

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 uticéljukat 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 268 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 szempontok voltak: hogy a viszonylag intenzív beépítés mellett is a lehető legjobb benapozási értékkel bíró épülettelepítési elrendezést találjuk meg, az udvari zöldterületek a terepszinten minél átjárhatóbbak, az épületközök minél szellősebbek legyenek. Ennek eredményeként az épületek a déli irányból nézve, fordított U és L formában kerültek telepítésre.

Az épületcsoport emblematikus megjelenését a déli irányból a Barázda utca felé folyamatosan emelkedő tömeglezárás, valamint az ötödik emelet felett tetőszerűen megdöntött homlokzatsíkok adják. A kialakítás a benapozási lehetőségek maximalizálása okán született, így kisebb méretű épülethomlokzatok vetnek árnyékot a belső udvarok és a közös használatú terek irányába is.

A homlokzati anyaghasználatnál vakolt, valamint szerelt homlokzati struktúrák váltják egymást. A szerelt szerkezeti elemek színezett alukompozit lapok felhasználásával készülnek. A tetőszerűen megdöntött homlokzati síkok, valamint a hosszan elnyújtott, a Barázda utca irányába emelkedő zárószervezet korcolt fémlemez burkolatot kap.

Az I. ütem U-t formázó épülete négy lépcsőháza szervezett, melyek a Barázda utca, valamint az épületszárnyak keleti és nyugati oldalán nyílnak. A bejáratok közelében közös helyiségek, így kerékpár-, babakocsi-, valamint hulladék tárolók kerültek. Szintén a földszinti előterek közelében kerültek a lakók saját tároló blokkjai. A földszinti közterületek irányába üzletek kaptak helyet.

A Barázda utca felőli közlekedőmagokba kettő-kettő, míg az oldalsó épületszárnyakon nyíló lépcsőházakba egy-egy liftet telepítünk, melyeken keresztül minden használati szint kényelmesen elérhető.

A lakások változatos mérete, szobaszáma és kialakítása eltérő vásárló igényeket is kiszolgál. Az épület szinte minden lakása jó arányú saját terasszal, erkéllyel rendelkezik, melyek jellemzően a lakás alapterületek 15-20%-ának megfelelő méretűek.

A pinceszinten személygépkocsi és motorok parkolására alkalmas beállók várják a leendő lakásvásárlókat, mozgássérült parkolókkal és elektromos töltési lehetőséggel. Az I. ütem parkolói a Barázda utca felől kialakított kétirányú rámpán közelíthetők meg, azonban a teljes projekt elkészülte után azokat a Budafoki útról is el lehet majd érni egy újabb rámpán keresztül.

A Barázda utca vonalán fásított parkolósor, míg a Budafoki út felől felszíni parkoló udvar kerül kiépítésre a III. ütem elkészültével. A felszíni parkolók ki tudják szolgálni a földszinti üzletek vendég- és áruforgalmát. A be nem épített telekrészekben változatos pihenő- és zöldfelületeket alakítottunk ki. A második építési ütemben játszótér létesül, a kert további részein pihenő és szabadterület is létesítünk.

A lakópark nyugalmát 24 órás biztonsági szolgálat fogja biztosítani. Mind a lépcsőházi előterekbe, mind a lakópark egyéb közös bel- és kültereibe CCTV kamerarendszer kerül telepítésre.

Épület- és tartószerkezet

Alapozás

Az épület alapozása fúrt 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 jellemzően 20 cm vtg. vasbeton szerkezetek, 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. porusbeton válaszfaltéglát, vagy monolit gipszkarton falszerkezeteket építünk be.

A lakások közötti falak esetében a jogszabályilag előírt 51 dB-es (R'_{w+C}) léghanggátlási értéket a beépített falszerkezetek teljesítik.

Hőszigetelések:

Az épület határolószerkezetei minden esetben hőtechnikai szempontból méretezettek, így a vonatkozó 7/2006. (V.24.) TNM rendeletnek megfelelően lettek kialakítva.

A külső falakon általánosan 18 illetve 15cm-es vastagságú ásványi szálás hőszigetelés, az erkélyeken és tetőteraszokon 10cm vastag PIR hab hőszigetelés készül.

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 egyénileg beépítendő szerkezetek), valamint azok gépi mozgatását 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 liftheinek, valamint tűzvédelmi rendszereinek szünetmentes működését biztosító kettős betáp 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. A nyílászárók betörésvédelmi szempontból 2. osztályba tartoznak; légzárásuk L4; léghanggátlásuk $R_w + C \geq 33$ dB értékű.

Ablakok és erkélyajtók

2 rétegű üvegezéssel ellátott, 5 kamrás műanyag anyagú, redőnytokos nyílászárók kerültek elhelyezésre, belső oldalon anyagában fehér, külső oldalon szürke dekorfóliával kialakítva, fém szerelvényekkel, belső könyöklőkkel, külső párkánnyal.

A nyílászárók $U_w < 1,15$ W/m²K hőátbocsátási képességgel rendelkeznek; homlokzati pozíciójuknak és az ingatlant érő esetleges külső zajforrásoknak megfelelően akusztikai differenciáltak. Homlokzattól függően 28, illetve 32 dB-es ($R_w + C_{tr}$) léghanggátlási tényezővel.

A redőnyök típusa az egész épületen egységesen meghatározott, de a lakások alapárában nem kerülnek elhelyezésre, ugyanakkor azok fogadó tokszerkezete, esetleges elektromos mozgatójának lehetősége előre kialakított.

Belső ajtók

A lakások fa folding tokos, végleges felületkezelésükben dekor fóliás sík ajtószárnyal, kilinccsel, jellemzően üvegezés nélküli kivitelben kerülnek elhelyezésre. Üvegezés az előszoba és a nappali között nyílászárók esetében készül. 5 féle színben, 5 féle kilinccsel választható

Padlóburkolatok

Lakószobákban 5 féle színben választható 8 mm-es, fózolás nélküli laminált padló készül. (AC4 (32) kopásállóságú, 1-3 sávossal kialakítással). A fürdőszobákba, WC-kbe, konyhákba és az előszobába 5 féle termékből választható kerámia padlóburkoló lapok kerülnek (PEI 4 kopásállóság, általános helyen R9, vizes helyiségekben R10 csúszásállóság mellett).

Az erkélyekre egységes fagyálló lapburkolat kerül.

Vásárlóinknak a termékcsoportonként meghatározott 5-5 féle alap burkolaton felül igény esetén további feláras terméket is kínálunk.

Falburkolatok

Fürdőszobákban 210 centiméteres magasságig, a WC-kben 120 cm magasságig burkolva mázas fali csempe készül 5 féle alap, illetve további feláras termékpaletta mellett (PEI 4 kopásállóság).

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 fali WC csésze, fürdőkhöz acéllemez kád kerül beépítésre, krómozott emelőkaros csaptelepekkel. A fürdőszobákba fehér porcelán mosdókagyló kerül beépítésre emelőkaros csapteleppel. A pipere szerelvény nem tárgya a szerződésnek.

A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra, jellemzően a konyhai szerelvények szomszédságában és háztartási helyiségben.

Fűtőberendezés és használati meleg víz készítése, légkondicionálás alapvezeték 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 alapvezeték 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, televízió és internet hálózat a lakásban 1 végpontra kerül kiépítésre. A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon rendszer teszi lehetővé. A televízió hálózat részére a lakásokon belül védőcsővezetés készül. A kábel televízió, az internet 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, 2018.11.21.