

## SZEGEDI KÖZLEKEDÉSI KFT.

**SZEGED, ZRÍNYI 4-8. HRSZ:3783/1  
TETŐTÉR BEÉPÍTÉS ÁTALAKÍTÁSÁNAK  
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**



**DUNA-TISZA**  
**INGATLANFEJLESZTŐ KFT**  
6722 Szeged, Vitéz utca 19.  
Telefon/fax: (62) 432-369  
e-mail: [dunatisza@dunatisza.hu](mailto:dunatisza@dunatisza.hu)

CÍMLAP

a

SZEGEDI KÖZLEKEDÉSI KFT.

Szeged, Zrínyi u 4-8. HRSZ 3783/1  
irodaépület tetőtér beépítés átalakításának  
építési engedélyezési tervdokumentációjához

*Építtető:* Szegedi Közlekedési Kft.  
6720 Szeged, Zrínyi u 4-8.

*Generál tervező:* Duna Tisza Ingatlanfejlesztő kft.  
6722 Szeged, Vitéz u. 19.

*Ügyvezető, gen. tervező:* Varga László  
okl. építészmérnök  
Szeged, Fő fasor 16-20.  
É 06-0146/13

*Építész tervező:* Kónya Imre  
okl. építészmérnök  
6710 Szeged, Kapisztrán u. 18/b  
É1- 06-0066

TERVEZŐI NYILATKOZAT  
a  
SZEVEDI KÖZLEKEDÉSI KFT.  
Szeged, Zrínyi u 4-8. HRSZ.: 3783/1  
irodaépület tetőtér beépítés átalakításának  
építési engedélyezési tervdokumentációjához

Felelős építész tervező:

Kónya Imre okl. építészmérnök, 6710 Szeged, Kapisztrán u. 18/b É1-06-0066  
Varga László okl. építészmérnök, Szeged, Fő fasor 16-20. É 06-0146/13

A tervet a Szegedi Közlekedési Kft.  
6720 Szeged, Zrínyi u.4-8.  
mint építtető megbízásából készítettük.

A tervezett építési tevékenység: tetőtér beépítés átalakítása  
Az építési munka helye, címe: Szeged, Zrínyi u. 4-8. Hrsz.: 3783/1  
Az építési tevékenység rövid tartalma, jellemzői:

- A meglévő tetőszerkezet lebontása
- Acélszerkezetű tartószerkezettel az eredeti tetőforma visszaállítása
- Tetőtér beépítése a kívánt funkciónak megfelelően
- A szellőztető- klimatizáló gépek elhelyezése az épületrész tetőterében

Környezet jellemzője: Szeged MJ V. Építési Szabályzat (SZÉSZ) szerint

Vt 153990 ( 29)

A felelős építész tervezők aláírása a nyilatkozat alján található.

Alulírott tervezők nyilatkozunk, hogy a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, a statika, az életvédelmi követelményeknek. Égéstermék elvezetés létesítésére a jelen terv keretében nem kerül sor.

A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés nincs.

A vonatkozó nemzeti szabványoktól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem történt. az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel, illetve nem releváns.

A tervezett belső átalakítás közműveket és közszolgáltatásokat nem érint, így velük egyeztetés nem vált szükségessé.

A felhasználni tervezett anyagok és szerkezetek kielégítik a 11/1985 (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM rendeletet.

Építés és bontás azbeszttartalmú termékeket nem érint.

Az épületszerkezetek – a tervezett épület-szerkezeti átalakítás mértékéig - kielégítik az épületenergetikai előírásokat.

