

# EGYSZERŰ BEJELENTÉSI ÉS KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



a Gyula, Bajza utca 1/A., 4215 HRSZ alatt építendő  
„B” jelű lakóépületről

**Építető:**

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

**Generáltervező:**

GYULA-TERV BT.  
5700 Gyula, Temesvári út 57.  
MÉK azonosító: C-4-47

**Építész tervező:**

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

- 004B/2017 -

# ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a Gyula, Bajza utca 1/A., 4215 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, Bajza u. 1/A., 4215 HRSZ alatti „B” jelű lakóépület építése helyi védett kisvárosi településközponti vegyes övezetben
<u>Generáltervező:</u>	GYULA-TERV Építész- és Mérnökiroda BT. (C-4-47) 5700 Gyula, Temesvári út 57.
<u>Építész:</u>	Kónya Géza építész tervező (É 04-0160) 5700 Gyula, Mátyás király u. 42/A.

## ELŐZMÉNYEK:

Az építtető megbízott a beépítetlen belvárosi telekre építendő két új különálló lakóház tervezésével.

## BEÉPÍTÉS ÉS KÖRNYEZET:

A Bajza utcai építési telek a belváros helyi védett kisvárosi településközponti vegyes övezetében található. A zárt sorú beépítési módnak megfelelően – az építési helyen belül – min. 8,11 m-es hátsó kerttel épül a tervezett „B” jelű udvari lakóépület. Az alkalmazott anyagok és színek a településrész építészetéhez illeszkednek. A földszintes „T” alaprajzú lakóépület összetett félnyereg tetőkkel készül.

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

Építési övezet:	Vt/K-z2
Beépítési mód:	zárt sorú
Min. telekméret:	600 m <sup>2</sup>
Max. beépítettség:	50 %
Építménymagasság:	5,50 – 7,50 m
Min. zöldfelület:	20 %
Telekterület:	753 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	$119,95 + 132,88 = 252,83 / 753 \times 100 = 33,58 \%$
Építménymagasság:	$234,85 / 52,56 = 4,47 \text{ m}$
Zöldfelület:	$152,24 / 753 \times 100 = 20,21 \%$
Ereszmagasság:	+3,22 m
Gerincmagasság:	+5,62 m
Padlószint:	+0,43 m
±0,00 szint:	88,30 mBf
szintezési alappont:	3/A sz előtti utcai szv. csat. fedlapja (88,15 mBf)

## ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS:

A megbízó igényei és a tervezési program szerint került megtervezésre a földszintes lakóépület.

A lakóépület bejárata az udvar felől közelíthető meg. Az előtérhez kapcsolódik a WC-kézmósó, valamint egy szoba, egy háztartási helyiség és a lakás központi helyisége az egyterű konyha-étkező-nappali. Az étkezőhöz kapcsolódik a közlekedő, amelyből három szoba és egy fürdő nyílik. A nappali részből juthatunk ki a burkolt udvari teraszra.

#### HELYISÉGLISTA:

előtér	kerámia	8,46 m <sup>2</sup>
WC-kézmósó	kerámia	2,07 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	10,01 m <sup>2</sup>
háztartási	kerámia	4,68 m <sup>2</sup>
konyha-étkező-nappali	kerámia	34,20 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	4,50 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	11,04 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	12,15 m <sup>2</sup>
szoba	lam. parketta	11,70 m <sup>2</sup>
fürdő	kerámia	6,75 m <sup>2</sup>
<b>lakás összesen:</b>		<b>105,56 m<sup>2</sup></b>
előlépcső	fagyá. csúszásm. ker.	1,81 m <sup>2</sup>
terasz	fagyá. csúszásm. ker.	20,00 m <sup>2</sup>

#### SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK:

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

lakóépület:  $105,56 \times 140.000 = 14.778.400,-$  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 két sor kibetonozott zsaluköből készül, amire ráfut a vasalt aljzatbeton. A válaszfalak alatt mon. vb. gerendák is készülnek. Itt a szerelőbeton vastagsága: 5 cm.

