



ÉRTÉKESÍTÉSI LEÍRÁS

Budapest, XVII. kerület - Szőlőliget Ökopark fejlesztési terület - 138525/118, valamint 138525/120 hrsz-ú telkeken megvalósítandó ikerház együttes építési munkáihoz

Építető:

AH OTTHON Kft.

Generál építésztervezők:

SIBYLLA DESIGN Kft. (Szily Boldizsár, Reisz Abigél)

I. Áttekintés

1) Építési helyszín, telekadatok

Az AH OTTHON által fejlesztett ingatlanok Budapest XVII. kerületében, Rákosligeten helyezkednek el a Cinkotai, Forrásmajori, Szőlőfűrt, Ároktó utak által körbe ölelt Szőlőliget Ökopark fejlesztési területen, gépjárművel mindössze 5 perc távolságra a kerület városközpontjától, illetve a szomszédos XVI. kerület városközponti részétől.

Övezet:	Lke – 1/41
Beépítési mód:	szabadon álló
138515/118-120 telkek területe:	1025 m ²
Maximális beépítés mértéke:	20%
Maximális beépítés mértéke terepszint alatt:	25%
Maximális szintterületi mutató:	0,20
Minimális zöldterület mértéke:	50%
Építménymagasság:	maximáltn 7,50 m

2) Építészeti koncepció

A különleges minőségű ikerházak megalkotásának alappillérei a funkcionalitás és otthonosság, de kell még más is, több...intuíció, érzelem, inspiratív téralkotás.

Az épületegyüttes kortárs, de mégis egyedi, mai formaképzésű, de idő- és értékálló, tömegformálása szokatlan és merész, ugyanakkor kiegyensúlyozott. Megfontoltan használ igényes építési anyagokat és technológiákat, üzemeltetése mégis olcsó, fenntartható és környezetbarát lesz. A belső terek



kialakításánál konzervatívabb felfogást alkalmaztunk, itt a cél mindvégig a jó elosztású, praktikus, otthonos lakások létrehozása volt.

A külső izgalom és a belső nyugalom kettőssége hatja át az épületeket, egy különleges igényességű és racionális minőségű lakóélmény lehetőségét kínálva.

Az épület tömegképzése kirajzolja a dualitást. Két egymás felé forduló félnyereggető jelzi a két lakó funkciót, melyek lapos hajlásszögű fémlemez tetővel vannak összefogva a közlekedő lépcsők mentén. A nagyobb lakás bejárata a garázs melletti oszlopos, fedett térrel van kiemelve, megjelölve, míg a kisebb lakás bejárata mélyebben ül, mely a tömegek közt kialakuló szűkebb tölcészerű tér által kerül hangsúlyossá. A bejárati rész, mely a közlekedőn keresztül az emeletre felmenő lépcső terét is magában foglalja, a telekkel párhuzamosan, a telek dinamikáját erősítve, a tömeg középpontja közelében felmagasodik, majd ott átbillenve lefordul a kert felé, így kialakítva a nappalik kertre tájoló, fókuszáló tömegét. Ebbe a tömegbe ékelődik bele két oldalról a lakószobákat és a földszinten a konyhát is magába foglaló két ékszerű hasáb, egymáshoz képest eltolva. A kialakuló, eltoló tömegekből álló épületek egymás mellé sorolva játékos, változatos képet mutatnak, csökkentve és elkerülve a sorolás egyhangú monotonitását.

Az épület nyílászárói a változatos tömegformálásból adódó síkkompozíciókat tovább erősítik, formálják, komponálják.

3) Az ikerház épületek főbb műszaki tartalmi elemei

3.1) Teherhordó épületszerkezetek

- *Alapozás:*
Monolit vasbeton sávalap
- *Felmenő függőleges szerkezetek:*
Porotherm 30 N+F vázkerámia falazat
- *Vízszintes szerkezetek, födémek:*
Monolit vasbeton síklemez, átlagos 25 cm vastagsággal
- *Lépcsőszerkezetek:*
Monolit vasbeton szerkezetek, kialakításuknál fogva a lakáselválasztó falakba ültetve, akusztikai elválasztással.
- *Lakáselválasztó falak:*
A felkínált alaprajzi rend szerint minősített hanggátló téglafal 25 cm vastagságban

3.2) Nem teherhordó épületszerkezetek

- *Lakáson belüli válaszfalak:*
Alapvetően Porotherm 10 N+F vázkerámia falazatokból, műszakilag indokolt esetben előállított szerelt szerkezetekből.



