

# Meglévő lakóépület és gazdasági épület bontása és 5 lakásos társasház építése

2600 Vác, Hattyú u. 60., hrsz.: 3918

## TERVTANÁCSRA BENYÚJTOTT DOKUMENTÁCIÓ



Építtető: Detkovics Zoltán Gyula és Detkovics Anikó  
2600 Vác, Hattyú u. 60.

Tervező: Helmle Csaba E.V. - 42683683  
2600 Vác, Burgundia utca 24.  
70/944-92-08  
hcs@bahcs.hu

2025. április

## I. Építészeti műszaki leírás

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| 01. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM ISMERTETÉSE.....     | 3 |
| 01.1. ELŐZMÉNYEK: .....                                | 3 |
| 01.2. TERVEZÉSI PROGRAM: .....                         | 3 |
| 02. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ISMERTETÉSE .....             | 3 |
| 03. MEGLÉVŐ ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA ..... | 3 |
| 04. TERVEZETT ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ ISMERTETÉSE.....    | 4 |
| 05. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....                         | 4 |

### Tervlapok jegyzéke:

#### F\_FELMÉRÉSI TERV

|      |                  |         |
|------|------------------|---------|
| F-01 | HELYSZÍNRAJZ     | M=1:500 |
| F-02 | ALAPRAJZ         | M=1:100 |
| F-03 | FOTÓDOKUMENTÁCIÓ |         |

#### K\_KONCEPCIÓTERV

|      |                     |         |
|------|---------------------|---------|
| K-01 | HELYSZÍNRAJZ        | M=1:500 |
| K-02 | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ | M=1:100 |
| K-03 | EMELETI ALAPRAJZ    | M=1:100 |
| K-04 | METSZET             | M=1:100 |
| K-05 | TÖMEGVÁZLATOK       |         |

## I. Építészeti műszaki leírás

### 01. Előzmények, tervezési program ismertetése

#### 01.1. Előzmények:

Építtető, a tervezés tárgyát képező ingatlant 2021 végén vásárolta, azóta tulajdonosa. A telken a meglévő rossz állapotú épületek bontását és új, öt lakásos társasház építését határozta el, melynek megtervezésére adott megbízást.

#### 01.2. Tervezési program:

##### Építési tevékenység megnevezése:

Meglévő lakóépület és gazdasági épület bontása és 5 lakásos társasház építése.

**Tervezési feladat leírása:** Öt lakásos társasház tervezése, ahol a lakások jelentős része 60 nm körüli.

Valamennyi lakás rendelkezzen vagy szeparálható kertkapcsolattal, vagy privát terasz kapcsolattal.

Épületgépészet: Hőszivattyús energiatermelés, mennyezeti hőleadó felületekkel, padlófűtéssel kiegészítve.

Épületvillamosság: Gépészeti rendszer kiszolgálása. Hagyományos csatlakozók, kapcsolók és világítás.

Kifejezett cél egy jó kisvárosi életminőség megélésére alkalmas, gazdaságosan építhető és

fenntartható-, letisztult-, a hagyományos és kortárs építészeti értékeket ötvöző lakóépület tervezése.

##### Tervezési helyszín:

2600 Vác, Hattyú u. 60., hrsz: 3918

##### Járművek elhelyezésére vonatkozó igények és információk:

OTÉK és helyi szabályozás szerint.

##### Akadálymentes kialakításra vonatkozó többletinformációk:

Nem igény az akadálymentes kialakítás.

##### Közműellátottság mértéke:

A telek összközműves.

### 02. A tervezési helyszín ismertetése

A telek a Vác déli városrészében, a Hattyú utca Földváry tér felőli végében van. Az utca jellemzően zártosú és oldalhatáros beépítése itt már felsűrűsödik, átmenetet képez a társasházak és panelek beépítés irányába. Mellettünk FSZ+EM+T, szemben FSZ+3(4) szintes lakóépületek, a körút túloldalán 10 emeletes panelházak vannak. A jelenlegi állapot tapasztalata, hogy a szomszédos magas épületekből a kertbe több irányból-, magasból belátnak, emiatt a privát-, védett kertrészek értékelődnek fel.

A telek a Hattyú utca északi oldalán helyezkedik el. Közel sík (kis mértékben lejt az utca felé).

