

**Csillaghegy Residence**  
75 lakásos lakópark  
1039 Budapest, Szent István utca, 64024/2 hrsz.

# Műszaki leírás

2017.

*Előzetes tájékoztató*



## 1. Elhelyezkedés és megközelíthetőség

A telek Csillaghegy északi részén, Békásmegyertől délre, csendes zöldövezeti környezetben, a kisparcellás kertvárosi lakóövezet peremén helyezkedik el, nyugati irányban a budai hegyekre és a Rókahegyre nyíló panorámával.

A 10 012 m<sup>2</sup> alapterületű, téglalap alakú telket északnyugat felől a Szent István utca, délkelet felől a Csillaghegyi árok (időszakosan patak) határolja, míg délnyugat és északkelet felől magánkertekkel határos.

A terület kifejezetten csendes, a telek mentén húzódó Szent István utcában nincs átmenő forgalom, a Csillaghegyi árok intenzív növényzetével kellemes és barátságos mikroklímát biztosít a lakópark számára.

A területet gépkocsival a 11. főútról (Batthyány u.) az Ipartelep utcán át lehet megközelíteni, a telek északi sarka felől.

A telek tömegközlekedés felőli, gyalogos megközelítése az Ipartelep utca és a Szent István utca felől történhet.

A telek rendezett terepszintje gyakorlatilag vízszintes, a szomszédos oldalkertek irányába kissé lejt.

A lakópark egy ütemben valósul meg, amely a hely kiemelkedő adottságait kihasználva, hangulatos építészeti megjelenésével kellemes, nyugodt, természetközeli lakókörnyezetet biztosít jövőendőbeli tulajdonosainak.

## 2. Épületek funkcionális leírása

A Csillaghegy Residence lakóparkban 75 lakás épül 5 db egyenként 15 lakásos épületben. Az épületek garázsszint + földszint + első emelet + (visszahúzott) második emelet + tetőterasz kialakítású lakóépületek.

Az 5 épület a telek közepén végighúzó gyalogos passzázsról nyílik, mindegyik épület belső udvaros elrendezésű, egy-egy lépcsőházzal, külső és belső udvari homlokzatokkal. Minden épületben személyi felvonó kerül kiépítésre, amelyek a mélygarázi szinttől biztosítják az összeköttetést az egyes lakószintekkel.

Az intenzív, növényvel beültetett belső udvarok a középső gyalogos passzázs felé nyitottak. A három oldalról körbeépített belső udvaroknak köszönhetően a közös közlekedők és a lakások mellékhelyiségei is világosak, jól benapozottak. A lakások mindegyike több irányba tájolt homlokzattal rendelkezik.

A földszinti lakások a belső udvarból, az emeleti lakások fedett-nyitott függőfolyosókról közelíthetők meg. A belső udvarokra mellékhelyiségek, illetve konyhák nyílnak, a lakószobák a külső homlokzatok felé tájoltak.

Minden lakáshoz saját terasz/erkély, míg a nagyobb tetőszinti lakásokhoz privát megközelítésű tetőszinti terasz is tartozik.

A tervezett 75 lakás négy féle lakáskategóriát kínál:

A földszinten és az első emeleten:

- 2 szobás, 48-51 m<sup>2</sup> (20 db);
- 2+1/2 szobás, 67-70 m<sup>2</sup> (30 db);
- 2+2\*1/2 szobás, 89 m<sup>2</sup> (10 db);



A második emeleten Penthouse lakások készülnek:

- 55-110 m<sup>2</sup> közötti méretben (15 db);

### 3. Belső forgalom és kert

A telek feltárása az Ipartelep utca felől történik, egy-egy személy-, mélygarázs- és felszíni parkoló-bejárattal.

Az épületek bejáratai gyalogosan a telek közepén végigvezetett hangulatos gyalogos-passzázs felől közelíthetők meg.

A 75 db parkolóhely a pinceszinten, az épületek alatti teremgarázsban biztosított. Mindegyik teremgarázi parkolóhely mögött saját tároló terület kerül kialakításra.

A pinceszinten kialakításra kerül 11 motorkerékpár beállóhely is.

A teremgarázsokból az épületekbe közvetlenül lifttel vagy belső lépcsőházon át lehet feljutni.

A telek bejáratánál 16 db felszíni parkoló is kialakításra kerül.

A földszinti lakásokhoz kizárólagos használatú, egymástól növényzettel elhatárolt terasz és kertrészek tartoznak.

Az épületek belső udvaraiban telepített növényekkel 40 cm magas növénydezsák kerülnek kiépítésre.

