

# ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

## Tervezői nyilatkozat:

Alulírott Nagy Ottó 9082 Nyúl, Héma u. 194. sz. alatti lakos építésztervező nyilatkozom arról, hogy a Linea Builder Kft. 9021 Győr, Arany János u. 28-32. építető részére az Győr, Körtér 61. szám, 42210/2 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 3 lakást és egy üzletet tartalmazó lakóépület 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 későbbi 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 közműszolgáltatókkal a tervezés során nem egyeztettem, mivel valamennyi szükséges közmű bekötés a telek előtti közterületen illetve a telken belül rendelkezésre áll az építkezés megkezdéséig, az épület használata annak elkészülte után biztosított.

- A tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak.
- A tervezett épület azbesztet nem tartalmaz.
- Az általam tervezett épületek megfelelnek a 2022 július 1-től érvényes épületenergetikai követelményeknek.
- 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. építtető a tulajdonában lévő Győr, Körtér 61. szám, 42210/2 helyrajzi szám alatti telken 3 lakást és egy üzletet tartalmazó lakóépület építését határozta el gazdasági célból, és adott megbízást a tervezőnek az építés bejelentési tervek elkészítésére.

A telek Győr Város Győrszentiván településrészének központjában, meglévő lakótelkek között található foghíjtelek. Két korábbi telek összevonásából alakult ki a telkeken meglévő lakóépület elbontását követően. Az környék családi lakóházakkal és üzletekkel vegyesen 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 a telken egy épületben 3 db azonos elrendezésű és nagyságú kényelmes, jól elválasztott funkciójú, közepes alapterületű kétszintes lakást, és az utcafronton egy kisméretű, kétszintes üzletet tartalmazó lakóházat szeretne építeni. Az épület a megrendelő igényének és a telek adottságainak megfelelően 2 szintes kialakítású. Az épület az építtető kívánságának megfelelően tetőteres jellegű. A 3 lakás alaprajzilag azonos. A lakásokat és az üzletet hang gátló lakáselválasztó falak választják el egymástól. A lakásokban a földszinten a nappali funkciókat és egy garázst, az emeleten 3 hálószobát, valamint 1 fürdőt kellett elhelyezni. Követelmény volt, hogy az épület legyen jól átlátható, praktikus alaprajzú, a környezetébe illő, mégis modern megjelenésű. Hagyományos nyeregtetős jellegű, készüljön korszerű anyagokból. A szükséges gépjármű elhelyezést a telken belül, a garázsokban kellett megoldani. Az üzlet parkolója a telken belül szabadon elhelyezett.

A tervezett lakóház a telek építési helyén belül, oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően került elhelyezésre, az dél nyugati telekhatártól eltérő távolság elhagyásával az építési helyen belül.

Az épület lényegében egy hosszanti nyeregtetővel fedett téglatest tömegből áll, mely lakásonként a garázs és fürdő tömbjének lapostetős kiemeléseivel szabdalt. A lakások bejárata az oldalsó udvari homlokzaton nyílik, egy-egy fa szerkezetű előtetővel fedett bejáraton keresztül. A bejáraton keresztül az előtérbe érkezünk. Innen nyílik a garázs belső ajtaja, valamint innen jutunk az egyterű konyha-étkező-nappali helyiségbe. A nappaliból megközelíthető a lépcső és a földszinti zuhanyzóval kombinált háztartási helyiség. A nappali egy a szomszéd telek irányába tájolt, részben fedett terasszal bővül. A lakásválasztó falakra fektetett húzott lépcsőn keresztül érünk fel a tetőtérbe, ahol a lépcsőtérből nyílik a három hálószoba és a közös fürdő.

Az épület lakásainak búvótere az emeleti közlekedőből egy-egy lehajtható létrával kombinált padlásajtón keresztül közelíthető meg.

Az alkalmazott anyagok hagyományos anyagok és szerkezetek. A falazatok vázkerámia falazatok, a földemek monolit vasbeton, az emeleti pedig faföldemek. A tetőszerkezetek hagyományos ácsolt fa szerkezetek. A tető héjalása cserépfedés. A külső falak részben vakoltak, részben téglá és fa burkolatot kapnak. Fentiek figyelembe vételével történt a tervezett épületet alaprajzi kialakítása. A homlokzatok kialakításánál, a minél nagyobb benapozást, és a hagyományos megjelenést vettük alapkövetelménynek.

A ház közvetlen környezetében nincs olyan épület, ami önmagában különös figyelmet igényelne. A tervezett épület azonban tömegformálásával, tetőkialakításával illeszkedik a településrész már meglévő épületeihez.

