

**2600 Vác, Szent Flórián utca 27.
hrsz.: 4041**

Meglévő épület bontás és új lakóépület építése



2025.08.15.

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

*2600 Vác, Szent Flórián utca 27. hrsz: 4041 sz. alatti,
meglévő épület bontása és új lakóépület építése*

1./

Alapadatok

Az épület helye:	2600 Vác, Szent Flórián utca 27. hrsz: 4041
Az épület funkciója:	lakóépület
Telekterület:	806 m²
Beépítési keretövezet:	Lk-15-aK
Beépített alapterület:	megengedett max. tszf.: 60% tervezett tszf.: 25% (202,48 m²) megengedett max. tsza.: 60% tervezett tsza.: -
Szintterületi mutató:	megengedett ált. szintterület: 1,5 tervezett ált. szintterület: 0,25 (202,48 m²) megengedett park. szintterület: - tervezett park. szintterület: -
Épületmagasság:	megengedett min-max.: 3,5 – K (kialakult) tervezett: 5,25 m - kialakult
Zöldfelület:	megengedett min.: 30% tervezett: 56% (450 m²)
Beépítés módja:	zárt sorú

2./ Jogsabályok

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelete

szabályozási terv: 1. melléklet



Övezet: Lk-15-aK (zárt sorú)

Településképi rendelet kapcsolódó pontjai:

TKR előírása:

(1) A Hagyományőrző településközpont és a Hagyományőrző lakóterületek (észak, dél) TMT-n: 72 tetőhéjalásként natúr, hagyományos vörös, vagy antik színű, sík felületű, cserép, azbesztmentes műpala, kiselemes fémlemez fedés, illetve a tetőfelépítményeken korcolt fémlemez fedés is alkalmazható;

közterületről látható építmény homlokzata csak vakolt felületű, kisméretű égetett téglavagy terméskő lehet;

az épületek homlokzati felületének színezésénél a szomszédos, csatlakozó épületekhez illeszkedő, hagyományos földszínek, nem rikító színek alkalmazhatók, fehér, fekete, antracit szín nem;

76fa szerkezetű, hagyományos színvilágú nyílászárók alkalmazhatók, de közintézmények esetén vagy hagyományőrző lakóterületek (észak, dél) TMT-n fém vagy színezett, fóliázott felületű (nem fehér) műanyag szerkezetű nyílászárók is létesíthetők; tömör kerítés az épülethez illeszkedő, vakolt felületű lehet;

(3) A telekbehajtó és a közterületi járda burkolatának az útszakasz egységes megjelenése érdekében igazodnia kell a már kialakult állapothoz.

(4)142 A gazdasági jellegű és a hagyományőrző településközpont, és a Hagyományőrző lakóterületek (észak, dél) TMT területek 19.§ (1) bekezdése szerinti kivételével valamennyi TMT területén telkenként legfeljebb két darab gépkocsibehajtó, illetve kapu létesíthető, melyeknek legnagyobb szélessége 4,5 méter lehet. Amennyiben egy oldalon a közterületi telekhatár hossza nem haladja meg a 15 m-t, úgy azon az oldalon csak egy gépkocsibehajtó létesíthető. Az új kapuáthajtókat az utcai növényállomány figyelembevételével kell kialakítani a növényállomány védelme érdekében.

3./ Az ingatlan jelenlegi állapota

A telken jelenleg egy leromlott állapotú földszintes épület áll, amely sem kialakításában, sem beépítésében nem illeszkedik a kialakult utcaképbe, valamint nem felel meg a hatályos jogszabályi előírásoknak.

Meglévő állapot fotódokumentációja:

-Utcai nézet:



-Szomszédok:



-Udvar:



4./ Leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával

4.1 Környezet, karakter, építészeti megformálás

Az épület a szabályozási terv alapján a „Hagyományőrző zárt sorú lakóterületek – dél” területre esik. Ehhez illeszkedően alakult ki a jelenlegi beépítés, a meglévő beépítés elbontásával.

A TKR-ben foglaltak szerinti homlokzati színezés és az utcai homlokzati színek figyelembevételével a meghatározó vakolati szín az épületen a RAL1013 (gyöngyház fehér), illetve ehhez társul a homlokzati ablakkeretezés és nyílászárók színe amely a RAL1019 (szürke)

bézs) szint kapta. A tetőn Terrán Rundo sötétbarna kerámia cserépfedést alkalmaztunk. A tető hajlásszöge 40 fokos

Ezekkel a színekkel és zárt sorú beépítésével az új épület megfelelően illeszkedik a Szent Flórián utca kialakult építészeti megjelenésébe.

