

# 36+27 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA



**ÉPÍTÉS HELYE:** 4300 Nyírbátor,  
Szénaréti lakópark hrsz: 6025/2

**ÉPÍTETŐ:** General Seven Kft.  
4400 Nyíregyháza  
Bethlen G. u.25.

**TERVEZŐ:** Hadháziné Katona Judit  
4551 Nyíregyháza  
Leveleki u. 17.  
06/30-558-5031

# ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

A General Seven Kft. (4400 Nyíregyháza Bethlen G. u. 25.) részére tervezett,  
4300 Nyírbátor, Szénaréti lakópark hrsz: 6025/2 ingatlanon létesítendő  
36+27 lakásos lakóépület építési engedélyezési tervéhez

## 1. ELŐZMÉNYEK, ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS:

### Rendezési terv előírásai

#### **Környezet meghatározó jellemzői:**

Zóna típusa: kisvárosias lakóterület

Építési övezet: kisvárosi

Beépítési mód: szabadonálló

Védettségi minősítés: nincs

Megengedett min. teleknagyság: 1.000,00 m<sup>2</sup>

Megengedett max. beépítettség: 60 %

Megengedett max. építm.magasság: 12,50 m

Az épület Nyírbátor bevezető útszakaszán a Szénaréti lakóparkban kerülne kialakításra jelenleg üres területen, később kialakítható lakó házas övezetben.

Megrendelő erre a területre szeretné megvalósítani a tervezett 63 lakásos lakóépületet.

A telek az érvényben lévő rendezési terv besorolása alapján: Lk5.

Mely szerint az ingatlan beépítése 60 %-ban lehetséges és 12,50 m építménymagassággal kialakítható.

A tervezett épület egy saroktelken kerülne elhelyezésre, melynek egyik oldala a Gyulaji bevezető útra kerülne, míg másik oldala merőlegesen egy mellékúthoz kapcsolódna.

Az épület 2 ütemben valósulna meg. Első ütemben a Gyulaji út felőli rész 36 lakással és a sarkon elhelyezett üzletekkel, majd második ütemben a mellékutcában kialakítandó 27 lakás valósulna meg.

Az épületben 3 szint kialakítását terveztük ahol az I. ütemben szintenként 12-12-12 lakás, míg a II. ütemben szintenként 9-9-9 lakás megtervezésével.

A lakások nagy részben nappali + 1 szoba kialakításúak cca. 42,00 m<sup>2</sup> esek, de az ingatlan adottságai miatt nagyobb nappali + 2szobás lakások is kerültek elhelyezésre (épület sarkainál) cca. 62,00-67,00 m<sup>2</sup>.

Az épület földszintjén a szeméttárolás kialakítására is sor került, illetve az emeleti szinteken külön tárolók – babakocsi, kerékpár stb. - is kialakításra kerültek.

A lépcsőházat úgy alakítottuk ki, hogy az utcafront és a hátsó udvar felől is kapjon bejáratot.

A lakások nagyobb része erkélyes kialakítású, melyekbe nappali, szoba vagy 2 szoba, konyha, fürdő, mosókonyha és gardrob is került betervezésre.

Az ingatlan adottságait figyelembe véve az udvarra a lakásokhoz tartozó gépkocsi parkolókat is alakítottunk ki.

Elhelyezkedés: az ingatlan Nyírbátor kertvárosias övezetében helyezkedik el, beépítetlen területen, sík terepi adottságokkal.

Közművek: víz, villany, gáz saját ingatlanon belül adottak

Szomszédos ingatlanok: aszfaltozott út, meglévő telkek, lakóépületek.

## 2. AZ ÉPÍTÉSSEL ÉRINTETT INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAI:

Címe:	Nyírbátor Szénaréti lakópark
Helyrajzi száma:	6025/2
Művelési ága:	beépítetlen terület
Területe:	5.512,00 m <sup>2</sup>
<u>Beépítési adatok:</u>	
Tervezett beépítés:	2.094,09 m <sup>2</sup>
Beépítettség arány:	37,99 %
Hasznos alapterület:	<b>4.731,47 m<sup>2</sup></b>
Beépítése:	szabadon álló

## 3. AZ ÉPÜLET ADATAI ÉS TELEPÍTÉSE:

### **Szintmagasságok**

Az építendő épület padlóvonalának magassága relatív magassági rendszerben  $\pm 0,00$  m. Ennek megfelelően az építmény magassági adatai relatív magassági rendszerben kifejezve a következők:

Alapozási sík:	statikai terv szerint
Terepszint	- 0,05 m
Járdavonal	$\pm 0,00$ m
Padlóvonal	+ 0,60 m +3,70 m, +6,80 m
Ereszmagasság	+ 9,75 m
Gerincmagasság	+ 13,10 m

