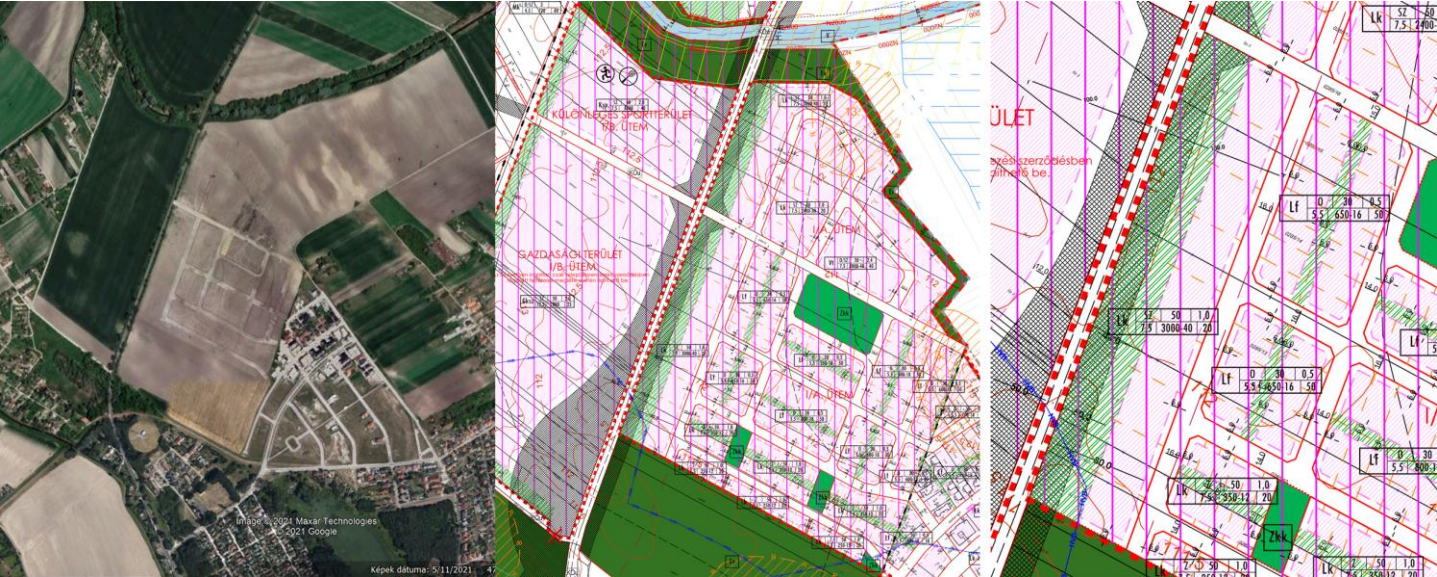


ÉPÍTÉSZ MŰLEÍRÁS

Vámosszabadi, Hrsz. 1297/3

A telek Vámosszabadi belterületbe vont, Sztíasdomb II. területén található. A beépítésre szánt terület kedvező formája és ideális tájolása révén kiválóan alkalmas építési célokra. A telek helyrajzi száma: 1297/3. Az új építkezési beruházásunk során minden élethelyzetre gondoltunk: családokra, párokra és egyedülállókra egyaránt. Lakásaink különböző méretben elérhetők, így mindenki megtalálhatja az igényeinek megfelelő otthonát. A kényelmet tágas parkolók, zárt kerékpártárolók és gondosan fásított, zöld környezet biztosítja, ahol jó érzés lesz megérkezni. A legkisebbekre is figyeltünk: biztonságos és modern játszótér várja majd őket. Ez a projekt nem csupán lakóhely, hanem egy élhető, közösségépítő tér a mindennapokra.



légifotó és szabályozási tervlap



jelenlegi utcakép és telekosztás tárgyi telek jelölésével

A telekre, a tervezett építményekre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek:

Övezeti jelkulcs szerinti beépítési paraméterek:

- Kisvárosi lakóövezet, melyre az alábbi előírások érvényesek:
- Telekméret: 6456,2 m²
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 50 % - tervezett: 24,47 % (789,87x2=1579,7 m²)
- Telekkihasználtsági mutató legnagyobb mértéke: 1,0 - tervezett: 0,524 (3380/6456,2)
- Minimális zöldfelület aránya: 20% - tervezett: 37,89% (2446,83 m²)
- Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m – tervezett: 7,5 m
- Szabadon álló beépítési mód
- Előkert, oldalkertek, hátsókert: a szabályozás szerint kijelölt építési hely
- Személygépkocsi tárolás: 14/2019.(XI.30.) kormányrendelet 42.§(2a) bekezdése szerinti követelményt alapul véve: A tervezett 56 darab lakás után kötelezően telken belül létesítendő 56 darab parkoló. Várhatóan 1,5db/lakás parkoló igény fog mutatkozni, így létesítünk az igényekhez igazodva 84 parkolót, melyből 8db zárt gépkocsi tároló (garázs) és 92db szabadtéri parkoló, megfelelő fásítással.
- Kerékpár tárolás: az épületek földszintjén, a gyalogos átjáróban kialakított fedett tárolókban (28), a garázsonként 1 (8), a lépcsőházi tárolókban lépcsőházanként 3-3, azaz (18), összesen 54 darab kerékpár biztonságos tárolására van lehetőség.



beépítési koncepció, parkoló és védőfásítás

Két, kissé eltolt, 3 szintes épületet terveztünk, melyek egymásnak tükörképei. Házanként három fogatolt elrendezésű lépcsőház biztosítja a vertikális közlekedést. Ezzel elkerüljük a sötét belső folyosókat és a legrövidebb menekülési utakat is garantáljuk. A két épület egy, a feltáró utcától és a főúttól is szeparált, É-D tengelyű, intimebb belső udvart fog közre. Tájolási szempontból ideális keleti, vagy nyugati lakások jönnek létre, illetve vannak nagyobb, ún. átmenő lakások, melyek mind keleti, mind nyugati irányban a kertekre nyitottak.

Minden földszinti lakás saját kertre nyílik, az emeleten nagy erkélyek, a visszahúzott második emeleten pedig tetőteraszok tartoznak a lakásokhoz.

Gépjármű behajtást a telek északi sarkán nyitottunk, mely közvetlen megközelítést ad az épületek északi földszintjén tervezett garázsokhoz és a felszíni parkolókhöz is. A gyalogos bejárat a gépjármű forgalomtól szeparált módon történik, biztonságos módon. A védőfásítással létrejövő zöldfelület kialakítását lásd kertépítészeti terven. E szerint a háromszintű növényzet telepítése biztosítja a nyugati lakások védettségét és pihenő zóna kialakítására is lehetőséget biztosít.



helyszínrajz - földszinti 3D alaprajz

Épületenként 28 lakást terveztünk, melyek méreti megoszlását lásd lakáskimutatási táblázatban.

A lépcsőházanként 8-9 lakás gépészeti kiszolgálását a középső lépcsőház első emeleti gépészeti helyiségében, illetve fölötte levő szeparált, hangcsillapított tetőn telepített hőszivattyús rendszer biztosítja. A hőszivattyús rendszer hatékonyságát hideg időszakban gázkazán segíti a gépészeti leírás szerint. A kukák tárolását a garázsok sávjában, külön helyiségben oldjuk meg.



