

RENO UDVAR

BEVÁSÁRLÓ ÉS IRODAKÖZPONT

BUDAPEST, XIII. KERÜLET

VÁCI ÚT 160-168.

INGATLANFEJLESZTÉS

PROJEKT ISMERTETŐ

IZILUX KFT.

TEL.: (36-20) 574-4828

E-MAIL: ZOLTAN.SZTAN@IZILUX.COM

TARTALOMJEGYZÉK

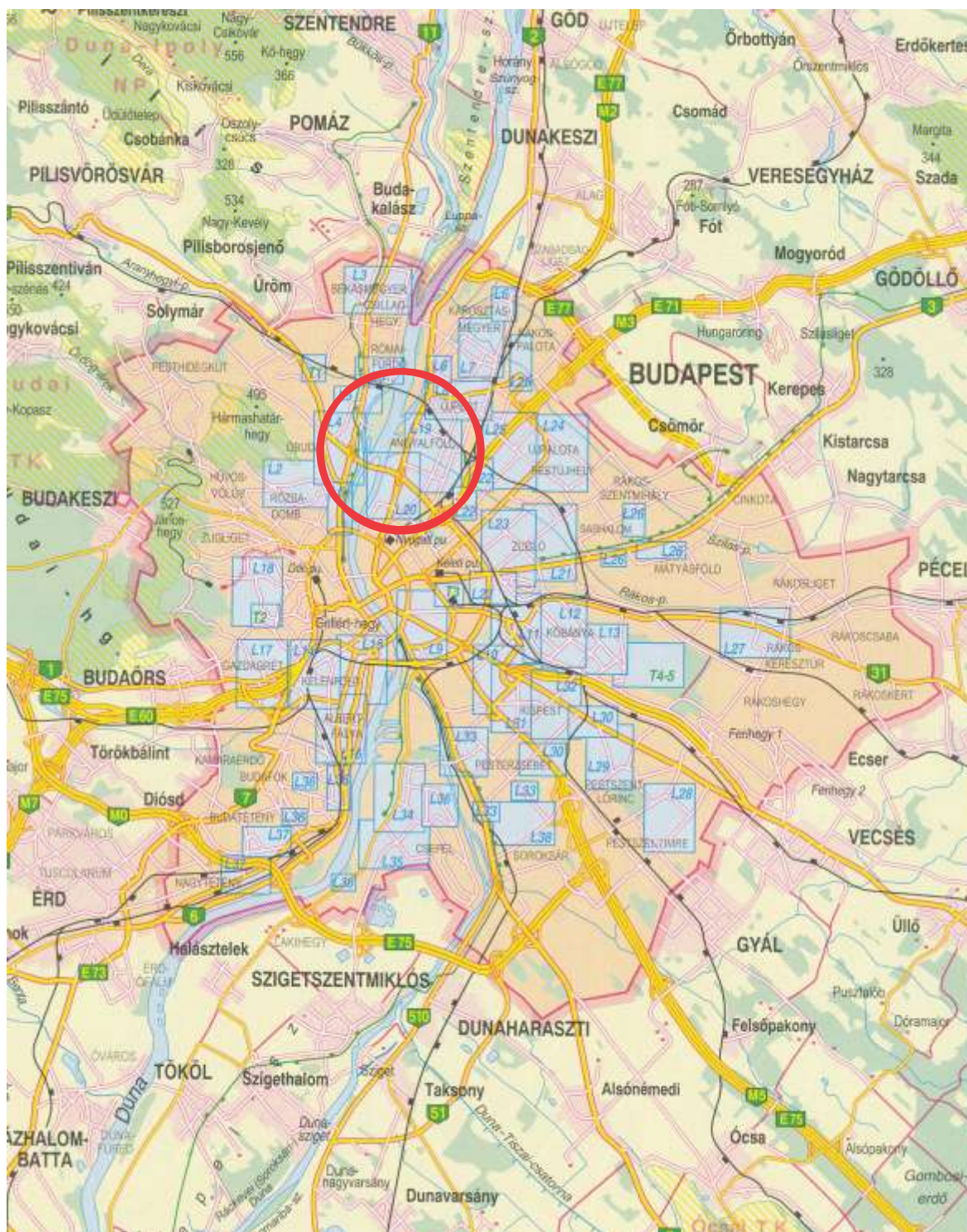
A Reno Udvar elhelyezkedése Budapesten.....	3
A terület értékelése	4
A Reno Udvar környezete	5
Fejlesztési koncepció.....	6
Végső telekstruktúra	7
Építési szabályok	8
Infrastrukturális ellátottság	9
Adóviszonyok.....	10

