

BELUGA GARDEN

MŰSZAKI LEÍRÁS

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési helyszín a Budapest XIII. kerület, 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. Jelen beruházás a telek keleti, Jakab József utcához kapcsolódó részén valósul meg a földszinten részben kereskedelmi, az emeleteken lakó funkcióval.

Az ingatlan közvetlen környezetére nagyvárosias jellegű, földszint + 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, megjelenésében és anyaghasználatában is illeszkedik a környezetébe.

MEGKÖZELÍTÉS

Az épület körüli közlekedés személygépkocsival a Jakab József utca felől lehetséges. A földszint egyik felén, illetve a pinceszinten kerül a teremgarázs kialakításra, ahová a Jakab József utca irányából nyíló, az épületen belüli rámpán keresztül lehet lejutni. A földszinti parkoló szintén a Jakab József utca felől közelíthető meg.

A pinceszinten kialakított gépkocsi tárolót úgy terveztük meg, hogy a külön beruházás keretében épült Beluga Bay vegyes rendeltetésű épület lakói számára is lehetőséget biztosítsunk a gépkocsival való kijutás lehetőségére a Jakab József utca irányában, az épület pinceszintjéhez kapcsolódó, külön tűzszakaszba sorolt épületrészen keresztül.

Az épület gyalogosan a Bodor utca – Jakab József utca – Dagály sétány területek által körbejárható. A mellette megvalósult Beluga Bay társasháztól a hamarosan megvalósuló XIII. kerületi Önkormányzat általi üzemeltetésű közpark választja el, mely kiváló lehetőséget biztosít sokszínű szabadidős tevékenységekhez. Az épület gyalogos bejárata a Dagály sétány felől közelíthető meg. Az épületben 1 db lépcsőház és 2 db lift kerül kialakításra.

AZ ÉPÜLET ÉS RENDELTETÉSÉNEK LEÍRÁSA

A tervezett épület a pinceszinten teremgarázst, a földszinten a lakófunkciótól elkülönülő, saját bejárattal rendelkező üzleteket és teremgarázst, a felsőbb emeleteken lakásokat foglal magába, pinceszint + földszint + 8 emelet szintszámmal. Az emeleti szinteken összesen 105 lakás kerül kialakításra. Az emeleti lakásokhoz erkély, ill. terasz kapcsolódik, részben az utcák és a közpark, részben az udvar felé tájolva.

Az üzletek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló épületrészek önálló rendeltetési egységként kerültek kialakításra, önálló, a Dagály sétányhoz, illetve a Bodor és Jakab József utca kereszteződéséhez kapcsolódó bejáratokkal, saját vizesblokkal, takarító helységgel kialakítva. Az üzletek árufeltöltése a földszinti garázs felőli, ill. az utca felőli ajtókon keresztül biztosított.

TÁJÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

KÖZPARK

A közpark zöldfelületei a terület természetes szintkülönbségeire és az esővíz okos hasznosítására épülnek. A kert célja, hogy a lakóknak kellemes, pihentető környezetet nyújtson, miközben a különálló épületek zöldfelületeit összekapcsolja egy egységes, átgondolt rendszerbe.

A park déli részén található esőkert a tetőkről érkező vizet gyűjti, ezzel is hozzájárulva a zöldfelületek gondozásához, miközben a kertben sétálókat árnyékos, változatos növényzet fogadja. A terület lankái, facsoportjai és rézsűi finoman tompítják az épületek urbánus hatását a kertben sétálók elöl, és lehetőséget adnak a kikapcsolódásra. A Beluga Bay épület felé a rézsű intenzívebben beültetett, a Beluga Garden beruházás felé lankásabb, gyepes pihenőtérrel kialakított.

