

**TELKI**  
Kórház fasor 18.  
hrsz.: 1260

## MŰSZAKI JELLEMZŐK ISMERTETÉSE



Építtető: **Telki Otthon Fejlesztő és Beruházó Kft.**  
2330, Dunaharaszti, Némedi út 65  
ifj Witzing József Tulajdonos  
Somogyvári Attila Projekt vezető

Tervező: **ART-HITECHT BPI Kft.**  
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/C  
Sebestyén Imre Vezető tervező É1 01-1847 B.É.K.

Műszaki ellenőr: **Bódi Sándor**  
Építési műszaki ellenőr  
MMK-01-55713

# ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A tervezési helyszín telki dél nyugati részén, a Völgyrét nevű, heterogén beépítésű területen található.

- A **Fő funkciót** ellátó, kétszintes utcafronti **"A" épület** önálló épületként irodákat tartalmaz, a földszinten privát teraszokkal és kertrésszel.
- A **„B” épület – lakóépület** közös közlekedőjéből nyílóan a telek belső kertjét négy részre osztva négy földszintes lakásrész kerül kialakításra, melynek független lakóegységei önálló földszintes kialakítású lakások. A fedett lakórészek közös, zárt légterű előtérhez és közlekedőhöz kapcsolódnak. A lakóegységekhez privát teraszok és kertrészek tartoznak

## HELYISÉGEK:

<b>A1 Egység</b>	<b>39,60 m<sup>2</sup></b>	<b>B1 Lakás</b>	<b>92,43 m<sup>2</sup></b>
Terasz	11,33 m <sup>2</sup>	Terasz	26,92 m <sup>2</sup>
Kert	19,32 m <sup>2</sup>	Kert	186,33 m <sup>2</sup>
Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>	Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>
<b>A2 Egység</b>	<b>37,73 m<sup>2</sup></b>	<b>B2 Lakás</b>	<b>92,82 m<sup>2</sup></b>
Terasz	14,69 m <sup>2</sup>	Terasz	26,96 m <sup>2</sup>
Kert	50,90 m <sup>2</sup>	Kert	171,31 m <sup>2</sup>
Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>	Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>
<b>A3 Egység</b>	<b>38,17 m<sup>2</sup></b>	<b>B3 Lakás</b>	<b>104,25m<sup>2</sup></b>
Erkély	03,99 m <sup>2</sup>	Terasz	26,96 m <sup>2</sup>
Parkoló	11,64 m <sup>2</sup>	Kert	275,05 m <sup>2</sup>
		Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>
<b>A4 Egység</b>	<b>30,29 m<sup>2</sup></b>	<b>B4 Lakás</b>	<b>104,74 m<sup>2</sup></b>
Erkély	09,25 m <sup>2</sup>	Terasz	26,96 m <sup>2</sup>
Parkoló	11,50 m <sup>2</sup>	Kert	258,29 m <sup>2</sup>
		Parkoló	12,50 m <sup>2</sup>

## ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS

Az épületrészek és funkcionális egységek a középén végigvezetett közlekedőről nyílnak, a lakóépületnél a zárt előtér-passzázs az épület részét képezi.

A lakóépület lakásrészei két hagyományos arányú tömegből egy nyaktaggal összekötve alakultak ki, átrium jelleggel körbefogva a jól használható, belső teraszt, ami a nappali kiterjesztéseként működhet.

Az épület szín és anyaghasználata modern hangulatú, de a hagyományos épületekkel is harmonizál.

A hagyományos, földszintes és kétszintes tömegek falait vakolt, tört fehér színű felülettel alakítottuk ki, a fejpület oromfalainál és földszinti falfelületeinél a természetes életmódra is utaló "föld színeket" alkalmazva.

Az épületek közötti nyaktagok vakolt, festett felületűek lesznek, hangsúlyos, élénk (okker) színfoltokkal. A fejpület bejárati részein, a parkoló határoló falán és a kerítés egyes részein megjelenik a természetes mészkő burkolat is. A 30 fokos fél-nyereg tetőt antracit színű beton cseréppel fedjük, a lapostetős részek, a fél-nyereg tető oromrészei és függőleges felülete egységesen antracit színű korcolt fémlemezfedéssel lett burkolva. A nyílászárók az épülethez illeszkedve modern, műanyag kívül antracit, belül fehér színűek, három rétegű Thermo üvegezéssel.

## KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Az épület közművesített.

Elektromos árammal, gázzal, és ivóvízzel való ellátása biztosított, a szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatva.

A telken belül keletkező csapadékvíz, a kert felületeken lejtetve, épületenként 1-1 telepített zsompon keresztül áteresztve vezetjük az épületek nyugtái oldalán kiépített drain vezetékhalózathoz, amely az el nem szikkadt vízmennyiséget, a telek nyugati sarokpontján kiépített felszíni víznyelőbe továbbítja

A telek előtt lévő árok, közlekedésbiztonsági okból horganyzott rács fedéssel készül.

Az egyes ingatlanok, egymástól független önálló főmérőkkel rendelkeznek (Víz, Gáz, Villany)

# ÉPÍTMÉNYBE TERVEZETT ÉPÍTÉSI TERMÉKEK

a 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet alapján

## SZERKEZETI KIALAKÍTÁS

A külső és belső teherhordó falak alatt monolit beton lemezalap készült 30-40 cm vastagságban.

A határoló falak; Porotherm falazat, helyenként vasbeton pillérekkel, a főépületnél monolit vasbeton födémmel.

A falakon kiegészítő (kiemelten jó grafitos EPS és XPS) hőszigetelés készül, a tetőszerkezeten XPS és ásványgyapot hőszigeteléssel.

A válaszfalak Porotherm válaszfaltégla, glettelve, festve, az iroda épületben gipszkarton válaszfal és előtétfalakkal

A padlóban kétrétegű bitumenes lemezszigetelés készül

A padozatban 2+3 cm úsztatóréteg hangszigetelés készül

### TEHERHORDÓ- ÉS KITÖLTŐFAL

**Porotherm Thermo Előre-gyártott, nútféderes, égetett kerámia falazóelem, cementes mészhabarcba falazva**

MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	30; (38 cm „A”-ép.)
nyomószilárdság	min. 10 N/mm <sup>2</sup>
hővezetési tényező	$\lambda$ =min. 0,096 W/mK
hő-átbocsátási tényező	U=0,29 W/m <sup>2</sup> K
páradiffúziós ellenállási szám	$\mu$ =5/10
bruttó száraz testsűrűség	$\rho$ =740 kg/m <sup>3</sup>
tűzvédelmi osztály/tűzállósági határérték	D/REI 30
léghang-gátlási érték két oldalon vakolt fal esetén	min. 39 dB

### LAKÁSELVÁLASZTÓ FAL „A” épület

**SILKA előre-gyártott, nútféderes, égetett kerámia, hanggátló falazóelem, vékonyágyazatú habarcba falazva**

MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	25 cm
nyomószilárdság	min. 10 N/mm <sup>2</sup>
hővezetési tényező	$\lambda$ =0,32 W/mK
páradiffúziós ellenállási szám	$\mu$ =10/5
bruttó száraz testsűrűség	$\rho$ =1000 kg/m <sup>3</sup>
tűzvédelmi osztály/tűzállósági határérték	D/REI 30
léghang-gátlási érték két oldalon vakolt fal esetén	<b>57 dB</b>

### VÁLASZFAL „B” épület.

**Porotherm Előre-gyártott, nútféderes, égetett kerámia falazóelem, cementes mészhabarcba falazva**

MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	10 cm
nyomószilárdság	min. 5 N/mm <sup>2</sup>
hővezetési tényező	$\lambda$ =0,33 W/mK
páradiffúziós ellenállási szám	$\mu$ =5/10
bruttó száraz testsűrűség	$\rho$ =820 kg/m <sup>3</sup>

### VÁLASZFAL „A” épület.

**SILKA előre-gyártottfalazóelem, vékony ágyazatú habarcba falazva**

MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	10 cm
nyomószilárdság	min. 5 N/mm <sup>2</sup>
hővezetési tényező	$\lambda$ =0,33 W/mK
páradiffúziós ellenállási szám	$\mu$ =5/10
bruttó száraz testsűrűség	$\rho$ =820 kg/m <sup>3</sup>
tűzvédelmi osztály/tűzállósági határérték	D/REI 30

