



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2. számú melléklet

Projektleírás
SZÁMÚ SZAKMAI ÉS MŰSZAKI MELLÉKLET
Szentlőrinc „Keleti Városrész ingatlanfejlesztés
Fenntartható, energiahatékony és zöld lakókörnyezet kialakítása

1. A projekt alapvető célja

A projekt célja egy korszerű, magas minőségű, hosszú távon fenntartható és élhető lakókörnyezet kialakítása, amely a XXI. század lakhatási, környezeti, energetikai és életminőségi követelményeinek egyaránt megfelel. A fejlesztés szemlélete túlmutat az új lakóingatlanok létrehozásán: olyan egységes lakókörnyezeti rendszer kialakítását célozza, amelyben az épített környezet, az energiahatékony, a természetes erőforrások felelős használata, a vízgazdálkodás és a zöldfelületek egymást erősítve szolgálják a lakók komfortját és a környezet hosszú távú védelmét.

A fejlesztés megvalósításának egyik alapvető követelménye, hogy a teljes projekt – a szükséges előkészítési, megvalósítási, átadási és projektzárási feladatokkal együtt – legfeljebb 36 hónapon belül megvalósuljon. A projektleírás ugyanakkor nem a kivitelezés technológiai módjára vagy részletes ütemezésére helyezi a hangsúlyt, hanem a fejlesztés minőségi, környezeti és fenntarthatósági céljaira.

2. A projekt ismertetése

A fejlesztés három egymástól elkülöníthető, ugyanakkor egységes beruházási programban megvalósuló lakóingatlan-fejlesztési elemből áll. A táblázat alapján a program összesen 188 lakóegység létrehozását és 12 580 m² tervezett lakó-szintterület megvalósítását célozza. A beruházás fő terméktípusai a családi házak, a sorházas lakások és a többlakásos társasházi lakások.

A projekt pénzügyi modellje a szakmai összehasonlító elemzés alapján 550 000 Ft/m² nettó kivitelezési egységköltséggel, 5% áfával és 850.000 Ft/m² bruttó tervezett értékesítési egységárral számolható. A telekértékeket a táblázatban szereplő értékek szerint vettük figyelembe.

1. A projekt érintett ingatlanai (Helyrajzi számok és hasznosítási módok)

A Szentlőrinc „Keleti Városrész projekt átfogó célja egy olyan XXI. századi, fenntartható, zöld és magas minőségű lakókörnyezet létrehozása, amely a település hosszan tartó fejlődését szolgálja. A fejlesztés az alábbi önkormányzati vagyonkezelésű ingatlanokon, három világosan elkülönülő fejlesztési egységben valósul meg:

- I. **Családi házas fejlesztési elem (hrsz.-ok: 1036/76, 1036/77, 1036/78, 1036/79, 1036/105, 1036/106, 1036/107, 1036/108, 1036/109, 1036/99):** Önálló családi házas beépítésre szánt ingatlanok, amelyek egységes építészeti és műszaki minőségi színvonalat képviselnek.
- II. **Sorházas fejlesztési elem (hrsz.-ok: 1036/100, 1036/101, 1036/102):** Közepes léptékű sorházas beépítésre tervezett ingatlanok, amelyek a családi házas térérzetet és a szervezettebb kivitelezést egyesítik.



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

- III. **Társasház fejlesztési elem (hrsz. szerinti érintett nagy terület, pl. 1036/111 hrsz.):** Telepszerű, többszintes társasház beépítésre (Lk-7 övezet) kijelölt terület, jelentősebb lakásszámmal és zöldfelületi kapcsolattal.

Összesen: 152 db lakóegység megvalósítása a **12.580 m²** összes tervezett lakó-szintterületen. A tervezett telekérték-keret összesen ~208,8 millió Ft.

Projekt	Lakó-egység	Méret	Összes terület	Telekérték*
I. Családi házas fejlesztés	20	110 m ²	2.200 m ²	97.960.000 Ft
II. Sorházas fejlesztés	12	115 m ²	1.380 m ²	40.880.000 Ft
III. Társasházas fejlesztés	120	75 m ²	9.000 m ²	70.000.000 Ft
Összesen	152	-	12.580 m²	208.840.000 Ft

*Tervezett telekérték: értébecslő előzetes tájékoztatása alapján előreláthatólag 10.000 Ft/m² kivéve 1036/111 hrsz.