### **Építménymagasság számítás**

Megengedett építmény magasság: 7,50 m

$$\acute{E}m = T/L$$

$$T = Td + Tny + Té + Tk = 714,03 + 152,00 + 581,40 + 451,25 + 152,00 + 560,08 = 2610,76 \text{ m}^2$$

$$L = Ld + Lny + Lé + Lk = 74,25 + 16,00 + 61,20 + 47,20 + 16,00 + 61,55 = 276,20 \text{ m}$$

$$\acute{E}m = T/L = 2610,76 / 276,20 = 9,45 \text{ m}$$

$$\acute{E}m = \mathbf{9,45 \text{ m}}$$

### **Beépítettség számítás**

Építmény alapterülete:

$$2.094,09 \text{ m}^2$$

Telek területe:

$$5.512,00 \text{ m}^2$$

$$2094,09 / 5512,00 = 0,3799 \times 100 = \mathbf{37,99 \%}$$

### **Zöldfelület számítás**

Tervezett zöldfelület: 2.204,90 m<sup>2</sup>

Telek területe: 5.512,00 m<sup>2</sup>

$$2204,90 / 5512,00 = 0,400 \times 100 = \mathbf{40,00 \%}$$

### **Építményérték számítás**

Az építményérték számítás a 245/2006.(XII.5.) Korm. Rendelet 1. melléklete 1.1 pontja alapján:

*Lakó épület*

Épület alapterülete: 4.731,47 m<sup>2</sup>

Bekerülési érték, fajlagos költség: 140.000. Ft

**Építmény érték:**

$$4731,47 \times 140.000 = \mathbf{662.405.800 \text{ Ft}}$$

## **Helyszínrajzi kialakítás**

Az épület telke Nyírbátorban a Szénaréti lakóparkban lakó házas környezetben található.

A telek megengedett maximális beépítettségét a tervezett új épület nem haladja meg.

A telek a rendezési terv előírásainak megfelelően szabadon álló beépítési móddal kerül beépítésre.

Az épület a déli és nyugati telekhatárra, utcafrontra kerül elhelyezésre. Az épület gyalogos és gépkocsival történő megközelítése a Gyulaji utcáról történik.

## **Tömegformálás, homlokzat kialakítás**

Az épület földszintes + 2 emeletes magas tetős kialakítású egyszerűsége törekvő homlokzati megjelenésű. A körben, egy magasságban futó ereszt egyszerű látványt eredményez. Az egyforma szélességű, magas nyílászárók egyszerűséget mutató elemek.

Lábazat: Lábazati díszítő vakolat terrakota színben Mape-Mosaic muffin 08/1,6

Homlokzativakolat: Homlokzat vakolat sárga színben Mapei Silancolor Tonachino

Nyílászárók: Műanyag nyílászáró szerkezetek antracit színben

Bádogos szerkezetek: Antracit színű ereszt és bádogképzések

Héjazat: Cserépfedés antracit színben

## **4. ÉPÜLETSZERKEZETEK, ANYAGOK, SZÍNEK:**

### **Alapozás**

Az épület falai alatt beton sávalapok készülnek C20/25-XC1-24-F2 minőségű betonból statikai terv szerint.

### **Lábazati fal**

Az épület lábazata zsalukő alkalmazásával készül.

### **Szigetelés**

A vizesblokkban a használati vízszigetelés Mapei Mapelastic kenhető szigetelés alkalmazásával készül. A zuhanyzók és fürdőkádak mögötti falszakaszra Mapei Mapelastic kenhető szigetelés kerül felhordásra.

A földszinti talajjal érintkező padló szerkezet alatt 2 rtg Mapei bitumenes talajnedvesség elleni lemez szigetelés készül, míg a hőszigetelés 12 cm vastag lépésálló kivitelben készül. Az emeletet elválasztó födémrétegekben 6 cm vastag lépésálló hőszigetelést terveztünk, míg a legfelső emeleti födém 25 cm vastag hőszigetelést kap.

Az épület teljes homlokzatára Mapei Mapetherm homlokzati hőszigetelő rendszer készül 15 cm vastag EPS 80 polisztirol hőszigetelő lemezzel Silancolor Tonachino 1,5 mm színező vakolattal és a lábazon 15 cm vastag XPS lábazati hőszigetelő lemezzel, Mape-Mosaic 1,6 mm lábazati színező vakolattal.

### **Teherhordó falszerkezet**

Az épület Porotherm 30-as falazóblokkból készül szükség szerint vb. oszlopokkal, pillérekkel megerősítve. A lakáselválasztó falak Porotherm hanggátló téglá beépítésével kerülnek kialakításra gyárilag előkevert falazóhabarcs alkalmazásával és gyárilag előkevert gépi vakolat felhordásával.

