

Egyszerű bejelentési terv

Cserszeg Immo Kft – Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6 szám alatt épülő "A" típusú új családi ház egyszerű bejelentési terve

Építtető:
Cserszeg Immo Kft.
8372 Cserszegtomaj, Majori u. 45.
képviseli Soós Attila

Tervező:
Tavaszi István E.V.
8360 Keszthely, Galamb u. 2.

Keszthely, 2021.július hó

1.0 Aláírólap tervjegyzékkel

A Cserszeg Immo Kft – Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6 szám alatt épülő "A" típusú új családi ház egyszerű bejelentési tervdokumentációjához

Építtető:	Cserszeg Immo Kft 8372 Cserszegtomaj, Majori u. 45. képviseli Soós Attila ügyvezető tel:30/601-3260 e-mail: soosattila40@gmail.com
Építész felelős tervező:	Tavaszi István É2-20-0165 8360 Keszthely, Galamb u. 2. tel: 30/298-3639 e-mail: vandorko.epitesziroda@gmail.com
Tartószerkezet tervező:	Sturcz Mihály T-k-19-0117 Pannon-Gádor Mérnöki Iroda Kft. 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor u. 2. I/3. tel: 30/682-8168 e-mail: sturcz@pannon-gador.hu
Gépész tervező:	Bíró Zsolt G-20-0300 B33 Engineering Kft. 8360 Keszthely, Kisfaludy u. 16. tel: 30/645-4286 e-mail: b33.kft@gmail.com
Elektromos tervező:	Zsidlayné Bagarus Éva V-20-0060 8360 Keszthely, Szent Miklós u. 8/B. tel: 30/412-3799 e-mail: bagarus@keszthelynet.hu

1. Műszaki leírások

- 1.1 Építész műszaki leírás
- 1.2 Épületgépész műszaki leírás és energetika
- 1.3 Épületvillamossági műszaki leírás
- 1.4 Tartószerkezeti műszaki leírás és méretezés

2. Tervek

H-1	Helyszínrajz	M 1:500
H-2	Kitűzési helyszínrajz	M 1:200
E-1	Földszinti alaprajz	M 1:100
E-2	A-A, B-B metszetek	M 1:100
E-3	C-C hosszmetset	M 1:100
E-4	Keleti és Déli homlokzatok	M 1:100
E-5	Északi és Nyugatii homlokzatok	M 1:100
E-6	Épületmagasság számítás	M 1:100
E-7	látványterv	
E-8	Utcakép	M 1:200

3. Igazolások

- 3.1 Földhivatali térképmásolat
- 3.2 Településképi vélemény
- 3.3 Felelősségbiztosítás fedezetigazolása
- 3.4 Meghatalmazás
- 3.5 Cserszeg Immo Kft. aláírási címpéldány

1.1 Építész műszaki leírás

A Cserszeg Immo Kft – Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6 szám alatt épülő "A" típusú új családi ház egyszerű bejelentési tervdokumentációjához

a.) Tervezői nyilatkozat

- *Közműszolgáltatói egyeztetések:*

Alulírott építész tervező nyilatkozom, hogy az épület-ingatlan az ivóvíz, elektromos bekötés, hírközlés és szennyvíz elvezetés az előzetes közműszolgáltatói egyeztetések alapján biztosított. Földgáz is biztosított, de arra nincs szükség.

- *Tervezői nyilatkozat:*

Alulírott építész tervező nyilatkozom, hogy a Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6 belterületi telken új építésű, "A" típusú családi ház tervezése során az OTÉK 50§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakat betartottam.

