



**WYW
BLOCK**

...több, mint téгла.

Kezdeti lépések
(építetőknek)

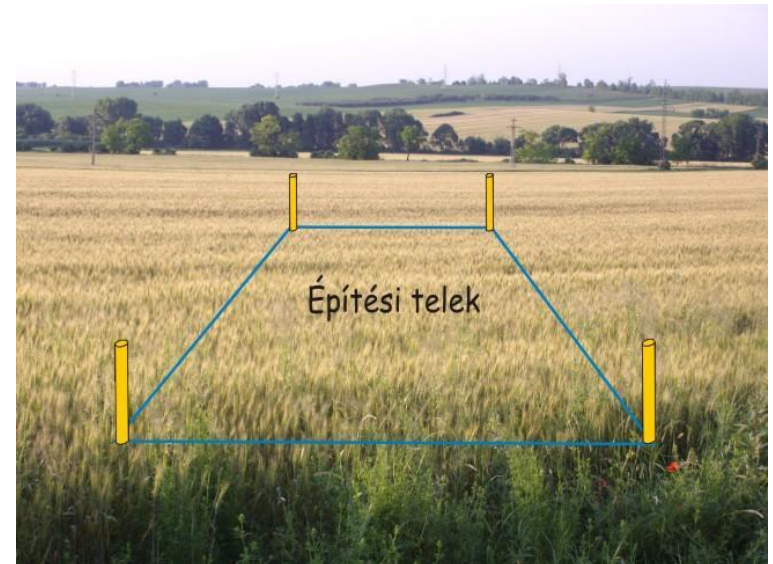
...több, mint téгла.

TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

A telek kiválasztásánál figyelembe kell venni:

- a) közművesített-e (teljes,részleges, hiányos vagy közművesítetlen)
- b) beépíthetőség és maximális épületmagasság
- c) ne legyen túl keskeny és hosszúkas a telek
- d) ideálisan lehessen tájolni az épületet
- e) ne legyen a telek nagyon meredek, vagy nehezen megközelíthető
- f) a telken lévő értékes fák kivágása engedélyhez kötött-e
- g) milyen a talaj minősége
- h) a szomszédok
- i) milyen az infrastruktúra
- j) megközelíthetőség



TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

a) A telek közművesítettsége:

Teljesen közművesített:

- közmű energiaszolgáltatás (villany, gáz, távhő)
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás
- közüzemi szennyvízelvezetés
- közterületi nyílt, vagy zárt csapadékvíz elvezetés

Részlegesen közművesített:

- közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás
- egyedi közművel történő szennyvíztisztítás, tárolás
- közterületi nyílt, csapadékvíz elvezetés

Hiányosan közművesített, ha a részleges közművekből valamelyik hiányzik.

Közművesítetlen, ha minden közmű hiányzik. ***Ez jelentős költségtöbbletet jelent!***

a) hány %-a építhető be és mekkora magasságig:

A szabályozás megmondja, hogy a teleknek hány %-a lehet az épület alapterülete. Tudnunk kell tehát a telek pontos területét. Ezt a földhivatalnál kiváltható hivatalos helyszínrajzból, térképmásolatból lehet megtudni. A beépítési százalék a földszint beépítettségére vonatkozik, pontosabban a földből 1 méternél jobban kiálló épületrészek bruttó, tehát falakkal együtt vett alapterületét jelenti a telek területéhez viszonyítva.

TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

c) ne legyen túl keskeny és hosszúkas a telek:

A túl keskeny és hosszúkas telek hátránya, hogy csakis ugyanilyen adottságokkal bíró házat lehet rá tervezni, és a helyiségek elrendezése is egymásra „fűzve”, azaz egymás után kialakítva valósítható meg.

Az ilyen telkekre tervezett épületeknél nagyon sokszor a lehetőség a mérvadó és nem az igény, vagyis nem az lesz a végeredmény, amit szeretne a megrendelő, hanem ami lehet.

d) ideálisan lehessen tájolni az épületet:

A lakóházak tervezésénél célszerű nagy gondot fordítani a lakóépület telken belüli elhelyezésére, a lakás egyes helyiségeinek megfelelő égtáj szerinti elhelyezésére, tájolására, a kertkapcsolatra, valamint a lakásból vagy teraszról való kilátásra. Figyelembe kell venni a telken meglévő növényzetet, illetve a felszíni adottságokat is (a lombkorona árnyékolását, télen-nyáron a benapozást, esetleg egy fa kivágását stb).

