


ELŐTERJESZTÉS
Pestszentimrei Városrészi Önkormányzat
 2018. év április hónap 25. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Tájékoztatás a Pestszentimrei Városrészi Önkormányzat 5/2018. (II.13.) számú PVÖ határozatával kapcsolatos tanulmánytervről



Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Takács Gusztáv	PJKI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -Komlós András (beruházó részéről)
Selényi György Árpád (tervező)
Petrovai László (tervtanácsi tag)

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
 Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

***a megfelelő rész aláhúzendó**

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ:.....	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ 97. § (1) bekezdés a) pontja	egyéb jogszabály:	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlan a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete, illetve az annak mellékletét képező 100. számú szabályozási terv szerint L2/A-XVIII/Ü3, kisvárosias jellemzően zártosú beépítésű lakóterület építési övezetében található. A pestszentimrei vasútállomással szemben elhelyezkedő, Pestszentimre városrész központjához tartozó területen a 2013-ban elkészült Pestszentimre városmarketing stratégiája portfólió szerint a városrészközponti helyzetéhez is illeszkedő, kereskedelmi és szolgáltató funkciókat is tartalmazó társasházi beépítés megvalósítása a cél.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentimrei Városrészi Önkormányzata az 5/2018. (II.13.) számú PVÖ határozatával úgy döntött, hogy felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezzen egyeztetést a befektető cég (Atridome Ingatlan Kft.) képviselőjével, hogy a koncepciót és a tanulmánytervet a jelenleg érvényben lévő építési szabályzatnak megfelelően, valamint a Pestszentimrei Városrészi Önkormányzat ülésén elhangzottaknak a figyelembevételével dolgozza át. Továbbá, javasolta az előterjesztő felé, hogy tegye lehetővé egy külső, független építész-szakértő felkérését.

A PVÖ döntésének megfelelően a beruházó az általa felkért építész tervezővel elkészített három változatot az érintett területre, melyek közül az 'A' változat – a PVÖ kérésének megfelelően - megfelel a hatályos releváns jogszabályi (magassági) előírásoknak, a 'B' változat a korábban bemutatott tervváltozat, a 'C' változat pedig a tervtanácsi ülésen elhangzott javaslatok beépítését tartalmazza. A dokumentációt jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A PVÖ döntésében foglaltaknak megfelelően felkérésre került egy szakbíráló a kidolgozott változatok és a tervezési koncepció független szakmai bírálatának elkészítésére. A bírálatot tartalmazó opponensi vélemény jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Budapest, 2018.04.24.

Uggy Attila
polgármester

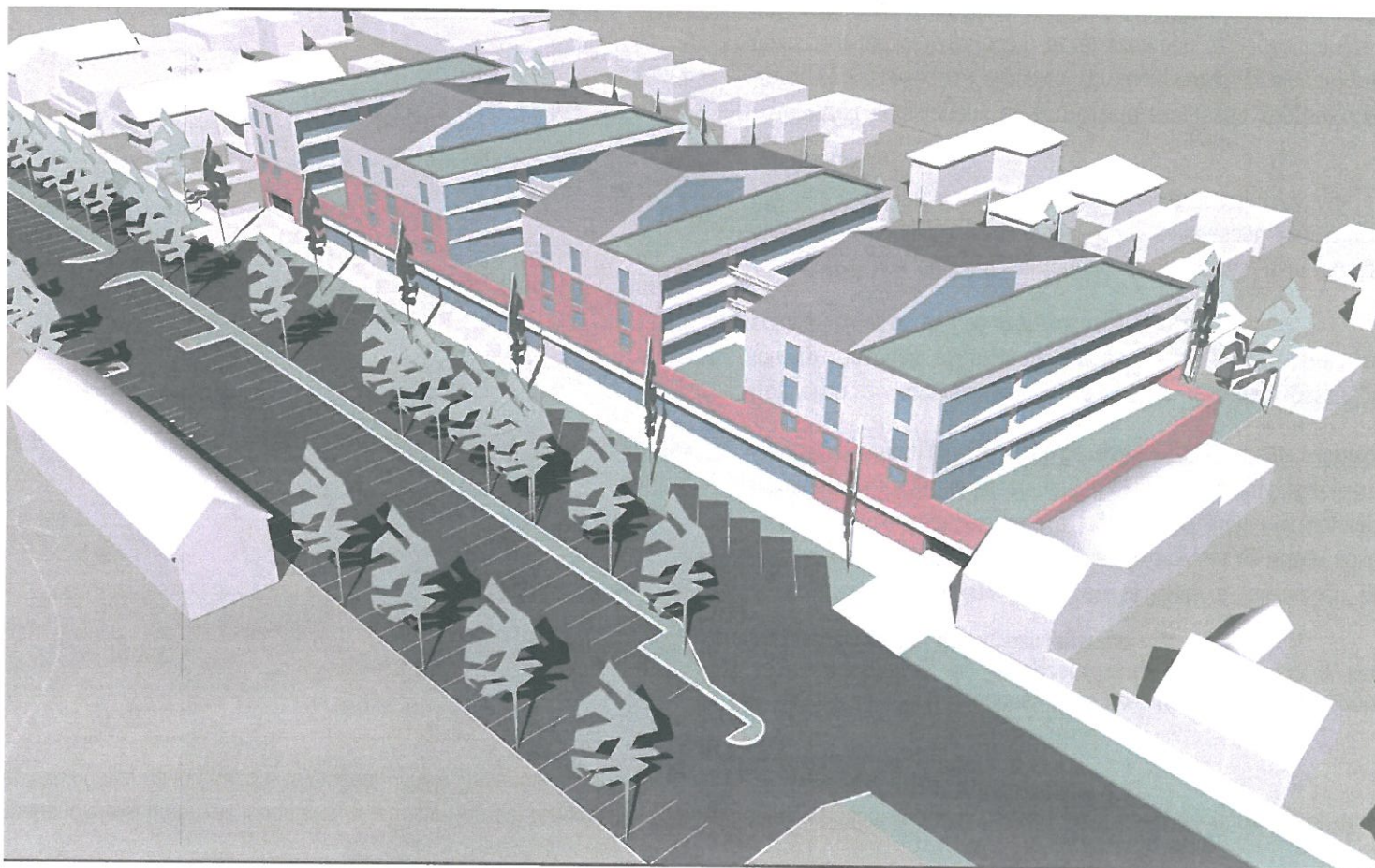
Melléklet:

1. Projekt bemutató
2. Szakbírálói vélemény
3. Tervtanácsi vélemény

SZENT IMRE KERT

új generációs, társas-lakóház - városközponti fejlesztés

- projekt összefoglaló -



**Budapest XVIII. kerület, Vasút u. 51-54.
(Hrsz. 144319)**

1. PROJEKT ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A projekt és környezetének bemutatása

Az **Atridome Ingatlan Kft.** (- továbbiakban: Beruházó; székhely: 2096 Üröm, Kárókatona utca 8., Cg.: 13-09-187508, adószáma: 25963667-2-13, képviseli: Magyar Norbert ügyvezető) 2017 évben vásárolta meg a Budapest, XVIII. kerület, Vasút u. 51., 52., 53., és 54. számok alatt található, jelenleg 144318/1, 144318/2, 144319, 144320, 144321 helyrajzi számú, mindösszesen 4.844 m² térmértékű, udvar-lakóház minősítésű ingatlanokat.

Beruházó a fenti ingatlanok felépítményeit lebontatta, a területet-terepet rendeztette, 2018 évben az ingatlanokat átminősítette kivett-beépítetlen ingatlanokká, valamint előkészítette az ingatlanok egy építés ingatlaná történő összevonását, amely véglegesítés előtt áll.



A kialakuló ingatlan Budapest város szempontjából kiemelt agglomerációs részének szomszédságában, de Budapest főváros területén a XVIII. kerületben található a Nagykőrösi és az Üllői út közti területen.

A tervezett Létesítmény közelében található a jellemzően kertvárosi beépítésű Nagykőrösi út környezetében található Nemes út és annak zöldövezeti környezete, amelynek közelében elérhető a legutóbb felújított Pestszentimrei Községi Ház kulturális-szórakoztató létesítmény, Egészségház, és a közelben lévő fő közlekedési útvonalak mentén elhelyezkedő bevásárló-szolgáltató és szórakoztató központok.

Közvetlen környezetben található kórház-egészségügyi intézmény, tömegközlekedési csomópont (autóbusz – és vonat pályaudvar), tanintézmények, zöldparkok és sport – és szórakozási lehetőségek is.

Az ingatlan úgy gépjárművel történő megközelítés, mint tömegközlekedési (vonat, villamos, autóbusz) szempontból is jó ellátottságú helyszínen fekszik, könnyen elérhető a belváros, és a fő közlekedési útvonalak (M0, M5, 4) és a Liszt Ferenc repülőtér is.

A tervezett Létesítmény és környezete szervesen kapcsolódna az Önkormányzat Város-és Közlekedés Fejlesztési Stratégia célkitűzéseire olyan módon is, hogy a fejlesztési terület közelében, azzal szemben az Önkormányzat fejlesztési célként határozta meg a kötöttpályás közlekedési megálló és környezetének fejlesztését, parkosítását, valamint közlekedési csomópont mellett parkolólemez kialakítását, amelynek feladata a tömegközlekedést-vasutat igénybe vevők kiszolgálása, valamint a hétfélig hagyományos piaci – kereskedelem terület biztosítása.

1.1. a. A tervezett fejlesztés általános leírása

A fent vázolt kiváló lokáció és környezeti pozitívumok, a környezetben megnövekedett piaci - új lakás igények és az Önkormányzati együttműködés-támogatás miatt a **Beruházó célul tűzte ki olyan Létesítmény fejlesztését, amely tervezetten az alábbi koncepció szerint valósul meg:**

A Társasház a Vasút utcáról nyílik. Az épület két szélére pozicionáltak a gépkocsi be- és kijáratok (2 db) cca. 6,50-7,0 m szélességben, benne pinceszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese.

Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pinceszinti parkolóhelyek megközelítését, utóbbiak a földszinti üzletek kiszolgálását, árufeltöltését biztosító gépkocsiforgalmat szolgálják.

A földszintre szervezett kereskedelmi egységek gyalogos feltárása az utcai portál megnyitásával biztosított, melyet ütemezetten tagol a két lakóházi személybejárat.

Az előkert biztosításával az épület homlokvonala a telekhatártól (jelenlegi járdavonal) 5,0 méterrel beljebb kerül. A kialakult közforgalomnak megnyitott (utcai kerítéstől mentes) sávba kerül át a közterületi gyalogos forgalom (járda) és az eddigi útpadka menti zöld sáv.

Míg a telekhatártól az út széléig tartó területen terepszinti, leginkább 45 vagy 90 fokos parkoló állások alakíthatók ki a kereskedelmi egységek közvetlen elérését szolgáló.

A szabályozás adta kontúrokat (építési hely) kihasználja az épület telepítése. 5,0 méter előkert, 10,5 méter hátsókert és zártosú beépítés telekhatártól telekhatárig.

Az egy pinceszint és a földszint az adott kontúrokon (elő és hátsókert) belül teljesen kiépül.

Utóbbi esetében a későbbiekben konkretizálódó kereskedelmi funkció esetleges kisebb terület igénye a kerti oldalon akár fedett-nyitott parkoló állásokat eredményezhet épületkontúron belül.

Jelenleg a terv maximum egy nagyobb, cca. összes nettó 800 m² és 2 kisebb, egyenként cca. összes nettó 300-500 m² területű kereskedelmi egységgel számol 2/3-1/3 eladótér / kiszolgáló, háttér funkció arányú felosztással.



Az emeleti beépítés a tömör földszinti ellentéte.

A tervezett – lakás kiosztás és variálhatóság, traktusmélység, benapozás és tájolás, feltárás és megközelítés - alapján való megvizsgálása után egy szellős harántszárnyas telepítés tűnik célszerűnek.

Ebben az esetben a lakások fő tájolása nyugat-északnyugati és dél-délkeleti, a saját, csendesebb belső kertekre fordítva és így elkerülve a lakások terhelését jelentő a Vasút utca mentén kiépülő közparkolót, a vasúti pályát, megállót és a forgalmas Nagykőrösi utat illetve kevesebb személyes jelenlétet terhelve a hátsó szomszédság családi házainak kerti területeire.

Az egyes szárnyak kontúrban cca. 10-13,5 méterre állnak egymástól (3-3,5 szintet feltételezve egy az egy közeli légtérarány adódik), kontúron belül 1,5 méteres erkély / loggia sávokkal, melyekkel együtt az egymással szemközti lakások szoba homlokzatai 13-16,5 méterre kerülnek egymástól. A négy szárnyból álló kompozícióban monotonitást megtörő és téri dinamikát adva a köztes kerteknek, de lehetőség szerint a lakások derékszögű helyiségbeosztását, kialakítását megtartva az optimális bútorozhatóság miatt.

A lakások a sarkokon két, a köztes pozíciókban egy irányban szellőztetettek, előbbiek vannak túlsúlyban. A szárnyak pozícióból következően a lakások benapozása és tájolása (többségében D-DNy) kedvező, a leginkább északra forduló kerti homlokzatra szervezett helyiségek (másik) oldalra is nyílászárót kapnak.

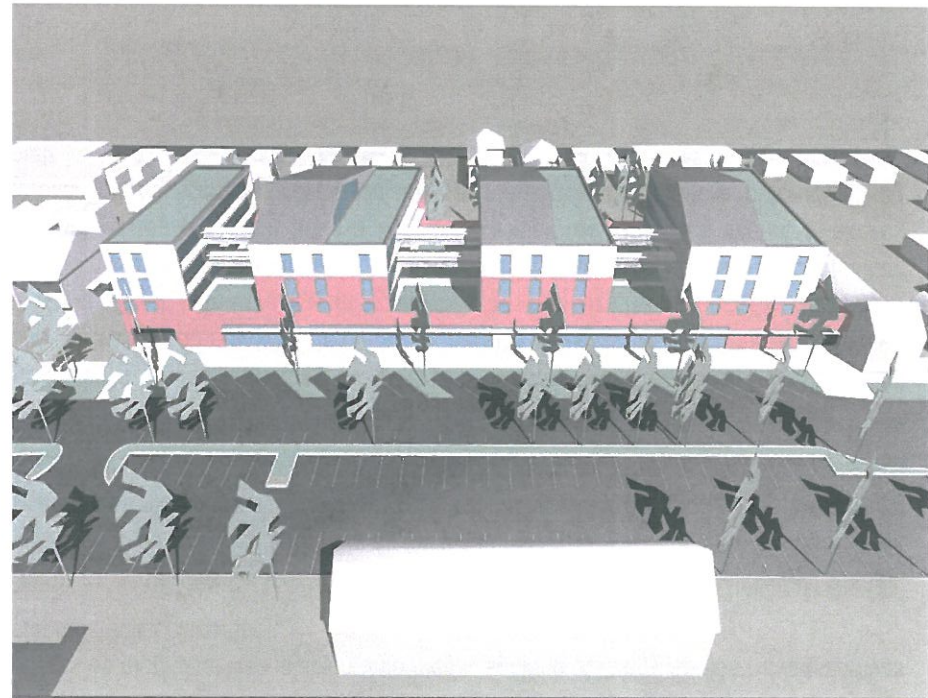
Fontos, hogy a tervezett lakásmix nagyobb választéka – szobaszám, méret, tájolás stb. optimálisan reagáljon a sokszínű a vásárlói igényekre. Emellett a többféleség eltérő létszámú, anyagi állapotú, életkorú lakó összetételt eredményez, ami jótékony hatással van az épület közösségének és ezen keresztül a tágabb környezet mindennapi életére.

Az itt élők komfortját szolgálja a lakásokhoz tartozó nagy méretű, egymástól szeparáltan rendezett teraszok-erkélyek is

Tervezett lakás összetétel:	1 szobás (30 – 39 m2):	10 - 15 %
	1+1F szobás (40-54 m2):	20 - 30 %
	1+2F szobás (55 - 65 m2):	50 - 40 %
	1+3F szobás (70 - m2):	20 – 15 %

Kereskedelmi egység területek (összes eladó-és raktár egységenként):

293,43 m2	1 db
488,61 m2	1 db
792,11 m2	1 db



1.1.b A fejlesztés tervezett műszaki tartalma:

A jelenleg az ingatlan – építőipari szegmensben tapasztalható munkaerő hiány és folyamatosan változó – jellemzően emelkedő – anyag költségek és díjtételek miatt modern – elemes technológiával kívánja a Beruházó építtetni a tervezett létesítmény épületszerkezetét.

Ennek érdekében előrehaladott egyeztetések folynak a Leier Magyarország Kft. által a tervezett projekthez méretezett, előregyártott és helyszínrre szállított kéregfal és födém-mesterpanel, valamint lépcsőkarok alkalmazásáról.

A fenti technológia előnye többek között:

1. Projekt – egyes ingatlanok kialakításához illeszkedő előregyártott szerkezetek tervezése és méretpontos előgyártása,
2. Szakágak a szerkezeti gyártmánytervek alapján előkészülhetnek a munkavégzésre – gyártással (pl. nyílászáró, lakatos szerkezetek, stb.)
3. Gyors – kis létszámot igénylő helyszíni építés: cca. 300-400 m2 / munkanap
4. Azonnali, következő szakágak munkavégzésre alkalmas munkaterületek kialakítása
5. Minőségi – sík felületek biztosítása, amely felgyorsítja a befejező szakágak munkáját (pl csak vékonyglett és festés szükséges)
6. Tartószerkezeti, akusztikai és energetikai követelmények magas szintn történő teljesítése.

Az épület tervezésénél fontos szempont a földszinten és a tetőn kialakítandó minél nagyobb és látványosabb zöld terület – látvány vízfelülettel, ahol szintén központilag biztosított a növényzet megfelelő ápolása.

Az új társasház utcai homlokzata téglá és modern-színezett burkolatos kivitelű, míg a belső homlokzatok hőszigetelt-színezett felületképzést kapnak. Teraszok-erkélyek kőburkolattal és acél-színezett üveggel kerülnék kialakításra.

A pincszinten mélygarázs kerül kialakításra, amelybe a közlekedést a Vasút utca felől megközelíthető le- és felközlekedő egyirányú rámpán keresztül lehet majd megtenni.

A gépkocsi parkolók mellett személyes felszerelési tárgyak és kerékpárok tárolására alkalmas helyiségek – zárható lakossági tárolók kerülnek kialakításra.

A társasház gyalogos bejáratai a Vasút utca felőli oldalon lesznek kialakítva, ahol az itt élő impozáns elő-fogadótérbe érkeznek és a lakását a tágas lépcsőházakon-közlekedőn, vagy a tágas – tervezetten 6 személyes elegáns lifteken keresztül közelítheti meg.

A lakások nagy felületű és a legmagasabb előírásoknak is eleget tévő nyílászárókkal, magas igény szintet is kielégítő burkolatokkal-felületképzéssel, továbbá a megfelelő méretű nappali szoba mellett legalább egy-két fő részére kialakított hálószobákkal rendelkeznek.

A fürdőszobák kádak és nagyobb lakások esetén akár zuhanyfülkék beépítésével készülnek, mindenütt mosógép fogadására kiépített felszereltséggel.

Fontos szempont továbbá, hogy nagyobb lakások (1+2F) esetén a lakóegységekben a fürdőszobától külön mellékhelyiség kerül kialakításra.

