MŰSZAKI LEÍRÁS – GREENTOP

ÉPÍTTETŐ: **AVICO Elor Kft.** (1138 Budapest, Népfürdő utca 22., A. épület 5. emelet)

ÉPÍTÉS HELYE: 1135 Budapest XIII., Zsinór utca 30-34. – Reitter Ferenc utca 96-98., Hrsz. 27115

A PROJEKT LEÍRÁSA:

A tervezett *„GREENTOP”* fantázianevű épület a XIII. kerületi Reiter Ferenc és a Zsinór utca sarkán lévő saroktelken fog megvalósulni, és fogja össze a tömb új épületeit. A helyi építési szabályzatnak, szabályozási tervnek és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően „L” alakú zártsorú beépítéssel, 1 pinceszint + földszint + 5 emelet lapostetős kialakítással, 79 lakásos társasházat építünk. A telken jelenleg egy földszintes öreg épület áll, mely elbontásra kerül, így az új építésű modern társasház nagymértékben emeli a környék lakóépületeinek minőségét.

Az épület fontosabb paraméterei:

- A pinceszinten a lépcsőházi mag és a teremgarázs (54 db parkolóhellyel) kerül kialakításra.
- A földszinti teremgarázsban 25 db parkoló, a kiszolgáláshoz szükséges technikai helyiségek, lakossági tárolók és közösségi helyiség kerül kialakításra. A kert a lépcsőház mellett szabadon, a lobbyn át megközelíthető. Az épületbejárati előtér belsőépítészeti kialakítással exkluzív hangulatú lesz, mely felkészít a hátsókert élményeinek befogadására.
- Az épület egy lépcsőházzal fog rendelkezni, a lépcsőház mellett az OTÉK előírás szerinti 1 db mozgáskorlátozottak számára és bútorszállításra is használható egytonnás lift, azaz 13 személyes (1000 kg-os) és 1 db 8 személyes (630 kg-os) lift kerül beépítésre.
- Az emeleteken a függőleges közlekedőmag két oldalán belsőfolyosós elrendezéssel változatos alapterületű, 1-5 szobás lakások lettek tervezve. A tervezett szerkezetkialakítás lehetővé teszi lakások részben vagy egészében történő összevonását vagy szétválasztását a vevői igényeknek megfelelően.
- A lakások alaprajzi kialakítása a CSOK feltételeinek figyelembevételével történt.
- A telek belső udvara a lakók részére exkluzív kertészeti eszközökkel pihenőkertként lesz kialakítva.
- A telek összközműves, minden közmű telekhatáron belül rendelkezésre áll. A pinceszinti parkolók a Reitter Ferenc utcáról, a földszinti parkolószint a Zsinór utca felől, közvetlen és szilárd útcsatlakozáson keresztül közelíthetők meg.

Az épület megjelenésében igazodik a folyamatosan kialakuló új lakókörnyezethez. A homlokzati anyaghasználat a modern, letisztult megoldásokat követi: nagyobb felületek egységes megjelenéssel, kevés különböző, főként természetes anyagok használatával. A homlokzatokon végigfutó színes erkélysávok teszik egyedivé az épület megjelenését.

ALKALMAZANDÓ ANYAGOK, SZERKEZETEK, ÉPÜLETGÉPÉSZETI ÉS VILLAMOSSÁGI ELVÁRÁSOK:

I. SZERKEZETÉPÍTÉS

Alapozás: Vízzáró monolit vasbeton alaplemez.

Pincefalak: Vízzáró monolit vasbeton falak.

Homlokzati falak: Ytong Lambda 375, a szükséges helyeken vasbeton pillérek, gerendák, melyek a homlokzat síkjában megfelelően méretezett, nem éghető hőszigeteléssel lesznek ellátva.

Lakáselválasztó falak: Silka mészhomok hanggátló tégla falazat 25 cm vastagsággal.

Lakás és közös területek közötti falak: Silka mészhomok hanggátló tégla falazat 25 cm vastagsággal.

Válaszfalak: 10 cm vastag Ytong válaszfalak.

Strangok falai: 10 cm vastag Silka tégla falazat.

Közbenső födém: Alul-felül sík monolit vasbeton födémlemezek.

Zárófödém: Alul-felül sík monolit vasbeton födémlemez, vasbeton attikákkal.