Az épületeket úgy szerencsés megtervezni, hogy a naps D-i, DK-i esetleg DNY-i oldalon helyezkedjenek el a lakóhelyiségek: nappali, étkező, terasz, dolgozószoba, gyerekszoba. A háló helyiségeknek a K-i, DK-i fekvés a megfelelő. A keletre tájolt hálósobák azzal a további előnnyel is rendelkeznek, hogy éjszakai hőmérsékletük 2-4 °C-al alacsonyabb, mint a DNY-i vagy NY-i tájolású szobáké, hisz nappal nem éri őket intenzív napsugárzás.

Az épület É-i, ÉK-i, ÉNY-i oldalán a konyha, fürdő, WC kapnak helyet. Ezek azok a helyiségek, amik nem igénylik a napfényt. A helyes tájolás tehát nagyban segít a helyiségek területi meghatározásában.



TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

e) ne legyen a telek nagyon meredek, vagy nehezen megközelíthető:

Pl.: domboldalban fontos, hogy a leendő épület a lejtés irányába nyíljon ki, ezért kedvezőek az utcától lefelé lejtő, jó tájolású telkek. A telek szemrevételezésekor keressük meg az esővíz nyomait, mérlegeljük, hogy számíthatunk-e hordalékra, "özönvízre" a fenti területekről. Ha igen, az a kérdés, hogyan és mennyiért tudjuk kezelni ezt a gondot. Továbbá a mélyebb fekvésű, lefolyástalan horpaszokban is összegyűlik és pang a víz. Telkünk egy része sártengerré, szúnyogfészekké válhat, de az épületnek sem lesz hasznára.

Kötött talajoknál, főként agyag esetében, dombvidéken számolnunk kell az úgynevezett rétegvíz megjelenésével. Ha az épülettel elzárjuk az eret, a víz mögötte feltorlódhat. Ez ellen úgynevezett Drén-rendszerrel kell védekezni, ami növeli az építkezés költségeit.

f) a telken lévő értékes fák kivágása engedélyhez kötött-e:

A telken lévő esetleg értékes, védett fák elhelyezkedése lényeges a tervezendő épület szempontjából, hiszen a védett, értékes fák kivágása engedélyhez kötött. Ha a kivágásukat fontolgatjuk, a helyi Önkormányzathoz kell kérelmet benyújtani.

Az egy méter magasságban mért tíz centinél nagyobb törzsátmérőjű fákat, a gyümölcs- és a kiszáradt fák kivételével, csak növény-egészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt lehet kivágni.



TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

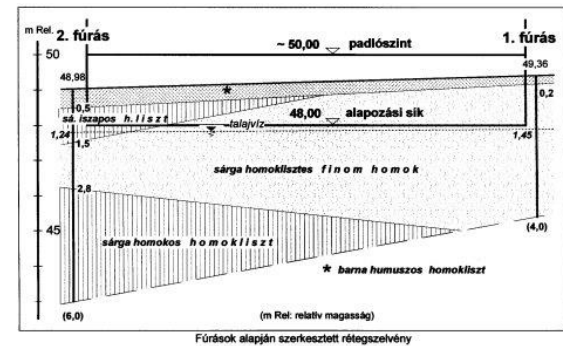
g) milyen a talaj minősége:

Az, hogy milyen a talaj minősége, nagymértékben befolyásolhatja az alapozás költségeit. Ennek érdekében talajmechanikai szakvéleményt tanácsos készíttetni, amelyből kiderül a talaj minősége, rétegfelépítése, a talajvíz szintje, és az is, hogy milyen alapozási módot javasolnak az adott területre.