MELLÉKLETEK

1 - Az épületek jelenlegi elhelyezkedése a területen	11
2 - A tervezett objektum	12

(Chapman Taylor építész iroda tervének munkaközi példánya)

A Reno Udvar elhelyezkedése Budapesten



A terület értékelése

A XIII. kerület Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő városrésze. A kerület fő közlekedési tengelye a Váci út, amely jelentős tranzit út is egyben, naponta több mint 75.000 gépjármű halad rajta keresztül. Budapesten belüli elhelyezkedése miatt a kerületben már számos jelentős kereskedelmi központ található. A főváros középtávú fejlesztési elképzelései között szereplő közlekedés-fejlesztési változások tovább növelik az ingatlan értékét és központi szerepét. A terület értékét ezen kívül emeli még, hogy a közelben lévő ingatlanon jelentős külföldi tőkebefektetések eredményeként számos szálloda, konferencia- és wellness létesítmény, valamint több, mint 10.000 lakásból álló lakópark építése van folyamatban. Az új fejlesztések miatti lakosság szám növekedés, új munkahely-teremtés és várhatóan az idegenforgalom fokozódása valószínűleg további kereskedelmi, szolgáltató és szórakoztató létesítmények építését fogja maga után vonni. A terület közel 3 hektáros részén, a Reno Udvaron már 1990. óta folyik sikeres kereskedelmi tevékenység, amely szintén jelentős érték a terület ismertsége szempontjából a vásárlók körében. A létesítmény eddigi 16 éves fennállása alatt mind a kereskedelmi egységek, mind az iroda helyiségek tekintetében végig maximális kihasználtsággal üzemelt.

Értéknövelő tényezők:

- jól bejáratott kereskedelmi centrum,
- magas fokú kihasználtság,
- tömegközlekedési eszközökkel, illetve személygépkocsival való egyaránt jól megközelíthetőség,

- naponta 75.000 áthaladó gépjármű,
- A Cserhalom utcának 4 forgalmi sávossá történő fejlesztése,
- telephelyen belüli parkolás biztosítása,
- kamionos közlekedés lehetősége is a belső úthálózat révén,
- teljes közmű és kommunikációs ellátottság,
- rendezett belső terület,
- belső térvilágítás,
- körbekerítettség,
- elektromos sorompós portaszolgálat,
- vagyonvédelem biztosítása.

A Reno Udvar környezete

XIII. kerület, Váci út 160-168.



Fejlesztési koncepció

A közvetlenül a Váci út mellett fekvő több mint 7 hektáros területen megvalósuló ingatlanfejlesztés, többek között a nemzetközi hírű **Chapman Taylor**, illetve az **Erick von Egeraat** építész iroda tervei alapján megy végbe, garantálva ezzel a legmagasabb igények kielégítését is. A 210.000 m² szintterülettel rendelkező komplexum mind fekvése, mind nagysága miatt kiválóan alkalmas iroda-, szakbevásárló-, szórakoztató-szabadidő-, lakóközpont, illetve szállodák kialakítására.

A terület fejlesztése két ütemben történhet. (Ezt a következő oldalon található ábra szemlélteti.) A korábbi ún. erőműi területen az I. ütemmel kezdődhet az ingatlanfejlesztés megvalósítása, miután ennek a területnek a bérleti szerződése 3 hónapos felmondási határidővel felmondhatóak. A jól elkülöníthetőség miatt az I. ütem kivitelezése alatt a Reno Udvar eddigi kereskedelmi területe, mint II. ütem zavartalanul működne. A II. Ütem kiürítése, és az építési munkák az I. Ütem átadását követően kezdődnének, biztosítva az évi 2 millió EURO-s folyamatos bérleti díjbevételt. A mostani Reno Udvar kereskedelmi területének bérlői pedig átköltözhetnek az új bérlőkkel együtt az elkészült I. Ütem ingatlanjaiba. (A terület épületeinek jelenlegi elhelyezkedése az 1. melléklet ábráján található.)