### **Födém szerkezet**

Az épületben előregyártott vasbeton paneles födém készül, statikai terv szerint.

### **Nyílásáthidalások**

Monolit és előregyártott vb. kivitelben Porotherm rendszerben készülnek.

## **Tetőszerkezet**

Az épület hagyományos szerkezetű faanyagú tetőszerkezetet kap, külső vízelvezetéssel. Valamennyi faszerkezetet "TETOL FB"-vel végzett láng- és gombamentesítéssel kell ellátni!

## **Héjazat**

Az épület héjazata cserép fedés, a gyári kiegészítőkkel.

## **Nyílászáró szerkezetek**

A külső nyílászárók részben típustermékek, részben egyedi, hőszigetelő üvegezésű műanyag szerkezetű gyártmányok antracit színben 3 rétegű üvegezéssel ellátva. A belső ajtók szintén részben egyedi, részben típustermékek, tömör és üvegezett kivitelben.

## **Burkolatok**

Funkciótól függően I. osztályú kerámia lapburkolat, I. osztályú ragasztott laminált parketta, fagyálló kerámia lapburkolat készül Mapei KeraFlex ragasztó és Mapei Ultracolor Plus fugázó alkalmazásával. A vizes helyiségek oldalfalai mennyezetig érő csempeburkolatot kapnak szintén Mapei KeraFlex ragasztó és Mapei Ultracolor Plus fugázó alkalmazásával.

## **Belső felületképzés**

1,5-2,0 cm vtg vakolat készül, a falakon és a mennyezeten funkciótól függően Mapei Colorite Matt festés szükséges.

## **Homlokzati felületképzés**

Az épület homlokzatán homlokzati vakolat készül, míg a lábazatokra lábazati színező vakolat kerül. A homlokzati nyílászáró szerkezetek műanyag szerkezetűek. A tetőfedés cserépfedés.

Lábazat: Lábazati díszítő vakolat terrakota színben Mape-Mosaic muffin 08/1,6  
Homlokzati vakolat: Homlokzati vakolat sárga színben Mapei Silancolor Tonachino  
Nyílászárók: Műanyag nyílászáró szerkezetek antracit színben  
Bádogos szerkezetek: Antracit színű eresztés és bádogképzések  
Héjazat: Cserépfedés antracit színben

## **Vakolatok felületképzések**

A műanyag nyílászárók antracit színűek, külön felületképzést nem igényelnek. A belső terekben Mapei Colorite Matt falfestés készül száraz, glettelte falfelületeken.

## **Külső térburkolat:**

Az épület közvetlen környezetében lévő térburkolatok kiselemes térkőből vagy beton járdával készülnek, szürke színben.

## **Hőtechnikai követelmények kielégítése**

A betervezett külső falszerkezet anyaga, és a külső nyílászárók az MSZ 04 140/2-91 jelű és a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet hőtechnikai szabvány előírásait kielégítik. A különféle rétegtervek szintén a hivatkozott szabványon alapuló ajánlások figyelembevételével készültek, így az épület összességében eleget tesz a hőtechnikai követelményeknek.

## **5. KÖZMŰVEK:**

### **Gázellátás**

A fűtött lépcsőházban illetve a szabadban lévő fűtetlen közlekedőben kerül elhelyezésre a 71 db gázmérőóra falba süllyesztett módon. (Szolgáltató előírásainak megfelelően)

A fogyasztói vezeték az épületig a földbe feltetett műanyag KPE vezetéken jut el, épületen belül acélcsővel lesz szerelve gázvételi helyig (kazán). A gáz felhasználása, fűtési és használati melegvíz előállítására történik. A vezetékben lévő gáz nyomása 0,03 bar. A gázfogyasztók 0,03 bar-os gáznyomás igénytel lépnek fel.

A gázvezeték hálózat minden szakaszát „EPH” védelemmel kell ellátni.

Az összes beépítésre kerülő szerelvénynek „CE” jelzésű minősítéssel kell rendelkeznie.

A kazán égéstermék elvezetése 80/125 koncentrikus függőleges vezetékű koaxiális PPs csővel történik, zárt módon (Maximális egyenértékű csőhossz 80/125 mm-es rendszer esetén 21 m). A kéményekről a megrendelőnek be kell szereznie a helyi Kommunális Szolgáltató műszaki állásfoglalását.

A vezeték épületszerkezettel eltakarni nem szabad. Az ingatlanon belüli hálózatról tervet kell készíteni, és a gázszolgáltatóval jóvá kell hagyatni.

A leágazó csatlakozóvezetéken és a fogyasztói berendezéseken a TIGÁZ műszaki ellenőrnek jelenlétében a készrejelentés után szilárdsági és tömörségi nyomáspróbát kell tartani az MSZ 11413/4 szabvány elírásai alapján. A nyomáspróba csak gázmentes vezetéken végezhető, 1 bar nyomáson és 15 percig. A rendszeren maradó alakváltozás, nyomásesés nem lehet.

