



BELUGA
BAY

iDOM

BELUGA BAY

MŰSZAKI LEÍRÁS – PENTHOUSE LAKÁSOK

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A tervezési helyszín a Budapest XIII. ker., Népfürdő utca – Bodor utca – Jakab József utca – Dagály sétány által körülhatárolt (hrsz.: 25872/3) területen található, természetben a 1138 Budapest, Bodor utca 7. szám alatt.

Az ingatlan közvetlen környezetére nagyvárosias jellegű, fsz + 3-6-8 szintes, vegyes rendeltetésű, szabadon álló, ill. zárt sorú, keretes beépítés jellemző, a Jakab József utcában többségében új fejlesztésű ingatlanokkal. A tervezett épület formailag lapostetős kialakítású épület lesz, megjelenésében és anyaghasználatában is illeszkedik a környezetébe.

HELYSZÍN, ÉPÜLET LEÍRÁSA, AZ ÉPÜLET MEGKÖZELÍTÉSE

A tervezett épület a földszinten a lakófunkciótól elkülönülő, saját bejárattal rendelkező, 5 db üzletet és hozzájuk tartozó parkolókat, a felsőbb emeleteken lakásokat foglal magába, P2, P1 pince + fsz + 3, 6, illetve 8 emelet szintszámmal. A földszint egyik felén, illetve a két pince szinten lesz kialakítva a teremgarázs, ahová az épületen belüli gépkocsi rámpán keresztül lehet lejutni.

Az épület körüli közlekedés személygépkocsival a Népfürdő utca és a Bodor utca felől lehetséges. A földszinti parkoló bejárata a Népfürdő utca felől nyílik. A földszinten elhelyezett, közforgalom számára megnyitott parkolók az üzleteket szolgálják ki, míg a lakásokhoz tartozó parkolók és tárolók a két pinceszinten kerültek kialakításra.

Az épület gyalogosan mind a Dagály sétány felől, mind a Bodor utca felől megközelíthető, a Dagály sétány felőli oldalán csak gyalogos és kerékpáros közlekedés megengedett. A lépcsőházak épületen belül átjárhatók.

AZ ÉPÜLET ÉS RENDELTETÉSÉNEK LEÍRÁSA

Az épületben 3 db lépcsőház és 2+2+1 db lift került kialakításra, az épületet A, B, és C épületrészre bontva. Az A épületrész a Népfürdő utca mellett helyezkedik el, P2, P1, fsz + 8 emelet szintszámmal, a B épületrész a Jakab József utca felé található, P2, P1, fsz + 6 emelet szintszámmal, a C épületrész az A és B épülettömbök között helyezkedik el a Bodor utca felé tájoltva, P2, P1, fsz + 3 emelet szintszámmal. Az A és B épületrész főbejárata gyalogosan a Dagály sétány felől feltárt, míg a C épületrész a Bodor utca felől közelíthető meg.



BELUGA
BAY

idom

Az emeleti szinteken (1-8. em) felfelé 57, 61, 61, 47, 44, 39, 7, 8 db, összesen 314 db lakás kerül kialakításra. Az emeleti lakásokhoz erkély ill. terasz kapcsolódik, részben az utcák részben az udvar felé tájolva. Az A lépcsőház két legfelső emeletén Penthouse szintek kerülnek kiépítésre.

Környezetében kivételes funkcióként az 1. emeleten a belső udvar felé egy SPA és wellness kerül kialakításra, mely kizárólag az épület lakóinak a kényelmét szolgálja.

PARKOLÓK, TÁROLÓK LEÍRÁSA

Az épületben a lakók számára kettő szinten (P2-P1) 160 és 158, összesen 318 db parkoló helyezkedik el, melyek három méretben választhatók (csökkentett, normál, prémium). A parkolókhöz elektromos autótöltés kiépítésének lehetőségét biztosítjuk, ami személyes egyeztetés alapján a vételáron felüli fizetési kötelezettséggel kérhető. A földszinten a közforgalom számára megnyitott parkolók találhatóak, ezek a lakók számára nem értékesítettek. A parkolóknál a belmagasság a közlekedő és beálló helyeken általános esetben min. 220 cm, vagy ennél magasabb. Ettől eltérő a belmagasság a lenti beállóknál:

Min. 200 cm belmagasság: P2-045, P2-044, P2-051, P2-050, P2-118, P2-117, P2-124, P2-123

Min. 210 cm belmagasság: P1-122, P1-121, P1-116, P1-115, P1-051, P1-050, P1-043, P1-042

Emellett tárolási lehetőséget is biztosítunk a P2-6. emeleten 68, 61, 3, 4, 4, 4, 4, 4, összesen 156 db helyiség formájában, különböző méretekben minden igény kielégítésére. A tárolókban hidegburkolat készül. A tárolók belmagassága változó, esetenként gépészeti, légtechnikai csövek stb. haladhatnak rajtuk keresztül.

