



# ÁLTALÁNOS MŰSZAKI LEÍRÁS

City Pearl - Egy új város a városban



**CITY PEARL**

APD Real Estate Kft.  
2024

[www.citypearl.hu](http://www.citypearl.hu)

# MŰSZAKI LEÍRÁS



A jelen dokumentum a IX. ker. Soroksári út – Vágóhíd út – Vaskapu utca – Máriássy utca által határolt telekingatlanon található City Pearl Projekt lakóegységeinek Műszaki Leírását tartalmazza.

A műszaki leírás leírja az általános szerkezeteket és az alkalmazási elveket, meghatározza továbbá a felhasználandó rendszerek és anyagok általános szabályait. Nem írja elő az építészeti anyagok, konyhai és fürdőszobai szekrények, keretek és ajtók, illetve az egyéb anyagokból készült egyéb termékek márkáját, formatervezési megjelenését, színét és külső megjelenését. *Az APD Real Estate Kft. fenntartja a jogot, hogy a műszaki leírást bármikor módosítsa, amennyiben az műszaki vagy adminisztrációs szempontból szükséges.*

Az épület egy kétszintes mélygarázból és a földszinten felül/ kívül 12 emeletből áll. A parkolók a Vágóhíd utcai bejárat felől, egy védett, magántulajdonban levő területről közelíthetők meg. Az épületen kívüli közterületek burkolattal / kövezéssel csatlakoznak az épülethez. Az épület egység részét képezi egy belső kert szép parkosítással. A lakásokhoz vezető bejáratok a Vágóhíd és a Vaskapu utcában helyezkednek el. Van egy gyalogos bejárat a Vágóhíd utcában található Arkádon keresztül is, amely lehetővé teszi az embereknek, hogy elérjék a zöld területet és a telek központjában található Piazzát.

*A műszaki leírásban található fotók a City Pearl mintalakásában készültek. A berendezés csak illusztráció nem része a lakás felszereltségének!*

# 1. ÉPÜLETSZERKEZETEK



## **Teherhordó szerkezet:**

A függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos vasbeton teherhordó falakból és vasbeton oszlopokból állnak. A födémelek és a lépcsők is vasbetonból készülnek. Az alaplemez, a mélygarázs falai és födémei szintén vasbetonból készülnek.

Az alapozás egy vasbeton szerkezetből és a helyszínen végzendő szükséges talajjavítási munkákból áll.

## **Homlokzat:**

A szükséges hőszigetelésen kívül az épület homlokzatai kerámia burkolatot kapnak az alsóbb szinteken, míg a felsőbb szinteken szilikon alapú vagy más külső felületfestékekkel festett vakolt felület lesz található.

Redőnypalást nem kerül beszerelésre, de a komplett redőny előkészítés, elektromos kábelezési lehetőséggel megtörténik.

## **Beltéri falak:**

A beltéri falak üreges téglából, vagy pedig gipszkarton panelekből – ahol szükséges a terv szerint vagy gipszvakolattal burkolt helyettesítő anyagból, illetve egyéb, a lakások belső kialakításnak megfelelő módon meghatározott hasonló anyagokból készülnek.

A végleges burkolóanyag meghatározása a későbbi bekezdésekben található.

A redőnyök elkészítése és kábelezése a tervnek megfelelően történik.

## **Tető:**

Az épület ún. extenzív zöldtetőt kap, zöldterületekkel és járható teraszokat a terv szerint. Minden alkalmazott és szükséges hő- és vízszigetelési rendszer megfelel majd az elfogadott tervdokumentációnak.

## **A homlokzat nyílászárói:**

A lakóépület főbejáratai hőszigetelt alumínium profilból készülnek. A lakoszintek külső nyílászárói hőszigetelt, háromrétegű hő- és hangszigetelt üvegezésű PVC-szerkezetekből készülnek.

