

ÉPÍTÉSZETI TANULMÁNYTERV

**a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. - hrsz. 1081 alatti telken létesítendő
fecskeház megvalósítására**

Építtető: Hajdúnánás Városi Önkormányzat
4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.

Előzmények: A telken álló két lakóépület bérlakásként funkcionál, melyek állagukban a felújítás vagy az átépítés kérdését vetették fel. A felújítás költségeire vonatkozó kivitelezői ajánlatok tétele folyamatban van, s egy gazdaságtalan felújítás esetére is számolva, többlakásos garzonház építési lehetőség építészeti megvizsgálása is feladattá vált.

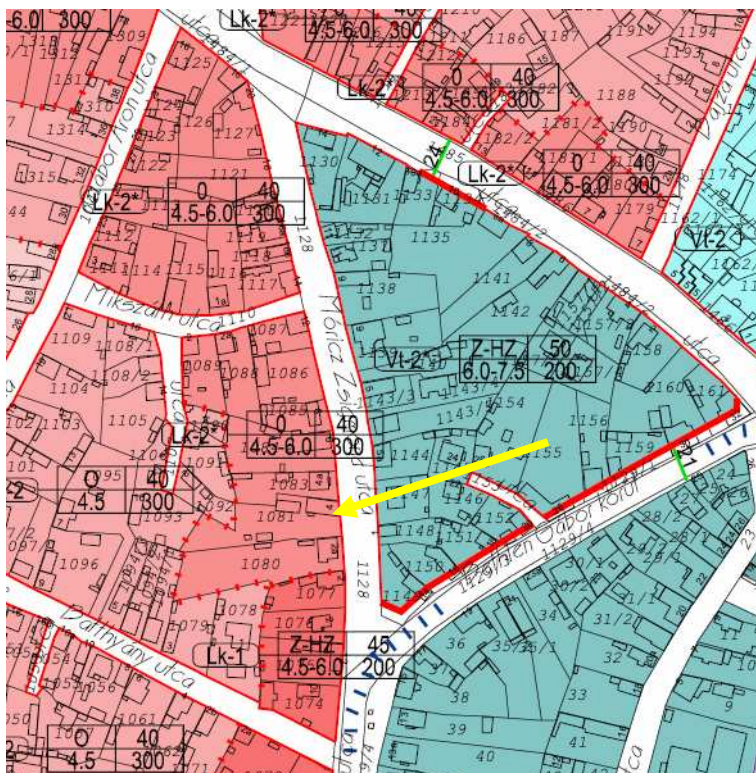


Beépítési vizsgálat:

Az 1.741 m²-es építési telek a város hatályos rendezési terve értelmében L-2* jelű kisvárosi lakóterületen fekszik, közel a váromaghoz, így értékes, frekventált ingatlan.



Beépítése oldalhatáronálló, minimum 4,5 m és maximum 6,0 m építménymagasságú épülettel történhet, a jellemző beépítési mód szerint célszerűen előkert nélkül. A legnagyobb beépítettség 40 %-os lehet.



