

## Építkezni jó!



Az emberek többsége szereti körülvenni magát olyan tárgyakkal, melyeket maga készített, amiben saját alkotóképessége, ízlése, személyisége mutatkozik meg. Ennek az alkotási vágynak csúcspontja, mikor valaki elhatározza, hogy építkezni fog. Az építkezés során az alkotó, teremtő erő olyan objektumot hoz létre, melyet joggal nevezhetünk "életműnek".

"Azért élünk a világon, hogy valahol otthon legyünk benne."

(Tamási Áron)

Egy épület, mely - jó esetben - századokig fennmarad, tükrözi a kornak, melyben született, megalkotója lelki világának, valamint környezetéhez való viszonyának. Éppen ezért egyfajta felelősség is terheli az építettest, hogy olyan házat hozzon létre, mely amellett, hogy családja igényeit elégíti ki, környezetébe is harmonikusan illeszkedik. Lásuk az első lépést: a környezet kiválasztása. Hol szeretnénk építkezni? Erre többféle válasz adható: Ott, ahol most élek. Egészen máshol. Divatos, "frekvenciát" helyen. Ahol olcsó a telek. No, ez utóbbi kettő a legveszélyesebb. Divatos helyen venni telket kockázatos: valószínűleg nagyon drága - bár értékét valameddig megőrzi -, feltehetően kicsi és elképzelhető, hogy hamarosan olyan zsúfolt lesz, hogy kellemetlenné válik ott élni. Az olcsó teleknél nagyon körültekintőnek kell lennünk, különösen figyelembe kell venni bizonyos telekválasztási szempontokat.

A legfontosabb meghatározni, hogy mely településen, illetve a településen belül hol helyezkedik el a telek. Milyen az infrastruktúrája, és mikor, mennyiért lehet pótolni azt, ami még nincs ott. Milyen messze vannak a számunkra fontos intézmények, óvoda, iskola, üzletek, fő közlekedési útvonalak, munkahely stb. Ezek hogyan érhetők el, esetleg szükségessé válhat-e egy második autó és annak milyen költségei lesznek. Van-e valamilyen kedvezőtlen adottsága a teleknek, pl. a közelben vegyi üzem, forgalmas út, kamionparkoló, szennyvíztisztító-telep, állattartó telep stb. Érdemes elmennünk a kiszemelt telekhez a nap különböző szakában és ott megfigyelni a zajokat, fényviszonyokat és az uralkodó szélirányt. Ez a ház bejáratának, teraszának elhelyezésénél lesz segítségünk, valamint jó, ha tudjuk, hogy honnan, milyen szagokat hoz a szél. Az Építéshatóságnál érdemes érdeklődni a telekre vonatkozó építési előírásokról: övezeti besorolásáról - és ami ezzel jár -, valamint a telek beépíthetőségének mértékéről. A telek méretére és alakjára vonatkozóan csupán szubjektív véleményem van. A magam részéről a minimális telekszélességet 18 m-ben határozom meg, és a szélesség háromszorosát tartom ideálisnak a hosszára nézve. Ma-



gyarul, egy 20 m széles és 60 m hosszú téglalap alakú telek igen kedvező lehet. Figyelmet érdemel még a telken belüli esetleges szintkülönbség és a talaj mélyebb rétegeinek kőzete. Dombos vidéken ennek nagy jelentősége lehet, mert megnehezítheti, megdrágíthatja, szélsőséges esetben lehetetlenné teheti az építkezést. Az ilyen telek vásárlása előtt az eladóval történt egyeztetés után talajmechanikai vizsgálat válhat szükségessé.

Ne feledkezzünk meg a telek tulajdonosának és tehermentességének tisztázásáról sem. Ebben a Földhivatal segít. Amennyiben mindent rendben és kedvünkre valónak találunk, és az eladóval is megegyeztünk, sor kerülhet az adásvételre. A szerződés készítésekor érdemes kitérni, hogy a telket 4 éven belül lakóházzal kívánjuk beépíteni, ez ugyanis illetékmentességet jelent számunkra. Ezt csak akkor tegyük meg, ha valóban vállaljuk, hogy a beépítés tényét az Építéshatóság által kiállított használatba-

vételi engedély bemutatásával garantálni tudjuk. Amennyiben ezt nem tesszük meg, úgy a telek illetékének kamattal terhelt összegét vetik ki ránk, és ez alól semmiféle mentességet nem kaphatunk.

