
4 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERVE

2600 Vác, Görgey Artúr u. 8., hrsz.: 3285

ÉPÍTETŐ:

AQUA Linea Kft.

2600 Vác, Szent István tér 3. IV. em/2.

képviseli:

Pitz Róbert

ügyvezető

TERVEZŐ:



KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY

2025.május 26.

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS	4
1.1	Előzmények, tervezési program:	4
1.2.	Helyszín, telepítés:	4
1.3.	A telek terhelésének összefoglalása:.....	13
1.4.	Parkoló mérleg:.....	13
1.5.	Építményérték számítás:.....	13
1.6.	Koncepcionális ismertetés, tömegformálás:	13
2.	TERVEZŐI NYILATKOZAT	15

TERVRAJZOK

E-01	HELYSZÍNRAJZ ÉS BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	M = 1:300
E-02	PINCE SZINTI ALAPRAJZ	M = 1:100
E-03	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M = 1:100
E-04	EMELETI ALAPRAJZ	M = 1:100
E-05	TETŐTÉRI ALAPRAJZ	M = 1:100
E-06	A-A ÉS B-B METSZET	M = 1:100
E-07	C-C ÉS D-D METSZET	M = 1:100
E-08	UTCAI HOMLOKZATOK	M = 1:125
E-09	BELSŐ UDVARI HOMLOKZAT	M = 1:100
E-10	LÁTVÁNYTERVEK I	
E-11	LÁTVÁNYTERVEK II	
E-12	LÁTVÁNYTERVEK III	
E-13	LÁTVÁNYTERVEK IV	
E-14	ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ SZÁMÍTÁS IDOMTERVEKKEL	M = 1:250
M-1	MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ	M = 1:250
M-2	MEGLÉVŐ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M = 1:100
M-3	MEGLÉVŐ GÖRGEY UTCAI HOMLOKZA	M = 1:100
M-4	MEGLÉVŐ POSTA PARK FELŐLI HOMLOKZA	M = 1:100
M-5	MEGLÉVŐ BELSŐ UTCAI HOMLOKZAT	M = 1:100

TERVEZŐ:



KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.

KISS PÉTER OKL. TERVEZŐ
ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 13-1610 | 2600 VÁC, VÁG U. 17. FSZT/1.

- Felelős építész tervező:

Kiss Péter

okl. tervező építésszmérnök É 13-1610

06.30.296.7378

- Tervező munkatárs:

Koncz Fanni

építésszmérnök

1. ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

1.1 Előzmények, tervezési program:

Megbízónk egy vállalkozás, akik a tulajdonukban lévő telken a meglévő épület bontása után egy 4 lakásos lakóházat kíván elhelyezni.

Az épülettel szemben támasztott követelmények

- használja ki maximálisan a rendelkezésre álló területet a szabályozás adta paraméterek között,
- helyezzünk el 2 kisebb méretű és 2 nagyméretű luxus lakást

1.2. Helyszín, telepítés:

A telek Vác Város belvárosi részén található. A telek jelenleg beépített rajta egy pince-földszint-tetőtér kialakítású lakóház található.

Az épület kitűzési alappontja a telek délnyugati sarkánál található akna fedél felső síkja melynek magassága: 112,50 mBf.

A tervezett épületet a HÉSZ előírásainak megfelelően zárt sorú épületként helyeztük el.



















1.3. A telek terhelésének összefoglalása:

		Megengedett értékek	Tervezett állapot
Övezet jele	Lk-17K		
Beépítési mód	zárt sorú		
Telek területe	360 m²		
Bruttó beépített alapterület		216,00 m²	215,57 m²
Beépítettség		max. 60 %	59,88 %
Épületmagasság		5,00 < H < K	6,86 m
Összes hasznos alapterület			736,78 m²

1.4. Parkoló mérleg:

A 245/2006. (XII.5.) KORM. rendelet és Váci HÉSZ vonatkozó rendelete alapján

Több lakásos lakóháznál, lakásonként 1 -1 parkolót vagy garázst kell kialakítani. A tervezett kialakítással 4 rendeltetési egységet tervezünk, melyhez 4 db parkoló, vagy garázs szükséges. A tervezett épület pince szintjén 7 db gépkocsibeállót tervezünk kialakítani.

