

Egyszerű bejelentési terv

Cserszeg Immo Kft – Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/5 szám alatt épülő "B" 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.:2143/5 szám alatt épülő "B" 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

E-0	Helyszínrajz	M 1:500
E-1	Földszinti alaprajz	M 1:100
E-2	Tetőtéri alaprajz	M 1:100
E-3	A-A metszet	M 1:100
E-4	B-B C-C metszetek	M 1:100
E-5	Keleti és Déli homlokzatok	M 1:100
E-6	Északi és Nyugati homlokzatok	M 1:100
E-7	Kitűzési helyszínrajz	M 1:200
E-8	Épületmagasság számítás	M 1:200
E-9	látványterv	
E-10	Utcakép	M 1:200
S-1	alapozási tervek	M 1:50
S-2	földszint feletti földm. tervei	M 1:50

3. Igazolások

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

1.1 Építész műszaki leírás

A Cserszeg Immo Kft – Cserszegtomaj, Majori utca hrsz.:2143/5 szám alatt épülő "B" 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.:2143/5 belterületi telken új építésű, "B" 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 megővését,
- 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.:2143/5 belterületi telken épülő „B” 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.:2143/5

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 „B” jelű épület:

204,54 m²

tervezett beépített terület „C” jelű épület:

185,39 m²

tervezett beépített terület összesen:

389,93 m², azaz 15,73%

tervezett zöldterület:

1918 m² azaz 77,41 %

tervezett épületmagasság „B” jelű épület:

3,86 m

tervezett épület terület kimutatása:

földszint nettó szintterülete:

136,75 m²

tetőtér nettó szintterülete:

60,96 m² (65,35 m²)

Az építési telek a tört aszfaltos Majori utcáról és a füves Rizling utcából is megközelíthető, de a „B” 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 15,90 – 12,09 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 kettő gépkocsiállásos garázs és 1 db gépkocsi parkoló kerül kialakításra, tehát megfelel.

Beépítés számítás:

a telek területe:

2479m²

tervezett beépített terület „B” jelű épület:

204,54 m²

tervezett beépített terület „C” jelű épület:

185,39 m²

tervezett beépített terület összesen:

389,93 m², azaz 15,73%

tervezett zöldterület:

1919 m² azaz 77,41 %

tervezett épületmagasság „B” jelű épület:

3,86 m

tervezett épület terület kimutatása:	
földszint nettó szintterület:	97,75 m ²
tetőterület nettó szintterület:	60,51 m ² (65,35 m ²)
összesen:	158,26 m ²

Épületmagasság számítás (E-6 rajzi melléklettel):

Nyugati homlokzat	felülete:	95,43 m ²
	hossza:	22,50 m
Déli homlokzat	felülete:	41,62 m ²
	hossza:	11,30 m
Keleti homlokzat	felülete:	82,07 m ²
	hossza:	22,50 m
Északi homlokzat	felülete:	43,05 m ²
	hossza:	11,30 m
Homlokzati felületek összesen:		262,17 m ²
Épület kerülete összesen:		67,6 m
Építménymagasság:		262,17/ 67,6 = 3,88 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 leírás 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 blokkteglából
- Pillér:** A nappali dél-nyugati sarokpillére vasbeton szerkezetből készül, keresztmetszete 25/25cm, 5cm kiegészítő hőszigeteléssel. Vasalása tartószerkezeti leírás szerint.
- Koszorúk:** Pergola acél oszlopai 100/100/5mm-es acél zártszelvényből készülnek. Ahol nem készül vasbeton födém, ott vasbeton koszorú készül, keresztmetszete 25/25cm, alsó sík +275m, betonminőség C20/25-XC1-16-F2, vasalását lásd tartószerkezeti leírásban.
- Áthidalók:** Ahol monolit vasbeton födém készül, annak a széle egyben a vb. koszorú is. Porotherm A10 áthidalók 2,4m hosszúig, a nappali délnyugati sarkán monolit vasbeton áthidaló készül, a koszorú gerenda vasalás megerősítésével, tartószerkezeti leírás szerint.
- Födém:** Ahol nincs tetőtérbeépítés, ott tetőszerkezettel összeépített fafödém készül, 2x5/15cm-es fogópárból, amiket a taréjszeleméhez visszakötünk. A tetőtérbeépítéses épületrészen 20cm vtg monolit vasbeton födém készül, ahogy a tetőtéri terasznál is.
- 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. A déli és nyugati oldalon tetőfelépítménnyel.
- Tetőfedés:** natúr, hornyolt, égetett agyagcserép fedés, porhó elleni fóliával.
- Kémény:** 1db Schiedel kémény készül, amennyiben a vevők igénylik. 20cm átmérőjű samot bélésűvel, 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 fürdőben 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, glettelt, 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.

