**Duna Terasz Prémium**

**322 lakásos épület**

**Az ingatlanfejlesztés célja, koncepciója**

A 332 lakásos Duna Terasz Prémium lakóépület a XIII. Kerületben a Cserhalom utca és a FOKA öböl közötti területen a vízpart közelében található közel egy hektáros telken létesült.

A beruházó célja kellemes környezetben jól használható lakások megvalósítása volt. A Kerületi Építési Szabályzat keretes beépítést írt elő.

A keretes beépítés merevségét a egyrészt a déli oldal megnyitásával, másrészt az északi oldalon a keleti és nyugati épületszárny közé telepített pontház jellegű épülettel oldották fel. Ez a megoldás lehetővé tette egy nagy összefüggő dél felé nyitott tágas belső kert kialakítását.

A keleti és nyugati épületszárny dél felé a 3. emelettől a 9. emeletig lépcsőzetes megoldása nagy, 60 m2-es teraszos 3 hálószobás prémium lakások kialakítását tette lehetővé.

Minden lakáshoz 2,5 méter mély, jól használható erkélyek tartoznak.

A tervek a Beruházó és a Tervező szoros együttműködésével készültek. Ennek köszönhető, hogy a vevők alaprajzi változtatásokat nem kértek, a vevőkezelés a burkolatok kiválasztására szorítkozott.

A szabályozás az épület Sólyatér utcai sétány mentén, a keleti szárnyban üzletek, szolgáltatók kialakítását írta elő.

A parkolók a -1 és a földszinten helyezkednek el. Az előírásnál több elektromos töltésre alkalmas parkolóhely készült.

A lépcsőházakban az előírásoknál eggyel több felvonó épült, melyek közül egy-egy betegszállításra alkalmas méretű. A négy lépcsőház közül kettőben panoráma liftet valósított meg a beruházó.

**Műszaki megoldások**

Az épület szerkezete vb pillérvázas monolit födémekkel és Porotherm kitöltő falakkal. A kedvezőtlen talaj adottságok miatt fúrt cölöp alapozás készült.

A lakásokban klíma előkészítés történt. A kültéri egységek az erkélyeken a korlátok által takarva az erkély padlójára állítva helyezkednek el.

A garázsok és bejáratok kamera felügyeletet kaptak

A súlyponti lépcsőházban helyezkedik el az épületfelügyeleti központ, ahol 7/24 órás ügyelet ellenőrzi az épület biztonságos működését. A liftek vészjelzése a szolgáltató központján kívül ide is megérkezik. A tűzjelzés ugyancsak ide és a távfelügyeleti központba is megérkezik.

**Környezettudatos elemek**

Az épületszárnyak lapos tetőin a szabad helyek maximális kihasználásával napelemek helyezkednek el, amelyek a közös területek áramellátását segítik elő.

**Finanszírozás értékesítés**

Az épület megvalósítása részben saját erőből, részben banki hitelből történt.

A fejlesztő konzervatív üzleti felfogása értelmében a lakások és üzletek értékesítése csak a kivitelezése megkezdése után indult meg közvetítők nélkül, saját marketing részlege segítségével.

Az összes lakást, parkolóhelyet, tárolót és üzlethelységet az építkezés befejezése előtt sikerült eladni.

A projekt sikeres befejezése után a felvett hitelt teljes egészében visszafizették.

**A fejlesztés társadalmi hasznossága**

A Beruházó az épületen kívül saját költségén megépítette a tulajdonában álló leendő közterületeken az összes közmű vezetéket, közvilágítást és utat. Az előkertek kerítés nélkül valósultak meg és a közterületekhez kapcsolódva korlátozás nélkül közös használatra nyitottak.

A Beruházó az Önkormányzattal kötött megállapodása alapján a tulajdonában lévő leendő közterületeket térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak, gondoskodik a közhasználatra átadott előkertek gondoskodásáról, hozzájárult a Cserhalom utca átépítéséhez és a magasfeszültségű távvezeték földkábelre cseréléséhez.

A fejlesztés fontos eleme a városrész gyalogos tengelyének a Sólyatér utcának kialakítása és a sétány mentén az üzletek, szolgáltatók elhelyezése.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | Duna Terasz Prémium | |
| telek területe | 9734 | m2 |
| beépített terület | 5702 | m2 |
| zöld terület | 2965 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 29201 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 20.957 m2 lakás + 454,12m üzlet | m2 |
| építési költség, melyből | n.a | millió Ft |
| saját erő | n.a. | % |
| hitel | n.a | % |
| értékesítésből | n.a | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | 100 | % |
| 1 évvel később | 100 | % |