

Műszaki leírás

1. Általános alapadatok

Tárgy: 152 lakásból, tárolókból és 165 db földszinti gépkocsibeállót is magában foglaló lakóház.

Helyszín: VÁC, Németh László út 8.

Helyrajzi szám: 1897/4

Beruházó: MEDLOG Property Kft. - Rezideo

2. A projekt elhelyezkedése

- A Vác DUNAKERT LAKÓPARK elnevezésű tervezett lakóterület Vác északi területén, a Duna bal partján helyezkedik el.

3. Funkcionális leírás

3.1 Az épület funkciói:

- A 152 lakás földszint + 3 emelet kialakítással épül meg. Az épület földszintjén egy parkoló terület alakult ki. Fontos és praktikus szempont volt, hogy innen is könnyen megközelíthetők legyenek az épület lépcsőháza, valamint a lakások. A lépcsőházi magok így központi helyeken helyezkednek el, innen az utcát könnyen megközelíthetjük.
- A földszinten 15 db lakás található, a Duna felé táruló kilátással. Az 1. emeleten 30 db lakás, 2. emeleten 46 db lakás, a 3. emeleten 61 db lakás kap helyet, csaknem minden lakás rendelkezik saját terasszal vagy loggiával.
- A lakások elrendezése esetén a közösségi és a pihenő, háló funkció szétválasztásra került. A lakásmix kialakításakor mind a fiatal párokra, illetve a nagyobb családokra is lett gondolva.

4. Szerkezeti ismertetés

4.1 Alapozás:

- Az épület egésze alatt a meglévő, korábban elkészült monolit vasbeton alapozás és előregyártott kehely alapozása van.

4.2 Falazatok

- **Felmenő falazat** földszinttől: vasbeton teherhordó pillérek és falak. A külső homlokzati térelhatároló falak 20 cm vastag PTH kitöltő falazatból készülnek.
- **Aknafal** lakásoknál: 15 cm Silka falazat.
- **Lakásválasztó falak:** A lakásválasztó falak akusztikailag és tűzvédelmileg méretezettek, hanggátló mészhomoktéglá falazatok (SILKA), a lakások között 25 cm.
- **Folyosói falak:** 20 cm vastag PTH falazatból készül
- **Belső válaszfalak:** A lakások belső válaszfalai mindenhol 10 cm vastag PTH falazatból készülnek, kivéve B-C épület 2. emelet, itt 10 cm Ytong válaszfalak készültek.
- **Födémek, lépcsők:** Előregyártott vasbeton körüreges födempallók, előregyártott E geredák és kisélemes födém, továbbá monolit vasbeton födémek. Az épület lépcsői akusztikailag elválasztott, kétkarú monolit vasbeton lemezlépcsők, hidegburkolattal, egyoldali acél korláttal.

4.3 Homlokzaton használt anyagok

- A külső homlokzati falak 15 cm vastag EPS és kőzetgyapot hőszigeteléssel készülnek.
- Vékony vakolat (hőszigetelésen).
- Műanyag hőhídmentes nyílászárók, hőszigetelő üvegezéssel készülnek.
- Pálcás acél korlátok.

4.4 Korlátok

- A külső és belső korlátok acélszerkezetű, pálcás kialakításúak, festett kivitelben, az adott padlósík felett min. 1,00 m magassággal készülnek, egységesen.

4.5 Homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók)

- Hőhídmentes műanyag szerkezetek háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Lakásonként egy ablak a belső elszívások automatikus légutánpótlását biztosító kiegészítővel (pl.: részszellőző) szerelve készül.
- A homlokzati nyílászárók min. 5 kamrás, műanyag tok- és szárnyszerkezettel készülnek, 3 rétegű üvegezésnek megfelelő profilozással, Roto vagy vele egyenértékű vasalattal, Uwmin (összesített) = 1,0 W/m²K.
- A homlokzati nyílászárók, nyílászáró fölé építhető redőny előkészítést tartalmaz. Redőny nem része a műszaki tartalomnak. Opcióban, felár ellenében kérhető a Vevőkezelés során kizárólag az értékesítés első fázisában.

4.6 Lakásbejáratí ajtók

- A lakásbejáratí ajtók MABISZ által is minősített biztonsági ajtók, melyek több ponton záródó zárszerkezettel, kitekintő nyílással, akadálymentes alacsony vagy automata küszöbvel kerülnek beépítésre, egyféle színben, egységes kialakítással.

4.7 Belső ajtók

- Papírrács betétes teli ajtók (fürdő helyiségeken körüreges tömör fa ajtólappal), küszöb nélkül, CPL dekorfóliás megjelenésű ajtólapokkal, utólag beépíthető tokkal és BB zárral kerülnek beépítésre, alumínium kilincsekkel ellátva.

