

# ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

## Tervezői nyilatkozat:

Alulírott Varga Tamás Herceghalom, Móriczi út 15. sz. alatti lakos építésztervező nyilatkozom arról, hogy a Linea Builder Kft. 9021 Győr, Arany János u. 28-32. építető részére a Győr, Körtér 61. szám, 42210/2 hrsz alatti ingatlanon tervezett családi lakóház egyszerűsített bejelentési tervének készítése során az alapvető követelményeknek való megfelelés tekintetében az alábbiakat betartottam.

- 253/1997. /XII.20./ Korm. rendelet /OTÉK/,
  - 155/2016. /VI.13./ Korm. rendelet
  - 1997. évi LXXVIII tv. /Étv./
  - 54/2014. (XII.5.) BM sz. rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat,
  - a helyi építési előírások Étv. 13. § szerinti betartandó előírásai.
  - szabályzatok, országos és ágazati szabványok, valamint a műszaki előírások.
  - Helyi településképi rendelet és TAK.
- 
- A megújuló energiaforrások közül a területen a napenergia felhasználása lehet indokolt, ezért a tetőfelület alkalmas a napelemek elhelyezésére.
  - A tervezett épület építési termékei biztosítják, hogy a rendeltetésszerű használathoz a szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.
  - A tervezett épület a jogszabály szerint nem igényel akadálymentes kialakítást.
  - Az épülettel szemben kiemelt vagyonbiztonsági követelmények nem merültek fel a tervezés során. A minimális vagyonbiztonsági követelményeket a betervezett szerkezetek biztosítják.
  - Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a 253/1997. /XII.20./ Korm. rendelet /OTÉK/, 50. § (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek, melyeket a vonatkozó szabványok alkalmazásával értem el.
  - A nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldásra nem volt szükség.
  - vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.
  - Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.
  - A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés nem vált szükségessé.
  - A tervezési feladatban azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam.
  - Az építészeti-műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal nem kellett egyeztetnem. A szükséges közmű bekötések közül csak a víz és villany bekötés biztosítható a telek előtti közterületen, illetve a telken belül. A szennyvíz elhelyezés a közcsatornába tervezett elvezetni. A tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak.
  - A tervezett épület azbesztet nem tartalmaz.

- Az általam tervezett épületek megfelelnek az épületenergetikai követelményeknek. Az épület a terv szerinti kivitelezéssel.
- A tervezéssel érintett ingatlan nem áll műemléki védetség alatt és nem része természetvédelmi területnek, valamint műemléki környezetnek.
- Az építési engedély nem jár olyan káros hatással, mely a szomszédos ingatlanok használatát számba vehetően korlátozná, állékonyságát veszélyeztetné, vagy a közérdeket sértené.
- Az 1997. évi LXXVIII. tv. 31. § (2) bekezdés c,-h, pontjaiban lévőköt a tervdokumentáció elkészítésénél figyelembe vettem, az ezekkel kapcsolatos valamennyi jogszabályt és szabványt a tervezés során betartottam.
- A betervezett anyagok rendelkeznek minőségi tanúsítvánnyal.
- Kijelentem, hogy rendelkezem a törvény által előírt tervezési jogosultsággal.

**A tervezett építmény a műszaki leírásban és a csatolt tervlapokon szereplő műszaki megoldásokkal teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát.**

### Általános ismertetés:

Linea Builder Kft. 9021 Győr, Arany János u. 28-32. szám alatti építtető a tulajdonában lévő Győr, Körtér 61. szám, 42210/2 helyrajzi szám alatti telken 1 lakásos családi lakóház építését határozta el értékesítés céljából, és adott megbízást a tervezőnek az építési bejelentési tervek elkészítésére.

A telek Győr Város Győrszentiván településrészének központjában, meglévő lakótelek között található foghíjtelek. Két korábbi telek összevonásából alakult ki a telkeken meglévő lakóépület elbontását követően. Az környék családi lakóházakkal beépített. Az érintett telek szabálytalan alakú 1241 m<sup>2</sup> nagyságú. Az utcai telekhatárt egy korábbi szabályozás érintette. A telek sík, a szükséges közmű ellátása a telek előtti közútról megoldható.

