

# EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ÉS KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



a Gyula, Szakáll Lajos utca 6., 679 HRSZ alatt építendő  
„B” jelű lakóépületről

**Építető:**

MY SWEET HOME KFT.  
5700 Gyula, Szőlős u. 9.

**Építész tervező:**

Kónya Géza  
5700 Gyula, Mátyás kir. u. 42/A.  
É 04-0160  
(GYULA-TERV BT.)  
(5700 Gyula, Temesvári út 57.)

- 022B/2016 -

# ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a Gyula, Szakáll Lajos utca 6., 679 HRSZ alatt építendő  
„B” jelű lakóépület  
egyszerű bejelentéséhez és az építési tevékenységhez szükséges  
kivitelezési tervdokumentációjához

## ÁLTALÁNOS ADATOK:

<u>Építtető:</u>	MY SWEET HOME KFT. 5700 Gyula, Szőlős u. 9.
<u>Tervezett építési tevékenység:</u>	Gyula, Szakáll Lajos u. 6., 679 HRSZ alatti „B” jelű lakóépület építése helyi védett kertvárosias lakóövezetben
<u>Építész tervező:</u>	GYULA-TERV Építész- és Mérnökiroda BT. 5700 Gyula, Temesvári út 57. Kónya Géza felelős építész tervező É 04-0160 5700 Gyula, Mátyás király u. 42/A.

## ELŐZMÉNYEK:

Az építtető nyáron bízott meg a sarki telekre építendő két új különálló lakóház építészeti tervezésével.

## BEÉPÍTÉS ÉS KÖRNYEZET:

A Szakáll Lajos utcai – sarki fekvésű – építési telek Újvárosi rész helyi védett kertvárosias lakóövezetében található. Az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően – az építési helyen belül – épül a tervezett utcafronti „B” jelű lakóépület. Az alkalmazott anyagok és színek a településrész építészetéhez illeszkednek. A földszintes lakóépület a Szakáll Lajos utcára merőleges gerincű kontyolt nyeregtetővel készül.

A tervezett „B” jelű lakóépület után az OTÉK által megkövetelt min. 1 db személygépkocsi és min. 1 db kerékpár elhelyezési lehetőség az udvarterületen lesz biztosítható.

Építési övezet:	Lke/H-o
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Min. telekméret:	600 m <sup>2</sup>
Max. beépítettség:	30 %
Építménymagasság:	3,50 – 5,50 m
Min. zöldfelület:	50 %
Telekterület:	661 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	$2 \times 131,87 / 661 \times 100 = 39,90 \%$
Építménymagasság:	$172,54 / 48,70 = 3,54 \text{ m}$
Zöldfelület:	$340,20 / 661 \times 100 = 51,47 \%$
Ereszmagasságok:	+3,01 m
Gerincmagasságok:	+5,94 m
Padlószintek:	+0,43 m
±0,00 szint:	87,72 mBf
szintezési alappont:	utcai szv. csat. fedlapja (87,89 mBf)

## ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS:

A megbízó igényei és a tervezési program szerint került megtervezésre a földszintes lakóépület. Az utcafronti lakóépület bejárata az oldalkert felől közelíthető meg. Az előtérhez kapcsolódik egy szoba, valamint a közlekedő. A közlekedőből nyílik három szoba, WC-kézmű, fürdő, háztartási helyiség, és a lakás központi helyisége az egyterű konyha-étkező-nappali. A konyhai részhez kapcsolódik a kamra, míg az étkező részből juthatunk ki az udvari teraszra.

## HELYISÉGLISTA:

előtér	kerámia	4,84 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	10,99 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	9,36 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	12,72 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	10,26 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	10,26 m <sup>2</sup>
WC-kézmű	kerámia	2,53 m <sup>2</sup>
fürdő	kerámia	5,18 m <sup>2</sup>
háztartási	kerámia	4,95 m <sup>2</sup>
konyha-étkező-nappali	kerámia	31,50 m <sup>2</sup>
kamra	kerámia	2,53 m <sup>2</sup>
<b>lakás összesen:</b>		<b>105,12 m<sup>2</sup></b>
előlépcső	fá. csm. kerámia	2,01 m <sup>2</sup>
terasz	fá. csm. kerámia	13,20 m <sup>2</sup>

## SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK:

A számítás az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet alapján készült:

lakóépület:  $105,12 \times 140.000 = 14.716.800,-$  Ft

## SZERKEZETI KIALAKÍTÁS:

*A tartószerkezetek részletes ismertetésére a statikus tervező által készített tartószerkezeti műszaki leírásban kerül sor.*

### Alap, lábazat:

Beton sávalap készül, az alaptest felső 40 cm-es része vasalva. Az alaptestet a fagyhatár alá és a teherbíró talajig kell levinni! A lábazat egy sor kibetonozott zsaluközből készül, amire ráfut a vasalt aljzatbeton. A válaszfalak alatt mon. vb. gerendák is készülnek.

