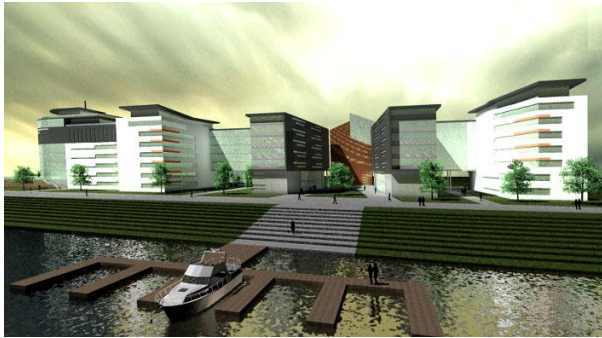


PROJEKT: ÚJBUDAI DUNA-PART IRODA- ÉS APARTMANHÁZ



Terület elhelyezkedése: Budapest XI. kerület (ÚJBUDA) Duna-parti részén, Albertfalva magasságában, a Duna folyam, Árasztó út, Házgyári út (Mezőkövesd u.), Hunyadi János út által határolt kerületrészen található az összesen 24.168 négyzetméter alapterületű fejlesztési terület. A fejlesztési terület két telek ingatlanon helyezkedik el (43587/11 hrsz., valamint 43587/17 hrsz.), tulajdonosai az L. B. Vetus Architect Kft. és a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.. A jóváhagyott kerületrész szabályozási terv szerint a terület IZ-XI építési övezeti besorolású. A telkek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 35 % (25%), legnagyobb szintterületi mutató: 2,4 (1,0), terepszint alatti beépítés mértéke: 50%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 25,0 m, ($\pm 0,00$ szint: az árvízvédelmi gát koronaszintje!).

Háromféle tervváltozatra elvi építési engedély határozatot adott ÚJBUDA Önkormányzata (Ügyiratszámok: „A” változat: VIII-5319/2/2008, VIII-5319/2008, „B” változat: VIII-5619/2/2008, VIII-5619/2008, „C” változat: VIII-5319/5/2008, VIII-5619/5/2008), minden határozat jogerőssé vált. Az „A” és „B” és „C” változatok esetében az elvi építési engedélyk érvényessége lejárt, meghosszabbításukat nem kértük. A jelenlegi – érvényben lévő - elvi építési engedély a „C” változattal közel megegyező paraméterekkel rendelkezik.

A „C” változatú elvi építési engedély főbb sarokszámai:

„C” változat: telkek területe: 24.186 m², beépítettség: 8.526 m², összes felépítmény szintterület: 49.968 m², alépítmény: 12.073 m² szintenként – 2 szint (1120 db parkolóhely), al- és felépítmény mindösszesen: 74.114 m². Lakásszám: 425, lakások területe összesen: 39.160 m².

További lényeges adatok:

- a telek ingatlanok per-, teher- és igénymentesek,
- az előző tulajdonos – Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzata – által kiadott nyilatkozat szerint a területen környezetszennyező tevékenység végzése nem történt, melyet alátámaszt az elkészített kockázatfelmérés, valamint ennek elfogadásáról szóló a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által megküldött KTVF: 35756-3/2008. sz. levél,
- a területen régészeti feltárás történt, melyről készített helyzetjelentés rendelkezésre áll (a feltárt területen ugyan előkerültek római kori kőfalak, de ezek jelentősége nem olyan, hogy meg kellene tartani őket és áttervezni miattuk az épületet),
- a területéről részletes talajmechanikai szakvélemény készült, a terület geotechnikai szempontból kedvezőnek minősített,
- a Duna 1639 + 850 jobb parti szelvényében kishajók fogadására alkalmas, közforgalmú hajóállomásra visszavonásig érvényes használatbavételi engedély is a fejlesztési terület (projekt) értéknövelő részének tekintendő.

Budapest, 2014. augusztus

Bibók László