5./ Beépített anyagok

A betervezett építési anyagok és megoldások jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkeznek, a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást NEM alkalmaztunk. A betervezett építési anyagok rendelkeznek az előírásoknak megfelelő teljesítmény nyilatkozatokkal.

Tartófalak, szerkezeti rendszer

Az épület részben alapincézett. Az épület sávalapokra terhel, melyek a lejtést követve lépcsőznek. A földszinti aljzat alatt 1 rtg. modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés készül, melyet a falak lábazatára legalább 30 cm-es magasságig fel kell vezetni.

Az épület lábazatán XPS lábazati hőszigetelés és 1 rtg. bitumenes lemez szigetelés készül (30 cm-es magasságig). A vasalt aljzatképzés hálós vasalással készül 15 cm vastagságban.

A földszinten teherhordó külső falak falazottak (30 cm POROTHERM NF vázkerámia tartófal). A teherhordó falakban lévő nyílásáthidalások rendszer elemmagas PTH áthidalók, A10-es PTH áthidalók, továbbá nagyobb fesztávú nyílások esetén monolit vasbeton áthidalógerendák szükségesek.

Az épület földémszerkezetei 22 cm-es monolit vasbeton földémszerkezetek.

Válaszfalak

A belső válaszfalak 10 cm vtg. POROTHERM kerámia szerkezetű válaszfalak. A falakat födémről kell indítani. A falak merevítését a kétsoronkénti húzott, illetve feszített lágyvashuzalozás segíti. A belső válaszfalak kétoldalt gletteltek, festettek. A falakat vizes helyiségekben használati víz ellen kent eljárással a csempeburkolat felrakása előtt szigetelni kell. Nyílások kiváltása Porotherm A10 jelű áthidalóval történik.

Homlokzati anyaghasználat

Az épületen kétféle homlokzatburkolat jelenik meg. A homlokzatok egy része ragasztott téglaburkolatot kap (Nelissen Alma). A homlokzatok többi része vakolt felület, fehér színvakolattal készül.

A homlokzatokon és tetőn megjelenő bádogos szerkezetek, acél szerkezetek egységesen világosszürke színűek. A homlokzat hőszigetelése jellemzően 15 cm EPS, míg a lábazat 15 cm XPS szigeteléssel kialakított. Az esővíz elvezető szerkezetek, Prefa négyszög keresztmetszetű ereszcatornák és lefolyók (vagy ezzel egyenértékű) bádogos munkák, pl.: RAL9006.

Homlokzati nyílászárók

A nyílászárók fa tokszerkezetű, három rétegű hőszigetelő üvegezésűek, világos tölgy színben. Az árnyékolást rejtett tokos alumínium redőnyök biztosítják.

Tető, bádogozás

A magastető 40°-os hajlásszögű, a tetőfedés cserépfedés

A tető átszellőztetett, korszerű hőszigeteléssel ellátott, az alatta lévő belső tér védelme érdekében teljes értékű hő- és csapadékvíz elleni szigeteléssel kell ellátni.

A fedélszerkezet faanyagait beépítés előtt láng- és gombamentesíteni kell!
A tetőszerkezetről a vizet a négyzetes szelvényű ereszcsonalókba továbbítjuk.

Vízszigetelések

Az épület talajszint alatti részein 1 rtg. modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés készül.

Hő- és hangszigetelések

A külső homlokzati falazat elé 15 cm EPS homlokzati hőszigetelő rendszert tervezünk.

A belső tér fölötti áthűlő födémszakaszon min. 20 cm táblásított EPS szigetelést terveztünk.

A talajon fekvő padló szerkezeteibe 2 rtg: 5 cm EPS lépéshangszigetelésen, 7 cm 110-130 kg/m³ közetgyapot hangszigetelést tervezünk.

Az emeleti födém padló szerkezetébe 5 cm EPS lépéshangszigetelés kerül.

Korlátok

A támfal tetején laposacél korlát készül, ahol a szintkülönbség eléri a 90 cm-et. RAL 9006 színben.

Padlóburkolatok

A helyiségekben úsztatott aljzaton kerámia, illetve laminált parketta burkolatot terveztünk. A teraszon világos színű ágyazott kőlap burkolat lesz.

Falburkolatok

A válaszfalak gletteltek, vakoltak, festettek, ill. esetleg tapétázottak. A vizes helyiségekben ragasztott kerámiaburkolat készül (fürdőszobában, WC-ben a burkolólap méretének megfelelően egész lappal befejezve az ajtó szemöldök felett, falvégeknél befordulva).

Ajtók

A bejárati ajtó több ponton záródó biztonsági ajtó. A belső ajtók utólag szerelt tokszerkezetű MORALT típusú ajtótokok DIN szabvány szerinti méretrendben, dekorfóliás felülettel, papírrácsbetétes, tömör kivitelben. Az ajtókhöz ATLAS rozettás F1 alu natúr kilincs tartozik BB normál zárral, WC és fürdő esetében ATLAS rozettás F1 alu natúr kilincs tartozik WC zárral.

