

PRO-Architect
Építész Stúdió Kft.
Mobil: 06-30-942-60-55
E-mail: poczik@pro-architect.hu
Web: www.pro-architect.hu

CSALÁDI LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓJA EGYSZERŰ BEJELENTÉSHEZ



Építkezés helye:

2112 Veresegyház, Schulek Frigyes utca
Hrsz.:5786/67

Építtető:

DunaLak Hungary Kft.
2120 Dunakeszi, Szabadka utca 23.

Tervező:

Póczik Róbert
okl. építészmérnök É 13-0489
PRO-Architect Építész Stúdió Kft.
2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.

2021. június

Tartalomlap

Szöveges rész:

- Címlap
- Tartalomlap
- Építészeti műszaki leírás
- Nyilatkozat építési bírság szerinti épületértékről
- Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó műszaki dokumentáció

Tervek jegyzéke:

- Látványtervek

É – 00	Helyszínrajz – részlet	M=1:200
É – 01	Helyszínrajz	M=1:200
É – 02	Földszint alaprajza	M=1:100
É – 03	A-A metszet	M=1:100
É – 04	B-B metszet	M=1:100
É – 05	Délkeleti homlokzat	M=1:100
É – 06	Délnyugati homlokzat	M=1:100
É – 07	Északnyugati homlokzat	M=1:100
É – 08	Északkeleti homlokzat	M=1:100
É – 09	Idomterv az épületmagasság számításához	M=1:200
É – 10	Idomábrák	M=1:200
É – 01#	Helyszínrajz - Hirdetményi	M=1:200
É – 05#	Délkeleti homlokzat - Hirdetményi	M=1:100
É – 06#	Délnyugati homlokzat – Hirdetményi	M=1:100
É – 07#	Északnyugati homlokzat – Hirdetményi	M=1:100
É – 08#	Északkeleti homlokzat – Hirdetményi	M=1:100

Mellékletek:

- Tartószerkezeti tervdokumentáció:
 - Tartószerkezeti műszaki leírás
 - Tartószerkezeti tervek
- Épületgépészeti műszaki leírás
- Épületvillamossági műszaki leírás
- Aláírólap
- Meghatalmazás
- Főépítési szakmai konzultációról készült emlékeztető

Építészeti műszaki leírás

a 2112 Veresegyház, Schulek Frigyes utca (Hrsz.: 5786/67) alatti
családi lakóház
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

1. Helyszínrajzi viszonyok

A tervezés helyszínéül Veresegyházán, a Ligetek 2 településrészen, a Schulek Frigyes utca 5786/67 hrsz-ú ingatlana szolgál.

A terület kertvárosias lakóövezet, a környező telkek egyelőre beépítetlenek.

A szomszédos telkeken álló épületek bemutatása:

- a Schulek Frigyes utca, 5786/68 hrsz.-ú telek (bal oldali szomszéd) beépítetlen telek, növényzet (fák, bokrok) nélkül.

- a Schulek Frigyes utca, 5786/66 hrsz.-ú telek (jobb oldali szomszéd) szintén beépítetlen telek, növényzet (fák, bokrok) nélkül.

A ~ 20,8 m széles és ~ 36,9 m mély szabálytalan négyszög alakú telek felszíne közel vízszintesnek tekinthető.

A **763 m²**-es, belterületi építési telken egy alapincézetlen, földszintes kialakítású, 35°-os hajlásszögű kontyolt nyeregtetővel fedett családi lakóházat tervezünk a Tervezési programban meghatározott szempontok alapján.

