

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

/”A” épület/

Készült: Patom Zrt. 1121 Budapest, Melinda u. 17. I. em. alatti gazdasági társaság „A” lakó-épület építés egyszerűsített bejelentéséhez

Építés helye: 1037 Budapest, Jeles utca 57-59. sz

Hrsz.: 22200/9

Tervezési program: Az építtető az 1037 Budapest, Jeles utca 57-59 . sz. 22200/9 hrsz. alatti ingatlanra 2 lakásos lakóépület tervezésével bízott meg.

Az építtető a megrendelő igényeiknek megfelelő belső elrendezéssel, kérte a ház, és a lakások kialakítását, figyelembe véve a telek adottságait. Az ingatlan lejtős, előkerti szakasza meghaladja a 15%-ot,

A feladat elvállalása előtt a helyszíni szemlén megállapítottam, hogy az ingatlanjelenleg beépítettlen, növényzettel borított, részben beton burkolat, és közmű bekötési műtárgyak a Jeles utca felől emelkedő terepviszonyokkal rendelkezik.. Az ingatlanról geodéziai felmérés, és vonalas szintfelmérés készült, melynek adatai a tervezés során felhasználásra kerültek.

A következő lépésként, a helyi szabályozási terv és a helyi építési szabályzat, környezetének beépítésének tanulmányozása, valamint egy részletes geodézia felmérés után, mely kiterjedt az ingatlan magassági szintezésének a felmérésére, az építtetővel történt egyeztetés, a telek adottságainak felmérését követően alakítottuk ki a tervezési koncepciót. A koncepció alapján két önálló épület, az „A” épületben 2 lakás, a „B” épületben 2 lakást tartalmazó egyéni megrendelés alapján kialakított épület kerüljön elhelyezésre. Az ingatlan egy közterületi kapcsolattal rendelkezik, a Jeles utca felől. A Jeles utca pormentesített útburkolati felülettel rendelkezik. Az építtető a telek adottságait kihasználva kérte, a létesítésre kerülő lakásszámhoz tartozó helyi szabályzat által épületen belül elhelyezésre kerülő gépkocsitárolást, a lejtős telek adottságait, és a helyi építési szabályzat előírásainak lehetőségei szerint aterepszint alatt, oldalkerti megközelítéssel

A helyi szabályzat lehetőségei alapján a következő koncepciót alakítottuk ki. A telek sajátosága alapján, az építtető az épületeket az építési helyen belül, az ingatlan felső, és alsó részére kérte elhelyezni, hogy az emelkedő irányú kertrész a későbbiek folyamán tervszerűen kialakítva, szerves részét képezze az épületek megközelíthetőségének, a tervezett terasz kapcsolatoknak, és lehetőleg saját megközelítést biztosítson a kertrészhez. Mindkét épület pinceszintjén egy garázs került elhelyezésre a földszinten és az emeleten, a lakótér kerül kialakításra, oly módon hogy mindegyik lakáshoz tartozzon saját használatot lehetővé tevő kertrész.

Az OTÉK 50 §-a által meghatározottak szerint az idevonatkozó hatályos jogszabályok által elírt, és elvárt minőség szerint, műszaki tartalommal valósuljon meg.

Az épület a telken belül az OTÉK, és a helyi építési szabályzatban meghatározott távolságok betartásával.. A Jeles utca felőli telekhatártól az előkert min. 5,00 m, a jobb, és bal oldali közvetlenül a szomszédos ingatlannal közös telekhatároktól 3,00-3,00 m oldalkerti, és min 6,00 hátsókerti távolság megtartásával. kerüljön elhelyezésre. A telek egy utcára nyílik.

Az épület alaprajzi kialakítása során, az igényelt épület kialakítása során, minél gazdaságosabb alapterület kialakítása kerüljön előtérbe.

A tervezett beépítés az országos, és helyi építési szabályzat figyelembevételével, ill. a környezeti beépítés figyelembevételével került kialakításra.

Az épület elhelyezése: A telek elhelyezkedése, a beépítési lehetőségek, a helyi építési szabályzat, és a tájolás figyelembevételével, az ingatlan Jeles utcai közterületi telekhatártól 13,00 m előkerti, a 22194/6 hrsz. ingatlan telekhatártól 4,07 m, oldalkerti, 22203/9 hrsz. ingatlan telekhatártól 4,05 m, oldalkerti, 21995/4 hrsz, ingatlan telekhatáraitól 33,40 m hátsókerti távolság

elhagyásával került elhelyezésre, A helyi építési szabályoknak megfelelően építési helyen belül került elhelyezésre.

