

ELITE PARK TÁRSASHÁZ – I. ÉPÍTÉSI ÜTEM – ÉRTÉKESÍTÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS

Elhelyezkedés

Az Elite Park Újbudán, a Budafoki út - Barázda utca - Szerémi út - Galvani utca által határolt területen épül meg. Környezetében új városrész van kialakulóban, lakóingatlanokon kívül irodaházak és szolgáltató létesítmények épülnek. A szomszédos Újbuda Center Bevásárlóközpont kielégíti az itt élők minden igényét. A közeli Duna-parton kiépített, gondozott park terül el.

Megközelíthetőség

Az Elite Park lakói 15-20 perc alatt el tudják érni utcéljukat Budán, Pesten, és a Dél-budai agglomerációban is. Az M1 és M7 autópálya és a Petőfi és Rákóczi híd pár perc alatt elérhető. A közelben található az 1 villamos, a 33, 133, 233 buszok megállója (csatlakozás az M4 metróhoz, a 4-6 és budai fonódó villamosokhoz, a 7-es buszcsaládhoz). A Szerémi út mellett kerékpárút található.

Beépítési koncepció:

A teljes projekt 3 építési ütemben valósul meg, melyből az első ütemben közel 300 lakás épül fel. Az egyes épületek a Szerémi út felől a Budafoki út irányába haladva valósulnak meg.

A beépítési koncepció kialakításakor arra törekedtünk, hogy az épületek külön-külön is esztétikus és markáns megjelenést nyújtsanak, míg egyben harmonikus egységet alkossanak. Fontos szempont volt a tömegalakításnál, hogy a viszonylag intenzív beépítés mellett is a lehető legjobb benapozási értékkel bíró épületelepítési elrendezést találjuk meg, az udvari zöldterületek a terepszinten minél átjárhatóbbak, az épületek minél szellősebbek legyenek. Ennek eredményeként az épületek a déli irányból nézve, fordított U és L formában kerültek telepítésre.

Az épületcsoport emblematikus részlete a déli irányból a Barázda utca felé folyamatosan emelkedő tömeglezárás, valamint az ötödik emelet felett tetőszerűen megdöntött homlokzatok, melyek szintén a benapozási lehetőségek maximalizálása okán születtek, lévén így kisebb méretű épülethomlokzatok vetnek árnyékot a belső udvarok és a közterületek irányába is.

A homlokzati anyaghasználatnál vakolt, valamint szerelt homlokzati struktúrák váltják egymást. A szerelt szerkezeti elemek színezett kompozit és/vagy szálcement lapok felhasználásával készülnek. A tetőszerűen megdöntött homlokzati felületek, valamint a hosszan elnyújtott, a Barázda utca irányába emelkedő zárószervezet egységes, betétes fémlemez burkolatot kap.

Az épületcsoport lakószintjeit a Barázda utca, valamint az épületszárnyak keleti és nyugati oldalán nyíló előterek irányából lehet megközelíteni. Minden előtérhez közös helyiségek, így kerékpár-, babakocsi-, valamint hulladék tároló kapcsolódik. A földszinten, szintén az előterek közelében kerültek elhelyezésre a lakásokhoz tartozó tároló blokkok; azokon túl a földszint egyéb, a közterületek irányába néző részein üzlet és szolgáltató helyiségek kapnak helyet. Az U-t formázó épületegység is négy lépcsőháza szervezett. A Barázda utca felőli közlekedőmagokba kettő-kettő, míg az alacsonyabb szintszámú épületrészben elhelyezett lépcsőházakba egy-egy liftet telepítünk. Minden épületrészben kettő lépcsőház összenyitásra került a biztonságot javítandó céllal.

Az épület minden egyes lakása jó arányú saját terasszal, erkéllyel rendelkezik, melyek jellemzően a lakás alapterületek 15-20%-ának megfelelő méretűek.

A pincszinten személygépkocsik és motorok parkolására alkalmas beálló helyek várják a leendő lakásvásárlókat, mozgássérült parkolókkal és elektromos töltési lehetőséggel. Az első ütem parkolói a Barázda utca felől kialakított kétirányú rámpán közelíthetőek meg, azonban a teljes projekt elkészülte után a beállókat a Budafoki útról is meg lehet közelíteni.

A Barázda utca vonalán fásított parkolósor, míg a Budafoki út felől felszíni parkoló udvar kerül kiépítésre. A felszíni parkolók ki tudják szolgálni a földszinti üzletek vendégforgalmát. A be nem épített telekrészekben változatos zöld- és gyalogos korzó felületeket alakítunk ki. A második építési ütemben játszótér létesül, a kert további részein pihenő és szabadtéri edzőteret is létesítünk.

