

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

SZOLGÁLATI LAKÁSOKAT TARTALMAZÓ LAKÓÉPÜLET

A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETÉN

JÁRÁSSZÉKHELY ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE

KILENC LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

8640 FONYÓD DOBÓ I. U. HRSZ.: 8044/15

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

JSZ.: 20-2280/2024

1. Előzmények:

A Balaton Fejlesztési Tanács 2024. március 20.-i dátummal pályázati kiírást és útmutatót adott ki „Szolgálati lakások kialakítása a Balaton kiemelt üdülőkörzetében” tárgyban. A kiírás szerint - többek között - a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetében lévő járasszékhely települések pályázhatnak szolgálati lakások kialakítására új építésű ingatlanban. Fonyód Város Önkormányzata ezen pályázat alapján kíván szolgálati lakásokat tartalmazó kilenclakásos társasházat építeni a saját tulajdonában lévő Fonyód, Dobó István utca, Hrsz.: 8044/15 tekere. A pályázatra 2024. május 13.-ig lehet jelentkezni – többek között – az építési engedélyre már benyújtott tervdokumentációval.

2. Meglévőség, telek, környezet:

A szolgálati lakásokat magában foglaló kilenclakásos társasház Hrsz.: 8044/15 telkét az önkormányzat 2023-ban egy saját tulajdonú, használaton kívüli lőtér telkéből alakította ki. A tőle nyugatra lévő szomszédos – ugyanekkor kialakított – Hrsz.: 8044/16 telken a Fonyódi Járás Szociális, Család- és Gyermekjóléti Központ fejlesztése kapcsán annak új épülete fog megépülni egy külön beruházás keretében. A telket északról és keletről közút határolja, míg attól délre beépítésre nem szánt területek vannak. A telektől nyugatra lévő közút másik oldalán már beépült családi házas övezet található. A Dobó István utca szemközti oldalán a telekhatártól jócskán hátra húzva a közelmúltban többegységes, félnyeregteretű, földszintes üdülőépület létesült. Az utcában

található nyíltvízű csapadékvíz elvezető árok a beépítésre szánt telek felőli oldalon található. A murvás, egynyomtávú út a keleti irányban átereszes híddal csatlakozik a vásártér területéhez.

A Dobó István utca telek előtti szakasza továbbra sincs közművesítve, ezért jelen építési engedélyezési dokumentációhoz az építési engedély kiadásának a minimum feltétele a közművesíthetőség igazolása. Ennek során az elektromos energia, az ivóvíz, a tűzvíz hálózat, a szennyvízcsatorna és a telekommunikációs hálózat kiépíthetőségét kell igazolni. Gáz felhasználást nem tervezünk, a csapadékvizet a környező csapadékvíz-elvezető tudjuk bevezetni.



3. Építészeti koncepció:

A pályázati kiírás alapján az átlagosan 50 m²-es szolgálati lakások építése a pénzügyi támogatás szempontjából a leggazdaságosabb, mivel lakásonként maximum bruttó 40 millió forint támogatás kapható illetve maximum bruttó 800.000,- Ft/m² számolható el. Ugyanakkor egy járasszékhely önkormányzat maximum bruttó 600 millió forint támogatást kaphat, amihez még bruttó 400 millió forint önerőt kel hozzá tennie. Az ilyen módon – az egy járasszékhely önkormányzat által megpályázható - maximálisan bruttó 1 milliárd forintos összes beruházási érték viszont több ingatlan ki- illetve átalakítására is fordítható.

Mivel Fonyód Város önkormányzata további szolgálati lakásokat is ebből a keretből, de más ingatlanokban is meg kíván valósítani, így a Dobó István utcai telken egy 9 db szolgálati lakást magában foglaló új társasház kialakítása mellett döntött. Az új szolgálati lakóépület elhelyezésénél további szempontként az önkormányzat azt határozta meg, hogy ugyanezen a telken a későbbiekben még egy hasonló nagyságrendű társasházat is el lehessen helyezni.

Az új szolgálati lakóépületet a nyugatról határos közút vonalához, valamint az észak-dél irányhoz igazítva, a Szociális Központ telke melletti telekrészben helyeztük el azért, hogy egy későbbi építkezés minél kevésbé zavarja az addigra már elkészült épületek használatát. A lakóépületben szintenként 3-3 lakás található, melyek közül kettő a beépítésre nem szánt déli szomszédos telek felé néz, míg a harmadik a lépcsőháztól északra helyezkedik el utcai, északi illetve – az OTÉK benapozásra vonatkozó előírásának betartásához szükséges - keleti és nyugati tájolással.

