

TÖBBLAKÁSOS TÁRSASHÁZ BEÉPÍTÉSI TERVE

Budapest, XIII., Reitter F u. 100 – Tahí u. 71. hrsz.: 27114

ÉPÍTETŐ: *CROWN GARDENS KFT.* (1072 Budapest, Dob utca 53.)

ÉPÍTÉS HELYE: *Budapest XIII. kerület.-Reitter F. u 100. Tahí u. 71. hrsz. 27114*

1. A PROJEKT LEÍRÁSA

A „*The GARDENS*” fantázianevű tervezett épületegyüttes a XIII. kerületi Reiter Ferenc és Tahí utca sarkán fog megépülni több ütemben. A helyi építési szabályzatnak, szabályozási tervnek és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően „L” alakú zárt sorú beépítéssel, 1 pinceszint+földszint+5 emelet lapostetős kialakítással, épületenként 35 ill. 36 lakással.

Az épület fontosabb paraméterei:

- pinceszinten lépcsőházi magtól jobbra és balra lakossági tárolók lesznek
- a földszinten gépesített parkolóállások, az épület hátsó traktusában nyitott-fedett parkolóállások lesznek kialakítva. A kert a lépcsőház mellett szabadon, az udvaron át megközelíthető. Az épületbejárati előtér mészkőburkolattal ellátott belsőépítészeti kialakítással exkluzív hangulatú lesz, mely felkészít a hátsókert élményeinek befogadására.
- az épületek egy-egy lépcsőházzal fognak rendelkezni, a lépcsőházak mellett az OTÉK előírás szerinti bútorszállításra is alkalmas (Schindler 1125 kg-os, 15 személyes) 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 telek belső udvara a lakók részére exkluzív kertészeti eszközökkel pihenőkertként lesz kialakítva

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 megjelenő mészkő burkolat és a végigfutó színes erkélyszávok teszik egyedivé az épület megjelenését.

Az alaprajzi változások főként a CSOK keretében való jobb kondíciójú értékesítés lehetőségét célozzák.

A telek közmű és útfeltárása az aszfaltburkolattal ellátott Reitter Ferenc illetve Tahí utcákról történik.

Az ingatlan összközműves, gáz, víz, csatorna és elektromos közműkapcsolatokkal rendelkezik.

2. AZ ÉPÜLETEK KIALAKÍTÁSA

2.1. Beépítés adatai (I. és II. ütem)

Helyrajzi szám: 27114

Övezeti besorolás: L2-XIII-V

Beépítési mód: zárt sorú

Telek területe: 2210 m²

Beépíthetőség: 60 % (1326 m²)

Tervezett beépítettség: 50,9 % (564+561 = 1125 m²)

Terepszint alatti beépítés max. mértéke: 70 % (1547 m²)

Tervezett terepszint alatti beépítés: 47,1 % (555+486 = 1042 m²)

Bruttó szintterületi mutató 2,5 (5525 m²)

Tervezett bruttó szintterület : 2,5 (2744+ 2780 = 5524 m²)

Minimális zöldfelület: 20 % (442 m²)

Zöldfelület: 22,5 % (500 m²)

TÖBBLAKÁSOS TÁRSASHÁZ BEÉPÍTÉSI TERVE

Budapest, XIII., Reitter F u. 100 – Tahí u. 71. hrsz.: 27114

2.2. Parkoló mérleg

A lakások száma: $1 \times 36 + 1 \times 35 = 71$ db (lakásonként 1 db parkolóhely)

A parkolóhelyek száma (földszinti gépi): $20 + 22 = 42$ db

A parkolóhelyek száma (földszinti hátsó szárny alatt): $6 + 8 = 14$ db

A parkolóhelyek száma (földszinti udvari): $8 + 7 = 15$ db

Összesen: 71 db

3. ALKALMAZOTT ANYAGOK, SZERKEZETEK, ÉPÜLETGÉPÉSZETI ÉS VILLAMOSSÁGI ELVÁRÁSOK:

I. SZERKEZETÉPÍTÉS

Alapozás: Vízáró anyagból készített monolit vasbeton lemezalap vagy mikrocölöpös alapozás

Pincefalak: Támfalként működő vízáró anyagból készített monolit vasbeton.