Felelős tervező: Kónya Imre és Varga László tervezői jogosultságát a mellékelten csatolt Építész Kamara „határozat” másolat igazolja. (mellékelve)

Szakági tervezők felsorolása:

| Szakág:    | név:            | Cím: | Jogosultsági szám:       |
|------------|-----------------|------|--------------------------|
| Statikus   | Lakatos László  |      | T-1/06/0378/H-1283/06    |
| Gépész     | Kerekes Árpád   |      | G-1/06/0478/H-1359/06    |
| Villamos   | Szalóki Tamás   |      | V-1, Vt-1, Hk-2, 06-0408 |
| Tűzvédelem | Miskolci László |      | I-132/2008               |

*Az építmény tervezésekor alkalmazott építészeti műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai és az életvédelmi követelményeknek.*

Varga László  
okl. építészmérnök  
Szeged, Fő fasor 16-20.  
É 06-0146/13

Kónya Imre  
okl. építészmérnök  
6710 Szeged, Kapisztrán u. 18/b  
É1-06-0066

## TARTALOMJEGYZÉK

a

### SZEGEDI KÖZLEKEDÉSI KFT.

Szeged, Zrínyi u 4-8. HRSZ 3783/1  
irodaépület tetőtér beépítés átalakításának  
építési engedélyezési tervdokumentációjához

1. Fedlap
2. Címlap, aláíró lap
3. Tervezői nyilatkozat
4. Tartalomjegyzék
5. Építész műszaki leírás
6. Környezetvédelmi tervfejezet
7. Statikai műszaki leírás és szakvélemény
8. Épületgépészeti műszaki leírás
9. Elektromos műszaki leírás
10. Tűzvédelmi tervfejezet
11. Műszaki tervek:

#### Állapottervek:

|      |                      |         |
|------|----------------------|---------|
| Á-01 | Helyszínrajz         | M=1:500 |
| Á-02 | II. emeleti alaprajz | M=1:100 |
| Á-03 | Tetőtéri alaprajz    | M=1:100 |
| Á-04 | Metszetek            | M=1:100 |
| Á-05 | Homlokzat I.         | M=1:100 |
| Á-06 | Homlokzat II.        | M=1:100 |

#### Tervezett állapot:

|      |                      |         |
|------|----------------------|---------|
| É-01 | Helyszínrajz         | M=1:500 |
| É-02 | II. emeleti alaprajz | M=1:100 |
| É-03 | tetőtéri alaprajz    | M=1:100 |
| É-04 | A-A metszet          | M=1:100 |
| É-05 | B-B metszet          | M=1:100 |
| É-06 | Homlokzat I.         | M=1:100 |
| É-07 | Homlokzat II.        | M=1:100 |

## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a

### SZEGEDI KÖZLEKEDÉSI KFT.

Szeged, Zrínyi u 4-8. HRSZ 3783/1  
irodaépület tetőtér beépítés átalakításának  
építési engedélyezési tervdokumentációjához

#### TARTALOM

- *Az épület rövid története*
- *Adatok*
- *Tervezési program, az átalakítások ismertetése*
- *Vizsgálati munkarészek*
- *Épületszerkezetek*
- *Követelmények igazolása*
- *Tervező előírások*
- *Munkavédelmi előírások*
- *Hulladék kezelés*

#### AZ ÉPÜLET RÖVID TÖRTÉNETE

A jelenlegi épületegyüttes két különböző funkciójú és szintmagasságú épület összeépítéséből alakult ki az 1960-as években. Az épületre egységesen rácsostartós könnyűszerkezetes magastető került cserép fedéssel.

A magastetőt később beépítették egy a tetőszerkezettől független acél tartószerkezet beépítésével.

2013.-ban a szomszédos telekre épített ART hotel beépítésekor az irodaépület homlokzatát takaró szárny miatt a tetőre kültéri szellőző egység épült.

A tetőhéjzat elavulása miatt a tetőtér beépítés rendszeresen beázott a benne lévő hőszigetelés elvesztette funkcióját a belső burkolatok leamortizálódtak, s az alaprajzi elrendezés is korszerűsítésre szorul.

#### ADATOK

1. A tervezett beépítés kizárólag az épület tetőterében jelent építészeti változásokat. Ebből következően a tervezett módosulások nem terjednek ki a beépítési adatok változására. Az épület befoglaló méretei sem vízszintes, sem függőleges vetületben nem változnak.

