

SZENT IMRE KERT

új generációs, társas-lakóház - városközponti fejlesztés

- projekt összefoglaló -



**Budapest XVIII. kerület, Vasút u. 51-54.
(Hrsz. 144319)**

1. PROJEKT ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A projekt és környezetének bemutatása

Az **Atridome Ingatlan Kft.** (- továbbiakban: Beruházó; székhely: 2096 Üröm, Kárókatona utca 8., Cg.: 13-09-187508, adószáma: 25963667-2-13, képviseli: Magyar Norbert ügyvezető) 2017 évben vásárolta meg a Budapest, XVIII. kerület, Vasút u. 51., 52., 53., és 54. számok alatt található, jelenleg 144318/1, 144318/2, 144319, 144320, 144321 helyrajzi számú, mindösszesen 4.844 m² térmértékű, udvar-lakóház minősítésű ingatlanokat.

Beruházó a fenti ingatlanok felépítményeit lebontatta, a területet-terepet rendeztette, 2018 évben az ingatlanokat átminősítette kivett-beépítetlen ingatlanokká, valamint előkészítette az ingatlanok egy építés ingatlanná történő összevonását, amely véglegesítés előtt áll.



A kialakuló ingatlan Budapest város szempontjából kiemelt agglomerációs részének szomszédságában, de Budapest főváros területén a XVIII. kerületben található a Nagykőrösi és az Üllői út közti területen.

A tervezett Létesítmény közelében található a jellemzően kertvárosi beépítésű Nagykőrösi út környezetében található Nemes út és annak zöldövezeti környezete, amelynek közelében elérhető a legutóbb felújított Pestszentimrei Községi Ház kulturális-szórakoztató létesítmény, Egészség ház, és a közelben lévő fő közlekedési útvonalak mentén elhelyezkedő bevásárló-szolgáltató és szórakoztató központok.

Közvetlen környezetben található kórház-egészségügyi intézmény, tömegközlekedési csomópont (autóbusz – és vonat pályaudvar), tanintézmények, zöldparkok és sport – és szórakozási lehetőségek is.

Az ingatlan úgy gépjárművel történő megközelítés, mint tömegközlekedési (vonat, villamos, autóbusz) szempontból is jó ellátottságú helyszínen fekszik, könnyen elérhető a belváros, és a fő közlekedési útvonalak (M0, M5, 4) és a Liszt Ferenc repülőtér is.

A tervezett Létesítmény és környezete szervesen kapcsolódna az Önkormányzat Város-és Közlekedés Fejlesztési Stratégia célkitűzéseire olyan módon is, hogy a fejlesztési terület közelében, azzal szemben az Önkormányzat fejlesztési célként határozta meg a kötöttpályás közlekedési megálló és környezetének fejlesztését, parkosítását, valamint közlekedési csomópont mellett parkolólemez kialakítását, amelynek feladata a tömegközlekedést-vasutat igénybe vevők kiszolgálása, valamint a hétfégi hagyományos piaci – kereskedelem terület biztosítása.

1.1. a. A tervezett fejlesztés általános leírása

A fent vázolt kiváló lokáció és környezeti pozitívumok, a környezetben megnövekedett piaci - új lakás igények és az Önkormányzati együttműködés-támogatás miatt a **Beruházó célul tűzte ki olyan Létesítmény fejlesztését, amely tervezetten az alábbi koncepció szerint valósul meg:**

A Társasház a Vasút utcáról nyílik. Az épület két szélére pozícionáltak a gépkocsi be- és kijáratok (2 db) cca. 6,50-7,0 m szélességben, benne pinceszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese.

Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pinceszinti parkolóhelyek megközelítését, utóbbiak a földszinti üzletek kiszolgálását, árufeltöltését biztosító gépkocsiforgalmat szolgálják.

A földszintre szervezett kereskedelmi egységek gyalogos feltárása az utcai portál megnyitásával biztosított, melyet ütemezetten tagol a két lakóházi személybejárat.

Az előkert biztosításával az épület homlokvonalát a telekhatártól (jelenlegi járdavonal) 5,0 méterrel beljebb kerül. A kialakult közforgalomnak megnyitott (utcai kerítéstől mentes) sávba kerül át a közterületi gyalogos forgalom (járda) és az eddigi útpadka menti zöld sáv.

Míg a telekhatártól az út széléig tartó területen terepszintű, leginkább 45 vagy 90 fokos parkoló állások alakíthatók ki a kereskedelmi egységek közvetlen elérését szolgálóként.

A szabályozás adta kontúrokat (építési hely) kihasználja az épület telepítése. 5,0 méter előkert, 10,5 méter hátsókeret és zárt sorú beépítés telekhatártól telekhatárig.

Az egy pinceszint és a földszint az adott kontúrokon (elő és hátsókeret) belül teljesen kiépül.

Utóbbi esetében a későbbiekben konkretizálódó kereskedelmi funkció esetleges kisebb terület igénye a kerti oldalon akár fedett-nyitott parkoló állásokat eredményezhet épületkontúrban belül.

Jelenleg a terv maximum egy nagyobb, cca. összes nettó 800 m² és 2 kisebb, egyenként cca. összes nettó 300-500 m² területű kereskedelmi egységgel számol 2/3-1/3 eladótér / kiszolgáló, háttér funkció arányú felosztással.



Az emeleti beépítés a tömör földszinti ellentéte.

A tervezett – lakás kiosztás és variálhatóság, traktusmélység, benapozás és tájolás, feltárás és megközelítés - alapján való megvizsgálása után egy szellős harántszárnyas telepítés tűnik célszerűnek.

Ebben az esetben a lakások fő tájolása nyugat-északnyugati és dél-délkeleti, a saját, csendesebb belső kertekre fordítva és így elkerülve a lakások terhelését jelentő a Vasút utca mentén kiépülő közparkolót, a vasúti pályát, megállót és a forgalmas Nagykőrösi utat illetve kevesebb személyes jelenlétet terhelve a hátsó szomszédság családi házainak kerti területeire.

Az egyes szárnyak kontúrban cca. 10-13,5 méterre állnak egymástól (3-3,5 szintet feltételezve egy az egy közeli légtérarány adódik), kontúrban belül 1,5 méteres erkély / loggia sávokkal, melyekkel együtt az egymással szemközti lakások szoba homlokzatai 13-16,5 méterre kerülnek egymástól. A négy szárnyból álló kompozícióban monotonitást megtörő és téri dinamikát adva a köztes kerteknek, de lehetőség szerint a lakások derékszögű helyiségbeosztását, kialakítását megtartva az optimális bútorozhatóság miatt.

A lakások a sarkokon két, a köztes pozíciókban egy irányban szellőztetettek, előbbiek vannak túlsúlyban. A szárnyak pozícióból következően a lakások benapozása és tájolása (többségében D-DNy) kedvező, a leginkább északra forduló kerti homlokzatra szervezett helyiségek (másik) oldalra is nyílászárót kapnak.

Fontos, hogy a tervezett lakásmix nagyobb választéka – szobaszám, méret, tájolás stb. optimálisan reagáljon a sokszínű vásárlói igényekre. Emellett a többféleség eltérő létszámú, anyagi állapotú, életkorú lakó összetételt eredményez, ami jótékony hatással van az épület közösségének és ezen keresztül a tágabb környezet mindennapi életére.

