

KOSSUTH UTCA 16.

MŰSZAKI LEÍRÁS – MŰSZAKI TARTALOM

Iroda, kávézó rendeltetési egységekre vonatkozóan

Az OEC WEST HOSTEL Zrt. Debrecen belvárosában a Kossuth utca 16. szám (helyrajzi szám: 8496) alatt található ingatlanon egy összesen bruttó ~4100 m² alapterületű, vegyes rendeltetésű (lakó-, iroda- és szolgáltatófunkciókat magába foglaló) épületet valósít meg.

Az épületben összesen 32 darab lakóegység kerül kialakításra, melyből 22 kisméretű, nappali + 1 szobás lakás, míg 10 normál méretű, nappali + 2 szobás lakás kerül kialakításra. Az utcafronti épületrészben egy 114 m² alapterületű vendéglátóegység 55 m² fogyasztóterasszal, továbbá 2 db 155 m²-es, 3 db 80 m²-es és 1 db 50 m²-es irodahelyiség található a hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciókkal. Az épületen belüli függőleges irányú közlekedést két lépcsőház, valamint két személyfelvonó biztosítja.

Az épület megközelítése a Kossuth utca felől történik. Kerékpárok számára a telken belül kialakított, zárt tároló biztosít tárolási lehetőséget, míg a személygépjárművek elhelyezése a mintegy 150 méterre található Sas utcai mélygarázsban megoldott.

A kivitelezést a SZINORG Csoport tagja, a HUNÉP Zrt. végzi.

1. ÉPÜLETRE VONATKOZÓ PARAMÉTEREK

1.1. Épületszerkezetek

Alapozás

Az építési telek részben alápincézett. A pince szintjén elhelyezkedő épületrész alapozása 80 cm vastagú, vízzáró monolit vasbeton lemezalappal készül, vízzáró áttörésekkel, a szükséges technológiai elemek beépítésével.

A további épületrészek teherátadása a teherhordó talajra mélyalapozással történik, méretezett cölöpök és az ezeket összekötő vasbeton fejgerendák alkalmazásával.

Teherhordó vázszerkezet

A pinceszinten teherhordó vízzáró vasbeton falazat készül, vízzáró áttörésekkel, a szükséges technológiai elemek beépítésével, a statikai tervdokumentációnak megfelelő kialakításban. Az épület felsőbb szintjein a szerkezet vasbeton falvázas rendszerű, vázkitöltő kerámia falazattal. A szomszédos épületekhez csatlakozó falszakaszokon zsalukő falazat kerül alkalmazásra, szintén a statikai tervek szerint.

Falazatok és belső falszerkezetek

A pince külső határoló falazata az épület pincszerkezetének részét képező, részleges teherhordó funkciót ellátó, monolit vasbeton szerkezet, amely végleges állapotában a földnyomás felvételére is alkalmas. A pincefal alapértelmezetten 30 cm vastag monolit vasbetonból készül, azonban a felmenő vasbeton falazatok csatlakozásainál – a belső falsíkokhoz való illeszkedés érdekében – helyenként ettől eltérő vastagság is kialakításra kerülhet.

Az épület felszerkezete túlnyomórészt monolit vasbeton pillér- és falvázas kialakítású, a szinteken végigfutó vasbeton pillérekkel, valamint a pinceszinti kiváltások által kialakított nyílásokkal áttört faltartókkal és faltárcsákkal.

A belső teherhordó falszerkezetek monolit vasbeton kivitelben készülnek. Ezek, valamint a pengefalak és a nyílásokkal áttört belső vasbeton falak minimális szerkezeti vastagsága 20 cm. Az épület statikai merevítését primer módon biztosító merevítőfalak és faltartók esetében a minimális falvastagság 30 cm. A

pillérek hagyományos lágyvasalású, jellemzően négyszög keresztmetszetű kialakítással készülnek.

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core” kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belüli többretegű szerelt gipszkarton válasz- és előtét falak nem kerülnek kiépítésre.

Födémszerkezetek

Az épület födémjei alul-felül sík, egy- és kéttámaszú teherviselésre méretezett, folytatólagos kialakítású, többtámaszú monolit vasbeton lemezekből állnak, melyek a monolit vasbeton pillérekre, falakra, faltartókra, valamint helyenként vasbeton gerendákra terhelnek. A pillérsávokban és a pillérek feletti szakaszokon erősítő pótvasalás kerül beépítésre. A födémlemezek névleges vastagsága az általános szinteken, valamint a zöldtető alatti zárófödémeken egységesen 24 cm.