Lakásokban tervezett burkolatok magas igénynek megfelelő gres hideg és meleg- vinyl burkolatok lesznek.

A létesítmény és a lakások gazdaságos és környezettudatos üzemeltetésének kialakítása fontos szempont, ennek érdekében a benapozottság vizsgálatának függvényében az igényelt helyeken a nyílászárók árnyékolás előkészítést kapnának.

A fűtés tervezetten magas hatásfokú és alacsony üzemeltetési költséggel fenntartható gáz alapú rendszerrel történne, míg az egyes lakóegységek hűtése előkészítésre kerülne.

Az apartmanok részére vagyonvédelmi rendszer előkészítése készül: riasztó, nyitásérzékelő és mozgásérzékelő.

A közös területek és az itt élők biztonsága érdekében CCTV rendszer kiépítése van tervben.

A személy főbejárathoz kaputelefon berendezés kerül.

A létesítmény és a lakóegységek minden fogyasztása önállóan és pontosan mérhető lesz. A mérést, szabályozást és a mérési adatok folyamatos feldolgozását a központi épületfelügyelet segítségével a majdani üzemeltető-kezelő végezheti.

Ezek az adatok a megfelelő jogosultságok függvényében folyamatosan és online is rendelkezésére állnak úgy a tulajdonosnak, üzemeltetőnek is.

A tervezett üzletek az ún Shell and Core, azaz emelt szintű szerkezetkész állapotban kerülnének előkészítésre, amelyek FitOut – kulcsrakész befejezése a leendő vevő igényei és műszaki elvárásai alapján történne.

Jelenleg a Beruházó megállapodás előkészítésben van neves food és non-food brand partnerekkel, akiknek elvárásaik már a tervezés figyelembe vételre kerülnek.

Az Atridome Ingatlan Kft. célja egy olyan korszerű és optimális üzemeltetési költséggel fenntartható létesítmény létrehozása és hosszú távú fenntarthatósága, mely **egyaránt kiszolgálja a kor és piac megnövekedett igényeit, azaz a Budapesten vagy agglomerációjában munkájukat végző, elő vagy tanuló magánszemélyek, magas igény szintű, hosszútávú lakhatásának a professzionális biztosítása.**

2. A TERVEZETT PROJEKT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSOK, ELŐÍRÁSOK VIZSGÁLATA, JAVASLATOK:

2.1. Beépítési módok, adatok, ingatlan területei:

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy mindhárom verzióban a térszint alatti (gépkocsi parkolók, lakossági tárolók, gépészeti-műszaki kiszolgáló helyiségek, közlekedők) és földszinti beépítés (üzlet helyiségek, közlekedők, parkolók) kialakítás megegyezik.

Mindhárom verzió megegyező főbb paramétereit:

Adatok

4.844 m² zárt sorú, 5,0 m előkert és 10,5 m hátsókert, oldalkert nélkül vagy esetleges zárt sorúság megszakítással a jobb oldali telekhatáron, ekkor 3-6,5 / 5,25-8,55 méteres oldalkerttel.

beépítettség

Előírt maximális beépíthetőség

terepszint felett	65%	3.148,6 m ²
terepszint alatt	75%	3.633 m ²

Tervezett beépítettség terepszint felett és alatt egyaránt 65% 3.148,6 m².

Terepszint alatti terület feltárása tervezetten két fel-és lehajtó rámpán, valamint két személylifttel ellátott lépcsőházi magon keresztül történik.

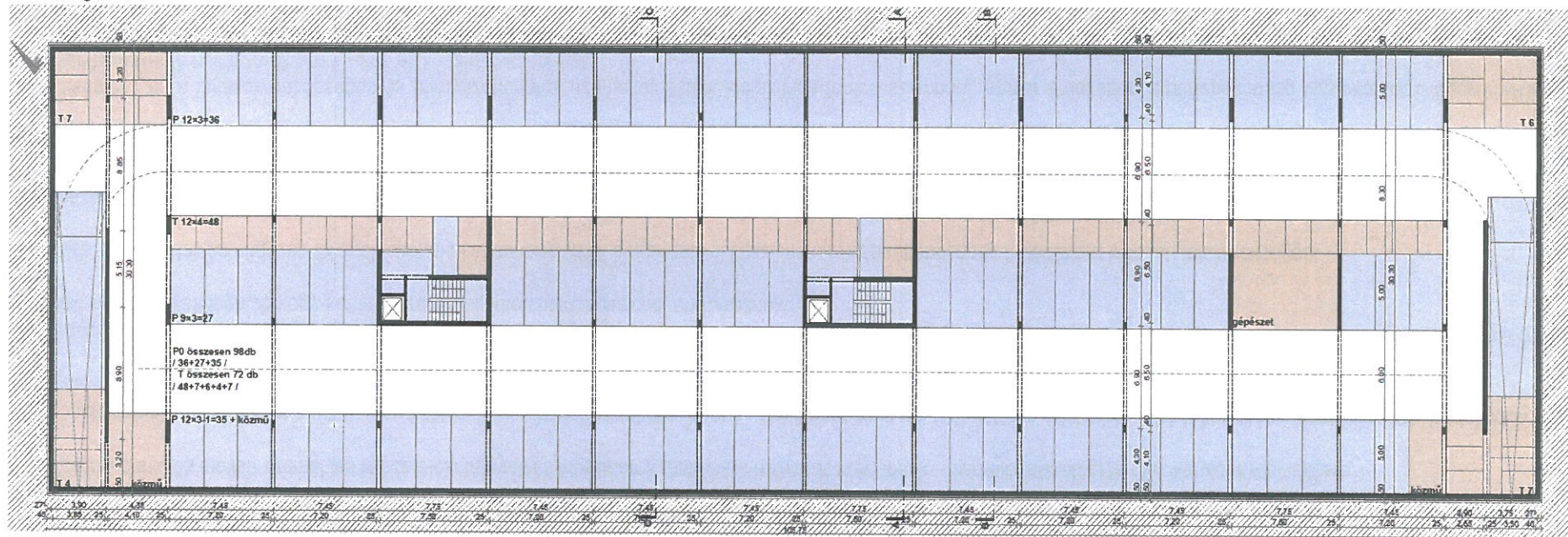
Térszint alatt:

Gépkocsi parkoló:

98 db

Lakossági tároló:

75 db



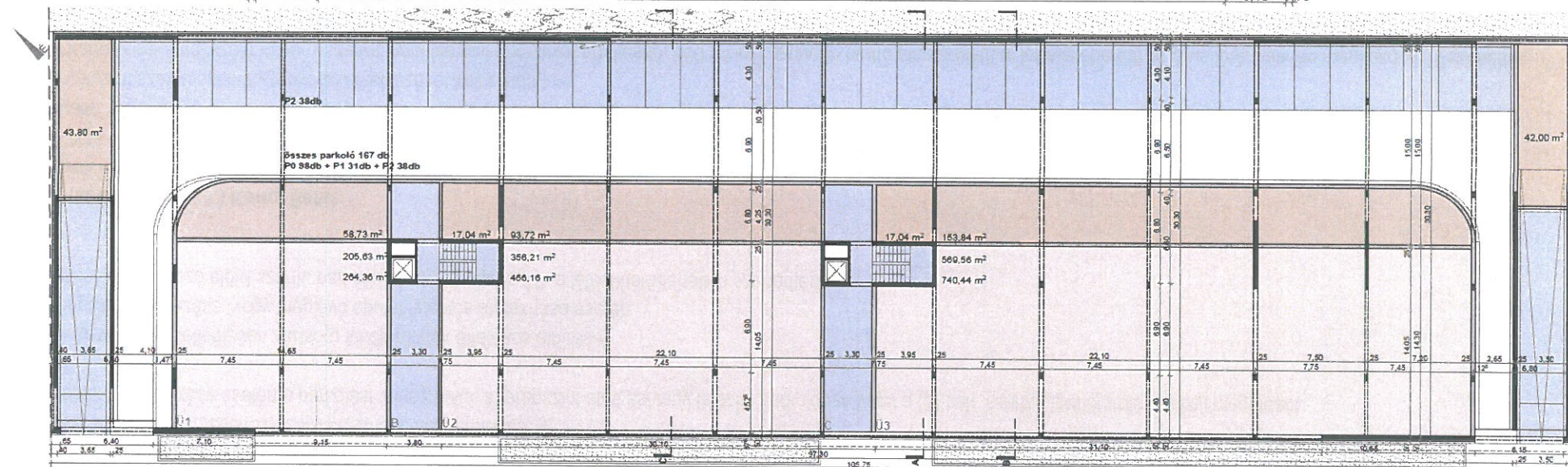
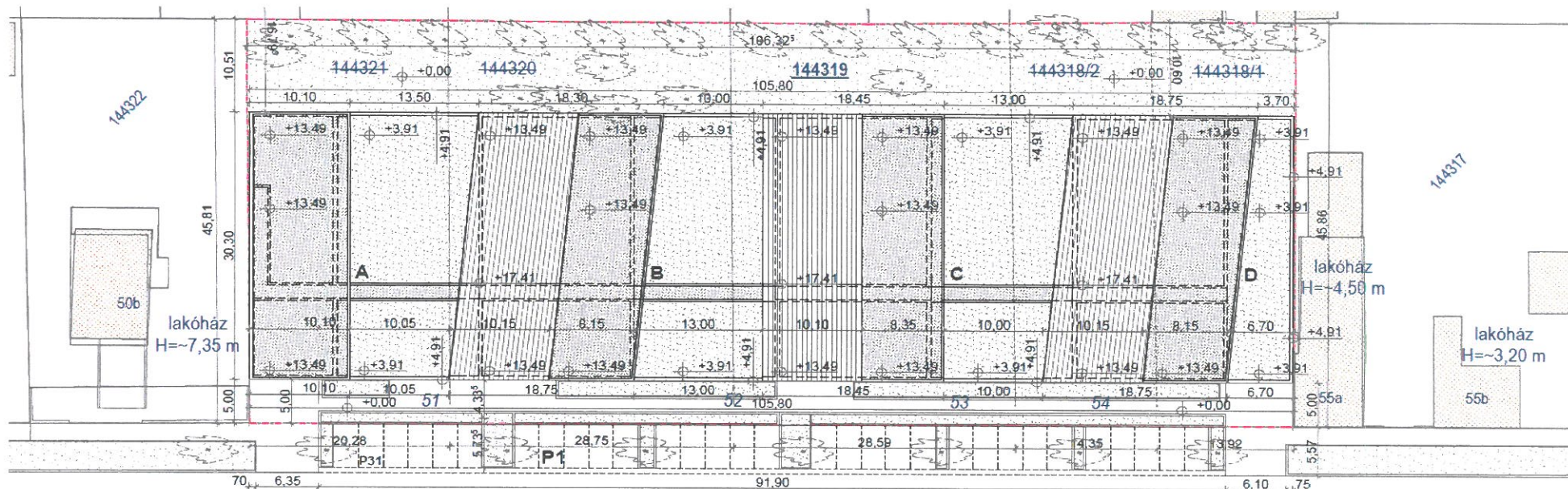
Térszint felett – földszint:

Gépkocsi parkoló:

Kiszolgáló – üzemi helyiségek:

(P2) 38 + (P1) 31 db = 69 db

85,80 m²



Fontos! Mindhárom verzió esetén a funkciókhoz szükséges OTÉK által előírt gépkocsi parkolószám fejlesztési területen belül, ingatlanon teljesíthető!

parkolás telken belül

BVKSZ

L2/A Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület 29. §

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül: a terepszint alatt és/vagy felszíni parkolóban vagy a (3) bek. szerinti járműtárolóban kell megoldani.

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zártos lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén

a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben,

OTÉK (253/1997 (XII.20.) Korm. Rend.

Járművek elhelyezése 42. §

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az épület rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(10) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani; c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el; d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók."

Mindezek ismeretében és betartási szándékával érdemes átgondolni, hogy a megcélzott városközponti fejlesztés érdekében és ismerve a szabályozási megkötéseket és a beépítési és telekadottságokat van-e mód a szükséges parkolóhelyek egy részének megváltására vagy más közeli területen való létesítésére.

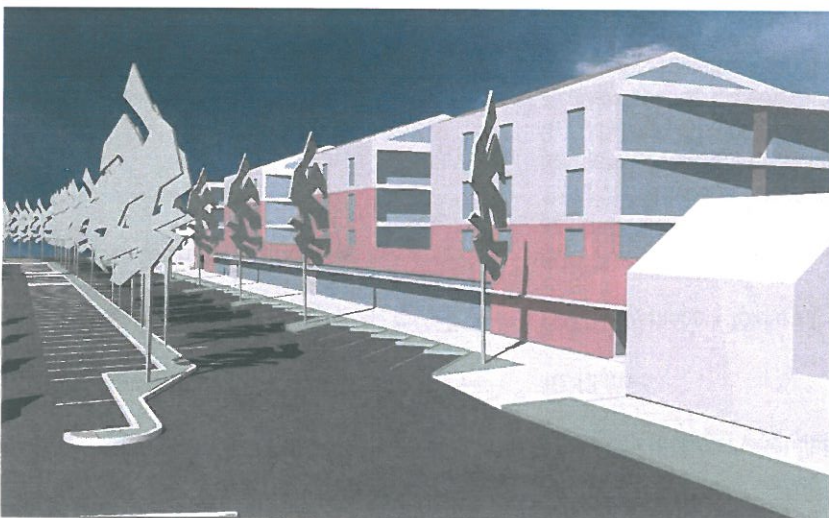
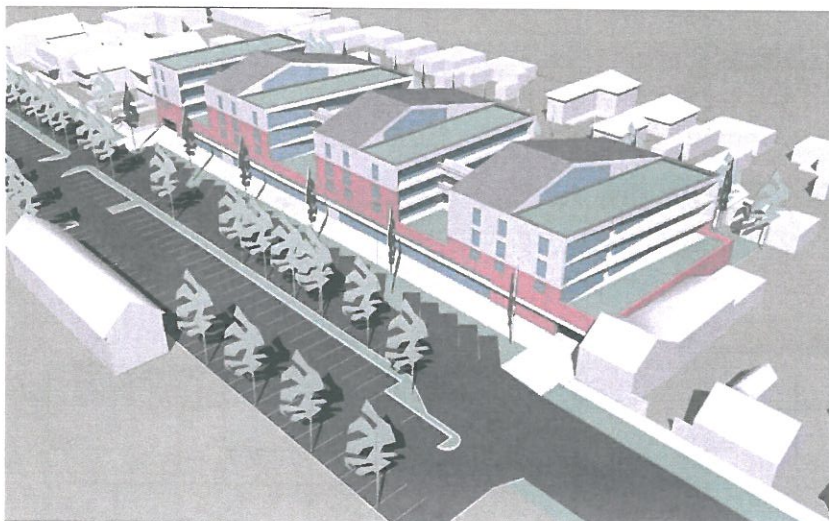
közterületi parkoló

OTÉK (253/1997 (XII.20.) Korm. Rend.

Járművek elhelyezése 42. §

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.)

A Vasút utca 51-54. sz. projekt szereplői üdvözlik a tervezett közterületi parkoló beruházást, annak a meglévő fákat messzemenően megkímélni kívánó telepítési koncepcióját és remélhetőleg az OTÉK-ban is előírt nagy lombkoronájú fák telepítését 6 parkolóhelyenként, hiszen a tervezett társas- és üzletházi beruházás közvetlen előterében létesül a közparkoló erősen befolyásolva a majdani épület tulajdonosainak komfortérzetét vállalkozási, üzemeltetési és vásárló kedvét.



2.2. Szintszám és maximális magasság

BVKSZ 29. § (1) A keretővezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint, jellemzően egy-, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(2) A keretővezetben – külön előírás hiányában – az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.

(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőterben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(7) Az L2/A- XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.

A kiinduló szabályozás (BVKSZ) erre az alapövezetre – L2/A – legfeljebb 3 szintes épületeket ír elő és nem határoz meg legnagyobb megengedett építménymagasságot.

Azt a helyi előírás (PPVSZ) szabályozza 10,5 méterben valamint az utcai járdaszinttől számított szintszámot pontosítja - 3 szint + TT.

A szint fogalmának értelmezésben vegyesek az információk – másik önkormányzat, másik tervtanács értelmezése szerint az 1. szint az 1. emelet.

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében – telek geometria, előkert, hátsóker, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömegekből indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt. A másik, erre a helyszínre építészeti és beépítési karakter, épülettömeg, méret tekintetében megfelelőbbnek gondolt út egy, az emeletein több épületrészre bontott tömeg a kereskedelemmel belakott, egyben tartott földszint felett.

A kiinduló szabályozás magassági értelemben, a másik önkormányzat / tervtanács esetében már elfogadott szint /szintszám értelmezésben a második út választásából következő megoldásra lehetőséget ad.

Mindezek alapján javasolt a PPVSZ 27. § (2), (3) bekezdés értelmezése és a 31. § (7) bekezdés módosítása, a szigorítások felülvizsgálata.

Erre vonatkozóan Beruházó a Tervezővel, és az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetések alapján előkészített három lehetséges verziót, amelyet az alábbiakban kívánunk szíves véleményezésre bemutatni:

A verzió

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében – telek geometria, előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömegeből indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt

Tervezett összes szintterület: 11.516 m² (Előírt szintterületi maximum: 2,5 m²/m²: 12.110 m²)

Ereszmagasság: 10,43 m

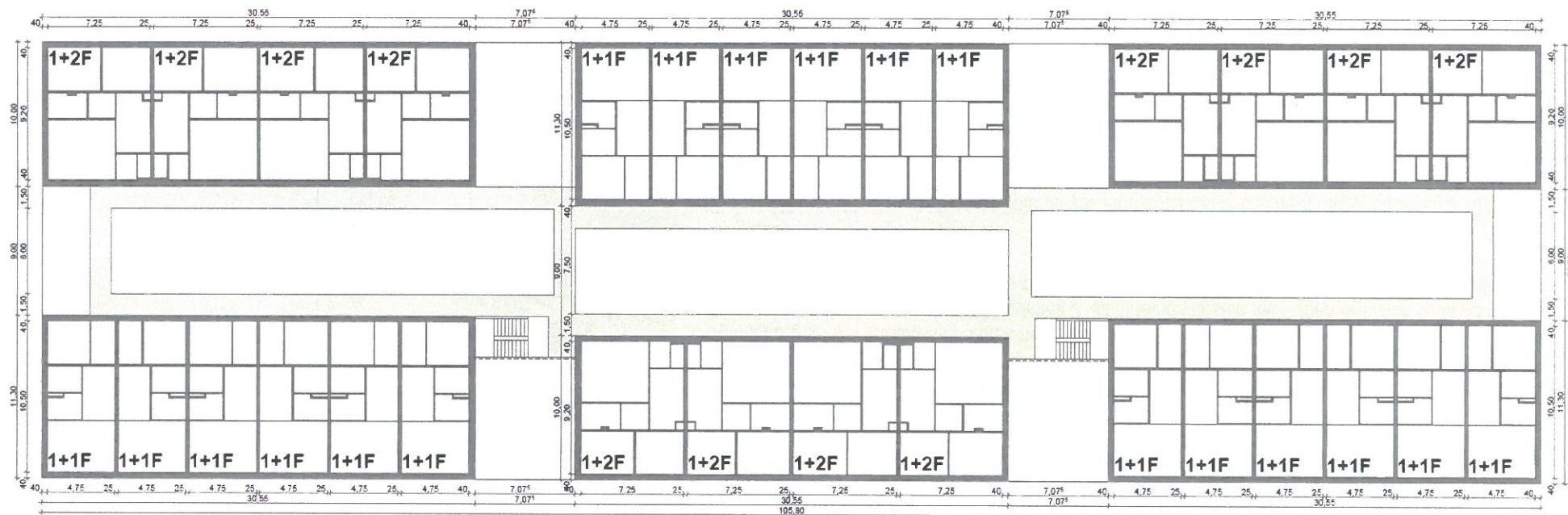
Számított építménymagasság: 9,50 m // pince + földszint + két emelet