## **Hő-, hang- és vízszigetelés:**

- Az előírásoknak megfelelően az épület alapozása és a pinceszintek külső falai víz- és hőszigetelést kapnak.
- A műszaki specifikációk számításaiban meghatározott, hőszigetelési értékekre vonatkozó előírások alapján a földszint aljára és az külső falakra hőszigetelés kerül. Az energetikai méretezési előírásoknak megfelelően az épület minden egyéb érintett szerkezete is hőszigetelést kap.
- Az előírásoknak megfelelően a teljes tetőszerkezetet hő- és vízszigeteléssel látjuk el.
- A vizes helyiségek vízszigeteléséről gondoskodunk.
- Az előírásoknak megfelelően az egész homlokzaton hőszigetelő rendszer, amely hőszigetelésből, vakolatból és festékből áll, kerül alkalmazásra.
- Szükség esetén az utasításoknak és feltételeknek megfelelő óvintézkedéseket kell tenni, a hőveszteség és a nyereség kiszámításáról készült riport alapján az egyes apartman egységek és az egyes lakóépületek között.
- Minden zajterhelési előírást figyelembe veszünk és megvizsgálunk, hogy megfeleljünk a helyi előírásoknak.

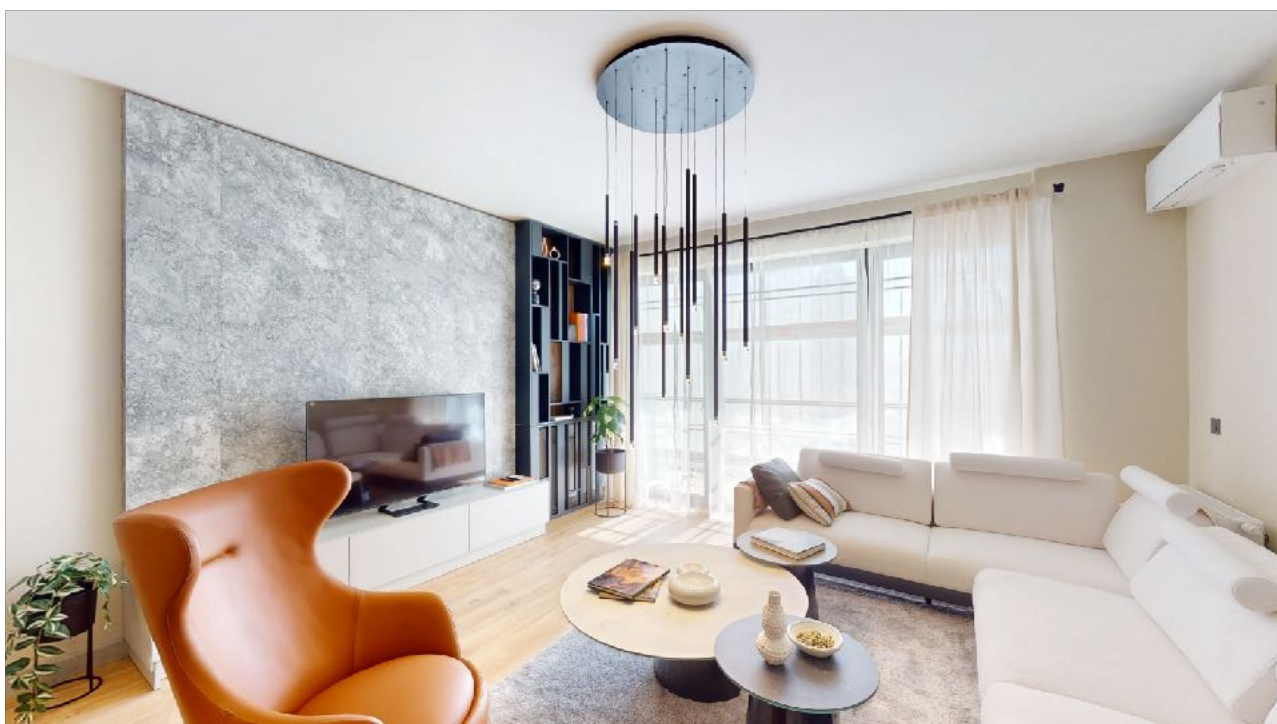
## **2. A LAKÁSOK BELSŐ KIALAKÍTÁSA**

### **Ajtók:**

Bejárati ajtók:	MABISZ (Magyar Biztosítók Szövetségének ajánlása) szerinti faburkolatú acélajtók, amelyek az egységes építészeti megjelenés mellett megfelelnek a hatályos műszaki előírásoknak is.
Lakáson belüli ajtók:	Fából készült, bevonattal ellátott, ajtók, amelyek megfelelnek a megvalósított formatervi megjelenésnek. Az ajtók felületi kivitele a projekt építészeti koncepciójához igazodva kerül meghatározásra.
Ajtószárny:	Fa váz/ MDF fa borítással.
Ajtókeret:	Fa váz/ MDF fa borítással.
Fém részek:	Rozsdamentes acél kilincsek és zár vak csuklópántokkal.

