

MŰSZAKI LEÍRÁS

Kerámia Lakópark III. ütem

8900 Zalaegerszeg, Kerámia utca, 3491/10 hrsz.



1. AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. Elhelyezkedés

A Kerámia Lakópark III. üteme a róla elnevezett utcában található Zalaegerszegen, a 3491/10 helyrajzi számú ingatlanon. Az épület a Favorit Kft. által az elmúlt években építtetett, ZÁÉV Zrt. által kivitelezett Kerámia Lakópark korábbi ütemei mellett, rendezett környezetben épül.

1.2. Az épület leírása

Az épülethez tartozó terület körbekerített, megközelítése északról gyalogosan és gépjárművel egyaránt, a keleti- dél-keleti sarkon pedig gyalogosan lehetséges. Az északi bejárat mellett kapuépítmény található, mely építmény helyet biztosít az épület postaldáinak, kaputelefonjainak.

A lakóépület két szekcióval tervezett, melynek bejáratai keleti irányban a telket feltáró útról nyílnak fél szinten.

A lépcsőházak orsótérben elhelyezett lifttel készülnek, elérve a teremgarázst és a 4 lakószintet egyaránt.

A teremgarázs gépjárműbejárata a szekciók közötti középvonalon került elhelyezésre. A teremgarázból nyílóan az épület alaprajzi lehetőségeit kihasználva a gépkocsi beálló helyek többségének végében értékesítendő saját tároló, közös kerékpár, kerti és takarítóeszközök tárolására kialakított helyiség létesül.

A lépcsőházak alagsori szintjén kapott helyet a szekciók elektromos fő-elosztója, továbbá a lépcsőházat kiszolgáló takarítóeszköz tároló vízvételi lehetőséggel.

A lakószinteken szintenként 4 lakás épül, kivéve a „C” jelű tömb 4. emeletét, ott 2 db nagyobb lakás kapott helyet. A szekciók körbe tájoltak, ezért minden lakás két égtáj felé tájolt, az említett 2 db nagyobb lakás pedig három égtáj felé. Az első lakószinten a déli szekció két északi lakásához és az északi szekció két déli lakásához kapcsolódóan alakul ki a mélygarázs feletti tetőterasz, illetve tetőkert. A legfelső lakószinten a lakásokhoz tartozó tetőterasz és a lépcsőházból nyílóan az épület fűtés- és meleg víz ellátását biztosító hőközpont gépészeti tere került elhelyezésre. A lakások alapterülete és alaprajzi kialakítása sok igényt kielégítően tervezett.

Az épületek energiasztálya: BB.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás: cölöpalapozás fejgerendával, vasbeton aljzatlemez.

Felmenő szerkezetek: vasbeton váz, vasbeton merevítő falak és teherhordó téglafalazatok, vegyes szerkezet.

Homlokzati falak: a homlokzati téglafalak 44 cm vastag Porotherm 44 XTherm falazó anyagból épülnek.

Födémek: monolit vasbeton lemez.

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: 25 cm vastag Porotherm 25 AKU Z hanggátló kerámia falazó elemből készülnek.

Lakások válaszfalai: a lakásokon belüli belső válaszfalak 10 cm vastag, POROTHERM N+F válaszfal elemből falazottak.

Padló aljzatok: vasbeton födémén akusztikus (lépéshang szigetelő) elválasztó réteg és aljzatbeton.

Homlokzatképzés: a téglafalak és a kiegészítő hőszigetelések hőszigetelő alapvakolatot és vékonyvakolatot kaptak. Az északi homlokzat középső falszakasza, valamint a főbejárat kapuzata szálcement lapburkolattal készült. A falazott szerkezetek a burkolat elhelyezését megelőzően hőszigetelő alapvakolattal ellátottak.

2.3. Erkély és terasz

Terasz korlát: az alsó három lakószint terasz korlátjai biztonsági ragasztott üvegszerkezetek, alacsony koracél lábakhoz rögzítve. A korlátok felső éle koracél kapaszkodóval felszerelt.

Tetőterasz és tetőkert korlátszerkezete: egyedi gyártású acélszerkezet horganyzott felülettel.

