BORÓKA PARK
park(n)park

Boróka Park 4. ütem – Értékesítési műszaki leírás

Indítjuk sikeres lakópark fejlesztésünk, a Boróka Park 4. ütemét, Kecskemét Homokbánya városrészben. A beruházásunk 1. üteme 2018 januárban megnyerte az Europa Property verseny „**Hungarian&Balkan Real Estate Award 2017 - legjobb lakóingatlan**" kategóriáját.

A Boróka Park 4. ütem keretében 72 lakást építünk változatos alapterületű kialakítás mellett, melyek mindegyike rendelkezik erkéllyel vagy tetőterasszal, számos lakás pedig privát kertrésszel. A portfóliónkban megtalálhatóak a hagyományos, kisebb alapterületű, fiatal pároknak és első lakásvásárlóknak ideális lakások, valamint a több hálószobás, családos vásárlóknak is optimális lakások, de azok is megtalálják nálunk számításukat, akik befektetés céljából vásárolnak.

Eladásra kínált jellemző lakásméreteink:

- 30-35 m^2 közötti garzonlakások
- 40-45 m^2 közötti másfél, vagy kétszobás lakások
- 58-70 m^2 közötti nappali + 2 hálószobás lakások
- 65-82 m^2 közötti nappali + 3 hálószobás CSOK előírásoknak megfelelő lakások

1. Környezet és közlekedés:

1.1 Elhelyezkedés

A tágabb városfejlesztési víziónk: Kecskemét, Homokbánya városrész jelenleg nagyrészt üresen álló 20 hektáros területén „15 perces város" koncepciójú "új városi alközpont" létrehozása vegyes - lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó iroda és sport -, funkciókkal, amit a közhasználat előtt nyitott egybefüggő zöldfelületi rendszer szervez egységbe. Ebben a minden napszakban élő új városi origóban a lakásunktól gyalogosan sem kell nagyobb távolságokat megtennünk az életünket kiszolgáló funkciók között; megfelelő arányban találhatók benne pezsgő agorák, találkozási pontok, zöld- és pihenőterek, a szabadidő eltöltésére alkalmas kül- és beltéri területek.

A saját fejlesztési elképzeléseinkhez jól illeszkedik Kecskemét Város Önkormányzat szomszédos saját programja, a "Zöld város kialakítása Homokbányán" elnevezésű projekt is. A Kvarc és Agyag utca közötti cca. 1.5 ha-os, jelentős zöldfelülettel bővülő területen a közelmúltban családbarát szabadidős és rekreációs közpark létesült „Kerékváros bringapark" néven, KRESZ és készségfejlesztő kerékpáros pályával, „Bike and Coffee" pihenő épülettel és találkozási ponttal, séta- és futó utakkal. A közterületfejlesztés olyan 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 –, felé.

1.2 Tömegközlekedési lehetőség

Ha az önmagában is élhető városrészből munkánk, vagy egyéb ügyeink intézése okán ki kell mozdulnunk, úgy az autópálya, valamint az országos és helyi jelentőségű főútkapcsolatok mellett helyközi tömegközlekedési lehetőségek állnak rendelkezésre. A fejlesztésünk melletti Vályogvető utcán a belvárossal, a vasút-, és Volánbusz állomásokkal közel 24 órás közlekedési kapcsolatot biztosító 1, 1D, 91E számú helyi autóbuszjáratok közlekednek, de kisebb pár perces sétával elérhetők a 11, 11A és 34-es buszok megállói is. A meglévő tömegközlekedési lehetőségek a fejlesztésünk során tovább is bővül.

2. Az épület leírása

2.1 Beépítés

Az új ütem épülettömege a Boróka Park eddig elkészült és a közeljövőben épülő izgalmas és élhető építészeti egységének telepítési rendszerébe illeszkedik. A korábbi építési ütemnek megfelelőn itt sem használjuk ki az építési övezet biztosította maximális beépítési paramétereket. A megengedettnek csupán 40%-át elérő bruttó szintterületi lefedettséghez az előírt minimum 20%-os értéket jelentősen meghaladó, 37%-os zöldfelületi arány párosul, közös, valamint privát használatú kertrészek formájában. A privát használatú kertrészeket épített támfalak, intimitást biztosító, átlátást gátoló sövénykerítések és intenzívebb talajtakaró növénytelepítések választják el a vele vizuális egységet képező közös kertrészektől.

A 72 lakásos fejlesztés 2 épülettömegbe („A” és „B” épületrészek), 2 külön lépcsőházi mag köré szerveződik, melyek földszinti része összekapcsolódik, egy egységet alkot.

A fejlesztés 52 db, fásított, külső parkolóállással és további 20 db, földszinti teremgarázsban kialakított fedett gépkocsi-beállóhellyel rendelkezik. A teremgarázs szinten 19 db privát tároló helyiség is kialakításra kerül a gépkocsi-beállóhelyekhez kapcsolódóan.

A parkolófelületen túli elő-, hátsó- és oldalkerti részek intenzíven parkosítottak. Az épület nyugati és keleti homlokzatai előtt a földszinti lakásokhoz rendelt privát kertek, míg a fennmaradó területen közös használatú kertrész létesül játszótéri elemekkel.

Az épület utcához közelebbi végén egy fsz+4 emeletes, 26 lakásos („A” épületrész), míg a hátsókert irányába egy fsz+3 emeletes, 46 lakás épületrész („B” épületrész) emelkedik ki a földszintes alaptömegből. A tömegalakításnál és homlokzatképzésnél is fontos szempontnak tartottuk, hogy az épület arányaival, homlokzati nyíláskiosztásával, színhasználatával illeszkedjen a Boróka Park projekt korábbi ütemeihez, ugyanakkor építészeti részleteiben innovatívan tovább fejlődjön. A korábbi ütemekhez képest jelentős módosulás – az eltérő szintszámú alaptömegek mellett –, a kertkapcsolatos lakások megjelenése, melyek épülettömegbe visszahúzott teraszai a napvédelem mellett plasztikusabbá teszik az épület földszintjének homlokzati zónáját. Szintén változás, hogy funkcionális és passzív homlokzat árnyékolási célból megnöveltük a lakásokhoz rendelt erkélyek mennyiségét. Ezáltal a lakások alapterületük akár 20-25%-t is elérő, jól használható és bútorozható

külső terekkel gazdagodnak, ami mellett a konzolos erkélyek födémsíkjai passzív árnyékolás formájában jelentősen csökkentik a mögöttes falsíkok nyári túlmelegedését is. A teraszok kiesés elleni védelmét a korábbi „pálcás” korlátok helyett nagyobb intimitást biztosító perforál fémlemez mellvédek biztosítják. Az épület alap törtfehér színe mellett változó árnyalatú földszínek, nyugtató, állandóságot jelképező sárgás-barnák és melegséget, meghittséget erősítő szürkészöldek határozzák meg a homlokzati színhasználatot.

Az L épületforma által északról és nyugatról határolt, míg az utca felől a közterülettel vizuálisan összenyitott közös kertből érhető el gyalogosan az épület 2 db főbejárati előtere. Az előterekből közvetlen elérhetők a vertikális közlekedést biztosító lépcsőházak és liftek, de az innen nyíló földszinti folyosókon az északi oldali nyitott személygépkocsi parkolókhoz, vagy éppen a teremgarázsokhoz is átjutunk.