### 4. Építészeti kialakítás

Az épületegyüttesre letisztult és elegáns, modern külső-belső megjelenés jellemző. A változatos tömegképzés, a homlokzati színezés, a változatosan formált homlokzati nyílások, a kiegészítő teraszkontúrok, a belső udvari hidak és a gazdagon telepített többszintes növényzet összhatása barátságos hangulatot kölcsönöz a lakóparknak.

A homlokzatok alapszíne tört fehér, ugyanakkor a be- illetve kitüremkedő épületkubusok és falfelületek világosszürke, sötétbarna és tejeskávés színezésű vékonyvakolatot, illetve helyenként sötét- és világosszürke szerelt burkolatot kapnak.

A földszinti lakásokhoz privát kert, az első emeleti lakásokhoz erkélyek tartoznak üvegezett korlátokkal és nagy panorámaablakkal.

A második emeleti, tetőszinti lakások visszahúzott homlokzatai előtt tágas teraszok találhatóak, ahonnan külső, acélszerkezetű lépcsőkön át lehet feljutni az egyes lakásokhoz tartozó privát tetőteraszokra.

### 5. Szerkezeti ismertetés

#### 5.1 Alapozás

Az épületek a teljes beépített alapterületen alapincézettek, az alapozás méretezett vasbeton lemezalappal készül.

#### 5.2 Független teherhordó szerkezet

Az épület vegyes teherhordó rendszerű, belső pillérvázzal és teherhordó külső térelhatároló falakkal készül.



A tételhatároló falak a pinceszinten vasbeton szerkezetűek, a földszinten és az emeleten ICF falazóelemből épülnek.

Az úgynevezett ICF – bennmaradó hőszigetelt zsalus – építési technológia az alacsony energiafelhasználású és fenntartható épületek építésénél játszik fontos szerepet, melyet Nyugat-Európában, főként Svájcban már széles körben alkalmaznak. Külső és belső hőszigetelő kérgé rendkívül jó hőszigetelő képességű, a belső vasbeton magja pedig a masszív, és a talajmozgásoknak is ellenálló teherhordó szerkezetet adja.

A lépcsőházi falak és liftaknak az épület merevítését is biztosító monolit vasbeton szerkezetek.

### 5.3 Vízzintes teherhordó és térelválasztó szerkezet

A pincszint felett teherelosztó vasbeton gerendarács és vasbeton födém készül. A födémek jó léghang gátlási képességekkel rendelkező, monolit vasbeton síkfödémek.

A födém szerkezetekre lépéshangszigetelő réteg, úsztatott aljzatbeton, arra pedig a helyiségek jellegének megfelelő burkolat kerül.

A lakások belmagassága: 2,65 m +/- 2cm (földszinten 2,63 m, +/- 2cm, de eltérés lehet álmennyezet alkalmazása esetén, az előszobákban és vizes helyiségekben).

### 5.4 Falazatok

A lakások közötti elválasztó falak minősített hanggátló falazatból készülnek.

A válaszfalak 10 cm-es vázkerámia falazóelemből készülnek, az előtétfalak pórusbeton falszerkezetek.

Az összes épülethatároló szerkezet kielégíti az érvényben lévő hő-, páratechnikai, tűzállósági valamint akusztikai előírást és követelményt.

### 5.5 Lépcsők, lakatos szerkezetek

A belső lépcsők monolit vasbeton lépcsők, úsztatott pihenőlemezekkel és keménygumi lépéshang-gátló feltámasztással készülő lépcsőkarokkal.

Az üveggörklátként készülő erkély-, terasz- és franciaerkély korlátok biztonsági üvegből készülnek, alumínium fogódzóval.

A tetőteraszokra vezető külső lépcsők optikailag áttört, horganyzott, acélgyámolítású, taposórács fokokból álló szerkezetek lépéshang-gátló feltámasztással.

Az erkélykorlátok az első és második emeleten biztonsági üvegezésű, 1 m magas korlátok alumínium fogódzóval.

A tetőterasz korlátjai 1 m magas, rozsdamentes acél korlátok feszített acélsodrony osztásokkal.

Az első emeleti lakások teraszainak elválasztó paravánjai áttetsző biztonsági üvegezésű, 2,40 m magas, fix paravánok acél keretben.

### 5.6 Homlokzati kialakítás

A homlokzat vakolt felületei üvegszövetre felhordott vékonyvakolattal készülnek, a homlokzat jelentős részén törtfehér színben.

Az ablakkávák és a visszahúzott emeleti kubusok világosszürke, sötétbarna és tejeskávészínezésű vékonyvakolatot kapnak.