Hasznos alapterülete: **115,35 m²**

A lakáshoz tartozik egy egyállásos garázs is,
alapterülete: **16,50 m²**

A lakáshoz tartozik egy fedett terasz is,
alapterülete: **14,61 m²**

A lakáshoz tartozik egy fedett tornác is,
alapterülete: **1,87 m²**

Így a tervezett lakóépület összes hasznos alapterülete:

148,33 m² < 300,00 m²

Az épületet a következő elő-, oldal- és hátsókert méretek biztosításával helyezzük el:

- a délkeleti telekhatártól (előkert) min. 5,00 m-re,
- a délnyugati telekhatártól (oldalkert) 3,00 m-re,
- az északnyugati telekhatártól (hátsókert) min. 17,45 m-re,
- az északkeleti telekhatártól (oldalkert) 3,02 m-re.

A szükséges parkolószámot a lakáshoz tartozó egyállásos garázsban, valamint az előkertben kialakított parkolóhelyen biztosítjuk.

2. Beépítési mutatók:

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (ÉTV) 13. § (2) bekezdése értelmében:

„A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott

a) övezet, építési övezet területi lehatárolását;

b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint,

bb) a megengedett legnagyobb beépítettséget,

bc) a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számát és a megengedett vagy kizárt rendeltetését,

bd) a megengedett legnagyobb beépítési magasságot vagy építménymagasságot,

be) a szabályozási vonalat,

bf) a beépítési módot, az építési helyet és

bg) a minimális zöldfelület mértékét;

bh) a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásokat;

c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelményeket, védőterületet, védőtávolságot kell figyelembe venni”

A Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019. (III.5.) Önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint tehát a telekre vonatkozó beépítési előírások a következők:

Építési övezete: Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

A telekre vonatkozó főbb beépítési előírások a következők:

Beépítési mód:	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség:	30 * %
Legnagyobb épületmagasság:	5,50 m
Előkert mérete:	5,00 m
Oldalkert mérete:	3,00 ** m
Hátsókert mérete:	6,00 m
Legkisebb zöldfelület:	50 %
Legnagyobb szintterületi mutató:	0,8 m ² /m
Elhelyezhető épületek száma:	1 db
Elhelyezhető rendeltetési egységek száma:	1 db

* HÉSZ 26.§ (1) bekezdése értelmében:

„Amennyiben a lakó építési övezetbe tartozó telken nincs, vagy nem épül garázs vagy épülethez csatlakozó fedett gépkocsi beálló, akkor az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettségi értékéből terepszint felett és terepszint alatt is 5-öt le kell vonni.”

** HÉSZ 22.§ (5) bekezdése értelmében:

„Szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,00 m-nél.”

Ezen adatok figyelembe vételével a tervezett értékek a következők:

Beépítési mód:		szabadon álló
Beépítettség:		23,27 %
Épületmagasság:		3,49 m
Előkert mérete:	min.	5,00 m
Oldalkert mérete:		3,00 m
Hátsókert mérete:	min.	17,45 m
Zöldfelület:		69,03 %
Szintterületi mutató:		0,23 m²/m²
Tervezett épületek száma:		1 db
Rendeltetési egységek száma:		1 db
Szintek száma:		1 (Fsz.)

Beépítettség számítása:

Telek területe:	763 m ²
Bruttó beépített alapterület:	177,54 m ²
Összesen:	177,54 m ²
Beépítettség:	$177,54 / 763 \times 100 = 23,27 \% \leq 30,00\%$

Épületmagasság számítása:

		felülete:	hossza:
Délkeleti	homlokzat	50,40 m ²	14,60 m
Délnyugati	homlokzat	53,23 m ²	15,15 m
Északnyugati	homlokzat	50,48 m ²	14,60 m
Északkeleti	homlokzat	53,76 m ²	15,15 m
összes:	homlokzat	felülete (F): 207,87 m ²	hossza (L): 59,5 m
Épületmagasság = F/L =		3,49 m	≤ 5,50 m

Zöldfelület mértékének számítása:

Telek területe:	763 m ²
Burkolt felületek:	Lakóház: 162,75 m ²
	Teraszok, járdák, utak: 73,56 m ²
Összesen:	236,31 m²
Zöldterületi lefedettség:	$100 \times (763 - 236,31) / 763 = 69,03 \% \geq 50 \%$

