Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat Polgármesterétől
Képviselő-testület 2016. december hó 01. napján tartandó ülésére

Tárgy: A 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon történő társasház építése

Döntési dokumentumok száma: 1 db
Döntési dokumentumok típusa: határozat
Nyílt ülés
Szavazás módja: nyílt egyszerű többség
Melléklet: 1 db. tervdokumentáció

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő testület a 117/2016.(V.31.)HÖ sz. határozatban értelmében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy a 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon történő társasház építést támogatja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert, Fórián Albert Pénzügyi Bizottság elnökét, Fekete György Béla Gazdasági és városfejlesztési tanácsnokot, hogy a társasházépítés megvalósításához szükséges gazdasági szereplőkkel (ingatlan vásárok, tervezők, kivitelezők) egyeztessen, az egyeztetés eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

A Képviselő-testület az előkészítői (engedélyes terv) fedezetéül 2 millió forintot biztosít a 2016. évi költségvetése terhére

A gazdasági szereplőkkel való egyeztetések követően a társasház méretei a mellékletek szerint lettek kialakítva.

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS
TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉSE
HAJDÚHADHÁZ, KOSSUTH UTCA 12. HRSZ.: 12088
ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSI TERVÉHEZ
A LÉTESÍTMÉNY ELHELYEZÉSE, KIALAKÍTÁSA:
Fenti telken 1 db zártsorú 2 emeletes társasház létesül.
Az épületben 7 db lakás található, valamint a földszinten 4 db üzlet és 2 db garázs.
Az épülethez 17 db parkoló kerül kialakításra, amiből 1 db mozgáskorlátozott.
ALAPADATOK:
előírás HÉSZ szerint :Vt-2
A telek területe: 2225 m^2
Új épület bruttó alapterülete: 522,58 m^2
Összes nettó alapterület: 998,88 m^2
Beépítési százalék: 23,49 % (75% *)900m^2-nek-675m^2)*
Zöldterület: 1078,31 m^2
Zöldterület százalék: 48,46 % *20%*
Szintadatok*:*

Bejárat előtti járdaszint: ±0,00 m
Fsz-i padló: +0,05 m
I. emeleti padló: +3,50 m
II. emeleti padló: +6,50 m
Építménymagasság: 8,75 m *7,50-12,50 m*
Gerincmagasság: +12,77 m
Beépítése: zártsorú
Épületegység: 7 lakás + 4 üzlet (11db) *max. 16 db*

SZERKEZETEK ISMERTETÉSE:

Alapozás: A főfalak alatt sávalapozás készült statikai leírás szerinti szélességben, C20/25-XC1-32-F2 betonból. Az alapozási sík legalább 80-100 cm mélységben (fagyhatár) helyezkedik. Ezen 45 cm magasságú 30 cm szélességű vasalt gerendarács helyezkedik el C25/30-XC2-16-F3 betonminőségben.

Szigetelés: Talajnedvesség elleni szigetelés, 1 réteg talajnedvesség elleni modifikált szigetelés bitumenes lemezből, kellősítve.

Felmenő szerkezetek: Az épület külső kitöltő falazata Ytong 30, a belső főfalak 20 és 30 cm-es Ytong. Belső lakáselválasztó falai 30 cm Silka falazat, a hanggátlás miatt. Az épület oszlopai 30/30 cm C20/25-XC1-24-F3 betonból készül.

Válaszfalak: A válaszfalak 10-es Ytong válaszfallapokból.

Födém: A födémek monolit vb.-ból készülnek, statikai tervek szerint.

Koszorú: A falegyenre 30 cm magas, 30 cm széles C20/25-XC1-24-F3 -es monolit Vb. koszorú, statikai leírás szerinti vasalással.

Tetőszerkezet: Hagyományos fél nyeregtetős, fedélszékkel. Készül, I. o. fenyőfából (12/15 cm).

Héjazat: Tondach cserép, piros színben

Esőcsatorna: Horganyzott eresz, ill. lefolyócsatorna

Nyílászárók: Műanyag nyílászárók a terven jelölt méretekben (min 80 mm tok vastagság), 3 rétegű hőszigetelt solar üvegezéssel (meleg peremes).

Belső nyílászárók: Fa kivitelezésű nyílászárók.

Padlóburkolatok: hidegpadló: mázas kerámia
melegpadló: laminált parketta
Kültéri burkolat: fagyálló kerámia

Falburkolatok (belső): Glettelt, háromszor meszelt kivitelben, a fürdőszobában 2,10-ig csempézve.

Külső felületképzés: A 30-as falazatra kerül kialakításra a hőszigetelő rendszer (expandált polisztirolhab) 20 cm vastagságban.
Sarkokon, ablakoknál élvédelemmel kell ellátni.
Külső alapvakolaton, Baumit/Modaszil perlit/dolomitszórás.

Vízellátás: Vízellátás vízmérő óra aknán keresztül. Vízvezeték anyaga: KPE műanyag cső. Lefolyócsatorna anyaga: NA 150 KG-PVC műanyag.
Szennyvíztárolás: közmű csatornába kötve.
Csapadékvíz a közmű csatornába kötve.

