

**PRO-Architect**  
Építész Stúdió Kft.  
Mobil: 06-30-942-60-55  
E-mail: poczik@pro-architect.hu  
Web: [www.pro-architect.hu](http://www.pro-architect.hu)

# **KÉTLAKÁSOS LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSZETI TERVDOKUMENTÁCIÓJA EGYSZERŰ BEJELENTÉSHEZ**



## **Építkezés helye:**

2151 Fót, Alagi utca  
Hrsz.:5716

## **Építtető:**

DunaHome Hungary Kft.  
2120 Dunakeszi, Szabadka utca 23.

## **Tervező:**

Póczik Róbert  
okl. építészmérnök É 13-0489  
PRO-Architect Építész Stúdió Kft.  
2120 Dunakeszi, Bagoly u. 12.

2022. március

# Tartalomlap

## Szöveges rész:

- Címlap
- Tartalomlap
- Építészeti műszaki leírás
- Nyilatkozat építési bírság szerinti épületértékről
- Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó műszaki dokumentáció

## Tervek jegyzéke:

-	Látványtervek	
	Geodéziai felmérés	M=1:200
É – 00	Helyszínrajz – részlet	M=1:200
É – 01	Helyszínrajz	M=1:200
É – 02	Földszint alaprajza	M=1:100
É – 03	Emelet alaprajza	M=1:100
É – 04	A – A metszet	M=1:100
É – 05	B – B metszet	M=1:100
É – 06	Délkeleti homlokzat	M=1:100
É – 07	Déli nyugati homlokzat	M=1:100
É – 08	Északnyugati homlokzat	M=1:100
É – 09	Északkeleti homlokzat	M=1:100
É – 10	Idomterv az épületmagasság számításához	M=1:200
É – 11	Idomábrák	M=1:200
É – 01#	Helyszínrajz - Hirdetményi	M=1:200
É – 06#	Délkeleti homlokzat – Hirdetményi	M=1:100
É – 07#	Déli nyugati homlokzat – Hirdetményi	M=1:100
É – 08#	Északnyugati homlokzat – Hirdetményi	M=1:100
É – 09#	Északkeleti homlokzat – Hirdetményi	M=1:100

## Mellékletek:

- Tartószerkezeti tervdokumentáció:
  - Tartószerkezeti műszaki leírás
  - Tartószerkezeti tervek
- Épületgépészeti műszaki leírás
- Épületvillamossági műszaki leírás
- Aláírólap
- Meghatalmazás

# Építészeti műszaki leírás

a 2151 Fót, Alagi utca (Hrsz.: 5716) alatti  
**kétlakásos lakóház**  
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

## 1. Helyszínrajzi viszonyok

A tervezés helyszínéül Fóton a Alagi utca 5716 hrsz-ú ingatlana szolgál.  
A terület kertvárosias lakóterület.  
Az ingatlan az Alagi utca – Rév út – Hajcsár út – Németh Kálmán út által határolt tömbben helyezkedik el.  
A terület jelenleg beépítetlen, az Alagi utca menti telkeket a közelmúltban parcellázták.  
Az újonnan parcellázott telkek mögött, a tömb délnyugati részén a Fóti temető helyezkedik el.

A szomszédos telkeken álló épületek bemutatása:

- az Alagi utca 5717 hrsz-ú telek (jobb oldali szomszéd) jelenleg beépítetlen.
- az Alagi utca 5715 hrsz.-ú telek (bal oldali szomszéd) jelenleg beépítetlen.

A kb. 19,70 m széles és kb. 41,90 m mély, **826 m<sup>2</sup>**-es, belterületi építési telken – egy részben emeletes kialakítású kétlakásos lakóházat tervezünk, a Tervezési programban meghatározott szempontok alapján.

A telek felszíne északi irányba kb. 95 cm-t emelkedik.