Szintterületi mutató számítása:

Telek területe:	763 m ²
Szintterületek: földszint:	177,53 m ²
Összesen:	177,53 m ²
Szintterületi mutató:	$177,53 / 763 = 0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Tervezett magassági adatok:

Földszint padlószint:	± 0,00 m
Földszint belmagasság:	2,80 m
Épület körüli járda szint:	- 0,30 m
Ereszmagasság:	+ 2,70 m
Gerincmagasság:	+ 7,11 m , + 6,83 m , + 5,12 m , + 4,59 m

Parkolósámítás:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklete szerint
„Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása
Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,”

Tehát az épület rendeltetéséhez szükséges gépkocsi-tároló és parkolóhely:

Rendeltetés	szüks. park.	menny.	menny. egys.	parkolóhely
Lakások	1 db/lakás	1	db	1
Összesen:				1

Az épület használatához szükséges 1 db gépkocsi-tárolási lehetőséget a lakáshoz tartozó egyállásos garázsban biztosítjuk, illetve további 1 db parkolóhelyet alakítunk ki az előkertben.

3. Alaprajzi elrendezés

A földszintes kialakítású lakást a délkeleti tájolású előkert felől nyíló, fedett tornáccal rendelkező bejáraton keresztül lehet megközelíteni.

A lakásba belépve az előtérbe jutunk, ahonnan tovább haladva a konyhával egy légteret alkotó nappali-étkezőbe érkezünk. A nappali-étkezőből juthatunk ki a hátsókertre néző, északnyugati tájolású fedett teraszra. A konyhához kamra is tartozik.

Az előtérből nyílik egy kézmosóval felszerelt különálló WC-helyiség is.

Az épület északkeleti részében került kialakításra a 4 szoba, a fürdő és a háztartási helyiség, melyek egy közös közlekedőn keresztül közelíthetők meg.

A tető fölé kivezetett mesterséges szellőztetéssel rendelkező közlekedőből nyílik az egyállásos garázs is.

A padlástérbe a garázs mennyezetéből lehajtható padlásfeljáró létrán juthatunk fel.

Helyiségkimutatás

a 2112 Veresegyház, Schulek Frigyes utca (Hrsz.: 5786/67) alatti
családi lakóház
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

Földszint:	Előtér	4,14 m ² mázas kerámia
	Nappali-étkező	32,20 m ² lam. parketta
	Konyha	6,48 m ² mázas kerámia
	Közlekedő	10,17 m ² lam. parketta
	Fürdő	7,92 m ² mázas kerámia
	Háztartási helyiség	4,28 m ² mázas kerámia
	Szoba	12,32 m ² lam. parketta
	Szoba	12,32 m ² lam. parketta
	Szoba	12,32 m ² lam. parketta
	Szoba	10,05 m ² lam. parketta
	WC	1,71 m ² mázas kerámia
	Kamra	1,44 m ² mázas kerámia
	Összesen:	115,35 m²
	+Garázs:	16,50 m ² mázas kerámia
	+Terasz:	18,90 m ² f.á.máz.ker.
	ebből fedett terasz:	14,61 m ²
	+ Tornác:	3,62 m ² f.á.máz.ker.
	ebből fedett tornác:	1,87 m ²
Földszint + garázs + fedett terasz + fedett tornác összesen:		148,33 m² < 300,00 m²

4. Épületszerkezeti megoldások

Az épület hagyományos szerkezetekkel és technológiával épül, a jelenlegi családi házas építési gyakorlatban megszokott szerkezetekkel.

Alapozás

Vasbeton sávalapok készülnek.

Az alaptest felső síkján zsaluköböl épített lábazati fal készül.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

Talajnedvesség elleni szigetelés

A lábazati falak, illetve a vasalt aljzatbeton felső síkján készülő vízszintes szigetelés egy réteg 4 mm vastag modifikált bitumenes vastaglemezből készül. A felmenő szerkezet védelme érdekében a szigetelést a homlokzati fal külső oldalán min. 30 cm-t a falra fel kell vezetni.

