

**PRO-Architect**  
Építész Stúdió Kft.  
Mobil: 06-30-942-60-55  
E-mail: robert.poczik@gmail.com  
Web: www.pro-architect.hu

# KILENCLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE



## Építkezés helye:

1044 Budapest, Perényi Zsigmond utca 25.  
Hrsz.:74095/2

## Építtető:

Ivanovics Iván  
2120 Dunakeszi, Tábor u. 21.

## Tervező:

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

2024. szeptember

# Tartalomlap

## Szöveges rész:

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

## Tervek jegyzéke:

-	Látványtervek	
-	Fotódokumentáció	
	Geodéziai felmérés – Tervezési térkép	M=1:250
É – 01	Helyszínrajz	M=1:500
É – 02	Földszint alaprajza	M=1:100
É – 03	Emelet alaprajza	M=1:100
É – 04	Tetőtér I. alaprajza	M=1:100
É – 05	Tetőtér II. alaprajza	M=1:100
É – 06	Tetőfelülnézet	M=1:100
É – 07	A-A metszet	M=1:100
É – 08	B-B metszet	M=1:100
É – 09	C-C metszet	M=1:100
É – 10	D-D metszet	M=1:100
É – 11	Rétegrendek I.	
É – 12	Rétegrendek II.	
É – 13	Rétegrendek III.	
É – 14	Rétegrendek IV.	
É – 15	Rétegrendek V.	
É – 16	Északkeleti homlokzat	M=1:100
É – 17	Délkeleti homlokzat	M=1:100
É – 18	Délnyugati homlokzat	M=1:100
É – 19	Északnyugati homlokzat	M=1:100
É – 20	Utcakép	M=1:200
É – 21	Idomtervek a párkánymagassági eltérés igazolásához	M=1:200
É – 22	Idomtervek a beépítettség és a zöldfelület számításához	M=1:200
É – 23	Idomtervek a szintterületi mutató számításához	M=1:200
É – 24	Kertészeti terv	M=1:200

Mellékletek:

- Aláíró lap
- Építési engedély kérelem
- Meghatalmazás
- Geotechnikai jelentés
- Tartószerkezeti műszaki leírás és számítás
- Tűzvédelmi műszaki leírás
- Épületgépészeti műszaki leírás
- Energetikai számítás
- Épületvillamossági műszaki leírás
- Villámvédelmi kockázatkezelés
- Statisztikai adatlap
- Beépítési előírás
- Településképi vélemény
- Térképmásolat

# Építészeti műszaki leírás

a 1044 Budapest, Perényi Zsigmond utca 25. (Hrsz.: 74095/2) alatti  
**kilenclakásos lakóépület**  
építési engedélyezési tervéhez

## 1. Helyszínrajzi viszonyok

A tervezés helyszínéül Budapest IV. kerületében, a Perényi Zsigmond utca 25. szám alatti 74095/2 hrsz-ú beépítetlen ingatlan szolgál.

Az ingatlan a Váci út – Perényi Zsigmond utca – Baross utca – Tinódi utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A tömb beépítése vegyes képet mutat:

- a terület nyugati oldalán, a Váci út mentén Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi) húzódik. Itt található földszint + 4 emeletes lakótelepi társasházak, régi elavult földszintes gazdasági, illetve a közelmúltban épített modern kereskedelmi, illetve iroda funkciót magukba foglaló emeletes épületek
- a terület déli oldalán, a Tinódi utca mentén Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) található. Itt jellemzően régebben épült földszintes, illetve egy- vagy kétemeletes gazdasági funkciójú épületek állnak.
- A terület északi oldalán, a Perényi Zsigmond utca mentén Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület látható. Itt jellemzően a múlt század első felében épült, elavult műszaki állapotú földszintes lakóházak állnak zárt sorú beépítéssel. Néhány telek üresen áll (köztük a tárgyi telek), illetve egy telken (jobb oldali szomszéd) egy a közelmúltban épült földszint + 2 emeletes + tetőtérbeépítéses társasház található.

A szomszédos ingatlanokon álló épületek bemutatása:

- a Perényi Zsigmond utca 21-23. szám alatti 74096/2 hrsz.-ú telken (jobb oldali szomszéd) zárt sorú beépítéssel egy földszint + 2 emelet + beépített tetőtérrel rendelkező társasház áll. Az épület a közelmúltban, előkert nélkül, közvetlenül a közös telekhatáron épült.  
A társasházat az utcával párhuzamos gerincű 45°-os hajlásszögű nyeregtetővel építették.  
Tetőfedés anyaga: szürke színű beton anyagú cserépfedés.
- a Perényi Zsigmond utca 27. szám alatti 74094 hrsz.-ú telken (bal oldali szomszéd) zárt sorú beépítéssel egy földszintes lakóépület áll, előkert nélkül, közvetlenül a közös telekhatáron.  
Az „U” alaprajzú épületet kb. 30°-os hajlásszögű nyeregtetővel építették.  
Tetőfedés anyaga: vörösesbarna színű égetett agyag kerámia anyagú cserépfedés.

