

MŰSZAKI LEÍRÁS

A jelen dokumentum a XIII. ker. Pozsonyi u. - Garam u. - Kárpát u. és Bessenyei u. által határolt telekingatlanon található Duna Pearl Projekt lakóegységeinek Műszaki Leírását tartalmazza.

A műszaki leírás leírja az általános szerkezeteket és az alkalmazási elveket, meghatározza továbbá a felhasználandó rendszerek és anyagok általános szabályait. Nem írja elő az építészeti anyagok, konyhai és fürdőszobai szekrények, asztalos termékek és ajtók, illetve az egyéb anyagokból készült egyéb termékek márkáját, formatervezési megjelenését, színét és külső megjelenését. A PD Real Estate Development Kft. fenntartja a jogot, hogy a műszaki leírást bármikor módosítsa, amennyiben az műszaki vagy adminisztrációs szempontból szükséges.

Az épület egy kétszintes mélygarázból és a földszinten felül 9 emeletből áll. A parkolók a Kárpát utcai bejárat felől, egy védett, magántulajdonban levő területről közelíthetők meg. A ki- és behajtás biztonságosan és csendesen, a forgalomtól elzárta történik. Az épületet egy kétemeletes árkádsor veszi körül, amely az épület tövében egy védett sétányt alkot. Az épületen kívüli közterületek szilárd burkolatú járdával csatlakoznak az épülethez. A belső udvarban több szinten díszkert található. A lakásokhoz vezető bejáratok a Kárpát utca - Bessenyei utca és a Kárpát utca - Garam utca sarkán helyezkednek el, míg a szálloda bejárata a Pozsonyi út felőli oldalon van. Itt vegyes, szilárd burkolatú közlekedési terület készül, amely az épülettel egyidejűleg felújított parkhoz biztonságos bejárást biztosít.

1. ÉPÜLETSZERKEZETEK

Teherhordó szerkezet:

A függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos vasbeton teherhordó falakból és vasbeton oszlopokból állnak. A födéme és a lépcsők is vasbetonból készülnek. Az alaplemez, a mélygarázs falai és födémei szintén vasbetonból készülnek.

Homlokzat:

A szükséges hőszigetelésen kívül az épület homlokzatai természetes kő és faburkolatot kapnak az alsóbb szinteken, míg a felsőbb szinteken kerámia burkolat vagy színezett vakolt felület található.

Beltéri falak:

A beltéri falak üreges téglából, pórusbeton elemekből, vagy pedig gipszkarton panelekből vagy gipszkartonnal burkolt helyettesítő anyagból, illetve egyéb, az építészeti projektnak megfelelő módon meghatározott hasonló anyagokból készülnek.

Tető:

Az előírások és a projekt tervei szerint az épület ún. extenzív zöldtetőt kap. A teraszteretőkön alkalmazott hő- és vízszigetelési rendszer megfelel majd a projekt előírásának és feltételeinek.

Nyílászárók:

A lakóépület főbejáratai, valamint a földszinti kiskereskedelmi egységek homlokzati nyílászárói hőszigetelt alumínium profilból készülnek. A lakószintek külső nyílászárói hőszigetelt, kívül alumínium bevonatú, háromrétegű hő- és hangszigetelt üvegezésű PVC-szerkezetekből készülnek. A lakó- és hálószobák beépített redőnytokkal és az ún. „smart-home” rendszeren keresztül irányítható elektromos működtetésű sötétítővel rendelkeznek.

Hő-, hang- és vízszigetelés:

- Az előírásoknak megfelelően az alaplemez és a pinceszintek külső falai vízszigetelést kapnak.
- A műszaki specifikációk számításaiban meghatározott, hőszigetelési értékekre vonatkozó előírások alapján a földszinti és az egyéb homlokzati falakra hőszigetelés kerül. Az energetikai méretezési előírásoknak megfelelően az épület minden egyéb érintett szerkezete is hőszigetelést kap.
- Az előírásoknak megfelelően a teljes tetőszerkezetet hő- és vízszigeteléssel látjuk el.
- A vizes helyiségek vízszigeteléséről gondoskodunk.
- Az előírásoknak megfelelően minden külső falon hőszigetelő rendszer és/vagy burkolóanyagok kerülnek alkalmazásra.
- A lakásválasztó falak a zajterhelésre méretezett hangszigetelő szerkezetekből készülnek.