HULLADÉKTÁROLÓK

A tervezett lakásokban keletkező háztartási kommunális és szelektív hulladék gyűjtése a P1 pincszinten az „A” és „B” lépcsőházak mellett kialakított hulladéktároló helyiségekben valósul meg. A földszinten kialakított üzleteknek saját napi hulladéktároló helyisége van, melyekből a teherlift melletti hulladéktároló helyiségbe szállítják a hulladékot.

A pincszinten és földszinten kialakított közös hulladéktároló helyiségek burkolata mosható, a padlón csúszásmentes burkolattal kialakítva. A helyiségekben falikút és padlóösszefolyó kialakítása tervezett a vízvétel és takarítás lehetőségének megteremtésére. A szükséges szellőzés mesterségesen tető fölé vezetve gépi úton megoldott. A földszinti hulladéktárolóban a természetes szellőzés lehetősége a déli homlokzaton elhelyezett nyitható nyílászárón keresztül biztosított.



BELUGA
BAY

 iDOM



ÉPÜLETSZERKEZETEK, ANYAGOK LEÍRÁSA

ALAPOZÁS

Az épület alatt vízzáró lemezalap kerül kivitelezésre, a lemezalapból kitüskézve lesz a felmenő vázszerkezet kialakítva. A falszerkezetek, pillérek a vízzáró lemezalapon helyezkednek el. A pincetömb körül résfal kerül kiépítésre vasbeton szerkezetből a megfelelő vízzárás érdekében. A résfal kérges, nedves felületét mindenhol bélésfallal határoljuk el a parkoló és tároló terektől.

TARTÓSZERKEZETEK

A felmenő szerkezetek teherhordó elemei 25-30 cm vastag monolit vasbeton falak, a 3. emeletről felfelé 20 cm vastag előregyártott vasbeton falak, illetve monolit vasbeton pillérváz. Az épület külső térelhatárolására előregyártott pakett fal szolgál, ugyanez jelenik meg a lakások-folyosók közötti és a lakásokat elválasztó térelhatároló szerkezetként is, a megfelelő helyeken fokozott hanggátlási követelményeknek megfelelően. A 7-8. emeleteken a kitöltő falakat 25 cm vastag Xella Silka HM 250 falszerkezetek vagy ezzel műszakilag egyenértékű falazatok alkotják.

Az épület merevítésére a szintenként elhelyezett vasbeton falszerkezetek szolgálnak, a tartószerkezeti tervek szerint.

A födémek 25 cm vastag monolit vasbeton, illetve előregyártott vasbeton kéregpanel szerkezetűek, monolit vasbeton szerkezetű gerendákkal, a tartószerkezeti tervek szerint. A külső nyílászárók felett falazatba építhető redőnytok kerül beépítésre vakolható előlappal, a belső falazott falszerkezetekbe kerülő nyílászárók felett áthidaló készül.

Az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezettel épülnek meg az erkélylemezek körbe-hőszigetelésével, hogy biztosítva legyen a lakások megfelelő hőtechnikai kialakítása.

Az épület zárófödémje a közbenső födémekhez hasonlóan előregyártott vasbeton kéregpanel, extenzív és intenzív zöldtetőként kialakítva. A lapostetőt PVC vízszigetelő lemezzel fedjük, leterhelését a zöldtető rétegrendje biztosítja. Intenzív zöldtetők kialakítása történik a 6. emelet zárófödémjéig. A csapadékvíz elvezetése a zöldtetőről belső vízvezetéssel történik.

SZINTEK KÖZÖTTI KÖZLEKEDÉS

Az épületben három lépcsőház kerül kialakításra, mindhárom tervezett lépcső előregyártott vasbetonból készül a tartószerkezeti tervek szerint, a megfelelő akusztikai dilatációk kialakításával.