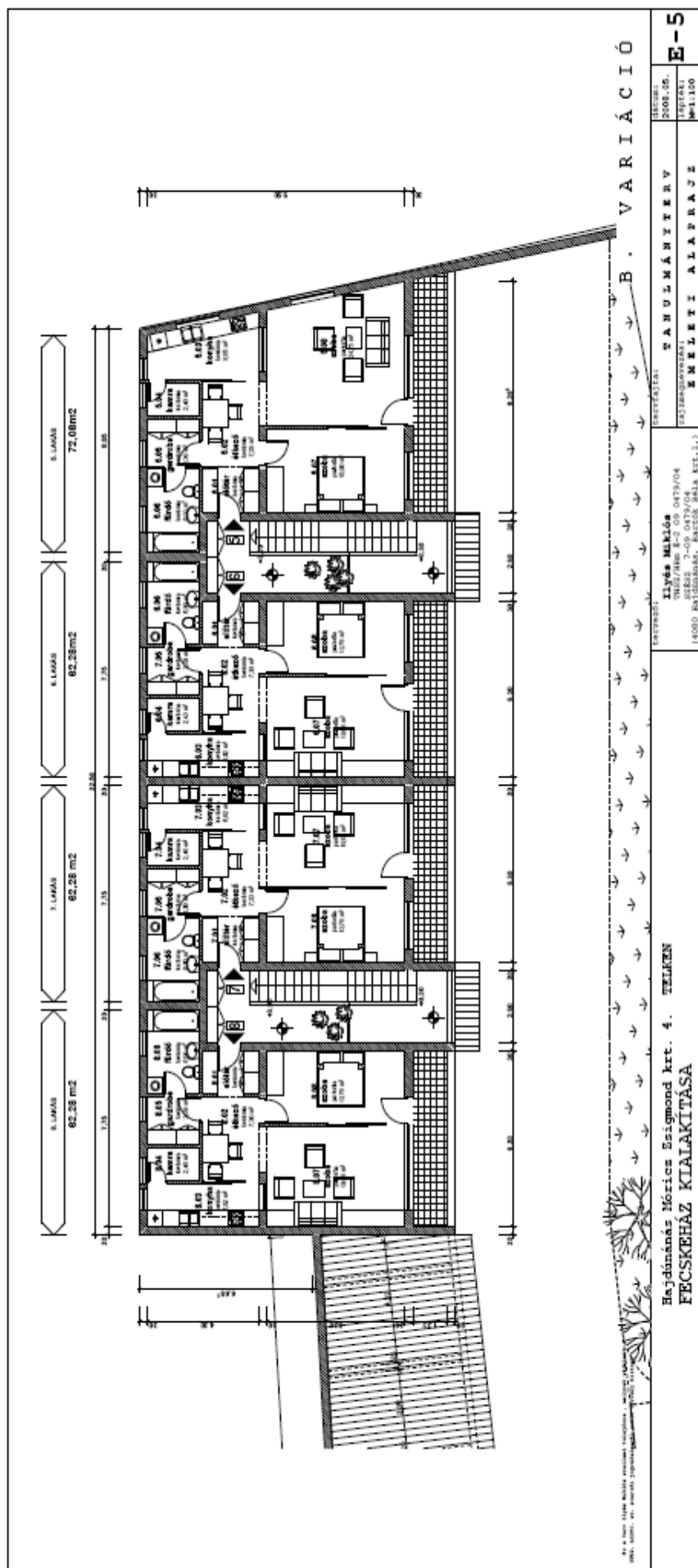
A telek beépíthető oldalhatára északi fekvésű, így a garzonlakások alaprajzi formálásánál elsődleges szempont, hogy a lakások egyetlen szobája délre, azaz az oldalkertre kerüljenek tájolásra. Ebből eredően, a kiszolgáló helyiségek a lakás oldalhatár felé eső zónájában kell, hogy helyet kapjanak.

A telek beépíthető oldalhatári sávja kb. 32,5 m. Az erre sorakoztatott lakások megközelítését az oldalkert felől lehet biztosítani. A racionális elrendezés folytán, a lakások alaprajzi szélességét maga a szoba jelöli ki, mely mögött kerülhet megszervezésre a kiszolgáló zóna. Ebből adódóan, az egyes lakások bejárata a szobák mögé, azaz oldalkert irányából mélyen kerülhetnek csak elhelyezésre. A keskeny folyosók elkerülése érdekében az egyes lakások bejárati ajtajáig szükséges folyosókat célszerű párossával összeszervezni, így tágasabb kényelmesebb előterek adódnak. Ezen előterek viszont ideális lépcsőházi méretük folytán felvetik az emeletes kialakítás gondolatát, így építésszerűen mindenképpen földszint + emeletes épület létesítése javasolt, amit a rendezési terv biztosít is. Az építménymagassági értékek folytán a tetőtér beépítése emeletes kialakítás mellett már nem lehetséges, illetve alaprajzilag nem is lenne szerencsésen megoldható.