A tervezési program szerint építtető egyszintes, kényelmes, jól elválasztott funkciójú, kis alapterületű helyiségekből álló családi házat szeretne építeni. Az épület az építtető kívánságának megfelelően hagyományos nyeregtetős jellegű, nagy fedett teraszos kialakítású. Az építtetői igény szerint az épület legyen jól átlátható, praktikus alaprajzú, hagyományos megjelenésű, készüljön korszerű anyagokból. Fontos szempont az alacsony fenntartási költség, ezért az épület legyen jól szigetelt.

A tervezett lakóház a telek építési helyén belül, homlokzati síkjával az észak keleti telekhatártól 1,0 m távolságra, oldalhatáros módon áll. Az előkert a Pándzsa utca felől a 5,0 m. Az oldalkerti méret 4,0 m, hátsókert nincs.

Építtetők részéről igény volt, hogy a személybejárat az oldalkert felől kerüljön kialakításra. Fontos követelmény volt a konyha, étkező és a nappali egyterűen, történő kialakítása és a telek hátsó irányába történő tájolása. A 3 hálószobát és a hozzájuk tartozó fürdőt és wct-t pedig az utca felé eső traktusban kellett elhelyezni.

Fentiek figyelembe vételével történt a tervezett épületet alaprajzi kialakítása. A homlokzatok kialakításánál, a minél nagyobb benapozást, és a faluban jellemző hagyományos, magastetős megjelenést vettem alapkövetelménynek.

A ház közvetlen környezetében nincs olyan épület, ami önmagában különös figyelmet igényelne. A közvetlen szomszédja beépítetlen telek, de a környéken meglévő házak arányaiban hasonlóak a tervezett épülethez. A tervezett épület tömegformálásával, illeszkedik a környéken már meglévő épületekhez.

Az alkalmazott anyagok és szerkezetek korszerű anyagok és szerkezetek. A falazatok kerámia falazatok, a födémek fafödémek. A külső falak és szerkezetek jól hőszigeteltek. A nyílászárók redőnyös árnyékolóval felszereltek lesznek.

A megújuló energiaforrások közül a területen a nap lehet indokolt, ezért a tető felületet úgy alakítottuk ki, hogy az alkalmas a napelemek elhelyezésére.

### **Általános adatok:**

Építetők: Linea Builder Kft. 9021 Győr, Arany János u. 28-32.

Építés helye: Győr, Körtér 61. szám, 42210/2 hrsz.

A telek nagysága: 1241 m<sup>2</sup>

Telek övezeti besorolása: Vt09/O/40/40-/048/02-/35//006

A telek beépített alapterülete: 147,19 m<sup>2</sup>

Beépítési %: 10,60 %

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

A telek zöldterülete: 1208,0 m<sup>2</sup>

Zöldterületi %: 86,70 %

Megengedett legkisebb zöldterület: 40 %

A telek burkolt felülete: 13,0 m<sup>2</sup>

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Tervezett: építménymagasság 3,40 m

Megengedett építménymagasság: 4,50 m

Előkert: 5,00 m, Oldalkert 4,0 m, hátsókert: 6,0 m

Lakás hasznos alapterülete: 89,70 m<sup>2</sup>

Terasz alapterülete: 24,60

Épület összes hasznos alapterülete: 13,70 m<sup>2</sup>

Épület bruttó alapterülete: 138,99 m<sup>2</sup>

### **Helyiséglista:**

01. Előszoba	gresslap	03,05 m <sup>2</sup>		
02. Közlekedő	gresslap	06,82 m <sup>2</sup>		
03. WC +Háztartási h	gresslap	05,70 m <sup>2</sup>		
04. Zuhanyzó	gresslap	04,50 m <sup>2</sup>		
05. Gardrób	parketta.	04,20 m <sup>2</sup>		
06. Szoba	parketta	11,10 m <sup>2</sup>		
07. Szoba	parketta.	10,38 m <sup>2</sup>		
08. Szoba	parketta	09,44 m <sup>2</sup>		
09. Fürdőszoba	gresslap	05,31 m <sup>2</sup>		
10. Konyha-Étkező	gresslap	11,20 m <sup>2</sup>		
11. Nappali	gresslap	18,00 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		89,70 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	12.558.000.-
12. Terasz	gresslap	24,60 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	2.460.000.-

**A jogszabály szerint számított építményérték: 15.018.000.-**

**Parkolómérleg:** 1 db lakás/1 db gépkocsi elhelyezés az OTÉK 4. számú melléklete alapján és 1 db kerékpár elhelyezés a telken belül szabadon biztosított.

