**A XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési nívódíj pályázat**

**Bevezetés**

**A BudaParttal egy nemzetközi viszonylatban is egyedülálló, új városnegyed jön létre mind komplexitását, mint pedig léptékét tekintve mintegy 54 hektáros területen. A Property Market fejlesztésében 2017 júniusában indult beruházás unikális, mind elhelyezkedésének, mind a zöld- és vízfelület magas arányának köszönhetően. A teljes fejlesztési területből (23 hektár) 17 hektár beépíthető, így a leendő közparkokkal együtt a BudaPart majdnem fele, 26 hektár zöldfelület marad, melynek része a Kopaszi-gát is, illetve a terület része a 11 hektárnyi vízfelület is. A megközelítőleg 10 éves, 6 fázisban megvalósuló beruházás alatt összesen 15 lakó-és 13 irodaház, valamint egy hotel fejlesztése valósul meg, így várhatóan közel 3000 lakás, 250.000 négyzetméter iroda-, és nagyságrendileg 15.000 négyzetméter kereskedelmi terület jön létre, ahol mintegy 25-30.000 városlakó élhet és dolgozhat a közeljövőben.** **A BudaParton valósul meg továbbá Kelet-Közép-Európa egyik legnagyobb vállalatának székháza is: a világhírű Foster + Partners által tervezett MOL Campus 83 000 négyzetméternyi, 120 méter magas, 28 emeletes magasház lesz.**

**Masterplanning**

A BudaPart beépítési koncepcióját és a városi struktúra kialakítását a fejlesztő a **dán ADEPT építészirodáva**l közösen álmodta meg. A tervezés eredményeképp egy változatos magasságú, az előzetes tanulmányok alapján a belvárosinál kellemesebb légtérarányú utcáit, tereit idéző koncepció alakul ki, valamint külön figyelmet kapott a változatos, értékálló építészeti arculat megteremtése is. A BudaParton az egyedi épületeket más és más építésziroda tervezi, amelyet a táj- illetve belsőépítészet fog össze, ezáltal létrehozva az egységes városszövetet. A cél egy olyan városnegyed létrehozása, ahol az innovatív városi infrastruktúra találkozik a rekreációs lehetőségek tárházával. A BudaPart közvetlenül a Duna mellett, a Lágymányosi-öböl partján helyezkedik el, így a vízparti, természetközeli nyugalom kiemelkedő lakó- és munkakörnyezetet teremt a lakók, dolgozók és látogatók számára.

A városnegyed középpontjában a közösség és az egyén áll, így a BudaPart missziója is egyben egy újfajta szemlélet és életstílus létrehozása, amely tükröződik az épített környezetben és a szolgáltatások színvonalában is: a koncepció azt a célt szolgálja, hogy az itt élők és dolgozók, valamint az ide látogatók egy élő közösséget formáljanak. A BudaPart azokra a modern közösségekre koncentrál, akik a belvárosi, urbánus nyüzsgés mellett a természet harmóniáját is szeretnék élvezni, mindezt úgy, hogy azt az otthonukból, vagy munkahelyükről kilépve egy karnyújtásnyira, azonnal elérhetik.

Az új városközpontban izgalmas utca- és térhálózat jön létre: a BudaParton nincs felszíni parkolás, a kialakított struktúra támogatja a csökkentett autós forgalmat, a határoló utak mentén pedig az irodaházak körbeölelik majd a lakóépületeket, ezzel is biztosítva a belső területek nyugalmát. Emellett megelőzve az utcaszintű lakások, valamint a sok mélygarázs szint kialakítását, a lakó- és irodaépületek egy földszinti podesztre kerülnek, melyek lobby, parkoló és kereskedelmi funkciókat kapnak.

