

MŰSZAKI LEÍRÁS

Dagály Park III. ütem

Budapest XIII. Jakab József utca 23. - Esztergomi út 72.



1. AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. Elhelyezkedés

A Dagály Park 3. üteme Budapest XIII. kerületének közkezdvelt részén, a Forgách utcai metrómegállótól sétatávolságra, a Jakab József utca 23. - Esztergomi út 72. szám alatt valósul meg. Az épület az OTP Ingatlan Zrt. által az elmúlt években épített Dagály Park korábbi ütemei mellett, rendezett környezetben épül.

1.2. Az épület leírása

A Dagály Park legújabb, harmadik üteme a Jakab József utca és az Esztergomi út által határolt 8.153 m²-es területen kerül megvalósításra. Az épület pince, földszint, 8 emelet kialakítású lesz, összesen 314 lakást, a pinceszinti és a földszinti teremgarázsban 330 gépkocsi beállót, 187 tárolót és 2 üzletet foglal majd magába, amelyek megközelítése három lépcsőházon (kettő a Jakab József utca felől, egy az Esztergomi út felől) keresztül összesen hat lifttel megoldott. A pinceszinten, illetve az épület földszintjén kerékpártárolók kerülnek kialakításra.

A kertben automata öntözőrendszer kerül kiépítésre.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	vízzáró vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	előregyártott vasbeton pillérek, helyenként merevítő vasbeton falak
Homlokzati falak:	30 cm vastag falazóblokk, külső oldalon hőszigeteléssel
Födémek:	előregyártott vasbeton lemez, szintenként eltérő vastagságban, általános terhelhetőségük lakásokban 2,0 kN/m ² , gépkocsi tároló és közlekedő utak 5,0 kN/m ²

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	25 cm vastag akusztikailag méretezett mészhomok téglafalak, dilatációknál levő lakások esetében előregyártott elemek kerülnek alkalmazásra
Lakások válaszfalai:	10 cm vastag vázkerámia (tégla) falazat
Padló aljzatok:	vasbeton födémén akusztikus (lépéshang szigetelő) elválasztó réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	hőtechnikai méretezés alapján készített hőszigetelő rendszer, melyre vékonyvakolat kerül felhordásra

2.3. Erkély és terasz

Korlát:	egyedi kialakítású horganyzott acél szerkezetek
---------	---

Burkolat: fagyálló greslap vagy kerámia burkolat, tető- és földszinti teraszok esetén zúzalékba fektetett mosottkavics felületű beton járólap

2.4. Tetőszerkezet

Lapostető: a tetőfelületek több szinten megjelenő, üzemszerűen járható, részben zöldtető kialakításúak

3. KÖZÖS TERÜLETEK ÉPÍTÉS KIALAKÍTÁSA

3.1. Lépcsőház és közlekedő folyosók

Padló: greslap vagy kerámia burkolat, saját anyagából készített lábazattal

Fal: glettel felület 2 rétegű fehér falfestéssel

Mennyezet: lépcsőházban glettel felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, a lakások megközelítését szolgáló folyosókon revíziós ajtókkal ellátott monolit gipszkarton álmennyezet készül

Épület bejárati ajtó: hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet része

Postaládák: a földszinti lobbykban (előterekben) kerülnek kialakításra

3.2. Hulladéktároló

épület főbejáratonként egy-egy, valamint az üzlethelyiségeknek egy külön (összesen 4 db) – az épületen kívülről megközelíthető - kukatároló kerül megépítésre

greslap vagy kerámia padlóburkolat készül, 2,40 m-ig csempeburkolat, felette fehér festés

3.3. Kert

a mélygarázs fölött, az első emeleten, a belső udvarokban kialakításra kerülő kertekben kertészetileg tervezett módon növények kerülnek telepítésre, locsolórendszer kiépítésével

az első emeleti, kert irányába tájolt lakásokhoz saját használatú kertrész nem tartozik, tehát a kertek díszkert funkciót látnak el

3.4. Liftek

Lépcsőházanként 1 db 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas felvonó kerül beépítésre, valamint lépcsőházanként további 1 db 8 személyes, 630 kg teherbírású felvonó kerül beépítésre

3.5. Kerékpártárolók

a lépcsőházak közvetlen közelében, a földszinti és a pincszinti mélygarázsban kerékpártárolók kerülnek kiépítésre zárható fémajtókkal. A tárolókban összességében 356 db kerékpár helyezhető el

3.6. Tűzjelzők

Az épület azon közösségi tereiben, amelyekben a tervek szerint szükséges tűzjelző berendezés készül. A lakásokban tűzjelző rendszer nem kerül kiépítésre

4. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

4.1. Nyílászárók

Bejárati ajtó: biztonsági bejárati ajtó, acél tokkal, rendszersaját kilincsgarnitúrával, küszöbvel, MABISZ I. minősítéssel, gyári fóliás felülettel, egységes, nem változtatható színben

Beltéri ajtók: papírrácsbetétes ajtólapok, CPL fóliás, tömör kivitelben, mintakollekcióból választható színben, küszöb nélküli, az ajtólap alatt a lakás légcseréjéhez szükséges réssel

Külső nyílászárók: a lakások ablakai és erkélyajtói műanyag vagy alumínium szerkezetűek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, párkánnyal és belső könyöklővel a vonatkozó előírásoknak (a teljes szerkezet U értéke: min. 1,15 W/m²K) megfelelő

Külső oldalon vakolható vagy külső tokos hőszigetelt redőnysekrény kerül elhelyezésre a kiviteli terveken jelölt nyílászáróknál, dupla lefutósínnel, redőnypalást és szúnyogháló nélkül. A nappalikban és a szobákban a nyílászáró önműködő légbevezető elemmel rendelkezik

4.2. Padlóburkolat

Szoba, nappali: 8 mm vastagságú, AC3 kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készül habalátét fólia és párazáró fólia lépéscsökkentő alátét rétegre fektetve, a gyártmányhoz tartozó szegélyléccel

Konyha, előszoba,
fürdőszoba, WC:

greslap vagy kerámia padlólap, mintakollekcióból választható színben, hálósan fektetve

4.3. Falburkolat, falfelület

Falak: vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta, továbbá stukkó vagy díszléc felár ellenében sem kérhető)

Mennyezet:	glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
Fürdőszoba, WC:	greslap vagy mázas kerámia burkolat a fürdőkben az ajtótok fölött egész lapra érkező, de maximum 240 cm magasságig, WC helyiségben 240 cm magasságig mintakollekcióból választható színben, hálósan fektetve, pozitív éleknél eloxált alumínium anyagú élvédővel
Konyha:	a konyhapult fölötti csempeburkolat nem tartozik a kulcsrakész kivitelhez
Álmennyezet:	a gépészeti csövek és berendezések, illetve ventilátorok eltakarása szükség szerint álmennyezet vagy gipszkarton eldobozolás megépítésével történik, amely helyenként a belmagasság csökkenésével jár. A tervezetteken kívüli álmennyezet, illetve mennyezeti stukkó felár ellenében sem kérhető

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, kiviteli terveken jelzett elektromos és gépészeti kiállások elkészülnek, de a konyhabútor, a mosogatótálca és csaptelep, berendezések, gépek, valamint az alsó és a felső szekrény közötti falburkolat kialakítása a leendő Vevő feladatát képezi a birtokbaadást követően

Beépített szekrények szintén nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba

5. GÉPÉSZET

5.1. Fűtés, komfort javító hűtés, vízellátás és használati melegvíz rendszer

Fűtési, komfortjavító hűtési, használati melegvíz ellátási rendszer:

Az épület fűtését és hűtését talajszondás és levegő – vizes hőszivattyúk látják el, használati melegvizet kondenzációs gázkazánok (levegő-víz hőszivattyús rásegítés lehetőségével) biztosítják. Az így előállított fűtő/hűtő víz kétvezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását

Hőleadók: A szobákban mennyezeti hűtés-fűtés, a vizes helyiségekben csak padlófűtés. A hűtés-fűtés szobánként és fürdőkben egyedileg szabályozható. A lakások fürdőszobáiban kiegészítő elektromos törölközőszárító radiátor is elhelyezésre kerül

Víz és fűtés/hűtési vezetékek:

A használati hideg- és melegvíz, fűtés/hűtés alap- és felszálló vezetékek szabadon, szerelőaknában műanyag és/vagy acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban, illetve padlóban vezetett többrétegű műanyag csővezetékek

Szennyvízelvezetés: műanyag (PVC-KA, PE) csővezetékrendszer

Fogyasztásmérők: Lakásonként egyedi, távleolvasásra alkalmas hőmennyiségmérő, valamint szintén távleolvasásra alkalmas hideg- és melegvízfogyasztás-mérlékmérők kerülnek kiépítésre

5.2. Szellőzés

A fürdőszobákban, WC-kben, valamint a kiviteli terveken jelölt 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. A fürdőszobák és háztartási helyiségek ventilátorai páraérzékelős kivitelűek. 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