### Teherhordó- és válaszfalak:

A 30 cm vtg. külső és belső térelhatároló és teherhordó falak POROTHERM 30NF (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) vázkerámiából készülnek. A tervezett válaszfalak POROTHERM 10NF (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) válaszfaltéglából készülhetnek.

### Pillérek:

A terven jelölt helyen 30/30 cm-es vb. pillér készül zsalukő felhasználásával.

### Áthidalók:

A nyíláskiváltások a mon. vb. szerkezettel, ill. előregyártott POROTHERM A-12 (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) típus kiváltókkal készülnek. A határoló falakon lévő áthidalóknál a külső oldalon és alul is EPS/XPS (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) hőszigetelő anyagot kell beépíteni.

### Koszorúk és födémelek:

A lakóépületnél 25 cm magas mon. vb. koszorú készül, amit a külső oldalon hőszigetelni kell. Az épületen fafödém készül felső OSB burkolattal és alsó RIGIPS RF (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) tűzvédő gipszkarton burkolattal.

### Lépcsők:

A padlástér megközelíthetősége miatt 1 db min. 60/110 cm-es lehúzható padlástlépcső kerül beépítésre a háztartási helyiséghez.

#### Tetőszerkezet, héjazat:

A kontyolt nyeregtető ácsolt fa szelemenekkel készül. A tetőszerkezet anyaga fűrészelt fenyő. A beépítendő faszerkezetek méreteit a terv tartalmazza. A faszerkezeteket beépítés előtt TETOL FB (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) gomba-, rovar- és lángmentesítő oldattal kell kezelni.

A koszorúkhöz a talpszelemeneket töcsavarokkal kell lefogatni. Az ereszeszkázat a gyalult látszó szarufavégek felső síkjában készül.

A tetőfelületekre barna színű BRAMAC MERITO (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) betoncserép javasolt. A héjazat alá 5/5 cm-es ellenléccel rögzített MASTERMAX 3 ECO (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) páraáteresztő tetőfólia beépítése szükséges. A cserépléc min. mérete 5/3 cm. Szellőzőcserép és hófogó alkalmazása indokolt. A padlásteret és a tetőszerkezetet is jól átszellőző módon kell megépíteni!

#### Kémények:

*Az épített kéménykürtőről az épületgépész tervező által számítógépes méretezés készült.*

A tervezett kürtő jele: K-1. A lakás tartalékfűtését is biztosító fatüzeléses kályha egy SCHIEDEL UNIP-16 típusú (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) egykürtős kéménybe lesz bekötve. A tervezett kürtő elhúzást nem tartalmaz.

Mérete: NA 160 mm. A füstgáz hőmérséklete: 240 C°. Kitorkollási magassága: +6,90 m. Épített magassága a kitorkollási kúppal: 6,46 m. Az alsó és felső ellenőrzési és tisztítási lehetőségeket egy-egy tisztítóajtó beépítésével kell biztosítani. A kondenzvizet a szennyvízcsatornába búzázás megoldással kell bekötni. Az égési levegő biztosítása érdekében a konyha-ékező-nappali helyiséghez a kéményméretezésben meghatározott számú és típusú légszelevezető építendő be! Ide a jogszabályokban meghatározott műszaki követelményeknek megfelelő szén-monoxid-érzékelő berendezés felszerelése is szükséges!

A tervezett szerelt kürtő jele: K-2. A lakás fűtését és HMV ellátását is biztosító 24 kW-os kondenzációs zárt égésterű (turbós) gázkészülékhez gyári koncentrikus elemekből álló, rendszer jellegű (együtt minősített) levegő-füstgáz szerelt kémény készül. Mérete: NA 60/100 mm. A szerelt kéménybe revíziós idomot kell beépíteni. Az égéstermék elvezető héjazat feletti kinyúlása kb. 60 cm lesz. Kitorkollási magassága: +4,83 m. Szerelt magassága: kb. 2,30 m lesz. Az esetleges padlástéri szakaszt a vonatkozó szabványnak megfelelő tűzvédő burkolattal kell ellátni!

