

2016

Az Allure Residence Budapest lakópark általános műszaki leírása



ARB Invest Kft.

Allure Residence Budapest

2016.09.06.

TERVEZÉSI ALAPADATOK:

Jelen dokumentációt a Budapesti Húsnagykereskedelmi Közös Vállalat megbízásából, a Bord Építész Stúdió Kft. készítette a 1095 Budapest Vágóhid utca Hrsz: 38021/26 építési telekre.

A tervezésnél az OTÉK vonatkozó pontjait és A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő testületének a módosított 18/2004. (V. 21.) sz. rendelete a Budapest, IX. ker. Vágóhid utca és környékéről szóló építési szabályzatáról és szabályozási tervéről leírtakat vettük figyelembe.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldások az OTÉK 50. § (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek (mechanikai ellenállás és stabilitás, tűzbiztonság, higiénia, egészség- és környezetvédelem, használati biztonság, zaj- és rezgés elleni védelem, energiatakarékosság és hővédelem, természeti erőforrások fenntartható használata) megfelelnek.

A tartószerkezeti, az épületgépészeti, villamos és villámvédelmi megoldások részletes ismertetését a Gépész, Elektromos és Tartószerkezeti műszaki leírás tartalmazza.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az 1997. Évi LXXVIII. Tv. 31. § (2) bekezdés c) - h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel.

A jogszabályban meghatározott esetekben a betervezett építési célú termékekre vonatkozó műszaki specifikáció: MSZ., EN., ÉMI.

Az épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek.

1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

1.1 A helyszín ismertetése

A beruházás területe Budapest IX. kerületében a Vágóhid utca és Nádasdy utca sarkán található telek, egy sarokra a Dunától és a MÜPÁ-tól. A Millenniumi városközponttól a Soroksári út választja el a területet.

A tárgyi beruházás építési telke a valamikori vágóhid területéből került kiszabályozásra. A rajta lévő épületek bontása külön eljárás keretében engedélyezve lett, a bontási munkálatok lezajlottak, a telek beépíthető.

Az épület a szabályozási tervlapon megadott építési helyen belül, zárt sorú beépítéssel tervezett. A földszinti homlokzati síkok közül a Vágóhid utcai és a déli közhasználatra átadott terület felé néző teljes hosszban az építési helyként megadott határvonalra illeszkedik. A tervezett épület lapos tetővel fedett.

A telekkel déli oldalról határos területen a helyi (fővárosi) védettségű Marhavágóhid épülete található.

1.2 Tervezési koncepció, az épület funkcionális ismertetése:

A területen 3 db épülettömbből álló, 6 ütemben megvalósuló, összesen 507 db lakást tartalmazó lakópark kerül kialakításra, az 1. emeleten a tömbök közötti átjárhatóságot biztosító nyitott, közösségi területekkel kialakított zöldtetővel, a földszinten kiadható bérleményi területekkel.

A terepszint alá egy egyszintes mélygarázs kerül.

Általánosságban elmondható, hogy a tervezés során szemünk előtt tartott fő irányelv az épület benapozottsága volt. Ebből adódik a tömbök É-D irányultsága és a déli irányban lelépcsőző tömegalakítás.

A szinteken körbefutó, konzolosan kinyúló teraszlemezek fontos szerepet játszanak a nyári magas napállás elleni védelemben, ezzel teremtve kellemes klímát a lakásokban.

A lakótömbök egymással párhuzamos tömegek lesznek, melyek alkalmazásával nem hozunk létre belső udvarokat, hanem utcákat. Ez határozott tervezői szándék, mert így az egymás felé néző tömbökből a kilátás az épülettömbök között északi és déli irányba lehetővé válik, mely lényegesen szabadabb és szellősebb kapcsolat az épület belső tere és a külső tér között, mint egy belső udvaros kialakítás esetén.

Minden épülettömb két ütemben készül, így a teljes beruházás 6. ütemű megvalósítást jelent. Ugyanakkor az egyes épülettömbök pinceszinti és földszinti épületrészei egy kivitelezési ütemben készülnek.

