

C Í M L A P

AZ ENGEDÉLYEZÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG MEGNEVEZÉSE:

SZÁLLÁSHELY ÉPÍTÉSE

Szálláshely építésének engedélyezési tervdokumentációja
meglévő épület bővítésével, szolgálati lakás építésével,
építési tevékenységének építészeti műszaki dokumentációja

A TELEK AZONOSÍTÓ ADATAI:

8647 Balatonmáriafürdő, Ady Endre u. 20. szám alatti
124 helyrajzi számú ingatlan

ÉPÍTETŐ:

TENGERDI Kft

TENGERDI Kereskedelmi és Szolgáltató Kft
8647 Balatonmáriafürdő, Vilma u. 9.

TERVEZŐ:

FELELŐS TERVEZŐ:

okl. építőmérnök
Igazságügyi -, épületszerkezeti szakértő

Építési Engedélyezési tervdokumentáció

8647 Balatonmárfürdő, Ady Endre u. 20. szám alatti

124 helyrajzi számú ingatlanon tervezett

szálláshely építésének /bővítésének/ engedélyezési tervdokumentációja

Tervjegyzék:

CÍMLAP

- É - 01 TERVJEGYZÉK
ALÁÍRÓLAP
- É - 02 HELYSZÍNRAJZ M=1:500
- É - 03 FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100
- É - 04 EMELETI ALAPRAJZ M=1:100
- É - 05 TETŐTÉRBEÉPÍTÉS ALAPRAJZ M=1:100
- É - 06 LÁTVÁNY KÉP M=1:100
- É - 07 A-A METSZET M=1:100
- É - 08 B-B METSZET M=1:100
- É - 09 C-C METSZET M=1:100
- É - 10 D-D METSZET M=1:100
- É - 11 RÉTEGFELÉPÍTÉS
- É - 12 ÉSZAKI HOMLOKZAT M=1:100
- É - 13 NYUGATI HOMLOKZAT M=1:100
- É - 14 DÉLI HOMLOKZAT M=1:100
- É - 15 KELETI HOMLOKZAT M=1:100
- É - 16 ÉPÍTMÉNY MAG.SZ.: M=1:200
- É - 17 BEÉPÍTETTSÉG -, ZOLDTERÜLET
IDOMTERV M=1:200
- É - 18 NAPELEMEK HOMLOKZATON M=1:100
- É - 19 HIRDETMÉNY HELYSZÍNRAJZ M=1:200
- É - 20 HIRDETMÉNY LÁTVÁNY KÉP M=1:100
- É - 21 FELVÉTELI ÁLLAPOT
ALAPRAJZ-HOMLOKZATOK M=1:100

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS
TERVEZŐI NYILATKOZAT
STATISZTIKAI ADATLAP
ENERGETIKAI SZÁMÍTÁS
GÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS
VILLAMOS MŰSZAKI LEÍRÁS

- **Számítások:**
 - Számított építményérték
 - Építménymagasság számítás
 - Telek beépítettségének számítása
 - Energetikai számítás
- **Igazolások:**
 - Aláíró- és címlap
 - Tervezési program
 - Földhivatali térképmásolat
 - Statisztikai adatlap

Fonyód, 2023. 12. 20.

8647 Balatonmárfürdő, Ady Endre u. 20. szám alatti
124 helyrajzi számú ingatlanon tervezett
 szálláshely építésének /bővítésének/ engedélyezési tervdokumentációja

ÉPÍTETŐ:

TENGERDI Kft

8647 Balatonmárfürdő, Vilma u. 9.

2023. december 20.

Műszaki leírás:

**TERVEZÉSI PROGRAMBAN MEGHATÁROZOTT TERVEZÉSI FELADATOKNAK ÉS ELVÁRÁSOKNAK
 VALÓ MEGFELELÉS, TELEPÜLÉSKÉPI- ÉS ILLESZKEDÉSI KÖVETELMÉNYEK :**

Leírás a környezethez való illeszkedés bemutatásával

A tervezéssel érintett ingatlan a település belterületi részén, Balatonmárfürdő központjában közel a Balatonhoz közüzemi energia (villamos-gáz energia) hálózattal, valamint közüzemi szennyvíz, ivóvíz szolgáltatással ellátott területen helyezkedik el. Az építéssel érintett ingatlan közútról közvetlenül megközelíthető, rendezett, beépített építési telek, belterületi ingatlan. Az építetű szabadon-állóan egyéb szálláshely épületet kíván építeni meglévő vendéglátó épület bővítésével, átalakításával, a kialakított szálláshely apartmanok mögött szolgálati lakás építésével lépcsőházi összekötéssel a mellékelt műszaki terveknek megfelelően. A szálláshely épület építése szolgálati lakással, a meglévő épület átalakításával, felújításával, épületrészek bontása mellett, az épület bővítésével, új többszintes déli szárny, lépcsőház építésével valósul meg.

