

OPTIMA HÁZAK  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSTILUST IS ÉPÍTÜNK

PROJEKT PERSPEKTÍVA

Óarany u 13/b

*Optima de Luxe*





*Optima de Luxe*

OPTIMA PREMIUM LAKÁSOK  
Órany u 13/b

KONTAKT: TIBORC LÁSZLÓ  
TEL: 06 30 458 6179  
E-MAIL: NORDACOM@T-ONLINE.HU

A társasház építésekben bizonyítottan a legmagasabb műszaki és belső építészeti minőséget képviselő Optimaházak következő beruházása, 'Optima deLuxe' néven a főváros egy nagyon szép területén, a Budapest III. kerület hegyvidéki panorámás részén, a Órany utca 13/b sz. alatt kerül megvalósításra.

Az adott ingatlan elhelyezkedésének egyik jellemzője, hogy Aranyhegy legdinamikusabban fejlődő részén, olyan új építésű - gyönyörű családi és ikerházakkal körülvett- övezetében helyezkedik el, ahol a fejlesztendő projektünk mellett egyáltalán nincsenek közművesített telkek.

Tőlünk 50 méter az Órany utca zsákutcában végződik. Az ingatlan a 219-es autóbusz Órany utcai megállójától 70 méterre helyezkedik el.

A telekingatlan teljes mérete 1462 nm. melyből a közlekedő nyúlvány 172 nm. A fejlesztéshez rendelkezésre álló telek területe 1288 nm., amelyen egy db. nettó 180 nm-es (+ oldalsó 40nm zöldtető) családi házat, illetve egy egyenként 108 nm-es ikerházat építünk. A létesítmények két szintesek. A családi ház kertrésze és az ikerházak kertrészei tujasorral vannak elkülönítve.

Az ikerházak elhelyezése és a lakások beosztása: Az ikerházak kizárólag a garázsoknál kapcsolódnak, ezáltal a házak, egy teljesen különálló, családi ház jellegű egységet alkotnak. Beosztásuk: Előszoba, tárolók, fürdő, külön mosdó, konyha, étkező nappali. Az emeleten további három háló, illetve egy fürdő kapott helyet.

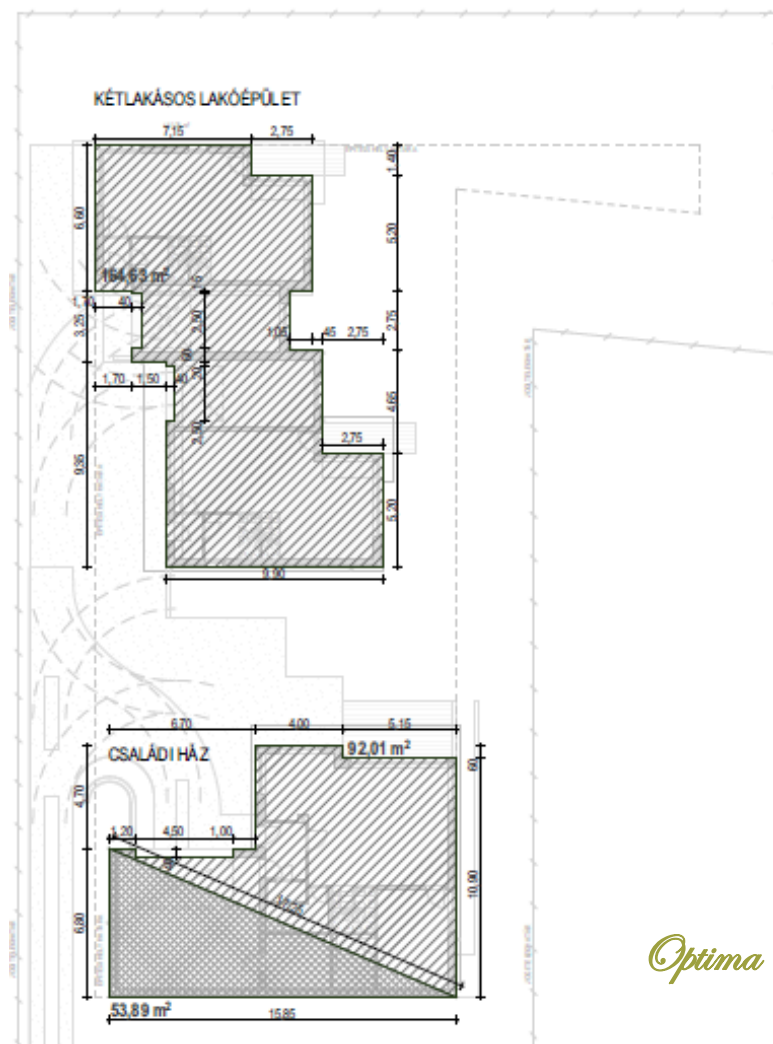
## TARTALOM

- 1.) Projekt perspektíva
- 2.) Összefoglaló perspektíva
- 3.) Ikerházak összefoglaló Tartalom
- 4.) Ikerházak elhelyezése
- 5.) Létesítmények kontúrvonala
- 6.) Összesített zöldfelület mutató
- 7.) Ikerházak bruttó méretei
- 8.) Ikerházak földszinti alaprajza
- 9.) Ikerházak emeleti alaprajza
- 10.) Ikerházak homlokzati ismertetője
- 11.) - 12.) ikerházak szerkezeti műszaki leírása
- 13.) Ikerházak építész műszaki leírása
- 14.) Építészeti Műszaki leírás
- 15.) Ikerházak területi mutatói
- 16.) – 21.) Ikerházak műszaki leírása



*Optima deLuxe*

HRSZ:	22459/13
ÉPTÉSI ÖVEZET:	Lke-2/SZ-N3
BEÉPÍTÉSI MÓD:	szabadonálló
TELEK TELJES TERÜLETE:	1462 m <sup>2</sup>
TELEK NYÉL NÉLKÜLI, ÉPÍTÉSI TERÜLETE:	1288 m <sup>2</sup>
<b>OBÉSZ 63. § (9) szerint:</b>	
Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előlét legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlványvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.	
BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE MAX:	20,0 % - 257,6 m <sup>2</sup>
TERVEZETT BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET:	164,63 + 92,01 = <b>256,64 m<sup>2</sup> - 19,93 %</b> <b>MEGFELELI!</b>
MAX SZINTERÜLETI MUTATÓ:	0,40 - 424,93 m <sup>2</sup>
TERVEZETT BRUTTÓ SZINTERÜLET:	245,02 + 179,91 = 424,93 m <sup>2</sup> - <b>0,33</b> <b>MEGFELELI!</b>
MAX PARKOLÁSI SZINTERÜLETI MUTATÓ:	0,20 - 257,6 m <sup>2</sup>
TERVEZETT PARKOLÁSI SZINTERÜLET:	47,78 + 47,54 = <b>95,32 m<sup>2</sup> - 0,074</b> <b>MEGFELELI!</b>
MAX TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET:	25,0 % - 322 m <sup>2</sup>
TERVEZETT TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET:	<b>4,18 % - 53,89 m<sup>2</sup></b> <b>MEGFELELI!</b>
MIN ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ:	65,0 % - 837,2 m <sup>2</sup>
TERVEZETT ZÖLDFELÜLET:	97,46 + 9,77 + 738,11 = <b>= 845,34 m<sup>2</sup> - 65,63 %</b> <b>MEGFELELI!</b>
MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG:	5,00 m
KISEBBIK ÉP. MAX. ÉPÜLETMAGASSÁG:	4,50 m
MAX. HOMLOKZATMAGASSÁG:	6,50 m
TERVEZETT ÉPÜLET/ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG:	<b>4,98 m</b> <b>MEGFELELI!</b>



