

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése:	Cédrus Liget lakópark
Pontos címe:	6724, Szeged, Bakay Nándor u. 24.
A nevező adatai:	B.A.D Bara Akos Daniel Architects and Design Studio Kft. Bara Ákos Dániel É13-1314 bara@bara.studio +36 70 241 4780
Beruházók adatai:	Cédrusliget Lakópark Kft. Lekeny György, ügyvezető gylekeny@hansakontakt.hu
Építészeti:	B.A.D Bara Akos Daniel Architects and Design Studio Kft.
Engedélyes építész tervező :	Bara Ákos Dániel É13-1314
Generál műszaki tervező, bonyolító:	Integrated Engineering Solutions Kft.
Építészeti műszaki tervező:	Zoozmo Architects Debreczeni Szabolcs
Tartószerkezet:	Vázterv Kft.
Gépészet:	VENTOSUS Kft.
Elektromos:	Elektrolit Kft.
Kivitelező, üzemeltető adatai:	Cédrusliget Lakópark Kft. Lekeny György, ügyvezető gylekeny@hansakontakt.hu



A projekt ismertetése

A terület eredetileg a Honvédség kezelésében állt, ebből az időszakból maradt meg a terület északnyugati sarkában álló, műemléki védettségű Lovarda épület, melynek felújítási és hasznosítási munkái szintén a fejlesztés részét képezték. Az ingatlan később ipari területként üzemelt, a volt kábelgyár csarnoképülete és a területen elhelyezkedő egyéb épületek, építmények, melyek építészeti kialakítása esetleges volt, semmint koherens – elbontásra kerültek. A terület Szeged belvárosához közel, a Londoni körút és a Vásárhelyi Pál út között helyezkedik el, volt rozsdáövezeti területen, a Kálvária sugárút és a Kossuth Lajos sugárút által határolt tömb belsejében. A terület átalakuló, a régi felhagyott ipari, kereskedelmi létesítmények helyét lassan átveszik a lakóegységek. A fejlesztés kiemelt célja, a nagy területen megvalósuló integrált, koherens lakószövet megteremtése, mintegy az átalakuló lakóövezet centrumának kialakítása volt.

A tervezési koncepciónk egy szabadon álló tömbökből felépülő, laza szerkezetű, levegős parkszerű beépítés kialakítása volt az eredetileg hatályos szabályzási terv tömbös, két keresztutcát magába foglaló rendezési tervével szemben. Ezért új rendezési tervre volt szükség, ahol a területen már nem használunk belső keresztutcákat így a zöldfelület aránya 8800 m²-el növekedhetett, miközben a területre vonatkozó eredeti lakásszámokat nem léptük át. Az épületeket az utaktól elhúzva helyeztük el, így az utcák felől a tömbök a fákon, sétányokon keresztül tárulnak fel, nem nehezednek az utcák fölé, leárnyékolva azokat. A tömbök elforgatásával és a felső szintek átvágásával szellős telepítést tudunk létrehozni, az épületek közti tereken keresztül a teljes park láthatóvá válik. Az építészeti koncepcióban kifejezetten az organikus formavilágot kerestük, ahol az épületen megerősödő növényzet hangsúlyosan jelenik meg egyfajta természeti képződmény hatását keltve. A homlokzati formálásban és a teraszkontúrok tájolásra hangolt túlnyúlásaival, a növényládák és a növényzet használatával az épület önárnyékoló képességét is növeltük - ezzel nagyban segítve a hatékony működést a jövőben. Továbbá fontos elvárás volt az egy ütemben való építés a környezet lehető legrövidebb ideig tartó zavarása érdekében.

Komoly beruházói és építészeti kihívás volt Szegeden, magyarországi vidéki desztinációban, értékesíthető és a város számára előnyös nagy léptékű projektet megalkotni, mely építészeti minőségében és egységében magas színvonalat tud képviselni.

Szeged Város érintett területének közparkjait és vízfelületeit vizsgálva a Londoni körúton belül jelentős mennyiségű közparkkal ellentétben a Londoni körút külső oldalán a közelben csak a Kálvária tér érhető el, ezen felül még a Csemegei tó ipari övezetbe ágyazott felülete és a Szegedi Tudományegyetem Szent-Györgyi Albert Klinikai kertje jelent összefüggő biodiverz felületet. Célunk ezért egy olyan, részben a közforgalom számára is nyitott, vízfelületekkel és jelentős zöldterületekkel rendelkező beépítés kialakítása volt, mely az érintett városrész biodiverzítását jelentős mértékben képes növelni.

Kisebb alapterületű többszintes tömbök kialakításával és a lehető legtöbb parkoló pinceszinti elhelyezésével tudtuk maximalizálni a zöldfelületek méretét, így a burkolt utakat és a felszíni parkolókat csak a funkcióhoz mérten legszükségesebb helyeken alakítottuk ki. A pinceszinten a terület közepét feltárva egy belső kertet alakítottunk ki, nagy felületű élő vízü tavakkal.

Az épületek tervezésénél alapkoncepcióként határoztuk meg, hogy a területen minden lakás rendelkezessen terasszal, vagy közvetlen kertkapcsolattal, így alakult ki a homlokzati képet is meghatározó teraszos elrendezés- A teraszok peremén végifutó növényládákba egységes megjelenésű díszcserjéket ültettünk. A nagyobb felületű felső szintű teraszokon akár intenzív zöldtető kertek is létrehozhatóak. A közvetlen kertkapcsolatos, vagy nagyméretű terasszal, tetőkerttel rendelkező lakások akár egy külvárosi családi ház költség- és időhatékony alternatívái is lehetnek. Ezzel az alternatívával a várost egyre jobban terhelő agglomerációs forgalom, elsősorban a városi két híd forgalma csökkenthető, mely nagy segítség a város számára a jövőben.

A terület keleti oldalán található két védett fán felül megtartottuk és kiegészítettük a Rigó utca mellett futó védett fasort és a telek délkeleti sarkában lévő növényzetet. A területre az újonnan telepített fákon és cserjéken felül kifejtett, nagy lombkoronájú fákat is telepítettünk, hogy a terület minél hamarabb elnyerhesse erdős-ligetes karakterét. A telek keleti oldalán, a Polgármesteri Hivatal épülete mellett sétányt alakítottunk ki, így a park bárki számára megtekinthetővé válik.