Terasz- és erkélyburkolatok: zúzalék ágyazatra helyezett szárazépítési 2 cm vtg. greslap burkolat.

2.4. Tetőszerkezet

Lapostető: kavics leterhelésű, műanyag csapadékvíz-szigetelésű, expandált PS-hab-lemez hőszigeteléssel ellátott monolit vasbeton födém szerkezet, karbantartási céllal járható kialakítással.

3. KÖZÖS TERÜLETEK ÉPÍTÉSZ KIALAKÍTÁSA

3.1. Lépcsőház és közlekedő folyosók

Padló: kerámia burkolat, saját anyagából készített lábazattal.

Fal: glettelt felület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel.

Mennyezet: lépcsőházban glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, a lakások megközelítését szolgáló folyosókon álmennyezet készül.

Épület bejárati ajtó: a lépcsőház bejárata és a mellette lévő fix üvegezés két rétegű hőszigetelő üvegezéssel készülő alumínium szerkezet.

Postaládák: a korábbi ütemben elkészült a telek kapuépítménye, mely a gyalogos bejáratot, postaládákat, kaputelefonokat tartalmazza.

Lépcsőházi korlát: a falak között elhelyezett lépcsőkarok egy oldalt, a liftaknával szemközti falfelületen, egysoros porszórt acélkapaszkodóval készülnek. A lépcsőházi üvegfelület parapet-szakasza előtt 3 sor porszórt acélcsőből készült korlát biztosít védelmet.

3.2. Kapuépítmény

A korábbi ütemben elkészült a telek kapuépítménye, mely a gyalogos bejáratot, postatáladákat, kaputelefonokat tartalmazza. A kerticsap az előző ütemben elkészült a telken, pozíciója az „A” jelű épület előtt található.

3.3. Liftek

Lépcsőházanként 1 db, orsótérben elhelyezett lift készül elérve a teremgarázst és a 4 lakószintet egyaránt. A liftek 9 személyes, 675 kg teherbírású felvonók.

4. LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

4.1. Nyílászárók

Bejárati ajtó: biztonsági bejárati ajtó, acél tokkal, rendszersaját kilincsgarnitúrával, küszöbvel, RC2 minősítéssel, gyári fóliás felülettel, egységes, nem változtatható színben
Beltéri ajtók: a beltéri ajtók három oldalán falcolt fa vázszerkezetű furatolt faforgácslap betétes, CPL bevonatos ajtólapokkal, hasonló bevonatú utólag szerelhető fa tokszerkezettel 2 db befúró pánntal, rozsdamentes acél kilinccsel és címmel szereltek Burkolatváltás esetén az ajtó síkjában a burkolat alatti rögzítésű burkolatváltó sín kerül beépítésre. Minden ajtó tele ajtólapalattal készül.

Külső nyílászárók: a lakások ablakai, teraszajtók 3 rétegű hőszigetelő üvegezésű, műanyag nyílászárók, fehér színben. A nyílászáróra érvényes műszaki elvárás $U_{w} \leq 1,15$ W/m²K hőátbocsátási tényező teljesül. Az épület két északi, szálcement burkolatos homlokzati szakaszában elhelyezkedő nyílászárók külső felülete antracitszürke színű. A belső könyöklő műanyagból készül, fehér színben.

4.2. Padlóburkolat

Szoba, nappali, konyha: 8 mm vastagságú, 32-es kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készült.

Előszoba, fürdőszoba, WC: greslap vagy kerámia padlólap, hálósan fektetve.

A hideg padlóburkolatok közepes igénybevételi helyiségekbe tervezettek, hozzá tartozó burkolatváltókkal.

4.3. Falburkolat, falfelület

Falak: vakolt, glettelt felületen diszperziós festés (tapéta, továbbá stukkó vagy díszléc nélkül). A belső felületképzések (festések) fehér, diszperziós beltéri típusú festések.

Mennyezet: glettelt felületen fehér diszperziós festés.

Fürdőszoba, WC: mázas kerámia burkolat a fürdőkben az ajtótok fölött egész lapra érkezve, de maximum 225 cm magasságig, WC helyiségben ~150 cm magasságig, hálósan fektetve, pozitív éleken műanyag élvédővel.

