

# Háromlakásos lakóház

**Építető: Új Zöldházak Kft.**  
1146 Budapest, Thököly ut 135.

**Tervező: Rozsinszky Gézné**  
okl. építészmérnök  
É 01-1804

## M ű s z a k i l e í r á s

a

1165 Budapest, Ajak utca 2/c.

hrsz.: 104014/3 ingatlanon

építendő 3 lakásos lakóházhoz

<b>Általános adatok</b>	:	
Építető	:	Új zöldházak Kft. Szalai Anita 1146 Budapest, Thököly út 135.
Telek övezeti besorolása	:	L4 – XVI / SZ1
Telek területe	:	1041,00 m <sup>2</sup> /1024,60m <sup>2</sup> /
A telek max. beépíthetősége	:	25 %
Beépített bruttó terület	:	247,40 m <sup>2</sup>
A telek beépítettsége	:	23,77% < 25 % => MF
Max. építménymagasság	:	7,50 m
Tervezett építménymagasság:	:	5,98 m < 7,50 m => MF
Előkert : min. 5,00 m	:	8,50 m,
Oldalkert: min. 3,75 m	:	8,24 , 3,94 m
Földszinti padlóvonal	:	± 0.00 m
Belmagasságok ( fsz., emelet)	:	2,70 m,
Ereszmagasság	:	+ 5,76 m
Gerincmagasságok	:	+ 7,56 m, 4,71 m
Zöldterület: min. 60 %	:	624,60 m <sup>2</sup> = 60 %
Tervezett zöldterület	:	686,50 m <sup>2</sup> > 624,60 m <sup>2</sup> => MF
Építménymagasság: max. 7,50 m	:	5,98 m < 7,50 m => MF

### Kiindulási adatok a tervezéshez:

A tervezés tárgyát képező telek jelenleg üres, beépítetlen. Területe sík. A bal és jobb oldali szomszéd telkek szintén beépítetlenek,tervezésük és beépítésük fenti ingatlanéval egy időben történik. A hátsókert felé eső szomszéd telek szintén beépítetlen. A telek geometriai mérete sorházasszerű elrendezésű beépítést tesz lehetővé.

Az ingatlan Budapest, L4-XVI/SZ1 jelű építési övezetben található az Ajak és a Nógrádverőce utca között. A Nógrádverőce utca túloldala a Szilas patak ártere, amely nem beépítésre szánt terület.

A telek területe 3 lakás kialakítását teszi lehetővé.

Az épületet mindkét oldali telekhatártól 3,75 m-re, 5,00-es előkert megtartásával lehet telepíteni. Az utcában nincs kialakult beépítési vonal, az előkertek változó méretűek.

A telkek hosszanti irányú tájolása Ék-Dny irányú.

# M ű s z a k i l e í r á s

a

1165 Budapest, Ajak utca 2/c.  
hrsz.: 104014/3 ingatlanon

építendő 3 lakásos lakóházhoz

## Funkcionális elrendezés:

A 3 lakás elhelyezése tömbházas jellegű.

Az elhelyezés során a fő szempont az volt, hogy minden lakáshoz tartozzon saját nagyjából hasonló nagyságú kertrész, a lakás-terasz-kert kapcsolat intimitásával családi házas jelleget biztosítson.

A lakások személyi és gépkocsi bejáratai az Ajak utcáról nyílnak.

Az épület két végén a lakásokhoz tartozó zöld terület helyezkedik el, egymástól elkülönülő teraszokkal, minden lakás intim szféráját biztosítva.

Az épület Dk-i sarkain a nappalihoz és az ebédlőhöz terasz kapcsolódik. A középső lakás terasza is Dk-i.

A főbejáratok és a gépkocsi behajtók az Ény-i homlokzaton helyezkednek el.

Az emeleten három szoba készül fürdővel. A szobákhoz erkélyek kapcsolódnak szintén DK-i tájolással.

A lakások gépkocsi tárolói az épületben lettek kialakítva.

## Épületszerkezetek:

**Alapozás** : Az épület alatt sávalapra terhelnek a szerkezetek. Az alapok a tényleges talajviszonyoknak megfelelően készülnek beton sávalapként.