Tetőszerkezet és vízszigetelés

Az épület lapostetős kialakítású, bitumenes lemezszigeteléssel ellátott zöldtető rendszerrel valósul meg.

Fordított rétegrendű tető esetében a hőszigetelés a nedvesség elleni szigetelés védelmét is ellátja a külső, azaz támadott oldal felől. A nedves környezetben alkalmazott hőszigetelő anyag nem lehet vízfelvételre hajlamos; ennek megfelelően extrudált polisztirolhab (XPS) kerül beépítésre. Az XPS hőszigetelés közvetlenül a bitumenes vízszigetelő lemez felületére kerül elhelyezésre.

Egyenes rétegrendű tetők esetében a hőszigetelés víztől védett rétegbe kerül beépítésre, így a nedvességfelvétel nem szempont, és a szigetelés rétegvastagságának csökkentése nem szükséges.

Az emeleti erkélyeken és a függőfolyosókon PIR habból készült hőszigetelés, valamint lejtésképző réteg kerül kialakításra. A liftakna feletti zárófödémeken állandó vastagságú PIR hab hőszigetelés, továbbá expandált polisztirolhab réteg biztosítja a szükséges hőtechnikai követelményeket.

Az 5. emelet feletti zárófödémeken, a tűzszakaszhatáron elhelyezett tűzterjedés elleni gátban megfelelő hőszigetelés kerül beépítésre.

Külső nyílászárók

A földszinti vendéglátó- és irodafunkciókat ellátó helyiségek utcai, illetve utcai homlokzattal határos szakaszain függönyfal rendszerű nyílászárók kerülnek beépítésre. A függönyfal üvegezése háromrétegű, argon gázzal töltött, Low-E melegperemes kivitelű, amely legalább 35 dB Rw+Ctr léghanggátlást biztosít, és napvédelmi teljesítménye $g \leq 0,3$ értéket nem haladja meg.

A lakóegységek külső nyílászárói sorolt kialakítású, hőszigetelt, műanyag profilú szerkezetek, háromrétegű üvegezéssel ellátott fix, bukó, valamint bukó-nyíló nyitásmódú, továbbá tömör fix elemek kombinációjából állnak. A nyílászárók tokszerkezete és a tömör mezők külső felülete famintázatú fóliabevonattal készül, míg a belső felületek fehér színűek.

A nyílászárók külső síkján motoros működtetésű, vászonroló árnyékolók kerülnek elhelyezésre. Az árnyékolók mögött a nyílászárók mennyezetig történő csatlakozását toktoldó elemek biztosítják.

A külső nyílászárók osztása és nyitásmódja a tervezett állapothoz képest nem módosítható, mivel a változtatás a homlokzati megjelenés módosulásával járna, ami építési engedélyköteles tevékenységnek minősülne, és ez a projekt határidőre történő megvalósítását veszélyeztetné.

Teraszok, tárolók

A földszinti rendeltetési egységhez (tervezetten kávézó) tartozik a pince szinten egy tároló helyiség simított beton felülettel és utca fronti terasz térburkolattal. A 3. emeleti rendeltetési egységhez tartozó terasz térkő burkolattal. A burkolat lejtése a vízelvezetés irányába készül.

Homlokzati kialakítás

Az épület homlokzati felületei vegyes kialakításban készülnek: részben hőszigetelő vakolati rendszerrel, részben a hőszigetelésre ragasztott klinker burkolati rendszerrel. A vakolt homlokzati felületek alatt EPS 80 termékostályú expandált polisztirolhab hőszigetelés kerül beépítésre, míg azokon a szakaszokon, ahol a tűzvédelmi vagy egyéb műszaki követelmények indokolják, vakolható felületű kőzetgyapot hőszigetelés alkalmazandó.

Tartószerkezeti falak belső felületkialakítása

A vasbeton és vázkerámia teherhordó falszerkezetek belső felületére hagyományos vakolat nem kerül felhordásra. Ezen falszerkezetek belső oldali felületképzése gipszkarton előtétfal rendszerrel valósul meg.

Álmennyezet

Álmennyezet nem készül sehol az épületben.

Liftek, közlekedők

Az épület két lépcsőházában egy-egy személyfelvonó kerül beépítésre: egy 630 kg-os, valamint egy 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas kivitelben. A liftek padlóburkolata a hozzájuk tartozó előtér burkolatával színazonos kialakítású.

