

## **Boróka Park, Kecskemét – értékesítési műszaki leírás**

### **Vályogvető utca - Agyag utca által határolt sarok telek**

A Boróka Park Kecskeméten, a Homokbánya városrészben egy üresen álló saroktelken helyezkedik el. A fejlesztés keretében 58 lakást tervezünk felépíteni változatos alapterületű lakáskialakítás mellett. A projekt ötvözi a jelenleg futó nyugateurópai lakóingatlan fejlesztések példaértékű céljait és eredményeit, valamint kiemelten figyelembe veszi az aktuális hazai ingatlanpiaci igényeket is. A portfóliónkban megtalálhatóak a hagyományos, kisebb alapterületű, fiatal pároknak és első lakásvásárlóknak ideális lakások, a nagyobb, több hálószobás, családos vásárlóknak is optimális apartmanok, de azok is megtalálják nálunk számításukat, akik befektetési szándékkal vásárolnának.

Jellemző lakásméreteink:

- 33 nm-es fiatalos garzonlakások
- 48-54 nm-es 1,5 - 2 szobás lakások
- 68-78 nm-es 2,5 szobás lakások,
- 110 nm-es 4 szobás lakások

## **1. Az épület környezete**

### **1.1 Elhelyezkedés**

A városfejlesztési koncepció a Homokbánya, valamint környezetében nagyrészt üresen álló területeken olyan beruházási irányt vázolt fel, ahol a lakó funkció mellett több olyan ingatlan fejlesztés is támogatható, ami egy "új városrész" kialakulását segítené. Egy ilyen új városrész akkor sikeres és komfortos, ha az itt élőknek nem kell nagyobb távolságokat megtennünk az életüket kiszolgáló funkciók között, ha megfelelő arányban találhatóak benne zöldterületek, közösségi- és pihenőterek, valamint találkozási és a szabadidő eltöltésére is alkalmas pontok. Ennek az elvnek megfelelően az önkormányzati vezetés a terület fejlesztését szigorúan zöld elvek mellett támogatja a vegyes felhasználású funkciók között.

A tervezési terület környezetében a lakóépületek mellett nagyrészt üresen álló fejlesztés előtti ingatlanok helyezkednek el, illetve forgalmasabb oldalán bevásárlóközpontok (Auchan, Decathlon), így néhány perces sétával a lakórésztől egy pezsgő életű központban találhatjuk magunkat.

Az ingatlan melyre a tervezett társasház felépítésre kerül, egy körülbelül 3000 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen telek. Kecskemét város dél-nyugati részén, az M5 autópálya csomóponttól a városközpontba vezető főközlekedési útvonal (Izsáki út) közelében található. Az ingatlan egy saroktelek (a Vályogvető utca és az Aggyag utca által határolva). A beruházás területétől néhány percre találhatóak a Kecskeméti Főiskola Homokbányai Campus épületei.

## **1.2 Tömegközlekedési lehetőség**

A telek előtti Vályogvető utcában közlekedik a városi busz, amivel a központ, a vasútállomás, és Volánbusz állomás is könnyen megközelíthető. E buszjárat végállomása a Homokbányai Campus.

## **2. Az épület leírása**

### **2.1 Beépítés**

A beépítési koncepció kialakításakor arra törekedtünk, hogy úgy alakítsuk az épület tömegét, hogy az elhelyezett lakásszám, és földszint + 4 szint építése ellenére ne alkosson robusztus tömeget. Ennek érdekében a két különálló tömbös kialakítás mellett döntöttünk. Az egymástól elhúzott tömegnek köszönhetően az épület minden oldalán 100% benapozású lakásokat tudtunk létrehozni, a lehető legkevesebb középfolysós közlekedőtér kialakítása mellett.

Autóval az épületet a Vályogvető utca felől lehet megközelíteni. A telek ÉK-i határán két irányú belső út fut végig, amiről az épület alatt lévő parkolószintet, valamint a telken belüli kültéri parkolókat lehet elérni. A parkolószint a földszintre került, ezzel elemelve a lakásokat zajosabb területektől.