## Bejárat és előtér:

Padlóburkolat:	Első osztályú járólap lesz lefektetve esztrich rétegre.
Falburkolat:	A falak gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.
Szegély:	A padlóburkolathoz illő szegélyek kerülnek alkalmazásra.
Mennyezeti burkolat:	A mennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap.
Szekrények:	Fa ajtóval ellátott beépített szekrény és mosókonyha lesz kialakítva ahol szükséges a terv szerint.



## Nappali:

Padlóburkolat:	Jó minőségű laminált padló lesz telepítve egy vékony szigetelő réteggel ellátott esztrichen.
Falburkolat:	A falak gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.
Szegély:	A padlóburkolathoz igazodó szegély kerülnek alkalmazásra.
Mennyezeti burkolat:	A mennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap.



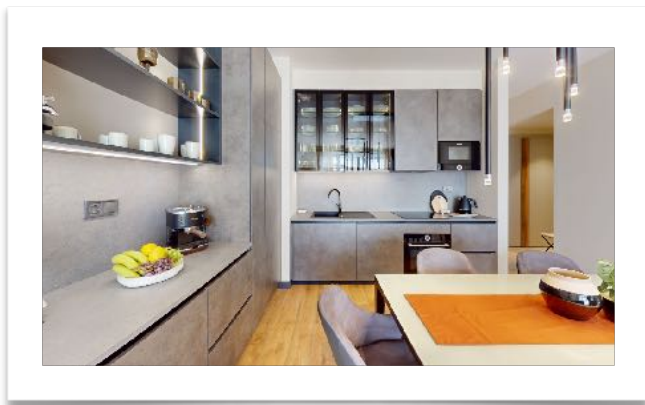
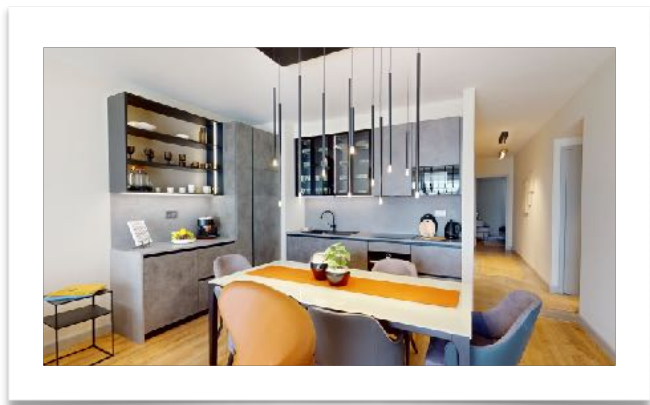
## Hálószobák:

Padlóburkolat:	Jó minőségű laminált padló lesz telepítve egy vékony szigetelő réteggel ellátott esztrich rétegen.
Falburkolat:	A falak gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.
Szegély:	A padlóburkolathoz igazodó szegélyek kerülnek alkalmazásra.
Mennyezeti burkolat:	A mennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap.

## Konyha:

Padlóburkolat:	Jó minőségű laminált padló lesz telepítve egy vékony szigetelő réteggel ellátott esztrich rétegen
Falburkolat:	Vízbázisú festés lesz a falakon,
Mennyezeti burkolat:	A mennyezet glettelést és vízbázisú festést kap.
Szekrények:	N/A
Mosogató:	N/A