Homlokzati falak: Ytong Lambda system kiváló hőszigetelő képességű falazat, a szükséges helyeken vasbeton oszlopok, pillérek, melyek a homlokzaton megfelelően méretezett nem éghető hőszigeteléssel lesznek ellátva.

Lakásválasztó és közlekedők felőli falak: Silka mészhomok hanggátló téglafalazat 20 cm vastagsággal.

Válaszfalak: 10 cm vtg. falazóblokkos Ytong falak.

Közbenső födém: Alul-felül sík monolit vasbeton lemezfödémek.

Zárfödém: Alul-felül sík monolit vasbeton lemezfödém.

Erkély-teraszválasztó elemek: A megosztott (egymás mellett lévő) erkélyek esetében acélkeretes, színezett üveg elválasztó elemek lesznek, míg a tető teraszok esetében fa szerkezetű teraszválasztók biztosítják a megfelelő belátás- átlátás védelmet és lehatárolást.

II. ÉPÍTÉSZET

Homlokzati hőszigetelés: Nem éghető hőszigetelés előírás szerint méretezve a hőhidaknál, vasbeton szerkezeteknél, tűzterjedés-gátlásnál.

Homlokzati vakolat: Hőszigetelő alapvakolat színező kéregvakolattal tervezői színválasztás szerint.

Homlokzati és lábazat burkolat: Ragasztott mészkőburkolat terv szerint.

Belső vakolás: A falfelületek vakolatot kapnak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek.

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

Melegpadló burkolatok: A szobákban, a nappali helyiségekben úsztatott aljzatra helyezett laminált burkolat, kopogóhang elleni védelemmel (habalátét lemez) helyezve, a választott burkolattal azonos színű lábazattal.

Hidegpadló burkolatok: A lakások konyha, fürdőszoba és WC helyiségei úsztatott padozatra ragasztott, hidegburkolattal készülnek, min. PEI III. kopásállóságú lapból, burkolatváltásoknál fém burkolatváltó profil elhelyezésével, a választott burkolat szerint*. A belső lépcsők, közösségi terek burkolata min. PEI IV. kopásállóságú kerámia.

Erkélyek és Teraszburkolatok: Fagyálló kerámialappal burkoltak.

Falburkolatok: A fürdőszoba és WC helyiségekben ragasztott csempeburkolat készül 2,10 m /1,20 m magasságig, a pozitív éleken műanyag élvédővel kiképezve, a választott lapburkolat szerint.

Vízszigetelések: PVC vagy modifikált bitumenes lemezszigetelés. A használati víz ellen kent vízszigetelés készül a fürdőszobákban a kádak és zuhanytálcák alatt, illetve mellett 200 cm magasságban, sarkokon vízszigetelő sarokerősítő szalaggal.

Zárfödém hőszigetelése: lapostető feletti hőszigetelés, min 26 cm vastagságban.

Födémek hangszigetelése: Lépéshanggátló szigetelés, 2 cm vastagságban.

Garázskapu: Szekcionált fehér színű, elektromos működtetésű, távirányításos automata garázskapu.

TÖBBLAKÁSOS TÁRSASHÁZ BEÉPÍTÉSI TERVE

Budapest, XIII., Reitter F u. 100 – Tahí u. 71. hrsz.: 27114

Lakásbejárati ajtók: Hőszigetelő biztonsági ajtólap, acéltokkal, több ponton záródó biztonsági zárral, MABISZ minősítéssel, kitekintővel.

Belső ajtók: Utólag szerelhető kivitelű laminált ajtók eloxált alumínium kilinccsel, normál zárral, a WC illetve fürdő helyiségnél WC zárral.