6 hektárnyi területen, 593 lakást, több ezer négyzetméternyi irodát-üzlethelyiséget foglal magában. Közel 100.000 négyzetméternyi nettó alapterülettel, cca. 16.000 négyzetméternyi terasszal. 12 épülettömbből áll (A, B, C-C2, D-D2,E, F-F2, G-G2, H épületek), melyek a pincszinten összeköttetésben vannak.

A Cédrus Ligethez fűrt két geotermikus kútra csatlakozott rendszer fűti a városi közintézményeket. Ezáltal effektíve a városi közintézményi rendszert ellátó geotermikus rendszer hulladék, maradék hőjét hasznosítja. Továbbá a használati melegvíz előállításához, illetve tartalékfűtési céllal gázkazánok kerültek telepítésre. A geotermikus hőenergiával működő padlófűtés több, mint 5 ezer tonna éves szén-dioxid kibocsájtástól mentesíti a lakóparkot és környezetét. Az energiaszolgáltatásra alkalmas vízrétegek közvetlenül a Cédrus Liget alatt, közel 2000 méter mélyen helyezkednek el. A lakások rendelkeznek fan-coil rendszerekkel is, hogy a geotermikus rendszer szünetelés vagy karbantartása esetén is zavartalanul biztosítható legyen a fűtés. Minden lakás fürdőszobája, wc-je, konyhája és kamrája korszerű szellőztetési rendszerrel van felszerelve. A légcserélés automatikusan működik, jelenlét érzékeléssel. A pincszinten automata oltórendszer, szén-monoxid érzékelés, a további szinteken is hő és füstelvezetés biztosított.

Az épületegyüttest 7 db transzformátor állomással rendelkező, nagy kiterjedésű elektromos rendszer szövi át, így mondhatni város a városban. Az épületeken belül minden lámpatest LED-es fényforrással rendelkezik, a tetőket különböző színű LED díszvilágítások teszik impozánssá. A közösségi térrészekben mozgásérzékelők által működtetett világítás került kiépítésre. A teraszokon a szokásos lámpatesteken kívül elhelyezésre került infrasugárzó is, hogy a családok zordabb időjárási körülmények között is tudják élvezni a teraszok által biztosított kényelmet. Minden épületben központi felügyeleti rendszer került kiépítésre, melynek része egy vizualizációs rendszer, mely által minden közösségi területen elhelyezett berendezésről információkat, hibajelzéseket kapunk. Minden lakáshoz riasztórendszer és teljeskörű beépített telekommunikációs hálózat tartozik. A riasztó rendszer kiegészül a konyhai füstérzékelőkkel.

Kivitelezés kezdete: 2017 Q4

Kivitelezés befejezése: 2022 Q4

A projekt tervezett költségvetését az ismert tényezők (covid, háború, stb.) miatt túlléptük, tekintve hogy a Beruházó az eredeti tervezési programban megfogalmazott műszaki tartalommal kapcsolatban semmilyen kompromisszumra nem volt hajlandó. Azon kevés létesítmények egyike, mely a teljes készülségekor valóban úgy néz ki, mint a látványterveken. Az építési költség 46,5 milliárd Forint, melynek forrásösszetétele: 15,5 milliárd Forint önerő, 20 milliárd Forint bankhitel, 11 milliárd Forint egyéb kölcsön.

Az értékesítés a tervezési fázis óta folyamatos. Az értékesítést elsősorban saját értékesítési menedzsmenttel végezzük. Az indexált épületek (C2, G2, F2) a fejlesztés korai szakaszában értékesítésre kerültek, a lakosság részére történő értékesítés mellett (nem csak az iroda és üzlethelyiségek) cégek és intézményi befektetők számára is elérhetőek. A lakások jelentős része bérbeadással kerül hasznosításra.

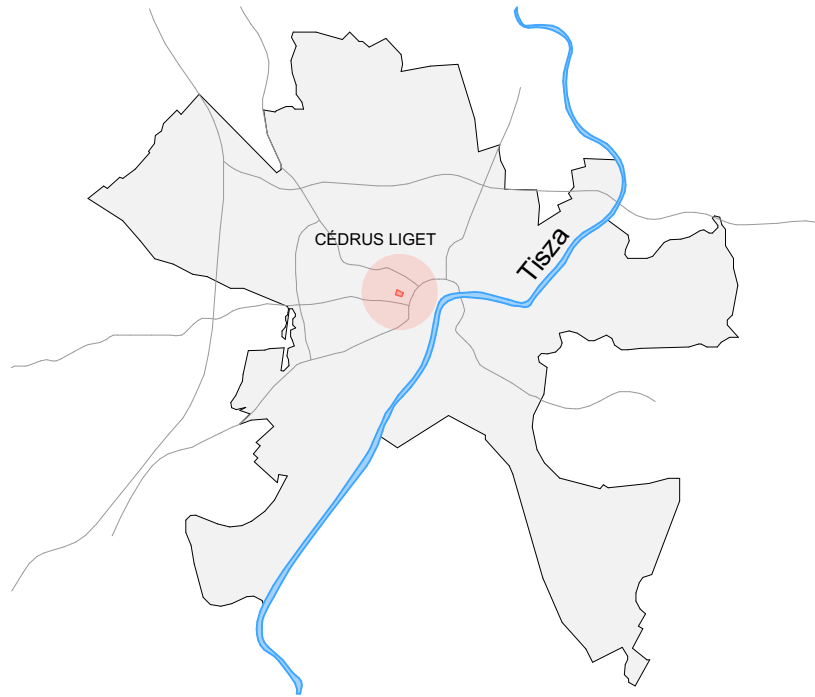
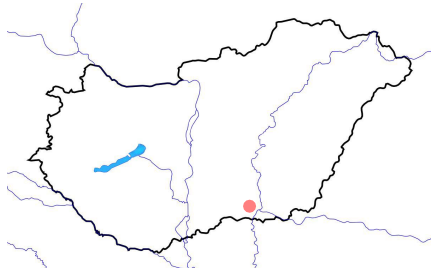
A teljes ingatlanfejlesztés minőségi életteret hozott létre, a kapcsolódó szolgáltatások a városrészben élők és a Bakay Nándor utcán áthaladók részére is elérhetőek. Tulajdonképpen egy új fókusz alakult ki a városrésznek, mely minden elemében megfelel a XXI. század követelményeinek.



