CHALUPKOVA

Technická špecifikácia

BYTU/APARTMÁNU

PENTA
REAL ESTATE

CHALUPKOVA R1 predstavuje prvý Bytový dom, terasovú architektúru objektu tvorí 14 poschodí, v budove sú dva vchody s označením A a B. Parkovanie je zabezpečené v dvojpodlažnej podzemnej garáži, ktorá je prístupná jedným vjazdom z Chalupkovej ulice.

V tomto dokumente sa termín „Bytové jednotky“ používa ako súhrnné označenie bytov a apartmánov.

Špecifikácia bytového domu, spoločných priestorov a areálu

Základy

Objekty bytových domov sú založené na kombinácii železobetónových plošných základov (základovej dosky) a hĺbkového zakladania (pilóty). Základová doska má premenlivú hrúbku s lokálnym navýšením v miestach so zvýšeným zaťažením.

Nosný systém

Nosnú železobetónovú konštrukciu tvorí doskovo-stenový systém s lokálnymi podperami vo forme stĺpov, hlavíc a prievlakov v podzemnej časti objektu.

STROPNÉ KONŠTRUKCIE

V celom objekte sú navrhnuté železobetónové stropné dosky. Hrúbky stropných dosiek sa líšia podľa ich navrhnutej funkcie a s tým spojeným zaťažením. Hrúbky stropných dosiek v nadzemných obytných častiach bytových domov sú 220 alebo 240 mm.

OBVODOVÉ STENY

Železobetónové obvodové steny oddeľujúce interiér bytových jednotiek od vonkajšieho prostredia s hrúbkou 220 mm.

Rovinatosť železobetónových a murovaných konštrukcií, ako aj kvalita povrchu omietky, sú realizované v súlade s príslušnými STN.

Deliace medzi-bytové steny

Vnútorné steny oddeľujúce jednotlivé bytové jednotky alebo bytové jednotky od spoločných priestorov sú zhotovené zo železobetónu a sú súčasťou nosnej konštrukcie. Medzi bytové železobetónové steny sú hrubé 220 mm.

Deliace medzi-bytové steny spĺňajú požiadavky na vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcii podľa príslušných STN.

Deliace interiérové priečky

Vnútorné priečky rozdeľujúce obytné priestory v jednotlivých bytových jednotkách sú z keramických tvárnic hrúbky 80, 115, 140 a 175 mm. Inštalačné vnútorné priečky a predstienky sú zhotovené zo sadrokartónovej konštrukcie alebo v niektorých prípadoch z keramických tvárnic.

Deliace interiérové priečky spĺňajú všetky technické požiadavky, vrátane akustických a protipožiarnych požiadaviek, ako to vyžadujú príslušné STN.

Obvodový plášť

Obvodový plášť objektov (nadzemné podlažia a časť podzemného podlažia) je tvorený keramickou prevetrávanou fasádou a okennými výplňami. Navrhnutý zatepľovací systém je na báze minerálnej vlny o minimálnej hrúbky 200 mm s lokálnym zhrubením na celkových 240 mm. Povrchová úprava fasád jednotlivých bytových domov je tvorená keramickým glazúrovaným obkladom modrej farby a metalickým obkladom.

Skladba obvodového plášťa je navrhnutá v súlade so všetkými technickými požiadavkami, vrátane akustických a teplotechnikých, ako to vyžadujú príslušné STN.

Strešný plášť

Ploché strechy sú tvorené železobetónovou stropnou doskou s hydroizolačnou fóliou a tepelnou izoláciou z expandovaného polystyrénu minimálnej hrúbky 240 mm. Finálnu vrstvu tvorí štrkový zásyp, v niektorých častiach tzv. „zelená strecha“ alebo pochôdzny chodník. Odvodnenie striech je zabezpečené gravitačným systémom. Na strechách bytových domov je umiestnená technológia bytového domu.

Skladba strešného plášťa je navrhnutá v súlade so všetkými technickými požiadavkami, vrátane požiadaviek na hydroizolačnú a tepelnú funkciu strechy, ako to vyžadujú príslušné STN.