A készítenő alaptestek alsó síkja minden esetben lekerül a teherbíró talajig, ill. a fagyhatárig.

**Felmenő falak, teherhordó szerkezetek** : A teherhordó falszerkezetek 30 cm vtg. POROTHERM falazó téglából készülnek, a földszinten és az emeleten a külső határoló falak 30 cm vtg-ú POROTHERM falazóblokkból falazottak /10cm külső EPS hőszigeteléssel ellátva/.

**Kémény szerkezetek** : a szerelt kémény (gázkazánhoz) 1 db/lakás a tetőn kívül kerül elhelyezésre.

**Lépcső szerkezetek** : monolit vasbeton szerkezetűek, csúszásmentes greslappal burkolva **bruttó 3.500 Ft-ig**, felár ellenében fa-, illetve egyéb burkolat választható

**Szigetelés** : Az épület talajon fekvő padozata alatt ill. a földtakarásban lévő falrészeknél talajnedvesség elleni szigetelés készül, 2 rtg. talajnedvesség elleni szigetelés bitumenes szigetelő nehézsúlyú hegesztett kivitelben.

A hőszigetelő rétegek a tervnek megfelelő helyekre kerülnek beépítésre. Azonos műszaki paraméterekkel rendelkező más anyagok beépíthetőek.

**Födémszerkezet** : A födémszerkezetek vasbeton „E” gerendás, beton béléstestű födémekből készülnek vasalt felbetonnal, illetve helyenként monolit vasbeton szakaszokkal.

**Koszorú** : A falazatok tetején, a födémek síkjában a szabvány szerinti koszorú készül kiegészítő hőszigeteléssel

**Tetőszerkezet** : A tetőforma sima kontyolt nyeregteretű szerkezete normál fogófas ácsszerkezet kapcsolatokkal.

**Tetőhéjazat** : A tetőn beton cserépfedés készül, alatta 1 rtg. alátét fóliával. A padlástér födém fölötti hőszigetelése 15 cm-es közetgyapot.

**Bádogos szerkezetek** : A bádogos szerkezetek mind a tetőn, mind az eresznél, mind pedig a külső ablakpárkányokon szinterezett alumíniumból készülnek a homlokzat színeivel harmonizáló színben.

**Válaszfalak** : 10 cm vastagságú Porotherm válaszfal lapokból. Alternatív megoldásként szerelt jellegű gipszkarton válaszfalak is készülhetnek, hangszigetelő paplan beépítésével, a vizes részekben vízálló lemezek alkalmazásával. A lakáselválasztó fal Porotherm hanggátló falazó téglából.

**Homlokzat** : Az épület homlokzata 10 cm-es dryvit rendszerrel és színes vékonyvakolattal ellátott. A lábazat lábazati vakolattal ellátott. Az eresz fa szerkezetű, dobozolt, vakolt.

**Lakatos szerkezetek** : erkély és lépcsőkoriátok pálcás jellegű hegesztett idomacélból készülnek

**Nyílászárók** : A beépített nyílászárók típusszerkezetűek:

Homlokzati nyílászárók: műanyag (Három rétegű üvegezéssel)

Belső ajtók: fa (könnyített faforgácsbetétes, fóliás, kilincessel) gyártmányok

A garázskapec egyedi gyártású műanyag szerkezetű, hőszigetelt, szekcionált, távirányítású, motoros mozgatású, hőszigetelt.

Felár ellenében (a külső nyílászárók méreteinek és színeinek kivételével) minden módosítható.

A homlokzati nyílászáróknál redőnytok előkészítés készül, felár ellenében a homlokzati színekhez illeszkedő színben és választható anyagban manuális vagy motoros vezérlésű redőny kérhető.

**Belső ablakpárkányok**: a homlokzati nyílászárók színével és anyagával azonos kivitelben készülnek

**Padlóburkolatok** : Hidegburkolatok: alaprajznak megfelelően **bruttó 3.500 Ft-ig** választható színekben vagy felár ellenében választható bármilyen egyéb burkolat

Melegburkolatok: 7 mm-es laminált parketta alaprajznak megfelelően kiegészítőkkal együtt összesen **bruttó 3.000 Ft-ig** választható színekben vagy felár ellenében választható bármilyen egyéb burkolat

Saját vagy egyéb burkolat választása esetén a szükséges segédanyagok költsége is felszámolásra kerül m2-ként!

