



MŰSZAKI LEÍRÁS

Magiszter Home

Ingatlanfejlesztő Kft.

Mogyoród

A lakópark Budapesttől 10 km távolságban, Mogyoródon, a nagyközség Gödöllő felé eső határánál épül, a Gödöllői út, Őzjáték utca, Glóbusz utca, Őzgida utca által határolt területen. A terület a Gödöllői út felől dél felé enyhén lejtős. A területen 16 telkek kialakításra. A Gödöllői út felé eső két telken két 3 lakásos sorházi egység épül, a többi telken 2 lakásos ikerházak épülnek, 7 db ház az Őzjáték utcáról közelíthető meg, míg a másik 7 db ház az Őzgida utcáról nyílik.

A környék jó infrastrukturális ellátottsággal rendelkezik, a telkek a gáz kivételével összközművesek. Az épületek telekre, illetve a környezetre gyakorolt hatása, környezeti terhelése elenyésző, az épületben keletkező szennyvizet telek előtt kiépített csatornába kötjük be, az épületben víztakarékos wc tartályokat terveztünk, amellyel csökkenthető a kibocsájtott szennyvíz mennyisége. A csapadékvizet, a telken belül szivárogtatjuk el. A fűtést levegő-víz hőszivattyúval oldjuk meg, így az ebből eredő terhelés az új hőtechnikai szabályok betartásával minimalizálja az épület károsanyag kibocsájtását. A külső közművesítésre való rákötést a beruházó biztosítja.

Beépítés, közlekedés, épített környezet

A Magiszter Home Kft. szárnyai alatt épülő projekt közlekedési kapcsolatai kiválóak. A projekt házaitól 2 perc alatt elérhető a M3 autópálya, azonban attól egy domb választja el, így a zajterhelés a területen nem jelentkezik. A tömegközlekedés is könnyen elérhető, a Mogyoród HÉV állomás 600 méterre található, néhány percnyi gyalogos távolságra, onnan a H8-as HÉV vonalon az Örs vezér tér 33 perc alatt érhető el. Gödöllő belvárosának eléréséhez 6 perces autóútra van szükség.

A terület hagyományos lakóövezetben található, a szomszédos területekhez organikusan illeszkedik. található. A terület övezeti besorolása szerint **Lke-1 jelű kisvárosias beépítésű lakóterületbe tartozik**, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület. Jelenleg a telkek beépítetlenek. Kétféle ikerház típus épül, amelyek csak az utcai homlokzati kialakításban térnek el. Mindkét típus házaiban 2-2 db 109 m² hasznos alapterületű lakás kerül kialakításra., két szinten.

Építészeti és funkcionális kialakítás

A szabadon álló épületbe két lakást terveztünk. A lakásokat a beruházó eladás céljával építi, ahol a lakóegységek ikres jelleggel kerülnek megépítésre. Egy lakóegység 109-109 m² hasznos alapterületű, nappali plusz négyszobás kialakítással. A nappalikat a hátsókertek felé helyeztük el, míg a kiszolgáló helyiségeket: előszoba, WC, kamra, konyha az utcai frontra kerültek. A nappali egy légtérbe került az étkezővel és a konyhával, ugyanakkor tolóajtó segítségével a konyha (lakói) igény szerint akár le is választható.

A földszinten a nappali mellett közlekedővel leválasztva egy szobát is elhelyeztünk melyhez zuhanyzó is tartozik. A kamrát a lépcső alatt helyeztük el. A lakószobák az emeleten kaptak helyet a fürdőszobával és a közlekedővel egyetemben, ahová az előtérből induló lépcsőn juthatunk fel. A szobákhoz erkély / hátrahúzott loggia tartozik. Az emeleti közlekedőből nyílik a gépészeti tér is, melyben a fűtés-hűtésre szolgáló levegő-víz hőszivattyú beltéri egységének ad helyet a HMV tárolóval egyetemben. A kültéri egységet az utcai kerítéshez közel a kukatároló építménye mellett helyezzük el. A nappalikhöz a kert felé teraszokat biztosítottunk, az emeleten használható méretű erkélyeket helyeztünk el a hátsókert irányában.

Környezeti illeszkedés, tömegalakítás és homlokzatképzés,

Az épületek megformálásánál törekedtünk az egyszerű magastetős kialakításra, ahol az épületek a szabályozásban megadott méretrendet követik kétszintes kialakításukkal, nem kilépve a környezet megadott méretrendjéből. A lakóházon megjelenő loggiákat modern megfogalmazással az épület tömegébe integráltuk, hogy a tervezett ikerházak lakásai megjelenésükben egységes egészet alkossanak.