A tervezett bővített szálláshely tömegalakításában, homlokzatképzésében **tagolt**, változó homlokzat-magasságokkal, összességében **5,98 m** építménymagassággal épített, emeletes, nyeregterűs, bővített tömegű, négy szálláshelyet, apartmant, szolgálati lakást is magába foglaló, hagyományos épületszerkezetekből épített, hagyományosan falazott, többszintes bővítése vasbeton cölöpalapozással, vasbeton gerendaráccsal összekötött, megerősített vasbeton sávalappal kivitelezett épület, hagyományos építési anyagokból épített, korszerű hagyományosan falazott, POROTHERM 30 X-therm Rapid Dryfix csiszolt téglafalazattal, 15 cm vastagságban AUSTROTHERM grafit hőszigeteléssel, Decco 82-es fokozottan hőszigetelt fehér 3 rögű üvegezésű fehér hétkamrás műanyag nyílászárókkal beépített, LEIER előregyártott kiselemes vasbeton födém szerkezetű, beton cserépfedésű, hagyományos építési technológiával épülő, nyugati főbejáratokkal, erkélyekkel kivitelezett - épített, négy egységes szálláshely épület szolgálati lakással. A szálláshely épület a kialakult 13,40 m-es előkerttel változatlan kissé változó méreteivel, szabadon-állóan telepített, a meglévő épület korábbi 1,2 m keleti oldalhatár elhelyezésével, tömegalakításában változatlan épületszerkezeti kialakítással, utcára merőleges tető gerinccel, TERRAN zenit beton tetőcseréppel, tetőtérbeépítésével megvalósul a 4 egységes apartman kialakítása a meglévő vendéglátó egység átépítésével, bővítésével, továbbá hátsókertben szabadon állóan elhelyezésre kerül lépcsőház, többszintes-emeletes szolgálati lakás építése.

Tervezett **szálláshely épület**, apartmanonként **4 x 2 + 2 fő** szállásolására alkalmas összesen **16 fő** 4 család pihenhet-üdülhet a kialakított apartman egységekben. Az előkertben a meglévő **5 db parkolási hely** biztosítja az érkező személy-gépkocsik elhelyezését.

Az építési telek teljesen közművesített, a közművek villany, víz, szennyvíz csatorna, gázvezeték az utcai vezeték hálózatokra biztosított.

Az épület és környezete zajra vagy rezgésre nem érzékeny, ezekkel kapcsolatos külön védelmet nem igényel. Megbízói részről megfogalmazásra került a tervezett építési tevékenység jellege, az épület horizontális és vertikális kiterjedése, befoglaló méretei (alaprajzi kontúr), helyiségeinek száma, rendeltetése, továbbá

homlokzatainak jellege (megjelenése), valamint az alkalmazandó építéstechnológia, illetőleg anyaghasználat. A tervezett építési munkák célja, hogy az építtetői kívánalmaknak és a mai kor követelményeinek megfelelő, a szálláshely kiadását, vendéglátást, pihenést-üdülést kiszolgáló épület alakuljon ki a balatoni környezetben.

A tervezett épület

- a) nem akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetésiegységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
 - b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedik a környezet és a környező beépítés-adottságaihoz,
 - c) nem korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
 - d) nem károsítja a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
 - e) lehetővé teszi az építészeti örökség és az építészeti értékek megőrzését,
 - f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása lehetővé teszi a településképet és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és település-kép értékeinek érvényesülését,
 - g) építészeti megoldásával hozzájárul a táj- és a településképet esztétikus alakításához.
- Az épület a rendeltetési céljának és a tervezési programnak megfelelően – az alábbi szempontok figyelembevételével – került megtervezésre akként, hogy együttesen tegye lehetővé
- _ a pihenést (alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
 - _ a főzést, mosogatást és az étkezést,
 - _ a tisztálkodást, a mosást, az illemhely- használatot,
 - _ az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
 - _ az épületben rendeltetés-szerűen elhelyezett vagyontárgyak biztonságos tárolását, a vagyonbiztonsági követelmények kielégítését,
 - _ a megújuló energiaforrás berendezéseinek – az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélküli – beépítési vagy csatlakozási lehetőségét.
 - _ a természeti erőforrások fenntartható használatát,
 - _ az egyes építési anyagok, építési termékek, berendezések megválasztása és beépítése következtében a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen

A célzott hasznosítás jellege, a kialakított telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