Az SZKT Szeged, Zrínyi u 4-8. sz. (HRSZ: 3783/1 ) épületében a tetőtéri átalakítási munkákat követően a helyiségcsoportok jelenlegi irodai funkciója és a helyiségcsoportok alapterülete nem változik lényegesen.

Az épületben dolgozó személyek száma sem változik. Összefoglalva: a fentiekből következően az épület használati adatai nem változnak.

2. Az építési terület a Szeged MJ V. Építési Szabályzat (SZÉSZ) szerint:
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| Vt:  | településközponti terület |
| 1. építészati karakter   | belvárosi                 |
| 5..beépítési mód   | zárt sorú beépítés        |
| 3.: telekméret   | min. 360 m <sup>2</sup>   |
| 9.. beépítettség   | max. 60 %                 |
| 9. . zöldterület   | min. 20% zöldterület      |
| 0.. 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság, de a közvetlen szomszédos épületekhez képest az utcai homlokzatmagasság különbség 3 m, védett épület esetén 1 m. |                           |
- (29) a terület sajátos előírásokkal rendelkezik

3. Beépítési adatok:

Meglévő és tervezett állapot

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Bruttó beépített terület:    | nem változik |
| Beépítettség:                | nem változik |
| Építménymagasság:            | nem változik |
| Gerincmagasság:              | nem változik |
| Bejárati szint padlószintje: | nem változik |

4. A Nettó helyiség területek a tervezett beépítést követően:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Iroda 01           | 15.44 m <sup>2</sup> |
| Iroda 02           | 17.14 m <sup>2</sup> |
| Iroda 03           | 89.68 m <sup>2</sup> |
| Csop.vez. iroda    | 11.21 m <sup>2</sup> |
| Közlekedő 01       | 4.47 m <sup>2</sup>  |
| Wc csoport         | 10.86 m <sup>2</sup> |
| Iroda 04           | 16.03 m <sup>2</sup> |
| Teakonyha          | 29.92 m <sup>2</sup> |
| Gépészeti helyiség | 7.04 m <sup>2</sup>  |
| Tárgyaló           | 46.36 m <sup>2</sup> |
| Nyomtatók          | 7.58 m <sup>2</sup>  |

Tetőtéri irodák nettó tervezett összterülete 255.73 m<sup>2</sup>

5. Gépjármű elhelyezés számítás:

A tervezett beépítés során nem változik az épület összesített irodai helyiségeinek alapterülete és a kiszolgáló területe. Ezért a beépítés során többlet gépjármű elhelyezési igény nem keletkezik. Így annak kialakításáról gondoskodni nem kell.

## A TERVEZÉSI PROGRAM A TETŐTÉR BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE

1. A beépítés és átalakítás tervezett részletei:

- *A meglévő tetőtér acélszerkezetű nyeregtető. A tetőszerkezet teherbírása miatt a tetőteret csak a szerkezet új tartószerkezeti rendszerével lehet átalakítani, a tetőforma változatlanul hagyása mellett.*
- *Az irodák kialakítása nagyteres rendszerű, így lehet a tetőtér geometriai adottságait legjobban kihasználni.*
- *A tervezett tetőtér beépítés a jelenlegi beépítés helyén van így a megközelítése a meglévő lépcsőházon át megoldott. A lépcsőház hő- és füstelvezetését a meglévő és tervezett tetőtéri ablakokkal biztosítjuk.*

### A TETŐTÉR BEÉPÍTÉSI ÉS ÁTALAKÍTÁSI MUNKÁK ÉPÜLETSZERKEZETEI

#### 1.) Bontási munkák:

##### 1.1. Az átalakítás során az alábbi szerkezetek kell elbontani:

- Belső válaszfalakat a terveken jelölt helyeken, az átalakítással érintett részeken.
- A meglévő tetőszerkezetet vissza kell bontani, majd az eredeti tetőidom megtartásával újra kell építeni.