Pinceszint

A pinceszinten gépészeti és elektromos helyiségek, valamint tárolóhelyiségek és egy csapadékvíz puffertározó kerültek kialakításra.

Zöldtető

Az épület tetőszintjén extenzív zöldtető létesül, mely a vonatkozó környezetvédelmi és vízmegtartási előírásoknak megfelelően kerül kialakításra.

1.2. Központi gépészet

Víz, csatorna

Az épületbe a P-1 pinceszinten áll be a tűzivíz és ivóvíz igényeket kiszolgáló új vízbekötés.

Az épületben keletkező szennyvizeket földben, tisztító aknák közbeiktatásával és pincefödém alatt vezetve összegyűjtve és a közműtervek szerint az egyesített rendszerű közcsatornába kerül elvezetésre.

A HMV (használati melegvíz) igényeket a talajszondás hőszivattyúról ellátott, 2 db sorosan kapcsolt 1000 literes tárolóval, átfolyós üzemű hőcserélővel kialakított rendszer biztosítja. HMV termelés a földszinti gépházban helyezkedik el.

A zöld területek öntözése automata öntözőrendszerrel a földszinti lakásokhoz tartozó területek a saját vízmérőjük által mért vezetékes vízzel, a közös zöldterület pedig almérővel ellátott vezetéken történik.

A rendeltetési egységek egyedi hidegvíz mérővel kerülnek ellátásra.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden rendeltetési egység vizesblokkjai Shell & Core kialakításban készülnek. A vizesblokkok alap burkolattal és szaniterekkel kerülnek kialakításra.

- Pultra ültethető kézmosó	1 db / rendeltetési egység
- Króm csőszifon pultra ültethető mosdóhoz	1 db / rendeltetési egység
- Egykaros mosdó csaptelep króm színben	1 db / rendeltetési egység
- Klikk-klakk leeresztő mosdóhoz dugóval	1 db / rendeltetési egység
- Konzolos rejtett tartályos wc	1 db / rendeltetési egység
- Falra szerelhető wc csésze	1 db / rendeltetési egység
- Lecsapódásgátló ülőke	1 db / rendeltetési egység

Fűtés, hűtés

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core” kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belül kizárólag a beállítás (a lakás hőmennyiség mérőit követő golyóscsap ledugózásig) kerül kialakításra a fan-coil rendszerű fűtés és hűtés kiépíthetősége érdekében.

Rendeltetési egységen belüli további vezetékelés és a készülékek nem kerülnek kiépítésre és felszerelésre, ezek megvásárlása és kiépítése a Vevő feladata. A vizesblokkba elektromos törölközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre.

A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása a külső árnyékolók egyidejű használata mellett került meghatározásra. A rendeltetési egységek hatásos és

gazdaságos hűtése közvetlen napsugárzásnak kitett helyiségekben kizárólag külső árnyékolók használata mellett biztosítható.

Az épület energia ellátását a földszinti gépházba kerülő 2 darab talajszondákra szervezett víz-víz hőszivattyú szolgálja ki. A hőszivattyúk üzemelését az épületfelületei rendszer felügyeli és vezérli a talajszondák terhelésének és a berendezések energiaigényének megfelelően.

A tervezett kapcsolással biztosított a rendeltetési egységek négycsöves rendszerrel történő kiszolgálása, ahol az egyes rendeltetési egységek szabadon választhatnak a fűtési és hűtési igények között.

Légtechnika

Falon kívüli lég elszívó berendezések kerülnek a vizesblokkba. Működtetésük a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, vagy késleltetett üzemű elszívással történik.

A konyhai szagelszívók részére a beépített szellőző csövekre a strangoknál lesz csatlakozási lehetőség. A konyhai szag elszívást a lakossági használatra alkalmas szagelszívó berendezés ventilátora hivatott biztosítani.

1.3 Elektromosság

A betáplálás kisfeszültségen történik. A főelosztó szekrény tartalmazza az épület áramtalanító főkapcsolóját, illetve a szükséges méretlen leágazásokat (szinti felszállók). Ennek a szekrénynek a részeként alakítandó ki a két közösségi fogyasztásmérés is. Minden szinten kialakításra kerül egy elektromos helyiség, ahol az adott szint rendeltetési egységeinek a csoportos fogyasztásmérése elhelyezhető. Minden rendeltetési egység saját mért oldali elosztó szekrényt kap.