A szakvélemény készítői az épület méretétől függő számban (családi ház nagyságrendnél általában két helyen) próbafúrást készítenek az épület helyén, talajmintát vesznek minden mélységből. A talajmintákat laborban vizsgálják, és ez alapján adják meg a számításba vehető értékeket.

h) a szomszédok:

Célszerű megismerni a szomszédokat is, ismertetni velük szándékunkat a telekvásárlásról és a későbbiek során történő építési szándékunkról is. A szomszédi jó kapcsolat ápolásával, számtalan kellemetlen meglepetéstől menekülhetünk meg.



TERVEZÉSI ELŐTTI TEENDŐK:

1. A TELEK KIVÁLASZTÁSA:

i) Milyen az infrastruktúra:

Infrastruktúra alatt a környék üzletekkel, szolgáltatásokkal bölcsődével, óvodával, iskolával való ellátottságát értjük, hiszen nem mindegy, hogy csak a sarokra kell leugrani boltba, vagy két településsel arrébb kell utazni az alapvető élelmiszerek megvásárlásához.

A helyi jogszabályokból megismerhetjük **a település későbbi fejlődésének irányait**, nem mindegy ugyanis, hogy lakóházunk egy nagy forgalmú, esetleg zajos, környezetszennyező ipari, kereskedelmi beruházás, vagy természetvédelmi terület közelében lesz.

j) megközelíthetőség:

Keskeny utcafronti szakasz, a telek előnytelen helyzete az úthoz képest, vagy a rontják a szélsőséges időjárás ronthatják a telek megközelíthetőségét.

2. FÖLDHIVATALI ÜGYINTÉZÉS:

Az **engedélyezési tervhez szükséges térképmásolatot kell a hivatalból beszerezni.**

Ezen okiratok beszerzése kötelező az engedélyezési eljáráshoz.

A hiteles tulajdoni lapból egyértelműen megállapítható az ingatlan tulajdonosainak személye, a telek mérete, és hogy terheli-e az ingatlant valamely tulajdonszerzést korlátozó vagy akadályozó jog.

A térképmásolat általában 1:1000 léptékben készül.

A térképmásolaton szereplő adatokat a tervezőnek össze kell vetnie a valósággal és a területileg érvényes Helyi Építési Szabállyzattal.

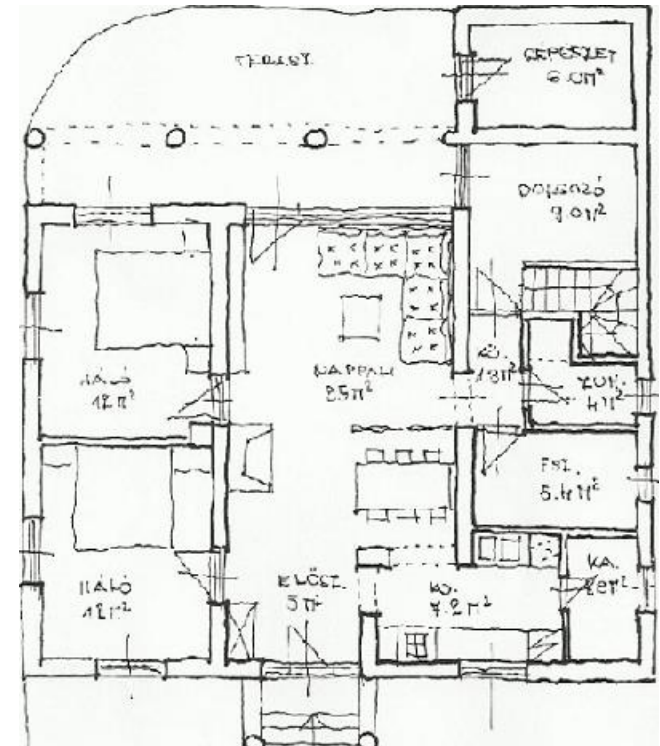
3. SZABADKÉZI VÁZLATOK:

A tervezés első fázisa.

A tervező, a megrendelő elképzeléseinek megfelelően vázlatrajzot, „skiccet” (az épület formai jellege, szintek száma, tető formája, az alapterület funkcionális elrendezése) készíti a helyi építési szabályozás figyelembe vételével. Az építési szabályzat útmutatást ad a beépítési módra, a beépítési százalékra, a zöldfelületek arányára, az építménymagasságra, a szintterületi mutatóra.