6./ Személygépkocsi és kerékpár elhelyezés

A kötelezően előírt személygépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani. A gépkocsi és kerékpár tárolása fedett telken belül, alaprajzon jelölt helyen történik.

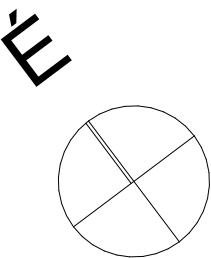
Budapest, 2025. 08. 15.



Gál Ádám
É19-0433

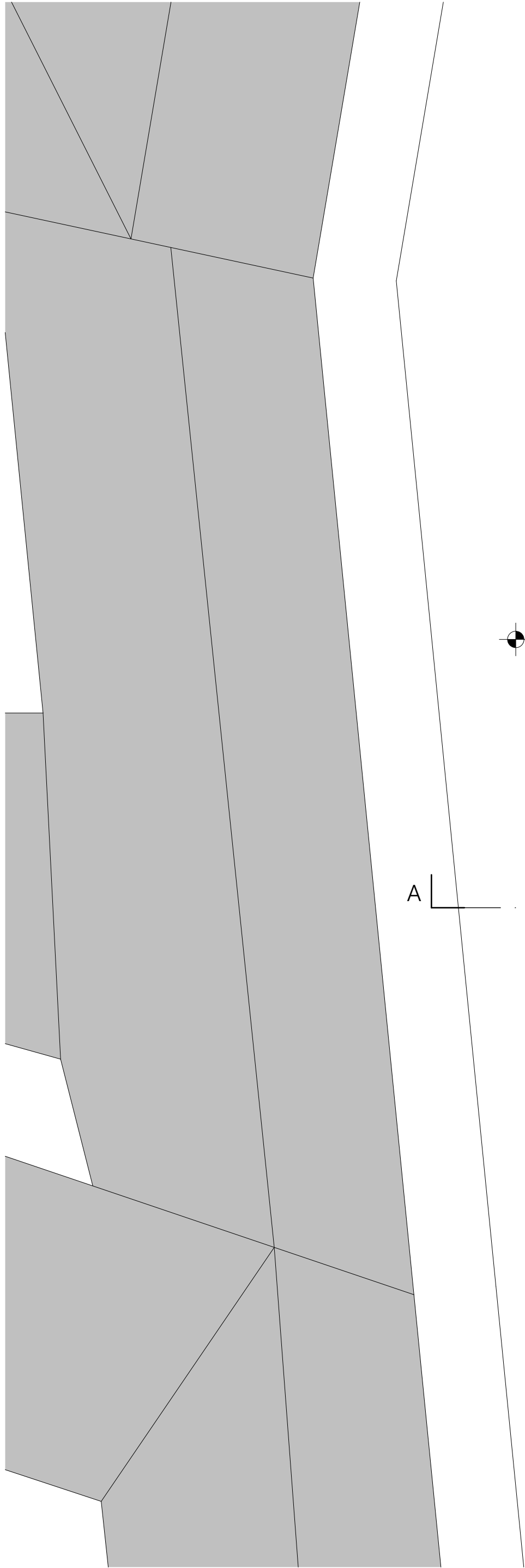


Beépítési mutatók	
építési övezet jele:	Lk-15aK
beépítési mód:	Z
megengedett bruttó beépítettség:	60%
megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	60%
megengedett bruttó szintterület (általános):	1,5
megengedett bruttó szintterület (parkolási):	-
megengedet legkisebb zöldfelület:	30%
megengedett legnagyobb épületmagasság (m):	Kialakult
telek területe (m2):	806
tervezett bruttó beépítettség:	25% - 202,48 m2
tervezett terepszint alatti beépítettség:	-
tervezett bruttó szintterület (általános):	0,25
tervezett bruttó szintterület (parkolási):	-
tervezett zöldfelület:	56% - 450 m2
tervezett legnagyobb épületmagasság (m):	5,25 m - K