Tervezett lakásszám, elrendezés:

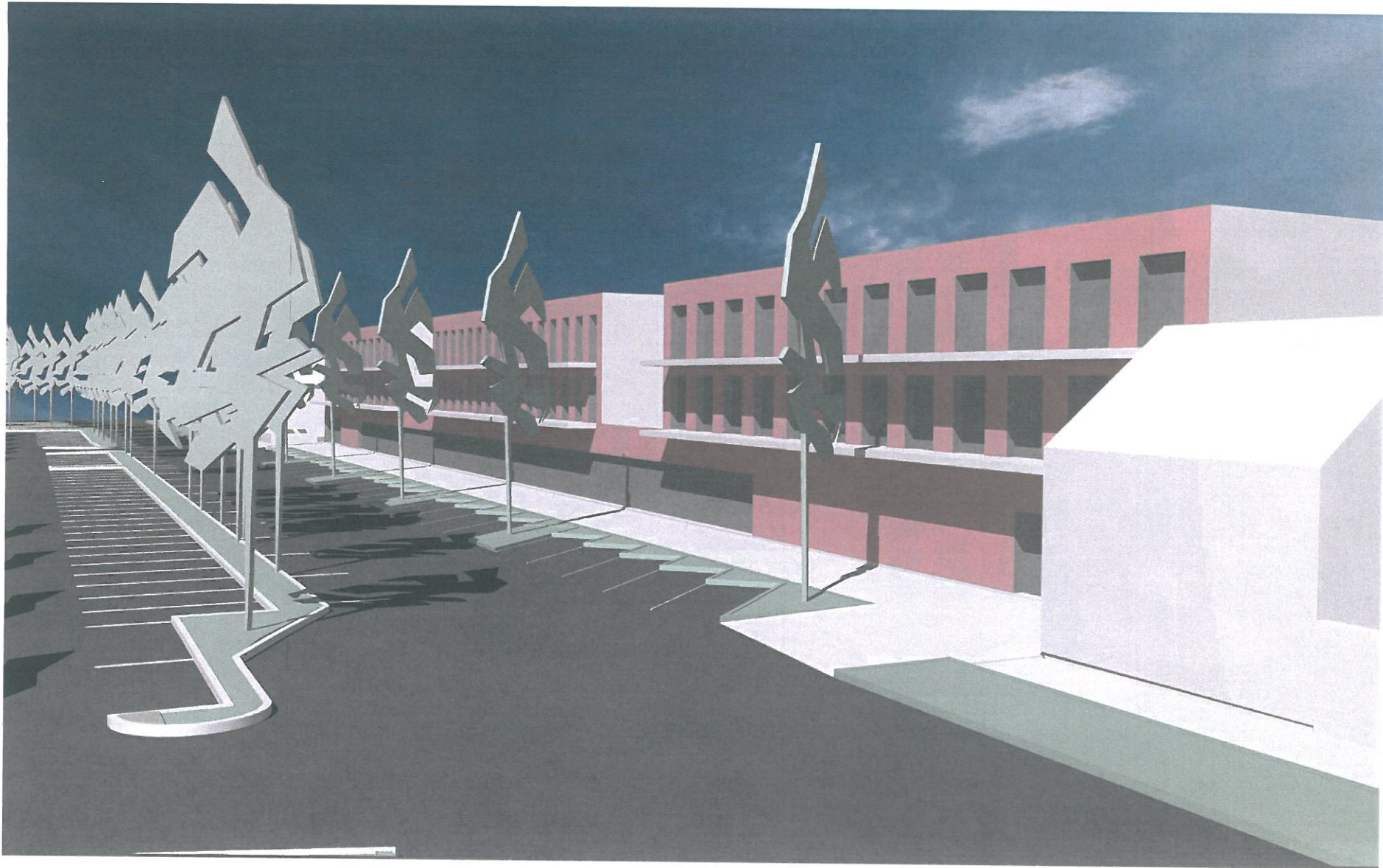
60 – 70 db

szigorú, hosszanti elrendezés miatt:

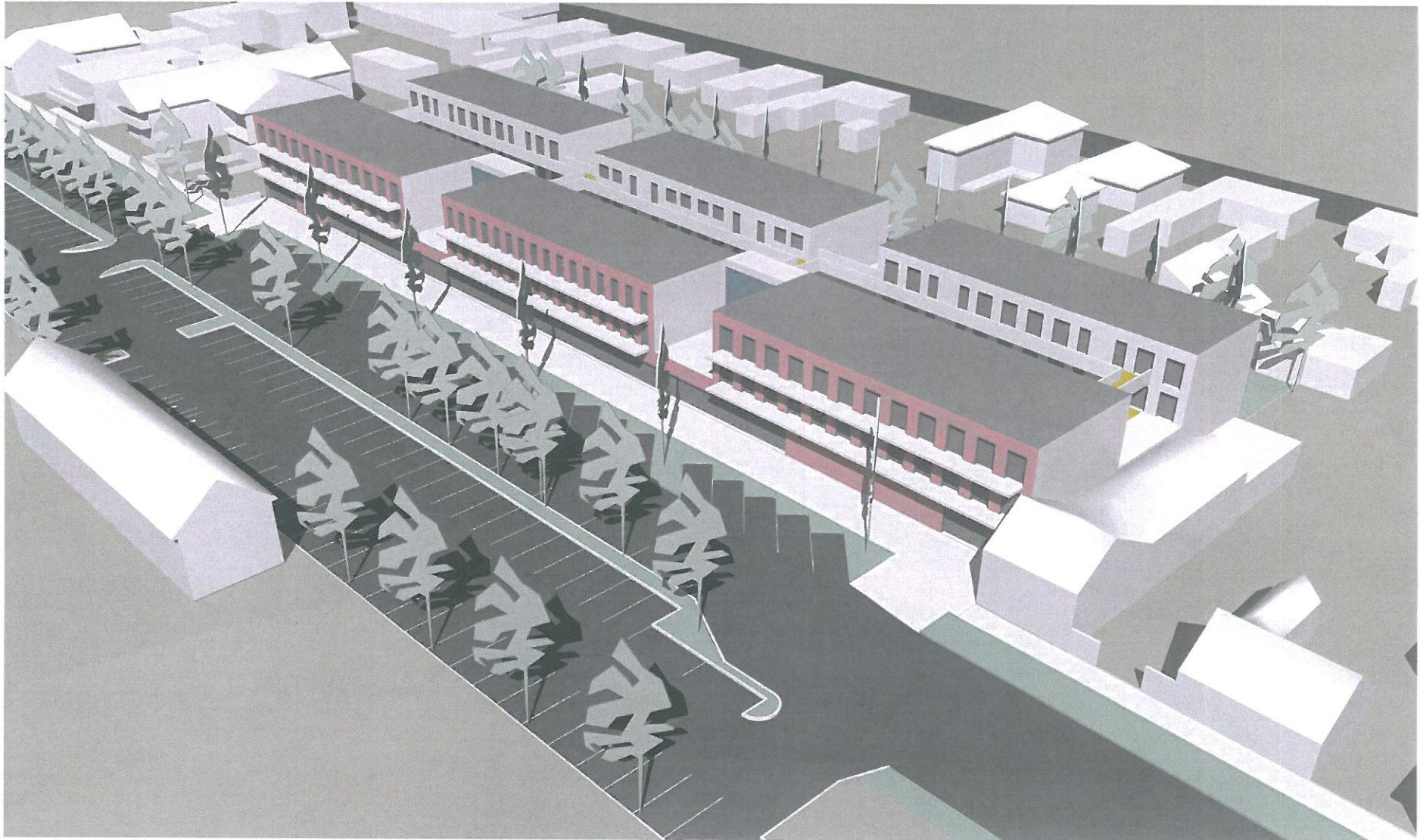
1. középfolyosós, zárt rendszer,
2. jelentős számú lakás kedvezőtlen tájolással (Észak, Észak-Kelet)
3. lakások jelentős része vagy a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre nyitott, odatájtolt
4. lakásokhoz maximum erkélyek tartozhatnak, nincs kevesebb a zöldfelület.
5. kevés intimitás, monoton kialakítás