Mindent egybevéve telket olyan helyen érdemes venni, ahol jól fogjuk érezni magunkat, de gondoljunk arra is, hogy amennyiben egyszer az életben mégis el akarjuk adni a házat, amit építettünk, kapjuk meg érte azt az árat, ami fedezi a ráfordítás költségeit. A telkünk már megvan, indulhat az álmodozás...

Cikksorozatunk következő részében tervezünk és megtervezünk az első "kapavágást".

### 2. rész

Amennyiben sikerült kiválasztanunk, és megvásárolnunk a számunkra megfelelő telket, elkezdhetünk azon gondolkodni, hogy milyen házat szeretnénk rá építeni. Ehhez először is számba kell vennünk, hogy milyen céloknak szeretnénk, hogy megfeleljen, és milyen lehető-



ségeink vannak ezek megvalósítására.

Egyszerű földszintes házat szeretnénk a családnak számára? Hány tagú, vagy hány tagú lesz a családnak?

Tervezzük-e, hogy valamelyik idős szülőt magunkhoz vesszük? Gyakran fogadunk-e vendégeket, és azok nálunk töltik-e az éjszakát? Naponta főzünk, vagy csak a hétvégéken? Sok könyvünk van, aminek tárolását meg kell oldanunk? Fotelben, vagy ágyban szeretünk olvasni? Sok időt töltünk tv-zéssel, zenehallgatással, és tervezzük e ezen berendezéseink fejlesztését? Gyűjtögető típusú emberek vagyunk, szeretjük a régi tárgyakat, emlékeket magunk körül, és az "ez jó lesz még valamire" elvet valljuk? Vagy éppen ellenkezőleg, könnyen megválnak a már megunt dolgainktól, semmi haszontalan és ócska dolgot nem rakosgatunk.

Esetleg mindkettő igaz és rengeteg tárolóhelyre lesz szükségünk, mert szeretnénk rendet tartani magunk körül. Gondoljuk át, mi a kedvenc időtöltésünk, és ennek gyakorlása mekkora helyigénnyel jár? Hány autót tervezünk, és mik azok, amiket még a lakáson kívül, de zárható helyen szeretnénk tartani? Szeretjük a kertet? Csak nézni, vagy gondozni is? Hetente mennyi időt tudunk szakítani az ápolására? Megengedhetjük-e magunknak, hogy időnként, vagy rendszeresen segítőt alkalmazunk? Hol fogunk mosni és szárítani? Szükségünk van-e kis házi műhelyre? Barkácsol-e a férj, varrogat-e feleség? Van-e olyan családtag, aki otthon végzi a munkáját, iroda, műhely, üzlethelyiség?

Sok-sok kérdés, de még ennél is többre kell válaszolnia annak, aki felkészülten szeretne felkészíteni egy építést. Az építészti kiválasztani referenciái alapján célszerű. A kreatív építész nem szereti, ha a megrendelő egy előre megrajzolt rajzzal állít be. Inkább gyűjtjük össze az összes olyan életmódunkra vonatkozó információt, ami fontos lehet a jól használható ház megtervezéséhez. Persze azt sem árt tudni, hogy manapság egy átlagos igény szintű ház felépítésének költségei a 150-200 ezer Ft/négyzetméter is elérheti, generálkivitelezés esetén még többet. Természetesen nem kell feltétlenül elfogadni az első tervet, át gondolhatjuk, és kérhetünk különböző változatokat. Jónak tar-

tom, ha már a tervezés elején tisztázzuk a lehetséges melléképületek, garázs, kerítés és egyéb kerti létesítmények elhelyezését a telken. Mostanában divatos a garázst az utcafronton elhelyezni, aminek előnye és hátrány is van, hát mérleljük ezeket.

Előnyök: könnyen ki-, és beállhatunk, a cipekedés lerövidül, rövid bejárat kell leburkoltatnunk és a hó söprés sem túl megterhelő, nem foglal el értékes helyet a kertből. Hátrányok: védtelenebbé válik a ház, mindig figyelniünk kell, hogy bezártuk-e a kaput, amennyiben mást is tárolunk ott, az minden kapunyitáskor feltárol az arra járók előtt, nehézkes a kerti szerszámok, bútorok ki-beszállítása. Az építész segítségével bizonyára találunk áthidaló megoldást. Amennyiben mindent jól átgondoltunk és elkészült a tervrajzunk, azt a helyi önkormányzat Építéshatóságával jóvá kell hagyatni, majd a munkálatok megkezdésének napját nekik be kell jelentenünk. Az első lépés az épület kitűzése, majd megkezdődhet az alapás.