Homlokzati nyílászárók: Műanyag fehér, hőhídmentes nyílászárók, eloxált kilinccsel, rendszerhez tartozó vízvetővel. Beépítési érték: $U_{\text{window}}=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

Homlokzati redőnyök: Beépített redőnytokok a redőny beépítése nélkül. Elektromos mozgatáshoz a csövezés kiépítve.

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

Konyha: A konyhabútor a terven tájékoztató jelleggel szerepel, valamint az elektromos és gépészeti csatlakozások, burkolatok tervezésének alapjaként.

Konyhai gépek: A konyhagépek nem tárgyai a szerződésnek.

Bútor: A lakásokba beépített szekrény bútor nem készül, de a tervezés során a későbbi beépítés lehetőségét figyelembe kell venni.

Álmennyezetek: A közlekedő folyosókon álmennyezet készül tömör, ill perforált gipszkartonból

III. ÉPÜLETVILLAGOSSÁG

Energetikai ellátás: A lakások energiaellátása 2x10 +1x16A, a 3 hálózobás vagy nagyobb lakásokban 3x16 A. Az elosztótábla a bejárati ajtó felett, illetve falba süllyesztve.

Riasztórendszer előkészítés: Lakásonkénti riasztórendszer előkészítése, falba süllyesztett védőcsövezéssel. (bejárati ajtó nyitásérzékelőhöz és lakásonként max. 3 db mozgásérzékelőhöz).

Kaputelefon: A lépcsőházi bejáratnál kültéri egység, előszobákban beltéri egység telefontal és kapunyitó funkcióval. Lakásbejáratoknál csengő nyomógomb kerül elhelyezésre.

Telefon/internet: Minden lakószobába telefon aljzat kerül. Kábelezés csak lakáson belül készül.

Antenna: Minden lakószobába antenna csatlakozás készül. Lakáson belül RG11u kábelezés készül.

Szerelvények: Dugaszó aljzatok, csatlakozók és kapcsolók, több színben választható, variálható és sorolható keretekkel ellátott termékcsalád. Típus: Sedna vagy típusában és minőségében hasonló.

Dugaszó aljzatok

Konyhákban: kettős csatlakozó a hűtőnek, mosogató alatt csatlakozó aljzat mosogatógépnek, munkapult felett 3x1 csatlakozó, háromfázisú kiállás készül a tűzhely részére, a tűzhely csatlakozás felett szagelszívónak adunk csatlakozást.

Nappali szobákban: 2x1 dugaszoló aljzat antenna mellett + 2x1 dugaszoló aljzat

Szülői, nagy hálókban: 2-es dugaszoló aljzat antenna mellett + 2x1 dugaszoló aljzat, egy-egy dugaszoló aljzat a szoba bejáratnál a világításkapcsoló alatt helyezünk el takarításhoz

Hálókban: 3x1 dugaszoló aljzat helyezünk el.

Fürdőszoba: egy dugaszoló aljzat a tükör mellett, egy dugaszoló aljzat mosógép számára, +1 dugalj törölköző szárító részére.

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

Világítás: Lakáson belül lámpahelyeket készítünk, egy-egy függő foglalattal és 60W-os LED-ekkel. Az erkélyeken műanyag burás védett lámpatesteket telepítünk. Minden helyiség közepén csillárhely, étkező felett csillárhely, tükör felett, konyhapult felett falikarhely.

Kapcsolók: Előszobákban, közlekedőkben, nagy- és szülői hálókban váltókapcsoló, egyébként egysarkú kapcsoló készül.

Konyhákban: 1 db kétsarkú kapcsoló,

Fürdőszobákban: 1 db kétsarkú kapcsoló – a mennyezeti és fali lámpa kapcsolódik. A falikarral együtt a tükör melletti lámpát is lekapcsoljuk. Belső terű fürdők és WC-k utánfutásos ventilátort kapnak világítás kapcsolóról indítva.

