

TEKNİK AÇIKLAMA (Konut Birimleri)

Teknik Açıklama, VII. Bölgede Sip Street ile Dohany Caddesi arasındaki 34508 numaralı arsa üzerinde inşa edilecek olan Seven Pearl Projesinin konut birimlerinin teknik özelliklerini tanımlamaktadır.

Teknik Açıklamanın amacı yalnızca Seven Pearl Projesinin ortak tasarım ve mühendislik ilkelerini tanımlamaktır. Genel olarak teknik sistemleri ve kullanılacak malzemelerin türünü tasvir eder. Hiçbir mimari/iç kaplama malzemesinin, vitrifiye ve armatürlerin, elektrik armatürlerinin, mutfak ve banyo dolap ve cihazlarının, doğrama ve kapıların marka, model ve renklerine esas teşkil etmez. Pearl Real Estate Development Kft. teknik olarak ve/veya yürürlükteki yönetmelikler ve kanunlar uyarınca gerekli olması halinde Teknik Açıklamada değişiklik yapma hakkını her zaman saklı tutar.

Seven Pearl Projesinde 2 bodrum kat ve zemin kat hariç 7 kattan oluşan 5 bina bloğu (yani tarihi bina bloğu A ve bina blokları B, C, D ve E) bulunmaktadır. Bodrum katlardaki yeraltı park alanlarına Sip Street'ten erişilebilir. Araçlar güvenli bir şekilde aynı yerden doğrudan Sip Street'e giriş ve çıkış yapacaktır. Çevredeki kamusal alanlar, Seven Pearl Projesine asfalt yürüyüş yolları ile bağlanacaktır. Avlu, farklı seviyelerde küçük dekoratif bahçelerden oluşacaktır. Her bir bina bloğunun girişleri birbirinden ayrı olarak avluda yer alacaktır.

1. BİNALAR

YAPI:

Yük taşıyan dikey yapı elemanları geleneksel betonarme perde duvarlar ve kolonlardır. Döşemeler ve merdivenler de betonarme olarak yapılmıştır.

TEMELLERİN VE BODRUM KATLARININ SU YALITIMI:

Bodrum katların temelleri ve çevre duvarları mimari planlara ve mühendislik tasarımlarına uygun olarak su geçirmez hale getirilecektir.

BİNA CEPHELERİ:

Binaların cepheleri alüminyum, ahşap ve/veya PVC profillerden yapılacak pencere ve kapılardan oluşacaktır. Cephelerin kaplaması alt katlarda doğal taş, üst katlarda ise teknik olarak gerekli ısı yalıtımı üzerine tuğla ve sıva ile yapılacaktır. Konut birimlerinin balkon/teras kapılarının ve pencerelerinin önüne elektrik kontrollü panjurlar takılacaktır.

ÇATILAR:

Binaların çatıları, mimari tasarım ve planlara göre teras ve yeşil çatı olarak yapılacaktır. Isı ve su yalıtım sistemleri teknik gereksinimlere uygun olarak uygulanacaktır.

YAĞMUR SUYU SİSTEMİ:

Çatılarda, teraslarda ve balkonlarda toplanan yağmur suyu, cephelerin dış tarafına veya cephe duvarlarının içine yerleştirilecek iniş boruları vasıtasıyla kanalizasyon sistemine verilecektir. Yürürlükteki yönetmeliklere uygun olarak yeterli kapasiteye sahip yağmur suyu depolama sistemi düzenlenecektir.

YANGIN ALGILAMA, YANGIN ALARMI VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ:

Tüm ortak alanlarda yürürlükteki yangın yönetmeliklerine uygun olarak yangın algılama, yangın alarmı ve yangın söndürme sistemleri kurulacaktır. Kat koridorlarına yangın söndürücülü yangın dolapları, yangın alarmı butonları ve yangın detektörleri yerleştirilecektir. Acil kaçış yollarını göstermek için yangın kapılarına ve asansör hollerine çıkış işaretleri yerleştirilecektir. Elektrik kesintisi için acil durum aydınlatması sağlanacaktır. Merdivenler, dumanı dışarı atmak için merkezi olarak basınçlandırılacaktır.

Otoparkların bulunduğu bodrum katlarda yangın algılama ve söndürme planlarına uygun olarak gerekli yerlere karbon monoksit detektörleri ve yangın söndürücülü yangın dolapları kurulacaktır. Ayrıca, tüm bodrum katları için bir duman egzoz tahliye sistemi kurulacaktır.

İÇ DUVARLAR:

Mimari tasarım ve planlar doğrultusunda ve iç duvarların inşa edileceği yerin teknik gereksinimlerine uygun olarak, duvarlar boşluklu tuğlalar, gaz beton bloklar, alçıpanlar, alçı levhalar veya mimari tasarım ve planlarla teknik olarak uyumlu ve uygun diğer benzer malzemelerden oluşacaktır.

