

Műszaki leírás

 **REZIDEO**

NOVUS
L I G E T

NOVUS LIGET LAKÓPARK – 12 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET MŰSZAKI TARTALOM – Nyereggtető

1. Általános adatok

- Tárgy: 12 lakásból, tárolókból és 6 db földszinti fedett és 6 db szabadtéri gépkocsibeállóból álló lakóház.
- Helyszín: Budapest, XV. kerület, Kékszilva utca
- Helyrajzi számok: 98089/5, 98089/6, 98089/7, 98089/8
- Beruházó: Wiluna Ingatlanfejlesztő Alap

2. A projekt elhelyezkedése

- A NOVUS Liget elnevezésű tervezett lakóterület Budapest XV. kerületében, a Szilas-pataktól északkeletre, a Külső-Fóti út, a Régi-Fóti út földútja és a Mogyoródi út által határolt területen, az ún. Palota Újfalu területének északkeleti részén helyezkedik el.
- A tervezett ingatlan a Palota Újfalu területén belül, a Mogyoród úttól északra eső, ún. NOVUS Liget fejlesztési területen található.

3. Funkcionális leírás

3.1. Az épület funkciói

- A 12 lakásos épület fszt + 2 emelet kialakítással, nyereggtetős kivitelben valósul meg. A Kerületi Építési Szabályzat miatt az épület földszintjén egy átriumos parkoló terület kerül kialakításra. Fontos és praktikus szempont volt, hogy innen az épület lépcsőháza, valamint a lakások is könnyen megközelíthetők legyenek. A lépcsőházi mag így központi helyen helyezkedik el, innen akár az utcát, akár a közös hátsó kertet könnyen megközelíthetjük. Kerékpártárolók szintén kialakításra kerülnek.
- A földszinten 2 lakás található, amelyek közvetlen kertkapcsolattal és két terrasszal rendelkeznek. Az 1. és 2. emeleten 5-5 lakás kap helyet, mindegyik saját erkéllyel.
- A lakások elrendezése során a közösségi, valamint a pihenést szolgáló hálófunkciók elkülönítésre kerültek.
- A lakásmix kialakításakor a fiatal párok és a nagyobb családok igényeit egyaránt figyelembe vettük.

4. Szerkezeti ismertetés

4.1. Alapozás

- Az épület teljes területe alatt a főfalakhoz igazodó vasbeton sávalap készül, vasalt alaplemezzel.

4.2. Falazatok

- Felmenő falazat a földszinttől: teherhordó pillérek és falak. A lakóépület teherhordó falas rendszerű, 30 cm vastag Porotherm 30 N+F (vagy azzal egyenértékű) kerámia kézi falazóblokkból készül.

- Aknafal lakásoknál: általános helyeken SILKA-HML 100 NF (vagy azzal egyenértékű) 10 cm vastag aknafalazó elemből készülnek, az előtétfalak Ytong Pef (vagy azzal egyenértékű) falazóelemből, WC helyiségekben pedig normál, kétrétegű gipszkarton szerkezettel.
- Lakáselválasztó falak: a 30 cm vastag lakáselválasztó falazat Porotherm 30 AKU Z (vagy azzal egyenértékű) lakáselválasztó téglából készül.
- Belső válaszfalak: a válaszfalak 10 cm vastagságban, Porotherm 10 N+F téglá falazóblokkból, vagy azzal egyenértékű anyagból készülnek.
- Födémek, lépcsők: monolit vasbeton födém. Az épület lépcsői akusztikailag elválasztott, kétkarú, monolit vasbeton lemezlépcsők, csúszásmentes gresslap burkolattal és egyoldali acélkorláttal.

4.3. Homlokzaton használt anyagok

- A külső homlokzati falak 15 cm vastag EPS és kőzetgyapot hőszigeteléssel készülnek.
- Az épület lépcsőházi homlokzatán 30 cm vastag EPS hőszigetelés készül, míg a vasbeton szerkezetek (pillérek), valamint a kifutó lakáselválasztó falak előtt 15 cm vastag EPS Grafit szigetelés, a nyílászárók fölött 15 cm vastag kőzetgyapot szigetelés kerül kialakításra.
- A tároló földszinti homlokzati falára a lamellák elhelyezhetősége érdekében 10 cm vastag grafitos EPS hőszigetelés készül.
- A parkoló feletti födém alsó síkjára 20 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelés kerül.
- Homlokzati vékonyvakolat törtfehér, illetve világosszürke színben készül, az erkélylemez és erkélyajtók mellett az épületeket megkülönböztető színekkel kiegészítve.
- A lábazatra 14 cm vastag, zártcellás XPS hőszigetelő rendszer kerül, fagyálló lábazati vakolattal, RAL 7016 színben.
- Hőhídmentes műanyag nyílászárók (kívülről antracit-belülről fehér színben), 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel.
- Az emeleti erkélyeken és teraszokon savmart hatású üvegkorlátok kerülnek kialakításra.