Közösségi terek: Folyosók világítás kapcsolása nyomógommbal, időkapcsolóval. A gépkocsi tároló

TÖBBLAKÁSOS TÁRSASHÁZ BEÉPÍTÉSI TERVE

Budapest, XIII., Reitter F u. 100 – Tahí u. 71. hrsz.: 27114

fénycsőarmatúrákat kap, nyomógombbal, időkapcsolóval, vagy mozgásérzékelővel indítva. A gépkocsi kapu elektromos nyitású. A tárolókba 1-1 db hajólámpa kerül helyi kapcsolással. Az udvar, és az épületek közösségi fogyasztói külön áramszolgáltatói mérést kapnak.

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

IV. ÉPÜLETGÉPÉSZET

Víz- és csatornaszerelés: A társasházi lakások 1-1 db hidegvíz és szennyvíz csatlakozással rendelkeznek, épületenként központi vízmérővel és vízsűrővel. Lakásonként mellékvízmérő helyet alakítunk ki.

Vízvezeték hálózat: Az épületen belüli alap és felszálló vízvezeték anyaga horganyzott acélcső

Lefolyócső hálózat: A vasalt aljzat alá szerelt lefolyó hálózat anyaga PE vezeték. Épületen belül a szennyvíz és az esővíz csővezetékek PE anyagúak, aknában hangszigeteléssel.

Locsolás, kerti csapok: A közös kertrészben épületenként kerti locsoló csatlakozó készül elzáróval és saját mellékvízmérővel.

Szsaniter berendezések: A szaniter berendezési tárgyak fehér félporelán berendezések, mosdó, kézmosó, falra szerelt WC csésze a terven jelöltek szerint. A fürdőkádak fehér színű akril kádak, típus szerinti előlappal. Zuhanytálcák fehér színű acryl, kabin nélkül.

Szerelvények: WC öblítő tartályok falba épített víztartályos kétmennyiségű öblítéssel, fedlappal, falba építő kerettel. Típusa: Geberit vagy típusában és minőségében hasonló.

Csapterlepek, kerámiabetétes egykaros, króm színben. Típusa: Bavaria vagy típusában és minőségében hasonló. Az építész terv szerinti fürdőszobában a mosógép részére kialakításra kerül 1db kiállítás hideg vizes és lefolyó csatlakozással. A konyhákban a mosogató berendezés részére hideg-melegvizes csapterlep kiállítás és lefolyó csatlakozási lehetőség készül, mosogatótálca és csapterlep nélkül.

Gázszerelés: Az épületben gázvezeték csak a kazánházig kerül kiépítésre, a lakások központi fűtésűek, a tűzhelyek, sütőberendezések villamos energiával működnek.

Füstgázvezetés: Központi fűtés kazánháza a pincszinten található. A méretezett kémény a tető fölé van vezetve.

Fűtésszerelés: A lakások részére a hideg illetve használati melegvíz-mérővel azonos mérő szekrényben egyedi hőmennyiségmérők lesznek beépítve, elzáró szakaszoló és beszabályozó szelepekkel együtt. A lakásokban a padlóban illetve oldalfalban vezetett, védőcsővel ellátott műanyag csöves rendszer kerül kialakításra. A hőleadók a fürdőszobákban törülköző szárítós radiátorok a szobákban VOGEL&NOOT típusú, vagy azzal azonos értékű lapradiátorok. A radiátorokra a nappali szobában lévő kivételével termosztátos radiátor szelep valamint a nappali szobában a fűtést irányító szoba termosztát kerül elhelyezésre.

Hűtés: A lakások nappali helyiségében a légkondicionálásához az előkészítés megtörténik. Kiépül az elektromos csatlakozó és a kondenzvíz elvezető, valamint a beltéri és kültéri egység közötti vezeték. Figyelembe vett Típus: LG split klíma vagy típusában és minőségében hasonló.

Szellőzés szerelés: a belső terű helyiségeknél (WC, fürdőszoba) késleltetett kapcsolású fali ventilátor biztosítja közös légcsatornán keresztül a tetőn át a szellőzést. A konyhákban csatlakozási lehetőség készül szagelszívó berendezés részére.

Az **CROWN GARDENS KFT.** fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

Építető: **CROWN GARDENS KFT.**

Tervező: Casiopea Group Kft.