A kert sétánya mentén egy napozórét kapcsolódik a zöldfelületi rendszerhez, innen érhető el a Dagály sétány, ami összeköti a közparkot a közeli épületekkel, kapcsolatot teremtve a környezettel. Az vizuális és klimatikus védelmet a körben végigfutó esőkertek és a kiemelkedő lépcsőző terep 3 szintes növényállomása és facsoportjai biztosítják.

A kert klímavédelmi elemei – a ligetes zöldfelületek, erdősávok és esőkertek – nemcsak esztétikai értéket nyújtanak, hanem hozzájárulnak a helyi mikroklíma kedvezőbbé tételéhez. A park így a városi környezetben is élhető, változatos és hűvösebb mikroklímájú, természetközeli életteret kínál a lakóknak.

BELSŐ KERT

A belső kert célja, hogy a lakóknak megnyugtató környezetet kínáljon a mindennapokban. A kert belsejében finoman hullámzó beton térelem megmozgatja a központi teret, hogy változatos látványt és a körülötte kialakított ülőfelületekkel kellemes pihenőhelyet biztosítsanak.

A kert örökzöld párnákból, formás fenyőcsoportokból és árnyéki évelőkből áll, amelyek vizuálisan „lehűtik” a teret, és segítik a városi élet rohanásának elengedését. Az épület egy része kifelé nyíló futtatott zöldfalakkal kitakart, így a kert élménye minden nézőpontból teljes.

LAKOSSÁGI PARKOLÓK, TÁROLÓK

Az épületben a lakók számára kettő szinten (földszint-pincészent) kerülnek a parkolóhelyek kialakításra. Egyes parkolókhöz elektromos autótöltés kiépítésének lehetőségét biztosítjuk, ami személyes egyeztetés alapján a vételáron felüli fizetési kötelezettséggel kérhető.

A teremgarázsban a belmagasság a közlekedő és beálló helyeken általános esetben min. 210 cm, vagy ennél magasabb. A beállók belmagassága változó, esetenként gépészeti, légtechnikai csövek stb. haladhatnak rajtuk keresztül. A 210 cm-nél alacsonyabb belmagasságú beállók a következők:

- Földszint: F12 195 cm, F13 209 cm
- Pince: P24 195 cm, P25 200 cm, P80 190 cm, P81 190 cm,

A normál parkolók mérete általános esetben 2,50x5,00 méter, területük min. 12 m².

A kisebb parkolók csökkentett parkolók, mivel az egyik vagy mindkét dimenziójukban kisebbek a standard méreteknél. Az épületben kialakított csökkentett parkolók a következők:

- Földszint: P-023, P-027, P-028, P-033
- Pince: P-P25, P-P30, P-P34, P-P35, P-P40

A projekten prémium parkolókat is kialakítunk, melyeknek egyik vagy mindkét dimenziója nagyobb a standard méreteknél, területük min. 14 m². Az épületben kialakított prémium parkolók a következők:

- Pince: P-P01, P-P10

Lakossági tárolók a földszinten és a pincészenten kerülnek kialakításra különböző méretekben minden igény kielégítésére. Egyes tárolók parkolóhelyhez rendelve, míg mások teljesen függetlenek. A tárolók padlóján hidegburkolat készül, a falak festettek. A tárolók belmagassága változó, esetenként gépészeti, légtechnikai csövek stb. haladhatnak rajtuk keresztül.

HULLADÉKTÁROLÓK

A tervezett lakásokban keletkező háztartási kommunális és szelektív hulladék gyűjtése a földszinten, a főbejárathoz kapcsolódó közlekedőből nyíló hulladéktároló helyiségben valósul meg. A földszinten kialakított 2 db üzletnek saját napi hulladéktároló helyisége van.

A földszinten kialakított közös hulladéktároló helyiség burkolata mosható, a padlón csúszásmentes, a falakon mennyezetig burkolva. A helyiségben falikút és padlóösszefolyó kialakítása tervezett a vízvétel és takarítás lehetőségének megteremtésére. A szükséges szellőzés a tető fölé vezetve gépi úton megoldott.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, ANYAGOK LEÍRÁSA

ALAPOZÁS

Az épület alatt vízzáró lemezalap kerül kivitelezésre, a lemezalapról kitüskézve lesz a felmenő vázszerkezet kialakítva. A falszerkezetek, pillérek a vízzáró lemezalapon helyezkednek el.