Következő témánk: a kivitelezők kiválasztása és az építkezés figyelemmel kísérése.

### 3.rész

Ha magunkra vállaljuk az építkezést szép, izgalmas, de sok idegeskedést, utánjárást, tanulást igénylő feladatot vesszünk a vállunkra. Ebben az esetben feltétlenül készítsünk a tervezővel kivitelezési tervet, ami nagyobb léptékű és sokkal részletesebb, mint az engedélyterv.

Ássuk bele magunkat az építési szakirodalomba, képezzük magunkat ki minden szakterületen, amennyire csak tudjuk, mert szükségünk lesz rá. Sajnos sokszor kellett szembesülnöm azzal, hogy ami nekem a családom fészke, az életművem része, az az építkezésen dolgozóknak csak "melőhely". Ebből következően, amit lehet, úgy végeznek el, ahogy nekik a legkönnyebb, és nem mindig úgy, ahogy azt a lehető legjobban lehetne. Ha erre nem vagyunk idegileg felkészülve, jobb, ha megbízunk az építés vezetésével egy építész technikust, aki felkészült, tapasztalt és valószínűleg behozza azt a pénzt, amit a munkadíjára fordítunk. Az a tapasztalat, aminek birtokában van megspórolhat nekünk felesleges kiadásokat úgy az anyagok, mint a munkadíjak terén.

Kezdődhet az építkezés!

Amennyiben részben, vagy egészen alá lesz pincézve az épületünk, célszerű a pincetőmböt markolóval kiemelgetni. Első lépésben a 30-40 cm-es termőréteget tolassuk egy kupacba, majd jöhet a nagyobb tömegű altalaj feltornoyozása, egy, a háztól nem túl messze eső helyre. Ez utóbbi földnek a lábát feltöltésénél, valamint a terepszint kiegyenlítésénél lesz szerepe, a termőrétegre pedig a kertépítésnél lesz szükségünk. A pincék falát vassal beton alapra állított, soronként vagy két soronként két szál betonacéllal megerősített, kötésbe rakott, betonnal kitöltött zsaluközből rakják leggyakrabban. Ekkor is, mint minden betonozási munkánál ragaszkodni kell a beton tömörítéséhez, hogy ne maradjanak hézagok, kitöltetlen részek, mert azok nagyon meggyengítik a betont.

Pince létesítése előtt el kell dönteni, hogy kívánjuk-e víz-, illetve hőszigeteléssel ellátni. Bár számomra ez nem lehet kérdés, mégis a környezetemben, sokan (a homoktalajra hivatkozva) elhagyják a szigetelést. Valóban, egy teljes "teknőszigetelés" megdrágítja az építkezést, de ha többre szeretnénk használni a pincénket, mint zöldség, vagy bortárolás, le kell szigetelni. Gondoljunk csak bele, hogy egy nagyobb nyári zápor is átáztathatja a betonfalakat amiről leperreg a vakolat, megsárgul a megszélés.

Egy jól kivitelezett alagsor egy csomó dologra használható: itt helyezhetjük el a kazánt és az összes tartozékát (csövek, táglási tartályok, szelepek). A plafonon futhatnak, ezáltal bármikor bontás nélkül javíthatók, könnyebben bővíthetők a víz- és fűtőcsövek, a mosás, szárítás nagy helyigénnyel járó tevékenysége is lebonyolítható itt, főleg, ha még azzal is megkönnyítjük a munkánkat, hogy a fürdőszobában szennyes ledobó nyílást csináltatunk. Érdemes egy mosogatót is elhelyezni itt, hogy vízveteli lehetőségünk is legyen. Lebonyolíthatjuk itt a nyári befűtést is, ha van gáztűzhelyünk, amit ide beköthetünk.

Lehet itt egy jó kis barkács műhely, sokan konditermet, szaunát helyeznek el. Érdemes előre elgondolkodni ezeken, mert a víz és a fűtés kiállításokat mindeképpen célszerű előkészítés szintjén létrehozni.