



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|
| tervfajta                                                       | Engedélyezési terv Építész műszaki leírás<br>BÍRÁLATI                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |            |
| létesítmény                                                     | Budakeszi mentő- és tűzoltóállomás<br>Budakeszi, Pátyi út, hrsz.: 2420                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |            |
| megbízó                                                         | Budakörnyéki Önkormányzati Társulás<br>2092 Budakeszi, Fő utca 179.                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |            |
| generáltervező                                                  | <div><div><div>1026 Budapest, Garas utca 6.<br/>telefon +36 1 319 0153<br/>info@bartfai-horvath.hu<br/>www.bartfai-horvath.hu</div><div><b>BÁRTFAI-HORVÁTH</b><br/><b>ÉPÍTÉSZMŰHELY</b></div></div></div> |                                                        |            |
| felelős építész<br>tervező                                      | Bártfai-Szabó Gábor<br>építész vezető tervező, É/1 13-1277/12<br>Horváth Zoltán<br>okl. építészmérnök É13-1243                                                                                                                                                                               |                                                        |            |
| magassági szint<br>±0,00=+260,10 mBf a<br>földszinti padlóvonal | dátum<br>2026.08.26.<br><small>2026.08.26. 11:59</small>                                                                                                                                                                                                                                     | munkaszám<br># 427<br><small>2026.08.26. 11:59</small> | méretarány |

|                                                         | <b>Tartalomjegyzék</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>MŰSZAKI TERVEK</b>                                   | <b>2</b>               |
| <b>ALÁÍRÓLAP</b>                                        | <b>3</b>               |
| <b>MEGHATALMAZÁS</b>                                    | <b>4</b>               |
| <b>TERVEZŐI NYILATKOZAT</b>                             | <b>5</b>               |
| <b>RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, ALAPTERÜLETEK</b>             | <b>6</b>               |
| <b>BEÉPÍTÉSI ADATOK</b>                                 | <b>9</b>               |
| <b>ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS</b>                           | <b>10</b>              |
| <b>SAKKKÉRDÉSEK VIZSGÁLATI FELTÉTELEINEK FENNÁLLÁSA</b> | <b>10</b>              |
| <b>ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS</b>                     | <b>12</b>              |
| <b>ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS</b>                           | <b>18</b>              |
| <b>TERVEZÉSI PROGRAM</b>                                | <b>18</b>              |
| <b>BETERVEZETT ANYAGOK, SZERKEZETEK ISMERTETÉSE</b>     | <b>22</b>              |
| <b>MUNKAVÉDELMI TERVFEJEZET</b>                         | <b>28</b>              |
| <b>KÖRNYEZETVÉDELMI TERVFEJEZET</b>                     | <b>28</b>              |
| <b>HOMLOKZATI ANYAGOK</b>                               | <b>28</b>              |
| <b>RÉTEGRENDEK</b>                                      | <b>30</b>              |

---

**Műszaki tervek**

---

|      |                                  |       |
|------|----------------------------------|-------|
| E.01 | Helyszínrajz, 1:200              | 1:200 |
| E.02 | INYA                             | 1:200 |
| E.03 | Földszinti alaprajz              | 1:100 |
| E.04 | Emeleti alaprajz                 | 1:100 |
| E.05 | Tetőfelülnézet                   | 1:100 |
| E.06 | a-a, b-b metszet, mentőállomás   | 1:100 |
| E.07 | c-c, d-d metszet, tűzoltóállomás | 1:100 |
| E.08 | É-i és D-i homlokzatok           | 1:100 |
| E.09 | K-i és NY-i homl. mentőállomás   | 1:100 |
| E.10 | K-i és NY-i homl. tűzoltóság     | 1:200 |
| E.11 | Látványterv                      | -     |
| E.12 | Látványterv                      | -     |
| E.13 | Fotódokumentáció                 | -     |
| E.14 | Beépítés és zöldterület számítás | 1:500 |
| E.15 | Épületmagasság számítás          | 1:500 |
| E.16 | Utcakép                          | 1:500 |
| H.1  | Hirdetményi helyszínrajz         | 1:200 |
| H.2  | Hirdetményi homlokzatok          | 1:100 |
| H.3  | Hirdetményi homl. mentőállomás   | 1:100 |
| H.4  | Hirdetményi homl. tűzoltóság     | 1:100 |

## Aláírólap

Mj: Az aláírólapok elektronikusan hitelesítve tervezőnként külön-külön dokumentumként is beadásra kerülnek!

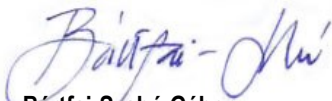
## Építtető

## Budakörnyéki Önkormányzati Társulás

képviseli: Dr.Győri Ottilia

Cím:2092 Budakeszi, Fő utca 179

## Felelős építész tervezők

**Bártfai-Szabó Gábor**

építész vezető tervező / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/1 13-1277

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

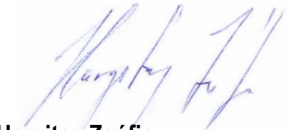
Tel: 06 1 319 0153

Email: [info@bartfai-horvath.hu](mailto:info@bartfai-horvath.hu)**Horváth Zoltán**

okl. építészmérnök / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/13 1243

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

**Hargitay Zsófia**

okl. építőművész / felelős tervező

Jogosultsági szám: É 01-6623

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

## Szakági tervezők

## Tartószerkezeti tervező

**Csákvári Zoltán**

tartószerkezeti tervező

Jogosultsági szám: T-T-13/10479

## Gépész tervező

**Peller József**

okl. épületgépész tervező

Jogosultsági szám: G 13-6423

## Elektromos tervező

**Sebők Loránd**

okl. villamosmérnök

Jogosultsági szám: V-07-01392

## Tűzvédelmi tervező

**Decsi György**

tűzvédelmi mérnök,

villamosmérnök, építész tűzvédelmi szakértő

Jogosultsági szám: I-155/2023,

MMK: TUÉ, TUJ, TUO 01-11689

## Meghatalmazás

Alulírott építető meghatalmazom **Bártfai-Szabó Gábor** építészt, felelős tervezőt (1026 Bp. Garas utca 6. an: Kárászi Veronika, szig:549786BE) hogy a számunkra tervezett **Mentő-és tűzoltóállomás** (2092 Budakeszi, Pátyi út 70. hrsz.:2420) **engedélyezése** során a nevünkben teljes körűen eljárjon, az Étdr rendszerben nevünkben tervzsűri tervet, engedélyezési tervet és mellékleteit feltöltsön.

Budapest, 2026. augusztus 26.

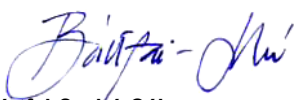
## Építető

## Budakörnyéki Önkormányzati Társulás

képviseli: Dr. Győri Ottilia

Cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.

## Felelős építész tervezők

**Bártfai-Szabó Gábor**

építész vezető tervező / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/1 13-1277

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

Tel: 06 1 319 0153

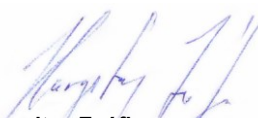
Email: [info@bartfai-horvath.hu](mailto:info@bartfai-horvath.hu)

**Horváth Zoltán**

okl. építésmérnök / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/13 1243

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

**Hargitay Zsófia**

okl. építőművész / felelős tervező

Jogosultsági szám: É 01-6623

Cím: 1026 Bp. Garas utca 6.

## Előttünk, mint tanúk előtt



Papp Zsombor

3532 Miskolc, Miklós utca 15.

szig.: 862990RE



Farkas Júlia

9029 Győr, Sztásdomb utca 51.

szig.: 112242EE

## Tervezői nyilatkozat

Jelen nyilatkozatunkkal kijelentjük, hogy a

**Mentő-és tűzoltóállomás**  
2092 Budakeszi, Pátyi út, 70. hrsz.: 2420

Megbízó:

**Budakörnyéki Önkormányzati Társulás**  
képviseli: Dr. Győri Otília  
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

építésének engedélyezési tervdokumentációja az alább felsorolt hatályos építési jogszabályoknak megfelel, illetve a vonatkozó előírások és a védettséget elrendelő általános és helyi előírások és határozatok figyelembevételével készült.

- A tervezés során az építészeti-műszaki dokumentációt és annak az állásfoglaláshoz szükséges tartalmát, példányszámát az illetékes önkormányzattal, az illetékes szakhatóságokkal, a közműszolgáltatókkal, az illetékes útkezelővel egyeztetettük. A közműegyeztetések tartalma és eredménye: - Az utca teljesen közművesített. Az ingatlanra a víz, villany és csatorna közmű bekötésre kerül.

- A tervezett építészeti műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a környezetvédelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.

- A vonatkozó jogszabályoktól és nemzeti szabványtól eltérés nem történik, eltérés engedélyezése nem szükséges. Az adott tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztunk a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására és azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztuk.

- Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás a 2023. évi C törvény a magyar építészetéről 37. fejezetének 181. §-ában meghatározott követelményeknek megfelel.

- Az építési tevékenységgel érintett építmény azbesztet nem tartalmaz.

- Az általunk tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettük, jelen dokumentációhoz mellékeljük.

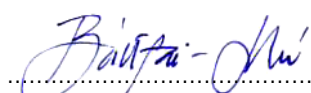
- A tervezéshez szükséges jogosultsággal rendelkezünk.

Alkalmazott jogszabályok:

- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
- 391/2024. (XII.11.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30) Korm.rendelet eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről
- 2023. évi C. törvény országos településrendezési és építési követelményekről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet: Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Budapest, 2026. augusztus 26.

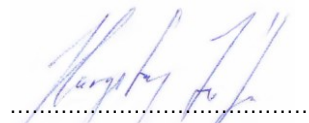
## Felelős építész tervezők



**Bártfai-Szabó Gábor**  
építész vezető tervező / felelős  
tervező  
Jogosultsági szám: É/1 13-1277



**Horváth Zoltán**  
okl. építészmérnök / felelős tervező  
Jogosultsági szám: É/13 1243



**Hargitay Zsófia**  
okl. építőművész / felelős tervező  
Jogosultsági szám: É 01-6623

**Rendeltetési egységek, alapterületek**

Tervezett épületünk egy Mentő- és tűzoltó állomás, melyben 2 db önálló rendeltetési egység található.