A lakások hasznos alapterülete:

<b>A/1 jelű lakás:</b>	<b>121,38 m<sup>2</sup>,</b>
<b>A/2 jelű lakás:</b>	<b>128,16 m<sup>2</sup>.</b>

A lakásokhoz tartozó egyállásos garázsok alapterülete:

<b>A/1 jelű lakás:</b>	<b>18,00 m<sup>2</sup>,</b>
<b>A/2 jelű lakás:</b>	<b>23,40 m<sup>2</sup>.</b>

Így a tervezett kétlakásos lakóépület összes hasznos alapterülete:  
**290,94 m<sup>2</sup> < 300,00 m<sup>2</sup>.**

Az épületet a következő elő-, oldal- és hátsókert méretek biztosításával helyezzük el:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - a délkeleti telekhatártól (előkert)          | min. 6,00 m-re,  |
| - a délnyugati telekhatártól (oldalkert)       | min. 4,00 m-re,  |
| - az északnyugati telekhatártól (hátsókert)    | min. 18,05 m-re, |
| - az északkeleti telekhatártól (oldaltávolság) | 1,00 m-re.       |

A szükséges parkolószámot a lakásokhoz tartozó garázsokban biztosítjuk.

## 2. Beépítési mutatók:

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (ÉTV) 13. § (2) – (5) bekezdése értelmében:

„(2) Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény):  
a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal

ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;

b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;

c) a telekalakítás szabályait;

d) érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet- és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.

(3) A Kormány rendeletében egyes települések és a fővárosi kerületek vonatkozásában a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően további kötelező tartalmi követelményeket is megállapíthat.

(4) A helyi építési szabályzatban megállapított követelmények – ideértve az (2) bekezdés szerinti minimális tartalmi követelményeket is – nem lehetnek megengedőbbek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben, valamint a 4. § (3a) és a 6. § (3) bekezdése szerinti kormányrendeletben foglaltaknál, kivéve, ha azt kormányrendelet kifejezetten megengedi.

(5) A 33/A. § (1) bekezdése szerinti építési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban meghatározott (2) és (3) bekezdés szerinti minimális tartalmi követelményeket figyelembe kell venni.”

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2019. (IX.26.) sz. önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint tehát a telekre vonatkozó beépítési előírások a következők:

Építési övezete: **Lke-1** jelű kertvárosias lakóterület.

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Legnagyobb beépítettség:	30 %
Legnagyobb épületmagasság:	5,00 m
Előkert mérete:	kialakult
Oldalkert mérete:	4,00 m
Oldaltávolság mérete:	max. 1,00 * m
Hátsókert mérete:	6,00 ** m
Legkisebb zöldfelület:	50 %
Elhelyezhető épületek száma:	1 db
Elhelyezhető rendeltetési egységek száma:	2 db
Legnagyobb szintterületi mutató:	- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szintek száma:	-

\* A HÉSZ 18.§ (1) bekezdése értelmében:

„Oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.”

\*\* A HÉSZ 25.§ (3) bekezdése értelmében:

„Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is.”

Ezen adatok figyelembe vételével a tervezett értékek a következők:

Beépítési mód:		<b>oldalhatáron álló</b>
Beépítettség:		<b>24,94 %</b>
Épületmagasság:		<b>4,97 m</b>
Előkert mérete:	<b>min.</b>	<b>6,00 m</b>
Oldalkert mérete:	<b>min.</b>	<b>4,00 m</b>
Oldaltávolság mérete:		<b>1,00 m</b>
Hátsókert mérete:	<b>min.</b>	<b>18,05 m</b>
Zöldfelület:		<b>60,03 %</b>
Tervezett épületek száma:		<b>1 db</b>
Tervezett rendeltetési egységek száma:		<b>2 db</b>
Szintterületi mutató:		<b>0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Szintek száma:		<b>fsz+em</b>

Beépítettség számítása:

Telek területe:	826 m <sup>2</sup>
Bruttó beépített alapterület:	205,98 m <sup>2</sup>

$$\text{Beépítettség: } 205,98 / 826 \times 100 = 24,94 \% \leq 30,00\%$$

Épületmagasság számítása:

		felülete:	hossza:
Délkeleti	homlokzat	63,53 m <sup>2</sup>	14,55 m
Délnyugati	homlokzat	89,56 m <sup>2</sup>	17,80 m
Északnyugati	homlokzat	87,17 m <sup>2</sup>	14,55 m
Északkeleti	homlokzat	81,03 m <sup>2</sup>	17,80 m
összes:	homlokzat	felülete (F): 321,29 m <sup>2</sup>	hossza (L): 64,7 m