1.3 Tervezési koncepció, az épület funkcionális ismertetése:

A tervezett épület tömegét a Vágóhid utca felől 3 db észak – déli hossz tengelyű, középen megtört tengelyű, a törésponttól déli irányba lépcsőzetesen különböző mértékben elfogyó penge határozza meg. A pengék a földszintről egy leányépületből, mint talapatból állnak ki.

Mindhárom penge középen - keresztirányban átvágásra kerül. Itt fut végig az emeleti szintek nyitott lépcsőháza, mely az 1. emeleti belső udvarig fut le. Ez a határa a különböző ütemben épülő tömböknek is, úgy, hogy a lépcső mindig az északi ütemekkel együtt épül meg.

Az épület homlokzatai erős horizontális tagolásúak, mely láttatja a mögötte lévő funkciókat: végig futó teraszkorlátok, mögötte a lakások visszahúzott homlokzatai.

A teraszkorlátok vonalvezetése a törésponttól északra eső épületrészek síkban – az eltérő emeleti szinteken különböző vonalvezetéssel - megmozgatásra került, mely játékoságot visz az erős tagolású homlokzatba.

A földszinti leányépület tömege az északi és déli telekhatárok mentén az utcákkal párhuzamosan futó homlokzatokkal készül, mint zárt sorú beépítés. A Vaskapu és a Nádasdy utcára néző homlokzatok azonban, - jelezve a bejáratozatokat - öbolszerűen vissza lettek mélyítve. Ezen „öblöknél”, - a bejáratozatoknál - mind három penge tömege az első emeleten átlyukasztásra is kerül. Ide az utcai szintről tereplépcső és rézsú vezet fel, közvetlen, de ellenőrzött kapcsolatot biztosítva az utcák és a földszint feletti közösségi terek között.

Az épület tömegének és homlokzatainak leglátványosabb része a déli irányba történő lelépcsőzés. A lelépcsőzés a nyugati tömbnél a legnagyobb mértékű, a keleti tömbnél már csak a legfelső szint „fogy el”. Ezzel a gesztussal egyrészt az épületet a panoráma irányába fordítottuk, - a déli épületrészek egymás felett ellátva a Duna és Dél-Buda felé néznek, másrészt a déli, közforgalomnak átadott telekrész közösségi funkcióihoz a ház szinte leereszkedik. Ezen kialakítás praktikus hozadéka, hogy a lépcsőzéseknél az ott lévő lakásokhoz nagyméretű teraszok kapcsolódnak.

A földszinti homlokzatok az ezen a szinten lévő funkciók utcákkal történő aktív kommunikációját hangsúlyozza a döntően transzparens üveg függönyfalas anyaghasználatával. Ezt a törekvést erősíti a homlokzatok síkjától kiálló végigfutó előtetők alkalmazása is, melyek védett árkausként szegélyezik körben a földszinti funkciókat.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1 Teherhordó épületszerkezetek:

Alapozás: Cölöpökkel gyámolított, vízzáró monolit vasbeton lemezalap.

Felmenő szerkezetek: Monolit vasbeton pillérváz, merevítő falakkal és merevítő lépcsőházi- és liftmagokkal. A liftmagok az épület vasbetonszerkezetektől elválasztva készül az akusztikai problémák kiküszöbölése céljából.

Födémek: Monolit vasbeton síklemez.

Lépcsőszerkezetek: Az épületen belüli lépcsők monolit vasbeton szerkezetű lépcsők, a födémektől rugalmasan elválasztva, greslap járófelülettel. A szabadtéri lépcsők vasbeton szerkezetből, előregyártott térkő burkolattal készülnek.

2.1 Nem teherhordó épületszerkezetek:

Homlokzati kitöltő falak: Vázkerámia kitöltő falazat 30 cm vastagságban.

Lakáselválasztó falak: Hanggátló téglafalazat 25 cm vastagságban.