Spoločné priestory

Vstupy do bytových sekcií sú riešené cez hliníkové dvere so sklenenými výplňami. Vstupné spoločné priestory sú vybavené kamerovým systémom, čistiacimi rohožami, poštovými schránkami, čítačkou prístupu, zvonkovým tablom a audio/video vrátnikom. Pre kontrolu vstupu do bytových domov slúži prístupový čip (DEK systém). Kontajnerové stojiská sú taktiež prístupné prostredníctvom prístupového čipu (DEK systém).

Podlahy v spoločných priestoroch nadzemných podlaží sú navrhnuté z odolnej a ľahko udržiavateľnej gresovej dlažby s protišmykovými vlastnosťami. Podlahy v spoločných priestoroch podzemných podlaží sú navrhnuté s epoxidovou povrchovou úpravou. Vnútorné povrchy spoločných priestorov sú opatrené sadrovou omietkou s oteru-vzdornou maľbou. Vonkajšie povrchy spoločných priestorov (priestory vstupov) sú tvorené metalickým obkladom v antracite (RAL 7016).

Výťahy

Vo vchode A sa nachádzajú dva osobné výťahy, jeden z výťahov je evakuačný, s maximálnou celkovou kapacitou 1275 kg a 17 osôb, druhý osobný výťah s maximálnou celkovou kapacitou 630 kg a 8 osôb, Vo vchode B sa nachádza jeden osobný výťah s maximálnou celkovou kapacitou 1125 kg a 15 osôb.

Schodisko

Vo vchode A sa nachádzajú dve nožnicové schodiská. Vo vchode B je navrhnuté jedno schodisko. Všetky schodiská sú prefabrikované železobetónové schodisko spájajúce jednotlivé podlažia v rámci daného vchodu vrátane podzemnej garáže. Navrhnuté schodiská sú osadené s využitím tlmiacich prvkov pre elimináciu nežiaducich zvukov.

Parkovanie

PODZEMNÁ GARÁŽ

Podzemná garáž s parkovacími miestami je situovaná na 1.PP a 2.PP. Vjazd do garáže pre osobné motorové vozidlá je zabezpečený sekcionálnou garážovou bránou na diaľkové ovládanie. Betónová podlaha v garáži je opatrená nepriepustným náterom a vodorovným dopravným značením. Priestory garáže sú nútene vetrané ventilátormi. Časti garáže sú osvetlené a osvetlenie je spínané pohybovými snímačmi po samostatných úsekoch. Podjazdná výška pre vstup do garáže je limitovaná výškou 2,2 m, niektoré parkovacie miesta majú lokálne zníženú podjazdnú výšku nižšiu ako 2,2 m. Vybrané parkovacie miesta v interiéri majú zrealizovanú predprípravu pre budúcu inštaláciu elektrickej nabíjacej stanice.

Pivničné kobky a skladové priestory

Pivničné kobky a sklady sa nachádzajú v priestoroch na 1.PP a 2.PP Jednotlivé kobky sú od seba oddelené murovanými priečkami z nenosných betónových tvárnic vystavaných do výšky približne 2,2 m, pričom priestor medzi hornou hranou priečok a stropom je vyplnený oceľovým pletivom. Kobky sú uzavreté plnými oceľovými dverami. Sklady sú zo všetkých strán a po celej výške tvorené železobetónovými alebo murovanými stenami a vstupuje sa do nich cez plné bezpečnostné dvere. Betónová podlaha v kobkách a skladoch je opatrená nepriepustným náterom. Vetranie spoločných priestorov s kobkami je zabezpečené núteným podtlakovým spôsobom a lokálne aj prirodzeným spôsobom. Osvetlenie spoločných priestorov v blízkosti kobiek a skladov je riadené pohybovými senzormi, zatiaľ čo osvetlenie samotných kobiek a skladov je ovládané spínačom, v prípade kobiek aj s časovačom. Priestory niektorých kobiek a skladov sú lokálne obmedzené prítomnosťou vnútorných rozvodov bytového domu.

Prvky vonkajšej architektúry

Priľahlý areál je charakteristický zeleňou, trávnatými plochami so stromami a spevnenými plochami peších komunikácií. V rámci budúceho obytného súboru R1 až R4 budú v areáli navrhnuté aj multifunkčné detské ihriská s hernými prvkami, hracie plochy. V areáli bytového súboru sú osadené lavičky, stojany na bicykle, odpadkové koše ako aj areálové osvetlenie.

