

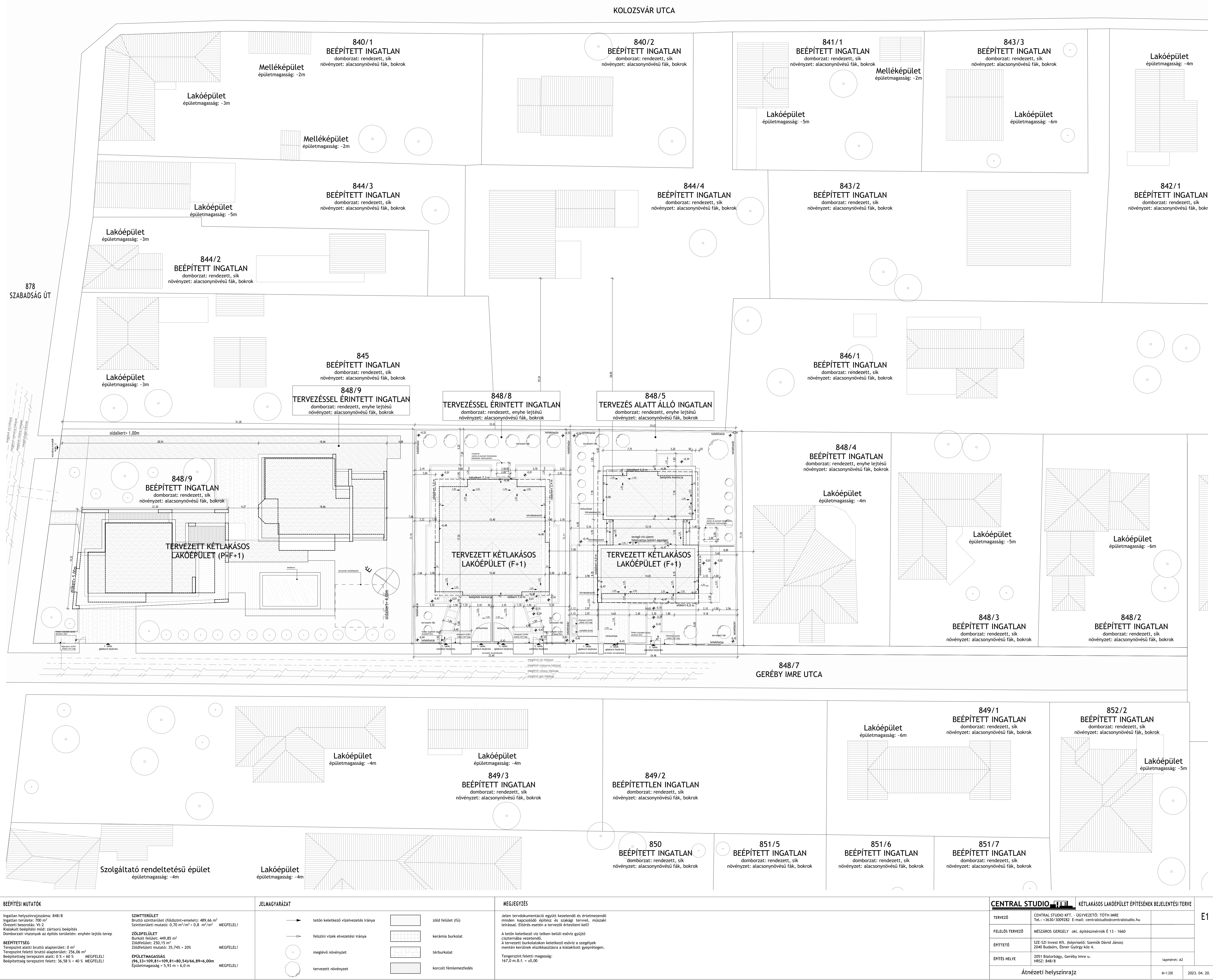


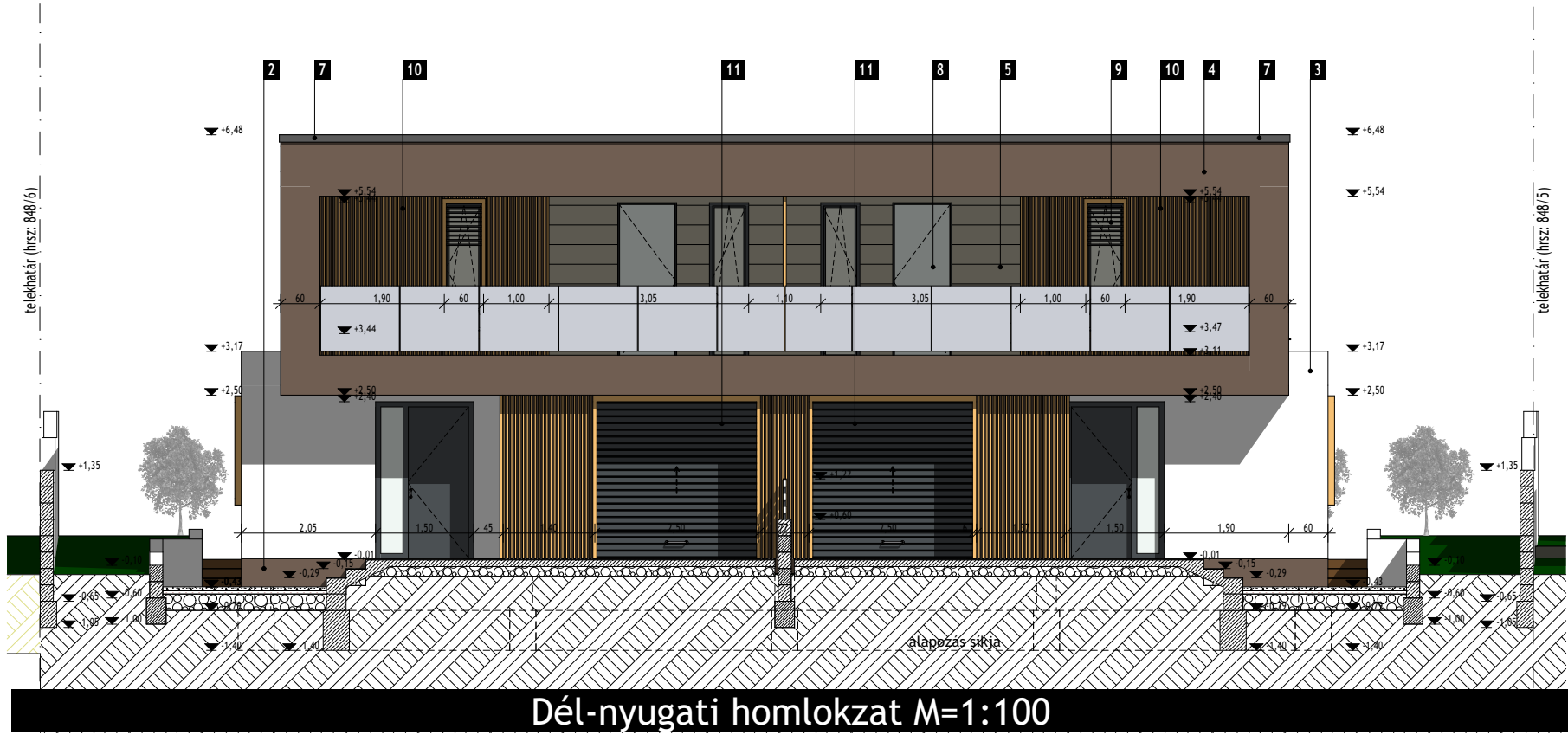
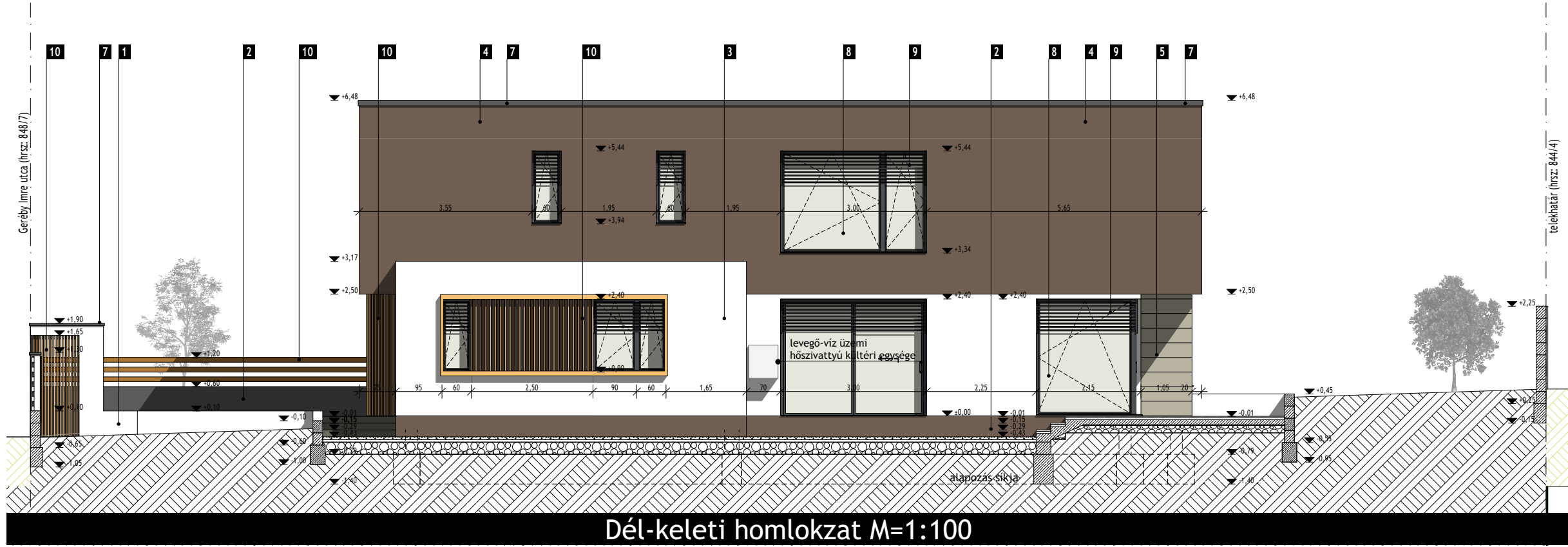












HOMLOKZATI ANYAGOK

1. Lábazati fafagyláló vakolat fehér színben
2. Lábazati fafagyláló vakolat antracit színben (RAL 7016)
3. Homlokzati vakolat fehér színben
4. Homlokzati vakolat antracit színben (RAL 7016)
5. Homlokzati ragasztott köhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (RAL 7037)
6. Táblás biztonsági üvegkorlát savmárt üvegezéssel
7. Korcolt fémlemezfedés antracit színben (RAL 7013)
8. Hőszigetelt üvegezésű fóliázott műanyag nyílászáró antracit színben (RAL 7016)
9. Zsalúzia árnyékoló antracit színben (RAL 7016)
10. Pácolt fa szerkezet fenyő színben