Erkély-teraszelválasztó elemek: Az egymás mellett lévő erkélyek esetében falazott, vakolt színezett elválasztó falak készülnek.

II. ÉPÍTÉSZET

Homlokzati hőszigetelés: Nem éghető hőszigetelés előírás szerint méretezve a hőhidaknál, homlokzati vasbeton szerkezeteknél, erkélyek alsó felületén, tűzterjedés-gátlásnál. A homlokzati falak (Ytong Lambda 375) külön hőszigetelés nélkül is kiváló energetikai paraméterekkel rendelkeznek.

Homlokzati vakolat: Homlokzati vékonyvakolat tervezői színválasztás szerint.

Homlokzati és lábazat burkolat: A földszinten ragasztott kőburkolat terv szerint.

Belső vakolás: A falfelületek vakoltak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek.

Belső felületképzés: A falak és a mennyezetek 2 réteg glettelést kapnak. A falfelületek és mennyezetek mindenhol 2 réteg fehér műanyag diszperziós festést kapnak.

Melegburkolatok: A terv szerinti helyiségekben (szobák, nappali, előtér stb.) úsztatott aljzatra helyezett laminált padlóburkolat, kopogóhang elleni védelemmel (habalátét lemez) ellátva, a választott burkolattal azonos színű lábazattal.

Hidegburkolatok: A lakások előszoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségei ragasztott hidegburkolattal készülnek előírt kopásállóságú lapból, burkolatváltásoknál fém burkolatváltó profil elhelyezésével, a választott padlólapból*. A belső lépcsők, közösségi terek burkolata nagy kopásállóságú padlólap.

Erkélyek és Teraszburkolatok: Fagyálló, csúszásmentes, nagy kopásállóságú kültéri padlólappal burkoltak.

Falburkolatok: A fürdőszobában és WC helyiségekben ragasztott csempeburkolat készül a fürdőkben kb. 2,10 m, a WC-kben min. 1,60 m magasságig, a pozitív éleken alumínium élvédővel, a választott csempeburkolat szerint. A tervben szereplő leendő konyhapult felett 60 cm magasságban készül ragasztott csempeburkolat, a választott csempéből*.

Vízszigetelések: A lapostetőkön bitumenes lemezszigetelés készül. A használati víz ellen kent vízszigetelés készül a fürdőszobában és WC-kben a padlón, körben 15 cm felhajtással, kád, zuhanyzó oldalánál 200 cm magasságig a falakra is felvezetve, a mosdók mögött 150 cm magasságig, a sarkokon vízszigetelő sarokerősítő szalaggal.

Zárófödém hőszigetelése: Lapostető felett hőtechnikai méretezés szerinti anyagú és vastagságú hőszigetelés kerül beépítésre.

Födémek hangszigetelése: Lépéshanggátló szigetelés, 3 cm vastagságban, az aljzatbeton és a falak között peremszigeteléssel.

Garázskapuk: A pinceszintről kivezető Reitter utcai garázskapu elektromos mozgatású (távirányítóval és / vagy telefonos nyitással rendelkező) automata rácsos szekcionált, a földszintről kivezető Zsinór utcai garázskapu elektromos mozgatású automata tömör vagy rácsos szekcionált garázskapu.

Lakásbejárati ajtók: Hő- és hangszigetelő biztonsági ajtólap, acéltokkal, több ponton záródó biztonsági zárral, MABISZ minősítéssel. Tűzállóság: EI-30.

Belső ajtók: Utólag szerelhető kivitelű, átfogó tokos, laminált ajtók eloxált alumínium kilinccsel, normál zárral.

Homlokzati nyílászárók: Tervek szerinti kialakítású és színű műanyag, hőhídmentes nyílászárók 3 rétegű üvegezéssel, rendszerhez tartozó kilinccsel, vasalattal, vízvetővel, könyöklővel és kívül alumínium párkánnyal, a nappaliban résszellőzővel ellátva.

Homlokzati redőnyök: A nyílászárók beépítésekor elhelyezésre kerülő, kívülről falsíkra vakolt redőnytokok, redőnypalást, lefutósín és mozgató szerkezet (motor és tengely) nélkül. Elektromos mozgatáshoz a csövezés, a kábelezés és a billenőkapcsoló kiépítve, távirányítási lehetőség a redőnymotorral lehetséges.