Elektromos energia: 32 A biztosított a lakásonként. A villamos berendezések tervezése az MSz 595 szabvány, a MSz 1600/1-16., az MSz 172/1, az MSz 274, valamint a 35/1996. (XII. 29.) BM számú rendelettel közzétett OTSz előírásai szerint készült. A belső villanyszerelés csövezve készül.

Megvilágítás: A helyiségek mesterséges megvilágítását az MSZ 6240 szerint kell biztosítani.

Az egyes áramkörök védelmi rendszerei:
Világítás: zárlatra és túláram védelemre kismegszakító
Erőátvitel: zárlatra olvadó biztosító, túláram védelemre mágnes kapcsoló

Az épület jellegének megfelelő lámpatestek kerülnek kivitelezésre. A tervezett elosztó berendezések terhelésre és zárlatra vannak tervezve. Az érintésvédelem módja TN nullázás
A kapcsolók, biztosítók hovatartozását tartós felirattal jelezni fogják.
Közműegyeztetések: Az elektromos energia, ivóvíz ellátás, szennyvízelvezetés és gázellátás az utcában biztosított.
Az épített és szerelt égéstermék-elvezetők műszaki megoldása megfelel a szakszerűség követelményeinek.

Épületgépészet:

Víz- csatorna szerelés

A terület közművekkel ellátott a telek bekötő vezetékeit ki kell építeni.
A vízellátás tervezett bekötő vezetéke a Kossuth utca felől épül. Az elszámolási mérő a kapualj alatt létesülő vízmérő aknába kerül elhelyezésre. Az aknába beépítésre tervezünk továbbá agy külön mért öntözési mellékmérőt.
A lakások és üzlethelyiségek elkülönült vízfogyasztásának mérésére mellékvízmérők kerülnek beépítésre. A lakások mellékvízmérői az épület belső közlekedő folyosójáról nyíló szerelő aknákba kerülnek elhelyezésre.
A tervezet vízvezeték ötrétegű műanyag vízvezeték préselt kötésekkel, szerelő aknában, illetve aljzatban szerelve. Vizes berendezési tárgyak Alföldi Bázis szaniterek, a szerelvények Mofém Trend2 egykaros csaptelepek.
Használati melegvíz ellátás a lakásokban a tetőtérben elhelyezett indirekt fűtésű tárolóból biztosított. Beépítésre kerül 3db 500 l-es indirekt melegvíz tároló. A melegvíz hálózattal párhuzamosan szivattyús cirkulációs hálózat létesül. A földszinti üzlethelyiségek melegvíz ellátását helyileg, 5 l-es átfolyós forróvíztárolóval biztosítjuk.
Szennyvíz ág- és ejtővezetékek aljzatban és szerelőaknában haladnak. Az alapvezeték KGPVC csőből épül, a nyomvonal az épület (kapualj) alatt földárokban halad. A vezeték a városi közmű hálózatra csatlakoztatása a Kossuth utca és Kazinczy utca torkolatában meglévő szennyvíz aknára történik.
A tetőről lekerülő és a burkolt udvarra jutó csapadékvizek összegyűjtés után a Kazinczy utcán üzemelő városi csapadékvíz hálózatra csatlakoztatva kerül elvezetésre.

Gázellátás

Az épület gázellátása a Kossuth utca felől meglévő leágazó vezetékről biztosítható. A tervezet földgáz felhasználás fűtési célú, az épület tetőterében beépítendő gázkazánban kerül felhasználásra. A tervezett gázkazán névleges teljesítménye 65 kW, javasolt kazántípus Vaillant. A tervezett gázmérő G-6, elhelyezése lemezszekrényben a kapualjban történik.
A kazán zárt égésterű, füstgáz elvezetés a kazán saját rendszerén keresztül, 80/125 méretben történik.

Központi fűtés szerelés

Az épület hőszükséglete előzetes műszaki becslés alapján: 55 kW. Ennek biztosítására kondenzációs fali gázkazán kerül beépítésre a tetőtéri kazánházba. A tervezett fűtési csőhálózat ötrétegű műanyagcső, szerelőaknában, illetve aljzatban vezetve. A tervezett hőleadók acéllemez lapradiátorok, termosztatikus radiátorszelepekkel szerelve. A lakások, illetve üzletek fogyasztásának mérésére hőmennyiségmérők kerülnek beépítésre az épület belső közlekedő

folyosójáról nyíló szerelő aknákba.
A tervezett fűtési rendszer időjárásfüggő szabályozással épül, a tervezet fűtőközeg 60/45 °C hőfoklépcsőjű melegvíz. A tervezet gázkazán biztosítja a melegvíz ellátás hőigényét. A HMV termelés előnykapcsolásban üzemel a fűtési rendszerrel szemben.