A kéményeket (égéstermék elvezetőket) a vonatkozó szabványok és előírások szerint kell kialakítani: MSZ EN 1443:2003; MSZ EN 13384 szabványsorozat; MSZ 845:2012; OTÉK; továbbá a „C” típusú gázkészülék égéstermék elvezetőjének szerelési útmutató.

A tervezett kéménykürtők szélnyomás szempontjából nem kedvezőtlenek és 15 m-en belül nincs olyan épület, épületrész és növényzet, amelynek hatását figyelembe kellene venni!

A földemen történő kéményátvezetések 20-20 cm-es környezetében az alkalmazott hőszigetelés anyaga csak nem éghető lehet! A kéménytest és faszerkezetek között min. 5 cm-es távolságot kell tartani, amit szintén nem éghető hőszigetelő anyaggal lehet kitölteni.

A szerelt kéménykürtő kitorkolláson keresztüli – tetőn kívüli (felső) – tisztítása és ellenőrzése miatt a megközelíthetőséget a tetősíkba beépítendő 1 db tetőkibúvóval célszerű biztosítani.

A padlástérben új tisztítónyílások kialakítása csak a vonatkozó Magyar Szabvány szerint lehetséges!

A tervezett épület mint környezeti akadályok az MSZ EN 13384-1 szabvány alapján nem befolyásolják a szomszédos épületek 15 m-en belüli égéstermék-elvezető berendezéseinek a működését.

#### Víz- és hőszigetelések:

A lábazat és a falszerkezet között, ill. ahhoz kapcsolódóan a talajon fekvő padló szerkezetben 1-1 rtg.

VILLAS ELASTOVILL E-G 4 F/K EXTRA esetleg VILLAS ELASTOVILL E-G 4 F/K vagy VILLAS VILLOX DUO EO-G 4 F/K EXTRA (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) nehézlemez szigetelés készül. A szigetelési sík a garáznál változik!

A használati víz ellen az érintett helyiségek, ill. a terasz burkolata alatt 2 rtg. MAPELASTIC (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) kent szigetelés indokolt.

A talajon fekvő padlóknak 2×5=10 cm vtg. AUSTROTHERM AT-N100 (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) EPS hőszigetelést kell kapnia.

A hő- és hangszigetelő anyagok és a rákerülő betonaljzatok közé 1 rtg. PE technológiai fóliát javasolt leteríteni. Az úsztatott aljzatoknál a fal és az aljzat közé 1 cm vtg. peremszigetelőt kell beépíteni!

A szerelt padlásfödémbe min. 12+15=27 cm vtg. ISOVER (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) hőszigetelés kerül beépítésre.

A homlokzaton a lábazati részek hőszigetelésére 8 cm vtg. STYROFOAM IB (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) zárt cellás XPS hőszigetelő lapok használhatók.

A lakóépület nem burkolt homlokzatára 10 cm vtg. utólagos AUSTROTHERM AT-H80 EPS (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) hőszigetelő rendszer kerülhet.

A külső mon. vb. szerkezetek hőhídmentességét min. 2+10 cm vtg. EPS/XPS hőszigetelővel kell biztosítani. Az áthidalók alsó síkján 5 cm, míg a kávak oldalainál is 5-5 cm vtg. EPS hőszigeteléssel be kell fordulni!

#### Bádogozások:

A bádogos szerkezetek – eresz és lefolyócsatorna, szegély- és hajlatbádogozások – antracitmetál színű LINDAB vagy horganyzott acéllemez termékekből készítenők.

#### Nyílászárók:

Az épületekbe dió színű faerezetes egyedi és típus külső műanyag nyílászárók kerülnek beépítésre. Az üvegezett külső nyílászárókat 3 rétegű fokozott hőszigetelő üvegezéssel ( $U_g=0,5-0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) és résszellőzős vasalattal kell beépíteni!

Az utólag szerelhető belső ajtók egyedi faszerkezetűek lesznek. A belső nyílászárók felületét SADOLIN PLUS (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) vastaglazúrozással vagy mázolásal javasolt védeni amennyiben nem dekorfóliások lesznek.

Igény esetén a belső közlekedő helyiség fölé a tetőfelületbe VELUX (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) fénycsatorna kerülhet beépítésre.