Gyalogosan a két téglalap alakú tömb által határolt védett területen parkosított magán játszóteret hoztunk létre, amit kerítéssel vettünk körbe.

A homlokzatképzésnél fontos szempontnak tartottuk az egységes lyukasztási és teraszstruktúra kialakítását, amelynek szövetrendszere körbefonja az összes homlokzatot, ismétlődő motívumrendszere nyugtatólag hat az épülettömegek méretei ellenére is. A váltakozó színhasználat és nyílásokat összekötő zöld színű árnyékfűgák oldják a szigorú szerkesztés következtében kialakult merevséget, összességében mégis egységes képet mutatnak. Ennek a rendszernek a rendezett struktúrájából a földszinti nagyobb beharapások és módosult anyaghasználat lép ki, kijelölve a bejárati pozíciókat.

A negyedik emeleten szintén eltérünk a köztes szintek szabályos kialakításától a sarkok beharapásával valamint a tömeg átszínezésével. Ezzel a mozdulattal a zárószint tető képét igyekeztünk hangsúlyozni.

Az épületekben található lakások alaprajzi kialakítása változatos, így széles igényeket képes kiszolgálni a projekt. A hagyományos kisebb, garzon, másfél, vagy két szobás lakásokon kívül tömbönként egy-egy 3 hálószobás, lakás közül is választhatnak a leendő lakók. Az épület minden egyes lakása jó arányú saját erkéllyel rendelkezik, így jó idő esetén a lakások használati tere ezzel érdemben bővíthet.

A két épülettömb földszintjén, valamint a telken belül külső téren személygépkocsik és motorok parkolására alkalmas beálló helyek várják a leendő lakásvásárlókat. A gépjármű parkolóknál minden ötvenediket mozgássérült parkolóként alakítjuk ki. A telekre való bejutást elektromosan vezérelt kapu és sorompórendszer biztosítja. Szintén a földszinten kerülnek kiépítésre a gépészeti és elektromos ellátást biztosító háttérhelyiségek.

A Vályogvető utca vonalán fásított parkolósor, míg az Agyag utca mentén parkosított zöld sáv fogja közre a telket.

## 2.2 Épület- és tartószerkezetek

- Alapozás:

Az épület alapozása fúrt mikro cölöpökkel készül, melyek közt 25 cm vastag vasalt aljzat helyezkedik el, amely egyben tömegszigetelésként is szolgál.

- Teherhordó szerkezetek:

Az épület felmenő tartószerkezeti rendszerét statikailag méretezett monolit vasbeton pillérek és faltartók alkotják. A födém szerkezetek várhatóan 25 cm vtg monolit vasbeton lemezek lesznek. A tartószerkezeti rendszert a lépcsőházi közlekedő magok és a raszterhálón elhelyezett monolit vasbeton falak fogják merevíteni.

- Falazatok:

Az épület kültérrel érintkező kitöltő falai 30 cm vtg. kerámia, míg a lakásokat elválasztó falazatok 30 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. kerámia válaszfaltéglát, vagy monolit gipszkarton falszerkezetek építünk be.

- Hőszigetelés:

A külső kerámia falakat 10 cm, a vasbeton falakat, pilléreket 15 cm vastag kőzetgyapot hőszigeteléssel látjuk el, melyek a 2018-as energetikai előírásoknak is megfelelő hőszigetelő értéket biztosítanak.