Az épület rendeltetése: lakóépület

Alaprajzi elrendezés: Három szintes, két lakásos lakóépület

1. sz. lakás: A bejárati ajtón az előtérbe érkezünk. Az előtérből nyílik egy szoba, és a közlekedő. A közlekedőből a konyha, és a nappali-étkező, a mosdó-w.c., egy tároló, és az emeletre vezető lépcső. Az emeleten egy közlekedőből nyílik három szoba, és egy fürdő. Az lakáshoz pincszinten, egy külső megközelítésű garázs tartozik
2. sz lakás: A bejárati ajtón az előtérbe érkezünk. Az előtérből nyílik egy szoba, és a közlekedő. A közlekedőből a konyha, és a nappali-étkező, a mosdó-w.c., egy tároló, és az emeletre vezető lépcső. Az emeleten egy közlekedőből nyílik három szoba, és egy fürdő. Az lakáshoz pincszinten, egy külső megközelítésű garázs tartozik

Környezetbe illeszkedés:

A tárgyi ingatlan lakóövezetben található. Környezetében lakóépületként használt építmények találhatóak, kiszolgáló gazdasági jellegű melléképületekkel. Az épületek jellemzően egy szinttel rendelkeznek. Hagyományos épületformákkal, magas tetős kialakítással, jellemzően cserépfedéssel. A tervezett épület illeszkedik a környezetében jellemző beépítés, épületforma, és az épületek használati módjához. A beépítési paraméterek nem térnek el a környezeti beépítéstől. A telek két utcára nyíló jellegéből adódóan hátsókerttel, nem alakul ki.

A telek terhelésének összefoglalása: Az ingatlan használati módjából adódóan minimális környezeti terhelést jelent. A tetőfelületen, és a telek területén keletkező csapadékvíz a saját terület kerül elvezetésre, és elszikkasztásra, a zöldfelület a lehető legnagyobb felülettel alakítjuk ki. Egyéb más a telek terhelés nem érinti az ingatlant. A keletkező szennyvíz, közterületi csatlakozással kerül elvezetésre, a kommunális hulladék, szelektív gyűjtése, és rendszeres elszállítása biztosított.

Az ingatlan a per-, és tehermentes, szolgalmi jog nem érinti.

Közműterhelések kapacitása:

- elektromos energia 1x32A
- ivóvíz ellátás: 1.2 m³/nap
- szennyvíz elvezetés: 1.2 m³/nap
- gázellátás: 8 m³/nap /gázellátást nem kerül felhasználásra/

Alapadatok: A telek beépítési paraméter számítása a támfalgarázs, az „A”, és „B” épület együttes beépítését tartalmazza. Az épületmagasság, és homlokzatmagassági érték az „A” épület adatait tartalmazza.

- telek területe: 1443 m²
- bruttó beépített terület: 288 m²
- beépítési százalék: 19,96 % A területre megengedett max.: 20%, 1443*0,2=288,6 m²
- beépítés mértéke terepszint alatt: 49,16 m²
- beépítési százalék terepszint alatt: 3,41 % megengedett beépítés 20%-os beépítés esetén 20%
- általános szintterület: 576 m²
- általános szintterület mutató: 0,3992 megengedett érték: 0,4
- parkolási szintterület: 49,16 m²
- parkolási szintterület mutató: 0,0341 megengedett érték: 0,2
- épületmagasság: 4,99 m 20%-os beépítettség esetén max.: 5,00 m
- homlokzat lejtő felőli magassága: 6,27 m, 20%-os beépítettség esetén max.: 6,50 m

- homlokzat emelkedő felőli magassága: 4,36 m 20%-os beépítettség esetén max.:4,50 m
- zöldfelület: 953,76 m²
- zöldfelületi százalék: 66,09 % A 20%-os beépítettség esetén megengedett min.: 65%
- legmagasabb pont:+5,85 m
- ±0,00 Balti feletti magasság: 164,20 m
- Beépítési mód: szabadon álló
- Övezeti besorolás: Lke-2/SZ-IK-1

Számított építményérték:

Lakóterület nettó alapterülete összesen: 262,62 m²

Jogsabályban meghatározott m²-ár: 180,000 Ft

Építményérték: 262,62 m² x 180,000 Ft.= 47,261,600 Ft.