Bádogozás: A bádogos szerkezetek (ereszek, lefolyók, falszegélyek, kéményszegélyek, fallefedések) festett alumínium lemezből készülnek (pl. Prefa).

Konyha: A konyhabútort a beruházó nem biztosítja; a terven tájékoztató jelleggel, valamint az elektromos és gépészeti csatlakozások, burkolatok tervezésének alapjaként szolgálnak.

Konyhai gépek: A konyhagépek nem tárgyai a szerződésnek.

Bútor: A lakásokban beépített szekrény, bútor nem készül, de a tervezés során a berendezés- beépítés lehetősége figyelembe lett véve.

Álmennyezet: A közösségi folyosókon, bizonyos közösségi terekben függesztett gipszkarton álmennyezet vagy falsarokban dobozolás készül, melynek funkciója a gépészeti és elektromos vezetékek, berendezések takarása. A lakásokon belül az előterekben készül álmennyezet a gépészeti berendezések eltakarása végett. Ezen túl bizonyos szellőzőcsövek elhúzása miatt előfordulhat, hogy valamelyik felső sarokban szintén gipszkarton dobozolás készül.

III. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Elektromos ellátás: A lakások elektromos ellátása 3*16A. Az elosztótábla a bejárati ajtó felett a lakásban, falba süllyesztve kerül kivitelezésre. Szintén ide kerül beépítésre egy zárható fedelű fali doboz az internet és a kábel TV csatlakozásnak, routerének.

Kaputelefon: A főbejáratnál kültéri egység, előszobákban beltéri egység kagylóval, kapunyitó funkcióval.

Antenna, telefon, internet kiépítés: A bejárati ajtó felett elhelyezésre kerül egy gyengeáramú fali doboz egy 220V-os dugaljjal, amiben kisebb WiFi router egyedileg elhelyezhető. Minden lakószobában két darab RJ45-ös (internet és IPTV) aljzat kerül elhelyezésre. A végleges kiépítés a szolgáltató(k) műszaki megoldásának és szolgáltatásának függvénye, így a kiépítés teljes műszaki tartalmára nem tudunk garanciát vállalni.

Szerelvények: Dugaszoló aljzatok, csatlakozók és kapcsolók, fehér színben, variálható és sorolható keretekkel ellátott Legrand termékcsalád vagy minőségében azonos.

Konyhákban: Szimpla dugalj a hűtőnek, mosogató alatt dugalj a mosogatógépnek, munkapult felett egy dupla dugalj, külön kiállás készül az elektromos tűzhely részére, felette a szagelszívónak készül egy dugalj.

Nappali szobákban: Dupla dugalj az RJ45 aljzattal sorolva, és pluszban 3*1 db dugalj (a világításkapcsoló alatt, és a tervezett kanapé két oldalánál).

Étkező: Amennyiben a lakásban található étkező, a falikar kiállás alatt egy további dugalj kerül kiépítésre.

Szülői, nagy hálókban: Dupla dugalj az RJ45 aljzat mellett, 1-1 dugalj az ágy két oldalán, pluszban 1 db dugalj a szoba bejáratnál a világításkapcsoló alatt.

Hálókban: Dupla dugalj az RJ45 aljzat mellett és 1 db dugaszoló aljzat kerül elhelyezésre a világításkapcsoló alatt.

Fürdőszoba: Egy dugaszoló aljzat a tükör mellett, egy dugaszoló aljzat a mosógép számára.

Terasz: egy-egy védett, külső dugaszoló aljzat teraszokra, erkélyekre.

Világítás: Lakáson belül lámpahelyeket készítünk a helyiségek közepén, egy-egy függő foglalattal és 40W-os izzóval. Az erkélyeken, teraszokon műanyag burás IP védett lámpatesteket telepítünk. Minden helyiség közepén csillárhely, étkezőnél falikar kiállás, fürdőszobában a tükör felett, konyhában a konyhapult felett falikar kiállás.

Kapcsolók: Előszobákban, közlekedőkben, nagy- és szülői hálókban váltókapcsoló, egyébként csillárkapcsolók kerülnek beépítésre.

Konyhákban: 1 db csillárkapcsoló (két billenős kapcsoló) kerül kiépítésre a mennyezeti lámpa és a pultvilágítás kapcsolásához.

