



## MŰSZAKI LEÍRÁS

### Csabaliget Center és Apartmanház

#### ELHELYEZKEDÉS

A Csabaliget Center és Apartmanház Budapest, XVI. kerület, Árpádföld és Cinkota határán, a Honfoglalás Park területén helyezkedik el, a Budapesti út, Levedi utca, Nemez utca és Etelköz utca által határolt 118736/172 hrsz. telken.

Pinceszint + földszint + 3 emeleten

- 48 db apartman
- 17 db üzlethelyiség kiszolgáló funkciókkal
- 1 db irodahelyiség
- 31 férőhelyes pinceszinti teremgarázs
- 22 férőhelyes földszinti udvari parkoló
- 55 db földszinti utcai gépkocsi beállóhely

lesz kialakítva.

#### ÉPÜLET

##### **Alapozás:**

Az alá nem pincézett épületrész függőleges teherhordó szerkezetei alatt sávalapozás készül statikus kiviteli terv szerinti minőségű betonból, terepszinttől min. 1,0 m mélységben 40 cm szélességben.

Teremgarázs rész alatt 40 cm vastag vasalt lemezalapozás készül, statikai terv szerinti vasalással. A lemezalap 5 cm vastag szerelőbetonra készül el, mely alatt tömörített zúzottkő ágyazat készül 20 cm vastagságban, geotextília fektetéssel.

A térkő burkolatok, kavicságyat határoló szegélykövek beton-ágyazatba ültetettek.

##### **Lábazat:**

A lábazatot az alaplemez külső széle adja. A csatlakozó terepszinttől minimum 30 cm magasságig felvezetett talajnedvesség elleni szigetelés készül, mely zártcellás hőszigetelést kap. Zártcellás hőszigetelés talajban levő részét geotextíliával kasírozott drain lemez védi a külső nedvességhatásoktól. A lábazat finomszemcsés lábazati vakolatot kap.

##### **Vízszigetelés:**

A talajnedvesség ellen a padozatban és a falak alatt 1 rtg. 4 mm-es bitumenes lemez szigetelés készül (VILLAS) hegeszthető bitumenes vízszigetelő lemezből, a sarkokban min. 50 cm kiterített szélességgel hajlaterősítőként megduplázva. A falazatra a külső részen a vízszigetelés a padlóvonaltól mért 30 cm-es magasságig felhajtásra, majd 10 cm vastag AUSTROTHERM XPS hőszigeteléssel megvédésre kerül.

A teremgarázsnál és a felmenő falazatánál a vízszigetelés talajvíz elleni szigetelésként készül 2 rétegben, teljes felületi hegesztéssel.

Az erkélyeknél a lejt betonra kent vízszigetelés készül 1 rétegben a burkolat alá.

A teremgarázs rész feletti zárófödémén intenzív zöldtető tervezett, gyökérálló csapadékvíz elleni 18 mm vastag PVC szigeteléssel, míg az épület zárófödémjénél kavicsos szerkezeti kialakításnál 18 mm vastag PVC szigetelés, intenzív zöldtetős kialakításnál gyökérálló csapadékvíz elleni 18 mm vastag PVC szigetelés kerül beépítésre.

### **Aljzatok:**

A vízszigetelés aljzata az alaptestet lefedve készül, vastagsága 10 cm, statikus kiviteli terv szerinti minőségben és acélháló betéttel, melynek vasszerelése 5 cm vastag szerelőbetonra készül el. Az aljzat alá 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat készül.

A teremgarázs talajvíz elleni szigetelésére PE fólia elválasztó és védő réteg, melyet követően 5 cm vastag lépéshang szigetelő lemez kerül lefektetésre. Hőszigetelésre 15 cm vastag acélhaj erősítésű úsztatott beton készül statikus kiviteli terv szerint. Tisztíthatóság szempontjából olajfogós padlóösszefolyók kerülnek beépítésre.

A talajon fekvő padlókba 8 cm vtg. ATH AT-N100 szigetelés és 4 cm ATH AT-L2 lépéshangszigetelés, felette 6 cm vtg. úsztatott aljzatbeton kerül.

### **Függőleges teherhordó szerkezet, külső-belső falazatok + áthidalók:**

A teherhordó falak Porotherm 30N+F vázkerámiából készülnek TM hőszigetelő falazó habarccsal. A homlokzati nyílások felett szükséges helyeken vázkerámia nyílásáthidalók – PTH Elemmagas áthidalók kerülnek beépítésre.