2. A LAKÁSOK BELSŐ KIALAKÍTÁSA

Ajtók:

| | |
|-----------------------|---|
| Bejárati ajtók: | MABISZ (Magyar Biztosítók Szövetségének ajánlása) szerinti acélajtók, amelyek az egységes építészeti megjelenés mellett megfelelnek a hatályos műszaki előírásoknak is. |
| Lakáson belüli ajtók: | Fa tokos, bevonattal ellátott, ajtók, amelyek megfelelnek a megvalósított formatervi megjelenésnek. Az ajtók felületi kivitele a projekt építészeti koncepciójához igazodva kerül meghatározásra. Ajtó típus: Tömör fa vagy MDF Ajtószárny: Fa furnéros vagy lakkfestés Ajtókeret: Fa furnéros vagy lakkfestés |

Bejárat és előtér:

| | |
|----------------------|--|
| Padlóburkolat: | Első osztályú, laminált fa (szalagparketta, mely több réteg faanyagot tartalmaz tömbösítve, amit valódi fa felületi réteggel látnak el) padlóburkolat- vagy lapburkolat lesz lefektetve. |
| Falburkolat: | A falak cement vagy gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak. |
| Szegély: | A padlóburkolathoz illő lábamatok kerülnek alkalmazásra. |
| Mennyezeti burkolat: | A gipszkarton álmennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap. |
| Szekrények: | Minden lakásban a bejárati folyosón vagy az előtérben beépített szekrény és egy ajtóval ellátott helyiség készül a mosógép számára. |

Nappali:

| | |
|----------------|---|
| Padlóburkolat: | Első osztályú, laminált fa (szalagparketta, mely több réteg faanyagot tartalmaz tömbösítve, amit valódi fa felületi réteggel látnak el) padlóburkolat- vagy lapburkolat lesz lefektetve |
|----------------|---|

- Falburkolat: A falak cement vagy gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.
- Szegély: A padlóburkolathoz igazodó lábazatok kerülnek alkalmazásra.
- Mennyezeti burkolat: A mennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap.

Hálósobák:

- Padlóburkolat: Első osztályú, laminált fa (szalagparketta, mely több réteg faanyagot tartalmaz tömbösítve, amit valódi fa felületi réteggel látnak el) padlóburkolat- vagy lapburkolat lesz lefektetve
- Falburkolat: A falak cement vagy gipsz anyagú vakolatot, glettelést és vízbázisú festést kapnak.
- Szegély: A padlóburkolathoz igazodó lábazatok kerülnek alkalmazásra.
- Mennyezeti burkolat: A mennyezet gipsz anyagú glettelést és vízbázisú festést kap.

Konyha:

- Padlóburkolat: Minden amerikai konyhás lakásban első osztályú, laminált fa-padló vagy kerámia lapburkolat lesz lefektetve. Első osztályú, laminált fa (szalagparketta, mely több réteg faanyagot tartalmaz tömbösítve, amit valódi fa felületi réteggel látnak el) padlóburkolat- vagy lapburkolat lesz lefektetve
- Falburkolat: Vízbázisú festés lesz a falakon, a pult mögötti fal (az alsó és felső szekrények között) pedig első osztályú csempeburkolatot kap vagy fa burkolatú lesz.
- Mennyezeti burkolat: A mennyezet glettelést és vízbázisú festést kap. Gipszkarton álmennyezet kerül beépítésre, ahol szükséges.
- Szekrények: A kiviteli tervek szerint melamin bevonatú faforgácslemez anyagú beépítettszekrények készülnek. Az ajtók PVC bevonatú vagy laminált MDF lapból készülnek. Az üvegajtók alumínium keretet kapnak. A munkapult laminált- vagy egyenértékű anyagból fog készülni.
- Mosogató: Rozsdamentes acél, 1 vagy 1,5 medencés mosogató és csöpögtető.
- Konyhai berendezések: Minden lakás energiatakarékos, beépített mosogatógéppel, energiatakarékos, beépített hűtőgéppel, főzőlappal, sütővel és szag-elszívóval lesz felszerelve.