BELUGA
BAY

 **iDOM**

Mindhárom lépcsőházban biztosított lifttel az akadálymentes közlekedés. Az A és B épületrészekben 2-2 db lift kerül beépítésre, a C lépcsőházat 1 db felvonó szolgálja ki. Mindegyik lift az adott épületrész legalsó és legfelső szintje között közlekedik.

KITÖLTŐ- ÉS VÁLASZFALAK

A belső válaszfalak 10 cm vastag pórusbeton falazatból készülnek. Az akusztikailag emelt követelményű helyekre 25 ill. 10 cm vastag SILKA hanggátló téglából készülő falak kerülnek, vagy ezekkel műszakilag egyenértékű anyagok.

HŐSZIGETELÉS

Az épület homlokzati falaira 15 cm vastag homlokzati hőszigetelés kerül. A lábazati részen (de min. a rendezett tereptől számított 30 cm magasságig) AUSTROTHERM XPS TOP P GK vagy ezzel műszakilag egyenértékű hőszigetelés elhelyezése történik. A szintközi födémekben a kopogó hang ellen 5 cm vastagságban ÖKOCELL CSEND könnyűbeton hangszigetelést alkalmazunk úsztatóréteggént. A tetőfödémén 14-32 cm Bach PIR hőszigetelés készül ékbe vágva. A szükséges helyeken közetgyapot hőszigetelést alkalmazunk a tűzvédelmi előírások betartása érdekében. A hőszigetelések alatt a párazárást 1 réteg bitumenes lemezzel oldjuk meg.

A hőszigetelések bármely esetben kiválthatók a felsorolt termék(ek)kel műszakilag egyenértékű anyag(ok)ra.

NYÍLÁSZÁRÓK

A penthouse szinteken (A lépcsőház 7-8. emeletek) elhelyezkedő lakásokba 3 rétegű üvegezésű, melegperemes, középtömítéses alumínium szerkezetű nyílászárók beépítése történik kívül-belül RAL 7039 Quarzgrau színben. A lakásokban minden nyílászáró földig érő, parapet nélküli szerkezet, minden lakás nappalijában és egyes hálószobákban emelő-toló ajtók kialakítása történik az építészeti tervek szerint.

A lakások homlokzati nyílászárói felett épített redőnytok kerül kiépítésre. A lakások tartozéka az egységes rendszerű alumínium redőnypalást RAL 7039 színben, a nyílászáró külső színével megegyezően, illetve a pliszé szúnyoghálók.

A belső folyosókról nyíló lakás bejárati ajtók MABISZ minősítéssel rendelkező, magas szintű védelmet biztosító, több ponton záródó, fém burkolattal ellátott biztonsági ajtók, a tűzvédelmi tervekben meghatározott, de min. EI30 tűzállósági értékkel.

A lakás belső ajtóit a 7. emeleten egységesen 75/235 cm, 90/235 cm és 100/235 cm méreteken, a 8. emeleten 75/240 cm, 90/240 cm és 100/240 cm méreteken



BELUGA
BAY

 **iDOM**

készülnek az alaprajzi tervek alapján. Az ajtólapok tömör térkitöltéssel, fehér CPL vagy választható PP fólia külső felülettel kerülnek beépítésre.

KORLÁTOK

Az épület homlokzatán modern megjelenésű, vonalmenti, alsó sínes megfogású üvegkorlát készül a vonatkozó szabványokat figyelembe véve, kétrétegű ragasztott biztonsági üvegből.

A lépcsőházban filigrán acél védőkorlátot építünk be esztétikus felületkezeléssel ellátva.

VÍZSZIGETELÉS

A csapadék elleni szigetelést a födémszerkezeteken PVC fedés, a tetőszerkezeten ill. a párkányokon PVC lemez fedés, és az alátét szerkezeteik biztosítják. A csapadék elleni szigetelést a P1 pincszint feletti födémen bitumenes csapadékvíz elleni szigetelés biztosítja.

A talajvíz elleni szigetelést a vízzáró betonból készülő lemezalap biztosítja. A lépcsőház és liftblokkok alatt vízszigetelő membrán kerül elhelyezésre az alaplemez vasalás elhelyezését megelőzően. A felszerkezet talajnedvesség elleni szigetelése 1 réteg bitumenes szigeteléssel kialakított.