##### 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 beton pillér készül zsalukő felhasználásával.

##### Áthidalók:

A nyíláskiváltások mon. vb. szerkezettel, ill. előregyártott POROTHERM A-10 (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) típus kiváltókkal készülnek. A határoló falakon lévő áthidalóknál a külső oldalra és alulra is EPS/XPS (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) hőszigetelő anyagot kell beépíteni.

##### Koszorúk és födémek:

A lakóépületnél 25 cm magas mon. vb. koszorú készül, amit a külső oldalon hőszigetelni kell.

Az épületen fafödém készül felső deszka burkolattal és alsó RIGIPS RF (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) tűzvédő gipszkarton mennyezettel.

#### Lépcsők:

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

#### Tetőszerkezet, héjazat:

A félnyeregteretű ácsolt fa szelemenekkel készülnek. 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 vörös színű BRAMAC MERITO (vagy ezekkel műszakilag egyenértékű) betoncserép javasolt. A héjazat alá 5/5 cm-es ellenléccel rögzített BRAMAC (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) páraáteresztő tetőfólia beépítése szükséges. A cserépléc min. mérete 5/3 cm. Szellőzőcserép és hófogó alkalmazása indokolt. A padlástert és a tetőszerkezetet is jól átszellőző módon kell megépíteni!

#### Kémények:

A tervezett szerelt kürtő jele: K-1B. 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. Kitorollási magassága: +6,03 m. Szerelt magassága: kb. 3,20 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. 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 kéményttest és faszerkezetek között min. 5 cm-es távolságot kell tartani, amit szintén nem éghető hőszigetelő anyaggal lehet kitölteni.

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

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

A talajon fekvő padlóknak min. 2×5=10 cm vtg. hőszigetelést kell kapnia. Az alsó réteg AUSTROTHERM GRAFIT 100, míg a felső réteg AUSTROTHERM AT-N100 (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) EPS vagy XPS lehet.

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

A padlástér födémbe min. 10+15+5=30 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.

Az épület homlokzatára 10 cm vtg. utólagos AUSTROTHERM AT-H80 EPS (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) hőszigetelő rendszer kerülhet. A lábazati vakolatot beugró homlokzati sávokhoz sávokhoz 8 cm vtg. AUSTROTHERM GRAFIT 80 EPS (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) hőszigetelő rendszer indokolt. A tűzvédelmileg indokolt helyekre (tűzfalakra) csak 10 cm vtg. ROCKWOOL FRONTROCK MAX E közetgyapot hőszigetelés 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 szintén 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 épületbe 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 faszervezetűek lesznek. A belső nyílászárók felületét SADOLIN PLUS (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) vastaglazúrozással vagy mázolással javasolt védeni amennyiben nem dekorfóliások lesznek.

Külön igény esetén a konyha-étkező fölé a tetőfelületbe VELUX (vagy ezzel műszakilag egyenértékű) fénycsatorna kerülhet beépítésre.

#### Aljzatok:

A lakóépületnél az aljzatokba 1 rtg. hálós vasalás kerül.

#### 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 előlépcsőknél, ill. a kültérben csak fagyálló és csúszásmentesen kialakított hidegburkolatok, ill. térburkolatok készülhetnek!

#### Homlokzatképzés:

A lábazati részen és egyes falfelületeken 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 téglaburkolat készül, amit fugázás után impregnálni kell.

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

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

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

### **KÖZMŰVEK:**

Egyeztetés alapján a belterületi ingatlanon az utcai közműhálózatról új bekötésekkel biztosítható a vízellátás, a gázellátás, a szennyvízelvezetés és az elektromos ellátás is.

Az oltóvíz a közterületi tűzcsapokról továbbra is biztosítható.

A csapadékvíz a tervezett beruházást követően a telekterület megmaradó zöldfelületén szivárogtatható el, ill. az utcai zárt csapadékcatornába 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 és járdák) épülnek.

A lakóépület anyaghasználatához illeszkedő hagyományos szerkezetű épített kerítések, ill. acél- és fa szerkezetű áttört kapu készülhet.

## **BEHAJTÓ:**

Az ingatlanhoz – külön eljárás keretében megkérendő hozzájárulás alapján – egy új közös 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>105,56 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>beton 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, ill. 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 ismertetett műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelnek. Kijelentem, hogy az általam tervezett építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- az állékonyosság 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, 2017. augusztus 18.**

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