#### Aljzatok:

A lakóépületnél az aljzatokba, valamint az teraszba hálós vasalás kerül. A terasznál a mon. vb. lemez alá 5 cm vtg. szerelőbeton is készül.

#### Belső burkolatok, festések:

A helyiségekben a belső falfelületek vakoltak, igény esetén gletteltek és festettek lesznek. A vizes helyiségekben 2,00 m-ig vagy igény szerinti magasságig csempeburkolat készül.

A lakásnál a szerelt mennyezeti térelhatárolások fémvázra szerelt 1 rtg. 12,5 mm vtg. RIGIPS RF (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) tűzvédő gipszkarton burkolattal készülnek. A vizes helyiségekben csak impregnált tűzvédő gipszkarton lapok használhatók!

A padlóburkolatok az igénybevételnek megfelelő kopásállóságú kerámialapokból vagy greslapból, ill. laminált parkettából készülhetnek. Az aljzatbetonokra szükség esetén önterülő padlókiegyenlítő javasolt.

A vizes helyiségek padlóburkolata csúszásmentes kialakítású legyen. Az előlépcsőnél, ill. a kültérben a terasznál csak fagyálló és csúszásmentesen kialakított hidegburkolatok, ill. térburkolatok készülhetnek!

#### Homlokzatképzés:

A lábazati részen sötétbarna színű fagyálló REVCO REMIX (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) lábazati díszítővakolat készül.

Az épület REVCO VARIO MIX (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) vékonyvakolatának alapszíne törtfehér színű lehet.

A terven jelölt felületeken szeletelt bontott téglá burkolat készül, amit fugázás után impregnálni kell.

A bádogos szerkezetek igény szerint antracitmetál színű LINDAB vagy horganyzott acéllemez termékekből alakítandók ki.

A tetőfelületekre barna színű BRAMAC MERITO (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) betoncserép javasolt.

A látszó falfelületeket dió színű lazúrozással kell védeni. A külső műanyag nyílászárók diószínű tölgydekor felületűek lesznek.

## **KÖZMŰVEK:**

Egyeztetés alapján a belterületi ingatlanon az utcai közműhálózatról biztosított a vízellátás, gázellátás, elektromos ellátás és a szennyvízelvezetés. Az új igények miatt azonban új víz és elektromos bekötéseket kell majd kiépíteni, míg a meglévő gázbekötés átalakítandó.

Az oltóvíz a közterületi tűzcsapokról továbbra is biztosítható.

A csapadékvíz a tervezett beruházást követően a telekterület megmaradó zöldfelületén szivárogtatható el, ill. az utcai nyílt árokba vezethető.

## **KERTÉPÍTÉS, TÉRBUKOLAT, KERÍTÉSEK:**

A szükséges és a kötelező zöldterület biztosítható. A gyepesítésen (talajtakaró telepítésen) kívül az ingatlan be nem épített részén 200 m<sup>2</sup>-enként 1-1 db lombhullató díszfa lesz telepítve a HÉSZ idevonatkozó előírásai szerint.

A telken belül – a forgalomnak és a terhelésnek megfelelő rétegfelépítésű – FRÜHWALD vagy LEIER (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) kiselemes fagyálló beton térburkolatok (díszburkolatok, járdák, ill. rámpák) épülnek.

A lakóépületek anyaghasználatához illeszkedő hagyományos szerkezetű épített kerítés, ill. utcai acélszerkezetű áttört kapuk készülhetnek.

## **BEHAJTÓ:**

Az ingatlanhoz – külön eljárás keretében megkérendő hozzájárulás alapján – két új kapubehajtó készül. A felújításra javasolt utcai járda szintje sehol sem fog megváltozni.

## **TŰZVÉDELEM:**

Az épület mértékadó kockázati osztálya:	<b>NAK</b>
Megengedett tűzszakasz nagyság:	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
A mértékadó tűzszakasz nagysága:	<b>105,12 m<sup>2</sup></b>

Az épületszerkezetek tűzvédelmi osztályának és tűzállósági határértékeinek vizsgálata:

teherhordó falak	min. D REI 15	<b>30 cm vtg. vázkerámia</b>	<b>megfelel</b>
teherhordó pillérek	min. D R 15	<b>mon. vb. pillér</b>	<b>megfelel</b>
födémek	min. D REI 15	<b>fa födém</b>	<b>megfelel</b>
fedélszerkezet	min. D	<b>fa tetőszerkezet</b>	<b>megfelel</b>

Kijáratok száma:	<b>2 db</b>
Villámvédelem:	<b>az OTSZ alapján nem kötelező</b>

Igény esetén – a szakági tervek alapján – az épületen a vonatkozó szabványsorozat szerinti villámvédelmi berendezést kell létesíteni.

