



Tervfázis

Engedélyezési terv

Projekt

Raktár és személyzeti tartózkodásra
szolgáló épület
9685 Szemenye,
külterület, hrsz.: 0146/5

Megbízó

Zero Waste Group Kft.
9685, Szemenye, külterület
hrsz.: 0146/5

Tervező

Szalai Építész Iroda Kft.
9700 Szombathely,
Rumi út 104.

dátum
2026.02.20.

munkaszám
2025_030

Tartalomjegyzék:

Alapadatok.....	3
Tervezési program:.....	3
Építészeti kialakítás:.....	5
Környezetbe illesztés, telepítés:.....	5
Az ingatlanra vonatkozó előírások:.....	6
Tervezett épületre vonatkozó előírások:.....	7
Tervezői Nyilatkozat	8
Helyiség kimutatás	9
Építményérték számítás.....	10
Közműadottságok.....	11
Üzemtechnológiai leírás.....	11
Építési anyagok, tervezett szerkezetek	13
Alapozás:	13
Tartószerkezet:.....	13
Falszerkezet, felületképzés:	14
Esővíz elvezetése:	14
Lépcsőszerkezet:.....	14
Padlóburkolatok:	14
Nyílászárók:.....	15
Tetőszerkezet:.....	15
Rajzjegyzék.....	16
Tervdokumentáció:.....	16
Mellékletek:	16

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Raktár és személyzeti tartózkodásra szolgáló épület engedélyezési terve

9685 Szemenye, külterület; hrsz.: 146/5

ALAPADATOK

Építési tevékenység:	Raktár és személyzeti tartózkodásra szolgáló épület /engedélyezési terv/
Építtetők:	Zero Waste Group Kft. 9685 Szemenye, hrsz.: 0146/5
Építész tervező:	Szalai Attila , É 18-0240 9700 Szombathely, Aranypatak utca 31.
Építés helye:	9685 Szemenye, külterület hrsz.: 0146/5

TERVEZÉSI PROGRAM:

A megbízó szeretne az ott dolgozó munkások részére egy új épület kialakítását, mivel jelenleg egy kis konténerépület szolgálja ki őket. Az új egységben elhelyezésre kerülne a földszinten egy raktárhelyiség, dohányzó, mosdóblokk, az első emeleten étkező és mosdóblokk, majd a második emeleten egy helyiség a biztonsági kamerák részére. Fontos, hogy az épület 3 emelet magas legyen, hogy a telephely jól megfigyelhető legyen a legfelső szintről. Összesen 6 munkás fogja az épületet egyszerre használni.

Az építési tevékenység engedélyezési eljárás, az újonnan tervezett épület mérete meghaladja a 35 m² hasznos alapterületet, valamint lapostetős épület esetében a 3,5 méteres párkánymagasságot is már

meghaladja, így a 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján építési engedély alapján építhető meg a tervezett épület. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan településképi szempontból meghatározó külterületen helyezkedik el, így az építési engedélyhez szükséges egy előzetes településképi vélemény kérése a szemenyei polgármestertől.

A tervezés előzményei közé sorolandó a telekadottságok ellenőrzése, helyszíni szemle, felmérés, tanulmányterv készítése.

Az új raktár és személyzeti tartózkodásra szolgáló épület tervezési feladata Szemenye külterületén, amely a 8-as főútról – a Szabadság utcával szemközi úton - megközelíthető telken (9685 Szemenye, hrsz.: 0146/5). Az önkormányzattól az út ideiglenes használatához szükséges közútkezelői hozzájárulását megkaptuk. A parkolás megoldott, már van kialakítva parkolási terület az itt dolgozók részére, amin nem tervezünk módosítani.

Célunk, hogy az ott dolgozók részére biztosítva legyen egy meleg pihenő helyiség, illemhely, illetve az ebédszünet kényelmes eltöltésére szolgáló étkező helyiség.

Az épületbe olyan technológia kerül elhelyezésre, amely kiszolgálja főként a biztonsági kamerák működtetését. Továbbá a terület megfigyelésére alkalmas képernyők kerülnek még elhelyezésre a földszinti dohányzóban és az 1. emeleti pihenőben is. Az épület fűtése – hűtése klímával történne.

A közműkapacitások biztosítottak, mivel a jelenleg itt lévő konténer miatt, korábban már kialakítottak itt kiállításokat, amelyek további használatát szorgalmazzuk a projekt során. Így a vízbekötés, szennyvízelvezetés, valamint az elektromos áram biztosított.