A verzió



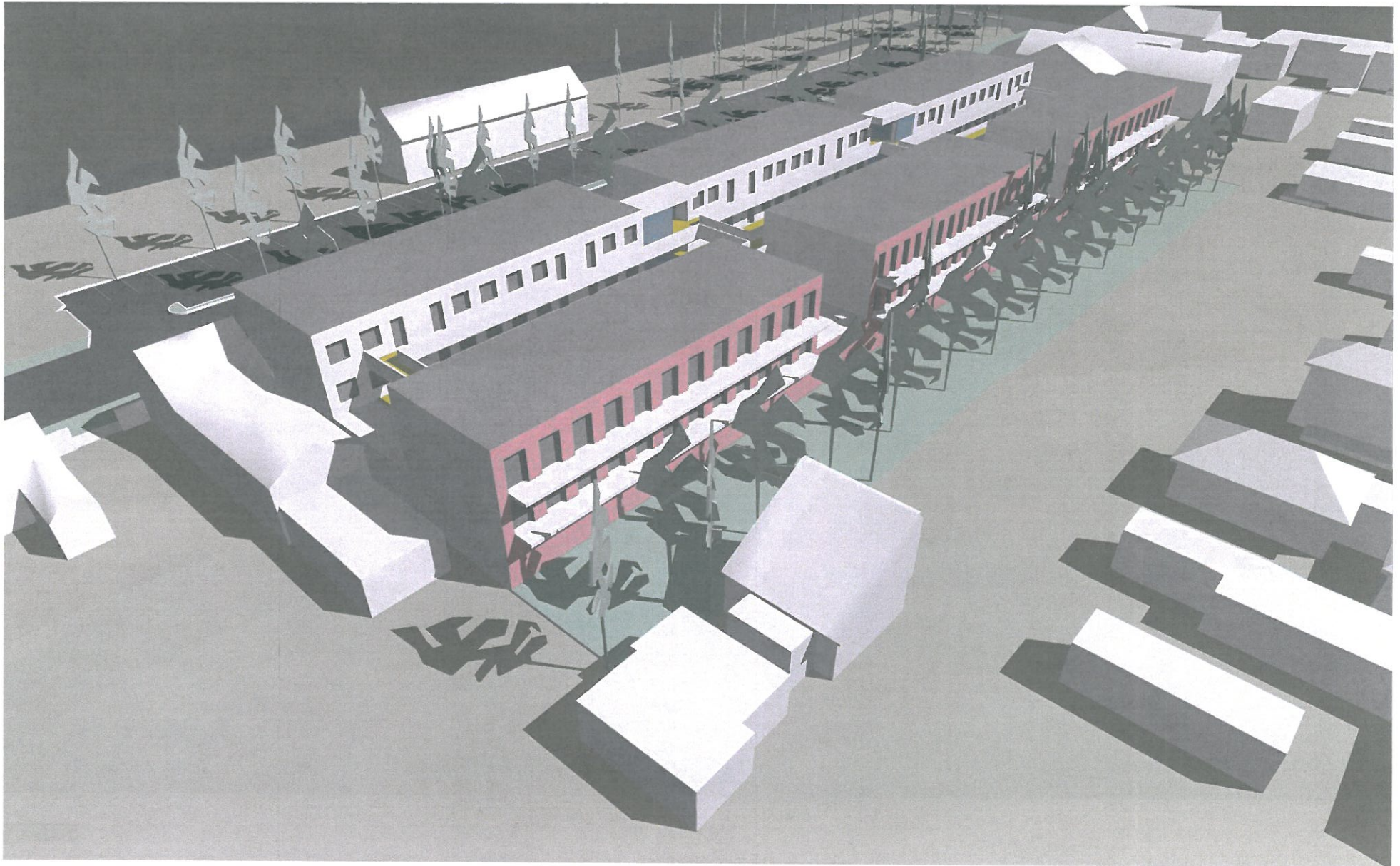
A verzió



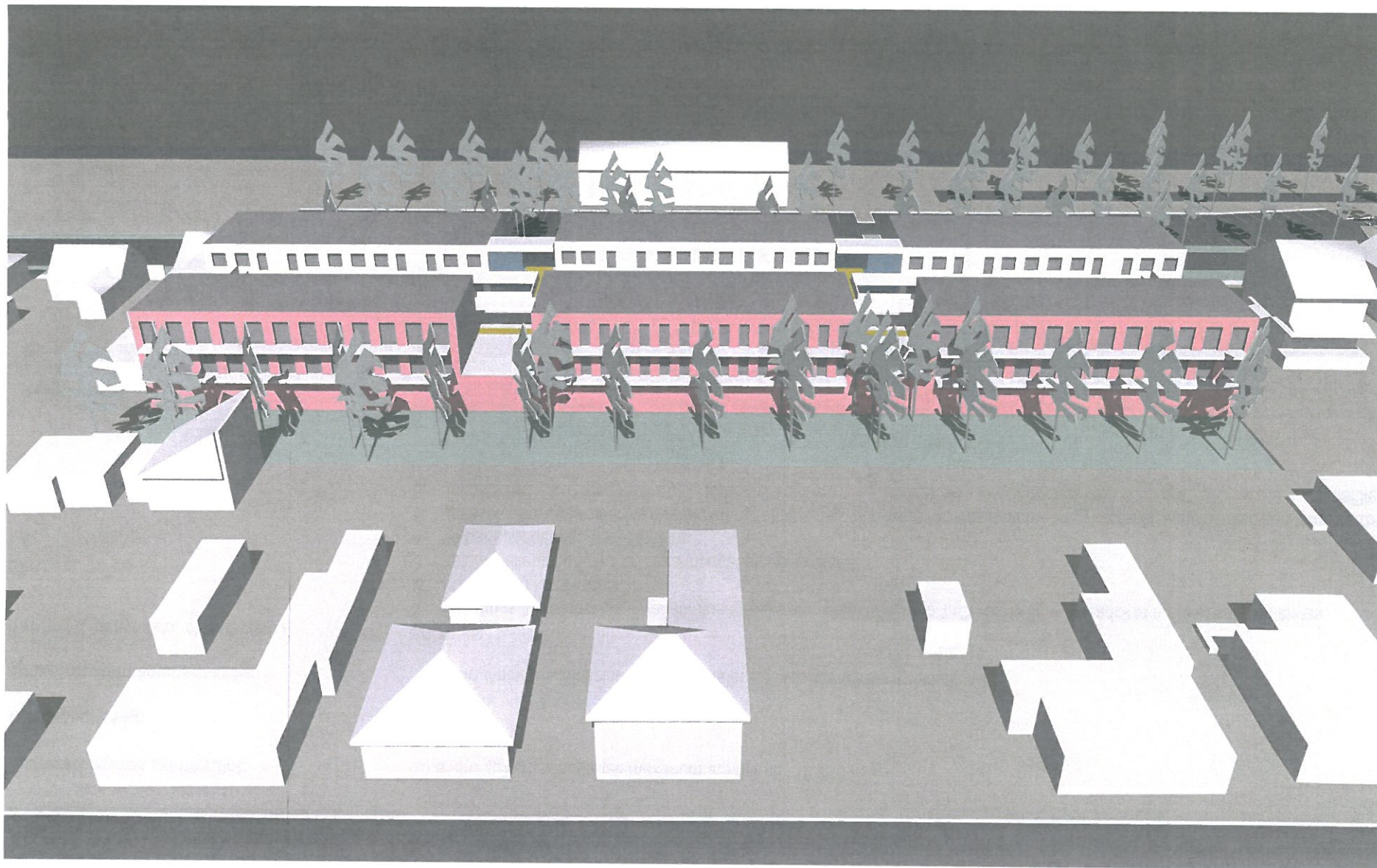
A verzió



A verzió



A verzió



B verzió

A 2018.01.30. napján tartott Tervtanácsi ülésén egyeztetettek alapján módosított kialakítás, amely a földszint tömör beépítésén felül az emeleti – lakó szintek haránt, szellős kialakítással a Vasút utcára merőlegesen kerülnének kialakításra.

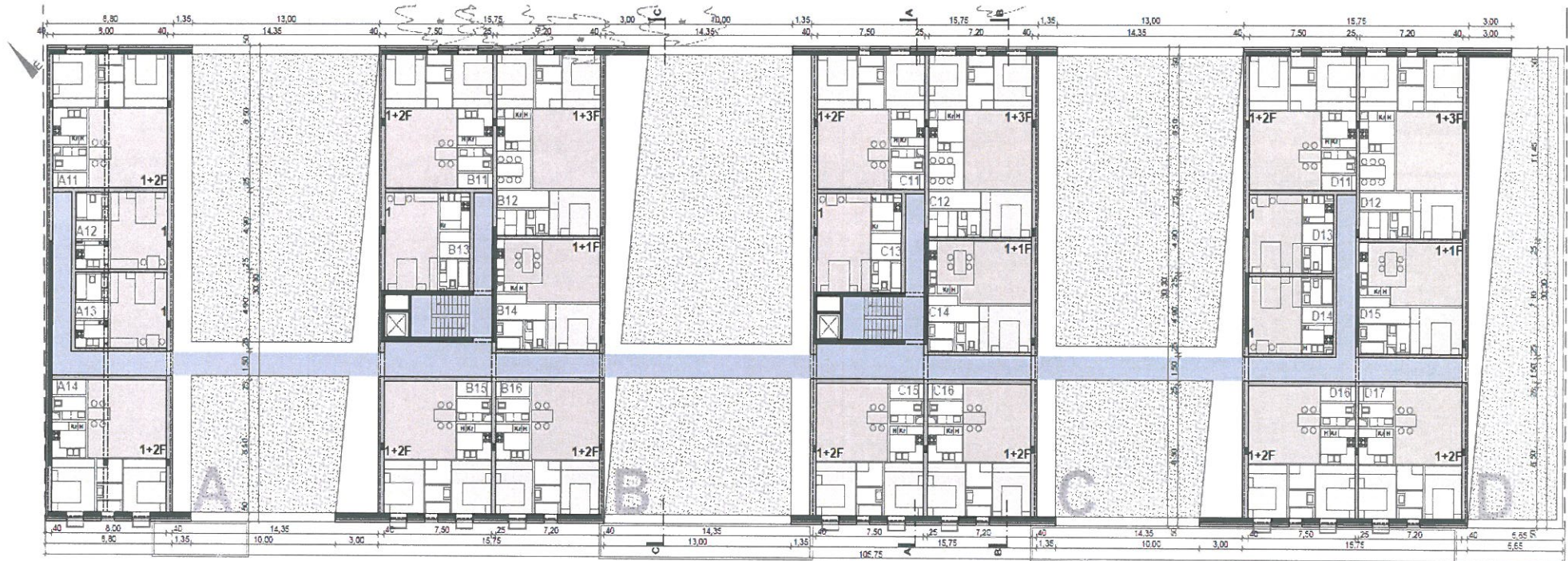
Tervezett összes szintterület: 10.848m² (Előírt szintterületi maximum: 2,5 m²/m²: 12.110 m²)