Étkező: Az étkezőben (amennyiben van) egy váltókapcsoló kerül kiépítésre a falikar kapcsolásához.

Fürdőszobákban: 1 db csillárkapcsoló kerül kiépítésre a mennyezeti lámpa és tükörvilágítás kapcsolásához. Belső terű fürdők és WC-k utánfutásos ventilátort kapnak a mennyezeti lámpa kapcsolójától indítva.

Közösségi terek: Folyosói világítás kapcsolása mozgásérzékelővel, lekapcsolása időzítővel történik. A gépkocsitároló fénycsőarmatúrákat kap, mozgásérzékelővel indítva és időkapcsolóval lekapcsolva. A bejáratok előtti, a kerti világítás külön terv szerint készül.

Autótöltési lehetőség: A garázsterekben egyfázisú és háromfázisú autótöltők kerül kiépítésre. További igény esetén és egyedi árajánlat alapján (a parkolóhely vételára nem tartalmazza), az elektromos tervekben szereplő mennyiségig lehetőség van további egyfázisú autótöltő állomások kiépítésére.

Lakossági tárolók: 1 db hajólámpa kerül elhelyezésre falon kívüli kapcsolóval, falon kívüli csövezéssel és helyi kapcsolással. Az udvar és az épületek közösségi tereinek fogyasztói külön merőórát kapnak.

Villámvédelem: Az épületre az előírásoknak, OTSZ-nek megfelelő villámvédelmi rendszer kerül kiépítésre (több felfogó csúcs, levezetők, betonalap földelő).

IV. ÉPÜLETGÉPÉSZET

Víz- és csatorna: Az épületben központilag a vízfogadóban egy vízóra és egy vízszűrő egység kerül elhelyezésre. A társasházi lakások önállóan 1-1 db hideg- és melegvíz csatlakozással, csatorna bekötéssel, lakásonként külön hideg és melegvizes mérőórával rendelkeznek. A vízmérő órák a lakások és a folyosó közötti falban, a folyosó felé nyíló zárható szekrényben kerülnek elhelyezésre. A vízvezetékek innen kötnek be a lakásokba.

Vízvezeték hálózat: Az épületen belüli alap és felszálló vízvezeték anyaga ÁNTSZ/ OKI engedéllyel rendelkező többrétegű műanyag cső.

Lefolyócső hálózat: A szerelt falakban a strangokba vezetett lefolyó hálózat anyaga PE csővezeték. Épületen belül a szennyvíz és az esővíz csővezetékek PE anyagúak. A tárolókban a gépészeti elhúzások, csövezések miatt előfordulhat, hogy a mennyezet alatt, esetleg egy falsarokban egy vagy több lefolyó vezeték fut.

Szaniter berendezések: A szaniter berendezési tárgyak fehér, modern stílusú félporcelán berendezések, mosdó, kézmosó, falra szerelt WC csésze a terven jelöltek szerint. A fürdőkádak fehér színű akril vagy fém kádak. Amennyiben a terven zuhanytálca került feltüntetésre, úgy az fehér színű akril vagy fém anyagú, zuhanykabin nélkül.

Szerelvények: WC-öblítő tartály előtétfalba épített víztartályos kivitelű, kétmennyiségű öblítéssel, fedlappal, fal elé beépítendő kerettel rendelkezik. Típusa: Geberit vagy típusában és minőségében hasonló. A csaptelepek modern formavilágú, egykaros kivitelű, króm színű berendezések. A fürdőszobában a mosógép részére kiépítésre kerül 1 db hidegvizes kiállás és lefolyó csatlakozás. A konyhákban a mosogatógép részére kiépítésre kerül a hidegvizes sarokszelepben 1 db kombinált vízkiállás, és külön lefolyó csatlakozási lehetőség, de mosogatótálca és mosogató csaptelep nélkül.

Vízellátás: A lakások vízfogyasztását a folyosói szekrényekbe telepített hidegvíz, illetve használati melegvíz-mérő órákkal lehet mérni. Ezekkel lakásokra lebontva lehet a hideg- és melegvizet egyedileg elszámolni. A használati melegvíz előállítása gázkazánok vagy hőszivattyú segítségével központilag történik, a melegvíz a lakásokhoz a függőleges strangokban és a folyosói álmennyezetben elhelyezett csővezetékekben jut el. Amennyiben kazánok kerülnek telepítésre, akkor hálózati gázcsatlakozás is kiépítésre kerül a kazánházig, mely csak a gázkazánok energiaellátását biztosítja. A lakásokba gázvezeték nem kerül kiépítésre, a tűzhelyek, sütőberendezések villamos energiával működtethetők.