4. VÁZLATTERVEK:

A vázlattervek méretarányosan, általában M1:100 léptékben megrajzolt és kótázott, szinte engedélyezési tervnek megfelelő színvonalú rajzok, melyekről a pontos méreteket is le lehet olvasni.



5. ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉS:

Az önkormányzatnál az építésügyi osztály illetékes ügyintézőjével kell a továbbiakban a terveket folyamatosan egyeztetni, aki segít **a hatályos rendeletek, szabályzatok értelmezésében**, és felhívja a figyelmet az engedélyeztetési eljárás során fellépő problémákra, hibákra.

6. ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ:

A dokumentáció építész tervekből, nyilatkozatokból, tervezési programból, térképmásolatból, továbbá műleírásból áll, mely számításokból és szakági munkarész fejezetek leírásából tevődik össze.

Az építési engedélyezési eljárás során ezt a dokumentációt vizsgálja az építésügyi hatóság, az építés megkezdésére feljogosító építési engedélyt – határozat formájában – erre adják ki.

• Nyilatkozatok:

A tervezők nyilatkozata arról, hogy a terveket a vonatkozó jogszabályoknak, előírásoknak megfelelően, az érintett szakhatóságokkal egyeztetve készítették; és a tervezéshez szükséges jogosultságokkal rendelkeznek.

• Tervezési program:

A tervezési programban rögzíteni kell minden olyan fontos tény, amelyet a tervezés során figyelembe kell venni. A tervezési programban vizsgálni kell a megújuló energiaforrások használatának lehetőségét, és igény szerint rögzíteni kell a vagyonbiztonsági elvárások mértékét, továbbá tartalmazza a tervezési feladat részletes leírását, megnevezve az építési tevékenységet.

• Műszaki leírás:

A műleírás tartalmazza mindazokat, az építménnyel kapcsolatos, információkat, amik a tervlapokon nem, vagy csak részben ábrázolhatók; de különösen:

- az építmény rendeltetésének leírását,
- a telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt azon paramétereket (telek beépített területe, beépített területek aránya a zöldfelülethez, épületmagasság, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete) melyek nem szerepelnek az egyes tervlapokon,

- a tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj és rezgés elleni védelmi,
- jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítmény-jellemző meghatározását,
- az égéstermék-elvezetés megoldásának részletes leírását,
- az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettséget,
- a tervezett építmény, építményrész milyen műszaki megoldással teljesíti az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeket, az építmény tűzvédelmi kockázati osztályát,
- az érintett közműszolgáltatókkal történt egyeztetésre vonatkozó információkat,
- Tűzvédelmi-, környezetvédelmi-, üzemelés technológiai leírás (szükség szerint)

• **Szakvélemények, számítások:**

- Statikai számítások, szakvélemények (szükség szerint)
- Építményérték számítás
- Épületmagasság-, beépítettségének számítása
- Hőtechnikai számítás

• **Rajzi munkarészek (tervrajzok):**

- térképmásolat: 1:1000, vagy
- helyszínrajz: a földhivatali térkép alapján készített felülnézeti rajz; 1:1000, vagy 1:500 léptékben
- alaprajzok: az építmény összes használati szintjéről készített alaprajz; 1:100, esetleg 1:50 léptékben
- metszetek: az építmény értelmezéséhez szükséges számú (de min. 2, egymással szöveget bezáró alaprajzi vonalú), és a szintáthidaló(k) ábrázolásával készülő metszterajz 1:100, esetleg 1:50 léptékben
- Homlokzati rajzok: 1:100, esetleg 1:50 léptékben

• **Egyéb:**

- Térképmásolat
- Statisztikai adatlap

• **Egyéb rajzok:**

- felmérési tervek: amennyiben meglévő építmény átépítéséről, bővítéséről, bontásáról van szó
- utcakép: jellemzően zártsorú beépítés esetén, a szabályozási terv előírhatja a szomszédos épületek utcai homlokzatainak ábrázolásával készítendő utcakép készítését, általában 1:200 léptékben
- fénykép dokumentáció: felmérési terveknél a meglévő állapot dokumentálására szolgál.