Építési övezet: **Lk-1/IV-4/2** jelű Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

A Perényi Zsigmond utca jelenleg a nagyobb részén mindössze kb. 11,3 m széles, a szabályozása – 16,0 m-re történő szélesítése – folyamatban van. A tárgyi és a szomszédos ingatlanok előtti telekrészek kisajátítása már megtörtént, a tárgyi ingatlan előtt az utca szélessége

már 16,0 m.

Így a tervezési helyszín előtt a tervezett épület homlokzatától kb. 4,5 m-re húzódik a meglévő kb. 2,5 m széles beton térkő burkolatú járda, míg a túloldalon közvetlenül az utcai telekhatáron álló épületek homlokzata előtt épült a kb. 2,0 m széles aszfalt burkolatú járda. A járdák között kb. 6,8 m széles, kiemelt szegéllyel rendelkező aszfalt burkolatú úttest látható.

A tervezési helyszín előtti járdaszakasz kb. 20 cm lejtéssel rendelkezik a Váci út irányába. A tervezett társasház földszinti padlóvonala 21 cm-rel kerül magasabbra, mint a telek előtt húzódó járda legmagasabb pontja. A járda és a bejáratok közötti szintkülönbséget a járda és az épület homlokzata közötti kb. 4,5 m-es rész lejtős kialakításával hidaljuk át.

A **903 m<sup>2</sup>**-es építési telken zárt sorú beépítéssel (foghíjbeépítéssel) egy alapincézetlen, földszint + 1 emelet + tetőtérbeépítéses lakóházat tervezünk. Az épület alaprajzi formáját tekintve „L” alakú, ahol az utcával párhuzamos hosszfófalas szerkezeti rendszerű 15,0 m „traktusmélységű”, 38°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetős szárnyhoz egy a délkeleti telekhatárra telepített 5,5 m „traktusmélységű”, lapostetős földszintes szárny csatlakozik. Az épület tűzfalakkal csatlakozik a szomszédos ingatlanokhoz.

Az épületben 1 db irodát és 9 db lakást tervezünk.

Az épület – lakásokat feltáró – személybejárata a Perényi Zsigmond utca felől, az épület jobb oldalán, a közterület térbövelteként működő – az épülettömeg által fedett részből, árkádról nyílik.

A gépkocsi bejárat az épület középtengelyében, a személybejárattól leválasztva kerül kialakításra. Az áthajtón keresztül közelíthető meg a földszinten tervezett összesen 10 db gépkocsi tárolására alkalmas parkolóhely, melyek közül 6 db az épületen belül (az udvari szárny alatti fedett-nyitott gépkocsi beálló), 4 db pedig épületen kívül (az udvaron kialakított beton térkőburkolattal ellátott parkolóhely) található. Így a tervezett parkolók 60,00 %-a épületen belül kerül kialakításra.

A hátsókertben található kb. 200 m<sup>2</sup>-es zöldfelületet – külön kertépítészeti tervek alapján – a lakásokhoz tartozó játszó-pihenő kertként alakítjuk ki, ahol 3 db nagy lombkoronát növesztő fa ültetését tervezzük.

## 2. Beépítési mutatók:

Az Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018 (IV.3.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról (KÉSZ) szerint a telekre vonatkozó főbb beépítési előírások a következők:

Építési övezet: **Lk-1/IV-4/2** jelű Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Beépítési mód:	zárt sorú
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	45 %
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	70 %
Legnagyobb szinterületi mutató:	
általános szinterületi mutató (SZMÁ):	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
parkolási szinterületi mutató (SZMP):	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Párkánymagasság:	
legalább:	4,00 m
legfeljebb:	7,50 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	30 %

Ezen adatok figyelembe vételével a tervezett értékek a következők:

Beépítési mód:	<b>zárt sorú</b>
Beépítettség terepszint felett:	<b>39,63 %</b>
Beépítettség terepszint alatt:	<b>0,00 %</b>
Szintterületi mutató:	
általános szintterületi mutató (SZMÁ):	<b>0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
parkolási szintterületi mutató (SZMP):	<b>0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Párkánymagasság:	<b>7,49 m</b>
Épület legmagasabb pontja:	<b>13,50 m</b>
Zöldfelület:	<b>38,47 %</b>

Beépítettség számítása terepszint felett:

Telek területe:	903 m <sup>2</sup>
Bruttó beépített alapterület (földszint):	357,88 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	$357,88 / 903 \times 100 = 39,63 \% \leq 45,00\%$

Párkánymagasság:

Párkánymagasság megengedett értéke:	<b>7,50 m</b>
párkánymagasság-eltérés:	20 %
párkánymagasság-eltérés max. magassága:	$7,50 \times (1 + 0,20) = 9,00 \text{ m}$
<u>Északkeleti homlokzat</u>	
Párkánymagasság tervezett értéke:	<b>7,47 m ≤ 7,50 m</b>
eltérés tervezett magassága:	<b>9,00 m ≤ 9,00 m</b>
homlokzat hossza:	19,01 m
Párkánymagasság-eltérés max. hossza:	35 %
( 19,01 m - ( 2 x 1,50 )) x 0,35 =	5,60 m
Párkánymagasság-eltérés hossza:	$2 \times 1,90 \text{ m} = 3,80 \text{ m} \leq 5,60 \text{ m}$
<u>Délnyugati homlokzat</u>	
Párkánymagasság tervezett értéke:	<b>7,19 m ≤ 7,50 m</b>
eltérés tervezett magassága:	<b>8,99 m ≤ 9,00 m</b>
homlokzat hossza:	19,05 m
Párkánymagasság-eltérés max. hossza:	35 %
( 19,05 m - ( 2 x 1,50 )) x 0,35 =	5,62 m
Párkánymagasság-eltérés hossza:	$2 \times 2,80 \text{ m} = 5,60 \text{ m} \leq 5,62 \text{ m}$

Szintterületi mutató számítása:

Telek területe: 903 m<sup>2</sup>

Parkolási szintterületbe beszámított területek:

Földszint:	154,01 m <sup>2</sup>
Összesen:	<b>154,01 m<sup>2</sup></b>

Parkolási szintterületi mutató: **154,01 / 903 = 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

Általános szintterületbe beszámított területek:

Földszint:	192,53 m <sup>2</sup>
I. Emelet:	280,10 m <sup>2</sup>
Tetőtér I.:	232,27 m <sup>2</sup>
Tetőtér II.:	39,49 m <sup>2</sup>
Összesen:	<b>744,39 m<sup>2</sup></b>

OTÉK 7.§ (6) bekezdése szerint:

*A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó, a tornác, a szabad lépcső, a fedetlen terasz és udvar, a légudvar, a légakna, a belső udvari árkád, a közterülethez csatlakozó árkád, az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét, valamint a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét.*

Loggiák, fedett teraszok alapterülete:

I. Emelet:	13,72 m <sup>2</sup>
Tetőtér I.:	8,40 m <sup>2</sup>
Összesen:	<b>22,12 m<sup>2</sup></b>

A szintterület számítása során részben beszámítandó terület (50%)

$$22,12 \times 0,5 = \mathbf{11,06 \text{ m}^2}$$

Megnövelt szintterület értéke: 744,39 + 11,06 = **755,45 m<sup>2</sup>**

Általános szintterületi mutató (SZMÁ): **755,45 / 903 = 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

Zöldfelületi fedettség számítása:

Telek területe: 903 m<sup>2</sup>

Zöldfelületek:	Hátsókert:	347,37 m <sup>2</sup>
Összesen:		<b>347,37 m<sup>2</sup></b>

Zöldfelületi fedettség: **100 × ( 347,37 ) / 903 = 38,47 % > 30%**

Tervezett magassági adatok:

Földszint – padlószint:	± 0,00 m	,	+ 0,30 m	
Földszint – belmagasság:	2,70 m	,	3,00 m	, 2,22 m
I. Emelet – padlószint:	+ 3,35 m			
I. Emelet – belmagasság:	2,70 m			
Tetőtér I. – padlószint:	+ 6,40 m			
Tetőtér I. – belmagasság:	2,70 m	,	változó	
Tetőtér II. – padlószint:	+ 9,45 m			
Tetőtér II. – belmagasság:	2,70 m	,	változó	
Épületkörüli járda szint:	- 0,02 m	,	+ 0,28 m	
Ereszmagasság:	+ 6,70 m			
Gerincmagasság:	+ 13,31 m			
Párkánymagasság:	+ 7,47 m			

Parkoláshatározás:

Az Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018 (IV.3.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Várostervezési egység Kerületi Építési Szabályzatáról (KÉSZ) 4. számú melléklete szerint:

**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSITÁROLÓK SZÁMA**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

		A		B		C	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
		városközponti területek		lakóterület		vegyes rendeltetésű terület	
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletréépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		30		30	

Az épület rendeltetéséhez szükséges gépkocsi-tároló és parkolóhely:

Rendeltetés	szüks. park.	menny.	menny. egys.	parkolóhely
Lakások	1 db/lakás	9	db	9
Iroda	1 db/30m <sup>2</sup>	17,15	m <sup>2</sup>	1
<b>Összesen:</b>				<b>10</b>



Az épület használatához szükséges gépkocsi-tárolási lehetőséget az ingatlanon belül, a földszinten kialakított beton térkő burkolatú parkolóhelyeken biztosítjuk. Épületen belül (az udvari szárny alatti fedett-nyitott gépkocsi beálló) 6 db, az épületen kívül az udvaron pedig további 4 db parkolóhelyet létesítünk.

A KÉSZ 24. § (6) bekezdése értelmében:

*„Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60%-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével - nem létesíthető.”*

Az épület rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása:

A KÉSZ 19. §-a értelmében:

*„(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.*

*(2) A legalább 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből - földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten - közvetlenül megközelíthető legyen.*

*(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete*

*a) 6-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m<sup>2</sup>,*

*...*

*kell legyen.”*

A KÉSZ 5. számú melléklete szerint:

**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA**

	A	B
srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db

Rendeltetés	szüks. park.	menny.	menny. egys.	parkolóhely
Lakások	1 db/lakás	9	db	9
Iroda	1 db/100 m <sup>2</sup>	17,15	db	1
<b>Összesen:</b>				<b>10</b>

A lakások és az iroda használatához szükséges 10 db kerékpár elhelyezését az épület földszintjén kialakított, a közös előtérből nyíló 8,41 m<sup>2</sup>-es kerékpár tárolóban tervezzük.