4.4. Korlátok

- Az épületen belüli korlátok acélszerkezetű pálcás, az adott padlósík felett min. 0,95 m magassággal készülnek, egységesen.

4.5 Homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók)

- Hőhídmentes műanyag szerkezetek készülnek háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Lakásonként egy ablak a belső elszívások automatikus légutánpótlását biztosító kiegészítővel (pl.: részszellőző) szerelve készül, kívülről antracit-belülről fehér színben.
- A homlokzati nyílászárók min. 5 kamrás, műanyag tok és szárnszerkezettel készülnek, 3 rétegű üvegezésnek megfelelő profilozással, Roto vagy azzal egyenértékű vasalattal, U_{wmin} (összesített) = 1,0 W/m²
- A homlokzati nyílászárók a nyílászáró fölé épített, rejtett, vakolható redőnytök szerkezettel, valamint az elektromos redőnypalást működtetéséhez szükséges kiállás kiépítésével készülnek.

4.6. Lakásbejáratok

- A lakásbejáratok ajtók biztonsági ajtók. A bejáratok ajtóinak vasalata nagyobb igénybevételre kialakított (pl.: 3 db pánt/ ajtószárny). A bejáratok megerősített kivitelben, padlópántos csukó szerkezettel és magas biztonsági szintű biztonsági szintű zárral készülnek. A

szerkezetek a MABISZ által elfogadott műszaki előírásoknak megfelelnek, legalább 41 dB hanggátlással.

4.7. Belső ajtók

- A belső ajtók utólag szerelhető tokkal, CPL vagy HPL fóliás felülettel, lyukfuratolt faforgács betétes, laminált ajtólapokkal készülnek, a kereskedelmi forgalomban kapható, DIN szabvány szerinti méretekben. A vasalatok rozsdamentes acélból készülnek. A tok és a falcsatlakozás tömítésére önhabosodó termék szolgál. A vizes helyiségekben WC zárral, alumínium kilinccsel kerülnek beépítésre.

4.8. Bejárati kapu

- Motoros, kétszárnyú nyílókapu készül GSM rendszerű kivitelben, telefonhívással történő nyitási lehetőséggel.

4.9. Hidegburkolatok

- A burkolatok és fugaszínek kiválasztása a beruházónál elérhető bemutatókészletből biztosított.
- Oldalfal csempeburkolatok: a fürdőszobákban 2,3 m, a WC-ben 2,3 m magasságig (mennyezetig) burkolva. A lakások vizes helyiségei és a konyhai használatú területek, illetve az előterek padlóburkolatai I. osztályú minőségű, az adott helyiség kopásállósági és csúszásmentességi igényeit kielégítő lapburkolatból készülnek, a burkolat színéhez illő fugával, hálósan fektetve, díszcsík és minta nélkül, pozitív sarokban eloxált alumínium élvédővel. A burkolat kialakítás során a burkolólapok méretéből, valamint a kivitelezési méretek pontosságából adódóan legfeljebb 3%-os eltérés előfordulhat. Ez megengedett eltérésnek minősül, ezért nem képez elszámolási alapot.
- A konyhában alap műszaki tartalom esetén nem készül fali csempeburkolat.
- Falburkolattal nem rendelkező hidegburkolatú helyiségekben (előtér, konyha, tároló) a padlóburkolat vágott lapjaiból kialakított lábazat készül.
- A burkolatváltások utólag leragasztott, eloxált alumínium felületű, T alakú burkolatváltóval készülnek.

4.10. Melegpadló burkolatok

- A lakásokban min. 32-es kopásállóságú laminált padlóburkolat készül, 3 mm alátétfóliával, hablémezzel és a burkolatokhoz tartozó saját szegéllyel.
- A padlóburkolathoz szegélyléc tartozik, kiegészítő sarokelemek nélkül.
- Felár ellenében LVT burkolat választható, vinyl lapokból 0,7 mm koptatóréteggel, 34/42 kopásállóság, 2,5 mm vastagság, lábazattal.

4.11. Felületképzés (festés)

- A lakásokban glettelés, majd csiszolás után, 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül. Tapéta és színes falfestés felár ellenében sem kérhető.