Padló aljzatok: Vasbeton födémén akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton.

Homlokzatképzés: Hőszigetelő dryvit rendszer, hőtechnikai méretezés szerinti hőszigetelés vastagsággal, színvakolattal.

Lapostetők:

Járható terasztető: Lakásoknál: anyagában színezett fagyálló kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag) MSZ EN 12002 és 12004 szerinti C2TE/S1 minőségi osztályú flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszerazonos MSZ EN 13888 szerinti CG2/Ar/W minőségi oszt-ú flexibilis fugázóval, dilatációknál és negatív sarkoknál UV álló, rugalmas szilikonnal fugázva.

Közös területeken: térkő burkolat (kertészeti tervek szerinti kialakításban).

Nem járható lapostető: hőszigetelő réteg felett UV álló műanyaglemezzel vízszigetelés, szerviz utakon 40x40x4 cm fagyálló beton járólappal.

Zöldtető: a víz- hőszigetelés felett mintegy 10-30 cm vastag könnyített tetőkerti talajkeverék, növényzet kertészeti terv szerint.

2.3 Közösségi terek:

Lépcsőház, közlekedők:

Padló: anyagában színezett, csúszásmentes kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), kültérben fagyálló kivitelben

Fal: téglafelületen vakolt és glettelt, és vb. felületen glettelt falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel. Kültéri lépcsőháznál kőzetgyapot hőszigetelésű dryvit rendszerrel burkolva.

Mennyezet: általában monolit gipszkarton álmennyezet, vagy hőszigetelés az alulról hűlő födémek esetében.

Épület bejárati ajtó: egyedileg gyártott alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával, valamint a lakásból kaputelefonnal.
Belső közösségi ajtók: nem éghető fém, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók.

Kukatároló:

Padló: anyagában színezett kerámia padlólap (minimum 8 mm vastag).

Fal: 2,1 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés.

Mennyezet: hőszigetelt, vagy glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés.

Ajtó: nem éghető fém ajtók ajtócsukóval.

Garázstér:

Padló: műgyanta padlóburkolat

Fal: téglafelületen vakolt és glettelt, és vb. felületen glettelt falfelület.

Mennyezet: hőszigetelt, vagy glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés.

Liftek:

Mennyiség: a lépcsőházban egy-egy gépháznélküli, ellensúlyos duplex liftcsoport, csoportonként egy nagyobb, bútorszállításra is alkalmas és egy kisebb kabinos lifttel, Kone Eco Space típus.

Szerkezet: acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások.

Kapacitás: 8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, teherszállításra is alkalmas (nagyobb).

2.4 Lakások műszaki tartalma:

Homlokzati kitöltő falak: Vázkerámia kitöltő falazat 30 cm vastagságban.

Lakáselválasztó falak: Hanggátló téglafalazat 25 cm vastagságban.

Mennyezet: Glettelt vasbeton felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés.

Lakáson belüli válaszfal: Gipszkarton válaszfal (12,5 cm vastag).

Gépészeti aknák: SILKA 10 cm, illetve tűzgátló gipszkarton aknafalak.

Erkély és terasz padló: Anyagában színezett fagyálló kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag) MSZ EN 12002 és 12004 szerinti C2TE/S1 minőségi osztályú flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszerazonos MSZ EN 13888 szerinti CG2/Ar/W minőségi osztályú flexibilis fugázóval, dilatációknál és negatív sarkoknál UV álló, rugalmas szilikonnal fugázva.

Nyílászárók:

Bejárati ajtó: több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, temperált folyosókon EI 30 tűzgátlású.

Beltéri ajtók: CPL fóliás felületű, furatolt faforgács ajtólap, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210).

Ablakok, teraszajtók: műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, min. $U_g=1,1$ W/m²K hőszigetelő üvegezéssel.

Padlóburkolat:

Előszoba, lakószoba, gardrób: laminált parketta, a parkettához tartozó alátétlemezzel, szegélyléccel, kopásállóság 31-es, választható színben.