• **Talajmechanikai feltárás:**

A feltárás során próbafúrásokat végeznek (talajmintát vesznek) a tervezett épület alatt, és a mintákból laboratóriumi körülmények között megállapítják a talaj minőségét és talajmechanikai szakvélemény formájában az építetőnek átadják.

A feltárás során kiderül, hogy:

- milyen magasan jelenik meg a talajvíz
- pontosan milyen talajréteg van a tervezett alapozási magasságnál
- mennyire teherbíró a talaj

Amennyiben nem készül talajmechanikai szakvélemény, az alább látottakhoz hasonló repedések keletkezhetnek az épületen:





...több, mint téгла.

- **Geodéziai felmérés:**

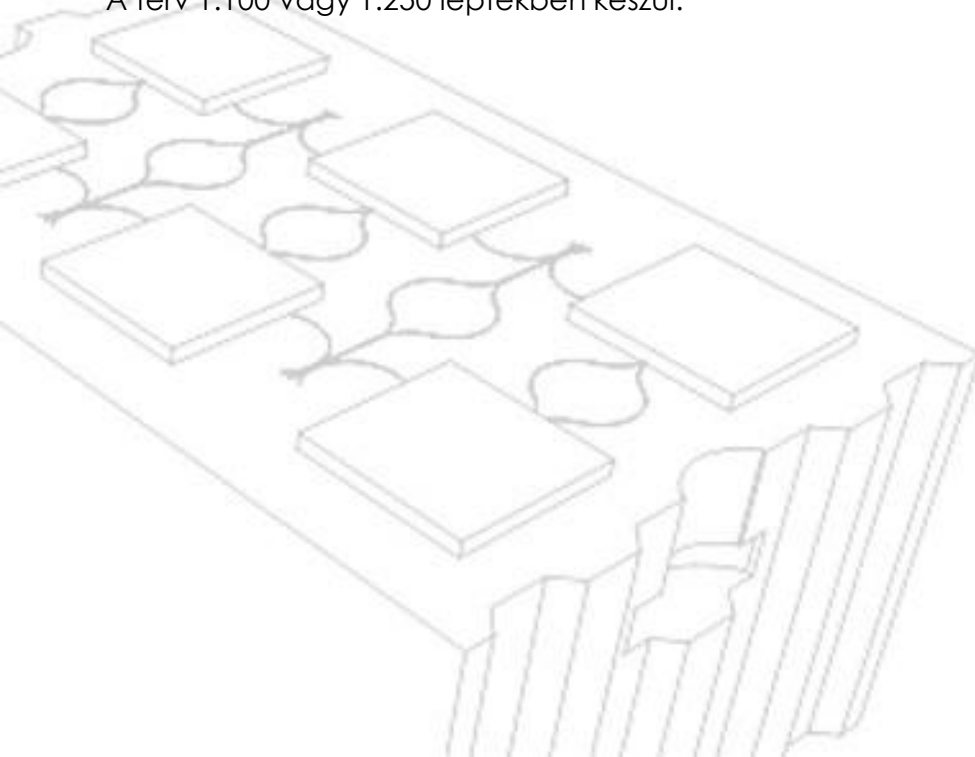
A térképen megtervezett mérnöki létesítmények terepi helyének megkeresése és megjelölése, más néven kitűzése. Segít az építési telek méretének pontos meghatározásában. A műszaki létesítmények tervezését és kivitelezését segítő ága.

- **Kertészeti terv:**

A terv célja, a kertépítészeti koncepció, a növénytelepítési jellegzetességek, a fák, cserjék, és a gyepek arányának, elhelyezkedésének és a terep kialakításának, magassági értékeinek meghatározása. Az építési engedélyezési tervdokumentáció része, az önkormányzatok nagy részénél ma már az engedély megadásának feltétele.