Fürdőszoba:

- Padlóburkolat: Első osztályú, kerámia padlóburkolat.
- Falburkolat: Első osztályú, kerámia falburkolat vagy tapéta.
- Mennyezeti burkolat: Gipszes glettelés és diszperziós festés. Gipszkarton álmennyezet kerül beépítésre, ahol szükséges.

Fürdőszobai szekrény: A szekrények burkolata PVC- bevonatú vagy laminált MDF-lap, továbbá tükör és világítás is készül

Fürdőszobai szerelvény: Első osztályú fürdőszobai szerelvények

Fürdőkáád és zuhanykabin:

A nagy fürdőszobába első osztályú fürdőkáád kerül beszerelésre.

A hálósobából nyíló fürdőszobákban első osztályú fürdőkáád és/vagy zuhanyfülke kerül.

Erkélyek:

Padlóburkolat: Első osztályú, kerámia padlóburkolat

Falburkolat: Szilikonbázisú vagy egyéb kültéri festék.

Szegély: A padlóburkolathoz illő lábazatok kerülnek alkalmazásra szükség esetén.

Mennyezeti burkolat: Szilikonbázisú, egyéb kültéri festék vagy fa vagy hasonló anyag attól függően, hogy milyen homlokzati megoldás kerül kivitelezésre

Korlát: Edzett, laminált üveg, alumínium vagy acél korlát.

Kertek:

Padlóburkolat: Első osztályú, kerámia padlóburkolat, márvány, műmárvány, előregyártott elemek és/vagy gránit anyagú burkolatok készülnek.

Korlát: Edzett, laminált üveg, alumínium vagy acél korlát.

3. ELEKTROMOS RENDSZER

Elektromos elosztó berendezés:

- Minden épület elektromos földeléssel lesz ellátva.
- A projekt előírásának és a szabályozásoknak megfelelő villámvédelmi rendszer lesz telepítve az épületekben.
- Az elektromos hálózatok áram-védőkapcsolóval rendelkeznek.
- Az épületek elektromos áramellátásának biztosítása érdekében transzformátor alállomás kerül kialakításra.
- A vezetékek a téglafalba szerelt védőcsövekben futnak. Minden lakás 3x20A elektromos áramellátással rendelkezik.
- Minden lakás nappalijában és minden hálósobájában lesz telefon- és televíziócsatlakozó.
- A nappaliban, a hálósobában, a konyhákban, fürdőszobákban és a szobákból nyíló fürdőszobákban megfelelő számban lesznek beszerelve elektromos dugaljok.
- A folyosókon, előszobákban, konyhákban, fürdőszobákban és az erkélyeken első osztályú világítótestek kerülnek felszerelésre.
- Akkumulátoros „Vészvilágítás” (legalább egy darab) kerül elhelyezésre szükség szerint a lépcsőházakban és a vészkijáratok előterében.
- A világítótestek energiatakarékosak lesznek.

„Okos-otthon” rendszer:

Minden lakásban okos-otthon rendszer kerül beépítésre, amellyel a lehető legnagyobb kényelem biztosítható az alábbiakban felsorolt rendszerek kezelésekor:

- Hűtés-fűtés,
- Lakásvilágítás,
- Elektromos redőnyök,

Televíziós rendszer:

Az épület közös helyiségeiben futó távközlési és kábeltelvíziós hálózat egy kapcsolószekrényhez csatlakozik, ahonnan a tulajdonosok által kiválasztott szolgáltatók a saját kábeleiket elvezethetik majd a lakásokig az előre tervezett és kiépített védőcsövekben. A kifeszültségű CAT 6-os kábel- és védőcső hálózatnak több végpontja is van a lakásokban.

Telefonos és internetes rendszer:

A telefonos és internetes csatlakozások infrastruktúrája és a kimeneti pontok rendelkezésre fognak állni minden helyiségben, hálósobában és nappaliban

Biztonság:

A bejárati ajtók több ponton záródó típusúak és a MABISZ (Magyar Biztosítók Szövetsége) előírásainak megfelelnek. A garázsajtó fém-szerkezetű és távirányítással működik. Az épületen kívül és a közös helyiségekben a recepcióval összekötött CCTV felügyeleti rendszer lesz telepítve.