### 3. Alaprajzi elrendezés

A 903 m<sup>2</sup>-es építési telken zárt sorú beépítéssel (foghíjbeépítéssel) egy alapincézetlen, földszint + 1 emelet + tetőtérbeépítéses lakóházat tervezünk. Az épület alaprajzi formáját tekintve „L” alakú, ahol az utcával párhuzamos hosszfőfalas szerkezeti rendszerű 15,0 m „traktusmélységű”, 38°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetős szárnyhoz egy a délkeleti telekhatárra telepített 5,5 m „traktusmélységű”, lapostetős földszintes szárny csatlakozik. Az épület tűzfalakkal csatlakozik a szomszédos ingatlanokhoz.

Az épületben egy iroda rendeltetési egységet (A/1 jelű) és 9 db lakást (A/2 – A/10 jelű) alakítunk ki.

A földszinten 1 db lakás, az I. emeleten 4 db lakás, míg a tetőtérben további 4 db lakás található. A tetőtéri A/7 jelű lakás belső kétszintes kialakítású, a hálószobái a II. tetőtéri szintre kerültek. A lakások az utcai homlokzatra telepített, természetes megvilágítással és szellőzéssel rendelkező lépcsőházon keresztül érhetők el.

A földszinten az épület bal oldalán tervezzük az irodát, melyet közvetlenül az utcáról lehet megközelíteni.

Az épület személybejárata, az utca térbővületeként működő árkádról nyílik, ahonnan az előtéren keresztül juthatunk a lépcsőt magába foglaló közlekedő térbe.

A gépkocsi bejárat az épület középtengelyében, a személybejárattól leválasztva kerül kialakításra. Az áthajtón keresztül közelíthető meg a földszinten tervezett összesen 10 db gépkocsi tárolására alkalmas parkolóhely, melyek közül 6 db az épületen belül (az udvari szárny alatti fedett-nyitott gépkocsi beálló), 4 db pedig épületen kívül található. Így a tervezett parkolók 60,00%-a épületen belül van.

A kerékpártárolót a földszinten, az előtérből nyílóan alakítjuk ki.

Az épület földszintjén – a lakásokhoz opcionálisan megvásárolható – további 2 db egyedi tároló helyiséget (T/1 és T/2 jelű) tervezünk.

A gépészeti helyiség az áthajtóból nyílik.

illetve a szeméttároló, melyből a szeméttároló konténereket az áthajtón keresztül lehet az utcára juttatni. A szeméttároló helyiség falát mosható burkolattal (csempeburkolat) látjuk el, a helyiségben a konténerek tisztítása érdekében takarítási vízvételi helyet (pl. falikút) létesítünk, padlóösszefolyót tervezünk.

#### Szelektív és kommunális hulladék gyűjtésének megoldása:

Heti egyszeri kommunális és egyszeri szelektív hulladék elszállítással számolva a 9 db lakáshoz és 1 db irodához összesen 2 db 240 literes kommunális hulladékgyűjtő tartály, illetve 4 db 240 literes szelektív hulladékgyűjtő tartály szükséges. Ezek tárolására a földszinten az áthajtóból nyílóan alakítjuk ki a szeméttároló helyiséget, melyből a szeméttároló tartályokat az áthajtón keresztül az utcára lehet juttatni. A szeméttároló helyiség falát mosható burkolattal (csempeburkolat) látjuk el, a helyiségben a tartályok tisztítása érdekében takarítási vízvételi helyet (pl. falikút) létesítünk, padlóösszefolyót tervezünk.

A hátsókertben található kb. 200 m<sup>2</sup>-es zöldfelületet – külön kertépítészeti tervek alapján – a lakásokhoz tartozó játszó-pihenő kertként alakítjuk ki, ahol 3 db nagy lombkoronát növesztő fa ültetését tervezzük.

Az épületben	2 db	nappali + 2 szobás	(A/6 és A/7 jelű),
	5 db	nappali + 1 szobás	(A/2, A/3, A/5, A/9 és A/10 jelű),
	2 db	garzon lakás	(A/4 és A/8 jelű) található.

A lakások központi fűtéssel rendelkeznek, a fűtést és a használati melegvíz ellátást a földszinti gépészeti helyiségben elhelyezett 2 db kondenzációs gázkazán biztosítja. A lakások hűtését lakásonként felszerelhető légkondicionáló berendezéssel tervezzük megoldani. A kültéri klíma egységeket közterületről nem látható módon helyezzük el, a loggiákon a padlóra állítva, mellvédfalak, illetve a savmart üvegezésű (nem átlátszó) korlátok takarásában.

