

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése és címe:	Paskal Garden – Budapest, XIV. kerület
Pályázó:	Sundell Estate Nyrt.
Beruházó:	Sundell Estate Nyrt.
Tervező:	PhoenArchitekt Kft., - Nedár Ferenc, Kun Róbert
Kivitelező:	DakotaÉpítő Kft.
Course name and address	Paskal Garden – Budapest, XIV. district
Candidate:	SunDell Estate PLC
Investor:	SunDell Estate PLC
Designer:	PhoenArchitekt Ltd., - Ferenc Nedár, Róbert Kun
Contractor:	DakotaÉpítő Ltd.

Budapesten a Rákos-patak partján egy 3,2 hektár nagyságú mindezidáig beépítetlen területen a városfejlesztési koncepciónak megfelelően épülnek a Paskál Garden otthonok. A beruházás célja, hogy a modern architektúrájú 455 lakásos lakópark úgy épüljön meg, hogy egyrészt egy mindenki által látogatható, parkos környezetet teremtsen maga körül, másrészt pedig az üzlethelyiségek és irodák által kínált szolgáltatások révén betöltse a környék városias, közösségteremtő és szabadidős központjának szerepét.

Az ingatlanfejlesztés kiemelt fontosságú szempontja a telek határon folyó Rákos-patak revitalizációja, mely során parkosítással és díszítő kialakításával biztosítottuk a természetes élőhelyet az őshonos növény és állatfajok számára. A zöld környezet fokozására különleges megoldással az épületek homlokzatát is ültetett fák tagolják.

A környezettudatosság megjelenik a fenntartható műszaki megoldásokban, a hőszivattyús fűtési rendszer kialakításán, így az AA+ energetikai besorolású és minőségi anyagokból épült lakópark évtizedek múltán is értékálló lesz.

Paskál Garden homes are being built on a 3,2 ha undeveloped site on the banks of the Rákos stream in Budapest, in line with the urban development concept. The aim of the project is to build a 455-apartment residential complex with modern architecture, creating a park-like environment for all to enjoy, and to serve as an urban, community and leisure center for the area through the provision of retail and office space.

A priority aspect of the development is the revitalization of the Rákos stream, which borders the site, by providing woodland and pond to assure a natural habitat for native plant and animal species. To enhance the green environment, trees have been planted along the facades of the buildings as a special solution.

Environmental awareness is reflected in the sustainable technical solutions and the design of the heat pump heating system, so that the AA+ energy rating and the quality of the materials used will ensure that the residential complex will be of value for decades to come.



A Paskal Garden ingatlanfejlesztésben kiemelt közreműködők

A létesítmény elnevezése és pontos címe:
Name and exact address of the facility

Paskal Garden – Budapest 1141, Bartl János utca 2.

A nevező adatai:
the candidate's data:

SunDell Estate Nyrt.
Piukovics András – Tel.: +36-20-2800-090, E mail: piukovics.andras@sundell.hu

Beruházók adatai:
Investor's data:

SunDell Estate Nyrt
Piukovics András – Tel.: +36-20-2800-090, E mail: piukovics.andras@sundell.hu

Tervező, adatai:
Designer's data:

PhoenArchitekt Kft
Kun Róbert – Tel.: +36-20-4710-594, E mail: info@phoenarchitekt.hu

Kivitelező adatai:
Contractor's data:

DakotaÉpítő Kft. – Budapest 1148, Fogarasi út 3.
Batta Balázs – Tel.: +36-30-6680-348, E mail: iroda@dakotaepito.hu

Üzemeltető adatai:
Operator's data:

H.R.T.L. Ingatlankezelő Betéti Társaság - Budapest 1147, Lőcsei utca 98. fszt. 2.
Hari Attila – Tel.: +36-1-7866-989, E mail: info@hrtl.hu

A létesítményt bemutató weboldal elérhetősége:

paskalgarden.hu

Főbb adatok / Main data

Projekt megnevezése Name of the project	Paskal Garden A ütem	
Telek területe Territory of the plot	32271	m ²
Beépített terület Constructed area	3702	m ²
Zöld terület Green area	13793	m ²
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület Total surface	19982	m ²
Értékesíthető, bérelhető nettó terület Part for rent or sale	12404	m ²
Építési költség Total construction cost	6230	M HUF
Saját erő Own resource	37	%
Hitel Loan	31	%
Értékesítésből From sales	32	%
Eladás, bérbeadás állása az elkészült A épületben Sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor At the end of the construction	87	%
1 évvel később 1 year later	95	%

A Paskal Garden ingatlanfejlesztés koncepciójának rövid bemutatása

Budapest XIV. kerületében Alsórákos városrészben a Rákos-patak egyik kanyarulata mellett fekszik az a 3,2 hektár összterületű teljesen szabálytalan körvonalú mindezidáig beépítetlen és elhanyagolt telek, melyre 2018-ban az övezeti előírásoknak megfelelő és az önkormányzat városfejlesztési terveivel harmonizáló lakópark kialakítására kért és kapott engedélyt az első zöldkötvényt kibocsájtó magyar tulajdonú ingatlanfejlesztő cég, a Sundell Estate Nyrt.