Befoglaló méret számítás:

170,68x6,25=1066,75 m³

Az összesített energetikai jellemző:

Az összesített energetikai jellemző:

$E_p = 76,00 \text{ kWh/m}^2\text{a} > 73,12 \text{ kWh/m}^2$

Az egyszerűsített eljárással igazolható, hogy az épület a MSZ. EN ISO 13370, és a 9/2023 (V.25) ÉKM rendelet előírásainak megfelel

Figyelem! Az épület a 9/2023 (V.25) ÉKM rend. szerint „A” kategória értéknek megfelelő

Az építmény megközelíthetősége: a Jeles utca felől

Szerkezeti leírás: Statikai szerkezeti leírás a tartószerkezeti részben található

Építészeti leírás:

Előlépcső, terasz: vasbeton szerkezet, min 80 cm-rel alapozva a végleges talajszint alatt. fagy-álló csúszásmentes burkolati kialakítással, szükség szerint fém korláttal

Talajnedvesség elleni szigetelés: egy réteg ragasztott modifikált bitumenes lemezes szigetelés

Nyílászárók: Hőszigetelt 3 rétegű üvegezésű, műanyag típusszerkezetű külső nyílászárók, faanyagú típusszerkezetű belső nyílászárók.

Megvilágítás, szellőzés: Az egyes helyiségenkénti megvilágítása, és szellőzése közvetlenül nyílászárókon, közvetve szellőzőcsöveken keresztül megoldott. A bevilágító felületek min. nagysága a jogszabályok által előírt mérték felett van.

Tetőhéjalás: lapostető kialakítás, PVC lemez csapadékvíz szigeteléssel, kavics leterheléssel

Homlokzati felületképzés: hőszigetelő rendszerre kerülő színes nemes vakolat

Hőszigetelések: a zárófödémnél, polisztirolhab szigetelés, 25 cm vastagságban a talajon fekvő padlóknál lépésálló grafitos polisztirolhab hőszigetelő anyaggal, 12 cm vastagságban, lábazon zártcellás hőszigetelő lemez, 15 cm vastagságban, külső falazaton, Dryvit hőszigetelő rendszer, 15 cm hőszigetelő polisztirolhab lemezzel,

Padlóburkolatok: a terv szerinti kialakításban

Falburkolatok: a vizes helyiségekben csempe lapburkolat, a többi helyiségben felület-előkészítés után vízbázisú diszperziós falfestés, vagy tapétázás.

Anyagok, és színek ismertetése:

- lábazat: lábazati vakolatrendszer szürke színben
- homlokzat: homlokzati vakolatrendszer törtfehér, és szürke színben
- tető héjazat: szürke PVC lemez vízszigetelés
- nyílászáró: antracitszürke színben

Csapadékvíz elvezetés: négyszög keresztmetszetű horganyzott lemez kialakított rejtett csatorna ill. szigetelésen belül rejtett lefolyócsatorna, a csapadékvíz saját ingatlanra történő elvezetésével záportározóba történő elvezetéssel.

Épület körüli rétegvíz elvezetés:

Az emelkedő felőli oldalon, a talajnedvesség szint alatt dréncső elhelyezéssel kell biztosítani, sz esetlegesen megjelenő rétegvíz elvezetését az épülettől. A dréncsővet. a , -2,80, és -0,20 m szinten lévő talajnedvesség szintje alatt kell elhelyezni, kavicsagyazatba, a kavicsagyat geotextiliával kell védeni a szennyeződéstől. A dréncsővet az ÉK.i homlokzat vonalában, valamint az oldalhomlokzatok vonalában kell elhelyezni. A cső kivezetés, végén kavicságy készül, mely a rétegvíz szikkasztást biztosítja.

Útsatlakozás: az ingatlan előtt pormentesített útburkolat található. Az ingatlan bal oldali részén a meglévő kapubejáró megmarad, új bejárat a jobb oldalon kerül létesítésre. A gépkocsi behajtók, ill. a személybejárat a meglévő burkolati felülethez, murvázott burkolati kialakítással csatlakozik. A telken belül részben térburkolattal, részben műanyag gyeprács felülettel kerül kialakításra a gépkocsi behajtó, a személybejáró tereplépcső burkolt és épület bejáratához vezető felület murvás kialakítással, A tetőfelületről a csapadékvíz záportározóba, lesz elvezetve a személy közlekedésre szolgáló burkolt felület a zöldfelület felé történő 2.5%-os lejtéssel kerül kialakításra biztosítva a felületen keletkező csapadékvíz saját területre vezetését és szikkasztását. Ezen leírás tájékoztató jellegű, a szükséges településképi szakmai konzultációhoz készült, a szükséges dokumentálás szakági tervező által elkészített tervdokumentáció alapján történik.

Az építési tevékenység végzése során az idevonatkozó balesetvédelmi óvórendszabályokat, be kell tartani, a védőeszközöket, védőruházatot alkalmazni kell. Az óvórendszabályokról a munkálatokat végző személyeket ki kell oktatni.