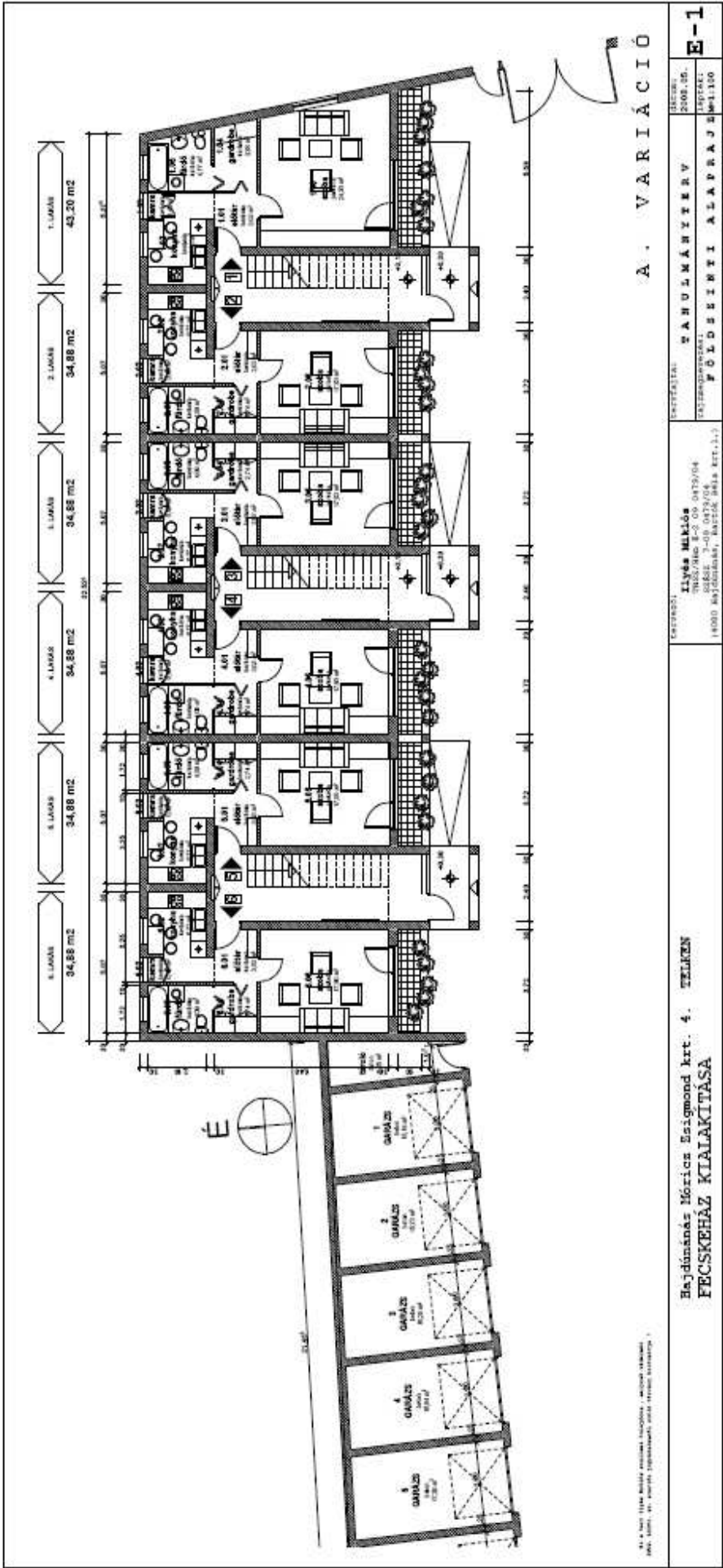
A vizsgálat célja, hogy a telken garzonlakások célszerű elhelyezését találja meg.

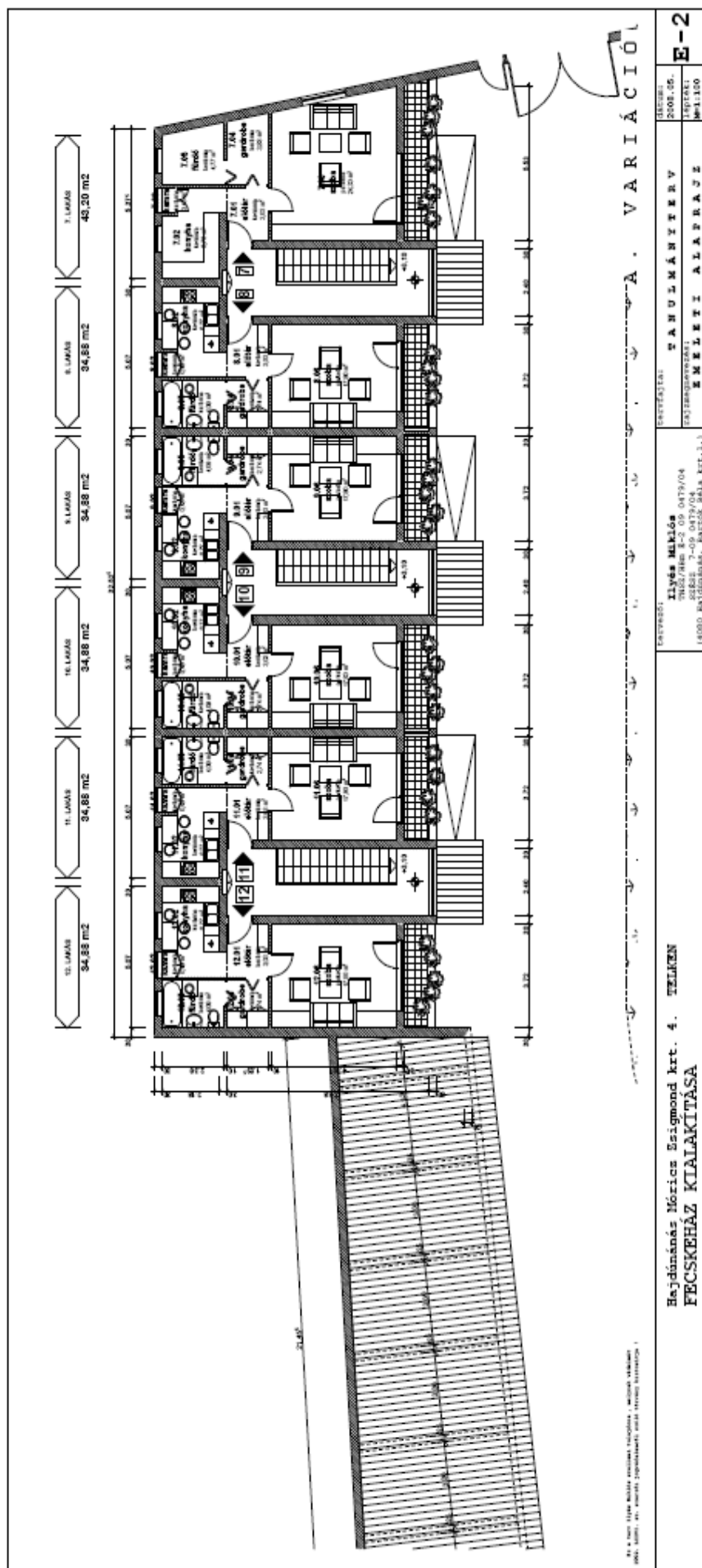
Két féle megoldásra tettünk javaslatot.