Szombathely, 2026. február 20.

Felelős tervező:

Szalai Attila, É 18-0240

Szombathely, Aranypaták utca 31.
+36 20/ 917 7563

ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS:

Az új építmény a telephely hátsó részében kapott helyet, a csarnoképülettel szemben, ahol korábban az ideiglenes konténer volt elhelyezve az itt dolgozók részére. Formailag egyedibb, mint az itt lévő épületek, azonban anyaghasználatában és színvilágában idomul az itt megtalálható épületekhez. Az épület színválasztásánál figyelembe lett véve a korábban ide tervezett új irodaépület színhasználata, így jelen épület esetében is a RAL8000 – zöldes barna, illetve a RAL7023 betonszürke színek dominálnak.

A koncepció alapja volt, hogy a tömeg építésetileg picit elkülönüljön többi csarnokvázas társától, érzékeltetve, hogy itt nem a munka dominál, hanem az emberi tartózkodást kiszolgáló helyiségek. Így a belső funkciókat tekintve két tömb került egymás mellé, egy kisebb és egy nagyobb, aminek köszönhetően nem lett az épület monumentális téglatest 3 szint magasan, hanem a funkcióhoz igazodott. A kisebb – egy szintes - tömb zártabb, míg a nagyobb – 2 szintes - nyitottabb érzést kelt a nagy nyílásainak köszönhetően. A szintek közötti átjárhatóságot kültéri, fedett acéllépcsők biztosítják. A leesés elleni védelmet korlátok biztosítják, illetve az 1,70 magas nyílászárók esetében a nyitható ablakrészeknél kültéren korlátszerkezet biztosítja a leesés elleni védelmet.

Reklám- és információs berendezés nem kerül elhelyezése!

KÖRNYEZETBE ILLESZTÉS, TELEPÍTÉS:

A telephelyen korábban egységes beton alapzat lett tervezve és elhelyezve, mely jelenleg is sok terhet visel. A telephelyen használt kocka tömbök 2 tonnát nyomnak darabonként, így az alapzat kellően teherbíró, az új épületnek nincs szüksége új alapozásra. A jelenlegi felületre kerül majd csavaros rögzítéssel a csarnokváz szerkezete az új épületnek. A tervrajzok szerinti helyeken és kialakításban kerül szendvicspanel burkolat az oszlopok külső felére, valamint a tető lezárása is tető szendvicspanel elemekből készül.

Környezetébe illeszkedni fog, részben azért, mert hasonlóan a többi itt megtalálható épülethez, ugyanúgy acélszerkezetből készül, másrészt pedig azért, mivel az új, nemrég tervezett irodaház épületének a színhasználatahoz igazodik, építésetileg jelezve, hogy itt is emberi tartózkodáshoz szükséges funkciók találhatók.

AZ INGATLANRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Telekre vonatkozó előírások:

övezeti besorolás:	GIP – (ipari terület)
beépítési mód:	SZ – szabadon álló
maximális beépítettség:	30,00 %
maximális építménymagasság:	10,5 m
minimális telekméret:	5000m ²
minimális zöldfelület:	-

Tervezett beépítési adatok:

telek területe:	54142 m ²
tervezett beépített terület:	3199,77 m ²
tervezett beépítési százalék:	5,91% MEGFELEL
burkolt felületek:	18408,70 m ²
tervezett zöldfelületek:	32533,53 m ²
tervezett zöldfelületi arány:	60,09% MEGFELEL
szintterület-mutató számítás:	0,06

Beépítettség számítása: (digitális állományból mérve)

$\Sigma F_{\text{telek}} = 54142 \text{ m}^2$ a telek területe

$\Sigma F_{\text{beép}} = 3199,77 \text{ m}^2$ a beépített bruttó alapterület

$\Sigma F_{\text{beép}} / \Sigma F_{\text{telek}} = 3199,77 / 54142 = 0,05909$

beépítettség: 5,91% < 30% - MEGFELEL

Zöldterület számítása: (digitális állományból mérve)

$$\Sigma F_{\text{telek}} = 54142 \text{ m}^2 \text{ a telek területe}$$

$$\Sigma F_{\text{zöld}} = \Sigma F_{\text{telek}} - (\Sigma F_{\text{burkolt felületek}} + \Sigma F_{\text{beépítettség}})$$

$$\Sigma F_{\text{zöld}} = 54142 - (18405,70 + 3199,77) = 32533,53 \text{ m}^2$$

$$\Sigma F_{\text{zöld}} / \Sigma F_{\text{telek}} = 32533,53 / 54142 = 0,6009$$

zöldterület: 60,09%

Építménymagasság számítása:

$$\text{építménymagasság: } \bar{E}_m = \Sigma F / \Sigma I = 241,46 / 29,45 = 8,198\text{m}$$