A második építési ütemben biztonsági szolgálati helyiséget építünk ki, ahova mind a lépcsőházi előterekbe, mind a lakópark egyéb közös bel- és kültereibe telepített CCTV kamerarendszer képei befutnak, így a lakóterület 24 órás biztosítása is megoldott lesz.

Épület- és tartószerkezet

Alapozás

Az épület alapozása fűrt cölöpökkel erősített 35 cm vtg. monolit vasbeton lemezalap lesz, amely egyben tömegszigetelésként is szolgál. Az épület felmenő pincefalai 25 cm vtg. monolit vasbeton szerkezetekkel készülnek, melyek a külső irányból talajvíz és talajnedvesség elleni lemezszigetelést kapnak.

Teherhordó szerkezetek:

Az épület felmenő tartószerkezeti rendszerét statikailag méretezett monolit vasbeton pillérek és faltartók alkotják. A földémszerkezetek 25-28 cm vtg., míg a ferde homlokzati faltartók 20 és 25 cm vtg. monolit vasbeton szerkezetek lesznek. A tartószerkezeti rendszert a lépcsőházi közlekedő magok és a raszterhálón elhelyezett monolit vasbeton falak fogják merevíteni.

Falazatok:

Az épület kültérrel érintkező kitöltő falai 30 cm vtg. kerámia, míg a lakásokat elválasztó falazatok 25 és 30 cm vtg., nagy hangszigetelő képességű lakáselválasztó kerámia téglákból készülnek. A lakáson belüli falazatoknál 10 cm vtg. kerámia anyagú válaszfal téglákat használunk. Ahol a gépészeti szerelés okán előtét falazat válik szükségessé, ott 6 és 10 cm vtg. kerámia válaszfaltéglát, vagy monolit gipszkarton falszerkezeteket építünk be.

Épületgépészet és épületvillamosság

A lakásokhoz kapcsolódóan:

- vezetékes ivóvíz ellátás, mely magában foglalja a melegvíz ellátást és a cirkulációs rendszer kialakítását,
- kommunális (lakossági) szennyvízelvezetés,
- fűtési rendszer kialakítása a telepítésre kerülő Főtáv hőközponton keresztül,
- hűtési rendszer védőcsöves kiépítése lakásonként split klíma berendezésekhez,
- fürdő, WC és konyha gépi elszívása,
- világítási, dugaszolóaljzat és egyéb erős áramú berendezéseket kiszolgáló elektromos rendszerek kiépítése,
- telefon, kábeltelevízió és kaputelefon rendszerek kialakítása,
- betörés elleni érzékelő és riasztó rendszerek védőcsöves kiépítése lakásonként,
- nyílászárók elé kerülő árnyékoló redőnyök tokozatai (a redőnyök a leendő tulajdonosok által egyénilegbeépítendő szerkezetek), valamint azok gépi mozgatóját biztosító vezérléseinek védőcsöves kiépítése lakásonként,

A lakások minden fogyasztását egyedi mérőkkel biztosítjuk.

Az épület egyéb tereihez kapcsolódóan:

- gépi hő és füst-, valamint CO elvezető rendszerek kialakítása,
- külső és belső tűzvíz hálózatok és szükséges falitűzcsap hálózat kiépítése,
- csapadékvíz elvezető hálózat a szükséges puffer tárolókkal,
- mélygarázs parkoló tereit védő sprinkler (vizes) oltórendszer rendszerelemei,
- zöldfelületek öntözőrendszerei saját kútról biztosított vízellátással,
- hő-ellátását biztosító távhő rendszer primer oldali rendszerelemei,
- főbb gépészeti berendezéseket vezérlő épületautomatikai rendszerek kialakítása,
- tűzjelző és tűzeseti vezérlő rendszerek kialakítása,
- bejárati előtereket, valamint közös tereket védő behatolásvédelmi rendszerek, CCTV (kamera) hálózat kiépítése, kiterjesztve a lakóparki közös külső területekre is,
- épület villámvédelmi-, valamint belső földelőhálózatának kiépítése.
- épület biztonsági liftjeinek, valamint tűzvédelmi rendszereinek szünetmentes működését biztosító kettős betápláló rendszerek kialakítása, terepszint alá kerülő trafók létesítésével.

Az egyes építési ütemekben létesülő közmű rendszerek külön épületenkénti (építési ütemenkénti) főmérőkkel kerülnek kialakításra. A főbb gépészeti rendszerek akusztikai, valamint környezetvédelmi szempontból is pontos méretezés mellett kerülnek elhelyezésre.

Lakások műszaki specifikációja

Lakásbejárati ajtó

Esztétikus megjelenésű, a tűzvédelmi előírásoknak és a MABISZ elvárásoknak megfelelő acél tokos ajtó több ponton záródó biztonsági zárral és számozással ellátva.