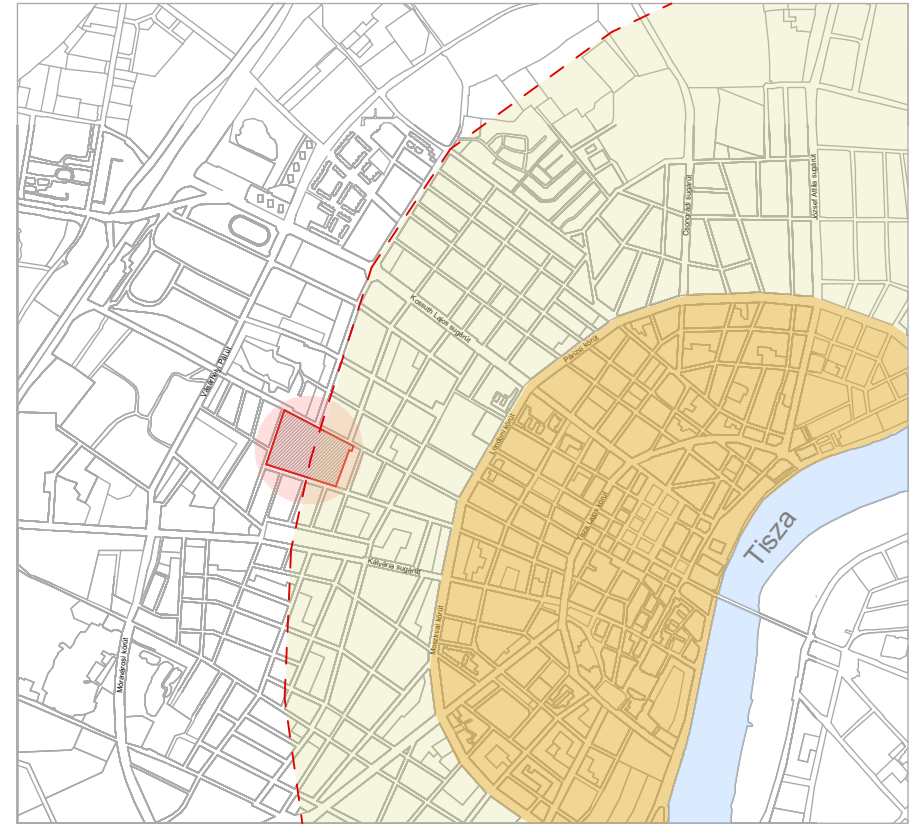


FELADAT

- ROZSDAÖVEZET (TALAJCSERE A TELJES TERÜLETEN) 6 HEKTÁR
- ÚJ VÁROS RÉSZ LÉPTÉK - CÉLCSOPORT VIZSGÁLAT
- Kb. 600 LAKÁS NAGY VARIÁBILITÁSSAL
- IRODÁK
- MAGÁNKLINIKA
- BÉRBEADANDÓ ÜZLETHELYISÉGEK
- MŰEMLÉKI HUSZÁR LOVARDA FUNKCIÓ VÁLTÁSA ÉS FELÚJÍTÁSA (ÁRUHÁZ, SPORTKÖZPONT)
- 1100 PARKOLÓHELY TEREPSZINT ALATT
- FELSZÍNI PARKOLÁS VÁSÁRLÓKNAK, VENDÉGEKNEK
- FENNTARTHATÓ GÉPÉSZETI RENDSZEREK KIAKNÁZÁSA

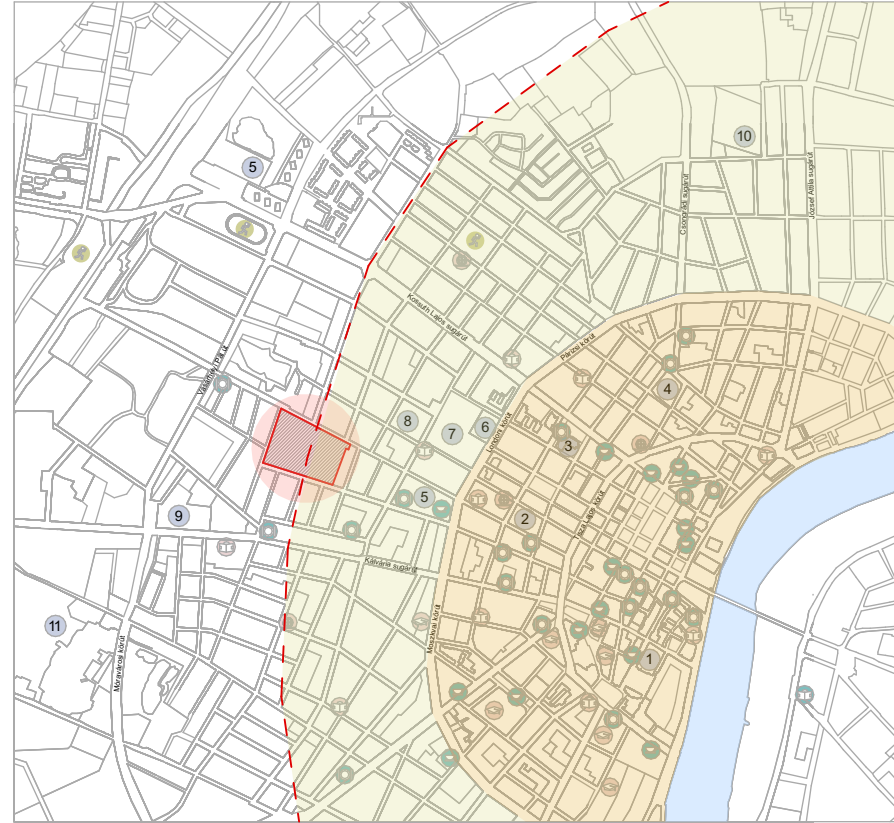
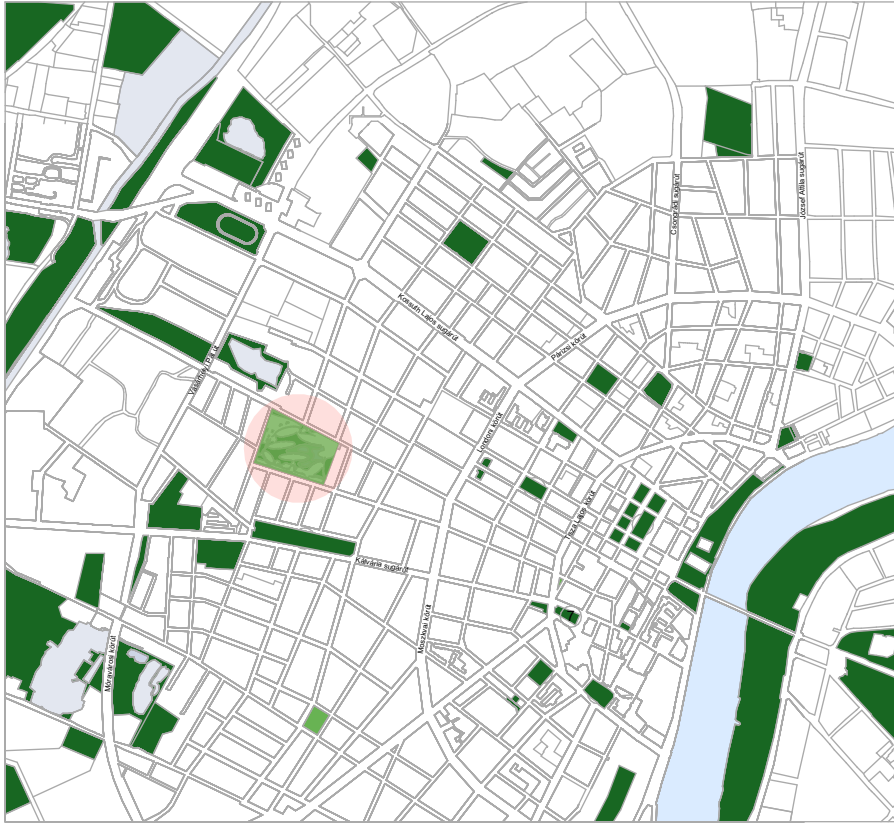