Az itt élők komfortját szolgálja a lakásokhoz tartozó nagy méretű, egymástól szeparáltan rendezett teraszok-erkélyek is

Tervezett lakás összetétel:	1 szobás (30 – 39 m ²):	10 - 15 %
	1+1F szobás (40-54 m ²):	20 - 30 %
	1+2F szobás (55 - 65 m ²):	50 - 40 %
	1+3F szobás (70 - m ²):	20 – 15 %

Kereskedelmi egység területek (összes eladó-és raktár egységenként):

293,43 m ²	1 db
488,61 m ²	1 db
792,11 m ²	1 db



1.1.b A fejlesztés tervezett műszaki tartalma:

A jelenleg az ingatlan – építőipari szegmensben tapasztalható munkaerő hiány és folyamatosan változó – jellemzően emelkedő – anyag költségek és díjtételek miatt modern – elemes technológiával kívánja a Beruházó építtetni a tervezett létesítmény épületszerkezetét.

Ennek érdekében előrehaladott egyeztetések folynak a Leier Magyarország Kft. által a tervezett projekthez méretezett, előregyártott és helyszínrre szállított kéregfal és földmesterpanel, valamint lépcsőkarok alkalmazásáról.

A fenti technológia előnye többek között:

1. Projekt – egyes ingatlanok kialakításához illeszkedő előregyártott szerkezetek tervezése és méretpontos előgyártása,
2. Szakágak a szerkezeti gyártmánytervek alapján előkészülhetnek a munkavégzésre – gyártással (pl. nyílászáró, lakatos szerkezetek, stb.)
3. Gyors – kis létszámot igénylő helyszíni építés: cca. 300-400 m² / munkanap
4. Azonnali, következő szakágak munkavégzésre alkalmas munkaterületek kialakítása
5. Minőségi – sík felületek biztosítása, amely felgyorsítja a befejező szakágak munkáját (pl csak vékonyglett és festés szükséges)
6. Tartószerkezeti, akusztikai és energetikai követelmények magas szinten történő teljesítése.

Az épület tervezésénél fontos szempont a földszinten és a tetőn kialakítandó minél nagyobb és látványosabb zöld terület – látvány vízfelülettel, ahol szintén központilag biztosított a növényzet megfelelő ápolása.

Az új társasház utcai homlokzata téglá és modern-színezett burkolatos kivitelű, míg a belső homlokzatok hőszigetelt-színezett felületképzést kapnak. Teraszok-erkélyek kőburkolattal és acél-színezett üveggel kerülnek kialakításra.

A pincszinten mélygarázs kerül kialakításra, amelybe a közlekedést a Vasút utca felől megközelíthető le- és felközlekedő egyirányú rámpán keresztül lehet majd megtenni.

A gépkocsi parkolók mellett személyes felszerelési tárgyak és kerékpárok tárolására alkalmas helyiségek – zárható lakossági tárolók kerülnek kialakításra.

A társasház gyalogos bejáratai a Vasút utca felőli oldalon lesznek kialakítva, ahol az itt élő impozáns elő-fogadótérbe érkeznek és a lakásukat a tágas lépcsőházakon-közlekedőn, vagy a tágas – tervezetten 6 személyes elegáns lifteken keresztül közelítheti meg.

A lakások nagy felületű és a legmagasabb előírásoknak is eleget tévő nyílászárókkal, magas igény szintet is kielégítő burkolatokkal-felületképzéssel, továbbá a megfelelő méretű nappali szoba mellett legalább egy-két fő részére kialakított hálószobákkal rendelkeznek.

A fürdőszobák kádak és nagyobb lakások esetén akár zuhanyfülkék beépítésével készülnek, mindenütt mosógép fogadására kiépített felszereltséggel.

Fontos szempont továbbá, hogy nagyobb lakások (1+2F) esetén a lakóegységekben a fürdőszobától külön mellékhelyiség kerül kialakításra.

Lakásokban tervezett burkolatok magas igénynek megfelelő gres hideg és meleg- vnyil burkolatok lesznek.

A létesítmény és a lakások gazdaságos és környezettudatos üzemeltetésének kialakítása fontos szempont, ennek érdekében a benapozottság vizsgálatának függvényében az igényelt helyeken a nyílászárók árnyékolás előkészítést kapnának.

A fűtés tervezetten magas hatásfokú és alacsony üzemeltetési költséggel fenntartható gáz alapú rendszerrel történne, míg az egyes lakóegységek hűtése előkészítésre kerülne.

Az apartmanok részére vagyonszámla rendszer előkészítése készül: riasztó, nyitásérzékelő és mozgásérzékelő.

A közös területek és az itt élők biztonsága érdekében CCTV rendszer kiépítése van tervben.

A személy főbejáratokhoz kaputelefon berendezés kerül.

A létesítmény és a lakóegységek minden fogyasztása önállóan és pontosan mérhető lesz. A mérést, szabályozást és a mérési adatok folyamatos feldolgozását a központi épületfelügyelet segítségével a majdani üzemeltető-kezelő végezheti.

Ezek az adatok a megfelelő jogosultságok függvényében folyamatosan és online is rendelkezésére állnak úgy a tulajdonosnak, üzemeltetőnek is.

A tervezett üzletek az ún Shell and Core, azaz emelt szintű szerkezetkész állapotban kerülnének előkészítésre, amelyek FitOut – kulcsrakész befejezése a leendő vevő igényei és műszaki elvárásai alapján történne.

Jelenleg a Beruházó megállapodás előkészítésben van neves food és non-food brand partnerekkel, akiknek elvárásaik már a tervezés figyelembe vételre kerülnek.

Az Atridome Ingatlan Kft. célja egy olyan korszerű és optimális üzemeltetési költséggel fenntartható létesítmény létrehozása és hosszú távú fenntarthatósága, mely **egyaránt kiszolgálja a kor és piac megnövekedett igényeit, azaz a Budapesten vagy agglomerációjában munkájukat végző, elő vagy tanuló magánszemélyek, magas igény szintű, hosszútávú lakhatásának a professzionális biztosítása.**

2. A TERVEZETT PROJEKT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSOK, ELŐÍRÁSOK VIZSGÁLATA, JAVASLATOK:

2.1. Beépítési módok, adatok, ingatlan területei:

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy mindhárom verzióban a térszint alatti (gépkocsi parkolók, lakossági tárolók, gépészeti-műszaki kiszolgáló helyiségek, közlekedők) és földszinti beépítés (üzlet helyiségek, közlekedők, parkolók) kialakítás megegyezik.

Mindhárom verzió megegyező főbb paramétereit:

Adatok

4.844 m² zárt sorú, 5,0 m előkert és 10,5 m hátsó kert, oldalkert nélkül vagy esetleges zárt sorúság megszakítással a jobb oldali telekhatáron, ekkor 3-6,5 / 5,25-8,55 méteres oldalkerttel.

beépítettség

Előírt maximális beépíthetőség

terepszint felett	65%	3.148,6 m ²
terepszint alatt	75%	3.633 m ² .

Tervezett beépítettség terepszint felett és alatt egyaránt 65% 3.148,6 m².

Terepszint alatti terület feltárása tervezetten két fel-és lehajtó rámpán, valamint két személylifttel ellátott lépcsőházi magon keresztül történik.