# SZIGETELÉSEK

## TALAJNEDVESSÉG ELLENI SZIGETELÉS

### SBS modifikált bitumenes lemez

#### MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	1 rtg. 3 mm vtg.
vízáróság követelmény	10 kPa 24 h
húzószilárdság	min. 800/800 N/50 mm
szakadási nyúlás	2/2%

## HOMLOKZATI SZIGETELÉS

### Austrotherm GRAFIT-80 formahabosított expandált polisztirol hőszigetelő lemez

#### MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	10 cm
nyomófeszültség	≥ 100 kPa
hajlítószilárdság	≥ 150 kPa
Hővezetési tényező	λ=min. 0,037 W/mK

## TETŐSZERKEZET I. SZIGETELÉS

### Ásványgyapot hőszigetelés

#### MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	20 cm
testsűrűség	40 kg/m <sup>3</sup>
Tűzvédelmi osztály	A1
Hővezetési tényező	λ=min. 0,037 W/mK

## TETŐSZERKEZET II. SZIGETELÉS

### Expandált polisztirol hőszigetelő lemez

#### MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	5-10 cm
nyomófeszültség	≥ 100 kPa
hajlítószilárdság	≥ 150 kPa
Hővezetési tényező	λ=min. 0,037 W/mK

## LÁBAZATI SZIGETELÉS

### Expandált polisztirol hőszigetelő lemez

#### MŰSZAKI JELLEMZŐK:

vastagság	10 cm
nyomófeszültség	≥ 200 kPa
hajlítószilárdság	≥ 250 kPa
húzószilárdság	≥ 200 kPa
hővezetési tényező	λ=min. 0,033 W/mK

## EGYÉB SZIGETELŐANYAGOK

Mapei Primer G műgyanta bázisú diszperziós alapozó

Austrotherm AT- L4 peremszigetelés, padlófűtéshez

0,09 mm vastag Austrotherm technológiai szigetelés

Austrotherm AT-L4 lépésálló szigetelés, 1cm falperemnél felhajtva

Austrotherm AT-N100 hőszigetelés

Talajnedvesség elleni szigetelés ICOPAL VILLAS E-G 4 F/K Extra,

Üvegszövet hordozórétegű, elasztomerbitumenes lemez egy rétegben, 3,0 mm vtg.

ICOPAL SIPLAST PRIMER Speed bitumenes felületkellősítés felület kiegyenlítés

# ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK:

A beépítésre kerülő készülékek rendelkezzenek a szükséges biztonságtechnikai vizsgálati engedélyekkel.

## ENERGIAELLÁTÁS

A lakások villamos tűzhellyel tervezettek, fűtésük gázkazánnal, hűtésük splites rendszerű klímával történik, melynek előkészítését védőcsövezését) a beruházó készíti.

8db ELMŰ fogyasztásmérés kialakítását tervezzük, külön mérést kapnak a lakások és külön mérést az iroda egységek.

Közös területek számára 1db önálló fogyasztásmérő készült.

Lakásonkénti ELMŰ csatlakozási érték: 8db 1×32 A (7.36 kW)

Közösségi ELMŰ csatlakozási érték: 1db 1×16 A (3.68 kW)

Beépített teljesítmény: 62.56 kW

Lakások egyidejűségi tényezője: 0,48 (MSZ 447:2019 szerint)

Egyidejű teljesítmény: 31,95 k

A méretlen kábel fogadása, tipizált mérő-csatlakozó szekrényben történik.

Ezen szekrény tartalmazza a fogyasztásméréseket, a szükséges biztosítós szakaszolókat, az épület tűzvédelmi főkapcsolóját, és a lakások kismegszakítóval védett leágazásait. Innen mért földkábelrel csatlakozva az egyes lakások és rekreációs egységek közlekedőkben elhelyezett elosztókhoz. Valamennyi elosztó ajtóval zárható és véletlen érintéstől védett, takarólemez kialakítású lesz, az elhelyezésének megfelelő védettséggel. Az áramkörök kismegszakítóval és áramvédő-kapcsolóval lesznek védve.