11. Szekcionált garázkapu antracit színben (RAL 7016)

MEGJEGYZÉS

Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!

Tengerszint feletti magasság:
167,0 m.B.f. = ±0,00

Beton térkő burkolat, szürke színben

CENTRAL STUDIO

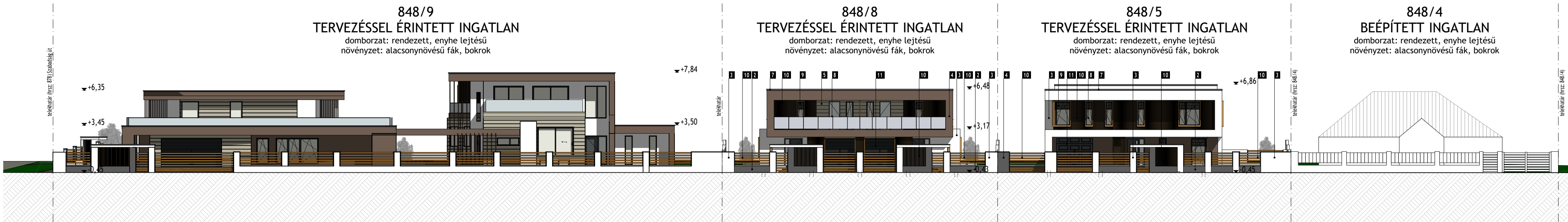
KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE

TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu	
FELELŐS TERVEZŐ	MÉSZÁROS GERGELY okl. építészmérnök É 13 - 1660	
ÉPÍTETŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képvisele: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ebner György köz 4.	
ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Geréb Imre u. HRSZ: 848/8	lapméret: A2

Homlokzatok

M=1:100

2023. 04. 20.