ÉPTÉSI ÖVEZET:	Lke-2/SZ-N3
TELEKTERÜLET:	1462,00 m <sup>2</sup>
TELEKNYŰLVÁNY NÉLKÜLŰ TELEKTERÜLET:	1288,00 m <sup>2</sup>



BEÉPÍTETTSÉG:

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET:	164,63 m <sup>2</sup>
CSALÁDI HÁZ:	92,01 m <sup>2</sup>
ÖSSZESEN:	164,63 + 92,01 = 256,64 m <sup>2</sup> , azaz 19,93%

MAX. BEÉPÍTHETŐSÉG:	20% = 1288 x 0,20 = 257,6 m <sup>2</sup>
	256,64 m <sup>2</sup> < 257,6 m <sup>2</sup>

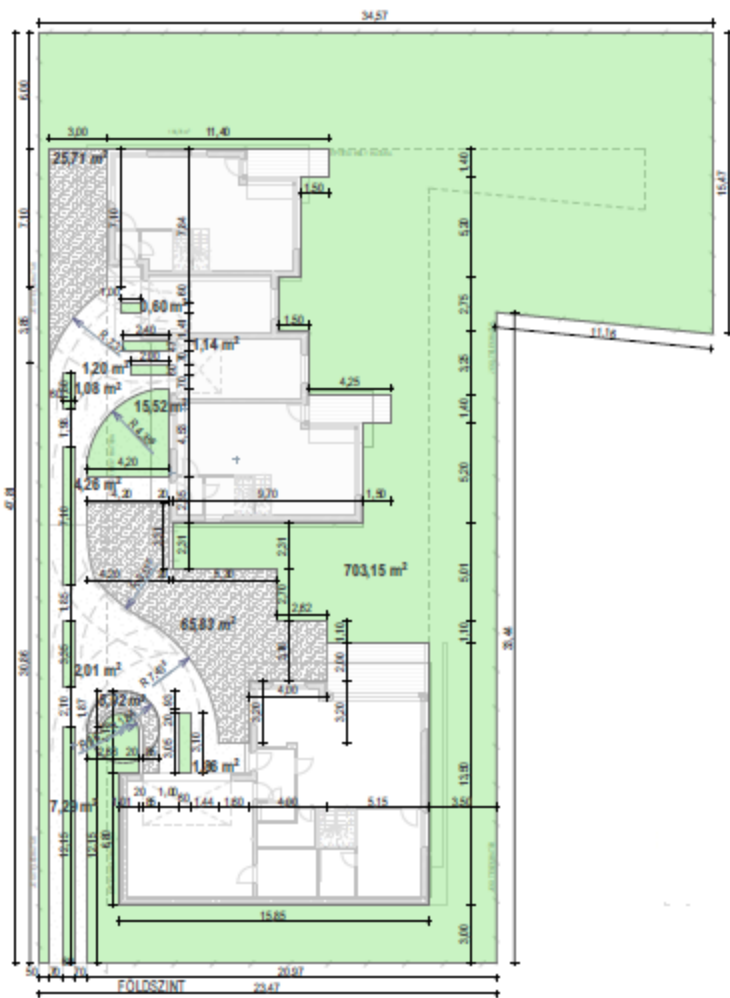


BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT ALATT:

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET:	0 m <sup>2</sup>
CSALÁDI HÁZ:	53,89 m <sup>2</sup>
ÖSSZESEN:	53,89 m <sup>2</sup> , azaz 4,18%

MAX. TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTHETŐSÉG:	25% = 1288 x 0,25 = 322,0 m <sup>2</sup>
	53,89 m <sup>2</sup> < 322,0 m <sup>2</sup>

### ÖSSZESÍTETT ZÖLDFELÜLET MUTATÓ SZÁMÍTÁS



#### ÖBÉSZ 63. § (9) szerint:

Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.

#### ÉPTÉSI ÖVEZET:

Lke-2/SZ-N3

#### TELEKTERÜLET:

1462,00 m<sup>2</sup>

#### TELEKNYÚLVÁNY NÉLKÜLI TELEKTERÜLET:

1288,00 m<sup>2</sup>



#### KAVCSFELÜLET:

25,71 + 65,83 + 5,92 =

97,46 m<sup>2</sup>

#### MAX. KAVCSFELÜLET:

845,34 / 3 =

281,78 m<sup>2</sup>

97,46 m<sup>2</sup> < 281,78 m<sup>2</sup>

**MEGFELELI**

#### ÖTÉK 5. számú melléklet, 1. pontja szerint:

Az egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup>-t elérő területű tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága: 2140 cm termőréteg

A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege: egyszintes növényállományú félfintenzív zöldtető,

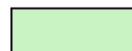
A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész: 25 %