Ennek megfelelően a kialakítás megfelel a parkolómérlegnek!

1.5. Építményérték számítás:

a 245/2006. (XII.5.) KORM. rendelet 1. melléklet, 1. sor alapján.

A tervezett lakóépület funkcióhoz tartozó építmény érték a melléklet alapján: 600 ezer Ft/m².

Ez alapján a tervezett bővítés építmény értéke: 736,78 x 600.000 = 442.068.000 Ft

1.6. Konceptcionális ismertetés, tömegformálás:

A tervezési alapelvek alapján egy olyan épületet tervezünk, mely két nyeregtetős tömegből áll, melyeket egy alacsonyabb fémlemez fedésű nyeregtetős kiegészítő tömeg köt össze. Az épület egyszerű tömegekkel és hagyományos felületekkel tervezett, világos tónusú simított, vakolt felülettel és világos szürke lábazattal, a tetőn natúr téglavörös, egyenes vágású tetőcseréppel.

1.7. A tervezett épület ismertetése:

A tervezett épület két irányból, gyalogosan a Görgey utcai főbejáraton keresztül, gépkocsival a Posta park felől egy kapuzaton keresztül közelíthető meg.

A kapuzaton keresztül egy lehajtó rámpán keresztül érhető el a pince szinten tervezett 7 állásos gépkocsi parkoló, melyből lépcsőházon keresztül érhetőek el a tervezett épület emeleti szintjei.

Az épület földszintjén egy kétlakásos lakást tervezünk, kert kapcsolattal. Továbbá egy kisebb lakást melynek része egy majd szépség szalonként működő üzlet.

Az emeleten és a tetőtérben 1-1 nagyon nagy méretű luxus lakást alakítunk ki.

A tervezett épület két egyszerű, nyeregtetős épület tömeg, melyek egy harmadik alacsonyabb gerincmagasságú, fémlemez fedésű tetővel kapcsolódnak össze.

A homlokzati felületeken, kis szemcsés, törtfehér vagy világos árnyalatú vékonyvakolat, világosszürke lábazati vakolat, világosszürke (RAL7035) fémlemez fedések készülnek. A tetőfelületen natúr téglavörös TONDACH Pilis egyenesvágású tetőcserépfedés készül. A homlokzati nyílászárók natúr fenyő színű fa szerkezetek. Az emeleti teraszoknál a tervezett korlátok lézervágott alumínium szerkezetek, natúr fém, lakkozott felülettel.

A tervezett épület hagyományos, visszafogottan elegáns, így a meglévő épületek közé könnyen illeszkedik.

A tervezési terület rendelkezik a szükséges közműcsatlakozásokkal.

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Építtető: **AQUQ Linea Kft.**
képviseli: Pitz Róbert ügyvezető
2600 Vác, Szent István tér 3., 4. em./2.

Tervező: **Kiss Építész Műhely Kft.**
2600 Vác, Vág u. 17. fszt/1.
06302967378
Felelős tervező:
Kiss Péter
É 13-1610

Létesítés helye: 2600 Vác, Görgey Artúr u.8, hrsz.: 3285

Alulírott tervező kijelentem, hogy a fent említett 4 lakásos lakóépület építés építési koncepció terveit és műszaki leírását a

280 / 2024. (IX.30.) Korm. rendelet,
284 / 2007. (X. 29.) Korm. rendelet,
281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet,
Vác Város hatályos Helyi Építési Szabályzata

alapján, azoknak megfelelően, továbbá az általános érvényű és az eseti hatósági előírásoknak – ezen belül a tűzrendészeti, épületgépészeti, környezetvédelmi, hulladékkezelési előírások, statikai, életvédelmi, munkavédelmi, biztonságtechnikai, égéstermék elvezető-megfelelőségi előírások, követelményértékek figyelembevételével készítettem el.

- Jogszábatól való eltérés nincs. A betervezett építőanyagok és szerkezetek megfelelő hazai minősítéssel bírnak, a tervezett műszaki megoldások az Étv. 31. § (2) bekezdésben meghatározott követelményeknek megfelelnek.
- A szükséges közmű és szakhatósági egyeztetések megtörténtek. Az ingatlan az alábbi közművekkel rendelkezik: elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzem csatorna, vezetékes gáz.
- A tervezés tárgyát képező épület építéskor azbeszt tartalmú építőanyag nem fordul elő.
- Az épület energetikai ellenőrzését elvégeztük!
- A tervdokumentációtól eltérni nem lehet.