4.12. Tetőszerkezet

- A tetőszerkezet az átszellőztetett padlásteret lehatároló, hagyományos nyeregtetős kialakítású.
- A tetőszerkezet háromállószerű, szelemenés kialakítású.

- A tető felőli hővédelem szerepét a födém síkjában elhelyezett hőszigetelés látja el.
- A szarufák alján párazáró fólia készül.
- A tető váza 10/15 cm keresztmetszetű szarufákból készül.
- A tető héjalása palaszürke színű cserépfedés.
- A tetőtér 10+15cm közetgyapot szigeteléssel kerül kialakításra.

4.13. Parkoló

- Az épülethez 6 db fedett és 6 db, térkő burkolatú szabadtéri parkoló tartozik, amelyek lakásonként külön megvásárlása kötelező.

4.14. Tárolók

- Az épülethez 5 db tároló tartozik, fém ajtóval, glettelt és festett felületképzéssel, hidegburkolattal, valamint 1 db lámpakiállással. A tárolók elektromos dugalj nélkül készülnek. A tárolók a lakástól külön, felár ellenében vásárolhatók meg.

4.15. Külső terület

- A külső területeken térkővel burkolt járda, 6 db facsemete, valamint füvesített zöldterület kerül kialakításra. A locsoláshoz 3 db föld alatti kerticsap kerül kiépítésre. A zöldfelületek locsolása külön locsolómérőn keresztül történik. A csapadékvíz a területen szikkasztómezők alkalmazásával kerül elszikkasztásra.
- A kerítés zsalukő kialakítású, vakolattal és színvakolattal ellátott, az oszlopok között pálcás kerítéselemmel.

5. Épületgépészeti kialakítás

5.1 Vízellátás

- Az utcai közcsonakra és vízvezetékrendszeréhez az ingatlanhatárán csatlakozunk, a tervezett vízórára és közműbeállítások felhasználásával. A vízvezeték-főmérője és a locsolási mellékmérőóra az aknában kerül elhelyezésre.
- Az épület vízbekötése a földszinten, a gépészeti helyiségben történik, vízszűrő beépítésével.
- A lakások vízfogyasztásának mérése lakásonként mellékvízmérővel biztosított. Az almérők elé szakaszoló szerelvények kerülnek beépítésre, lehetővé téve az egyes önálló egységek teljes leválasztását.
- A cirkulációs vezeték a központi gerincvezeték mellett kerül kiépítésre.
- A lakásokon belül a fogyasztók részére általános hideg és melegvízes hálózat épül. Az épület használati melegvíz ellátását indirekt tárolós hőszivattyús rendszerrel biztosítjuk.
- A földszinti lakásoknál kerti csap készül, biztosítva a locsolás lehetőségét.

5.2. Saniter berendezések

- A vizes helyiségekbe hagyományos kivitelű berendezési tárgyak, így mosdók, WC csészek és fürdőkádak kerülnek.
- Minden saniter berendezés kereskedelmi forgalomban kapható minőségű. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészek) I. oszt. porcelán termékcsalád elemek, fehér színben.
- Csapterlep: korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek.
- WC: falsík mögötti szerelőkeretes, rejtett öblítőtartályos, hátsó kifolyású, mélyöblítésű csészés, fehér műanyag ülőkével és nyomólappal készül.

- Fürdőkád: 170×70 cm méretű, fehér színű akrilkád, falazott és burkolt kivitelben, egykaros, keverőszelepes falı kádcsapteleppel, zuhanycsatlakozóval, falon kívüli zuhanyszettel és szifonnal.
- Zuhany: épített kivitelű, zuhanyfolyókával, egykaros keverőszelepes falı zuhanycsapteleppel és falon kívüli zuhanyszettel.
- A kádhoz és a zuhanycsaptelepekhez tartozó zuhanyszett felszerelése a lakó feladata.
- A zuhanykabin és kádaparaván nem része a műszaki tartalomnak.
- Konyha: víz-csatorna csatlakozás mosogatómedence alatt 1 db hidegvíz kiállítás, kombi sarokszeleppel, 1 db melegvíz kiállítás sarokszeleppel, 1 db DN50 szennyvíz csatlakozás, ledugózva. A mosogatógép szennyvize a mosogató szifonra köthető. A konyhabútort nem része a műszaki tartalomnak, a lakás értékesítési ár konyhabútort nem tartalmaz.