A telek tömör kerítésfallal körbekerített, a telekhatárok mellett a szomszédos épületek oldal- és hátsókertjeiben épült alacsony melléképítmények sorakoznak.

A telken két öreg fenyőfa található, értékes növényzet nincs.

### 03. Meglévő építészeti kialakítás összefoglalása

Jelenleg két épület található a telken, melyet a tömör utcai kerítésfal-, illetve kapu kapcsol össze.

A nyugati oldalon áll az idősebb, oldalhatár menti-, eredetileg nyeregtetős hosszanti épület, melynek tetőformája az utcai oldalon ráfordul a szomszédos épületre. Az épület vályog falazatú. Hosszirányban három felé tagolt: az utca felé egy jelenleg is használatban lévő lakás található. Közvetlenül mögötte egy rossz állapotú (romos), alacsony belmagasságú épületrész következik, eredetileg ez is lakás volt. Leghátul egy futótégla falazatú nyitott szín található.

A telek keleti oldalán egy négyszögletes alaprajzú, téglafalazatú épület található, utcával párhuzamos nyeregtetővel fedve. Jelenleg ezt az épületrészt is lakják.

Az épületeken többszöri provizórikus átalakítás nyomai látszódnak.

A két lakott épületrész néhány éve belső állagmegóvó felújításon esett át. Mindamellet az épületek állapota rossz. Mindennapos probléma a falak nedvesedése, a páralecsapódás és a penészesedés.

A hátsó épületrész állapota válságos.

#### 04. Tervezett építészeti koncepció ismertetése

Két épületrészből álló beépítést terveztünk, mely fedett nyitott lépcsőházzal és közlekedővel kapcsolódik össze.

Az épület földszint + egy emelet magasságú, az utcai szárny emeleti térformája lehetővé teszi a galériaszint kialakítását.

A fő épületrészek az utcával párhuzamosak, ezekre merőlegesen áll a keskenyebb összekötő traktus.

Valamennyi épületrész nyeregtetős, natúr cserép fedéssel.

Egyszerre kerestük a kapcsolódást a Hattyú utca zárt sorú kisvárosi jellegéhez-, és a lehetőséget a szeparált és védett kertrészek-, illetve teraszok kialakítására. Mind az öt lakáshoz saját kert, vagy védett növényzettel határolt terasz kapcsolódik.

#### 05. Beépítési paraméterek

##### Építési telek:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Helyrajzi szám:    | 3918   |
| Telek területe:    | 460 nm |
| Övezeti besorolás: | Lk-21  |

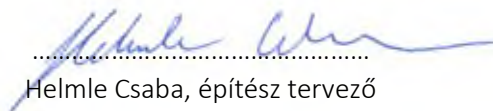
##### Beépítési feltételek:

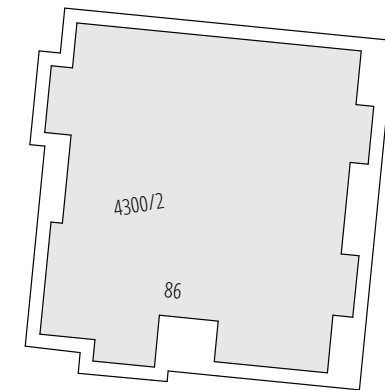
|                           |           |               |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Beépítés módja:           | Zárt sorú |               |
| Előkert:                  | 0,00 m    |               |
| Oldalkert:                | 0,00 m    |               |
| Hátsókert:                | 6,00 m    | OTÉK          |
| Max. beépíthetőség:       | 60,0 %    | ( 276,00 nm ) |
| Max. szintterület:        | 1,50      | ( 690,00 nm ) |
| Min. zöldfelület:         | 30 %      | ( 138,00 nm ) |
| Legkisebb épületmagasság  | 3,50 m    |               |
| Legnagyobb épületmagasság | 6,50 m    |               |

##### Tervezett épület beépítési paraméterei:

|                                             |          |               |
|---------------------------------------------|----------|---------------|
| Beépítés módja:                             | Zártsorú |               |
| Előkert:                                    | 0,00 m   |               |
| Oldalkert:                                  | 0,00 m   |               |
| Hátsókert:                                  | 6,00 m   | OTÉK          |
| Beépítettség:                               | 56,9%    | ( 261,84 nm ) |
| Szintterület:                               | 1,1      | ( 501,62 nm ) |
| Zöldfelület:                                | 31,0%    | ( 142,54 nm ) |
| Épületmagasság                              | 5,86 m   |               |
| Telken belül tervezett parkolóhelyek száma: |          | 5 db          |

Kelt: Vác, 2025. április 28.