Összesen 16 darab telken, 2 darab háromlakásos és 28 ikerházi lakás épül. Az ikerházaknál telekingatlanokon ingatlanonként egy darab kétlakásos társasházként fog megvalósulni. Az egyes ikerfelek az elkészülésüket követően önálló társasházi tulajdoni illetőségként, önálló tulajdoni lappal rendelkeznek majd.

Épületszerkezetek:

Alapok, vízszigetelés

Az épülő alapok 60 és 70 cm szélesek, C25/30 minőségű betonból készülnek, felső síkjában az alapsüllyedés kiküszöbölésére talpkoszorúval összekötve. A vízszintes falszigetelés (talajpára ellen), illetve a padlószigetelés anyaga 1 réteg GV 3,0 bitumenes vastaglemez, az aljzathoz, illetve kapcsolataiban is ragasztott kivitelben.

Felmenő falak /teherhordó és válaszfalak/

Az épület külső határoló falai Porotherm, vagy Leier 30 N+F falazó blokkból falazottak. A külső körítő falak külső oldalai 15 cm, Dryvit hőszigetelő vakolatrendszert kapnak. A lakásokat elválasztó falak Porotherm AKU Z 30-as, illetve azzal egyenértékű hanggátló falazó elemekből készülnek. Hanggátlásuk 56-57dB amennyiben változatlan kialakítással kerülnek beépítésre, azaz utólag nem vésik meg. Gépészeti vezeték a lakás elválasztófalakban nem megy, továbbá két oldalról a villamos szereléshez gipszkarton előtétfal beépítése célszerű. A belső válaszfalak PTH 10 cm, vagy Ytong 10 cm vastagságú válaszfaltéglából épülnek.

Födémek, koszorúk, áthidalók

A homlokzati nyílászárók feletti áthidalások Porotherm A10 áthidalók. A főfalak tetején körbefutó monolit vasbeton koszorú vasalása a vasbeton monolit födémmel együtt statikai terv alapján, a födémmel összevasalva készülnek. Az épület földszintje feletti min. 22 cm vastag vasbeton monolitfödém készül. Az emelet feletti födém tartószerkezete a tetőszerkezet szeglemezes tartójának alsó öve (10/15) mely között 15+15=30 cm ásványi közetgyapot (36kg/m³ légsűrűségű) hőszigetelés kerül beépítésre. Alsó borítása az emeleti szobákban két réteg 5+10 könnyűfémvázon 12,5 mm Rigips gipszkarton burkolat párazáró fólia réteggel, hőtükros fóliával.

Lépcsők

A belső lépcsők monolit gipszbeton szerkezetűek, kerámia lappal burkoltak.

Korlátok

A külső erkélyeken, illetve loggiákon acél szerkezetű egyszerű függőleges pálcázású festett korlátok kerülnek beépítésre sötétszürke színben.

Tetőszerkezet, héjalás, bádogozás

Tetőidoma: egyszerű nyeregtető végein lezáró oromfalakkal. A fedélszerkezetek szeglemezes tartó rendszerrel épül, melynek anyaga I-II. oszt. fűrész fa. A tetőszerkezet TETOL FB láng és gombamentesítővel kezelve. A lakások feletti padlástér lehajtható padlásfeljárón keresztül közelíthető meg. A tető héjalásaként egyenes vágású szürke színű cserép fedés készül (Tondach Planoton9 titán színben, alatta PE fólia alátétfedés és szellőzőrés. A bádogos szerkezetek (szegélyek, tetőkibúvók, csatornák) anyaga bádog, a helyszínen méretre szabva.

Kémények (Az épületben kémény nem lesz)

Belső felületképzések, burkolatok

A belső falfelületek 1,5cm vakolást kapnak, azok gletteltek, diszperzittel festettek. A vizes helyiségekben a padlón kerámia lapburkolat, a falakon 210cm magasságig csempeburkolat készül.

Az előszoba, kamra, lépcsőtér és konyha padlóin hidegpadló készül, kő vagy kerámia burkolattal, kísérlábazattal. A lakószobákban az emeleti közlekedőben és a nappaliban laminált parketta burkolatot készítünk.

