



## **4 lakásos lakóépület értékesítési dokumentáció**

**Építés helye:** 1222 Budapest, Villa utca 10. – Méz utca 8-10.  
Hrsz.: 224760/6

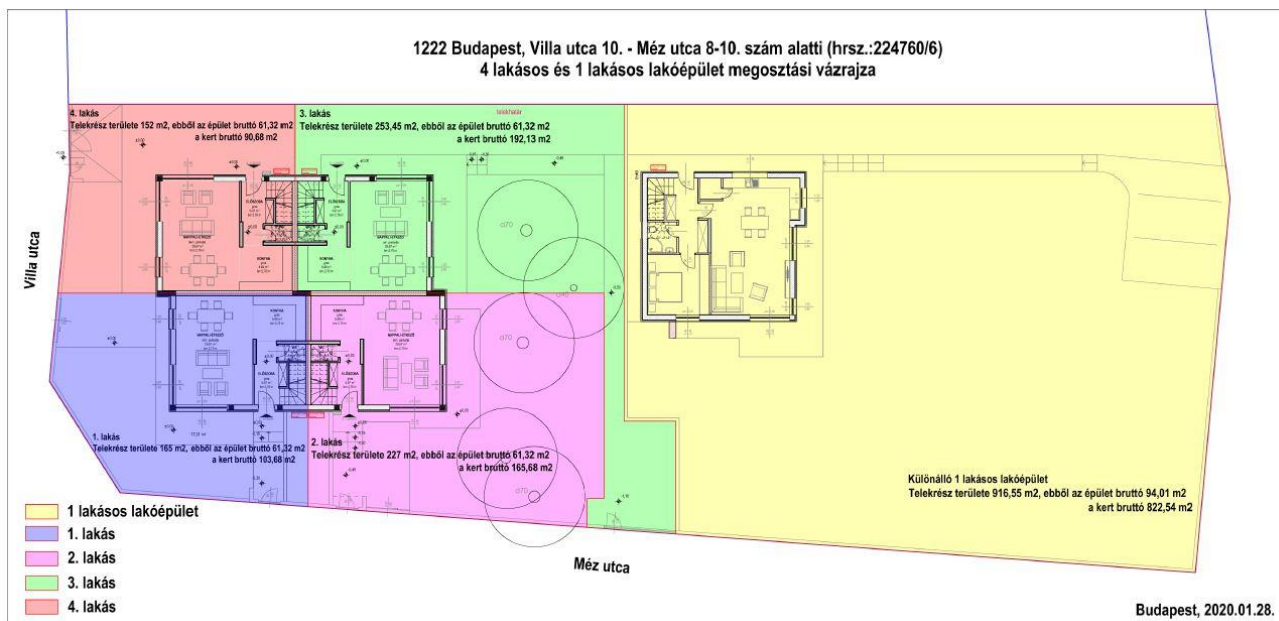
**Kivitelező:** Konstart Kft.  
2040 Bor u. 41/b.

**Építészeti tervezés:** Mester Építész Stúdió  
1224 Budapest, Tátra utca 17.

## Általános információk

### **A telek adatai:**

Hrsz.:	224760/6
A telek területe:	1714 m <sup>2</sup>
A 4 lakásos épülethez tartozó telek területe:	797,45 m <sup>2</sup>
amiből az épületek:	245,28 m <sup>2</sup>
Az 1. lakáshoz tartozó telekrész:	165 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	103,68 m <sup>2</sup>
A 2. lakáshoz tartozó telekrész:	227 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	165,68 m <sup>2</sup>
A 3. lakáshoz tartozó telekrész:	253,45 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	192,1 m <sup>2</sup>
A 4. lakáshoz tartozó telekrész:	152 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	90,68 m <sup>2</sup>
Az építési övezeti besorolása:	Gksz-2/Lke-1/BF/4
Beépítési mód:	-
A max. beépítettség:	35 %
Zöldfelület min.:	40 %



A beruházás során 4 lakóegység valósul meg, mely 2020 év végén kerül átadásra.

A lakóegységhez tartozó telekrész a használati megállapodás, illetve a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben kerülnek szabályozásra.