#### FÉLINTENZÍV ZÖLDFELÜLET:

39,07 \* 0,25 =

9,77 m<sup>2</sup>



#### ZÖLDFELÜLET:

703,15 + 0,60 + 1,14 + 1,20 + 1,08 + 4,26 + 15,52 + 2,01 + 7,29 + 1,86 =

738,11 m<sup>2</sup>

#### ÖSSZESEN:

97,46 + 9,77 + 738,11 =

845,34 m<sup>2</sup>

845,34 / 1288 =

65,63 %

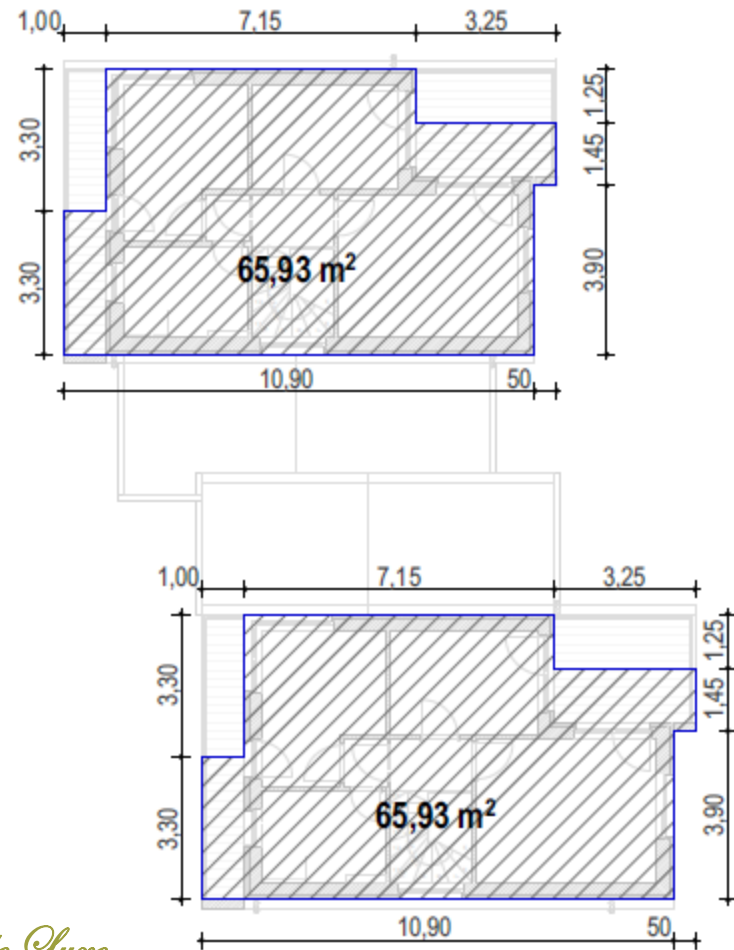
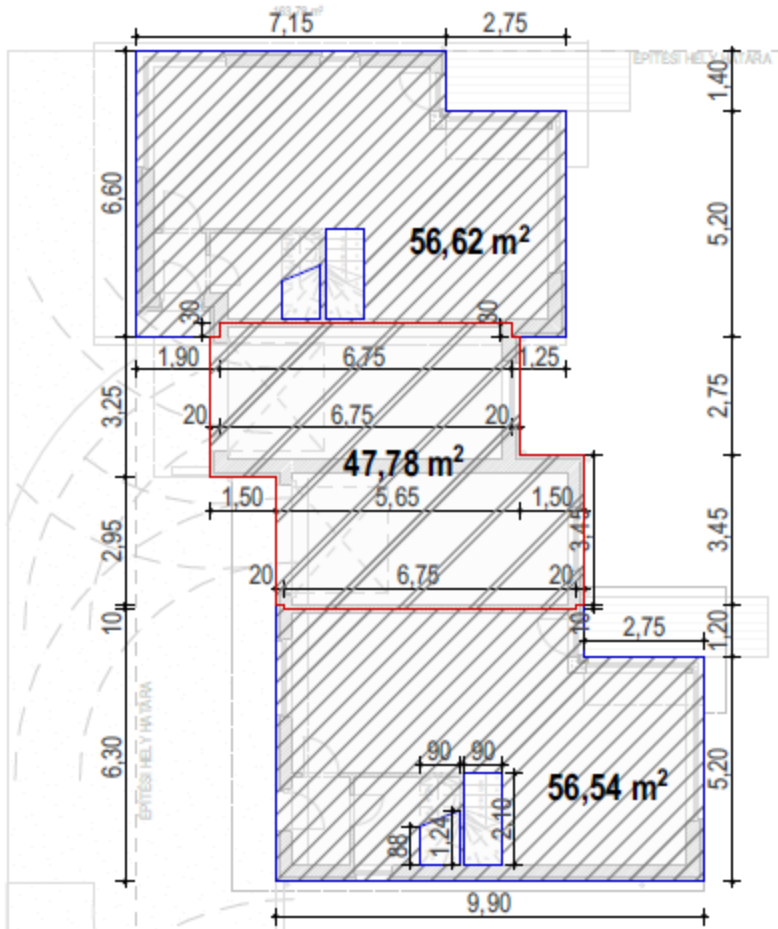
#### MIN. ZÖLDFELÜLET:

65% = 1288 x 0,65 = 837,20 m<sup>2</sup>

65,63% > 65,0%

*Optima de Luxe*

**MEGFELELI**



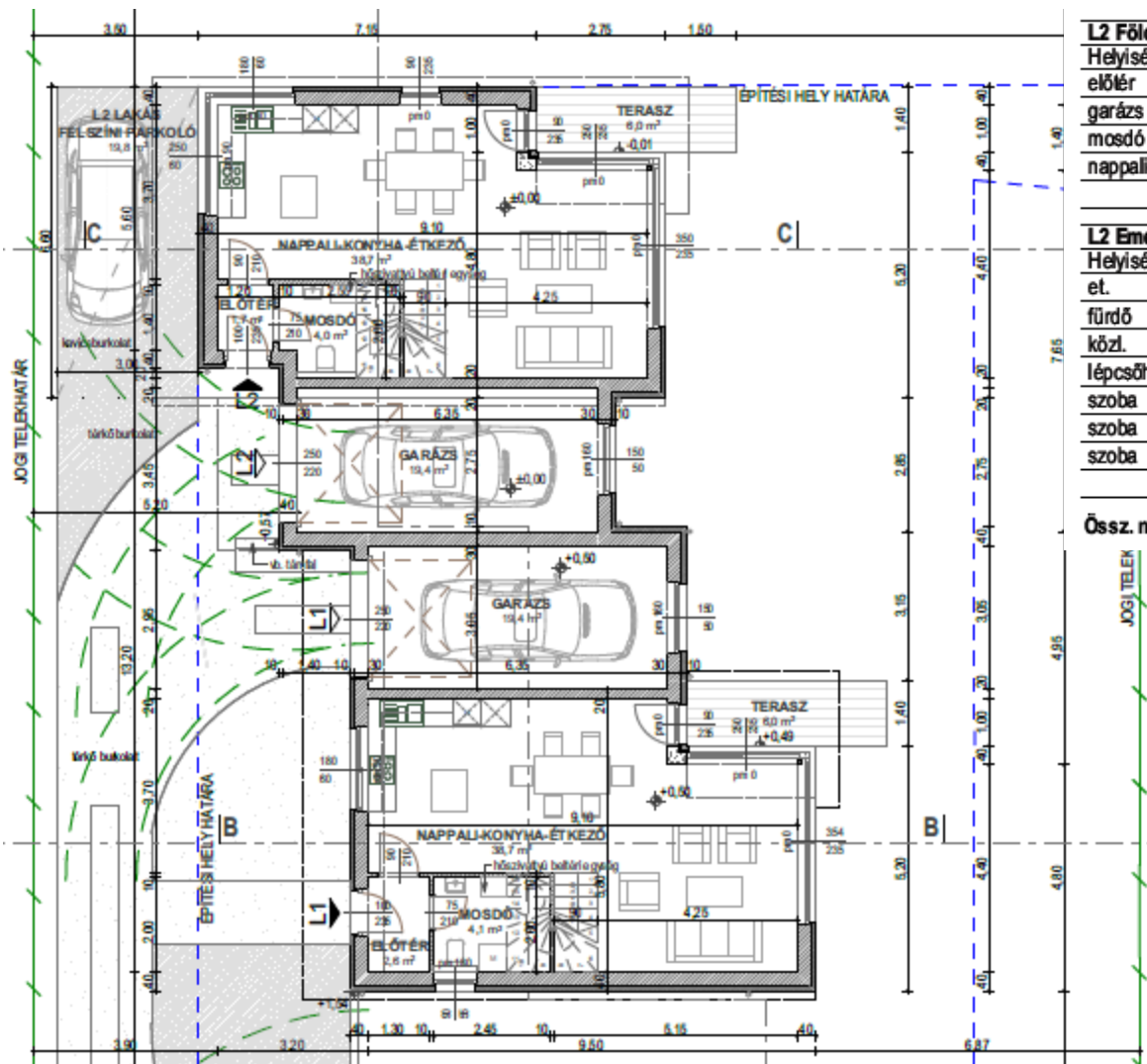
# Órany u 13/b

## IKERHÁZAK FÖLDSZINTI ALAPRAJZAI

Optima de Luxe

### OPTIMA HÁZAK

LAKÁSAINKKAL ÉLETTSTILUST IS ÉPÍTÜNK



#### L2 Földszinti helyiséglista

Helyiség név	Terület
előtér	1,7
garázs	19,4
mosdó	4,0
nappali-konyha-étkező	38,7
<b>Összesen</b>	<b>63,8 m<sup>2</sup></b>

#### L2 Emeleti helyiséglista

Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
<b>Összesen</b>	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

**Össz. nettó alapterület: 108,0 m<sup>2</sup>**

#### L1 Földszinti helyiséglista

Helyiség név	Terület
előtér	2,6
garázs	19,4
mosdó	4,1
nappali-konyha-étkező	38,7
<b>Összesen</b>	<b>64,8 m<sup>2</sup></b>

#### L1 Emeleti helyiséglista

Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
<b>Összesen</b>	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

**Össz. nettó alapterület: 109,0 m<sup>2</sup>**

**Kétlakásos lakóépület  
össz. nettó alapterület: 217,0 m<sup>2</sup>**

*Optima de Luxe*

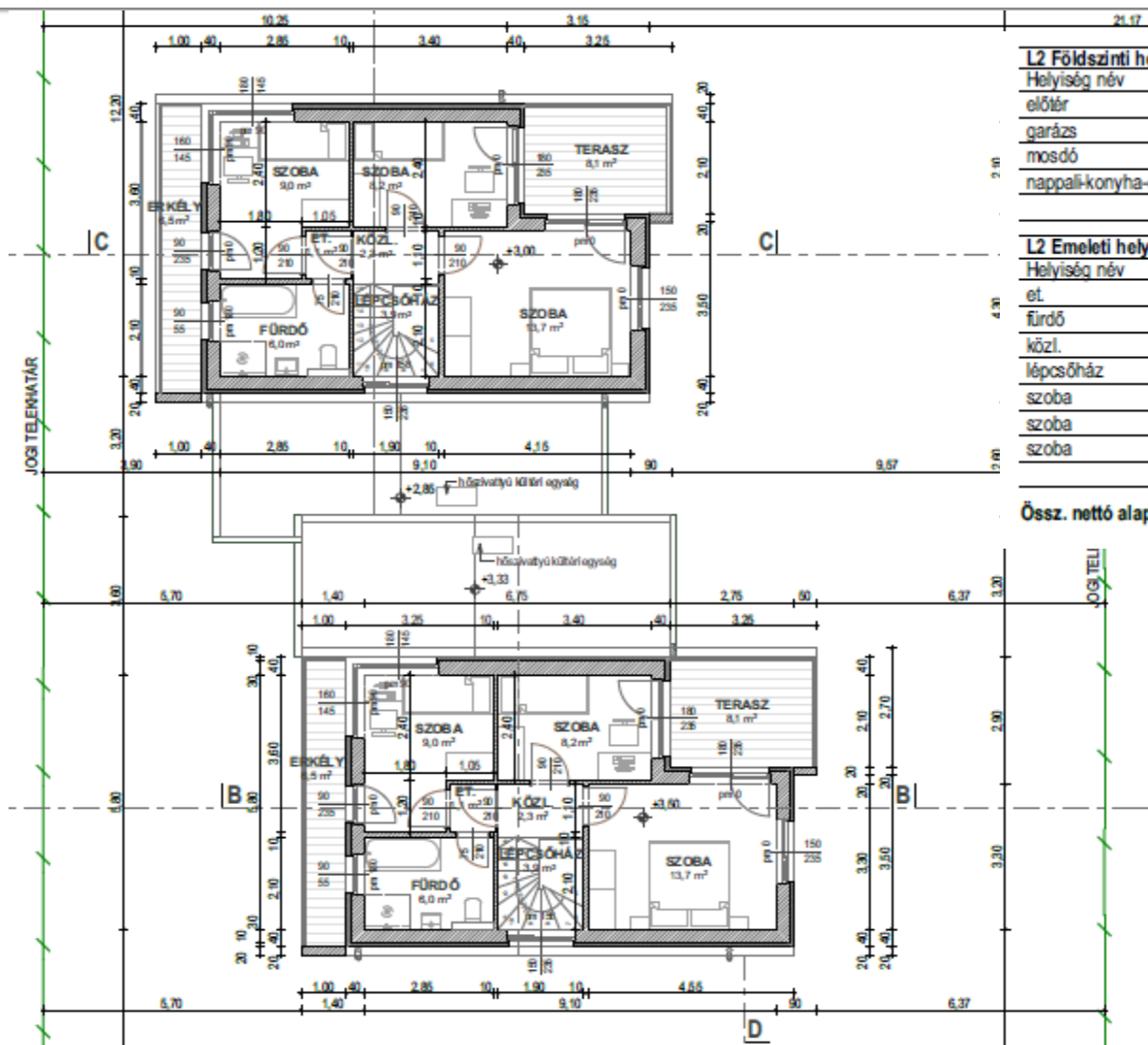


# Órany u 13/b

## IKERHÁZAK EMELETI ALAPRAJZAI

Optima de Luxe

OPTIMA HÁZAK  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSTILUST IS ÉPÍTÜNK



L2 Földszinti helyiséglista	
Helyiség név	Terület
előtér	1,7
garázs	19,4
mosdó	4,0
nappali-konyha-étkező	38,7
	<b>63,8 m<sup>2</sup></b>

L2 Emeleti helyiséglista	
Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

Össz. nettó alapterület: 108,0 m<sup>2</sup>

*Optima de Luxe*

L1 Földszinti helyiséglista	
Helyiség név	Terület
előtér	2,6
garázs	19,4
mosdó	4,1
nappali-konyha-étkező	38,7
	<b>64,8 m<sup>2</sup></b>