A mentő állomás nettó alapterülete (1,9 m alatti terület + hasznos alapterület): 246,75 m<sup>2</sup>

A mentő állomás hasznos alapterülete: 246,75 - 4,16 = 242,59 m<sup>2</sup>

A tűzoltó állomás nettó alapterülete (1,9 m alatti terület + hasznos alapterület): 223,86 m<sup>2</sup>

A tűzoltó állomás hasznos alapterülete: 223,86 - 19,97 = 203,89 m<sup>2</sup>

**Épületek összes hasznos alapterülete: 203,89 + 246,75 = 450,64 m<sup>2</sup>**

**Épületek összes nettó alapterülete (1,9 m alatti terület + hasznos alapterület): 223,86 + 242,59 m<sup>2</sup> = 466,45 m<sup>2</sup>**

| <b>Helyiséglista TŰZOLTÓ</b> |                    |              |                           |                             |
|------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Szint</b>                 | <b>Kategória</b>   | <b>Száma</b> | <b>Neve</b>               | <b>Nettó Terület</b>        |
| Földszint                    | TŰZOLTÓ_ált.       | 02           | híradó ügyelet            | 16,64                       |
| Földszint                    | TŰZOLTÓ_ált.       | 03           | ipari mosókonyha          | 14,92                       |
| Földszint                    | TŰZOLTÓ_garázs     | 06           | tűzoltószer               | 19,79                       |
| Földszint                    | TŰZOLTÓ_garázs     | 07           | tűzoltószer beálló        | 43,18                       |
| Földszint                    | TŰZOLTÓ_garázs     | 08           | tűzoltószer beálló        | 36,93                       |
| Földszint                    | Tűzoltó_kiszolgáló | 01           | közlekedő                 | 11,44                       |
| Földszint                    | Tűzoltó_kiszolgáló | 04           | szociális helyiség        | 4,47                        |
| Földszint                    | Tűzoltó_kiszolgáló | 05           | lépcső                    | 5                           |
| Földszint                    | Tűzoltó_kiszolgáló | 09           | tároló                    | 4,89                        |
| Földszint                    | Tűzoltó_kiszolgáló | 10           | galéria                   | 19,97                       |
|                              |                    |              |                           | <b>177,23 m<sup>2</sup></b> |
| Emelet                       | TŰZOLTÓ_ált.       | 12           | közösségi helyiség +teak. | 44,11                       |
| Emelet                       | Tűzoltó_kiszolgáló | 11           | szociális helyiség        | 2,52                        |
|                              |                    |              |                           | <b>46,63 m<sup>2</sup></b>  |
| -                            | -                  | -            | -                         | <b>223,86 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Kategória</b> | <b>Szint</b> | <b>Száma</b> | <b>Neve</b>               | <b>Terület</b>              |
|------------------|--------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Tűzoltó_külső    | Földszint    | 01           | gyakorlatozás             | 103,36                      |
| Tűzoltó_külső    | Földszint    | 01           | tűzoltó kerékpár tár. 6db | 7,61                        |
|                  |              |              |                           | <b>110,97 m<sup>2</sup></b> |

| Helyiséglista MENTŐ |              |       |                     |                             |
|---------------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|
| Szint               | Kategória    | Száma | Neve                | nettó Terület               |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 01    | előtér / váró       | 25,37                       |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 04    | közlekedő           | 7,67                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 07.a  | szolgálatvezetői h. | 11,66                       |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 07.b  | szolg.h. wc         | 0,9                         |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 13    | előtér fehér        | 4,68                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 14    | wc, mosdó fek.      | 1,42                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 15    | fehér ölt. ffi      | 3,72                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 16    | zuhany              | 1,86                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 17    | fehér ölt. női      | 2,48                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 18    | fekete ölt. női     | 2,48                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 19    | zuhany              | 1,86                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 20    | fekete ölt. ffi     | 3,72                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 21    | előtér fek.         | 4,69                        |
| Földszint           | MENTŐ_ált.   | 22    | wc, mosdó fek.      | 1,44                        |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 05    | mentő beálló        | 33,57                       |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 06    | mentő beálló        | 33,73                       |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 08    | gyógysz. t./irattár | 2,53                        |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 09    | veszélyes hull. t.  | 3,73                        |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 10    | fertőtlenítő        | 3,73                        |
| Földszint           | MENTŐ_garázs | 11    | szennyesruha tár.   | 3,73                        |
| Földszint           | MENTŐ_orvosi | 02    | wc_mosdó ffi        | 1,36                        |
| Földszint           | MENTŐ_orvosi | 03    | női/am. mosdó wc    | 4,3                         |
| Földszint           | MENTŐ_orvosi | 12    | orvosi              | 18,12                       |
|                     |              |       |                     | <b>178,75 m<sup>2</sup></b> |
| Emelet              | MENTŐ_ált.   | 23    | nappali tartózkodó  | 17,97                       |
| Emelet              | MENTŐ_ált.   | 24    | éjjeli tartózkodó   | 11,61                       |
| Emelet              | MENTŐ_ált.   | 25    | éjjeli tartózkodó   | 11,97                       |
| Emelet              | MENTŐ_ált.   | 26    | éjjeli tartózkodó   | 11,51                       |

|        |                  |    |                |       |
|--------|------------------|----|----------------|-------|
| Emelet | MENTŐ_ált.       | 27 | wc, mosdó fek. | 1,44  |
| Emelet | MENTŐ_ált.       | 28 | wc, mosdó fek. | 1,44  |
| Emelet | MENTŐ_kiszolgáló | 29 | közl.          | 0,68  |
| Emelet | MENTŐ_kiszolgáló | 30 | közl.          | 11,38 |

---

**68,00 m<sup>2</sup>**

---

- - - - **246,75 m<sup>2</sup>**

---

| Kategória   | Szint     | Száma | Neve                    | Terület                    |
|-------------|-----------|-------|-------------------------|----------------------------|
| MENTŐ_külső | Földszint | 01    | kültéri mentő mosó      | 22,52                      |
| MENTŐ_külső | Földszint | 01    | mentő kerékpár tár. 6db | 7,61                       |
| MENTŐ_külső | Emelet    | 31    | tetőterasz              | 10,29                      |
|             |           |       |                         | <b>40,42 m<sup>2</sup></b> |

---

## Beépítési adatok

| ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK, ALAPADATOK   |               |                |                        |
|---------------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| Építési övezet                  | Gksz1         |                |                        |
| Min.kialakítható telekméret     | 3000          | m <sup>2</sup> |                        |
| Min.kialakítható telekszélesség | 30            | m              |                        |
| Helyrajzi szám                  | 2420          |                |                        |
| Beépítési mód                   | szabadon álló |                |                        |
| Előkert                         | 10            | m              |                        |
| Oldalkert                       | 5             | m              |                        |
| Telek területe                  | 2560          | m <sup>2</sup> |                        |
| Maximális beépítési arány       | 35            | %              | 895,965 m <sup>2</sup> |
| Minimális zöldfelületi arány    | 35            | %              | 895,97 m <sup>2</sup>  |
| Legnagyobb épületmagasság       | 10            | m              |                        |

| TERVEZÉSI ADATOK                       |       |                |                  |
|----------------------------------------|-------|----------------|------------------|
| Tervezett beépítés                     | 394,7 | m <sup>2</sup> | 15,42 % MEGFELEL |
| Tervezett zöldfelület                  | 1169  | m <sup>2</sup> | 45,66 % MEGFELEL |
| Tervezett önálló rendeltetési egységek | 2     | db             |                  |
| Összes hasznos alapterület             | 450,6 | m <sup>2</sup> |                  |
| Tervezett épületmagasság - mentő       | 5,83  | m <sup>2</sup> | MEGFELEL         |
| Tervezett épületmagasság - tűzoltó     | 5,23  | m <sup>2</sup> | MEGFELEL         |

Beépítési adatok az előírásoknak megfelelnek, igazolását lásd az idomterv tervlapokon!

## Építményérték számítás

## Jogszámbély

|                                                                                                                                                                  |                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. számú melléklete                                       |                                    |             |
| 1. Lakó, üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti, <b>egészségügyi</b> , szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló épület, épületrész                  | nettó alapterület / m <sup>2</sup> | 600 ezer Ft |
| 2. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda rendeltetésre szolgáló és <b>egyéb közhasználatú épület</b> , épületrész | nettó alapterület / m <sup>2</sup> | 800 ezer Ft |

Összes alapterület mentő állomás 246,75 m<sup>2</sup>

Összes alapterület tűzoltó állomás 223,86 m<sup>2</sup>

## Számítás

246,75 m<sup>2</sup> x 600e= 148 050 eFt

223,86 m<sup>2</sup> x 800e= 179 088 eFt

A fenti számítás szerint az építmény összes számított építményértéke 327 138 eFt.

## Szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása

**1. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3.1.1.4. pontja szerint** „azoknak az adatoknak, információknak az ismertetését, amelyek alapján egyértelműen eldönthető az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletben, valamint a 3. mellékletben rögzített szakkérdések vizsgálati feltételeinek fennállása” megvalósul, alábbiakban ismertetjük

3. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építésügyi hatóság engedélyezési eljárásaiban az eljáró hatóság által vizsgálandó szakkérdések

| A                                                                                                                                                                                                                                                          | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. A vizsgálat feltétele                                                                                                                                                                                                                                   | Vizsgálandó szakkérdés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2. A régészeti nyilvántartásban szereplő<br>a) nyilvántartott régészeti lelőhelyen vagy<br>b) védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen<br>új építmény építése, a meglévő építmény terepszint alatti vagy terepszintet is érintő bővítése, bontása esetén. | A 500/2015 (XII.15.) Kt. határozat 2. melléklete- Budakeszi Településszerkezeti terve egységes szerkezetben, és a 2. melléklet a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2015 (XII.30.) Önkormányzati rendelethez - Budakeszi Belterület Szabályozási Terve Egységes Szerkezetben m 1:2500 alapján a tervezési területünk <b>nem</b> :<br>- nyilvántartott régészeti lelőhely<br>- védetté nyilvánított régészeti lelőhely                                              |
| 3. 1. A műemléki nyilvántartásban szereplő<br>a) műemléki környezetben,<br>b) műemléki jelentőségű területen,<br>c) műemlék történeti tájon,<br>d) világörökségi területen,<br>új építmény építése, meglévő építmény bővítése vagy bontása esetén.         | A 500/2015 (XII.15.) Kt. határozat 2. melléklete- Budakeszi Településszerkezeti terve egységes szerkezetben, és a 2. melléklet a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2015 (XII.30.) Önkormányzati rendelethez - Budakeszi Belterület Szabályozási Terve Egységes Szerkezetben m 1:2500 alapján a tervezési területünk <b>nem fekszik</b> :<br>- műemléki környezetben<br>- műemléki jelentőségű területen<br>- műemlék történeti tájon<br>- világörökségi területen |

| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. A vizsgálat feltétele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vizsgálandó szakkérdés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>6. 1. Munkavégzésre, termelő, kereskedelmi, szolgáltató vagy ezekhez kapcsolódó raktározási tevékenység céljára szolgáló építmény, illetve önálló rendeltetési egység építése, bővítése esetén</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>A környezet- és település-egészségügyi, kémiai biztonsági, járványügyi, higiénés és egészségvédelmi vonatkozású követelményeknek való megfelelés vizsgálata.</p> <p><b>A gyógykezelés céljára szolgáló építmény, illetve önálló rendeltetési egység esetén a vizsgálandó szakkérdés kiterjed továbbá a biztonságos betegellátáshoz szükséges orvossal és ápolással foglalkozó szakmai feltételek meglétének vizsgálatára is.</b></p> <p><b><u>A mentőállomás területén ügyeleti betegellátás is történik. A tervezés során előzetes ÁNTSZ egyeztetésre sor került.</u></b></p> |
| <p>7. 1. Ha a létesítmény villamos betáplálási pontjánál a tervezett villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy a villamos megvalósulási tervben szereplő első túláramvédelmi készülékénél biztosított villamos teljesítmény legalább 50 kVA, vagy az építési tevékenység 0,4 kV-nál nagyobb feszültségű villamos berendezést, rendszert érint.</p> <p>2. Felvonó, mozgólépcső vagy mozgójárda létesítése, vagy bontása esetén, ha a létesítéséhez vagy bontásához építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési vagy bontási tevékenység szükséges.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Az Elektromos műszaki leírás és a 2. melléklet a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2015 (XII.30.) Önkormányzati rendelethez - Budakeszi Belterület Szabályozási Terve Egységes Szerkezetben m 1:2500 alapján a tervezési területünk <b>nem betervezett, nem érint:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50kVA a betáplálási pontnál vagy a túláram védelmi készüléknél</li> <li>- 0,4 kV-nál nagyobb feszültségű villamos berendezést</li> <li>- felvonót, mozgólépcsőt, mozgójárdát</li> </ul>                                                                 |
| <p>11. A polgári nemzetbiztonsági szolgálatok létesítményei kivételével</p> <p>1. a közepes kockázat (KK), magas kockázat (MK) mértékadó kockázati osztályba tartozó építmény esetén;</p> <p>2. az alacsony kockázat (AK) mértékadó kockázati osztályba tartozó</p> <p>a) 6-nál több lakást vagy üdülőegységet tartalmazó lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) nevelési, oktatási, szociális rendeltetést tartalmazó épület,</p> <p>c) az összes építményszint nettó alapterülete 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület esetén;</p> <p>3. nagyon alacsony kockázat (NAK) mértékadó kockázati osztályba tartozó olyan épület esetén – a lakó- vagy üdülőépület kivételével –, amelynek</p> <p>a) az összes építményszint nettó alapterülete nagyobb, mint 1000 m<sup>2</sup> és tartalmaz olyan közösségi rendeltetésű helyiséget, amelynek nettó alapterülete nagyobb, mint 100 m<sup>2</sup>, vagy</p> <p>b) az összes építményszint nettó alapterülete nagyobb, mint 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>4. a több mint 100 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény esetén.</p> | <p>Az 1. melléklet az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelethez, „A kockázat meghatározása” alcím 1-4 táblázatai alapján épületünk <b>alacsony kockázat (AK) mértékadó kockázati osztályba tartozó középület.</b></p> <p><b><u>A felsorolt feltételek közül a 6. pont szerint érintett a terv.</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Előírásoknak való megfelelés

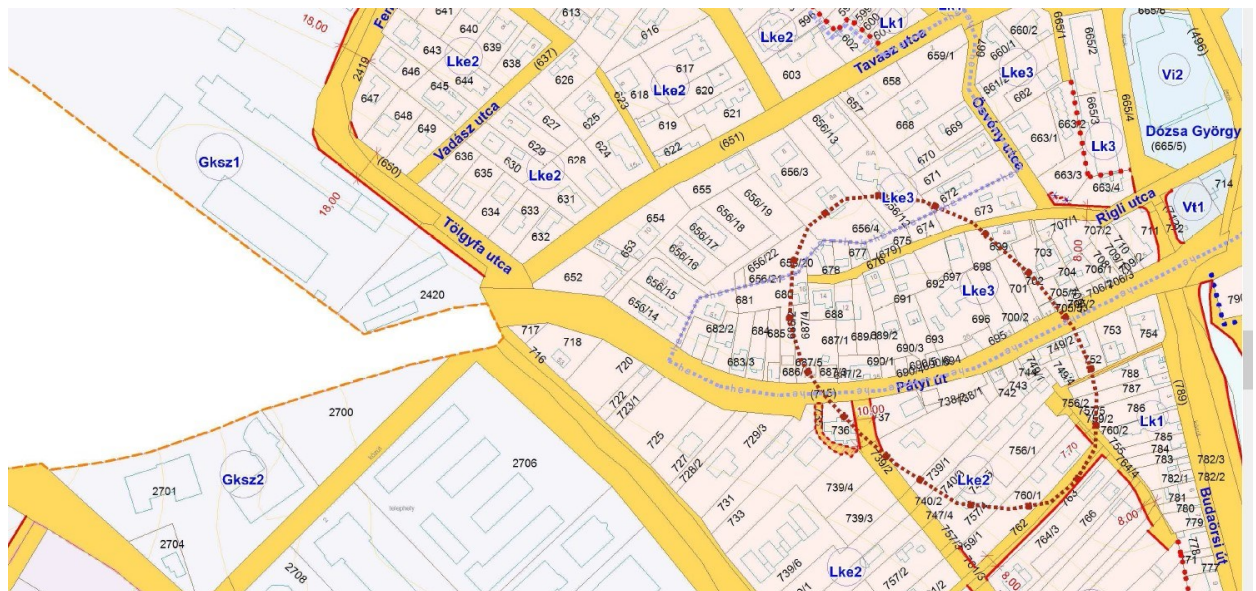
**1. melléklet a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3.1.1.5. pontja szerint** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak való megfelelés igazolását az alábbiakban mutatjuk be:

**500/2015 (XII.15.) Kt. határozat 2. melléklete- Budakeszi Településszerkezeti terve egységes szerkezetben m 1:10.000**



Tervezési területünk, a Budakeszi Pátyi út, hrsz.: 2420 Gksz. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekszik.

**2. melléklet a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2015 (XII.30.) Önkormányzati rendelethez - Budakeszi Belterület Szabályozási Terve Egységes Szerkezetben m 1:2500**



**JELMAGYARÁZAT**

- a melléklet határa**
- belterület szabályozási tervének határa egyben övezethatár
- alaptérképi elemek**
- közigazgatási határ
  - belterület határa
  - telekhatár
  - alírszlet határ

- kötelező szabályozási elemek**
- szabályozási vonal
  - tervezett szabályozási szélesség
  - övezethatár, (ahol nem szabályozási vonal)
  - kötelező építési vonal
  - övezeti jel
  - telek be nem építhető része
  - meglévő és tervezett közlekedési célú közterület
  - védett településmag határa
  - kötelező fásítás
  - megőrzendő, vagy telepítendő zöldfelület, növényzet
  - pinceépítési tilalom határa
  - kerítésépítési korlátozás határa

- javasolt elemek**
- javasolt belterületi határ
  - javasolt telekhatár, magánút határ
  - közhasználatra nem tervezett közterületre
  - megszüntetendő jel
  - közforgalom számára megnyitott magánút
  - gyalogút
  - kerékpárút

**más jogszabállyal érvényesülő elemek, országos védettségek**

- régészeti lelőhely
  - műemlék és telke
  - II. bk. műemlék környezet
  - NATURA 2000 terület határa
  - ökológiai hálózat, magterület
  - ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
  - ökológiai hálózat, puffertérület
- tájékoztató elemek**
- 132 kV villamosenergia légvész. és biztonsági sávja
  - közelítő árak magánterületen
  - közelítő zárt csapadékvíz-elvez. csat. magánterületen
  - szennyvíztisztító és védőtávolsága
  - gáznyomáscsökkentő
  - reptér isophon görbéje
  - 2025. XI. 28-ai módosítással érintett terület

Telkünk, a hrsz.: 2420, övezeti besorolása szerint Gksz 1, saroktelek, szabadon álló beépítésű terület, ahol a Pátyi úti telekhatár egyben belterület határa és övezethatár is. A Tölgyfa utca felőli telekhatár az új szabályozási vonalra esik.

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelete  
Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről 2025.12.17**

**1. melléklet**

1. alkalmazott rövidítések:

1.1. L: lakás

1.2. É: fő rendeltetésű épület

1.3. T: telek területe

1.4. K: kialakult állapot szerint

1.5. ek: előkert, ok: oldalkert, hk: hátsókert

**2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

**2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület<sup>133</sup>**

|                   | A                      | B               | C                                   | D                          | E                                 | F                               | G                            | H                  | I                            |
|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1                 | új építési övezet jele | beépítési módja | legkisebb telekméret m <sup>2</sup> | legkisebb telekszélesség m | legnagyobb beépítettség mértéke % | legkisebb zöldfelület mértéke % | legnagyobb épület-magasság m | főépület lakásszám | egyéb                        |
| 2                 | Gksz1                  | szabadon álló   | 3000                                | 30                         | 35                                | 35                              | 10,0                         |                    | ek: 10m                      |
| 3                 | Gksz2                  | szabadon álló   | 2500                                | 30                         | 40                                | 35                              | 10,0                         |                    | ek:10m                       |
| 4                 | Gksz2*                 | szabadon álló   | 2500                                | 30                         | 40                                | 35                              | 10,0                         |                    | --                           |
| 5                 | Gksz3                  | szabadon álló   | 5000                                | 25                         | 30                                | 35                              | 10,0                         | É=T/2500           | ek 10m                       |
| 6                 | Gksz4                  | szabadon álló   | 1500                                | 25                         | 30                                | 35                              | 8,0                          | É=T/1500           | ek 10m                       |
| 7                 | Gksz5                  | szabadon álló   | 2500                                | 30                         | 30                                | 35                              | 10,0                         | É=T/2500           | ek 10m                       |
| 8                 | Gksz6                  | szabadon álló   | 10000                               | 50                         | 10                                | 35                              | 8,0                          | É=T/2500           | ek: 15 m<br>hk:50 m          |
| 9                 | Gksz7                  | szabadon álló   | 1500                                | 25                         | 50                                | 20                              | 12,5                         | É=T/1500           | ek: 5 m<br>ok:6,25<br>hk:6 m |
| 10 <sup>134</sup> | Gksz8                  | szabadon álló   | 5000                                | 25                         | 40                                | 30                              | 10,0                         | É=T/2500           | ek: 10m                      |

A tervezési területünkre a képen jelölt beépítési paraméterek vonatkoznak.

**Építmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó általános előírások**

4. §

(6a)Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló, ...

**Természet-, táj- és környezetvédelmi előírások**

7. §

(17) A közigazgatási területen az egyes területfelhasználási területek az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

c) 4. zajvédelmi kategóriába: a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz jelű),

**Közművek és közművesítettség előírásai**

11. § (1) Villamos-energia hálózathoz tartozó föld alatti vezeték építési telken nem üzemelhet.