Az épület elektromos energia ellátása az alábbiak szerint kerül kiépítésre:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| - Lakások: | 3 x 16 A, |
| - Földszinti üzlethelyiség: | 3 x 40 A, |

-
- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - Emeleti irodák: | 3 x 25 A, |
| - Közösségi mérés (normál fogyasztók) | 3 x 160 A, |
| Közösségi mérés (kiemelt fogyasztók) | 3 x 63 A. |

Rendeltetési egységen belüli elektromos kapacitás

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core” kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belül az elektromos szerelés a rendeltetési egységen belüli kismegszakító szekrényig történik.

Kommunikáció

A rendeltetési egységekben video kaputelefon rendszer készül, amelyek kültéri egysége a bejárati gyalogos kapu mellett kerül elhelyezésre. A kaputelefon rendszer proxy kártyás beléptetést is lehetővé teszi és számkódos panellel is rendelkezik, hogy a beléptetés módja variálható legyen.

2. RENDELTETÉSI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ PARAMÉTEREK

„SHELL & CORE” KIALAKÍTÁS:

A rendeltetési egységek „Shell & Core” kialakításban készülnek a Vevői igények ismerete nélkül.

Az épület shell & core kialakítással készül, amely magában foglalja a teljes tartószerkezet, a külső határoló szerkezetek (homlokzat, tető), valamint az alapvető gépészeti és elektromos rendszerek kiépítését a szükséges csatlakozási pontokkal. A core területeken a közlekedőmagok (lépcsők, liftek) és a központi vizesblokkok kerülnek kialakításra. A belső terek végleges funkcionális kialakítása és befejezése a későbbi bérleti/üzemeltetői igények szerint történik.

Egyedi megállapodás alapján vállaljuk a kulcsrakész befejezést.

Kert

Az építési munkák befejeztével kerül kialakításra a végső terepforma. A telek északi és északkeleti részén zöldfelület lett tervezve talajkapcsolattal. Ezt a

kertfelületet a földszinti lakásokhoz delegáljuk. A földszinten kialakított közös terek, illetve a lakások előtti zöldfelületek elkülönülnek egymástól.

A földszinti területen az öntözőrendszer vízellátását NA25 KPE PE100 SDR17 típusú ivóvízvezeték hálózat biztosítja, melyet lakásonként egy falicsap formájában biztosítunk. Az innen lecsatlakozó gerincvezeték a műanyag szelepdobozokban

található mágnes szelepeken keresztül táplálja meg a szórófejeket és csepegtető csőhálózatot.

A közös területeken lévő növényeket közösségi almérőről történő megtáplálással külön vezérléssel kerül kiépítésre a locsolási rendszere.

Belmagasság

A rendeltetési egységek vizesblokkjainak nyers belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,60 méter $\pm$ 5 cm.

A rendeltetési egységek további helyiségeinek nyers belmagassága (szinti vasbeton födémek közötti méret) jellemzően 2,76 méter $\pm$ 5 cm.

Bejárati ajtók

A rendeltetési egységek bejárataira többpontos biztonsági zárral ellátott, akusztikailag minősített, Mabisz minősítéssel rendelkező ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core” kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belül kizárólag a vizesblokkok beltéri ajtajai kerülnek elhelyezésre.

A beltéri ajtók 210 cm névleges magasságú CPL felületű, furatolt forgácsbetétes, falcolt teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos kivitelűek.

Burkolatok

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belül kizárólag a vizesblokkokban készül hidegburkolat.

Későbbi Vevő igény alapján külön megállapodás keretében vállaljuk az elkészítését a többi helyiségben is.

Felületképzés

Az épületben található lakásoktól eltérően az irodák és a kávézó esetében a „Shell & Core kialakítás miatt az egyes rendeltetési egységeken belül nem készül semmilyen felületképzés, a későbbi Vevő igény alapján külön megállapodás keretében vállaljuk az elkészítését.

Konyha

Shell & Core kialakítás szerint alap esetben nem készül, a későbbi Vevő igény alapján külön megállapodás keretében vállaljuk az elkészítését.

Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtés-hűtés energia fogyasztása rendeltetési egységenként önállóan mérhető. Az almérők a rendeltetési egység bejárata mellett kerülnek elhelyezésre.

A rendeltetési egységenkénti elektromos mérőórák a lépcsőházi folyosón, szintenkénti mérő szekrényekben kerülnek elhelyezésre.

Okosotthon

Shell & Core kialakítás szerint alap esetben nem készül, a későbbi Vevő igény alapján külön megállapodás keretében vállaljuk az elkészítését.