4.8 Bejáratí kapu

- Motoros felnyíló szekcionált kapu, 1-1 db távirányítóval, vagy GSM modulal

4.9 Hidegburkolatok

- A burkolatok egyéni összeállítása és kiválasztása nem lehetséges, Beruházónál elérhető bemutató 5-féle lakástípusból biztosított a választás.
- Oldalfal csempeburkolatok: a fürdőszobákban 2,10 m (± 10 cm az ajtótok felső síkjától függően), a WC-ben 2,1 m (± 10 cm) magasságig. A lakások vizes helyiségei és a konyhai használatú területek, 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 alu eloxált élvédővel. A burkolás kialakításában a burkolólapok méretétől és a kivitelezési méretek pontosságától függően 3%-os eltérés keletkezhet, mely megengedett eltérésnek minősül, így nem képez elszámolási alapot.
- Az előtér, konyha, wc, fürdőszoba padlóburkolatai hidegburkolattal készülnek, hidegburkolat lábazattal.
- **A konyhában – alap műszaki tartalom esetén – nem készül falí csempeburkolat.**
- A burkolatváltások utólag leragasztott, alu elox felületű, lencse alakú burkolatváltóval készülnek.
- A közlekedők és a lépcsőház padlóburkolata csúszásmentes gres lap saját anyagából vágott lábazattal, a kültéri burkolatok (erkélyek, teraszok) fagyálló, csúszásmentes gres lapok, egységes megjelenéssel. A burkolatok fölé saját anyagából vágott lábazati burkolat készül.

4.10 Melegpadló burkolatok

- A lakásokban nagy kopásállóságú laminált parketta padlóburkolat készül, saját szegéllyel
- A padlóburkolathoz szegélyléc tartozik, kiegészítő sarok elemek nélkül

4.11 Felületképzés (festés)

- A lakásokban glettelés, majd csiszolás után, 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül.

4.12 Tetőszerkezet

- A tetőszerkezet magastetős kialakításban készül.

4.13 Lift

- Az épület mindkét lépcsőházában azonos, KONE Monospace 100 DX típusú lift kerül beépítésre, amely akadálymentesített útvonalon valamennyi szintet (földszint + 3 emelet) kiszolgál.
- A lift falai és ajtaja szálcsiszolt alumínium felületűek, az emeletek kiválasztása nyomógombokkal történik. Maximális teherbírása 1000 kg, névleges felvonási sebessége 1 m/s.
- Biztonsági rendszerei közé tartozik a vészfékrendszer, az ajtófigyelés, az automatikus diagnosztika, valamint a vészhelyzeti riasztógomb.

4.14 Parkoló

- Az épülethez 165 db aszfalttal burkolt belső földszinti parkoló
- A fedett parkoló mennyezetén a lakóterek alatt nem éghető hőszigetelő lemez kerül elhelyezésre kasírozott fátyol felülettel.
- Kerékpártároló kerül telepítésre földszinti területeken

4.15 Tárolók

- Szintenként több tároló is kialakításra került az épületben

4.16 Külső terület

- A külső területeken térkővel burkolt járda konténeres fák ültetés és 50 db fa, közel 300 db cserje és füvesített zöldterület kerül kialakításra. A csapadékvíz a területen szikkasztók segítségével kerül elszikkasztásra.
- Kerítés előregyártott acél típus kerítés kerül kiépítésre az épület körül.

5. Épületgépészeti kialakítás

5.1 Vízellátás

- Az utcai közcsontrába, vízhálózatba az ingatlan határán csatlakozunk, a tervezett vízóra akna és közműbeállítások felhasználásával.
- Az ingatlan DMRV-s fővízmérő órája a Németh László út felőli vízbeállásnál, egy vízmérő aknában kerül elhelyezésre.
- Az épületbe a hálózati víz a földszinten csatlakozik be, a „B” épületszárny földszintjén, elzáróval és vízszűrővel.
- Használati melegvíz előállítás központilag, gázkazánnal. Központi használati melegvíz tárolók a tetőtéri gépészeti helyiségben.
- Cirkulációs vezeték a központi gerincvezeték mellett a mérőig kerül kiépítésre.
- Lakások vízfogyasztás mérését (hidegvíz és melegvíz) mellékvízmérőkkel biztosítjuk. Az almérők elé szakaszoló szerelvények kerülnek, így biztosítva egy-egy önálló egység teljes leválasztásának lehetőségét.
- A vízbeállásról kerül megtáplálásra a belső tűzvíz hálózat is. A tűzvíz nyomás külön nyomásfokozó berendezéssel biztosított.