Épületmagasság = F/L = **4,97 m < 5,00 m**

Zöldfelület mértékének számítása:

Telek területe:		826 m <sup>2</sup>
Burkolt felületek:	Épület:	205,98 m <sup>2</sup>
	Járdák, utak, teraszok:	124,18 m <sup>2</sup>
Összesen:		<b>330,16 m<sup>2</sup></b>

$$\text{Zöldfelület mértéke: } 100 \times ( 826 - 330,16 ) / 826 = 60,03 \% \geq 50 \%$$

Szintterületi mutató számítása:

Telek területe:		826 m <sup>2</sup>
Szintterületek:	földszint:	205,98 m <sup>2</sup>
	emelet:	145,02 m <sup>2</sup>
Összesen:		<b>351,00 m<sup>2</sup></b>
Szintterületi mutató:	<b>351,00 / 826 =</b>	<b>0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

Tervezett magassági adatok:

Földszint padlószint:	± 0,00 m	
Földszint belmagasság:	2,65 m	
Emeleti padlószint:	+ 3,00 m	
Emeleti belmagasság:	2,65 m	
Épület körüli járda szint:	- 0,02 m , - 0,45 m	változó
Ereszmagasság:	+ 2,41 m , 5,57 m	
Gerincmagasság:	+ 5,30 m , + 8,35 m , + 9,38 m	

Parkoláskáritás:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (2) és (2a) bekezdése szerint:

„(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

**(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”**

Tehát az épület rendeltetéséhez szükséges gépkocsi-tároló és parkolóhely:

Rendeltetés	szüks. park.	menny.	menny. egys.	parkolóhely
Lakások	1 db/lakás	2	db	2
<b>Összesen:</b>				<b>2</b>

Az épület használatához szükséges – lakásonként 1, összesen 2 db – gépkocsi-tárolási lehetőséget a lakásokhoz tartozó egyállásos garázsokban biztosítjuk.

### **3. Alaprajzi elrendezés**

#### **A/1. jelű lakás:**

A lakást a délnyugati oldalkert felől nyíló bejáraton keresztül lehet megközelíteni.

#### **földszint:**

A lakásba belépve az előtérbe jutunk, ahonnan továbbhaladva a konyhával egy légteret alkotó nappali-étkezőbe érkezünk. Innen pedig az északnyugati tájolású, pergolával árnyékolt teraszra juthatunk.

A konyhához tartozik egy kamra is, mely a húzott karú lépcső alatt helyezkedik el.

A nappali-étkezőből nyíló, mesterségesen szellőztetett közlekedőn keresztül érhető el a földszinti szoba, a zuhanyzó, valamint a garázs.

#### **emelet:**

A lépcsőn felérve egy közlekedőbe érkezünk, ahonnan három szoba, egy gardrób egy fürdő és egy különálló WC nyílik.

A padlástérbe a közlekedő mennyezetéből lehajtható padlásfeljáró létrán juthatunk fel.

#### **A/2. jelű lakás:**

Az oldalhatáron álló lakást az előkert felől nyíló bejáraton keresztül lehet megközelíteni.

#### **földszint:**

A lakásba belépve az előtérbe jutunk, ahonnan a hátsókert felé haladva a nappalival egy légteret alkotó étkező-konyhába érkezünk. Innen pedig az északnyugati tájolású, pergolával árnyékolt teraszra juthatunk. Szintén az előtérből közelíthető meg az egyik szoba, a zuhanyzó, a garázs és az emeletre vezető lépcső.

#### **emelet:**

A lépcsőn felérve egy közlekedőbe érkezünk, ahonnan három szoba, egy gardrób egy fürdő és egy különálló WC nyílik.

A padlástérbe a közlekedő mennyezetéből lehajtható padlásfeljáró létrán juthatunk fel.

