



MŰSZAKI LEÍRÁS A MARGARET TERRACES LAKÓÉPÜLET STANDARD KIVITELŰ LAKÁSAIRA

1. Bevezető

Jelen műszaki leírás a Budapest II. kerület Margit körút 19-21. szám alatt fekvő ingatlan 3. és 4. emeletén létrejövő 15 lakásra készült, standardminőségű kiépítés figyelembe vételével.

Az 50 éves fejlesztői tapasztalattal rendelkező, nemzetközileg elismert Codic csoport tervei alapján valósul meg a műemléki védettségű Margit körúti iskola 1883-84-ben emelt épületének rehabilitációja. Az épület historizmus korát idéző téglahomlokzatának rekonstrukciójával, tereinek részleges átalakításával és bővítésével a mai igényeket kielégítő, exkluzív, vegyes funkciós fejlesztés valósul meg.

Az épület pince + földszint + 4 emeleti szintből áll, ahol a földszinten iroda és üzlethelyiség, az 1-3 szinteken iroda, a 3-4. szinteken pedig lakófunkció található. A mélygarázsban az iroda és lakó funkcióhoz kapcsolódó parkolók és 15, a lakásokhoz kapcsolódó gépkocsibeálló kap helyet. A projekt összesen 15 exkluzív otthont kínál. 10 lakás kerül kialakításra a 3. emeleten és 5 lakás pedig a 4. emeleten, melyek megközelítése a közösségi kertből saját lobbiból és lépcsőházon keresztül történik.

A Margaret Terraces lakásainak kialakításakor a házra jellemző magas építészeti minőség volt az irányadó. Ennek megfelelően a lakásalaprajzok kialakítása a Demeter Design Stúdió bevonásával valósult meg, hogy a lehető legpraktikusabb, élhető terek jöjjenek létre. Minden lakásnál nagy, amerikai konyhás nappali kerül kialakításra nagy üvegfelületekkel, ami a lehető legtöbb természetes fényt biztosítja.

2. Az épület általános kialakítása

Alapozás

Monolit vasbeton lemezalap.

Teherhordó szerkezet

Az új épületrész helyszíni monolit vasbeton tartószerkezettel kerül kivitelezésre, néhol vázkitöltő, kiváló akusztikai minőségű mészhomok téglafalazattal. A történelmi épületrész hagyományos, sávalapokra épített téglafalazatokkal készült, új monolit vasbeton vendégfödémekkel.

Födémek

Alul felül sík monolit vasbeton födémek. A födémeken akusztikailag méretezett, ún. úsztatott aljzatbeton készül, a lépéshanggátlás biztosítására.

Falazat

A külső térelhatároló falak, a pincefalak, a lépcsőház körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból készülnek. A liftakna vasbeton falazattal készül. A lakáson belüli válaszfalak 10 cm mészhomok válaszfalblokk falszerkezetből készülnek. A lakáselválasztó falak akusztikailag méretezett 25 cm vastag mészhomok falazóblokkból készülnek, néhol kiegészítő előtétfalakkal.

Tető

Az épület lágyított PVC illetve bitumenes lemez csapadékvíz elleni szigeteléssel készülő lapostetős kialakításúak, hőszigeteléssel, extenzív zöldtetővel. A történelmi épületrészen pedig hagyományos műemlékvédelmi hatósággal egyeztetett cserépfedés készül.

Teraszok

A teraszok, loggiák, erkélyek csúszásmentes 20 mm vastag anyagában színezett fagyálló kőporcelán lappal lejtésmentesen, nyílthézagokkal burkoltak. A terasz korlátok ragasztott biztonsági üveg szerkezetűek az építész tervek szerint.

Külső nyílászárók, árnyékolás

Az ablakok, és az erkélyajtók korszerű alumínium profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel és részellőzővel. A homlokzati nyílászárók zsaluziákkal kerülnek kivitelezésre.

A történelmi épületrész nyílászárói tetősík ablakokkal készülnek, mellyel a nagy bevilágítottság biztosított. Ezek az ablakok az árnyékolás külső oldali rolós árnyékolóval biztosított. A lakásokhoz tartozó árnyékolók elektromos betáplálásához szükséges védőcsövezés az alapkiépítés részeként kiépül.