(4) Új szennyvíz és csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai**

15. §

(1) A szabályozási terveken Gksz jellel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

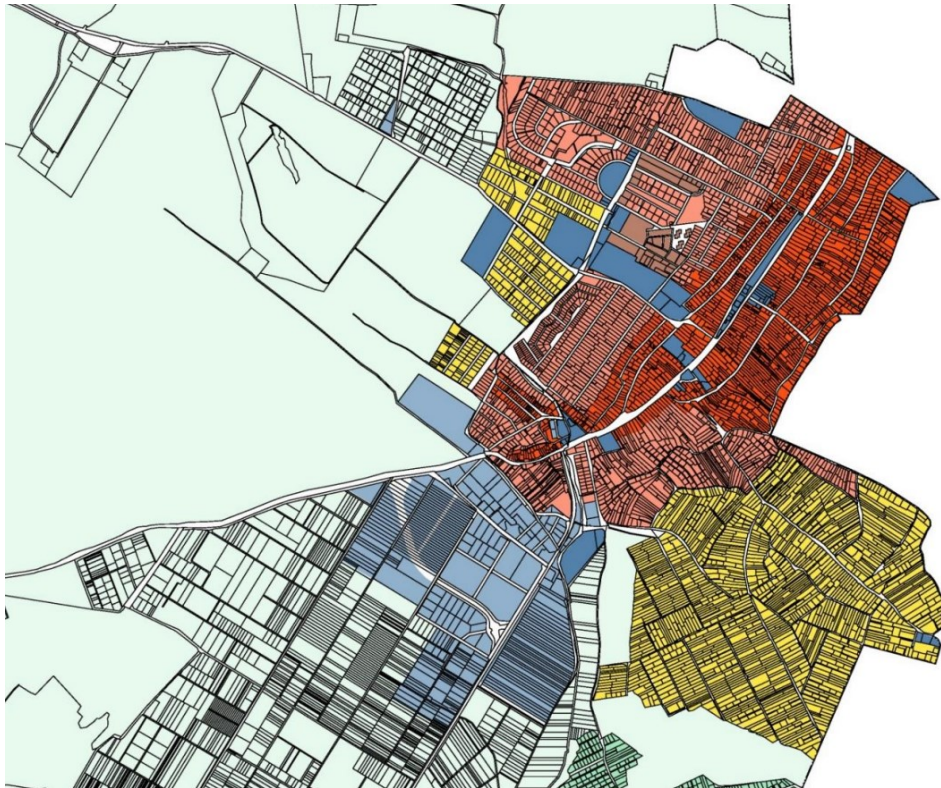
(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.

Tervezési területünk szabadon álló beépítéssel kialakult tömb. Az ingatlan a 4-es zajvédelmi kategóriába tartozik, ahol 13 db személygépjármű és 2 db nagyobb méretű parkolót terveztünk. Az új szennyvíz- és csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerrel tervezzük. A **Gksz1** területre tervezett épületek elhelyezésekor figyelembe vettük az említett 1. melléklet szerint előírt előkert méretét, ami 10 m.

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről (egységes szerkezetben a 13/2020. (IV.27.) önkormányzati rendelettel.)**

**1. melléklet**



- történeti településrész településképi szempontból meghatározó terület
- általános településrész településképi szempontból meghatározó terület
- átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó terület
- telepszerű beépítésű településképi szempontból meghatározó terület
- településközpont településképi szempontból meghatározó terület
- kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- kertes mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó terület

Telünk, a hrsz.: 2420, Budakeszi településképi szempontból meghatározó területeit mutató melléklet szerint a kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területeihez tartozik.

**A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények****10. §**

A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területen

- a) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
  - aa) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
  - ab) a helyi építési szabályzatban zártosítási beépítési övezetként meghatározott területen.
- b) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
- c) az a) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
- d) A telek minden 100 m<sup>2</sup> zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

**Értelmező rendelkezések****4. §**

15. Védőfásítás: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

**280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet****a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról****5. §**

71. közepes lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legalább 7,50 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató vagy örökzöld fa

102. nagy lombkoronájú fa: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató vagy örökzöld fa

A telek különleges helyzete miatt 3 előkertje van, melyek mindegyike 10 m, a szomszéd telekhez (hrsz.: 2418.) csatlakozó telekhatártól 5 m oldalkertet kell eltartani. A funkciók jövőbeli bővíthetősége érdekében és a szabálytalan geometriájú építési hely racionalizálása miatt, javasoljuk a Tölgyfa utca felé eső előkert 5 m-re csökkentését. A telekhatárok mentén körben 3 m-es védőfásítást terveztünk közepes méretű és 10 db nagy méretű fákkal, alattuk cserjékkel, mely segíti a zöldfelületek háromszintű kialakítását is, és védi a lakóövezetet a funkciókból eredő zajhatásokkal szemben.

A településképi követelményekhez való igazodást lásd a megfelelő tervlapokon (homlokzatok – homlokzati anyagok, metszetek, számítási lapok, helyszínrajz)

## Parkoló számítás

## Jogsabály

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez, A szükséges **személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek** számának megállapítása

| <b>I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:</b>                                                                                                                                                                                                                   |                           |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 12. igazgatási, <b>nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi</b> önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,                                                                               | metőállomás:<br>min. 4 db | tervezett:<br>5 db |
| 14. * ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, <b>raktározási</b> és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után, | tűzoltóság:<br>min. 1 db  | tervezett:<br>5 db |

Összes alapterület mentő állomás 246,75 m<sup>2</sup>  
 Összes huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség: 64,72 m<sup>2</sup>  
 $64,72 / 20 = 3,236$  ----- min. 4 db parkoló tervezendő  
 A megbízói igény szerint tervezett személygépjármű parkolók száma 5 db

Összes alapterület tűzoltó állomás 223,86 m<sup>2</sup>  
 A helyszínen állandó munkavégzés nem történik, az állomásra riasztáskor érkeznek dolgozók.  
 Max. műszak létszám 5 fő.

Raktározási területek összes alapterülete: 99,9 m<sup>2</sup> ----- min. 1 db parkoló tervezendő  
 A megbízói igény szerint tervezett személygépjármű parkolók száma 5 db

**A fenti követelményeket a megbízói igények szerint tervezett parkolói létszám teljesíti, megfelel.**

## 5. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges **kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek** együttes számának megállapítása

|                                                                                                                                                                              |                           |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 11. Igazgatási, ellátó, szolgáltató, <b>nem fekvőbeteg-ellátó egység</b><br>Az <u>iroda- vagy ellátó terület</u> minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db | metőállomás:<br>min. 4 db | tervezett:<br>6 db |
| 14. Ipari, üzemi, <b>raktározási</b> , logisztikai egység<br>Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db                                                                        | tűzoltóság:<br>min. 1 db  | tervezett:<br>6 db |

A mentőállomáson  
 - iroda területe: 11,66 m<sup>2</sup>, ---- min. 2 db kerékpártároló tervezendő  
 - orvosi szoba: 18,12 m<sup>2</sup> ---- min. 2 db kerékpártároló tervezendő

A tűzoltóállomáson állandó munkavégzés nem történik, az állomásra riasztáskor érkeznek dolgozók.  
 Max. műszak létszám 5 fő. ---- min. 1 db kerékpártároló tervezendő

**A fenti követelményeket a megbízói igények szerint tervezett 6 – 6 db kerékpártároló teljesíti, megfelel.**

## Építész műszaki leírás

Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével terveztük úgy, hogy:

- ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,
- méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- lehetővé tegye az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,
- építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása lehetővé tegye a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- építészeti megoldásával hozzájáruljon a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

Az építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- a tűzbiztonság,
- a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- a biztonságos használat és akadálymentesség,
- a zaj és rezgés elleni védelem,
- az energiatakarékosság és hővédelem,
- az élet- és vagyonvédelem, valamint
- a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással teljesíti. Építményt úgy terveztük, hogy - a tervezési programban meghatározott típusú - megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

Építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést az építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint terveztük.

Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy terveztük, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetők legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal,

- megfelelnek a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, és
- feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

### Tervezési program

#### Előzmények – Tervezési helyszín

Irodánk 2026 első negyedévében, ajánlattételi felhívás útján nyerte meg a Budakörnyéki Önkormányzati Társulás által meghirdetett tervezési feladatot. A városnak és a térségnek nagy szüksége van egy mentő- és tűzoltóállomásra, hogy el tudják látni a térség és a környező települések kiszolgálását. A mentőállomást az Országos Mentőszolgálat, a tűzoltóállomást a Budakeszi Önkéntes Tűzoltó Egyesület fogja használni. Tervezési helyszínünk vegyes korú, jellemzően földszint plusz tetőtér beépítésű épületekkel körbevett, 1035 m<sup>2</sup>-es, enyhén lejtős telek, a Bfm +253 m magassága környékén. A telken értékes növények, megtartandó fák nincsenek.

A tervezési helyszín Budakeszi északnyugati határán, egy útkereszteződés (Pátyi út-Tölgyfa utca) közelében fekszik, alapvetően egy kereskedelmi-szolgáltató övezetben. A telek jól megközelíthető, a nagyobb mentő és tűzoltó autók számára is jól feltárható és a környező települések elérhetősége szempontjából is kedvező helyen van. A telket jelenleg Budakeszi Önkormányzata használja városüzemeltetési célokra.

A megbízó kérése, hogy a mentőállomás és a tűzoltóállomás egymástól függetlenül használható, üzemeltethető legyen és akár külön ütemben is valósulhasson meg. Az engedélyezési eljárás iránti kérelmet eszerint kérjük:

**281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről**  
**19. 24. § (2) Egy telken több ütemben megvalósuló építési tevékenységre az építési engedélyt az összes ütemre egyszerre, de az egyes ütemeket megjelölve kérjük**

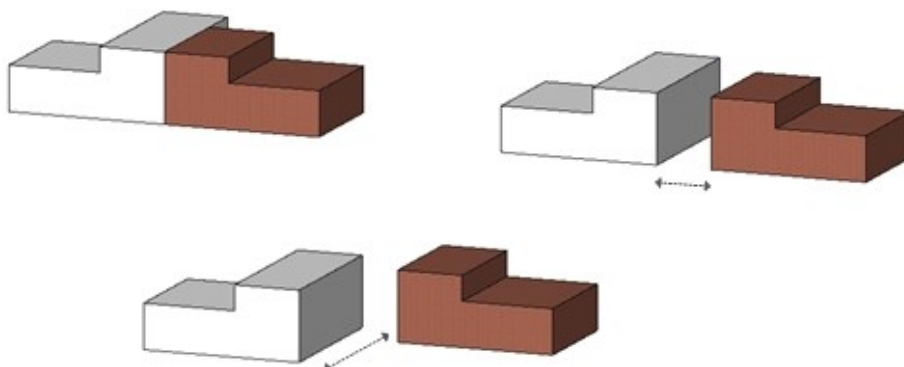


### **Építészeti koncepció bemutatása**

A tervezett épületegyüttes két jól elkülöníthető funkcióból áll, melyek mindennapi működésükben is eltérnek. A mentőszolgálat épülete 0-24 órában készenlétben áll, míg a tűzoltóság szerencsére ritkábban használt, inkább a szerek tárolására és karbantartására szolgáló állomás. Az eltérő operatív működés ellenére a funkciógények nagyon hasonlóak, földszinten járműtárolás és a szolgálat gördülékenységét biztosító helyiségek, az emeleten pedig a pihenésre és közösségekre fókuszáló szobák helyezkednek el.