Az építési telek terheléseinek összefoglalása

- **Meglévő állapot, beépítés jellege, tervezett építmény rendeltetése, egyéb jellemzők:**
- Az építéssel érintett ingatlanon jelenleg keleti oldalán korábban „PILLANGÓ” vendéglátó egységként üzemeltetett éttermi épülettel, kiszolgáló, tároló helyiségekkel, a hátsókertben gazdasági épülettel beépített. Az ingatlan beépítettsége indokolja a hátsókertről kiszolgáló épületrész, gazdasági tároló épület elbontását. A fennálló állapot jogszerűen alakult ki, a telek kialakítása a szabályozási tervnek megfelelő, változás közben a meglévő fő épület telepítése, a helyi előírások figyelembevételével az előírt szabadon-álló telepítés oldalhatár távolságába a meglévő fő épület belenyúlik.
- Az építési telek rendezett és gondozott, növényzettel fedett. A terület enyhén lejt északi irányba, a lejtés mértéke nem éri el a 0,01 %-ot, kismértékben változó, sík terület.
- A tervezett egyéb szálláshely épületek építése, célzott hasznosítása megfelel az építési törvény, valamint az építési követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak.

- Az előkert kialakult építési vonalnak megfelelően Az épület az adott területre előírt településrendezési előírások teljesülése mellett kerül építésre, a rendeltetési cél a terület sajátos használatát nem korlátozza, attól nem igényel védelmet és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Az épület használata során fellépő terhelések illeszkednek a meglévő környezet rendeltetésére jellemző használatához. Az ingatlanon elhelyezendő épület 5 db, a parkolás, illetve 1 db akadálymentes parkoló kerül kialakításra rámpával, közlekedés saját telken belül biztosított.

Az épület és környezete zajra vagy rezgésre nem érzékeny, ezekkel kapcsolatos külön védelmet nem igényel. Az épület tervezése során figyelembevételre kerültek az Étv. 13. § (2) bekezdése szerinti szempontok:

a) övezet, építési övezet területi lehatárolása,

b) övezetre, építési övezetre vonatkozóan

ba) a védelemmel és korlátozásokkal érintett területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályai közegészségügyi szempont szerint: a keletkező szennyvizek közműves csatornahálózatba kerülnek elvezetésre.

bb) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: a tervezett épület megépítésével a beépítettség az övezetben megengedhető mérték (20 %) alatti (19,75 %).

bc) megengedett legnagyobb építménymagasság: a tervezett épület számított építménymagassága az övezetben megengedhető mérték (4,5 m) alatti (3,46 m).

- bd) szabályozás: a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan tartalmaz kötelező érvényű szabályozási vonalat, balatoni előkert meghatározott védőtávolság betartásával, előkert 5,0 m.
- be) beépítés módja, építés helye: a tervezett épület építési helyen (építési határvonalakkal lehatárolt terület) belül kerül elhelyezésre, a beépítés módja a rendezési tervnek megfelelően szabadon álló.
- bf) minimális zöldfelület mértéke: a tervezett épület, burkolt felületek, járdák megépítésével a zöldfelület az övezetben megengedhető mérték (50 %) feletti (70%).
- c) országos vagy helyi építészeti örökségvédelemmel, településképi védelemmel, országos régészeti-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre vonatkozó követelmények, védőterületek, védőtávolságok.

Telek beépített területe, elhelyezés, általános adatok:

Építési övezeti előírás: L k6 SZK/30/K - 6,00/550/K

Telek területe: **836,-m²**

Bővített épület, egyéb szálláshely épület alapterülete: 250,62 m²

Beépített alapterület összesen: 250,62 m²

Telek beépítettsége: 29,98 % Zöldfelület aránya: 50 %

Építménymagasság: 5,97 m

Relatív magassági pont: A közterületi szv. akna fedlapja:

105,30 mBf=-0,30 padlószinttől ! A padlószint magassága: 105,60 mBf

Építménymagasság-számítás

- Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.
- **(OTÉK 1. számú melléklete)**
- **H = F/L = 5,98 m** /mellékelt rajzi számítás/

Összes hasznos alapterület

- Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

- Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Számított építményérték :

az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló

245/2006. (XII.5.) Kormányrendelet 1. melléklet 1. pontja alapján (a tervezett építmény/ építményrész

nettó alapterületének/felületének figyelembevételével): **389,47 m²**

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK számítás : 389,47 m² x 240.000,-FT = **93.472.800,-Ft**

Az adott építmények rendeltetése a tervezett építési tevékenység után

– az alábbi helyiségekből álló –

HASZNOS ALAPTERÜLETEK, APARTMANOK :