Ettől kismértékű eltérés lehetséges a lapburkolatok méreteinek, kiosztásának függvényében. A hidegburkolat-élvédők a burkolattal színben harmonizáló műanyag profilok. A lapburkolatok hálós kötésben, készülnek hozzáillő fuga színnel.

Konyha: a konyhapult fölötti esetleges csempeburkolat nem tartozik a kulcsrakész kivitelhez.

Álmennyezet: a gépészeti csövek és berendezések, illetve ventilátorok eltakarása szükség szerint álmennyezet vagy gipszkarton eldobozolás megépítésével történt, amely helyenként a belmagasság csökkenésével jár.

4.4. Konyha- és beépített bútorzat

A lakások konyhabútorának kontúrját és az abba kerülő beépített berendezések, gépek és mosogató elrendezésének kontúrját a lakás tervei tartalmazzák az általános tervezési szabályoknak megfelelően, ezekhez a szükséges elektromos és gépészeti kiállások elkészülnek, de a konyhabútor, a mosogatótálca és csapterlep, berendezések, gépek, valamint az alsó és a felső szekrény közötti falburkolat kialakítása a leendő Vevő feladatát képezi a birtokbaadást követően.

Beépített szekrények (ide nem értve a mérőóraszekrényeket) szintén nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba.

5. GÉPÉSZET

5.1. Fűtés, vízellátás

Fűtési rendszer: Az épület fűtését és használati melegvíz előállítását levegő – víz hőszivattyúk és kondenzációs gázkazánok összehangolt működésén alapuló energiatakarékos rendszer biztosítja. Az így előállított fűtővíz kétvezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását. A lakások mindegyike önállóan vezérelhető lakástermosztáttal kerül ellátásra.

Fűtési vezetékek: A fűtési alap és felszálló vezetékek fekete acélcsőből, a lakáson belüli elosztó vezetékek többrétegű műanyag csővezetékéből készülnek. A lakásokhoz tartozó elzáró csapok a közlekedőben lévő gépészeti szekrényben kerülnek elhelyezésre a hőmennyiség mérővel együtt.

Hőleadók: A lakásokban radiátoros fűtési rendszer kerül kiépítésre, a hőleadók acéllemez lapradiátorok és fürdőszobai törülközőszárító radiátorok, melyeknek szabályozása termosztatikus szelepefejekkel történik. A lakások beépített szelepes radiátorai, termosztatikus szelepbetéttel ill. sarok vagy egyenes kivitelű csapblokkal (H-idom) lesznek felszerelve.

Vízvezetékek: A használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetékek rozsdamentes préskötéses rendszerű, a lakásokban lévő ágvezetékek falban, illetve padlóban vezetett többrétegű műanyag csővezetékek.

Szennyvízelvezetés: műanyag (PVC-KA, PE) csővezetékrendszer

A lakásonkénti vízfogyasztás mérésére lakásonként hideg- illetve melegvízmerő kerül beépítésre, melyek a lépcsőházban kialakított szekrényben kerülnek elhelyezésre.

A használati melegvíz előállítása lépcsőházanként történik, levegő/víz hőszivattyúval, illetve kondenzációs falikazánal. A használati melegvíz tárolására lépcsőházanként 1 db Hoval CombiVal ESSR 1000 típusú 1000 literes, nagy teljesítményű, duplán csavart hőcserélős közvetett fűtésű melegvítároló kerül elhelyezésre a 4.emeleten levő gépészeti helyiségben.

5.2. Szellőzés

A fürdőszobákban, WC-kben, háztartási helyiségekben egyedi ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyűjtőkürtőn keresztül a tetőre kivezetve. Különálló wc esetén a ventilátor indítása villanykapcsolóról, leállítása a kapcsoló lekapcsolása után késleltetéssel történik. Különálló fürdőszoba esetén 2 fokozatú ventilátorok kerülnek elhelyezésre. A légutánpótlás a helyiségek ajtajai és a padló között hagyott hézagokon, a lakás egésze számára pedig végső soron a nappali és szoba helyiségek ablakaiban elhelyezett légbevezető elemeken keresztül történik.