A telepítéskor igyekeztünk két léptékében és tömegformálásban is hasonló épületet létrehozni, melyek építészetiileg kommunikálnak egymással, és figyelmet fordítani arra, hogy a közeli lakóövezet kisebb házai mellett egy oldottabb, széthúzott tömegű épületegyüttes jöjjön létre, ugyanakkor a gépjárműveknek szükséges kb. 10 m-es fordulókörök is teljesülhessenek. Így a két funkciót ÉK-DNY tengelyen szétválasztuk, amíg azt az építési hely engedte, ezáltal a két

épülettömeg nem egyszerre, egy tömegként terheli a telket, hanem levegősebb, átláthatóbb nézetek alakulnak ki. Mindemellett az emeleti pihenőfunkciókat és közösségi tereket több irányból, természetesen tudjuk megvilágítani. Az épületek tömegformálása a funkció- és helyiségigényekből adódóan hasonlóképp alakul, a fő hasábok a fő funkciókat foglalják magukban, az emeleti tömegekben, pedig a közösségi és pihenőfunkciók vannak.



### Közösségi terek

A mentősöknek és a tűzoltó erőknél is szükségük van közösségi terekre. A mentősök esetén ez inkább az egyes műszakok illetve kivonulások közötti idő pihenéssel való eltöltéséhez biztosít helyiségeket, melyhez szükségük van ágyakkal felszerelt szobákra, illetve vizesblokkokra. Ezek a már a koncepció fejezetben említett módon, az emeleten kaptak helyet.

A Budakeszi Tűzoltó Egyesület az önkéntes feladataik ellátása mellett gyakorlatozással és közneveléssel illetve az ifjúság oktatásával is foglalkoznak. A gyakorlatok megtartása szabadtéren, a telek DK-i részén elhelyezett gyakorlótéren történhet, ahol évente néhány alkalommal a gyerekeknek is tartanak bemutató eseményeket. Az emeleten elhelyezett közösségi és oktatótérben pedig baleset-megelőzési és egyéb oktató előadásokat tudnak tartani. Ezek a helyiségek a tűzoltóság esetében is szintén az emeleten kaptak helyet.

### Opcionális lehetőségek

A mentőállomás és a tűzoltóállomás épületei is bővíthetők. A mentőállomás az északi oldalon a szomszédos telekhatár felé egy fedett beállóval és autósóval bővíthető, míg a tűzoltó épülete a keleti homlokzatára plusz egy tűzoltó autó tárolására alkalmas beállóhellyel bővíthet. Ehhez szükséges a korábban már a szabályozás elemzése tervfejezetben említett szabályozási terv módosítása.

### Parkolók, járművek elhelyezése

A telken dolgozói parkolókat helyeztünk el mindkét szerv erőinek számára. A parkolók vegyes méretűek, a legtöbb normál 2,50x5,00 m-es, párhuzamos és merőleges ráfordulással, azonban vannak 2,8x6,00 m-es parkolók az éppen beérkező tűzoltó erőknél. A mentőállomáshoz összesen 5 db parkolót helyeztünk el, illetve az épület mögött egy mentőautó számára kijelölt autósót is elhelyeztünk. A tűzoltó erő számára összesen 3 db normál dolgozói parkoló készül és 2 db nagyobb méretű, elhelyezhető még a további bővítéshez +1 db tűzoltószert számára parkoló, de ehhez a szabályozás módosítása szükséges. Az épületeken belül 2-2 db tűzoltó és mentőautó helyezhető el, temperált garázsban. A két épület között pedig 6-6 db kerékpár elhelyezésére alkalmas tárolót helyeztünk el.

### Anyaghasználat

Mindkét épület lapostetős kialakítású, a lapostetők üzemszerűen nem járható részére PVC csapadékvíz szigetelés kerül. A mentőállomás garázstető egy részén járható terasz is kap helyet, itt fagyálló beton burkolat, SEMMELROCK ASTI NATURA, mellette extenzív zöldtető készül.

A bádorgásokat, ereszeket a homlokzatokkal azonos színekben terveztük: A mentőállomáson fehér

**17. P.10 tisztafehér (RAL 9002)** színben, a tűzoltóállomáson pedig **05.P10 oxidvörös (RAL 3009)** színben.

Az épületek homlokzatai **BAUMIT CREATIVTOP FINE** 1 mm, szilikon kötésű kreatív vékonyvakolatot kapnak **fehér 0018** ill. **szürkésvörös 0573** színben, függőleges fésűs technikával felhordva. Az egyedi felületképzésű vakolat gyártói utasítás szerint készül. A vakolaton kívül megjelennek fényes kerámia homlokzati felületek is, a bejáratok mellett, illetve lábazati sávként. A mentőállomáson **RAL 3009**, a tűzoltóállomáson pedig **RAL 9002** színben.

A pontos szín kiválasztása próbafestés, a homlokzat burkolat esetén a helyszínre vitt termékminta alapján történik a tervezők és a megrendelők jelenlétében.

A hőszigetelő üvegezésű alumínium tokszerkezetű **SCHÜCO** homlokzati nyílászárók is a homlokzattal megegyező színűek, a mentőállomáson fehér színben, **RAL 9010**, a tűzoltóállomáson pedig szürkésvörös **RAL 3009** színben készülnek. A mentőállomás nagyobb üvegfelületei előtt **fém lamellás árnyékoló** készül, homlokzattal megegyező fehér, **RAL9010** színben. A garázkapuk **HÖRMANN** ipari, szekcionált kapuk, a homlokzati vakolattal megegyező fehér, ill. szürkésvörös színnel, (**RAL9010, RAL3009**) készülnek.

Budapest, 2026. augusztus 26.

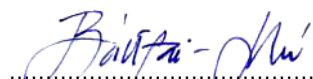
### Építetők:

#### Budakörnyéki Önkormányzati Társulás

képviseli: Dr. Győri Ottilia

Cím: 2092, Budakeszi, Fő utca 179.

#### Felelős építész tervezők



**Bártfai-Szabó Gábor**

építész vezető tervező / felelős  
tervező

Jogosultsági szám: É/1 13-1277



**Horváth Zoltán**

okl. építésmérnök / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/13 1243



**Hargitay Zsófia**

okl. építőművész / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/01-6623

**Betervezett anyagok, szerkezetek ismertetése****BÍRÁLATI****I. SZERKEZETÉPÍTÉS**

- Alapozás:** Az épület kétszintes, alápincézetlen épület, C25/30 vasalt sávalapozással készül, melyre 4 sor zsalukő kerül, talpgerendaként, tartószerkezeti tervek szerint. A vasalt aljzat 15 cm vastag lemez.  
Anyagminőségeket lásd a Tartószerkezeti műszaki leírás szerint.
- Homlokzati falak:** NF rendszerű 30 cm vastag vázkerámia téglafalazat.  
Anyaga: **WIENERBEGER POROTHERM 30 X-THERM**
- Belső teherhordó falak:** NF rendszerű 30 cm vastag vázkerámia téglafalazat.  
Anyaga: **WIENERBEGER POROTHERM 30 X-THERM**
- Válaszfalak:** 10 cm vtg. nűtféderes pórusbeton válaszfal elemek.  
Anyaga: **RIGIPS Pve NF (600x200x100)**
- Előtétfalak:** 10 cm vastag gipszkarton falak, 2 rtg. akusztikus gipszkarton burkolattal, akusztikus ásványi szigetelőlemezzel kitöltve. Pontos rétegfelépítést lásd az alaprajzokon, metszeteken és rétegrendeken.  
Anyaga: **RIGIPS, ROCKWOOL**
- Közbenső födémek:** 20 cm vastag alul-felül sík vasbeton födémlemez.  
Anyagminőségeket lásd a Tartószerkezeti műszaki leírás szerint.
- Zárfödém:** 20 cm és 25 cm vastag alul-felül sík vasbeton födém lapostető rétegrenddel.  
Anyagminőségeket lásd a Tartószerkezeti műszaki leírás szerint.
- Lépcső:** Vasbeton lépcsőkar, úsztatott aljzaton.

**II. ÉPÍTÉSZET**

- Homlokzati vakolat:** Szilikon kötésű kreatív vékonyvakolat, a mentőállomáson fehér a tűzoltóállomáson szürkésvörös színben.  
  
Anyaga:  
mentőállomáson: **BAUMIT CREATIVTOP FINE 0018, 1mm, RAL 9010**  
tűzoltóállomáson: **BAUMIT CREATIVTOP FINE 0573, 1mm, RAL 3009**  
Felülete: fésűs technika (megrendelővel egyeztetendő)
- Homlokzatburkolat:** Fényes kerámia burkolat ragasztva, a mentőállomáson fehér **RAL 9002**, a tűzoltóállomáson szürkésvörös **RAL 3009** színben.  
Anyaga: fagyálló kerámia
- Homlokzati hőszigetelés:** 6 cm vastag grafitadalékos polisztirolhab hőszigetelés  
Anyaga: **AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX**
- Lábazati hőszigetelés:** 5 cm extrudált polisztirol hab hőszigetelés  
Típusa: **AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF**
- Hangszigetelés:** 3 cm lépésálló, kőzetgyapot hőszigetelés  
Típusa: **ROCKWOOL STEPROCK HD**
- Belső vakolás:** Gépi gipszes alapvakolat.  
Típusa: **BAUMIT GLET PUTZ**
- Belső felületképzés:** A gipszkartonfalak és a közbenső födém alsó síkja, valamint a gipszkarton felületek 2 réteg glettelést kapnak. A falfelületek és mennyezetek mindenhol 3 réteg fehér légáteresztő diszperziós festést kapnak.  
Típusa: **RIGIPS, HÉRA** beltéri diszperziós falfesték