Digitális kaputelefon rendszer:

- Minden lakásban színes kép megjelenítésére képes, digitális kaputelefon kerül beszerelésre. A rendszer segítségével nyitható az épület bejárati ajtaja, továbbá lehetőséget biztosít arra, hogy a lakásban és az ajtónál álló személy beszéljen egymással.
- A csengő panelje az épületek bejárata közelében lesz Ennek a panelnek a segítségével hívás kezdeményezhető az épület bejáratánál. Ezen kívül a lakástulajdonosok az épület bejárati ajtaját egy jelszóval tudják kinyitni, így kulcs használata nélkül tudnak az épületbe bejutni.

Felvonók:

A lakóépületben 2x2 dupla, akadálymentes (kerekeszékkel is használható), tárgyak szállítására alkalmas, univerzális, frekvenciaszabályozott, váltakozó árammal működő, energiatakarékos, beépített gépházzal rendelkező személyfelvonó lesz, amelynek kapacitását forgalomszámításoknak és az előírásoknak megfelelően határozzák majd meg. A liftekben lesz szellőzőrendszer és riasztó, továbbá vészhelyzet esetén a biztonsági szolgálattal fel lehet a liftekből venni a kapcsolatot.

4. VÍZELLÁTÁS

Ivóvíz-rendszer:

Az ivóvízellátás a városi főnyomócső-hálózatról érkezik. A csapvíz továbbítása a víznyomásfokozó rendszeren tágulási tartályok segítségével történik, majd áthalad a hidegvíz-mérőn a ház bejáratán keresztül, és innen jut el az egyes lakásokig. A hidegvíz horganyzott csövekből álló fővezetékeken érkezik a lakásokhoz, a lakásokon belül pedig korszerű polipropilén csöveken halad tovább.

Szennyvízelvezetés:

A nyomócső belsejében és a fő szennyvízelvezető rendszerhez csatlakoztatandó alagsori gyűjtő területekhez tanúsítvánnyal rendelkező, PVC-alapú csövek és szerelvények kerülnek beépítésre.

Melegvíz-rendszer:

A lakásokhoz központi melegvíz ellátó rendszer napi 24 órában biztosítja a meleg vizet. A lakások melegvíz-fogyasztását egyedi, melegvíz-mérők mérik és a számlák ez alapján kerülnek kiállításra. A melegvíz-mérők a lakásokon kívül elhelyezett erre a célra kiépített mérőhelyeken kerülnek beépítésre.

5. FŰTÉSI RENDSZER

A fűtést minden lakáshoz a központi gázkazán biztosítja a fűtési hálózaton keresztül kiegészülve a VRV rendszerű hőszivattyús fűtéssel is. Az hőfogyasztás mérése a lakásokhoz kiépített elektromechanikus vagy ultrahangos áramlásmérőkkel (kaloriméterek) történik, a fogyasztás pedig az egyedi használat alapján lakásonként kerül elszámolásra. A teljes rendszer megfelelő akusztikus védelemmel rendelkezik a passzív (zajszigetelő réteg) és az aktív (zajcsillapító alátétek) megoldásoknak köszönhetően. A lakásokon belül a fő hőforrás a mennyezeti hűtő-fűtő rendszer, továbbá a törülköző szárító radiátor, ezeket szükség szerint kiegészítheti padlófűtés is.

6. LÉGKONDITIONÁLÁS

Az egész épületben központi üzemeltetésű hűtő-fűtő rendszer kerül kiépítésre, amelynek vezérlése távirányítással az egyes lakásokban az „okos otthon” rendszerből lehetséges, hogy minden helyiségben télen és nyáron egyaránt ideális hőmérséklet legyen. Mobiltelefonról vagy a lakás központi vezérlőegységéről lehet vezérelni. Ez a rendszer sokkal hatékonyabb, mint a hagyományos légkondicionáló rendszereké, emellett a hőérzete is sokkal kellemesebb.

7. SZELLŐZÉS

A fürdőszobákba és a mellékhelyiségekbe beszerelt, fémcsatornás szellőző rendszer villanykapcsolóval indítható, automatikus leállású ventilátoros elszívóval rendelkezik.

8. CSAPADÉKVÍZRENDSZER

Az előírásoknak megfelelő befogadóképességű csapadékvíz tároló rendszer kerül majd telepítésre. A tetőről összegyűjtött csapadékvizet csatornák vezetik el, amelyek a homlokzaton, de rejtett módon lesznek elhelyezve. A tárolókban tárolt csapadékvizet az öntözőrendszer hasznosítja a LEED-tanúsítvány követelményeinek megfelelően.