5.2 Szaniter berendezések

- A mosdó helyiségekbe hagyományos kivitelű berendezési tárgyak, mosdók, WC-k és fürdőkádak kerülnek.
- Minden szaniter berendezés a kereskedelemben kapható minőségű. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészek) I. oszt. porcelán termékcsalád elemek, fehér színben.
- Csaptelep: korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek.
- WC: falsík mögötti szerelőkeretes, rejtett öblítőtartályos; hátsó kifolyású, mélyöblítésű csészés; fehér műanyag ülőkével és kétöblítéses nyomólappal.
- Fürdőkád: 170/70 cm fehér, akrilkád, falazott-burkolt kivitelben, egykaros, keverőszelepes fali kád csapteleppel, zuhany csatlakozóval, kézi zuhannyal, szifonnal. Kézi zuhany felszerelése Vevő feladata az egyedi igények szerint.
- Zuhany: 90 x 90 cm épített zuhany, zuhany folyókával, zuhanyrendszer fej- és kézizuhannyal, és egykaros króm csapteleppel.
- Zuhanykabin: nem része a műszaki tartalomnak. Opcióban, felár ellenében kérhető a Vevőkezelés során.



- Mosógép: mosógép-szifon falba süllyesztve, lefolyó tömlő csatlakozóval, készülékcsatlakozó hidegvíz szeleppel, nemesacél fedéllel.
- Konyha: víz-csatorna csatlakozás mosogató medence alatt 1 db hidegvíz kiállítás, kombi sarokszeleppel, 1 db melegvíz kiállítás sarokszeleppel, 1 db DN50 szennyvíz csatlakozás, dugózva. A mosogatógép szennyvize a mosogató szifonra köthető, amely a konyhabútor része. A konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak, a lakás értékesítési ár konyhabútort nem tartalmaz.

5.3 Fűtési-Hűtési rendszer (hőszivattyús)

- Lakások fűtése-hűtése:
 - Hőtermelő: a fűtési és hűtési energiát alacsony hőmérsékletű, vizes rendszerű hőszivattyús rendszer biztosítja, központilag. A hőszivattyúk a tetőn kerülnek elhelyezésre.
 - A fűtési és hűtési rendszer önálló gerincvezeték hálózattal készül, a központi leolvasásba bekötött, a fűtés-hűtés mérésre alkalmas lakásonkénti hőmennyiségmérővel.
 - Hőleadók:
 - o Minden helyiség alap fűtését padlófűtés biztosítja, lakásonként 1 db fali termosztátról.
 - o Nappaliban továbbá 1 db magas oldalfali hűtő-fűtő fan-coil tervezett, elsősorban hűtésre, másodsorban a fűtés rásegítésére, szükség szerint (hálósobákban fűtés-hűtés vezetékek előkészítése falon a műszaki tartalom része, de a hálósobákba az FC berendezés felszerelése felár ellenében kérhető).
 - o Fürdőszobákba elektromos fűtőpatronnal rendelkező törölközőszárító fűtőtestek kerülnek.

5.4 Gázellátás

- Az épület gázbekötése a Németh László út felől lép be az épületbe, a „B” épületszárny földszintjén.
- A gázellátó rendszerről működnek a tetőtéri gépházban elhelyezett kondenzációs gázkazánok, amelyek az épület központi használati melegvíz ellátásáért felelnek.
- A lakásokban, illetve az egyéb rendeltetésű egységekben gázellátás nem kerül kiépítésre.

5.5 Lakások szellőzése

- A lakások légpótlását - előre tervezett helyen – lakásonként 1 db ablakkeretbe épített levegő bevezető elem (résszellőző) biztosítja.
- A belső terű WC-k, fürdőszobák szellőztetésére a világítási hálózatról működtetett és után futással kombinált helyi elszívás készül.
- Konyhákban és 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. Az elszívó ernyőknek zsírfogó szűrővel kell rendelkeznie.

6. Épületvillamosság

6.1 Erősáramú rendszer

- A létesítmény 0,4 kV-os közüzemi hálózatról fogja kapni a meg táplálását. A fogyasztásmérés a szinti falfülkébe, hálózati engedélyes terv által meghatározott feltételek mellett kerül kiépítésre. Ettől a ponttól mért kábelben keresztül csatlakozunk lakáselosztók betáp megszakítójára.
- A lakáselosztókban lesznek biztosítva a lakáshoz tartozó világítási, dugalj és kisebb gépészeti.
- Áramkörök. Ide lesz beépítve az áramkör csoportok ÉV reléje.
- A közösségi mérőhelyre csatlakoztatott központi elosztóból lesznek meg táplálva az alábbi áramkörök:
 - gépészet
 - folyosó
 - lépcsőház
 - parkoló
- Az épület áramtalanítása kültéren, a társasház falán/vagy bejárat mellett kialakított áramtalanító főkapcsolóval lehetséges.
- Az elosztó berendezés maszkos, moduláris struktúrájú, álló szekrény. A szekrény anyaga műanyag vagy fémlemez. A készülékek egy nyitható előlap mögé vannak felszerelve, csak a működtető részegységeik láthatók.