Az emeleti erkélyek, lapostetők, tetőteraszok ill. a zárófödém 1 réteg 2 mm vastag PVC szigetelést kap.

Vizes helyiségek padlószerkezete a burkolat alatt kent vízszigeteléssel kialakított a szabványoknak megfelelő magasságig felvezetve.

BURKOLATOK

Az épület homlokzata jellemzően nemesvakolatot kap, emellett perforált acéllemez burkolat jelenik meg a homlokzat földszinti részén. Az épület egyes részein ragasztott burkolat kerül kialakításra díszburkolatként. Az erkélyek külső oldalán vonalmenti rögzítésű üvegkorlát fut végig.

Az erkélylemez alsó és oldalsó felülete általánosan dryvit felülettel kerül kialakításra, a járósíkok WPC burkolattal ellátott, a házban egységes kialakítással az építészeti tervek alapján.

Az erkélyek elválasztására min. 2,20 m magas szerkezetek kerülnek beépítésre, melyek gátolják az átlátást és az átjárást.

A belső falak és a mennyezetek a glettelés után diszperziós festékekkel festettek. A vizes helyiségekben a mennyezetig kerámia lapburkolat készül. A közösségi burkolatok a belsőépítész tervek alapján készülnek a teljes házban egységesen kialakítva.



BELUGA
BAY

idom

ÁRNYÉKOLÓ SZERKEZETEK

A lakások vételára tartalmazza a beépített motoros redőnyöket, melyek vezérlése az okos otthon rendszerbe integrálva történik, így a nappaliban elhelyezett kijelzőről, valamint mobiltelefonos applikáción keresztül a távolról történő vezérlés is megoldott internet elérés mellett.



BELUGA
BAY

idom

ÉPÜLETGÉPÉSZET

Az épület vegyes rendeltetésű, 314 db lakás és 5 db üzlet került betervezésre, a földszint egyik felén és két pinceszinten garázzsal. Az épületet kiszolgáló gépészeti helyiség a P2 pinceszinten található, az épület energiaellátását biztosító hőszivattyúk a 7. emeleti tetőn kerülnek elhelyezésre. A gépek zajcsökkentését alumínium keretekbe kerülő alumínium lamellás szerkezetű hanggátló fallal oldjuk meg (pl: Syba Acoustic 150S vagy azzal műszakilag egyenértékű).

A külső- és beltéri egységeket a lakásoktól független központi gépészeti aknán keresztül kötjük össze egy függőleges csőhálózattal, amely minden, a leeresztéshez, karbantartáshoz, továbbá a zavartalan működéshez szükséges szerelvényt tartalmaz.

A házon kétszörös gépészeti rendszer kiépítése valósul meg, ezáltal a ház fűtési vagy hűtési üzemmódban üzemel. A használati melegvíz készítés folyamatosan biztosított. Az elkészített használati melegvizet hőszigetelt tárolókban kumuláljuk. A megtermelt melegvíz tömeg elegendő a teljes ház igényének kielégítésére tartósan hideg időjárás esetén is. A használati melegvíz hálózat cirkulációs hálózattal épül ki, melyet a gépházban elhelyezett keringető szivattyú működtet.

HŰTŐ-FŰTŐ RENDSZER

Az épület tervezése során nagy figyelmet fordítottunk a környezetvédelemre és a megújuló energiaforrások hatékony kihasználására, ezért a lakóépület fűtési és használati melegvíz igény kielégítésére hőszivattyút építünk be.

Az épület lakószintjein mennyezet hűtés-fűtés kerül kiépítésre aktív betonos rendszerrel. A nappaliban és a vizes helyiségekben padlófűtést alakítunk ki, a fürdőszoba fűtését elektromos törölközőszárító radiátorral egészítjük ki. Fűtési időszakban a padlófűtés az elsődleges hőleadó rendszer. Hűtési időszakban a padlófűtés rendszerét az automata vezérlés kizárja, így a padlóba épített körök kizárólag fűtési funkciót látnak el.