**A tervezett építmény a műszaki leírásban és a csatolt tervlapokon szereplő műszaki megoldásokkal teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát.**

### **Anyagok, szerkezetek:**

**Alapok:** Előzetes talajmechanikai vizsgálati jelentés hiányában a teherhordó talaj szintjét a jelenlegi terepszint alatt kb. 0,8 m mélyen feltételeztük. Ennek megfelelően monolit beton sávalap és azok tetején vasbeton lábazati fal készül. Az alapok minimum 50 cm szélesek és 90 cm mélységűek statikai terv szerinti minőségű kavicsbetonból. Az alapozás alsó síkját a helyszíni kitűzésnek és feltárásnak megfelelően pontosítani kell, a kivitelezésnél különös figyelemmel kell lenni arra, hogy az alap alsó síkjának mindenhol a teherhordó rétegre kell támaszkodnia, abba minimum 30 cm-nyit befogottnak kell lennie. Amennyiben a kivitelezés megkezdésekor, a feltáráskor a tervezett mélységben nem található megfelelő teherhordó altalaj, akkor szükséges a talajmechanikai vizsgálat utólagos elkészítése és annak eredménye figyelembevételével az épület alapozásának újratervezése. Az építés helyéről a talaj felső humuszos rétegét el kell távolítani. Azt a helyszínen deponálni, majd az építkezés befejezése után elteríteni szükséges.

**Lábazat:** Kitűzést követően pontosított magasságú LEIER zsaluzóelemekből épülő lábazat készül kibetonozással. A lábazati fal típus szerinti függőleges és hosszvasalással készül. Erre kerül a statikai terv szerinti minőségű 15 cm vastag vasalt, szigetelést tartó aljzatbeton. A vasalt aljzatbeton alatti feltöltést és kavicságyat megfelelő tömörséggel kell készíteni, ezt ellenőrizni szükséges.

**Felmenő falak:** A talajszint feletti külső főfalak Leiertherm vagy BAKONYTHERM 30 NF típusú, kézi falazó-elemekből készülnek, 30 cm-es vastagságban. A belső főfal 25 cm vastagságú vasbeton pillérrel a kiviteli statikai terv szerinti helyeken és méretben. A válaszfalak és a középső tartófal fa illetve fém szerkezetű fal gipszkarton burkolattal.

**Födém:** A födémek fa gerendás födémek statikai terv szerint. Maximum fesztáv: 4,15 m. A konyha-étkező-nappali felett nem készül födém.

**Koszorúk:** A födémek szintjén 30x30cm keresztmetszetű monolit vasbeton koszorúk készülnek.

**Nyílásáthidalók:** Előregyártott áthidaló gerendák km téglá ráfalazással.

**Fedélszék:** Az épület 25°-os dőlésszögű nyeregtetős. A fedélszék hagyományos ácsolt kötésű székoszlopos, fogópáros fedélszék. A fedélszék merevítését a szelemenek biztosítják. A fa rovar és gomba elleni valamint tűzvédelmi kezelést kap. Anyagminőség a statikai terv szerinti.

**Tetőhéjazat:** Fém cserépfedés antracit színben.

**Nyílászárók:** A külső nyílászárók Kömmerling típusú fehér színű műanyag nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az árnyékolás érdekében a szükséges helyeken külső redőnyökkel. A belső nyílászárók LENTEAM Trend típus nyílászárók.

**Vízszigetelés:** A földszinti falak alatt 1 réteg minimum 4 mm-es ICOPAL Elastovill E-G 4 F/K talajnedvesség elleni szigetelés készül, a padlószigetelés szintén 1 réteg bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés. A külső falak terepszint feletti lábazati részén felhajtott talajnedvesség elleni szigetelés készül. A fürdőszoba alatti padlóban és a zuhanyzó falán 1 réteg MAPELASTIC kent használati víz elleni szigetelés készül.

**Hőszigetelés:** A padlók hőszigetelése AUSTROTHERM AT-N 100 lépésálló kivitelben készül, a rétegrendek szerinti vastagságban. A homlokzati falak 15 cm vastagságú BAUMIT Drywit rendszerű polisztirol hőszigetelést kapnak. A lábazati fal hőszigetelése 12 cm AUSTROTHERM XPS típusú.