HOMLOKZATI ANYAGOK		MEGJEGYZÉS	CENTRAL STUDIO 		KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSÉNEK BEJELENTÉSI TERVE		E8
1. Lábazati fagyálló vakolat fehér színben		Jelen tervdokumentáció együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó építész és szakági tervvel, műszaki leírással. Eltérés esetén a tervezőt értesíteni kell!	TERVEZŐ	CENTRAL STUDIO KFT. - ÜGYVEZETŐ: TÓTH IMRE Tel.: +3630/3009282 E-mail: centralstudio@centralstudio.hu			
2. Lábazati fagyálló vakolat antracit színben (RAL 7016)			FELELŐS TERVEZŐ	MÉSZÁROS GERGELY okl. építész-mérnök É 13 - 1660			
3. Homlokzati vakolat fehér színben			ÉPÍTETŐ	SZE-SZI Invest Kft. (képviseelő: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ebner György köz 4.			
4. Homlokzati vakolat antracit színben (RAL 7016)			ÉPÍTÉS HELYE	2051 Biatorbágy, Geréby Imre u. HRSZ: 848/8	lapméret: A2		
5. Homlokzati ragasztott köhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (RAL 7037)			Utcakép		M=1:200	2023. 04. 20.	
6. Táblás biztonsági üvegkorlát savmart üvegezéssel		Tengerszint feletti magasság: 167,0 m.B.f. = ±0,00					
7. Korcolt fémlamezfedés antracit színben (RAL 7013)		Beton térkö burkolat, szürke színben					
8. Hőszigetelt üvegezősű fóliázott műanyag nyílászáró antracit színben (RAL 7016)							
9. Zsalúzia árnyékoló antracit színben (RAL 7016)							
10. Pácolt fa szerkezet fenyő színben							
11. Szekcionált garázskapu antracit színben (RAL 7016)							

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

2051 Biatorbágy, Geréby Imre u. 848/8 helyrajzi szám alatti
ingatlanon kétlakásos lakóépület építésének engedélyezési terve

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

ÉPÍTETŐ

SZE-SZI Invest Kft.

képviselő: Szemők Dávid János
2040 Budaörs, Ébner György köz 4.

.....

TERVEZŐ

CENTRAL STUDIO KFT.

Ügyvezető: Tóth Imre


.....

FELELŐS TERVEZŐ

Mészáros Gergely
okl. építészmérnök
É 13-1660


.....

TERVEZŐI NYILATKOZAT

2051 Biatorbágy, Geréby Imre u. 848/8 helyrajzi szám alatti ingatlanon kétlakásos lakóépület építésének engedélyezési tervéhez

Felelős Tervező (neve):	CENTRAL STUDIO KFT. - Mészáros Gergely 2211 Vasad, Bem u. 48. Jogosultsági szám: É 13-1660
Tervezett építési tevékenység:	kétlakásos lakóépület építése
Környezetének meghatározó jellemzői:	lakóépületek
Övezeti besorolása:	Vt-2
Védettségi minősítés:	nem védett
Építető/ Képviselő (neve, címe):	SZE-SZI Invest Kft. (képviselő: Szemők Dávid János) 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.

Alulírott, Mészáros Gergely, mint az épület Felelős Tervezője az alábbi tervezői nyilatkozatot teszem:

1. Nyilatkozom, hogy az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek. Azoktól való eltérés nem vált szükségessé.
2. A vonatkozó nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztunk. (Nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás esetén a szerkezet, eljárás, vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű)
3. Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam.
4. Az általam tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 31.§ (1)-(2) és (4) bekezdéseiben meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak.
5. A tervezett építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése során az érdekelt szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal egyeztettem. (Az egyeztetés arra terjed ki, hogy a szükséges közműellátottság az építési tevékenységgel érintett telekhez vagy a telken biztosított-e, illetve milyen feltételekkel biztosítható, és melyek a szakszerű megoldás követelményei, valamint az érintett épített vagy szerelt égéstermék-elvezető műszaki megoldása megfelel-e a szakszerűség követelményeinek.) Az építendő új égéstermék elvezetők megfelelnek a vonatkozó előírásoknak, hatásos magasságuk, átmérőjük biztosított, alsó-felső tisztítási lehetőség megoldott. Nyilatkozom továbbá, hogy az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában egyeztettem az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval.
6. Az általam tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettem.
7. A tervezett épület nem tartalmaz azbesztet.
8. Nyilatkozom, hogy a tárgyi épülettervezés során alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek.
9. Nyilatkozom, hogy a Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv, Településképi rendelet előírásai betartásra kerültek.

A szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem (tervező).

Dunavarsány, 2022. szeptember 8.



.....
Felelős tervező: Mészáros Gergely (É 13-1660)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK TERHELÉSEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Egy kétlakásos lakóépület került elhelyezésre az ingatlanon, a helyi építési szabályozásban leírt besorolási övezetnek megfelelően. Az ingatlanon meglévő épületszerkezetek elbontásra kerülnek.

A telek beépíthetőségének 91%-a van kihasználva, így a későbbiekben további hozzáépítés a jelenlegi szabályok értelmében korlátozottan lehetséges. Az épületmagasság és a szintterületi mutató figyelembe vételével későbbiekben vertikális bővítés nem lehetséges a jelenlegi szabályozás szerint. A tárgyi ingatlan per és tehermentes a jelenlegi tulajdoni lap szerint.

SZÁMÍTÁSOK

- Ingatlan területe:	700 m ²
- Övezeti besorolás:	Vt-2
- Kialakult beépítési mód:	zárt sorú beépítés

BEÉPÍTETTSÉG

-terepszint alatti bruttó alapterület (m ²):	0 m ²	
-terepszint feletti bruttó alapterület (m ²):	256,06 m ²	
-beépítettség terepszint alatt (%):	0 < 60,0 %	→ MEGFELEL!
-beépítettség terepszint felett (%):	36,58 % < 40,0 %	→ MEGFELEL!

SZINTTERÜLET**Földszint:**

-össz beépített bruttó alapterület (földszint+emelet):	489,66 m ²
-szintterületi mutató (m ² /m ²):	0,70 m ² /m ² < 0,80 m ² /m ² → MEGFELEL!

ZÖLDFELÜLET

-burkolt felület (m ²):	449,85 m ²
-zöldfelület összesen (m ²):	250,15 m ²
-zöldfelületi mutató (%):	35,74 % > 20,00 % → MEGFELEL!

ÉPÜLETMAGASSÁG

-épületmagasság:	5,93 m < 6,00 m → MEGFELEL!
------------------	-----------------------------

A 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében az épület tervezett energetikai besorolása az előzetesen elkészített hőtechnikai számítás szerint: „AA” (közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb).

Az építménynek és helyiségeinek kockázati osztályba sorolása az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban OTSZ) alapján lett elvégezve, mely szerint NAK osztályba tartozik.