SZEGED



TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉS KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET HATÁRÁN

HELYSZÍN



- 1 Dóm
- 2 Zsinagóga
- 3 Megyei önkormányzat
- 4 Víztorony
- 5 Árkád bevásárlóközpont
- 6 Autóbusz állomás
- 7 Vásártér
- 8 Büntetés végrehajtás
- 9 Kórház
- 10 Temető
- 11 Állatkert

- CÉDRUS
- KÖZPARK / NYITOTT ZÖLD FELÜLET
- VÍZFELÜLETEK

- CÉDRUS
- 1879 UTÁN ÉPÜLT BELVÁROS
- BELVÁROS
- VENDÉGLÁTÁS
- SPORT
- OKTATÁS

ANALITIKA - PARKOK, ZÖLDTERÜLETEK - MŰEMLÉKEK, INTÉZMÉNYEK, SZOLGÁLTATÁSOK



ELŐZMÉNY - KÁBELGYÁR



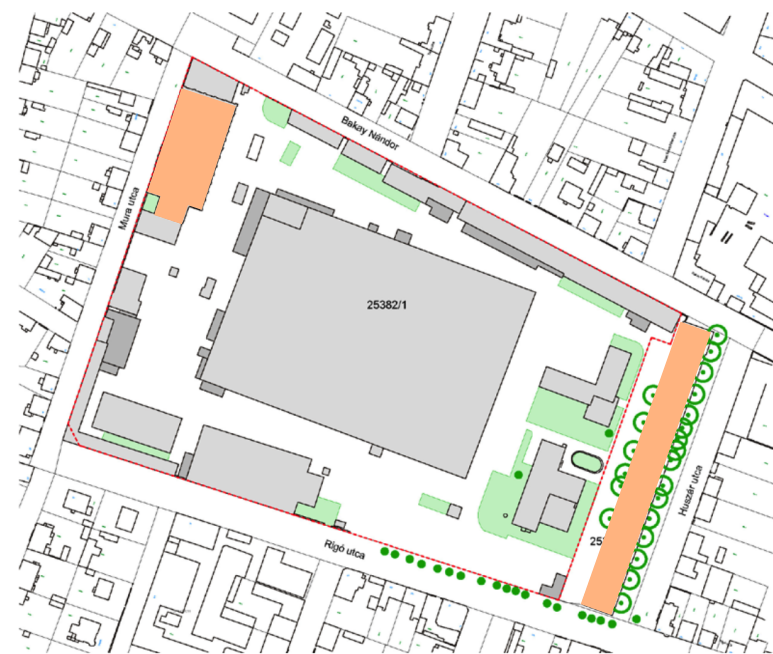