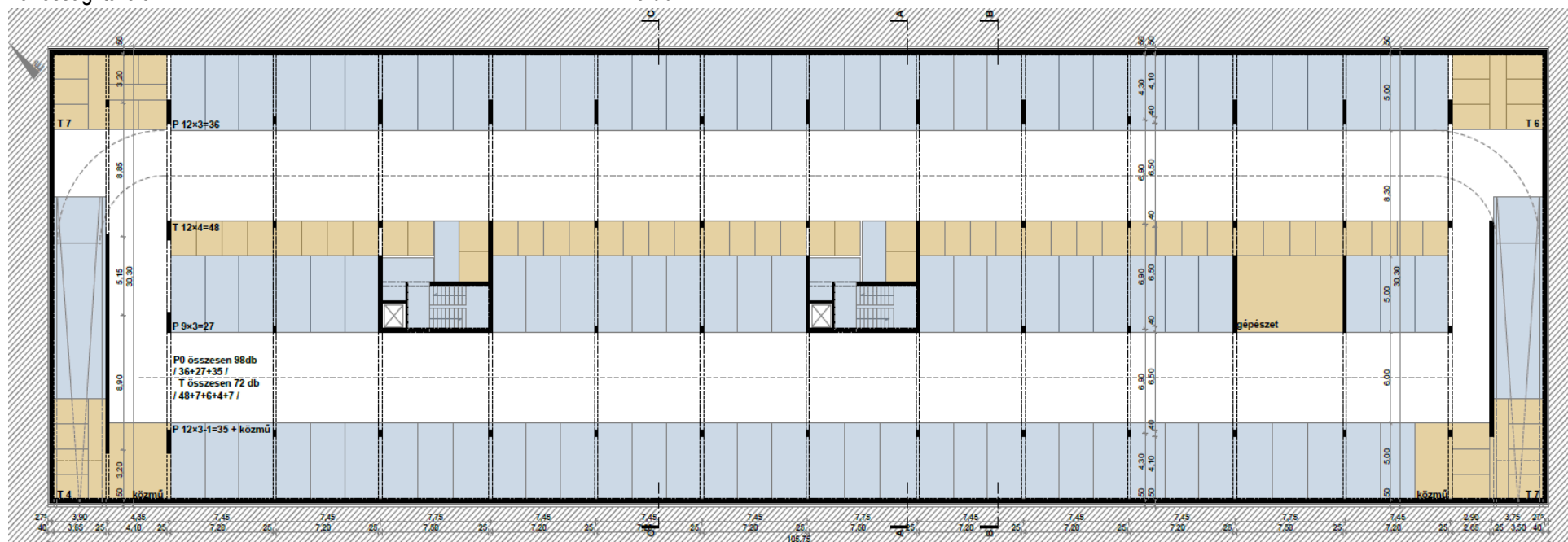
Térszint alatt:

Gépkocsi parkoló:

98 db

Lakossági tároló:

75 db



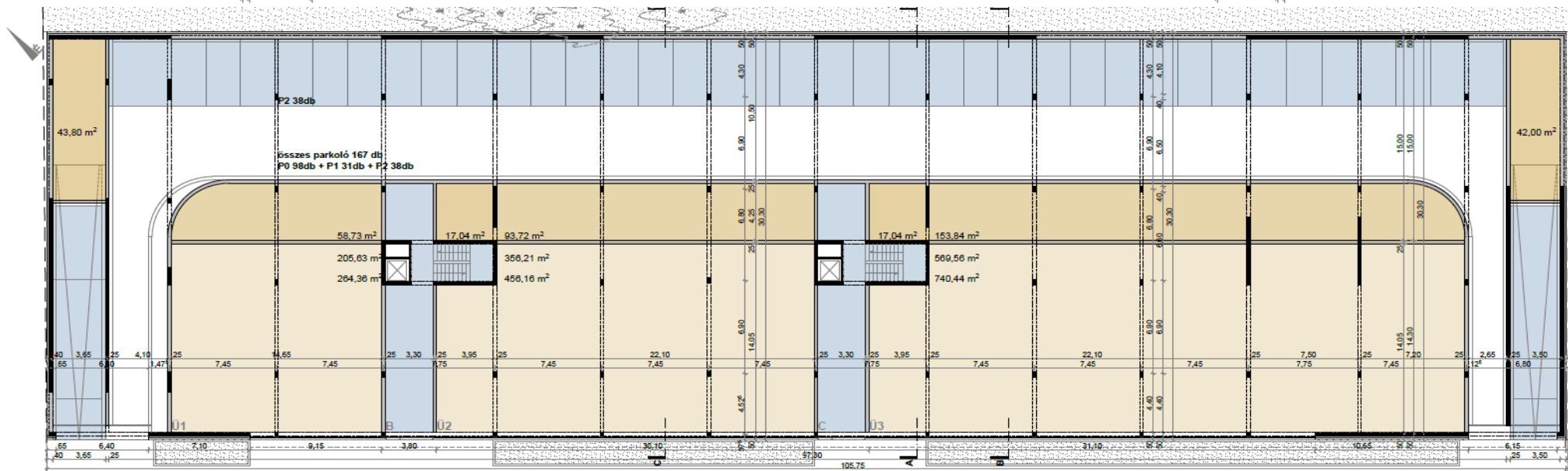
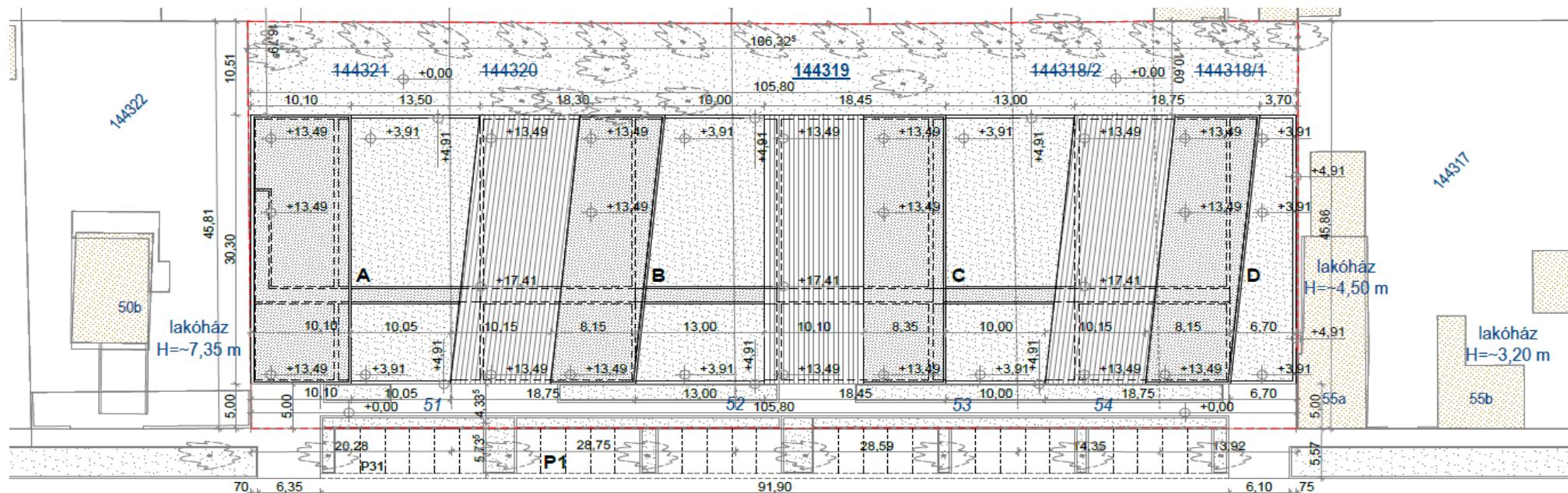
Térszint felett – földszint:

Gépkocsi parkoló:

Kiszolgáló – üzemi helyiségek:

(P2) 38 + (P1) 31 db = 69 db

85,80 m²



Fontos! Mindhárom verzió esetén a funkciókhoz szükséges OTÉK által előírt gépkocsi parkolózám fejlesztési területen belül, ingatlanon teljesíthető!

_parkolás telken belül

BVKSZ

L2/A Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület 29. §

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül: a terepszint alatt és/vagy felszíni parkolóban vagy a (3) bek. szerinti járműtárolóban kell megoldani.

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén

a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben,

OTÉK (253/1997 (XII.20.) Korm. Rend.

