

## 44 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

1203 Budapest, Közműhelytelep, Téglagyártó utca 21  
Hrsz.: 170187/93

### MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓ



**Építető:**  
KSDNPRT Kft.

**Generáltervező:**  
UV Építész Stúdió Kft.  
1033 Budapest Mozaik utca 14/b  
Várady Tibor É/1 01 – 2297  
Ugrin László É/1 01-2273

2019. július

## 1. ELHELYEZKEDÉS

A Duna szerelmesei, egészségtudatos, környezetükre igényes családok, fiatalok és a csendet, nyugalmat kedvelő idősebb korosztály is kedvére válogathat kínálatunkból. A természet közelsége, a jó levegő kiváló lehetőséget nyújt kikapcsolódásra. A hangulatos parkosított területeken játszóterek kerültek kialakításra. Kiváló sportolási lehetőségeket találunk a lakópark szomszédságában: a Pesterzsébeti uszodát és a Pesterzsébeti Jégcsarnokot, valamint közvetlen a Duna parton az FTC Kajak-kenu Egyesületét. Rövid sétával akár gyalogosan is megközelíthetjük a Pestszenterzsébeti strandot illetve a Fitness 2000 központot. Elhelyezkedésének köszönhetően a dinamikus fejlődő dél-pesti régióból nem csak a Belváros, de Pest, illetve Buda legfontosabb részei is gyorsan megközelíthetőek. A mediterrán hangulatú lakóparkban, jó közlekedés mellett - a pezsgő Belváros autóval és tömegközlekedési eszközzel is rövid idő alatt, könnyen elérhető. Rövid sétával a H6-os HÉV (Közvágóhídtól 2 megálló) illetve a 23-as busz (Boráros tértől 10 megálló Pesterzsébet felső HÉV állomás megállóig) kapcsolatot teremt a város belső és külső kerületei felé is. Pesterzsébetről a 35-ös és 151-es autóbusszokkal is megközelíthető a társasház.

## 2. AZ ÉPÜLETRŐL

Az épület -1 szint + fszt. + 5 emeletes. Az 5. emelet részben tetőtér beépítéses. Az 1-3. emeletek egyforma alaprajzúak. A 4. emelet kissé eltér az általános emeletektől. Földszinten is lakások találhatóak. Az épületek főbejárata a hosszoldal közepéről nyílik. Szemben vele található a nyitott, füstmentes lépcsőház, melyben a kétkarú lépcső a 13 személyes személyfelvonó található. A lakások zárt folyosóról nyílnak. Szintenként 8 lakást helyeztünk el, az 5. emeleten 4 db-ot. Az épületben összesen 44 db lakás található.

A lakásokhoz tartozó közös terek az előcsarnokot kivéve a pincszinten találhatóak. Itt lesznek a kazánház, hulladéktároló, takarítószer, és a különböző gépészeti és elektromos helyiségek is. A lépcsőházak a pincszintig mennek. A pincszint nagyobb belmagasságú, az általános szintekhez képest.

A lakások nagysága a garzontól a 3-4 szobás 75 m<sup>2</sup>-esig terjed. Kevés kivétellel a wc helyiséget a fürdőtől függetlenül alakítottuk ki. A tűzhely elektromos kialakítású. Néhány lakástípusban ablakos konyha található, a többi ún. amerikai konyhás nappali. Mindegyik lakáshoz nagyméretű erkély, vagy terasz tartozik.

A mélygarázsban 20 db parkolóhely áll rendelkezésre valamint ezekhez a parkolóhelyekhez 1-1 tárolórekesz lesz kialakítva. A külső területeken 24 db parkoló kerül kialakításra, mely szintén megvásárolható.

## 3. TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

Alapozás: A tartószerkezeti munkarészben méretezett alapozások 60cm vastag vízzáró lemezalapot, amik 50-50 cm-t túllógnak a vasbeton pincefalak, földszinti falak külső síkján. Alatta 20 cm különböző frakciójú zúzottkő talajcsere készül – talajmechanikától függően vastagodhat-, amit további 50-50 cm-rel túl kell nyújtani a lemez szélén.

