

Műszaki dokumentáció bontási engedélyezési eljáráshoz

BONTÁSI MŰSZAKI LEÍRÁS

(281/2024. (IX.30.) Kormány rendelet 1. melléklet 1., 2., 4 pontja alapján

Meglévő melléképületek bontása

8360 Keszthely, Kossuth. u. 24., 607 hrsz. (belterület)

Általános ismertetés, rendeltetés leírása, főbb jellemzők

A bontás terület Keszthely belvárosi környezetében található. A telken egy meglévő műemléképület található melyben önkormányzati lakások és egy üzlet található. A bontás a műemléképületet nem érinti. Az udvarban, a déli telekhatáron lévő rossz állapotú tárolók és garázsok kerülnek elbontásra (É1 helyszínrajz szerint). Ezek részben különálló, részben összeépített épületegyüttesek.

A telek sík. Több fa található a telken, melyek a bontást nem akadályozzák, kivágásuk nem indokolt.

A telekre a Keszthely Város Önkormányzat Képviselő Testülete által elfogadott 15/2023. (III.31.) számú helyi építési szabályzat és rendezési terv vonatkozik. Ezen kívül a műemléképületre vonatkozó A műemlékvédelmével kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII.29.) Korm. rendeletet és ezen kívül a 281/2024. (IX.30.) korm. rendelet ide vonatkozó részeit vettük figyelembe.

A lakásokhoz tartozó melléképületek tárolóként, garázként funkcionálnak. Közülük több használaton kívül van, mert állapota nem megfelelő. Az épület több részén a tartószerkezetek sérültek, használatuk nem biztonságos. A falazatok felázása, tetőszerkezet faanyagának korhadása miatt az épület állékonysága nem megfelelő. Felújításuk nem gazdaságos, ezért az önkormányzat a bontásuk mellett döntött.

Az elbontani kívánt épületekhez csatlakozó épületrészek, állapotának megőrzése érdekében gondoskodni kell a közös falszakaszok megtartásáról vagy annak javításáról, állékonyságának megőrzéséről, vízzáró lefedéséről például a déli oldal kerítésként megtartandó falrészekre vonatkozóan.

Az érintett épületek bruttó alapterületei:

1-es, 2-es számú épület – nem kerül elbontásra – 38,76 m²

3-as, 4-es, 5-ös számú épület: 69,17 m²(eresz magasság: 2,5 m, gerincmag.: 4,5 m)

6-os számú épület – nem kerül elbontásra – 21,51 m²

7-es számú épület: 18,90 m² (tető gerincmag.: 3,1 m)

8-as számú épület – nem kerül elbontásra – 50,50m²

9-es számú épület: 21,06 m² (félnyereg tető átlag mag.: 2,0 m)

10-es számú épület – nem kerül elbontásra - 26,91 m²

Összes elbontásra kerülő épület bruttó alapterülete: 109,13 m²

Összes megmaradó épület bruttó alapterülete: 137,68 m²

Anyagok, szerkezet

Alapozás: az épület falai alatt terméskő sávalapozás található, helyenként beton sávalappal kombinálva

Falazatok: az épület külső falai ... cm vastag kisméretű téglá és terméskő falak vegyesen

Födémszerkezet: helyenként fa födém deszkaburkolattal és agyagterítéssel

Tetőszerkezet: hagyományos fa fedélszék, nyeregtetős és félnyeregtetős kialakításban. Cserépfedés, fémlemez fedés, és műanyag hullámlemez fedés is megtalálható.

Nyílászárók: hagyományos fa szerkezet, gerébtokos, hiányos

Homlokzatképzés: vakolt, festett

Közműcsatlakozások fajtája, állapota

A telken víz, villany, gáz, szennyvíz közmű megtalálható. A műemléképületben ezek a közművek jelen vannak. A melléképületekben helyenként villany közmű található.

Bontás technológiai leírása

Ez a leírás a bontási munkák elvégzésének műszaki lehetőségeit taglalja, és az épület megismerhető szerkezeteinek ismeretében a bontási munkák alapfeltételeire terjed ki. A bontási munkák tényleges technológiája a bontást elvégző szervezet felkészültségének, technikai lehetőségeinek függvénye, ezek vonatkozásában a tervező előírásokat tenni, beavatkozni, intézkedni nem jogosult. Ennek értelmében a tervező nem vállal felelősséget a bontási munkák során szükséges munka- és egészségvédelmi feltételek megteremtéséért, a balesetvédelemért, és ezek betartásáért betartatásáért, illetve ezek elmulasztásának esetleges következményeiért.