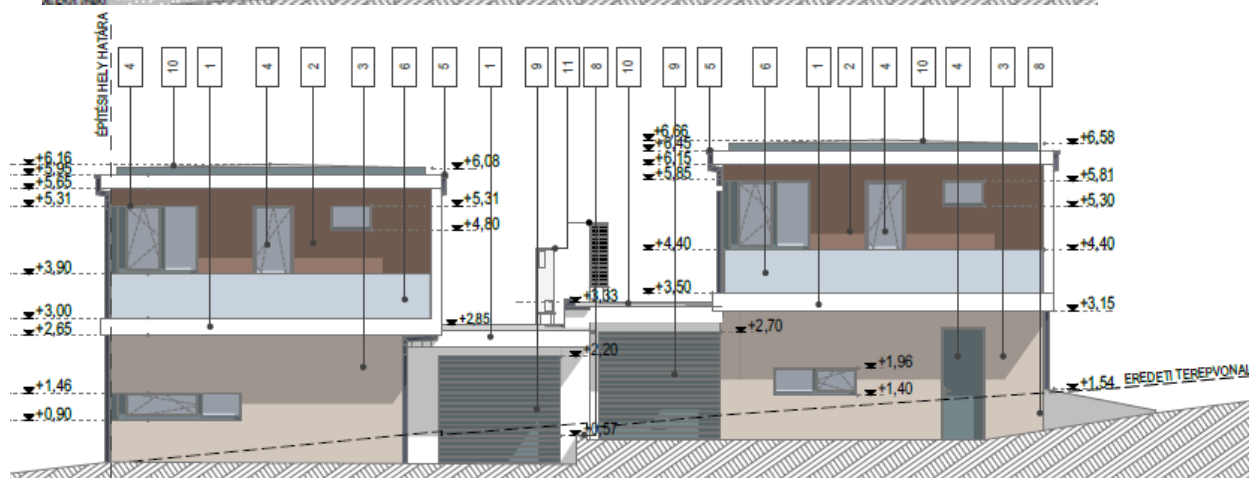
L1 Emeleti helyiséglista	
Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

Össz. nettó alapterület: 109,0 m<sup>2</sup>

Kétlakásos lakóépület  
össz. nettó alapterület: 217,0 m<sup>2</sup>



- 1 vakolat fehér színben
- 2 vakolat sötétbarna színben
- 3 Travertin mészkő burkolat (világos drapp)
- 4 hőhidmentes borovifenyő nyílászáró (középszürke)
- 5 festett fém ereszt (antracitszürke)
- 6 üvegkorlát acél fogódzóval
- 7 beton lépcső
- 8 beton támfal
- 9 szekcionált garázkapú (grafitszürke)
- 10 lapostető kavicsterítéssel (világosszürke)
- 11 hőszivattyú kültéri egység



NYUGATI HOMLOKZAT

### 1.1 TALAJON FEKVŐ PADLÓ

2cm	választott hideg- vagy melegbukolat
1rtg.	kent szigetelés - vízes helyiségekben
6cm	aljazatbeton
1rtg.	PE fólia technológia szigetelés
12cm	AUSTROTHERM N100 expandált ps hab
2rtg.	4mm modifikált bitumenes vastaglemez talajpára elleni szigetelés
1rtg.	kellősítés
15cm	vasalt ajzat statikai tervek szerint
15cm	homokos kavics ágyazat tömörített talaj temett talaj

### 1.2 TALAJON FEKVŐ PADLÓ GARÁZSBAN

2cm	greslap burkolat ragasztva
10cm	aljazatbeton (gépjárműforgalomra méretezve)
1rtg.	PE fólia technológia szigetelés
8cm	AUSTROTHERM N150 expandált ps hab
2rtg.	4mm modifikált bitumenes vastaglemez talajpára elleni szigetelés
1rtg.	kellősítés
15cm	vasalt ajzat statikai tervek szerint
15cm	homokos kavics ágyazat tömörített feltöltés temett talaj

### 1.3 TALAJON FEKVŐ TERASZ

2cm	fagyálló greslap burkolat 1,5% lejtésben
5-9cm	lejtésadó aljazatbeton
1rtg.	szivárgólemez
1rtg.	modifikált bitumenes vastaglemez talajpára elleni szigetelés
1rtg.	kellősítés
12cm	vasalt ajzat statikai tervek szerint
15cm	homokos kavics ágyazat tömörített talaj temett talaj

### 1.4 ÚT - GÉPJÁRMŰFORGALOMMAL

6cm	térkö burkolat - személygépjármű forgalomra méretezve
4cm	kőrlemény ágyazórétteg
15cm	monolit vb. aljzat min. 1% lejtésben
15cm	tömörített homokos kavics ágyazat tömörített feltöltés temett talaj

### 1.5 ÚT - GYALOGOSFORGALOMMAL

6cm	térkö burkolat
4cm	kőrlemény ágyazórétteg
15cm	homokos kavics ágyazat tömörített feltöltés temett talaj

### 2.1 FÖLDSZINT FÖLÖTTI FÖDÉM

2cm	választott hideg- vagy melegbukolat
1rtg.	kent szigetelés - vízes helyiségekben
6cm	aljazatbeton
1rtg.	PE fólia technológia szigetelés
6cm	AUSTROTHERM AT-L4 expandált ps hab
20cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
1rtg.	mennyezeti vakolat glettelés, festés

### 2.2 EMELETI TERASZ

2cm	fagyálló kerámiaburkolat
5cm	aljazatbeton
1rtg.	szivárgólemez
1rtg.	lágypvc lemez csapadékvíz elleni szigetelés
1rtg.	polipropilén filc elválasztórétteg
12-14cm	AUSTROTHERM GRAFIT 100 lépésálló hőszigetelés (min. 1%)
15cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
10cm	AUSTROTHERM 80 expandált ps hab homlokzati hőszigetelés, rögzítés rendszer szerint
1 rtg.	üvegszövet háló ágyazó ragasztója
1 rtg.	üvegszövet háló
1 rtg.	gördülőszemeses struktúrájú szilikon bázisú vakolat

### 2.3 FÖLDSZINT FÖLÖTTI FÖDÉM KÜLTÉR FELETT

2cm	választott hideg- vagy melegbukolat
1rtg.	kent szigetelés - vízes helyiségekben
6cm	aljazatbeton
1rtg.	PE fólia technológia szigetelés
6cm	AUSTROTHERM AT-L4 expandált ps hab
20cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
10cm	AUSTROTHERM 80 expandált ps hab homlokzati hőszigetelés, rögzítés rendszer szerint
1 rtg.	üvegszövet háló ágyazó ragasztója
1 rtg.	üvegszövet háló
1 rtg.	gördülőszemeses struktúrájú szilikon bázisú vakolat

### 2.4 EMELETI TERASZ LAKÁS FELETT

1,5cm	fagyálló kerámiaburkolat
1rtg.	kent vízszigetelés
4-7cm	aljazatbeton
1rtg.	szivárgólemez
1rtg.	lágypvc lemez csapadékvíz elleni szigetelés
1rtg.	polipropilén filc elválasztórétteg
18cm	AUSTROTHERM GRAFIT 100 lépésálló hőszigetelés (min. 2%)
2-7cm	PIR keményhab hőszigetelés
20cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
1rtg.	mennyezeti vakolat glettelés, festés

