

MŰSZAKI LEÍRÁS

32 lakásos társasház építéséhez



**Budapest, XI. kerület,
Csorbai utca 10.
Helyrajzi szám: 2942/12.**

1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A Goodwill Property fejlesztésében, Újbuda szívében – a Csorbai utca 10. szám alatt – valósul meg egy letisztult, korszerű, 32 lakásos társasház, amely nyugodt környezetben, mégis kiváló városi kapcsolatokkal kínál új otthonokat. Az épület tervezése során kiemelt szempont volt a lakóterek benapozottsága, a korszerű energetikai és kényelmi megoldások, valamint az élhető, emberléptékű kialakítás.

A lakások nyitott függőfolyosóról közelíthetők meg, amely nemcsak természetes szellőzést biztosít, hanem világos, jól átszellőztethető lakótereket eredményez. A földszinti lakásokhoz saját használatú kertek, az emeleti otthonokhoz tágas erkélyek tartoznak.

A mélygarázsban elhelyezett parkoló- és kerékpártárolók, valamint az elektromosautó-töltési lehetőség a fenntarthatóságot és a modern életstílust támogatják. A ház építészeti megfogalmazása visszafogottan elegáns, racionális és időtálló, kiváló minőségű anyaghasználattal és átgondolt részletekkel.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1 Alapozás:

Az épület alapozása vasbeton alaplemez, vízzáró kivitelben, általános helyen 50 cm vastagsággal. A lemezalag alatt 10 cm vtg. szerelőbeton készül a 35 cm-es tömörített kavicságyon georáccsal.

2.2 Függőleges teherhordó szerkezet:

A tervezett épület monolit vasbeton pillérváz, monolit vasbeton merevítőfalakkal, 25 cm vtg. pórusbeton kitöltőfalazattal. A lépcsőházi mag 20 ill. 15 cm vtg. falai és 20x20, 30x20 cm méretű pillérei, valamint a földszinti hulladéktároló 15 cm vtg. falai monolit vasbeton szerkezetek.

2.3 Vízszintes teherhordó szerkezet

A közbenső födémek 24cm vtg., a tetőfelépítmény feletti födém és az erkélyek 20 cm vtg., a pince feletti födém 24 cm vtg., a tetőfödém 26 cm vtg., a függőfolyosók és a földszinti előtetőlemezek pedig 16 cm vtg. monolit vasbeton szerkezetűek. A hőhídmegszakítás a konzolos erkély-, függőfolyosó és előtető lemezeknél 12 cm széles hőszigetelő, teherhordó konzolcsatlakoztató elemekkel (SCHÖCK Isokorb XT KL) történik.

2.4 Lépcsőszerkezetek:

Az emeletekre kétkarú lépcső vezet fel, ami a lépcsőházi mag monolit vasbeton falára és pilléreire támaszkodik. A pihenők 20 cm vtg., a lépcsőkarok ~19 cm vastagságú monolit vasbeton lemezek.

2.5 Homlokzati kitöltő falak:

A külső homlokzati térelhatároló falak általános helyeken pórusbeton 25 cm vastag falazatok.

2.6 Aljzatok:

A közbenső födémek 1 x 4 cm + 1 x 3 cm terhelhető polisztirolhab hő és hangszigetelő réteggel készülnek 6 cm esztrich úsztatott aljzattal, a peremek mentén körben mindenhol 1 cm peremszigeteléssel. A –I. pinceszinti garázs vasbeton födém alulról 10 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelés kap.

2.7 Hőszigetelések

A függőleges felületek hőszigetelése 15 cm vtg. EPS 80 expandált polisztirolhab hőszigetelés. A konzolos erkély- és függőfolyosólemezek esetében nem szükséges hőszigetelő réteg beépítése, mert szerkezeti hőhídmegszakítással készülnek. A zárófödémek egyenes rétegrendűek, a vízvezetés lejtését itt a hőszigetelő réteg adja. A vízvezetés pontszerű, a felületi lejtés 2%. Alsó réteggént 18 cm vtg. egyenes élképzésű EPS 150 termékosztályba tartozó expandált polisztirolhab hőszigetelés, míg az ékbeavágott táblák 2-25 cm vtg. EPS 150 expandált polisztirolhab anyagúak.

2.8 Vízszigetelések

A tervezett épület vízzáróságát vízzáró vasbeton lemezalap biztosítja, amely megakadályozza a talajjal érintkező épületszerkezetek nedvességfelszívását. A homlokzat lábadatainak csapóeső elleni szigetelése a padlószigeteléshez kapcsolt bitumenes vastaglemez szigeteléssel biztosított. A lábazon a vízszigetelés magasságáig zártcellás szerkezetű, fagyálló hőszigetelő anyagok kerülnek.

Az erkélyek és függőfolyosók Baumit Baumacol szigetelő és feszültségmentesítő lemezt kapnak. A bevonatszigetelésre kontakt módon ragasztott csúszásmentes, fagyálló greslapburkolat kerül.