Fűtési rendszer: A lakások részére a folyosói mérőszekrényben egyedi hőmennyiségmérők lesznek beépítve, elzáró szakaszoló és beszabályozó szelepekkel együtt. Ezekkel lakásokra lebontva lehet a fűtésre használt hőmennyiségeket mérni és egyedileg elszámolni. A fűtési energia előállítása szintén központilag, hőszivattyú által történik, a fűtéshez szükséges melegvíz a függőleges strangokban és a folyosói álmennyezetben elhelyezett csővezetékekben jut el a lakásokhoz.

Lakások fűtése: A lakásokban a vasbeton födémekben mennyezetfűtés, a fürdőszobákban az aljzatbetonban padlófűtés kerül elhelyezésre, és fürdőszobánként egy elektromos törölközőszárító radiátor kerül beépítésre. A hőmérséklet szabályozása az egyes egylégterű helyiségekben (nappali, nappali + étkező, nappali + étkező + konyha, hálószoba, fürdőszoba) elhelyezett termosztátok segítségével egyedileg történik. A lakásokon belül az előtéri álmennyezetben kerül elhelyezésre az osztó-gyűjtő, innen ágaznak el az egyes helyiségek padló- és mennyezetfűtési csövei.

Hűtés: A födémekben elhelyezett fűtéscsövekben nyáron a hőszivattyúk által lehűtött víz keringtetésével, költséghatékony, energiatakarékos és komfortos módon oldható meg a lakások kellemes klímára történő lehűtése, mely szabályozása szintén az egyes helyiségekben elhelyezett termosztátok segítségével történik.

Szellőzés: A belső terű helyiségeknél (WC, fürdőszoba) késleltetett kapcsolású fali ventilátor biztosítja a funkciónak megfelelő elszívást. A konyhai strang falában csatlakozási lehetőség készül szagelszívó berendezés részére. Az elszívott légmennyiség pótlását a nyílászáróban elhelyezett résszellőző biztosítja.

Lakáson belüli kerámia burkolatok, ajtók, laminált parketták és szaniterek, az építtető által biztosított mintakollekcióból választhatók, máshonnan történő beszállítást Építtető nem fogad el. A lakások erkélyeinek, teraszainak ragasztott burkolatát építtető határozza meg, azt nem lehet megváltoztatni.

LAKÓI MÓDOSÍTÁSOK

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely:

- nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét;
- nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából;
- nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére;
- nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat;
- bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.
- Teraszburkolatok megváltoztatására nincs lehetőség.
- Kerámia lapok, belső ajtók és parketta változtatására, csak és kizárólag a projekt beszállítóján keresztül van lehetőség.
- Vevő által hozott, más beszállítótól származó anyagokat Eladó nem fogad el.

A LAKÓI MÓDOSÍTÁS FELTÉTELEI

Módosítási lehetőség a vevő részéről kizárólag az épület szerkezetkész állapotának eléréséig lehetséges. Ettől eltérni csak az eladó írásos engedélyével lehet. A módosítások időbeni megrendelése, valamint pénzügyi ren-

dezése a lakói koordinátor, illetve a Generálkivitelező által meghatározott határidőn belül kell történjen. Konzultáció a lakói koordinátorral lehetséges. Első alkalommal díjmentes a konzultáció, a második alkalomtól a konzultációs díj 30 000 Ft + ÁFA / óra, mely fizetendő esetenként, a konzultáció alkalmával. Amennyiben a felek megegyeznek, a lakói koordinátor, illetve a Generálkivitelező elkészíti a módosított alaprajzot és intézkedik az árajánlat elkészítéséről, mely tartalmazza a tervezés és kivitelezés díját, valamint intézkedik az árajánlat mielőbbi eljuttatásához a vevő részére. A Vevő végső jóváhagyása és a megegyezett költségek kifizetése után a Projektmenedzser, illetve a Generálkivitelező felelős a módosítások pontos végrehajtásáért.

Beruházó fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépítésre kerülő, a kivitelezés során felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

Budapest, 2024. január