KONUT BİRİMLERİNİN SU VE SES YALITIMI:

Konut birimlerindeki banyo gibi ıslak alanların gerekli yüzeylerinde su yalıtımı yapılacaktır. Teknik olarak gerekli yöntemler uygulanacak ve konut birimlerinin her bir katı arasındaki döşeme seviyelerinde teknik hesaplamalar ve raporlarda belirtilen konfor seviyesini sağlayacak şekilde ses yalıtımı yapılacaktır.

ORTAK ALANLAR (GİRİŞ HOLLERİ, KAT KORİDORLARI VE ASANSÖR LOBİLERİ):

Bina giriş holleri, kat koridorları ve asansör lobileri mimari iç plan ve tasarımlara uygun olarak donatılacaktır. Giriş holleri, kat koridorları ve asansör lobilerinin zemin kaplamalarında granit, mermer veya birinci sınıf seramik karolar kullanılacaktır. Bina giriş hollerinde ve asansör lobilerinde duvar kaplamaları için dekoratif ahşap paneller, granit veya mermer kullanılacaktır. Kat koridorlarının duvar kaplamasında duvar kağıdı ve su bazlı boya kullanılacaktır. Her konut birimi için kilitli posta kutuları olacaktır. Giriş holleri, kat koridorları ve asansör lobileri, zaman ayarlı anahtar veya hareket detektörü ile donatılmış otomatik aydınlatma sistemi ile aydınlatılacaktır. Standart merdivenlerde epoksi zemin kaplaması kullanılacaktır. Giriş hollerine, kat koridorlarına ve asansör lobilerine doğrudan bağlanan diğer merdivenler, giriş hollerinde, kat koridorlarında ve asansör lobilerinde kullanılanlarla uyumlu malzeme ile kaplanacaktır.

ASANSÖRLER:

Tüm binalarda, trafik hesaplamalarına ve geçerli teknik düzenlemelere uygun kapasiteye sahip, tekerlekli sandalye erişimine uygun, frekans kontrollü, AC tahrikli, makine dairesi entegre edilmiş çok amaçlı yolcu asansörleri bulunacaktır.

DIŞ MEKANLAR (YUMUŞAK VE SERT PEYZAJ):

Kat mülkiyetine ait avlulardaki açık alanlar, mimari tasarım ve planlara uygun olarak yumuşak ve sert peyzajlı yüzeyler olarak inşa edilecektir. Uygun yüzey drenajı ve aydınlatma ile güvenli ve rahat yaya trafiğini kolaylaştırmak için asfalt alanlar olacaktır.

Geceleri aydınlatılacak küçük dekoratif bahçeler kurulacak ve otomatik damlama sulama sistemi kullanılarak sulanacaktır.

2. KONUT BİRİMİ İÇ MEKANLARI

KAPILAR:

Giriş Kapısı:

İç mimari plan ve tasarıma uygun olan, MABISZ (Macaristan Sigorta Standartları) sertifikasına sahip kapılar takılacaktır.

İç kapılar:

İç tasarıma uygun, ahşap kemerli, tornalanmış ve kaplanmış kapılar takılacaktır. Kaplama tipi iç mimari tasarım esaslarına göre belirlenecektir.

Kapı Stili	: Masif Ahşap veya MDF
Kapı Kanadı	: Ahşap Kaplama veya Lake Boya
Çerçeve	: Ahşap Kaplama veya Lake boya

DOĞRAMA İŞLERİ:

Her konut biriminde Giriş Holünde bir dolap ve iç mimari plan ve tasarıma uygun olarak imal ve monte edilecek bir çamaşır dolabı bulunacaktır. Mutfak ve banyo dolapları ile mutfak tezgahları da iç mimari plan ve tasarımlara uygun olarak üretilecek ve monte edilecektir. Dolap kapakları PVC membran veya MDF üzeri ahşap laminat veya lake boya ile kaplanacaktır.

GİRİŞ HOLÜ VE KORIDOR KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf lamine ahşap (üstünde gerçek ahşap kaplama olan bir tahta oluşturmak için birbirine yapıştırılmış ahşap katmanlarından oluşur) veya birinci sınıf seramik karo döşeme.
Duvar kaplaması:	Duvarlarda çimentolu veya alçı sıva üzerine su bazlı boya.
Süpürgelikler:	Zemin kaplaması ile uyumlu süpürgelikler.
Tavan kaplaması:	Tavanda çimentolu veya alçı sıva üzeri veya alçıpan asma tavanda alçı sıva üzeri su bazlı boya.