TARTÓSZERKEZETEK

A felmenő szerkezetek teherhordó szerkezetei monolit, illetve előregyártott vasbeton pillérváz, illetve előregyártott és monolit vasbeton falak, 20, 25, ill. 30 cm vastagságban. Az épület merevítésére a szintenként elhelyezett vasbeton falszerkezetek szolgálnak a tartószerkezeti tervek szerint.

A külső falszerkezetek szintén előregyártott, illetve monolit vasbeton falak. A külső nyílászárók felett falazatba építhető redőnytok kerül beépítésre vakolható előlappal, a belső falazott falszerkezetekbe kerülő nyílászárók felett áthidalók kerülnek.

A födémek a pinceszinten és a földszinten 25 cm vastag monolit vasbeton szerkezetűek, monolit vasbeton szerkezetű gerendákkal. Az 1. emelettől fölfelé előregyártott kéregelemek készülnek helyszíni kibetonozással a tartószerkezeti tervek szerint.

Az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetből épülnek meg, a homlokzati fal síkjában hőhíd megszakító elemek elhelyezése történik a lakások megfelelő hőtechnikai kialakítása miatt.

Az épület zárófödémje előregyártott kéregelemes vasbeton födém, lapostetőként ill. zöldtetőként kialakítva. A lapostető héjalása pvc vízszigetelő lemez kavicssterítéssel vagy zöldtetővel. A csapadékvíz elvezetése a zárófödémről belső vízelvezetéssel, az erkélyekről, teraszokról külső vízelvezetéssel történik.

SZINTEK KÖZÖTTI KÖZLEKEDÉS

Az épületben egy lépcsőház kerül kialakításra, a tervezett lépcső előregyártott vasbetonból készül a tartószerkezeti tervek szerint, úsztatott padlóval. A lépcsőház mellett 2 db lift kerül kialakításra, melyekkel biztosított a szintek közötti akadálymentes közlekedés. A liftekkel az épület mindegyik szintje megközelíthető.

BELMAGASSÁG

Az 1–7. emeleti lakások esetében az általános tiszta belmagasság 2,67 méter. Egyes kiszolgáló helyiségek – előszobák, közlekedők, valamint vizes helyiségek – esetében a gépészeti kialakításnak megfelelően monolit álmennyezet készül, a belmagasság tekintetében a vevőkoordinációs alaprajzokon jelölt értékek az irányadók, de ezeken a területeken is minimum 2,40 méter tiszta belmagasság biztosított.

A 8. emeleti lakások emelt belmagasságú kialakítással tervezettek, ahol az általános tiszta belmagasság 3,26 méter, ezáltal tágasabb és exkluzívabb térélményt nyújtva. A közlekedőkben, előterekben és vizes helyiségekben a gépészeti kialakításokhoz igazodó, a vevőkoordinációs terveken feltüntetett belmagassági értékek érvényesek, amelyek értéke általános esetben 2,60 méter.

A lakások belmagasságával kapcsolatban minden esetben a vevőkoordinációs tervek mérvadók. A megadott belmagassági értékek névleges, szerkezetkész állapotra vonatkozó adatok, amelyek a végleges rétegrendek kialakítását követően kis mértékben változhatnak.

LAKÁSELVÁLASZTÓ FALAK, KITÖLTŐ ÉS VÁLASZFALAK

Az épületen belüli lakáselválasztó falak 20 cm vastag előregyártott tömör vasbeton falak.

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

HŐ- ÉS HANGSZIGETELES

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 lépéshangszigetelést alkalmazunk úsztatóréteggént.