A terület régészeti lelőhelyként nyilvántartott, ezért építési és bontási tevékenységhez kapcsolódó földmunkák csak régészeti megfigyelés mellett végezhetőek. Ez esetben a Budapesti Történelmi Múzeummal (székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 2.) régészeti megfigyelés ellátására irányuló régészeti szolgáltatási szerződés megkötése kötelező.

A telek alábányászott területként szerepel a kerületi építési szabályzat 8-as szelvényszámú tervén. A területen egy pinceszellőző található, ezért nem kizárható a terület alatti vajt pince, annak ellenére, hogy a szabályozási terven csak a környező területek alatt jelölnek felmért, vajt pincéket. A területen értékes, megtartandó facsoport és növényállomány található (lásd. a mellékelt szabályozási terven).

### **Tervezett épület ismertetése (funkció, térbeli tagozódás)**

A telek jelenleg beépítetlen, kialakult telekhatárokkal.

A tervezett épületek alappincézetlen, földszint+emelet kialakításúak. A lakások bejárata az elő-, illetve oldalkert felől, jól elszeparált módon kerül kialakításra. A földszinten kapnak helyet a közös időtöltés, vendégfogadás, illetve az ehhez tartozó kiszolgálóhelyiségek. A nappali közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, nagy üvegfelülettel. Az emeletre, a nappaliból húzott karú lépcsőn keresztül jutunk, ahol az intim zóna terei foglalnak helyet.

Az épületek külön almérőkkel rendelkeznek. A villanyórák az osztatlan közös tulajdonon található kerítés falba lesznek integrálva a telken található többi órával együtt. A vízóraakna a 3. lakás személyi kapuja mellett kerül kialakításra (külön bejárattal), ahol helyet kap mind az 5 lakás vízóramérője.

A gépkocsi behajtás távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejárónak külön kapu készül. A külső területek (gépkocsi behajtó, személyi bejáró, terasz) Leier Piazza térkő burkolattal készül, sötét színben.

Az épület hagyományos építőanyagokkal és technikával készül. Beton sávalapokon pórusbeton falazattal, polisztirol hőszigeteléssel. A közbenső- és zárófödém monolit vasbetonból készül. Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként mészkő- és fahatású gresbetétekkel vagy díszítő festéssel, kívül antracit, belül fehér színű műanyag nyílászárókkal, és rozsdamentes üveggel.

## **MŰSZAKI LEÍRÁS**

### **ALAPOZÁS:**

- Statikai terv szerint: vasalt sávalap, vasalt lemezzel zárva

### **FALAZATOK:**

- A felmenő szerkezetek teherhordó falazatai 30 cm vtg. Porfix pórusbeton téglá
- A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porfix
- Belső válaszfalak: 10 cm vtg. gipszkartonfalak (vizeshelyiségben impregnált gipszkartonnal)
- Lakások között 30 cm vtg. Silka mészhomok hanggátló falazat

### **FÖDÉMSZERKEZET:**

- Monolit vasbeton födém

### **VÍZ ELLENI SZIGETELÉS:**

- Talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt talajnedvesség ellen
- Vízszigetelés alsó rétege alá 1 rtg.-ben kellőszítés kerül
- Bitumenes szigetelés a lábazati falra is felhajtásra kerül
- Lapostetőn PVC szigetelés

### **HŐSZIGETELÉS**

- A talajon fekvő padlón 10 cm, a közbenső födémen pedig, 4+3 cm vastag úsztatóréteg készül
- A zárófödémre 25 cm vastagságban kőzetgyapot szigetelés, a homlokzatra 6-8-10 cm vastagságban grafitos EPS-80 polisztirol hőszigetelés kerül.
- A lábazati hőszigetelés 6-8-10 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel

### **TETŐ**

- 10° és 15°-os hajlásszögű félnyeregteret a fedélszék terven megadott keresztmetszeti méretekkel
- Előkorcolt, klikkes lemezfedéssel, antracit színben, építész tervek szerinti rétegrenddel

### **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSE**

- Külső vízvezetéssel történik, függőeresz kialakításával

### **HOMLOKZATKÉPZÉS**

- Törtfehér színű vakolt felületű, helyenként mészkő- és fahatású gresbetétekkel vagy díszítő festéssel

### **HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK:**

- Műanyag külső homlokzati nyílászárók, kívül antracit szürke, belül fehér színben, 3 rétegű (hőszigetelt) üvegezéssel K.O.7