Konyhai berendezések: N/A



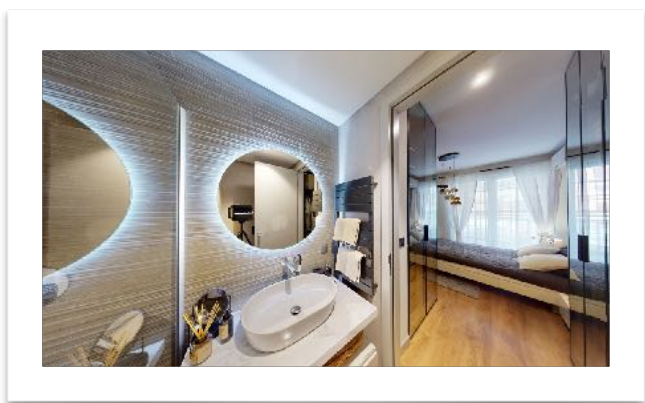
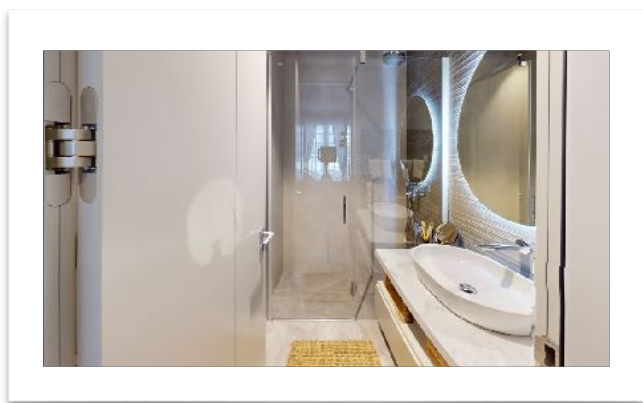
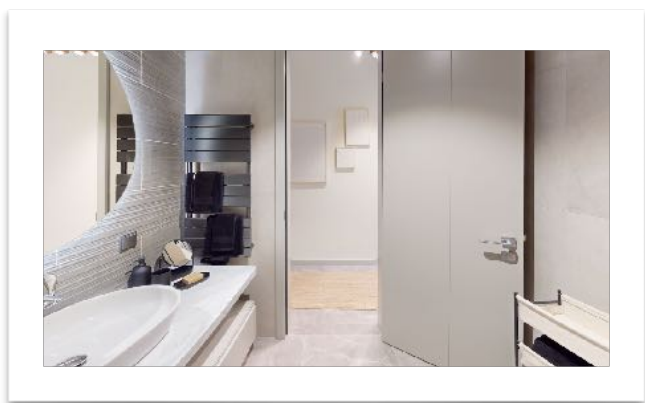
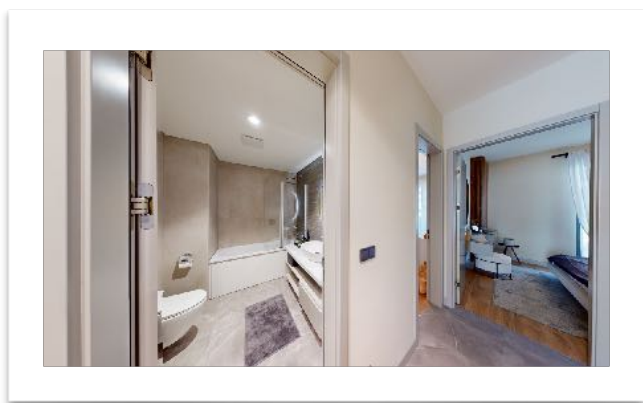
## Fürdőszoba:

Padlóburkolat: Első osztályú, kerámia padlóburkolat.

Falburkolat: Első osztályú, kerámia falburkolat és tapéta.

Mennyezeti burkolat: Gipszes glettelés és diszperziós festés.

Fürdőszobai Pult: Fa pulton, akril vagy fa felső részekkel és tükörrel.



Fürdőszobai szerelvény: Első osztályú fürdőszobai szerelvények.

Fürdőkád és zuhanykabin:

A nagy fürdőszobába első osztályú fürdőkád kerül beszerelésre. A hálósobából nyíló fürdőszobákban első osztályú süllyesztett zuhanyfülke kerül kialakításra. Üvegfal fogja elválasztani a zuhanyzót és fürdőkádat a fürdőszoba többi részétől.