### 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 a telepítésre kerülő központi kondenzációs kazánon keresztül,
- hűtési rendszer védőcsöves kiépítése lakásonként split klíma berendezésekhez,
- fürdő, WC és konyha gépi elszívása,
- világítási, dugaszolóaljzat és egyéb erős áramú berendezéseket kiszolgáló elektromos rendszerek kiépítése,
- strukturált hálózat és kaputelefon rendszerek kialakítása,
- betörés elleni érzékelő és riasztó rendszerek védőcsöves kiépítése lakásonként, -nyílászárók elé kerülő árnyékoló redőnyök gépi mozgatását biztosító vezérlés védőcsöves kiépítése lakásonként,

A lakások minden fogyasztását egyedi mérőkkel biztosítjuk. Az épület egyéb tereihez kapcsolódóan:

- konyhai szagelszívók lakásonként elkülönített gépészeti csőrendszerre csatlakoznak, ezáltal elkerüljük a gyűjtőcsöves rendszereknél időnként előforduló szag visszatárolódást,
- csapadékvíz elvezető hálózat
- zöldfelületek öntözőrendszerei
- főbb gépészeti berendezéseket vezérlő épületautomatikai rendszerek kialakítása,
- bejárati előtereket, valamint közös tereket védő behatolásvédelmi rendszerek, CCTV (kamera) hálózat kiépítése, kiterjesztve a lakóparki közös külső területekre is,
- 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 Lakásbejárat ajtó**

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

#### **3.2 Ablakok és erkélyajtók**

Műanyag ablakok és erkélyajtók 2 rétegű üvegezéssel, 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.
- Kerámia padlóburkoló a fürdőszobában, WC-ben és a konyhában □ Fagyálló lap az erkélyekre és a külső terekre.
- Előszobában kialakítástól függően laminált parketta vagy kerámia padlóburkoló.
- A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekciónál választhatóak.

#### **3.5 Falburkolatok**

- Mázas fali csempe a következő helyeken
- Fürdőszobákban, tusolókban 2 méteres magasságig burkolva, a WC helyiségben 1,5 méteres magasságig.
- Konyhákban: alsó és felső szekrény között burkolva, 60 cm széles sávban.
- A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekciónál választhatóak.

#### **3.6 Álmennyezet, álgerenda**

A gépészeti csövek és berendezések eltakarása szükség szerint szerelt monolit szerkezetekkel - álmennyezet, álgerenda -, megépítésével történik.

#### **3.7 Felületképzések**

Minden helyiség fala és mennyezete fehér diszperziós festést kap.

#### **3.8 Vizes helyiségek**

WC-ben fehér kézmosó és hátsó kifolyású Geberit fali wc csésze, fürdőkben acryl zuhany, illetve kád, krómozott egykaros csaptelepekkel és zuhany szettel kerül



beépítésre. A fürdőszobákba fehér porcelán mosdókagyló szifontakaróval kerül beépítésre egykaros csapteleppel. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A pipere szerelvény nem tárgya a szerződésnek.

### **3.9 Fűtőberendezés és használati meleg víz készítése, légkondicionálás alapvezetékek 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. Minden lakás egy programozható fali termosztáttal felszerelt lesz, így a lakások fűtése – fűtési üzemben – egyedileg indítható és leállítható. Lakásonként kiépülnek a split klímaberendezések működéséhez szükséges alapvezetékek rendszerek - hűtőközeg vezetékek, kondenzvízcsövek és villamos vezetékek.

### **3.10 Elektromos kialakítás**

Lakásonként 1\*32A elektromos teljesítmény vételezési lehetősége a lakás árában benne van. A fogyasztásmérők a folyosón szintenként csoportosítva kerülnek felszerelésre. Elektromos szerelés: védőcsőbe szerelt rézvezeték, fehér szerelvényekkel.

#### **Dugaszoló aljzatok: (tájékoztató jelleggel)**

konyha	4	db.
fürdőszoba	2	db.
nappali	6	db.
hálószoba	4	db.
előszoba	1	db.
WC	1	db.

Világítóttestek nem tartozéka a lakásnak.

### **3.11. Gyengeáramú rendszerek**

- A strukturált (telefon, televízió, internet) közös hálózat a lakásban 1 végpontra kerül kiépítésre
- A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon rendszer teszi lehetővé
- A strukturált hálózat végberendezéseket nem tartalmaz, a szerződéseket egyedileg kell megkötni