Felhasználói oldalról a rendszert az okos otthon rendszerhez tartozó vezérlővel lehet szabályozni. Minden lakáshoz szobánkénti szabályozás lehetőségét biztosítjuk. A termosztátok előre programozhatók, a vezérlésük távolról, internethozzáféréssel elérhető. A termosztátok gyárilag beépített harmatpont érzékelőkkel vannak ellátva, ennek köszönhetően a páratartalom és a belső hőmérséklet függvényében a termosztátok letilthatják a helyiségek hűtését annak érdekében, hogy a mennyezeten ne jelentkezzen páraakicsapódás.

A lakások hűtési rendszerében kevert hűtési kör kialakítása történik. A lakásokba a gépházból érkező hidegvizet egy keverőszelep segítségével először a megfelelő hőfokra melegíti a rendszer, ezután kerül be a hűtő-fűtő csövekbe. Ez a kialakítás



BELUGA
BAY

idom

lehetővé teszi a szélsőségesebb körülmények (pl. kánikula, magas páratartalom stb.) mellett a rendszer működésének optimalizálását az adott lakás sajátosságait figyelembe véve. A hűtés szabályozása és optimalizálása ezáltal lakásonként külön biztosított.

A nappaliban és minden szobában kiegészítő fancoil kialakítása történik, aminek segítségével a felhasználói igények rövidebb időn belül vagy szélsőségesebb külső hőmérséklet mellett is lekövethek. A fancoil rendszer működése esetén a mennyezet hűtő-fűtő rendszert és a padlófűtést az automata vezérlés kizárja, a fancoil rendszer kikapcsolásakor a felület hűtés-fűtés automatikusan visszakapcsol. A fancoil rendszer működése az okos otthon rendszeren belül vezérelt.

A mennyezeti hűtő-fűtő rendszer miatt a vizes helyiségeket leszámítva a lakás teljes mennyezetében csövek futnak, ezért a mennyezetbe való fúrás, rögzítés esetén a használati útmutató szerinti szabályok betartandók, illetve hőkamera használata szükséges!

A lakásonkénti pontos elszámolás biztosítása érdekében minden lakáshoz dedikált hideg-/melegvíz, valamint hőmennyiségmérő órákat telepítünk. A mérőórákat külön szekrényekben a belső folyosókon helyezzük el. A mérőórák digitálisan leolvashatók, összegeezhetők, ezzel biztosítva az egyszerű és gyors leolvasást.

A TERVEZETT HŐLEADÓ BERENDEZÉSEK:

Fűtött padlók a nappaliban és a vizes helyiségekben kerülnek kialakításra a lakások Vevőkoordinációs terveinek megfelelően.

Fűtött és hűtött mennyezetek a szobákban és nappaliban kerülnek kivitelezésre, amelyek helyiségeként külön szabályozhatók. A mennyezeti hűtő-fűtő panelek közvetlenül a zsaluzatra kerülnek elhelyezésre az alsó vasháló alá, így biztosítva a gyors hőleadást.

A fürdőszobákba további kiegészítő fűtésként törölközőszárító radiátorokat építünk be elektromos fűtőpatronnal felszerelve.

A nappaliban és a szobákban kiegészítő split-klíma berendezések kerülnek elhelyezésre.

SZELLŐZÉS

BELSŐTERŰ HELYSÉGEK

A nyitható nyílászáróval nem rendelkező belső terű fürdő, WC helyiségek lámpával közös kapcsolókról működtetett, utánfutással kombinált helyi elszívásokat (egyedi fali elszívó ventilátor) kapnak. A vizes helyiségekben elhelyezett elszívó ventilátorok páraérzékelővel is rendelkeznek, így szükség esetén automatikusan bekapcsolnak

[AG1] megjegyzést írt: gépészet kiegészítendő a hővisszanyerős szellőzőrendszerrel, átnézendő - fancoil lesz itt is? padlófűtés van a nappaliban is, okos otthon funkciók másak, valami más változás van még?

[EP2] megjegyzést írt: az egyeztetés helyett -a használati útmutató szerint...



BELUGA
BAY

idom

a lakás megfelelő légcserejének biztosítására. A beépített fali vagy álmennyezeti ventilátorok beépített visszacsapó-szeleppel rendelkeznek.

Egyéb, nyitható nyílászáróval nem rendelkező helyiségekben - mint gardrób vagy háztartási helyiség - szintén mennyezeti elszívó ventilátor épül ki. A beépített fali vagy álmennyezeti ventilátorok beépített visszacsapó-szeleppel rendelkeznek.

