



JÓKAI 18 – 6 lakásos társasház építése

4031 Debrecen, József köz 2.

HRSZ: 8136

Műszaki Tartalom

Alapozás

Statikus tervező által méretezett lemez és kútlapozás készül. Pinceszinten mélygarázzsal.

Szerkezet

Az lakóépület három dilatációs egységből áll. Az épület felszerkezete jellemzően vázkerámia falazat. Az emelet közti födémek pedig monolit vasbetonból.

Tetőszerkezet

Az épületre hagyományos fa ácsszerkezetű, 8 és 38 fokos hajlásszögű nyeregtető készül. A fászerkezet anyaga I. oszt. minőségű lág-, gomba-, és rovarkártevő elleni mentesítéssel ellátott fűrészelt fenyőfa.

Az épületre PREFALZ korcolt alumínium lemez fedés kerül elhelyezésre.

Bádogos szerkezetek

Párkányok, lefedések kialakítására színes, többretegű alumínium fémlemezek kerülnek beépítésre.

Lépcsőszerkezet

A lépcsőszerkezetek monolit vasbetonból készülnek, kerámiával burkolt felülettel.

Lakások belméretei

Az építészeti alaprajzokon feltüntetett méretek nyers, vakolatlan falsíkokra vonatkoznak. A lakások belmagassága a földszinten jellemzően 2,75 m. A pontos méretekhez az építész tervek az irányadó.

Külső falazat

Felmenő szerkezet homlokzati falazata 30 cm vastag vázkerámia (tégla) szerkezetű külső 15 cm vastag Grafit hőszigeteléssel kialakítva. A két szélső tűzfalon 15 cm vtg. ásványgyapot kerül a vázkerámia falra. A külső falazat így magasan teljesíti a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben foglalt követelményeket és így az energetikai mutatók kimagaslóan jók.

Lakáson belüli válaszfalak

A lakásokon belüli válaszfalak 10cm vastag vázkerámia téglából készülnek.

Vízszigetelés

A pincszinten VOLTEX bentonitos szigetelés készül a monolit vízzáró vasbeton alaplemez alatt és monolit vízzáró vasbeton falak külső oldalán. A földszinti padlón 1 rtg. mod. bit. talajnedvesség elleni szigetelés készül. A vizes helyiségekben 2 rétegű kent szigetelés lesz alkalmazva mind a padló, mind pedig az oldalfalazaton. A hőszigetelések pára elleni védelme mindenhol technológia szerint PE fóliával lesz megoldva. A külső pincefalak és a lábazat vonalában a terepszint alatt és felette 30cm-ig XPS zártcellás hőszigetelés kerül elhelyezésre.

Hőszigetelés

Az épület utcai és hátsó homlokzatára 10cm vastag EPS Grafit hőszigetelés kerül beépítésre. A telekhatáron álló fal és a lakásokat elválasztó falak közé 10 cm ásványgyapot hőszigetelést készül. A padlásfödém hőszigetelése szálas ásványgyapot szigetelés legalább 30cm vastagságban. A földszint padlólemezében 12 cm lépésálló EPS szigetelés, míg az emeleten 5cm lépésálló EPS szigetelés kerül elhelyezésre.

Homlokzati nyílászárók

A lakások homlokzati nyílászárói műanyag rendszerű, 6 légkamrás, 74 mm-es beépítési mélységű, 3 rétegű üvegezéssel (4-16-4-16-4) készülnek, amelynek nagyon magas a hő- és hangszigetelési tulajdonsága ($U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$). Szín: barna.

Az utcai épületszárny tetősík ablakainak típusa: VELUX 78x160 cm-es, fa burkolatú, 3 rtg. üvegezéssel, alsó kilincses kivitelben

Árnyékolás

A hálósobák homlokzati nyílászárói előtt motoros működtetésű, rejtett tokos redőny készül, porszórt barna színű, alumínium kivitelben. A redőnyökhöz távirányítót is biztosítunk. Az utcai épületszárny hálósobáira és D-re eső tetősík ablakainak árnyékolására belső roló kerül felszerelésre.