Az épület tervezéséhez megfelelő jogosultsággal rendelkezem.


... ..
K i s s P é t e r
okl. tervező építésmérnök
+ 3 6 - 3 0 - 2 9 6 - 7 3 - 7 8

Kelt.: Vác, 2025.04.28.



Látványtervek I



KISS ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.
1103 BUDAPEST, GÁBOR ÁRPA UTCA 10. SZÁM
ÉPÍTÉSSZERVEK ÉS TERVEZÉSE

MEGBÍZÁS:
4 LAKÁSZ TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSI ENG. TERVE
2600 VÁC, GÖRGÉY ÁRTÚR U. 8

hrsz.: 3285

ÉPÍTŐ:
AGUQ Linea Kft képviseli: Pitz Róbert ügyvezető
2600 Vác, Szent István tér 3., 4. em./2.

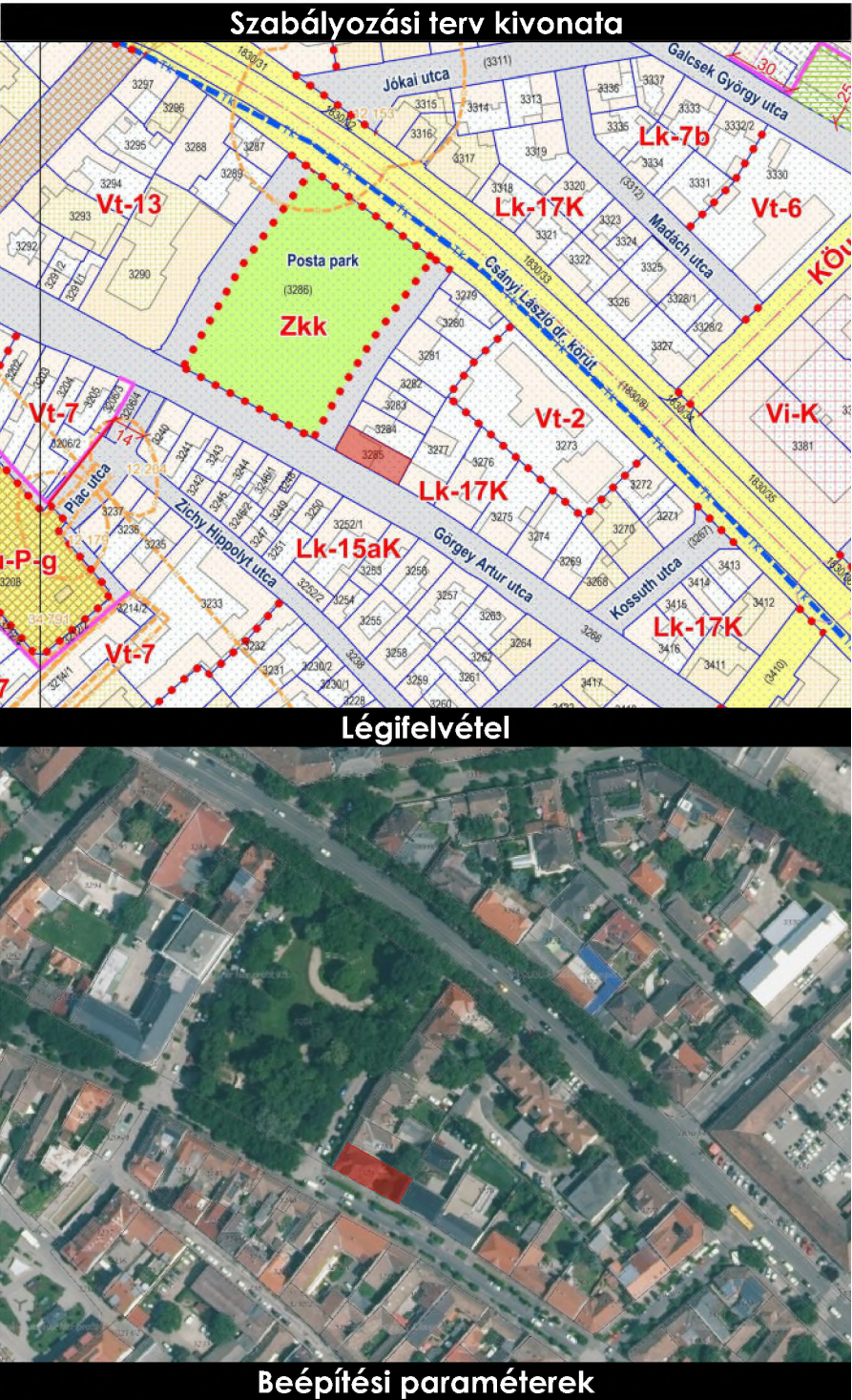
LEPTÉK:
M 1:2,157 2025. 05. 27.