Ereszmagasság: 13,49 m

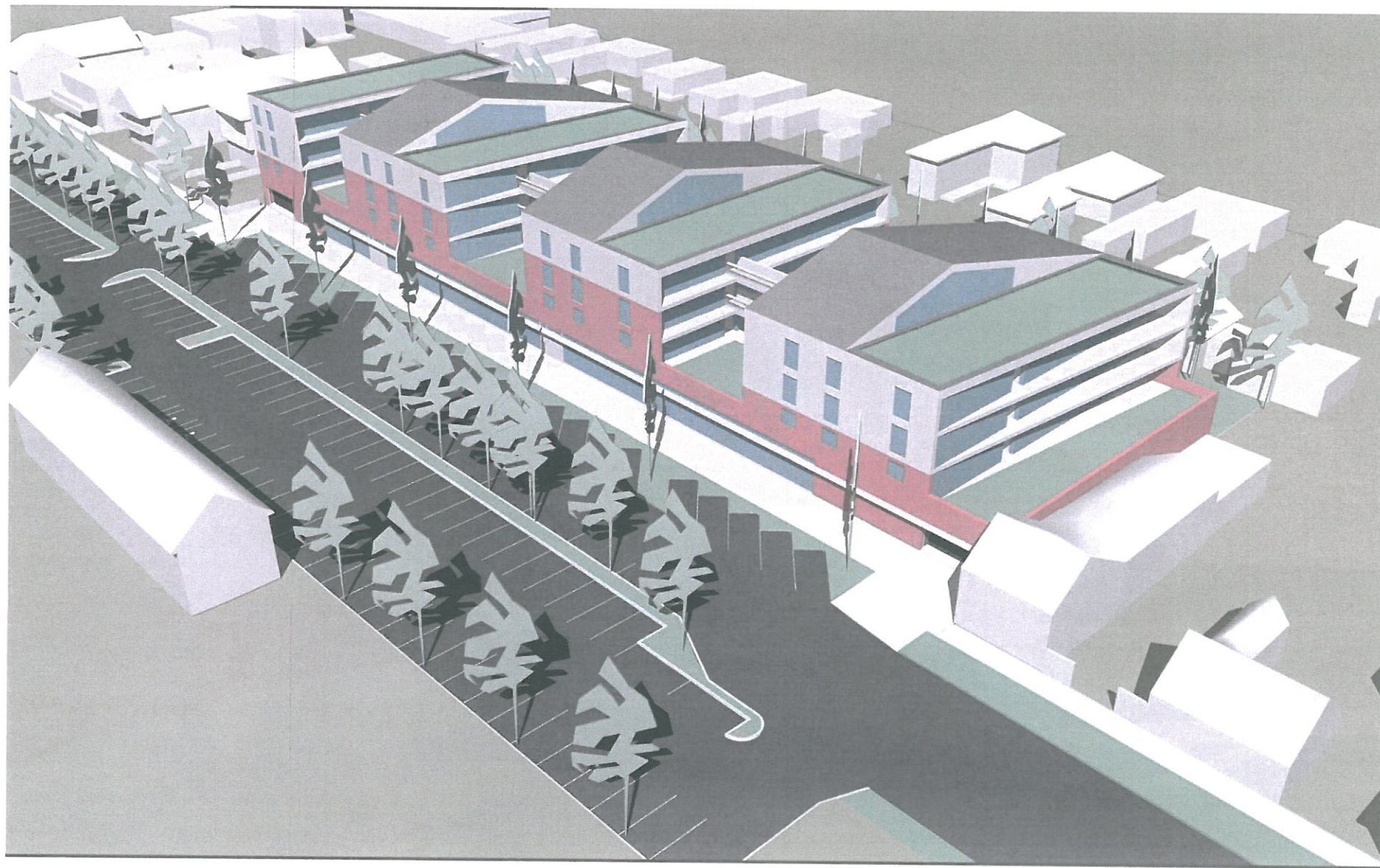
Számított építménymagasság: 10,50 m // pince + földszint + három emelet + részleges tetőtér + zöldtetővel

Tervezett lakásszám, elrendezés: 70-75 db

1. rugalmas lakáskiosztás – variálhatóság-sokszínű kialakítás, több 1+2F és 1+3F – családokra méretezhető kialakítás
2. rövid belső közlekedők,
3. tájolás jellemzően nyugat-északnyugat és dél-délkelet
4. jó benapozottság, átszellőztetés
5. lakások nem vagy csak kis mértékben nyitottak a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre
6. lakásokhoz nagyobb teraszok-zöld-és tetőkertek tartozhatnak, sok a zöldfelület.



