

Tervezési program

Cím: 1116 Budapest, Károly Iréneusz József utca 7., hrsz: 43797/6

Telek mérete: 429 m², utcafront 16 m, hossz: 24-28 m, teljesen sík

HÉSZ besorolás (1/2021. I.29.) XI. önk. rendelet szerint: **Lke-1-XI-01** jelű kertvárosi építési övezet:

Beépíthetőség: 25% -> 107 m²

Szintterületi mutató: 0,5 -> ~214,5 m²

Zöldterület: min. 65%

Max épületmagasság: 6 m

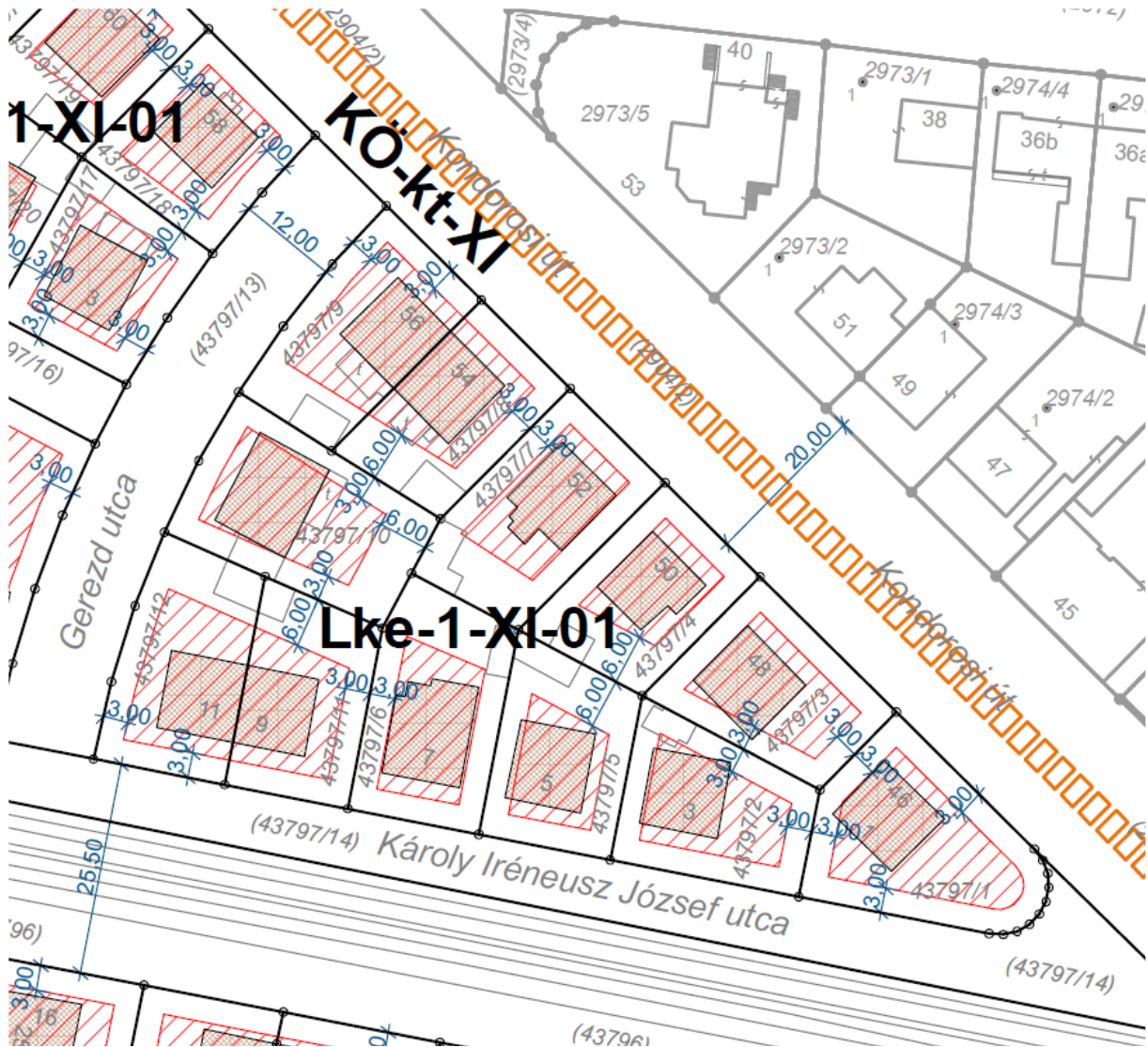
Beépítés: oldalt és elől 3-3 m, hátul 6 m

Tervezett kivitelezés: 2023.03-2024.12

Jelenlegi földhivatali térképmásolat (43797/6):



Bp. XI ker. 2021-es HÉSZ 1.a melléklete szerinti beépíthetőség



Jelenlegi épület a közművek kikötését, áthelyezését követően lebontásra kerül, korábbi ~9x12 m-es épület alapozásának felhasználhatósága vizsgálendő. Első körben várhatóan nem kerül felbontásra, eszerint új alapozás akár rá-/mellé építhető.