- *Talajnedvesség elleni szigetelésrend:*
1 réteg SBS modifikált bitumenes lemez réteggel biztosított védelem, teljes szárazsági követelmény szerint.
- *Aljzatrendszerek – padlókonstrukciók:*
A lakószintek közötti vasbeton födémen akusztikai lépéshang szigetelő rendszerrel, talajon fekvő padló expandált 120 mm hőszigeteléssel készül.
- *Homlokzati nyílászárók:*
A lakásoknál lévő külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, külső oldalon fóliázott RAL antracit szín szerinti és standard natúr belső fehér színben, fokozott légzárással és 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, Low-E bevonattal, gázzal töltve (min. $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$). A fal és a tokszerkezet közti hézag poliuretán habbal kerül kitöltésre. A belső oldalon UV stabil műanyag rendszer könyöklő készül, a nyílászárókkal színazonos megjelenéssel.
- *Tetőfedés – tetőhéjalás rendszere:*
Az épületek tetőfedés anyaga a tervezett rétegrendben a tetőfelületek alatti légrétegek átszellőztetett kialakításával, alumínium hordozójú bevonatolt fémlemez, RAL antracit színben, burkolat állókorcos kivitelben, gyártói előírások szerint elválasztó rétegre fektetve.
- *Árnyékoló rendszerekben műanyag redőny*
A nyílászárókhöz az épület megjelenése kapcsán hőszigetelt redőnytokok és a nyílászárók külső színével azonos RAL antracit színű műanyag lefutó elemek tartoznak.
- *Lakás bejárati ajtók:*
Homlokzati pvc nyílászáró rendszerében egyszárnyú szerkezetként készül. Alacsony küszöbvel, 5 ponton záródó MABISZ minősített biztonsági zárral, homlokzati rajzolat szerint tömör ajtólapos kivitelben, álló fix bevilágító üveg kiegészítő sorolt elemmel.
- *Homlokzatképzés:*
Az épületen a lefektetett épületenergetikai elvek szerint tervezett hőszigetelő rendszer jellemzően 15 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelő réteg hőtechnikai méretezés alapján, melyen BAUMIT standard szilikát vékonyvakolat, építész terveknek megfelelő részletekkel.
- *Épületenergetika:*
A projekt kiviteli terveiben és az építési engedélyben megfogalmazott, közel nulla energia igényű szint teljesülése igazolt a 39/2015 (IX.14) MvM rendelet mellékletei szerinti 2021-es előírás értékeire. A lakásokhoz rendelkezésre állnak az Energetikai Minőségtanúsítvány Összesítők, melyek dokumentálják a részletes tartalmakat. A folyamathoz és a végminőség eléréséhez a projekt műszaki ellenőrei ún. termovíziós „hőfényképes” átvételt követelnek meg, kizárva ezzel a legelőrehozottabb állapotban a hőhidasság tartalmát. A bevitt kevesebb energia szükséglet kapcsán a projekt fokozott hangsúlyt fektet a légzárási követelményekre is.

- *Használati melegvíz és fűtés hálózat:*

Az épület hőtechnikai számításai alapján a helyiségek fűtési-hűtési igénye alacsony hőmérsékletű rendszerrel biztosítható. Az épület adottságai és a projekt volumene alapján a legoptimálisabb megoldás hőtermelő oldalról levegő-víz hőszivattyú alkalmazása /kedvezményes tarifával/, melyhez alacsony hőmérsékletű hőleadókat rendelünk. A tartózkodási helyiségekben padló-mennyezet fűtés/hűtés, a fürdőszobákban, konyhában és bizonyos hidegburkolatú helyiségekben padlófűtés készül.

A lakás hűtése és fűtése alacsony hőmérsékletű felületi fűtő/hűtő rendszerrel létesül, az NGBS Kft által gyártott vakolatos felületfűtő és -hűtő rendszer kerül kiépítésre. A helyszínen összeállításra kerülő felületfűtő-hűtő rendszer csőörgzítő fésű és az abba elhelyezendő $\varnothing 10 \times 1,3$ mm-es oxigéndiffúzió mentes (DIN4726), jó hővezetésű PE-RT műanyag csővezeték (DIN4721). Tervezett fűtési hőfoklépcső: 40/35°C, hűtési hőfoklépcső: 16/19°C, fűtésnél 22°C, hűtésnél 26°C-os szobahőmérséklettel kalkulálva.

Felületi fűtő/hűtő hőleadókkal számoltunk a tartózkodási helyiségekben, konyhákban, illetve a nagyobb előterek esetében. A fürdőszobákba és a megrendelő által meghatározott hidegburkolatú helyiségekben padlófűtést, illetve szükség esetén (kiegészítésként) elektromos patronnal, hőfokszabályozóval ellátott törölközőszárítós radiátort választunk.