Szerkezeti falak: Az épületek felmenő függőleges, a tartószerkezeti munkarészben méretezett szerkezetét monolit vasbeton falak és monolit vasbeton pillérek alkotják. A felvonó blokkokat szintén monolit vasbeton falak veszik körbe. A vízzáró falak vastagsága 30 cm, a pillérek vastagsági mérete 30 cm.

Födém: A tartószerkezeti munkarészben méretezett födémlemezek jellemzően két irányban teherhordó, töbttámaszú lemezek, 20 cm vastagsággal.

## 4. FALAZATOK

A lakások belső válaszfalai 10,0 cm vastag válaszfallapból (Ytong Pve 100) készülnek. A gépészeti vezetékek kialakításánál 5,0 cm vastag előtétfal kerül kivitelezésre. A lakásokat 30 cm-es Silka HML hanggátló falazattal választjuk el egymástól. A vázkitöltő homlokzati falazat pedig Porotherm 30 K –típusú elemekből készül.

## 5. SZIGETELÉSEK

Külső tér lehatároló kerámia falszerkezetre 8 cm Austrotherm Ath-80 (vagy ezzel egyenértékű) hőszigetelés kerül, földszinten és erkélyeknél 30 cm magasságig Austrotherm Ex-pert (vagy ezzel egyenértékű) hőszigetelés készül 8 cm vastagságban Vasbeton függőleges szerkezetekre Bachil Pir MV 80 (vagy ezzel egyenértékű) 8 cm hő-szigetelés készül.

Az 5. em. feletti zárófödémre a bűvőterén belül 15 cm lépésálló Rockwool Steprock (vagy ezzel egyenértékű) szálal hőszigetelés lesz fektetve. Az egymás feletti teraszok padlóinak hőszigetelését Austrotherm ATN-4 exp.lépésálló anyaggal oldjuk meg.

A lakások feletti hőszigetelést biztosító anyag tervezetten: lépésálló expandált Austro-herm lejtésben vágott hőszigetelés.

## 6. NYÍLÁSZÁRÓK

### Belső nyílászárók:

A lakásokon belül utólag elhelyezhető konszignáció szerinti dekor fóliás ajtók lesznek teli ajtóval.

Az alépitményi szinteken a jelzett helyeken T60 perces vagy T30, T15 perces minősített tűzvédelmi acélszerkezetű ajtók kerülnek elhelyezésre.

A folyosókon lévő gépészet nyílászárók (hőmennyiség mérők, mérő órák ajtajai stb.) kialakítása a konszignációban foglaltak szerint.

A lakásbejárati ajtókkal szemben támasztott követelmény a megfelelő hőszigetelés, Mabisz és tűzállósági követelmény valamint a min. LH2 hanggátlás.

### Külső nyílászárók:

A lakások ablakai, teraszfalai hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárók bukó-nyíló kivitelben fehér színben. Műanyag nyílászárók esetében résszellőző beépítése kötelező a fokozott légzárás miatt. A főbejárati portálokat hőhidmentes hőszigetelt üvegezésű porszórt alumínium szerkezetűek.




A külső nyílászárókkal szemben támasztott általános követelmények: üvegszerkezet: 0,7 W/m<sup>2</sup>K A páralecsapódás megakadályozásáról gondoskodni kell

Zajszigetelés: min. 32dB

A garázslehajtó kapuja részben áttört rácsos magas sínvezetésű szekcionált ipari kapu, motoros, távműködtetővel. A tetősíkban fekvő ablakokat Velux típusból javasoljuk, külső rolóval ellátva.

Redőnyök: Az alapár tartalmazza a redőny és a szúnyogháló előkészítést.