Építményérték számítás:**A tervezett lakóépület alapterülete:**

-A tervezett épület hasznos alapterületei: 357,53 m ² x 140.000 =	50.054.200 Ft
-Egyéb hasznos alapterület: 70,13 m ² x 40.000 =	2.805.200 Ft
Tervezett lakóépület építményérték összesen=	52.859.400 Ft

FELHASZNÁLT ANYAGOK ÉS SZÍNEK ISMERTETÉSE**1. HOMLOKZATOK:**

- Hőszigetelő rendszer homlokzati vakolat
 - fehér színben
 - antracit színben (ral 7016)
- Hőszigetelő rendszer fagyálló lábazati vakolat
 - fehér színben
 - antracit színben (ral 7016)
- Ragasztott kőhatású kőfurnér burkolat világosszürke színben (ral 7037)

2. NYÍLÁSZÁRÓK

- Hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáró
 - antracit színű műanyag keretezés, azonos színű redőny árnyékoló rendszerrel (ral 7016)
- Szekcionált garázskapu antracit színben (ral 7016)

2. FA SZERKEZET

- időjárásálló lazúrozott felület, fenyő színben

3. ATTIKAFEDÉS

- korcolt fémlemezfedés, antracit színben (ral 7016)

4. KORLÁTOK

- Biztonsági táblás üvegkorlát savmart üvegezéssel m=100 cm

TERVEZÉSI PROGRAM**Tervezési feladat részletes leírása és a tervezett építmény pontos megnevezése:**

Építtetők értékesítés célra egy kétlakásos lakóépület építését tervezik. A tervezési feladat ezen épület megtervezésére, valamint a telekhatáron belüli közlekedő járdákra, gépkocsi bejárókra és zöldterületekre terjed ki.

Tervezés előzményei - előzetes dokumentációk és tanulmánytervek:

Az érintett telek jelenleg beépítetlen, a telken található szerkezetek építés előtt elbontásra kerülnek. Az építtető által rendelkezésre bocsátott telek adatokat az illetékes földhivatalnál leellenőriztem. A helyrajzi szám létezik. A település szabályozási terve alapján nem áll fenn terület leadási kötelezettség. Az ingatlan nem esik építési tilalom alá. Előzetes tanulmányterv nem készült, valamint jogszabály sem írja elő.

Elvárt követelmények és élettartami igények:

Feleljen meg a 253/1997. (XII.20.) sz. Korm. rendeletben (OTÉK) foglaltaknak, a tervkészítés időpontjában érvényes vonatkozó országos és ágazati szabványoknak, műszaki irányelveknek, általános érvényű és eseti előírásoknak, valamint a tűz-, munka- és egészségvédelmi, környezetvédelmi, statikai, életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek és előírásoknak, valamint a helyi építési szabályzat, településképi rendelet, településképi arculati kézikönyv előírásainak. A tervezett épületszerkezetek feleljenek meg az érvényben lévő költségoptimalizált követelményeknek.

Az épület tervezésénél, a belső terek kialakításánál, a telken való elhelyezkedésénél a tájolást és a külső környezetet figyelembe vettem. Az épület határoló szerkezeti a költségoptimalizált követelményrendszer szerint kerültek meghatározásra.

A feltüntetett szerkezeti vastagságokon túl vizsgálni kell a beépítendő anyagok hővezetési tényezőit (λ). Az alább jelölt értékektől való eltérés (pl. nagyobb vagy kisebb hővezetési tényezővel rendelkező szerkezet beépítése) esetén a számítást újra el kell végezni!

A kivitelezésnél fokozott figyelmet fordítunk arra, hogy kerüljük a vonalmenti hőhidak kialakulását. A külső nyílászárók teljesítmény-jellemzőinek meghatározása az energetikai számítás alapján történik. Az épület tervezésekor alkalmazott műszaki megoldásoknál az OTÉK 50.§ (3) bekezdésében meghatározott követelmények teljesülnek: Az épület építésekor az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés nem kerül felhasználásra. Anyag, szerkezet, berendezés az épületben úgy lesz beépítve, hogy az, az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse. A faanyagokat a beépítés helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető és gombamentesítő, ill. a rovarkár elleni védelemmel látják el. Az építményt és részeit, úgy valósítják meg, hogy a természetes és mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásaival szemben megfelelő védelmet nyújtsanak.

Elvárt minőség igazolásának módja:

A betervezett szerkezetek és anyagok teljesítmény jellemzőit külön fejezet tartalmazza. A szakági tervek megtalálható az alkalmazott szabványok és eseti előírások pontos megnevezése. Az épület tartószerkezeti rendszerébe kizárólag I. osztályú építőanyag építhető be. Ezt az építőanyag teljesítmény nyilatkozatával szükséges igazolni. Építőipari műszaki engedéllyel nem rendelkező építőanyag nem építhető be.

A beruházás költségkerete:

Építtető tudomásul vette, hogy a jogszabályi alapokon számított építményérték számításban szereplő érték nem egyezik meg az épület valós bekerülési értékével. A tervezett költségek az épület nettó alapterületéből és a külső csatlakozó épületszerkezetek (pl.: külső terasz, előtető, támfal stb.) méretéből került meghatározásra.

Tervezett épület beruházás költségkerete: bruttó 190.000.000 Ft

Tervezett épület beruházás tervezett bekerülési értéke: bruttó 178.760.000 Ft

Az építtető kijelentette, hogy a fenti összeget biztosítani tudja.

Amennyiben az építtető túllépi a költségkeretet, van mód az épületbe I. osztályú, de alacsonyabb árkategóriájú építőanyag és bútorszat beépítésére, valamint a külső épületszerkezetek (pl.: előtető) elhagyására a szükséges engedély módosítások beszerzése után. Építés közben az alapterület csökkentése már nem lehetséges.

Helyszín bemutatása:

Az érintett telek Biatorbágy belterületi részén helyezkedik el. Geréby Imre utca jelenleg földút, mely a Szabadság útról nyílik, az ingatlan innen közelíthető meg. A terep rendezett, enyhén lejtős. Az érintett telek körül jelenleg beépített ingatlanok találhatók, illetve közvetlen szomszédja tervezés alatt áll. Kialakult beépítési módja szabadonálló beépítés, mely szerint az építési vonal az délnyugati oldalon lévő

telekhatártól mért 7 méterre helyezkedik el, a két oldalkert legkisebb szélessége 2,9 méter. A tervezett lakóépület építési helyen belül került elhelyezésre a környező épületek és tájolás figyelembevételével.

Helyiségigények és helyiségkapcsolatok:

Az építtető elvárása a következők voltak:

Egy kétszintes kétlakásos lakóépület elhelyezése a benapozás és tájolás figyelembevételével. A tervezett lakások alkalmasak legyenek egy-egy négyfős két generációs család életterének biztosítására.