## BELTÉRI AJTÓK

- Az ajtólap és az ajtótok CPL lamináttal van bevonva, amely magas minőséget és tartósságot kölcsönöz a hosszú évekig tartó használathoz

## BURKOLATOK

- Lépcső: vizes lakkozású bükk, parkettaszerűen hosszitoldott kivitelben, fehér, mosható, festett homloklappal és festett lábazattal
- Terasz/épület körüli járda/gépkocsi beálló: 6 cm vastag Leier Piazza natúr szürke színben
- Fürdőszoba, WC: A burkolási magasság kádnál 210 cm magasságig, egyéb helyeken 120 cm magasságig számolva, hidegburkolat bruttó 3500.- Ft értékhatárig – 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálóban rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal, fehér vagy szürke műanyag élvédővel
- Nappali és hálószobák: laminált parketta burkolat bruttó 3500.- Ft-ig értékhatárig választható úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel
- Erkély: kivitelező által választott burkolat, homlokzattal harmonizáló színben

## FELÜLETKÉPZÉS

- Diszperzit festés, fehér színben, Q2-es kivitelben

## FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS

- Víz a közműhálózatról bevezetve, lakásonként külön mérővel
- KPE víznyomóvezeték - többrétegű fűtésű
- Csatornavezeték a közcsatornába kötve
- Hőellátás központilag történik levegő-víz hőszivattyús rendszerrel (9 kW-os Panasonic Aquaera Monoblock „All in One” T-Cap WH-MXC09H3E5 hőszivattyú + PAW-TD20B8E3-1 beépített HMV+puffer tartály) , fűtési rendszer rádiós Delta C2 RF két körös (szintenkénti), vezeték nélküli digitális szoba termosztáttal vezérelhető
- Szobákban és egyéb helyiségekben a fűtés padlófűtéssel megoldott
- Fürdőszobákban törülközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre kiegészítő fűtésként
- Hűtés opcionálisan, külön árazás ellenében kérhető

## SZANITEREK, SZERELVÉNYEK

- Kád: Besco Modern, akril kivitelű, 170x70 cm
- Mofém Junior Evo zuhanyrendszer csapteleppel, kádtöltővel
- Mosdó csaptelep: Mofém Junior Evo
- Mosdó: Fürdőben Cersanit Iryda 60 mosdó szifontakaróval, földszinti wc-ben Alföldi Saval 2.0 51x22 cm kézmosó
- Wc: Alföldi Saval 2.0 típusú monoblokkos wc csésze hozzátartozó öblítőtartállyal

## ELEKTROMOS

- Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljok, fehér színben

- 3x16A lakossági fogyasztás
- Hőszivattyúhoz külön H-tarifás (1x32A) óra készül
- **Kaputelefon:** előszobában egy darab beltéri audio készülék (típusa: Commax Hao)
- **Riasztó rendszer kábelezése:**
  - minden nyíló-bukó homlokzati nyílászárónál nyitásérzékelő
  - bejárati ajtó mellé 1 db kezelő konzol kiállítás
  - homlokzatra 1 db sziréna kiállítás
  - nappali-étkezőben, hálósobákban és emelti közlekedőben 1 db mozgásérzékelő kiállítás
- **Világítás:**
  - helyiségenként 1 db mennyezeti lámpa kiállítás a hozzá tartozó kapcsolóval
  - a konyhában pultvilágításnak (150 cm magasságban) és a fürdőszobában (210 cm magasságban) a mosdó feletti világításnak egy oldalfali lámpa kiállítás kerül kialakításra külön kapcsolással
  - a teraszon 1 db mennyezeti lámpa kiállítás, az erkélyen 1 db oldalfali kiállítás
  - bejárati ajtónál 1 db mozgásérzékelős lámpa kiállítás, személyi kapunál 1 db mozgásérzékelős járdavilágítás kiállítás készül
- **Dugaljak:**
  - előszoba: 1 db dugalj
  - nappali: 1 db szerelvénycsoport TV részére\*, 2 db dugalj
  - konyha/étkező: hűtő 1 db, mosogatógép 1 db, elszívó 1 db, légkeveréses sütő 1 db, mikró 1 db, pult feletti általános dugalj 3 db, kerámia főzőlap csatlakozás kiépítése
  - fürdő: 1db dugalj mosógépnak, 1 db dugalj törülközőszárítós radiátornak, tükör mellett 2db dugalj
  - szobánként: 1 db szerelvénycsoport TV részére\*, 1 db dugalj
  - teraszokon, erkélyen: 1-1 db dugalj
  - emeleti közlekedő: 1db dugalj
- **Redőnyök:**
  - direkt áramú kiállítás készül a redőnymotoroknak