## **Fűtés**

A lakások fűtését a fürdőszobában elhelyezett 1-1 db Saunier-Duval Thema Condens 25-A kondenzációs gázkazán látja el, amely égéstermék elvezetése 80/125 koncentrikus függőleges vezetékű koaxiális PPs csővel történik, zárt módon. (Maximális egyenértékű csőhossz 80/125 mm-es rendszer esetén 21 m)

Az épületben a hőleadók fürdőszobában törölközősugarítós radiátor, a szobákban acéllemez radiátorok, amelyek 60/45 °C-os hőfoklépcsővel üzemelnek.

A vezérlése 1-1 db szobatermosztáttal segítségével történik.

A radiátorok termosztatikus radiátorszeleppel szerelendők.

*A termosztatikus szelep működése:*

A rendszer működése során a szelepen lévő termofej (szabályozó) addig engedi a fűtővizet a fűtőttestbe, amíg a helyiség hőmérséklete el nem éri a termofej beállításának megfelelő értékét. Ezt követően automatikusan zárja a fűtővíz útját. Amennyiben ugyanezen állásban a szoba levegőjének hőmérséklete a beállított érték alá csökken, a szelep újra nyit, és a radiátor felmelegszik.

Abban a helyiségben ahol a fali szobatermosztátot helyezük, nem szabad a radiátorra termofejet szerelni, vagy pedig teljesen ki kell nyitni.

A fűtési rendszer légtelenítése a radiátorok végén lévő kézi légtelenítővel történik. A szabadon szerelt fűtési vezetékek rézcsövek, aljzatbetonban ill. horonyban szereltek (Ø 26)-ig mű.a. (Pipelife Radopress).

A radiátorok vezetékai ötrétegű csővel készülnek.

A fűtésről gépészeti tervet kell készíteni, amelyben meghatározásra kerülnek a radiátorok mérete, típusa a padlófűtési vezetékének kiosztása, a körök méretei.

A tervezett fűtési hálózat jellemző pontjain üzemviteli műszereket, hőmérőket és feshmérőket helyeztünk el (kazán tartozéka), amelyekkel vizuálisan a rendszer állapota nyomon követhető. A fűtési rendszerekbe zárt tágulási tartályt tervezünk elhelyezni, ami a víz hőmérséklet növekedésével együtt járó víz tágulását felveszi (kazán tartozéka). A rendszer túlfűtésből adódó nyomásnövekedésével szembeni védelemre a rendszer előremenő vezetékébe rugóterhelésű biztonsági szelepet építettünk be (kazán tartozéka).

A vezetékek elhelyezésüktől függően burkolatot kapnak:

- a falhoronyban 6 mm vtg. pára elleni szigetelés készül, egy rétegben, míg a szabadon, padlóban szerelt vezetékeket 9-13 mm vtg. csepegye nem égő, halogénmentes, páradiffúzióra is méretezett csőhéjjal hőszigetelni kell.

A lépcsőház és a tárolók fűtését a közös költségéből üzemeltetett Stiebel-Eltron gyártmányú CNS típusú elektromos konvektorok biztosítják.

## **Hűtés (Tartalék fűtés)**

Az lakások hűtését (fűtését) 1-1 db split (mono) rendszerű oldalfali, inverteres klímaberendezéssel terveztük megoldani. (Gree Comfort X GWH12ACC)

(- 22 C° külső hőmérsékletig fűtésre is alkalmas, a kültéri gyárilag szerelt carter- és csepptálca fűtéssel rendelkezik).

A klíma- kültéri és beltéri közötti hűtőközeget közvetítő csőszakasz, szigetelt vegyileg tisztított lágú vörösrézcső a gyártó előírásainak megfelelően.

## **Vízellátás**

Az ingatlanon tervezett vízbekötés található, ami az utcai hálózatról csatlakozik. A tervezett vízmérőaknába kerül telepítésre 1db fő vízmérőóra.

Az épülethez a műanyag KPE csővezetéken keresztül jut el az ivóvíz, épületen belül műanyag ötrétegű csövekkel kerül szerelésre (fűtetlen térben történő vezetésnél a fagyvédelemről gondoskodni kell (szigeteléssel, fűtőszállal)). A fürdőszobákba illetve a WC helyiségekbe kerül elhelyezésre a lakásonkénti vízmérő falba süllyesztett módon. A lakásokba történő csatlakozásnál vízsűrőt kell elhelyezni a szerelvények védelme érdekében.

A vízvezeték oldalfalon és aljzatbetonban kerül elhelyezésre csőhéjjal szigetelve a hő vesztesége miatt. A használati melegvíz hálózatokat a hidegvízzel párhuzamos nyomvonalon vezettük, kialakításuk és szerelvényezésük azzal teljesen azonos módon történik.