A konyhai páraelszívók részére lakásonként csatlakozás kerül kiépítésre.

5.3. Saniterek és szerelvények

Mosdókagyló: félporelán típusú, fehér színű, falra szerelhető kivitelben

Kézmosó: félporelán típusú, fehér színű, kisméretű, esetenként sarok kézmosó, falra szerelhető kivitelben, csak a külön WC-kben,

Kád: 170x70 cm méretű akril fürdőkád fehér színben beépítve, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel.

Zuhanytálca: akril zuhanytálca fehér színben az alaprajzon szereplő méretben (90x90 cm, 80x100 cm, 90x100 cm) króm lefolyó szettel.

Zuhanyfülke: víztiszta üveg, króm, ezüst vagy fehér profilos, az alaprajzon szereplő méretben (90x90 cm, 80x100 cm, 90x100 cm) beépítve.

Csapterlep: egykaros kerámiabetétes keverő csapterlep

- kézmosóhoz álló kivitelben,

- kádhoz fali kivitelben, fix falitartós kézi zuhany készlettel együtt

WC: falra szerelt, mélyöblítésű, hátsó kiömlésű, falra/konzolra szerelhető kivitelben, fehér színben, fedeles, ülőkével együtt falsík mögötti, önhordó, konzolos WC-állvány, fehér nyomólappal.

Mosógép csatlakozó: Falra szerelt, nem süllyesztett szennyvíz csatlakozási és hidegvízvételi lehetőség kerül kiépítésre.

Mosogatógép csatlakozó: A mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőség és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőség kerül kiépítésre (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak).

Pipere felszerelések: Pipere felszerelések nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba, a birtokbavételt követően Vevő által kerülhetnek beszerzésre és felszerelésre.

6. ELEKTROMOS RENDSZEREK

6.1. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény: EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt által elfogadott típusú kerül kiépítésre.

Mérőórák: a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosón kerülnek elhelyezésre.

Teljesítmény, kiépítés: Minden lakásban 3x20 A elektromos teljesítményt biztosítunk.

6.2. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak: fehér műanyag szerelvények, általánosságban vízszintesen sorolva 30 cm magasságban, konyhában a konyhapult felett 120 cm magasságban és az alsó konyhapult mögött 50 illetve 60 cm magasságban, fürdőszobában 120 és 180 cm magasságban

Kapcsolók: fehér műanyag szerelvények, általánosságban függőlegesen sorolva 100 cm magasságban

Tűzhely: elektromos kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak elektromos főzőlap és elektromos sütő építhető be.

Dugaljak száma: szobákban 5-7 db, konyhában konyhapult fölött 3x2db dupla, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Fürdőszobában a mosdónál és a mosógép számára 1-1 db dugalj. Előszobában, a bejárati ajtó felett a gyengeáramú eszközök számára 1 db dugalj a gyengeáramú elosztóban. A dugaljak elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőséget biztosítunk a tervek áttekintésére.

6.3. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet: a lakásokon belül – a gyengeáramú szekrénytől a végponti szerelvényekig kábelezés készül. Minden szobában végpont kerül kiépítésre. A szerelvények az erősáramú szerelvényekkel azonos típusúak. A végpontok szolgáltatótól függően lehetnek telefon, internet vagy TV végpontok. A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szolgáltatóval való szerződéskötés, mely a vevő feladata.

Távközlési szolgáltató: a rendszer úgy van kialakítva, hogy a Vevőnek lehetősége van több szolgáltatóból választani, szerződni.

Kaputelefon: audió kaputelefon rendszer a lakásban elhelyezésre kerülő kezelő panellel.

Lakáscsengő: lakásbejárati ajtók mellett kerülnek elhelyezésre.

6.4. Világítás

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhalózat kiállításokkal, foglalattal és fényforrással (égővel) a világítótestek esetében, lámpatest csak a teraszon kerül átadásra. A kiállítások elhelyezése az elektromos terv szerint történik.

Előtér, szoba, nappali: előtérben, szobában és nappaliban terven ábrázolt helyeken mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással.

Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett kb. 190 cm magasságban.