Mindkét fejlesztési ütem területén jelentős nagyságú kereskedelmi egységek, irodaházak, illetve lakóingatlanok kerülnek kialakításra, melyet a Chapman Taylor által készített terv munkaközi példánya szemléltet a 2. sz. mellékletben, ismertetőanyagunk végén. A tervek alapján kb. 65.000 m²-es terület kerül kialakításra kereskedelmi egységek számára, további 50 - 50.000 m²-t pedig irodák- irodaházak , valamint lakóingatlanok foglalnak majd el. Az ingatlanfejlesztés során természetesen zöld parkok, illetve megfelelő számú parkolóhely kialakítása is történik.

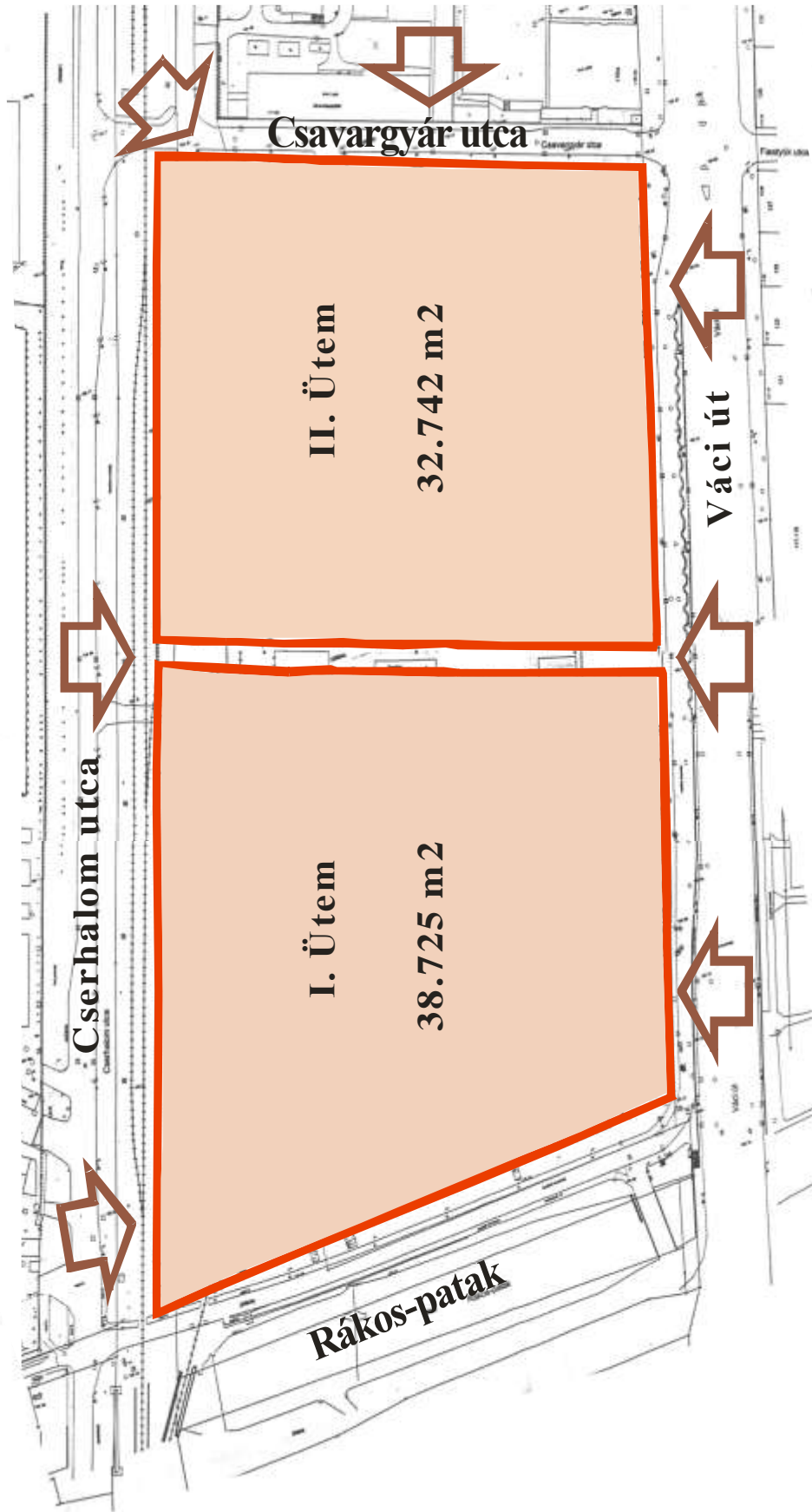
A terület feltárása közlekedési, megközelíthetőségi szempontból szakcégek bevonásával folyamatban van. Ennek eredményeként a Váci úti hídról, illetve a Csele utcából a kis-és nagy ívben való bekanyarodás egyaránt lehetővé válhat.