A lapostető, terasztető vízszigetelése 2 réteg modifikált bitumenes vastaglemez, az alsó réteg 3 mm vtg. hidegen öntapadó, modifikált bitumenes lemez, az átlapolásokban mechnaikailag rögzítve a födémhez.

2.9 Lépcsőház, közlekedők

A közlekedők és a lépcsőház padlóburkolata nagy kopásállóságú greslap, ami fölé 6-10 cm magas, saját anyagával megegyező lábazati burkolatot teszünk. A falak és a mennyezet glettelt felületen 2 rétegben fehér diszperziós festést kapnak.

A garázs bejáratához szekcionált garázkaput teszünk antracit színben, melyet a gsm modulon keresztül telefonnal lehet működtetni, de távirányítós működtetésre is alkalmas, ezért az vásárolható hozzá.

2.10 Kukatároló

A kukatároló padlóját minimum 7mm vastag gránit örlemény lappal burkoljuk. A falakon 150 cm magasságig csempeburkolat-, felette glettelt felületen 2 rétegben diszperziós falfestés készül.

2.11 Liftek

Az épületbe 1 db 8 fő szállítására alkalmas halk járású, korszerű személyfelvonó kerül

beépítésre.

3. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

3.1 Lakásválasztó falak:

Rigips Habito rendszer. Fokozott hanggátlási tulajdonságokkal rendelkező szerelt lakásválasztó fal, 5 rétegben, gipszalapú építőlemezből fém vázra, üvegyapot hő- és hangszigeteléssel, Mabisz minősítéssel.

3.2 Lakáson belüli válaszfal:

2x2 réteg gipszkartonburkolattal ellátott 5,0 cm széles fémváz profilra szerelt, üvegyapot hangszigetelés kitöltéssel készülő szerkezet. Nyílászárók és szaniterek közelében acél váz erősítéssel és impregnált (zöld) gipszkarton lapokkal.

3.3 Erkély és magánhasználatú kert

Az erkélyek és teraszok padlóburkolata csúszásmentes, fagyálló gres padlólap, flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, ami fölé 6-10 cm magas, saját anyagával megegyező lábazati burkolatot teszünk. A földszinti teraszok közlekedő felületei megfelelő ágyazó rétegre épített térkő burkolattal készülnek, a gypfelületek mentén kiemelt beton szegélykövel. A magánhasználatú kerteket füvesítjük és egymástól növényekkel elválasztjuk.

3.4 Nyílászárók

Az ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással fix, nyíló, illetve bukó-nyíló kivitelben. A külső párkányok alumíniumból, míg a belső könyöklők a műanyag ablakhoz tartozó termékcsaládból készülnek. A nyílászárók felső toktoldóval kerülnek beépítésre.

Az erkélyajtók hőtechnikai tulajdonságai az ablakokéval megegyezőek. A küszöb kialakítása a tokszerkezetből készül.

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott, MABISZ minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók kerülnek elhelyezésre, egyféle színben, csengővel ellátva.

A lakáson belüli beltéri ajtók csőüreges kitöltésű, CPL dekorfóliával készült ajtók, teli kivitelben, az „Anyagválaszték” nevű dokumentumból választható színekben, építész tervek szerinti méretben.

3.5 Árnyékolás

A homlokzati nyílászárók árnyékolására, nyári hővédelmére motoros mozgató aluredőnyők kerülnek beépítésre, fogadásukra redőnyszekrényes polisztirolszalus áthidalók készülnek a nyílások felett.

3.6 Padlóburkolat

- Melegburkolat: A lakószobákba és gardróbokba I. osztályú laminált parkettát teszünk, a parkettához tartozó alátétlemezzel és szegélyléccel, az „Anyagválaszték” nevű dokumentumból választható színekben. Szükséges helyeken burkolatváltó síneket teszünk.
- Hidegburkolat: A hideg burkolatú helyiségek padlóburkolata I. osztályú greslap, az „Anyagválaszték” nevű dokumentumból választható színekben és méretben, ami fölé 6-10 cm magas, saját anyagával megegyező lábazati burkolatot teszünk.

3.7 Falburkolat, falfelület

A lakások belső falai és mennyezetei glettel felületre fehér diszperziósfesték felületképzést kapnak. A mennyezeten glettelés és fehér színű festés készül. A fürdőszobában 210cm, míg az illemhelyiségben 150cm magasságig csempeburkolatot teszünk az „Anyagválaszték” nevű dokumentumból választható színekben, pozitív éleknél alumínium élvédővel.

3.8 Fűtés, hűtés, vízellátás

Az épület fűtéséről és hűtéséről négy darab kültéri egységből és hozzájuk tartozó beltéri egységből álló levegő-víz hőszivattyús rendszer fog gondoskodni, melyet az épület lapostetőjén tervezzük elhelyezni.