Objekty slúžiace bytovému domu

Súčasťou bytového domu sú aj stavebné objekty, ktoré slúžia výhradne etape R1, ako dažďová a splašková kanalizácia vrátane prípojok, retencia dažďovej vody, rozvody pitnej vody, areálové osvetlenie a rozvody NN.

Bytové jednotky

Obytné miestnosti v bytových jednotkách od 1. poschodia do 9. poschodia majú svetlú výšku 2,700 m, a hygienické miestnosti (WC a kúpeľňa), prípadne chodby majú svetlú výšku 2,400 m. Obytné miestnosti v bytových jednotkách od 10.poschodia do 14. poschodia majú svetlú výšku 2,880 m, a hygienické miestnosti (WC a kúpeľňa), prípadne chodby majú svetlú výšku 2,470 m.

Povrchová úprava vnútorných stien a stropov

Predsieň, chodba, obývacia izba, izby, kuchyňa, vnútorný sklad alt. šatník, práčovňa alebo komora sú opatrené sadrovou omietkou a bielou maľbou. Obklad v kúpeľniach v bytoch 3kk až 5kk je na stenách a na celú výšku a šírku stien miestností. Obklad v bytoch 1,5 – 2kk je na výšku a šírku stien miestnosti na ktorých sú osadené umývadlá, WC a sprchy. WC je obložené na celú výšku a šírku stien miestnosti, na ktorých sú osadené toaleta a umývadielko, zvyšné steny sú opatrené sadrovou omietkou s bielou umývateľnou maľbou.

Prevedenie obkladov je podľa výberu z ponuky štandardov na Klientskom portáli v časti „Výber štandardu“ alebo podľa výberu developera. Jemná farebná odlišnosť jednotlivých kusových výrobkov obkladu nie je vylúčená.

V hygienických miestnostiach a chodbách je aplikovaný lokálny alebo celoplošný sadrokartónový podhľad.

Rovinatosť železobetónových a murovaných konštrukcií, ako aj kvalita povrchu omietky, sú realizované v súlade s príslušnými STN; rovinatosť povrchu omietky je triedy 3. Povrchová úprava omietnutých vnútorných stien a stropov bytu je vyhotovená v kvalite Q3 v zmysle prislúchajúcich noriem. Dokončenie sadrokartónových konštrukcií pod obklady je v kvalite Q1, ostatné v kvalite Q2.

Podlahy

V predsieni, chodbe, obývacej izbe, izbách, kuchyni, komore a šatníku je drevená dýhovaná podlaha so soklom v mieste napojenia na stenu.

Vo WC, v kúpeľniach a práčovni je osadená keramická alebo gresová dlažba so soklom v mieste napojenia na stenu.
Prevedenie povrchových úprav podláh je podľa výberu z ponuky štandardov na Klientskom portáli v časti „Výber štandardu“ alebo podľa výberu developera. Jemná farebná odlišnosť jednotlivých kusov výrobkov dlažby nie je vylúčená. Povolené odchýlky povrchu podkladu podlahovín sú určené normou STN 744505.

Vstupné dvere do bytu

Vstupné bezpečnostné dvere do bytových jednotiek sú vyhotovené v bezpečnostnej triede 3 s kovaním guľa-kľučka a s priezorníkom; dvere spĺňajú technické požiadavky na požadovanú akustickú a požiarnu odolnosť. Výška vstupných dverí je 2,1 m.

Farba vstupných dverí je z vonkajšej strany mosadzná (RAL 1039), z vnútornej strany biela (RAL 9010).

Interiérové dvere

Interiérové dvere v bytových jednotkách majú výplň z DTD, obložkovú zárubňu, nerezové kovanie - kľučka-kľučka. Výška interiérových dverí je 2,1 m.

Prevedenie interiérových dverí je podľa výberu z ponuky štandardov na Klientskom portáli v časti „Výber štandardu“ alebo podľa výberu developera.