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Melegpadló burkolatok:</b>    | <p>Az épületekbe egységesen műgyanta padlóburkolatot terveztünk, szem előtt tartva a könnyű takaríthatóságot, karbantartást, kopásállóságot, a homogén és esztétikus megjelenés mellett. <b>A mentőállomás betegforgalmi területén a műgyanta burkolat a mosható, fertőtleníthető, rés- és hézagmentes burkolati kritériumok szerinti minőségben készül.</b></p> <p><u>Típusa:</u> <b>STO Cretec</b> ipari műgyanta</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Belső falburkolatok:</b>      | <p>A zuhanyzóknak ragasztott csempeburkolat készül 2,10 magasságig, a pozitív éleken alumínium élvédővel kiképezve, a választott lapburkolat szerint.</p> <p>A konyhában, a konyhapult beépítési helyén 60cm szélességben készül ragasztott csempeburkolat, a választott lapburkolat szerint.</p> <p><u>Típusa:</u> <b>MAINZU CERAMICA</b> (megrendelővel egyeztetendő)</p> <p>Az orvosi szobában üveg falburkolat készül, a mosható, fertőtleníthető, rés- és hézagmentes burkolati kritériumoknak eleget téve.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Teraszburkolat:</b>           | <p>Az emeleti terasz burkolata beton térkő terasz burkolat kavics ágyazórétegbe fektetve.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>SEMMELOCK ASTI NATURA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vízszigetelések:</b>          | <p>A földszinti aljzatok talajnedvesség ellen hegeszthető bitumenes vastaglemezzel szigeteltek, felület bitumenes kellőssítéssel előkészítve.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>VILLAS E-G 4 F/K EXTRA, VILLAS SIPLAST PRIMER SPEED SBS</b> kellőssítő</p> <p>A használati víz ellen kent vízszigetelés készül a fürdőszobákban a kádak és zuhanytálcák alatt, illetve mellett 180cm magasságban, sarkokon vízszigetelő sarokerősítő szalaggal.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>MAPEI MAPELASTIC</b> kenhető szigetelés és <b>MAPEBAND</b> szalag vagy hasonló.</p> <p>A lapostetőkön PVC csapadékvíz szigetelés készül.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>BAUDERTHERMOPLAN-T SV 15 V, BAUDER FILCRAGASZTÓ 1014</b> ragasztóréteggel és <b>DIADEM FLW-400</b> párazáró lemezzel,</p> <p>a zöldtetőn és terasztetőn további szigetelést védő rétegek kerülnek</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>DIADEM VLU-300</b> védőtextil, gyökérálló elválasztóréteg, <b>DIADEM DIA-DRAIN-25H</b> drénlemez és <b>DIADEM VLF-150</b> szűrőtextil.</p> |
| <b>Belső aljzat:</b>             | <p>cementesztrich minimum 60mm vastagságban, gépi keveréssel, maximum 4mm szemcse nagyságú adalékanyaggal.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>BAUMIT ESZTRICH</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Külső aljzatok:</b>           | Soványbeton alapon, 3 cm homok ágyazóréteg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Csapadékvíz kezelés:</b>      | <p>Tetőről, folyókákból összegyűjtött csapadékot, a telek felső pontján elhelyezett terepszint alatti esővíz szikkasztókban szikkasztjuk el.</p> <p><u>Anyaga:</u> <b>PREFA, ACO, KG-PVC, HUTTERER-LECHNER</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Koszorúk hőszigetelése:</b>   | <p>Hőhidmentes koszorúk kerülnek kialakításra 5cm extrudált polisztirol hab hőszigetelés beépítésével.</p> <p><u>Típusa:</u> <b>AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Lapostetők hőszigetelése:</b> | <p>A lapostetőkön lépésálló polisztirolhab hőszigetelés készül, 2% lejtésbe konszignát szintén EPS hőszigeteléssel.</p> <p><u>Típusai:</u> <b>AUSTROTHERM EPS AT-N150, AUSTROTHERM EPS AT-LK</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Belső ajtók:</b>              | <p>Utólag szerelhető kivitelű ajtók acél ajtótokkal, CPL fólia felülettel, furatolt forgács betétes, teli ajtólappal, eloxált alumínium kilincsel, normál zárral, 2 db nikkelezett "V" pánttal, beépített lágyütközővel.</p> <p><u>Típusa:</u> BOS standard</p> <p><u>Színe:</u> fehér, (megrendelővel egyeztetendő)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Homlokzati nyílászárók:</b> | aluminium tokszerkezetű homlokzati nyílászáró háromrétegű, hőszigetelő üvegezéssel, fehér és szürkésvörös színben<br><u>Típusa:</u> <b>SCHÜCO</b><br><u>Színe:</u> , <b>RAL 3009 oxidvörös / 3012 bézsvörös, RAL 9002 fehér</b>                                 |
| <b>Árnyékoló:</b>              | A mentőállomás emeleti szobáin és a földszinti üvegfelületek előtt fém lamellás árnyékoló készül<br><u>Típusa:</u> egyedi terv szerint<br><u>Színe:</u> <b>RAL9010 fehér</b>                                                                                    |
| <b>Garázkapuk:</b>             | ipari szekcionált garázkapuk, homlokzati vakolattal megegyező színben<br><u>Típusa:</u> <b>HÖRMANN, RAL 9010 fehér, RAL3009 oxidvörös</b>                                                                                                                       |
| <b>Párkányok és könyöklők:</b> | Külső oldalon bevonatos alu párkányok.<br><u>Anyaga:</u> <b>BEVONATOS ALU</b><br><u>Típusa:</u> <b>PREFA PREFALZ</b><br>tisztafehér, 17.P10, oxidvörös 05.P10<br><br>Belső oldalon tölgyfa könyöklő 3 cm vastagságban.<br><u>Anyaga:</u> egyedi asztalos termék |
| <b>Bádогоzás:</b>              | A bádогоos szerkezetek ereszek, lefedések, bevonatos alu lemezből készülnek.<br><u>Anyaga:</u> BEVONATOS ALU<br><u>Típusa:</u> <b>PREFA PREFALZ</b><br>tisztafehér, 17.P10, oxidvörös 05.P10                                                                    |
| <b>Eresz és lefolyó:</b>       | Kör szelvényű csapadékvíz lefolyócső NM60/ 28 cm <sup>2</sup> és négyszög szelvényű ereszcsonna NM200 bevonatos alu lemezből készülnek.<br><u>Anyaga</u> BEVONATOS ALU<br><u>Típusa:</u> <b>PREFA 10.P.10 prefafehér, RAL9002, oxidvörös 05 RAL 3009</b>        |

## Alapozás

Az épület alatt 30x60 cm beton sávalapozás készül, az alapozás alsó síkja a meglévő terepszint alatt található, változó - 1,30-2,5 m mélyen. A sávalapokra 30 cm vastag, 4 sor magas zsalukő talpgerenda készül, melyek tetejére fekszik a 15 cm vasalt aljzat. A válaszfalak alatt külön alaptest nem készül. Az alapozás tartószerkezeti számítás és kiviteli terv szerint készül.

Az épület +-0,00 szintje Bfm=+253,00 m.

## Teherhordó falazat, felmenő szerkezetek

Az épület vasbeton vázas szerkezeti rendszerű. A 25/25 cm-es monolit vasbeton teherhordó pillérek (statikus méretezés szerint) között kerámia vázkötöltő fal készül. Az épület teherhordó / kitöltő falai 30 cm vastag **POROTHERM 30 X-THERM** vázkerámia falazattal készülnek. Az belső tartófalak is **POROTHERM 30 X-THERM** elemekből épülnek. A válaszfalak 10 cm vastag pórusbeton falak. Az 1,20 m vagy kisebb szélességű nyílászárók felett **POROTHERM** nyílásáthidalók kerülnek elhelyezésre, az ettől szélesebb nyílászárók felett monolit vasbeton nyílásáthidalók készülnek statikus számítás szerint. A földszinti falazatok **YTONG START GT** (60x20x30) pórusbeton indítósorral, lábazati hőhid megszakító elemmel indulnak a hőhidak csökkentése érdekében.

## Nyílászáró szerkezetek és árnyékolás

Az épület külső nyílászárói alumínium tokszerkezetű homlokzati nyílászárók háromrétegű, hőszigetelő üvegezéssel, RAL3012 bézsörös, RAL 9002 fehér színekben készülnek. Profilszerkezet **Schüco FW 60+ SG**, háromrétegű üvegezéssel  $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , strukturált kialakítással. Az épület belső nyílászárói fa szerkezetűek, színminta szerint pácoltak. A nagyobb üvegfelületek előtt a homlokzatok külső síkján fém lamellás árnyékoló készül fehér RAL 9010, és szürkésörös RAL 3009 színben.

## Könyöklők, párkányok

A külső ablakpárkányok **PREFA PREFALZ** tisztafehér, 17.P10, oxidörös 05.P10 alumínium párkányok. Belső oldalon 3 cm vastag tölgyfa könyöklő készül, gyalulva, csiszolva, 2 rétegben olajozva.



## Szigetelés

A tervezett új épületben a talajon fekvő padlót egy réteg talajnedvesség elleni szigeteléssel kell kialakítani, melyet kellőszített alapfelületre kell készíteni. Hőszigetelésként 12 cm lépésálló polisztirolhab hőszigetelést terveztünk. A vízszigetelés és kellőszítés a **BMI VILLAS** termékei, míg a hőszigetelés **AUSTROTHERM EPS AT-N150** típusú.

A tervezett épület külső teherhordó falai 30 cm vastag **POROTHERM 30 X-THERM** vázkerámiából épülnek. Ezek a falak kívülről a homlokzatburkolat alatt és az öntisztuló homlokzati vékonyvakolattal vakolt felületeken is, 6 cm vastag **AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX** polisztirol hab hőszigetelés kerül. A lábazatok 6 cm vastag **AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF** extrudált polisztirol hab lábazati hőszigeteléssel vannak ellátva, mely egyben a terepszint fölé felhajtott vízszigetelés védelmét is ellátja. A földmészélek 5 cm vastag **AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF** extrudált polisztirol hab hőszigetelést kapnak.

A lapostetőkön lépésálló polisztirolhab hőszigetelés készül, **AUSTROTHERM EPS AT-N150** 2% lejtésbe konszignát szintén EPS hőszigeteléssel **AUSTROTHERM EPS AT-LK**

A közbenső vasbeton födémek 20 cm vastagságúak. Erre 3 cm lépésálló **ROCKWOOL** kőzetgyapot akusztikai szigetelést terveztünk. A garázsok lakások felé eső falai a jobb hanggátlás érdekében 10 cm festhető, ragasztott kőzetgyapot hő- és hangszigetelést kapnak, **ROCKWOOL STROPROCK G** hőszigetelő lemezzel.

### Bádogos szerkezetek

A lapostetők attikalefedései fémlemez fedéssel készülnek a **PREFA PREFALZ fehér 17.P10, oxidvörös 05.P10**, bevonatos alumíniumból elemeiből.