4. Az épület rendeltetésének leírása:

Minden szinten a 3-3 db szolgálati lakás nyílik a kétkarú lépcsőházból. A földszinti lakásoknak saját terasza és élősövénnel elválasztott kertrészlete van. Az emeleti és tetőtéri lakásoknak fedett erkélyeik vannak dél és észak felé. A földszinten szélfogó és közös tároló található. Az első emeleten a lépcsőházból elektromos helyiség, valamint egy mérő helyiség nyílik. A tetőtérben a lépcsőházból nyílik az épületgépész helyiség illetve a padlásfeljáró hágcsó helyisége. A tetőtéri lakások felett fűtetlen, átszellőztetett padlástér van. A magastető keleti és nyugati felületein 90 napelemet tartalmazó megújuló energiaforrás rendszer létesül.

A lakások erkély és teraszajtait a felette lévő erkélylemezek árnyékolják, a keleti és nyugati oldalon a nyílászárók felett rejtett szekrényű, külső árnyékoló roló létesül.

A főbejárat előtt fedett tornác, az oda vezető burkolt gyalogjárda mellett kerékpártároló létesül. A telket körülvevő kerítésen külön személy- és gépkocsi bejáró kapu lesz. A képkocsiknak a telken belül burkolt rakodó és fordulóhely kerül kialakításra.

A szelektív szeméttároló illetve az elektromos betápszekrény a kerítésbe építve kerül kialakításra. A kültéri gépészeti berendezések az épület szociális központ felőli oldalkertjében elkerített burkolt felületen lesznek elhelyezve. Az épület körül és az utcán 23 db fát ültetünk.

5. Épület- és telekadatok:

Beépítési adatok:

Építési övezet:	Vt 4	
Legkisebb kialakítható telek:	500 m ²	
Telek területe a telekhatár módosítások után:	1.300 m ²	megfelel
Maximális beépítettség:	75,00 %	
Épületegyüttes bruttó alapterülete:	235,85 m ² = 18,14 %	megfelel
Maximális homlokzatmagasság:	7,50 m	
Homlokzatmagasság tervezett:	7,475 m	megfelel
Megengedett beépítési mód:	szabadon álló	
Tervezett beépítési mód:	szabadon álló	megfelel
Minimális zöldterület:	10,00%	
Tervezett zöldterület:	914,62 m ² = 70,36 %	megfelel
Előírt parkolószám:	1 db / lakás:	9 db
Tervezett parkolószám:	telek előtti közúton:	13 db
Előírt kerékpártároló:	1 db / lakás:	9 db
Tervezett kerékpártároló:	telken belül:	9 db
		megfelel

Alapterületi adatok:

Tervezett alapterület:		
- Földszint:	183,58 m ²	+ 28,09 m ² terasz
- Emelet:	184,06 m ²	+ 19,78 m ² erkély
- Tetőtér:	152,44 m ²	+ 19,61 m ² erkély

- Összesen:	520,08 m ²	+ 67,48 m ² erkély/terasz

6. A tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi megoldások, az energetikai követelmények teljesítésének módja:

A 3. Tartószerkezeti, a 4. Épületgépészeti és az 5. Épületvillamossági tervfejezet szerint.

7. A közlekedési útvonalak akadálymentesítése:

Tervezési program szerint nincs szükség akadálymentesítésre.

Az OTÉK parkolókra vonatkozó előírása szerint 1 db AM parkolót alakítunk ki a telek bejáratától 24 m-re.

8. Jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítményjellemzők meghatározása:

Alapozás:	Mivel az épület magas talajvízállású, tőzeges, mélyfekvésű területen épül és a csatlakozó közút még burkolatlan terepszintje a jövőben 40-50 cm-el megfog emelkedni, így az épületet is a meglévő terepszinthez képest cca. 50 cm-t kiemelve terveztük. A pillérvázhoz igazítva cca. 3,2 m mélységű monolit beton kút vagy tömbalapok készülnek, aminek a tetején 80 cm monolit vasbeton gerendarács által összefogott 16 cm vastag monolit vasbeton alaplemez készül. Ez az alaplemez a földszinti teraszok területére is kinyúlik illetve az épület körüli burkolt felületek alatti erősített CKT lemezek is erre támaszkodnak fel az épület és a burkolt gyalogos közlekedésre szánt területek közti mozgási repedések kialakulásának kiküszöbölésére.
Tetherhordó szerkezetek:	Az épült monolit vasbeton pillérváz szerkezetű a lépcsőház körüli monolit vasbeton határoló falakkal merevítve. A közbenső födémek és a tetőtér feletti zárófödém is monolit vasbeton szerkezetű.
Lábazat:	A lábazati falazat a külső oldalán kiszellőztetett, natúr színű, fagyálló klinkertégla lapburkolatú, alatta 15 cm kiszellőztetett zártcellás hőszigeteléssel, belső oldalon vakolt, 30 cm vastag lábazati vázkerámia blokkfal szerkezet
Válaszfalak:	Szerelt gipszkarton falak 12,5 cm vastagságban normál és impregnált kivitelben
Tetőszerkezet:	Körítő monolit vasbeton koszorúkra és belső pillérekkel és tartófalakkal alátámasztott monolit vasbeton zárófödémre és annak peremgerendáira terhelő hagyományos fa ácsszerkezet lág és gomba mentesítve
Vízszigetelések:	Talajnedvesség elleni vízszigetelés rétegrend szerint
Héjalás:	Hagyományos natúr színű kettős rakású kerámiacserép illetve korcolt fémlemezfedés a rétegrendben feltüntetett aljzatokkal
Homlokzatképzés:	A hőszigetelt homlokzat vakolt, festett, törtfehér. A látszó faszerkezetek (tornáctámasz, ereszaljak, erkélyoszlopok) Balatonzöld festést kapnak. A lépcsőház ablaka alatti mező fa utánzatú szerelt szálcementburkolatot kapnak. Az ablakok felett beépített rejtett redőnyszekrények hőszigetelt sávja Balatonzöld színű dryvit vékonyvakolat borítást kap.

Külső nyílászárók:	Műanyag tokszerkezetű hőszigetelt és az ajtóknál biztonsági üvegezéssel, Balatonzöld színben
Belső nyílászárók:	Fém tokszerkezetű nyílászárók tömör faforgács betétes szárny vagy üvegezett kivitelben konszignáció szerint
Padlóburkolatok:	Alaprajzok és helyiségjegyzék szerint, belső terekben laminált parketta vagy csúszásmentes greslap burkolat (vizes helyiségekben üzemi víz elleni szigeteléssel), külső terekben csúszásmentes és fagyálló kiselemes beton térburkolat a tervezett rétegrendek szerint gyalogos és gépjármű forgalomra méretezve
Belső falak felületképzése:	Vakolt, festett illetve glettelt, festett kivitelben
Bádogos szerkezetek:	Antracit színben (függőereszek, ejtőcsatornák, szerelvényeik)
Külső kerítés:	Nyers beton lábazat, porszórt Balatonzöld tartóoszlopok és hullámfonatos rácsos kerítésbetétek
Egyéb szerkezetek:	Antracit színben (villámvédelmi felfogók)

9. Az égéstermék elvezetés megoldásának leírása:

Az épületben nem készül égéstermék elvezető.

10. Építmény bontása esetén azbeszt bontásának és kezelésének módja:

Az épületnél nem keletkezik azbeszt tartalmú bontási hulladék.

11. A tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetés szerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettség, a közművesítés megoldása:

A HÉSZ szerint a közművek kiépíthetőségének igazolása elégséges a jogerős építési engedély kiadásához. Az épület megvalósításához szükséges közműkapacitásokat az épületgépész és épületvillamos műszaki leírások tartalmazzák.

12. Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldásnak az OTÉK 50. § (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek való megfelelése:

(3) Az építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
 - b) a tűzbiztonság,
 - c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
 - d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
 - e) a zaj és rezgés elleni védelem,
 - f) az energiatakarékosság és hővédelem,
 - g) az élet- és vagyonvédelem
 - h) a természeti erőforrások fenntartható használata
- alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(3a) A tervezett építmény megfelel a vonatkozó magyar nemzeti szabványoknak. Az építmény úgy van tervezve, hogy – a tervezési programban meghatározott típusú – megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

13. Épületgépészeti műszaki leírás:

Lásd a 4. Épületgépész munkarészt!

14. Tartószerkezeti műszaki leírás:

Lásd a 3. Tartószerkezeti munkarészt!

15. Épületvillamossági műszaki leírás:

Lásd az 5. Épületvillamossági munkarészt!

16. Megjegyzések:

- Méretek a helyszínen ellenőrizendők
- $\pm 0,00 = +104,30$ Bf. (földszinti padlószint)
- Alapozások, vasbeton, fa- és acélszerkezetek kialakítása rétegrendje, vastagsága, szerkezeti kialakítása, tömörítése tekintetében a statikus tervek az irányadók.
- Kivitelezés során minden esetben a beépítendő szerkezetek, anyagok gyártója, forgalmazója által kiadott típusra vonatkozó alkalmazástechnika szerinti műszaki megoldásokat kell alkalmazni.
- Az alkalmazástechnika és gyártó, forgalmazó által meghatározó kiegészítőket, rögzítéseket, szerelvényeket, stb., kell beépíteni, az előírt rétegrendek alkalmazásával.
- A beépített anyagoknak, szerkezeteknek, gyártmányoknak, termékeknek minden esetben rendelkezni kell gyártói megfelelőségi nyilatkozattal, és teljesítmény igazolással.
- Tusolóban, vizes helyiségekben 2 rtg. üzemi víz elleni szigetelés készül (pl.