**Válaszfal burkolat** : A falazatok vakoltak, a vizes részeken 2,10 m magasságig csempeburkolat készül **bruttó 3.500 Ft-ig** választható színekben vagy felár ellenében választható bármilyen egyéb burkolat

Saját vagy egyéb burkolat választása esetén a szükséges segédanyagok költsége is felszámolásra kerül m2-ként!

**Vakolás** : Az oldalfalak 1,5 cm vastag gépi vakolatot kapnak, a mennyezeten álmennyezet készül mindenhol 1 rtg. gipszkartonból

**Festés - mázolás** : A belső falfelületeken glettelt **fehér** festés készül. Színes festés, tapéta, illetve falburkolatok felár ellenében kérhetők. A közösségi helyiségekben felár ellenében gipszdíszítés készülhet, karnis és rejtett világítás közbeiktatásával.

**Vízellátás** : Utcai gerincvezetékéről megoldott

**Szennyvízelvezetés** : Utcai gerincvezetékéről megoldott

**Szaniterek** : WC+tartály - **bruttó 35.000 Ft-ig** választható  
Mosdó - **bruttó 15.000 Ft-ig** választható  
Mosdócsaptelep - **bruttó 10.000 Ft-ig** választható  
Sarok fürdőkád - **bruttó 40.000 Ft-ig** választható  
Kádtöltőcsaptelep zuhanykarral - **bruttó 15.000 Ft-ig** választható  
Zuhanytálca - **bruttó 20.000 Ft-ig** választható  
Zuhanycsaptelep - **bruttó 15.000 Ft-ig** választható

Felár ellenében bármilyen szaniter választható!

**Elektromos energia** : Utcai hálózatról építkezés alatt ideiglenes kialakítással, épület elkészülte után végleges bekötéssel 1x32 A / lakás. Bővítés felár ellenében megoldható. Riasztó és motoros redőnyök csövezése kiépítésre kerül kábelezés és szerelvényezés nélkül. Kábelezés és beüzemelés felár ellenében.

Szerelvények: (Standard fehér kapcsolók, aljzatok)

**Fűtés** : Gázüzemű központi fűtés, a zárt égésterű kondenzációs kazán mindhárom lakásban az emeleti fürdőkhöz helyezkedik el, szabályzókkal. A földszinten padlófűtés, az emeleten radiátoros hőleadók készülnek. Az emeleti fürdőszobában kiegészítő padlófűtés és törülközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre. A gázkazánok szerelt kéménybe lesznek kötve. A kémény az emeleti előtérből lehúzható padlásletra segítségével megközelíthető padlásletréből tetőkibúvón át érhető el. Minden kéményhez tetőkibúvó kerül beépítésre.

**Szellőzés** : A vizesblokkokban a természetes szellőzés mindenhol megoldható.

**Kertészet** : A kertészet tereprendezést és füvesítést tartalmaz, valamint 1 telken összesen 6 db fa ültetését.

Felárért kertépítést is kérhető.

**Kerítések** : Az utca felőli kerítések épített jellegűek fa kerítéselemekkel, a telkek közti és a lakáselválasztó kerítések dróthálóból készülnek.

A telkek mindkét utcafrontján egy gépkocsi behajtásra alkalmas 2 szárnyú nyíló kapu (távirányítású, motoros mozgatású) és egy személyi bejárat készül.

**Belsőépítészet** : Felár ellenében cégünk vállal asztalosipari munkákat (beépített konyhabútor gépesítve, gardrób szekrény és egyéb asztalosipari termékek)

**Közműfejlesztési hozzájárulások** : Az eladási ár a szolgáltató közmű társaságok által meghatározott minimális mennyiségig tartalmazza a közműfejlesztési hozzájárulást, valamint a közműtársaságok által meghatározott minimális mennyiség szerinti közmű bekötési költséget tartalmazza.

A projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

A végzendő munkák során szigorúan betartjuk a kivitelezésre és a munkavédelemre vonatkozó előírásokat, szabályokat.

Az építés felelős műszaki vezető közreműködésével történik.

Budapest, 2017. augusztus 25.

.....  
Új Zöldházak Kft