## **Erkélyek:**

Padlóburkolat:	Első osztályú, kültéri kerámia padlóburkolat.
Falburkolat:	Szilikon bázisú vagy egyéb kültéri festék.
Szegély:	A padlóburkolathoz illő szegélyek kerülnek alkalmazásra szükség esetén.
Mennyezeti burkolat:	Szilikon bázisú, egyéb kültéri festék attól függően, hogy milyen homlokzati megoldás kerül kivitelezésre.
Korlát:	Edzett, laminált üveg, alumínium szerkezettel vagy acél korlát.

## **Kertek és Teraszok:**

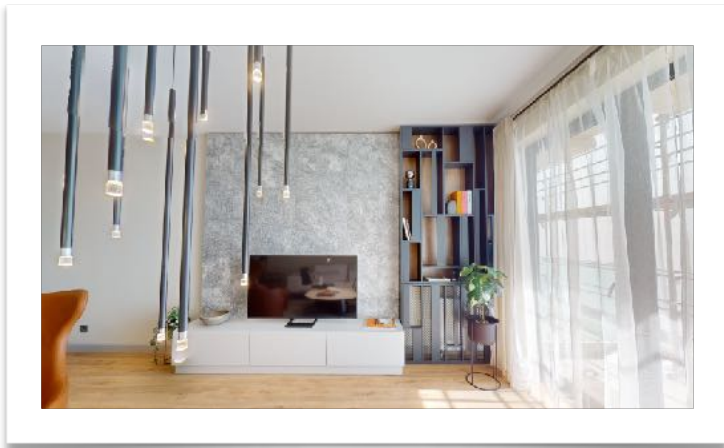
Padlóburkolat:	Első osztályú, kültéri kerámia padlóburkolat, előre-gyártott elemek és/vagy gránit anyagú burkolatok készülnek.
Korlát:	Acél korlát lesz alkalmazva a tető kertekben/ teraszokon ahol szükséges.

## **3. ELEKTROMOS RENDSZER**

### **Elektromos elosztó berendezés:**

- Minden épület elektromos földeléssel lesz ellátva.
- A projekt előírásának és a szabályozásoknak megfelelő villámvédelmi rendszer lesz telepítve az épületekben.
- Az elektromos hálózatok áram-védőkapcsolóval rendelkeznek.
- Az épületek elektromos áramellátásának biztosítása érdekében transzformátor alállomások kerülnek kialakításra.
- A vezetékek a téglafalba szerelt védőcsövekben futnak.
- Telefon-/internet és televízió csatlakozók a terv szerint lesznek kiépítve.
- A nappaliban, a hálósobában, a konyhákban, fürdőszobákban és a fő fürdőszobákban, a folyosókon, erkélyeken és a teraszokon megfelelő számban lesznek, beszerelve elektromos dugaljak.
- Az erkélyeken jó minőségű világítótestek kerülnek felszerelésre.
- Akkumulátoros „Vészvilágítás” (legalább egy darab) kerül elhelyezésre szükség szerint a lépcsőházakban és a vészkijáratok előterében.
- A világítótestek energiatakarékosak lesznek.





## Televíziós rendszer:

Az épület közös helyiségeiben futó távközlési és kábeltelevíziós hálózat egy kapcsolószekrényhez csatlakozik, ahonnan a tulajdonosok által kiválasztott szolgáltatók a saját kábeleiket elvezethetik majd a lakásokig az előre tervezett és kiépített védőcsövekben. A kifeszültségű CAT 6-os kábel- és védőcső hálózatnak több végpontja is van a lakásokban.

