óvatos bontását a szerkezetig, vagy feltöltés esetén a szükséges magasságig, illetve az új rétegrend kiépítést, minden vonatkozó járulékos feladattal együtt (pl: bontási törmelék elszállítása, közös közlekedő útvonalak takarítása, stb..)

A bérlőnek a rétegrendek kialakítások mentén figyelembe kell venni a tűzvédelmi, épületszerkezeti, szerkezeti és hanggátlási követelményeket.

ÉPÜLETGÉPÉSZETI MEGOLDÁSOK

Minden helyiségben a funkcióknak megfelelő mértékű természetes, vagy mesterséges szellőzés lehetőségét kell biztosítani.

A helyiségek légtechnikai ellátására a padlástérbe alakítottunk ki szabad területeket megfelelő mennyiségű légpótlás biztosításával. A padlástérbe elhelyezendő gépek és azok ellátásnak biztosítása a bérelő feladata. Az épületgépészeti terveken megjelenő berendezések csak a javasolt kialakításokat mutatják be.

A légcsatornákkal a bérleményei területekhez, az épületen végigfutó aknán keresztül tudják elérni az adott bérlemény álmennyezeti terét. Az aknában futó légcsatornák tervezett aknákon keresztül a bérleményi terület határáig kiépítésre kerülnek a IV. ütemben, beleértve a szükséges tűzcsappantyúkat is.

A fűtési hűtési közeg előállításához szükséges berendezések (kazánok, hűtőgép) kiépítése a épületgépészeti tervek alapján a IV. ütem részét képezik. A közvetített közegeket szállító rendszereket a tervezett aknákon keresztül a bérleményi terület határáig kiépítésre kerülnek a IV. ütemben, beleértve a szükséges tűzterjedés elleni védelmet is.

Szennyvíz, hideg és melegvíz ellátása a korábbiakban leírt módon előre -a IV. ütemben- kiépítésre kerül a bérleményi területek tervezési határáig a vonatkozó tűzterjedés gáttal együtt.

Összegzés:

- A bérleményen belüli légtechnikai berendezések beszerzése és telepítése a bérelő feladata. A padlástér és a bérlemény közötti akna kiépítése a VI. ütem részeként valósul meg, és nem tartozik a bérelő feladatai közé.
- A VI. ütem során telepítésre kerülő hűtő- és fűtőközeg-előállító berendezések (hűtőgép és gázkazán) méretezése biztosítja, hogy a bérleményhez szükséges légtechnikai, valamint fűtési és hűtési igények kiszolgálhatók legyenek.
- A hűtő- és fűtőközeg-vezetékek kiépítése a légtechnikai berendezésekhez a fővezetékéről történő leágazásig történik meg. A további csatlakozások kiépítése a bérelő feladata.
- A szennyvíz-, hideg- és melegvíz-hálózat az aknában történő kilépési pontig kerül kiépítésre, az onnan történő csatlakozás szintén a bérelőt terheli.

ERŐS ÉS GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK

A IV. ütemben a bérleményi területeken erősáram végpont került kiépítésre egy zárt dobozzal.

Elosztóberendezés nem kerül kiépítésre!

Behatolásvédelem kialakítása bérelői feladat, melynek összehangolása a csarnoképülettel, külön egyeztetés keretén belül határozható meg.

Tűzjelző rendszerek kiépítése a IV. ütem kivitelezése része, azonban ez csak az üres bérleményi terület kialakításához szükséges rendszert tartalmazza. Funkcióváltás vagy helyiségátalakítás váltása esetén a tűzjelző rendszert módosítani kell a bérelőnek, minden szakhatósági eljárással együtt.

A bérleményi területeken belül egyéb gyengeáramú rendszer nem kerül kiépítése. Minden ilyen feladat a bérelő feladata, a szükséges szakhatósági és/vagy szolgáltató engedélyekkel, egyeztetésekkel, jóváhagyásokkal együtt.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A korábbi kivitelezési fázisban a homlokzat és a homlokzati nyílászárók felújításra kerültek. A csarnok ablakai fém szerkezetűek, a fejépületek nyílászárói és a csarnok bejáratai fa anyagúak. A fém nyílászárók felújításra kerültek, a fa nyílászárókat jellemzően cserélték vagy felújították

A csarnok ablakai egy rétegű üvegezésű, hőhidas, acél szerkezetek. Jellemzőjük, hogy az üvegezőket az idomacél osztóbordák sűrűn apró ablakszemekre tagolják. A kor szokásának megfelelően az ablakok íves T és

íves X hengerelt acélszelvényekből készültek szegecselve. A tok szerkezet jellemzően L szelvényekkel lettek kialakítva. Az íves acél szelvények mérete nem teszi lehetővé, hogy hőszigetelő üvegezést építsünk be. Az üveg fogadó szélessége 17 mm. Az első emeleti íves ablakok sorolását biztosító acélszerkezetet díszműbádogós elemek takarják.