Hasznos alapterületek:

**Összesítés:**

<b>Iroda:</b>	33,89 m <sup>2</sup>
<b>Lakások:</b>	474,04 m <sup>2</sup>
<b>Tárolók:</b>	8,36 m <sup>2</sup>
<b>Fedett-nyitott gépkocsi beálló:</b>	80,75 m <sup>2</sup>
<b>Közös helyiségek:</b>	193,65 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>790,69 m<sup>2</sup></b>
<b>+ loggiák, teraszok összesen:</b>	<b>63,23 m<sup>2</sup></b>

**Szintenkénti összesítés:**

<b>Földszint:</b>	298,65 m <sup>2</sup>
<b>I. emelet:</b>	229,91 m <sup>2</sup>
<b>Tetőtér I.:</b>	200,29 m <sup>2</sup>
<b>Tetőtér II.:</b>	61,84 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>790,69 m<sup>2</sup></b>

## 4. Épületszerkezeti megoldások

Az épület hagyományos szerkezetekkel és technológiával épül.

### Alapozás

Változó szélességű csömöszölt beton sávalap, rajta 30x80 cm méretű vasbeton talpgerenda.  
(Lásd: Tartószerkezeti műszaki leírás)

### Talajnedvesség és talajvíznyomás elleni szigetelés

A vasalt aljzatbeton felső síkján készülő vízszintes talajnedvesség elleni 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 földszinti, emeleti és tetőtéri homlokzati falak POROTHERM 30 N+F falazó elemekből készülnek.

A lakásokat egymástól és a lakásokat a lépcsőháztól, illetve egyéb közös helyiségektől 25 cm vastag SILKA falazóelemekből (HM 250 NF+GT) épített akusztikai falazattal (Laboratóriumi súlyozott léghanggátlási szám kétoldalt vakolva  $R_w = 56$  dB) választjuk el, melyek egyben tartófalak is. Ezeket a falakat az épületgépészeti szerelés során megvédeni nem szabad, a gépészeti szerelvények számára szükség szerint előtétfalat kell kialakítani.

Az alaprajzokon jelölt helyeken monolit vasbeton erősítő pilléreket és monolit vasbeton falakat tervezünk.

(Lásd: Tartószerkezeti műszaki leírás)

### Vízszintes teherhordó szerkezetek

Az épület födémjei 22 cm vastag monolit vasbeton szerkezetek, melyek a tartófalakra és kiváltó gerendákra támaszkodnak.

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

A nyíláskiváltások monolit vasbeton szerkezetek.

(Lásd: Tartószerkezeti műszaki leírás)

### Válaszfalak

Anyaguk 10 cm vastag POROTHERM 10/50 N+F válaszfal lap.

A válaszfalakat a födémhez ki kell ékelni.

### Tetőszerkezet

Az „L” alaprajzú épület utcai szárnyát 38°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregterető, míg udvari földszintes szárnyát tetőterasszal, illetve zöldtetővel ellátott lapostető fedi.

Az utcai szárny a tetőszerkezetét tekintve hagyományos fa szerkezetű derékszelemenek fedélszékek.

(Lásd: Tartószerkezeti műszaki leírás)

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 antracit színű beton tetőcserép.

### Nyílászárók

Homlokzati nyílászárók:	fehér színű műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók ( $U < 1,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ) A homlokzati nyílászárók árnyékolását rejtet redőnytokok megoldással tervezzük.
Áthajtó kapu:	fehér színű szekcionált garázskapu
Lakásbejárati ajtók:	több ponton záródó biztonsági bejárati ajtók
Belső nyílászárók:	utólag elhelyezhető, dekorfóliás belső ajtók

### Homlokzat

A homlokzati felületeken háromféle felületképzést tervezünk:

1. A törtfehér színű felületeken 15 cm vastag homlokzati grafitos EPS-hőszigetelésre felhordott 2 mm vastag hálórősítésű vékonyvakolat készül.
2. A szürke színű felületeken 20 cm vastag homlokzati grafitos EPS-hőszigetelésre felhordott 2 mm vastag hálórősítésű vékonyvakolat készül.
3. Az utcai homlokzat földszintjén ragasztott homlokzati Kerlite (pl.: Kerlite Buxy Amande) burkolat készül.

### Burkolatok

Padlóburkolatok:

hidegburkolat:	mázás kerámia
melegburkolat:	laminált parketta
terasz, loggia, erkély:	csúszásmentes fagyálló mázas kerámia

Falburkolatok:

Vizes helyiségekben: csempeburkolat 2,10 m magasságig

### Bádogozás

Antracit színű, bevonatos alumínium anyagú függőeresz-, lefolyócsatorna, orom- és falszegélybádogozás.

### Hőszigetelések

Az alulról hűlő födémszakaszok (földszint feletti födém) alsó síkjára 15 cm vastag kőzetgyapot ( $\lambda=0,039 \text{ W/mK}$ ) hőszigetelés, a homlokzatokra a vékonyvakolat alá 15 cm vastag grafitos EPS ( $\lambda=0,031 \text{ W/mK}$ ), a lábazatokra 14 cm XPS-hőszigetelés ( $\lambda=0,035 \text{ W/mK}$ ), a tetőtérbeépítés határoló szerkezetébe 28 cm vastag ásványgyapot hőszigetelés ( $\lambda=0,036 \text{ W/mK}$ ) kerül.