Az épületen lévő egyéb bádogozások, a függőeresz csatornák szintén **PREFA PREFALZ fehér 17.P10, oxidvörös 05.P10**, bevonatos alumíniumból készülnek, kör keresztmetszetű csatornákkal.

### Tetők vízelvezetése

A tetőterasz vízelvezetésének lejtésképzése **AUSTROTHER EPS** hőszigetelő lemezekből van kialakítva, min 2 %-os lejtésben, rétegrend szerint. A hőszigetelő lemezekre 1 réteg elasztomer bitumenes hidegen öntapadó lemez vízszigetelés kerül, **BAUDERTECH KSA 3 mm**, melyre második réteggént a **BAUDER PLANT-E 5,2 mm**, elasztomerbitumenes hegeszthető lemeze kerül, **FLL** szerinti gyökérállósággal. A vízszigetelés fölé a **DIADEM VLU-300** gyökérálló, védőtextil elválasztó réteg készül. A PVC vízszigeteléseket min. 300 g/m<sup>2</sup> felülettömegű geotextiliával kell védeni. Erre fektethető az 25 mm vastagságú **DIEDEM DIA-DRAIN-25 H** drénlemez és az UV stabilizált, **DIADEM VLF-150** szűrőtextil 10 cm átfedéssel. Végül a zúzott kavics ágyazat és a 4 cm vastag **SEMMELOCK ASTI NATURA** fagyálló beton teraszlap.

A lapostetőről összegyűjtött 28 cm<sup>2</sup> keresztmetszetű, kör szelvényű lefolyócsöveken vezetjük le a kertben rejtett esővíz tározókba.

Az ejtőcsatornák, a hozzájuk tartozó **ACO**, búzzár nélküli, műanyag szennyfogó szitával ellátott, négyszögletes **bekötő idomokon** keresztül tisztíthatók és karbantarthatók.

### Lépcsők

A két épület belső lépcsői vasbeton lépcsők, műgyanta burkolattal, melyeknek tervei a vonatkozó tervlapokon találhatók.

### Korlátok

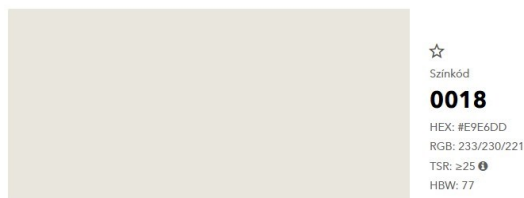
Az emeleti teraszon 1,4 m magas attikafal készül.

A belső lépcsők korlátjai 15 mm átmérőjű, festett koracél rudak a falhoz konzolosan rögzítve.

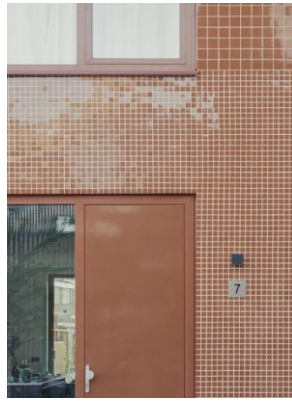
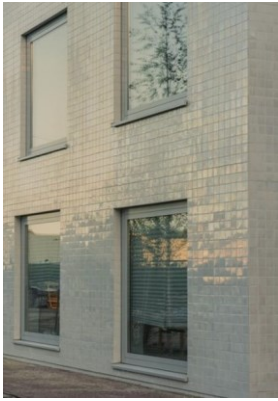
### Homlokzatok

A mentőállomás homlokzata **BAUMIT CREATIVTOP FINE 1 mm**, szilikon kötésű kreatív vékonyvakolatot kap fehér színben **0018, (RAL9016)**, a tűzoltóállomás homlokzata pedig **BAUMIT CREATIVTOP FINE 1 mm**, szilikon kötésű kreatív vékonyvakolatot szürkésvörös **0573, (RAL3009)** színben, függőleges fésűs technikával felhordva.

Az egyedi felületképzésű vakolat gyártói utasítás szerint készül.



Egyes épületrészekre fényes kerámia burkolat kerül ragasztva, a mentőállomáson fehér **RAL 9002**, a tűzoltóállomáson szürkésvörös **RAL 3009** színben.



### Térburkolatok

A mentőállomáson az emeleti terasz burkolata **SEMMELOCK ASTI NATURA** fagyálló beton teraszlapok. A gépkocsi behajtók burkolata beton térkő burkolat.



### Kert, víz kezelés

A kertet zajvédő növényzással választjuk el: a szomszédok felé 3 m-es szélességben 2 szintes növényállomást telepítünk védőszávként. A tetőről, folyókákból összegyűjtött csapadékot, a telek alsó pontján elhelyezett terepszint alatti **AQUACELL ECO** szikkasztó blokkban szikkasztjuk el, mely méretezés szerinti db, 200 l-es kapacitású, moduláris rendszerben összekapcsolható elemből áll össze. A kültéri mentőmosónál és a tűzoltó gyakorlatozás céljára szolgáló külső burkolt területekről is gondoskodunk a vízelvezetésről folyókákkal és padlóösszefolyóval.

**Munkavédelmi tervfejezet**

A tervezésnél alapul vettük, hogy a kivitelezést megfelelő szakmai ismerettel és saját, az érvényben lévő munkavédelmi előírásokat kielégítő munkavédelmi szabállyal rendelkező vállalkozó végzi. A kivitelező szabályzata rögzíti a feltételezhető veszélyforrásokat, a dolgozókkal kapcsolatos szakképesítési igényeket, egészségi alkalmassági követelményeket, valamint a szállító-, rakodó gépek, járművek használatával kapcsolatos munkavédelmi intézkedéseket. Mindezek mellett a következőkre hívjuk föl a figyelmet: Munkavégzés csak az adott munkanemben jártas felelős műszaki vezető jelenlétében történhet. A kivitelezést a talajmechanikus szakértő utasításainak szigorú figyelembevételével, csak a valamennyi részletterven szereplő műszaki megoldás áttekintése után, a teljes műszaki tervdokumentáció ismeretében szabad elkezdni. A tervező állásfoglalását kell kérni, ha a kivitelezés során a tervezéskor előre nem látott akadály merülne föl, vagy a kivitelező valamilyen okból a tervektől el akar térni. A tervező állásfoglalását az építési naplóban rögzíteni kell. A munkavégzés ideje alatt az adott munkanemre előírt védőfelszerelések használata kötelező. A munkahelyen olyan légállapotot és világítási szintet kell biztosítani, amely nem vezet az emberi szervezet károsodásához, nem okoz túlzott igénybevételt, és lehetővé teszi a balesetmentes munkavégzést. A munkahelyen a sugárzás, zaj- és rezgésterhelés nem haladhatja meg az előírásokban szereplő szinteket. Amennyiben ez nem biztosítható, az előírt védőeszközöket biztosítani kell. A szükséges gépi berendezéseket munkakezdés előtt előírás szerint ellenőrizni kell. A szerkezetből kiálló tűskevasak végeit le kell fedni.

A kivitelezés során a munka- és balesetvédelmi előírásokat be kell tartani, és a betartásukat a felelős műszaki vezetőnek ellenőrizni kell. Minden munkafázist csak arra kiképzett, balesetvédelmi oktatásban részt vett dolgozó végezhet, aki a védőfelszereléseket köteles használni. A vasbeton szerkezetek zsaluzatát és alátámasztó állványzatát a dinamikus hatásokat is figyelembe vevő terhek méretezve kell kialakítani, és az állványzatot minden irányban merevíteni kell. A szerkezetek szélein védőkorlátokat kell kialakítani.

Alkalmazandó jogszabályok:

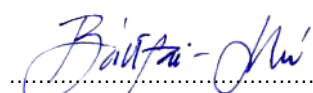
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről.
- 4/2002. (II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről.
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.

**Környezetvédelmi tervfejezet**

Az épület megvalósítása során törekedni kell a legkisebb környezetterhelés elérésére. Az építőanyag szállításnál a le- és felpakolást telken belül kell megoldani, az utcában zajló forgalom akadályozása nélkül. Esetleges közterületi depónia elhelyezésénél közterület foglalási engedélyt kell kérni az illetékes önkormányzatnál. A közterületet - járdát és utat - az építkezés következményeként keletkező szennyeződésektől a keletkezés után azonnal meg kell tisztítani. A keletkező építési hulladékot szelektálva kell gyűjteni, törekedni kell az anyagok telken belüli felhasználására, a legkevesebb elszállítandó törmelék előállítására. Az alapozási munkák előtt az építési helyen található termőföldet kell először letermeli és elkülönítve tárolni, majd az építési munka megvalósítása után telken belül felhasználni. A keletkező hulladékról *Építési hulladék adatlap*-ot kell készíteni, amelyet a használatba vételi eljárás során be kell nyújtani az illetékes hatóságnak. A keletkező veszélyes hulladékot a hulladékkezelésről szóló jogszabályok értelmében elkülönítve kell tárolni és ártalmatlanítani. Az építés során a telken belül kiépült közműhálózatot használják, áram és vízvételi lehetőség kiépült a telken belül. Az építés során törekedni kell a legkisebb zajterhelés elérésére, építési munkát végezni csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott időintervallumban és napokon szabad.

A kivitelezés során keletkező hulladékokat kategóriájuknak megfelelő tároló helyre kell szállítani ill. szükség esetén megsemmisítésükről gondoskodni kell. Ennek helyszíne kizárólag a kijelölt megsemmisítőmű lehet. A terv szerinti tartószerkezetek a környezetet nem szennyezik.

Budapest, 2026. augusztus 26.