Az épületek lábazatai a homlokzati színezéssel egyező színű lábazati vakolattal készülnek.

A sötét, illetve világosszürke homlokzati felületek vékonyvakolattal és helyenként szerelt burkolattal készülnek.

A párkánylezárások, illetve ablakkávák bélései a külső falburkolatoknál szürke, porszórt alumínium lemezből készülnek.

## 5.7 Nyílászárók

A homlokzati nyílászárók, ablakok, erkély ajtók korszerű, igényes, időjárásálló, hőhídmeгszakításos, alaktartó, egyedi gyártású, hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetek.

A homlokzati nyílászárókhoz a homlokzati síkba süllyesztett, vakolt árnyékoló doboz kerül kiépítésre, feláras tételként megrendelhető, kizárólag egységes megjelenésű külső árnyékolóval.

A teremgarázs lépcsőházi ajtói minősített tűzgátló ajtók.

Az egyéb, közösségi terekben lévő ajtók fém ajtók.

Minden lakásbejárati ajtó MABISZ minősítésű, acél tokkal és biztonsági zárszerkezettel kerül beépítésre.

A lakáson belüli ajtók könnyített lapszerkezetű, dekorfóliás ajtólapokkal, utólag szerelhető kivitelben, az ajtólapokhoz illeszkedő felületi megjelenésű tokokkal készülnek.

A teremgarázs bejárati kapuja távirányítással nyitható.

## 6. Belső kialakítás

A lakásbelső kialakításánál az egyedi igények a készüłtségi foktól függően, az Eladó által meghatározott határidőkön belül vehetők figyelembe. Az itt leírtak az alapfelszereltséget tartalmazzák. A lakások ára nem tartalmazza a konyhabútort és a konyhai gépeket, illetve az egyéb beépített bútorokat és a lámpatesteket.

### 6.1 Hidegburkolatok

A garázsban és a tárolókban felületkeményített beton padló készül.

A lakások előszobái, vizes helyiségei és a konyhai területek padlóburkolatai kopásálló, csúszásmentes, I. osztályú minőségű lapburkolatból készülnek. A falak a fürdőszobában az ajtó magasságig, a WC-ben 1,50 m magasságig (+/- 10 cm) burkoltak. A konyhában nem készül fali burkolat.

Az eltérő padlóburkolatok burkolatváltó profillal csatlakoznak. A falakhoz a hidegburkolat a burkolat anyagából készült, max. 10 cm magas lábazattal, a melegburkolat a burkolathoz tartozó, cca. 6 cm magas szegőelemmel csatlakozik.

A belső udvarokon, a lépcsőházakban, a közös helyiségekben és az első emeleti lakások erkélyein nagyeleemes fagyálló greslap padlóburkolat készül, lábazattal kialakítva. A második emeleti lakások esetében a lakás szintjéről nyíló teraszok burkolata fagyálló greslap, lábazattal kialakítva, míg a hozzájuk tartozó privát tetőteraszok burkolata felületkeményített beton burkolat. A földszinti teraszok padlóburkolata nagy lapméretű, 20 mm vastag, kültéri kőporcelán lapburkolat.



## 6.2 Melegburkolatok

A lakásokban alapfelszereltségként impregnált HDF hordozó rétegű, 7 mm vastag, a funkció szerinti kopásállóságú, klikkes laminált padló burkolat készül. A padló burkolathoz szegélyléc tartozik.

## 6.3 Felületképzés

A lakásokban 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül.

## 7. Gépészet

### 7.1 Vízellátás

A használati melegvizet a hőszivattyúval (hőcserélőn keresztül) fűtött pincszinti, épületenként 3 x500 literes használati melegvíztároló biztosítja.

A lakóközösségen belüli elszámolás lakásonként hideg-meleg vizes almérőkkel történik. A lakópark elszámolása a Vízművek felé a főmérőn keresztül történik.

A WC csészek falra szerelve, a tartály falba süllyesztve, osztott nyomólappal készül. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC-k) I. osztályú félporelán termékek, fehér színben. A fürdőszobákban mosdókagyló, kád és/vagy zuhanytálca van.

A fürdőszobákban fehér színű törölközőszárító radiátor kerül felszerelésre.

Mosogatógép a mosogató hidegvizes kombinált sarokszelepéhez és lefolyójához csatlakoztatható. A mosógép részére külön szifon és hidegvíz csatlakozási lehetőség készül.

A csaptelepek korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek (I. osztályú minőségű).