A homlokzati fa nyílászárókat jellemzően cserélve lettek, azonban pár nyílászáró csak felújításon esett át. Az új nyílászárók egyedül a belső szárnyak kialakításában térünk el, hőszigetelő üvegezéssel ellátott szárnyak készültek. Az emeleti szinteken kapcsolt gerébtokos, a lépcsőházak és a folyosók gerébtokos nyílászárókkal épültek. Az utcai fronton minden nyílászáró belülről gazdagon tagolt tokborítással, vésett tábla betétes parapet –és redőnyszekrény burkolattal, továbbá Esslingeni redőnnel készült. Utólag beépített nyílászárók találhatók a földszinten. Ezek a két kivétellel (lépcsőházi bejáratok) cserére kerülnek. Az új nyílászárók legyártásához nagyrészt meglévő nyílászárók szolgálnak mintául. Négy új kapu (kocsi behajtók, Szófia utcai új ajtók) új, formaképzésük az eredeti nyílászárók mintájára történt.

A belső oldali hőszigetelt üvegezés: $U_g=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

A homlokzati nyílászárók külső és belső kialakítása jelen fázisig elkészültek a belső fa bélletek együtt. Ezek módosítására nincs lehetőség!

HOMLOKZATI FALAK

Jelen fázisig, a homlokzati falak külső oldala felújításra került. **Ezek módosítására nincs lehetőség!** Belső oldalak mentén azonban semmilyen felújítás nem került és került kivitelezésre. Így bontási, tisztítási munkáktól kezdve minden ezekhez kapcsolódó munkanem elvégzése bérleti feladt.

MAGASTETŐK

A fejépület fa fedélszerkezete teljeskörűen fel lett újítva. A felújítás része volt mind a kerámiabukolatos, mint a fémlemez fedéssel ellátott szakaszok.

Bérlemények szempontjából a légtechnika berendezések használt levegő kidobásával kapcsolatban érintjük a magastető szerkezeteket. **Minden ilyen kidobás kialakítása csak az épület belseje felé eső tetőfelületeken keresztül oldható meg, a 3-as számú vízszintes tengelytől (vagyis a csarnoktetőt gerincvonalától! északi irányban eltolva!**

LAPOSTETŐK, TERASZOK

Az épületen több terasz, és lapostetős rész is kialakításra kerül.

A jelenleg meglévő lichthofokat megtartjuk melyek elemelti szintek közlekedőinek, valamint az irodahelyiségek ablakainak természetes megvilágítását hivatott szolgálni. E mellett a műmléki lépcsőházakhoz csatlakozó légudvarokból (automatikusa nyíló nyílászárókkal) légpótlást biztosítunk a füstmentesség biztosítására.

A lichthofok lefedését járható kialakítással tervezzük, melyek az emeleti bérleményi területekhez fognak csatlakozni. Jelenleg nyers bitumenlemez szigetelés fölé védőréteggel kiegészített ágyazott teraszburkolatot tervezünk.

A belsőudvar teljes területén lefedésre kerül az 1. emeleti földem magasságában. Az így kialakult terasztető mindkét fejépületből elérhető, középen pedig egy min 60cm vastag termőrétegű zöldfelületet tervezetünk. A terasz bitumenes lemez szigeteléssel, fordított rétegrendi kialakítással készül.

A korábban megfogalmazott szerint Az I. emeleti bérleményi területeken megjelenő lapostetős rendszerek (terasztetők) Shell&Core szinten kerülnek kiépítésre a IV. ütemben. Ezen területek zárórétege kavicsfeltöltés a vízszigetelés ideiglenes védelme érdekében. Ezen területek FitOut kiépítése bérleti feladat.