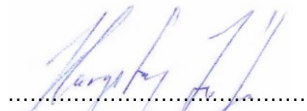
**Felelős építész tervezők****Bártfai-Szabó Gábor**építész vezető tervező / felelős  
tervező

Jogosultsági szám: É/1 13-1277

**Horváth Zoltán**

okl. építész-mérnök / felelős tervező

Jogosultsági szám: É/13 1243

**Hargitay Zsófia**

okl. építőművész / felelős tervező

Jogosultsági szám: É01-6623

---

**Homlokzati anyagok**

---

**Homlokzati anyagok:**

01. szilikon kötésű kreatív vékonyvakolat fehér színben  
**BAUMIT CREATIVTOP FINE 0018 1mm,**
02. szilikon kötésű, kreatív vékonyvakolat, szürkésvörös színben  
**BAUMIT CREATIVTOP FINE 0573,1mm**
03. fényes kerámia burkolat fehér RAL 9002 színben, szürkésvörös fugákkal
04. fényes kerámia burkolat szürkésvörös RAL 3009 színben, fehér fugákkal
05. alumínium tokszerkezetű homlokzati nyílászáró  
háromrétegű, hőszigetelő üvegezéssel, fehér és szürkésvörös színben  
**SCHÜCO, RAL3012 bézsvörös, RAL 9002 fehér**
06. ipari, szekcionált garázkapu,fehér és szürkésvörös színben  
**HÖRMANN, RAL 3009, RAL 9010**
07. emeleti beton térkő terasz burkolat  
**SEMMELOCK ASTI NATURA**
08. fehér bevonatos alumínium  
attika szegélybádog, párkány  
**PREFA 10. P10 prefafehér, RAL 9002**
09. oxidvörös, alumínium  
attika szegélybádog, párkány  
**PREFA PREFE 05. oxidvörös, RAL 3009**
10. körszelvényű, fehér bevonatos alumínium ereszcatorna rendszer  
**PREFE 10. P10 prefafehér, RAL 9002**
11. körszelvényű, oxidvörös bevonatos alumínium ereszcatorna rendszer  
**PREFE 05. oxidvörös, RAL 3009**
12. gépkocsi behajtó beton térkő  
**VIASTEIN BUDAPART**
13. lamellás árnyékoló szürkésvörös színben, **RAL 3009**
14. lamellás árnyékoló fehér színben, **RAL 9010**

## Rétegredek

**P1. Talajon fekvő padló rétegrend**

|        |                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,5 cm | műgyanta padlóburkolat                                                                      |
| 6 cm   | aljatbeton                                                                                  |
| 1 rtg  | technológiai szigetelés                                                                     |
| 12 cm  | lépésálló EPS hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-N 150</b>                               |
| 1 rtg  | technológiai szigetelés                                                                     |
| 1 rtg  | talajnedvesség elleni szigetelés, lángolvasztással ragasztva<br><b>BMI VILLAS E-G 4 F/K</b> |
| 1 rtg  | bitumenes kellősítő<br><b>BMI VILLAS SIPLAST PRIMER SPEED SBS</b>                           |
| 12 cm  | vasalt aljat<br>(tartószerkezeti méretezés szerint)                                         |
| 5 cm   | szerelőbeton                                                                                |
| 15 cm  | tömörített kavics ágyazat<br>termett talaj                                                  |

**P2. Talajon fekvő padló rétegrend (garázs)**

|        |                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,5 cm | műgyanta padlóburkolat                                                                      |
| 6 cm   | aljatbeton                                                                                  |
| 1 rtg  | technológiai szigetelés                                                                     |
| 12 cm  | lépésálló EPS hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-N 150</b>                               |
| 1 rtg  | technológiai szigetelés                                                                     |
| 1 rtg  | talajnedvesség elleni szigetelés, lángolvasztással ragasztva<br><b>BMI VILLAS E-G 4 F/K</b> |
| 1 rtg  | bitumenes kellősítő<br><b>BMI VILLAS SIPLAST PRIMER SPEED SBS</b>                           |
| 12 cm  | vasalt aljat<br>(tartószerkezeti méretezés szerint)                                         |
| 5 cm   | szerelőbeton                                                                                |
| 15 cm  | tömörített kavics ágyazat<br>termett talaj                                                  |

**P3. Közbenő födém**

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| 0,5 cm | műgyanta padlóburkolat                                |
| 6 cm   | aljatbeton                                            |
| 1 rtg  | technológiai szigetelés                               |
| 3 cm   | lépéshangszigetelés<br><b>ROCKWOOL Steprock HD</b>    |
| 20 cm  | vasbeton födém<br>(tartószerkezeti méretezés szerint) |
| 1 rtg  | glettelés és festés                                   |

**P4. Közbenső födém, alulról hőszigetelve,**

- 0,5 cm műgyanta padlóburkolat
- 6 cm aljzatbeton
- 1 rtg technológiai szigetelés
- 3 cm lépéshangszigetelés  
**ROCKWOOL Steprock HD**
- 20 cm vasbeton födém  
(tartószerkezeti méretezés szerint)
- 1 rtg ragasztóhabarcs  
**BAUMIT StarContact**
- 5 cm PIR hab hőszigetelés ragasztva  
**INNOPAN MF/THERM FRONT-E**
- 10 cm grafitadalékos polisztirolhab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX**
- 1 rtg szilikon kötésű, kreatív vékonyvakolat  
szürkésvörös színben  
**BAUMIT CREATIV TOP FINE 1mm**  
**RAL3009**

**P5. Autóbehajtó**

- 8 cm macskakő, bazalt kockakő térkő burkolat
- 3 cm homokágyazat
- 12 cm CKT beton aljzat
- 15 cm 4-22 mm frakciójú zúzottkő aljzat tömörítve  
termett talaj

**F1. Külső fal, vakolt lábazat,**

- 1 rtg glettelés és festés
- 1 cm belső oldali vakolat
- 30 cm vázkerámia falazat  
**WIENERBERGER POROTHERM 30 X-THERM**
- 1 rtg talajnedvesség elleni szigetelés,  
lángolvasztással ragasztva
- 1 rtg **BMI VILLAS E-G 4 F/K**  
bitumenes kellősítő  
**BMI VILLAS SIPLAST PRIMER SPEED SBS**
- 5 cm Extrudált polisztirol hab hőszigetelés ragasztva  
**AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF**
- 1 rtg szilikon kötésű, kreatív vékonyvakolat  
fehér /szürkésvörös színben  
**BAUMIT CREATIV TOP FINE 1mm**  
**RAL9010/ RAL3009**

**F2. Külső fal, vakolt,**

- 1 rtg glettelés és festés
- 1 cm belső oldali vakolat  
**RIGIPS**
- 30 cm vázkerámia falazat  
**WIENERBERGER POROTHERM 30 X-THERM**
- 6 cm grafitadalékos polisztirolhab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX**
- 1 rtg szilikon kötésű, kreatív vékonyvakolat  
fehér /szürkésvörös színben  
**BAUMIT CREATIV TOP FINE 1mm**  
**RAL9010/ RAL3009**

**F3. Külső fal, burkolt**

- 1 rtg glettelés és festés
- 1 cm belső oldali vakolat
- 30 cm vázkerámia falazat  
**WIENERBERGER POROTHERM 30 X-THERM**
- 6 cm grafitadalékos polisztirolhab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX**
- 1 rtg fekete üvegfátyol kasírozás
- 1 rtg ragasztott kerámia burkolat, fényes felületű,  
szürkésvörös színben, **RAL 3009** / fehér színben, **RAL 9010**

**F6. Válaszfal**

- 1 rtg glettelés, festés
- 10 cm pórusbeton válaszfal elem  
**YTONG Pve NF**
- 1 rtg glettelés, festés

**F7. Előtétfal**

- 1 rtg glettelés, festés
- 2,5 cm két réteg gipszkarton borítás, impregnált  
**RIGIPS**
- 7,5 cm acél gipszkarton váz, közte szálal hangszigetelő anyag  
**RIGIPS CW 50, ROCKWOOL AIRROCK**

**A1. Attika fal**

- 1 rtg PVC csapadékvíz szigetelés  
**BAUDERTHERMOPLAN-T SV 15 V**
- 1 rtg ragasztó réteg  
**BAUDER FILCRAGASZTÓ 1014**
- 5 cm Extrudált polisztirol hab hőszigetelés ragasztva  
**AUSTROTHERM XPS® TOP 30 SF**
- 20 cm monolit vasbeton attikafal (tartószerkezeti tervek szerint)
- 15 cm 5 cm grafitadalékos polisztirolhab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM GRAFIT REFLEX**
- 1 rtg szilikon kötésű, kreatív vékonyvakolat  
fehér /szürkésvörös színben  
**BAUMIT CREATIV TOP FINE 1mm**  
**RAL9010/ RAL3009**

**T1. Lapostető**

- 1 rtg PVC csapadékvíz szigetelés  
**BAUDERTHERMOPLAN-T SV 15 V**
- 1 rtg ragasztó réteg  
**BAUDER FILCRAGASZTÓ 1014**
- 2-6 cm 2 % lejtésbe konszignált EPS hab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM EPS AT-LK**
- 16 cm lépésálló polisztirolhab hőszigetelés  
**AUSTROTHERM EPS AT-N150**
- 1 rtg párazáró lemez  
**DIADEM FLW-400**
- 20 cm vasbeton födém (tartószerkezeti méretezés szerint)
- 1 rtg glettelés és festés  
belső tér

**T2. Tetőterasz zöldtető mellett**

|     |     |                                                                                                      |
|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | cm  | fagyálló beton teraszlap<br><b>SEMMELROCK ASTI NATURA</b>                                            |
| 6   | cm  | zúzott kavics ágyazat                                                                                |
| 1   | rtg | szűrőtextil<br><b>DIADEM VLF-150</b>                                                                 |
| 1   | rtg | drénlemez<br><b>DIADEM DIA-DRAIN-25H</b>                                                             |
| 1   | rtg | védőtextil, gyökérálló elválasztóréteg<br><b>DIADEM VLU-300</b>                                      |
| 1   | rtg | elasztomerbitumenes hegeszthető lemez, FLL szerinti gyökérállósággal<br><b>BAUDER PLANT-E 5,2 mm</b> |
| 1   | rtg | elasztomerbitumenes hidegen öntapadó lemez<br><b>BAUDERTECH KSA 3 mm</b>                             |
| 2-6 | cm  | 2 % lejtésbe konszignált EPS hab hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-LK</b>                        |
| 16  | cm  | lépésálló polisztirolhab hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-N150</b>                              |
| 1   | rtg | párazáró lemez<br><b>DIADEM FLW-400</b>                                                              |
| 20  | cm  | vasbeton födém (tartószerkezeti méretezés szerint)                                                   |
| 1   | rtg | glettelés és festés<br>belső tér                                                                     |

**T3. Extenzív zöldtető**

|     |     |                                                                                                      |
|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | Extenzív vegetáció                                                                                   |
| 120 | cm  | extenzív ültető közeg<br><b>DIADEM SIM</b>                                                           |
| 1   | rtg | szűrőtextil<br><b>DIADEM VLF-150</b>                                                                 |
| 1   | rtg | drénlemez<br><b>DIADEM DIA-DRAIN-25H</b>                                                             |
| 1   | rtg | védőtextil, gyökérálló elválasztóréteg<br><b>DIADEM VLU-300</b>                                      |
| 1   | rtg | elasztomerbitumenes hegeszthető lemez, FLL szerinti gyökérállósággal<br><b>BAUDER PLANT-E 5,2 mm</b> |
| 1   | rtg | elasztomerbitumenes hidegen öntapadó lemez<br><b>BAUDERTECH KSA 3mm</b>                              |
| 2-6 | cm  | lejtésbe konszignált EPS hab hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-LK</b>                            |
| 16  | cm  | lépésálló polisztirol hab hőszigetelés<br><b>AUSTROTHERM EPS AT-N150</b>                             |
| 1   | rtg | párazáró lemez<br><b>DIADEM FLW-400</b>                                                              |
| 20  | cm  | vasbeton lemez (tartószerkezeti tervek szerint)                                                      |