2. A modell indoklása (Miért nem az önkormányzat valósítja meg a beruházást vagy értékesíti a telkeket egyenként?)

Felmerülhet a kérdés, hogy az önkormányzat miért nem adja el a telkeket egyenként a lakossági piacon. Az egyenkénti értékesítés helyett az egységes, beruházónak történő átadás és a településrendezési szerződés alkalmazása az alábbi nyomós okok miatt elengedhetetlen:

1. **Beruházási sebesség és arculat:** Egyetlen beruházó keretében a lakópark nagyságrenddel gyorsabban, egységes arculatú és magas minőségű épített környezetként valósul meg, szemben az évtizedekig húzódó, kaotikus egyedi magánépítkezésekkel.
2. **Közművek előzetes kiépítésének terhe:** Egyenkénti értékesítés esetén a közművek (út, víz, csatorna, elektromos hálózat) kiépítésének hatalmas költsége és kockázata teljes egészében az önkormányzatra hárulna. A településrendezési szerződés keretében viszont a beruházó vállalja ezen infrastrukturális feltételek előzetes kiépítését vagy a szükséges kötelezettségek teljes körű viselését.
3. **Kockázatmentesítés:** Az önkormányzat alapfeladatai nem terjednek ki a spekulatív ingatlanfejlesztésre és a piaci értékesítés kockázatainak viselésére.
4. **Stratégiai előny a Svájci Alap pályázathoz: 2027-ben jelentős önrészre lesz szükségünk** a Svájci Alap és egyéb fejlesztési pályázatok lehívásához. A tömbösített, biztonságos értékesítésből (és a célzott 100%-os vagy ütemezett, de stabil tőkebevonásból) származó bevételek teremtik meg azt a tőkealapot, amellyel a város képessé válik ezen pályázati önerők biztosítására.

3. Műszaki, fenntarthatósági és környezetépítési irányelvek (Zöld-kék infrastruktúra)

A projekt kizárólag olyan minőségi, egészség- és környezettudatos beruházóval valósulhat meg, aki vállalja az alábbi szempontok betartását:

- **Szerkezeti minőség és egészséges lakókörnyezet:** A lakóépületeknél előnyben részesítendő az alacsony emissziójú, korszerű könnyűszerkezetes vagy tömörfa technológiák (pl. Suberra SIP, CLT vagy egészségtudatos KVH favázis rendszerek), amelyek biztosítják a penészmentességet és a stabil hőkomfortot.



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

- **Energiahatékonyság:** Alacsony üzemeltetési költségű, megújuló energiákat hasznosító épületek kialakítása.
- **Vízgazdálkodás és vízmegtartás (Zöld-kék infrastruktúra):** A csapadékvíz helyben történő visszatartása, szikkasztása és zöldfelület-fenntartásra történő hasznosítása a felesleges elvezetés helyett.
- **Kellemes zöld élettér:** A beépítést kiegészítő, fásított, parkosított közterületek és pihenésre alkalmas zöldfelületek arányának biztosítása.

2.1.1. I. Családi házas fejlesztés

A családi házas fejlesztési elem 20 db, egyenként 110 m² tervezett szintterületű lakóegységet foglal magában, összesen 2.200 m² tervezett épített lakóterülettel. A fejlesztés több, önálló építési telek hasznosítására épül.

A fő fejlesztési cél önálló, jól értékesíthető családi házak létrehozása, egységes műszaki és építészeti minőségi színvonal mellett.

2.1.2. II. Sorházas fejlesztés

A sorházas fejlesztési elem 12 db, egyenként 115 m² tervezett lakóegység megvalósítását tartalmazza, összesen 1.380 m² tervezett szintterülettel. A táblázat alapján a fejlesztési struktúra több sorházas épületből áll, épületenként több lakóegységgel.

A fejlesztés célja olyan közepes léptékű lakóingatlan-termék kialakítása, amely a családi házas lakhatás térérzetét és a szervezettebb, gazdaságosabb kivitelezés előnyeit egyesíti.