A vonatkozó előírások szerint a használati víz vételezésére beépített csapolóknál 0,5 bar, A közműhálózatban rendelkezésre álló kezdeti nyomás nagysága akkora, hogy az előírások szerinti kifolyási nyomás biztosítható.

A berendezési tárgyak csapolóit minden esetben tartalékelzáró szerelvényekkel csatlakoztatjuk az alapvezetéken kialakított ágvezetési leágazásokra.

A csapoló helyeknél MOFÉM csaptelepek kerülnek elhelyezésre, a vizes berendezések fehér fajansz kerámiák. A tervezett kézmosók karos működtetésű MOFÉM csaptelepeket kapnak, a WC berendezések beépített tartályosak műanyag ülőkével. A vizes berendezések fehér fajansz kerámiák. A mosógéphez csatlakozó szelepet kell elhelyezni.

A szaniterekhez szükséges vízvezetékek csőátmérői:

- wc: Ø16x2,0
- mosdó: Ø16x2,0
- mosogató: Ø16x2,0
- zuhanyzó: Ø20x2,0
- fürdőkád: Ø20x2,0
- kézmosó: Ø16x2,0
- mosógép, mosogatógép csatlakozás: Ø16x2,0

A melegvíz ellátást 1-1 db Saunier Duval Thema Condens 25-A gázüzemű, kondenzációs, kombi fali kazán látja el előnykapcsolással a fűtéssel szemben.

Az épületen kívül 2 db udvari vízvételi hely kerül kialakításra.

A vezetékek elhelyezésüktől függően burkolatot kapnak:

- a földbe fektetett vezetékek 2 rtg-ben műanyag fóliából készült burkolattal látandók el, az átlapolás mértéke 10 mm.
- a falhoronyban 6 mm vtg. pára elleni szigetelés készül, egy rétegben, míg
- a szabadon, padlóban szerelt vezetékeket 9-13 mm vtg. csepegve nem égő, halogénmentes, páradiffúzióra is méretezett csőhéjjal hőszigetelni kell.

## **Szennyvíz elvezetés**

Az épületben keletkezett napi szennyvízmennyiségek részben a vízfelhasználási adatok, részben pedig statisztikai adatok alapján határozhatók meg. A szennyvízelvezetés műanyag épületen belül PVC, PE,

Pipelife Master 3 (zajcsillapított PP lefolyórendszer) épületen kívül KG-PVC csövekkel történik a szükséges idomokkal gumigyűrűs kötésekkel minimum 5 ezrelékes (1m / 5mm) lejtéssel.

A csatorna tisztítására a tisztítóidomok, illetve a padlók víztelenítésére beépített szerkezetek adnak lehetőséget.

A mosdók és zuhanyzó padlóinak víztelenítésére HL típusú beépített padlószifonokat, tervezünk.

A szaniterekhez szükséges csatornák csőátmérői:

- wc: D110
- mosdó: D40
- mosogató: D50
- zuhanyzó: D50
- fürdőkád: D63
- kézmosó: D50
- mosógép, mosogatógép leeresztő: D50

Az egyes szaniterek csatornái, valamint az ág-ejtő és alap vezetékek 45°-os ágidomokkal csatlakoznak egymáshoz, tokos kötéssel.

A keletkező szennyvizet a külső közműhálózatra kell rákötni. A hálózat vízzárósságát használat előtt ellenőrizni szükséges tömörségi próbával.

A csapadékvíz elvezetés az építész terv szerinti külső ereszcsonnákkal történik csapadékvíz hálózatba.

### **Szellőzés**

A belsőterü helyiségekbe csak elszívást terveztünk. Az elszívott levegőt a tetőn juttatjuk a szabadba. A feladatra a világítási hálózatról működtetett elszívó ventilátorokat építettünk be (automata zsalus, időkapcsolós). A konyhába páraelszívót terveztünk beépíteni. A lakások konyhai elszívásai nem egyesíthetőek, minden lakás vezetéke külön-külön vezetendő. Közös jellemzője ezeknek a rendszereknek az, hogy a légpótlás mindig a környező helyiségekből az irányukba kialakuló depresszió hatására történik. Az elszívott levegő nem tartalmaz értékelhető mértékű szennyeződést, így külön tisztításról vagy emissziós határértékre méretezett kidobó kéménnyről gondoskodni nem kellett.

A vezetékek függesztésére, ill. megfogására típus szerkezeteket kell használni horganyzott kivitelben. Ezekben a csöveket rezgésszigetelő betétekkel kell rögzíteni. A befúvó és elszívó szerkezetek bekötésére a hajlékony csőelemeket kell szerelni.