Sanitárne zariadenia

Kúpeľňa – umývadlo bielej farby, sifón, umývadlová batéria; v závislosti od dispozície konkrétneho bytu - smaltovaná oceľová alebo akrylátová vaňa vrátane vaňovej batérie a ručnej sprchy, alebo sprchová zástena so sprchovým žľabom vrátane sprchovej batérie a sprchového kompletu.
Toaleta – závesný systém pre WC so vstavanou nádržkou do steny a ovládaním spredu, závesná WC misa bielej farby, malé umývadielko bielej farby vrátane batérie a sifónu.
V bytoch 4kk a 5kk bude v miestnostiach jedného WC zrealizovaná príprava pre inštaláciu smart WC.

Voľba vybranej sanity a batérií je podľa výberu z ponuky štandardov na Klientskom portáli v časti „Výber štandardu“ alebo podľa výberu developera.

Okenné konštrukcie

Okenné, balkónové, loggiové a terasové konštrukcie v bytových jednotkách sú z hliníkových profilov vyplnených izolačným trojsklom. Farba okenných rámov je z vnútornej strany sivá (RAL 7038) a z vonkajšej strany antracit (RAL 7016). Farba parapetov z vonkajšej strany tmavo modrá, vnútorné parapety umelý kameň. Parapety štandardných okien sú vo výške 500 mm od podlahy, parapety okien na terasu sú vo výške 360 mm od podlahy, francúzske okná na loggie a balkóny sú s nulovým parapetom.

Použité okenné konštrukcie spĺňajú teplo-technické, akustické a požiarne nároky technických noriem. Vyhotovenie okennej konštrukcie vrátane izolačného skla je posudzované normou STN EN 1279-1.

Podlahy exteriéru

Na balkónoch a loggiách sú použité gresové dlažby do exteriéru, uložené na rektifikačných terčoch. Na terasách strešných bytov je použitá terasová drevená podlaha.

Dovolené odchýlky povrchu podkladu podlahovín sú určené normou STN 744505.

Zábradlie

Všetky balkóny a loggie sú vybavené oceľovými zábradliami. Terasy strešných bytov na 4., 6., 8. 10. a 12. poschodí majú zábradlie tvorené z časti betónovým kvetináčom a z časti oceľovými zábradliami.

Schodiská v obytnej časti bytových domov majú plné zábradlia ukončené madlom.

Tienenie

Všetky okenné konštrukcie majú vonkajšie žalúzie (farebné prevedenie antracit (7016), ktoré sú súčasťou štandardného vybavenia bytovej jednotky. Exteriérové žalúzie budú ovládané diaľkovým ovládačom. Bezpečnostné vyťahovanie žalúzií bude zabezpečené sekciovo veternými snímačmi, v prípade vysokej rýchlosti vetra 60 km/h budú žalúzie automaticky vytiahnuté. Bezpečnostné ovládanie žalúzií je nadradené individuálnemu ovládaniu diaľkovým ovládačom.

Technologické zariadenia bytov

Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody

Vykurovanie a príprava teplej vody v bytovom dome sú zabezpečené centrálne v odovzdávacej stanici tepla umiestnenej na 1. podzemnom podlaží objektu.

V obytných miestnostiach bytových jednotiek, t. j. v obývacej izbe, kuchyni a izbách je vykurovanie riešené prostredníctvom stropného sálavého systému TABS ovládaného zónovou reguláciou pre každý byt samostatne.

V kúpeľniach je vykurovanie zabezpečené elektrickými rebríkovými radiátormi.

Chladenie

Zdroj chladu zabezpečuje centrálna chladiaca jednotka umiestnená na 1. podzemnom podlaží so suchým chladičom na streche objektu.

Chladenie obytných priestorov bytových jednotiek, t.j. obývacej izby, kuchyne a izieb je zabezpečené stropným sálavým systémom TABS, ktorý je spoločným odovzdávacím prvkom pre vykurovanie a chladenie priestorov a jeho typ funkčnosti závisí od typu sezóny (vykurovacia alebo chladiaca).
Vo vybraných terasových bytoch v obývacích izbách bude zrealizovaná predpríprava pre inštaláciu interiérovej fancoilovej chladiacej jednotky, ktorá bude napojená na centrálnu chladiacu jednotku.