OTURMA ODASI KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf lamine ahşap (üzerinde gerçek ahşap kaplama bulunan bir tahta oluşturmak için birbirine yapıştırılmış ahşap katmanlarından oluşur) zemin kaplaması.
Duvar kaplaması:	Duvarlarda çimentolu veya alçı sıva üzerine su bazlı boya.
Süpürgelikler:	Zemin kaplaması ile uyumlu süpürgelikler.
Tavan kaplaması:	Tavanda çimentolu veya alçı sıva üzeri su bazlı boya.

YATAK ODASI KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf lamine ahşap (üzerinde gerçek ahşap kaplama bulunan bir tahta oluşturmak için birbirine yapıştırılmış ahşap katmanlarından oluşur) zemin kaplaması.
Duvar kaplaması:	Duvarlarda çimentolu veya alçı sıva üzerine su bazlı boya.
Süpürgelikler:	Zemin kaplaması ile uyumlu süpürgelikler.
Tavan kaplaması:	Tavanda çimentolu veya alçı sıva üzeri su bazlı boya.

MUTFAK KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf lamine ahşap (üzerinde gerçek ahşap kaplama bulunan bir tahta oluşturmak için birbirine yapıştırılmış ahşap katmanlarından oluşur) zemin kaplaması veya birinci sınıf seramik karo zemin kaplaması.
Duvar kaplaması:	Duvarlarda su bazlı boya ve birinci sınıf seramik karolar, kuvars paneller veya ahşap panellerden tezgah ile dolaplar arasında set arası kaplaması.
Tavan kaplaması:	Tavanda çimentolu veya alçı sıva üzeri veya alçıpan asma tavanda alçı sıva üzeri su bazlı boya.

BANYO KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf seramik karo.
Duvar kaplaması:	Birinci sınıf seramik karo ve/veya duvar kağıtları.
Tavan Kaplaması:	Tavanda çimentolu veya alçı sıva üzeri veya alçıpan asma tavanda alçı sıva üzeri su bazlı boya.

TERAS VE BALKON KAPLAMALARI:

Zemin kaplaması:	Birinci sınıf seramik karo veya benzeri dış mekan zemin kaplama malzemesi.
Duvar kaplaması:	Silikon bazlı veya cephe kaplaması ile uyumlu diğer dış yüzey boyası.
Tavan Kaplaması:	Cephe kaplaması ile uyumlu silikon bazlı veya diğer dış yüzey boyası.
Tırabzan:	Demir tırabzanlar

3. ELEKTRİK SİSTEMLERİ:

DÜŞÜK VOLTAJLI ELEKTRİK:

- Tüm binalarda topraklama tesisatı kurulacaktır.
- Tüm binalarda mühendislik tasarımına ve teknik gereksinimlere ve yönetmeliklere uygun olarak yıldırımdan korunma sistemi kurulacaktır.

- Tüm elektrik panolarında kazalara karşı koruma sağlamak için bir kaçak akım devre kesicisi bulunacaktır.
- Binalara enerji sağlamak için bir trafo merkezi kurulacaktır.
- Elektrik kabloları duvarlara ve şapa yerleştirilen kanallardan geçecektir. Konut birimleri 3x20A elektrik güç kaynağı ile donatılacaktır.
- Oturma odasında ve her yatak odasında BT bağlantı altyapısı ve prizler kurulacaktır.
- Tüm yatak odalarına, oturma odalarına, mutfaklara, banyolara yeterli sayıda elektrik prizi takılacaktır.
- Yangın merdivenlerinin merdivenlerinde ve koridorlarında gerektiği şekilde pille şarj edilen "Acil Durum Aydınlatması" (en az bir adet) sağlanacaktır.
- Enerji tasarruflu aydınlatma armatürleri kullanılacaktır.

AKILLI EV SİSTEMİ:

Aşağıda listelenen sistemlerin kontrolünü sağlamak için akıllı ev sistemi kurulacaktır;

- Isıtma ve soğutma,
- İç aydınlatmalar,
- Elektrik kontrollü panjurlar.

TV SİSTEMİ:

Binaların ortak alanlarındaki veri ve kablo TV ağı, bir pano ile donatılacak ve buradan mevcut, konut sahibi tarafından seçilen hizmet sağlayıcıları önceden tasarlanmış ve kurulmuş bir boru hattı aracılığıyla kendi son kablolarını konut birimlerine getirebilecektir. Düşük akımlı CAT6 kablo ve BT ağı, konut birimlerinde birden fazla uç noktaya sahiptir.