A WC-ben a mennyezeti elszívás mellett a WC kagylón keresztül is biztosítunk elszívást.

KONYHAI PÁRAELSZÍVÓ

A konyhai tűzhelyek fölé páraelszívó ernyő előkészítése történik, melynek elhasznált levegője gyűjtőcsatornán keresztül a tető fölött kerül kidobásra. Az ernyőknek beépített ventilátorral kell rendelkezniük. A konyhai elszívók vezetéke a strangra való csatlakozási pontra visszacsapó szelep beépítése történik.

A konyha kiépítéskor a csatlakozó pont távolságának függvényében figyelni szükséges a páraelszívó berendezés teljesítményére. Csak olyan konyhai elszívó építhető be, ami gumibetétes visszacsapó-szeleppel rendelkezik! Egy konyhai elszívón maximum 200 m³/h légmennyiség szívható el.

Az elszívott levegő pótlására minden lakásban külön hővisszanyerős lakásszellőző berendezés kerül kialakításra. Az elszívások a fürdőkben, WC-kben, gardróbokban, alárendelt helyiségekben történik, míg a légpótlás a nappalikban és hálószobákban van elhelyezve.

HŐVISSZANYERŐS SZELLŐZÉS KIALAKÍTÁSA

A modern szellőzőrendszerekkel egészséges, kellemes beltéri klíma jön létre hatékonyan: a belső helyiségekbe áramló levegő hővisszanyerés útján automatikusan felmelegszik és a hűvösebb hónapokban fűtési költséget takarít meg.

A Penthouse lakásokban hővisszanyerős szellőzőrendszer kiépítése történik.

A szellőztető gépek típusa egyes lakásokban Systemair SAVE VTR (vagy ezzel műszakilag egyenértékű), felső csonkozású kialakítással, szűrővel, forgódobos hővisszanyerővel, befúvó és elszívó ventilátor szekciókkal, valamint központi vezérlővel, automatikus szabályozással van felszerelve. A szellőztető gép a háztartási helyiségben vagy alárendelt helyiségben, az oldalfalon kap helyet.

A szellőztető gépek típusa egyes lakásokban Helios KWL EC (vagy ezzel műszakilag egyenértékű), oldalsó csonkozású kialakítással, szűrővel, keresztáramú hővisszanyerővel, befúvó és elszívó ventilátor szekciókkal, valamint központi vezérlővel, automatikus szabályozással van felszerelve. A szellőztető gép az álmennyezetben kap helyet.

[IK3] megjegyzést írt: ez olyan, mintha adnánk a konyhai elszívót is.



BELUGA
BAY

idom

A levegő elosztása födémben szerelt, műanyag ill. horganyzott acéllemez légcsatornán történik.

A frisslevegő vétel és az elhasznált levegő kidobása a tető síkja felett a tetőfelépítmény oldalfalán történik. A befúvó és elszívó ágba hangcsillapító kerül beépítésre.



BELUGA
BAY

idom

ELEKTROMOSSÁG

A főelosztó az elektromos helyiségben helyezkedik el. A lakások, az irodák, a közösségi terek, a tárolók, a gépház, valamint a tűzvédelmi gépészet külön fogyasztásmérőkkel lesznek ellátva. A hőszivattyúk az energiatakarékosság érdekében külön H-tarifás mérőórával ellátott hálózatról üzemelnek.

A lépcsőház és a szinti közlekedők világítása mozgásérzékelőkkel kapcsolt modern, energiatakarékos, LED-es lámpatestekből áll.

Az elektromos kiállások az elektromos tervekben adaptált Vevőkoordinációs tervei alapján kerülnek kialakításra.

VILÁGÍTÁS, KIÁLLÁSOK

LAKÁSOK

A lakásokban az előregyártott födémekben kialakított középlámpákat helyezzük el az elektromos tervek szerint, a helyiség méretének megfelelő mennyiségben.

Kiegészítő világításként a nappaliban és a szobákban minden esetben min. 1 db szekrényvilágítás kiállítás készül a mennyezetből a válaszfal tövében kivezetve, ami díszvilágításként is használható.