A földszinti magánkertekben kerti csap, a tetőteraszokon vízvételi lehetőség kerül kiépítésre.

Az ingatlanon belül 1 db föld feletti tűzcsap, a pincszinti gépjárműtárolóban pedig épületenként 1-1 db fali tűzcsap is elhelyezésre kerül, 30 m-es, merevtömlős kialakítással.

### 7.2 Csatornahálózat

Az épületen belül gravitációs lefolyóhálózat készül.

A lakások fürdőszobáiban padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

A pincszinten a garázsban épületenként elhelyezésre kerül 2-2 db olajfogós padlóösszefolyó a parkoló gépkocsik csurgalékvízének fogadására.

Az épületekből kijövő szennyvizet az udvari gravitációs hálózattal gyűjtjük össze, és tisztító aknán keresztül vezetjük be a Szent István utcán át az Ipartelep utcai egyesített csatornahálózatba.

Az épületekről lefolyó csapadékvíz az udvaron gravitációs csapadékvíz csatornán és záportározón keresztül kerül az utcai csapadékvízgyűjtő hálózatba.

### 7.3 Fűtés-hűtés

Az épület fűtését, hűtését és melegvíz ellátását korszerű, energiatakarékos, elektromosan működtetett levegő-víz hőszivattyúk szolgáltatják. Az



épületenkénti központi hűtő-fűtő hőtermelő egység, a fűtési és a használati melegvíz tároló a pincszinti gépészeti helyiségben kerül elhelyezésre, a lépcsőházból megközelíthetően. A hőszivattyúk kültéri egységei az épületen kívül, a kerítéssel egybeépített, akusztikailag leárnyékolt helyeken lesznek elhelyezve.

A lakásokban mennyezet fűtés-hűtés illetve a fürdőben, a WC-ben és az előszobában padlófűtés is készül. A felületfűtés és -hűtés csövei a monolit vasbeton födémekbe vannak bebetonozva.

A fűtési rendszer 35/30°C hőfoklépcsőjű, szivattyúsan keringtetett melegvíz-fűtés, lakásonként szétosztott, keringtetett körökkel. Hűtési üzemben a hőfelvevő felületek 18/22°C hőfoklépcsővel lettek méretezve. A hőleadók padlón és mennyezeten kialakított fűtési és hűtési felületek, valamint a fürdőszobákban törölközőszárítós radiátorok.

Mindegyik lakás hőfogyasztását az előszoba falában elhelyezett hőmennyiségmérő méri.

A lakószobák hőmérsékletének gazdaságos szabályozása a helyiségekbe szerelt hőérzékelős szabályozó termosztátokkal lehetséges.

A lakások szellőztetése helyiségenkénti, a nyílászáró tokszerkezetébe épített, automatikus párányomás-érzékelős résszellőzők alkalmazásával (légutánpótlás), illetve az ablakkal nem rendelkező vizes helyiségekben gépi elszívással történik. A konyhákban a tető fölé kivezetett gépi páraleszívás csatlakozási lehetősége biztosított.

## 7.4 Gázellátás

A lakóparkban gázüzemű berendezés nem kerül elhelyezésre.

## 8. Felvonó

Az épületekben 1-1 db korszerű, csendes, igényes kialakítású, Schindler típusú, 6 személyes, akadálymentes felvonó készül. A liftaknák akusztikailag is méretezett monolit vasbeton szerkezetűek.

## 9. Elektromosság

### 9.1 Erősáramú rendszer

Lakásonként 1x32 Amper betáplálás készül. A vezetékezés alkalmas a 3 fázisra való bővítésre.

A teljes elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel és kábelekkel készül, megfelelő érintésvédelemmel és biztonsági földeléssel.

A lámpatestek nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe. Alapfelszereltségként csak az alapvezetékezés kerül kiépítésre.

Az erkélyek és a teraszok lámpatestei egységesen készülnek el.

Az egyes lakások elektromos mérőórái az épület főbejárata melletti helyiségben egy mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre.

A lakásokban az aljzatok és a kapcsolók fehér színű (I. osztályú minőségű), helyiségenként megfelelő IP védettségű dugaszoló aljzatok és kapcsolók. Ezek





lakásonként eltérő darabszámban, az elektromos terv alapján kerülnek beépítésre.

A nappaliban és a szobákban készül csatlakozási lehetőség a TV, az internet és a telefon számára.

A pincszinti kocsibeállóknál egyedileg kapcsolható világítás létesül.

A konyhai főzés villamos üzemű.

A lakások fogyasztóinak főelosztó táblái a lakások előszobájában, a falba süllyesztve kerülnek felszerelésre.