Jobb hátul lévő kb 8 m²-es gazdasági épület építés alatt megmarad (ha nem kell lebontani), építés befejezése és használatbavételi engedélyt követően szeretnénk felújítani/újjaépíteni, de várhatóan azonos/hasonló alapterülettel.

Építendő épülettel és tervezéssel kapcsolatos elvárások:

1. Elrendezés: 2 szintes (minta csatolva):

- 1.1. földszint bruttó 90-100 m²,
 - 1.1.1.nappali-konyha-étkező: 1 légtér nettó 40-50 m²
 - 1.1.2.előszoba (cipős és kabátos szekrénnel): 4-6 m²
 - 1.1.3.dolgozó-vendégszoba: min. 10 m²
 - 1.1.4.mosdó épített zuhanyzóval, WC-vel: 4-6 m²
 - 1.1.5.lépcső tér (U alakban forduló): 4-6 m² – lépcső alatt gépészet / rakodó terület
- 1.2. emelet: 70-80 m²
 - 1.2.1.3 hálósoba: 3x 13-15 m²
 - 1.2.2.1 mosdó káddal, mosógéppel: 5-8 m²
 - 1.2.3.1 WC: 1,5-2 m²
 - 1.2.4.Terasz (opcionális): 15-20 m², helyette alacsony lejtésű tető is elhelyezhető
- 1.3. Hátsó kert felőli oldalon 10-15 m²-es emelt, burkolt, fedetlen terasz

2. Általános kialakítás, elrendezés

- 2.1. Téglalap alakú: ~9x11 m², ~10x10
- 2.2. Egyes helyiségek eltolhatóak, kiállhatnak a teljes felületből (pl. lépcsőház, nappali, stb)
- 2.3. Padlóvonal +30-40 cm-rel magasabban a telekszint felett, 2 lépcsőfok, de lehetőség szerint minimális anyagbeszállítással
- 2.4. Belmagasság: ~2,7 m
- 2.5. Nappali/konyha hosszában elnyújtva (nappali mélysége min. 4,7 m), részben déli tájolású (utca felé néző), másik fele hátsó kertre néző
- 2.6. Tető: sátoztetű, de akár több szekcióra osztva, viszonylag nagy túlnyúlással az esővédelem érdekében
- 2.7. Padlás: emeleti folyosóról lenyúló lépcsővel megközelíthető, tiszta belmagasság csökkenthető 2-2,2 m-re. Funkciót tekintve lomtár, illetve egyes gépészeti (szellőző központ, melegvíz tartály) és/vagy elektromos berendezések (solar inverter, akku) elhelyezhetőek ide
- 2.8. Mediterrán típusú: tagoltság és színvilág tekintetében (minta képek csatolva)
- 2.9. 2 kocsi elhelyezésére alkalmas beálló az épület előtt/mellett, beépítettségre tekintettel füvesített gyeprácskővel
- 2.10. Kályha nem kell, így hagyományos kéményre sincs szükség

3. Építészeti igények:

- 3.1. 30 cm-es Porotherm vázkerámia +8-10 cm páraáteresztő grafitos szigetelés
- 3.2. 10 cm-es belső téglaválaszfalak
- 3.3. Monolit vasbeton födém
- 3.4. Szigetelések: alul, homlokzaton, padláson, tetőn min. BB energetikai megfeleléshez szükséges rétegrenddel
- 3.5. Külső színezett homlokzaton egyes részeken, nyílászárók körül kő vagy egyéb eltérő színű betétek elhelyezését szeretnénk

4. Nyílászárók:

- 4.1. Színre fóliázott műanyag, nagy felületekkel, több ablak helyiségenként (kivéve mellékhelyiségek) – esetleg alumínium nyílászárók is lehetnek még
- 4.2. Egyes ablakok lehetnek földig érők, akár emeleten is, hátsó kert felé nagy tolóajtós ablakfelület, kisebb bevilágítók is inkább vízszintesen elhelyezve és nem túl keskeny
- 4.3. Legújabb energetikai előírásoknak megfelelő
- 4.4. Beépített redőnytokkal, elektromos vezérlésű zsaluziával szerelve (kivéve mellékhelyiségek és kisebb bevilágítók)