1 apartman hasznos alapterülete:	57,61 m ²
2 apartman hasznos alapterülete:	48,44 m ²
3 apartman hasznos alapterülete:	50,24 m ²
4 apartman hasznos alapterülete:	57,67 m ²

Szolgálati lakás hasznos alapterülete: 164,97 m²
gépházzal, raktárral 10,54 m²

HASZNOS ALAPTERÜLET ÖSSZESEN : 389,47 m²

FÖLDSZINT

Név	Padló anyaga	Nettó terület
NAPPALI	Kerámia lap	46.58 m ²
LÉPCSŐHÁZ	Kerámia	11.17 m ²
GÉPHÁZ	Kerámia	5.16 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	5.38 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	5.64 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	5.85 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	4.54 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	4.96 m ²
APARTMAN	Kerámia lap	27.46 m ²
APARTMAN	Kerámia lap	27.70 m ²
APARTMAN	Kerámia lap	30.03 m ²
APARTMAN	Kerámia lap	24.43 m ²
FÖLDSZINT		198.90 m ²

I. EMELET TETŐTÉR

Név	Padló anyaga	Nettó terület
RAKTÁR	Parketta	5.38 m ²
NAPPALI	Kerámia lap	46.58 m ²
HÁLÓ	Padlószőnyeg	22.33 m ²
HÁLÓ	Padlószőnyeg	16.69 m ²
HÁLÓ	Padlószőnyeg	16.50 m ²
HÁLÓ	Padlószőnyeg	27.82 m ²
FÜRDŐ	Kerámia	4.96 m ²

ELŐTÉR	Kerámia	5.13 m ²
EMELETI SZINT:		145.39 m ²

II. EMELET TETŐTÉR

Név	Padló anyaga	Nettó terület
ELŐTÉR	Kerámia	5,13 m ²
HÁLÓSZOBA	Padlószőnyeg /46.58 m ² /	38,31 m ²
FÜRDŐ	Kerámia /4.96 m ² /	2,15 m ²
EMELETI SZINT:	/56,67 m ² /	45,59 m ²

BRUTTÓ HASZNOS ALAPTERÜLET: **400,55 m²**

HASZNOS ALAPTERÜLET ÖSSZESEN: **389,47 m²**

- BETERVEZETT ANYAGOKKAL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK

Jogszabályban előírtak szerint az építménybe betervezett építési termékekre vonatkozó teljesítményjellemzők.

*Az engedélyezési tervdokumentációban alkalmazott/betervezett építési termékek teljesítményjellemzőit kétféle módon lehet meghatározni:

- a) egyértelműen beazonosítható, konkrét márka, típus megjelölésével vagy
- b) a termék elvárt műszaki teljesítményeinek meghatározásával (konkrét terméktípus meghatározása nélkül). Jelen dokumentációban az előzőekben ismertetett lehetőségek vegyes alkalmazásával kerültek meghatározásra az építménybe betervezett építési termékek, illetőleg az azokra vonatkozó teljesítményjellemzők. Az építménybe betervezett építési termékek, berendezések és szerkezetek jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkeznek, beépítésük is hasonló esetben lehetséges.

Az építménybe építési terméket beépíteni csak az építményekre vonatkozó alapvető követelmények teljesülése mellett szabad. Az építési termék beépítésre akkor alkalmas, ha:

- a) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált feltételek megállapításáról és a 89/106/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. március 9-i 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 305/2011/EU rendelet) 4. cikkében meghatározott gyártói teljesítménynyilatkozatban foglaltak megfelelnek az elvárt műszaki teljesítményeknek, vagy
- b) a 305/2011/EU rendelet 37. és 38. cikkeiben körülírt egyedi műszaki dokumentáció az ott leírtak szerint rendelkezésre áll és az abban foglaltak igazolják az elvárt műszaki teljesítményeknek való megfelelést, vagy
- c) az építési termék megfelel a külön jogszabályban meghatározott követelménynek.

Az építési termék elvárt műszaki teljesítménynek való megfelelését

- a) általános esetben az építési termék **gyártói teljesítménynyilatkozat**,
 - b) **egyedi, hagyományos, természetes, bontott** vagy műemléki épületbe beépített építési termék beépítése esetében a **felelős műszaki vezető építési naplóban** az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint tett nyilatkozattal igazolja.
- Ahol jogszabály az építési termékkel szemben követelményt állapít meg, ott az építési termék beépíthetőségének feltétele, hogy **a teljesítménynyilatkozat tartalmazza a követelménynek való megfelelést igazoló termékjellemzőt.**

2.2. Főbb anyagminőségek, teljesítményjellemzők (a tervezés tárgyától függően):