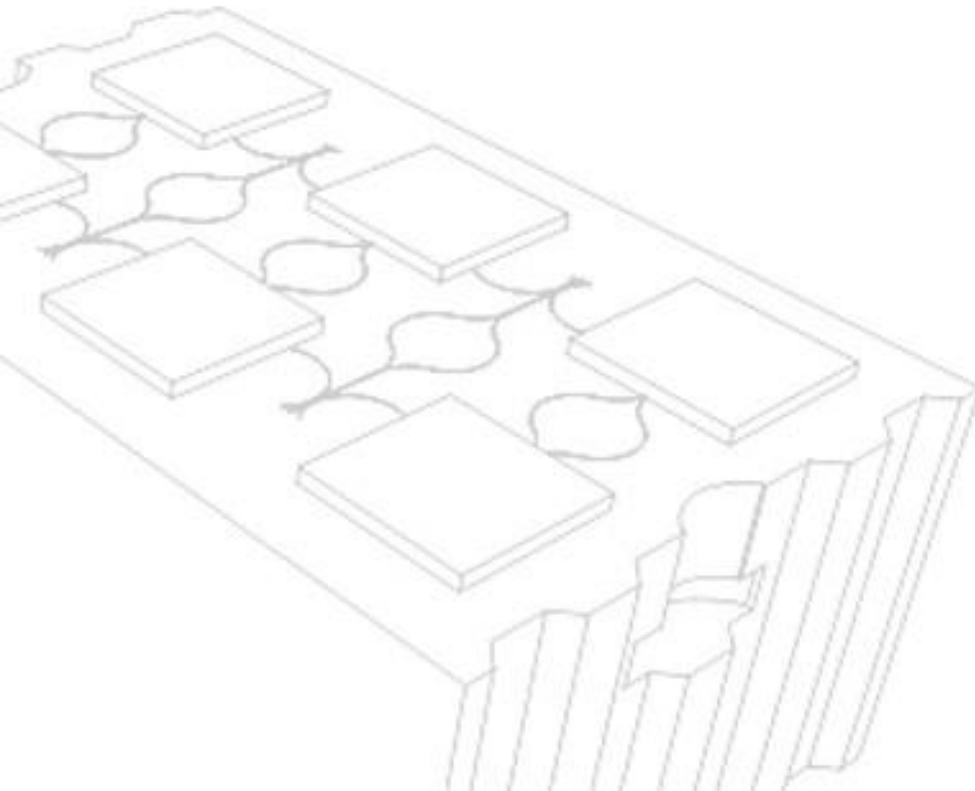
A **kertterv készítésekor az építészeti tervezéshez hasonlóan** figyelembe kell venni a tervezési területre vonatkozó építési előírásokat.

A terv 1:100 vagy 1:250 léptékben készül.



7. ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY IRÁNTI KÉRELEM:

Az építési engedély iránti kérelem beadása az **É**pítésügyi hatósági engedélyezési eljárást **T**ámogató elektronikus **D**okumentációs **R**endszer-en (továbbiakban **É**TDR) (www.etr.gov.hu) keresztül történik. A feltöltés történhet az **É**TDR online felületén, offline módon **Á**NYK nyomtatványok használatával, de a dokumentáció elektronikus adathordozón személyesen az ügyfélszolgálati ponton, vagy postai úton is benyújtható. A papír alapú melléletek digitalizálása és – az elektronikus adathordozón érkező tervrajzokkal együtt – feltöltése az ügyfélszolgálati ponton történik. Az építető az **É**TDR felületén követheti nyomon az eljárás alakulását. A döntésről az ügyfél az általa választott módon (elektronikusan vagy papír alapon) értesül.



...több, mint téгла.

8. KIVITELI TERV:

Építészeti kivitelezési tervdokumentáció készítése szükséges a:

- 300 m² szintterületnél,
- három építményszintnél, vagy
- 1000 m³ bruttó térfogatúnál nagyobb építményt, építményrészét érintő építőipari kivitelezési tevékenységnél.