ELBONTOTT ÉPÜLETEK

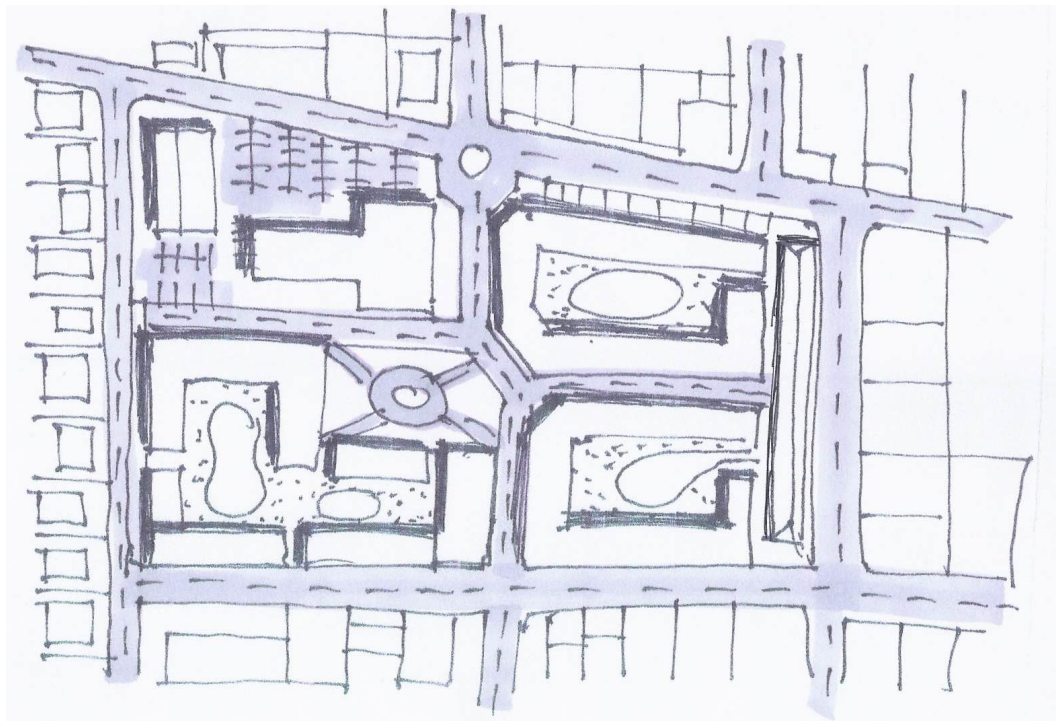


MEGMARADÓ ÉPÜLETEK

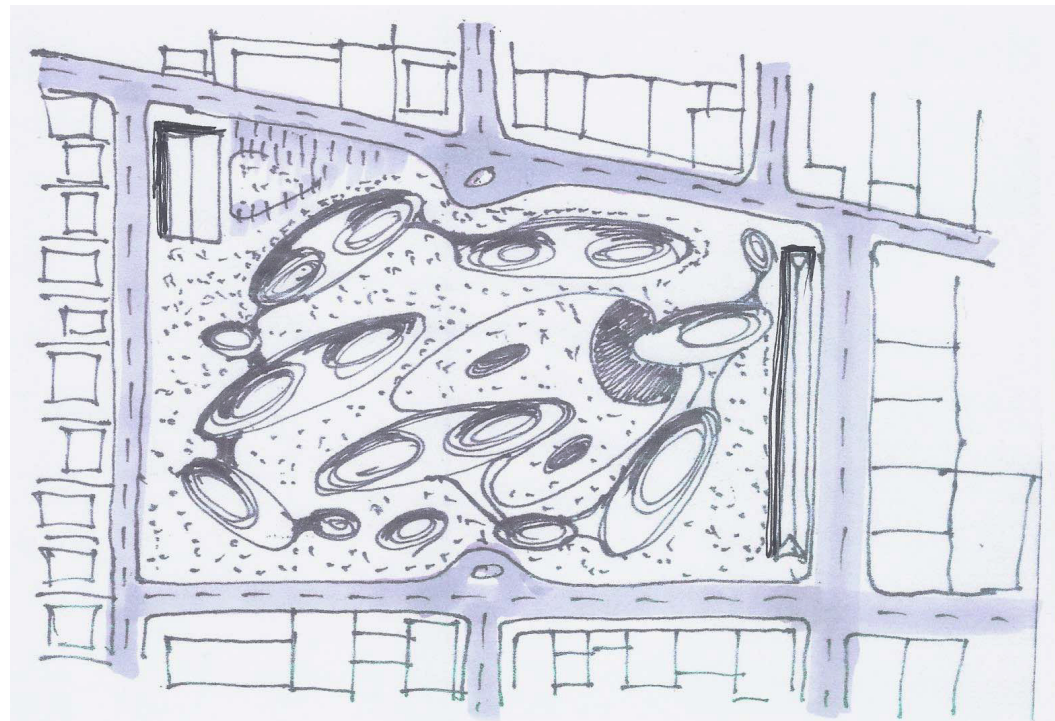


ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ 7,33 %



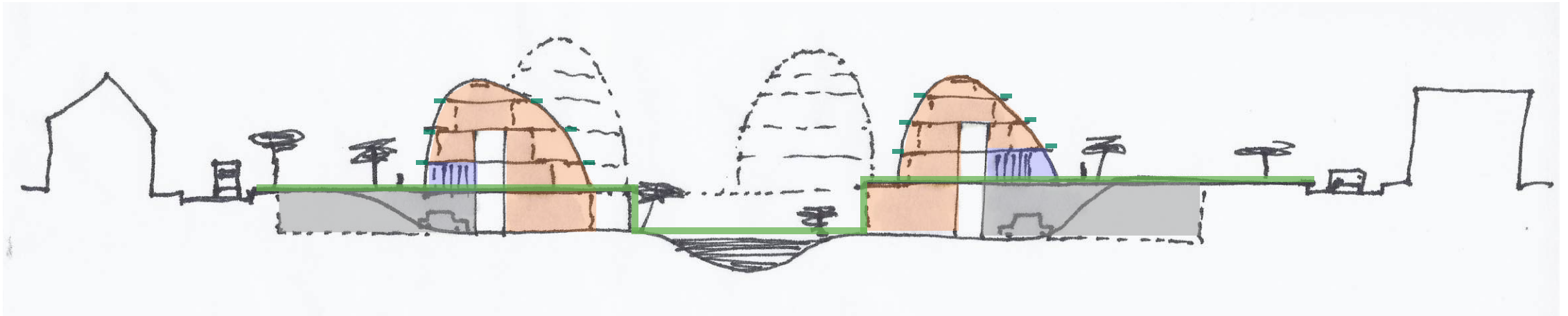


RÉGI



ÚJ

HÉSZ MÓDOSÍTÁS



LAKÁSOK



PRIVÁT KERT



SZOLGÁLTATÁS



PARK



GARÁZS

FUNKCIÓK

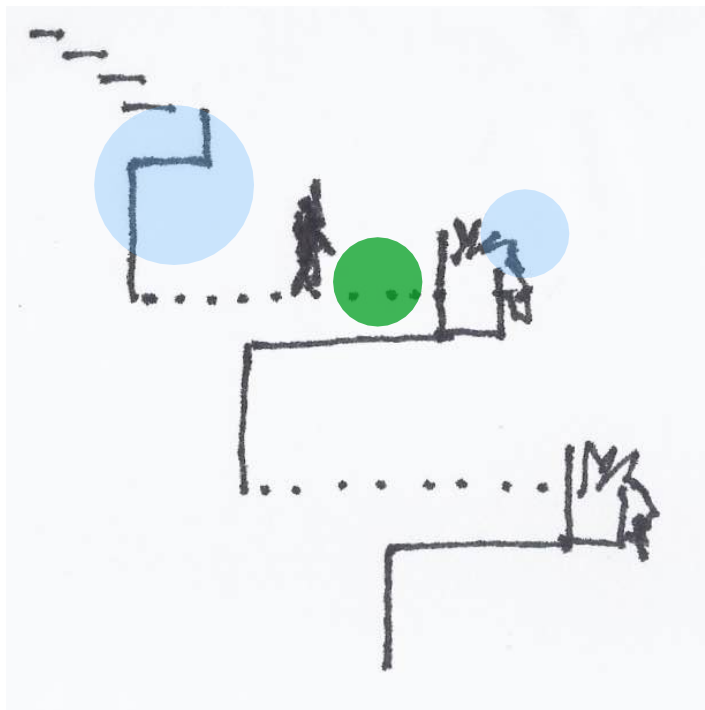


ÜZEMELTETŐI TULAJDON



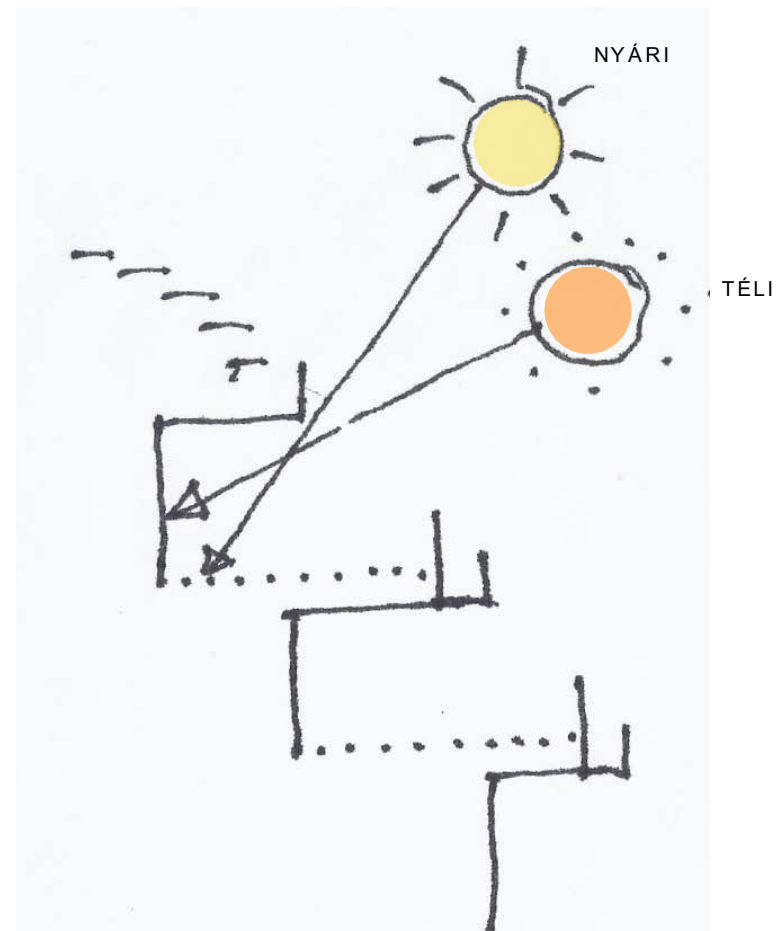
MAGÁNTULAJDON

- EGYSÉGES HOMLOKZATI KÉP
- NÖVÉNYLÁDÁK , ÜVEGFAL ÉS A TERASZ MENNYEZET AZ IGATLAN FEJLESZTŐ TULAJDONÁBAN VAN
- EGY TÍPUSÚ ÁRNYÉKOLÓ HASZNÁLATA MEGENGEDETT