## Helyiségkimutatás

a 2151 Fót, Alagi utca (Hrsz.: 5716) alatti  
**kétlakásos lakóház**  
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

	A/1 jelű lakás	A/2 jelű lakás
<b>Földszint:</b>		
Előtér	3,80 m <sup>2</sup>	6,77 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Nappali-étkező	28,41 m <sup>2</sup>	25,33 m <sup>2</sup> lam. parketta
Konyha	6,70 m <sup>2</sup>	14,10 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Közlekedő	3,25 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Szoba	9,43 m <sup>2</sup>	9,01 m <sup>2</sup> lam. parketta
Kamra	2,56 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Zuhanyzó	3,89 m <sup>2</sup>	3,89 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Lépcső	1,75 m <sup>2</sup>	2,46 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Összesen:	<b>59,79 m<sup>2</sup></b>	<b>64,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Emelet:</b>		
Közlekedő	5,73 m <sup>2</sup>	5,39 m <sup>2</sup> lam. parketta
Szoba	12,90 m <sup>2</sup>	15,12 m <sup>2</sup> lam. parketta
Szoba	12,47 m <sup>2</sup>	14,80 m <sup>2</sup> lam. parketta
Szoba	12,47 m <sup>2</sup>	10,95 m <sup>2</sup> lam. parketta
Gardrób	5,66 m <sup>2</sup>	4,50 m <sup>2</sup> lam. parketta
Fürdő	6,15 m <sup>2</sup>	6,57 m <sup>2</sup> mázas kerámia
WC	1,88 m <sup>2</sup>	2,11 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Lépcső	4,33 m <sup>2</sup>	4,33 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Összesen:	<b>61,59 m<sup>2</sup></b>	<b>63,77 m<sup>2</sup></b>
Földszint + emelet összesen:	<b>121,38 m<sup>2</sup></b>	<b>128,16 m<sup>2</sup></b>
+Garázs	18,00 m <sup>2</sup>	23,40 m <sup>2</sup> mázas kerámia
Földszint + emelet + garázs összesen:	<b>139,38 m<sup>2</sup></b>	<b>151,56 m<sup>2</sup></b>
+Terasz:	16,80 m <sup>2</sup>	16,80 m <sup>2</sup> f.á.máz.ker.
Két lakás összesen:	<b>249,54 m<sup>2</sup></b>	
Két lakás+két garázs összesen:	<b>290,94 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; 300,00 m<sup>2</sup></b>



## 4. Épületszerkezeti megoldások

Az épület hagyományos szerkezetekkel és technológiával épül.

### Alapozás

Az épület alapozásaként vasbeton sávalapok készülnek.

Az alaptest felső síkján zsaluköből épített lábazati fal készül.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

### Talajnedvesség elleni szigetelés

A lábazati falak, illetve a vasalt aljzatbeton felső síkján készülő vízszintes szigetelés egy réteg 4 mm vastag modifikált bitumenes vastaglemezből készül. A felmenő szerkezet védelme érdekében a szigetelést a homlokzati fal külső oldalán min. 30 cm-t a falra fel kell vezetni.

### Függőleges teherhordó szerkezetek

A lábazati falak 30, illetve 25 cm vastag zsalukövek felhasználásával épített vasbeton falazatok.

A homlokzati teherhordó falak 30 cm vastag, a belső teherhordó falak 25 cm vastag vázkerámia falazó elemekből készülnek (pl.: POROTHERM 30 N+F, POROTHERM 25 N+F).

A lakásokat 30 cm vastag SILKA falazóelemekből (HML 300 NF+GT) épített akusztikai falazattal (Laboratóriumi súlyozott léghanggátlási szám kétoldalt vakolva  $R_w = 57$  dB) választjuk el, melyek egyben tartófalak is. Ezeket a falakat az épületgépészeti szerelés során megvédeni nem szabad, a gépészeti szerelvények számára szükség szerint előtérfalat kell kialakítani.