DÁTUM:

E-11

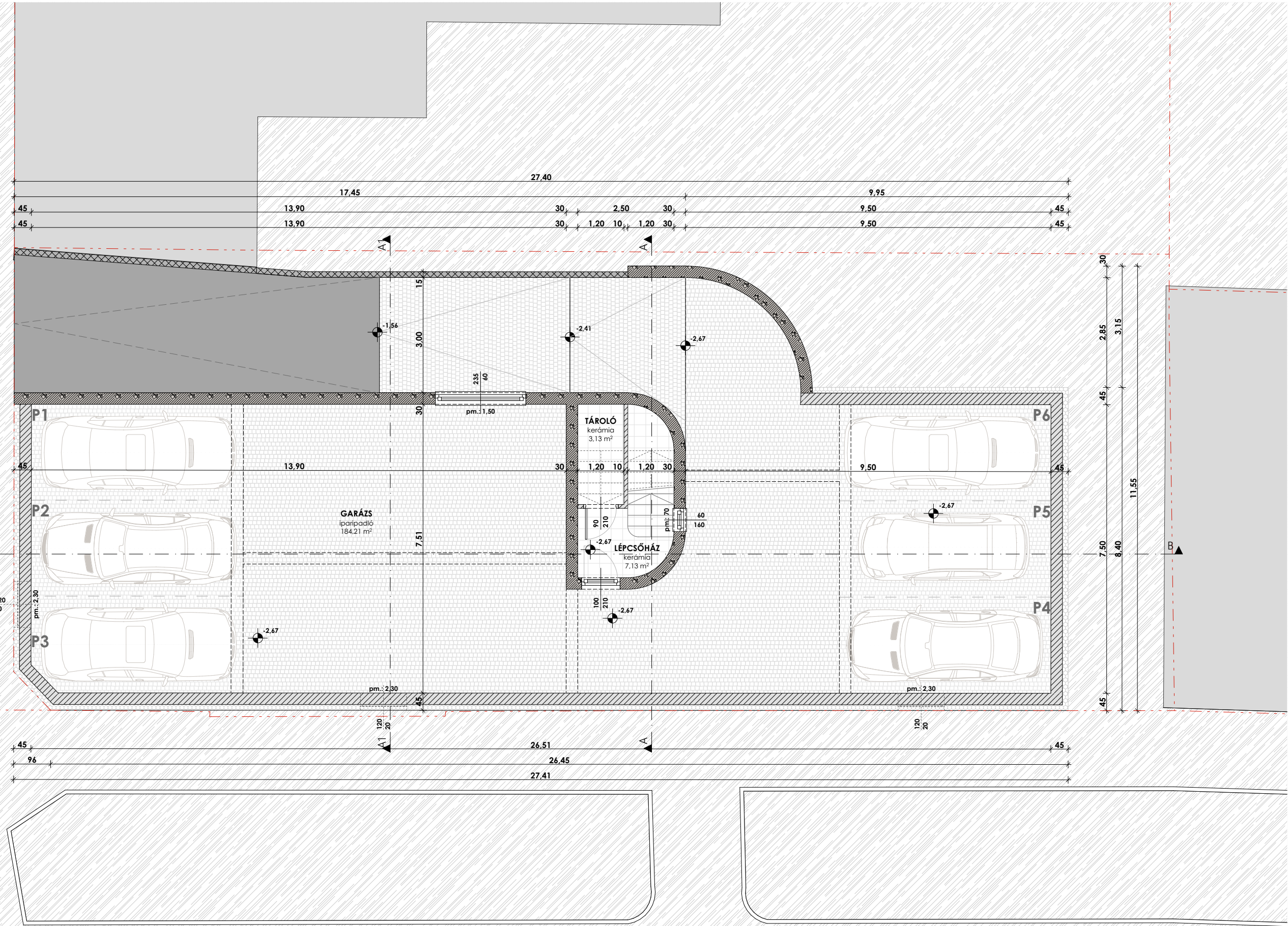


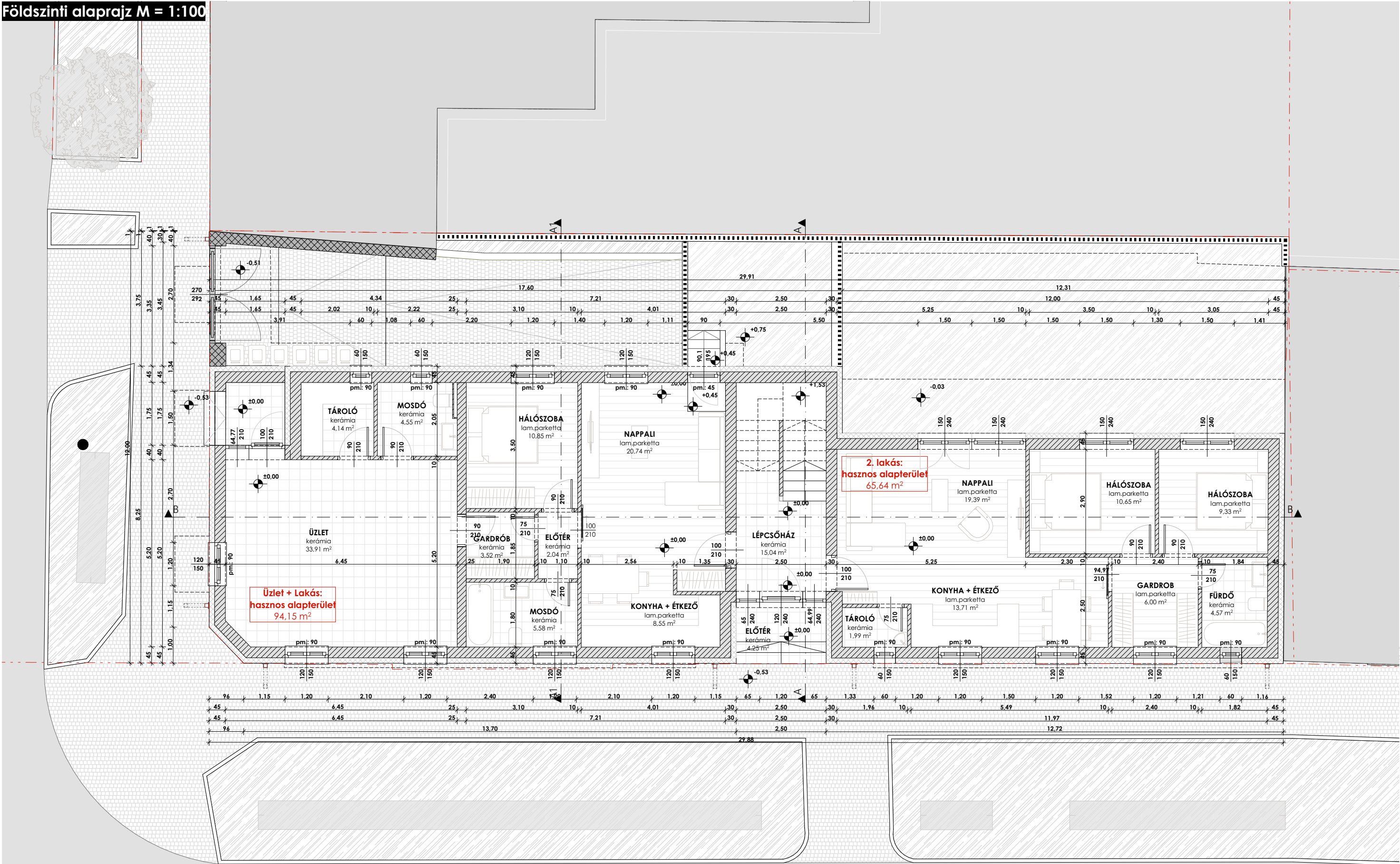
padlószinti ±0,00 = 113,03 mBf

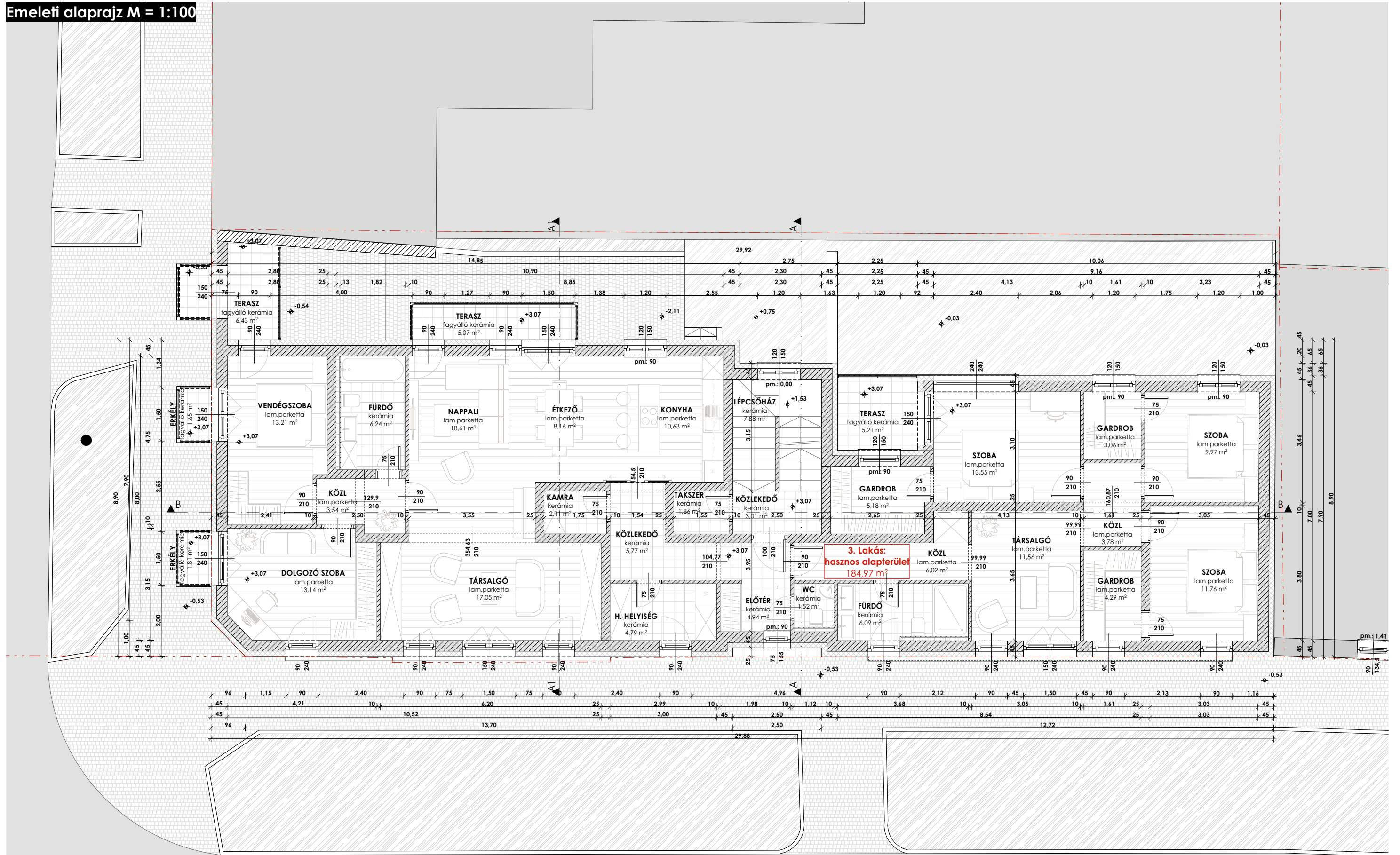