A tervezett épület kétszintes kialakítású. Az épület a tervezett közútról közelíthető meg a személyi és a gépkocsi bejárókon keresztül. A két lakás külön személyi és gépkocsi bejárattal rendelkezik. A két lakás az épületen belül közel szimmetrikus elosztásban áll egymással. A lakást az épület előtti teraszáról földszinten lehet megközelíteni. Az előtérbe bejutva tovább haladhatunk a garázs és az abból nyíló gépészeti helyiség felé, egy zuhanyzó, illetve a konyha felé. A konyhán tovább haladva érhető el a teraszos kertkapcsolattal rendelkező nappali-étkező tér, melyből egy gardróbbal ellátott szoba is nyílik. Az étkező magasságában található a lépcső, mely az emeletre vezet. Az emeleti közlekedőből nyílik egy háztartási helyiség, egy fürdő, és három szoba, melyből egyikük erkéllyel ellátott.

Építményben üzemelő technológiák:

Tervezett épület kizárólag lakófunkciót tartalmaz. A tervezett technológiák az általános felhasználói igényeket elégíti ki:

- Elektromos hálózat háztartási és szórakoztatási célra
- Gyengeáramú hálózat (internet, riasztó)
- Ivóvíz ellátás
- Szennyvízelvezetés

Közútkapcsolati és parkolási igények:

Az ingatlan a Geréby Imre utcáról közelíthető meg (aszfalt útról). A helyszínrajzon jelölt autóbehajtó és gyalogos bejáró előtt útcsatlakozás kerül kialakításra. A burkolat anyaga beton térkő. A tervezett épület parkolóigénye épületen belül és kívül biztosított két-két gépjármű számára.

Közmű és energiaellátási módok, igények:

Az érintett ingatlan minden szükséges közművel ellátható. Az érintett szolgáltatók el tudják látni a megfelelő mennyiségű energiával a tervezett épületet. Az energiaigényeket a gépészeti és épületvillamossági rendszertervek tartalmazzák.

Akadálymentesítés:

Az építtetőnek nem igénye akadálymentes épület építése.

Műemléki védettség:

Az érintett terület nem rendelkezik műemléki védettséggel.

Szükséges szakági tervek és tervezők:

A tervezésben résztvevő tervezők adatait az aláírólap tartalmazza.

Épület használata, karbantartása, üzemeltetése:

Az épület tervezése során fokozott figyelmet kapott az épület lakói által használt tárgyak tárolásának lehetősége. A lakószobákban és gardróbokban lehetőség van szekrények elhelyezésére.

Az épület takarítása a garázsban, illetve gardróbokban elhelyezett takarítószerrel lehetséges. Az időszakosan használt tárgyakat a garázsban és a gardróbokban, a kerti szerszámokat a garázsban van mód elhelyezni.

Esővíz szikkasztás:

A lapostetőkön, felszíni térburkolatok, közlekedő utak, járdák felületein keletkező csapadékvizek előtisztítás után ciszternába kerülnek elvezetésre. Az összegyűjtött csapadékvíz locsolásra felhasználható.

Régészeti érintettség:

A terület nem áll régészeti érintettség alatt.

HELYISÉGLISTA ÉS TERÜLET KIMUTATÁS**LAKÓÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLET: LAKÁS 01**

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
<u>Földszint:</u>			
01	előtér	6,09 m ²	kerámia
02	zuhanyzó	4,35 m ²	kerámia
03	garázs	25,07 m ²	kerámia
04	gépezet	1,98 m ²	kerámia
05	konyha	13,14 m ²	kerámia
06	nappali-étkező	30,32 m ²	kerámia
07	szoba	12,59 m ²	parketta
08	gardrób	4,00 m ²	parketta
09	lépcső	6,51 m ²	greslap
Összesen:		104,05 m²	
<u>Emelet:</u>			
01	közlekedő	7,62 m ²	kerámia
02	szoba	15,40 m ²	parketta
03	szoba	19,95 m ²	parketta
04	háztartási helyiség	5,94 m ²	kerámia
05	fürdő	9,91 m ²	kerámia
06	szoba	15,90 m ²	parketta
Összesen:		74,72 m²	

LAKÓÉPÜLET EGYÉB HASZNOS ALAPTERÜLET: LAKÁS 01

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
---------	------------	---------	----------

CENTRAL STUDIO

Iroda: 2336 Dunavarsány, Deák Ferenc utca 19/A.

Tel.: +36 30/ 300-9282

Földszint:

01	terasz	7,29 m ²	fagyálló ker.
02	terasz	27,23 m ²	wpc burkolat
Összesen:		34,52 m²	

Emelet:

01	erkély	3,68 m ²	fagyálló ker.
Összesen:		3,68 m²	

LAKÁS 01: ÉPÜLET ÖSSZ. NETTÓ ALAPTERÜLET:	178,77 m²
LAKÁS 01: ÉPÜLET ÖSSZ. EGYÉB HASZNOS ALAPTERÜLET:	38,20 m²

LAKÓÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLET: LAKÁS 02

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
<u>Földszint:</u>			
01	előtér	6,09 m ²	kerámia
02	zuhanyzó	4,35 m ²	kerámia
03	garázs	25,07 m ²	kerámia
04	gépezet	1,98 m ²	kerámia
05	konyha	13,14 m ²	kerámia
06	nappali-étkező	30,32 m ²	kerámia
07	szoba	15,74 m ²	parketta
08	gardrób	4,00 m ²	parketta
09	lépcső	6,51 m ²	greslap
Összesen:		107,20 m²	

Emelet:

01	közlekedő	7,62 m ²	kerámia
02	szoba	16,80 m ²	parketta
03	szoba	15,40 m ²	parketta
04	háztartási helyiség	5,94 m ²	kerámia
05	fürdő	9,90 m ²	kerámia
06	szoba	15,90 m ²	parketta
Összesen:		71,56 m²	

LAKÓÉPÜLET EGYÉB HASZNOS ALAPTERÜLET: LAKÁS 02

Sorszám	Megnevezés	Terület	Burkolat
<u>Földszint:</u>			
01	terasz	7,29 m ²	fagyálló ker.
02	terasz	17,50 m ²	wpc burkolat
Összesen:		24,79 m²	

Emelet:

2051 Biatorbágy, Geréby Imre u. 848/8 helyrajzi szám alatti ingatlanon
kétlakásos lakóépület építésének engedélyezési terve

01	erkély	7,14 m ²	fagyálló ker.
Összesen:		7,14 m ²	

LAKÁS 02: ÉPÜLET ÖSSZ. NETTÓ ALAPTERÜLET:	178,76 m ²
LAKÁS 02: ÉPÜLET ÖSSZ. EGYÉB HASZNOS ALAPTERÜLET:	31,93 m ²

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG ISMERTETÉSE

Közműellátottság: Az érintett ingatlan minden szükséges közművel ellátható. Az érintett szolgáltatók el tudják látni a megfelelő mennyiségű energiával a tervezett épületet.