Az épület kiürítése az előírt normaidőkön belül már az első szakaszban biztosított.

A mértékadó tűzszakasz szükséges oltóvíz mennyisége az OTSZ alapján 600 liter/perc, melyet 0,5 órán át kell folyamatosan biztosítani. Ezen oltóvíz mennyiséget a közelben (100 m-en belül) található utcai tűzcsapokról biztosítani lehet.

Az épületen belül fali tűzcsapot nem kell létesíteni, valamint beépített tűzjelző berendezést sem kell kialakítani.

Tűzjelzés mobiltelefonról biztosítható lesz. A hő- és füstelvezetés nem előírás.

## **ÉPÜLETVILLAMOSSÁG ÉS ÉPÜLETGÉPÉSZET:**

Lásd a külön dokumentált szakági műszaki leírásokat és terveket.

### **ÉPÜLETENERGETIKA:**

A lakóépület tervezésekor figyelembe lettek véve az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló hatályos 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet előírásai.

### **KÖRNYEZETVÉDELEM:**

Az előzetes számítások alapján vélelmezhető, hogy az építési hulladék mennyisége egy csoportban sem érheti el a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 1. számú melléklet szerinti táblázatban közölt mennyiségi küszöbértéket.

Az építési munkák közben a felelős műszaki vezető feladata értesíteni az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget arról, hogy a munkaterületen keletkezett építési/bontási hulladék mennyisége ténylegesen elérte az építési hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket. Ebben az esetben az építés vagy a bontás során keletkező anyagokat a vonatkozó rendelete szerint kell elszállítani és átadni a környékbeli engedéllyel rendelkezőknek.

Amennyiben a munkaterületen keletkezett építési hulladék mennyisége ténylegesen elérte a jogszabályban előírt küszöbértéket az építési tevékenység befejezését követően a felelős műszaki vezető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékokról az építési hulladék nyilvántartó lapot és köteles átadni az építető részére.

Az építési hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani, mert ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat!

A kivitelezés során képződő hulladékokat az építési területen környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni. Gondoskodni kell legkésőbb a munkálatok befejezéséig, max. 1 éven belül a hulladék megfelelő engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadásáról.

### **EGYÉB:**

A kivitelezési munkákat csak a mellékelt tervdokumentáció szerint, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak alapján, felelős műszaki vezetők irányítása mellett, továbbá a tűzvédelmi, a baleset- és munkavédelmi előírások, valamint a vonatkozó kivitelezési szabványok betartásával lehet végezni. A tervezői művezetés kötelező!

A műszaki leírások és a műszaki tervrajzok együtt tartalmazzák a kialakítandó létesítményre vonatkozó megoldásokat, ezért ezek együtt kezelendők.

A terven szereplő anyagok a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet szerint kiválthatók olyan anyagokra, melyek a betervezett (I. oszt.) anyagok minőségével és paramétereivel megegyeznek, ill. a szükséges teljesítménynyilatkozattal rendelkeznek.

A dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása csak a tervező jóváhagyásával és az építető egyetértésével lehetséges.

Kivitelezés során az esetleges tervi ellentmondásról a tervezőt értesíteni kell, különben a továbbiakban a kivitelező a felelősség.

A tervtől eltérni csak a tervező hozzájárulásával lehet. A jogszabályban meghatározott esetekben a terveket módosítani kell!


Felelős tervezőként igazolom, hogy az építmény tervezésekor alkalmazott és a dokumentációban ismertett műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek. Kijelentem, hogy az általam tervezett építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- a tűzbiztonság,
- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- a biztonságos használat és akadálymentesség,
- a zaj és rezgés elleni védelem,
- az energiatakarékosság és hővédelem,
- az élet- és vagyonvédelem, valamint
- a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 72. § (5) alapján felelős tervezőként igazolom továbbá, hogy az általam elkészített tervdokumentációban az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelmények – a vonatkozó magyar nemzeti szabványok alkalmazásával – teljesülnek.

**Gyula, 2016. november 11.**

  
.....  
Kónya Géza  
építész tervező szakmérnök  
5700 Gyula, Mátyás kir. u. 42/A.  
É 04-0160

