

MŰSZAKI LEÍRÁS

Kerámia Lakópark IV. ütem

8900 Zalaegerszeg, Kerámia utca, 3491/8 hrsz.



1. AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. Elhelyezkedés

A Kerámia Lakópark IV. üteme a róla elnevezett utcában található Zalaegerszegen, a 3491/8 helyrajzi számú ingatlanon. Az épület a Favorit Kft. által az elmúlt években építtetett, ZÁÉV Zrt. által kivitelezett Kerámia Lakópark korábbi ütemei mellett, rendezett környezetben épült.

1.2. Az épület leírása

Az épülethez tartozó terület körbekerített, megközelítése északról gyalogosan és gépjárművel egyaránt lehetséges. Az északi bejárat mellett kapuépítmény található, mely építmény helyet biztosít az épület postaládáinak, kaputelefonjainak.

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

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

A teremgarázs gépjárműbejárata a szekciók közötti középvezetelen 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 létesült.

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 az „A” 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.

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 födémen 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: állítható lábakra helyezett szárazépítési 2 cm vtg. greslap burkolat.

2.4. Tetőszerkezet

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

3. KÖZÖS TERÜLETEK ÉPÍTÉS 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: kapuépítményben elhelyezett, mely a gyalogos bejáratot, postaládákat, kaputelefonokat tartalmazza.

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

3.2. Kapuépítmény

A telek kapuépítménye a gyalogos bejáratot, postaládákat, kaputelefonokat tartalmazza. A telken az „A”-épület észak-nyugati sarkánál kerticsap készült az épületkarbantartási/fenntartási munkák elvégzésére.

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, RC3 minősítéssel, gyári fóliás felülettel, egységes, nem változtatható színben

Beltéri ajtók: a beltéri ajtók három oldalán falcolt fa vázszerkezetű furatolt faforgácslap betétes, bevonatos ajtólapokkal, hasonló bevonatú utólag szerelhető fa tokszerkezettel 2 db befúró pánntal, rozsdamentes, vagy műanyagbevonatos acél kilincsel és címmel szereltek. Burkolatváltás esetén az ajtó síkjában a burkolat alatti rögzítésű burkolatváltó sín kerül beépítésre. Minden ajtó tele ajtólappal készül.

Külső nyílászárók: a lakások ablakai, teraszajtók 3 rétegű hőszigetelő üvegezésű, műanyag nyílászárók, fehér színben. A nyílászáróra érvényes műszaki elvárás $U_{w\leq 1,15} \text{ W/m}^2\text{K}$ 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, magas kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készült.

Előszoba, fürdőszoba, WC: greslap padlólap, többnyire hálósan fektetve.

A hideg padlóburkolatok közepes igénybevételi helyiségekbe tervezettek, hozzá tartozó burkolatváltókkal. Minden lakás egyedi burkolatot kapott.

4.3. Falburkolat, falfelület

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

Mennyezet: glettelt felületen fehér diszperziós festés.

Fürdőszoba, WC: mázas kerámia/gres burkolat hozzáillő fuga színrel, a fürdőkben az ajtótok fölött egész lapra érkező, de maximum 225 cm magasságig, WC helyiségben ~150 cm magasságig, hálósan fektetve, pozitív éleken színben harmonizáló műanyag műanyag, vagy alumínium élvédővel.

Ettől kismértékű eltérés lehetséges a lapburkolatok méreteinek, kiosztásának függvényében, minden lakás egyedi burkolatot kapott.

Konyha: a konyhapult fölötti esetleges csempeburkolat nem tartozik a kulcsrakész kivitelhez, mert ez a felület ma már a konyhabútorral együtt kezelt, gyakran ide asztalosszerkezet kerül.

Álmennyezet: a gépészeti csövek és berendezések, illetve ventilátorok eltakarása szükség szerint álmennyezet vagy gipszkarton eldobozolás megépítésével történt, amely helyenként a belmagasság csökkenésével jár, de az amúgy is a szokásosnál nagyobb belmagasságnál ez lényegében nem érezhető.

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.

4.5. Klíma

A lakások 3,5 kW teljesítményű Gree Splitklímával, vagy 5,0 kW teljesítményű Gree Multiklímával felszereltek, terveken szereplő darabszámban. A kültéri egységek az erkélyeken/teraszokon kaptak helyet a beépítési szabályoknak megfelelően alulra helyezve.

4.6. Redőnyök

A lakások elektromos, távkapcsolós működtetésű, szúnyoghálós redőnyökkel rendelkeznek a lakáshoz tartozó minden ablaknál, az erkélyajtóknál pedig ugyanúgy redőnnyel és pliszés szúnyoghálóval.

4.7. Energetika

A lakások energetikai besorolása: **A+**, amiről természetesen a konkrét lakásra vonatkozó hivatalos Energetikai Tanúsítványt birtokbaadásnál átadjuk.

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 került 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 lépcsőházi közlekedőben lévő gépészeti szekrényben kerülnek elhelyezésre a hőmennyiség mérővel együtt.

Hőleadók: A lakásokban radiátoros fűtési rendszer került 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) vannak 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 került beépítésre, melyek a lépcsőházban kialakított szekrényben kerülnek elhelyezésre.

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

5.2. Szellőzés

A fürdőszobákban, WC-kben, háztartási helyiségekben egyedi ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyűjtőkürtön 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

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

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

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

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

Csapterep: egykaros kerámiabetétes keverő csapterep

- kézmósóhoz álló kivitelben,

- kádhoz (lakástól függően) 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 került kiépítésre.

Mosogatógép csatlakozó: A mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőség és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőség került 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. Erőssármú elektromos hálózat

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

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

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

6.2. Erőssármú 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 3-7 db, konyhában konyhapult fölött ált. 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 történt, lakásonként eltérő darabszámmal és pozícionálással.

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 szerződés kötése, 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: lakásbejáratú ajtók mellett kerülnek elhelyezésre.

6.4. Világítás

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhálózat kiállásokkal, foglalattal és fényforrással (égővel) a világítótestek esetében, lámpatest csak a teraszon kerül átadásra. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történt.

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

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

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

Erkély: mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával, kapcsolóval.

Világítótestek a világítótestek 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 védettségűek. 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 polisztirol rendszerű hőszigetelés készül.

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

7.2. Nyílászárók

Garázskapu: szekcionált, motoros mozgatású, távirányítóval.

Garázskapu magasság: garázskapu 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 került elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a tárolók belmagassága helyenként 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 kiállás foglalattal és fényforrással. Fel- és lekapcsolása automatikus. Az értékesítendő tárolók világítása és áramvételi lehetősége (dugalj) közös dobozban lévő külön mérés alapján, költségviselése adott Vevői kompetencia.

9. FELSZÍNI PARKOLÓ

7 férőhelyes, a feltárolóútról közelíthető meg. Térkö burkolattal kivitelezett, számozott.

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.

Műszaki leírás

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
- bejáratí ajtó helye
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- fűtési rendszer engedélyezéssel érintett munkái

Favorit Kft.
Zalaegerszeg, 2026.03.11.