5.3. Melegvízellátás

- Használati melegvíz (HMV) központilag biztosított.
- Az épület HMV hőigényét emelt hőmérsékletű, osztott kivitelű hőszivattyús rendszer biztosítja, indirekt HMV tárolókkal.
- Minden lakásban a hideg és a melegvíz fogyasztás költségmegosztása érdekében almérők kerülnek kiépítésre.

5.4. Fűtési és hűtési rendszer (hőszivattyús, felületi)

- Az épület számára vasbeton szerkezetbe integrált mennyezet fűtési-hűtési rendszer kerül kiépítésre, kivéve a közlekedőkben és vizesblokkokban, ahol a komfortérzetet padlófűtés biztosítja.
- A fürdőszobákban elektromos törölközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre.
- A nappali helyiségekben lehetőséget biztosítunk utólagos páramentesítő készülékek telepítésére, amelyekhez rácsatlakozási lehetőség kiépítésre kerül. A páramentesítő készülék felár ellenében megvásárolható.
- Az épület fűtési és hűtési energiáját alacsony hőmérsékletű osztott kivitelű hőszivattyús rendszer látja el.
- A fűtési és hűtési rendszer hőmennyiség mérését lakásonkénti mérőkkel látjuk el.

5.6. Gázellátás

- Az ingatlanon belül gázellátás egyáltalán nem kerül kiépítésre!

5.7. Lakások szellőzése

- Alakások légpótlását előre meghatározott helyeken, az ablakkeretbe épített levegőbevezető elemek biztosítják, szobánként 1 db mennyiségben.
- A belső terű WC helyiségek és fürdőszobák szellőztetésére a világítási hálózatról működtetett és utánfutással kombinált helyi elszívás készül.
- Konyhákban, így a nappalival egy légterű konyhákban is, biztosított a gépi elszívási lehetősége.
- A konyhai szagelszívó berendezés nem része az alapfelszereltségnek, de a bekötés részére DN 125 méretű légtechnikai csővel kiépített csatlakozási pont kialakításra kerül. A vevő által beszerzett konyhai szagelszívó legnagyobb teljesítménye 250 m³/h lehet.

6. Épületvillamosság

6.1. Erősáramú rendszer

- A létesítmény 0,4 kV-os közüzemi hálózatról fogja kapni a megtáplálását. A fogyasztásmérés a földszinti falfülkébe, hálózati engedélyes terv által meghatározott feltételek mellett kerül kiépítésre. Ettől a ponttól mért kábelben keresztül csatlakozunk a lakáselosztók betáp megszakítójára.
- A lakáselosztókban lesznek biztosítva a lakáshoz tartozó világítási, dugalj és kisebb gépészeti áramkörök. Ide lesz beépítve a 'C' fokozatú túlfeszültség-védelem és az áramkör csoportok ÉV reléje.
- A közösségi mérőhelyre csatlakoztatott központi elosztóból kerülnek megtáplálva az alábbi áramkörök:
 - gépészet
 - folyosó
 - lépcsőház
 - parkoló
- Az épület áramtalanítása kültéren, a társasház falán kialakított áramtalanító főkapcsolóval lehetséges.

6.1.2. Elektromos szerelések a lakásokban

- A lakásonkénti fogyasztásmérő készülékek csoportosítottnak, a földszinti falfülkés mérőhelyeken kerülnek elhelyezésre.
- Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik.
- A 12 db lakás részére 3x20A elektromos teljesítmény biztosított. További elektromos hálózati bővítést a Vevő birtokbaadást követően saját költségén és saját ügyintézés keretében, az elektromos szolgáltatónál kezdeményezhet.
- A lakások előterében, a bejárati ajtó felett kerül elhelyezésre a lakásbiztosító tábla, mellette pedig a gyengeáramú doboz, az internet/telefon és a kábel TV vezetékeinek fogadására.
- Elektromos szerelvények lakásonként az alábbi mennyiségben kerülnek kiépítésre:

Kis szobák: 4 db konnektor, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval és ablakonként 1 db elektromos redőny részére egyfázisú kiállítás;

Normál méretű szobák: 5 db konnektor (felár ellenében bővíthető), 2 db gyengeáramú kiállítás, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval és ablakonként 1 db elektromos redőny részére egyfázisú kiállással.

Nappali-étkező-konyha: 9 db konnektor (felár ellenében bővíthető), 2 db gyengeáramú kiállítás, 3 db mennyezeti lámpakiállítás, 4 db csillárkapcsoló. A tűzhely részére külön áramkör kerül kiépítésre.