### 3.1 LAPOSTETŐ (belső födém)

5cm	D 16-32 frakciójú mosott kavics leterhelés
1rtg.	szigetelés védő réteg szigetelés rendszerében
1rtg.	PVC csapadékvíz elleni szigetelés
1rtg.	polipropilén filc elválasztórétteg
18-27cm	AUSTROTHERM GRAFIT 100 hőszigetelés
1rtg.	párazáró fólia
1rtg.	kellősítés
20cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
1rtg.	mennyezeti vakolat glettelés, festés

### 3.2 LAPOSTETŐ (garázs födém)

5cm	D 16-32 frakciójú mosott kavics leterhelés
1rtg.	szigetelés védő réteg szigetelés rendszerében
1rtg.	PVC csapadékvíz elleni szigetelés
1rtg.	polipropilén filc elválasztórétteg
18-28cm	AUSTROTHERM GRAFIT 100 hőszigetelés
1rtg.	párazáró fólia
1rtg.	kellősítés
18cm	monolit VB födém statikai tervek szerint
1rtg.	mennyezeti vakolat glettelés, festés

### 3.3 ZÖLDTETŐ (garázs födém)

21-29cm	földtérztív ültetőközege
1rtg.	geotextília
1rtg.	32 mm szivárgólemez
1rtg.	polipropilén filc elválasztórétteg
1rtg.	gyökérálló PVC szigetelés védelem (SICOFOL 1mm)
1rtg.	PVC csapadékvíz elleni szigetelés (FATRAFOL 610/N)
18-27 cm	AUSTROTHERM GRAFIT 100 lépésálló hőszigetelés (2,5% lejtésben)
1rtg.	párazáró fólia
1rtg.	kellősítés
20 cm	monolit VB födém statikai tervek szerint glettelés, festés

4.1 KÜLSŐ FAL (vakolat)	
1 rtg.	gördülőszemcsés strukturájú szilikon bázisú vakolat
1 rtg.	üvegszövet háló
1 rtg.	üvegszövet háló ágyazó ragasztója
10cm	AUSTROTHERM 80 expandált ps hab hombkzati hőszigetelés, rögzítés rendszer szerint
30cm	POROTHERM 30 NF falazat
1cm	belső vakolat glettelés + festés belsőépítész tervek szerint

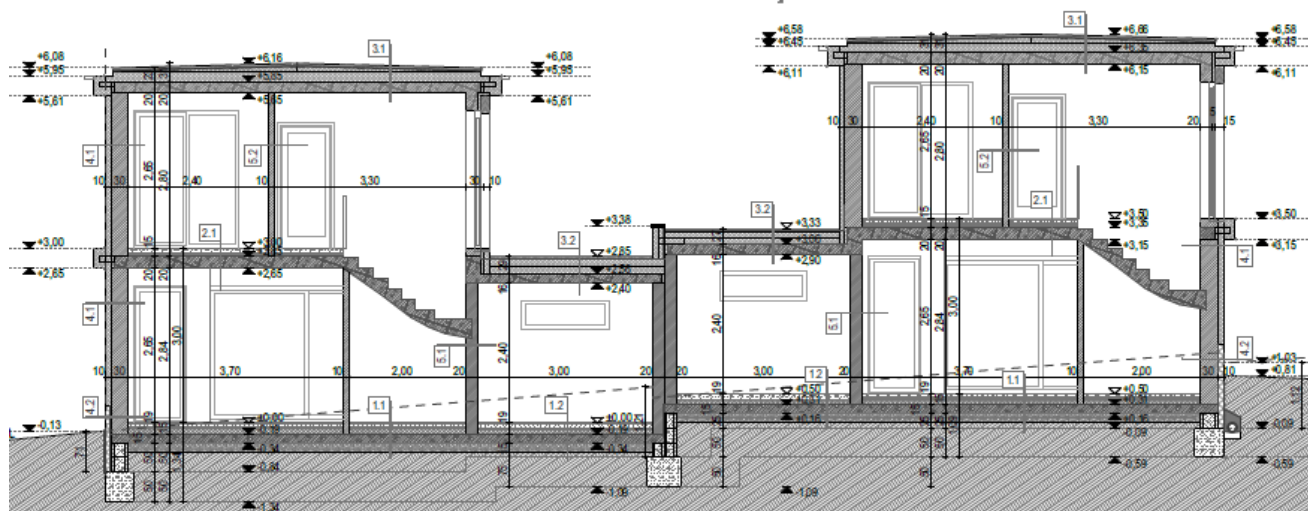
4.2 KÜLSŐ FAL (lábazat)	
1 rtg.	gördülőszemcsés strukturájú szilikon bázisú vakolat
1 rtg.	üvegszövet háló
1 rtg.	üvegszövet háló ágyazó ragasztója
10cm	AUSTROTHERM XPS30 extrudált ps hab hombkzati hőszigetelés, rögzítés rendszer szerint
30cm	POROTHERM 30 NF falazat
1cm	belső vakolat glettelés + festés belsőépítész tervek szerint

4.3 KÜLSŐ FAL (terepszint alatt)	
2cm	tömörtelt talajfeltöltés Dörken DELTA-DRAIN vagy ezzel egyenértékű, külső oldalon getextillával kasirozott, dombornyomott műanyaglemez felületszvárgó
10cm	Austrotherm XPS TOP30 GK vagy ezzel egyenértékű zártcellás hőszigetelés
2rtg.	4mm modifikált bitumenes vastaglemez talajpára elleni szigetelés
1rtg.	kelőstítés
1 rtg.	símitás
30cm	zsalukő falazat
1cm	belső vakolat glettelés + festés

5.1 BELSŐ TEHERHORDÓ FAL	
1rtg.	belső vakolat
20cm	LEIER 20 NF M0 falazat
1rtg.	belső vakolat

5.2 BELSŐ VÁLASZFAL	
1rtg.	belső vakolat
10cm	POROTHERM válaszfal
1rtg.	belső vakolat

D-D METSZET



### 4.10. ÉPÍTÉS MŰSZAKI LEÍRÁS

#### TERVEZÉSI PROGRAM

A tervezés során kiindulási adatként szolgáltak a megrendelő igényei, a helyiségek és elrendezés tekintetében, valamint a helyszínre vonatkozó helyi rendeletek, hatályos jogszabályok.

Az építési terület összközműves, „L” alakú, enyhe lejtésű nyeles telek, az Órany utcáról megközelíthető.

A megrendelő helyiségigényei: lakásonként egy előszoba, egy fürdőszoba, egy külön mosdó, konyha-étkező-nappali, három szoba. Ebből a földszinten az előszoba, egy mosdó-háztartási helyiség, nappali-konyha-étkező és egy garázs legyen. A bejárat mellett külön építményként kukatároló.

A konyha-étkező, nappali egy térben legyen kialakítva, jó kilátással, terasszal.