6.1.2 Elektromos szerelések a lakásokban

- A lakásonkénti fogyasztásmérő készülékek csoportosítottan, a földszinti, valamint első és második emeleti falfülkés mérőhelyeken lesznek elhelyezve.
- Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik.
- A lakásoknak 1x32 A vagy 3x16 A (lakásmérettől függően) elektromos teljesítmény biztosított. További elektromos hálózati bővítést a Vevő birtokbaadást követően saját költségén, saját ügyintézés keretében, az elektromos szolgáltatónál kezdeményezhet.
- A lakások előterében, a bejárati ajtó felett/mellett kerül elhelyezésre a lakásbiztosító tábla, mellette pedig a gyengeáramú doboz az internet/telefon és a kábel TV vezetékek fogadására.
- Elektromos szerelvények lakásonként az alábbi mennyiségben kerülnek kiépítésre:
 - **Kis szobák (nappali + 1 szobán felüli):** 4 db konnektor, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval és ablakonként 1 db elektromos redőny részére egyfázisú kiállítás kapcsolóval.
 - **Normál méretű szobák:** 5 db konnektor, 1 db gyengeáramú kiállítás, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval és ablakonként 1 db elektromos redőny részére egyfázisú kiállítás kapcsolóval.
 - **Nappali-étkező-konyha:** 12 db konnektor (felár ellenében bővíthető), 2 db gyengeáramú kiállítás, 3 db mennyezeti lámpakiállítás, 3 db kapcsoló. A tűzhely részére külön áramkör kerül kiépítésre.
 - **Előtér:** 1 db konnektor, 1 db mennyezeti lámpakiállítás 2 db váltókapcsolóval.
- **Fürdőszoba:** 4 db konnektor (1 db mosdókagyló felett 1 db mosógép részére, 1 db szárítógép, 1 db törölközőszárító), 1 db mennyezeti lámpakiállítás, 1 db elszívó, 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, mosdó felett.
 - **WC:** 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval + elszívó.
 - **Erkély, loggia, terasz:** terv szerinti lámpadarabszám, 1 db belső kapcsoló + 1 db csapfedeles kültéri konnektor.
 - **Tároló:** 1 db lámpahely kiállítás 1 db kapcsolóval.
- A lakáson belüli lámpatestek nem részei az alapszereltségnek, azok beszerzése és felszerelése a lakástulajdonos feladata.
- Szag és páraelszívó berendezés részére elektromos csatlakozási pont kerül kialakításra a tűzhelyek fölött. Az elszívó berendezés nem része az alap műszaki tartalomnak.

- A sütés-főzés (a lakástulajdonos által beszerzendő és szakember által bekötendő) villanytűzhellyel történhet. A beépíthető berendezés maximális teljesítménye 4,5 kW lehet 1x32 A betáplálással rendelkező lakások esetén.
- 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 villanszerelése

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

6.2 Gyengeáramú berendezések

6.2.1 IT hálózati rendszer (telefon/internet/TV)

- A lakáson belüli gyengeáramú fogadó szekrény a bejáratirány 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 gerincrendszerét (felszállók és a lakásokba a beállítások), valamint az eszközök (pl. router) a szolgáltató fogja kivitelezni.
- UTP hálózat (telefon + internet) szobánként és nappalinként 2-2 db UTP CAT6 csatlakozó aljzattal kerül kiépítésre.

6.2.2 Kaputelefon

- A bejáratirányhoz egy Video kaputelefon rendszer kerül telepítésre, amelyen keresztül a lakásokat lehet hívni, illetve amely biztosítja a kapu távnyitását.
- A lakásokban a kaputelefonok a bejáratirány közel kerülnek elhelyezésre.



6.2.3 Riasztó rendszer

- A lakásokban riasztó rendszer részére csövezés készül.
- A riasztórendszer kezelőjének helye a bejáratú ajtóhoz közel kerül kialakításra.

7. Módosítási lehetőségek

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

8. Méreteltérés

- 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 beton pillérek figyelembevételével lettek számítva. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenti.
- 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 csökkentés az értékesítési árat nem befolyásolja. A kért módosítások kivitelezésére csak abban az esetben van lehetőség, ha a műszaki tartalom csökkenés a használatbavételi engedély megszerzésére nincs kihatással.

Dunakert Lakópark – Rezideo

2025.11.07.

REZIDEO
Dunakert
LAKÓPARK