Bádigos 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 bejárattal. 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 törtaszfaltos 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 tetőtér beépítéses lakóház készüljön, az egyik a Majori útról legyen megközelíthető, a másik a Rizling utcáról. Jelen tervdokumentáció a Majori utcáról elérhető, „B” jelű épület terveit tartalmazza. A lakóház tetőtér beépítéses legyen, két állásos nagy garázzsal, a földszinten egy hálósobával és egy légterű nappali-étkező-konyhával, a tetőtérben 3db szobával és 2db fürdővel.

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, felette nem építjük be a tetőt, de a hátsókert irányában már beépítjük a tetőteret, a déli és nyugati oldalon teraszt is építünk. Az utcában az épülő házak 5,0m-es előkerttel készülnek, ezért a mi épületünknel 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 előtető alatt haladunk el a garázs mellett majd a szélfogóba érünk. A garázból is nyílik ajtó a szélfogóba, valamint itt helyeztük el a vendég WC-t és kamrát is. A szélfogóból az egy légterű, nappali-konyha-étkezőbe érünk, ahonnan a tetőtéri terasszal árnyékolt fedett teraszra is kijuthatunk. A nappaliból nyílik még a gépészet-mosókonyha helyiség, ahonnan az oldalkertbe is ki lehet jutni, valamint a tetőtérbe vezető lépcső is. A nappali után helyeztük el az intim tereket, 1db szobát, fürdővel és gardróbbal. A hálósobának is van terasz kapcsolata. A tetőtérben 3db szobát helyeztünk el terasz kapcsolattal, valamint 2db szobát és egy gardrobot is.

Tömegformálás, anyag használat – Az épület tetőtérbeépítéses, 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. Az épület színei halvány agyagszín, azaz földszín. A tetőtéri szobákhoz is terveztünk egy nagyméretű erkélyt, aminek a korlátmezői lézervágott acéllemezeiből készül, az erkélyt alátámasztó oszlopok acél zártszelvényből készülnek

g.) Helyiséglista és terület-kimutatás:

Lakóház fűtött lakóterei:

Földszint:

helyiség neve:	területe:	padlóburkolata:
szélfogó	10,29 m ²	greslap
WC	1,50 m ²	greslap
karma	1,50 m ²	greslap
konyha-nappali-étkező	42,35 m ²	greslap

lépcső	5,67 m ²	greslap
gépészet mosókonyha	8,06 m ²	greslap
gardrób	6,16 m ²	laminált parketta
fürdő	5,72 m ²	greslap
gardrób	4,84 m ²	greslap
szoba	16,50 m ²	laminált parketta
összesen:	97,75 m²	

garázs: 39,00 m²

Tetőtéri alaprajz:

helyiség neve:	területe:	padlóburkolata:
közlekedő	10,05 m ² (11,07 m ²)	laminált parketta
szoba	11,88 m ²	laminált parketta
szoba	12,32 m ² (12,60 m ²)	laminált parketta
fürdő	4,42 m ² (5,58 m ²)	greslap
gardrób	6,16 m ² (12,60 m ²)	laminált parketta
szoba	12,47 m ² (14,10 m ²)	laminált parketta
fürdő	3,21 m ² (3,96 m ²)	greslap
összesen:	60,96 m² (65,35 m²)	

Lakóház külső terei:

helyiség neve:	területe:	padlóburkolata:
fedett bejárat	10,82 m ²	greslap
terasz	32,00 m ²	greslap
erkély	32,00 m ²	greslap
összesen:	74,82 m²	

h.) Közműellátás ismertetése:

Az utcában vezetékes ivóvíz, villany, gázvezeték és távközlési vezeték található, a szennyvíz vezetéket 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