(2) A tervezett építmény és annak részei a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével megvalósítható úgy, hogy az

- a) nem akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedik a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) nem korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) nem károsítja a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) lehetővé teszi az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása lehetővé teszi a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával hozzájárul a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

(3) A tervezett 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, valamint
 - h) a természeti erőforrások fenntartható használata
- alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

- *Parkoló nyilatkozat:*

Alulírott építész tervező a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. melléklet I. rész 1.1.4. pontja és 6. melléklet 21. - 32. pontjai alapján nyilatkozom, hogy a Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6 belterületi telken épülő „A” típusú családi házhoz előírt parkoló szám (1db) saját telken belül garázsban biztosított.

b.) Épület rendeltetése

Az épület 1 lakásos épület, lakó funkción kívül más rendeltetéssel nem rendelkezik.

c.) Terhelések leírása:

Az építési telek ingatlanilyvántartásában nincs semmilyen korlátozás bejegyezve.

d.) Alapadatok, számítások

Az ingatlannal rendelkezni jogosult neve, címe:

Cserszeg Immo Kft
8372 Cserszegtomaj, Majori u. 45.

Építtetők:

Cserszeg Immo Kft
8372 Cserszegtomaj, Majori u. 45.

Tervező neve, címe:

Tavaszi István É2-20-0165
8360 Keszthely, Galamb u. 2.

Az építési munka helye:

Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/6

a telek területe:

2479m²

terület besorolása:

Lf-3 Falusias lakóterület

legnagyobb beépíthetőség:

18%, azaz 446,22 m²

maximális építménymagasság:

4,5 m

minimális zöldterület:

60%, azaz 1487,4 m²

tervezett beépített terület „A” jelű épület:

198,6 m²

tervezett beépített terület „D” jelű épület:

182,85 m²

tervezett beépített terület összesen:

381,45 m², azaz 15,39%

tervezett zöldterület:

1873 m² azaz 75,55 %

tervezett épületmagasság „A” jelű épület:

3,82 m

tervezett épület terület kimutatása:

földszint nettó szintterület:

143,16 m²

Az építési telek a tört aszfaltos Majori utcáról és a füves Rizling utcából is megközelíthető, de az „A” típusú épülethez a Majori utcáról fognak bejárni .

Az épület párhuzamos a keleti oldali telekhatárral, 5,0m-es előkerttel terveztük a telekhatártól. Az oldalkert a keleti irányban 4,0 m, a nyugati irányban 16,18 – 13,47 m.

Jelenleg egyik szomszédos telken sincs épület, de egyszerre terveztük meg ugyan azon befektetőnek a hrsz.:2143/6 és 2143/5 telkekre 2-2db családi házat.

A terület gépkocsi- és személybejárattal kapcsolódik az utcához. Az OTÉK által előírt darabszámú gépkocsik elhelyezése telken belül megoldott.

OTÉK által előírt gépkocsi várakozóhely lakásszám alapján 1 db. Az épületben 1db garázs és 1 db gépkocsi parkoló kerül kialakításra, tehát megfelel.

Beépítés számítás:

a telek területe:

2479m²

tervezett beépített terület „A” jelű épület:

198,6 m²

tervezett beépített terület „D” jelű épület:

182,85 m²

tervezett beépített terület összesen:

381,45 m², azaz 15,39%

tervezett zöldterület:

1873 m² azaz 75,55 %

tervezett épületmagasság „A” jelű épület:

3,82 m

tervezett épület terület kimutatása:

földszint nettó szintterület:

143,16 m²

Épületmagasság számítás (E-6 rajzi melléklettel):

Nyugati homlokzat	felülete:	104,99 m ²
	hossza:	24,50 m
Déli homlokzat	felülete:	36,70 m ²
	hossza:	10,10 m
Keleti homlokzat	felülete:	87,34 m ²
	hossza:	24,50 m
Északi homlokzat	felülete:	34,96 m ²
	hossza:	10,10 m
Homlokzati felületek összesen:		264,00 m ²
Épület kerülete összesen:		69,2 m
Építménymagasság:		264,00/ 69,2 = 3,82 m

e.) Anyagok, színek ismertetése:

Épületszerkezetek:

- Alapozás: Új sáv és pontalapok C16/20-XOv betonból, vasalva készülnek, alsó sík a terepszinttől minimum 1,0m mélységig, a fagyhatárig és a teherhordó talajszintig tartson. Főfalak alatt 50/65cm keresztmetszettel készülnek. Pontos kialakításuk tartószerkezeti leírási szerint.
- Lábazati falak: 25cm vtg. 46cm magas vasalt, kibetonozott, 2 sor zsalukő talpgerenda készül, C25/30-XC2-16-F2 minőségű betonból, betonacél vasalattal, lásd tartószerkezeti leírásban.
- Aljzat: 15cm vtg vasalt aljzat készül C25/30-XC2-16-F2-es betonból, Ø8mm-es 200x200mm-es osztású also harmadban elhelyezett betonacél hálóval, lásd tartószerkezeti leírásban.
- Teherhordó fal: 30cm vtg Porotherm profi blokk téglából
- Pillér: A nappali dél-nyugati sarokpillére vasbeton szerkezetből készül, keresztmetszete 25/25cm, 5cm kiegészítő hőszigeteléssel. Vasalása tartószerkezeti leírás szerint.
- Pergola acél oszlopai 100/100/5mm-es acél zárt szelvényből készülnek.
- Koszorúk: keresztmetszete 25/25cm, alsó sík +275m, betonminőség C20/25-XC1-16-F2, vasalását lásd tartószerkezeti leírásban.
- Áthidalók: Porotherm A10 áthidalók 2,4m hosszúig, a nappali délnyugati sarkán monolit vasbeton áthidaló készül, a koszorú gerenda vasalás megerősítésével, tartószerkezeti leírás szerint.
- Födém: Tetőszerkezettel összeépített fafödém készül, 2x5/15cm-es fogópárból, amiket a taréjszeleméhez visszakötünk.
- Tetőszerkezet: „T” alakú, nyeregtetős, oromfalas tető, 45 fokos hajlásszöggel, 15/15cm talpszelemen, 10/15cm szaruzat és taréjszelemen, vápaszaru 15/18cm-es, függesztő oszlopok 10/10cm-es.
- Tetőfedés: natúr, hornyolt, égetett agyagcserép fedés, porhó elleni fóliával.
- Kémény: 1db Schiedel kémény készül, amennyiben a vevők igénylik. 20cm átmérőjű samot béléscsővel, alul kondenzvíz elvezetéssel, koromzsák ajtóval, függőleges nyomvonallal, padlástéri tisztítóajtóval és tetőkibúvóval.
- Válaszfal: 10cm vtg porotherm vázkerámia válaszfallapból falazva, horganyzott acéldrót merevítéssel.
- Vízszigetelések: 1 rtg 4mm vtg. modifikált bitumenes vastaglemez vízszigetelések a padozatokban, falak alatt és lábazati falakon lángolvasztással ragasztva, kellősített felületre.
- Hőszigetelések: a földszinti padozatban lépésálló 10cm vtg XPS hőszigetelés, lábazati falakon 10cm vtg XPS lemez, homlokzaton 15cm vtg EPS hőszigetelés, padláson 25cm ásványgyapot szálal hőszigetelések.

Üzemi víz elleni szigetelés: A fürdőkhben a padlón teljes felületen a falra 30cm magasságig felhajtva, a zuhanyzóban-fürdőkádnál 2,1m magasságig kent szigetelés készül 2 rétegben.

Fóliák: A padlóba kerülő hőszigetelés fölé PE technológiai fólia kerül. A padlásfödemen a hőszigetelés belső oldalán 1rtg. párazáró fólia készül, a hőszigetelés külső oldalán páraáteresztő tetőfólia takarás készül.

Padlóburkolat: alaprajzok, metszetek szerinti kialakítással laminált parketta, greslap burkolat, a teraszon fagyálló 2cm vtg greslapok közuzalékba rakva.

