

MŰSZAKI LEÍRÁS

„A TETTYE FORRÁSHÁZ Zrt. üzemeltetésében lévő gépház építmények és tetőszerkezeteiknek állapotfelmérése”

1. A KIVITELEZÉS TÁRGYA

A jelen feladat tárgya a Megrendelő üzemeltetésében lévő gépházak teljes körű állapotfelmérése.

A felmérés kiterjed:

- az építészeti elemek (homlokzatok, falazatok, nyílászárók, belső terek, tetőszerkezetek) vizsgálatára,
- a statikai teherhordó szerkezetek (falak, pillérek, födémek, alapozás, csarnok- és tetőszerkezetek) állapotának értékelésére,
- az épületgépészeti rendszerek, tűzvédelmi és biztonságtechnikai berendezések felülvizsgálatára,
- az energetikai és környezetvédelmi szempontok ellenőrzésére,
- valamint a kapcsolódó külső területek és létesítmények (csapadékvíz-elvezetés) állapotának felmérésére.

A vizsgálat célja az építmények jelenlegi műszaki állapotának objektív rögzítése, a hibák és károsodások dokumentálása, valamint a szükséges javítási, karbantartási és felújítási javaslatok meghatározása.

Műemléki védelem alatt álló építmények esetében a felmérés és a javaslatok elkészítése során a hatályos jogszabályok és műemlékvédelmi előírások elsődleges figyelembevételével kell eljárni.

A felmérési kötelezettség kiterjed továbbá minden olyan, a helyszínen ténylegesen meglévő és a feladat ellátása szempontjából releváns épületre, műtárgyra vagy létesítményre is, amely a mellékletben nem került külön feltüntetésre, de rendeltetésénél vagy funkciójánál fogva a szerződés tárgyához kapcsolódik.

2. A KIVITELEZÉS SZÜKSÉGESSÉGE ÉS CÉLJA

Az ipari épületek és gépházak hosszú távú, biztonságos és gazdaságos működése csak rendszeres műszaki állapotfelmérések elvégzésével biztosítható. Az évek során bekövetkező szerkezeti elhasználódás, környezeti hatások (időjárás, talajvíz, korrózió), valamint az intenzív ipari használat következtében számos károsodás és teljesítményromlás alakulhat ki az építményekben.

A projekt indokoltságát az alábbi tényezők támasztják alá:

- Élettartam-növelés: a hibák időbeni feltárása lehetővé teszi a célzott karbantartást, megelőzve a súlyosabb károsodásokat és költséges beavatkozásokat.
- Biztonság: a teherhordó szerkezetek, tetőszerkezetek, valamint a tűzvédelmi és biztonságtechnikai rendszerek állapotának ellenőrzése alapvető a dolgozók és a technológiai berendezések védelmében.
- Jogszabályi megfelelés: műemlékvédelem alatt álló építmények esetén a törvényi előírások szigorúan megkövetelik a rendszeres állapotfelmérést és a dokumentált vizsgálatokat.

- Gazdaságosság és energiahatékonyság: az épületenergetikai vizsgálatok és gépészeti rendszerek állapotfelmérése révén csökkenthetők az üzemeltetési költségek, valamint javítható az energiafelhasználás hatékonysága.
- Környezeti fenntarthatóság: a veszélyes anyagok, szennyező források és hulladékkezelési megoldások felméréseivel megelőzhetők a környezetkárosító hatások.

A projekt szükségessége tehát abban rejlik, hogy átfogó, részletezett állapotértékelés készüljön, amely megalapozza a jövőbeni karbantartási, felújítási és fejlesztési döntéseket.

3. Általános elvárások

- Felmérési módszer: helyszíni szemle, roncsolásmentes vizsgálatok, szükség esetén kiegészítő mérések (pl. hőkamerás vizsgálat, nedvességmérés).
- Dokumentáció: minden építményhez/tetőhöz fényképes állapotfelmérés, hibajegyzék, javaslattétel a javításra, valamint tételes, árazott költségvetési kiírás a javasolt munkákhoz.
- Műemléki épületek esetén: külön figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályokra, a műemléki értékek megőrzésére, az előírt anyagok és technológiák alkalmazására. Az állapotfelmérésnél és a javaslatoknál a műemlékvédelmi szempontokat elsődlegesen be kell tartani.

4. Munkanemek és vizsgálati elemek

4.1. Építészeti állapotfelmérés

- Homlokzatok és falazatok: vakolat, burkolat, festés állapota; hő- és vízszigetelés; nedvesedés, sókivirágzás; repedések feltérképezése (repedéstérkép készítése).
- Nyílászárók: ajtók, ablakok, kapuk működése, állapota, hő- és hangszigetelési jellemzői, deformációk.
- Belső terek: padló- és falburkolatok állapota, repedések, felválások, beázási és penésznymok.
- Tetőszerkezet és héjalás: héjazat folytonossága, beázásnyomok, szigetelések állapota, ereszcatornák és lefolyók működőképessége, bádogos szerkezetek állapota, tetőszerkezet tartóelemei, csatlakozások, áttörések állapota

Eredmény: építészeti szakvélemény, fényképes dokumentáció, hibajegyzék, javasolt felújítások.

4.2. Tartószerkezeti felmérés

- Teherhordó szerkezetek: falak, pillérek, oszlopok állapota; repedések, deformációk; anyaghibák (acél korrózió, beton karbonátosodás, faanyag károsodás).
- Födémek: teherbírás, lehajlás, repedések, beázások nyomai, kapcsolatok állapota.
- Alapozás és talajkapcsolatok: lábazati repedések, süllyedések, talajvíz okozta károsodások, monitoringpontok kijelölése.
- Csarnok- és tetőszerkezetek: acél- és vasbeton tartók, kötőelemek (csavar, hegesztés), merevítések folytonossága.

Eredmény: statikai szakvélemény, teherbírási értékelés, javasolt megerősítések.

4.3. Épületgépészeti rendszerek felmérése

- Fűtési, hűtési, szellőzési, vízellátási, csatornázási rendszerek, technológiai csőhálózatok állapotvizsgálata.
- Tipikus hibák: szivárgások, vízkövesedés, elavult berendezések, elégtelen légcseré stb.

Eredmény: épületgépészeti szakvélemény, energetikai hatékonysági javaslatok.

4.4. Külső területek és létesítmények felmérése

- Közlekedési felületek, parkolók, rakodóterek, csapadékvíz-elvezetés.

Eredmény: infrastruktúra-állapotértékelés, karbantartási javaslatok.

5. Dokumentáció tartalma

A felmérés végén minden építményhez és tetőszerkezethez átadandó:

1. Fényképes állapotfelmérés.
2. Repedéstérkép (ha releváns).
3. Hibajegyzék munkanemenként.
4. Szakvélemények (építész, statikus, gépész, tűzvédelmi, környezetvédelmi).
5. Javasolt beavatkozások listája.

Tételes, árazott költségvetési kiírás.