5. Gépészeti elvárások:

- 5.1. Hőszivattyús hűtés-fűtés: alább meghatározott külön vezérelhető körökkel
 - 5.1.1. Elsődlegesen mennyezet hűtés-fűtés,
 - 5.1.2. Hálósobákban 1-1 közepes/kisebb méretű radiátor,
 - 5.1.3. Nappaliban és vizes helyiségekben lehet padlófűtés
 - 5.1.4. Nappaliban és emeleti előszobába 1-1 fan-coil
- 5.2. Központi hőcserélős szellőztető
- 5.3. Víz kiállás locsoláshoz épület elején és hátulján kb 80 cm magasan homlokzaton, vagy kerti csap felállásként
- 5.4. Esővíz elvezetés csatornába vagy szikkasztóba, részben locsoláshoz föld alá telepített hordóba vagy vasbeton aknába vezetve

6. Elektromos igények:

- 6.1. Fő berendezések (elektromos sütő, indukciós főzőlap, hőszivattyú, riasztó), illetve szintek világítása és konnektorai külön áramkörön
- 6.2. Hűtés-fűtés H-tarifán, de igény szerint átkapcsolható normál betápra
- 6.3. Világítás:
 - 6.3.1. normál 10-15 m²-enként elhelyezett mennyezetvilágítással,
 - 6.3.2. nappaliban, konyhában, folyosókon a helyiség 2-3 oldaláról kapcsolható
 - 6.3.3. nappaliban és hálósobákban plusz 1-1 fali világítás
 - 6.3.4. konyhapultban és nagyobb gardrób szekrényekhez LED világításhoz kiállás
- 6.4. Konnektorok:
 - 6.4.1. hálósobákban: 3-3 falon 3-3 db
 - 6.4.2. nappaliban: 3 falon legalább 4-4-2 db
 - 6.4.3. konyhában: fő berendezésekhez 1-1 (hűtő, mikró, mosogatógép), plusz pulton 2-2 db, +felső szekrények mögött 1-1 db kapcsolóval vezérelhető a LED pultvilágításhoz
 - 6.4.4. mosdókban: 2-2 db
- 6.5. CAT6-os hálózat: nappaliban legalább 2 végpont, hálósobákban 1-1, lépcsőházban földszinten 3 és emelten 1 végpont fali aljzatban
- 6.6. Elektromos zsaluzia szobákként 1-1 kapcsolóval, távirányítóval és wifivel vezérelhető controllerrel
- 6.7. Riasztó csövezés és kábelezés előkészítve: külső ajtókhöz nyitásérzékelők, főbb helyiségekhez mozgásérzékelő és üvegtörésérzékelők, 2 kezelő (bejárat + emelet)
- 6.8. Kinti igények:
 - 6.8.1. Homlokzat világítás 2-2 kiállással
 - 6.8.2. Elöl autótöltő kiállás előkészítés (külön áramkörön)
 - 6.8.3. Hátul legalább 2 db IP65-ös konnektor a homlokzaton, belülről lekapcsolható
 - 6.8.4. Hátsó fészerekhez áram kiállás és riasztó csövezés
 - 6.8.5. Kaputelefon, mágneszáras kapu
 - 6.8.6. Motoros úszókapu a gépkocsi beálláshoz (2 kocsi széles kapu, még nem biztos)
- 6.9. Napelem és hozzá kapcsolódó akkumulátor fogadására és telepítésére alkalmas kialakítás