### **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

Lakásszám: 3 db+1 db üzlet

A telek beépített alapterülete: 469,01 m<sup>2</sup>

Beépítési %: 37,79 %

Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %

A telek zöldterülete: 500,0 m<sup>2</sup>

Zöldterületi %: 40,3 %

Megengedett legkisebb zöldterület: 40 %

A telek burkolt felülete: 272,0 m<sup>2</sup>

Szintterület sűrűségi mutató: 0,45

Megengedett szintterület sűrűségi mutató: 0,9

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Tervezett: építménymagasság 4,60 m

Megengedett építménymagasság: 4,80 m

Előkert: -; Oldalkert: 4 m, hátsókert: 6 m

I. Lakás hasznos alapterülete: 127,55 m<sup>2</sup>  
 II. Lakás hasznos alapterülete: 127,55 m<sup>2</sup>  
 III. Lakás hasznos alapterülete: 127,55 m<sup>2</sup>  
 Üzlet hasznos alapterülete: 63,12 m<sup>2</sup>  
 Épület összes hasznos alapterülete: 445,77 m<sup>2</sup>

### **I. Lakás:**

#### Földszint

01. Előszoba	gresslap	04,00 m <sup>2</sup>		
02. Konyha-Étkező	gresslap	08,27 m <sup>2</sup>		
03. Nappali-	gresslap	19,76m <sup>2</sup>		
04. Közlekedő	gresslap	06,00 m <sup>2</sup>		
05. WC-Zuhanyzó	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		45,23 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	6.332.200.-
06. Garázs	gresslap	18,15 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.815.000.-
07. Fedett bejáró	térkő	06,87 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	687.000.-
08. Terasz	térkő	11,59 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.159.000.-

#### Emelet

09. Közlekedő	parketta	04,27 m <sup>2</sup>		
10. Fürdőszoba	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
11. Gardrób	parketta	04,13 m <sup>2</sup>		
12. Szoba	parketta	11,32 m <sup>2</sup>		
13. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		
14. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		50,43 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	7.060.200.-

### **II. Lakás:**

#### Földszint

01. Előszoba	gresslap	04,00 m <sup>2</sup>		
02. Konyha-Étkező	gresslap	08,27 m <sup>2</sup>		
03. Nappali-	gresslap	19,76m <sup>2</sup>		
04. Közlekedő	gresslap	06,00 m <sup>2</sup>		
05. WC-Zuhanyzó	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		45,23 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	6.332.200.-
06. Garázs	gresslap	18,15 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.815.000.-
07. Fedett bejáró	térkő	06,87 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	687.000.-
08. Terasz	térkő	11,59 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.159.000.-

#### Emelet

09. Közlekedő	parketta	04,27 m <sup>2</sup>		
10. Fürdőszoba	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
11. Gardrób	parketta	04,13 m <sup>2</sup>		
12. Szoba	parketta	11,32 m <sup>2</sup>		
13. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		

14. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		50,43 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	7.060.200.-

### **III. Lakás:**

#### Földszint

01. Előszoba	gresslap	04,00 m <sup>2</sup>		
02. Konyha-Étkező	gresslap	08,27 m <sup>2</sup>		
03. Nappali-	gresslap	19,76m <sup>2</sup>		
04. Közlekedő	gresslap	06,00 m <sup>2</sup>		
05. WC-Zuhanyzó	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		45,23 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	6.332.200.-

06. Garázs	gresslap	18,15 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.815.000.-
07. Fedett bejáró	térkő	06,87 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	687.000.-
08. Terasz	térkő	11,59 m <sup>2</sup>	100E Ft/m <sup>2</sup>	1.159.000.-

#### Emelet

09. Közlekedő	parketta	04,27 m <sup>2</sup>		
10. Fürdőszoba	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
11. Gardrób	parketta	04,13 m <sup>2</sup>		
12. Szoba	parketta	11,32 m <sup>2</sup>		
13. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		
14. Szoba	parketta	11,83 m <sup>2</sup>		
Lakótér összesen:		50,43 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	7.060.200.-

### **Üzlet:**

#### Földszint

01. Üzlettér	gresslap	04,00 m <sup>2</sup>		
02. WC-mosdó	gresslap	07,05 m <sup>2</sup>		
Üzlet összesen:		45,23 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	6.332.200.-

03. Terasz	térkő	11,59 m <sup>2</sup>	40E Ft/m <sup>2</sup>	463.600.-
------------	-------	----------------------	-----------------------	-----------

#### Emelet

04. Iroda	parketta	04,27 m <sup>2</sup>		
Üzlet összesen:		50,43 m <sup>2</sup>	140E Ft/m <sup>2</sup>	7.060.200.-

**Az építmény össz. értéke: 81.103.000.-**

**Parkolómerleg:** 3 db lakás/3 db gépkocsi elhelyezés garázsban, valamint 30 m<sup>2</sup> árusítótér/10 m<sup>2</sup>=3 db gépkocsi elhelyezés az OTÉK 4. számú melléklete alapján és 4 db kerékpár elhelyezés a telken belül szabadon biztosított térköves gépkocsi beállóknban.