A lakó- és irodafunkció mellett közel tizenötezer négyzetméternyi kereskedelmi terület jön létre, aminek keretében egy bevásárlóutca is megvalósul. A projekthez tartozó Kopaszi-gát területén jelenleg is számos szolgáltatás elérhető, amik kiegészülnek az épületek földszintjén megvalósuló egységekkel: többek között óvoda, gyógyszertár, gyermek- és felnőtt orvosi rendelő, szupermarket, vendéglátó egységek, banki szolgáltató és fitneszterem is várja majd a lakókat, dolgozókat és az ide látogatókat, így minden, a 21. századi modern életminőséghez szükséges szolgáltatás elérhető lesz a városnegyedben, így akár a dolgozók akár ebédidőben vagy a munkaidő végeztével több napi teendő elintézhetnek. A BudaPart jelenleg is a rekreációs lehetőségek tárházát kínálja: rekortán futópálya, kajak-kenuzási és suppolási lehetőség, vitorlás egyesület, kerékpárút is található, ami a fejlesztésnek köszönhetően többek között újabb parki részekkel, sportpályákkal, közösségi kerttel, játszóterekkel és kutyafuttatóval bővül. A városnegyed egyik további jelentős előnye, hogy a dolgozók amennyiben a BudaPartot választják otthonunknak, úgy a napi utazással is időt takaríthatnak meg, amit akár a barátaikkal, családjukkal vagy hobbijukkal tölthetnek el.

**Az első fázis**

A tervezési fázist követően az első ütem kivitelezése 2017-ben kezdődött el, mára pedig a 28 házból 5 meg is valósult. 2019-ben a BudaPart Otthonok ’A’ és ’C’ jelű lakóházak, 2020-ban a BudaPart GATE irodaház, illetve a BudaPart Otthonok ’B’ és ’D’ épületek nyitották meg kapuit. Ebben a fázisban összesen 635 darab lakás és 20 ezer négyzetméternyi irodaterület készült el. Jelenleg egy 182 lakásos lakóház, valamint egy 7 szintes irodaház kivitelezése történik és további iroda és lakóprojektek, valamint egy hotel állnak előkészítés alatt.

Az egyes projektek a legnagyobb kereskedelmi bankok finanszírozásával valósulnak meg, a beruházás sikerességét pedig jól mutatja, hogy már több mint 700 lakás tulajdonosra talált, a már átadott lakóépületekben pedig az otthonoknak kevesebb mint 5%-a elérhető. Az irodaházak is jól teljesítenek: a BudaPart GATE-ben már szinte teljes a bérbeadottság, a jelenleg épülő BudaPart CITY-ben pedig nemrég egy teljes szintre írtak alá bérleti szerződést.

**Építészet és design a BudaParton**

A fejlesztés során a környezettudatos megoldások és a friss, innovatív műszaki szemlélet kiemelt figyelmet kapnak. Az irodaházaknál már a tervezésnél a LEED GOLD minősítés szempontrendszere az irányadó, amit a már átadott BudaPart GATE épület megkapott az idei év folyamán. Az irodáknál a továbbiakban is megjelennek a zöld szempontok, többek között az energiahatékony gépészeti megoldások, az energiatakarékos világítótestek, a víztakarékos öntözés és berendezések, az elektromos autótöltők, valamint a beépített anyagok jelentős újrahasznosítottanyag-tartalmának jelentős aránya teszik még környezettudatosabbá az épületeket. A lakóházakban a smart megoldások, a beépített okos otthon rendszer, a mennyezetfűtés- és hűtés, okos dugaszolóaljzatok és vezérelhető termosztátok tükrözik a fenntartható szemléletet. Emellett jelentős szempont, hogy minél több lakásnak legyen vízparti panorámája, illetve a lehető legideálisabb legyen a benapozottság és a kilátás, amit az eltérő szintmagasságok és a keretes beépítés biztosítanak.