Az építkezés folyamán építési napló, vezetése kötelező.

Ezen tervdokumentáció az idevonatkozó jogszabályokban előírt engedélyezési szintű statikai tervekkel együtt érvényes

Statikai, és kiviteli tervek nélkül végzet építési tevékenységből eredő károkért az épület építésztervezője felelősséget nem vállal.

Helyiséglista:

Helyiségek:	Burkolat	Alapterület	Mértékegység
1. sz. lakás			
Garázs	fagyálló kerámia	19,45	m2
Előtér	kerámia	4,63	m2
Közlekedő	kerámia	2,95	m2
Tároló	kerámia	0,75	m2
Mosdó+w.c.	kerámia	6,12	m2
Szoba	laminált parketta	9,75	m2
Nappali	kerámia	19,40	m2
Étkezőkonyha	kerámia	10,20	m2
Lépcsőház	kerámia	5,04	m2
Közlekedő	kerámia	2,10	m2
Fürdő	kerámia	6,12	m2
Szoba	laminált parketta	11,31	m2
Szoba	laminált parketta	19,89	m2
Szoba	laminált parketta	13,60	m2
1. sz. lakás összesen		131,31	m2
2. sz. lakás			
Garázs	fagyálló kerámia	19,45	m2
Előtér	kerámia	4,63	m2
Közlekedő	kerámia	2,95	m2
Tároló	kerámia	0,75	m2
Mosdó+w.c.	kerámia	6,12	m2
Szoba	laminált parketta	9,75	m2
Nappali	kerámia	19,35	m2
Étkezőkonyha	kerámia	10,25	m2
Lépcsőház	kerámia	5,04	m2
Közlekedő	kerámia	2,10	m2
Fürdő	kerámia	6,12	m2
Szoba	laminált parketta	11,31	m2
Szoba	laminált parketta	19,89	m2
Szoba	laminált parketta	13,60	m2
2. sz. lakás összesen		131,31	m2
Alapterület összesen		262,62	m2

Minőségi és teljesítmény követelmények

Szerkezetek	Anyagok	Tűzállósági határértékek	Teljesítmény követelmény	Alkalmazott szabvány
Alapozás	csömöszölt beton	D REI 15	C12/15-X0b(H)-32-F2	MSZ EN 1992:2005
Vasalt betonszerkezet	vasbeton	D REI 15	C20/25-XC2-24-F3	MSZ EN 1992:2005
Talpgerenda, vasalt aljzat	vasbeton	D REI 15	C25/30-XC2-24-F3	MSZ EN 1992:2005
Betonacél	Betonacél	D REI 15	B 500A	MSZ EN 1992:2005 (Eurocode 2)
Idomacél	Idomacél	D REI 15	S235 JR G2	EN 1993 (Eurocode 3)
Térelhatároló szerkezet zárófödém	szálas hőszigetelés	D REI 15	U=0,25 W/m ² K	EN 13501-2:2007
Gipszkarton lap zárófödém	gipszkarton	D-s2, Do	RF (A; GKB) 1,25	MSZ EN 520
Térelhatároló szerkezet fal	falazóelem+homlokzati hőszigetelés	D REI 15	U=0,45 W/m ² K	EN 13501-2:2007
Válaszfalak	10 cm vastag szerkezet	D EI 15	16,7 N/mm ²	EN 771-1:2011
Falburkolatok	vakolt felület	D-s2, d1	testsűrűség:<1300 kg/m ³	MSZ EN 998-1:2011
Menyezetburkolat	vakolt felület	D-s2, d0	testsűrűség:<1300 kg/m ³	MSZ EN 998-1:2011
Padlóburkolat	kerámia lap	Dfl-S2	PEI-4	EN 14411:2012
Padlóburkolat	laminált parketta	Dfl-S2	SR, ≤ AR1, ≤ B 2.0, IR4	MSZ EN 13813
Vízszigetelés	bitumenes lemez	nincs meghatározva	100±10, 70 C	EN 13969:2009
Talajon fekvő padló hőszigetelés	padló hőszigetelés	nincs meghatározva	BS 250	MSZ EN 13163:2013
Technológiai szigetelés	műanyag fólia	nincs meghatározva	PE fólia	MSZ EN 13163:2013
Nyílászárók	műanyag nyílászárók	D REI 15	U=1.6 W/m ² K	MSZ EN 14351-1:2006+A1:2010
Tetőfedő héjazat	betoncserép	B roof	< 20 óra vízzáróság	EN 490:2011
Korlát	Idomacél	D REI 15	S235 JR G2	EN 1993 (Eurocode 3)