8,19m < 10,5m – MEGFELEL

Szintterület-mutató számítása:

$$\Sigma T_{\text{bruttó}} / T_{\text{telek}} = 3272,93 / 54142 = 0,06$$

TERVEZETT ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Tűzvédelmi leírás készül, az abban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani!

Az építési tevékenység során kitermelendő ásványi nyersanyag mennyisége **0 m³**, mivel a meglévő vasbeton lemez már meglévő szerkezet, ami megfelel a tervezett épület alapozásának, hisz kellően teherbíró, így nem történik egyáltalán semmiféle földkitermelés.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

A tartószerkezeti, épületgépészeti, villamos, villámvédelmi, zaj- és rezgés védelmi, közművesítettségi megoldásokat, az energetikai követelmények teljesítésének módját lásd a szakági fejezetekben.

Az általunk tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek**, a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, a környezetvédelmi előírásoknak és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek.

Az általunk tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel az 54/2014 (XII.5.) BM rendelettel közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat műszaki követelményeinek megállapításáról szóló rendelet előírásainak.

A tervezés során figyelembe vettem az építésügyi hatósági eljárásokról szóló **281/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben** meghatározott alapvető követelményeket.

Az építési tervezéskor alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek a magyar építészetről szóló **2023. évi C. törvény XIII. fejezetében** meghatározott, az építményekre és az építési termékekre, a tervezésre, valamint az építési folyamatra irányadó követelményeknek.

A betervezett anyagok jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkeznek, feltüntetése jelen nyilatkozatban nem szükséges. A kivitelezés során beépített anyagok megfelelőségét építésügyi / építésfelügyeleti ellenőrzés, illetve használatbavételi eljárás során igazolni kell.

Amennyiben az építés során építési engedély köteles változtatás merül fel, módosított építési engedélyt kell kérni. Építési tevékenység csak jogszabályoknak megfelelő tartalmú kiviteli terv birtokában kezdhető el – ami jelen esetben szakági kiviteli tervek, kiegészítve költségvetéssel.

A tervdokumentáció szellemi termék, szerzői jogvédelem alatt áll.



Szalai Attila **É 18-0240**

9700 Szombathely, Aranyputak utca 31.

Felelős építész tervező

Szombathely, 2026. február 20.

HELYISÉG KIMUTATÁS

Földszint:

0.01	Takarító szertár	0,50 m ²
0.02	Mosdó	6,57 m ²
0.03	Dohányzó	11,78 m ²
0.04	Raktár	9,37 m ²
0.05	Közlekedő	2,52 m ²

földszint összesen:	30,74 m²
----------------------------	----------------------------

1. emelet:

1.01	Mosdó	4,03 m ²
1.02	Előtér	2,44 m ²
1.03	Étkező	21,83 m ²
1.04	Közlekedő	8,37 m ²
1.05	Takarító szertár	0,39 m ²

1. emelet összesen:	37,06 m²
----------------------------	----------------------------

2. emelet:

2.01	Közlekedő	8,37 m ²
2.02	Bizt. kamerák helyisége	19,76 m ²

2. emelet összesen:	28,13 m²
----------------------------	----------------------------

Összesen:	95,93 m²
------------------	----------------------------

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

	rendeltetési egység	terület	érték (eFt)	összesen (eFt)
1.2	Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda rendeltetésre szolgáló és egyéb közhasználatú épület , épületrész	67,30 m ²	800	53.840
1.4	Gazdasági tevékenység céljára szolgáló, tárolási, raktározási , mezőgazdasági funkciójú épület, épületrész	9,37 m ²	500	4.685
1.6	Egyéb – a 2–6. sorba nem sorolható – helyiséget tartalmazó építmény, építményrész	19,26 m ²	400	7.704

A 245/2006. (XII.5.) Kormányrendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól 1. melléklete szerint.