- **Víz:** Tervezett vízőrára csatlakoztatott vezetéken keresztül a tervezett vizesblokkokba és a konyha részére. A bekötésről szaktervet kell készíteni.
- **Csatorna:** Szennyvízhálózatba.
A tetőn keletkező csapadékvíz a kertben elhelyezett ciszternába vezetendő. Az összegyűjtött csapadékvíz locsolásra felhasználható.
- **Elektromos áram:** Utcai légkábeltől, tervezett villanyórán keresztül háztartási, világítási és szórakoztatási célra.

Vízellátás:

A WC-k, zuhanyzó, kád és kézmosók vízvezetékének anyaga: ötrétegű műanyagcső.
Az épületben a földszinti gépészeti helységben elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja a kézmosók, mosogatók, kád és zuhanyzó részére. A hőszivattyú HMV tárolóval ellátott. A melegvíz vezetéket hőszigeteléssel kell ellátni. Az elkészült hálózatot eltakarás előtt nyomáspróbával felül kell vizsgálni, azt eltakarni csak sikeres nyomáspróba után szabad.
A vezetéket a vízmérő felé kell 0,3%-kal lejtetni kell.
Üzemeltetés során, fagyveszély esetén a rendszereket le kell üríteni.

Csatornázás:

Szennyvíz csatorna anyaga: KG PVC, illetve KA PVC lefolyócső. Minden eltakarásra kerülő szennyvíz vezetéket közvetlen eltakarás előtt tömörségi próbával felül kell vizsgálni. Vezetéket eltakarni csak sikeres tömörségi próba után szabad.

Központi fűtés:

A lakások fűtését a gépészeti helységekben elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja. A levegő-víz hőszivattyú HMV tartállyal ellátott.

A hőleadás mennyezetfűtésen és padlófűtésen keresztül történik. Teljesítményét lásd: elektromos és gépész tervdokumentációban.

Tartalék fűtés

A tartalékfűtés elektromos fűtőelemekkel biztosítható.

Központi hűtés:

A lakások fűtését a gépészeti helységekben elhelyezett levegő-víz hőszivattyú biztosítja.

A hőelvonás mennyezethűtésen keresztül történik. Teljesítményét lásd: elektromos és gépész tervdokumentációban.

Megújuló energiaforrások

Megújuló energiaforrások, alternatív energiaellátás megvalósíthatósági elemzése:

-napsugárzás energiája:

Megállapítottam, hogy az energiagyűjtő elemek elhelyezése és benapozottsága lehetséges, kiépíthető.

-biomassza alapú alternatív energiaellátás:

Megállapítottam, hogy kiépítése lehetséges, későbbiekben megvalósítható.

-Kapcsolt hő- és villamosenergia-termelés: (táv hő- és villamosenergia-szolgáltatás)

Megállapítottam, hogy nem áll rendelkezésre.

-Hőszivattyús energiaellátás:

Kiépítése tervezett, levegő-víz üzemű hőszivattyú kerül kiépítésre.

BEÉPÍTENDŐ ÉPÍTÉSI TERMÉKEK TELJESÍTMÉNY JELLEMZŐ MEGHATÁROZÁSA

Sávalap:

C12/15-X0-32-F1

Monolit vb. pillér, gerenda

C 20/25-XC1-16-F2

Koszorúk:

C 20/25-XC1-16-F3

Koszorú fővas:

B.60.50 (B500)

Koszorú kengyel:

B.38.24 (B240)

Homlokzatszigetelés: Expandált polisztirol hőszigetelő lemez 15 cm vtg-ban, ragasztásos és mechanikai rögzítéssel.

Nyomószilárdság: 100 kPa

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

Födémszigetelés: PIR hőszigetelő lemez 14 cm vtg-ban, ragasztásos rögzítéssel.

Nyomószilárdság: 100 kPa

Hővezetési tényező: 0,022 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

Lábazati hőszigetelés: Extrudált polisztirol hőszigetelő lemez 15 cm vastagságban, ragasztásos és mechanikai rögzítéssel.

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

Talajon fekvő padló hőszigetelés lakótérben: Lépésálló expandált polisztirol hőszigetelő lemez 10 cm vtg-ban.

Nyomófeszültség (10%-os összenyomódásnál): CS(10)150

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

Talajon fekvő padló hőszigetelés garázs helyiségben: Lépésálló extrudált polisztirol hőszigetelő lemez 10,0 cm vtg-ban (pl: Austrotherm XPS).

Nyomószilárdság: >100 kPa

Hővezetési tényező: 0,030 W/mK

Tűzvédelmi osztály: nehezen éghető B1

Vasbeton koszorú / födém szerkezet előtti hőszigetelés: Extrudált polisztirol hőszigetelő lemez min. 5 cm vastagságban

Nyomószilárdság: 300 kPa

Hővezetési tényező: 0,038 W/mK

Tűzvédelmi osztály: E (nem éghető)

Talajnedvesség elleni vízszigetelés: Üvegfátyolbetétes, oxidált bitumenes szigetelő lemez, lánghegesztéssel és min. 10 cm átfedéssel fektetve.

Szakító szilárdság: 460-695 / 309-431 N/50 mm

Lemez vastagság: 4 mm

Hordozóbetét 70 g/m² üvegfátyol

Felhasználási hőmérséklet 0-5 és 70-75 C°

Szakadási nyúlás 2-2,5 %

PVC födém szigetelés: 1,80 mm vtg lágyított PVC lemez, forró levegős illesztéssel felületfolytonosítva. A PVC lemez szigetelés gyártójának technológiai utasításait szigorúan be kell tartani. A vízhatlanságot gyári utasítások alapján ellenőrizni kell. A leterhelés mértékét a gyártó határozza meg. A szigetelést az attika fal teljes hosszán mechanikai úton rögzíteni kell. A takarást mindkét oldalon vízorros kialakítású fémlemez biztosítja. Ezen konzolon valósul meg a mechanikai rögzítés.

A tetőn keletkező csapadékvizet belső vízelvezető rendszeren keresztül vezetjük el (lásd.: gépészeti tervdok.). Az összefolyóknál a választott PVC vízszigetelő rendszer elemcsaládjába tartozó összefolyót kell beépíteni.