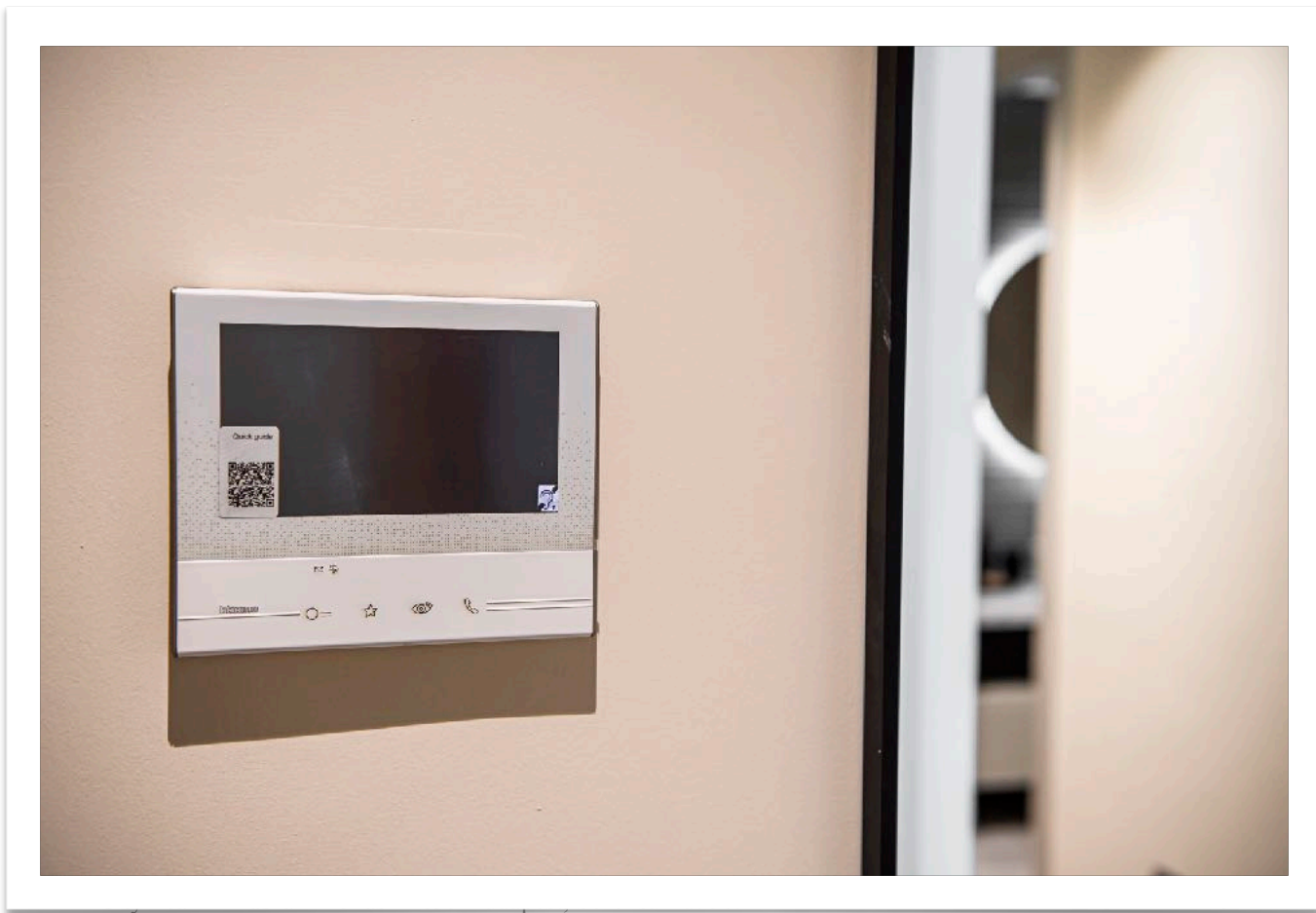
## Telefonos és internetes rendszer:

A telefonos és internetes csatlakozások infrastruktúrája és a kimeneti pontok rendelkezésre fognak állni a terv szerint.

A megállapodás lesz aláírva a helyi távközlési vállalatokkal, hogy a telefon és az internet szolgáltatást a száloptikás vezetéken hozzák a lakásba (ha van ilyen).

## Biztonság:

A bejárati ajtók több ponton záródó típusúak és a MABISZ (Magyar Biztosítók Szövetsége) előírásainak megfelelnek. A garázsajtó alumínium és fém-szerkezetű és távirányítással működik. Az épületen kívül és a közös helyiségekben a biztonsági szobával összekötött CCTV felügyeleti rendszer lesz telepítve.



## **Digitális kaputelefon rendszer:**

- Minden lakásban színes képernyőjű digitális kaputelefon kerül beszerelésre. A rendszer segítségével nyitható az épület bejárati ajtaja, továbbá lehetőséget biztosít arra, hogy a lakásban és az ajtónál álló személy beszéljen egymással.
- A csengő panelje az épületek bejárata közelében lesz. Ennek a panelnek a segítségével hívás kezdeményezhető az épület bejáratánál. Ezen kívül a lakástulajdonosok az épület bejárati ajtaját egy jelszóval tudják kinyitni, így kulcs használata nélkül tudnak az épületbe bejutni.

