

MŰSZAKI LEÍRÁS

DAGÁLY PARK 1. ÜTEM



Az ingatlan elhelyezkedése, a telek adatai

Az ingatlan címe: Budapest, XIII. Jakab József utca 19.

Helyrajzi száma: 25873/5

Az ingatlan tulajdonosa: OTP Ingatlan Zrt. (1/1)

Építető: OTP Ingatlan Zrt.

Telek területe: 2.954 m²

Tervezett zöldfelület: 887 m² (~30%)

A projekt megnevezése: Dagály Park 1. ütem

Építési engedély száma: Bp-05/107/00802-42/2017

Az OTP Ingatlan Zrt. egy körülbelül 500 lakásból álló ingatlanberuházás kivitelezését kezdte meg Vízafogó városrészben. A Jakab József utca – Dagály sétány utca - Esztergomi út által határolt lakótömb négy önálló telekre osztott (Jakab József utca 19, 21, 23-25, hrsz.: 25873/5,6,8), melyeken építető a fejlesztést négy ütemben tervezi. Optikailag az I.-II., illetve a III. IV. ütemek épületei fognak 1-1 épülethez tartozni. Jelen dokumentáció tárgya a 120 db lakást és egy üzlethelyiséget tartalmazó 1. ütem műszaki leírása. Építető a beruházás első ütemének kivitelezését 2018.08.06-án kezdte meg.

Az épület tervezett kialakításának rövid leírása

A Dagály Park projekt 1. ütemének keretében egy elsősorban lakó, kisebb részben kereskedelmi (üzlet) funkciójú pince + földszint + 5-8 emelet szintszámú, 2 lépcsőházas, modern megjelenésű, összesen 120 db lakásból, 1 db üzlethelyiségből, 123 db parkolóból és 46 db tárolóból álló társasház kerül megépítésre.

Az épület szintenkénti bemutatása:

Pinceszint: az épület pinceszintjén található a társasház egyik teremgarázsa, ahol 64 db eltérő

méretű gépkocsi beálló mellett 36 db önálló tároló kerül kialakításra. Ez a szint gépkocsival az épület NY-i, Jakab József utca felőli homlokzaton kiépített rámpán keresztül közelíthető meg. Ezen a szinten kerül továbbá kialakításra egy trafóhelyiség, az elektromos főelosztó helyiség, illetve a gépházak.

Földszint: a földszinten található a társasház másik teremgarázsa, ahol 59 db eltérő méretű gépkocsi beálló mellett 10 db tároló kerül kialakításra. Ez a szint gépkocsival az épület K-i, Esztergomi út felőli homlokzaton kiépített gépkocsi behajtón keresztül közelíthető meg. Ezen a szinten kerül továbbá kialakításra egy gyengeáramú fogadóhelyiség, 2 db kukatároló helyiség, 2 db lobby (bejárati részek), 2 db menekülő folyosó, 2 db hőszivattyú gépészeti helyiség, egy takarítószer tároló, egy közös képviselői iroda, illetve 1 db üzlethelyiség.

1-8. emeletek: a lakások szintjei. A lakások belmagassága jellemzően 2,68 m (a mellékelt műszaki rajzon feltüntetett helyiségekben (jellemzően wc és fürdő) álmennyezet kerül kialakításra, ezeken a helyeken a belmagasság 2,40 m). Ettől eltérő belmagasságok a legfelső emeleten előfordulhatnak, ezek pontos méretei szintén a műszaki rajzon láthatóak. Az 1. emeleti belső udvari lakások közvetlen, saját használatú kertkapcsolattal és terasszal készülnek. Az épületben 2 db belső kétszintes, illetve 6 db zöldtetővel is rendelkező lakás épül.

Az épület két bejáratát két irányból lehet megközelíteni. Az „A” lépcsőház bejárata a Dagály sétány utcáról, a „B” lépcsőházé a Jakab József utca irányából nyílik. A lakások mindegyike az épülettömeget követő középfolysóról érhető el.

A füstmentes lépcsőházak mellett, az „A” lépcsőházban 2 db, míg a „B” lépcsőházban 1 db – minden szinten közlekedő – bútorszállításra is alkalmas méretű lift kerül kiépítésre.

MŰSZAKI LEÍRÁS

DAGÁLY PARK 1. ÜTEM



A lakások kulcsrakész (konyhabútort nem tartalmaz) kivitelben készülnek, nagyságuk a 32 m²-es 1 szobás lakástól a 96 m²-es 4 szobás lakásig változik.