Konyha: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással, 1 db külön fali kiállítás a konyhaszekrények világítása számára 140 cm magasságban

Erkély: mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával, kapcsolóval.

Világítóttestek a világítóttestek nem tartozékai a lakásnak, az erkély és terasz világítás lámpatestei kivételével, az egységes homlokzati megjelenés miatt.

Közösségi terek az alkalmazott szerelvények és lámpatestek a helyiségek jellegének megfelelő kivitelűek és védettséggel. A világítás kapcsolása mozgásérzékelővel, vagy lépcsőházi nyomógombos felkapcsolással és időzített lekapcsolással történik.

7. TEREMGARÁZS MŰSZAKI TARTALMA

7.1. Teherhordó épületszerkezetek

Padló: a padozati lemez építése során becsiszolással felhordott felületi koptatóréteget kap. A rámpa felületén a csúszást megakadályozó érdes felülettel készül.

Falak, pillére: kezeletlen (nyers) vasbeton felület, szükség szerint kőműves javítással. Lépcsőház mélygarázs felőli oldalán polisztírol rendszerű hőszigetelés készül.

Mennyezet: kezeletlen (nyers) vasbeton felület, szükség szerint kőműves javítással.

7.2. Nyílászárók

Garázskapec: szekcionált, motoros mozgatású, távirányítóval.

Garázskapec magasság: garázskapec szabad nyílásmagassága 190 cm

Alagsori ablakok: hőhídmentes alumínium szerkezetek 2 rtg. hőszigetelő üvegezéssel. E szerkezetek színe antracitszürke.

7.3. Gépészet, világítás

Hő- és füstelvezetés: szabványos hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre.

Biztonsági szellőztetés: szabványos CO elvezető rendszer kerül kiépítésre a kipufogó gázok biztonságos elvezetésére.

Világítás: mennyezeti LED világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval.

Fűtés: a teremgarázs nem temperált.

Gépészeti vezetékek: a teremgarázs mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a teremgarázs belmagassága helyenként az alaprajzon jelölt módon lecsökken.

7.4. Használhatóság

Jármű típusok: a teremgarázs motorkerékpárok és személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, a beállók nem alkalmasak bármely típusú, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására

Gázüzemű autók: a teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból gázüzemű járművekkel nem használható.

8. PINCESZINTI TÁROLÓK

Padló: simított beton padló

Mennyezet: kezeletlen vasbeton felület, látszó gépészeti vezetékek

Tároló belmagassága: a tárolók mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a tárolók belmagassága helyenként az alaprajzon jelölt módon lecsökken.

Fal: alaprajz szerint változó, a következő variációkkal: 10 cm vtg. kerámia válaszfal, nyers betonfelület, ill. a parkolóhelyek előtt/mögött kialakításra kerülő tárolók határoló szerkezete 6 cm magvastagságú szendvicspanel.

Ajtó: tele, festett fém ajtólap szellőzőráccsal

Áramellátás: dugalj: 1 db 16A

Világítás: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással.

9. FELSZÍNI PARKOLÓ

5 férőhelyes, a Kerámia II. ütem és a Kerámia III. ütem épületeinek közös feltáróútjáról közelíthető meg. Térkő burkolattal kivitelezett.

10. MEGJEGYZÉSEK

Lakások területszámításának módja:

- beltérben: szerkezeti (nem vakolt) falkontúrok által körülhatárolt terület, (ajtónyílások által a falazatban lefoglalt vízszintes vetületek: tárgyi területek ajtótokig történő beleszámításával.)

- kültérben: burkolt teraszok vízszintes területe 0,5-ös szorzóval számolva

A konyhabútorok és a konyhai berendezések, mosogatók nem részei az eladásnak.

Eladó a lakást kifestett, kiburkolt, használatra alkalmas állapotban adja birtokba.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt csak az érintett Hatóságok bevonásával, engedélyével lehetséges. Ezek többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe stb.)
- helyiségek építési engedély módosításával járó változtatása
- bejárati ajtó helye
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- fűtési rendszer engedélyezéssel érintett munkái

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítse, kiváltsa; módosítsa hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb indokolt esetben.

Favorit Kft.
Zalaegerszeg, 2025.04.09.