Járművek elhelyezése 42. §

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az épület rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(10) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani; c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el; d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

Mindezek ismeretében és betartási szándékával érdemes átgondolni, hogy a megcélzott városközponti fejlesztés érdekében és ismerve a szabályozási megkötéseket és a beépítési és telekadottságokat van-e mód a szükséges parkolóhelyek egy részének megváltására vagy más közeli területen való létesítésére.

_közterületi parkoló

OTÉK (253/1997 (XII.20.) Korm. Rend.

Járművek elhelyezése 42. §

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.).

A Vasút utca 51-54. sz. projekt szereplői üdvözlik a tervezett közterületi parkoló beruházást, annak a meglévő fákat messzemenően megkímélni kívánó telepítési koncepcióját és remélhetőleg az OTÉK-ban is előírt nagy lombkoronájú fák telepítését 6 parkolóhelyenként, hiszen a tervezett társas- és üzletházi beruházás közvetlen előterében létesül a közparkoló erősen befolyásolva a majdani épület tulajdonosainak komfortérzetét vállalászási, üzemeltetési és vásárló kedvét.



2.2. Szintszám és maximális magasság

BVKSZ 29. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint, jellemzően egy-, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(2) A keretövezetben – külön előírás hiányában – az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.

(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(7) Az L2/A- XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.

A kiinduló szabályozás (BVKSZ) erre az alapövezetre – L2/A – legfeljebb 3 szintes épületeket ír elő és nem határoz meg legnagyobb megengedett építménymagasságot.

Azt a helyi előírás (PPVSZ) szabályozza 10,5 méterben valamint az utcai járdaszinttől számított szintszámot pontosítja - 3 szint + TT.

A szint fogalmának értelmezésben vegyessék az információk – másik önkormányzat, másik tervtanács értelmezése szerint az 1. szint az 1. emelet.

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében – telek geometria, előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömegekből indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt. A másik, erre a helyszínrre építészeti és beépítési karakter, épülettömeg, méret tekintetében megfelelőbbnek gondolt út egy, az emeletein több épületszárnyra bontott tömeg a kereskedelemmel belakott, egyben tartott földszint felett.

A kiinduló szabályozás magassági értelemben, a másik önkormányzat / tervtanács esetében már elfogadott szint /szintszám értelmezésben a második út választásából következő megoldásra lehetőséget ad.

Mindezek alapján javasolt a PPVSZ 27. § (2), (3) bekezdés értelmezése és a 31. § (7) bekezdés módosítása, a szigorítások felülvizsgálata.

Erre vonatkozóan Beruházó a Tervezővel, és az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetések alapján elkészített három lehetséges verziót, amelyet az alábbiakban kívánunk szíves véleményezésre bemutatni:

A verzió

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében – telek geometria, előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömegeből indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt

Tervezett összes szintterület: 11.516 m² (Előírt szintterületi maximum: 2,5 m²/ m²: 12.110 m²)

Ereszmagasság: 10,43 m

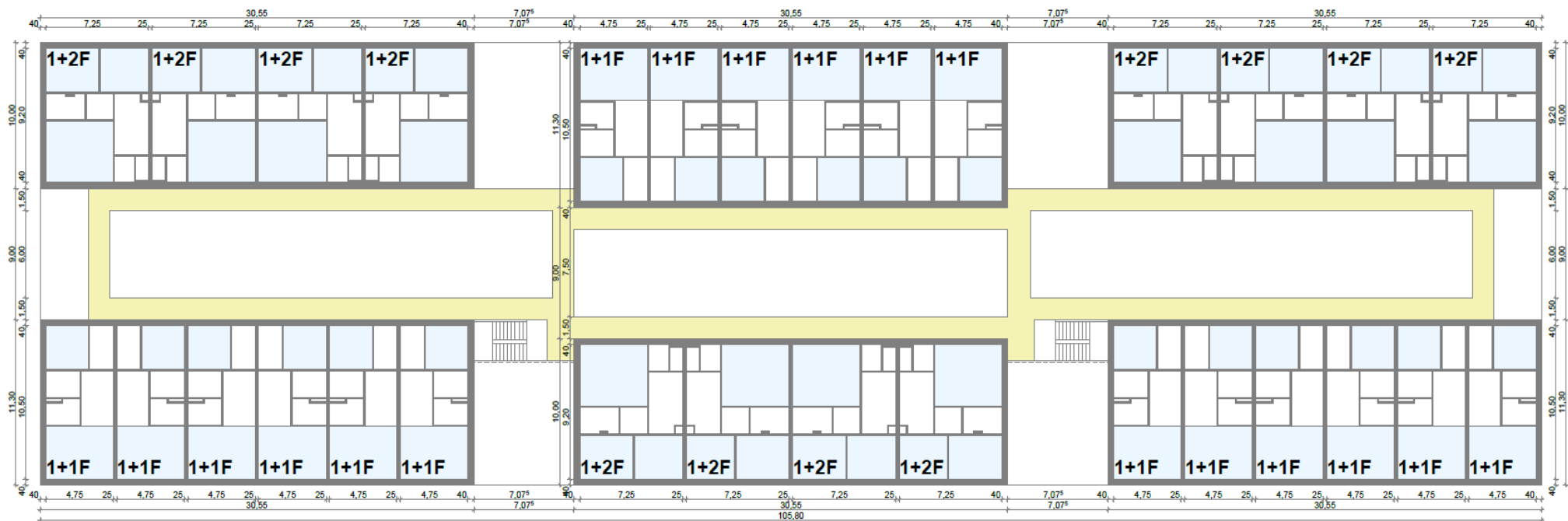
Számított építménymagasság: 9,50 m // pince + földszint + két emelet

Tervezett lakásszám, elrendezés:

60 – 70 db

szigorú, hosszanti elrendezés miatt:

1. középfolyosós, zárt rendszer,
2. jelentős számú lakás kedvezőtlen tájolással (Észak, Észak-Kelet)
3. lakások jelentős része vagy a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre nyitott, odatájtolt
4. lakásokhoz maximum erkélyek tartozhatnak, nincs kevesebb a zöldfelület.
5. kevés intimitás, monoton kialakítás



A verzió



A verzió



A verzió



A verzió



A verzió



B verzió

A 2018.01.30. napján tartott Tervtanácsi ülésén egyeztetettek alapján módosított kialakítás, amely a földszint tömör beépítésén felül az emeleti – lakó szintek haránt, szellős kialakítással a Vasút utcára merőlegesen kerülnének kialakításra.

Tervezett összes szintterület: 10.848m² (Előírt szintterületi maximum:2,5 m²/ m²: 12.110 m²)

Ereszmagasság: 13,49 m

Számított építménymagasság: 10,50 m // pince + földszint + három emelet + részleges tetőtér +zöldtetővel

Tervezett lakásszám, elrendezés: 70-75 db

1. rugalmas lakáskiosztás – variálhatóság-sokszínű kialakítás, több 1+2F és 1+3F – családokra méretezhető kialakítás
2. rövid belső közlekedők,
3. tájolás jellemzően nyugat-északnyugat és dél-délkelet
4. jó benapozottság, átszellőztetés
5. lakások nem vagy csak kis mértékben nyitottak a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre
6. lakásokhoz nagyobb teraszok-zöld-és tetőkertek tartozhatnak, sok a zöldfelület.