Külső burkolatok

A külső oldalon a homlokzati hőszigetelés szilikon vékonyvakolatot kap fehér színben technológia szerinti kialakításban. A terven külön jelölt helyeken szeletelt kőburkolat kerül felragasztása, barna színben.

Belső burkolatok

A homlokzati falak belső oldalára és a válaszfalakra cementes vakolat került, gépi technológiával felhordva. Ezt követően 2 rtg. glettelés és festést kapnak a falak. A gipszkarton

álmennyezetek hézagolva, glettelve, festve készülnek. A vizes helyiségekben impregnált gipszkarton lapok kerülnek beépítésre.

A lakásokban és az közös használatú terekben kerámia burkolat készül, max. 60x60cm-es lapméretig. A pincszinten magas szilárdságú simított beton padozat készül.

A szobákban nagy kopás állóságú min. 8mm vtg. laminált padló burkolat kerül beépítésre.

Teraszok padlóburkolata fagyálló kerámia burkolat.

A laminált burkolatok szabadon választhatók, 6.000,- Ft-os bruttó m²-árig.

A kerámia burkolatok szabadon választhatók, 10.000,- Ft-os bruttó m²-árig.

Fürdőszoba/Wc

A fürdőszobák csempével burkoltak, 210 cm-ig. Az ár tartalmazza továbbá:

- MOFÉM Zenit, Falsikon kívüli zuhanyrendszer, esőztető, kézi zuhany
- SAVINDUE-Easy, Fürdőszobaszekrény mosdókagylóval, csaplyukkal, csőszifonnal és sarokszeleppel
- UPTREND Ana 45x12cm-es WC mosdó
- MOFÉM Zenit, Mosdó csaptelep
- MOFÉM Zenit, Kádtöltő csaptelep
- PIRAMIDA Bona, Beépített kád 170x70cm
- CERSANIT Carina, Fali mélyöblítésű, perem nélküli WC, wc ülőke,
- GEBERIT Sigma 01, WC nyomólap, fehér
- GEBERIT Sigma falsík alatti WC tartály
- MOFÉM Linear, Zuhanylefolyó, vonalmenti
- PANITALIA, Heat, Fehér törölközőszárító radiátor 60*120 cm
- Fürdőszoba tükör 60x80cm
- Edzett üveg WALK-IN zuhanyfal, 90x200cm

A fent megnevezett típusok szabadon kiválthatóak, az esetlegesen adódó felárak utólagos elszámolás részét képezik.

Garázskapu

Távvezérelhető, hőszigetelt, szekcionált garázskapuk, távirányítóval, szürke színben.

Lakáson belüli belső ajtók

Papírrácsbetétes, dekorfóliás átfogó tokos, alumínium kilinccsel. Felár ellenében, faforgácsbetétes és CPL felületű is választható.

Konyha

Az alapár tartalmazza a hideg-melegvízes csatlakozás biztosítását a mosogató tálcához, a mosogatógép kiállások kiépítését, illetve az elektromos főzőlap számára a villanybekötés helyének kialakítását. A konyhabútor és gépészeti berendezés az alapárban nem szerepel.

Épületgépészet

Vízellátás-csatarnázás: A lakásokba az alaprajzi elrendezéseknek megfelelően csatlakozunk az egyes vizes berendezésekhez hideg-meleg vízzel, illetve szennyvíz csatlakozással. Használati melegvíz előállítás a lakásonként elhelyezett levegő-víz hőszivattyúval történik.

Fűtés - Hűtés: Az épületben a fűtési energiát levegő-víz hőszivattyú fogja biztosítani. A hőleadás módja padlófűtés és mennyezethűtés. Az egyes lakásokban fali digitális termosztáton keresztül fog történni a fűtés és a hűtés vezérlése.

A pincszinti gépházban elhelyezett házközponti hőszivattyút H-tarifás áram fogja ellátni. Az egyes lakások melegvíz és fűtési energia fogyasztása hőmennyiség méréssel lesz differenciálva.

Szellőzés: Az ablak nélküli fürdőszobákat, illetve WC helyiségeket gépi elszívással látjuk el, illetve a konyhák elektromos tűzhelyeit külön rendszerű páraelszívó csatlakozással.