A lakások transzmissziós és filtrációs hőveszteségek pótlása STIEBEL ELTRON vagy vele műszakilag egyenértékű, kombinált-hybrid megoldású elektromos üzemű levegő-víz hőszivattyúval történik, mely levegő-víz hőszivattyú berendezés kültéri egységét az utcai homlokzati kerítés falfülkéjében helyezjük el. A beltéri egységet az adott lakás fürdőszobáiba, WC-ibe terveztük. A kültéri egység rezgés csillapító lábazatra kerül elhelyezésre. A zaj szempontjából védendő lakások területein a hőszivattyú által kibocsátott zajterhelés nem haladja meg a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján meghatározott nappali 50 dB(A) és az éjszakai 40 dB(A) hangnyomás szintet.

A lakások HMV ellátását a hőszivattyús fűtési rendszer végzi előnykapcsolásban. A lakóegységek lépcsői alatt elhelyezett HAJDÚ TIP. vagy vele műszakilag egyenértékű beltéri egység 200 literes HMV tartályában lévő lágyított frissvizet melegíti fel a berendezés a beállított értékre. Előzetesen felprogramozott melegvíz hőmérséklet 45°C.

- *Légtechnika:*

A fürdőszobák szellőzései HELIOS, vagy vele műszakilag egyenértékű fali ventilátorral készülnek, melynek elszívása $v=60$ m³/h. A ventilátorok külön-külön saját szellőző légcsatornába dolgoznak, majd a szellőzővezetékét függőlegesen vezetve a tetőn kívül juttatjuk a szabadba. A konyhai tűzhelyek fölé szabadtérbe kiépített kivezetésekhez páraelszívók csatlakoztathatók.

- *Villamos energia ellátás:*

Az áramszolgáltató méretlen hálózatából a villamos energiát a telken belül a kerítéshez közel elhelyezett kültéri csatlakozó mérőszekrényben fogadjuk. Innen méretlen fővezetéken továbbítjuk a villamos energiát az M jelű mérő szekrényhez, mely a garázsban, illetőleg a lépcső alatti faliszekrényben kap helyet. Ebben kerül elhelyezésre az 1 (B) típusú túlfeszültség védelmi berendezés is. Épületenként 2 mérő kerül



elhelyezésre, egy az általános fogyasztóknak, egy pedig a kedvező GEO tarifa igénybe vételi lehetőség miatt a hőszivattyú részére.

- *Tervezett villamos energia szükséglet:*

Egy lakás villamos energia igénye: 13,86kW (3*20A), 50Hz, 230/400V

A hőszivattyú villamos energia igénye: 11,1kW (3x20A) 50Hz, 230/400V

- *Kisfeszültségű elosztó berendezések, villamos energia elosztás:*

A lakás elosztó berendezések a garázsokban kerülnek elhelyezésre. Az elosztók tartalmazzák a leválasztó főkapcsolót, a túlfeszültségvédelmet, világítási és áram védőrelével védett dugaszolóaljzat áramköri leágazásait. Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű elosztó berendezést, szerelést és szerelvényezést használunk. Normál környezetben a védettség min. IP20, míg az ettől eltérő besorolású helyiségekben az MSZ 2364 szabványnak megfelelő védettséget alkalmazunk.

Az épületben a vezetékezés süllyesztetten szerelt műanyag védőcsőbe húzott H05VV-F, H07V-U, vagy H07N-K. típusú rézvezetékekkel történik. Önálló leágazás készül a nagyobb elektromos működésű készülékek részére. (Mosó és mosogatógép, villanytűzhely.) A villanytűzhely leágazásába leválasztó kapcsolót építünk.

A kialakítandó lakás elosztó berendezés belső világítási áramkörei direkt kapcsolással fognak működni, a teraszok világítás kapcsolása is helyi kapcsolókkal történik. A garázs, a lépcsőház és közös területek világítás kapcsolása mozgás és jelenlét érzékelős készülékekkel történik. A lakásokban a dugaszoló aljzatok 3x2,5 mm² H07V-U (M1kV Cu) vezetékekkel lesznek megtáplálva.

- *Garázskapuk:*

Szekcionált garázskapu, alacsony sínvezetéssel, a külső kertkapu nyitásával összehangolt vezérléssel.



II. A lakások műszaki tartalma

A projekt felkészült az egyedi belsőépítészeti igények megvalósítására, így a lakások megtervezett állapotától eltérő, de a homlokzati rendet és épületgépészeti kötöttségeket figyelembe vevő belső alaprajzi kialakításra, belsőépítész áttervezésre magas minőségű látványtervezéssel van lehetőség egyedi árajánlat alapján.