A társasági élettér helyiségei a nappali körül, míg a kiszolgáló helyiségek a garázs körül kell, hogy helyt kapjanak. Az előtérben elegendő hely legyen az érkezőknek, valamint közvetlen kapcsolata legyen a nappalival, és a lépcsővel. A nappali a kert felé nyisson, nagy üvegfelületekkel. A lakótér elkülönülve kerüljön kialakításra, külön fürdővel ellátottan az emeleti részen.

A földszinti közlekedőből induló lépcsőn keresztül az emeletre érkezünk, ahol a külön fürdővel ellátott szobákat találjuk.

Övezeti besorolás:	Lke-2/SZ-N3	
Beépítés módja:	szabadonálló	
Telek területe:	1462 m <sup>2</sup>	
Teleknyúlvány nélküli telekterület:	1288 m <sup>2</sup>	
Megengedett legnagyobb beépítettség:	20,00 %	≥ 19,93 %
Megengedett terepszint alatti beépítettség:	25,00 %	> 4,18 %
Megengedett max. szintterületi mutató:	0,40	> 0,33
Megengedett max. parkolási szintterület:	0,20	> 0,074
Megengedett max. épületmagasság:	5,00 m	≥ 4,98 m
Megengedett legkisebb zöldfelület:	65,00 %	< 65,63 %
Összes hasznos alapterület:	300,0 m <sup>2</sup>	> 217,0 m <sup>2</sup>
245/2006. (XII. 5.) Kom. r. 1. sz. mell.		

### L1 Földszinti helyiséglista

Helyiség név	Terület
előtér	2,6
garázs	19,4
mosdó	4,1
nappali-konyha-étkező	38,7
	<b>64,8 m<sup>2</sup></b>

### L1 Emeleti helyiséglista

Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

Lakás1 nettó alapterület: 109,0 m<sup>2</sup>

**Össz. nettó alapterület: 217,0 m<sup>2</sup>**

### L2 Földszinti helyiséglista

Helyiség név	Terület
előtér	1,7
garázs	19,4
mosdó	4,0
nappali-konyha-étkező	38,7
	<b>63,8 m<sup>2</sup></b>

### L2 Emeleti helyiséglista

Helyiség név	Terület
et.	1,1
fürdő	6,0
közl.	2,3
lépcsőház	3,9
szoba	8,2
szoba	9,0
szoba	13,7
	<b>44,2 m<sup>2</sup></b>

Lakás2 nettó alapterület: 108,0 m<sup>2</sup>

## **Vakolatok,**

A belső vakolatokhoz gépi vakolást alkalmazunk. A vakolandó falfelületek sarkaira a vakolást megelőzően horganyzott acéllemez elvédők kerülnek, biztosítva a sarkok és élek védelmét a sérülések ellen. A 10 cm hőszigetelésre a földszinten traventin az emeleten drywit (homlokzati vakolat) kerül, mely megadja a ház végleges színét.

## **Külső nyílászárók, redőnyök**

A sötétszürke természetes fa ablakok Borovi fenyőből, IV. 78-as, két gumi tömítéses RotoNT biztonsági vasalattal ellátott, 4-12-4-12-4, értékekkel, három réteg üvegezéssel ( $K=0,7$  alatt) készülnek. \*Külön megrendelés esetén, az ablakokra Becker motorral szerelt alumínium redőnyök vagy zsaluziák is rendelhetőek..

## **Bejárati ajtók:**

Egyedileg gyártott dupla gumizáródású, hőszigetelt ajtó felület kezelve, többpontos biztonsági zárral (G.U) háromdimenziós pánttal, gerébtokkal, 30 cm-es falba belső síkra szerelve, tömörfa keret-betét szerkezetű ajtószárnyal.

## **Belső ajtók**

Modern szerkezet és design, utólag szerelhető, felületkezelt (négy rétegű vízbázisú lakkazúr) bútor minőségű ajtók, keretük csomómentes gumi záródással, 10-15 cm-es falvastagsághoz, keret-betét szerkezettel, teli változatban, sima, vagy megrendelés esetén, mart betéttel, 5-7 cm-es tokborítással. Egyedileg gyártott tömörfa ajtók megrendelésére is van lehetőség.

## **Belső lépcsők**

\* Húzott karú, méretre gyártott gipszbeton lépcsők. Alapesetben, kerámia vagy fa burkolatúak Egyedi megrendelés alapján, a lépcső burkolata lehet gránit vagy márvány.

\* A lépcsők, a kiviteli tervekkel együtt kerülnek véglegesítésre.



## Meleg –burkolatok

Magas fényű vagy selyemfényű 8mm-es laminált parketták kerülnek beépítésre, melyek alkalmasak padlófűtésre is. A parketták gyártása és elérhetősége változik, így azokat a projekt építése közben véglegesítjük. A meleg-burkolatokra kreditált összeg bruttó 5300Ft / nm., mely tartalmazza az alátét fóliát, valamint a szegélyeket is. A választható parketta ára szegélyek illetve alátét fóliák nélkül 4350Ft/nm. Az alapárért több mint 30 féle szín illetve –a Kaindl parkettán kívül-, több más féle típus közül lehet választani. A szegélyek márkája klasszik. Felár ellenében, modern szegélyek kiválasztására is van lehetőség. alátét A lakások különböző belsőépítészeti jellegének megfelelően, vásárlóink több parketta színből választhatnak a fejlesztő beszállító partnerénél.

Hajópadló, vagy más jellegű egzotikus meleg-burkolatok kiválasztására is van lehetőség felár ellenében amennyiben erre még megfelelő időben kerül sor.

## Hidegburkolat

A lakások vizes-helyiségeit fényes felületű olasz vagy egyenértékű (spanyol stb.) lapokkal vagy külön megrendeléssel gránittal, márvánnyal, vagy más nemes kővel illetve fával is burkoljuk. A hidegburkolatokra kreditált összeg: bruttó 7.700 Ft/nm, amit a fejlesztő szerződött partnerénél lehet kiválasztani. Amennyiben a kreditált összegnél drágább a kiválasztott termék ára, abban az esetben a különbséget a vevő fedezi. Olcsóbb termék esetén nem tudunk árat kreditálni.

A teraszok egységesen Semmelrock gyártmányú halványszürke vagy Olasz illetve egyenértékű (spanyol stb.) I. oszt. gress kültéri lapokkal kerülnek burkolásra. Külön megrendelés esetén fa, vagy egyéb burkolatok megrendelésére is lehetőség van.

A garázsok beton aljzatát műgyantázzuk. Udvarban és előkertekben térburkolat készül.

## Csatornázás

Az épület egészében PVC cső szennyvízvezeték készül, tokos gumigyűrűs toldásokkal, visszacsapó szelepekkel

Az épületen belül a szennyvíz és - amennyiben az építészeti kialakítás követeli-, a csapadékvíz elvezetése természetesen külön rendszert képez.

A konyhai mosogatógép, valamint a fürdőszobákban, a mosógép víz és szennyvíz oldali csatlakozása, szabványos HL szifon segítségével kerül kialakításra.