## VILÁGÍTÁS

A lakások különböző helyiségeiben fali és mennyezeti lámpahelyek kerülnek kialakításra.

A fürdőszobákba, vízpára ellen, minimum IPx4 védettségűek.

A külső homlokzatokra és az udvarra kerülő lámpatesteknek szintén IPx4 védettségűek

A közös terek világításai a helyének megfelelő védettségű LED lámpatestekkel készültek 200 lux megvilágítási szinttel

A világítást időkapcsolók, illetve mozgásérzékelők üzemeltetik, a kézi nyomóval történő bekapcsolás bármikor lehetséges lesz.

## SZERELVÉNYEK

A kapcsolók, dugaszolók Legrand Valena típusú, süllyesztett kivitelűek, fényes fehér előlappal.

Szerelési magasságok:

Kapcsolók: 1,1 m

Dugaszolók: 0,3 m

Konyhákban: 1,2 m

Fürdőkhöz: 1,4 m

## VILLÁMVÉDELEM

A kiviteli tervezés során kockázatelemzés készült, ami alapján az épületekre villámvédelmi berendezés elhelyezése nem szükséges.

Az ELMŰ csatlakozó berendezésbe villámáram levezető kerül, a lakás elosztókba

Túlfeszültség levezető kerül.

## GYENGEÁRAM

A lakások valamennyi lakóhelyiségébe eljutó informatikai-TV védőcsövezés készül, megfelelő darabszámú csatlakozóhely kialakításával.

A helyiségekben elhelyezhető mozgásérzékelőkhöz, nyitásérzékelőkhöz elvezetett vagyónvédelmi csövezést készül, amelyet a tulajdonos a későbbiek során használhat fel.

A bejáratoktól a lakásban végződött kaputelefon, kapunyitó hálózatot tervezünk.

# ÉPÜLETGÉPÉSZET

Az épületeken belüli hálózat ötrétegű műanyag cső.

A hálózat teljes egésze kondenzációt megakadályozó hőszigeteléssel készül.

## GÁZELLÁTÁS

A gáz a lakások kombi kazánjait táplálja.

Egy nyomáscsökkentő és 8 db 4 m<sup>3</sup>/h teljesítményű mérő készül, helyük az udvari kukatároló mögötti szerelő fal.

Az égéstermék rendszer C33 típus.

A hálózat PE ill. réz vezetékből készül.

## FŰTÉSI RENDSZER

Az épület fűtési hőigénye lakások, ill. iroda szerint 4,1-4,4 kW.

A hőtermelő kondenzációs gázkazán.

A fűtő közeg maximum 45/40°C víz.

A hőleadók (minden helyiségben) padló fűtőtestek és Vogel Della (600x1500) törölközőszárító radiátor.

A hálózat ötrétegű polietilén csőből készül.

A szabályozó (távrolról mobiltelefon készülékkel irányítható) okos termosztát vezérlő berendezés a kazán tartozéka.

## MELEGVÍZ HÁLÓZAT

A használati melegvizet kombi gázkazán készíti lakások, bérleményekként.

A meleg vízvezetékek nyomvonala a hidegvizével azonos, szigetelt ötrétegű műanyag cső.

## CSATORNÁZÁS

A berendezési tárgyak szennyvizét ág és alapvezeték hálózat gyűjti és továbbítja a szennyvíz bekötő vezetékhez.

A hálózat mértékadó terhelése 1,5 l/s A vezeték P1 nyomásfokozatú PVC csőből készülnek, falhoronyba, aljzatba, illetve földárokba szerelve.

## HŰTÉSI RENDSZER

Az „A” épület egyes irodáiban, Mono Split készülék fogadására alkalmas, védőcsövezés kerül kialakításra.

A vizes blokkokba HELIOS ELS típusú késleltetővel ellátott elszívó ventilátorok kerülnek.

A „B” épületben, lakásonként 2db multi Split készülék fogadására lehetőséget biztosító védőcsövezés kerül kialakításra.

A konyhai elszívó ernyők kidobó vezetéke DN80 mm Westerform vezeték.