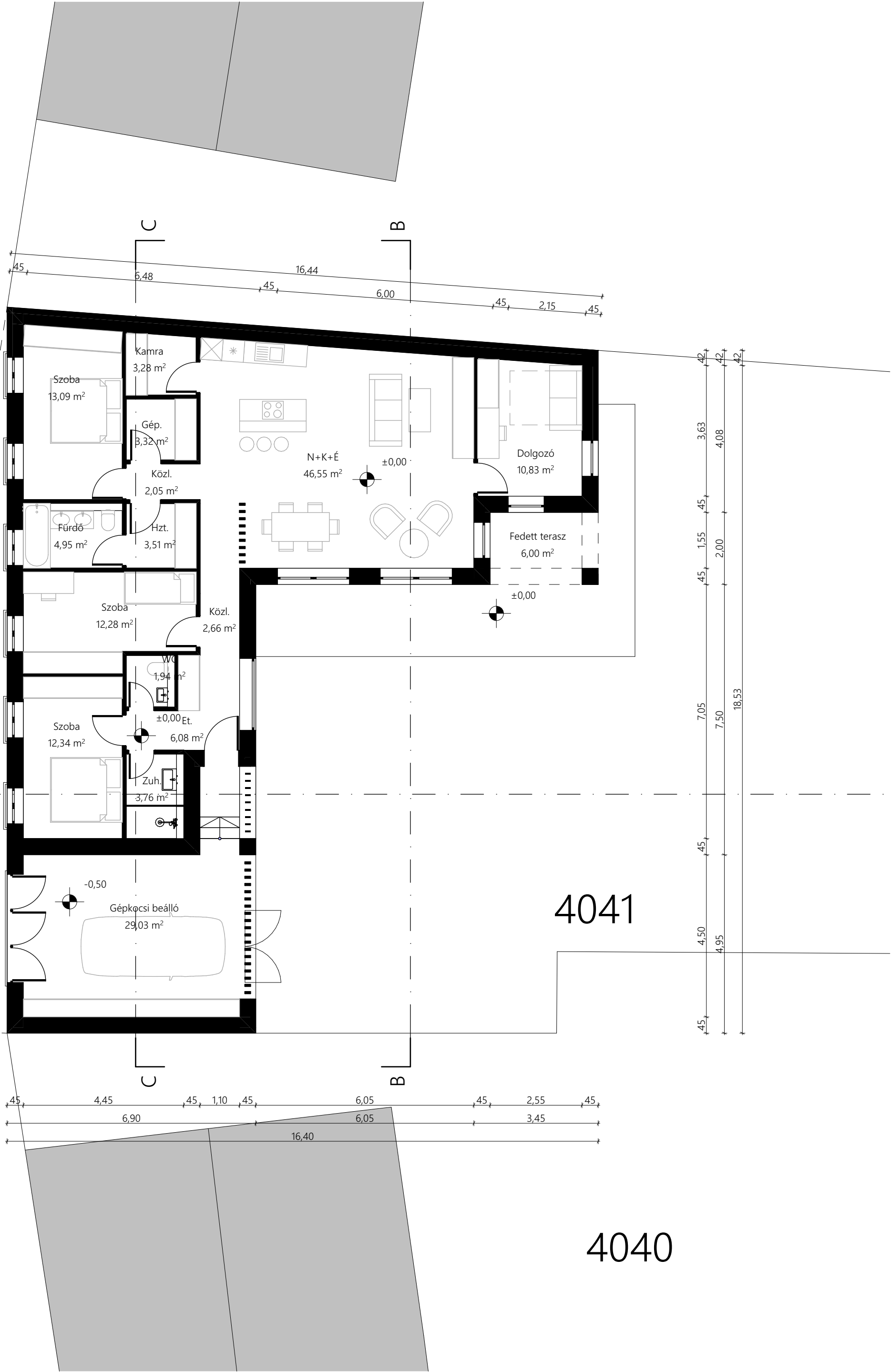
GENERÁL TERVEZŐ:
D55 Építész Iroda
1064 Budapest, Vörösmarty utca 64.