### **Elektromos energia-tájékoztató adatok**

Feszültség: 3x400/230 V., 50 Hz.

Várható egyidejű teljesítmény: Lakásonként: **7-7 kW**.

Közös résznél: **2 kW**.

Összesen: **150 kW**.

Érintésvédelem módja: Nullázás („TN” rendszer) áramvédő kapcsolással kiegészítve.

Az érintésvédelmi és EPH rendszerbe be kell kötni az elosztókat, a fogyasztókat, az épületgépészeti fémcsőhálózatokat, valamint a nagykiterjedésű fémtárgyakat.

### **Energiaellátás:**

Az épület villamos energiaellátása az utcai 0,4 kV-os hálózatról történhet, az épület külső falánál elhelyezendő csatlakozó kábelfogadó szekrényig, földkábelrel. A csatlakozó kábelfogadó szekrényből kell betáplálni az épület „A” jelű főelosztó és fogyasztásmérő szekrényét, majd ebből a szekrényből kell betáplálni a szintenkénti fogyasztásmérő szekrényeket aljzatbetonba, illetve falba süllyesztett védőcsőbe húzott kábelekkel.

Az „A” jelű főelosztó és fogyasztásmérő szekrény a lépcsőházban, a földszinten került elhelyezésre. Ebben a szekrényben kerültek elhelyezésre a földszinti lakások fogyasztásmérői és a közös mérők csoportosan.

Az főelosztó és a szintenkénti fogyasztásmérő szekrényektől kapnak betáplálást a lakások elosztószekrényei, amelyek a lakások előtereiben, falba süllyesztve kerülnek elhelyezésre. A



fogyasztásmérések lakásonkénti, egyfázisú direktmérések, de lehetőség van, igény esetén háromfázisú mérés kialakítására is, a közös mérés szintén egyfázisú direktmérés.

### **Világítások:**

*Az épület helyiségeinek megvilágítási paraméterei az alábbiak:*

Szobák, konyha: 200 Lux M, S fcs. ill. kcs. lámpákkal

Közlekedők, előterek, szociális helyiségek: 100 Lux. M, S. fcs. ill. kcs. lámpákkal

A lámpatestek a helyiségek funkciójának megfelelő védettséggű és az ott folyó tevékenységnek megfelelő megvilágítási szint szerint lettek kiválasztva. A lépcsőházban, a közlekedő folyosókon, a menekülési útvonalakon öntöltős akkumulátoros biztonsági (kijáratú útirány jelzése-és útvonal megvilágítása) világítási lámpákat kell felszerelni, melyek készenléti üzemi és minimum 1 óra áthidalási idővel készülnek, és a kijáratú útirányt mutató lámpatestek zöld piktogrammal vannak ellátva, míg a kijáratú útvonal megvilágítására szolgáló lámpatestek piktogram nélküliek.

### **Szerelés:**

A villanszerelés általában vakolatba helyezett MMCu-1 kV-os, illetve falba vagy aljzatbetonba helyezett védőcsőbe húzott MR-1 kV-os rézvezetékekkel történik.

A tűz esetén is működtetni szükséges hő- és füstelvezető rendszer vezetékeit tűzálló E90 perces vezetékekkel kell kiépíteni, funkció tartó kábeltartó szerkezeten.

A lakáelosztók LEGRAND szekrényből készülnek, LEGRAND típusú szerelvényekkel, az „A” jelű főelosztó és a szintenkénti fogyasztásmérő szekrények pedig CSATÁRI tip. műanyag tokozottakból lesznek kialakítva. Az épület teljes tűzvédelmi leválasztása az „A” jelű főelosztó és fogyasztásmérő szekrényén lévő tűzvédelmi leválasztó főkapcsoló leválasztásával lehetséges, vagy külön-külön tűzszakaszonként a főelosztónál, a lakások tűzvédelmi leválasztó főkapcsolóinak kikapcsolásával egyszerre, vagy külön-külön, illetve a lakások külön-külön a saját fogyasztásmérőik melletti betápláló kismegszakítók lekapcsolásával. Az „A” jelű főelosztó a lépcsőház mellett a földszinten a lépcsőházban, a szintenkénti fogyasztásmérő szekrények pedig szintenként a lépcsőházban vannak elhelyezve.

Az épületgépészeti és technológiai berendezésekhez csatlakozásokat terveztünk az igényeknek megfelelően.

A lépcsőházi bejáratoktól kaputelefon hálózatot, a lakások bejárataitól pedig jelzőcsengő hálózatot fogunk tervezni a lakások előtereibe.

### **Telefon, illetve TV antenna védőcsővezés:**

A lakásokba TV antenna és telefon részére védőcső hálózatot fogunk tervezni, aljzatbetonba helyezett védőcsővel, csatlakozva az utcai TV antenna és telefon hálózathoz. A TV antenna csatlakozási lehetőséget minden szobába, míg telefon csatlakozási lehetőséget, csak a nappaliba terveztünk.