A közösségi területeken megfelelő védettségű lámpatestek kerülnek elhelyezésre, melyek a kézi működtetés mellett automatizálással is működtethetők (teremgarázs, lépcsőházak, közös közlekedők).

## 9.2 Gyengeáramú rendszer

Az egységes IT (telefon, internet, TV) hálózat részére a lakásokon belül védőcsövezés és vezetékezés készül. A nappaliban és a szülői hálószobában lakásonként 2 db IT végpont lesz kialakítva szerelvénnel együtt.

Az elektromos zárral is felszerelt lépcsőházi kapun a bejutást felcsengetős, nyomógombos kaputelefon teszi lehetővé. A beléptetés (a kapuk nyitása) a lakásokból egyetlen gomb megnyomásával történik. A kaputelefon-rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, az utcán kamerás kültéri egységgel. A lakások standard kialakítása a lakáson belül audió rendszerű egységet tartalmaz, videó beltéri egység opcionálisan, feláras tételként kérhető. A lakások bejárati ajtóinál másodlagos bejelentkezési (becsengetési) lehetőség is létesül.

## 9.3 Biztonsági és közösségi rendszer

Tűzvédelem: Az ingatlan közvetlen környezetében, a Szent István utcában 1 db tűzcsap található, az ingatlanon belül 1 db további föld feletti tűzcsap, a pincszinti gépjárműtárolóban pedig épületenként 1-1 db fali tűzcsap is elhelyezésre kerül, 30 m-es merevtömlős kialakítással. A lépcsőházakban szintenként poroltó készülékek kerülnek elhelyezésre. A tűzjelzés telefonon történik. A 2 füstszakaszra bontott teremgarázsban épületenként 1-1 db, tűzjelző által vezérelt hő- és füstelvezető ventilátor is kiépítésre kerül, tűz esetére. Az épületek menekülési útvonalain biztonsági világítás és az előírt biztonsági jelzések készülnek.

A teremgarázsban felhalmozódó benzingőz, füstgáz és CO elszívására érzékelővel automatikusan induló elszívó hálózat készül. A légutánpótlás gravitációs.

Az automatikusan működő, biztonsági garázkapu az erre jogosultak által távnyitóval működtethető.

Az ingatlan területe kerítéssel körbekerített.

---

**Eladó az alábbi lakásbelső kialakítást érintő tételekből kínálja a megadott standard felszereltség szinthez rendelt árkategórián belül meghatározott bemutató készletből választási lehetőséget:**





- belső hidegburkolatok
- belső melegburkolatok
- burkolatváltó profilok
- belső nyílászárók és kilincsek
- szaniterek, csaptelepek
- elektromos kapcsolók és konnektorok

**A standard kiépítésbe tartozó termékkörön belül rendelhető feláras választék, továbbá az egyéb, extraként rendelhető tételek az Eladó által meghatározott választék szerint (a teljesség igénye nélkül):**

- kaputelefonhoz lakás videó beltéri egység
- manuális vagy elektromos redőny (alumínium redőny az épülethomlokzathoz meghatározott standard ezüstsürke színben: RAL9007)
- szúnyogháló
- nappali erkélyajtó toló kivitelben
- magasabb árkategóriájú anyagválasztás a belső ajtókhöz
- fa vagy egyéb anyagú parketta
- feláras laminált padló választék
- feláras hidegburkolat választék
- standard burkolati magasságon felüli fali hidegburkolat a WC helyiségekben, illetve fali hidegburkolat a konyhában
- konyhabútor egyedi terv szerint
- konyhagépek
- egyéb beépített szekrények egyedi terv szerint (az alaprajzon jelölt helyeken)
- zuhanykabin, épített zuhanyzó és üvegajtó
- törülközőszárító radiátor (design és szín)
- riasztórendszer kiépítése
- tetőszinti lakásoknál elektromos kandalló kiállítás és kiépítés
- tetőterasz:
  - o tetőterasz és növénydézsza burkolat (hideg vagy WPC kompozit burkolat), a növénydézsába növényzet telepítése
  - o jakuzzi beépítése
  - o tetőterasz árnyékolása
  - o kültéri sütőhely kialakítása

Eladó a standard kiépítési specifikáción felüli tételekről minden esetben egyedi árajánlatot ad Vevőnek. Eladó fenntartja az egyes berendezéseknek a fentiekben meghatározottal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel való helyettesítésének jogát, a feláras tételek esetében a termékválaszték módosításának jogát beszerzési nehézségek, vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.