D55 Építész Iroda

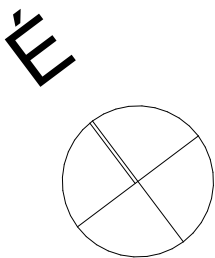


A

Gyalogos és gépkocsi bejárat

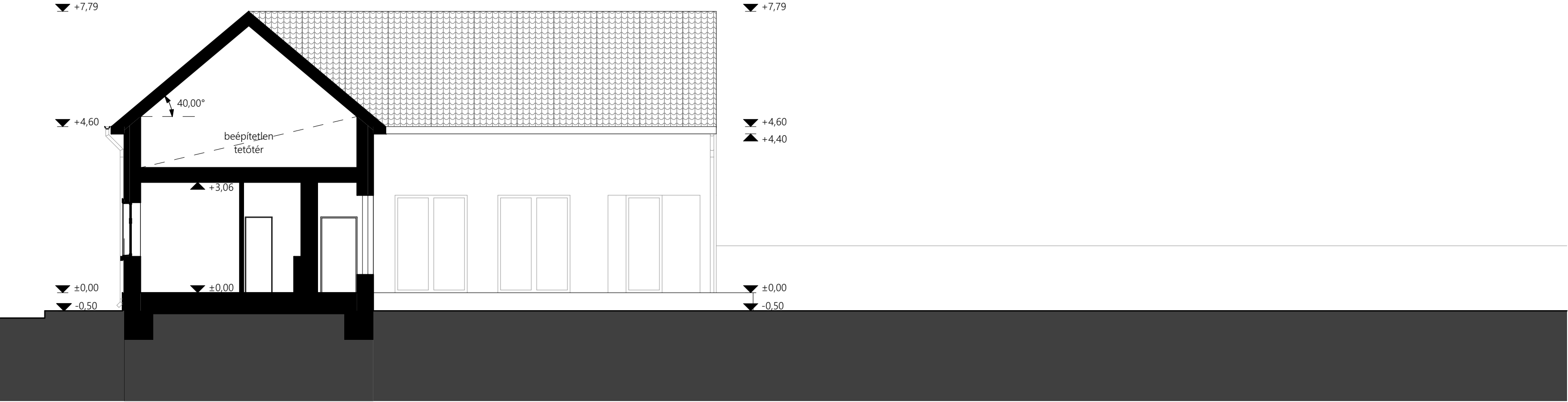


Szoba	12,28
Szoba	12,34
Szoba	13,09
Dolgozó	10,83
Fedett terasz	6,00
Et.	6,08
Gépkocsi beálló	29,03
Hzt.	3,51
Kamra	3,28
Közl.	2,05
Közl.	2,66
Zuh.	3,76
Fürdő	4,95
Gép.	3,32
WC	1,94
N+K+É	46,55
	161,67 m ²