1. Az egyik változat egy gazdagabb alaprajzi megoldást nyújt, levegősebb lakásokat feltárva. E változat esetében a nappaliból leválasztó szerkezet alkalmazásával a háló funkció szeparálható és a lakásokhoz délre néző loggia is társítható. E tervmegoldással földszinten 4 és az emeleten szint 4, összesen 8 lakás megépítésére adtunk javaslatot. Minden lakáshoz gépjármű tároló létesítésének lehetőségét is megmutattuk, hisz egzisztenciálisan nem bajban lévő, hanem életútjuk elején tartó és lakásra gyűjtő fiataloknak drága albérlet helyett választható fecskeház tervezése a feladat, ami nem zárja ki a gépkocsik meglétét. A gépjárműtárolók egyben akár babakocsi, kerékpár és kidobni még sajnált, de a lakásban már feleslegesen helyet foglaló holmik raktározását is szolgálják. Szerencsés lenne, ha az önkormányzat példát tudna mutatni, mivel az utóbbi években épülő magánberuházásos társasház építéseknel gyakori az ilyen jellegű tárolók elspórolása, sőt a gépjármű tárolók hiánya is *(nem ritka, hogy egy kismamának karonüllő gyermekével a babakocsit a harmadik szinti tetőtérbe kell felcipelnie, de egy jómozgású kamasz is értelmetlenül kínlódja fel kerékpárját)*.



2. A második változat a Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda vezetőjének kérésére minimalista alapterületű lakások építésére mutat alternatívát. A jogszabályilag megkövetelt 17 m²-es (esetünkben 17,8 m²) nagyságú szobájú, de komfortjában minden szükséges kiszolgáló helyiséget felmutató lakás ennek ellenére jólszervezett, kényelmesen használható. Méreteinél a 32,5 m-es beépíthető oldalhatári méretet vettük kiindulási alapul, s ennek révén földszinten 6-, míg az emeleten szintén 6 lakás, összesen 12 otthon kaphat helyet. Ezen lakások minimalista alapterületüknél fogva visszafogott rezsisel tarthatók fenn, s a beruházásiösszegeből is több lakás valósítható meg.





Műszaki jellemzők ismertetése

Az ingatlan közművesítettsége:

A telek összközműves.

Építészeti kialakítás:

A tanulmányterv szerinti épület hagyományos technológiával készülő, alápincézetlen, földszint + emeletes építmény, magastetővel. A teherhordó falakat koszorú merevíti, a földszint és az emelet felett porotherm födém készül.