A szükséges helyeken monolit vasbeton pillérek készülnek.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

### Vízszintes teherhordó szerkezetek

Az épület födémje a földszint és az emelet felett is 19 cm magas előregyártott EU-jelű feszített vasbeton födémgerendák és EB 60/19 jelű beton béléstestek alkalmazásával épített, 5 cm vastag vasalt felbetonnal ellátott vasbeton szerkezet, amely a tartófalakra és kiváltó gerendákra támaszkodik. (A födém szerkezet vastagsága összesen:  $19+5=24$  cm.)

A födém síkjában a főfalak vonalán monolit vb. koszorú épül.

A nyíláskiváltások monolit vb. szerkezetek.

(Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció)

### Válaszfalak

Anyaguk 10 cm vastag vázkerámia anyagú válaszfal lap (pl.: POROTHERM 10 N+F).

A válaszfalakat a födémhez ki kell ékelni.

### Tetőszerkezet

A 35°-os hajlásszögű kontyolt nyeregtető hagyományos fa szerkezetű fedélszék.

A beépített faanyagok minősége: F56 II. osztályú fűrészelt fenyő.

A faszerkezetek a kéménypillértől min. 12 cm távolságra lehetnek.

A faanyagokat a beépítés előtt láng-, rovar- és gombamentesíteni kell.

A tetőfedés sötétszürke színű beton tetőcserép.

### Lépcsők

Az épületben lépcső nem készül.

### Nyílászárók

Homlokzati nyílászárók: fehér színű műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók ( $U < 1,15$  W/m<sup>2</sup> K)

Belső nyílászárók: Utólag elhelyezhető, furnérozott belső ajtók

Lakás bejárati ajtó: 5 ponton záródó biztonsági bejárati ajtó

Garázsajtó: fehér színű szekcionált garázsajtó

### Homlokzat

A homlokzati felületeken kétféle felületképzést tervezünk:

1. A homlokzatokon 2-es sorszámmal jelölt törtfehér és 3-as sorszámmal jelölt világosszürke színű felületek 10 cm vastag, grafitórleményes EPS jellegű hőszigetelésre felhordott 2 mm vastag hálóerősítésű vékonyvakolatok.
2. A lábazatokon sötétszürke színű, 8 cm vastag extrudált PS-hab hőszigetelésre hordott lábazati vakolat készül.

### Burkolatok

Padlóburkolatok:

hidegburkolat:	mázás kerámia
melegburkolat:	laminált parketta
teraszok, tornácok:	csúszásmentes fagyálló mázás kerámia

Falburkolatok:

Vizes helyiségekben: csempeburkolat 2,10 m magasságig.

### Bádogozás

Horganyzott acél anyagú függőeresz-, lefolyócsatorna, orom- és falszegélybádogozás.

### Hőszigetelések

A talajjal érintkező földszinti padlóba 10+2 cm vastag EPS ( $\lambda=0,04$  W/mK), a homlokzatra a vékonyvakolat alá 10 cm vastag, grafitórleményes EPS ( $\lambda=0,031$  W/mK), a lábazatra 8 cm XPS ( $\lambda=0,035$  W/mK), a zárófödémre összesen 25 cm vastag ásványgyapot ( $\lambda=0,039$  W/mK) hőszigetelés kerül.

## **5. Tartószerkezeti megoldások**

Lásd: Tartószerkezeti dokumentáció

## **6. Tűzvédelmi kockázati osztályba sorolás:**

Az épület (2 lakóegységet tartalmaz) az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) IV. fejezet előírásai szerint nagyon alacsony kockázati, NAK osztályba tartozik.

Az épület egy tűzszakaszt alkot.

## **7. Épületgépészeti megoldások**

Lásd: Épületgépészeti dokumentáció

## **8. Villamos megoldások**

Lásd: Épületvillamossági dokumentáció

## **9. Villámvédelmi megoldások**

A kiviteli tervezés során az MSz62305 sz szabvány szerint el kell végezni a villámvédelmi kockázatelemzést, és el kell készíteni a villámvédelem kiviteli tervét amennyiben a kockázat elemzés alapján szükséges.