Az előszobákban és fürdőszobákban álmennyezet készül, így a lámpakiállások rugalmasan alakíthatók. A fürdőszobákban a mennyezeti kiállítás mellett a mosdók felett falikar kerül kiépítésre. A vizes helyiségekben időprogram kapcsolóval működtetett elszívó ventilátor valósul meg, amely páraérzékelővel is ellátott. A lakásokban mosó- és szárítógép számára is készül kiállítás.

A konyhákban a mosogatógép, sütő, mikró és a hűtő részére a rugalmasabb berendezhetőség érdekében lengő kiállások lesznek kialakítva, + 1 darab kiállással. A villamos üzemű tűzhely közvetlen, villanyszerelő által kerülhet bekötésre. A konyhai kisgépek számára áramkiállítás készül, amely a birtokba adás után a lakók által rugalmasan alakítható a konyha egyéni kiosztása szerint, nem történik fix pult feletti dugalj kialakítása. A konyhában munkahely világítás előkészítés történik.

A lakásokban videó kaputelefon kerül felszerelésre, amely az oda-vissza beszélgetésen kívül lehetőséget biztosít a lépcsőházi elektromos ajtózár lakásból történő működtetéshez.

A televízió számára a lakásokban szobánként 1-1 darab csatlakozási hely kerül kialakításra.

A lakásokban riasztó számára védőcsövezés előkészítése történik, amely magába foglalja a bejáratnál elhelyezett nyitásérzékelőnek, illetve a riasztó központjának és az előszobában elhelyezhető 1 db mozgásérzékelőnek az üres



BELUGA
BAY

 **iDOM**

védőcsövezést. A lakás további vagyonvédelmi berendezését kábelezés nélkül javasoljuk kialakítani.

Az előszobákban kiállást biztosítunk a szolgáltatói modem számára is. A szobákban és a nappaliban kialakított TV és internet kiállások innen kerülnek kábelezésre.

Az erkélyeken mérettől függően 1 vagy több, belülről kapcsolható kültéri lámpa és min. 1 darab külső dugalj készül. Egyedi magassági adat megadása nélkül a konnektorok általános magassága 40 cm, a kapcsolók tengelymagassága pedig 120 cm a padlószinttől.

ENERGETIKAI BESOROLÁS

Energia tanúsítvány szerinti besorolása az épületnek: Az épület az összesített energetikai jellemzők alapján a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintnek megfelel, A+ besorolású.

ERKÉLYEK

Az erkélyeken jakuzzi, sauna és kültéri konyha számára a lakás (erkély) adottságait figyelembe véve az elektromos kiállásokat és min. 1 db fagymentes kültéri csapot előkészítjük, így a kivitelezés során és a későbbiekben is a felsoroltak kialakíthatók.

A pontos műszaki tartalomról lakásonként egyeztetés szükséges, az erkély méretéből adódóan egyes lakások kialakítása között eltérések előfordulnak.

Jakuzzi csak az erkélyeken előre kijelölt, dedikált területen helyezhetők el. Amennyiben ettől eltérő területen jakuzzi elhelyezése történik, az a terasz rétegrend sérülését és tartószerkezeti károkat eredményezhet, az ebből adódó beázásokért, vagy egyéb problémákért felelősséget nem tudunk vállalni!

OKOS OTTHON RENDSZER

A lakásokban SmartPierre okos otthon rendszer valósul meg, amely minden lakásban lehetővé teszi a lakásokhoz tartozó mennyezet hűtés-fűtés és padlófűtés szabályozását a Pierre Room Control kijelzőről vagy távoli eléréssel mobil alkalmazáson keresztül, helyiségenkénti vezérléssel.

A multi split klímák és a hővisszanyerős rendszer vezérlése nem integrált a Pierre rendszerbe.

A rendszer tartalmazza a lakáshoz tartozó mérőórák adatait, melyek alapján a mindennapi fogyasztás nyomon követhető, 1 évre visszamenőleg a lakás fogyasztása megtekinthető.

A kijelzőkhöz kaputelefon integráció tartozik, mely vezérli a közös lépcsőházi bejárati ajtók nyitását kaputelefonálás esetén, mágneskártyás és/vagy számkódos ajtónyitást, távoli beléptetést mobiltelefonon keresztül.



BELUGA
BAY

 **iDOM**

Minden lakás nappalijában 1 db Berlin 10" kijelző kerül elhelyezésre, a szobákban RIO 4" kijelzőt helyezünk el. Egyedi igény esetén lehetőség van a kijelzők cseréjére, nagyobb kijelzők választására.