A tűzfalak mentén tervezett kettéosztott terasztető zöldfelületeinek kialakítása a IV. ütem részét képezik. Karbantartásuk tulajdonosi feladatkör. Üzemelés közbeni elérésük biztosításával kapcsolatban külön egyeztetés szükséges!

VÁLASZFALAK

Új közbenső válaszfalak vagy a meglévők átalakítása építése bérleti feladatkör a korábban megfogalmazott merevségi és földemteherbírási követelmények mentén.

BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Új belső nyílászárók a funkcionak, akusztikai és tűzvédelmi követelményeknek megfelelő szerkezetek, jellemzően acél tokkal és faforgácslap ajtószárnyal.

TAKARÍTÁS ÉS TAKARÍTÓSZER TÁROLÁS

A fejpületek földszintjén a lépcsőház mellett, egy-egy takarítószer tárolás kerül kialakításra a IV. ütem mentén

A földszinten és az emeleti szinteken a napi használathoz szükséges takarítószer tárolás a takarító helyiségekben zárható szekrényben történik. A takarító helyiségekben szobában hideg-meleg folyóvizes légbeszívó szelepes, tömlővéges csaptelepes falikút készül.

A vásárcsarnok a takarítás üzemidőn túl történik, kézi szervíz kocsival.

SZEMÉTGŰJTÉS, HULLADÉKTÁROLÁS

Az épület kommunális hulladék tárolása a földszinti burkolt, mosható falfelületű, összefolyóval ellátott hulladéktároló helyiségben történik, szelektív módon. E mellett a csarnokban az 5-6 rászterben egy zöld hulladékpontot alakítottunk ki, mely állandó segítő személyzettel fog működni.

A helyben termelt komposztálható hulladék feldolgozására, komposztálásra a pincében tervezett komposztáló helyiségekben van lehetőség.

HANG ÉS REZGÉSSZIGETELÉS

A bérleményi terület felhasználási funkciójától függően szükséges a rezgés és a hangcsillapítás kialakítása, mely bérleti feladatkör

LÉPCSŐ, FELVONÓ

Az épület felvonókkal történő ellátása két követelmény teljesítésére szolgál. Akadálymentesítés és teherszállítás.

F1-F2 felvonók:

Épített 2db szimplex, akadálymentesítő személyfelvonót kíván létesíteni a műemléképületben, az épület függőleges személyforgalmának kiszolgálására. **A tervezett felvonókon kívül további felvonókat, vagy felvonócsoporthoz a műemléki környezetbe elhelyezni nem lehet, ezért a felvonó forgalmi követelményeiről szóló szabványi követelményeket ajánlásnak kell tekinteni (MSZ 15695:2008 3.29 pont).** A felvonók aknája teherbíró, új építésű acélszerkezet, amely felveszi a berendezésből származó igénybevételeket.

A felvonók megfelel az MSZ EN81-70:2018 szabvány követelményeinek, fogyatékkal élők számára is használható berendezés. Az építmény nem középmagas, de kisebb bútorszállítási igényeket is tervezetten ezek a felvonók fogják ellátni.

F3 felvonó:

Épített 1db személy-teherfelvonót (F3) kíván létesíteni a műemléképületben, a csarnok működésével, gazdasági tevékenységével összefüggő, függőleges személy és személy-teher közlekedésének biztosítására. A felvonó az árubeszállítói szint (földszint) és pincei raktárak között teremt kapcsolatot. A felvonó rendeltetési céljának megfelelő, elvárt, minimális méreteket és teherbírást építető meghatározta (Lásd. jelen tervhez csatolt nyilatkozat) A felvonóba anyagmozgató berendezés: gyalogkísérő, kézi működtetésű eszköz hajthat be, valamint a fülkeküszöbre megengedett, gyártó által előírt maximális tengelyterhelésű anyagmozgató berendezést lehet elhelyezni és szállítani. A rakományok vízszintes mozgatásán túl, azok halmozása nem megengedett.

A műemlék megóvása érdekében felvonók aknája új építésű, teherviselő vasbeton és acélszerkezetek lesznek, amelyek felveszik a felvonók működéséből eredő statikus és dinamikus igénybevételeket.