  
Helmle Csaba, építész tervező  
É1/13-1275



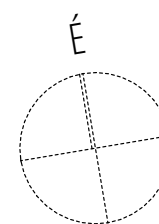
Építési telek:  
Helyrajzi szám:  
Telek területe:  
Övezeti besorolás:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Beépítési feltételek:     |                      |
| Beépítés módja:           | Zárt sorú            |
| Előkert:                  | 0,00 m               |
| Oldalkert:                | 0,00 m               |
| Hátsókert:                | 6,00 m               |
| Max. beépíthetőség:       | 60,0 % ( 276,00 nm ) |
| Max. szintterület:        | 1,50 ( 690,00 nm )   |
| Min. zöldfelület:         | 30 % ( 138,00 nm )   |
| Legkisebb épületmagasság  | 3,50 m               |
| Legnagyobb épületmagasság | 6,50 m               |

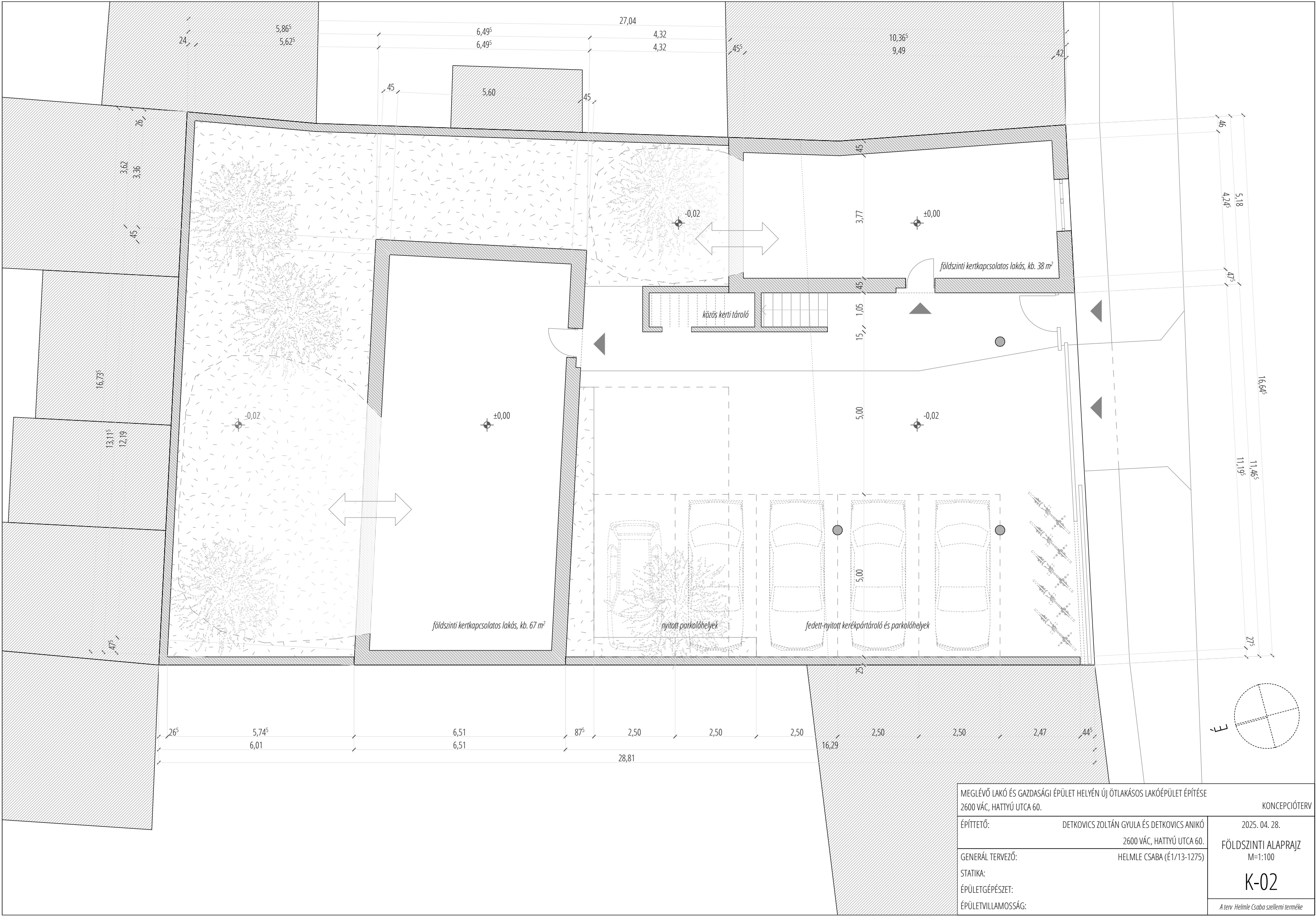
Tervezett épület beépítési paraméterei:

|                 |         |               |
|-----------------|---------|---------------|
| Beépítés módja: | Zártorú |               |
| Előkert:        | 0,00 m  |               |
| Oldalkert:      | 0,00 m  |               |
| Hátsókert:      | 6,00 m  |               |
| Beépítettség:   | 56,9%   | ( 261,84 nm ) |
| Szintterület:   | 1,1     | ( 501,62 nm ) |
| Zöldfelület:    | 31,0%   | ( 142,54 nm ) |
| Épületmagasság  | 5,86 m  |               |

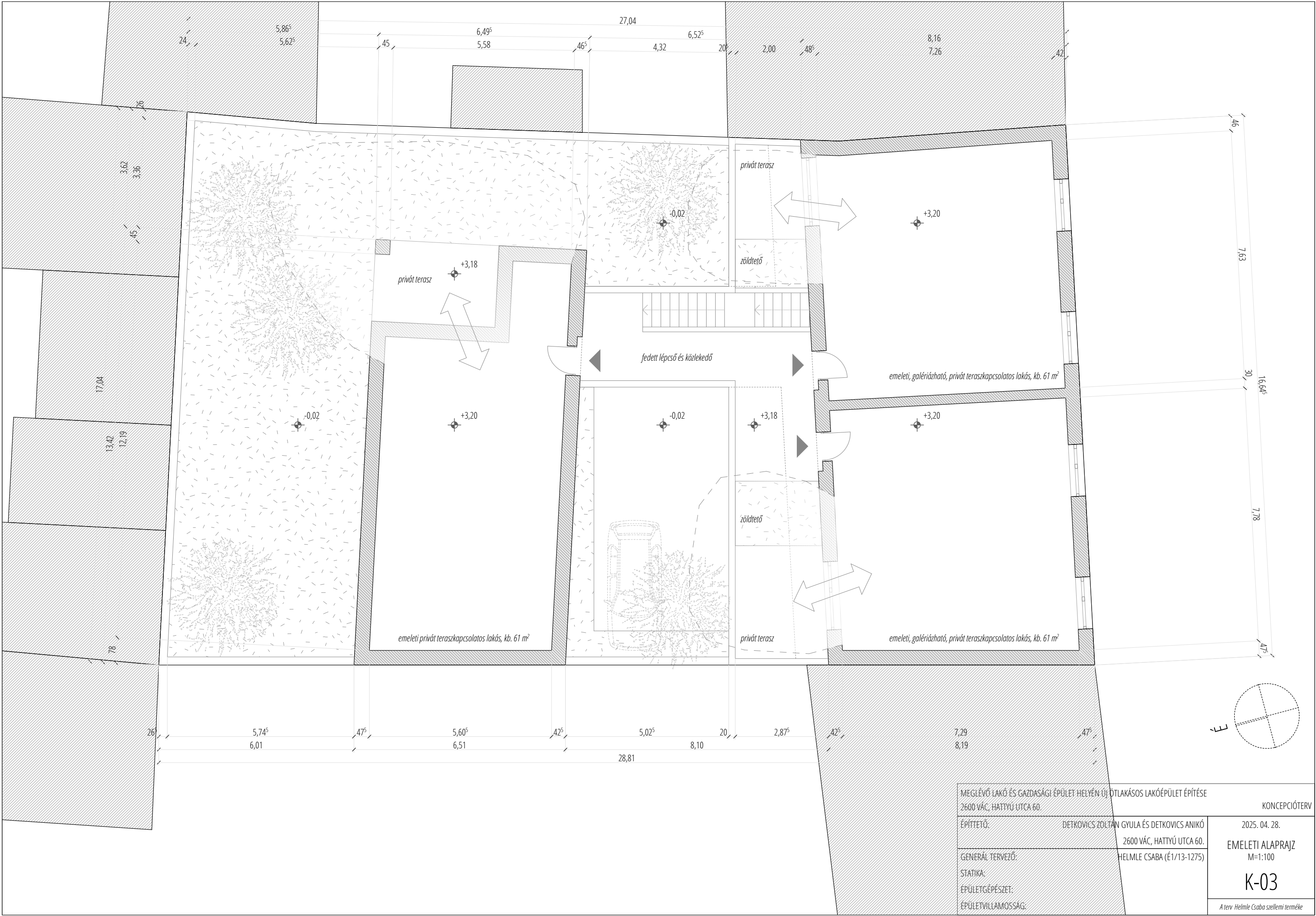
Telken belül tervezett parkolóhelyek száma: 5 db