Alapterület számítási szabályzat:

- A rendeltetési egység alapterülete a falak által határolt vízszintesen burkolt terület, illetve a rendeltetési egységeken átmenő strangok területe
- A rendeltetési egység méretek vételénél nyers szerkezet kerül felmérésbe, azaz a vakolatlan és előtét fal nélküli szerkezeti falak befoglaló kontúrméretei, melyek az iparági tűrések figyelembevételével értelmezendők

3. MŰSZAKI TARTALMAK LISTÁJA,

melyet a beruházónak extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni a rendeltetési egységek kialakításával kapcsolatban

Alaprajzi kialakításhoz és központi rendszerekhez kapcsolódó nem kialakítható tételek

- Vasbeton szerkezetek utólagos védőcsövezése, vagy bármilyen gépészeti és elektromos nyomvonal utólagos besüllyesztése
- Strangok méretének megváltoztatása
- Bejárati ajtó módosítása – teljesen kialakítás, szín, anyag tekintetében
- Egyedi hűtőberendezés beépítése
- Konyhai szagelszívó bekötési helyének módosítása
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (homlokzat színe, erkélykorlát-, üvegbetét-, külső nyílászáró osztása, színe, anyaga, teraszburkolat, homlokzati lámpatest)
- Ablakok párkányai
- Homlokzati lakatos szerkezetek változtatása
- Homlokzati ablakra és ajtóra, vagy lépcsőházi ajtóra biztonsági rács készítése
- Pincei tárolókban fal és nyílás áthelyezés
- Éjszakai áram külön mérése
- Bármilyen változtatás, amely a rendeltetési egység betervezett energia

igényét, közmű csatlakozási adottságait meghaladja

- Bármilyen egyéb, építési engedély módosítással járó munka
- Bármilyen változtatás, amely hátrányos következményekkel jár a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára

Befejező szakipari munkákhoz kapcsolódó nem kialakítható tételek

- Terasz, erkély, közösségi tér burkolatának módosítása
- Homlokzati lámpatest módosítása
- Lépcsőházban, közlekedőkön és teraszokon/erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő) módosítása
- Hideg vagy melegpadló burkolás a pincei tárolóban (sem padló, sem falicsempe)
- Melegpadló burkolat a vizes helyiségekbe (fürdőszoba, zuhanyzó, WC, háztartási helyiség, ahol mosógép kiállítás is készül); előtérbe és konyhába melegpadló burkolat kérhető, amennyiben a vevő vállalja a funkció miatti garanciavesztést

Az értékesítés során bármely kiadványban, honlapon, marketing anyagban, hirdetésben, vagy egyéb dokumentumban szereplő látványtervek, képek és illusztrációk kizárólag inspirációs céllal készültek, azok nem képezik a vételárban foglalt műszaki tartalom részét, ahogyan az alaprajzokon szereplő bútorok sem részei a rendeltetési egység vételárának. A rendeltetési egység (vételárban foglalt) műszaki felszereltségét a műszaki leírás tartalmazza.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a OEC WEST HOSTEL ZRT. Debrecen belvárosában a Kossuth utca 16. szám (hrs. 8496) alatti ingatlanon vegyes (lakó, iroda és szolgáltatás) rendeltetésű épület kialakítása történik **a vonatkozó mindenkor kiviteli tervek alapján, amely a fenti műszaki leírástól, az Építési Engedély alapjául szolgáló építési engedélyes tervdokumentációtól eltérhet.**

A kiviteli tervek, szakági tervek a szerződés mellékletét tartalmazó értékesítési alaprajzhoz képest többlet jelöléseket ill., műszaki teljesítéseket tartalmaznak, melyek elkészültét a Vevő a birtokba bocsátási eljárásban nem vitat. A kivitelezés során eszközölt eltérés nem lehet hatással a használatba vételi engedélyre, illetve a megvásárolt rendeltetési egység lényeges paramétereire sem, ide nem értve a normál kivitelezés körébe tartozó és szabványnak megfelelő méretváltozásokat.

Fentiek alapján az OEC WEST Hostel Zrt. a műszaki tartalmat – szükség esetén – az épület kivitelezése során felmerülő okból jogosult akként módosítani, hogy az eredetitől eltérő, de azzal azonos minőségű más anyagot épít be vagy használ fel a kivitelezés során.

Kelt: Debrecen, 2026. 05. 04.