1) Falak, mennyezetek felületi kialakítása

Cementvakolattal vakolt, glettelt felületeken fehér, diszperziós bázisú festés felületek készülnek.

Fürdőben ajtó magasságig, WC-ben 1,5 m magasságig csempeburkolat. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél elox alu. élvédővel, választható színekombinációval és burkolatkiosztással

2) Padlóburkolatok, Falburkolat, falfelületek

A lakásokban az alábbi burkolatok kerülnek elhelyezésre:

Előtér, közlekedő:	hidegburkolat
WC, fürdőszoba:	aljzat hidegburkolat 2,1 m magasságig csempézve (egész csempesorra kerekítve)
Konyha:	oldalfal 0,6 m szélességben csempézve aljzat hidegburkolat
Kamra:	hidegburkolat
Étkező:	laminált parketta
Nappali:	laminált parketta
Terasz:	fagyálló, csúszásmentes hidegburkolat
Hálószobák:	laminált parketta

A hidegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak, kivéve az egységes teraszburkolatokat. Hidegburkolatok 6.500,-Ft/m² áron kerülnek beszámításra. Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

A melegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak. Az alapárban laminált parketta rendszer (parketta, szegőléc, fólia) 4200,-Ft/m² áron kerül beszámításra. Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

Belső küszöbök és burkolatválasztók: alumínium átfutó sínekkel kerülnek kivitelezésre. A burkolási munkák során felmerülő extra igényeket a vállalkozó előre meghatározott árakon vállalja.



▪ *Konyha falburkolat:*

85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél elox. alu. élvédővel, választható színben, hálós fektetéssel.

▪ *Álmennyezetek:*

A tervezett tartalomban nem készülnek.

▪ *Belső ajtók:*

Utólag elhelyezhető furnérozott tokrendszer termékkörből 85.000 Ft értékhatárban

- 65/210, 75/210, 90/210 és 100/210 cm névleges mérettel,
- ajtólap MDF keret furatolt faforgácslap merevítéssel, két oldalt furnérozott felülettel.
- 3 db állítható táskás pánt,
- Euro Elzett zár,
- rozsdamentes körrozettás egyenes kilincsgarnitúrával,
- normál küszöbvel és BB zárral, wc-ben WC-zárral.

▪ *Szaniterek és szerelvények:*

A kiviteli terveken jelölt funkcióknak megfelelően a következő saniterek kerülnek beépítésre:

Szaniterek külső beszállító kínálatából választhatóak a megadott értékben. Az azt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	20.000,-Ft
1 db csaptelep	20.000,-Ft
Fürdőszoba:	
1 db kád	45.000,-Ft
1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	20.000,-Ft
1 db csaptelep	20.000,-Ft
1 db kádtöltő, zuhanyozós csaptelep	20.000,-Ft
1 db hidegvizes csapkiállítás mosógéphez	20.000,-Ft

Fentiekől eltérő szerelvényeket Vevő helyezteti üzembe és az esetlegesen felmerülő beépítési költségeket viseli.

▪ *Erősáramú elektromos szerelvények:*

Schneider Asfora típusú vagy vele műszakilag egyenértékű, fehér műanyag szerelvények. A dugaljok elhelyezése az elektromos alapterv és a belsőépítészei – egy lakóegységre készített alapterv - szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.



- *Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények:*

Tv/Internet: védőcső- és vezetékhalozat, nappaliban és hálósobákban 1-1 db dupla csatlakozó. Schneider Asfora típusú vagy vele műszakilag egyenértékű, fehér műanyag szerelvények.

Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalozat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A terület kiszolgálásának szolgáltatói egyeztetése folyamatban van. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

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

- *Világítás:*

Általános tartalomban az érvényes szabványosság szerinti vezetékhalozat kiállások kiépítése a kiviteli terv szerinti lámpatest pozíciókhoz. Lámpatesteket nem tartalmaz.

A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére, finom összehangolására.

Szoba, előtér, gardrób: 1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállítás
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 vagy mennyezeti lámpával és lámpaburával beltéri kapcsolóval.

A beruházó a standard kiépítési specifikáción felüli tételekről minden esetben egyedi árajánlatot ad a Vevőnek.

Szólólíget projekt fenntartja az egyes berendezéseknek és anyagoknak a fentiekben meghatározottal legalább megegyező műszaki paraméterű, prémium színvonalú termékkel való helyettesítésének jogát, valamint a feláras tételek esetében a termékválaszték módosításának jogát.