## Helyiségkimutatás:

### Iroda:

<b><u>A/1 jelű iroda</u></b> (földszint)	Iroda:	17,15 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Előtér:	2,26 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Teakonyha:	6,56 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	WC:	2,10 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Tároló:	5,82 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>33,89 m<sup>2</sup></b>	

### Lakások:

<b><u>A/2 jelű lakás</u></b> (földszint)	Előtér:	7,24 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Nappali:	22,98 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Étkező:	3,16 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Konyha:	4,99 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Szoba:	13,53 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Fürdő:	5,25 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>57,15 m<sup>2</sup></b>	

+ terasz: 13,80 m<sup>2</sup> fá.máz. kerámia

<b><u>A/3 jelű lakás</u></b> (I. emelet)	Előtér:	5,74 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Nappali:	18,03 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Étkező:	3,89 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Konyha:	4,52 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Szoba:	16,06 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Gardrób:	4,06 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Fürdő:	3,85 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	WC:	1,58 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>57,73 m<sup>2</sup></b>	

+ loggia: 2,66 m<sup>2</sup> fá.máz. kerámia

<b><u>A/4 jelű lakás</u></b> (I. emelet)	Előtér:	4,21 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Nappali:	22,54 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Étkező:	2,40 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Konyha:	4,77 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Fürdő:	5,23 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>39,15 m<sup>2</sup></b>	

+ loggia: 3,34 m<sup>2</sup> fá.máz. kerámia

<b><u>A/5 jelű lakás</u></b> <b>(I. emelet)</b>	Előtér:	6,92 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Nappali:	18,69 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Étkező:	2,90 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Konyha:	5,73 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Szoba:	15,99 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Fürdő:	4,08 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	WC:	1,35 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>55,66 m<sup>2</sup></b>	
	+ tetőterasz:	28,27 m <sup>2</sup>	WPC + zöldtető

<b><u>A/6 jelű lakás</u></b> <b>(I. emelet)</b>	Előtér:	5,92 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Nappali:	17,01 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Étkező-konyha:	7,66 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Szoba:	9,75 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Szoba:	9,08 m <sup>2</sup>	lam.parketta
	Fürdő:	4,08 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	WC:	1,56 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
	Összesen:	<b>55,06 m<sup>2</sup></b>	
	+ loggia:	2,66 m <sup>2</sup>	fá.máz. kerámia

(bruttó alapterület az 1,90m-nél kisebb belmagasságú területekkel)

<b><u>A/7 jelű lakás</u></b> <b>(tetőtér I.)</b>	Előtér:	7,34 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 7,34 m <sup>2</sup> )
	Nappali:	18,41 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 21,27 m <sup>2</sup> )
	Étkező-konyha:	17,96 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 21,69 m <sup>2</sup> )
	Zuhanyzó:	2,97 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 3,51 m <sup>2</sup> )
	Lépcső:	2,02 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 2,02 m <sup>2</sup> )

<b>(tetőtér II.)</b>	Szoba:	9,08 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 13,62 m <sup>2</sup> )
	Szoba:	11,54 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 17,69 m <sup>2</sup> )
	Közlekedő:	4,91 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 9,10 m <sup>2</sup> )
	Fürdő:	5,78 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 7,11 m <sup>2</sup> )
	Összesen:	<b>80,01 m<sup>2</sup></b>		<b>( 103,35 m<sup>2</sup>)</b>
+ tetőterasz:	2,95 m <sup>2</sup>	WPC		

<b><u>A/8 jelű lakás</u></b> <b>(tetőtér I.)</b>	Előtér:	4,21 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 4,21 m <sup>2</sup> )
	Nappali:	18,42 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 22,54 m <sup>2</sup> )
	Étkező:	2,40 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 2,40 m <sup>2</sup> )
	Konyha:	4,77 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 4,77 m <sup>2</sup> )
	Fürdő:	5,23 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 5,23 m <sup>2</sup> )
	Összesen:	<b>35,03 m<sup>2</sup></b>		<b>( 39,15 m<sup>2</sup>)</b>
	+ loggia:	3,25 m <sup>2</sup>	fá.máz. kerámia	

<b><u>A/9 jelű lakás</u></b> <b>(tetőtér I.)</b>	Előtér:	6,92 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 6,92 m <sup>2</sup> )
	Nappali:	16,14 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 19,02 m <sup>2</sup> )
	Étkező:	2,57 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 2,57 m <sup>2</sup> )
	Konyha:	5,73 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 5,73 m <sup>2</sup> )
	Szoba:	11,46 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 15,99 m <sup>2</sup> )
	Fürdő:	4,08 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 4,08 m <sup>2</sup> )
	WC:	1,35 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 1,35 m <sup>2</sup> )
	<b>Összesen:</b>	<b>48,25 m<sup>2</sup></b>		<b>( 55,66 m<sup>2</sup>)</b>
+ loggia:	3,35 m <sup>2</sup>	fá.máz. kerámia		