## **Felvonók:**

A lakóépületben megfelelő számú és típusú modern felvonók lesznek felszerelve, amelyek egy része bútorok és teher szállítására is alkalmas. A felvonók univerzális, frekvenciaszabályozott, váltakozó árammal működő, energiatakarékos, beépített gépházzal rendelkező személy- és teherfelvonók lesznek egyben, amelynek kapacitását forgalomszámításoknak és az előírásoknak megfelelően határozzák majd meg. A liftekben lesz szellőzőrendszer és riasztó, továbbá vészhelyzet esetén a kezelővel fel lehet a liftekből venni a kapcsolatot.

# **4. VÍZELLÁTÁS**

## **Ivóvíz-rendszer:**

Az ivóvízellátás a városi főnyomócső-hálózatról érkezik és továbbítása a víznyomásfokozó rendszeren keresztül történik, majd áthalad a hidegvíz-mérőn a ház bejáratán keresztül, és innen jut el az egyes lakásokig. A hidegvíz horganyzott csövekből álló fővezetékeken érkezik a lakásokhoz, a lakásokon belül pedig korszerű polipropilén csöveken halad tovább.

## **Szennyvízelvezetés:**

A nyomócső belsejében és a fő szennyvízelvezető rendszerhez csatlakoztatandó alagsori gyűjtő területekhez tanúsítvánnyal rendelkező, PVC-alapú csövek és szerelvények kerülnek beépítésre.

## **Melegvíz-rendszer:**

A lakásokhoz központi meleg víz ellátó rendszer napi 24 órában biztosítja a meleg vizet. A lakások melegvíz-fogyasztását egyedi, melegvíz-mérők mérik és a számlák ez alapján kerülnek kiállításra. A melegvíz-mérők a lakásokon kívül elhelyezett erre a célra kiépített mérőhelyeken kerülnek beépítésre.

# **5. FŰTÉSI RENDSZER**

Az épület számára távhő rendszer biztosítja a fűtést és melegvizet, egyedi mérőkkel. A hőfogyasztás mérése a kiépített elektromechanikus vagy ultrahangos áramlásmérőkkel (kaloriméterek) történik, amit a lakásokon belül a fő hőforrást a radiátorok és fürdőszobai törülköző szárító radiátor biztosítják.

## 6. LÉGKONDITIONÁLÁS

Nem lesznek közösségi területeken szabadtéri légkondicionáló egységek, minden apartman a szabadtéri egységeket a saját erkélyére helyezi. Az 1+0, 1+1 lakások esetében 1 beltéri egység előkészítése lesz biztosítva ahol szükséges. A nagyobb apartmanokban 2 beltéri egység és 1 szabadtéri egység lesz előkészítve a nappali és a fő hálószoba számára.

## 7. SZELLŐZÉS

A fürdőszobákhoz egy villanykapcsolóval indítható ventilátorelszívó lesz.

## 8. CSAPADÉKVÍZRENDSZER

Az előírásoknak megfelelő befogadóképességű csapadékvíz tároló rendszer kerül majd telepítésre. A tetőről összegyűjtött csapadékvizet csatornák vezetik el, amelyek a homlokzaton, lesznek elhelyezve. A tárolókban tárolt csapadékvizet az öntözőrendszer hasznosítja a helyi követelményeknek megfelelően.