2.1.3. III. Társasházas fejlesztés

A társasházas fejlesztési elem 120 db, egyenként 75 m² tervezett lakást tartalmaz, összesen 9.000 m² tervezett lakóterülettel. A lakások különböző szinteken kerülnek kialakításra, a táblázat szerinti kertkapcsolatos, erkélyes és tetőteraszos lakástípusokkal.

4. A projekt megvalósításának alapelvei

A három fejlesztési elem önálló ütemként is megvalósítható, ugyanakkor a tervezés, közműfejlesztés, beszerzés és kivitelezésszervezés összehangolásával jelentős méretgazdaságosság érhető el.

A beruházás pénzügyi biztonsága érdekében a kivitelezés és az értékesítés részben párhuzamosan szervezendő, előértékesítési és szerződéses fizetési ütemezés alkalmazásával.

Azért kalkuláltuk ki a projekt- és eladási értékeket, hogy egyrészt biztosítsuk a szentlőrinci lakhatásra vágyók számára a megfizethető, reális árfekvésű ingatlanokat, másrészt a vállalkozások számára is kellően vonzó és elfogadható megtérülést tudjunk kínálni, amely a partner felé elvárásként fogalmazódik meg, amely alapján 550eFt projekt költséggel és 850 eFt eladási árral cca. 25%-os eredménnyel számoltunk.

A végleges megvalósítás megkezdése előtt a területfejlesztési, szabályozási, közmű- és engedélyezési feltételek részletes ellenőrzése szükséges.



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Megjegyzés: a dokumentum kizárólag a csatolt táblázatban szereplő mennyiségi és pénzügyi adatokra épül; a hibás vagy hiányzó képleteket nem vettük át automatikusan, hanem a jól azonosítható alapadatokból számítottunk.

5. Korszerű és energiahatékony lakókörnyezet

A projekt egyik meghatározó célkitűzése az energiafelhasználás mérséklése és egy korszerű, alacsony üzemeltetési igényű lakókörnyezet létrehozása. A fejlesztés során olyan építészeti és épületenergetikai megoldások alkalmazása indokolt, amelyek elősegítik az épületek energiaigényének csökkentését, a lakások egész éves komfortjának javítását és az üzemeltetési költségek kiszámítható, hosszú távú mérséklését.

A projekt célja olyan lakóingatlanok létrehozása, amelyek a korszerű energiahatékonyági elvárásokhoz igazodnak, lehetőséget teremtenek megújuló energiaforrások alkalmazására, és hozzájárulnak a fejlesztés környezeti lábnyomának csökkentéséhez. Az energiahatékonyág ezért nem önálló műszaki elemként, hanem a projekt gazdasági, környezeti és életminőségi értékének egyik meghatározó pilléréként jelenik meg.

6. Környezettudatosság és környezetvédelem

A fejlesztés megvalósításának alapelve a természeti erőforrások felelős és takarékos használata, valamint a környezet terhelésének lehetőség szerinti csökkentése. A projekt olyan hosszú távon működő lakókörnyezet kialakítására törekszik, amelyben az épített és természetes környezet között kiegyensúlyozott kapcsolat jön létre.

A környezettudatos szemlélet különösen az energia- és vízfelhasználás mérséklésében, a tartós és hosszú élettartamú megoldások előnyben részesítésében, a zöldfelületek értékének növelésében, valamint a klímaváltozás várható hatásaihoz való alkalmazkodásban jelenik meg. A projekt célja, hogy a fenntarthatóság ne kizárólag az egyes épületek tulajdonsága legyen, hanem a teljes fejlesztési terület működésének szervezőelve.

7. Vízgazdálkodás és vízmegtartás

A projekt egyik kiemelt fenntarthatósági célja a csapadékvíz értékes helyi erőforrásként történő kezelése. A fejlesztés vízgazdálkodási szemlélete arra irányul, hogy a lehulló csapadék minél nagyobb hányada lehetőség szerint helyben maradjon, beszivároghasson, tárolható és szükség esetén hasznosítható legyen.