Homlokzatok

Az épület homlokzata változatos megjelenésű szerelt finombeton anyagból készülő homlokzati lamellák és párkány elemekből áll az építész tervek szerint. A történelmi épületrészen a meglévő látszó téglaburkolat készül szükséges helyeken műemlékvédelemmel egyeztetett pótlásokkal és a felület tisztításával.

Belső vakolás

A lakáselválasztó és folyosói falazatok gipsz,- vagy cementkötésű vakolattal, a belső válaszfalak vastagglettel (gépi vakolással) kerülnek kialakításra. A mennyezetek szintén belső oldali vakolt kivitelben készülnek. A mennyezeten felületfűtéses és hűtéses vakolat készül.

Lift, lépcsőház, közlekedők

A lakásokhoz dedikált lift és lépcsőház kerül kialakításra, mely biztosítja a közlekedést a teremgarázs és a lakószintek között.

Az épületbe halk járású, korszerű hívílift kerül beépítésre (13 fő, 1000 kg teherbírással), mely kizárólag a lakók számára van fenntartva. A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók. A lépcsőházi lobbyban illetve a közös helyiségekben is kőporcelán burkolat készül.

Garázskapu

A teremgarázs sorompója távirányítással illetve nagy hatótávolságú proxy kártyával működtethető.

Elektromosság

A létesítmény energiaellátása kettős, független áramszolgáltatói betáplálással tervezett a tűz és életvédelmi berendezések ellátására vonatkozó előírások szerint. A házi elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői a lakásokban a szintenkénti csoportos mérőhelyeken kerülnek elhelyezésre. A lakásokon belüli elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe húzott rézerű vezetékekkel, a pinceszinten kábeltálcákon, illetve falon kívül szerelve készül. A közösségi területek az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Az épület bejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységgel lesznek kialakítva, a lakásokban audio-rendszerű beltéri egységgel szerelve.

3. A lakások általános kialakítása

Belmagasság

A lakások belmagassága átlagosan 2,70 méter.

Lakásbejárati ajtók

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott MABISZ minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók

A belső ajtók dekorfóliás vagy HPL felületű furatos forgácslap betéttel, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, 2,125 m névleges magasságúak, rozsdamentes acél kilincsel.

Burkolatok

A vizes helyiségek falburkolata mennyezetig (2,675 m-ig), kivéve a WC mögötti beépített szekrénynél, ott parapetmagasságig (1,20m), I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság minden esetben a lakáshoz tartozó burkolat egyedi méreteinek függvénye.)

Minden pozitív sarok élvédővel lezárásra kerül. A vizes helyiségek, konyhák, I. osztályú kerámia padlólap burkolatúak.

A teraszok esetében az egységes külső megjelenés érdekében a tervező által meghatározott (nyílthézagos vastaggres (kerámia)) padlóburkolat kerül elhelyezésre.

Melegburkolat:

I.osztályú laminált parketta vagy LVT designtól függően.

Hidegburkolat:

I. osztályú gres kerámia lapburkolat designtól függően.

Felületképzés

A lakások belső falai a vakolt + glettel felületre fehér színű diszperziós festék felületképzést kapnak. A mennyezeti födémeken, vakolás, glettelés és fehér festés készül. A falak átfestése estén az arra vonatkozó garancia megszűnik.

Konyha

Konyhai víz, csatorna és elektromos kiállások kerülnek kiépítésre.

A konyha telepítése opcionális, a tervezés, anyag és munkadíj költségeit a Vevő viseli.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra.

A WC-k konzolos, falban szerelt tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal.

Épített zuhany padlóösszefolyóval, edzett üveg zuhanyfallyal vagy beépített akrilkád, design függvényében, Hansgrohe csaptelekkel szerelve.