Előtér: 4 db konnektor, 1 db mennyezeti lámpakiállítás 2 db váltókapcsolóval.

Fürdőszoba: 2 db konnektor ;(1 db mosdókagyló felett 1 db mosógép részére), 1 db mennyezeti lámpakiállítás, 1 db oldalfali kiállítás; 1 db elszívó, 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, mosdó felett.

WC: 1 db konnektor, 1 db mennyezeti- és 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval + elszívó. Erkély, loggia, terasz: terv szerinti lámpadarabszám kiállítás, 1 db belső kapcsoló.

Tároló: 1 db lámpahely kiállítás 1 db kapcsolóval.
- A lámpatestek nem részei az alapszereltségnek, azok beszerzése és felszerelése a lakástulajdonos feladata.



- A szag és páraelszívó berendezés részére a tűzhely felett elektromos csatlakozási pont kerül kialakításra. Az elszívó berendezés nem része az alap műszaki tartalomnak.
- A sütés-főzés (a lakástulajdonos által beszerzendő és bekötendő) villanytűzhellyel történhet. A beépíthető berendezés maximális teljesítménye 5 kW lehet.
- A konyhapultok munkalapjába építhető villanytűzhely beépítésének elektromos csatlakozási pontja biztosított, de a konyhapult és a konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak.

6.1.3. Közös területek villanyszerelése

- A világítás kapcsolása a lakásokban, tárolókban és egyéb közösségi helyiségekben jellemzően kézi kapcsolókkal, a közlekedőkben mozgásérzékelőkkel történik.
- Az épületben biztonsági- és belülről megvilágított biztonsági jelekkel (kijáratok irányok) megjelölt menekülési út világítás fog kiépülni, mely az üzemi világítás kimaradása esetén a kijáratok utak megvilágításával az épület veszélytelen elhagyását biztosítja. A biztonsági világítás egyedi akkumulátoros rendszerű lesz.

6.2. Gyengeáramú berendezések

6.2.1 IT hálózati rendszer (telefon/internet/tv)

- Az informatikai optikai betáp kábel fogadása a külső kúkatárolóknál történik. Innen van lehetőség a lakások megtáplálására, a lakáson belül az RJ45 aljzatokat CAT6a típusú vezetékkel kerülnek kiépítve, az erősáramtól elkülönített védőcsőben. A műszaki tartalom része a lakáson belüli kábelezés. A lakáson kívüli gerinckábelezésnek nyomvonalat építünk ki, a kábelezés a szolgáltató feladata (TELEKOM).
- A lakáson belüli gyengeáramú fogadó szekrény a bejárati ajtó fölött kerül kivitelezésre.
- A ház és a lakások távközlési hálózatát a beruházó által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni. A közös területen futó vezetékhalózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin a szolgáltató által nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató, a társasház megalakulását követően, a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.
- Az épület teljes IT gerincrendszert (felszállók és a lakásokba a beállítások, eszközök (pld. router) a szolgáltató fogja kivitelezni.
- UTP hálózat (telefon + internet) szobánként és nappalinként 1-1 db UTP CAT6 csatlakozó aljzattal kerül kiépítésre.
- TV antenna hálózat: szobánként és nappalinként 1-1 db UTP csatlakozó aljzat kerül kiépítésre.

6.2.2. Kaputelefon

- A bejárathoz egy kaputelefon rendszer kerül telepítésre, amelyen keresztül a lakások hívhatók, illetve amely biztosítja a kapu távnyitását.
- A lakásokban a kaputelefonok a bejárati ajtóhoz közel kerülnek elhelyezésre.

6.2.3. Riasztó rendszer

- A lakásokban riasztó rendszer részére csövezés készül, minden szobában, a nappaliban, és az előtérben.
- A riasztórendszer kezelőjének helye a bejárati ajtóhoz közel kerül kialakításra.



7. Módosítási lehetőségek

- Az építtető fenntartja a jogát a műszaki okok miatt szükségessé váló műszaki tartalom módosítására.

8. Méreteltérés

- Az eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalak, illetve betonpillérek figyelembevételével lettek számítva. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenti.
- A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, annak tartalmát megismerte és azt a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő) szerződés rendelkezéseivel összhangban elfogadja. A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő)szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.
- A vevői kérésre történő műszaki tartalom csökkentése az értékesítési árat nem befolyásolja.
- A kért módosítások kivitelezésére csak abban az esetben van lehetőség, ha a műszaki tartalom csökkenése a használatbavételi engedély megszerzésére nincs hatással.

REZIDEO

NOVUS
L I G E T