Az építményérték számítás csak és kizárólag az új, tervezett épületet foglalja magába.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A beépíteni kívánt területen jelenleg egy konténer épület áll, amelyhez korábban a szükséges közművek kiépítésre kerültek. Az új, tervezett épület pozicionálásánál figyelembe vettük a közműkiállások elhelyezkedését, így a lehető legközelebb került ezekhez az épület. Szeretnénk a jövőben is ezeket a kiállásokat további felhasználásra javasolni és általuk a meglévő telephelyi rendszerekre csatlakozni.

ÜZEMTECHNOLÓGIAI LEÍRÁS

A tervezett épület a telephely dolgozóinak pihenési és alapvető szociális szükségleteit biztosító kiszolgáló létesítmény. Az épületben termelési tevékenység, kereskedelem, vendégfogadás és lakhatás nem történik.

Az épületet a telephelyen dolgozók használják, egyidejűleg maximális létszám legfeljebb 7 fő.

A dolgozók átöltöztetése nem ebben az épületben történik, arra a telephely másik öltözőhelyisége szolgál. Az új, tervezett épületbe a munkavégzés közben, jellemzően pihenési időszakban érkeznek.

Az épületben az alábbi tevékenységek történnek:

- ebédidőben étkezés – helyben főzés nélkül, kizárólag készétel fogyasztása és melegítése,
- dohányzás a kijelölt dohányzó helyiségben, mivel a telephely területén a dohányzás nem megengedett,
- illemhely használat,

- földszinten zárt, üzemi anyagok és eszközök tárolására szolgál kis raktár használata.

Az épületben tartós tartózkodás nem jellemző, a használat rövid idejű, pihenés jellegű.

Az épület felső szintjén a telephely működéséhez kapcsolódóan időszakos felügyeleti tartózkodás előfordulhat, melynek célja a telephely vizuális ellenőrzése és a rendkívüli események észlelése. A helyiség folyamatos, állandó munkahelyként nem üzemel.

Az épület nappali időszakban, a telephely működési idejéhez igazodva kerül használatra. Éjszakai tartózkodás és elszállásolás nem történik.

Az épületben:

- főzés, élelmiszer-előállítás nincs,
- veszélyes technológia nem működik,
- fertőző vagy egészségügyi tevékenység nem történik,
- kizárólag háztartási jellegű tisztítószer kerülnek tárolásra.

A tervezett épület használata kizárólag a telephelyműködését kiszolgáló szociális jellegű tevékenységekre korlátozódik.

Minden helyiség természetes – nyílászárók általi - szellőzése biztosított. Megvilágítás mesterséges, az étkező helyiségben kézmosó csaptelep található, melynek környezetében 1,50m magasan mosható festék vagy kerámia burkolat kerül. Az illemhelyiségekben ajtómagasságig tart a mosható festék vagy kerámia burkolat felső határvonala. Takarító szertár megtalálható minden mosdó közelében a földszinten, illetve az 1. emeleten.

ÉPÍTÉSI ANYAGOK, TERVEZETT SZERKEZETEK

A tervfelvezet az építési engedélyezési terv része. A tervfelvezet a tervlapokkal és szakági munkarészekkel együtt kezelendő! **A termékek felhasználásánál a gyártók által előírt technológiai utasításokat be kell tartani! Az egyes elemek beépítéséhez a termékhez tartozó rendszerelemeket kell alkalmazni!**

A megadott anyagminőségek azonos műszaki tartalmú más termékekkel kiválthatók!

Alapozás:

A meglévő aljzatlemez teherbírása megfelelő, a tervezett csarnokszerkezetű épület számára tökéletes alaplemezként szolgál, így külön alapozás nem készül. Erről a tartószerkezeti tervfelvezetben részletesebben olvashat.

Anyagminőség:

- meglévő aljzatlemez

Tartószerkezet:

A tervezett csarnoképület tartószerkezete acél HEA 220, IPE 220, SHS 120x120x5 és SHS 80x80x5 szelvényekből készülő keretállásokból lesz kialakítva, a tartószerkezeti tervek és műszaki leírás szerint. A keretállások oszlopai között 15 cm-es zsalukő kerül elhelyezésre, amelyre hőszigetelés kerül és rátaqar a tartószerkezetre rögzített szendvicspanel, így biztosítva a hőhíd mentességét. A nyílások esetében falvázoszlopok kerülnek kialakításra. Az épület földémszerkezetét tekintve trapézlemez kerül elhelyezésre, majd bevasalás után kibetonozásra, aminek köszönhetően egy bennmaradó zsaluzatos alulbordás földemet kapunk eredményül. A tetőszerkezet a keretállások gerendáira fektetett, tartószerkezeti munkarészek szerinti méretű és minőségű tető szendvicspanel alkotja. Az acél elemeket az időállóság érdekében védőfestékkel kell bevonni.