Szigetelések /hő-, hang-, és vízszigetelés/

Vízszigetelés: A padozaton min. 1 réteg, minimum 4,2 mm vastag modifikált bitumenes lemez talajnedvesség elleni szigetelés készül, erre került a 12 cm vastagságú lépésálló hőszigetelés. A belső használati víz elleni szigetelést kent Mapelastic (MAPEI) kétrétegű kent vízszigeteléssel biztosítjuk a hajlatokban és törésekben hajlaterősítő csíkok alkalmazásával, melyet a vizes helyiségek padlóját, valamint a kádak és a zuhanyzók falát a burkolat alatt 210 cm-ig kenhető vízszigeteléssel kell ellátni, két rétegben.

Hőszigetelés: A földszinti födém padozatába min. 12 cm lépésálló hő-, és hangszigetelés kerül. A koszorúk és áthidalók elé 5 cm vastag kiegészítő XPS lap kerül. Lábazati szigetelés min. 10 cm vastag XPS lap. A homlokzati hőszigetelés min 15cm EPS anyagú hőszigetelő vakolatrendszer. A tetőalatti zárófödémbe min. 30cm szálal anyagú közet, vagy fűjt cellulóz hőszigetelést helyezünk el.

Hangszigetelés: A lakásokat elválasztó falak Porotherm AKU Z 30-as, illetve azzal egyenértékű hang gátló falazó elemekből készülnek. Hanggátlásuk 56-57dB amennyiben változatlan kialakítással kerülnek beépítésre, azaz utólag nem vésik meg őket.

Homlokzatképzés, színezés, lábazat

A külső falazaton 15 cm-es Dryvit rendszer kerül, amelyre a ragasztóréteg simítása után 1,5 mm vastagságú gördülőszemcsés színező vakolat kerül felhordásra. Az épület vakolt falainak külső színezése fehér színű RAL 9010 és a színes betéteknél sárgás barna színű (megbeszélés alatt van), kapart Baunit vakolat kerül, a lábazat szürke műgyanta vakolatot kap RAL 9023 színben. A külső ablakok, ajtók műanyag nyílászárók fehér színben. Az épület kishajlású magastetős lakóház, a tető fedését szürke színű egyenes vágású cserépfedés adja.

Járda, csapadékvíz elvezetés

A gépkocsi behajtó, valamint a bejárati járda 6 cm vastag 10x20 cm-es beton térkő elemmel burkolt. Az épület tetejéről függőereszekben lefutó fehér színű ejtőcsatornákon a földberakott járdába épített ellenőrző és tisztítóidomon keresztül a földbe fektetett tokos KG PVC csöveken keresztül az udvaron elhelyezett szikkasztógödörbe kell vezetni. Minden ejtő csatorna egy 1 m³ földalatti szikkasztógödörbe csatlakozik.

Homlokzati külső nyílászárók

Minden külső nyílászáró a kereskedelemben kapható hőhídmentes szerkezetből lesz kialakítva: Gealan gyártmányú fehér színű műanyag homlokzati nyílászárók, 6 légkamrás kivitelben $K < 1,0$ argongázzal töltött 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. Az üvegezés, $U = 0,9 - 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, mindegyik bukó-nyíló funkcióval. Külső ablakpárkányok műkö borítást kapnak, míg a beltéri párkányok fehér, műanyag kivitelben készülnek. A bejárati ajtó Gealan gyártmányú fehér színű műanyag bejárati ajtó, 5 ponton záródó, ISO minősítésű. Fontos a szerkezet megfelelő síkba állítása valamint a tok-szárny és a falszerkezet közötti tömítés.

Belső nyílászáró szerkezetek

A belső ajtók a kereskedelemben készen kapható termékek rácsbetétes szerkezettel, laminálttokkal, és laminált ajtólapokkal, üvegezett vagy tele kivitelben. A belső nyílászáró szerkezetek külső beszállító kínálatából választhatóak, az alapárban dekor szabvány teleajtó kilinccsel együtt bruttó 75.000.-Ft értékben.

Utcafronti kerítés

Az utca fronti kerítésen telkenként két gépkocsi számára 3m széles behajtót alakítunk ki. Alapozás: C 16-24/KK minőségű beton sávalap. Lábazat: 15 cm vastag zsalukő elemből készül, C16-24/KK betonnal. magassága 20-40cm között változhat a domborzat függvényében. A pillérek 20/20 zsalukő elemekből, míg a kukatároló 15cm széles kibetonozott zsalukőből építjük meg, melyek között előregyártott szürke színben előregyártott fém kerítésmezőkkel. A személyi kapuk 1 méteres nyílással készülnek.