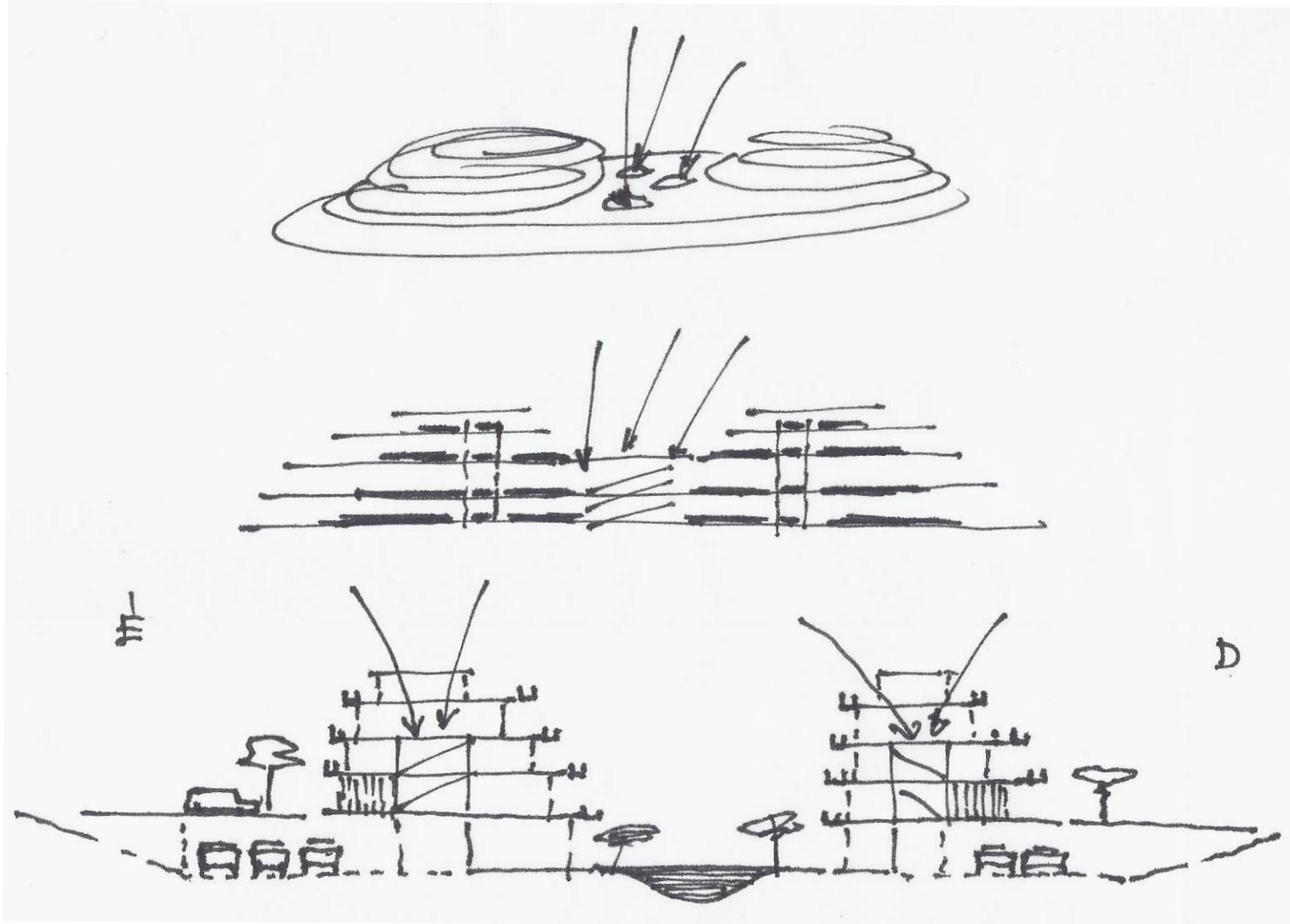


ÜZEMELTETŐI ÉS TULAJDONOSI JOG

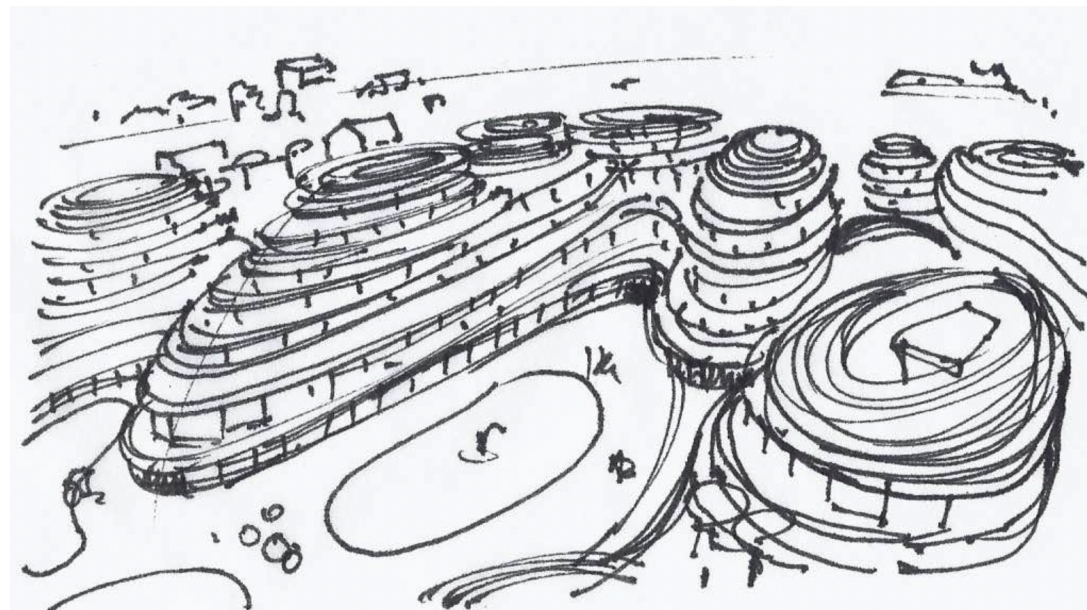