A vízmegtartó szemlélet különösen a vízáteresztő felületek, a természetes beszivárgás, a csapadékvíz-visszatartás és -tárolás, valamint a helyben rendelkezésre álló vízkészletek zöldfelületek fenntartására történő lehetőség szerinti felhasználásának irányába mutat. A cél a felesleges és gyors elvezetés helyett a víz helyben tartásának, természetes körforgásának és fenntartható hasznosításának elősegítése.

A vízmegtartás egyaránt hozzájárulhat a zöldfelületek hosszú távú fenntarthatóságához, a száraz időszakok hatásainak mérsékléséhez, a hirtelen lehulló nagy mennyiségű csapadék kezeléséhez és a helyi mikroklíma kedvezőbbé tételéhez.

8. Fenntarthatóság és klímaadaptáció

A projekt hosszú távú célja egy olyan lakókörnyezet kialakítása, amely a változó éghajlati viszonyok mellett is élhető, fenntartható és ellenálló marad. Ennek fontos eleme a nyári hőterhelés mérséklése, az árnyékoló és párologtató zöldfelületek szerepének növelése, a



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

csapadékvíz helyben történő kezelése, valamint a zöldterületek hosszú távú, erőforrás-takarékos fenntarthatósága.

A fenntarthatóság a projektben környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt értelmezendő. A cél olyan fejlesztés létrehozása, amely hosszú távon alacsonyabb erőforrásigény mellett működtethető, megőrzi és növeli a terület környezeti értékeit, valamint magas életminőséget biztosít a lakók számára.

9. Kellemes zöld élettér kialakítása

A projekt egyik legfontosabb értéke egy kellemes, nyugodt, természetközeli és magas életminőséget biztosító zöld élettér kialakítása. A zöldfelületek nem másodlagos, a beépítést követően fennmaradó területekként jelennek meg, hanem a lakókörnyezet tudatosan kialakított, meghatározó szervezőelemei.

A kialakítandó zöld környezet célja a kedvező mikroklíma, az árnyékos és pihenésre alkalmas területek, a természetközeli élmény és a mindennapi rekreáció lehetőségének biztosítása. A zöldfelületek, a fásítás, a növényzet és a természetes jellegű közterületek hozzájárulhatnak a nyári hőterhelés mérsékléséhez, a levegőminőség és a vizuális környezet javításához, valamint a lakók fizikai és mentális jóllétéhez.

A projekt célja olyan lakókörnyezet létrehozása, ahol az otthon és a természet kapcsolata a mindennapi élet természetes részévé válik. A kellemes zöld élettér egyszerre jelent magasabb lakhatási komfortot, rekreációs lehetőséget, közösségi értéket és hosszú távon is vonzó ingatlankörnyezeti minőséget.

10. Zöld-kék infrastruktúra és természetalapú megoldások

A fejlesztés fenntarthatósági szemléletének fontos eleme a zöldfelületek és a vízgazdálkodás összehangolt kezelése. A zöld-kék infrastruktúra alapelve szerint a növényzet, a vízmegtartás, a természetes beszivárgás és a víz helyben történő hasznosítása egymással összekapcsolt rendszerként működik.

A projektben ennek megfelelően törekedni kell arra, hogy a zöldfelületek fenntartása, a csapadékvíz kezelése és a kellemes mikroklíma kialakítása egymást erősítő megoldásokra épüljön. A természetalapú és erőforrás-hatékony megoldások elősegíthetik a fejlesztés környezeti terhelésének csökkentését, miközben javítják a lakókörnyezet használhatóságát és komfortját.

A projekt fenntarthatósági és vízmegtartási szemlélete összhangban áll a zöld-kék infrastruktúra és természetalapú megoldások hazai és európai szakmai irányjaival, amelyek a csapadékvíz helyben tartását, a zöldfelületek klímaadaptív szerepét és a hosszú távú életminőség javítását hangsúlyozzák.

11. A fejlesztés hosszú távú értéke

A projekt hosszú távú értékét az adja, hogy egyszerre kíván megfelelni a korszerű lakhatás, az energiahatékonyság, a környezetvédelem, a fenntartható vízgazdálkodás és a magas életminőséget biztosító zöld környezet követelményeinek.