Előszoba, konyha: kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel.

Fürdőszoba, WC: kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel.

Falburkolat, falfelület:

Falak, mennyezet: vakolt, glettel felületen 2 réteg fehér diszperziós festés.

Fürdőszoba, WC: fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig kerámia burkolat (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színekombinációval és burkolatkiosztással.

Konyha: 90 és 150 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga kerámia, pozitív éleknél műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel.

Fűtés, vízellátás:

Távhő: a fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára a távhő ellátással történik.

Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljzatban vezetve, műanyag csővezetékek.

Radiátorok: lemezzradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel mechanikus termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfokszabályozási lehetőség). Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában törülközőszárító radiátor, fehér színben.

Vízvezetékek: használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek.

Szennyvízelvezetés: fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték

Mérőszekrény: a lakások fogyasztásmérői (hőmennyiségmérő, vízőrák a hideg- és melegvíz), a lakásokhoz tartozóan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre egyedi mérőszekrényekben.

Szellőzés:

Vezeték: strangban, fém mellékcsatornás szellőzőcsövek.

Szellőztetett helyiségek: belső légterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszoba és WC, konyhában kiállítás a főzőlap fölötti elszívó részére.

Szaniterek és szerelvények:

Mosdókagyló: félporelán, fehér, 60 cm széles.

Kézmosó: csak a külön WC-kben, félporelán, fehér.

Kád: fehér akril kád 160-175 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel.

Zuhanytálca: akril zuhanytálca, 90x90 cm, beépítve, króm lefolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobában, ahol az alaprajzon zuhanytálca van jelölve. A műszaki tartalomnak a zuhanykabin nem része.).

Csapterlep: króm, egykaros mosdó- és kádtöltő csapterlep. Kádcsapterlephez kézi zuhanyszett fix fal tartóval.

WC: félporelán, fehér mélyöblítésű fali WC-kagyló rejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben.

Mosógép csatlakozó: falba szerelt szennyvízcsatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel.

Mosogatógép csatlakozó: a mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak).

Erősáramú elektromos hálózat:

Mérőszekrény: ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre.

Teljesítmény, kiépítés: kiépítés a hatályos MSZ szerint, 1x32A.

Erősáramú elektromos szerelvények:

Aljzatok, kapcsolók: fehér műanyag szerelvények.

Szerelési magasság: elektromos dugaszoló aljzatok, kábeltévé- és telefon dugaszoló aljzat 30 cm, kapcsolók 130 cm magasságban.

Tűzhely: a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a világítás és a tűzhely áramkörei szétválasztva. A lakásba csak villanytűzhely építhető be.

Dugaljak száma:

Konyha: 2x2 dugalj készül pult fölé, 1 mosogatógépnek, 1 tűzhelynek.

Nappali: 4 dugalj készül.

Egyéb szobák: 3 dugalj készül.

Fürdő: tükör mellé 2 db 1,50 m magasságban, mosógépnek, radiátornak 1-1 db.

Előszoba: nem szerelendő dugalj.

Erkély: 2 dugalj létesítendő, ezek egyike split klímához.

WC helyiség kapcsolója a helyiségben helyezendő el.

Alapfelszereltség többletköltség fejében módosítható. A konnektorok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények:

Telefon: védőcső- és vezetékhalozat, nappaliban 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

Kábeltévé: védőcső- és vezetékhalozat, nappali és lakószobánként 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

Kaputelefon: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett.

Világítás:

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhalozat kiállásokkal, égő és lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

Szoba, előtér, gardrób: 1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállítás (kivéve ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint).

Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett kb 200 cm magasságban.

Konyha: 1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a konyhaszekrények világítása számára 150 cm magasságban.

Erkély: oldalfali lámpa égővel és lámpaburával (nem választható) beltéri kapcsolóval.

3. MÉRETELTERÉS



A lakás alaprajzokon található méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

Kelt.: Budapest, 2016. 09. 06.