GÜVENLİK SİSTEMLERİ:

Binaların giriş kapıları MABISZ (Macar Sigorta Standartları) yönetmeliklerine uygun olacaktır. Garaj kapısı uzaktan kumanda ile kontrol edilecektir. Kat mülkiyetinin açık ve ortak alanları, mühendislik tasarımına uygun olarak ve yürürlükteki yönetmelikler ve kanunlar uyarınca resepsiyona bağlantıları olan CCTV gözetim sistemi ile donatılacaktır.

INTERKOM SİSTEMİ:

Tüm konut birimlerine dijital interkom sistemi kurulacaktır. Sistem bina giriş kapısını kontrol edecek ve konut birimi ile binanın ana giriş kapısı arasında iletişime izin verecektir.

Binaların girişine bir kapı zili paneli yerleştirilecektir. Bu panel, çağrılarını bina ana giriş kapısından yapılmasına izin verecektir. Ayrıca bina ana giriş kapısı şifre ile açılabilir.

4. SİHHİ TESİSAT SİSTEMLERİ

İÇİLEBİLİR SU SİSTEMİ:

Musluk suyu şehrin ana dağıtım şebekesinden temin edilecek ve binanın girişindeki soğuk su sayacına getirilerek konut birimlerine dağıtılacaktır. Soğuk su, binalarda galvanizli veya uyumlu malzemeden ana boru hatlarından ve konutlarda 5 katmanlı polietilen kompozit veya uyumlu malzemeden borulardan akacaktır.

ATIK SU SİSTEMİ:

Ana boru hattı ve şehrin ana kanalizasyon sistemine bağlanacak bodrum kat koleksiyonları için sertifikalı PVC bazlı veya HDPE veya uyumlu malzemeden borular ve bağlantı parçaları kullanılacaktır.

SICAK SU SİSTEMİ:

Sıcak su, merkezi bir kazan sistemi aracılığıyla konut birimlerine günün 24 saati sağlanacaktır. Her bir konut biriminin sıcak su kullanımı, her bir konut birimi için su tesisatlarına yerleştirilecek olan özel arayüze sahip sıcak su sayacı aracılığıyla ayrı ayrı ölçülecek ve faturalandırılacaktır.

SIHHİ TESİSAT GEREÇLERİ VE ARMATÜRLER:

Birinci sınıf sıhhi tesisat gereçleri (örn. lavabo, klozet, küvet, lavabo) ve armatürler mimari iç tasarıma uygun olarak monte edilecektir.

5. ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ

B, C, D ve E bloklarındaki her bir konut birimi, VRV ısı pompaları kullanan merkezi ısıtma ve soğutma sistemi aracılığıyla tavandan ısıtılacak ve soğutulacaktır. Tarihi bina A bloğundaki konut birimleri, VRV ısı pompaları kullanan bir merkezi ısıtma sistemi aracılığıyla zeminden de ısıtılacak, ancak split klima sistemi kullanılarak soğutulacaktır. Her bir konut biriminde, banyolar elektrikli havlu radyatörleri/rayları ile ısıtılacaktır. Her bir konut birimi için inşa edilen tesisat shaftlarına yerleştirilen özel çalışma arayüzü ile donatılmış elektromekanik veya ultrasonik ısı akış ölçerler (kalorimetreler), enerji tüketimini ölçmek ve her bir konut birimini bireysel kullanıma dayalı olarak faturalandırmak için kullanılacaktır.

6. HAVALANDIRMA

Banyo ve tuvaletler için metal bir kanal havalandırma sistemi, ışık anahtarıyla etkinleştirilen bir vantilatör aspiratörü ile sağlanacaktır.

7. OTOPARK ALANLARI

Üç farklı büyüklükte (küçük, standart ve büyük) yaklaşık 150 araçlık otopark, tarihi yapı bloğu A'nın bulunduğu yer hariç tüm arsanın altındaki 2 bodrum katta inşa edilecektir.

• Küçük Otoparklar	(2.20 m-2.40 m)	X	(4.10 m-5.00 m)
• Standart Otoparklar	(2.40 m-2.50 m)	X	(5.00 m)
• Büyük Otoparklar	(min. 2.50 m)	X	(min. 5.00 m)

Yaya ve engelli erişimi, doğrudan yeraltı otoparkından asansörler ve/veya merdivenler aracılığıyla tüm konut birimi katlarına sağlanacaktır.

Yeterli sayıda otopark için elektrikli araç şarj cihazları altyapısı kurulacaktır.

8. DEPOLAMA ÜNİTELERİ

Mimari tasarım ve planlara göre bodrum ve diğer konut katlarında kolay temizlenebilir döşeme malzemesi ile kaplanmış ve kilitlenebilir çelik kapılarla emniyete alınmış depolar bulunacaktır.