Tartószerkezeti kivitelezési dokumentációt kell készíteni:

- az épület tartószerkezete vagy annak elemei monolit vasbeton, kivéve a 6,6 m-es fal- vagy oszlopköznél kisebb előregyártott födémszerkezethez csatlakozó vasbeton koszorút,
- az épület teherhordó szerkezetének támaszköze 5,4 m-nél nagyobb,
- előregyártott födémszerkezet 6,6 m-es fal- vagy oszlopköznél nagyobb, vagy

Épületgépészeti kivitelezési dokumentációt kell készíteni, ha az építménybe 30 kW-nál nagyobb hőtermelő berendezés kerül beépítésre,

Épületvillamossági kivitelezési dokumentációt kell készíteni, ha 7 kW-nál nagyobb az építmény elektromos áram teljesítményfelvétele,

További szakági tervek pl.: közmű tervek, kertrendezési terv, belsőépítészeti, padló- és egyéb- burkolati terv, útterv (jellemzően közútcsatlakozást érintő esetekben)

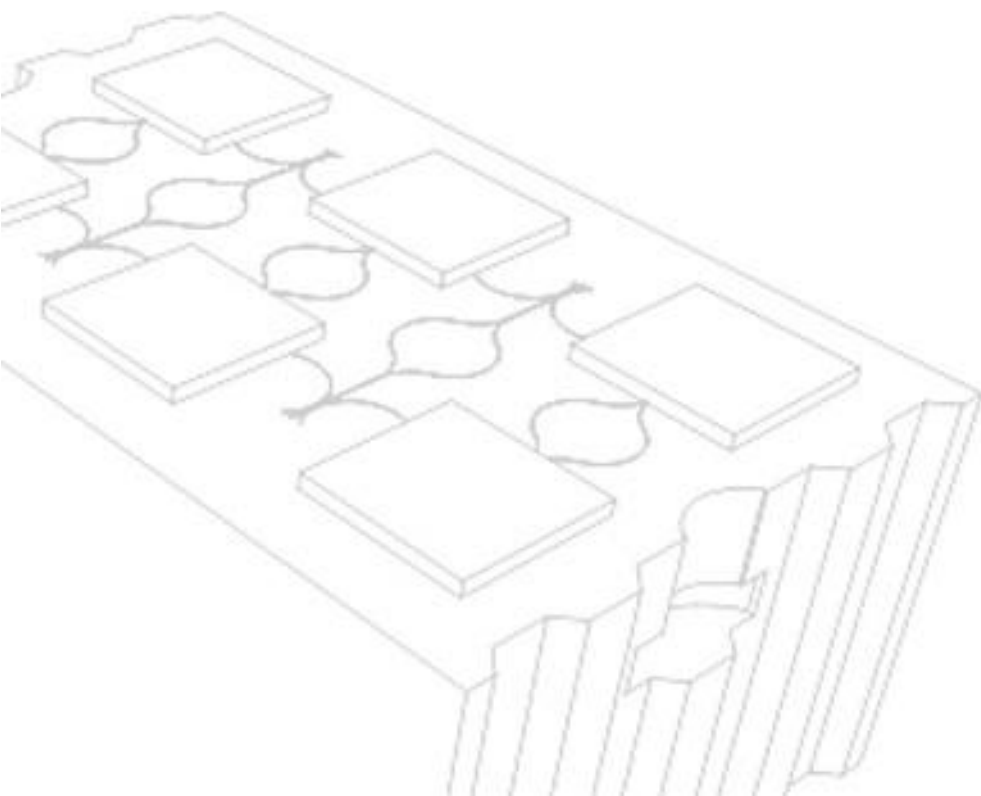
• **Építészeti kiviteli terv tartalma:**

- építészeti műszaki leírás,
- kitűzési terv: az építmény kitűzési alappontjainak ábrázolása, a telek jellemző méreteivel és az azoktól mért távolságokkal
- helyszínrajz,
- alaprajzok, metszetek, homlokzatok M1:50 léptékben,
- részletrajzok: az építmény részletmegoldását ábrázoló rajzok; M1:10, M1:5, M1:20 léptékben
- konszignáció: a terven szereplő (jellemzően ismétlődő),
 - asztalos konszignáció: nyílászárók gyártási adatai; egyéb asztalos szerkezetek részlettervei
 - lakatos konszignáció: lakatos (fémszerkezetű) szerkezetek részlettervei (pl.: acél lépcső, korlátok stb.)

További információért forduljon hozzánk bizalommal:

www.aplushomes.hu

+36204446070



...több, mint téglá.