## **Anyagok, szerkezetek:**

**Alapok:** Előzetes talajmechanikai vizsgálati jelentés hiányában a teherhordó talaj szintjét a jelenlegi sík terepszint alatt kb. 0,8 m mélyen feltételeztük. Ennek megfelelően a terepszintnek megfelelően sávalapok és azok tetején vasbeton lábazati fal készül. Az alapok minimum 50 cm szélesek és minimum 0,8 m mélyek statikai terv szerinti kialakítással és minőségű kavicsbetonból. Az alapok felső harmadában a későbbi egyenlőtlen süllyedések elkerülése érdekében statikai terv szerinti vasalás kerül elhelyezésre.

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:** A kitűzést követően pontosított magasságú, LEIER zsaluzóelemekből épülő lábazat készül kibetonozással. A lábazati fal típus szerinti függőleges és hosszanti vasalással készül. Erre kerül a 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 főfalak POROTHERM 30 NF típusú, kézi falazóelemekből készülnek, 30 cm-es vastagságban, rejtett vasbeton pillérekkel a kiviteli statikai terv szerinti helyeken és méretben. A válaszfalak POROTHERM 10 N+F válaszfaltéglából készülnek. A lakás elválasztó falak Porotherm 30 AKU Z téglafalak.

**Födém:** A földszint feletti födémek monolit vasbeton födémek statikai kiviteli terv szerinti minőségben és formában. Maximum fesztáv: 4,88 m. Az emeleti födémek a tetővel együtt készülő fafödémek 15x15 cm méretű gerendákból a lapostetős részekén és 2x15 méretű fa fogópárokka a magastetős részekén.

**Koszorúk:** A födémek szintjén 30x20cm és 30x25cm keresztmetszetű monolit vasbeton koszorúk készülnek a födémekkel egy időben, azokkal együtt vasalva. Az emeleti falazott falak tetején lévő térdfali koszorú 30x25 cm keresztmetszetű monolit vasbeton a statikai terv szerinti vasalással. A felső és alsó koszorúkat rejtett vasbeton pillérekkel össze kell kötni kifordulás ellen. A tető alatti koszorúba fí 14-es rögzítő csavarok kerülnek bebetonozásra, amelyek a talpszelemenek rögzítésére szolgálnak.

**Lépcső:** Vasbeton szerkezetű húzott lépcső készül. A belépők 29,00 cm szélesek, a fellépők 17,0 cm magasak.

**Fedélszék:** Az épület magastetős részein a tetőszerkezetet egyszerű, 40°-os dőlésszögű nyeregtetők adják. A fedélszék hagyományos ácsolt kötésű fogópáros fedélszék. A fedélszék hosszirányú merevítését a szelemenek biztosítják. A fa rovar

és gomba elleni valamint tűzvédelmi kezelést kap. Anyagminőség a statikai terv szerinti.

**Tetőhéjazat:** Antracit színű BRAMAC betoncserép.

**Nyílásáthidalók:** A külső falakban a kisebb nyílások felett előregyártott áthidalók lesznek, a nagyobb fesztávú áthidalók pedig monolit vasbeton áthidalók, minimum 5 cm külső oldali pirhab hőszigeteléssel. Az emeleti részen a koszorúkkal egybeépített monolit vasbeton áthidalók, minimum 5 cm külső oldali pirhab hőszigeteléssel. A betonminőség statikai terv szerinti. A vasalás külön statikai terv szerint készítenendő. A válaszfalakban előregyártott áthidalók lesznek elhelyezve.

**Nyílászárók:** A külső nyílászárók szürke színű Kömmerling 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 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 fürdőszobák és zuhanyzó alatti padlóban és a zuhanyzó falán 1 réteg kent használati víz elleni szigetelés készül. A lapostetők csapadékvíz elleni szigetelése pvc vízszigetelés.

**Hőszigetelés:** A padlók hőszigetelése AUSTROTHERM AT-N 150 lépésálló kivitelben készül, a rétegrendek szerinti vastagságban. A homlokzati falak 15 cm vastagságú kiegészítő BAUMIT Drywit rendszerű polisztirol hőszigetelést kapnak. A lábazati fal hőszigetelése 14 cm AUSTROTHERM XPS típusú. A lapostetők lejtésképző hőszigetelése AUSTROTHERM EPS AT-LK típusú.

**Burkolatok:** A szobákban laminált parketta, a többi helyiségben, pedig gresslap padlóburkolat készül. A teraszokon fagyálló térkő burkolat készül. A fürdőben, zuhanyzóban a konyhában körben csempe falburkolat készül. A homlokzat egyes részen vékony, ragasztott téglaburkolat lesz, alatta xps hőszigeteléssel.

**Vakolatok:** A belső vakolatok javított mészhabarcsból készülnek simított kivitelben, kívül pedig 15 cm Drywit rendszerű külső hőszigetelő vakolatrendszer lesz fehér színű színvakolattal. A mennyezet gipszkarton álmennyezettel készül.

**Bádogozás:** A fal szegélyek, fallededések alulemezből, vagy horganyzott acéllemezből készülnek.

**Tereprendezés:** Tereprendezés csak az építési helyen belül, a szükséges mértékben, történik.

**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

**Nagy ottó**

Építésmérnök

9082 Nyúl, Héma u. 194.

építésztervező (É-08-0387)