Fűtés, Hűtés

A lakásokat energiatakarékos, korszerű és kellemes hőérzetet biztosító felületfűtési és hűtési technológiával kínáljuk. A lakásonként beépített levegő-víz hőszivattyúk a padlóba (fűtés) és a mennyezetbe (hűtés) telepített rendszereken keresztül kellemesebb és egészségesebb hűtési és fűtési formát biztosítanak, mely nagy mértékben növeli a lakás komfortérzetét. A hőszivattyúk a lakások egyedi HMV igényét is kiszolgálják. A padlófűtési köröket hagyományos módon méreteztük, helyiségenként szakaszolással és hőmérsékletszabályozással.

A fürdőszobákban elektromos törölköző szárító radiátorok találhatóak.

Szennyvíz, csapadékvíz

Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez, de az épületből kilépve egyesített rendszerben lesz a közterületi csatornába vezetve.

Légtechnika

Elszívó berendezések kerülnek a belsőterű fürdő és WC helyiségekbe. A konyhai páraelszívók számára visszacsapó szeleppel szellőzőcsövek kerülnek kialakításra.

Fogyasztásmérés

Az elfogyasztott hidegvíz, a fűtési energia, valamint elektromos energia lakásonként, önálló mérés alapján kerülnek elszámolásra. A vízmérőórák lakáson belül, míg az elektromos mérőórák az adott emeleten, lakáson kívül helyezkednek el.

Elektromosság

Minden lakószobában, nappaliban, konyhában, a fürdőszobákban és a közlekedőkben az alaprajzoknak megfelelő helyen és darabszámban 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre, alaprajzok szerinti lámpahely kiosztással.

Minden lakószobába kiépül legalább egy-egy TV aljzat és a nappali helyiségekben telefon és számítógép csatlakozó, az elvi bútorozási terv figyelembe vételével.

A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, egységes oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával, beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben.

A konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás kerül kiépítésre. A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. A lakásokban lévő világítótestek nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a Vevők biztosítják (a hozzájuk tartozó vezetékezés és kapcsoló elkészül a tervek szerint az alapkiépítés részeként).

A lakások 3x16A ellátással rendelkeznek (normál nappali méréssel), illetve H-tarifás méréssel 1x20A – a hőszivattyúk részére.

Lakásonkénti riasztórendszer az alapkiépítés részeként megvalósul, hang és fényjelzővel, programozott kezelő egységgel, nyitás- és mozgásérzékelővel együtt.

4. A vételár nem tartalmazza

A csempeburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordűr, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, konyhabútort, egyéb beépített bútorokat.

A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy - beszerzési nehézségek, hatósági előírások, valamint egyéb műszaki szükségességből különösen indokolt esetben - a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal ill. szerkezetekkel váltsa ki!

A Beruházó az egyes beépített anyagok, épületszerkezetek, berendezések tekintetében fenntartja a jogot arra, hogy a műszaki leírásban felsoroltaktól eltérő, de azokkal legalább használati szempontból egyenértékűre, vagy magasabb színvonalúra cserélje.

5. Korlátozások

A vevői választások és változtatási kérések nem érinthetik, veszélyeztethetik:

1. az Épület szerkezeti rendszerét és az Épület külső megjelenését (pl. külső fal festése), így különösen nem megengedett:
 - az Épület földemjeinek és oszlopainak bontása, módosítása, megvésése;

- az Épület statikai teherbírását meghaladó eszközök telepítése;
 - a teraszburkolat, a teraszvilágítás, a teraszkorlát, zsaluzia módosítása;
 - parabola antenna telepítése;
 - homlokzati megjelenést befolyásoló egyedi szerkezetek (pl.: falra szerelhető napellenző, gyékények, üvegkorlátra szerelt növényládák stb.) telepítése;
 - egyedi gépészeti rendszerek (pl. split klíma) telepítése, kültéri egységek elhelyezése a teraszokon, sem a homlokzaton
2. az Épület közös használatú tereit, sem a lakások határoló szerkezeteit, így különösen nem megengedett:
- a lakás elválasztó falazatok bontása, vagy abba bármilyen szerelvény bevéssése;
 - a gépészeti strangok, kémények bontása és módosítása, vagy abba bármilyen szerelvény bevéssése;
 - a lakás bejárati ajtó cseréje;
 - homlokzati nyílászárók cseréje, módosítása;

Budapest, 2021.04.19.