Lakásválasztó falak Porotherm 30 AKU-Z hanggátló téglából készülnek, M10-es falazó habarccsal. Vizes helyiségekben szerelvények elhelyezéséhez 5-10 cm vázszerkezetű gipszkarton előtétfal kerül elhelyezésre.

Pinceszinti részen 30 cm vastag Leier zsalukő falazat készül, 8 mm hossz- és függőleges vasalással, C16/15-X0b(H)-16-F2 betonkiöntéssel.

### **Válaszfalak + áthidalók:**

A válaszfalak Porotherm 10 N+F vázkerámia válaszfallapból készülnek, M10-es falazó habarccsal. Válaszfalakban kialakított áthidalások Porotherm A10-es áthidalóval készülnek.

### **Vízszintes teherhordó szerkezetek – födémek, koszorú, gerendák:**

A teremgarázs feletti, emeletközi és zárófödém monolit vasbeton szerkezetű, statikus terv szerinti méretben és kialakításban. A koszorú és gerenda a monolit vb. födémmel együtt készül. A koszorú előtt a külső oldalon 5 cm XPS hőszigetelés kerül beépítésre.

### **Lépcső:**

A belső lépcső háromkarú, monolit vb. szerkezetű, 1,2 m-es karszélességgel, 16 cm fellépéssel, 30 cm belépéssel, mely az alapra és a pihenő lemezekre támaszkodik fel statikai terv szerint.

### **Vakolatok:**

Az épületben a falazott szerkezetek vakolása mindenütt kézi illetve gépi technológiával készül simított felülettel. A pozitív sarkokon ill. nyílászáróknál élvédő kerül beépítésre.

### **Homlokzati nyílászárók:**

A lakásoknál lévő külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, natúr külső és belső fehér színben, fokozott légzárással és 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, Low-E bevonattal, gázzal töltve (min.  $U_g=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). A fal és a tokszerkezet közti hézag poliuretán habbal kerül kitöltésre. A belső oldalon kamrás, UV stabil műanyag könyöklő készül, a nyílászárókkal színazonos megjelenéssel.

Üzleteknél lévő nyílászáró szerkezetek antracitszürke alumínium szerkezetű, fokozott légzárással és 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, Low-E bevonattal, gázzal töltve (min.  $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). A fal és a tokszerkezet közti hézag poliuretán habbal kerül kitöltésre. Szekcionált garázkapu alumínium keretes külső-belső oldalon sima felületű, panelje osztás nélküli perforált alulemez kitöltésű, motoros meghajtással, zuhanásgátlóval, benyúlás elleni védelemmel.

### **Belső nyílászárók:**

Utólag elhelyezhető MDF tokszerkezettel, az ajtólapok furatolt faforgácslapból, felületük CPL

laminátummal.

### **Bádogos szerkezetek:**

Az ereszcSATornák, szegélyek, bádogos szerkezetek horganyzott alumínium lemezből készülnek, cementszürke színben. Attika és falfefedések szintén horganyzott alumínium lemezből készülnek, grafitszürke színben.

Lépcsőházi lapostető vízvezetése külső térben történik, hőszigetelés előtt vezetett négyzög keresztmetszetű alumínium lemezből.

Kettős állókorcos fémlemez fedés konzolos előtetőkön anyaga Lindab Seamline PLX elemez, tüzhorganyzott acél+Premium bevonat.

### **Hő-és hangszigetelés:**

Talajon fekvő padlóba 8,0 cm vtg. ATH AT-N100 szigetelés és 4,0 cm ATH AT-L2 lépéshangszigetelés szigetelés kerül.

A lábazati részen 10 cm vastag XPS hőszigetelés készül, talajban levő része geotextíliával kasírozott drain lemezzel védve.

A koszorú előtt a külső oldalon 5 cm XPS hőszigetelés kerül beépítésre.

A homlokzati falak 12 cm vastag EPS homlokzati hőszigeteléssel készülnek.

Az emeletközi padlóba 6,0 cm vastag ATH AT-L2 lépésálló hőszigetelés kerül elhelyezésre.

Alulról hűlő födémre 10 cm vastag grafitos EPS hőszigetelés kerül elhelyezésre garázs leajtó és átközeledő rész fölött.

A lakások feletti intentív zöldtető és mosott kavicsos tető rétegrendjébe 20+ 5-20 cm ATH AT-N150 hőszigetelés kerül.