Az alap műszaki tartalom felár ellenében igény szerint az alábbiakkal egészíthető ki:

-  Alumínium szerkezetű redőny
-  Szúnyogháló
-  távirányítós motoros vezérlés

## 7. KORLÁTOK

A korlátok anyaga:

Erkélyeknél: szinterezett acél csőkorlát RAL 1015, tömör korlát oszlop 100 vtg., 45/3=d fogódzó, 35/3=d csőkorlát. Rögzítése 100\*1000\*10 laposacél talplemezzel. Felső teraszoknál: üveg erkélykorlát készül fogódzóval. Montech típusú rozsdamentes korlátrendszer.

## 8. BURKOLATOK, FELÜLETEKÉPZÉSEK:

### Lakáson belüli hidegpadió burkolatok:

A lakások hidegpadiói a felépitményi szinteken úsztatással készülnek, amelyet részletesebben az akusztikai műleírás vagy a metszeteken található rétegrend ismertet. A padlólapok az előszobákban és a konyhákban hálós fektetésben 3 mm –es fugával rakandók le. Saját kollekciójukból való lábukat legyen. A fürdőszobákban és a wc-kben a padló és csempelapnak egy kollekcióból kell kikerülnie. A padlólap általában 25x25 cm diagonálban rakva sötétebb színű. A fürdőszobákban lábazati lap nem készül, a csempe 2,10m magasságig, ajtó szemöldökéig fut.

Burkolatváltás: alumínium profil alkalmazandó a kerámia és a lam. parketta csatlakozásánál

-  Hidegburkolatok választhatók bruttó 3.000 Ft/m<sup>2</sup>-ig

A diagonálban való burkolás felárát a vevő állja, melynek díja 2000 Ft/m<sup>2</sup>

A fehér vagy szürke alap fugaszínektől eltérő fuga többletköltség a vevőt terheli melynek díja 500 Ft/m<sup>2</sup>

### **Külső padló- és térburkolatok:**

Az erkélyeket, teraszokat ragasztott fagyálló csúszásmentes kerámialappal (gres) terveztük, saját kollekciónkból való lábazati lappal, 7,5 cm. Az erkély és teraszburkolatot diagonál fektetéssel kell lerakni. A greslap és a kőszegély csatlakozását rugalmas fugával kell ellátni.

A kerámialapok kopásállósági követelménye: min. 8.

A csúszásmentesség a lapot felületi textúrájában jellemezze, mintázat nélküli megfelel.

A földszinti lakások teraszainak burkolata is fagyálló kerámia. A belső kerti járdák és utak burkolata 8cm vastag beton térkő. A rámpákon 6 cm érdesített betonréteg lesz.

### **Lakáson belüli melegpadló burkolatok:**

A nappalik és szobák padlóburkolata laminált parketta vagy szalagparketta.

A parketta a rétegredeknek megfelelő úsztatott aljzatra kerül.

Melegburkolatok választhatók bruttó 2.500 Ft/m<sup>2</sup>-ig beruházó által később meghatározásra kerülő időpontig. A meghatározott ár a szegőlécek árát is tartalmazza.

## **9. Álmennyezetek**

Álmennyezetek esztétikai céllal kerülnek elhelyezésre. Lakáson belül a konyhákban a pult felett jelzett helyeken a szellőzővezetékek eltakarására. Néhány fürdőszobában a mennyezeten szintén szellőzővezetékek lesznek elrejtve. A földszinti főbejáratnál is előfordul néhány vezeték elhúzásának takarása. Az álmennyezet anyaga a vizes helyiségekben impregnált gipszkarton (1x12,5 mm), másutt normál gipszkarton tűzi horganyzott fém függesztő szerkezeten. Fix és kivehető álmennyezetek kombinációja készül a középfolysókon. A fix álmennyezetek élei élerősítéssel (Rigips, Alux alucsíkkal erősített papír élvédő plusz Rigips hézagerősítő üvegszövet csík) látandók el.