## **10. Zaj és rezgés elleni védelmi megoldások:**

A tervezett lakóépület szerkezeteit (Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti, Épületgépészeti, Épületvillamossági dokumentáció) úgy választottuk meg, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgés hatásoknak (pl. szeizmikus és forgalmi rezgés hatásoknak) az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa.

A felhasznált építési anyagok, épületszerkezetek és a rögzített berendezési tárgyak rendeltetésszerű használata során keletkező zaj- és rezgés hatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgés hatással nem terheli, továbbá megfelel a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.

## **11. Energetikai követelmények teljesítése:**

Lásd: Épületenergetikai számítás

## **12. A közlekedési útvonalak akadálymentesítése**

A tervezett lakóépület nem közhasználatú építmény, ezért akadálymentesítése nem kötelező, illetve a tervezési programban foglaltak szerint építtetőnek sem szándéka az akadálymentesítés (ÉTV 2.§, 9. pontja szerint):

*Közhasználatú építmény:* az olyan építmény (építményrész), amely

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.)

## **13. Az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározása**

Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti, Épületgépészeti és Épületvillamossági dokumentáció.

## **14. Az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírása**

A tervezett épületben elektromos üzemű hőszivattyús fűtés lesz, kémény nem épül.

## **15. Bontási technológia leírás, az építmény által tartalmazott azbeszt bontásának és kezelésének módja**

Jelen tervdokumentáció szerint bontási munkálatokat nem tervezünk.

A tervezett épület nem tartalmaz azbesztet.

## **16. A tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettség, a közművesítés megoldása**

### Előírt közművesítettség:

Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2019. (IX.26.) sz. önkormányzati rendelete (HÉSZ) értelmében kertvárosias lakóterületen

26. § (6) bekezdése szerint:

„Az övezetben a tervezett közművesítettség beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – **teljes.**”

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 8. § (2) bekezdése szerint:

„(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel,

vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása

egyedi zárt szennyvíztárolóban

történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek

valamelyike nem áll fenn;

d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.”

### A közművesítés megoldása:

a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás:

- az utcai közcélú elektromoshálózatról biztosítható

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás:

- az utcai közüzemi ivóvízvezetésekről biztosítható

c) termikus energiaellátás

- az utcai közüzemi földgázvezetésekről biztosítható

d) közüzemi szennyvízelhelyezés- és kezelés

- a kommunális szennyvíz az utcai szennyvíz közcsatornába vezethető

e) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

- az ingatlan előtti közterületen a csapadékvíz-elvezetés megoldott

(Lásd: Épületgépészeti és Épületvillamossági dokumentáció)

**17. Az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, illetve a tervezési programban meghatározott elvárásoknak való megfelelés**

A tervezéskor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagyis

„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”

megfelelnek.

Dunakeszi, 2022. március 31.



Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök

**NYILATKOZAT**  
**építési bírság szerinti épületértékről**

a 2151 Fót, Alagi utca (Hrsz.: 5716) alatti  
**kétlakásos lakóház**  
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

Építményérték számítása:

Az építményrész rendeltetése:	Kétlakásos lakóépület
Összesen:	290,94 m <sup>2</sup>
Építési költség:	140 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építményérték:	$290,94 \text{ m}^2 \times 140\,000 \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{40\,731\,600,00 \text{ Ft}}$

Alulírott tervező nyilatkozom, hogy a tárgyi épület építési bírság szerinti számított építményértéke:  
#NÉV?

Ez az építményérték számítás a 245/2006. (XII. 5.) Kormány rendelete alapján készült.  
A kialakult végeredmény nem az épület valós építési költségeinek, illetve a kész épület piaci értékének megállapítására szolgál.

Dunakeszi, 2022. március 31.



Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök

# Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó műszaki dokumentáció

a 2151 Fót, Alagi utca (Hrsz.: 5716), alatti  
**kétlakásos lakóház**  
építésének egyszerű bejelentéséhez készített építészeti tervdokumentációjához

Méretezés: DIN 1986-100 szabvány alapján

Alapadatok: OMSZ adatszolgáltatása alapján Fót térségében 550 l/m<sup>2</sup>

záporintenzitás 6%, azaz  $550 \times 0,06 = 33 \text{ l/m}^2$ .