B verzió



B verzió

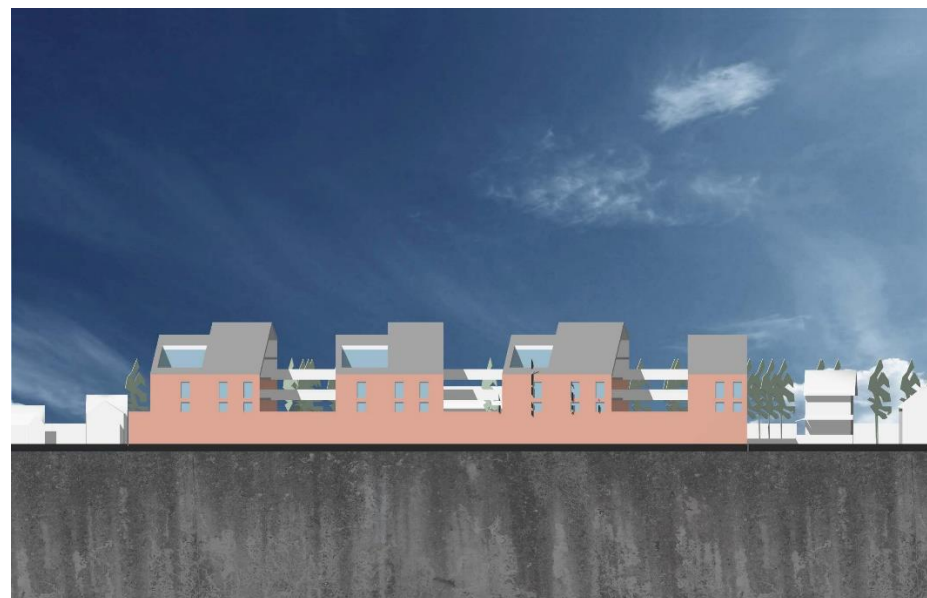
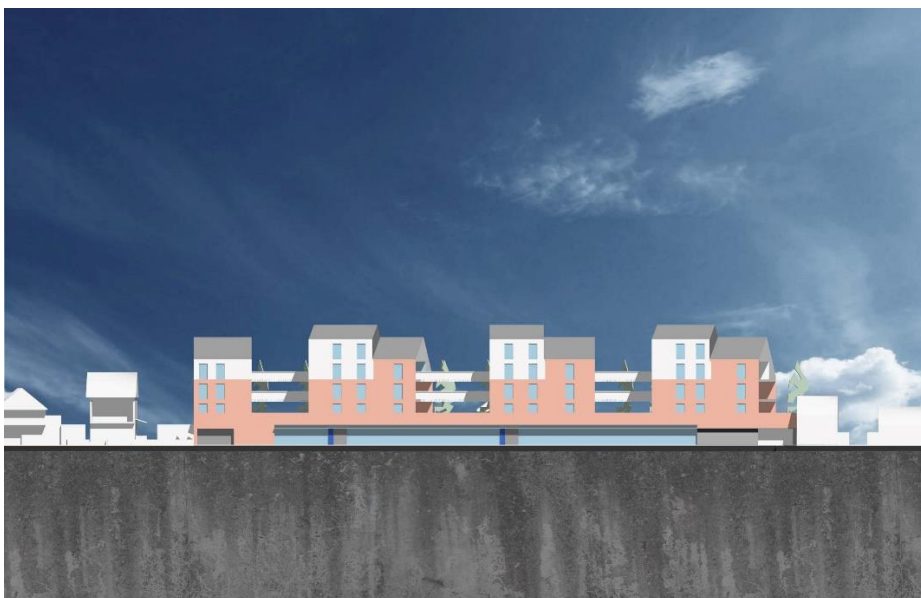


C verzió

A 2018.01.30. napján tartott Tervtanácsi ülés felvetése szerint megvizsgáltuk a kertvárosi rész felé csökkentett szintszámmal történő kialakítása, amely alapjaiban megegyezik a B verzióban leírtakkal, amely szerint a földszint tömör beépítésén felül az emeleti – lakó szintek haránt, szellős kialakítással a Vasút utcára merőlegesen kerülnének kialakításra, de kevesebb lakásszámmal és kevesebb zöldfelülettel.

Ez a verzió a projekt megvalósíthatóságának gazdaságosságát kérdőjelezi meg.

Tervezett összes szintterület:	9.728m ² (Előírt szintterületi maximum:2,5 m ² m ² : 12.110 m ²)
Ereszmagasság:	13,09 m
Számított építménymagasság:	10,10 m // pince + földszint + Vasút u felé: három-négy emelet // hátsó kertek felé: két emelet és részleges tetőtér
Tervezett lakásszám, elrendezés:	60-65 db <ol style="list-style-type: none">1. rugalmas lakáskiosztás – variálhatóság-sokszínű kialakítás, több 1+2F és 1+3F – családokra méretezhető kialakítás2. rövid belső közlekedők,3. tájolás jellemzően nyugat-északnyugat és dél-délkelet4. jó benapozottság, átszellőztetés5. lakások nem vagy csak kis mértékben nyitottak a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre6. lakásokhoz nagyobb teraszok tartozhatnak, zöldtető minimális