utcakép - keleti homlokzat

hrsz. 1297/3	A ÉPÜLET HELYSÉGIKIMUTATÁSA																												SZUM	
	A1-03	A1-04	A2-01	A2-02	A2-03	A3-01	A3-02	A3-03	A1-11	A1-12	A1-13	A1-14	A2-11	A2-12	A2-13	A3-11	A3-12	A3-13	A1-21	A1-22	A1-23	A1-24	A2-21	A2-22	A2-23	A3-21	A3-22	A3-23		
lakások összesen	49,66	49,95	38,79	49,66	63,20	38,79	49,66	63,20	50,09	50,09	49,66	49,95	49,95	49,66	63,20	49,95	49,66	63,20	50,09	50,09	39,72	42,25	42,25	39,72	63,23	42,25	39,72	63,75	1 401,39	
terasz és loggia nélkül																														
előtér	2,03	2,15		2,03	3,82		2,03	3,82	2,25	2,25	2,03	2,15	2,15	2,03	3,82	2,15	2,03	3,82	2,25	2,25	3,36	1,65	1,65	3,36	3,82	1,65	3,36	4,17		
nappali	18,09	17,60	22,86	18,09	17,28	22,86	18,09	17,28	17,60	17,60	18,09	17,60	17,60	18,09	17,28	17,60	18,09	17,28	17,60	17,60	18,38	16,68	16,68	18,38	18,09	16,68	18,38	16,22		
konyha-étkező	11,26	11,92	9,50	11,26	6,37	9,50	11,26	6,37	11,92	11,92	11,26	11,92	11,92	11,26	6,37	11,92	11,26	6,37	11,92	11,92	5,45	5,69	5,69	5,45	6,22	5,69	5,45	12,01		
étkező					3,77			3,77							3,77			3,77							4,01					
háló	12,03	12,03		12,03	10,72		12,03	10,72	12,07	12,07	12,03	12,03	12,03	12,03	10,72	12,03	12,03	10,72	12,07	12,07	8,91	12,19	12,19	8,91	10,56	12,19	8,91	10,56		
fürdő	3,79	3,79	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	3,62	3,76	3,76	3,62	4,10	3,76	3,62	4,10		
szoba					9,21			9,21							9,21			9,21							8,48			8,64		
szoba																														
közlekedő	2,46	2,46	2,64	2,46	5,56	2,64	2,46	5,56	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	5,56	2,46	2,46	5,56	2,46	2,46		2,28	2,28		5,56	2,28		5,67		
közlekedő																														
wc (zuhanyzó)																														
terasz/erkély	10,20	11,80	8,00	10,27	11,68	8,00	10,27	12,24	18,08	8,50	8,58	10,91	7,40	8,78	10,92	7,40	8,77	12,10	8,50	8,50		14,19	14,19		9,20	13,70	16,72		334,25	
terasz/erkély					10,27			10,88							8,77			8,64			9,19			9,19			8,41			
kert (terasz nélkül)	52,29	31,55	23,47	51,74	16,79	23,27	49,81	216,74																						
kert (terasz nélkül)					33,59																									
összesen								91,28										88,62									61,11		241,01	
közös használatú terek																														
előtér					9,30			9,30																						
lépcsőház		11,08			11,08			11,08				19,94			19,94			19,94				20,37			20,37			20,37		
gépészeti helyiség															9,60															
tároló		9,60			9,60			9,60				9,60						9,60												
kukátároló								10,64																						
garázsok összesen	GA-01	GA-02	GA-03																										68,43	
	18,98	30,48	18,97																											
ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET (terasz és erkély nélkül):																														1 710,83

hrsz. 1297/3	B ÉPÜLET HELYSÉGIKIMUTATÁSA																												SZUM				
	B1-03	B1-04	B2-01	B2-02	B2-03	B3-01	B3-02	B3-03	B1-11	B1-12	B1-13	B1-14	B2-11	B2-12	B2-13	B3-11	B3-12	B3-13	B1-21	B1-22	B1-23	B1-24	B2-21	B2-22	B2-23	B3-21	B3-22	B3-23					
lakások összesen	49,66	49,95	38,79	49,66	63,20	38,79	49,66	63,20	50,09	50,09	49,66	49,95	49,95	49,66	63,20	49,95	49,66	63,20	50,09	50,09	39,72	42,25	42,25	39,72	63,23	42,25	39,72	63,75	1 401,39				
terasz és loggia nélkül																																	
előtér	2,03	2,15		2,03	3,82		2,03	3,82	2,25	2,25	2,03	2,15	2,15	2,03	3,82	2,15	2,03	3,82	2,25	2,25	3,36	1,65	1,65	3,36	3,82	1,65	3,36	4,17					
nappali	18,09	17,60	22,86	18,09	17,28	22,86	18,09	17,28	17,60	17,60	18,09	17,60	17,60	18,09	17,28	17,60	18,09	17,28	17,60	17,60	18,38	16,68	16,68	18,38	18,09	16,68	18,38	16,22					
konyha-(étkező)	11,26	11,92	9,50	11,26	6,37	9,50	11,26	6,37	11,92	11,92	11,26	11,92	11,92	11,26	6,37	11,92	11,26	6,37	11,92	11,92	5,45	5,69	5,69	5,45	6,22	5,69	5,45	12,01					
étkező					3,77			3,77							3,77			3,77							4,01								
háló	12,03	12,03		12,03	10,72		12,03	10,72	12,07	12,07	12,03	12,03	12,03	12,03	10,72	12,03	12,03	10,72	12,07	12,07	8,91	12,19	12,19	8,91	10,56	12,19	8,91	10,56					
fürdő	3,79	3,79	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	4,09	3,79	3,79	3,62	3,76	3,76	3,62	4,10	3,76	3,62	4,10					
szoba					9,21			9,21							9,21			9,21							8,48			8,64					
szoba																																	
közlekedő	2,46	2,46	2,64	2,46	5,56	2,64	2,46	5,56	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	5,56	2,46	2,46	5,56	2,46	2,46		2,28	2,28		5,56	2,28		5,67					
közlekedő																																	
wc (zuhanyzó)						2,38		2,38							2,38			2,38							2,39			2,38					
terasz/erkély	10,20	11,80	8,00	10,27	11,68	8,00	10,27	12,24	18,08	8,50	8,58	10,91	7,40	8,78	10,92	7,40	8,77	12,10	8,50	8,50		14,19	14,19		9,20	13,70	16,72		334,07				
terasz/erkély					10,09			10,88							8,77			8,64			9,19			9,19			8,41						
kert (terasz nélkül)	75,84	31,55	23,46	75,13	16,46	23,25	72,48	247,55																									
kert (terasz nélkül)					50,15																												
összesen	91,28								88,62										61,11								241,01						
közös használatú terek																																	
előtér					9,30	9,30								19,94				19,94				20,37				20,37							
lépcsőház	11,08				11,08								19,94				9,60				19,94				20,37				20,37				
gépészeti helyiség																																	
tároló	9,60				9,60								9,60								9,60												
kukatároló									10,64																								
garázsok összesen	GB-01	GB-02	GB-03																											68,43			
	18,98	30,48	18,97																														
ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET (terasz és erkély nélkül):																														1 710,83			