Tetőfelület nagysága:	=	<b>226,15 m<sup>2</sup></b>
lefolyási tényező: $\psi$	=	<b>80 %</b>
szűrési tényező: $\eta$	=	<b>90 %</b>

Tetőfelületről elvezetendő csapadékvíz maximális mennyisége

éves vonatkozásban:  $226,15 \times 550,00 \times 0,80 \times 0,90 = 89555,40 \text{ l}$ , azaz **89,56 m<sup>3</sup>**

záporintenzitás esetén:  $89,56 \times 0,06 = \mathbf{5,37 \text{ m}^3}$

A csapadékvíz a tervezett szikkasztóból a talajba jut.

A szikkasztó méretezésének alapja a záporintenzitás csapadék mennyisége, azaz **5,37 m<sup>3</sup>**

Az helyszínrajzon jelölt helyeken kútgyűrűkből kialakított - szikkasztót helyezünk el. A szikkasztót szűrővel, telítettségre automatikusan induló szivattyúval látjuk el, mely telítettség esetén a vizet a kertbe kilocsolja

A szikkasztók száma: **3 db**

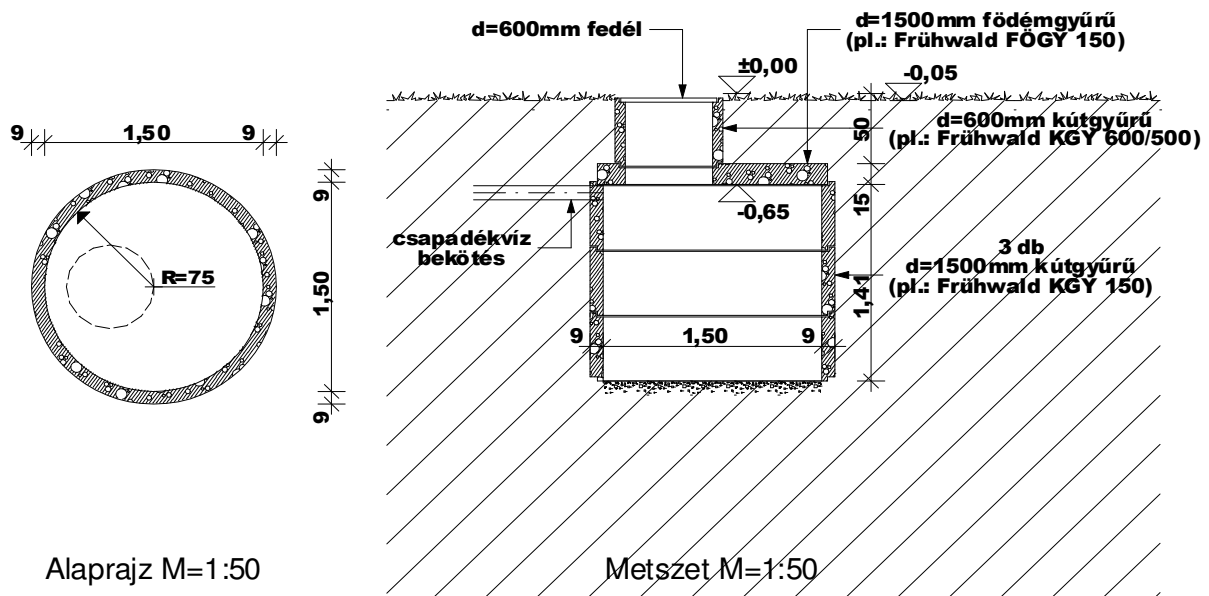
A kútgyűrűk száma: 3 db

1 db szikkasztó térfogata: 2,49 m<sup>3</sup>

A szikkasztók térfogata: **7,47 m<sup>3</sup>**

Összesen: **7,47 m<sup>3</sup> > 5,37 m<sup>3</sup>**

A szikkasztó terve:



Dunakeszi, 2022. március 31.

Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök