

Boróka Park 2. ütem Kecskemét – értékesítési műszaki leírás

2018 év végével indítjuk a sikeres lakópark fejlesztésünk II. ütemét, Magyarország egyik legdinamikusabban fejlődő, az egyetemisták, a munkakeresők, a nagyvállalati fejlesztések célkeresztjében lévő Kecskeméten, a Homokbánya városrészben. Az I. ütem 2018 januárban elnyerte a „legjobb lakóingatlan” kategóriát a „Hungarian&Balkan Real Estate Award 2017” megmérettetésén az Europa Property szervezésében.

A Boróka Park II. ütem fejlesztés keretében 126 lakást tervezünk felépíteni változatos alapterületű lakáskialakítás mellett. A portfóliónkban fellelhetők a hagyományos, kisebb alapterületű, fiatal pároknak és első lakásvásárlóknak ideális lakások, valamint a több hálószobás, családós vásárlóknak is optimális apartmanok, de azok is megtalálják nálunk számításukat, akik befektetés céljából vásárolnak. Eladásra kínált jellemző lakásméreteink:

- 25-30 m² közötti garzonlakások
- 35-45 m² közötti másfél, vagy kétszobás lakások
- 50-55 m² közötti nappali + 2 hálószobás lakások
- 60-65 m² közötti nappali + 3 hálószobás CSOK előírásoknak megfelelő lakások

1. Környezet és közlekedés:

1.1 Elhelyezkedés

A tágabb városfejlesztési koncepció a Homokbánya városrész közelmúltig nagyrészt üres, illetve funkcióváltás alatt álló területein egy "új városi alközpont" kialakulását irányozta elő, vegyesen lakóterületekkel. Egy ilyen új városi origó akkor sikeres és komfortos, ha a lakásunktól nem kell nagyobb távolságokat megtennünk az életünket kiszolgáló funkciók között, ha minden napszakban él, megfelelő arányban találhatóak benne köz-, zöld- és pihenőterek, vagy éppen pezsgő agorák, ahol találkozási és a szabadidő eltöltésére is alkalmas helyekre lelünk és ha már mindenképpen közlekednünk kell, úgy megfelelő tömegközlekedési kapcsolatok állnak rendelkezésre a városközponttal, illetve a város további fókuszpontjaival .

Ebbe az elképzelésbe illeszkedik a Kecskemét Város Önkormányzat, fejlesztésünkkel szomszédos saját programja: a "Zöld város kialakítása Homokbányán" elnevezésű projekt is. A Kvarc és Agyag utca közötti cca. 1.5 ha-os területen családbarát, közpark kerül kialakításra, valamint a „Kerékváros bringapark” - KRESZ és egészségfejlesztő kerékpáros pálya -, továbbá a „Bike and Coffee” pihenő épület, találkozási pont. A szabadidős és rekreációs park jelentős zöldfelület kialakítással, növénytelepítéssel valósul meg, melynek során séta- és futóutak is létesültek. A közterületfejlesztés olyan épülő, vagy a közelmúltban megújult közfunkciókat fog egységbe, mint az új 4 csoportszobás „katicás” bölcsőde, a szociális nappali ellátó, vagy a Mercedes gyárral együttműködésben megújult Lestár Péter Kereskedelmi Szakközépiskola és Szakiskola; mindemelett gyalogos kapcsolatot képez a Neumann János Egyetem kampuszterülete – annak tudósháza, szakkollégiuma és szabadidős sportfelületei –, irányába.

Jellemzően a Vályogvető utcára felfűzött, valamint a volt laktanya területére eső lakófejlesztések környezetében a ma még részben üresen álló kereskedelmi területek is jelentős átalakulás előtt állnak.

1.2 Tömegközlekedési lehetőség

Ha az önmagában is élhető városrészből munkánk, vagy egyéb ügyeink intézése okán mégis ki kellene lépni, úgy az országos és helyi jelentőségű főútkapcsolatok mellett a tömegközlekedési lehetőségek állnak rendelkezésre. Gyakorlatilag a fejlesztésünk mellett, a Vályogvető utcán közlekednek a belvárossal, a vasút-, és Volánbusz állomásokkal közel 24 órás közlekedési kapcsolatot biztosító 1, 1D, 91E, számú helyi autóbuszjáratok, de kisebb 1-2 perces sétával elérhetők a 11, 11A és 34-es buszok megállói is.

2. Az épület leírása

2.1 Beépítés

Az épülettömegek racionális telepítési és szerkezeti rendszere mellett izgalmas és élhető építészeti egységet, megjelenésben pedig folytatást kívántunk képezni az Agyag utca túlsó oldalán található Boróka Park I. ütemmel. A korábbi tervezési ütemnek megfelelően itt sem kívántuk „maximálisan kihasználni” az építési övezet biztosított beépítési paramétereiket, sőt, inkább lazítottunk azon, nagyobb épületközökkel és zöldfelületekkel tudtuk a magasabb lakásszámot biztosítani. A 126 lakásos fejlesztést 2 épületegységbe szerveztük. A telepített épületegységek hossz tengelyükkel az Agyag utcára merőleges elhelyezésűek, megközelítésük mindkét közterületi utca irányából biztosított, de a fő gyalogos megközelítési irányt az Agyag utcának tekintjük.

Fontosnak tartottuk, hogy a telken belül elhelyezendő parkolók száma minél nagyobb arányban az épülettömegeken belülrre kerüljön, így maximalizálva ezáltal az aktív zöldfelületeket. A szándékunk épületegységenként 41-41 db gépkocsi- és 1-1 motorparkoló kialakításában valósult meg. Ezen felül 49 db parkoló kapott helyet a homlokzat mellett, három állásonként fásítva. A nagyobb számú parkoló mennyiség okán az autós megközelíthetőségét kétfelé bontottuk, így a parkolók és azok belső útjai a Vályogvető és az Agyag utca irányából is megközelíthetők.

A parkolófelületek tömbösítésével az épületegységek közötti udvarrész, valamint az elő- és oldalkertek parkosítottak, a leendő lakóinknak szabadon bejárhatók, használhatók. A fő gyalogos megközelítést adó, az épületegységek közötti belsőudvar kertépítészeti szempontból intenzívebben megformált, vegyesen gyepes, fás, sétautas, pihenőfelületes kialakítású. A telek többi része háromszintes növénytelepítést kap, amely alól egyedül az ingatlan ÉNY-i oldalkertjében kialakítandó, kis egységekből álló közösségi kertrész jelent kivételt.

Az épületek alapincézetlenek, fsz + 4 emelet kialakításúak, lapostetősek. Egy épületegység 2 db lépcsőházi mag köré szerveződik 23 és 40 db lakással, melyeket egy földszintes nyaktag köt össze.

A homlokzatképzésnél fontos szempontnak tartottuk a Boróka Park I. üteménél már jól működő egységes nyílászáró kiosztás és teraszstruktúra kialakítását, amelynek szövetrendszere körbefonja az összes homlokzatot, ismétlődő motívumrendszere nyugtatólag hat az épülettömegek méretei ellenére is. A 3 szín (fehér, világos zöld és középszürke) váltakozó használata és a nyílások felső szemöldökét összekötő árnyékfűgák oldják a szigorúbb homlokzati tagolást. Az előtetők esőtől védett teret biztosítanak részben a gyalogosan érkezőknek, részben a kerékpártárolóknak. A negyedik emelet homlokzatképzése – szintén a Boróka Park I. ütemére utaló módon -, az épülettömegek sarkainak „visszaharapásával”, valamint az itt visszahúzott homlokzati felületek átszínezésével véglegesedett.

Mivel az építési telekre telepített 2 db épületegység 180 fokos tükrözéssel megfeleltethető egymásnak, ezért alaprajzilag az A ütem a C-vel, míg a B ütem a D-vel azonos elrendezésű.

Az épületegységek főbejárati előterei a belső udvari területről közelíthetők meg. Az egyes bejárati előterekből és közlekedőkből nyílnak az adott lépcsőházi tömböt kiszolgáló lépcsőházak és liftek, az egyes közös tárolók és gépészeti helyiségek, valamint az épülettömegben belüli teremgarázsok.

Az A és C ütemben összesen 40-40 db, míg a B és D ütemekben 23-23 db lakás kerül kialakításra változatos alaprajzok mellett. Az 1-4 szintek lakásegységei középfolyosókról érhetők el. A lakások jellemzően 2 lakószobával (nappali + hálószoba) kerülnek kialakításra, de a lakásmixen belül garzonok, valamint 3 és 4 lakószobás egységek is találhatóak. A jellemzően „amerikai konyhás” lakásoknál a nappali-étkező-konyha helyiségeknél ügyeltünk arra, hogy mindenhol biztosítsuk a >16 m² nappali étletteret, a szülői hálószobáknál a >9 m², míg gyermekszobáknál a még jól bútorozható >8 m²-t. A garzonnál nagyobb lakásegységeknél törekedtünk a külön wc helyiség kialakítására – 3 lakóhelyiségnél, illetve e felett pedig csak ilyen felszereltségű lakásokat létesítünk. A lakásokhoz jól bútorozható, minimum 150 cm széles erkély, illetve a negyedik emeleteken 200 cm szélességet elérő terasz is tartozik. Az általános eseteken túl összesen 8 db, a közös kertrészekről szintben elszeparált, 42-63 m² alapterületű saját zöld- és terasztetővel kialakított egyedi lakások is létesülnek.

A Boróka Park I. üteméhez képest növeltük a lakossági tárolók darabszámát – összesen 28 db 3,5 – 4,5 m² alapterületű, a földszinti teremgarázsok tereiből külön-külön megközelíthető egységet létesítettünk.

2.2 Épület- és tartószerkezetek

- **Alapozás, pince:**

Az épület cölöp alapozással készül.

- **Teherhordó szerkezetek:**

Az épület felmenő tartószerkezeti rendszerét statikailag méretezett monolit vasbeton pillérek és faltartók alkotják. A földémszerkezetek általános szinteknél 27 cm, zárófödémnél 25 cm vtg monolit vasbeton lemezek lesznek. A tartószerkezeti rendszert a lépcsőházi közlekedő magok és a raszterhálón szélső falsarki pozíciójában elhelyezett monolit vasbeton falak fogják merevíteni.

- **Falazatok:**

Az épület kültérrel érintkező kitöltő falai 30 cm vtg. kerámia, míg a lakásokat elválasztó falazatok 25 cm vtg., nagy hangszigetelő képességű lakáselválasztó kerámia téglákból készülnek. A lakáson belüli falazatoknál 10 cm vtg. kerámia anyagú válaszfal téglákat használunk. Ahol a gépészeti szerelés okán előtét falazat válik szükségessé, ott 6 és 10 cm vtg. monolit gipszkarton előtét falszerkezetet építünk be.

- **Hőszigetelések :**

Az épület külső falai általánosan 15 cm vtg. (EPS és kőzetgyapot) hőszigetelő dryvit rendszerrel kerülnek kialakításra. Az alulról húlló földszint feletti födémek 20 cm vtg. fűjt rendszerű üveggypot, míg a lapostetők 26 cm vtg., szintén EPS hőszigetelést kapnak.

2.3. Kiépülő épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek:

A lakásokhoz kapcsolódóan:

- vezetékes ivóvíz ellátás, mely magában foglalja a melegvíz készítést és a cirkulációs rendszer kialakítását,
- kommunális (lakossági) szennyvízelvezetés,
- fűtési rendszer kialakítása: gáz üzemű házközponti kazánberendezéssel, lakás helyiségeiben, fehér acéllemez radiátor termo szelepekkel,
- hűtési rendszer védőcsöves kiépítése lakásonként split klíma berendezésekhez,
- fürdő, WC gépi elszívása, konyhai szagelszívóhoz gépészeti csatlakozás biztosítása
- világítási, dugaszolóaljzat és egyéb erős áramú berendezéseket kiszolgáló elektromos rendszerek kiépítése,
- kábeltelevízió és kaputelefon rendszerek kialakítása,
- betörés elleni érzékelő és riasztó rendszerek védőcsöves kiépítése lakásonként,
- nyílászárók elé kerülő árnyékolók fogadó tokszerkezeteinek elhelyezése, illetve a redőnyök gépi mozgatóját biztosító vezérlés védőcsöves kiépítése lakásonként,
- terasztetők zöldfelületeinek öntözését biztosító alaprendszerek kiépítése.

A lakások minden fogyasztását egyedi mérőkkel biztosítjuk.

Az épület egyéb tereihez kapcsolódóan:

- teremgarázs gépi átöblítését biztosító CO elvezető rendszerek kialakítása,
- csapadék és csurgalékvíz elvezető hálózat a szükséges puffer tárolókkal,
- zöldfelületek öntözését biztosító alaprendszerek kiépítése,
- főbb gépészeti berendezéseket vezérlő épületautomatikai rendszerek kialakítása,
- tűzjelző és tűz eseti vezérlő rendszerek kialakítása,
- épület villámvédelmi-, valamint belső földelőhálózatának kiépítése.

Az egyes építési ütemekben létesülő közmű rendszerek külön társasházi főmérőkkel kerülnek kialakításra. A főbb gépészeti rendszerek akusztikai, valamint környezetvédelmi szempontból is pontos méretezés mellett kerülnek elhelyezésre.

3. Lakások műszaki specifikációi

3.1 Lakásbejárati ajtó

Esztétikus megjelenésű, a MABISZ elvárásoknak megfelelő acél tokos ajtó több ponton záródó biztonsági zárral és számozással ellátva.

3.2 Ablakok és erkélyajtók

Hőtechnikailag méretezett, 3 rétegű üvegezéssel kialakított műanyag ablakok és erkélyajtók fém szerelvényekkel, belső könyöklőkkel, külső párkánnyal és beépített redőnytokokkal.

3.3 Belső ajtók

Végleges felületkezelésű dekor fóliás sík ajtószárny, kilincssel, utólag szerelhető tokkal.

3.4 Padlóburkolatok

- Laminált parketta lakószobákban
- Mosható, vízálló padlóburkoló a fürdőszobában, WC-ben és a konyhában
- Fagyálló lap az erkélyekre és a külső terekre.
- Előszobában kialakítástól függően laminált parketta vagy mosható, vízálló padlóburkoló

3.5 Falburkolatok

- Mosható, vízálló fali burkolat a következő helyeken:
- Fürdőszobákban, tusolókban 2 méteres, WC-ben 1,5 m magasságig burkolva.

3.6 Álmennyezet

Álmennyezet készül a folyosókon és a fürdőszobákban.

3.7 Felületképzések

Belső falakon, mennyezeten fehér diszperziós festés készül.

3.8 Vizes helyiségek - konyhák

WC-ben fehér kézmosó és hátsó kifolyású Geberit fali wc csésze, fürdőikben acryl zuhany illetve kád , krómozott egykaros csaptelepekkel és zuhany szettel kerül beépítésre. A fürdőszobákba fehér porcelán mosdókagyló kerül beépítésre egykaros csapteleppel. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A konyhai mosogatóhoz vízvételi és szennyvízelvezetési lehetőség.

3.9 Fűtőberendezés és használati meleg víz készítése, légkondicionálás alapvezeték kiépítése

Lakásonkénti hőmennyiségméréssel ellátott házközponti fűtés lesz, fehér színű acél lapradiátorokkal, rejtett gépészeti vezetékekkel. A helyiségek hőmérsékletének szabályozására a fűtőtestekre termosztátos szabályozó szelep kerül, így az egyes terek fűtése külön-külön szabályozható lesz.

Lakásonként kiépülnek a split klímaberendezések működéséhez szükséges alapvezeték rendszerek - hűtőközeg vezetékek, kondenzvízcsövek és villamos vezetékek.

3.10 Elektromos kialakítás

Lakásonként 1x32 A.

A fogyasztásmérők a folyosón szintenként csoportosítva kerülnek felszerelésre.

Elektromos szerelés: védőcsőbe szerelt rézvezeték, fehér szerelvényekkel .

Dugaszoló aljzatok:

Terv szerint.

Tűzhelyhez kiállítás a konyhában alaprajz szerinti helyen.

Világítótestek nem tartozéka a lakásnak .

3.11. Gyengeáramú rendszerek

- A telefon- és tv hálózat a lakásban 1 végpontra kerül kiépítésre .
- A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon rendszer teszi lehetővé.
- A tv hálózat részére a lakásokon belül védőcsövezés készül.
- A kábel tv és a telefonhálózat végberendezéseket nem tartalmaz, a szerződéseket egyedileg kell megkötnie a vevőnek.

3.12 Lift

Lépcsőházanként 1-1 db, akadálymentes, 630 kg maximális hasznos teherbírású liftet telepítünk.