A fejlesztés ezért nem kizárólag lakóingatlan-fejlesztésként értelmezhető, hanem olyan jövőorientált lakókörnyezeti beruházásként, amely az épített környezet minőségét a természeti erőforrások védelmével és a lakók életminőségének javításával együtt kezeli.



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

12. Összefoglaló célrendszer

- energiahatékony és korszerű lakókörnyezet kialakítása;
- környezettudatos és környezetkímélő fejlesztési szemlélet érvényesítése;
- a természeti erőforrások takarékos és felelős használata;
- a csapadékvíz helyben történő visszatartásának, tárolásának és hasznosításának elősegítése;
- a természetes beszivárgás és a vízmegtartó területhasználat támogatása;
- a klímaváltozás hatásaihoz alkalmazkodó, ellenálló lakókörnyezet kialakítása;
- jelentős és magas minőségű zöldfelületek létrehozása;
- kellemes, nyugodt, egészséges és természetközeli zöld élettér biztosítása;
- a lakók komfortjának, jóllétének és hosszú távú életminőségének támogatása;
- a környezeti, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság együttes érvényesítése;
- a teljes projekt legfeljebb 36 hónapon belüli megvalósítása.

13. Megvalósítási követelmény

A fejlesztés teljes megvalósításának követelménye, hogy a projekt valamennyi szükséges előkészítési, megvalósítási, átadási és projektzárási feladata legfeljebb 36 hónapon belül teljesüljön. A projekt eredményének olyan korszerű, fenntartható és hosszú távon értékálló lakókörnyezetnek kell lennie, amely egyaránt szolgálja a lakók életminőségét, a környezet védelmét és a települési környezet jövőbeni alkalmazkodóképességét.



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Részletes adattáblázat a Szentlőrinc „Keleti Városrész ingatlanfejlesztési projekt ingatlanait, helyrajzi számait, hasznosítási módjai, valamint a tervezett emeletszámok és lakásszámok

Ssz.	Fejlesztési szakaszok és elvárt beépítési karakterek	Telekazonosító (Hrsz.)	Terület (m ²)	Az Önkormányzat által meghatározott kötelező hasznosítási irányok	Indikatív szintszám-keret és elvárt építészeti karakter	A területen kialakítható tervezett maximális lakásszám	A lakópark-fejlesztéssel szemben támasztott önkormányzati elvárások és méretnormák
1.	I. Családi házas	1036/76 hrsz.	1.010	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2db	110 m ² /lakás
2.	I. Családi házas	1036/77 hrsz.	1.025	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2db	110 m ² /lakás
3.	I. Családi házas	1036/78 hrsz.	1.025	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
4.	I. Családi házas	1036/79 hrsz.	1.074	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
5.	I. Családi házas	1036/105 hrsz.	866	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
6.	I. Családi házas	1036/106 hrsz.	866	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
7.	I. Családi házas	1036/107 hrsz.	866	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
8.	I. Családi házas	1036/108 hrsz.	865	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
9.	I. Családi házas	1036/109 hrsz.	865	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
10.	I. Családi házas	1036/99 hrsz.	1.334	Családi ház (Lke-3)	Földszintes / 1 szint	2 db	110 m ² /lakás
						20 db	2.200 m ² (összesen)
11.	II. Sorházas	1036/100 hrsz.	1.353	Sorház	Többszintes sorház	4 db	460 m ² (115 m ² /lakás)
12.	II. Sorházas	1036/101 hrsz.	1.363	Sorház	Többszintes sorház	4 db	460 m ² (115 m ² /lakás)
13.	II. Sorházas	1036/102 hrsz.	1.372	Sorház	Többszintes sorház	4 db	460 m ² (115 m ² /lakás)
						12 db	1.380 m ² (összesen)



SZENTLŐRINC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

14.	III. Társasház as	1036/111 hrs.	13.212	Társasház (Lk-7)	Telepszer ű, többszint es	120 db	9.000 m ² (75m ² /lakás)
Öss z.	Minden ütem	Összesen	~26.68 7	Vegyes lakóterület	Földszint + emeletek	152 db	12.580 m²