|                                                                                                      |                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| MEGLÉVŐ LAKÓ ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET HELYÉN ÚJ ÖTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSE<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. |                                                                        | KONCEPCIÓTERV                        |
| ÉPÍTETTŐ:                                                                                            | DETKOVICS ZOLTÁN GYULA ÉS DETKOVICS ANIKÓ<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. | 2025. 04. 28.                        |
| GENERÁL TERVEZŐ:                                                                                     | HELMLE CSABA (É1/13-1275)                                              | HELYSZÍNRAJZ<br>M=1:500              |
| STATIKA:                                                                                             |                                                                        | K-01                                 |
| ÉPÜLETGÉPÉSZET:                                                                                      |                                                                        |                                      |
| ÉPÜLETVILAMOSSÁG:                                                                                    |                                                                        | A terv Helmle Csaba szellemi terméke |



|                                                                                                      |                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| MEGLÉVŐ LAKÓ ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET HELYÉN ÚJ ÖTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSE<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. |                                                                        | KONCEPCIÓTERV                        |
| ÉPÍTETŐ:                                                                                             | DETKOVICS ZOLTÁN GYULA ÉS DETKOVICS ANIKÓ<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. | 2025. 04. 28.                        |
| GENERÁL TERVEZŐ:                                                                                     | HELMLE CSABA (É1/13-1275)                                              | FÖLDSZINTI ALAPRAJZ<br>M=1:100       |
| STATIKA:                                                                                             |                                                                        | K-02                                 |
| ÉPÜLETGÉPÉSZET:                                                                                      |                                                                        |                                      |
| ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:                                                                                   |                                                                        | A terv Helmlé Csaba szellemi terméke |



MEGLÉVŐ LAKÓ ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET HELYÉN ÚJ OTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSE  
2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60.

KONCEPCIÓTERV

ÉPÍTETŐ: DETKOVICS ZOLTÁN GYULA ÉS DETKOVICS ANIKÓ  
2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60.

2025. 04. 28.

EMELETI ALAPRAJZ  
M=1:100

GENÉRAL TERVEZŐ: HELMLE CSABA (É1/13-1275)