Konzolos előtető és erkély részekre 10 cm vastag grafitos EPS hőszigetelés kerül. Felső teraszos tető kialakításoknál 15 cm vastag grafitos EPS hőszigetelés kerül.

Homlokzati tűzterjedési gát hőszigetelése koszorú előtti helyeken készül, teljes szélességben, épületen körbe futva, Rockwool Fixrock FB1 kőzetgyapot hőszigeteléssel.

### **Burkolatok:**

A hideg burkolatú helyiségekben az aljzatbetonon mélyalapozás és padlókiegyenlítés után greslap burkolat készül flexibilis ragasztóba rakva, lábazati szegéllyel. A fürdőszobában és WC-ben greslap falburkolat készül flexibilis ragasztóba rakva 210 cm magasságig (egész csempesorra kerekítve).

Az épületen kívüli burkolat fagyálló, csúszásmentes lapokból készül flexibilis ragasztóba rakva.

A meleg padlós helyiségekbe az aljzatbetonon mélyalapozás és padlókiegyenlítés után laminált parketta burkolat készül alátétfoliával, szegőléccel. A hideg és meleg burkolat váltásánál burkolatváltó elem lesz elhelyezve.

Külső térkő burkolat: A külső térkő burkolatok fokozottan kopásálló, tartós, valamint érdesített felületűek lesznek.

### **Festés, mázolás:**

A nem csempézett belső falak és a mennyezetek 2 rétegben gletteltek, élvédővel és egyéb kiegészítővel, 2 rétegű beltéri festékekkel festettek. A faszerkezetek rovar és gombaölő szerrel, valamint tűzvédőszerrel kezelték.

### **Homlokzatképzés:**

A vakolt felületeken ragasztóba ágyazott üvegszövet háló erősítésű vékonyvakolati rendszer készül, homlokzati terven megadott színben.

A lábazat zártcellás (10 cm vtg) hőszigeteléssel szigetelt, műgyanta lábazati vakolatrendszer felületképzéssel.

### **Lakatos szerkezetek:**

Szálcsiszolt felületű rozsdamentes acél fogódzó rendszer készül lépcsőházakban, külső terasz és erkély részeken függőleges kialakítású korlát készül 100 cm-es magasságban, antracitszürke színben.

### **Csapadékvíz elvezetés:**

A csapadék víz elvezetése a négyszög szelvényű lefolyócsöveken valamint belső tereken való PVC csöveken keresztül történik az aljzat alatt elhelyezett csapadékvíz elvezető csatornába, ahonnan az épület körüli szikkasztó rendszerből összpontosítva kerül a terület csatornahálózatába.

### **Gépkocsi tárolás**

Az épület pinceszintjén teremgarázs kerül kiépítésre 31 gépkocsi beállóhellyel.

A belső udvarban további 22 gépkocsi beállóhely kerül kialakításra, mely a Budapesti út felőli bejáraton érhető el és a Nemez utca felé nyitott kihajtón át hagyható el. A be, illetve kihajtóknál távirányítható sorompó kerül kialakításra.

A teremgarázs a Budapesti út felől érhető el, a be- és kihajtás kétirányú rámpán történik, távirányítható elektromos garázkapun keresztül. A mélygarázsokhoz aszfaltozott út vezet.

Az épület körül további 55 gépkocsi parkolóhely kerül kialakításra, melyek közterületről, lezárás nélkül elérhetőek.

### **Felvonó**

Két darab 8 személyes személyfelvonó kerül kialakításra, egy a mélygarázs és a 3. emelet között, egy a mélygarázs és a 2. emelet között

### **Épületgépészet**

A használati melegvizet és az épület fűtését az épület tömbök legfelső szintjén elhelyezett korszerű magas hatásfokú, kondenzációs központi gázkazán és melegvíztároló, valamint méretezett, több levegő-víz hőszivattyú biztosítja. Az egyes apartmanok és üzletek önálló hőmennyiségmérővel lesznek felszerelve, melyek mérik a felhasznált melegvíz és fűtési hőmennyiség felhasználását. A lakásokban a hőleadást padlófűtés biztosítja.

Az épület közel nulla energiaigényű, legalább 25% helyben előállított megújuló energiát használ, összhangban a 2021. január 1.-el életbe lépő energetikai előírásoknak.