7. Közművek:

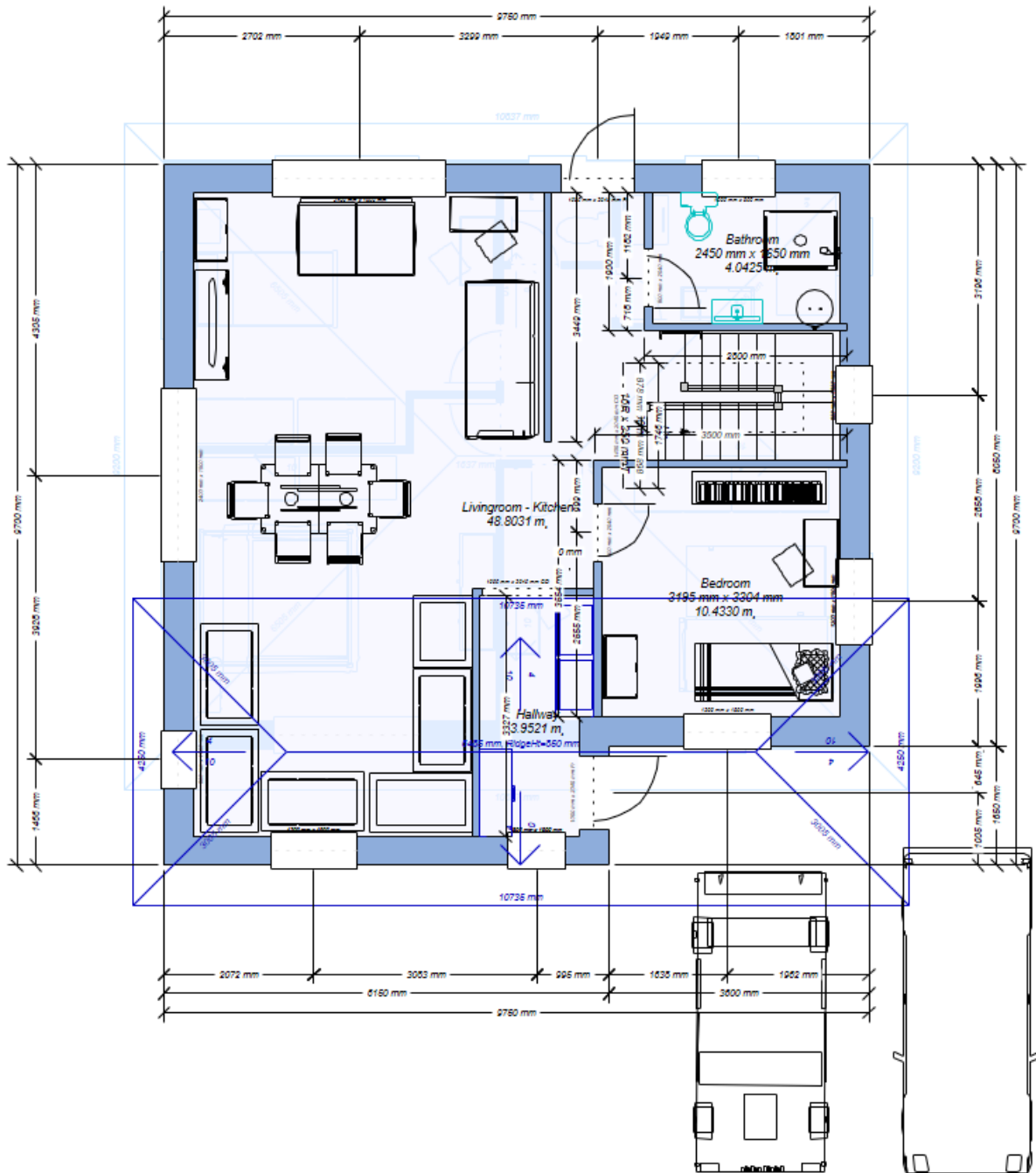
- 7.1. Áram hálózat bővítendő (komplett igény, H-tarifa), legalább 3x16A
- 7.2. Víz bekötés újjáépítése szükséges
- 7.3. Csatorna jelenleg szomszédon keresztül szolgalmi jog bejegyzése nélkül történik. Az adott utcában nincs közvetlen közmű, csak a szomszéd utcákban. Csatornázási művek úgy számol el vele, mintha emésztő lenne a telken, ami már nem lehetne. Ennek tervezése, közmű bejelentése, szolgalmi jog bejegyzése építés előtt/közben intézendő
- 7.4. Gáz: kikötésre kerül az építéshez. Várhatóan nem kell visszaépíteni később sem, de a telken belüli rákötős lehetőségét meg kellene tartani

8. Általános tervezési igények:

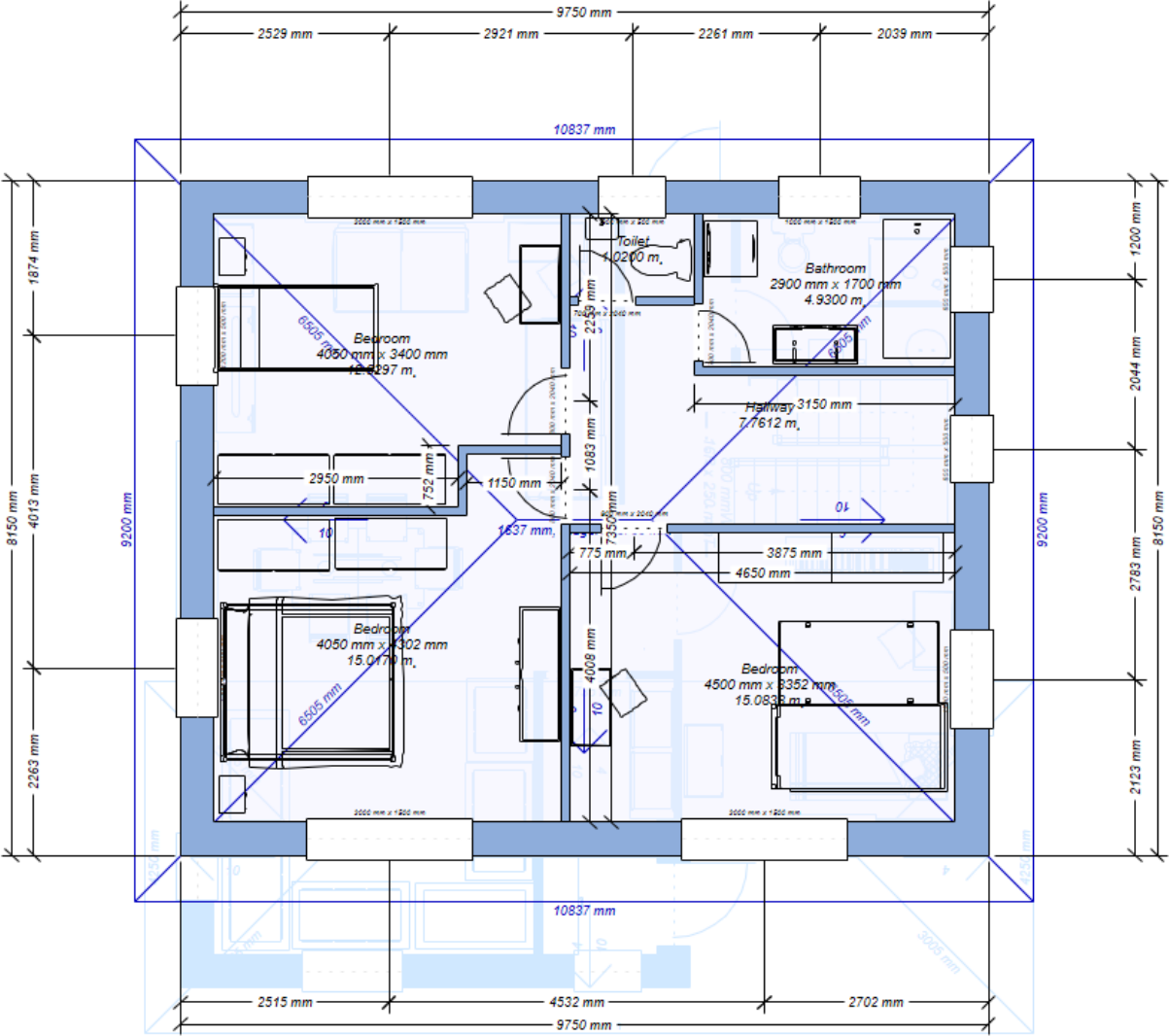
- 8.1. 3-4 alaprajz tervezet elkészítése, kiválasztott véglegesítése
- 8.2. Komplet kiviteli tervek elkészítése, szakági tervekkel együtt: statika, épületgépészet, épületvillamosság
- 8.3. Részletes műszaki leírások, illetve főbb építőelemekhez tartozó mennyiségi kiírások részletes specifikációval (falazat, szigetelés, hőszivattyú, burkolatok, tető, nyílászárók...) generálkivitelezői és/vagy szakági ajánlatkérés(ek)hez
- 8.4. Előzetes fogyasztási, energetikai kalkulációk elkészítése
- 8.5. Építési engedélyhez, bejelentésekhez, közmű igénylésekhez, földhivatali ügyintézéshez és használatba vételi engedélyeztetéshez szükséges dokumentációk és tervek összeállítása
- 8.6. Elkészült tervek átadása szerkeszthető és adott épület vonatkozásában szabadon módosítható verzióban és engedéllyel.
- 8.7. Tervezői művezetés (opcionális): alkalmi kivitelezői egyeztetésekhez, illetve javasolt kiváltások ellenőrzéséhez
- 8.8. Műszaki ellenőrzés (opcionális): kivitelezés alatt 2-3 hetes időközönként, illetve átadás-átvételek támogatására

Minta alaprajz (példa)

Földszint:



Emelet:



Minta képek