**Burkolatok:** A szobákban Click laminált parketta, a többi helyiségben, pedig gresslap padlóburkolat készül. A teraszokon térkő burkolat készül. A fürdőben, a konyhában és a mosdóban körben csempe falburkolat készül.

**Vakolatok:** A belső vakolatok a téglafalakon BAUMIT Ratio Slim javított mészhabarcsból készülnek simított kivitelben, kívül pedig 15 cm BAUMIT Drywit rendszerű külső hőszigetelő vakolatrendszer lesz szürke színű színvakolattal. A szerelt falakon és mennyezeten illetve tetőn RIGIPS gipszkarton száraz vakolat készül.

**Bádogozás:** A kémény szegély, ereszek, csatornák Lindab horganyzott lemezből készülnek.

**Tereprendezés:** Tereprendezés csak a szükséges mértékben, történik.

**Közműellátás:** A telek előtti közterületen, az utcában az ivóvíz, szennyvíz-, és elektromos vezeték kiépített, a telekre már részben bekötött.

**Vízellátás:** Az épület vízellátása az utcai vízvezetékhez való csatlakozással biztosítható. A melegvíz ellátást, elektromos fűtőkészülék biztosítja. Teljesítménye 24 KW.

**Csatornázás:** Az épület fürdő, zuhanyzó, WC, konyha, mosókonyha, helyiség szennyvíz elhelyezése a közcsatornába tervezett.

**Csapadékvíz:** A tetőfelületekről összegyűlő csapadékvíz a telken belül elszikkasztható. A közterületre, és a szomszédos ingatlanra nem lesz átvezetve.

**Kémények:** Készül 1 db LEIER LSK20 típusú egykürtös kémény a lakás pótfűtését biztosító kandalló számára. Friss levegő bevezetés a padlóban.

A kémény (fa tüzeléshez) adatai:

Hatásos kéménymagasság: 2,50 m

A kémény keresztmetszete: Ø 200

A kémény tisztítási lehetősége: alul a nappaliban, illetőleg felül a tetőn kívül kéményseprő járda beépítésével.

A bekötendő tüzelőberendezés típusa: szilárd tüzelésű, zárt tűzterű kályha vagy kandalló

A kémény vonalvezetése: egyenes

A kémény teljes magassága: 4,50 m

A kémények környezetében nincs olyan szélterelő építmény vagy egyéb objektum, amely a kémények kitorollási magasságánál magasabb lenne. A kémények élettartama az épület tervezett élettartamával azonos.

A környező ingatlanokon álló épületek kéményeinek rendeltetésszerű használatát a kérdéses kémények az ingatlanok beépítése után sem nem fogják veszélyeztetni, vagy akadályozni.

A tetőtérben a kémény környezetében nem éghető anyagú burkolat készül.

**Alternatív energiaellátás:** A megújuló energiaforrások közül a területen a napenergia felhasználása lehet indokolt ezért az épületet úgy terveztük, hogy lehetőség van napelemek tetőre történő elhelyezésére. A tervezett épület építési termékei biztosítják, hogy a rendeltetésszerű használathoz a szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.

**Központi fűtés:** A fűtés rendszere szivattyús melegvízfűtés, zárt tartállyal, radiátoros és padlófűtéssel. A fűtő berendezés hőszivattyús kazán. A szabályozás szobai termosztáttal történik. A hőveszteség számítás  $-15\text{ C}$  legalacsonyabb külső hőmérséklet feltételezésével készül az MSZ 04-140-2/1991 előírásai szerint.

**Tartalékfűtés:** A nappaliban tervezett kandallóval.

**Hűtési rendszer:** Kiepített rendszer nem készül.

**Szellőzés:** Minden helyiség természetes szellőzése homlokzati nyílászárón vagy szellőzőn keresztül biztosított.

**Az épület mértékadó tűzvédelmi kockázati osztálya: NAK**

**Munkavédelem:** A kivitelezés során a munkavédelmi előírásokat be kell tartani.

**Az építkezés csak megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezető irányítása mellett végezhető!**

Győr, 2022-06-14

**Varga Tamás**

Építészmérnök, építésztervező

(É3-01-4294)

2053 Herceghalom, Móriczi út 15.