Függőleges teherhordó szerkezetek

A lakóépület lábazati falai 25, illetve 30 cm vastag zsalukövek felhasználásával épített vasbeton falazatok.

A földszinti homlokzati teherhordó falak 30 cm vastag, a belső teherhordó falak 25 cm vastag vázkerámia falazó elemekből készülnek (pl.: POROTHERM 30 N+F, POROTHERM 25 N+F).

A szükséges helyeken monolit vasbeton pillérek készülnek.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

Vízszintes teherhordó szerkezetek

Az épület födémje a földszint felett 19 cm magas előregyártott EU-jelű feszített vasbeton födémgerendák és EB 60/19 jelű beton béléstestek alkalmazásával épített, 5 cm vastag vasalt felbetonnal ellátott vasbeton szerkezet, amely a tartófalakra és kiváltó gerendákra támaszkodik. (A födém szerkezet vastagsága összesen: $19+5=24$ cm.)

A földszinti födém síkjában a főfalak vonalán monolit vb. koszorú épül.

A homlokzati nyíláskiváltások monolit vasbeton szerkezetek.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

Válaszfalak

Anyaguk 10 cm vastag vázkerámia anyagú válaszfal lap (pl.: POROTHERM 10 N+F).

A válaszfalakat a födémhez ki kell ékelni.

Tetőszerkezet

A 35°-os hajlásszögű kontyolt nyeregterető hagyományos fa szerkezetű fedélszék.

A beépített faanyagok minősége: F56 II. osztályú fűrészelt fenyő.

A faszerkezetek a kéménypillértől min. 12 cm távolságra lehetnek.

A faanyagokat a beépítés előtt láng-, rovar- és gombamentesíteni kell.

A tetőfedés barna színű beton tetőcserép.

Lépcsők

A földszintes épületen belül lépcsőszerkezet nem készül.

Nyílászárók

Homlokzati nyílászárók:	fehér színű műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók ($U < 1,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$)
Belső nyílászárók:	Utólag elhelyezhető, furnérozott belső ajtók
Lakás bejárati ajtó:	fehér színű, 5 ponton záródó biztonsági bejárati ajtó
Garázskapu:	fehér színű, szekcionált garázskapu

Homlokzat

A homlokzati felületeken kétféle felületképzést tervezünk:

1. A törtfehér és cappuccino színű felületek (a homlokzati tervlapokon 2-es és 3-as sorszámmal jelölve) 10 cm vastag grafitos EPS jellegű hőszigetelésre felhordott 1,5 mm vastag hálórősítésű vékonyvakolatok.
2. A lábazon (a homlokzati tervlapokon 4-es sorszámmal jelölve) 8 cm vastag zártcellás PS-hab hőszigetelésre sötétbarna színű lábazati vakolat kerül.

Burkolatok

Padlóburkolatok:

hidegburkolat:	mázás kerámia
melegburkolat:	laminált parketta
terasz, tornác:	csúszásmentes fagyálló mázás kerámia

Falburkolatok:

Vizes helyiségekben: csempeburkolat 2,10 m magasságig.

Bádogozás

Horganyzott acél anyagú függőeresz-, lefolyócsatorna, orom- és falszegélybádogozás.

Hőszigetelések

A talajjal érintkező földszinti padlóba 10+2 cm vastag EPS ($\lambda=0,04 \text{ W/mK}$), a homlokzatokra a vékonyvakolat alá 10 cm vastag grafitos EPS ($\lambda=0,031 \text{ W/mK}$), a lábazatokra 8 cm XPS ($\lambda=0,035 \text{ W/mK}$), a födémre összesen 25 cm vastag ásványgyapot ($\lambda=0,039 \text{ W/mK}$) hőszigetelés kerül.