Lehetőség nyílik irodaházon belüli társbérletre, valamint önálló irodaház bérlésére is. A wellness központok, éttermek, kávézók, bankfiókok, kereskedelmi egységek pedig az ott dolgozók munkakörnyezetének kellemesebbé tételéhez, valamint az ide látogatók kényelméhez, igényeinek még jobb kielégítéséhez járulnak hozzá.

Bár e nagy volumenű ingatlanfejlesztésünk még tervezési szakaszában van, már számos nemzetközi cég (például élelmiszer-, barkács-, műszaki-, lakberendezési áruházláncok, illetve nagy nevű cégek irodaközpont céljára) jelezte érdeklődését az új struktúra kereteiben.

Ingatlanfejlesztésünk jelentős mértékben hozzájárul ahhoz, hogy a Váci út, illetve a főváros XIII. kerülete legyen Budapest új üzleti-, valamint szakbevásárló központja.

Végső telekstruktúra



Építési szabályok

Jelenleg készül a terület egészét érintő új szabályozási terv, amelyben lehetőség lesz a Váci út felőli építési vonalnak a hátrább húzására, lehetőséget biztosítva kis teresedések kialakítására, és elképzelhetővé válhat akár egy 55 m magas épület megépítése is. A terület rendeltetését, beépítését a hatályban lévő országos (OTÉK), fővárosi (BVKSZ), és helyi (KSZT) előírások szabályozzák. A helyi (kerületi) szabályozási terv, egy egységként kezeli az egész területet.

övezet jele				I-XIII-V	
beépítés típusa				vegyes-szabadonálló beépítés	
a telek	min. területe			m ²	1500
	min. szélessége			m	30
	max. szintterületi mutató			m ² /m ²	3
	max. beépítettség	terepszint felett		%	60
		terepszint alatt		%	65
	min. zöldfelületi mértéke			%	35
az építmény	min. magasság	általában		m	16
		Váci út felől		m	18
	max. magassága	Csele u. - Csavargyár u. között		m	25
		Csele u. - Rákos-patak között	utcafronton	m	30
			tömb belsőben	m	55 (45)

Infrastrukturális ellátottság

A terület jelenlegi közműkontingensei elegendőek a tervezett fejlesztési volumen ellátására. A terület környezetében megvalósuló fejlesztések potenciális felvevői a többlet értékeknek. A felhasználásra nem kerülő mennyiség tovább értékesíthető. A teljes közműkontingens értéke közel 1 milliárd forint.

Vízellátás:

Fővárosi hálózatról, NA 100-as méretű körvezetékéről, fogyasztásmérőn keresztül, a bérlők külön egyedi fogyasztásmérőkkel felszereltek.

Kontingens: 1997 m³/nap

Tűzvíz ellátás:

A régi Csavargyár területén Ø 100 mm-es hidegvíz körvezeték van kiépítve, kétoldali, NA 100 – NA 100 mm-es méretű bekötéssel. Erre a hálózatra 6 db altalaj tűzcsap, és 15 db föld feletti tűzcsap van telepítve.

Szennyvízelvezetés:

Az udvari csatornahálózaton keresztül, a fővárosi (300-as csatornarendszerbe (200-as betoncső bekötéssel.

Kontingens: 993 m³/nap

Csapadékvíz elvezetés:

A terület egységes csapadékvíz elvezető rendszerrel rendelkezik.

Villamos energia ellátás:

A telephelyen az „M” jelű épületben lévő transzformátorházból 220/380/V/50 Hz. Belső földkábel hálózaton keresztül.

