

Csillaghegy Residence

75 lakásos lakópark
1039 Budapest, Szent István utca 81., 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 m² 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-es 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 mélygarázsszint + földszint + első emelet + (visszahúzott) második emelet + tetőterasz kialakításúak.

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

Az intenzív, növényvel beültetett épületek belső udvarai a gyalogos passzázs felé nyílnak. 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, alárendelt helyiségek, 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 m² (20 db);
- 2+1/2 szobás, 67-70 m² (30 db);
- 2+2*1/2 szobás, 89 m² (10 db);

A második emeleten Penthouse lakások készülnek:

- 55-110 m² közötti méretben (15 db);

3. Belső forgalom és kert

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

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

A 75 db parkolóhely a pincszinten, az épületek alatti mélygarázsban biztosított. Mindegyik mélygarázs parkolóhely mögött egy, az adott parkolóhoz tartozó tároló kerül kialakításra.

A pincszinten kialakításra kerül összesen 11 motorkerékpár beállóhely is.

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

A telek bejáratánál 14 db felszíni parkoló is kialakításra kerül.

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

Az épületek belső udvaraiban telepített növényekkel 40 cm magas növénydézsák 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 kigyózó teraszkontúrok, a belső udvari hidak és a gazdagon telepített többszintes növényzet összehatása barátságos légkört kölcsönöz a lakóparknak.

A homlokzatok alapszíne tört fehér, ugyanakkor a be- illetve kitüremkedő épületkubusok és falfelületek világosszürke, sötétbarna és tejeskávés színezésű vékonyvakolatot, illetve helyenként 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 térelhatároló falak a pincszinten vasbeton szerkezetűek, a földszinten és az emeleteken ICF falazóelemből épülnek.

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

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

5.3 Vízzintes teherhordó és térelválasztó szerkezet

A pinceszint 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 az előszobákban és vizes helyiségekben).

5.4 Falazatok

A lakások közötti elválasztó falak minősített hanggátló falazatból készülnek.

A lakások belső válaszfalai és az előtétfalak pórusbetonból készülnek. A lakások belső válaszfalai 10 cm vastagságúak. Az összes épülethatároló szerkezet kielégíti valamennyi érvényben lévő hő- és páratechnikai, tűzállósági, továbbá 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.

A tetőteraszokra vezető külső lépcsők acél gyámolítású, horganyzott acél taposórács fokokból álló szerkezetek.

A tetőterasz korlátjai acél szerkezetűek.

Az második emeleti lakások teraszainak elválasztó paravánjai savmart biztonsági üvegezésű, 2,40 m magas, fix paravánok acél oszlopok között.

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 különféle színezésű vékonyvakolatot kapnak.

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

A párkánylezárások, illetve ablakkávák bélései a szerelt falburkolatú homlokzati szakaszokon szürke, porszórt alumínium lemezből készülnek. Egyéb helyeken az ablakkáva vakolt, a párkánylezárások szürke, porszórt alumínium lemezből készülnek.

5.7 Nyílászárók

A homlokzati nyílászárók, ablakok, erkélyajtók korszerű, igényes, időjárásálló, hőhíd megszakításos, alaktartó, egyedi gyártású, hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetek.

A homlokzati nyílászárókhoz a homlokzati síkba süllyesztett, vakolt árnyékoló doboz kerül kiépítésre, feláras tételként megrendelhető, kizárólag a beruházó által meghatározott színben készülő fém, illetve műanyag külső árnyékolóval.

A mélygarázs lépcsőházi ajtói minősített tűzgátló ajtók.

Az egyéb, közösségi terekben lévő ajtók fém nyílászárók.

Minden lakásbejárati ajtó MABISZ minősítésű 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 mélygarázs bejárati kapuja távirányítással nyitható.

6. Belső kialakítás

A lakásbelső kialakításánál az egyedi igények a készültségi 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 mélygarázsban 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 földszinti teraszokon WPC burkolat készül. 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.

6.2 Melegburkolatok

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

6.3 Felületképzés

A lakásokban vakolás (külső falaknál gipszkarton burkolás), glettelés, majd csiszolás után 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül.

7. Gépészet

7.1 Vízellátás

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

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

A vízvezeték alap- és felszálló vezetékének, az ágvezetékek és a lakásokon belüli vezeték anyaga ötrétegű alubetétes műanyagcső. A WC csészék 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.

A lakásokban a fürdőszobában mosógép, a konyhában mosogatógép kiállítás készül. A csaptelepek korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek (I. osztályú minőségű).

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

A telken belül 1 db föld feletti tűzcsap, a mélygarázsban 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 pinceszinten a mélygarázsban 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 egyesített rendszerű csatornába.

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 pinceszinti gépészeti helyiségben kerül elhelyezésre, a lépcsőházból megközelíthetően. A hőszivattyúk kültéri egységei az épületen kívül, a kerítéssel egybeépített, akusztikailag leárnyékolts helyeken lesznek elhelyezve.