5. Tartószerkezeti megoldások

Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció

6. Tűzvédelmi kockázati osztályba sorolás:

Az épület (1 lakóegységet tartalmaz) az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) IV.fejezet előírásai szerint nagyon alacsony kockázati, NAK osztályba tartozik.

Az épület egy tűzszakaszt alkot.

7. Épületgépészeti megoldások

Lásd: Épületgépészeti dokumentáció

8. Villamos megoldások

Lásd: Épületvillamossági dokumentáció

9. Villámvédelmi megoldások

A kiviteli tervezés során az MSz62305 sz szabvány szerint el kell végezni a villámvédelmi kockázatelemzést, és el kell készíteni a villámvédelem kiviteli tervét amennyiben a kockázat elemzés alapján szükséges.

10. Zaj és rezgés elleni védelmi megoldások:

A tervezett lakóépület szerkezeteit (Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti, Épületgépészeti, Épületvillamossági dokumentáció) úgy választottuk meg, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak (pl. szeizmikus és forgalmi rezgéshatásoknak) az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa.

A felhasznált építési anyagok, épületszerkezetek és a rögzített berendezési tárgyak rendeltetésszerű használata során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással nem terheli, továbbá megfelel a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.

11. Energetikai követelmények teljesítése:

Lásd: Épületenergetikai számítás

12. A közlekedési útvonalak akadálymentesítése

A tervezett lakóépület nem közhasználatú építmény, ezért akadálymentesítése nem kötelező, illetve a tervezési programban foglaltak szerint építtetőnek sem szándéka az akadálymentesítés (ÉTV 2.§, 9. pontja szerint):

Közhasználatú építmény: az olyan építmény (építményrész), amely

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.)

13. Az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározása

Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti, Épületgépészeti és Épületvillamossági dokumentáció.

14. Az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírása

A tervezett épületben hőszivattyús fűtés lesz, kémény nem épül.

15. Bontási technológia leírás, az építmény által tartalmazott azbeszt bontásának és kezelésének módja

Jelen tervdokumentáció szerint bontási munkálatokat nem tervezünk.
A tervezett épület nem tartalmaz azbesztet.

16. A tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettség, a közművesítés megoldása

(Lásd: Épületgépészeti és Épületvillamossági dokumentáció)

17. Az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, illetve a tervezési programban meghatározott elvárásoknak való megfelelés

A tervezéskor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagyis

„a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,

b) a tűzbiztonság,

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

e) a zaj és rezgés elleni védelem,

f) az energiatakarékosság és hővédelem,

g) az élet- és vagyonvédelem, valamint

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak”

illetve a tervezési programban meghatározott elvárásoknak megfelelnek.

Dunakeszi, 2021. június 10.

Póczik Róbert
Okl. építészmérnök

NYILATKOZAT
építési bírság szerinti épületértékről

a 2112 Veresegyház, Schulek Frigyes utca (Hrsz.: 5786/67) alatti
családi lakóház
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

Építményérték számítása:

Az építményrész rendeltetése:	Egylakásos lakóépület
Összesen:	148,33 m ²
Építési költség:	140 000 Ft/m ²
Építményérték:	$148,33 \text{ m}^2 \times 140 000 \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{20 766 200,00 \text{ Ft}}$

Alulírott tervező nyilatkozom, hogy a tárgyi épület építési bírság szerinti számított építményértéke:
20 766 200 Ft , azaz húszmillió-hétszázhatvanhatezer-kétszáz forint.

Ez az építményérték számítás a 245/2006. (XII. 5.) Kormány rendelete alapján készült.
A kialakult végeredmény nem az épület valós építési költségeinek, illetve a kész épület piaci értékének megállapítására szolgál.

Dunakeszi, 2021. június 10.