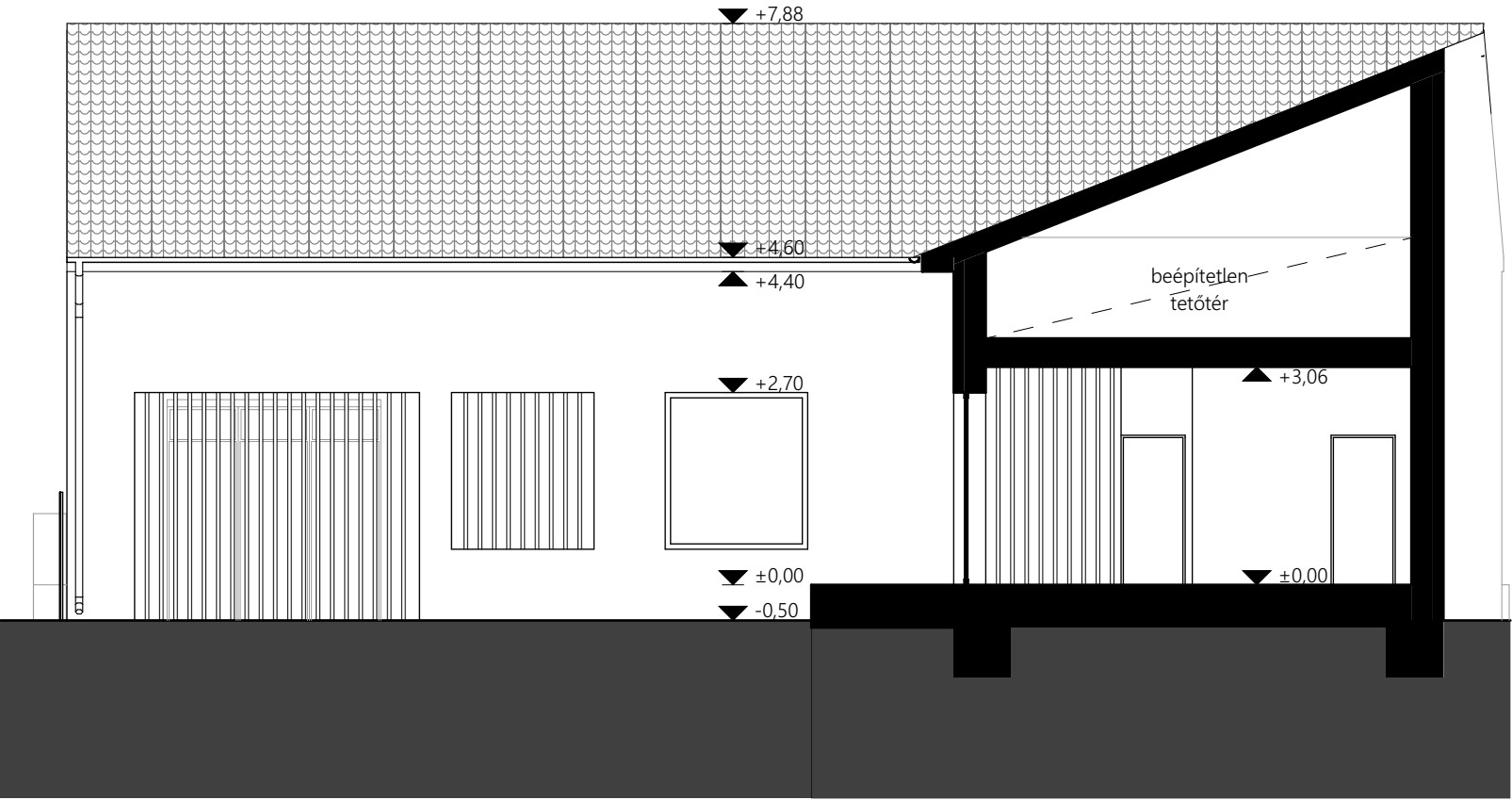


GENERÁL TERVEZŐ:
D55 Építész Iroda
1064 Budapest, Vörösmarty utca 64.