A szintek lakásegységei középfolyosókról érhetők el. A lakások jellemzően 2 lakószobások (nappali + hálószoba), de a lakásmixen belül garzonok, valamint 3 és 4 lakószobás egységek is találhatók. A jellemzően „amerikai konyhás” lakásoknál a nappali-étkező-konyha helyiségeknél mindenhol biztosított a 16 m^2-nél nagyobb – konyhán és étkezőn túl számított – nappali élettér, a szülői hálószobáknál pedig a >9 m^2, míg gyermekszobáknál a még jól bútorozható >8 m^2 alapterület. 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 180 cm széles erkély, míg a földszinti kert- és az 1. emeleti tetőkert kapcsolatos lakásokhoz 300 cm szélességet elérő burkolt terasz tartozik. Összesen 9+5, tehát 14 db, a közös kertrészektől elszeparált, privát földszinti kertrésszel és tetőkerttel kialakított egyedi lakás létesül. A lakáson kívüli tárolás esetleges igényét 19 db, átlagosan 3,5 m^2 alapterületű, a teremgarázsból nyíló külön lakói tároló biztosítja.

2.2 Épület- és tartószerkezetek

Alapozás:
Az épület alatt pince nem létesül. Az épület cölöp alapozással és monolit vasbeton alaplemezzel készül.

Teherhordó szerkezetek:
Az épület felmenő tartószerkezeti rendszerét statikailag méretezett monolit vasbeton pillérek és faltartók alkotják. A födémszerkezetek általános szinteknél 27 cm, záróföldémnél 25 cm vtg monolit vasbeton lemezek lesznek. A tartószerkezeti rendszert a lépcsőházi közlekedő magok és a raszterhálón szélső falsarki pozícióban elhelyezett monolit vasbeton falak merevítik.

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 10 cm vtg. vakolható kőzetgyapot hőszigeteléssel és dryvit rendszerrel kerülnek kialakításra, amit a vasbeton szerkezetek előtt +5 cm vtg. PIR hőszigetelés egészít ki. A földszinti lakások padlói 12 cm vtg. EPS hőszigetelést (egyben úsztatást) kapnak. Az alulról hűlő födémeknél 20 cm vtg. kőzetgyapot, míg a lapostetőkön 14 cm vtg., PIR hőszigetelés kerül elhelyezésre. Az erkélyek vasbeton lemezei teljes szerkezeti magasságban beépített hőhídmegszakító elemekkel kerülnek kialakításra.

2.3. Kiépülő épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek

A társasház gépészeti rendszerei a vonatkozó energetikai előírások szerinti „közel nulla energiaszint" betartásával létesültek. Az előírt 25%-os megújuló energia részarányt a használati melegvíz-termelés előfűtő hőszivattyúja és a tetőre telepített napelemes kiserőmű rendszer áramterelése biztosítja. Az utóbbi által megtermelt elektromos áramot az épületegység liftjei, a közös területek világítása és a főbb gépészeti fogyasztók veszik fel.

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,
- 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,
- nyílászárók elé kerülő árnyékolók fogadó tokszerkezeteinek elhelyezése, illetve a redőnyök gépi mozgatását biztosító vezérlés védőcsöves kiépítése lakásonként,

A lakások minden fogyasztását egyedi mérőkkel biztosítjuk.

Az épület egyéb tereihez kapcsolódóan:

- 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.

A közmű rendszerek külön társasházi főmérőkkel kerülnek kialakításra. A főbb gépészeti rendszerek akusztikai, valamint környezetvédelmi előírásokat betartó pontos méretezés mellett létesülnek

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, kilinccsel, utólag szerelhető tokkal.

3.4 Padlóburkolatok

- Laminált parketta lakószobákban, nappali életterekben.
- Mosható, vízálló kerámia padlóburkoló a fürdőszobában és WC-ben
- Fagyálló, csúszásmentes gress lap az erkélyekre és a külső terekre.
- Előszobában laminált parketta.

3.5 Falburkolatok

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

3.6 Álmennyezet

Álmennyezet készül a folyosókon és szükséges esetben a fürdőszobákban, wc, hth. helyiségekben.

3.7 Felületképzések

Belső falakon, mennyezeten fehér diszperziós festés készül.

3.8 Vizes helyiségek - konyhák

WC-ben fehér kézmosó és hátsó kifolyású fali wc csésze, fürdőkben acryl 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 kiállás a konyhában alaprajz szerinti helyen.
- Világítótestek nem tartozékai 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.