## 9. TŰZVÉDELMI BERENDEZÉSEK

- Tűzjelző- és tűzoltó rendszerek lesznek telepítve a közös helyiségekben az érvényes tűzvédelmi szabályzatnak megfelelően.
- Az egyes szintek folyosóin kerülnek elhelyezésre a tűzcsapszekrények, a kézi jeladó gombok és füstérzékelők.
- A garázsokban tűzjelző rendszer, a terveken jelzett helyeken elhelyezett szénmonoxid-érzékelők, tűzjelzők, tűzcsapszekrények és sprinkler rendszer kerül telepítésre.
- A garázsoknál füst-mentesítő rendszer készül
- A vészkijáratok ajtajánál, a liftek előterében, valamint a közös és általános használatú helyiségekben elhelyezett „exit” feliratú táblák jelzik a menekülési útvonalakat.
- Áramkimaradás esetére „vészvilágítás” kerül kialakításra.
- Minden lépcsőházban és felvonó előtérben központilag vezérelt túlnyomás biztosítja, a füstmentességet.
- Sprinkler: A lakásokbelsejében nem lesz locsoló rendszer. A közös helyiségekben és a földalatti parkolóban az érvényes előírásoknak megfelelően locsoló rendszert biztosítanak.
- Jet Fans: A mélyszellőztető és füstelszívó rendszert a földalatti parkolóban jet fan ventilátorokkal látják el.

## 10. PARKOLÁS

- A parkolóhelyek külön vásárolhatók A parkolóhelyek méretei változóak, a következő lista szerint
- Kis parkolóhely: kb. (2m-2.3m) \* (4.1 m vagy hosszabb)
- Normál parkolóhely: 2.5m x 5.0m)
- Nagy parkolóhely: (2.5m vagy szélesebb) x (5.0 -5.5 m)
- Elektromos autó parkolóhely: 2.5 m x 5.0m
- Rokkant parkolóhely: (3.6m) x ( 5.0m vagy hosszabb)
- Az egész parkoló felülete felületedezett beton lesz

- Minden lakás megközelíthető lesz gyalogosan és akadálymentesen a liftekkel és/vagy a lépcsőn keresztül közvetlenül a garázsból.
- A garázsban mechanikus légelszívó és füstelszívó rendszer működik. A garázs bizonyos területein szénmonoxid-érzékelő és riasztórendszer fog működni.
- Jet fans: A mélyszellőztető és füstelszívó rendszert a földalatti parkolóban jet fan ventilátorokkal látják el.
- Bizonyos számú parkolóhely elektromos jármű töltési lehetőséggel fog rendelkezni.

## 11. LAKÁSOKHOZ TARTOZÓ TÁROLÓK

Az építészeti tervnek megfelelően a lakások mennyiségével egyező darabszámú, egyenként (kb.2-4 m<sup>2</sup>) alapterületű tároló helyiség kerül kiépítésre a pincében. Ezeket azonban a lakás tulajdonosoknak szintén külön kell megvásárolni. A tárolóegység felülete felületedzett beton lesz.

Falburkolat: A falak gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.

Mennyezeti burkolat: A mennyezet glettelést és vízbázisú festést kap.

## 12. KERTÉPÍTÉS ÉS KÜLTÉRI ELRENDEZÉS

- Az épület lakóházon kívüli területei kertként és közösségi térként kerülnek kialakításra.
- Az általános kertépítés öntözőrendszer kialakításával történik a tereprendezési tervnek megfelelően.
- A zöld területek és a járdák, közlekedők világításának kivitelezése, továbbá a kertépítés és a közös kertek kialakítása az épületegyüttesen belül a tervnek megfelelően fog történni.
- E területeken öntöző- és csapadékvíz-elvezető rendszerek kerülnek kialakításra.
- Gyerek tér (játsszótér): A játszótér a Tereprendezési terv szerint lesz biztosított

## 13. AZ ÉPÜLET KÖZÖS HELYISÉGEI

- A lépcsőházak, a főbejárat és a kültéri lépcsők burkolata kerámia járólappal lesz.
- Az épületek előcsarnokaiban minden lakás külön, zárható postaládát kap.
- A garázs és a lépcsőházak és egyéb közös terek világítása egy közös főmérőről üzemel. A közös helyiségekben a világítótestek időzítő kapcsolóval vagy mozgásérzékelővel rendelkeznek.

## 14. KÖRNYEZETVÉDELEM

Terveink szerint az épületünk valószínűleg a LEED vagy BREEM rendszer megfelelő tanúsítványával fog rendelkezni.



**TOVÁBBI INFORMÁCIÓ:**

**t:** +36 70 607 3423 | **m:** +36 70 771 7170 | **e:** [sales@citypearl.hu](mailto:sales@citypearl.hu) | **w:** citypearl.hu