A TV antenna vezeték típusát a szolgáltatóval egyeztetni szükséges.

### **Villámvédelem:**

Az épülethez az MSZ EN 62305 sz. szabvány (norma) szerinti villámvédelmi berendezést fogunk tervezni.

Az „A” főelosztóban el kell helyezni az elektromágneses villámimpulzus elleni többlépcsős T1 illetve T2 ("B" és "C" fokozat) fokozatú túlfeszültség levezetőket. A villámvédelmi földelők ellenállása max. 10 Ohm lehet.

### **Tűzvédelmi fejezet:**

Az épület mértékadó kockázati osztálya: AK.

Az épület teljes tűzvédelmi leválasztása az „A” jelű főelosztó és fogyasztásmérő szekrényen lévő tűzvédelmi leválasztó főkapcsolók kikapcsolásával egyszerre, vagy tűzszakaszonként lehetséges. A lakások külön-külön is leválaszthatók, a fogyasztásmérőik mellett lévő betápláló kismegszakítók lekapcsolásával.

Az áramkörök zárlat- és túlterhelésvédelme kismegszakítókval, illetve NOLG tip. biztosítókkal megoldott. A lépcsőházban és a közlekedőkben, a kijáratú útvonalakon a menekülés irányát, illetve az útvonal megvilágítását öntöltős akkumulátoros lámpák jelzik, hálózat kimaradás esetén egy óráshálidalási idővel.

Az érintésvédelem módja: Nullázás „TN” rendszer, áramvédő kapcsolással kiegészítve.

Csatlakozó vezeték anyaga: NAY-J - 1 kV. típusú kábel.

## **6. TERVEZETT ÉPÍTÉSZEI KIALAKÍTÁS A KÖRNYEZETHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS BEMUTATÁSÁVAL**

### **Meglévő adottságok**

Az építési telek az utcafronttól a hátsó telekhatárig viszonylag sík területtel rendelkezik. A telek területén kisebb mértékű (20-80 cm) szintkülönbség figyelhető meg.

A telek közvetlen környezetében a közmű hálózat kiépítésre került. Az ingatlanra a közművek bekötésére lehetőség van, mint a vízbekötés, gázbekötés, szennyvíz bekötés, telefon, valamint Tv bekötés is. A Gyulaji út felől a zárt csapadékvíz rendszer is már korábban kiépítésre került.

A telek előtti útról, a telek feltárása biztosított. A szomszédos telek beépítetlen ingatlanok.

### **Tervezett környezethez való illeszkedés**

A tervezett épület járda szintje az útkorona szintjétől 3 cm magasabban kerül kialakításra.

Az útkorona szintje: 148,80 mBf.

Tervezett járda szint, mely az épület + 0,00 színté, 148,85 mBf.

A telek tereprendezése a szomszédos ingatlanok szintjét nem érinti.

A közvetlenül szomszédos ingatlanok domborzata, növényzete nem változik, a tervezett építés a szomszédos ingatlanokat nem érinti.

### **Funkcionális kialakítás**

A tervezési program szerint, igazodva a beépítési előírásokhoz a lakóépület szabadon állóan kerül kialakításra. Az épület földszint +2 emeletes magas tetős kialakítású, azonos ereszmagasságú, egyszerű kialakítású nyeregtetős tetőszerkezettel. Az épület megközelítése a nyugati és a déli oldal felől történik.

Az épületbe 63 lakóegység kerül kialakításra közel azonos módon és alapterülettel. Az I. ütemben 36, míg a II. ütemben 27db lakás kerül kialakításra.

### **Homlokzatképzés, tömegformálás:**

A tömeg és homlokzatképzésnél elsődleges szempont volt az, hogy az alkalmazott építészeti eszközök által karakteres, egyszerű formavilágú, korszerű anyaghasználatú épületet tervezzünk, és alkalmazkodjunk a meglévő épületekhez.

A tető párkánymagassága, hajlásszöge, kialakítása a rendezési tervnek megfelelően készül. A tetőn cserépfedés kerül kialakításra. A homlokzatok alapvetően nemes vakolattal ellátott kivitelben készülnek, az alkalmazott anyagokról, színezési koncepcióról a homlokzati terv ad részletes információt.

## **7. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK**

Az engedélyezési tervdokumentáció korlátozott műszaki tartalommal bír.

A jelen tervdokumentáció kiegészítendő az építész kiviteli és a szakági kiviteli tervdokumentáció megtervezésével és a kivitelezés során közreműködő Felelős Műszaki Vezető utasításaival.