Belső falfelület-képzések: festett falak, glettel, festett mennyezetek. A fürdőszobák mennyezetig kerámiával burkolva.

Nyílászárók: - külső nyílászárók: ragasztott hosszoldott fenyőfa tokszerkezetű külső nyílászárók, háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel, zöld színben.
belső nyílászárók: utólag elhelyezhető, pallótokos ajtók, teli laminált üreges faforgácslap betétes ajtólapal.

Homlokzatképzés: Homlokzaton agyag színű dörzsölt dryvit vakolat, az oromfalakon sötétebb színben és durvább felülettel, a lábazon andezit kőburkolat készül.

Bádogos szerkezetek: antracit színű alulemez (pld prefa) szegélyek és ereszcatorna rendszer.

Kerítés: Zöld színű táblás kerítés rendszer, 1,5m magas, típus személykapuval és tolókapuval.

Rétegrendek és homlokzati anyagok kiírását lásd tervlapokon.

Épületgépészeti megoldások és energetikai követelmények teljesítésének leírását lásd az 1.2 épületgépészeti műszaki leírásban.

Villamos és villámvédelmi megoldások leírását lásd az 1.3 elektromos műszaki leírásban.

f.) Leírás

Előzmények - A beruházó a közelmúltban 4db egymás melletti telket megvásárolt, a 2143, 2144, 2145, 2146 hrsz.-ukat. A 4db telek különböző szélességű volt, valamint a 2143 hrsz-ú telek sarkait az út szélesítés miatt le kell választani a szabályozási terv szerint. A telekalakítások elkészültek a szabályozási terv szerint, valamint 4db közel egyforma szélességű telket alakítottak ki. Mind a négy telekre 2-2db családiházat tervezünk, a Majori út és a Rizling utca felőli bejáráttal. A beruházó eladási céllal építi a lakóházakat.

Telepítés, adottságok – Az ingatlan Cserszegtomaj déli szélén található, Balatoni rálátással, jó közlekedési adottságokkal Keszthely és Hévíz felé. A telek környezetben egyenlőre mezőgazdasági művelés folyik, keleti irányban 2db üres telek után a harmadik telken már építenek egy lakóházat.

A telek nincs körbekerítve, közművek nincsenek, a víz, szennyvíz és villany bekötés folyamatban van.

A szabályozási terv övezeti besorolása a telekre:

- Lf-3 övezet, Falusias lakóterület
- Telek legkisebb mérete: 2000 m²
- Minimális utcafront szélesség: 18,0m
- Beépítés módja: szabadonálló
- Maximális beépíthetőség: 18%, a terepszint alatt 30%
- Minimális zöldterület: 60%
- Előkert minimum: környezethez igazodó, vagy 5,0 m
- Oldalkert legalább 3,0 m
- Hátsókert: esetünkben mindkét oldalon előkert van
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- Egy építési telken több épület is elhelyezhető.
- Egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

Meglévő állapot ismertetése - A telken semmilyen épület, koros növény nem található. A telek nincs bekerítve. A telekre egyenlőre nincs közmű bekötve. A Majori utca törtaszfalto burkolatú, kátyús, rossz minőségű. A Rizling utcát bokrok, növények nőttek be. A telekkel

szemben üzemi épület található. A telek melletti 2db telek nincs beépítve, utána már foghíjasan elkezdődtek lakóház építések.

Alaprogram – A telekre 2db földszintes lakóház készüljön, az egyik a Majori útról legyen megközelíthető, a másik a Rizling utcáról. Jelen tervdokumentáció a Majori utcáról elérhető, „A” jelű épület terveit tartalmazza. A lakóház földszintes legyen, egy állásos nagy garázzsal, 3db lakószobával és egy légterű nappali-étkező-konyhával.