- BOTAMENT MD 1) körben általános helyen 20 cm magasságig, tustálca körül 2,10m-ig oldalfalra is felkenve, minden hajlatnál hajlaterősítő sávval.
- Válaszfalak alá 0,5 cm polifoam hangszigetelés kerül.
 - Tusoló körül impregnált gipszkarton alkalmazása szükséges.
 - Vizes helyiségekben a csempézések 2,10 m magasságig készülnek.
 - Az alapvezetéseket és közművezetéseket már az alapozásnál figyelembe kell venni és azok számára az alapokban előre ki kell hagyni a helyet.
 - Az épület vizes helyiségeiben az aljzatok elkészítése előtt be kell szerelni (víz, villany) alapvezetéseket.
 - A méretek és darabszámok a kivitelezés megkezdése előtt ellenőrizendők.
 - Az építkezést csak jogerős építési engedély birtokában lehet megkezdeni.
 - Az építési engedélyben foglaltaktól való eltérés hatósági eljárást von maga után.
 - Az építési engedélyezési tervdokumentációban alkalmazott műszaki megoldásoktól csak a tervezővel való egyeztetés után és az ő beleegyezésével lehet.
 - A kivitelezés folyamán az idevonatkozó OTÉK, valamint baleset-és egészségvédelmi tűz-és munkavédelmi óvórendszabályokat szigorúan be kell tartani.
 - A kivitelezési tervdokumentációban alkalmazott műszaki megoldásoktól eltérni csak a tervezővel való egyeztetés után és beleegyezésével lehet.
 - A függőleges és vízszintes felületek csatlakozásánál valamint a csomópontokban két réteg szigetelés készüljön!
 - A függőleges felületeken a szigetelést a legfelső tetőréteg felé az attikára felhajtva teljes értékűen fel kell vezetni, majd oldószeres/forró levegős hegesztéssel rögzíteni és hajlatbádoggal a külső szélén lezárni! A szigetelés felső végződését vízhatlanságot biztosító módon kell lezárni!
 - A szigetelésen átvezetett csöveket, szerelvényeket (pl. lépcső) vízhatlan szegélyezéssel kell a szigeteléshez csatlakoztatni (gallérozás, gyári gallér, szorítóperemes szerelvény)!
 - A csőcsonkot a szigetelés síkjából legalább 20 cm-re ki kell emelni, erre rátakaró sapkával kell védeni!
 - A tetőszegélyeket ki kell emelni a szigetelés felső síkjától! (lásd részletrajzokon!) A kiemelés lefedésének felső síkja a tető irányába min. 2,5% -ot lejtessen! A szegélyező vagy lefedő fóliabádógok vízorros kialakításúak, a homlokzat sík elé min. 3 cm kiállással!
 - A lejtésadó aljzatot 6,0x6,0m raszterben valamint a falaknál, tetőfelépítmények lábazatánál dilatálni kell!
 - A lejtésképző rétegre páravédő réteget kell fektetni, melyet megfelelő ragasztóanyaggal kell rögzíteni.
 - A páravédelmi réteget a falakra legalább a hőszigetelés magasságáig fel kell hajtani, az áttörésekhez párazáró módon kell csatlakoztatni!
 - A hőszigetelő táblákat kötésben, lehetőleg zárt ütközési hézaggal kell elhelyezni, a földemhez mechanikailag rögzíteni!
 - A kivitelezési munkák során a vonatkozó baleset- és egészségvédelmi, tűz- és munkavédelmi előírásokat be kell tartani.
 - A kivitelezési munkát csak felelős műszaki vezető irányításával lehet végezni.

17. Helyiségkimutatás:

Lásd a 2. Építész munkarész alaprajzait (É-01, É-02, É-03)!

18. Rétegrendek:

19. Lásd a 2. Építész munkarész metszeteit (É-06, É-07, É-08)!

20. Tűzvédelem:

Lásd a 6. Tűzvédelmi munkarészt!



Halas Iván

okleveles építészmérnök
vezető tervező É/1 02-0094

KAPOSVÁR

2024. MÁJUS 03.