Póczik Róbert
Okl. építészmérnök

Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó műszaki dokumentáció

a 2112 Veresegyház, Schulek Frigyes utca (Hrsz.: 5786/67), alatti
családi lakóház
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

Méretezés: DIN 1986-100 szabvány alapján

Alapadatok: OMSZ adatszolgáltatása alapján Veresegyház térségében 550 l/m²
záporintenzitás 6%, azaz 550 x 0,06 = 33 l/m².

Tetőfelület nagysága:	=	209,86 m²
lefolyási tényező: ψ	=	80 %
szűrési tényező: η	=	90 %

Tetőfelületről elvezetendő csapadékvíz maximális mennyisége

éves vonatkozásban: $209,86 \times 550,00 \times 0,80 \times 0,90 = 83104,56$ l, azaz **83,10 m³**

záporintenzitás esetén: $83,10 \times 0,06 =$ **4,99 m³**

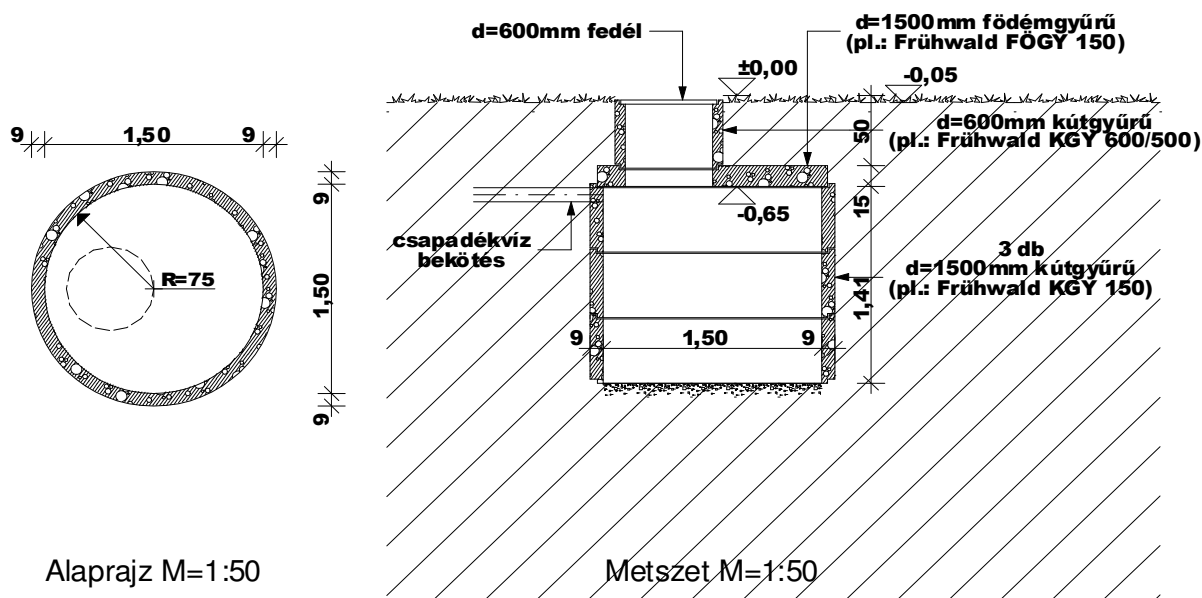
A csapadékvíz a tervezett szikkasztóból a talajba jut.

A szikkasztó méretezésének alapja a záporintenzitás csapadék mennyisége, azaz **4,99 m³**

Az helyszínrajzon jelölt helyeken kútgyűrűkből kialakított - szikkasztót helyezünk el. A szikkasztót szűrővel, telítettségre automatikusan induló szivattyúval látjuk el, mely telítettség esetén a vizet a kertbe kilocsolja

A szikkasztók száma:	3 db	A kútgyűrűk száma:	3 db
1 db szikkasztó térfogata:	2,49 m ³	A szikkasztók térfogata:	7,47 m³ > 4,99 m³

A szikkasztó terve:



Dunakeszi, 2021. június 10.

Póczik Róbert
Okl. építészmérnök