A tetőfödémén 12-14 cm Bach PIR hőszigetelés készül, felette a lejtésképzést változó magasságú ékbe vágott AUSTROTHERM AT-N 150 hőszigetelés biztosítja. A hőszigetelések alatt a párazárást 1 réteg bitumenes lemezzel oldjuk meg.

NYÍLÁSZÁRÓK ÉS ÁRNYÉKOLÓ SZERKEZETEK

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett külső erkélyajtók és ablakok 3 rétegű üvegezésű, melegperemes, középtömítéses műanyag szerkezetű nyílászárók, a földszinten hőhidmentes alumínium nyílászárók készülnek az építészeti tervek szerint. A lakáson belüli parapettel rendelkező nyílászáróknál műanyag ablakkönyöklők kerülnek elhelyezésre, a külső ablakpárkányok a nyílászárók külső színével megegyező alumínium párkányok.

A lakások homlokzati nyílászárói felett redőnydoboz kerül kialakításra. A lakások tartozéka az egységes rendszerű alumínium redőnyपालást motoros vezérléssel, a nyílászáró külső színével megegyező színben. Az árnyékolók 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. A lakások tartozéka a nyitható nyílászárókhöz beépített szúnyogháló.

BEJÁRATI AJTÓK

A belső függőfolyosóról nyíló lakások bejárati ajtóit hőszigetelt műanyag bejárati ajtók, kívül színes fóliával az építészeti tervek szerint.

BELTÉRI AJTÓK

A lakás belső ajtóit egységesen 75/210 cm, 90/210 cm és 100/210 cm méretekben készülnek az alaprajzi tervek alapján. Csőüreges térkitöltéssel, festett fehér vagy CPL fólia külső felülettel kerülnek beépítésre a projekt anyagválaszték katalógus szortimentje alapján.

FELÜLETEK, FELÜLETKEZELÉSEK

HOMLOKZAT

Az épület homlokzata jellemzően nemesvakolatot kap, bizonyos részeken szerelt homlokzatburkolat jelenik meg az építészeti terveknek megfelelően.

Az erkélylemezek látszóbeton minőségű előregyártott elemek, melyek nem kapnak további felületkezelést. A járófelület hidegburkolattal ellátott, a házban egységes kialakítással.

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

Az épület külső erkélyein és belső függőfolyosóján egyaránt horganyzott pálcás korlát valósul meg. A lépcsőházban filigrán acél védőkorlátot építünk be esztétikus felületkezeléssel ellátva.

BELSŐ FELÜLETEK

A közösségi burkolatok az építészeti tervek alapján készülnek a teljes házon egységesen kialakítva.

A szobák belső falai és a mennyezetei a glettelés után diszperziós festékekkel festettek. A vizes helyiségekben a falakon mennyezetig kerámia lapburkolat készül.

VÍZSZIGETELÉS

A csapadék elleni szigetelést a földémszerkezeteken PVC fedés, a tetőszerkezeten PVC lemez fedés és az alátét szerkezeteik biztosítják. A csapadék elleni szigetelést a P1 pincszint feletti földemen, illetve a földszint feletti udvari földemen bitumenes csapadékvíz elleni szigetelés biztosítja, amit a külső falakon a járószinttől számított min. 30 cm magasságig fel kell vezetni.

A talajvíz elleni szigetelést a vízzáró betonból készülő lemezalap biztosítja. A lépcsőház és liftblokkok alatt Preprufe 300R vízszigetelő membrán kerül elhelyezésre az alaplemez vasalás elhelyezését megelőzően. A felszerkezet talajnedvesség elleni szigetelése 2 réteg bitumenes szigeteléssel kialakított a külső falakon a járószinttől számított min. 30 cm magasságig felvezetve.

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

A vizes helyiségek padló szerkezete a burkolat alatt kent vízszigeteléssel kialakított a szabványoknak megfelelő magasságig felvezetve.