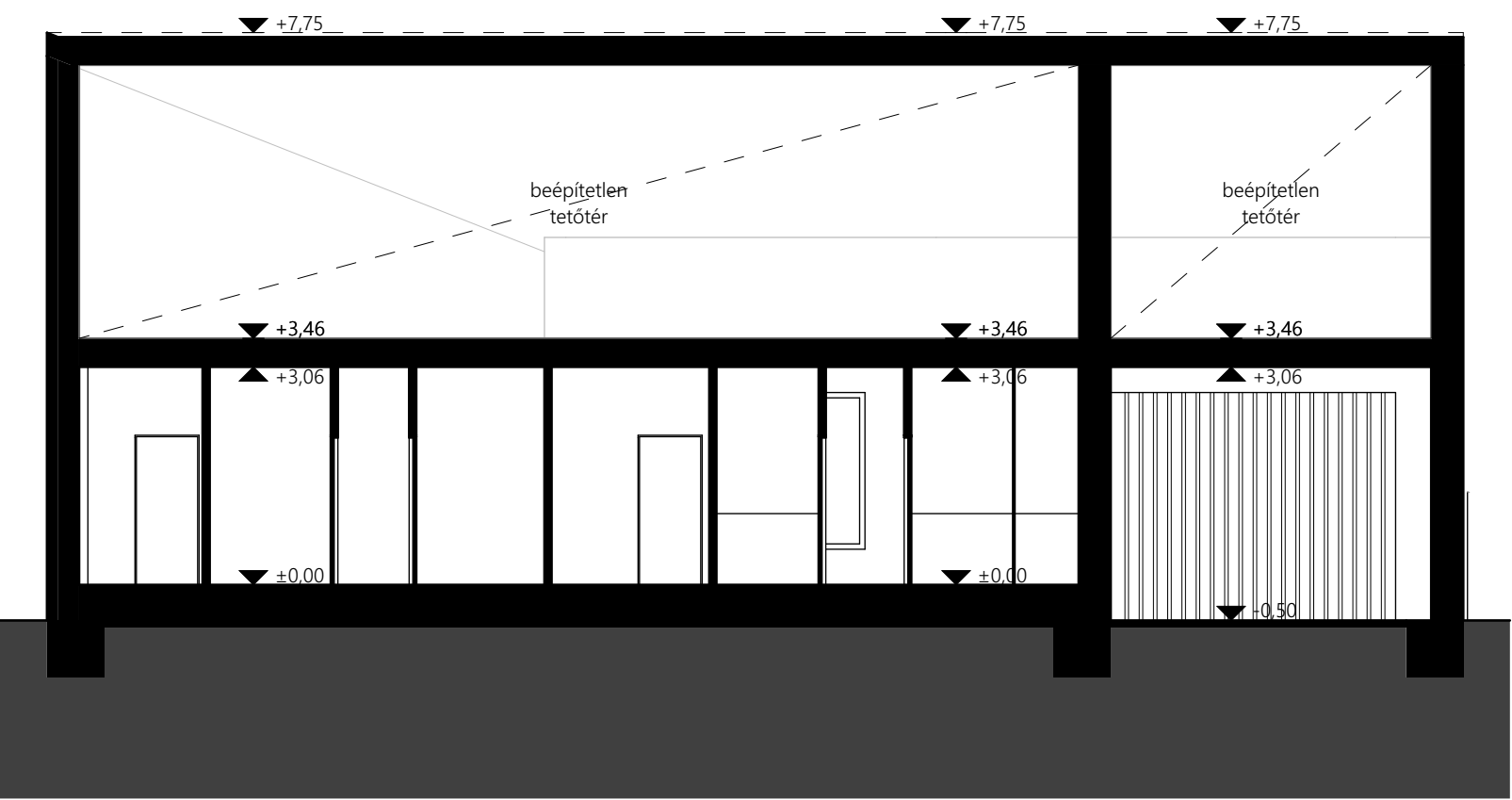
D55 Építész
Iroda



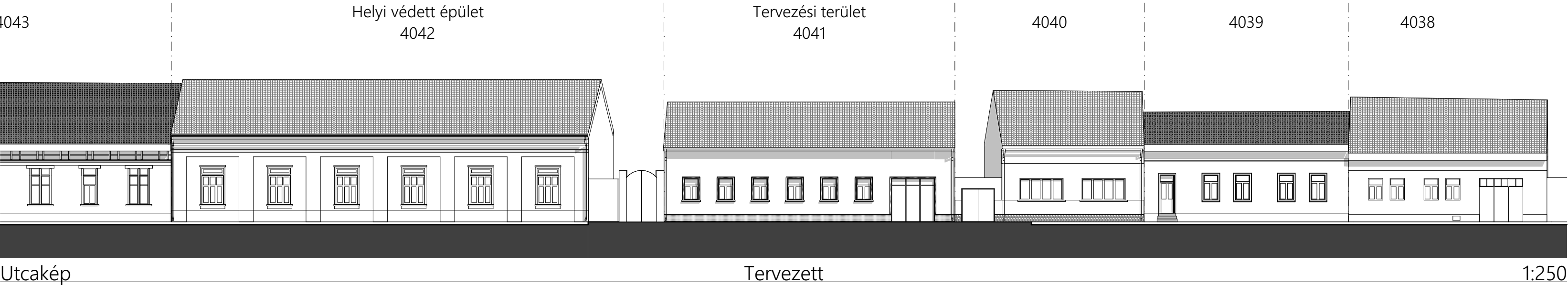
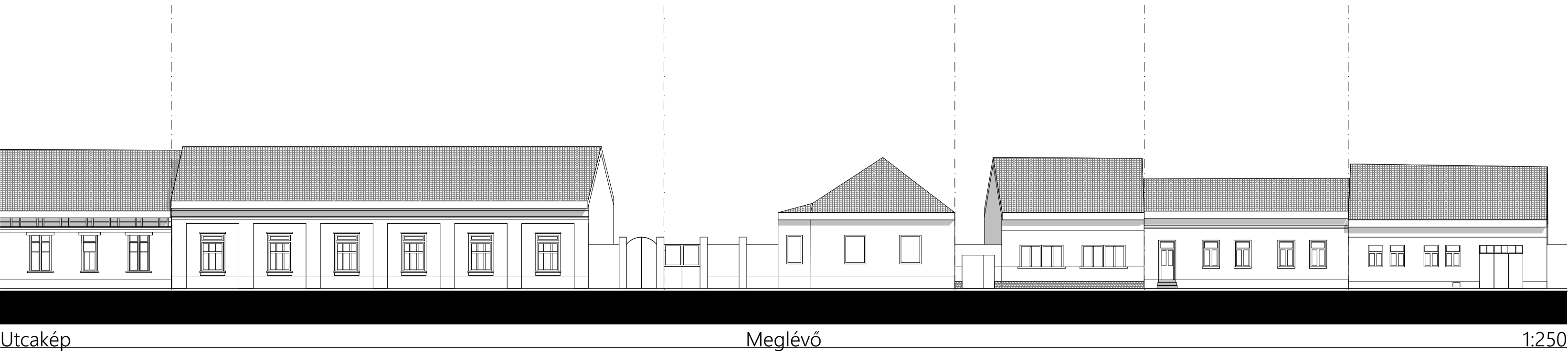
A-A Metszet 1:100