Anyag: PVC

Vastagság: min. 1,80mm

Húzószilárdság: min. 1000 N/50mm

Felhasználási hőmérséklet: -20-1000

Fagyállóság: Fmin legalább: 1200 N

Tűzvédelmi osztály: A1

A beépítendő terméknek meg kell felelnie az EN 13956:2012 szabvány előírásainak.

Függőleges tartószerkezet: Vázkerámia falazóelem 30 cm vtg-ban, gyári ragasztóba

Hővezetési tényező: 0,155 Wm²K

Páradiffúziós ellenállás 5/10

Súlyozott léghanggátlás (Rw) 50 dB (kétoldalt vakolva)

Tűzállósági határérték: REI-M 180

Zárófödém szerkezete: Monolit vasbeton födémlemez tartószerkezeti tervek szerint 22 cm vastagságban.

Tűzállóság: REI30

Külső ablakok: Műanyag ablak, víztiszta 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, résszellőzővel vagy az ablak szerkezet szárnyában elhelyezett szellőzővel ellátott

Hőátbocsátási tényezője U= 1,0 W/m²K

Hangszigetelés 28 Db

Teraszajtó, Bejárati ajtó: Műanyag ajtó, víztiszta, 2 rtg. hőszigetelő üvegezéssel.

Hőátbocsátási tényező U= 1,0 W/m²K

Hangszigetelés 28 Db

Belső burkolatok:

A vizes helyiségekbe, garázs és gépészet helyiségbe kerámia lapburkolat kerül.

A további helyiségekben megrendelői igények szerint hideg és meleg burkolat kerül. Belső falburkolat diszperziós falfestés, vizes helyiségekben csempeburkolat.

-PEI I kopásállóságú kerámialapok alkalmazhatók falburkolatként.

-PEI III kopásállóságú kerámialapok elhelyezése szükséges fürdőszoba, zuhanyzó, wc és háztartási helyiségekbe.

-PEI IV kopásállóságú kerámialapok elhelyezése szükséges a konyha, étkező, nappali, előtér helyiségekbe.

-PEI V kopásállóságú kerámialap elhelyezése szüksége a garázs helyiségbe.

-A hálósobákba min. AC3 osztályú lamináltpadló elhelyezése szükséges.

Fémlemez fedés: A lakóépület attikáinak fedése korcolt fémlemezzel (pl: RHEINZINK kettős állókorcos tetőfedés) kerül lefedésre. A fémlemez fedés alá szellőző alátétszőnyeg elhelyezése szükséges (pl: VAPOZINC szellőző alátétszőnyeg). Az előprofilozott lemezsávok hosszanti korcainak lezárását korclezáró géppel lehet végezni. A tetőfedés aljzatát láng és gombamentesített deszka borítás képezi.

Kategória: I. osztály

Felhasználási terület: tetőhéjazat és oldalfal

Folyáshatár: 250 N/mm²

Vastagság: min.: 0,5 mm

Tűzvédelmi osztály: A1

Tetőn keletkező víz elvezetése: A tetőn keletkező vizek csatornarendszeren át ciszternába vezetendő.

Szekcionált garázkapu: Duplafalú kapu, 42mm vastag lamellával, hőszigetelt kivitelben (pl: Hörmann LPU 42).

Anyag: duplafalú hőszigetelt acél szendvicspanel

Hőátbocsátási tényező $U = 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

Működtetés: automata

MUNKAVÉDELMI FEJEZET

Az építési munkát csak jogerős - végrehajtható építési engedély birtokában szabad megkezdeni a jogszabályban meghatározott bejelentési kötelezettségeknek előzetesen eleget téve.

A munkaterületen csak a munkavégzésre alkalmas munkások tartózkodhatnak (munkaruha, védőfelszerelés, józan állapot, szükséges kézi szerszámok stb.) kizárólag a munkálatokat irányító szakember tudtával. Illetéktelenek a munkaterületen nem tartózkodhatnak, ezt figyelemfelhívó táblákkal, szükség esetén elkerítéssel kell biztosítani. A munkálatok megkezdése előtt a technológiai folyamatnak megfelelő munkavédelmi - balesetvédelmi oktatás szükséges a munkaterületre vonatkozó egyedi sajátosságok ismertetésével. Minden munkafázist úgy kell abbahagyni, hogy az kellően állékony legyen, ne jelentsen veszélyt, sem a félbemaradása, sem a folytatása, ezt szükség esetén ideiglenes megtámasztással vagy más segédeszközzel kell biztosítani.

A munkaterületen a közlekedési utakat mindig szabadon, tisztán kell tartani, az építési anyagokat szakszerűen kell tárolni. Minden műszak és munkafázis befejezését követően a törmeléket, szemetet össze kell gyűjteni, a felesleges, kimaradt építőanyagot el kell távolítani. A veszélyesnek minősülő anyagokat mindig külön kell tárolni és azzal csak az arra meghatározott személy dolgozhat. Az ebből származó hulladékot elkülönítve kell tárolni és elszállítani.

A szükséges gépi berendezéseket használat előtt ellenőrizni kell - sérült, hibás számmal, berendezéssel dolgozni TILOS! Az építkezésen a szükséges energia-kiépítéseket, csatlakozásokat a szakági előírások betartásával kell kialakítani és használni. Emelő berendezéseket és egyéb vizsgálathoz kötött gépeket csak érvényes engedéllyel rendelkező személy működtethet, azok műszaki állapotának és üzembe helyezésének ellenőrzését csak a tevékenységre jogosult végezheti. Ezek használatát gépnaplóban rögzíteni kell.

A munkahelyen olyan állapotot kell kialakítani, biztosítani, hogy az emberi szervezet ne károsodjon és a biztonságos, balesetmentes munkavégzés feltétele biztosított legyen. A zaj, rezgésszint, sugárzás és más terhelés sem haladhatja meg az előírásokban szereplő határértéket. Amennyiben ezt a technológia nem biztosítja, úgy egyéni védőfelszerelés használata kötelező.

A környezetben lévő növényzetet meg kell védeni. Szükség esetén elkerítéssel vagy más fizikai védelemmel kell ellátni. Fokozottan ügyelni kell a légszennyezésre, porlekötésre.

A munkaterületen a létszámnak megfelelően kell biztosítani védőfelszerelést, mentő felszerelést, ivóvizet, WC illetve tisztálkodási és étkezési lehetőséget.

Amennyiben a munkaterület közterülethez, magánterülethez kapcsolódik vagy közlekedési sáv halad át rajta úgy szükséges elkerítéssel, védőtetővel, figyelemre felhívó táblákkal megóvni az embereket, gépeket és a környezet épségét.

Közút csatlakozásnál biztosítani kell, hogy a szállító járművek szennyeződést ne hordjanak fel a közútra, ezt sárrázóval, sepréssel esetlegesen locsolással vagy más módon kell biztosítani. Az esetleges felhordást azonnal el kell távolítani.