Csapadékvíz elvezetés: Az épületen keletkező csapadékvizet az építészeti terveknek megfelelően lefolyócsatornákon keresztül juttatjuk az épület környező zöldfelületekhez, ahol telken belül elszikkasztódik.

Fogyasztásmérés: Az egyes rendeltetési (fogyasztási) egységek (a lakások,) részére önálló elszámolási fogyasztásmérő berendezéseket tervezünk az alábbiak szerint:

- lakásonként külön villanyóra
- vízóra aknában egy Főmérő és lakásonként egy almérő a hidegvíz fogyasztás mérésére

Elektromosság

Fogyasztásmérés: Az egyes rendeltetési (fogyasztási) egységek (a lakások,) részére önálló elszámolási fogyasztásmérő berendezéseket tervezünk az alábbiak szerint:

- a lakások fogyasztásmérőit a földszinti előtérben elhelyezett, zárható műanyag szekrényben kerülnek kialakításra. A lakáshoz alapból biztosított árammennyiség 1x32 A.
- a lakások hőszivattyúinak külön H-tarifás mérőóra kerül elhelyezésre a földszinti előtérben

Elosztóberendezések: A lakások csatlakozó-főelosztó berendezését süllyesztett kivitelű, műanyag csatlakozó szekrényben alakítjuk ki a garázsokban.

Áramkörök szerelése: A helyiségek alsó térrészében, az aljzatban, annak hő- és hangszigetelő rétegébe beépített, hajlékony-, sima belső falú-, lépésálló-, műanyag védőcsövekbe húzott H07V-U vezetékes szerelést alkalmazunk.

A függőleges nyomvonalakon, a falba süllyesztett MÜ3 műanyag védőcsövekbe húzott H07V-U vezetékes szerelés készül.

Az álmennyezettel ellátott területeken a födém alsó síkjára rögzített, szakaszosan szerelt műanyag védőcsőbe húzott vezetékkel tervezzük a szerelést.

A monolit födémbe betonflex csövekben vezetjük a kábeleket.

Világítás

A lakások közös tereibe és szobáiba, falon kívüli lámpáknak készítünk kiállásokat.

A világítások kapcsolása többnyire a helyiségeken belül elhelyezett kézi kapcsolókkal történik. A lakásokba magas minőségű kapcsolók és dugaljok kerülnek felszerelésre. A lámpák költsége az alapárban nem szerepel.

Biztonság

- Minden lakáshoz elő lesz készítve a riasztó rendszer telepítéséhez szükséges vezetékhálózat, de a telepítés egyedi megrendelés esetén fog megtörténni.

Antenna hálózat

A lakásokba az internet, TV, telefon szolgáltatók bejutási lehetőségét előkészítjük.

A nappaliba és minden szobába biztosítunk TV és internet aljzatot.

Külső munkák

A helyszínrajzon jelölt térkövezést az alapár tartalmazza. Az épület körül kulékavics szivárgó sávot alakítunk ki 50 cm szélességben. A végső tereprendezés után vetett füvesítés készül.

A lakásokban kamerás kaputelefon kerül kiépítésre.

Belső alaprajz módosítás

Az eladó lehetőséget biztosít alaprajzi korrekciókra, amennyiben ezen alaprajzi korrekciók a szerkezetkész állapot eléréséig megtörténnek (válaszfal változások, ajtónyílás változások). Ezen módosítások a tervező bevonásával történnek, mely átervezés költségei a vevőt terhelik. A szerkezetkész állapot után bekövetkező változások már bontással is együtt járhatnak, melyet az eladó csak többletköltség mellett tud elkészíteni. Ez esetben is a módosítások a tervező bevonásával történnek, és az átervezés költségei a vevőt terhelik. Az alábbi területek tekintetében a Vevő nem változtathat:

- külső homlokzati megjelenés,
- tartószerkezeti falak, pillérek
- vizesblokkok áthelyezése (konyha, fürdőszoba, WC)

Debrecen, 2026. szeptember