Vzduchotechnika

Hygienické vetranie bytových jednotiek zabezpečujú centrálne rekuperačné jednotky, ktoré privádzajú čerstvý vzduch do obytných miestností a odvádzajú znehodnotený vzduch z hygienických a vlhkých priestorov v rámci bytov. Pridanou hodnotou centrálnej vzduchotechnickej jednotky je súčasne odvlhčovanie privádzaného vzduchu do obytných priestorov v letnom období, ktoré zabezpečí trvalú funkčnosť plošných sálavých systémov.
Z varenia v kuchyni nebude v rámci štandardného vybavenia realizovaný. Klienti majú možnosť nainštalovať si cirkulačný digestor.

Zdravotechnika:

Bytové jednotky sú vybavené predpripravenými vývodmi pre práčku, umiestnenými v kúpeľni, kuchyni, v priestore šatníka v chodbe alebo v práčovni, v závislosti od dispozície bytovej jednotky. Priestory kuchynských kútov sú vybavené predprípravou na napojenie vody a kanalizácie; predpríprava je ukončená v mieste inštalačnej šachty.
Odpočet spotreby studenej a teplej úžitkovej vody je prostredníctvom meračov s diaľkovým odpočtom bez potreby vstupu do bytu.

Elektroinštalácia:

SILNOPRÚDOVÉ INŠTALÁCIE

- bytový silnoprúdový rozvádzač umiestnený v byte pri vstupných dverách, v priestore šatníka v predsieni alebo v komore

- zásuvkové a svetelné okruhy vrátane zásuviek a spínačov, štandardné osové výšky umiestenia koncových elektroinštalačných prvkov:

  typické prípady:
  · vypínač = 1 100 mm
  · zásuvka = 250/350 mm

  priestor pri manželskej posteli v hlavnej spálni:
  · vypínač = 700 mm
  · zásuvka = 250/350 mm

  priestor pri umývadlách v kúpeľni:
  · vypínač = 1 100/1 250 mm
  · zásuvka = 1 100/1 250 mm

  Upozorňujeme, že uvedené hodnoty nemusia byť dodržané v prípadoch, kde to nedovoľuje dispozícia bytovej jednotky.

- predpríprava stropného/nástenného osvetlenia, ukončenie svorkou, svietidlá nie sú súčasťou štandardného vybavenia bytovej jednotky

- vonkajšie svietidlo a zásuvka na balkónoch, loggiách a terasách

- predpríprava pre dopojenie kuchynských elektrospotrebičov umiestnená na hranici kuchyne; ukončená na jednom mieste vo forme vývodov s káblovou rezervou

- napojenie vonkajších elektrických žalúzií

- na terasách vybraných bytov predpríprava napojenia 400 V na vírivky

SLABOPRÚDOVÉ INŠTALÁCIE

- bytový slaboprúdový rozvádzač umiestnený v byte pri vstupných dverách, v priestore šatníka v predsieni alebo v komore pre 3, 4 a 5-izbové byty

- rozvody pre videovrátnika osadené v chodbe alebo v dennej časti bytu; koncový prvok v podobe videovrátnika je súčasťou štandardného vybavenia bytovej jednotky

- príprava pre vedenie optických pripojení pre vybraných operátorov až do optických slaboprúdových zásuviek do dennej časti pre 1,5 a 2-izbové byty

- príprava pre vedenie optických pripojení pre vybraných operátorov až do slaboprúdových bytových rozvádzačov pre 2,5 až 5-izbové byty

- zásuvky štruktúrovanej kabeláže a TV, inštalované v spoločnom rámiku so silovými zásuvkami, ich počet a umiestnenie závisí od dispozície bytovej jednotky

POZNÁMKA:

Budúci predávajúci si vyhradzuje právo zmeny jednotlivých položiek technickej špecifikácie a ich náhradu položkami porovnateľnej kvality. Znenie tejto prílohy v časti týkajúcej sa vybavenia bytovej jednotky sa bez ďalšieho mení v súlade s Výberom štandardu, prípadne Klientskymi zmenami vykonanými podľa príslušných bodov Článku VI , tejto Zmluvy, resp. inak v súlade s príslušnými bodmi Článku VI tejto Zmluvy.