A megadott méretek bruttó területet jelentenek

Tervezett állapot új szerkezeteinek ismertetése:

alapozás:

Méretezett monolit vasbeton pontalapok padlószint alatti, teherbíró talajon levő alapozási síkkal, külső falak alatt fagyhatárig lenyúló vasbeton talpgerendákkal.

falak, pillérek:

Leiertherm 30N+F téglafalak, Leier kéregpanel vasbetonfal (20cm) és vasbeton pillérek alkotják a ház teherhordó szerkezetét

Homlokzati falak: Leiertherm 30 N+F

Lakáselválasztó (teherhordó) fal: Leier kéregpanel vasbetonfal (20cm)

födém:

22cm vastagságú vasbeton. Leier födémpanele rendszer.

koszorúk:

Vasbeton peremgerendák.

áthidalók:

Előregyártott Leier és Porotherm áthidalók.

erkélyek/loggiák:

Az erkélylemezeken Schöck hőhíd megszakító elemmel csatlakoznak a födémhez. A korlát acél szerkezetű horganyzott felületképzéssel.

tetőfedés:

Lapostető PVC fedéssel.

belső lépcső:

Előregyártott vasbeton szerkezetű lépcső, 16,78cm-es fellépővel.

hőszigetelés:

Homlokzati falakra 14 cm EPS, lapostetőre 10 cm poliuretánhab + 4-20cm expandált polisztirolhab hőszigetelés kerül.

nyílászárók:

Műanyag, hőszigetelő ablakok 5 légkamrás 87 mm-es, színtartó ütésálló, sík szárnyas PVC profil tűzihorganyzott acél merevítés, kettős szürke gumitömítés, 30mm-es párkányfogadóval, melegperemes 3rtg. üvegezéssel. Ug=0,6. Szekcionált garázkapu.

belső felületképzés:

Simított vakolat.

külső burkolatok:

Homlokzatra a megjelölt helyeken üvegszövet-háló erősítéses, ragasztótapaszt ágyazatú, szilikon, glettelt dekorvakolat kerül. Erkélyeken fagyálló gresslap. Parkolóknál és az utakon Leier térkővet használunk.

bádogos szerkezetek:

Prefa attikaparkány.

esővízelvezető rendszer:

Az épületek tetején képződő esővíz, telken belül kerül szikkasztásra. A parkoló területén pontszerű összefolyókba gyűjtött esővíz, olajfogón átvezetve, szintén szikkasztásra kerül. A kiviteli terv során készülő szikkasztási terv biztosítja, hogy a kellő méretezés szerinti elvezető rendszer épül ki, valamint a szomszédos telkekre esővíz nem folyik át.

belső víz-, csatornahálózat:

Lásd épületgépészeti leírást.

szellőzés:

A lakások helyiségeinek nagy része rendelkezik szabadba nyíló ajtóval, illetve ablakfelülettel, így a természetes szellőzés biztosított. A fürdők, wc-k részére gépi elszívással 1 fokozatú ventilátorokkal megoldható. Az elszívott levegőt a wc-k mögötti aknában levő gyűjtő légcsatornán vezetjük fel, majd a tető fölé juttatjuk. A konyhából szagelszívókon keresztül szívjuk el a levegőt.

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

A tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi megoldások a vonatkozó műszaki leírás szerintiek. A homlokzati falak, padló- és tetőszerkezetek alkotta épületburok összessége és elemei is kielégítik a zaj és rezgés elleni védelmi előírást és megfelelnek a hatályos energetikai követelményeknek.

Budapest, 2025.10.14.



Szenderffy Gábor
építész