Kert

Domborzati viszonyoknak megfelelően, parkosításra előkészítve. A végleges termőréteg elterítését, a fásítási és parkosítási munkákat a vevő a saját költségén készíttetheti el. Tiszta egyenletes lehengetelt területet alakítunk ki a tereprendezés során. A kert végében a telkeket feszített drótkerítés választja el.

Kertkapu

Maximum 2,6 méteres nyílású, motoros működtetésű kertkapu, 2 db távirányítóval. Személyi kapu 1 méteres nyílással.

Telek elválasztó kerítés

Feszített drótkerítés.

Épületgépészet

Fűtés és melegvíz-ellátás hőszivattyús rendszerrel

A ház fűtését és használati melegvíz ellátását levegő-víz rendszerű OUTES 10KW hőszivattyús rendszer látja el. A kültéri egység a kukatároló hátfalán a beltéri egység az emeleti háztartási helyiségben kerül elhelyezésre.

A használati melegvizet 200 literes tároló tartja.

A hőleadást padlófűtés végzi.

A kívánt hőmérséklet szintenként elhelyezett vezeték nélküli szabályzón keresztül állítható be.

Vízvezeték hálózat

Horonyba szerelt 5 rétegű PVC vezetékkel, utcai közműhálózatra csatlakoztatva.

Csatornahálózat

Horonyba és padlóba szerelt PVC vezetékkel, utcai közműhálózatra bekötve.

Energetikai besorolás

Az épület a használatba vételi eljárás során meg fog felelni a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 6. sz. melléklete és a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet szerinti előírásoknak. Az ingatlanokhoz készülő Energetikai Tanúsítványokat az ingatlan Hatósági Bizonyítványával együtt kerülnek átadásra.

Szerelvények:

Kert:

1 db locsoló fogadására alkalmas kerticsap

Földszinti WC:

1 db fali WC, fehér nyomólappal 88.000.-

1 db kézmosó szifonnal 16.000.-

1 db 90x90 cm-es zuhanytálca (zuhanykabin nélkül) 64.000.-

1 db zuhany csaptelep (ahol az alaprajzon szerepel) 16.000.-

1 db csaptelep 16.000.-

Konyha:

1 db 1/2" melegvíz csatlakozó

1 db kombinált hideg vizes csapkiállítás mosogatógép csatlakozással

1 db szennyvízcsatlakozás

Emeleti fürdőszoba:

1 db kád, vagy 90x90 cm-es zuhanytálca 64.000.-

1 db fali WC, fehér nyomólappal 88.000.-

1 db kézmosó szifonnal 16.000.-

1 db csaptelep 16.000.-

1 db egyenes törölközőszárítós radiátor 60x140 cm 20.000.-

1 db kádtöltő csaptelep 16.000.-

Emeleti WC:

1 db fali WC, fehér nyomólappal 88.000.-

1 db kézmosó szifonnal 16.000.-

1 db csaptelep 16.000.-

Gépészeti helyiség:

1 db hidegvizes csapkiállítás

1 db szennyvízkiállítás

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

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

Villanyszerelés

Elektromos hálózat: védőcsőbe húzott réz vezetékkel, Schneider Asfora típusú szerelvényekkel, utcai közműhálózatra csatlakoztatva, MSZ 1600 szabvány szerint szerelve 1x32A-es betáplálással az előszobában elhelyezett biztosítószekrényrel. A mérőszekrény és az elektromos betáp kábel, illetve a házban belüli elektromos elosztószekrény 1 fázisú tápellátáshoz előkészített. Telefon és kábel TV fogadására alkalmas védőcsővezetés a telek külső határáig megoldott. Bekötővezeték a szolgáltatók helyezik el.

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.

Szerelvények

Tároló:

- 1 db konnektor
- 1 db kapcsoló (világítás)

Előtér:

- 1 db kapcsoló (világítás)
- 1 db alternatív kapcsoló (külső világítás)
- 1 db analóg kaputelefon

Földszinti WC:

- 1 db kapcsoló (világítás)
- 1 db konnektor

Konyha, étkező:

- 4 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 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

Lépcsőház:

- 2 db alternatív kapcsoló (világítás)

Emeleti közlekedő:

- 2 db alternatív kapcsoló
- 1 db fürdőszoba kapcsoló

Hálósobák:

- 1 db kapcsoló
- 1 db TV csatlakozó
- 1 db számítógép csatlakozó
- 3 db konnektor

Emeleti fürdőszoba:

- 2 db konnektor
- 1 db konnektor a mosógépnek
- 1 db kapcsoló (tükörvilágítás)

Gépeszeti helyiség:

- 1 db konnektor a kazánnak
- 1 db kapcsoló (világítás)

Erkélyek:

- 1 db külső világítás kiállítás
- 1 db konnektor

Riasztórendszer

Külön védőcsőbe húzott árnyékolt vezetékkel kerül kiépítésére, végponti készülékek nélkül. A földszinten és emeleten 1-1 db kezelőegységhez, összesen 4 db mozgásérzékelőhöz, külső homlokzaton 1 db akkumulátoros szirénához, illetve központi egységhez a tároló helyiségben.