Anyagminőség:

- tartószerkezeti tervfelvezet szerint!

Falszerkezet, felületképzés:

A főtartó oszlopokhoz vízszintes elrendezésű, 120 mm vastag, LINDAB hőszigetelt falpanelek kerülnek rögzítésre. Ahol a tengelytávolság megköveteli, valamint az ajtó és kapuk kiváltásához, a tervrajzok szerinti helyeken, falvázoszlopokhoz történik a szendvicspanelek rögzítése. A kiváltások a tartószerkezeti munkarészek szerint meghatározott acél zártszelvénnel történhetnek. A kiváltásnál alkalmazott zártszelvényekhez a helyszínen 5 cm vastag XPS hőszigetelő lemezt kell ragasztani a hőhídmentes beépítéshez.

Anyagminőség:

- LINDABWALL LSZW-CH típusú PIR/PUR MAX falpanel $v=12$ cm RAL 8000, illetve RAL7023.

Esővíz elvezetése:

A tervezett épület tetőszerkezete 5 fokos lejtés után külső vízelvezetésű, amely egy ereszen keresztül a lefolyóba kerül. A tervezett helyeken LindabSrör ereszlefolyót (D=100 mm) terveztünk.

Anyagminőség:

- LINDAB Srör-100 körszelvényű lefolyócső horganyzott acél + műanyagbevonat, RAL 7023 színben

Lépcsőszerkezet:

A tervezett kültéri, fedett lépcső tartószerkezete U200 gerenda, amely az ajtók előtti pihenők esetére tűzvédelmi okokból kibetonozásra kerül. A járófelület az ajtók előtti pihenők esetében beton, a többi pihenő esetében acél rács, valamint a lépcsőfokok járófelülete is acélrács szerkezet lenne.

Anyagminőség:

- Tartószerkezeti terv szerint!

Padlóburkolatok:

A beltéri padló burkolata vinyl padló, a mosdóblokkokban járólap és csempeburkolat kerül elhelyezésre.

Anyagminőség:

- tekercses vinyl, világosszürke, betonmintás 4m-es

Nyílászárók:

Korszerű, műanyag szerkezetű, kívül alumíniumborítású, hőszigetelő, 3 rétegű üvegezésű, homlokzati nyílászárók kerülnek beépítésre (hőátbocsátási tényező $U_{\text{ablak}} \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$). A belső ajtók építtetői igény szerinti kialakításúak.

Anyagminőség:

-külső alumíniumborítás – RAL 7016 antracitszürke színben

-műanyag ablak – fehér színben

Tetőszerkezet:

Az acél keretszerkezetre elhelyezésre kerül tető szendvicspanel elem, a tartószerkezeti tervfejezetben leírt méretben és módon. A kialakult 5 fokos lejtésű tető két irányba lejt a külső síkok felé.

Anyagminőség:

-LINDABROOF LSZR PIR MAX 12 cm tető szendvicspanel – RAL 7016 antracitszürke színben

RAJZJEGYZÉK

Raktár és személyzeti tartózkodásra szolgáló épület engedélyezési terve

9685 Szemenye, külterület; hrsz.: 146/5

Tervdokumentáció:

E.00	Átnézeti helyszínrajz	M 1:1000
E.01	Helyszínrajz	M 1:500
E.02	Alaprajzok	M 1:100
E.03	Metszet	M 1:100; M 1:20
E.04	Homlokzatok	M 1:100
E.05	Homlokzatok	M 1:100
E.06	INYA dokumentum	M 1:1500
E.07	Beépített területszámítás	M 1:1000
E.08	Építménymagasság számítás	
E.09	Környezetbe illesztés: Színterv	M 1:100
E.10	Fotódokumentáció	

Mellékletek:

- 2025_030_Aláírt településképi vélemény
- 2025_030_Közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás
- 2025_030_Aláírólap_építtető-tervező
- 2025_030_Meghatalmazás
- ZWG_SarkadyA_Aláírásminta