Ablakok és erkélyajtók

Műanyag, redőnytokos, külső oldali szürke színű fóliázott kivitelű ablakok és erkélyajtók fém szerelvényekkel, belső könyöklőkkel, külső párkánnyal.

Belső ajtók

Végleges felületkezelésű dekor fóliás sík ajtószárny, kilincsel, utólag szerelhető tokkal, jellemzően üvegezés nélküli.

Padlóburkolatok

Lakószobákban 5 féle színben választható 8 mm-es, fózolás nélküli laminált padló készül.(AC4 (32) kopásállóságú, 1-3 sávos kialakítással). Kerámia padlóburkoló lapok kerülnek a fürdőszobákba, WC-kbe, konyhákba és az előszobában (NowaGalaZenith 01 R11 30x60; NowaGalaMonotec02 30x60; NowaGalaMonotec 10 30x30). Az erkélyekre fagyálló lapburkolat kerül(NowaGalaMonotec 10 30x30 típusú).

Falburkolatok

Fürdőszobákban, tusolókban és a WC-kben: 2 méteres magasságig burkolva mázas fal csempe készül (Monotec02 30x30).

Álmennyezet, álgerenda

A gépészeti csövek és berendezések eltakarása szükség szerint szerelt monolit gipszkarton szerkezetekkel - álmennyezet, álgerenda -, megépítésével történik.

Felületképzések

Mindenhol fehér diszperziós festés készül.

Vizes helyiségek

WC-ben fehér kézmosó és hátsó kifolyású függesztett fal wc csésze, fürdőkben acéllemez zuhany illetve kád kerül beépítésre, krómzott emelőkaros csaptelepekkel és zuhany szettel. A fürdőszobákba fehér porcelán mosdókagyló kerül beépítésre emelőkaros csapteleppel. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A pipere szerelvény nem tárgya a szerződésnek.

Fűtőberendezés és használati meleg víz készítése, légkondicionálás alapvezetékek kiépítése

Lakásonkénti hőmennyiségméréssel ellátott központi fűtés lesz, fehér színű acél lapradiátorokkal, rejtett gépészeti vezetékekkel. A helyiségek hőmérsékletének szabályozására a fűtőtestekre termosztátos szabályozó szelep kerül, így az egyes terek fűtése külön-külön szabályozható lesz. A fűtés indításához lakásonként szoba termosztát kerül elhelyezésre. Lakásonként kiépülnek a split klímaberendezések működéséhez szükséges alapvezetékek rendszerek - hűtőközeg vezetékek, kondenzvízcsövek és villamos vezetékek. Az egységes homlokzati megjelenés okán a lakásonként elhelyezhető kültéri egységek az egyes teraszokon kiképzett szerelt, perforált homlokzati burkoló lemezek mögé kerülhetnek.

Szellőzés

A konyha és wc helyiségek szellőztetése egyedi elszívó berendezésekkel történik.

Elektromos kialakítás

Lakásonként az alábbi elektromos teljesítmény vételezési lehetősége a lakás árában benne van:

- 85 nm alatti lakások esetében: 11,04 kW - 3 x 16 A
- 85 nm feletti lakások esetében: 17,30 kW - 3 x 25 A

A fogyasztásmérők a folyosón szintenként csoportosítva kerülnek felszerelésre. Elektromos szerelés: védőcsőbe szerelt rézvezeték, fehér szerelvényekkel. Világítótestek nem tartozéka a lakásnak. Dugaszoló aljzatok (tájékoztató jelleggel): konyha 4 db, fürdőszoba 2 db, nappali 4 db, hálószoba 2 db, előszoba 1 db.

Gyengeáramú rendszerek

A telefon- és tv hálózat a lakásban 1 végpontra kerül kiépítésre. A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon rendszer teszi lehetővé. A tv hálózat részére a lakásokon belül védőcsővezetés készül. A kábel tv és a telefonhálózat végberendezéseket nem tartalmaz, a szerződéseket egyedileg kell megkötni

Megjegyzések

- Konyhabútort nem tartalmaz az ár.
- Az épületszerkezet az építést követő néhány évben konszolidálódik, ezért a falakon esetleg hajszálrepedések alakulhatnak ki.
- A jótállási időszakban a hajszálrepedéseket az Építető javíttatja.
- A garancia kizárólag a birtokba adáskor megvalósult festésre vonatkozik.
- Építető felhívja a figyelmet arra, hogy a lakás átadása után, független kivitelezővel elvégzett átalakítás a garancia elvesztését jelenti az érintett területeken.
- A birtokba adást követő első év folyamán a lakások, páramentesedésük érdekében, folyamatos szellőztetést igényelnek. Ennek hiányában a falak bepenészesedhetnek, amelyek javítása nem képezik a garancia tárgyát. Az ablakon, falakon megjelenő vízpára a szellőztetés szükségességének a jele.

Budapest, 2017.07.12.