Daruzásnál köteles a kivitelező gondoskodni az előírások betartásának ellenőrzéséről, megakadályozni, hogy hatósugáron belül illetéktelenek tartózkodjanak, a munkához szükséges technikai felszereléseket biztosítani és azok állapotát ellenőrizni.

Kivitelező / beruházó / építtető köteles gondoskodni arról, hogy a munkaidőn kívül se juthasson illetéktelen személy a munkaterületre, továbbá az anyagok biztonságos tárolásáról (állékonyosság, minőség és vagyonvédelem).

Az építési munka során a tervtől eltérni csak a tervező/statikus tervező és az elsőfokú építési hatóság engedélyével lehet! Építtető - kivitelező köteles a tervezőt/statikus tervezőt értesíteni, amennyiben bármilyen rendellenességet észlel! A munkákat szakáganként kellő szaktudással rendelkező vállalkozó végezheti az érvényben lévő építési és munkavédelmi előírások betartása mellett - a Magyar Szabvány által elfogadott minőségben.

Dunavarsány, 2022. szeptember 8.



.....
Felelős tervező: Mészáros Gergely (É 13-1660)

Opponencia

a 2051 Biatorbágy, Geréby Imre utca, hrsz: 848/8 c. telekre tervezett lakóépület tervéhez

Építtető: SZE-SZI Invest Kft.

Tervező: Mészáros Gergely építész tervező, É 13-1660

Az ingatlan településképi szempontból a „a városközponttá alakult történeti városrész” terület határán fekszik, közvetlenül „a kertvárosi” terület mellett. A rövid zsákutca a Szabadság útról nyílik, A Füzes utcáig nem nyúlik át. A telektömb egy-egy nyeles ingatlannal is terhelt. A közvetlen környéken jellemzően magastetős, földszintes, földszint + tetőteres lakóházak állnak. A tágabb környezet utcakepei vegyesek, jellemzően magastetős épületekkel, a 60-as 70-es években épült Kádár-kockák és többgenerációs nagyobb házak váltakoznak.

A terület Vt-2-es, vegyes területű övezeti besorolásba esik. Az övezetben lakásonként legalább egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legalább egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

Vt-2

<i>Beépítés módja: zárt sorú</i>	<i>- szabadon álló</i>
<i>legkisebb kialakítható telek: 700 m²</i>	<i>- 700 m²</i>
<i>legkisebb kialakítható telekszélesség: 14 m</i>	<i>- 22,61 m</i>
<i>legnagyobb beépítettség 40 %</i>	<i>- 36,58 %</i>
<i>legnagyobb terepszint alatti beépítettség 60 %</i>	<i>- 0 %</i>
<i>legkisebb zöldfelület: 20 %</i>	<i>- 35,74 %</i>
<i>szintterületi mutató: 0,8</i>	<i>- 0,70</i>
<i>legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</i>	<i>- 5,93 m</i>

Az ingatlanra a tervező egy kétlakásos, földszint + 1 emeletes, lapostetős épületet tervezett. Az épület szabadon állóan, az oldalhatártól 3-3 m-re áll, 7,0 m-es előkerttel. Mivel azonos tervező és beruházó, a szomszédba tervezett szintén új épületekkel együtt értelmezhető a beépítés. A telek enyhén lejtős.

Az épület tömegét - a szomszédhoz hasonlóan - szintén az első emelet konzolosan kiugró határozott vízszintes kerete határozza meg, azonban itt egy szimmetrikus, kétoldról zárt formáról van szó. A tömegalakításnál itt is kérdéses, hogy igényel-e a koncepció ennyire határozott keretezést, ami itt még inkább a tömbszerűség érzetét kelti a teljes beépíthető telek szélességében. A szomszédos épület aszimmetriája mellett itt is érdemes lenne az emeleti tömeg megbontását átgondolni.

Maga a funkcionális elosztás, a két lakás telepítése itt is logikus, a kert használhatósága a szabadonálló beépítés miatt a szükséges minimumra redukálódott. A gépkocsik elhelyezése, tárolása megoldható telken belül.

A homlokzatképzés szintén egyszerű, azonban itt megfordul és a sötétebb szín került felülre, ami még inkább erősíti a tömegérzetet, főleg ha a műleírásban szereplő antracit színt vesszük alapul. Ezt már csak az emeleti erkélyek nyári hőérzete miatt sem tartanám szerencsésnek. Sajnos a szomszédos épületen lévő hangsúlyos fenyő színű faburkolat itt nagyon minimális felületen jelenik meg.

Tata, 2023. június 13.

Schenk Attila
okl. építésmérnök



BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/12/26/2023

Ügyintéző: dr. Barnáné Károsi Klára / Rumi Imre

Tárgy: Tervtanács

**Bátorbágy Városhelyi építészeti - műszaki Tervtanácsa
10/2023. számú állásfoglalása**

Tervtanács neve:	Bátorbágy Város helyi építészeti-műszaki Tervtanácsa
Székhelye:	2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A.
Tárgyalás helye:	Bátorbágy Város Önkormányzata
Tárgyalás ideje:	2023. 06. 15.
Terv tárgya:	„kétlakásos lakóépület” c. épület
Tervezett építés helye:	Bátorbágy 848/8. hrsz.
Helyrajzi szám:	HRSZ: 848/8. hrsz
Tervező:	Mészáros Gergely
Kérelmező:	Mészáros Gergely
Tervtanácsi tagok:	Schenk Attila, Tamóczky Tamás Attila, Osgyányi Vilmos, Rumi Imre (elnök)
	A Tervtanács határozatképes,
Opponens:	Schenk Attila

Tervtanácsi állásfoglalás:

Tervtanács a tárgyi ingatlanra tervezett „kétlakásos lakóépület” c. épület terveit megtárgyalta, az opponensi véleményt elfogadta. A tervtanács a benyújtott tervek engedélyezésre és megvalósításra ajánlja, a lapostető miatti eseti eltérést támogatja azzal, hogy az opponensi véleményben leírtak kerüljenek megfontolásra

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Bátorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Bátorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

Szakmai indokolás:

A településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.07.) kormányrendelet értékelési szempontjai és Bátorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció **településképi szempontból megfelel az építészeti minőség, a szakmai igényesség és illeszkedés követelményeinek.**

A tovább tervezés és a kivitelezés során a zöldfelületek fejlesztésével a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó városépítészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni. A telek területét és a tervezett épület közvetlen környezetét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Bátorbágy, 2023. 06. 15.

Rumi Imre,
a tervtanács elnöke