Konyhai páraelszívó: A konyhák elszívása esetében a gyűjtőcsatornás elszívórendszerre való csatlakozás lehetősége kerül kiépítésre visszacsapó szeleppel a konyha falán, onnan az elszívócső tűzhely fölé vezetése, a konyhai páraelszívó készülék ($V_{max}=200$ m³/h) elhelyezése és bekötése Vevő feladata. A lakások konyháiba Vevő által beépítésre kerülő szagelszívó egységek lesugárzott zajteljesítménye legyen $L_w \leq 50$ dBA

5.3. Saniterek és szerelvények

Mosdókagyló: félpорcelán típusú, fehér színű, falra szerelhető kivitelben

Kézmosó: félpорcelán típusú, fehér színű, kisméretű, falra szerelhető kivitelben, csak a külön WC-kben

Kád: kiviteli terv szerinti méretű acéllemez fürdőkád fehér színben beépítve, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel

Zuhanytálca: kiviteli terv szerinti akril zuhanytálca, zuhanykabinnal

Csapterlep: egykaros kerámiabetétes keverő csapterlep krómozott kivitelben

- kézmosóhoz álló kivitelben,

- kádhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt

- zuhanyhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt

(A zuhanyrúd felszerelése a vevő feladata)

WC:	mélyöblítésű, hátsó kiömlésű, falra/konzolra szerelhető kivitelben, fehér színben, fedeles, ülőkével együtt falsík mögötti, önhordó, konzolos WC-állvány, fehér nyomólappal
Mosógép csatlakozó:	Mosógép szifon falba süllyesztett kivitelű, szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel kerül kiépítésre
Mosogatógép csatlakozó:	A mosogató kombi szelepen 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:	ELMŰ által elfogadott fogyasztás mérőhely kerül kiépítésre
Mérőórák:	a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként, és lépcsőházanként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	Minden lakásban 3x16 Amper elektromos csatlakozási teljesítményt biztosítunk

6.2. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak:	fehér műanyag szerelvények, általánosságban vízszintesen sorolva 30 cm magasságban, konyhában a konyhapult felett 130 cm magasságban és az alsó konyhapult mögött 50 illetve 60 cm magasságban, fürdőszobában 150, 175 cm magasságban
Kapcsolók:	fehér műanyag szerelvények, általánosságban függőlegesen sorolva 110 cm magasságban
Tűzhely:	a lakásokba csak elektromos főzőlap és elektromos sütő építhető be. A főzőlap részére 3 fázisú fali kiállást, a sütő részére 1 db dugaszoló aljzatot biztosítunk
Dugaljak száma:	nappaliban 3-5 db, szobákban 2-4 db, konyhában konyhapult fölött konyhai gépek részére 4 db, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj kerül kialakításra. Fürdőszobában a mosdónál és a mosógép számára 1-1 db dugalj készül. Erkély/teraszánál 1 db kültéri dugaszoló aljzat kerül kialakításra

a dugaljok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőséget biztosítunk a tervek áttekintésére

a lakáselválasztó falak hanggátlásának biztosítása érdekében a falak egymással szemben nem kerülnek megvésésre, a dugaszoló aljzatok egymáshoz képest eltolásra kerülnek.

Árnyékolók:

kiviteli terven jelölt homlokzati nyílászáróhoz elektromos kiállást (3 vezetékes, L, N, PE) alakítunk ki, amelyre később redőnyt, árnyékolót mozgató motor csatlakoztatható.

6.3. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet:

a szolgáltatók lakásokon belül 4 db LAN csatlakozást biztosítanak, egyidőben 3 db TV szolgáltatás és 1 db Internet szolgáltatás vehető igénybe. A telekommunikációs „csillagpont” a nappali TV sor alatt kerül kialakításra, itt fogja a kiválasztott szolgáltató elhelyezni az általa biztosított modem/digitális elosztót. A nappaliban és szobákban IP TV és internet részére külön-külön UTP csatlakozó aljzat kerül kialakításra 2 db dugaszoló aljzattal kiegészítve

Távközlési szolgáltató:

a ház és a lakások távközlési optikai hálózatát kettő kiválasztott távközlési cég (Telekom és a Vodafone) fogja kiépíteni. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató(k) tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A Vevő feladata a birtokbaadás után az egyik, általa kiválasztott szolgáltatóval szerződést kötni. A házban újabb szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat

Kaputelefon:

előszobában a bejárati ajtó mellé kerül kiépítésre a videó kaputelefon rendszer, lakásban elhelyezésre kerülő kezelő panellel

Lakáscsengő:

lakásbejárati ajtók mellett kerülnek elhelyezésre

Riasztó rendszer

a kiviteli terven jelölt I. emeleti lakásokba és valamennyi VIII. emeleti lakásba terveztünk riasztó rendszer részére védőcsövezést és kábelezést mozgásérzékelőhöz minden előszobába, valamint nyitásérzékelőt a bejárati ajtóra. További nyitásérzékelőt terveztünk az I. emeleti „kertkapcsolatos” nyílászárókra

a riasztórendszer aktív eszközeinek kiválasztása és beépítése a Vevő feladata

Tűzjelző

az épület azon közösségi tereiben, amelyekben a tervek szerint szükséges, automatikus tűzjelző berendezés készül. A lakásokban tűzjelző rendszer nem kerül kiépítésre

6.4. Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, foglalat, fényforrás és teraszon lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik. A mennyezeti lámpakiállások horoggal kombinálva kerülnek kialakításra.
Előtér, szoba, nappali:	előtérben 1-3 db, szobában és nappaliban 1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal terven ábrázolt helye felett külön mennyezeti kiállás foglalattal és fényforrással (kivéve, ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint)
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti, 1 db külön fali kiállás foglalattal és fényforrással a mosdó felett kb. 190 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti és 1 db külön fali kiállás foglalattal és fényforrással, a konyhaszekrények világítása számára 155 cm magasságban
Erkély:	1 db oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (nem választható), lakáson belüli kapcsolóval.
Világítótestek	a világítótestek nem tartozéka a lakásnak, az erkély és terasz világítás lámpatestei kivételével, melyek egységes homlokzati megjelenés miatt nem választhatóak
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:	vasbeton alaplemez, műgyanta bevonattal ellátott kivitelben
Fal:	vasbeton fal (kezeletlen, illetve festett vasbeton felület), a földszinten homlokzati elemek kialakítása teszi lehetővé a természetes átszellőzést, a pinceszint teljesen zárt
Mennyezet:	felületkezelés nélküli kasírozott táblás hőszigetelés hőtechnikai méretezés alapján vagy kezeletlen vasbeton felület

7.2. Nyílászárók

Garázkapu:	a parkoló bejáratánál szekcionált kapu került kialakításra, az épületre rögzített kártya jellevővel (proxy).
Garázkapu magasság:	garázkapu szabad nyílásmagassága 210 cm
Lépcsőházi ajtók:	fém ajtók

7.3. Gépészet, világítás

Hő- és füstelvezetés:	szabványos hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre
Biztonsági szellőztetés:	szabványos CO elvezető rendszer kerül kiépítésre a kipufogógázok 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 210 cm alá csökkenhet, de nem lehet alacsonyabb mint 180 cm.

7.4. Használhatóság

Jármű típusok:	a teremgarázs motorkerékpárok és személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, azonban a beállók nem alkalmasak valamennyi, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására
Gázüzemű autók:	a teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból gázüzemű járművekkel nem használható
Elektromos autótöltő:	a gépkocsibeállókhoz biztosítunk gépkocsibeállóként egy darab, 1 fázisú, 32 amperes csatlakozási pontot, amelyre fogyasztásméréssel szerelt elektromos autótöltő kiépítése lehetséges. A kiépített csatlakozási pontra csak a beruházó (későbbiekben társasház) által megadott típusú autótöltő berendezés szerelhető fel.

az autótöltők fogyasztásának elszámolása a társasház és a felhasználók között történik

8. TÁROLÓK

Elhelyezkedés:	pinceszinti és földszinti teremgarázsokban, továbbá az emeleteken kerülnek kialakításra
Padló:	kerámia padlóburkolat, színazonos lábazattal
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 250 cm-re, pinceszinten 210 cm-re csökken le
Fal:	10 cm vastag falazott szerkezet, vakolat nélküli festett felülettel
Ajtó:	tömör festett, kulccsal zárható fém ajtó
Szellőztetés:	a tárolók gépi szellőzésűek, blokkonkénti légcseré biztosítással

Áramellátás: dugalj nem kerül kiépítésre, felár ellenében sem kérhető
Világítás: 1 db mennyezeti kiállítás

9. ÜZLETHELYISÉGEK

2 db üzlethelyiség kerül kialakításra az épületben, a használatbavételi engedély eléréshez szükséges műszaki tartalommal. Üzlethelyiségre vonatkozó részletes műszaki leírást külön dokumentum tartalmazza.

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 hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő)Szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

Budapest, 2024.november