A beruházás I. és II. ütemében megépülő, a földszinti parkolósíntek tetőszerkezetén kialakításra kerülő belső udvar egy közös területet fog alkotni, annak ellenére, hogy az egyes ütemek időbeli eltolódással, külön épülnek meg és külön társasházként működnek majd, a parkosított, automata öntözőrendszerrel ellátott kert közös használatban marad.

Az épület építészeti, szerkezeti kialakítása

Alapozás: Monolit vasbeton lemezalap.

Felmenő szerkezet: A felmenő épület tartószerkezetének váza monolit vasbeton pillérekből, falakból és ezekre támaszkodó monolit vasbeton gerendákból és födémlemezektől áll.

Födémek: Méretezett monolit vasbeton szerkezetek.

Falak: A pinceszinti külső falak 30 cm vastag monolit vasbetonból, a lakások külső határolófalai 20 cm vastag monolit vasbetonból, külső oldali 20 cm vastag hőszigeteléssel készülnek. A lakások közötti elválasztó falak 20 cm vastag vasbeton falak.

A lakáson belüli válaszfalak 10 cm vastag épített válaszfaltéglából készülnek. A gépészeti akna falai 10 cm vastag tömör kisméretű téglából épülnek.

Tető, tetőszerkezet: Az épület ferdetetős, monolit vasbetonból, kiszellőztetett hőszigeteléssel, fémlemez fedéssel készül. A tetőteraszokon a vízszigetelés „fordított” rétegrenddel készül, a csapadékvíz elvezetése jellemzően épületen belül, strangokban, vagy a hőszigetelésben történik. Az erkélyek vízszigeteltek.

Homlokzatképzés: A hőszigetelő homlokzati vakolatrendszer monolit vasbeton, vagy falazott

falra készül. A vasbeton falra ragasztóhabarccsal ragasztott hőszigetelés kerül, 20 cm vastagsággal. A homlokzat színe fehér.

Külső nyílászárók: A lakások ablakai, erkélyajtói 5 légkamrás, hőszigetelt 3 rétegű üvegezéssel ellátott merevített műanyag szerkezetek, belső és külső könyöklővel (a teljes szerkezet U értéke: min. 1,15 W/m²K).

Külső oldalon vakolható redőnytök kerül elhelyezésre dupla lefutó sínnel, redőnypaláttal, szúnyogháló beépítése nélkül. A nyílászárók egy része önműködő légbevezető elemekkel ellátott.

Korlátok: Az általános emeleti lakások erkélyein, loggiáin egyedi acél szerkezetű (pálcás) korlátok kerülnek kialakításra. Egyes tetőtéri lakásokhoz tartozó tetőteraszok homlokzati falain lévő nyílások üveggörköléssel biztosított, kiesés elleni védelemmel lesznek ellátva.

Lakóház épület bejárati ajtók: Alumínium nyílászáró szerkezetek.

Beltéri és lakásbejárati ajtók: A lakásokhoz egységes megjelenésű, több ponton záródó biztonsági bejárati ajtók készülnek. A lakások belső nyílászárói utólag szerelhető átfogó tokos kivitelűek. A szárnyak papírrács betétes, fürdőszobáknál hosszfuratolt forgácslap betétes kétoldalt lemezelt ajtólapok CPL dekorfóliás felülettel.

Burkolatok: A szobákban magas kopásállóságú, min. 8 mm vastagságú, AC4-32 kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készül habalátét fólia és párazáró fólia lépés zajcsökkentő alátét rétegre fektetve, a többi helyiségben I. osztályú minőségben kivitelezett ragasztott kerámia burkolat készül hálós fektetéssel, vizes helyiségekben R10, egyéb helyiségekben R9 csúszásmentességi osztályú lapokkal, 8cm lábazattal. A fürdőszobákban és WC helyiségekben

az ajtó felett egy átfutó sor magasságig. Az egyéb felületek vakoltak, festettek (fehér szín).

A lépcsőházban, erkélyeken, fagyálló kerámia padló készül.

Mérőóra szekrények: A mérőóra szekrények a fürdőszoba vagy WC helyiségekben a WC fölötti szerelőfalban kerülnek elhelyezésre, melyek revíziós ajtóval takartak.

Bútorozás: A konyhabútor, konyhai gépek, szagelszívó, a kamraszekrény és a beépített szekrények, valamint a konyha fali csempeburkolat nem tartoznak a kulcsrakész kivitelhez. A konyhákban a mosogatótálca, a szagelszívó, a mosogatógép, az elektromos sütő és főzőlap részére a közmű csatlakozások kiépítésre kerülnek.

Gépezeti felszereltség

Vízellátás: A lakásonkénti leágazásokban impulzus jeladóval ellátott mérőórák fogják biztosítani az egyedi hidegvíz és használati melegvíz (HMV) mérését.