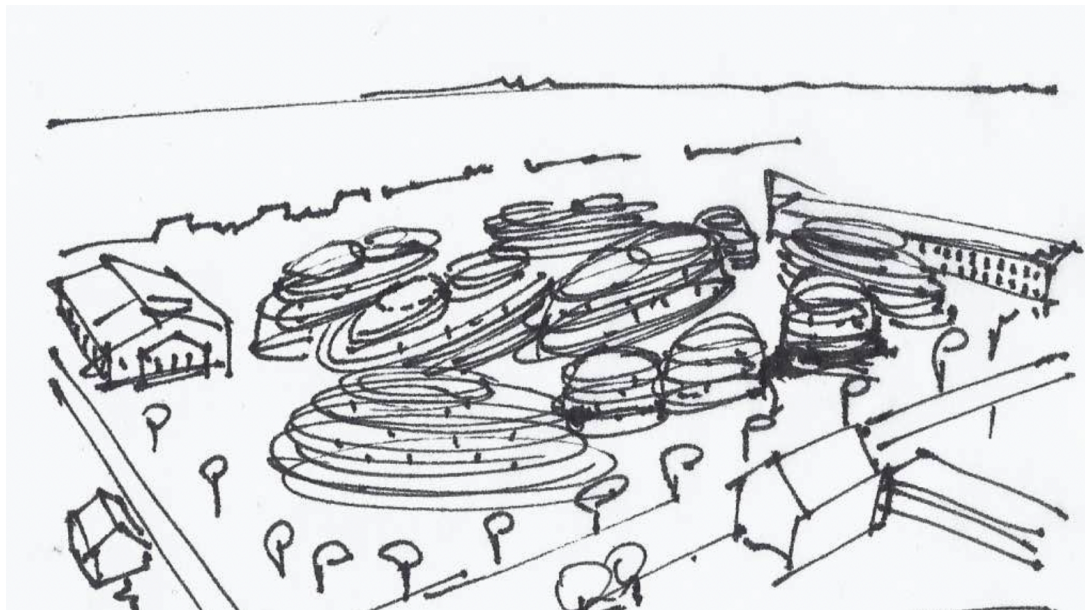
NYÁRON A DÉLI NAP NEM ÉRI AZ ÜVEGFALAT