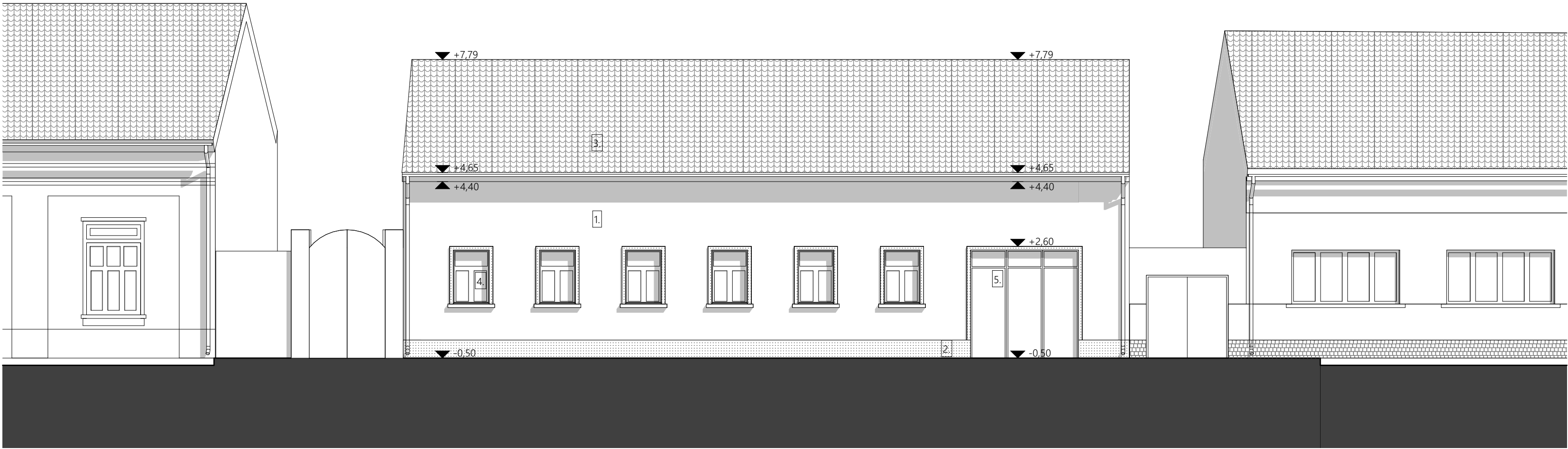


B-B Metszet 1:100

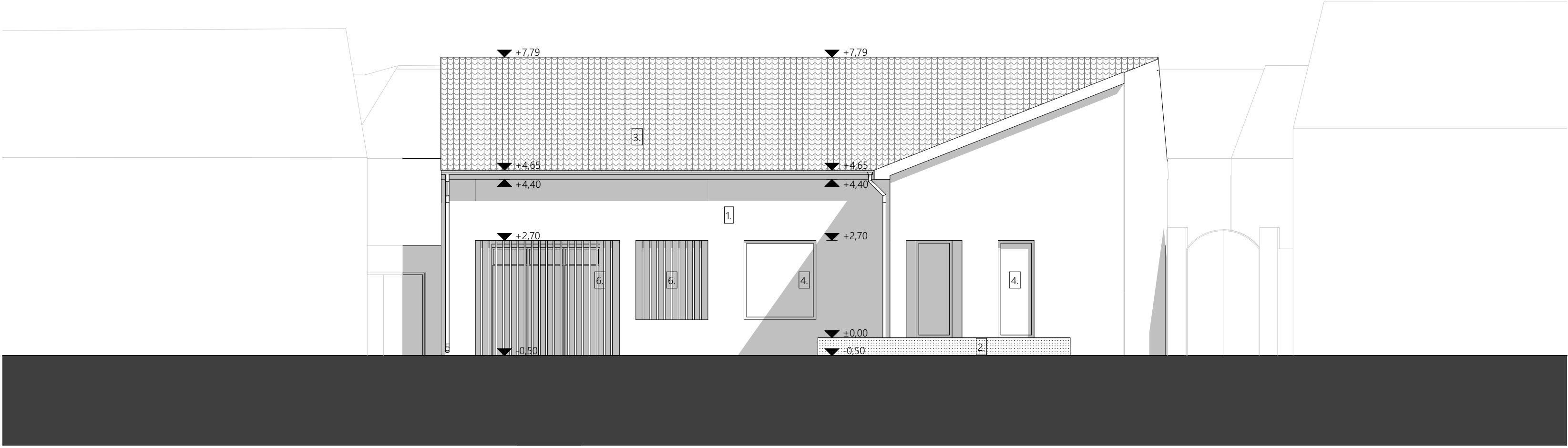


C-C Metszet 1:100





Nyugati Homlokzat 1:100



Keleti Homlokzat 1:100

Anyaghasználat

1. Homlokzati vakolat - RAL1013 (gyöngy fehér)

2. Lábazati struktúrált vakolat - RAL1019 (szürkebézs)

3. Terrán Rundo - sötétbarna

4. Műanyag nyílászáró - RAL1019 (szürkebézs)

5. Gépkocsi behajtó - RAL1019 (szürkebézs)

6. Világos fa lamellázás


GENERÁL TERVEZŐ:
D55 Építész Iroda
1064 Budapest, Vörösmarty utca 64.

D55 Építész
Iroda



GENERÁL TERVEZŐ:
D55 Építész Iroda
1064 Budapest, Vörösmarty utca 64.

D55 Építész
Iroda

VSZF27 - Lakóház
Látványterv - Utca

2025. 08. 15.

11



GENERÁL TERVEZŐ:
D55 Építész Iroda
1064 Budapest, Vörösmarty utca 64.

D55 Építész
Iroda

VSZF27 - Lakóház
Látványterv - Utca

2025. 08. 15.

12