## Vízellátás/csaptelepek / szaniterek

A vízhálózat anyaga, a lakásokon belüli ágvezetékekben kemény polietilén Rehau gyártmányú csőrendszer.

A WC tartályok előtétfalba süllyesztettek. A WC-k konzolos, falra szerelt megoldással kerülnek beépítésre. A konzolok márkája GEREBIT. A falra szerelt mosdók és kézmosók, kristályporcelán anyagú VILLEROY & BOCH (de.) illetve DURAVIT, vagy Rocca márkájúak, mely a legmagasabb minőségű alapanyag kategóriának felel meg a szaniter gyártásban.

A kádak 4 mm vastag falszerkezetű műanyag kádak. A kádak mérete 170x 70cm, (tervtől függően). Igény és hely estén a kádak formája lehet bármilyen.

A kádak helyett kérhető épített zuhany melynek mérete: 90 x 90 cm.

Csaptelepek: Grohe illetve HANSGROHE gyártmányú kerámiabetétes keverőszelepes csaptelepek. Grohe Euroeco illetve Eurosmart család. Csaptelepeknek (kád, mosdó, konyha) a kreditált összege bruttó 20,000 Ft./db. A Zuhany csaptelepek kreditált összege: Bruttó 30,000 Ft./db. Ügyfeink beszállítónktól választhatnak tetszésüknek megfelelő más, drágább csaptelepeket is. Ebben az esetben az alaptartozékként beépítendő csaptelepek ára és a kiválasztott csapatelep ára közötti különbséget a Vevő fizeti.. Az I-boxot igénylő csaptelepek szerelvényezése illetve az I-box összege extra költség. Ennek árát az adott csapatelep felszerelésekor tudjuk meghatározni. A lakások melegvíz-ellátását egyedi rendszer biztosítja.

## **Fűtés**

Az alapberuházás részeként, a legmodernebb Panasonic hőszivattyús rendszer kerül kiépítésre., amely a lakrészekben a mennyezet fűtést, a fürdőkben és a konyhában a padlófűtést táplálja. A hálószobák, illetve a nappali hőmérséklete egyedileg szabályozható. A rendszer részét képezi a 100 literes puffer, illetve külön meleg víz tároló. A hőszivattyúról illetve a mennyezet fűtés működéséről, igény szerint további felvilágosítást adunk.

A lakások mennyezetfűtési rendszerébe integrált hűtő rendszer biztosítja a kívánt hőmérsékletet nyáron is. A hűtőegység külső egysége, egy a későbbiekben meghatározott helyen kap helyet. Az egyes lakások a fogyasztásukat a nagyon kedvezményes GEO illetve H tarifa alapján fizetik.

## **ELEKTROMOSSÁG**

A videós kaputelefon, az automata működtetésű bejárati kapu az alap beruházás részeként épül meg. A KTV alap védőcsövezése és kábelezése, szintén az alapberuházás keretein belül kerül kiépítésre. Az aktív és a passzív készülékeket a szolgáltató építi be.

A riasztó hálózati rendszerének csövezése, valamint a földszinti lakásoknál a törés és nyitás érzékelő beépítése szintén az alapberuházás részét képezi. A kiépített rendszerre a Vevők által hozott készülékek külön megrendelésre kerülnek beépítésre. Kívülről a teraszok fölött túllógó födémekbe beépített világítás kerül. A teraszokon 1 db. Külső fedett konnektor kiállítás kap helyet. A szobákban minimum 4 db. konnektor kiállást építünk. A mennyezeti kiállítás mellett az ágyak melletti éjjeli lámpák, alternatívan kapcsolhatóak. A földszint, az emelet, a konyha, illetve a nappali részek között alternatív kapcsolók is beépítésre kerülnek.

A mennyezetre mindenhol egy kiállást biztosítunk. Fürdőben váltó kapcsolóval lehet működtetni a tükör fölötti (melletti) lámpákat illetve a mennyezet világítást.

## **Lakások belső szerelvényei**

Minden helységben, - több helyről kapcsolható lámpahelyeket alakítunk ki mesterséges világítás részére. A megfelelő szelektivitás és terhelhetőség biztosítására a főbb fogyasztók (tűzhely, mosógép, mosogatógép, konyhagépek) dugaszolóaljzatai külön áramkorról kapnak betápot.

Lehetőség nyílik a lakásokba extra világításokat mint például korona világítást kérni, amennyiben az ilyen jellegű igények az alapszerelés folyamán történnek meg.

## **Kaputelefon, kapunyitó rendszer**

Kaputelefon és kapunyitó rendszer készül minden lakáshoz.

Az épület bejáratánál a felcsengető tábla képernyős rendszerű, valamint kódok megadására alkalmas nyomógombos panelt, kódtáblázatot tartalmaz.

## **Kamerás térmegfigyelő rendszer**

Amennyiben erre igény van, tulajdonosokkal kerül véglegesítésre

## **TV hálózat**

A TV. hálózat részére a lakásokon belül védőburkolatos vezetékek kerülnek kiépítésre.

A TV csatlakozási lehetőségeket a nappalin túlmenően a dolgozóban illetve a hálószobákban építjük ki.

**A lakásokhoz az alábbi külső szolgáltatásokat nyújtjuk:**

- ELMŰ
- Kábel TV. (Ahol a szolgáltató jelen van)
- Kaputelefon rendszer
- Riasztó rendszer hálózatának kiépítése .

**A beszerezhető anyagok tekintetében a változás jogát fenntartjuk, de az esetleges változtatásokat minden esetben közöljük.**

# Órany u 13/b

**OPTIMA HÁZAK**  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSZÍLUST IS ÉPÍTÜNK

IKERHÁZAK ILLETVE CSALÁDI  
HÁZ PERSPEKTÍVÁJA

*Optima de Luxe*



KEZDÉS

VÁRHATÓ

IDŐPONTJA:

2019 OKTÓBER

30

BEFEJEZÉS

VÁRHATÓ

IDŐPONTJA:

2020 DECEMBER

15

Kapcsolat:

Tiborc László,

06 30 458 6179, E-mail: nordacom@t-online.hu

# Órany u 13/b

**OPTIMA HÁZAK**  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSZÍLUST IS ÉPÍTÜNK

IKERHÁZAK ILLETVE CSALÁDI  
HÁZ PERSPEKTÍVÁJA

*Optima de Luxe*



# Órany u 13/b

**OPTIMA HÁZAK**  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSZÍLUST IS ÉPÍTÜNK

IKERHÁZAK ILLETVE CSALÁDI  
HÁZ PERSPEKTÍVÁJA

*Optima de Luxe*





# Órany u 13/b

**OPTIMA HÁZAK**  
LAKÁSAINKKAL ÉLETSZÍLUST IS ÉPÍTÜNK

IKERHÁZAK ILLETVE CSALÁDI  
HÁZ PERSPEKTÍVÁJA

*Optima de Luxe*