Fűtés: A fűtési rendszer padlófűtéssel kerül kialakításra, a vizes helyiségekben elektromos törölköző szárítós radiátorral. A nappali és a lakószobák külön termosztáttal szabályozhatók. A lakások egyedi fűtési energia mérését távolról is olvasható, hőmennyiségmérőkkel biztosítjuk. A fűtési rendszer téli méretezési belső hőmérséklete: lakószobák, konyhák +23 °C, fürdőszobák +25°C, - 15°C fokos külső hőmérséklet mellett.

Hűtés: A lakások hűtését oldalfali Fancoil-okkal oldjuk meg, melyekhez szintén a hőszivattyú biztosítja a hűtőközeget. A hűtési rendszer nyári méretezési belső hőmérséklete: a hűtött helyiségekre vonatkozóan +26±2 °C, a külső hőmérsékletnél maximum 6 fokkal alacsonyabb. A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása a külső árnyékolók egyidejű használata mellett került meghatározásra. A lakások hatásos és gazdaságos hűtése közvetlen napsugárzásnak kitett helyiségekben kizárólag külső árnyékolók használata mellett biztosítható.

Az épületben és a lakásokban egyidejűleg kizárólag vagy fűtés, vagy hűtés szabályozására lesz lehetőség. A hűtési és fűtési üzemmódok közötti átváltás központilag történik.

Vízellátás: Használati hideg-, és melegvíz alap-, és felszálló vezetéke műanyag 5 rétegű csővezeték. A lakáson belül elhelyezésre kerül egy távolról olvasható hideg-, és egy melegvíz óra.

3.9 Szellőzés

- Vizes helyiségek: A lakásokban a vizes helyiségeket gépi úton szellőztetjük. A lakásokban levő ventilátorok egyedi kis fürdőszobai ventilátor egységek, melyek a gerinchálózatba

fém visszacsapó szeleppel csatlakoznak. A lakásokban elhelyezett ventilátorok villanykapcsolóról indítva működnek.

- **Konyhai páraelszívó:** A vizesblokk elszívástól független konyhai páraelszívó kivezetéseket biztosító hálózat létesül. A konyhai csatlakozásoknál acéllemez anyagú rugós visszatérítésű visszacsapó szelepet építünk be. A konyhai elszívó ernyőnek beépített ventilátorral, kézi indítással kell rendelkeznie, az elszívott levegő mennyisége nem haladhatja meg a betervezett 300 m³/h értéket és a 160 mm-es csatlakozási csőméretet. A konyhai páraelszívó kiválasztása és költsége a jövőbeni tulajdonos feladata.

3.10 Szaniterek és szerelvények

A lakás vételára tartalmazza az alábbi szanitereket, melyek típusát az „Anyagválaszték” nevű dokumentumban részletezzük.:

- **Mosdókagyló:** Fehér, 55-60 cm széles, terven jelölt helyen.
- **Kézmosó:** Fehér, 36 cm széles, terven jelölt helyen.
- **Kád:** 160-170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)
- **Zuhanytálca:** Épített zuhany. (Csak azokban a fürdőszobában, ahol az alaprajzon zuhanytálca van jelölve.)
- **Zuhanykabin:** Zuhanykabin tálcához méretezve.
- **Csapterlep:** egykaros mosdó- és kád- és zuhany csapterlep, valamint kád- és zuhanycsapterlephoz kézi zuhanyszett fix fali tartóval.
- **WC:** Fehér mélyöblítésű fali WC-kagyló ülőkével, rejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben.
- **Mosógép csatlakozó:** Falba szerelt szennyvízcsatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel.
- **Mosogatógép csatlakozó:** A mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak).

3.11 Elektromosság

- **Mérőszekrény:** a lakások elektromos fogyasztásmérői az ELMŰ által elfogadott típusú szekrényekben, szintenként csoportosan, a függőfolyosókon kerülnek elhelyezésre.
- **Teljesítmény, kiépítés:** A lakások energiaellátása 1x32A. A lakáselosztó berendezések az előszobában elhelyezve, falba süllyesztve. Az elosztóberendezés tápellátása 1db NYM-J 5x10 mm²-es kábelszerű köpenyes vezeték, tehát a lakásokban 3 fázisú betápkábel lesz a fogyasztásmérőtől, így a későbbiekben lehetőség van 3 fázisú tápellátás kialakítására.

3.12 Erősáramú elektromos szerelvények

Minden lakószobában 3 db, nappaliban 4 db, konyhában 7 db (elszívó, hűtő, sütő, mosogatógép, + 2 db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 2 db (mosógép részére +1 db), és a közlekedőkben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre, helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahellyel. A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség). Ezeken kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás kerül kiépítésre. A lakásokban *Legrand Valena Life, vagy azzal egyenértékű* fehér műanyag szerelvények és aljzatok kerülnek felszerelésre. A lakások világítótestjei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe.

Minden lakószobába kiépül legalább egy-egy kábel kivezető aljzat a TV, telefon és számítógép csatlakozásokhoz, az elvi bútorozási terv figyelembevételével.