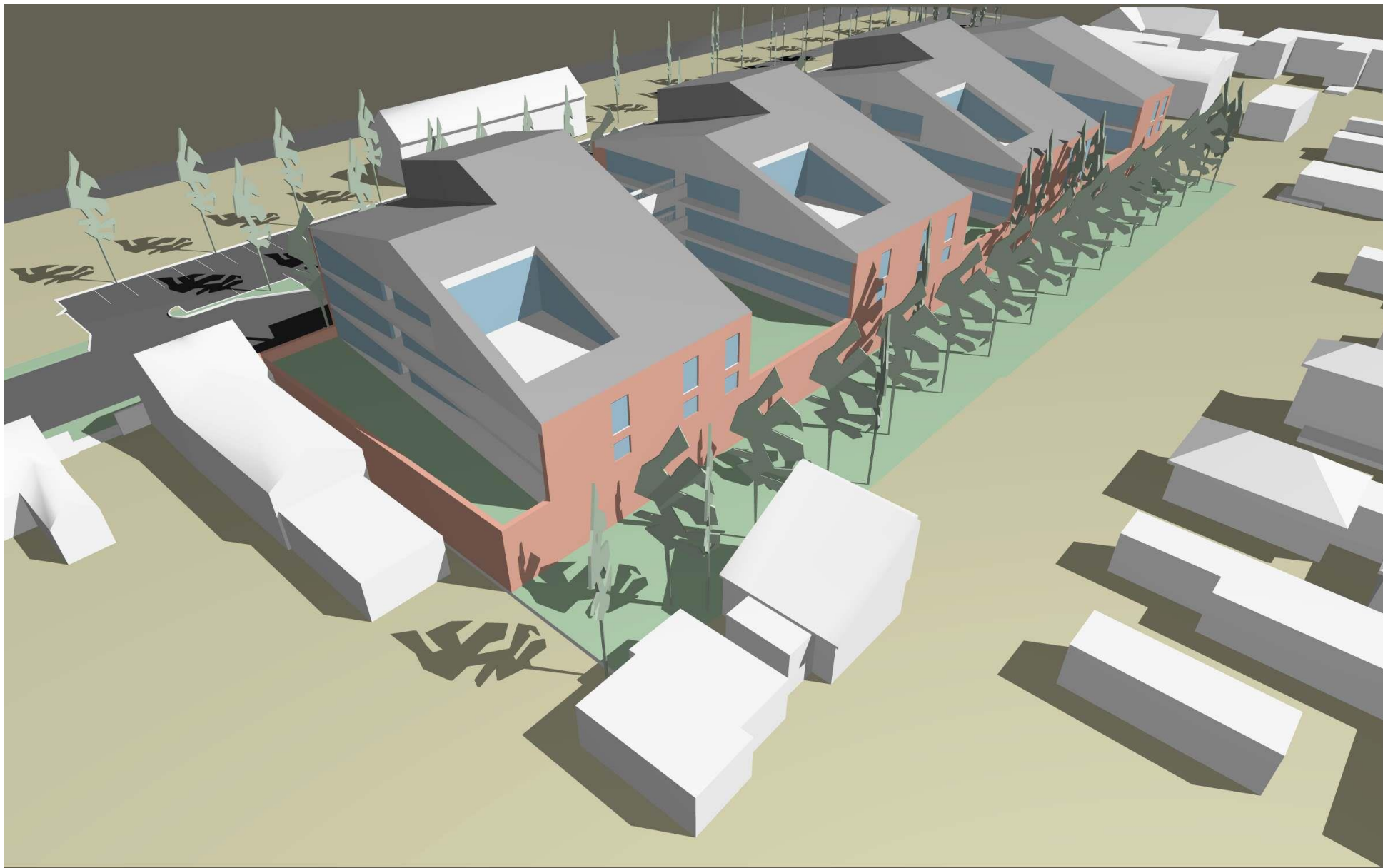
C verzió



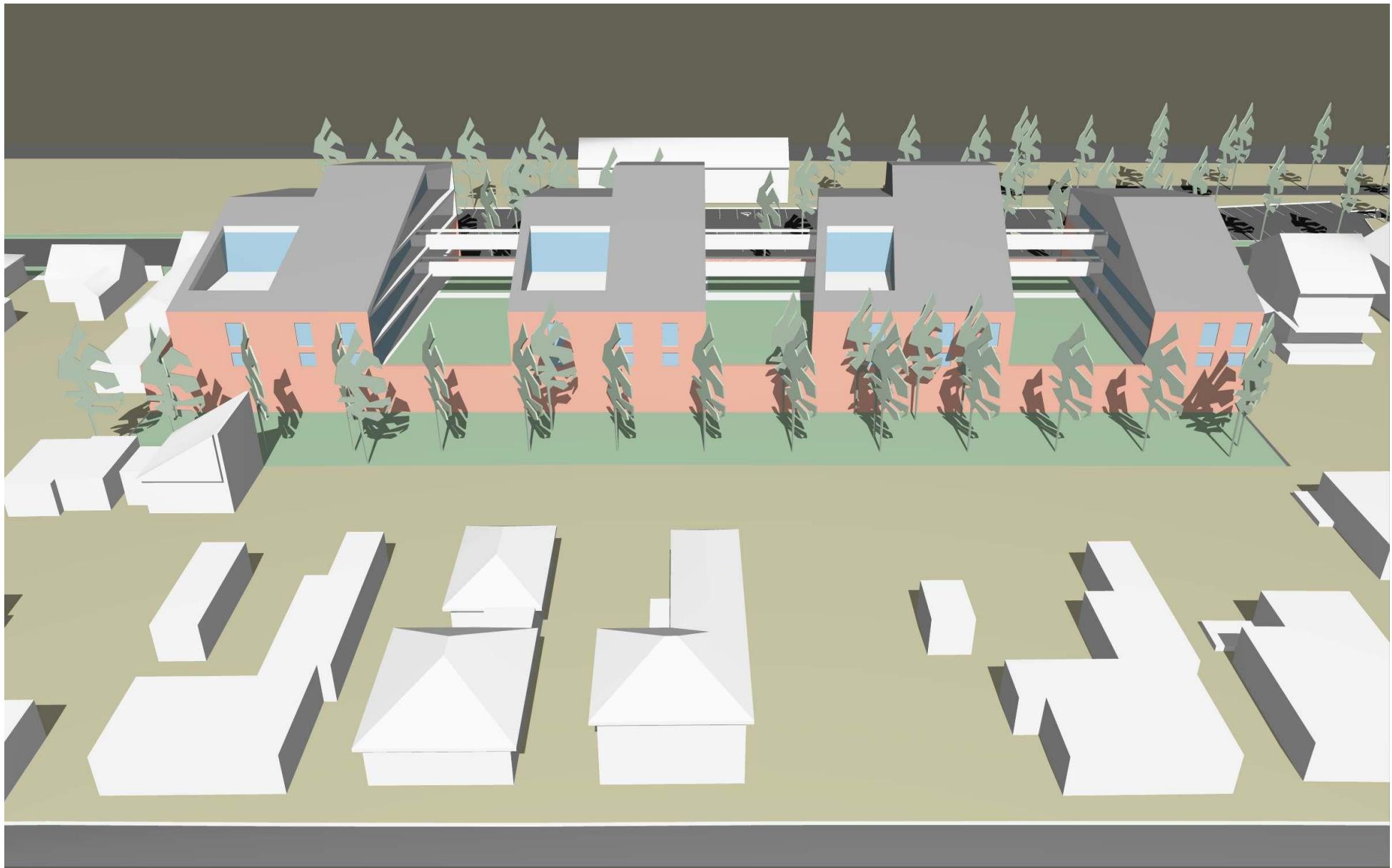
C verzió



C verzió



C verzió



2.3. Kapu és behajtó szélesség

PPVSZ

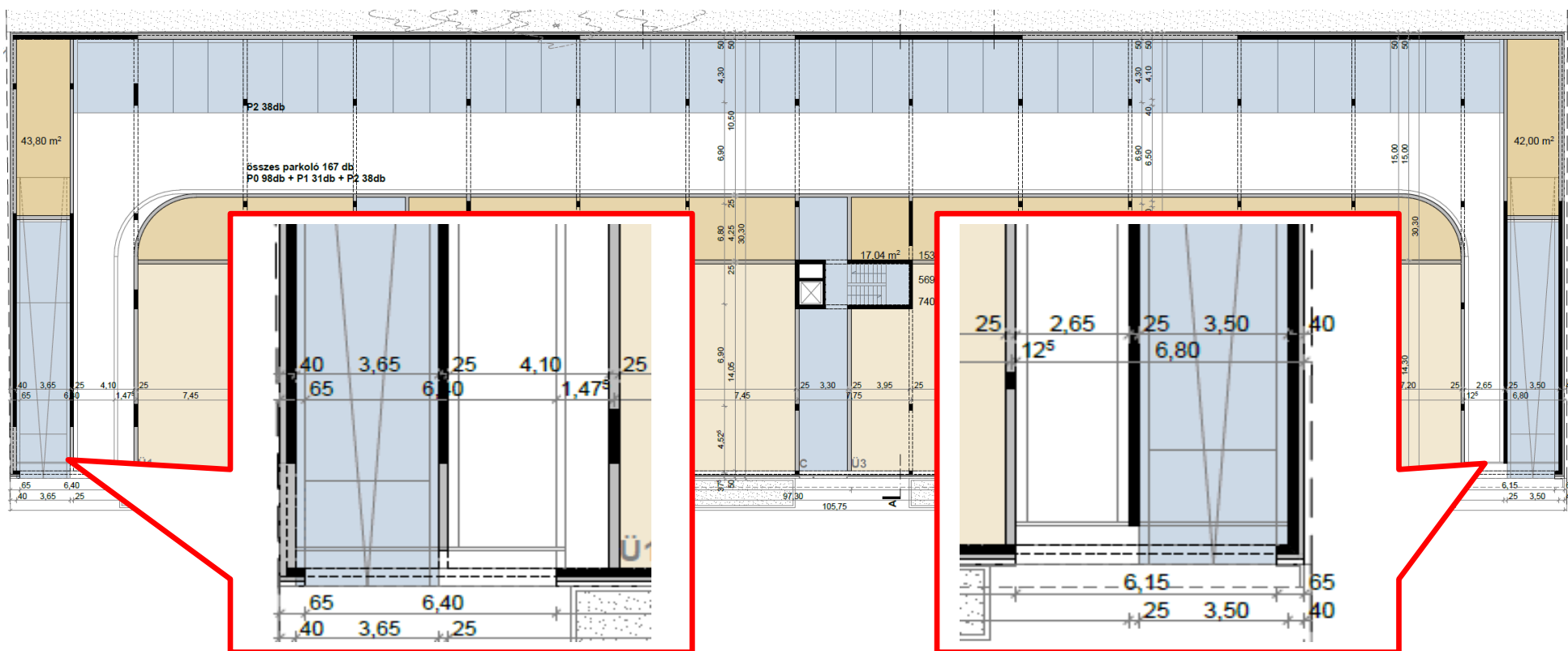
27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén...

d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két – egyenként 3,00 méternél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.

Az OTÉK (253/1997 (XII.20.)) 6. sz. melléklet szerint a gépjárműtároló álláshelyekhez vezető út / behajtó szélességi értékei (rendszeres gyalogos forgalom nélkül) falak közötti pozíció esetén 25-40 cm széles kétoldali padkákkal (2,50) 3,00m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól / kapacitástól és geometriától / vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy cca. 70-100 férőhelyes térszín alatti gépjármű tároló megközelítésére szolgáló lehajtó rámpaut szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni.

Javasolt a hivatkozott (7) bek. d) alpontban rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítési, hatósági kontrollal.



– feltárás, megközelítés, közterületi kapcsolatok:

A 4 (5) telek tervezett összevonása után az ütemezetten épülő társasház a Vasút utcáról nyílik. Az épület két szélére pozícionáltak a gépkocsi be- és kijáratok (2 db) cca. 6,50-7,0 m szélességben, benne pinceszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese. Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pinceszinti parkolóhelyek megközelítését, utóbbiak a földszinti üzletek kiszolgálását, árufeltöltését biztosító gépkocsi forgalmat szolgálják. A földszintre szervezett kereskedelmi egységek gyalogos feltárása az utcai portál megnyitásával biztosított, melyet ütemezetten tagol a két lakóházi személybejárat.

Az előkert biztosításával az épület homlokvonala a telekhatártól (jelenlegi járdavonal) 5,0 méterrel beljebb kerül. A kialakult közforgalomnak megnyitott (utcai kerítéstől mentes) sávba kerül át a közterületi gyalogos forgalom (járda) és az eddig jobb híján az útpadka menti zöld sáv. Míg a telekhatártól az út széléig tartó területen terepszinti, leginkább 45-90 fokos parkoló állások alakíthatók ki a kereskedelmi egységek közvetlen elérését szolgáló. Javasolt a jelenleg részben telekhatáron, részben úttest menti zöld sávban futó lévkábelek és oszlopaik terepszint alá telepítésnek megfontolása.

Az Önkormányzattal egyetértésben a fejlesztési terület és környezetének forgalom- és parkolástechnikai vizsgálata és előzetes hatástanulmányának készítése folyamatban van, amelynek feladatát és költségét a Beruházó magára vállalta.

Gépkocsi parkolók

Térszint alatt:

Gépkocsi parkoló: 98 db

Térszint felett – földszint:

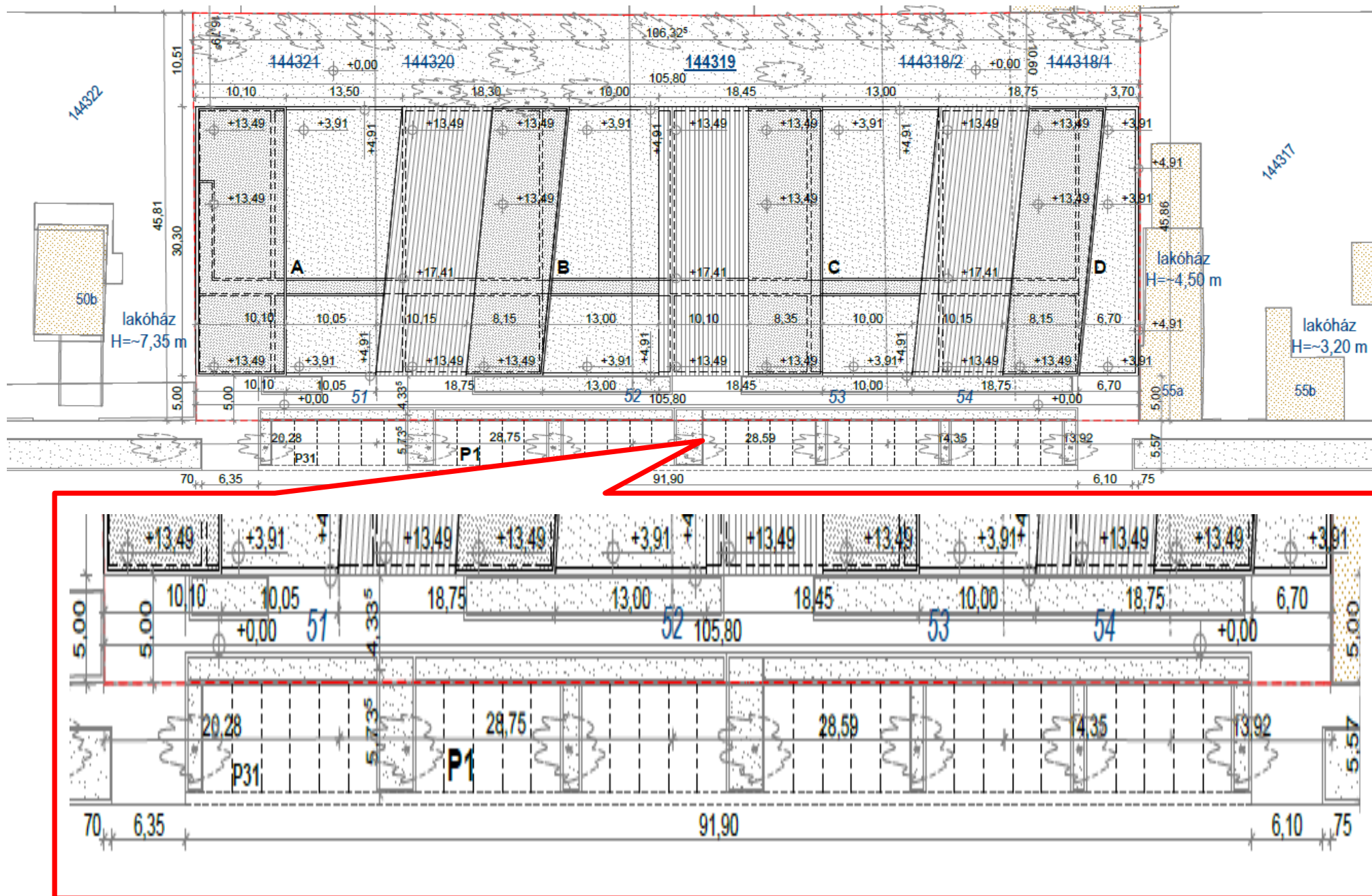
Gépkocsi parkoló: (P2) 38 + (P1) 31 db = 69 db

Összes tervezett gépkocsi parkoló: 165 db

Fontos!

Mindhárom bemutatott verzió esetén a funkciókhoz szükséges OTÉK által előírt gépkocsi parkolószám fejlesztési területen belül, ingatlanon teljesíthető!

2.4. Előkert és úttestig tartó közterületi sáv



3. TULAJDONOS ÉS MENEDZSMENT

3.1. Tulajdonos

Az **Atridome Ingatlan Kft.**-t 2017. május 15. napján alapították a tulajdonosok a tárgyi projekt megvalósítása végett.

A Társaság, melynek főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, 1.000.000 EURO alaptőkével került megalapításra, amely összeget a tulajdonosok az alapítást követően teljes mértékben a Társaság rendelkezésére bocsátották.