Helykijelölés – A „T” alakú épületet a keleti oldalhatárhoz helyeztük el közelebb, így a nyugati oldali homlokzat és a telekhatár között nagyobb szabad terület alakult ki, erre néznek a szobák és nappali. A nyugat felé néző épületszárny védi a délnyugati teraszt. A garázst az utcai oldalon helyeztük el, előtte megszakítottuk a kerítést így egy gépkocsi beállót is kialakítottunk. Az utcában az épülő házak 5,0m-es előkerttel készülnek, ezért a mi épületünkénél is 5,0m-es előkertet a terveztünk.

Településképi megfelelés – Az épület tömegével, arányaival a hagyományos magyar falusi építészetnek az újragondolása, a mai korba helyezve. Földszintes építéssel, 45 fokos tetővel, oromfalas kialakítással, az anyaghasználatával és színeivel megfelel a TAK-ban előírtaknak. Nincs az utcában és a közvetlen környezetben olyan minőségű épület, amihez igazodni lehetne.

Funkcionális elrendezés – Az utca felől, ahogy elérjük az épületet egy tornác alatt haladunk el a garázs mellett majd a szélfogóba érünk. A garázsból is nyílik ajtó a szélfogóba, valamint itt helyeztük el a vendég WC-t is. A szélfogóból az egy légterű, nagy belmagasságú nappali-konyha-étkezőbe érünk, ahonnan egy pergolával árnyékolt teraszra is kijuthatunk. A nappaliból nyílik még egy kamra és egy gépészet-mosókonyha helyiség, ahonnan az oldalkertbe is ki lehet jutni. A nappali után helyeztük el az intím tereket, 3db szobát, 2db fürdővel és egy gardróbbal. Mind a három hálószobának van terasz kapcsolata.

Tömegformálás, anyag használat – Az épület földszintes, oromfalas, 45 fokos tetővel. A „T” alakú épületszárny is oromfalas. Az oromfalak síkját 2cm-rel kijebb helyeztük a földszinti falakhoz képest, a színét is sötétebbre vettük, és a felületét is durvábbra, ezzel adtunk egyedi építészeti karaktert az épületnek. A nyílászárók, üvegfelületek nagysága is mutatja, hogy mai épület, hagyományokból kiindulva. A nappali nagy légtere miatt az oromfalon is megjelennek ablakok-üvegfalak. Az épület színei halvány agyagszín, azaz földszín.

g.) Helyiséglista és terület-kimutatás:

Lakóház fűtött lakóterei:

helyiség neve:	területe:	padlóburkolata:
előtér	9,35 m ²	greslap
WC	1,53 m ²	greslap
konyha-nappali-étkező	39,03 m ²	greslap
kamra	3,15 m ²	greslap
gépészet mosókonyha	8,19 m ²	greslap
közlekedő	7,10 m ²	laminált parketta
fürdő	7,70 m ²	greslap
gardrób	4,84 m ²	greslap
szoba	12,05 m ²	laminált parketta
szoba	13,26 m ²	laminált parketta
fürdő	4,70 m ²	greslap
<u>szoba</u>	<u>11,46 m²</u>	<u>laminált parketta</u>
összesen:	115,26 m²	
garázs:	27,90 m ²	

Lakóház külső terei:

helyiség neve:	területe:	padlóburkolata:
tornác	12,40 m ²	greslap
terasz	31,01 m ²	greslap
terasz	17,13 m ²	greslap
terasz	9,44 m ²	greslap
összesen:	72,41 m²	

h.) Közműellátás ismertetése:

Az utcában vezetékes ivóvíz, villany, gázvezeték és távközlési vezeték található, a szennyvíz vezetékét még ki kell építeni.

A telekre jelenleg semmilyen közmű sem csatlakozik. A villanyt földkábelrel kell bekötni, a villanyórát a kerítés belső oldalára kell elhelyezni, a terveket és a bekötés kiépítését a közműszolgáltatótól kell megrendelni, kapacitás adatokat lásd a szakági leírásokban.

Keszthely, 2021. július hó.



.....
Tavaszi István
Építész tervező