A tervezésnél legfőbb szempont volt, hogy az engedélyezett lakásszámok kihasználása mellett egy minél nagyobb felületen zöld parkos, természetközeli élményt nyújtó beépítés valósítsunk meg, amely jól illeszkedik az egyik oldalról kertes, családi házas környezethez, a másik oldalról pedig a telekhatáron kanyargó Rákos-patakhoz, melynek a teljeskörű revitalizálásával a környék lakosainak kikapcsolódását és pihenését is szolgálva, az őshonos állat és növényvilág számára megfelelő életteret biztosítsunk.

E koncepció mentén követve a telekhatár adottságait, nem egy merev koordinátarendszerben, hanem talán elsőre véletlenszerűnek tűnő módon, több egymástól független, nagyobb épületet helyeztünk el, melyek között így jelentős méretű, egybefüggő parkosítható terek jöttek létre.

Az épületek által közrefogott belső udvar közepén egy kis mesterséges tó is épült. A tó a maga szépsége mellett a nyári meleg napokon a parknak kellemes mikroklímát, a telepített halak mellett pedig sok különböző állatnak egész évben élőhelyet nyújt.

A lakópark környezetének parkosítása a Rákos-patak partjának revitalizálásával teljesedett ki. A mocsaras, lápos ártérrel rendelkező kontúrok nélküli Rákos-patakot a folyószabályozás korában terelték hosszú egyenes mederbe. A partját később szűk vályút képezve lebetonozták, de teljesen élehetlenné az tette, amikor a XX. század második felében hosszú időn át a környék szennyvizét is beleeresztették.

A Paskal Garden ingatlanfejlesztés során a beruházó vállalta, hogy a patak élő környezetét nem csupán esztétikai, hanem ökológiai és tájba illesztési szempontok szerint is megújítja. A növényzettel kísért természetes patakmeder kialakítása során a környék lakói számára rekreációs szabadtérként működő zöldfolyosót hozott létre. A parti sétány mellett élő tavat alakított ki és a sportolni vágyók részére a szabadtéren testedző eszközöket állított fel.

Az építési engedélyhez kötődő megállapodás értelmében a 2021-re elkészült patakparti sétány üzemeltetését beruházó a helyi Önkormányzatnak adta át, s mikor a jelenleg osztatlan

telken épülő lakópark mindhárom üteme elkészül a több mint 5 ezer m²-es park tulajdonjoga is a városé lesz, hogy az a későbbiekben is garantáltan közterület maradjon.

A tervezésnél arra figyeltünk, hogy a beépítés az így kialakított zöld környezethez illeszkedjen, ezért a modern architektúrájú épületek kontúrját a lekerekített élek lágyítják, a családi házas környezetre pedig a homlokzat lépcsőzetes visszaléptetésével reagáltunk. Ezzel a megoldással minden lakáshoz nagy erkélyt vagy teraszt tudunk biztosítani, mely közvetlen kapcsolatot teremt az épületek körül kialakított parkkal. Fokozva a természetközeli élményt a beruházó kérésére egy különleges megoldással az épületek homlokzatán is élő fák jelennek meg, melyek számára az erkélyként szolgáló födémelek áttörésével megfelelő teret és magasságot biztosítottunk. Ebben az innovatív megoldásban további lehetőségeket is látunk, így reméljük, hogy egy következő projekt keretében lesz alkalmunk még kibontani az ötletben rejlő lehetőségeket.

A zöld felület nagyságát extenzív zöldtetővel is növeltük, mely ökológiai előnye a csapadékvíz visszatartása, a csatornahálózat tehermentesítése, a természetes víz-körforgás fenntartása, a mikroklíma javulása, a káros anyag elnyelő képesség biztosítása, de számottevő az ökonómiára tett kedvező hatása is, hiszen ez által csökkenteni tudjuk a csatornadíj költségeit, és fokozni tudjuk általa az épület hőszigetelési értékét.

Felszíni parkolót csak minimális számban alakítottunk ki, hogy a zöldfelület nagyságából ne kelljen elvenni. A lakók mélygarázsokban tudják tárolni a személyautóikat. A zöld környezet zavartalansága érdekében a telekhatáron sehol nem épült kerítés, és a gépjármű forgalom elől is el vannak zárva az épületek közötti utak.

A lakóparkot körülölelő park és a homlokzaton megjelenő élő fák üdeségét egy az időjáráshoz igazodó programozható öntözőrendszer tartja fenn.

Átláthatóságuk miatt a lakásokban tartózkodók számára a zöld környezethez való közvetlen kapcsolódás élményét erősíti a padlószintről induló ablakok és az erkélyek üvegtörésmentesítése. Ma már sok újjépítésű ház erkélyén látunk üveg korlátot, így ez önmagában talán nem lenne újdonság. A Paskal Garden eleganciáját adja, hogy itt az épület sarkainál is az íves erkélyek vonalát követő méretre gyártott hajlított edzett üvegtörésmentesítő készült. Ismereteink szerint hazánkban elsőként ezen a lakóparkon jelentek meg az épületet légiessé tevő ívelt üvegtörésmentesítő, melyek természetesen a beépítés során a kapcsolódó szakiparosoktól, elsősorban a bádigosoktól is kihívást jelentő technikai megoldásokat követelt meg. Öröm és büszkeség számunkra azt látni, hogy az általunk vezetett építkezésein dolgozó mesteremberek már sok más kivitelező cégnél is kamatoztatják itt megszerzett tudásukat.