Kontingens: 6580 KW, 7644 KVA

Gázellátás:

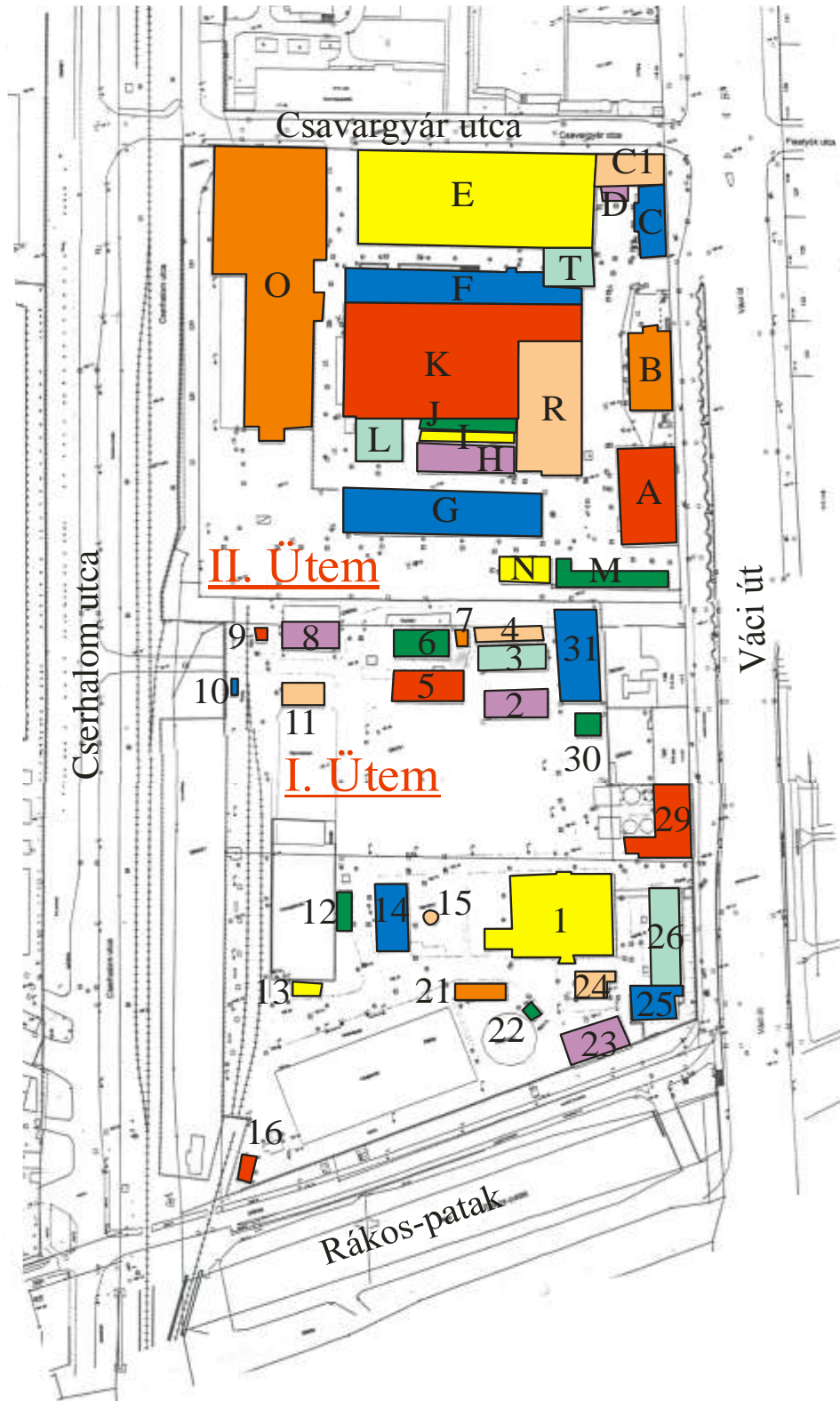
A Váci úton haladó 6 bár nyomású földgázvezetékéről, gáznyomás szabályzón keresztül.

A telepen belül kisnyomású hálózat üzemel, egyedi mérőórák felszerelésével.

Kontingens: 16 630 m³/h

<p>A változtatás és a kiegészítés jogát a tulajdonosok fenntartják! A jelen tájékoztató nem minősül semmilyen szerződéses ajánlattételnek. A tulajdonos az esetleges nyomtatási hibákért felelősséget nem vállal. A Chapman Taylor által készített terv egészének vagy bármilyen részletének felhasználása szerzői jogvédelembe ütközik.</p>
--

Az épületek jelenlegi elhelyezkedése a területen



A tervezett objektum

Chapman Taylor építész iroda tervének munkaközi példánya