<b><u>A/10 jelű lakás</u></b> <b>(tetőtér I.)</b>	Előtér:	4,44 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 4,44 m <sup>2</sup> )
	Nappali:	17,24 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 17,24 m <sup>2</sup> )
	Étkező:	2,41 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 2,41 m <sup>2</sup> )
	Konyha:	4,88 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 5,54 m <sup>2</sup> )
	Szoba:	11,39 m <sup>2</sup>	lam.parketta	( 17,79 m <sup>2</sup> )
	Fürdő:	4,08 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 4,08 m <sup>2</sup> )
	WC:	1,56 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	( 1,56 m <sup>2</sup> )
	<b>Összesen:</b>	<b>46,00 m<sup>2</sup></b>		<b>( 53,06 m<sup>2</sup>)</b>
+ tetőterasz:	2,95 m <sup>2</sup>	WPC		

A/2 jelű lakás	(földszint)	57,15 m <sup>2</sup>	
A/3 jelű lakás	(I. emelet)	57,73 m <sup>2</sup>	
A/4 jelű lakás	(I. emelet)	39,15 m <sup>2</sup>	
A/5 jelű lakás	(I. emelet)	55,66 m <sup>2</sup>	
A/6 jelű lakás	(I. emelet)	55,06 m <sup>2</sup>	
A/7 jelű lakás	(tetőtér I.)	80,01 m <sup>2</sup>	
A/8 jelű lakás	(tetőtér I.)	35,03 m <sup>2</sup>	
A/9 jelű lakás	(tetőtér I.)	48,25 m <sup>2</sup>	
A/10 jelű lakás	(tetőtér I.)	46,00 m <sup>2</sup>	
<b>Lakások összesen:</b>		<b>474,04 m<sup>2</sup></b>	

---

**Iroda és lakások összesen: 507,93 m<sup>2</sup>**

**Loggiák, teraszok összesen: 63,23 m<sup>2</sup>**

**Tárolók:**

T/1 jelű tároló	(földszint)	5,92 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
T/2 jelű tároló	(földszint)	2,44 m <sup>2</sup>	mázás kerámia
<b>Tárolók összesen:</b>		<b>8,36 m<sup>2</sup></b>	



### Közös helyiségek:

I. Árkád	(földszint)	2,28 m <sup>2</sup>	beton térkő
II. Árkád	(földszint)	9,06 m <sup>2</sup>	beton térkő
III. Előtér	(földszint)	14,58 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
IV. Lépcső	(földszint)	5,27 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
V. Kerékpár tároló	(földszint)	8,41 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
VI. Áthajtó	(földszint)	62,12 m <sup>2</sup>	beton térkő
VII. Fedett-nyitott gépkocsi beálló	(földszint)	80,75 m <sup>2</sup>	beton térkő
VIII. Szemét tároló	(földszint)	9,53 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
IX. Gépészet	(földszint)	7,25 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
X. Lépcsőház	(I. emelet)	9,56 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
XI. Közlekedő	(I. emelet)	12,75 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
XII. Lépcsőház	(tetőtér I.)	9,56 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
XIII. Közlekedő	(tetőtér I.)	12,75 m <sup>2</sup>	mázas kerámia
XIV. Padlástér	(tetőtér II.)	30,53 m <sup>2</sup>	járóvonalon OSB
Összesen:		<b>274,40 m<sup>2</sup></b>	

### Összesítés:

Iroda:	33,89 m <sup>2</sup>
Lakások:	474,04 m <sup>2</sup>
Tárolók:	8,36 m <sup>2</sup>
Fedett-nyitott gépkocsi beálló:	80,75 m <sup>2</sup>
Közös helyiségek:	193,65 m <sup>2</sup>

**Mindösszesen: 790,69 m<sup>2</sup>**

**+ loggiák, teraszok összesen: 63,23 m<sup>2</sup>**

### Szintenkénti összesítés:

Földszint:	298,65 m <sup>2</sup>
I. emelet:	229,91 m <sup>2</sup>
Tetőtér I.:	200,29 m <sup>2</sup>
Tetőtér II.:	61,84 m <sup>2</sup>

**Mindösszesen: 790,69 m<sup>2</sup>**

## 5. Tartószerkezeti megoldások

Lásd: Tartószerkezeti műszaki leírás

## 6. Épületgépészeti megoldások

Lásd: Épületgépészeti műszaki leírás és energetikai számítás

## 7. Villamos megoldások

Lásd: Épületvillamossági műszaki leírás

## 8. Villámvédelmi megoldások

Lásd: Épületvillamossági műszaki leírás és Tűzvédelmi műszaki leírás

## 9. Zaj és rezgés elleni védelmi megoldások:

A tervezett épület szerkezeteit (Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti műszaki leírás) úgy választottuk meg, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak (pl. szeizmikus és forgalmi rezgéshatásoknak) 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 rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással nem terheli, továbbá megfelel a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.

## 10. Energetikai követelmények teljesítése:

Lásd: Épületgépészeti műszaki leírás és energetikai számítás

## 11. A közlekedési útvonalak akadálymentesítése

A tervezett lakóépület nem közhasználatú építmény, ezért akadálymentesítése nem kötelező. (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.)