Az épületen belül elszívó rendszer épül ki minden természetes szellőzéssel nem rendelkező helyiséghez.

### **Elektromosság**

Az épület lakásainak házi elosztói és a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenkénti csoportokban kerülnek elhelyezésre. A teljes elektromos hálózat falban kerül kivitelezésre, vagy takartan szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül, megfelelő biztonsági földeléssel, kivéve a pinceszintet, ahol kábeltálcákon vezetve, tárolókban falon kívül szerelve készül.

A közösségi területek (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettségű lámpatestekkel kerülnek felszerelésre.

A létesítményben az ME-04 124-79 előírásai szerinti földelő hálózat készül. Az épületben kialakításra kerül az EPH rendszer.

Az alap földelési rendszerbe bekötésre kerülnek az épületbe bejövő csővezetékek (víz, gáz, erős- és gyengeáramú rendszerek), valamint minden olyan nagy kiterjedésű fémtest, amely nem csatlakozik közvetlenül a villamos berendezésekhez. A földelő hálózat, valamint a betáplálások közös nulla - sínje egyesített.

Az épület villámvédelmére villámhárító szolgál.

Az épületben kaputelefon rendszer működik, minden lakásból ajtónyitó funkcióval.

## **LAKÁSOK BELSŐ KIALAKÍTÁSA**

### **Belmagasság**

A lakások belmagassága 2,65 méter, de szerkezeti és gépészeti okokból egyes helyiségek süllyesztett födémmel, álmennyezettel kerülhetnek kialakításra.

### **Belső nyílászárók:**

Belső nyílászárók külső beszállító partner kínálatából választhatóak, Az alapárba utólag elhelyezhető MDF tokszerkezetű, furatolt faforgácslapból készült ajtólapú, CPL laminált felületű nyílászáró került, 40.000,-Ft értékben.

Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

### **Burkolatok**

A lakásokban az alábbi burkolatok kerülnek elhelyezésre:

Előtér, közlekedő:	hidegburkolat
WC, fürdőszoba:	- aljzat hidegburkolat - 2,1 m magasságig csempézve (egész csempesorra kerekítve)
Konyha:	aljzat hidegburkolat
Kamra:	hidegburkolat
Étkező:	laminált parketta
Nappali:	laminált parketta
Terasz:	fagyálló, csúszásmentes hidegburkolat
Hálósobák:	laminált padló
Erkély:	hidegburkolat

Hidegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak, kivéve az egységes teraszburkolatokat.

Hidegburkolatok 4.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron kerülnek beszámításra.

Az alapár 30.000,-Ft értékben tartalmazza a fugaanyagot.

Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

Melegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak.

Az alapárban laminált parketta rendszer (parketta, szegőléc, fólia) 3.500,-Ft/m<sup>2</sup> áron kerül beszámításra.

Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

Belső küszöbök és burkolatválasztók: alumínium átfutó sínekkel kerülnek kivitelezésre.

A burkolási munkák során felmerülő extra igényeket a vállalkozó előre meghatározott árakon vállalja.

### **Konyha**

Konyhabútor és a konyhában a falakon burkolat nem kerül elhelyezésre.

A konyhában kombinált hideg vizes csapkiállítás mosogatógép csatlakozással, 1 db melegvíz, és 1 db szennyvíz oldali csatlakozás, valamint elektromos főzőlap csatlakozás kerül kiépítésre.

### **Fürdő**

Minden fürdőszoba helyiségben (vagy terven jelölt háztartási helyiségében) mosógép, víz, melegvíz és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra.

### Szaniterek

Szaniterek külső beszállító kínálatából választhatóak a megadott értékben. Az azt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

WC:

1 db alsó kifolyású wc , falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	10.000,-Ft
1 db csaptelep	10.000,-Ft

Fürdőszoba:

1 db kád, vagy 90x90 cm-es zuhanykabin	40.000,-Ft
1 db Alföldi alsó kifolyású Wc, falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	10.000,-Ft
1 db csaptelep	10.000,-Ft
1 db kádtöltő, zuhanyozós csaptelep	10.000,-Ft
1 db hidegvizes csapkiállítás mosógéphez	10.000,-Ft

Fentiekől eltérő szerelvényeket Vevő helyezetteti üzembe és az esetlegesen felmerülő beépítési költségeket viseli.

