

# 11 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ

## ÉPÍTÉSZ KIVITELI MŰSZAKI LEÍRÁSA

Homoktövis és a Székpatak utca találkozása  
(hrsz.:76539/69)



## **5. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS**

a Homoktövis és a Székpatak utca találkozásánál elhelyezkedő (hrsz.:76539/69)  
saroktelekre tervezett 11 lakásos társasház  
építész kiviteli dokumentációjához

### **ELŐZMÉNYEK ÉS FŐBB MŰSZAKI ALAPADATOK**

#### **Általános ismertetés**

A telek Budapest, IV. kerület Homoktövis utca és Székpatak utca sarkán, a 76539/69 hrsz. szám alatt található. A kialakult telek a lakótelepi panelházak és az újonnan parcellázott terület határán helyezkedik el, jelenleg beépítetlen.

A területre jelenleg érvényes szabályozási terv készült, amely alapján L7 keretövezeti besorolást kapott: Az előírások szerint az ingatlanon az 5,0m-es elő-, a min. 8,0m-es oldal- és hátsókert meghatározott méreteinek betartásával max. 40% beépítéssel, min.35% zöldfelület biztosításával, 2,5 szintterületi mutató mellett szabadon álló elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, illetve szolgáltató funkciójú, földszintes épület építhető.

#### **A tervezett beépítés ismertetése, helyszínrajzi kialakítás**

A telek a Székpatak utca mentén ~40 cm-t lejt a Homoktövis utca felé. A tervezett épület Homoktövis utcai bejáratánál kiemelve helyeztük el az épületet, ami azt eredményezi, hogy a hátsó garázsokba szintben lehet behajtani. Az épület elhelyezkedését az előírások és a tervezett funkcionális kialakítások együttesen alakították. Az előírások szerint az épület előkertjei mindkét utca felől 5-5 m, oldalkertjei min. 8-8m. Fontos szempont volt, hogy az épület mellett maradjon egy intim, pihenésre alkalmas belső udvar. Így jött létre az „L” alakú épületforma.

A lakásokhoz szükséges parkolóhelyeket részben az épület földszinti gépkocsitárolójában, részben a telken belül szabadtérben helyeztük el.

## A tervezett épület alaprajzi kialakítása

Az épület földszint + 2 emelet + visszahúzott tetőszint + tetőtér beépítéses kialakítású.

A ház földszintjén a Székpatak utcai hátsó traktusban helyezkedik el a 4 gépkocsi férőhelyes garázs, valamint a tároló helyiségek. A társasház főbejáratát a földszinti két lakás között a Homoktövis utca felőli homlokzaton helyeztük el. A lépcsőházi közlekedőn keresztül az emeleti lakóknak is lehetőségük van a társasház belső kertjébe kijutni.

Az épület I. és II. emeletén, valamint a tetőszinten további 3-3 db lakás található.

## A tervezett épületek homlokzati kialakítása

A terület fő gerincútja a Homoktövis utca. Itt a meglévő épületek fszt.+2em.+tetőtér, illetve fszt.+2em.+visszahúzott tetőszint kialakításúak. Az épület tömegformálásában és anyaghasználatában igazodik a környező épületekhez. Az egyszerű tető geometriájából adódó épülettömeget a homlokzaton lévő teraszokkal, kívántuk megtörni.

Az épület homlokzati anyaghasználatát tekintve a földszinti falfelületek csiszolt kőburkolata, valamint a különböző textúrájú és színű vakolt felületek határozzák meg.

### Telepítés

épület körüli járdaszint:	-0,02
földszinti padlóvonal:	$\pm 0,00 \text{ m} = 107,40 \text{ mBf}$
ereszmagasság:	+11,79 m
gerincmagasság:	+15,90 m
előkert:	5,00 m
oldalkertek:	8,00 m

### Területi mutatók

telek területe:	1138,0 m <sup>2</sup>
beépített bruttó alapterület:	318,60 m <sup>2</sup>
beépítési százalék:	28,0 % < 40%
zöldfelület:	391,20 m <sup>2</sup>
zöldfelületi arány:	34,37 % > 29,75 %

szintterület: 1911,10 m<sup>2</sup>  
szintterületi mutató: 1,04 < 2,50

### **Parkoló mérleg**

#### Az OTÉK parkoló előírása:

Társasház:	lakás / 1db	11 db
<hr/>		
<b>összesen:</b>		<b>11 db</b>

### **A terv parkoló-meghatározása:**

<b>Tervezett parkolóállások összesen</b>	<b>11 db</b>
Ebből:	
- garázsban	4 db
- telken belül szabadtérben	7 db

# ÉPÜLETSZERKEZETEK

## Tartószerkezet

### Alapozás:

Az épület alapozása gerendaráccsal összefogott fúrt cölöpalap. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban.

### Vasbeton-szerkezeti munkák

Az épület monolit vasbeton pillérvázás monolit vasbeton födémekkel, lépcsőházi vasbeton falas merevítéssel. Részletesen lásd a tartószerkezeti műszaki leírásban.

## Szigetelések

### **a./ Hőszigetelés:**

- Homlokzat: 8 cm vastag ragasztással és beütőszegekkel rögzített expandált polisztirol hőszigetelés kéregvakolattal.
- Padlásfödém: 20 cm vastag expandált polisztirolhab
- Tetőtérben: 15,0 cm éklemez szarufák között + 5,0 cm lengőkengyeles bordarendszer között
- Lábazat, kőburkolat: a kőburkolatok mögé 8 cm vastag ragasztással és beütőszegekkel rögzített extrudált polisztirolhab
- Padló: a talajra fektetett padló alatt 8 cm expandált polisztirolhab
- Erkélyek: lakások felett 20 cm, konzolokon 5cm extrudált polisztirolhab

### **b./ Vízszigetelés:**

- Padló: Az épület talajjal érintkező felületein modifikált bitumenes lemez talajnedvesség elleni szigetelés készül felületkellősítéssel.
- Erkélyek: a konzolokon kent csapadékvízszigetelés készül. A tervezett szerkezet vízelvezetését egyrészt a járófelületet jelentő csúszásmentes fagyálló ragasztott lapburkolat, másrészt a burkolat alatti hordozóréteggént is alkalmazott 2 mm vastagon kent vízszigetelés biztosítja.
- Fürdők: Kent üzemi víz elleni vízszigetelés (A burkolat ragasztóanyaga a szigetelés rendszeréhez igazodik!)

### **c./ Hangszigetelés:**

- Lakások között: A lakások közti falakat a megfelelő hanggátlás érdekében Porotherm30 lakáselválasztó falazóblokkból terveztük.

Padló: A padló kopogóhangok elleni hangszigetelését 3 cm vastag expandált polisztirolhab úsztatóréteg kialakításával oldottuk meg.

### **Falak:**

Homlokzati: A létesítmény általános külső térelhatárolása 30 cm vastag Porotherm falazattal történik, figyelemmel a homlokzati pillérállásokra, valamint a falazat vázkitöltő falként való kialakítására.

Lakások között: Porotherm 30 lakáselválasztó nehéztégla

Válaszfalak: Porotherm 10/50 NF

Előtétfalak: A lakáselválasztó falak előtt a gépészeti szerelések részére 10cm vastag Ytong falazat készül 1,20m magasságig vagy mennyezetig kialakítva.

### **Ácsmunkák:**

A tető hajlásszöge  $35^{\circ}$  vízcsendesítővel kialakítva. A szaruzat a vasbeton koszorúhoz acél- szerelvénnyel rögzítve készül.

A beépített faanyagok vegyszeres gombamentesítéséről gondoskodni kívánunk.

### **Tetőfedő, bádogosmunkák:**

Tetőfedés cserépfedéssel készül téglavörös színben. A padlástér megfelelő számú rovarhálós szellőzőcserép beépítésével átszellőztetett rendszerű. Az ereszeknél a cserép rendszeréhez igazodó megfelelő számú hófogót vagy hóféket kell beépíteni!

Az esővizek levezetése és a kémények körüli szerkezetek horganylemez bádogozással készülnek.

Az lapos előtetők fedésének anyaga egységesen horganylemez tábla vagy lemezszalag. A kivitelnek korcolt jellegűnek kell lennie oly módon, hogy az összefüggő, nagy méretű szerkezetek hőmozgása a vízzáróság betartása mellett biztosított legyen.

### **Belső felületképzések és burkolatok:**

a./ Falburkolatok

Általános belső fal: A falak felületeit vakolattal látjuk el, majd glettelés után diszperzites festést kapnak.

Csempeburkolat: Vizes helyiségekben csempeburkolat készül, (A konyhában csak épületgépészeti és elektromos kiállások készülnek, a konyhabútorok, konyhai berendezések és a konyhabútorok beépítésétől függő falburkolatokat az eladási ár nem tartalmazza)

b./ Padlóburkolatok:

A lépcsőházi előterekben és a lépcsőn greslap burkolatot terveztünk. A lakásokon belül a helyiségektől függően kialakítható szőnyegpadló, keményfa parketta, vagy ragasztott kerámia burkolat.

Az erkélyen és a teraszokon csúszásmentes ragasztott fagyálló lapburkolat készül.

A ragasztott kerámiaburkolatokat nyitott hézaggal, műanyag távtartó keresztrel kell fektetni, ragasztóval és fugázóval.

A padló és falburkolatok maximális értékhatára bruttó 4 eFt/m<sup>2</sup>, a burkolat megrendelése előtt a lakás tulajdonosa ezt nem meghaladó áron a padlóburkolatot kiválaszthatja.

c./ Mennyezetburkolatok:

A lakások és a lépcsőház mennyezete glettelés után diszperzites festést kapnak.

A gépkocsitároló mennyezete 15cm hőszigetelésre készített színezett kéregvakolatot kap.

A szélfogó és a földszinti lépcsőházi előtér mennyezetén könnyűfém vázra szerelt tömör gipszkarton álmennyezet készül, melyet glettelés után szintén diszperzites festéssel látunk el.

### **Külső felületképzések és burkolatok:**

Az épület homlokzati felületére dörzsölt, illetve kapart kéregvakolat kerül.

A külső ablakpárkányok, valamint az erkély tömör mellvédjeinek lefedései fagyálló csiszolt mészkő kivitelűek.

A lábazonon ragasztott fagyálló csiszolt mészkő falburkolat készül.

A teraszok, erkélyek szegélyezése fagyálló műkö tükör vízorrképzéssel.

Járdák, gépkocsibehajtó beton járólappal készülnek.

### **Nyílászárók :**

Külső nyílászárók: Külső nyílászárók műanyagból készülnek hőszigetelő üvegezéssel. A nyílászárók egységes szerkezetűek, osztásuk és bordaméretük lehetőség szerint egyenletes és konzekvens az egész épületen mind vízszintes, mind függőleges értelemben. A homlokzati nyílászárókat hőszigetelt redőnytokokkal alakítjuk ki, a redőny beépítése opcionális az eladási ár nem tartalmazza.

## Bejárati függönyfalak:

- Alumínium vázszerkezetű
- Teherhordási irány: függőleges.
- Felületképzés: RAL skálán megadott, porszórt, UV stabilizált.
- Üvegezés: általános követelményeknek megfelelő, hőszigetelő üvegezés
- Üvegbefogás módja: belső oldali, bepattintható üvegszorító (csavar vagy szegecs nélkül) UV stabilizált műgumi csíkokkal.
- Bordaosztás: lehetőleg egy tagban kezelt bordák, bordaosztás gyártmányterv szerint lehetséges.

**Kapuk:** A gépkocsitárolók kapui elektromos motoros, távirányítóval ellátva. A kertkapu szintén motoros kivitelű távirányítóval ellátva.

**Lakásbejárati ajtók:** acélszerkezetű, furnér burkolatú ajtó kémlelőnyílással.

**Belső nyílászárók:** szerelt jellegű faszerkezetűek, furnérozással. A beltéri ajtók maximális értékhatára bruttó 30 eFt/db, az ajtók megrendelése előtt a lakás tulajdonosa ezt nem meghaladó áron a beltéri ajtókat kiválaszthatja

**Ablakkönyöklők:** kívül 3 cm vastag vízorrképzéssel kialakított fagyálló mészkőlapok, belül fa lapok.

## Lakatosszerkezetek:

Korlátok, épülettartozékok tartószerkezetei acél szelvényből készülnek.

Acélszerkezetek mázolása Trinát zománctfestékkel (háromszor) vagy tűzihorganyzás.

## Villanszerelés:

- a mennyezeti lámpákhoz és falikarokhoz csak kiállítás készül, lámpatestek nem kerülnek felszerelésre.
- a riasztó, telefon részére csak védőcsövezés és kábelezés készül, szerelvények nem kerülnek beépítésre
- a kábel TV (UPC) részére csak védőcsövezés készül, szerelvényezés nem.
- a konnektorok, villanykapcsolók Prodax Classic típusúak, azok beépítése előtt a lakás tulajdonos azonos árfekvésű más szerelvény beépítését is kérheti

## Gépészet:

- a fürdőszoba, wc szaniterek maximális értékhatára lakásonként bruttó ...eFt, a csaptelepek maximális értékhatára bruttó 15eFt a lakás tulajdonosa a szaniterek és csaptelepek megrendelése előtt

ezt meg nem haladó áron kiválaszthatja a beépítésre kerülő típusú riasztó, telefon részére csak védőcsövezés és kábelezés készül, szerelvények nem kerülnek beépítésre

- a lakások fűtéséhez, melegvíz ellátásához lakásonként 1 db 24 kW teljesítményű, turbo-kombi-cirko kazán kerül felszerelésre