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

Lásd: a 4. Épületszerkezeti megoldások című fejezet és a mellékelt Tartószerkezeti, Épületgépészeti és Elektromos műszaki leírás.

### 13. Az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírása

A tervezett épület földszintjén, a gépészeti helyiségben 2 db kondenzációs gázkazán kerül beépítésre.

A kazánok füstgázelvezetése NÁ 140 átmérőjű rozsdamentes szigetelt csővel történik, melyet a tető fölé vezetünk.

A füstgázelvezető rendszereket el kell látni tisztító ellenőrző elemekkel.

A szomszédos épületek esetlegesen magasítással érintett kéményjáratainak magassága az MSZ 845:2012 alapján kerül kialakításra.

### 14. 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.

### 15. A tervezett építési tevékenységhez előírt és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettség, a közművesítés megoldása

#### Előírt közművesítettség:

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2018. (IV.3..) sz. rendelete (KÉSZ)

24. § (5) bekezdése szerint:

**„Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke 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 elektromos hálózatról 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

**16. Az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek 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.

**17. Az érintett közműszolgáltatókkal történt egyeztetés**

Az épület tervezése során az építészeti-műszaki terveket az alábbi érdekeltekkel egyeztettük:

Közmű-szolgáltatók:           ELMÜ  
  Vízművek  
  Csatornázási Művek  
  Gázművek

Dunakeszi, 2024. szeptember 12.

Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök

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

a 1044 Budapest, Perényi Zsigmond utca 25. (Hrsz.: 74095/2) alatti  
**kilenclakásos lakóépület**  
építési engedélyezési tervéhez

Építményérték számítása:

Az építmény:

a 245/2006. (XII. 5.) Kormány rendelet 1. melléklete

1. pontja alapján: Lakó, üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti,  
egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló  
épület, épületrész

---

Összesen: 571,63 m<sup>2</sup>

Egységár: 180 000 Ft/m<sup>2</sup>

Építményérték: 571,63 m<sup>2</sup> × 180 000 Ft/m<sup>2</sup> = **102 893 400 Ft**

2. pontja alapján: Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi  
szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre  
szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész

---

Összesen: 33,89 m<sup>2</sup>

Egységár: 250 000 Ft/m<sup>2</sup>

Építményérték: 33,89 m<sup>2</sup> × 250 000 Ft/m<sup>2</sup> = **8 472 500 Ft**

5. pontja alapján: Egyéb – az 1-4. sorba nem sorolható – helyiséget  
tartalmazó építmény, építményrész (fedett-nyitott parkoló,  
áthajtó)

---

Összesen: 142,87 m<sup>2</sup>

Egységár: 130 000 Ft/m<sup>2</sup>

Építményérték: 142,87 m<sup>2</sup> × 130 000 Ft/db = **18 573 100 Ft**

Építményérték összesen: **129 939 000 Ft**

Alulírott tervező nyilatkozom, hogy a tárgyi épület építési bírság szerinti számított építményértéke:  
129 939 000 Ft , azaz százhuszonkilencmillió-kilencszázharminckilencezer Forint.

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, 2024. szeptember 12.



Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök

# Csapadékvíz elvezetésére és gyűjtésére vonatkozó műszaki dokumentáció

a 1044 Budapest, Perényi Zsigmond utca 25. (Hrsz.: 74095/2), alatti

**kilenclakásos lakóépület**  
építésiengedélyezési tervéhez

Esővíztároló (ciszterna) méretének meghatározása

Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.3.) önkormányzati rendelet 10. §-nak (5) bekezdésében előírtaknak megfelelően:

*„Minden 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.”*

Telek területe:				903 m <sup>2</sup>
Zöldfelület legkisebb mértéke:				30 %
Kötelező zöldfelület területe:	903	x	30 / 100 =	270,90 m <sup>2</sup>
Tetőfelület vízszintes vetülete:				371,76 m <sup>2</sup>
Burkolt felület:	903	-	270,9 - 372	197,82 m <sup>2</sup>
Összesen:				<b>569,58 m<sup>2</sup></b>
Esővíztároló mérete:	<b>569,58</b>	/	<b>25 =</b>	<b>22,78 m<sup>3</sup></b>
Összesen:				<b>22,78 m<sup>3</sup></b>
Tehát, a szükséges esővíztároló mérete:				<b>22,78 m<sup>3</sup></b>

A helyszínrajzon jelölt helyeken PE anyagú vízzáró esővízgyűjtő tartályokat helyezünk el a terepszint alatt.

A tartályok száma: **2 db**

1 db tartály térfogata:

12,00 m<sup>3</sup>

A tartályok összes térfogata:

**24,00 m<sup>3</sup> > 22,78 m<sup>3</sup>**

12 m<sup>3</sup>-es PE műanyag esővíz gyűjtő tartály,  
lépésálló tetővel

Méretek:

átmérő: 2,30 m,

hosszúság: 3,65 m,

falvastagság: 1 cm.



Dunakeszi, 2024. szeptember 12.



Póczik Róbert  
Okl. építészmérnök