### Villanyszerelés

Elektromos hálózat: védőcsőbe húzott réz vezetékkel, Schneider Anya típusú szerelvényekkel, MSZ 1600 szabvány szerint szerelve, 1x32A-es betáplálással az előszobában elhelyezett biztosítószekrényvel. A mérőszekrény és az elektromos betáp kábel, illetve a lakáson belüli elektromos elosztószekrény 1 fázisú tápellátáshoz előkészített.

### Elektromos szerelvények

A következő elektromos szerelvények kerülnek beépítésre az alapárban:

Előtér: 1 db kapcsoló (világítás), 1 db kapucsengő

WC: 1 db kapcsoló (világítás), 1 db konnektor

Konyha, étkező: 6 db 220 V-os konnektor, 2 db kapcsoló (világítások), 1 db 3x6 mm-es rézvezetékkel szerelt csatlakozás a villanytűzhelyhez, 1 db mosogatógép konnektor, 1 db szagelszívó konnektor, 1 db hűtőszekrény konnektor

Kamra: 1 db konnektor, 1 db kapcsoló (világítás)

Nappali: 3 +1+1 db 220 V-os konnektor, 1 db TV csatlakozó, 1 db számítógép csatlakozó, 1 db kapcsoló csillárhoz

Terasz: 1 db konnektor, 1 db külső világítás, 1 db nappaliban elhelyezett kapcsoló

Hálósobák: 1 db kapcsoló, 1 db TV csatlakozó, 1 db számítógép csatlakozó, 3 db konnektor

Fürdőszoba: 3 db konnektor, 1-1 db konnektor mosógépnek, szárítógépnek, 1 db kapcsoló (tükörvilágítás), 1 db kapcsoló (világítás)

Fentiekől eltérő szerelvényeket Vevő helyezetteti üzembe és az esetlegesen felmerülő beépítési költségeket viseli.

### Riasztórendszer

Külön védőcsőbe húzott árnyékolt vezetékkel kerül kiépítésére, végponti készülékek nélkül. A lakásban 1 db kezelőegységhez, összesen 3 db érzékelőhöz, 1 db beltéri akkumulátoros szirénához, illetve központi egységhez.

### Gyengeáramú hálózat

Külön védőcsőbe húzott UTP (CAT-5e) hálózat kerül kiépítésére az alábbi csatlakozókkal: 1 db a nappaliban, hálósobánként 1-1 db csatlakozó. Az internetes hálózat induló pontja az előszobában.

## **Légtechnika**

Elszívó berendezések kerülnek a természetes szellőzéssel nem rendelkező fürdő és a belső terű WC helyiségekbe, kamra helyiségekbe. Működtetésük villanykapcsolóról, vagy a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, vagy késleltetett, vagy állandó üzemű elszívással, a gépészeti terveknek megfelelően.

## **Festés, mázolás**

Falak és mennyezetek kétszeri glettelés után fehér színű diszperziós festést kapnak. Belső korlát fekete színben mázolva.

## **Árnyékolástechnika**

A homlokzati nyílászárók felett redőnytök kerül kialakításra. A redőnyözés, illetve minden további árnyékolástechnika, szúnyogháló külön megrendelésre, a Vevő költségére kerülhet kiépítésre.

## **Klimatizálás**

Külön megrendelésre. A lakásokban beltéri egység helyezhető el, a kültéri egységek belső homlokzaton kijelölt helyen, valamint a legfelső emeleten lévő lakások kültéri egységei a tetőn kerülnek elhelyezésre.

## **VEVŐI VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK LEHETŐSÉGEI**

A Vevők külön kérésére és külön elszámolás alapján lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, az eladó által megadott ütemterv szerint, amennyiben az

- nem érinti az épület külső építészeti megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. elszívás, fűtési rendszer, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.),
- nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat,
- nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel.

A Beruházó fenntartja a jogot ezen igények elbírálására és Kivitelezők felé történő továbbítására.

A Vevőnek lehetősége van az alábbi tételeknél a beruházó által megadott beszállítók kollekciójából választani:

- szaniterek
- belső nyílászárók
- lakáson belüli meleg burkolatok
- lakáson belüli hideg burkolatok.

A vételi ár nem tartalmazza a konyhabútort, lámpatesteket, fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papír tartó, stb), beépített bútorokat.



A Beruházó fenntartja a jogot, hogy - beszerzési nehézségek, hatósági előírások, valamint egyéb műszaki szükségességből különösen indokolt esetben - a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal, ill. szerkezetekkel váltsa fel.