A Társaság alapító tagjai:

Mendasset Limited, Ciprus – 76,25 %

dr. Fürstner József – 12,03 %

Magyar Norbert – 11,72 %

A Társaság ügyvezetője: Magyar Norbert

A Társaság székhelye: 2096 Üröm, Kárókatona utca 8.

A Társaság cégjegyzékszám: 13-09-187508

A Társaság adószáma: 25963667-2-13

A projektben részt vevő tulajdonosokhoz köthető és releváns referenciák a teljesség igénye nélkül:

- Bevásárló központ, Gödöllő, Köztársaság út (SPAR, Jysk, Gyógyszertár, Rossmann)
- Albertirsa Főtér rehabilitáció (TESCO, DM, K&H, Gyógyszertár és egyéb üzletek a szolgáltatóházban)
- Tetőtér ráépítés és épület rehabilitáció, Budapest VII., Kertész utca 39.
- Társasház, Budapest XVIII., Brigád utca 44.
- Társasház, Budapest XVIII., Brigád utca 35/B.
- Ikerház, Budapest XVIII., Felleg utca 51.
- Családi ház, Budapest XVIII., Felleg 34.
- Családi ház, Budapest XVIII., Szövet utca 4.
- Családi ház, Budapest XVIII., Csolt utca 10.
- Családi ház, Budapest XVIII., Csolt utca 13.
- Rossmann, Kaposvár, Fő út 37.
- Rossmann, Siklós, Felszabadulás utca 29.
- Rossmann, Mezőkövesd, Mátyás király utca 100.
- Rossmann, Szécsény, Rákóczi út 91.
- Drogerie-Markt, Isaszeg, Rákóczi utca 21.
- Gyógyszertár, Kaposvár, Fő út 39.
- Gyógyszertár, Csömör, Határ út 6.
- Gyógyszertár, Budapest XXIII., Bevásárló u. 2.
- Gyógyszertár, Kecskemét, Izsáki út 2.
- Gyógyszertár, Debrecen, Péterfia utca 18.

3.2. Tervező

A létesítmény tervezésére és tervezői management tevékenységre a Selényi György és Sebők Ildikó által vezetett ketteS Műterem Kft. () került felkérésre.

Selényi György a kortárs magyar építészet jeles képviselője, akinek nevéhez olyan híressé vált, sokszor hivatkozott épületek fűződnek, mint a tolcsvai borászati üzem (Sugár Péterrel, 1996-2000), a Reitter Ferenc utcai irodaház (Sebők Ildikóval 2005), a horányi nyaraló épülete (Pásztor Ádámmal), melyért 2009-ben Év Háza díjjal jutalmazták. Tervpályázatokon is jelentős eredményeket ért el (Szépművészeti Múzeum bővítésére kiírt tervpályázat, Karácsony Tamással, Sebők Ildikóval, Kemes Balázssal, Pásztor Ádámmal, Pukánszky Gabriellával, Gerzsényi Tiborral, Földi Tímeával 2008-2010; Pestszentlőrinc-Pestszentimre, Kossuth téri ötletpályázat, III. díj, Somosi Jánossal, 2011)

Selényi György Budapest Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építésztechnológiai Kar oktatói munkájában több mint egy évtizede vesz részt. Szakmai felkészültsége, elhivatottsága, építészeti alkotó munkája során szerzett tapasztalatainak önzetlen megosztása példaértékű.

Évek óta a Középülettervezés 2 tantárgy konzulense Karácsony Tamás és Zsuffa Zsolt mellett.

Beruházó részére a tervezett beruházásokhoz az általában szokásos, engedélyezési-, tender-, kiviteli tervek készítésén kívül az előkészítési tervezési folyamatokat is (geodézia, talajmechanika, környezetvédelmi engedély stb...) vállalta. Ezeket a feladatokat városrendezési tapasztalatait, jártasságát érvényesítve elismert szakmai referenciákkal rendelkező állandó partnereivel együttműködve koordinálja.

3.3. Projekt menedzsment

A létesítmény tervezéstől – a kulcsrakész műszaki átadás-átvételig, használatbavételi engedély határozat megkapásáig történő teljes épületépítési szervezésére és a beruházói műszaki ellenőri tevékenység elvégzésére a **Gem Plann Kft.** (www.gemplan.hu) került felkérésre.

Fő tevékenységi kör épületgépészeti, energetikai, gépészeti villamos erőáram és automatika rendszerek tervezése és kivitelezése. Üzletpolitikájának, valamint az alkalmazott korszerű elveknek, munkánk minőségének köszönhetően termelése dinamikusan növekszik, és egyre többen ismerik el az energetikával foglalkozó vállalatok mellett. Saját tervező céggel rendelkezik, mely 2003 óta dinamikusan fejlődik.

Ezen feladatokra megalapított a GEM Plann Kft. mottója a '**Gazdaságos Energetikai Megoldások**'.

2015 évben tevékenységet, alkalmazott kollégák szaktudására és tapasztalataira építve bővítette a vállalkozás, a teljes körű épület építési projektek szervezésével és a tervezéstől – a kulcsrakész átadásig történő megoldásig.

Jelen tevékenységgel kapcsolatos referenciák:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▪ Körösi Házak 100 lakás és üzletek Budapest X.k. | projekt előkészítés, management |
| ▪ Éles Sarok – 250 lakás, iroda | projekt előkészítés, management |
| ▪ Liget Házak – 280 lakás, üzletek | projekt előkészítés, management |
| ▪ László-Liget 110 lakás és üzletek Budapest X,k.. | projektmanagement |

- Országos Bírósági Hivatal Magyar Igazságügyi Akadémia épület részleges rekonstrukció
- Országos Bírósági Hivatal épület részleges rekonstrukció
- ArtHomes – Budapest VI.k., Székely Bertalan u.18. – emelt szintű bérház projekt management, generál kivitelezés

4. A PROJEKT STÁTUSZA ÉS ELŐZETES ÜTEMTERVE

A Beruházó per-teher- és igénymentes tulajdonában áll a Budapest, XVIII. kerület, Vasút u. 51., 52., 53., és 54. számok alatt található, jelenleg 144318/1, 144318/2, 144319, 144320, 144321 helyrajzi számú, mindösszesen 4.844 m2 térmértékű, kivett-beépítetlen minősítésű ingatlanok.

Tervezés koncepció tervek munkafázisa lezárult, tervek- és koncepció az illetékes Önkormányzattal, Hatóságokkal előzetes egyeztetései folyamatban.

Terület fejlesztésre vonatkozó, Önkormányzattal megkötendő település fejlesztési szerződés előkészítés alatt.

Ssz.	Leírás / Hónap	2018												2019											
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Település fejlesztési szerződés - Önkormányzattal	■	■																						
2	Tervezés - építési engedély		■	■	■																				
3	Határozat - építési engedély				■																				
4	Határozat - építési engedély - jogerő					■																			
5	Tervezés - kiviteli tervek				■	■	■																		
6	Vállalkozók kiválasztása - tendereztetés					■	■																		
7	Szerződés - Generál kivitelezővel						■																		
8	Kivitelezés								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
9	Műszaki átadás - megindítása																		■	■					
10	Műszaki átadás - teljesülés																			■	■				
11	Használatba vételi eljárás - megindítása																			■	■	■			
12	Határozat - használatba vételi engedély																				■	■	■		
13	Előértékesítés - marketing preopening				■	■																			
14	Értékesítés - marketing					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		

Bízva kedvező bírálatukban,

Budapest, 2018. 04.17.

Tisztelettel:

Magyar Norbert
Ügyvezető
Atridome Ingatlan Kft.

Komlós András
Project menedzser
Gem Plann Kft.