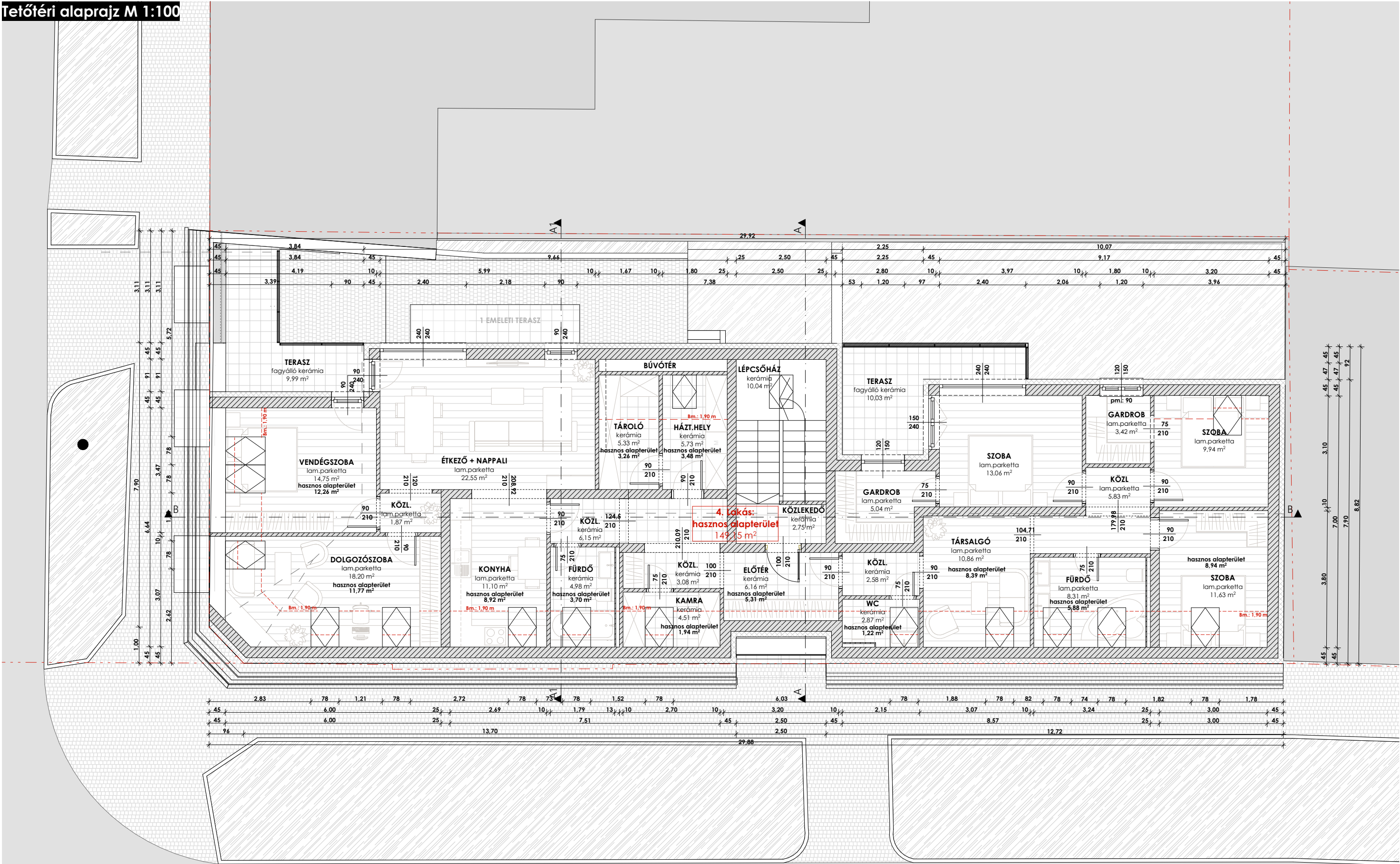
telek alapterülete:	360 m ²
telek lejtése:	Síknak tekinthető
övezeti besorolás:	Lk-17K
beépített földszinti alapterület:	215,57 m ²
beépítettségi százalék:	59,88 % < 60 %
zöldfelületi alapterület:	131,44 m ²
zöldfelületi mutató:	36,51 % > 20 %
szintterületi alapterület:	713,62 m ²
szintterületi mutató:	1,98 < 2,0
építmény magasság:	5,0 m < 6,86 m < K m
beépítési mód:	zártosorú

Pince alaprajz $M = 1:100$









B - B METSZET