Gyengeáramú hálózat

Külön védőcsőbe húzott UTP (CAT-5e) hálózat kerül kiépítésére az alábbi csatlakozókkal. A földszinten 1 db a nappaliban, emeleten hálósobábként 1-1 db csatlakozó. Külön védőcsőbe húzott KOAX háromszor árnyékolt hálózat kerül kiépítésére az alábbi csatlakozókkal. A földszinten 1 db a nappaliban, emeleten hálósobábként 1-1 db csatlakozó. Az internetes hálózat induló pontja a Vevővel közösen kerül megállapításra.

Automatizálás

A kétszárnyú kapu motorizált kivitelben kerül kiépítésre 2 db távirányítóval.

Mindennemű elektromos végponti készülék felszerelését, illetve elektromos készülékek beüzemelését Vevő saját költségén végezteti el.

Burkolatok

Gépkocsi és személybejáró:	6 cm vtg. térkő 10x20 téglalapmintával
Tároló:	hidegburkolat
Szélfogó, közlekedő:	hidegburkolat
Földszinti WC:	- aljzat hidegburkolat - 2,1 m magasságig csempézve
Konyha:	hidegburkolat
Kamra:	hidegburkolat
Étkező:	hidegburkolat
Nappali:	laminált parketta
Dolgozószoba:	laminált parketta
Terasz:	hidegburkolat
Lépcső:	hidegburkolat
Emeleti közlekedő:	laminált parketta
Emeleti fürdőszoba:	- aljzat hidegburkolat - 2,1 m magasságig csempézve
Háztartási helyiség:	hidegburkolat
Hálószobák:	laminált padló
Erkély:	hidegburkolat

Hidegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak. Hidegburkolatok I. osztályú 8 mm-es fagyálló kerámialap 7.500.-Ft/m² áron választhatók, az alaprajz szerinti helyiségeknél. illetve erkélyre és teraszra.

Az alapár 50.000.-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) 6.000.-Ft/m² áron kerül beszámításra.

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

Belső küszöbök és burkolatcserék: alumínium átfutó sínekkel kerülnek kivitelezésre.

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

Festés, mázolás

Falak és mennyezetek kétszeri glettelés után fehér színű diszperziós festést kapnak.

Árnyékolástechnika

A homlokzati nyílászárók felett redőnytok kerül kialakításra, opcionális elektromos kiállítás lehetőségével. A redőny beszerelés, illetve minden további árnyékolástechnika, szúnyogháló külön megrendelésre, a Vevő költségére kerülhet kiépítésre.

Klimatizálás

A Vevő költségére kerülhet kiépítésre.

Napenergia

A házban kiépítésre kerül egy 1, vagy 3 fázisú napelem rendszerhez szükséges védőcsövezés, amely az opciós napelem rendszer kiépítéséhez szükséges előkészítés. Tartalmazza a tetőre szerelhető elemekhez, a padlástérben elhelyezett inverterhez szükséges védőcsövek elhelyezését.

A napelemrendszer opciós csomaggal rendelhető.

A beruházó fenntartja a jogot a megjelölt szerkezetek minőségével minimálisan megegyező változtatásra.

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 jár hátrányos következményekkel az ikerszomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem befolyásolja hátrányosan a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat,
- nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és az engedélyezett építési dokumentáció követelményeivel.

A Vevők változtatási igényeiket közvetlenül a Generálkivitelezővel egyeztetethetik, azonban a Beruházó fenntartja a jogot ezen igények felülvizsgálatára.

A Vevőnek lehetősége van az alábbi tételeknél a Generálkivitelező 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 a műszaki leírásban szereplő szerkezetek minőségével megegyező, vagy azt meghaladó minőségű szerkezetek beépítésére és műszaki okok miatti változtatásokra.

Érvényes a 2025.01.15. után megkötött szerződésekre.