Az Épületszerkezetek, anyagok leírása fejezetben megnevezett anyagok és műszaki megoldások szükség esetén – külön indoklás vagy előzetes értesítés nélkül – azonos műszaki tartalmú, egyenértékű termékekkel vagy kialakításokkal kiválthatók.

ÉPÜLETGÉPÉSZET

Az épület vegyes rendeltetésű, 105 db lakás és 2 db üzlet került betervezésre, a földszint egyik felén és a pinceszinten garázzsal. Az épületet kiszolgáló gépészeti helyiség a pinceszinten található, a levegős hőszivattyúk a 8. emeleti tetőn kerülnek elhelyezésre. A gépek zajcsökkentését alumínium keretekbe kerülő alumínium lamellás szerkezetű hanggátló fallal oldjuk meg.

A házon kétcsőves gépészeti rendszer kiépítése valósul meg, ezáltal a ház fűtési vagy hűtési üzemmódban üzemel.

A lakásonkénti pontos elszámolás biztosítása érdekében minden lakáshoz dedikált hideg-/melegvíz, valamint hőmennyiségmérő órákat telepítünk. A mérőórákat lakáson belül a wc-k felett helyezük el. A mérőórák digitálisan leolvashatók, összegezhetőek, ezzel biztosítva az egyszerű és gyors leolvasást.

HÚTÓ-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.

HŐLEADÓ BERENDEZÉSEK

Az épület lakószintjein mennyezet hűtés-fűtés kerül kiépítésre aktív betonos rendszerrel, a szobákban kiegészítő oldalfali fan-coil-ok elhelyezésének lehetőségével. A fürdőszobákban 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.

A lakások hűtési rendszerében kevert hűtési kör kialakítása történik. Ez a kialakítás lehetővé teszi a szélsőségesebb körülmények (pl. kánikula, magas páratartalom stb.) mellett a rendszer működésének optimalizálását lakásonkénti egyedi vezérléssel, valamint lehetőséget biztosít a kiegészítő fan-coil megfelelő működésére.

A nappaliban és minden szobában kiegészítő fan-coil előkészítésének kialakítása történik, aminek segítségével a felhasználói igények rövidebb időn belül vagy szélsőségesebb külső hőmérséklet mellett is lekövethetők. A lakásokhoz kiegészítő fan-coil személyes egyeztetés alapján a vételáron felüli fizetési kötelezettséggel kérhető.

VEZÉRLÉS

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 is elérhető. A termosztátok a páratartalom és a belső hőmérséklet függvényében automatikusan letilthatják a helyiségek hűtését annak érdekében, hogy a mennyezeten ne jelentkezzen párakicsapódás. A fan-coil rendszer működtetése is az okos otthon rendszerbe integrált.

A mennyezeti hűtő-fűtő rendszer miatt a lakás mennyezetében csövek futnak, ezért a mennyezetbe való fúrás, rögzítés esetén a használati útmutató szabályai betartandók, illetve hőkamera használata szükséges!

SZELLŐZÉS

BELSŐTERŰ HELYISÉGEK

A nyitható nyílászáróval nem rendelkező belső terű helyiségek lámpával közös kapcsolókról működtetett, utánfutással kombinált helyi elszívásokat kapnak. A vizes helyiségekben elhelyezett elszívó ventilátorok páraérzékelővel is rendelkeznek, így szükség esetén automatikusan bekapcsolnak a lakás megfelelő légcseréjének biztosítására. A beépített fali vagy álmennyezeti ventilátorok beépített visszacsapó-szeleppel rendelkeznek.

KONYHAI PÁRAELSZÍVÓ

A konyhai tűzhelyek fölé páraelszívó ernyő előkészítése történik, melynek elhasznált levegője gújtűcsatornán keresztül a tető fölött kerül kidobásra.

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, 200 Pa nyomással.