A házban cirkulációs hálózat kerül kiépítésre. A használati melegvizet indirekt fűtésű, csőkígyó nélküli, párhuzamosan kötött központi melegvítárolók fogják biztosítani, amelyek a pincszinten lévő gépházakban kerülnek elhelyezésre. A melegvíztermelők lemezes hőcserélőn keresztül lesznek fűtve, a hőtermelés levegő-víz hőszivattyúkkal lesz biztosítva. A lakások hidegvíz mérői elszámolási mérők lesznek a Vízművek felé történő elszámoláshoz, a melegvíz mérői költségosztó mérők lesznek.

Gépezeti vizes berendezési tárgyak: Falra szerelt WC-k (süllyesztett tartállyal) készülnek. A külön WC helyiségekben kisméretű kézmosó is felszerelésre kerül.

A fürdőekben beépített akril kád kerül elhelyezésre. Egyes lakások zuhanykabinnal is ellátottak. A mosdók minden esetben félporelán típusúak, krómozott, egykaros mosdó-, és kádtöltő csaptelepek kerülnek elhelyezésre. A kád csaptelephez kézi zuhanyszettet biztosítunk.

A kijelölt helyeken mosógép- és mosogatógép csatlakozás készül.

Fűtés-hűtés: Az épületek fűtését és nyári hűtését VRF rendszerű háromcsöves kültéri kivitelű levegő-víz hőszivattyúk biztosítják. A hőszivattyúk részben a tetőn, akusztikus védőfalak között telepítve, a hőszivattyú udvarba, részben a földszinten a rámpa mellett, ill. a parkolók mellett kialakított fedett-nyitott kültérben kerülnek elhelyezésre, a homlokzat felé esővédő zsalus lezárással. A berendezések 45/41 °C fűtővizet állítanak elő télen és 16/19 °C hőmérsékletű hűtővizet nyáron. Az így előállított hűtő illetve fűtővíz két vezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol hűtő-fűtő hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását.

A tél-nyár átváltás az egész épületben egyszerre történik. A VRF rendszer központi vezérlőegysége csatlakozik az épületfelügyeleti rendszerhez. A lakásokban mennyezetfűtés-hűtés készül, illetve kizárólag a fürdőszobákba és WC helyiségekbe padlófűtés kerül, a többi hidegpadlós helyiség részére padlófűtés nem készül. A helyiségenkénti szabályozás NGBS iCON szabályozókkal lesz biztosítva. A fürdőszobákban törölközőszárítós radiátorok kerülnek beépítésre elektromos fűtőbetéttel.

Szellőzés: A zárt terű helyiségekben, fürdőszobákban, WC-kben és konyhákban egyedi, a mennyezet alatt falba épített ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyűjtőkürtön keresztül a tetőre kivezetve. A ventilátorok

MŰSZAKI LEÍRÁS

DAGÁLY PARK 1. ÜTEM

páraérzékelőről vagy villanykapcsolóról indulnak, leállításuk „utánfutással” történik.

A szellőzőrendszerek gyűjtőcsatornás kialakításúak lesznek.

A lakások légutánpótlását az egyes ablakok keretébe beépített automatikus működésű légbevezető elemek biztosítják.

A riasztó és a telefonhálózat kapcsolata kiépítésre kerül.

Elektromos felszereltség

Világítás: A helyiségekben a lámpahelyek kialakításra kerülnek. Az erkélyeken, teraszokon kompakt fénycsöves lámpák lesznek felszerelve.

Kaputelefon: Kétvezetős rendszerű kaputelefon hálózat épül ki. Az épület bejárati ajtó mágnes zárja a lakásokból működtethető.

TV-antenna hálózat: Minden szobában TV-csatlakozó aljzat kerül kialakításra. E végpontok lakáson belüli, valamint épületen belüli vezetékezése megtörténik. A kábel-TV műsorszolgáltatójával a tulajdonosoknak kell az egyéni szerződést megkötniük.

Vezetékes telefon, hálózat: A lakásokban a telefonhálózat részére a védőcsövezés és vezetékezés kiépítésre kerül és szerelvények kerülnek felszerelésre. A szolgáltatóval a tulajdonosoknak kell az egyéni szerződést megkötniük. Minden szobában és a nappaliban biztosítunk egy dupla RJ45 csatlakozó aljzatot két darab Cat6 UTP kábellel csillagpontos kialakítással.

Biztonságtechnika: A lakásokban csillagpontos vagyonvédelmi hálózat készül, mozgásérzékelőknek, valamint a kódszamos tasztatúrának a csövezése és kábelezése elkészül – aktív elemek és vagyonvédelmi központ nélkül.