## **10. ÉPÜLETGÉPÉSZET**

### **Fan-coilos fűtési-hűtési rendszer:**

A szobák, nappalik, étkezők, konyhák, előtér helyiségek fűtés-hűtését két csöves fan-coil készülékekkel (két csöves rendszer, egy regiszterfűtéshez és hűtéshez, helyiségenkénti kihelyezett termosztáttal helyiség-hőmérséklet szabályzással) történik. A helyiségekben burkolatos, parapet fan-coil berendezések lesznek elhelyezve. A fan-coilok hűtési-fűtési vezetékét álmennyezetben vezetjük a készülékekhez. A fan-coil berendezések kiválasztásánál meghatározó szempont, a helyiségekben kialakuló légmozgás sebességének csökkentésére az alacsony fordulatszám és alacsony hangteljesítményszint, valamint az álmennyezetben parapeten történő elhelyezés.

### **Szellőzési rendszer:**

A belső terű, valamint a wc helyiségben gépi úton depressziós szellőzést valósítunk meg. A többi helyiség levegő utánpótlása a kapcsolódó helyiségek légtérén keresztül, a nyílászárókba épített légbevezető elemeken keresztül valósul meg. A levegő szabad áramlása és a kiegyenlített szellőzés érdekében az ajtókon ajtórács vagy küszöb nélküli ajtó elhelyezése szükséges.

A szaniter berendezéseket az alábbi termékekből kerülnek kiválasztásra:

✚ mosdókagyló:		15 000 HUF
✚ kézmosó:		10 000 HUF
✚ WC:	FÜGGESZTETT MÉLYÖBLÍTÉSŰ WC, fehér műanyag ülőkével, falba rejtett GEBERIT öblítő tartállyal	20 000 HUF
✚ kád:	170 Akril kád	60 000 HUF
✚ zuhanytálca:		20 000 HUF
✚ mosdó csaptelep:		15.000 HUF
✚ zuhanyzó csaptelep + fej:		25.000 HUF
✚ kád csaptelep:		20.000 HUF

## 11. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Okosotthon előkészítés:

Épület automatizálás amely az alábbi berendezések vezérlését teszi lehetővé:

- ✚ Hűtés/Fűtés
- ✚ Riasztórendszer
- ✚ Bejárati ajtó nyitás/zárás
- ✚ Részben világítás

Minden lakáshoz egységesen 3x25 A teljesítményt biztosítunk. A lakások előterében kerül elhelyezésre a lakásbiztosító tábla, mellette pedig a gyengeáramú dobozok az internet/telefon és a kábel TV vezetékek fogadására. A tűzhely, mosógép és mosogatógép külön-külön áramkörre kerül. Minden zárt fürdőszobának, WC-nek külön, a világítási kapcsolóval működtetett szellőző ventilátor kerül kialakításra, míg a villanytűzhelyek felett páraelszívó számára kiállítás készül. A lakások minden lakószobájába 1-1 internet/telefon és TV csatlakozót tervezünk. Minden lakásban elhelyezünk 1-1 kaputelefon készüléket és lakáscsengőt.

Alap elektromos szerelvények legrand valena vagy vele egyező kategóriájú termék.

Lakásonként az alábbi mennyiségben:

✚ Szobák:	3 db konnektor szobánként 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval
✚ Nappali:	4 db konnektor 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db csillárkapcsoló 1 db pultvilágítás
✚ Étkező-konyha	4 db konnektor 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db csillárkapcsoló 1 db tűzhely részére kiállítás
✚ Előtér-közlekedők:	1 db mennyezeti lámpakiállítás 2 db váltókapcsolóval
✚ Fürdőszoba:	3 db konnektor 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval + elszívó 1db 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval
✚ WC:	1 db mennyezeti vagy oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval + elszívó 1db
✚ Erkély, loggia, terasz:	1 db lámpahely kiállítás, kapcsolódó helyiségenként 1-1 db belső kapcsoló 1 db kültéri, csapfedeles konnektor

A fenti mennyiségek lakásonként eltérhetnek

**12. Vagyonvédelem:**

Minden lakásban riasztó előkészítés készül.

**Megjegyzés:**

Beruházó fenntartja a jogot, hogy a leírásban megnevezett termékeket legalább azonos műszaki paraméterű termékekre kiváltsa külön, előzetes tájékoztatás nélkül. A kiváltással a műszaki tartalom nem csökkenhet.