HIGROSZABÁLYOZÁSÚ LÉGBEVEZETŐ ELEMOK

A lakásokban a homlokzati nyílászárókra higroszabályozású légbefúvató szellőző kerül, mely a légszállítást a belső levegő relatív páratartalma szerint szabályozza, biztosítva a nagy páratelhelésű tevékenységek utáni átszellőzést, automatikusan nyitva és zárva a légáteresztő zsalut.

ELEKTROMOSSÁG

A lakások, az üzletek, a közösségi terek, valamint a tűzvédelmi gépészet külön fogyasztásmérőkkel lesznek ellátva. A hőszivattyúk az energiatakarékosság érdekében külön H-tarifás mérőórával ellátott hálózatról üzemelnek.

ENERGETIKAI BESOROLÁS

Az épület az összesített energetikai jellemzők alapján a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintnek megfelel.

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 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 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, villanszerelő 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 előkészítése történik.

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

A lakásokban riasztó számára védőcsövezés előkészítése történik, amely magába foglalja a bejárati ajtónál elhelyezett nyitásérzékelőnek, illetve a riasztó központjának és az előszobában elhelyezhető 1 db mozgásérzékelőnek az üres védőcsövezést. A lakás további vagyónvédelmi 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.

A konnektorok általános magassága 40 cm, a kapcsolók tengelymagassága pedig 120 cm a padlószinttől. A dugaljak általános esetben vízszintesen, a kapcsolók függőlegesen kerülnek sorolásra. Az ettől eltérő elhelyezéseket a vevőkoordinációs rajzok tartalmazzák (pl. fürdőszoba).

A lakásokra vonatkozó egyedi elektromos terveket a vevőkoordinációs tervek tartalmazzák, a lakások ezek alapján kerülnek kialakításra.

OKOS OTTHON RENDSZER

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

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.

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

LAKÁSOK FIT-OUT

BURKOLATOK

Előtér, nappali-étkező-konyha: Az előtérben, illetve a nappali-étkező-konyha területén aquastoppos, 33-as kopásállóságú laminált padlóburkolat készül színazonos szegőléccel.

Szobák: A szobákban min. 32-es kopásállóságú laminált padlóburkolat kerül beépítésre színazonos szegőléccel.

Vizes helyiségek: A fürdőszobákban és wc helyiségekben magas minőségű falicsempe és padlóburkolat készül min. 30x60 cm-es méretben.

A burkolatok kiosztása minden esetben a vevői koordinációs szabályzat szerint készül.

SZANITEREK

Beépített tartályos, konzolos WC

Kerámia mosdó, kézmosó – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél mosdó (és esetenként kézmosó) csaptelep – építészeti terveknek megfelelően

Ergonomikus kád 170x70 cm méretben – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél kádtöltő csaptelep - építészeti tervek szerint

Padkás épített zuhany zuhanyüveggel – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél termosztátos zuhany csaptelep esőztetővel, a csövek a falban elvezetve - építészeti tervek szerint

GARANCIA, KARBANTARTÁS

GARANCIA

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

A birtokbaadást követően végzett bármilyen átalakítás a lakásban — különösen a burkolatok, szaniterek, 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 szaniterekre és azok szerelvényeire,
- valamint az elektromos alapszerelésre, amennyiben az a bontással vagy újraszereeléssel érintett.

Ezen szerkezetek bármelyikének módosítása vagy megbontása esetén a kivitelező nem vállal felelősséget a később jelentkező beázásokért, repedésekért, működési hibákért vagy egyéb károkért. Esetleges későbbi problémák esetén a kivitelező külön vizsgálni fogja, hogy a hiba az eredeti kivitelezésből vagy a későbbi átalakításból ered.

KARBANTARTÁS

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és túrni, 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.

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.

Jelen műszaki leírás 2026.05.22.-től hatályos. A műszaki tartalom változtatására a jogot fenntartjuk.

ELÉRHETŐSÉGEK A KIVITELEZÉS ALATT

Központi értékesítés: +36 30 082 0187