Nyíregyháza, 2021. május hó

Hadháziné Katona Judit

Építész tervező

E-15-0295

# RÉTEGTERVEK

A General Seven Kft. (4400 Nyíregyháza Bethlen G. u. 25.) részére tervezett,  
4300 Nyírbátor, Szénaréti lakópark hrsz: 6025/2 ingatlanon létesítendő  
36+27 lakásos lakóépület építési engedélyezési tervéhez

- 1-1**            6 cm térkő burkolat  
                  8 cm kavicságy  
                  termett talaj
- 2-2**            1 cm kerámia burkolat  
                  1 cm Flex ragasztó  
                  5 cm cementestrich  
                  PE fólia techn.szig.  
12 cm Austrotherm lépésálló hőszigetelés  
                  1 rtg VILLAS sziget.  
12 cm szerelt aljzatbeton  
15 cm kavicságy  
                  termett talaj
- 3-3**            1 cm kerámia burkolat  
                  1 cm Flex ragasztó  
                  5 cm cementestrich  
                  PE fólia techn.szig.  
6 cm Austrotherm hőszigetelés  
2 cm kiegyenlítő beton  
20 cm előregyártott gerenda
- 4-4**            1 cm kerámia burkolat  
                  1 cm Flex ragasztó  
20 cm vasbeton lemez

- 5-5**            1 cm laminált parketta  
0,5 cm alátét filcFlex ragasztó  
5,5 cm cementestrich  
                  PE fólia techn.szig.  
6 cm    Austrotherm hőszigetelés  
2 cm    kiegyenlítő beton  
20 cm   előregyártott gerenda
- 6-6**            1,2 cm gipszkarton burkolat  
15/20 cm    fafödém közte hőszigetelés  
10 cm    hőszigetelés  
1,2 cm gipszkarton burkolat
- 7-7**                            cserépfedés  
3/5 cm       lécezés  
3/5 cm       ellenléc  
1rtg         PE fólia  
12/15 cm     szarufa
- 8-8**            15 cm leterhelő kavicsréteg  
                  védő elválasztó filc  
1 rtg    Mapei lapostető vízszigetelés  
30 cm Austrotherm hőszigetelés  
                  PE fólia techn.szig.  
15 cm cementestrich lejtésben  
20 cm vasbeton födém

Nyíregyháza, 2021. május hó

Hadháziné Katona Judit  
Építésztervező  
E-15-0295

# SZÁMÍTÁSOK

A General Seven Kft. (4400 Nyíregyháza Bethlen G. u. 25.) részére tervezett,  
4300 Nyírbátor, Szénaréti lakópark hrsz: 6025/2 ingatlanon létesítendő  
36+27 lakásos lakóépület építési engedélyezési tervéhez

## Építménymagasság számítás

Megengedett építmény magasság: 7,50 m

$\text{Ém} = T/L$

$T = T_d + T_{ny} + T_{é} + T_k = 714,03 + 152,00 + 581,40 + 451,25 + 152,00 + 560,08 = 2610,76 \text{ m}^2$

$L = L_d + L_{ny} + L_{é} + L_k = 74,25 + 16,00 + 61,20 + 47,20 + 16,00 + 61,55 = 276,20 \text{ m}$

$\text{Ém} = T/L = 2610,76/276,20 = 9,45 \text{ m}$

**Ém = 9,45 m**

## Beépítettség számítás

Építmény alapterülete:

2.094,09 m<sup>2</sup>

Telek területe:

5.512,00 m<sup>2</sup>

$2094,09/5512,00 = 0,3799 \times 100 = \mathbf{37,99 \%}$

## Zöldfelület számítás

Tervezett zöldfelület: 21.527,89 m<sup>2</sup>

Telek területe: 5.512,00 m<sup>2</sup>

$1527,89/5512,00 = 0,2772 \times 100 = \mathbf{27,72 \%}$

## Építményérték számítás

Az építményérték számítás a 245/2006.(XII.5.) Korm. Rendelet 1. melléklete 1.1 pontja alapján:

*Lakó épület*

Épület alapterülete: 4.731,47 m<sup>2</sup>

Bekerülési érték, fajlagos költség: 140.000. Ft

**Építmény érték:**

$4731,47 \times 140.000 = \mathbf{662.405.800 \text{ Ft}}$

Nyíregyháza, 2021. május hó

Hadháziné Katona Judit

Építésztervező

E-15-0295

# LÁTVÁNYTERVEK

A General Seven Kft. (4400 Nyíregyháza Bethlen G. u. 25.) részére tervezett,  
4300 Nyírbátor, Szénaréti lakópark hrsz: 6025/2 ingatlanon létesítendő  
36+27 lakásos lakóépület építési engedélyezési tervéhez











Nyíregyháza, 2021. május hó

Hadháziné Katona Judit  
Építésztervező  
E-15-0295