##### 1.2. A bontási munkák biztonsági előírásai:

A kivitelezés ideje alatt a 32/1994. (XI. 10.) IKM rendeletben (Építőipari Biztonsági Szabályzat) leírt előírásokat szigorúan be kell tartani!

Valamennyi építési-kivitelezési munkát úgy kell megszervezni, hogy a munkavállalóra, illetve a környezetben tartózkodókra a veszélyforrások hatásukat ne tudják kifejteni.

Építési, kivitelezési munkahelyen csak olyan személy tartózkodhat, illetve végezhet munkát, aki alkoholt, vagy a munkavégzési képességére hátrányosan ható szer befolyása alatt nem áll.

A bontást végző dolgozók az alkalmazott technológiát, műveletet meg kell ismertetni.

Meg kell állapítani a becsatlakozó áram, víz, gáz, stb. vezetékek állapotát, fajtáját és helyzetét, majd meg kell győződni arról, hogy a vezetékeket leválasztották és leürítették.

A jogszabályokban meghatározott egyéni védőfelszerelést úgy kell megválasztani, hogy

- biztosítsa a fellépő veszély és/vagy ártalom elleni védelmet,
- megfeleljen a munkavállaló testi méreteinek.

Személyek vagy tárgyak leesésének megakadályozására már 1.0 m-nél nagyobb szintkülönbség esetében is legalább 1.0 m magas korlátot és lábdeszkát, vagy keretes huzalhálót, vagy méretezett védőtetőt kell felszerelni.

A földemnyílásokat és a falnyílásokat a folyó munkák területén a végleges szerkezet elhelyezéséig kétsoros korláttal és min. 15 cm magas lábdeszkával kell lezárni, ill. leesés ellen védelmet nyújtó, rögzített záróelemekkel kell határolni.

Tárgyakat és anyagot az építményről ledobni csak biztonságosan kialakított ledobó helyről és csak akkor szabad, ha a veszélyeztetett területet figyelő személy biztosítja, továbbá a megközelítést elkerítéssel vagy elzárással lehetetlenné tették. A munkát csak akkor szabad megkezdeni, ha az anyagledobást végző személy maga is meggyőződött arról, hogy a figyelő jól látható és a ledobás megkezdésére jelzéssel engedélyt adott. A figyelő személyt e munka végzése alatt más feladattal megbízni nem szabad és olyan helyen kell a figyelési helyet kijelölni, ahol az érintett személy nincs veszélynek kitéve.



Munkamegszakítás esetén a bontás közbeni, valamint a megmaradó épületszerkezetek állékonyságát biztosítani kell.

A bontási munkaterületet kerítéssel kell körülvenni és idegen, illetéktelen személyek bejutását meg kell akadályozni.

Meglazult, vagy bizonytalan teherbírású épület-szerkezetekre, födémekre állványt, vagy dúcolást helyezni nem szabad. A bontás során használt aládúcolásokat, kitámasztásokat, kiváltásokat méretezni kell.

A munkahelyek és a közlekedési utaknak a szeméttől, törmeléktől és építési anyagmaradéktól mentesnek kell lenni.

Amennyiben nem megakadályozható, hogy személyek a bontás körzetében tartózkodjanak, a veszélyes tér határán figyelő személyt kell felállítani, akinek feladata a személyek megközelítésének megakadályozása.

Anyagokat csak olyan mennyiségben szabad egymásra helyezni, hogy állékonyságuk megfelelő legyen. A kibontott anyagot úgy kell eltávolítani, hogy az sem port, sem egyéb olyan hatást ne okozzon, amely a környezetre, a munkahelyen tartózkodókra, illetve a közelben tartózkodókra káros vagy kellemetlen hatást okoz.

## 2. Építési munkák

### 2.1. Új tetőszerkezet

Az új tető szerkezet a meglévő tető geometriáján nem változtat. A statikai tervben meghatározott acél főállások és fa szelemenek felhasználásával fa tetőszerkezet készül,

Az I. oszt. fenyőfából szerkesztett fedélszék gyalult felületét kültéri vastaglazúrral kell kezelni (2x alap és fedőmázolással). A lazúrozás megelőzően a faszervezeteket lángmentesítő kezeléssel is el kell látni. Az acéltartókat és a fémszerelvényeket külön is mázolni kell.

A tetőtartó acélszerkezeteket alapozó- és fedőmázolással kell bevonni.

Tűzvédő festés – a hatósággal történt egyeztetés alapján - nem szükséges.

### 2.2. Tetőfedése

Az új tetőszerkezetre új, a meglévőhöz leginkább hasonlító egyenes vágású hornyolt hód farkú cserépfedés készül. a tetőfedésbe bele kell építeni a szükséges kiegészítő elemeket is. A függőeresz csatorna a meglévő lejtések és függőleges levezetések figyelembevételével készülnek.

### 2.3. Kémények, szellőzők felújítása

Az épületszárny falazott kéményei szellőzőként, gázkémény fogadó szerkezeteként használtak. A kürtő szerkezetek anyaga fugázott téglá, fedkövek betonból készültek.

### 2.4. Szigetelések

#### Hőszigetelés

A tetőtér beépítéssel az épület hőtechnikai tulajdonságai alapvetően nem változnak.

A tetőszerkezet térelhatároló szerkezeteinél a szerkezet elemei közé 15+5 cm-es ásványgyapot hőszigetelést építünk be. A padlószerkezetbe 6 cm vastagságú

úsztató, hő- és hangszigetelő lépésálló kőzetgyapot paplan kerül beépítésre. két rétegben.

### *Használati víz elleni szigetelés*

A tetőtér beépítés során kialakított szociális helyiségekben a burkolat alatt kent, használati víz elleni szigetelést tervezünk.

A szigetelés anyagául két komponensű, szálerősítéses anyagot kell felhasználni, amely ellenáll a szélsőséges vegyi hatásoknak, amely az állatházakban keletkezik. ( pl. MAPELASTIC ) A szigetelő anyag termék az aljzat és a burkolat között jelentkező, a hőmozgásokból eredő feszültségkülönbségeket is át kell hidalja, ezért repedésáthidaló képessége lúgálló szövetbetétezéssel a növelendő, 3 mm-nél szélesebb hőmozgásos repedést is át kell hidaljon. A szigetelések lejtése 1.5 % legyen.

A kritikus szigetelésrészek, csőáttörések, negatív élek és sarkok a hajlaterősítések beépítésével tehetők biztonságossá.

Csapadékvíz elleni szigetelést lásd a Tetőfedéseknél.

### 2.5. Külső nyílászárók

All. emeleti D-i irodaszárnynál meglévővel azonos kialakítású új egyedi ablakok készülnek, fa vázszerkezettel, hőszigetelt üvegezéssel, rézlemez szegélyezéssel

Egy új tetősíki ablakok kerülnek beépítésre a tetőfelületen a funkciónak megfelelő számban. a meglévő gépészeti kültéri egység megközelítésére a tetőfelületen kijárást biztosítottunk.

### 2.6. Belső nyílászárók

A belső nyílászárók faszerkezetű toló- illetve nyíló ajtók a műszaki követelményeknek megfelelően.

### 2.7. Padlóburkolatok

A tetőtér beépítés nagy kopásállóságú, csúszásmentes kerámia lapburkolatok illetve gördülőszék álló pvc burkolatok fektetendők. A lábazat burkolat anyagával azonos lapokból alakítandó ki.

### 2.8. Belső felületképzés

A falfelületek színe fehér, illetve világos pasztellszínű. A nyílászárók kontrasztos színezéssel ellátottak, külön szín kiválasztás szerint.

A helyiségekben alkalmazott kerámia és csempeburkolat a terveken jelölt magasságú. A falburkolat anyaga ellen kell álljon a helyiség használatával és a tisztítási karbantartási munkafolyamatokkal járó igénybevételeknek.

A pvc burkolatoknak meg kell felelni az irodai funkció követelményeinek (karcállóság, görgős szék igénybevétele, tűzvédelmi követelmények)

Az alkalmazott anyagokat kiválasztás előtt a tervezővel jóvá kell hagyatni.

## 2.9. Belső falak

10 cm szélességű szerelt válaszfalak. Festve, illetve terv szerint kerámia burkolattal ellátva.

## 2.10. Homlokzatképzés

Az épület homlokzata építésszerűleg nem változik, csak a tetőfedés lesz új, de az is az eredeti kialakításnak megfelelően készül.

## A KÖVETELMÉNYEK IGAZOLÁSA:

### Állékonyság, mechanikai szilárdság:

Az épület létesítése során az érvényes előírásoknak megfelelő és minősített építőanyagok kerülnek beépítésre. A beépítendő anyagok tanúsítványokkal igazolt tulajdonságokkal rendelkeznek. Az elvégzendő építési munkálatok kielégítik a 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK.) 51. §-ban meghatározottakat.

### Tűzbiztonság:

Az elvégzendő építési munkálatok, az alkalmazott építési anyagok és a tevékenységek kielégítik az OTÉK. 52. §-ban meghatározottakat.

### Higiénia, egészség- és környezetvédelem:

Az elvégzendő építési munkálatok, az alkalmazott építési anyagok, épületszerkezeti kialakítások, tervezett tevékenységek, illetve a munkavégzés feltételei kielégítik az OTÉK. 53. §-ban meghatározottakat.

### Használati biztonság:

Az épület részeinek és helyiségeinek kialakítása, a felhasznált anyagok kiválasztása során törekedtünk a zavartalan és biztonságos rendeltetésszerű használat biztosítására. Az elvégzett építési munkálatok, az alkalmazott építési anyagok és tervezett tevékenységek kielégítik az OTÉK. 54. §-ban meghatározottakat.

### Zaj- és rezgésvédelem:

A területen az épület létesítése után nem keletkezik sem az épületre, sem a környezetre, sem az érintett emberekre ható káros mértékű zaj- és rezgés, tekintettel a tervezett funkciókra. Figyelembe véve az épület helyzetét, a funkcióját, valamint a többi lakott épülettől való távolságát, nem jelent zavaró hatást. A meglévő tevékenységek jellemzőiből adódóan kielégítik az OTÉK. 55. §-ban meghatározottakat.

Építmények egyes hatások elleni védelme:

Az építési munkák során az OTÉK 57. §-ban meghatározottakat betartandóak

## HULLADÉKKKEZELÉS

Beton, téglá, kerámia hulladék (EWC 17 01 07), Kevert építési hulladék (EWC 17 09 04), fahulladék (EWC 17 02.01)

Az építkezés során keletkező építési hulladék az ingatlan udvarán kerül összegyűjtésre és az építészeti munkák végzése során folyamatosan a hulladékkezelő telephelyére kerül elszállíttatásra.

A kivitelezés során a kerámia, beton, téglá hulladékok egyéb kevert hulladéktól elkülönítve kell gyűjteni, hogy ezen hulladékok újrahasznosítása (őrlése) a hulladékkezelő létesítményben elvégezhető lehessen.

Fémhulladék (EWC 17 04 05)

Az épületrész épületgépészeti egységeinek felújítás során lecserélésre kerülő gépészeti elemek (cső, radiátor) hulladékká válnak, a fémhulladék engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek kerül átadásra hasznosításra.

Varga László  
okl. építészmérnök  
Szeged, Fő fasor 16-20.  
É 06-0146/13

Kónya Imre  
okl. építészmérnök  
6710 Szeged, Kapisztrán u. 18/b  
É1 06-0066