A bontáshoz felhasznált eszközök ismertetése

A bontásnál a kézi szerszámokon kívül a bontott anyagok mozgatásához, rakodáshoz homlokrakodó és markoló használata szükséges. Amennyiben légsűrítő, áramfejlesztő berendezés, elektromos vagy sűrített levegős bontókészülék üzemeltetésére kerül sor, ezek zajcsillapítása a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő mértékű legyen. Az épület bontásánál a környezet funkcionális (pihenő) jellege miatt a rombolásos technológiát csak különleges, a levegő tisztaság, a csend maradéktalan védelméhez kellő feltételek biztosítása esetén, a területen meglévő értékes növényzet megvédése mellett alkalmazható.

A bontáshoz használt segédstruktúrák ismertetése

A biztonságos munkavégzéshez létra-állvány, valamint bakállvány használata szükséges. (falak, megmaradt kémény bontása) A födém bontása előtt a födém terhét teljes mértékben viselni képes zsaluzatot kell készíteni, és alátámasztó szerkezetét az épület legalsó szintjéig ki kell építeni. A zsaluzat lehet DOCA táblás, egyedi faszerkezetű, vagy más egyéb zsaluzat mely kiválasztása a kivitelező kompetenciája, de mindenképpen a fellépő terhekre statikailag méretezett szerkezet legyen. A födémstruktúrát a zsaluzaton a gépesítettségnek megfelelő méretűre kell darabolni és a darabokat a terepszintre lejuttatni. Merevítő állványzatot kell építeni a fedélstruktúra bontásához, mely a dőlés és szétcsúszás ellen biztosít.

A bontási művelet sorrendje:

A bontás megkezdése előtt az épületet a közműhálózatról le kell választani. Az erősen növényzettel benőtt részokról elsőként a növényzetet kell eltávolítani. Ezután a bontási munkát az építési sorrenddel ellentétesen kell elvégezni. Ennek megfelelően a nyílászárók, a belső szerelvények kibontását követően, elsőként a tetőhéjzat és a kéményfelépítmény bontandók. A tetőhéjzat bontása minden esetben a tetőgerinctől kezdve, felülről lefelé történjen. A fedélstruktúrát a teljes elbontásig dőlés és szétcsúszás ellen biztosítani szükséges.

A födémek bontását a zárófödémekkel kell kezdeni. A födémstruktúrák bontása előtt a szerkezetet feltárásos vizsgálattal fel kell deríteni. A bontás technológiája a szerkezettől függő. A födém terhét teljes mértékben viselni képes zsaluzatot kell készíteni, és alátámasztó szerkezetét az épület legalsó szintjéig ki kell építeni. A födémstruktúrát a zsaluzaton a gépesítettségnek megfelelő méretűre kell darabolni és a darabokat a terepszintre lejuttatni.

A falszerkezeteket ledöntéssel bontani nem szabad. A bontáshoz biztonságos, kellő teherbírási állvány szükséges. A munkát úgy kell szervezni, hogy egyenes falszakasz állékonyságot adó sarok nélkül bontatlanul ne maradjon. A nyílászárók szárnystruktúráit a falbontás előtt, tokstruktúráikat a falak bontásával egy időben kell kiemelni. A bontott falazati anyagok úgy rendezendők, hogy a bontási területen való közlekedést ne akadályozzák.

A föld felszíne alatti szerkezetek kitermelése után a gödröket és az alapárkokat fel kell tölteni. Ha ez haladéktalanul nem történhet meg, korláttal kell körbevenni. Ismeretlen eredetű, rendeltetésű üreg, kút, árok, gödör feltalálása esetén a tervezőt értesíteni kell. Ajánlatos a későbbi építési munkák érdekében a betemetett gödrök, aknák, árkok helyét megmaradó jelzéssel megőrizni.

A közművek leválasztásának módja

A bontás megkezdése előtt az épületet a közműhálózatról le kell választani. Ezek közül az elektromos áram és a vezetékes gázellátás megszüntetését csak a szolgáltató végezheti el. A vízvezeték a vízmérő berendezésnél el kell zárni, a csatornaműködésből kizárt szakaszait le kell zárni, ezután a megszűnő aknákat fel kell tölteni.

Munkavédelmi előírások:

Az épületbontás a munkát végző személyekre, a környezetre és a még felhasználható értékek állagára veszélyes tevékenység, ezért csak megfelelően képzett és gyakorlott, felelős irányító felügyeletével végezhető.

A bontási munkák helyszínén elsősegély nyújtására kiképzett személy jelenléte és megfelelő felszerelés szükséges. A bontási munkát végzők tájékozottak legyenek a baleset-megelőzés szabályairól, a mentők, tűzoltók értesítésének lehetőségéről.