A lakások tartozéka a beépített motoros redőny, ami a központi Pierre Room Control kijelzőn és telefonos applikáción keresztül vezérelhető.

BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGEK

Eredeti kialakítás szerint minden lakás nappalijában 1 db Berlin 10" kijelző kerül elhelyezésre, a szobákban RIO 4" kijelzőt alakítunk ki. Egyedi igény esetén lehetőség van a szobákban lévő kijelzők cseréjére, nagyobb kijelzők választására.

Az okos otthon rendszer kialakítása lehetőséget ad egyedi vevői igények megvalósítására, többek között a világítás vezérlésére, egyedi RGB LED modulok kialakítása, később kiépített behatolás jelző rendszer integrálására (bizonyos rendszerek esetén), okos eszközök integrálására egyaránt.

LAKÁSON BELÜLI FIT-OUT

BURKOLATOK

Előtér, nappali-étkező-konyha: Nem készül melegburkolat, a Vevőknek birtokba adás után van lehetőségük az egyéni ízlésük alapján megvalósítani a lakás padlóburkolatának kialakítását.

Szobák: Minden lakásban min. 1 szobában szőnyegpadló kerül lefektetésre, ami utólag Vevők által választott egyedi padlóburkolatra cserélhető saját kivitelezésben.

Vizes helyiségek: A fürdőszobákban és wc helyiségekben padlóburkolat kerül kialakításra, valamint a wc és a mosdó környezetében 1,2-1,5 m magasságban falcsempe kerül felhelyezésre. A burkolat alatt kent vízszigetelés kialakítása nem történik, ezt a fürdők befejezésekor szükséges pótolni. A vízszigetelés megfelelő kialakítása a Vevő feladata, ennek hiányából adódó esetleges kárbejelentéseket, problémákat nem tudjuk garanciális körben kezelni.

SZANITEREK

A lakásban 1 db wc és 1 db mosdó és mosdó csaptelep (vízvételi hely) kerül kialakításra, más szaniter és csaptelep nem kerül beépítésre, illetve nem kerül átadásra a lakáshoz. A további szanitereket az egyedi igények alapján a Vevő birtokba adás után tudja beépíttetni.



BELUGA
BAY

idom

KARBANTARTÁS

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonában lévő ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása esetén a külön tulajdonú ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonos, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.



BELUGA
BAY

iDOM

GARANCIA

Az ingatlanra jogszabályokban meghatározott 3 év teljes körű garanciát és 10 év szavatosságot vállalunk.

Felhívjuk figyelmét, hogy a birtokbaadást követően végzett bármilyen átalakítás a lakásban — különösen a burkolatok, szaniterak, gépészeti vagy elektromos kiállások módosítása — az érintett épületszerkezetekre és beépített anyagokra vonatkozó garancia automatikus megszűnését vonja maga után.

Ez kiterjed különösen az alábbi szerkezetekre és rendszerekre:

- a víz- és szennyvízvezetékekre, gépészeti kiállásokra és csatlakozásokra,
- a padlószervezetre, vízszigetelésre és burkolatokra,
- a válaszfalakra és azokhoz kapcsolódó felületekre,
- a beépített szaniterakre és azok szerelvényeire,
- valamint az elektromos alapszerelésre, amennyiben az a bontással vagy újraszzereléssel érintett.

Ezen szerkezetek bármelyikének módosítása vagy megbontása esetén a kivitelező nem vállal felelősséget a később jelentkező beázásokért, repedésekért, működési hibákért vagy egyéb károkért. A fürdő újraburkolása esetén a vízszigetelés javítása is minden esetben szükséges. Esetleges későbbi problémák esetén a kivitelező külön vizsgálni fogja, hogy a hiba az eredeti kivitelezésből vagy a későbbi átalakításból ered.

Az iDOM Házépítő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki leírástól eltérjen, a leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A Társasház építésénél kizárólag első osztályú anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

ELÉRHETŐSÉGEK A KIVITELEZÉS ALATT

Központi értékesítés: +36 30 082 0187

Jelen műszaki leírás 2026.02.26.-tól hatályos. A műszaki tartalom változtatására a jogot fenntartjuk.