Épületszerkezeti műszaki leírás:

Az alábbi szerkezetek beépítésére kerülne sor:

- az alapozás betonsávalap;
- a földszint és emelet fölött porotherm födém;
- az épület melletti járda kavicsterítésre kerülő C 12-16/KK minőségű betonból készül 10 cm vtg.-ban,
- a talajnedvesség elleni szigetelés 1 rétegű, teljes felületen ragasztott VILLAS ELASTOVILL GV-3 T/K szigetelőlemez;
- a felmenő teherhordó falszerkezet porotherm;
- a lakáselválasztó falak az előírt hanggátolást garantáló, speciális porotherm téglából készülnek;
- a koszorúk porotherm koszorútégla beépítésével készülnek;
- a válaszfalak 10 cm vtg porotherm válaszfal-téglákból készülnek,
- a főfali nyílásáthidalások porotherm rendszerűek;
- a tetőszerkezet hagyományos szerkezetű fa fedélszék. A talpszelemeneket (15/10) a vasbeton koszorúhoz 16 mm-es töcsavarokkal ~1 méterenként kell rögzíteni. A taréj- (7⁵/15) szelement fogópárok (5/20) gyámolítják. A szarufák (7⁵/15) túlnyúlása - vetületben - 50 cm;
- a tetőfedés natúr piros ívelt végű tatak TONDACH cserép;
- külső nyílászárók: típus-, illetve egyedi műanyag nyílászáró szerkezetek, 4-16-4 mm rétegfelépítésű hőszigetelő üvegezés, ROTO -CENTRO vasalat;
- a belső nyílászárók utólag beépíthető fanyílászárók;
- padlóburkolatok:
 - melegpadlós helyiségekben laminált parketta;
 - hidegpadlós helyiségekben kopásálló mázas kerámia lapburkolat,
 - vizes helyiségekben csúszásmentes kivitel;
- falburkolatok: fehér kerámia falburkoló lapokból készülnek;

- belső felületképzések: a falakat glettelni kell és 3 réteg diszperzit műanyag festékkel lefesteni ;
- külső homlokzati felületképzés: glett, vékonyvakolat + homlokzatfesték, krémszín;
- bádogos munkák: valamennyi bádogos szerkezet 0.65 mm vastag bevonatolt acéllemezből készül;
- az eresztés és párkánydeszkázás gyalult hajópadlóval készül, telítős beeresztést követő mázolt dió színben.
- csapadékvíz-elvezetés: eresztés-csatorna hálózat készül, külső levezetéssel, ezüst színben;

Épületgépészeti és elektromos műszaki leírás:

- a vezetékes vízellátás az utcai gerincvezetékéről biztosított. Az új hálózat réz nyomócsőből készül. A belső vezetékhálózat falba és az úsztatott padló szerkezetbe süllyesztve, szigetelten vezetendő. A kifolyószerelvények elé egy-egy tartalékelzáró csempeszelepet, illetve sarokszelepet kell beépíteni.
- a keletkező szennyvíz elvezetése az utcai közcsatorna történik az épületen belül méretezett PVC ágvezetékekkel, 110 mm-es P1 nyomásfokozatú PVC fő ejtőcsővel, épületen kívül ugyanolyan átmérőjű KG PVC lefolyócsővel készül.
- az épület elektromos ellátása az utcai 3 fázisú null-vezetékes rendszerű 380/220 V-os hálózatról, földkábelben át történik. Az elektromos mérőszekrények lépcsőházakba kerülnek. A belső szereléseket védőcsőben vezetett réz érezetű vezetékekkel kell szerelni.
- Érintésvédelem: nullázás, NEFH és EPH összekötésekkel.
- az ingatlan gázbekötéssel ellátott, melyről az új belső hálózat kiépíthetősége biztosított, külön gáz szakterv szerint, fekete acélcsőből, hegesztett kivitelben.
- a használati melegvízellátást, valamint a fűtést 1-1 db min. 20 kW-os zárt égésterű, turbós kombi gázkészülék biztosítja kombinált fűtéssel: a hálókban radiátoros fűtés tervezett lapradiátor hőleadókkal, helyenként (fürdőszobák, vizes helyiségek) csőradiátorokkal, szekunder komfort padlófűtéssel (műanyag fűtési csövek az úsztatott padló aljzatában vezetve). A készülékek (kombi cirko) a fürdőszobákba kerülnek elhelyezésre, az égéstermék a tetősík fölé kerül kivezetésre.
- A 70/40 °C-os melegvízes fűtés alapvezeték a padló szerkezetben vezetendő.
- a tartalékfűtést a nappalikban elhelyezett, 1-1 db falazott kémény biztosítja, szilárd tüzelésű kályha bekötésére alkalmas kivitelben, alsó- és padlástéri tisztítónyílással;

- gyengeáramú hálózatok közül az épület igény szerint telefon-bekötést, telefonos átjelzéssel kiegészített behatolás-védelmi rendszert, és központi műholdas TV hálózatot kaphat.

Hajdúnánás, 2008. május 12.

Ilyés Miklós
építésztervező
É-2 09 0479/04
Beruházási Szakértő
SZÉSZ 7 09 0479/04