A bontási munkát végző személyek csak a megfelelő védőfelszerelésben és munkaruházatban tartózkodhatnak a munkaterületen. (védősisak, kesztyű, acélbetétes cipő, stb.) Amennyiben a közterületen is folyik munkavégzés (pld. út tisztítás, közművek kiváltása) láthatósági mellény viselése kötelező.

A bontás során használt kézi-gépeket a munka megkezdése előtt ellenőrizni kell, sérült géppel dolgozni tilos! Egyes kézi-gépeket (pld láncfűrész) csak érvényes kisgépezői engedéllyel lehet használni!

A bontáskor alkalmazott járműveket, nagygépeket a munkavégzés megkezdése előtt szintén ellenőrizni kell.

Szerkezeteket ledöntve bontani tilos!

Amennyiben a bontás során rejtett, azonosíthatatlan vezetékek kerülnek elő, a tervezőt haladéktalanul értesíteni kell, a munkaterület a vezetékek körül le kell zárni és figyelemfelkeltő jelöléssel kell ellátni.

A munkaterületet folyamatosan rendben kell tartani, a bontott anyagokat osztályozva kell tárolni.

A munkaterületen ki kell jelölni a dohányzás területét, ahol oltáshoz szükséges homokot is kell biztosítani.

A bontási munkák idejére a területet bekerítve kell tartani. A területre idegen nem léphet be!

Az érvényben lévő munkavédelmi, biztonságtechnikai, tűzvédelmi előírásokat következetesen be kell tartani, különösképpen az alábbiakban felsoroltakat:

- 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről
- 4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- 18/2008. (XII.3.) SZMM rendelet Az egyéni védőeszközök követelményeiről és megfelelőségük tanúsításáról
- 65/1999. (XII.22.) EüM rendelet A munkavállalók munkahelyen történő egyéni védőeszköz használatának minimális biztonsági és egészségvédelmi követelményeiről
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról

Környezetvédelmi, természetvédelmi előírások

A bontás során különös gondot kell fordítani az üdülőhelyi környezet légtisztasági, csendvédelmi előírásainak betartására, mind a munkák elvégzése, mind a bontott anyagok mozgatása során. Az anyagszállítás által közterületen okozott szennyeződést haladéktalanul el kell takarítani.

Az építési telek további használata érdekében a bontás megszervezéskor és a bontott anyagok kezelésekor a meglévő értékes növényállományt meg kell védeni, az azokban okozott kárt a lehető legkisebb mértékűre kell korlátozni.

Veszélyes hulladékok:

A keletkezett veszélyes hulladékok gyűjtésére, tárolására, besorolására, ártalmatlanítására, nyilvántartására vonatkozóan a rendelet előírásait a munkát végzőknek be kell tartani. Építési hulladék (veszélyes hulladék): a keletkezett hulladékokat az építési hulladékokról szóló törvény értelmében kell ártalmatlanítani. A keletkezett hulladékról napi szinten bejegyzést kell tenni az építési naplóba.

Zajvédelem: vonatkozó jogszabályok szerint.

Talajvíz védelem:

A kivitelezés, üzemeltetés, javítás során keletkező bármilyen veszélyes hulladékot /olaj- és festékmaradék és göngyölegei, gumi, oldószerek, stb./ tilos a földre, árokba, folyóvízbe, csatornába önteni, vagy abban elhelyezni.

Az érvényben lévő környezetvédelmi előírásokat következetesen be kell tartani, különösképpen az alábbiakban felsoroltakat:

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről
- 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól
- 284/2007. (X. 29.) Korm. Rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

Az elbontott anyagok sorsa, azbeszt tartalom

A bontott anyagokat osztályozottan kell tárolni. A vegyes szerves és szerves építési törmeléktől elkülönítve tárolandók az újrahasznosítható acél és egyéb fémszerkezetek, a nyílászárókból kiemelt és összetört üveg, elkülönítve a környezetszennyező és a veszélyes hulladék.

Az építési törmelék, a szennyező és veszélyes hulladék elszállítását erre felkészült végezheti, a hulladékot ehhez jogosultsággal rendelkező hulladékkezelő veheti át. Az átvétel és az átvett mennyiség igazolandó, a bizonylatot az építészhatóság ellenőrzi.

Veszélyes hulladék NEM keletkezik! Azbeszt tartalmú építőanyag nem kerül elbontásra!

Kapcsolódó leírások:

Tartószerkezeti szakvélemény

Zalaszentgrót, 2026. február



.....
Balázs Eszter

okl. építészmérnök É-20-034