A változatos építészeti megoldások mellett az egységes arculati elemek és designszempontok kapnak hangsúlyos szerepet, amik megfogalmazódnak a lakó-és irodaházak szignalizációjában, a kereskedelmi egységek homlokzatán, a mintahasználatban, az épületek lobbijaiban, valamint a tájépítészetben is. A lakóépületeknél többek között a homlokzat színhasználata mintegy befordul az előtér első zónájába, de a hullámmintás díszburkolat is megjelenik a belső terekben. A BudaPart GATE-ben megjelenik az egyedi BudaPart térkő mintázata az irodaház járófelületén, a színezett falburkolat ritmusa és arányai pedig az épület homlokzatát idézik meg.

Az egyes épületeket más és más építésziroda tervezi, azonban a lobbikat egy csapat, a Pyxis Nautica fogja össze, ami jól látható a már elkészült épületekben: a lakóházak lobbijai dizájnban harmonizálnak, amit az egyes házak adottságai alapján lettek adaptálva. Ezek mellett a táj- és szabadtérépítészet járul hozzá a városnegyed arculatának és hangulatának megteremtéséhez, ami a külső szemlélők számára is látványos. Az S73 Tájépítészeti Stúdió csapata és az általuk létrehozott tájépítészeti koncepció a teljes beruházást végigkíséri, ami megteremti az épületek összhangját, mintegy összekötve azokat a természettel, a Dunával és a városlakókkal. A fejlesztői víziónak megfelelően a nagyarányú zöldítés elsődleges szerepet kap, így fás, szellős belső terek jönnek létre, maximalizálják a lombkoronaborítást, emellett a stúdió alakítja ki a létrejövő belső parkfelületeket, valamint a rekreációs fejlesztéseket. Ezen felül az épített környezetbe is csempésznek játékos elemeket: a zöld szigetek hullámszerű kialakítása megtöri az egyenes vonalakat. Egyedi, BudaPart térkövet terveztek, innovatív finombeton padokat helyeztek el a területen, és a csatornafedelek is egyedi mintázatúak. A már megvalósult első fázisban összesen 30 hulladékgyűjtő, két ivókút, 50 pihenőpad létesült, emellett megközelítőleg 1000 négyzetméternyi cserjét ültettek, több mint 21 ezer négyzetméteren történt gyepesítés, a faállomány pedig a fejlesztés végére az eredeti dupláját is meghaladja majd. Ebből adódóan a Kopaszi-gát jelenlegi parkja 13 hektárral bővül a Dombóvári és Budafoki út által közrefogott területtel, amit az épületek belső udvarai még 6 hektárral növelnek. A fejlesztés egyik leglátványosabb tájépítészeti eleme a főváros első cseresznyefaligetének telepítése lesz, amely elsősorban a sakura tavaszi virágzásakor jelenthet különleges és látványos élményt, az év többi részében pedig pihenőövezetként funkcionál majd.

**Infrastruktúra fejlesztések**

A városnegyed komplexitását jól mutatja, hogy az nagyvolumenű ingatlanberuházáshoz kapcsolódóan számos infrastrukturális fejlesztés is megvalósul. A BudaPart Budapest belvárosától 3,5 kilométerre helyezkedik el, ami jelenleg autóval 15 perc alatt elérhető, az M1/M7, valamint az M6 autópálya bevezető szakaszának, illetve a Rákóczi hídnak, a Könyves Kálmán és Hungária körutaknak, valamint az alsó rakpartoknak köszönhetően könnyen becsatlakozik a város vérkeringésébe.

A Dél-Buda kapujánál elhelyezkedő városnegyed tömegközlekedéssel is mindössze 30 perc alatt elérhető. 2019 nyarán adta át a főváros az 1-es villamos Etele tértől Kelenföldig meghosszabbított útvonalát, mely metrókapacitásnyi felvevőképességgel szállítja az utasokat, a tavalyi év szeptemberétől pedig a 154-es buszjárat körjáratként szolgálja ki az Infopark mellett a BudaPart és a Kopaszi-gát térségét, így biztosítva a városnegyed közvetlen kerületközponti kapcsolatát is. A fejlesztéshez kapcsolódóan eddig már egy többszáz méternyi kerékpárútvonalat újított fel a fejlesztő Property Market a Dombóvári út mentén, nyáron pedig MOL BUBI állomás is létesült, ami vonzó és fenntartható közlekedési módot biztosít az urbánus, modern életstílus kedvelőinek.

Továbbá a Főváros is jelentős fejlesztéseket valósít meg a következő években, melyek a BudaPart megközelíthetőségét is optimalizálják, valamint remek közlekedési alternatívákat nyújtanak az autózással szemben. A közeljövőben elindul a 107E jelzésű buszjárat, ami a BudaPart és a Bosnyák tér között szállítja az utasokat, az Új Duna-híd megépítése jelentősen hozzájárul majd a kerület forgalomcsillapításához is, hamarosan pedig elindul a Budai fonódó villamoshálózat fejlesztésének II. üteme, aminek köszönhetően a buszjáratokon felül, a Szent Gellért tértől kötött pályán is elérhető lesz a BudaPart, valamint a Déli Körvasút fejlesztésének köszönhetően Nádorkert néven új vasúti megállót kap a jövőben az újgenerációs városközpont.

**BudaPart - Közreműködők**

**BudaPart Ingatlanfejlesztő:** **Property Market Kft.,** Dr. Schrancz Mihály ügyvezető igazgató

**Masterplan**: **ADEPT**; Anders Lonka

**BudaPart generálkivitelező:** **Market Építő Zrt.**, Scheer Sándor vezérigazgató

**BudaPart CITY** irodaépület: **Fazakas Építésziroda**; Fazakas György, ifj. Fazakas György

**BudaPart GATE** irodaépület: **Studio 100**; Szász László, Dombóvári János, Hajnády Erzsébet

**Elmű alállomás** homlokzati design tervezői: **GUBAHÁMORI**; Guba Sándor és Hámori Péter

**BudaPart Otthonok ’A’ és ’C’** lakóépületek: **Vikár és Lukács Építésziroda**; Lukács István, Vikár

András és Gál Árpád

**BudaPart Otthonok ’D’** lakóépület: KÖZTI; Tima Zoltán

**BudaPart Otthonok ’B’** lakóépület: SPACEFOR; Finta Sándor és Vadász Orsolya – Paradigma Ariadné;

**BudaPart Otthonok ’E’** lakóépület: **FBIS architects**

**Szabályozási terv**: **CDC;** Kerekes György, Verebély-Papp Tibor

**Tájépítészet:** **S73**; Mohácsi Sándor

**Lobbik: Pyxis Nautica**, Tóth Dávid, Monori László

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója**

A BudaPart projekttel egy unikális, urbánus, mégis természetközeli városnegyed jön létre mintegy 54 hektáros területen. A Property Market Kft. ingatlanfejlesztésében 2017 júniusában indult beruházás unikális, mind elhelyezkedésének, mind a zöld- és vízfelület magas arányának köszönhetően. **A teljes fejlesztési területből (23 hektár) 17 hektár beépíthető, így a leendő közparkokkal együtt a BudaPart majdnem fele, 26 hektár zöldfelület marad, melynek része a Kopaszi-gát is, illetve a terület része a 11 hektárnyi vízfelület is.**  A megközelítőleg 10 éves, maximum 6 fázisban megvalósuló beruházás alatt összesen 15 lakó-és 13 irodaház, valamint egy hotel fejlesztése valósul meg, így várhatóan közel 3000 lakás, 250.000 négyzetméter iroda-, és nagyságrendileg 15.000 négyzetméter kereskedelmi terület jön létre, ahol mintegy 25-30.000 városlakó élhet és dolgozhat a közeljövőben. A beépítési koncepciót a fejlesztő a dán ADEPT építészirodával dolgozta ki.