A lakásokban a fürdőben, a WC-ben, az előszobában és a gardróbban padlófűtés készül, a nappali-étkező-konyhában, a hálósobákban és a dolgozószobákban mennyezetfűtés-hűtés készül. A kamrában nem készül felület fűtés-hűtés.

A mennyezetfűtés és -hűtés csövei a monolit vasbeton födémekbe vannak bebetonozva. A padlófűtés csövei az aljzatbetonban vannak vezetve.

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 törölközőszárító radiátorok.

Mindegyik lakás hőfogyasztását az előszobában elhelyezett hőmennyiségmérő méri. A lakószobák hőmérsékletének gazdaságos szabályozása a helyiségekbe szerelt hőérzékelős szabályozó termosztátokkal lehetséges.

A lakások szellőzése a lakószobák ablakainak tokszerkezetébe épített, automatikus párányomás-érzékelős résszellőzők alkalmazásával (légutánpótlás), illetve a vizes helyiségekben gépi elszívással történik.

A konyhákban a tető fölé kivezetett gépi páraelszívás 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 a lépcsőházakban szintenként 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 földszinti és első emeleti lakásokban a nappaliban és a fő hálósobában, a második emeleti lakásokban a nappaliban és minden hálósobában készül csatlakozási lehetőség a TV, az internet és a telefon számára.

A mélygarázsban mozgásérzékelésre kapcsolódó, és emelet manuálisan is kapcsolható világítás létesül.

A konyhai főzés villamos üzemű.

A lakások fogyasztóinak főelosztó táblái a lakások előszobájában, az előszobaszekrényben kerülnek felszerelésre.

A lépcsőházban és a függőfolyosókon manuálisan felkapcsolható, és automatikusan lekapcsolódó világítás létesül.

A földszinti és második emeleti teraszokon és az 1. emeleti erkélyeken 1 db dugaszoló aljzat, a második emelet feletti tetőteraszokon 2 db dugaszoló aljzat kerül kialakításra.

9.2 Gyengeáramú rendszer

Az egységes IT (telefon, internet, TV) hálózat részére a lakásokon belül védőcsövezés és vezetékezés készül.

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.

A lakásokban a riasztó kiépítéséhez előcsövezés készül. A bejárati ajtónál kerül kiépítésre a központi riasztó irányító egység előcsövezése, illetve az egyes helyiségekben a riasztó-szemek kiállításainak csövei. A földszinti lakásoknál a homlokzati nyílászárókhoz nyitásérzékelők védőcsövezése is készül.

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 mélygarázsban épületenként 1 db ABC porral oltó, továbbá a gépészeti helyiségekben 1 db CO₂ oltó berendezés lesz elhelyezve. A tűzjelzés telefonon történik. A 2 füstszakaszra bontott mélygarázsban 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 mélygarázsban felhalmozódó benzingőz, füstgáz és CO elszívására érzékelővel automatikusan induló elszívó hálózat készül. A légutánpótlás gravitációs.

A biztonsági garázskapu az erre jogosultak által távnyitóval működtethető. A garázskapu tűz esetén automatikusan nyílik.

A lakásokba riasztó kiépítéséhez előcsövezés készül a bejárati ajtóig. Az ingatlan területe kerítéssel körbekerített.

Eladó az alábbi lakásbelső kialakítást érintő tételekből kínál 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, és a beruházó által meghatározott színben műanyag redőny az épülethomlokzathoz meghatározott standard ezüstszürke színben: RAL9007)
- szúnyogháló
- nappali erkélyajtó toló kivitelben
- magasabb árkategóriájú anyagválasztás a belső ajtókhöz
- fa vagy egyéb anyagú parketta PH lakások esetében
- 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)
- mélygarázsban kialakításra kerülő tárolókban egyedi mellékmérővel együtt kiépített konnektor
- elektromos autótöltő a mélygarázsban kilakításra kerülő tárolók külső falán létesíthető, amelyben 220V-ra alkalmas konnektor, és egy darab 380 V elektromos áramot vételező egység, valamint egy mellékmérő kerül dobozában elhelyezésre (tárolóba kért konnektor elektromos áram mellékmérővel együttesen kerül kiépítésre)
- tetőszinti lakásoknál elektromos kandalló kiállítás és kiépítés
- tetőterasz:
 - tetőterasz és növénydézsa burkolat (hideg vagy WPC kompozit burkolat), a növénydézsa növényzet telepítése. (A WPC burkolat választásának lehetősége épületenként egyedi határidővel lehetséges.)
 - jakuzzi beépítése
 - tetőterasz árnyékolása
 - kültéri sütőhely kialakítása

Eladó a standard kiépítési specifikáción felüli tételekről minden esetben egyedi árajánlatot ad Vevőnek. Eladó fenntartja az egyes berendezéseknek és anyagoknak 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.