**\*szerelvény csoport TV részére: 2 db 2P+F dugaszoló aljzat, 1 db RJ45 és 1 db koax csatlakozóval**

## **KAPU/KERÍTÉS**

- Kapu és személyi bejárat mázolt, acélszerkezetű (zártszelvény), függőleges pálcázással, szürke színben
- Kerítés: 150 cm magas drótfonat
- Postaláda és a kaputelefon (típusa: Commax Hao) kerítésre szerelt
- Gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval
- Személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott

## **KERT**

- Planírozott, durva egyengetés
- 1db kerti csap

*A változás jogát azonos vagy jobb minőségű anyagok felhasználása mellett fenntartjuk!*

Budaörs, 2020.02.11.

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

### A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele

### A szabályozás másodlagos elemei:

	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része A=aluljáró, G20=gépjárműtároló-férőhely maximuma
	Az építési hely kizárólag közúti űrszelvény fölött beépíthető része PL20=parkolólemez-férőhely maximuma, F=felüljáró
	P+R parkoló számára felhasználható terület az előírt minimális férőhelyszámmal, a férőhelyszám 20%-ának megfelelő B+R kerékpár tárolóval
	Be nem építhető terület
	Építési vonal
	Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Kötelező árkádostás
	Gyalogút (Kt-Kgy)
	Gyalogos kapcsolat
	Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
	Meglévő/tervezett vasútállomás

	Közterületi fásítás - Megtartandó fasor
	Közterületi fásítás - Telepitendő fasor
	Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
	Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor
	Értékes, megtartandó fa
	Megtartandó facsoport, növényállomány
	Kialakítandó védőzöldsáv
	Közterület zöldfelületi része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
	Karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
	Csúszásveszélyes terület (PMKH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása)
	Egyéb szöveges szabályozási elem
	Kiemelt zöldfelületi zóna
	TSZT szerinti zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk)
	Kerületi jelentőségű zöldterületek és fásított közterek (Kt-Zkp, Kt-Zkk és Kt-Fk)
	Folyóvizek medre és partja (Vf)
	Változtatási korlátozással érintett terület
	Valószínűsíthetően szennyezéssel érintett ingatlan
	Védelemre érdemes értékes természeti terület
	Kilátó út menti terület
	DÉSZ / DKÉSZ területi hatálya

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEK

### I. Országos jogszabályban szereplő elem

	Műemléki jelentőségű terület határa (ideiglenes)
	Műemléki környezet határa
	Műemlék telke
	Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
	Országos jelentőségű védett természeti terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
	NATURA 2000 terület határa
	Hidrogeológiai B védőterület
	Belső védőterület
	Vasúti védőtávolság határa (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet)
	Közúti védőtávolság határa (1988. évi I. törvény)
	Nagyfeszültségű elektromos hálózat biztonsági övezete
	Gáz- és termékevezeték biztonsági övezete
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karsztos terület
	Országos erdőállomány adattár szerinti erdőterület

### II. Fővárosi rendeletben szereplő elem

	Árvízvédelmi védvonal (fővédvonal, lokalizációs gát)
	Magassági korlátozás
	Fővárosi helyi védettségű építmény telke
	Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület határa