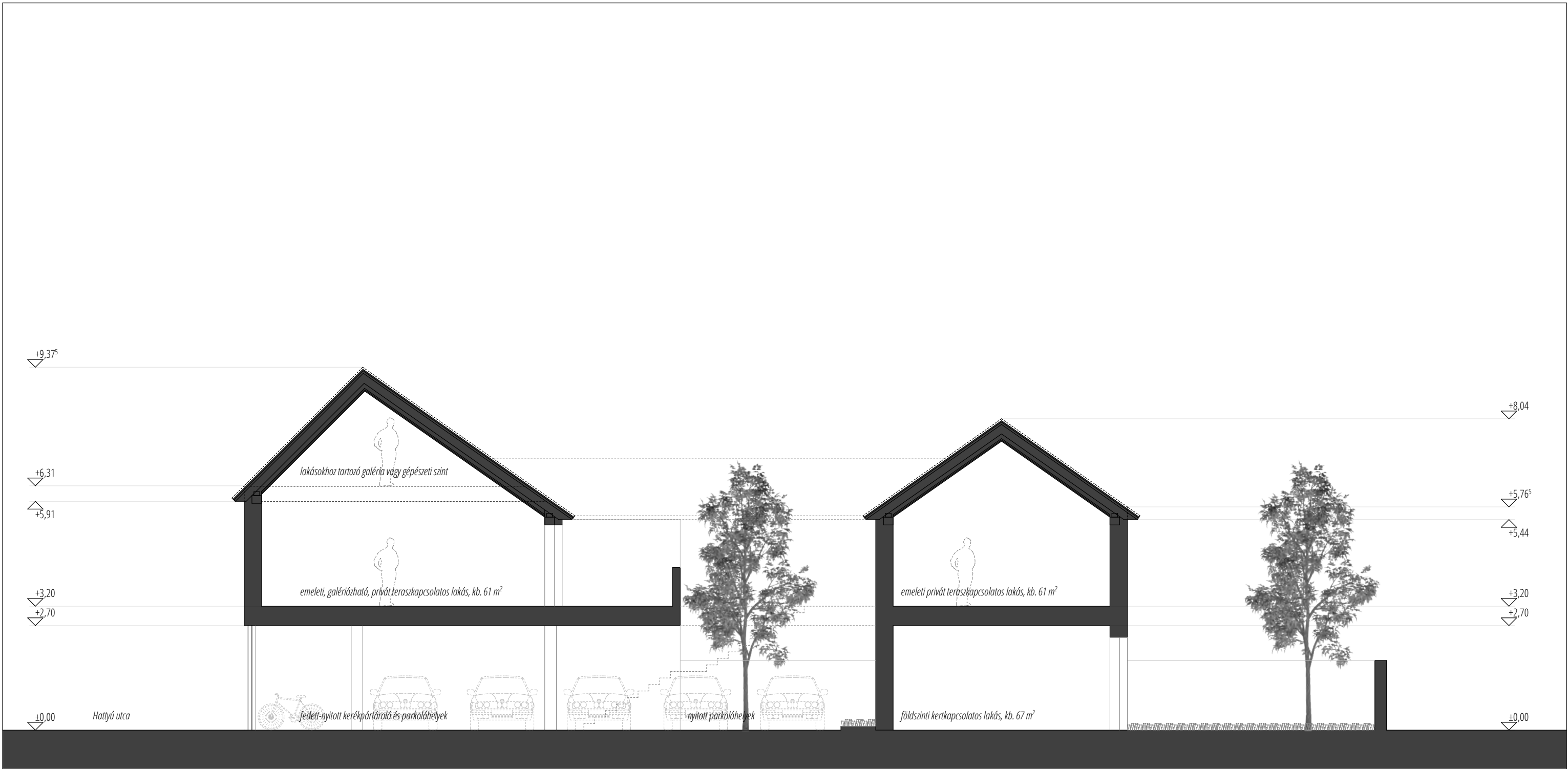
K-03

STATIKA:

ÉPÜLETGÉPÉSZET:

ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

A terv Helmle Csaba szellemi terméke



|                                                                                                      |                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| MEGLÉVŐ LAKÓ ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET HELYÉN ÚJ ÖTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSE<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. |                                                                        | KONCEPCIÓTERV                        |
| ÉPÍTETŐ:                                                                                             | DETKOVICS ZOLTÁN GYULA ÉS DETKOVICS ANIKÓ<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. | 2025. 04. 28.                        |
| GENERÁL TERVEZŐ:                                                                                     | HELMLE CSABA (É1/13-1275)                                              | METSZET<br>M=1:100                   |
| STATIKA:                                                                                             |                                                                        | K-04                                 |
| ÉPÜLETGÉPÉSZET:                                                                                      |                                                                        |                                      |
| ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:                                                                                   |                                                                        |                                      |
|                                                                                                      |                                                                        | A terv Helmle Csaba szellemi terméke |





|                                                                                                      |                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| MEGLÉVŐ LAKÓ ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET HELYÉN ÚJ ÖTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ÉPÍTÉSE<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. |                                                                        | KONCEPCIÓTERV                        |
| ÉPÍTETŐ:                                                                                             | DETKOVICS ZOLTÁN GYULA ÉS DETKOVICS ANIKÓ<br>2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 60. | 2025. 04. 28.                        |
| GENERÁL TERVEZŐ:                                                                                     | HELMLE CSABA (É1/13-1275)                                              | TÖMEGVÁZLATOK                        |
| STATIKA:                                                                                             |                                                                        | K-05                                 |
| ÉPÜLETGÉPÉSZET:                                                                                      |                                                                        |                                      |
| ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:                                                                                   |                                                                        | A terv Helmlé Csaba szellemi terméke |