9. TŰZVÉDELMI BERENDEZÉSEK:

- Tűzjelző- és tűzoltó rendszerek lesznek telepítve a közös helyiségekben az érvényes tűzvédelmi szabályzatnak megfelelően.
- Az egyes szintek folyosóin kerülnek elhelyezésre a tűzcsapszekrények, a kézi jeladó gombok és füstérzékelők.
- Az épületegyüttesen belül a bejáratoknál és a közösségi terekben, valamint a központi fűtéssel ellátott területeken a földgázberendezés egy mágnesszeleppel rendelkezik, amely földrengés és gázszivárgás észlelésekor automatikusan elzárja a gázellátást.
- A garázsokban tűzjelző rendszer, a terveken jelzett helyeken elhelyezett szénmonoxid-érzékelők, tűzjelzők, tűzcsapszekrények és sprinkler rendszer kerül telepítésre.
- A garázsoknál füst-mentesítő rendszer készül
- A vészkijáratok ajtajánál, a liftek előterében, valamint a közös és általános használatú helyiségekben elhelyezett „exit” feliratú táblák jelzik a menekülési útvonalakat.
- Áramkimaradás esetére „vészvilágítás” kerül kialakításra.

- Minden lépcsőházban központilag vezérelt túlnyomás biztosítja, a füstmentességet.

10. PARKOLÁS

- A parkolóhelyek külön vásárolhatók A parkolóhelyek mérete;
- Kis parkolóhely kb. (2.2m-2.4m) * (min 4.1m)
- Normál parkolóhely kb. (2.4m-2.5m) * (min 5.0m)
- Nagy parkolóhely kb. (min 2.5m) * (5.0m-5.5m)
- Extra méretű parkolóhely kb. (min 2.7m) * (min 5.5m)
- Minden lakás megközelíthető lesz gyalogosan és akadálymentesen a liftekkel és/vagy a lépcsőn keresztül közvetlenül a garázból.
- A garázsban mechanikus légelszívó és füstelszívó rendszer működik. A garázs bizonyos területein szénmonoxid-érzékelő és riasztórendszer fog működni.
- Bizonyos számú parkolóhely elektromos töltési lehetőséggel fog rendelkezni.

11. LAKÁSOKHOZ TARTOZÓ TÁROLÓK

Az építészeti tervnek megfelelően a lakások mennyiségével egyező darabszámú, egyenként kb.4 m² alapterületű tárolóhelyiség kerül kiépítésre a pincében. Ezeket azonban a lakás tulajdonosoknak szintén külön kell megvásárolni.

12. KERTÉPÍTÉS ÉS KÜLTÉRI ELRENDEZÉS

- Az épület lakóházon kívüli területei kertként és közösségi térként kerülnek kialakításra.
- Az általános kertépítés automatikus csepegtető öntözőrendszer kialakításával történik a tervnek megfelelően.
- A zöld területek és a járdák, közlekedők világításának kivitelezése, továbbá a kertépítés és a közös kertek kialakítása az épületegyüttesen belül a projekttervnek megfelelően fog történni.
- E területeken öntöző- és csapadékvíz-elvezető rendszerek kerülnek kialakításra.

13. AZ ÉPÜLET KÖZÖS HELYSÉGEI

- A lépcsőházak, a főbejárat és a kültéri lépcsők burkolata márvány, műmárvány, előregyártott elemek és/vagy gránit lesz.
- Az épületek előcsarnokaiban minden lakás külön, zárható postaládát kap.
- A garázs és a lépcsőházak és egyéb közös terek világítása egy közös főmérőről üzemel. A közös helyiségekben a világítótestek időzítő kapcsolóval vagy mozgásérzékelővel rendelkeznek.

14. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervek szerint első lakóépületként kapja meg az épületünk az amerikai LEED-rendszer tanúsítványát az alábbi területekre vonatkozó független értékelést követően: fenntartható földhasználat, vízhasználat, energiahasználat és légkör, anyaghasználat és alkalmazott munkaerő, a belső környezet minősége, valamint az innováció szintje.