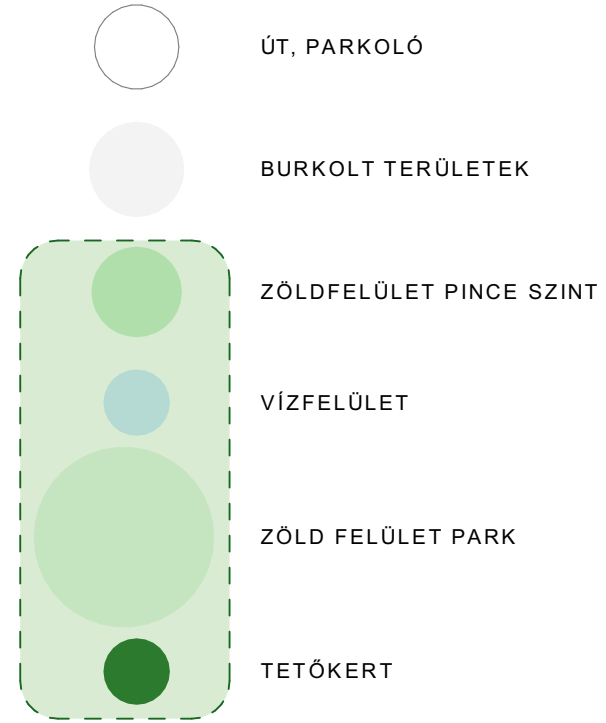
BENAPOZÁS



- TERASZ ÉS LAKÁS
BURKOLAT EGY
SÍKBAN
- VÁLTOZÓ MÉLYSÉGŰ,
HASZNÁLHATÓ TERASZOK
FEDETT RÉSZEKEL
- SZÉLES BEJÁRAT ÉS KÖZLEKEDŐK
NAGYVONALÚ LÉPCSŐHÁZAK
- TERMÉSZETES FÉNY A KÖZPONTI
LÉPCSŐHÁZAKBAN
- GARÁZS- ÉS KERTKAPCSOLATOS LAKÁSOK,
PENTHOUSE-OK



TÖMEG VÁZLATOK



TELEKTERÜLET : 57 112 m²
 ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ 42 %

- ZÖLDFELÜLET ARÁNYA TÖBB MINT, A MEGENGEDETT
- NINCSENEK BELSŐ UTAK
- ÁTLÁTHATÓSÁG
- KÖZPARK FUNKCIÓ
- PRIVÁT SZFÉRA BIZTOSÍTÁSA

HELYSZÍNRAJZ



FENNTARTHATÓSÁG

TELJES PROJEKT : 150.000 m²



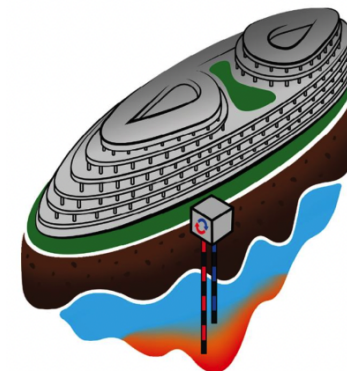
GÉPÉSZET : LOVARDA ÉPÜLETÉBEN ELHELYEZVE



GEOTERMIKUS RENDSZER -5000 tonna SZÉN-DIOXID KIBOCSÁJTÁS

VÁROSI KÖZINTÉZMÉNYEK ÉS ÖNKORMÁNYZATI
INGATLANOK FŰTÉSI HŐJÉT BIZTOSÍTJA
ÉS AZ INNEN VISSZAÉRKEZŐ ALACSONY HŐMÉRSÉKLETŰ
VÍZZEL FŰTI A LAKÓPARKOT,
MAJD A VIZET ZÁRT RENDSZERBEN VISSZAPUMPÁLJA 2000 m MÉLYRE

-
-
-
-
-
-
-
-







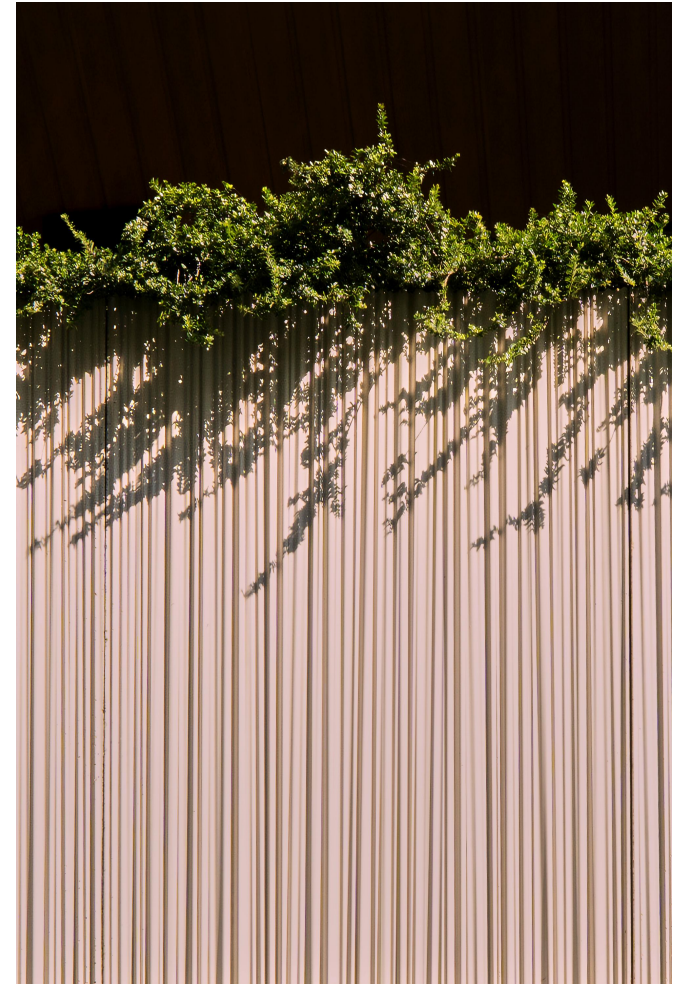














B.A.D

Bara Akos Daniel
Architects and Design Studio