Szellőzés szerelés

A lakások szellőztetését mesterséges szellőztető berendezéssel tervezzük. A tervezett berendezések hővisszanyerővel szerelt kompakt mini légkezelők, lakásonként önállóan telepítve. A berendezés friss-levegő oldalon szűrőelemet, lemezes hőcserélőt, ventilátor elemet,
opcióként villamos fűtőelemet tartalmaz. Elszívás oldalon szűrőt, lemezes hőcserélőt és ventilátort tartalmaz.
Lakásokon belül a légáramlás a „tiszta" funkciójú helyiségek felől a a „szennyezett" terek felé áramolva öblítik át a lakásokat. A tervezett légcsereszám kb. 1,0-1,2 óránként.
A lakásonként telepített berendezések villamos energia fogyasztása önállóan mérhető.
Javasolt berendezés típus: Vaillant.

Klímaszerelés

A lakások nappalijában, a nyári hűtés biztosítására split klíma berendezések beépítését tervezünk. A berendezések lakásonként önállóan kerülnek telepítésre, a kültéri egységek telepítése az épület tetőgerincén kialakított lapostető szakaszon történik. A berendezések névleges teljesítménye 3,0 kW. A berendezések fogyasztása villamos oldalon önállóan mérhető.
A földszinti üzlethelyiségek hűtését és fűtését split klímaberendezés beépítésével biztosítjuk. A kültéri egységek elhelyezése az udvari homlokzaton történik.
Javasolt berendezés típus: Haier.

Az épület energetikai megfelelőségét igazoló számítás:

A tervezett épület megfelel az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24)
TNM. rendeletben előírt követelményértékeknek, a tervezett épület energetikai minőség szerinti besorolása az energetikai jellemzők alapján: „A+" energiatakarékos.

Az alternatív energia ellátás alkalmazásának lehetősége:

Tervezési program alapján alkalmazása nem szükséges. Az épület alternatív energia ellátása műszaki-környezeti szempontból megvalósítható, de gazdaságossági szempontból nem, mivel annak számított megtérülési ideje több mint tíz év.

Általános előírások

Beépíteni csak olyan építőanyagot és berendezést lehet, mely rendelkezik érvényben lévő ÉMI minősítéssel és minden vonatkozásában kielégíti a Magyar Szabványokat és Előírásokat. Ezen megjegyzésünk vonatkozik az összes beruházással kapcsolatos beépítendő anyagokra, szerkezetekre és
berendezésekre.

PARKOLÓMÉRLEG:

Parkoló szükséglet:
7 P (7 lakás) + 2P (1. üzlet) + 2P (2. üzlet) + 3P (3. üzlet) + 2P (4.üzlet) = 16 db
Biztosított:
2 garázs + 17P = 19 db
Így 3 gépkocsi parkolóval több van a szükségeshez képest.

SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK:

A 245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. számú melléklete szerinti 1.1 pontja alapján

Az új épület nettó alapterülete: 998,88 m^2 (160.000Ft/m^2)
Erkély: 148,73 m^2 (40.000Ft/m^2)
Beépítetlen padlástér: 159,08 m^2 (20.000Ft/m^2)
Számított értéke: *= 159.820.800 Ft + 5.948.200 Ft + 3.181.600* ***= 168.951.600 Ft***

Alapterület kimutatás: Hajdúhadház, Kossuth utca 12 Hrsz.: 12088
Társasház, 7 lakás + 4 üzlet

Földszint:

1. Üzlet:	eladótér	9,73 m2
	árusítótér	15,64 m2
	öltöző	3,31 m2
	wc	4,79 m2
	mosdó	1,67 m2
	wc	1,17 m2
	raktár	10,89 m2
	Összesen:	**47,20 m2**
2. Üzlet:	eladótér	7,96 m2
	árusítótér	19,27 m2
	öltöző	2,74 m2
	wc	4,70 m2
	mosdó	1,67 m2
	wc	1,17 m2
	raktár	11,56 m2
	Összesen:	**49,07 m2**
3. Üzlet:	eladótér	10,19 m2
	árusítótér	28,02 m2
	öltöző	1,92 m2
	wc	4,93 m2
	mosdó	2,13 m2
	wc	3,04 m2
	raktár	9,14 m2
	Összesen:	**59,37 m2**
4. Üzlet:	eladótér	7,02 m2
	árusítótér	15,52 m2
	öltöző	5,80 m2
	wc	1,17 m2
	mosdó	1,79 m2
	raktár	17,61 m2
	Összesen:	**48,91 m2**
G1	garázs	22,13 m2
G2	garázs	21,74 m2
Közös helyiségek:	szélfogó	9,63 m2
	közlekedő	4,96 m2
	szeméttároló	4,67 m2
	lépcsőház	25,59 m2
	kerékpártároló	6,08 m2
	közös tároló (külső)	38,50 m2
	Összesen:	**89,43 m2**

Földszint összesen:		**337,85**	**m2**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

……../2016. (…….) HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon történő társasház építését: 1 db zártsorú 2 emeletes társasház építését támogatja, az előterjesztéshez mellékelt tervek alapján.
Az épületben 7 db lakás található, valamint a földszinten 4 db üzlet és 2 db
A Képviselő-testület az engedélyezési eljárás lezárását követően a kivitelezésről leghamarabb 2017. évben dönt.

Határidő: folyamatos
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2016. november 25.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Schrepler Lóránt
műszaki referens