

MŰSZAKI MELLÉKLET

Westside Garden

Budapest XIII. kerület Szabolcs utca 22-24.

A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A modern megjelenésű épület a XIII. kerület belvárosához közeli megújuló részén, a Ferdinánd negyedében, a Szabolcs utca és a Lőportár köz közötti telken a Szabolcs utca 22-24 szám alatt valósul meg. Az épület a felszín felett két épülettömegből áll, ami a két utca frontján helyezkedik el. A Szabolcs utcából és a Lőportár közből is nyílik bejárat a saját átriumos lépcsőházhoz. A két épület közötti belső udvarra szintén a földszinten lehet átjutni. A felszín alatt a két épülettömeget egy kétszintes garázs köti össze, ahonnan mind a két lépcsőház megközelíthető. Garázslehajtó a Szabolcs utcából nyílik. Mind a két homlokzaton a szabályozási tervvel összhangban árkád készül. Az épület földszintjén mindkét utcafronton kereskedelmi területek jönnek létre. Az épület belső kertre nyíló földszinti területei, valamint a földszint feletti szintjei lakásoknak adnak otthont. Szabolcs utcai épülettömeg földszint + 7 emelet magas, Lőportár köz felőli épülettömeg egyel kevesebb, földszint + 6 emeletes. A homlokzatot mindkét irányban a felső 2 szint visszaléptetése töri meg.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

Alapozás

Az épületek monolit vasbeton lemezalpra épülnek.

Teherhordó vázszerkezet

Az épületek hagyományos építési módban kerülnek kivitelezésre, monolit vasbeton vázszerkezettel, statikailag méretezett monolit vasbeton födémekkel, merevítő falakkal és pillérekkel.

Falak

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknák körítő falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek.

A pincei tárolók elválasztó falai falazóblokkokból készülnek.

A külső térelhatároló falak kerámia vagy pórusbeton vázkitöltő falazatok. Mind a téglafalazatok, mind vasbeton falak az előírt hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú hőszigetelő rendszerrel készülnek.

Az épületeken belüli üzletelválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

Az üzleteken belüli válaszfalak szerelt kivitelben készülnek.

Födémek

Az üzletek területein alul, felül sík monolit vasbeton födémek készülnek rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A közös területeken a födémeken a lépés-hanggátlás biztosítására akusztikailag minősített szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is. (Az üzletek helyiségeiben nem készül lépés-hanggátló szigetelés, sem úsztatott aljzatbeton. Ezek kiépítése az üzletek tulajdonosai által történik.) A pinceszinteken és folyosókon helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

Tetőfedés

Az épületek lapostetős kialakításúak, bitumenes vagy PVC lemezszigeteléssel és zöldtetővel.

Külső nyílászárók

Az üzletek portálszerkezetei külső- és belső oldalon antracit színű, korszerű, hőhidmentes $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű, alumínium nyílászáró szerkezetek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással, biztonsági fóliázással, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel.

Homlokzatok

Az épületek homlokzata vakolt felület.

Belső vakolás

A közös területeken az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek.

Az üzletekben vakolás nem készül.

Álmennyezet

A közös területeken álmennyezet kerül kialakításra. Az üzletekben álmennyezet nem készül.

Liftek, közlekedők

Az épület bejárati előtereiben előterenként 2 db 13 személyes, bútorszállításra is alkalmas kivitelű, korszerű hívílift kerül beépítésre.

Mindkét bejáratnál egy zárt menekülő lépcsőház kerül kialakításra. A lépcsőházban látszó beton járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes greslap burkolat készül.

A liftek előterei és a belső közlekedők csúszásmentes greslap burkolattal vagy a belsőépítész tervező által később meghatározott burkolattal készülnek.

A teremgarázsok bejáratánál távirányítással működtethető garázskapu kerül elhelyezésre.

A teremgarázs és lift előterek, valamint a lift előtéri közlekedők és lakószinti közlekedők között az előírásoknak megfelelő tűzgátló ajtók kerülnek elhelyezésre.

Garázs

Az épület alatt egy 2 szintes teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémekkel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

Épületgépészet

Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit.

Az épület fűtési energiája és melegvíz előállítására szolgáló energia részben földgázüzemű kondenzációs kazánokkal, részben korszerű hőszivattyúkkal központilag kerül előállításra. Az épület lakásainak fűtése monolit vasbeton födémekbe integrált, mennyezeti fűtő(-hűtő) panelekkel valósul meg. A hőszivattyús rendszer lehetővé teszi a lakások hűtését is a mennyezeti fűtő(-hűtő) panelek segítségével. Az üzletek a fűtő(-hűtő) rendszerre való rákapcsolódási lehetőséggel készülnek. Az üzletek feletti födémekben nem került elhelyezésre integrált, mennyezeti fűtő(-hűtő) panelek.

Az üzletekben a WC helyiségben léghelvezető berendezés kerül beszerelésre.

A pincei szintek közlekedői mesterségesen, garázstereit gravitációs módon kerülnek kiszellőztetésre a pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli gravitációs szellőzéssel megoldott. A garáztérben gépi hő- és füstelvezetés, illetve gépi CO elszívás kerül kiépítésre.

Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten) önálló bekötéssel lesznek biztosítva. Az üzletek hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületek gázellátó rendszere csak a központi berendezések kiszolgálására készül, az üzletekben gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

A telken kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra, valamint az egyes épületek közti elosztóvezetékek a parkolószinteken kerültek elhelyezésre a mennyezeten és az oldalfalakon. Ezek a vezetékek helyenként a pincei tárolókon és a gépkocsi parkolókon keresztül kerülnek átvezetésre.

Elektromosság

A felszín feletti elektromos hálózat földben, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pincszinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívül szereléssel.

A közösségi területeken (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

ÜZLETEK

Az üzletek belső kialakítása a használatbavételi engedélyhez szükséges minimális műszaki tartalomnak felel meg, amit az érintett hatóság határozott meg.

Az eladóterek és kiszolgáló helyiségek könnyűszerkezetes térelválasztó fallal (CW50 profilvázon kétszer két réteg normál gipszkarton építőlemez) vannak leválasztva. Az üzletek vizes helyiségeiben úsztatott padló szerkezet kerül kialakításra (5,5 cm ÖKOCELL könnyűbeton akusztikai réteg, 5 cm esztrich aljzatbeton). A többi helyiségben (eladótér, raktártér) az úsztatott padló szerkezet nem része a műszaki tartalomnak. Ezen helyiségek betonfestéssel ellátott szerkezeti betonnal készülnek.

Az ingatlanegységek belső befejező szakipari munkái (végleges padló rétegrend, fal, gépészeti és elektromos alapszerelés, álmennyezet stb.) **nem része a műszaki tartalomnak, azt Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.**

Az üzletekre általánosan érvényesek a következők:

Belmagasság

Az ingatlanegységek belmagassága (vevő által kialakítandó végleges padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 4,50 m ± 3 cm. Az üzlet feletti födém alsó síkjára kiegészítő hőszigetelés kerülhet, mely 10 cm ± 3 cm vastagságban kerülhet fel.

Üzletek homlokzati nyílászárói

A portálszerkezetek külső- és belső oldalon antracit színű, korszerű, hőhídmentes $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű, alumínium nyílászáró szerkezetek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással, biztonsági fóliázással, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel.

Felületképzés

Minden helyiségben a falak egy réteg vizes bázisú festéssel, a padlók beton festéssel készülnek.

Beltéri ajtók

A kiszolgáló helyiségek könnyűszerkezetes térelválasztó falaiban standard belső ajtók kerülnek beépítésre.

Burkolatok

Nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Konyha

Nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden üzlet rendelkezik egy vizes helyiséggel, amiben egy darab Wc és egy darab falikút található.

Az ingatlanegységen belüli egyéb kiépítés nem része a műszaki tartalomnak. Az üzlet tervezett napi hideg- és melegvízfogyasztás 0,2 m³/nap. (melegvíz 50 C⁰ fokon) Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Fűtés, hűtés

Az üzletekben hűtés-fűtés rendszer előkészítése valósult meg, egy előremenő és egy visszatérő vezeték beállással, hőmennyiségmérővel, osztógyűjtő nélkül.

Az egyes üzlet ingatlanegységek az alábbi fűtési és hűtési kapacitásokkal rendelkeznek (nyáron 16/19 °C, télen 40/35 °C hőfoklépcsővel):

A.Ü.01: Fűtés: 3359 W, Hűtés: 2979 W

A.Ü.02: Fűtés: 3119 W, Hűtés: 2513 W

A.Ü.03: Fűtés: 4683 W, Hűtés: 1995 W

B.Ü.01: Fűtés: 4445 W, Hűtés: 1727 W

B.Ü.02: Fűtés: 2853 W, Hűtés: 1936 W

B.Ü.03: Fűtés: 2109 W, Hűtés: 1169 W

B.Ü.04: Fűtés: 6174 W, Hűtés: 3736 W

A rendszer (beállítás utáni belső hálózat) kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Légtechnika

Az üzletenkénti egy darab vizes helyiség rendelkezik légelszívó berendezéssel.

Az ingatlanegységen belül az egyéb szellőző vezetékeknek a kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz önállóan mérhető. A rádiós almérők a lépcsőházi folyosón, nyitható ajtó mögötti aknába kerülnek elhelyezésre, illetve egyes esetekben az üzleten belül kerülnek kiépítésre.

Elektromosság

Az ingatlanegységek 3x16A elektromos teljesítménnyel rendelkeznek. A mérőórák a folyosón, lépcsőházankénti csoportokban rendezett mérő helyiségekben kerülnek elhelyezésre.

Helyiségenként elhelyezésre kerül egy darab mennyezetről lelógatott lámpa foglalat. Egyéb alapszerelés, vezetékezés, aljzatok, szerelvények, világítótestek kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Vevői kiépítés feltételei

Vevő ingatlanegységének saját igényei szerinti befejező szakipari munkáit a következő feltételek betartása mellett végezheti:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében,
- nem jár hátrányos következményekkel az ingatlanegység-szomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem módosíthatja a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.).

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan befejező szakipari munkát kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának beszülyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely az ingatlanegység betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti.

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben az Eladó kompetenciája, erre változtatási kérelmet az Eladó nem tud elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból az ingatlanegységek külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak és kültéri tárolódobozok, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

A szerződés mellékletét képező alaprajzokon az ingatlanegységek mérete az ingatlanbejegyzésre kerülő nettó és az OTÉK szerinti hasznos területet is tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá és gipszkarton falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy az ingatlanegységek belső kialakításának (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Kelt: Budapest, 2022. 12. 12.