## SZANITEREK

Alföldi Mázas félporcélán-kerámia szaniterek fehér színben (mosdó és toalett + Duroplast ülőke fékkel)

Ravak Classic fürdőkád 170x70, Ravak 90-íves zuhanytálca és ajtó fehér színben

A toalett beépített GEBERIT, típusú öblítőtartállyal készül Delta 20 fehér nyomólappal

## CSAPTELEPEK

Egykezes működtetésű, leeresztő szeleppel, zárható kivitelben. Mofém Junior márkájú chrome felületű

keverős kivitelben (mosdó, kád, konyhai mosogató) a zuhanykabin Kludi Zenta 1S 600 garnitúrával felszerelve.

## NYÍLÁSZÁRÓK:

### HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK MŰANYAG KIVITELBEN

üvegezés                      háromrétegű  
szín                              Kívül antracit, belül fehér

### ÁRNYÉKOLÁS:

Beépített redőnytok kerül kialakításra, elektromos redőny fogadására előkészítve

### BEJÁRATI AJTÓ:

biztonsági ajtó, a homlokzati nyílászárókkal megegyező színben

### BELSŐ AJTÓK:

Dekorfóliás felületű, utólag beépíthető elemek kerülnek elhelyezésre

## LAKATOS SZERKEZETEK:

### KAPU ÉS KORLÁT:

A kapuk és korlátok Horganyzott vagy Festett acél szelvényből készültek

## BURKOLATOK:

### HIDEGBURKOLATOK bruttó

**Greslap burkolat cementkötésű ragasztóval ragasztva**

5000 Ft./m<sup>2</sup> értékhatárig

vastagság                              8 - 10 mm  
kopásállóság                              min. PEI4  
csúszásmentesség                              R10

### MELEGBURKOLATOK

**Laminált parkettaburkolat, PE párazáró fóliára fektetve**

5000 Ft./m<sup>2</sup> értékhatárig

vastagság                              6 - 7 mm  
kopásállóság                              AC3

**Padlófűtésre alkalmas!**

### KÜLSŐ BURKOLAT:

- **Térkő - beton (viacolor)**

A külső járdák és parkolók járó felületei 4 – 8 cm. vtg. szürke színű térkő és természetes kő jellegű burkolatot kapnak.

- **Burkolt felületek**

A lábazat, a belső közlekedők és a parkoló falburkolatai VRACA természetes, vágott mészkő burkolattal készültek.

# FELÜLETKÉPZÉSEK:

## VAKOLAT:

- **Külső:**  
1,5 cm kapart nemes-vakolat, finomszemcséjű  
Fehér (RAL 9010); Kávébarna (RAL 1019); Narancsbarna - (okker)
- **Belső:**  
Szár az vakolás készü l, Belső falak vakolása gipszkartonnal : Füg gőleges oldal és válaszfalakra padlótól számítva 50cm magasságig impregnált 1,2 Rigips gipszkarton táblák , oldalfal felső része normál 1,2 Rigipsz gipszkarton táblák ragasztva , magas belmagasságú felfelé nyitott mennyezeteke esetében tűz gátló 1,2 Rigips gipszkarton táblák profil rendszerre erősítve , vízszintes szoba mennyezetek normál 1,2 Rigips gipszkarton táblák profil rendszerre erősítve .  
( A. épület irodákban Ytong és Silka falak Rigipsz Rimano vékonyvakolattal geelve )

## HÉJAZAT:

KAPSTADT Antracit színű beton tetőcserép (egyenes)

## BÁDOGOZÁS:

Antracit színű függőeresz-csatorna  
Antracit színű állókorcos fémlemez fedés  
Antracit színű fémlemez szegély  
Antracit színű fémlemez ablakpárkány

Telki, 2019. 05. 29..

Telki Otthon Kft.

*Az általam tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, így különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 31.§ (1)-(2) és (4) bekezdéseiben meghatározott követelményeknek, az országos településrendezési és építési követelményeknek és az eseti hatósági előírásoknak.*



*A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást nem alkalmaztam.*  
*A betervezett építési termékek megfelelőség igazolással, EU és ÉMI, KERMI minősítéssel rendelkeznek.*  
*A beruházó, a változtatás jogát fenntartja a minőség megtartása mellett.*