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

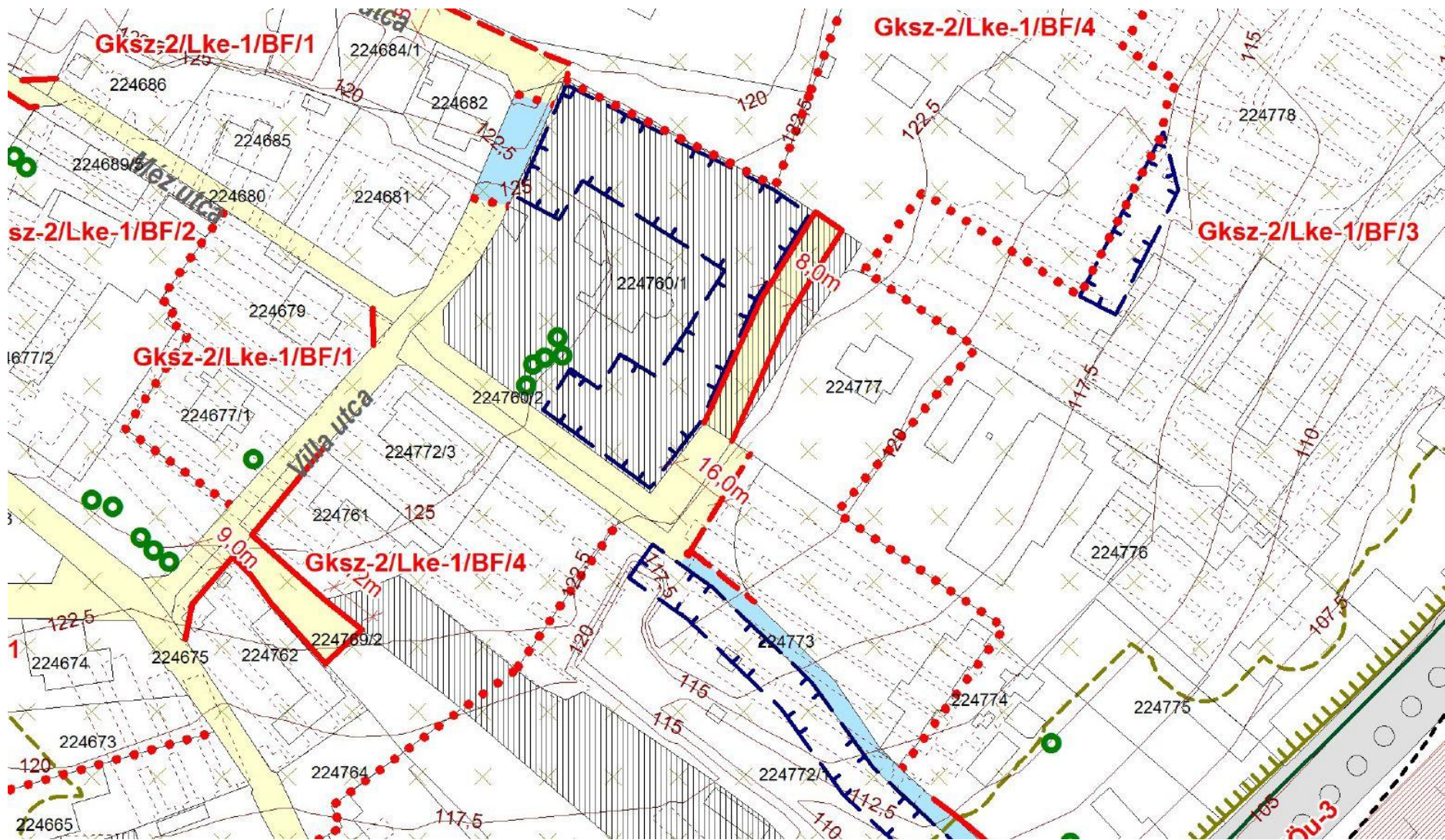
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közművezeték számára szolgálmi jog biztosítandó
	Szénhidrogén vezeték tengelye
	Országos műemléki védelemre felterjesztett épület telke
	Fővárosi védelemre felterjesztett épület telke
	Tömbök közötti, közterület feletti beépítési átkötési lehetőség, tető csökkentett űrszelvényel (szélessége és helye változtatható)
	Építészeti keretépítmény vonala
	Zajárnyékoló létesítmény
	Veszélyes üzem (küszöbérték alatti/alsó/felső küszöbértékű), és veszélyességi zónák (belső/középső/külső) (Fővárosi Katasztrófavédelmi Főigazgatóság)
	Feltöltött terület
	Hulladékkal terhelt terület
	Rekultivációs határozattal érintett terület
	Beépített, beépítésre szánt területet is magában foglaló mélyfőkészű terület

### Alaptérképi elemek

	Budapest közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Földhivatali alaptérképen szereplő épület
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
	Felmért vajt pince
	Szintvonal

## Budafok – Tétény szabályozási terv – Jelmagyarázat





Budafok – Tétény szabályozási terv -SZ08 szelvény