Árubeszállítói szint (földszint) és pincei raktárak között személy teherfelvonó létesítése előírt követelmény. A technológiából adódó felvonóméretekkel szemben támasztott kívánalmakkal kapcsolatban üzemeltetővel egyeztetés történt. (megj.: A felvonótervbe tartalmazza az építető nyilatkozatát.)

A fejezőterekben meglévő műemléki lépcsőházak füstmentes kialakításra tervezzük. A kiürítést biztosítják, az emeletre való akadálymentes feljutást felvonó biztosítja valamennyi használó számára.

Akadálymentes WC

Az épületben az OTÉK előírásai alapján létesül az akadálymentes illemhely, mely a földszinten kap helyet. Az akadálymentes vizesblokk alaprajzi méretének meghatározásánál a kerekesszékekkel történő manőverezéshez, valamint a berendezések használatához szükséges helyigény lett figyelembe véve: a kerekesszékekkel történő megforduláshoz, a berendezések használatához a helyiségben az 1,50 m átmérőjű kör szabad alapterület biztosított. A helyiség 0,90 m szabad belmérettel rendelkező nyílászáró szerkezettel készül. Az ajtó küszöbvel nem rendelkezik. Az ajtó tokszerkezete a háttérhez képest kontrasztos megjelenésű. A kilincsek magassága 1,00 m, valamint az ajtó belső oldalán vízszintesen elhelyezett ajtóbehúzó korláttal készül. Az illemhely ajtaja vész esetén kívülről is nyitható WC-zárral (reteszelővel) lesz ellátva.

Akadálymentes WC, mosdó berendezései:

- WC kagyló: 46 cm ülőmagasságú WC-csésze. A WC-csésze első peremének és fal síkjának távolsága 70 cm. A WC tengelyének saroktól mért távolsága 45 cm.

- Mosdó: homorú peremkialakítással és könyökpihentetővel rendelkező mosdó. A mosdó peremének magassága a padlóvonal felett 85 cm.
- Tükör: a mosdó felett karmokkal rögzített 60*100 cm méretű síktükör kerül elhelyezésre 0,90 m magasságban.
- Kapaszkodók: WC két oldalán kapaszkodó kerül elhelyezésre. A fal felőli oldalon falra szerelt, „L” alakú (vízszintes és függőleges részből álló) fix kapaszkodó kerül elhelyezésre a padlóvonaltól mért 75 cm magasságban. A kapaszkodó vízszintes részén WC-papírtartó adapter kerül elhelyezésre. A WC tér felőli oldalán falra szerelt felhajtható kapaszkodó kerül elhelyezésre a padlóvonaltól mért 75 cm magasságban, 80 cm kinyúlással. A kapaszkodó WC-csésze tengelyétől mért távolsága 30 cm.
- Egyéb berendezések: a mosdó mellett műanyag papírtörülköző tartó, folyékonyszappan tartó és adagoló, valamint dupla ruhafogas kerül elhelyezésre. A berendezések (folyékonyszappan-tartó, törülköző, ruhafogas, stb.) a pv. felett 1,10 m magasságba kerülnek elhelyezésre, így azok kerekesszékekben ülve is használhatóak–elérhetőek.

A berendezések pontos elhelyezkedése és típusa, a helyiségben alkalmazott burkolatok a kiviteli tervekészítési fázisban a belsőépítészeti és épületgépészeti tervekkel összhangban kerülnek pontosításra.

A padlóburkolatnak még vizes állapotban is biztosítania kell a csúszásmentességet. Az akadálymentes WC-mosdó helyiségekben alacsonyfeszültségű vészjelző berendezést telepítenek, amely az előtérben az ajtó fölött fény és hangjelzéssel jelez. A helyiségben a lámpakapcsoló a pv. felett 1,10 m magasságban kerül elhelyezésre.

ÖSSZEGZÉS

A IV. ütem kivitelei tervdokumentációjában szereplő tervezett állapot elérésért a tulajdonos felel. Minden egyéb átalakítás, belső módosítás, felületeképzés – a fentebb leírtak betartása mellett- a bérlő feladata. Minden szakhatóságot, egyéb külső szereplő vagy egyéb engedély érintő módosítások esetén a bérlő felel és a tulajdonost előzetesen tájékoztatnia kell.

A bérlőnek minden esetben be kell tartani a vonatkozó jogszabályokat, szabványok és követelményeket a tervezett funkciók tervezése és kiépítése mentén!