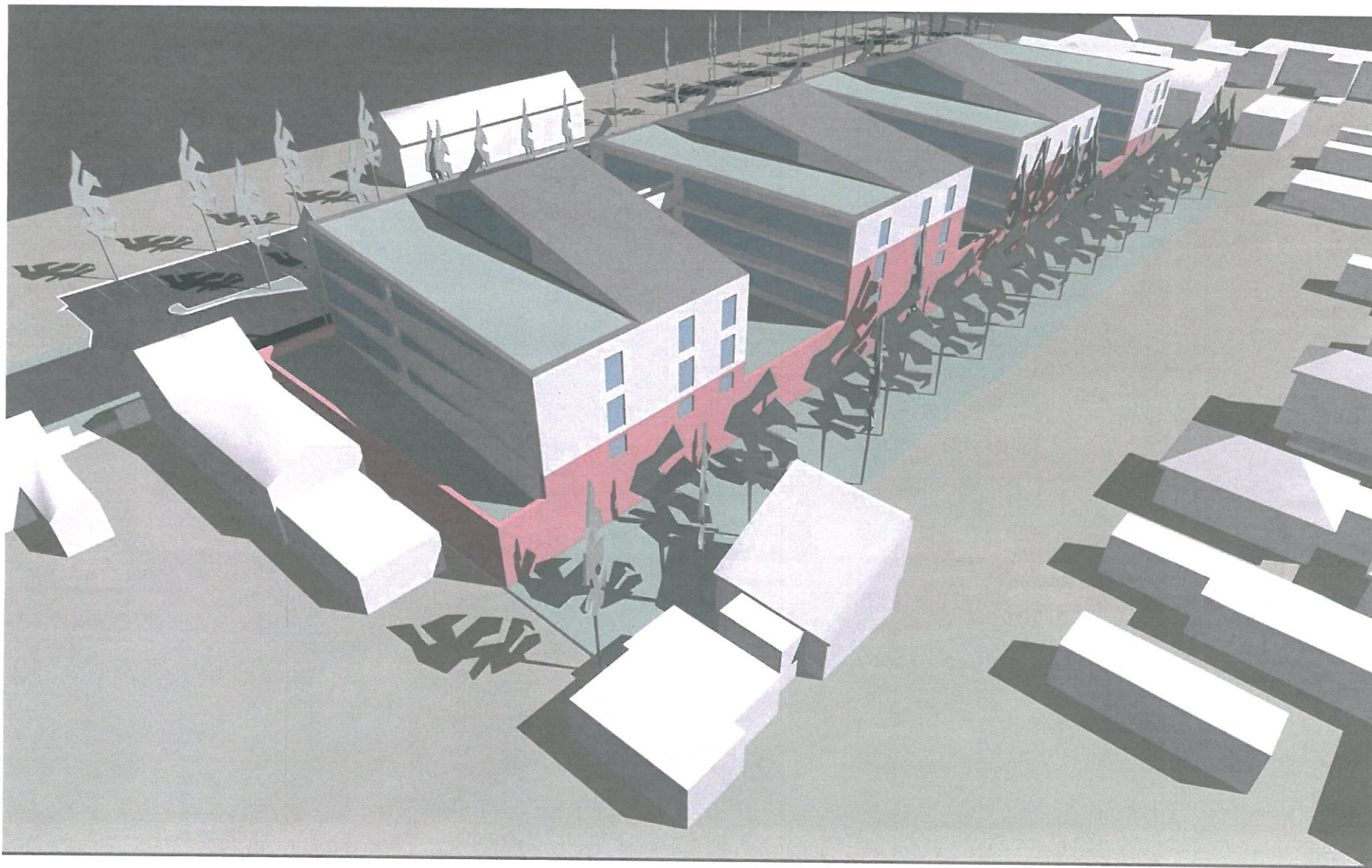
B verzió



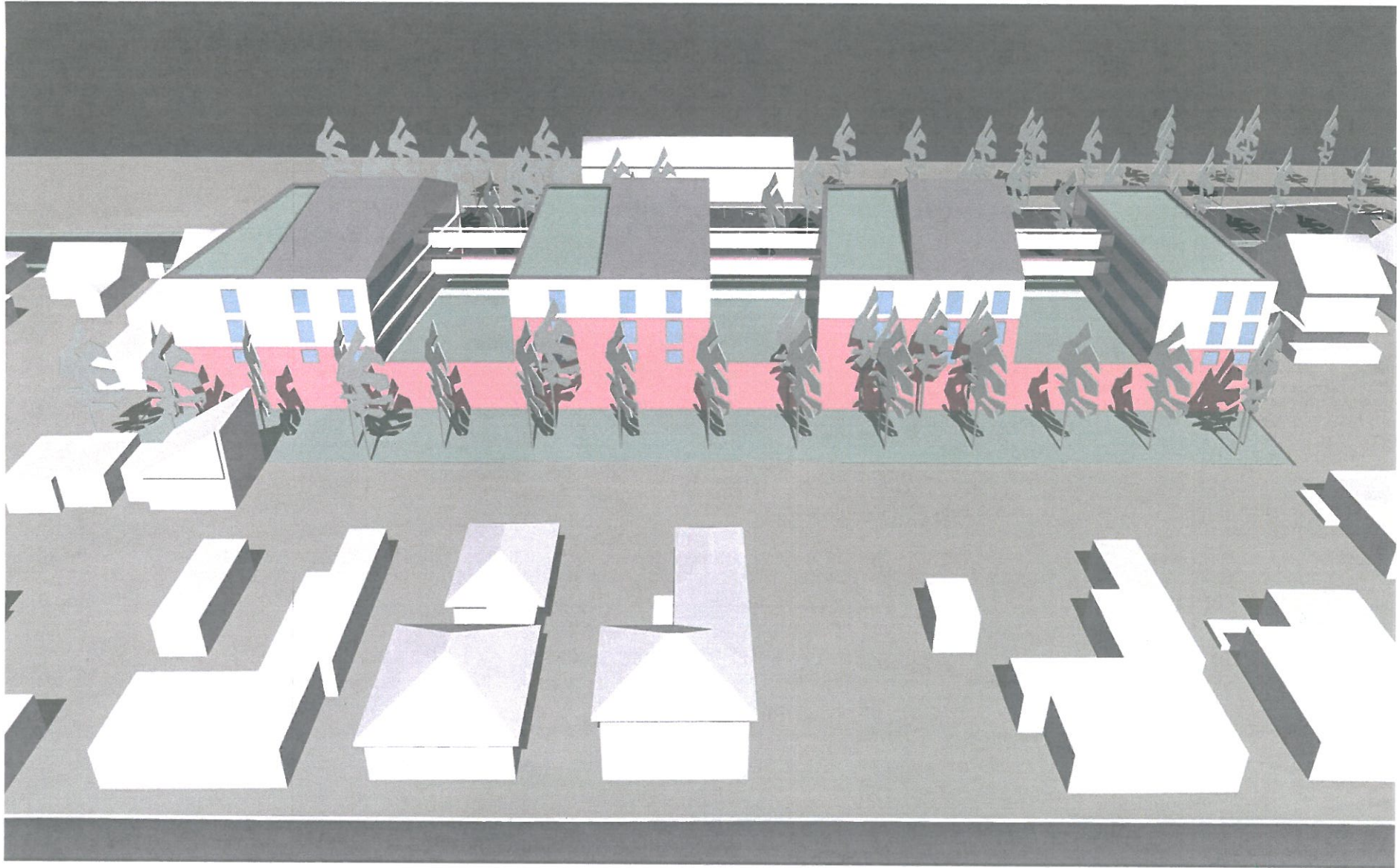
B verzió



B verzió



B verzió

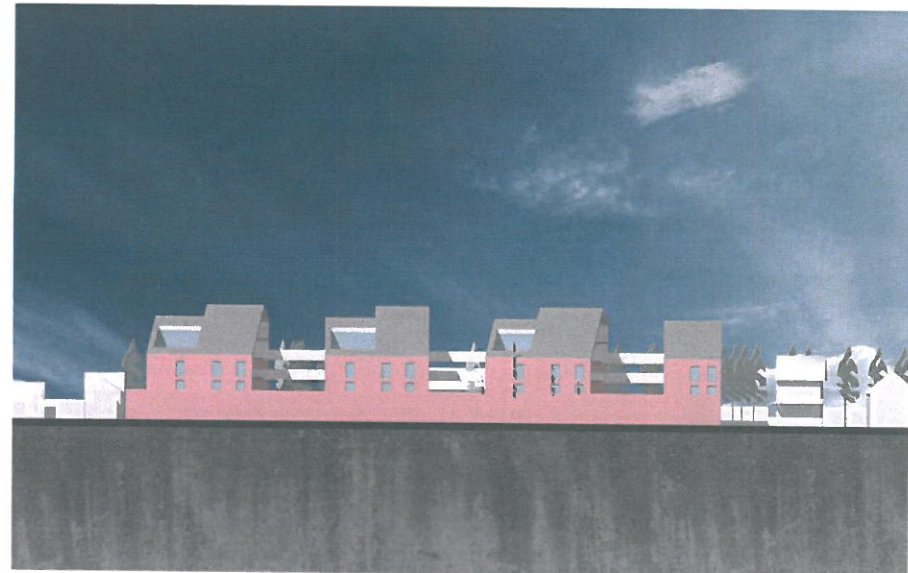


C verzió

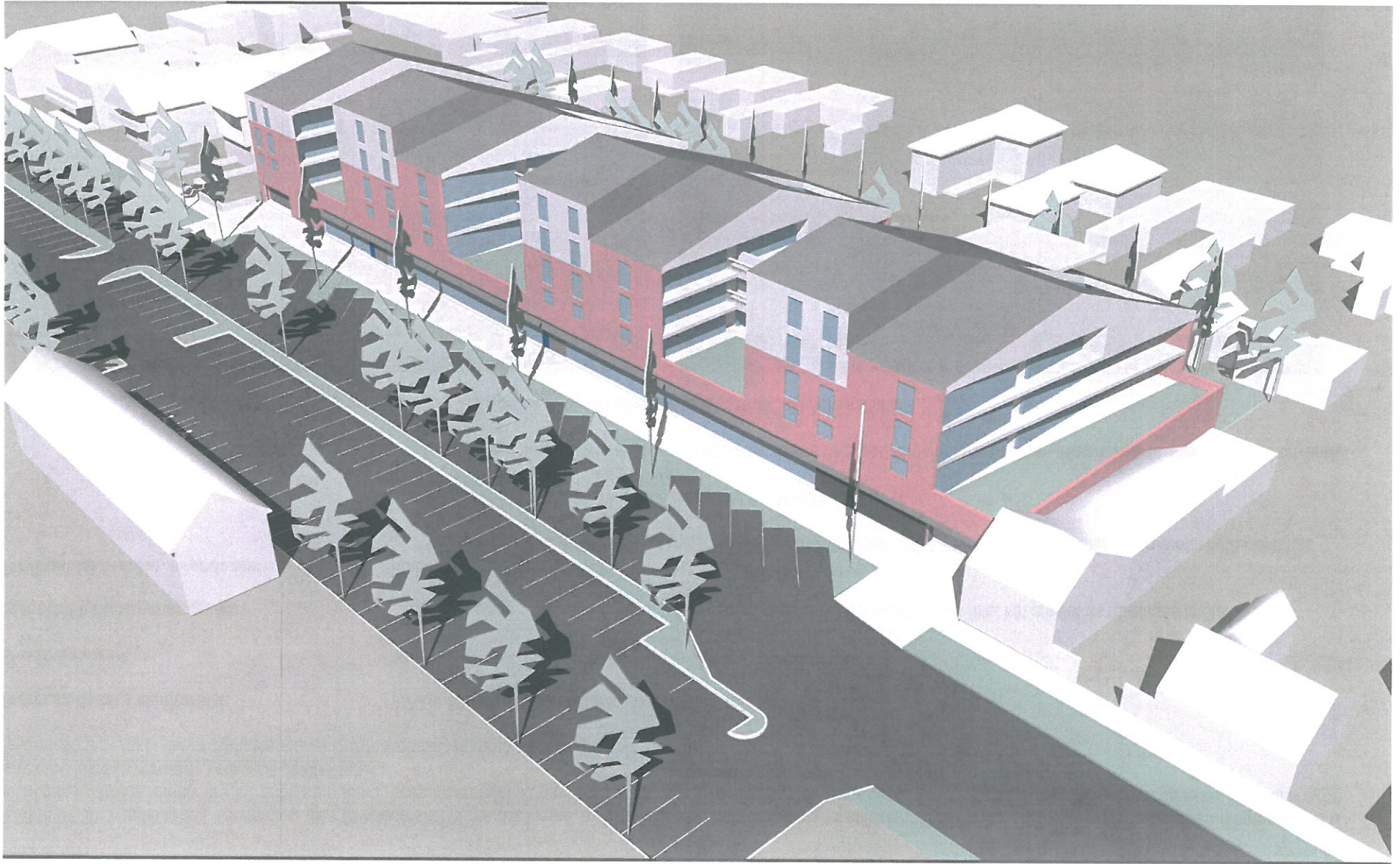
A 2018.01.30. napján tartott Tervtanácsi ülés felvetése szerint megvizsgáltuk a kertvárosi rész felé csökkentett szintszámmal történő kialakítása, amely alapjaiban megegyezik a B verzióban leírtakkal, amely szerint a földszint tömör beépítésén felül az emeleti – lakó szintek haránt, szellős kialakítással a Vasút utcára merőlegesen kerülnének kialakításra, de kevesebb lakásszámmal és kevesebb zöldfelülettel.

Ez a verzió a projekt megvalósíthatóságának gazdaságosságát kérdőjelezi meg.

Tervezett összes szintterület:	9.728m ² (Előírt szintterületi maximum: 2,5 m ² / m ² : 12.110 m ²)
Ereszmagasság:	13,09 m
Számított építménymagasság:	10,10 m // pince + földszint + Vasút u felé: három-négy emelet // hátsó kertek felé: két emelet és részleges tetőtér
Tervezett lakásszám, elrendezés:	60-65 db <ol style="list-style-type: none">1. rugalmas lakáskiosztás – variálhatóság-sokszínű kialakítás, több 1+2F és 1+3F – családokra méretezhető kialakítás2. rövid belső közlekedők,3. tájolás jellemzően nyugat-északnyugat és dél-délkelet4. jó benapozottság, átszellőztetés5. lakások nem vagy csak kis mértékben nyitottak a nagyobb forgalmú Vasút utca – Nagykőrösi út, vagy a hátsó kertvárosi részre6. lakásokhoz nagyobb teraszok tartozhatnak, zöldtető minimális



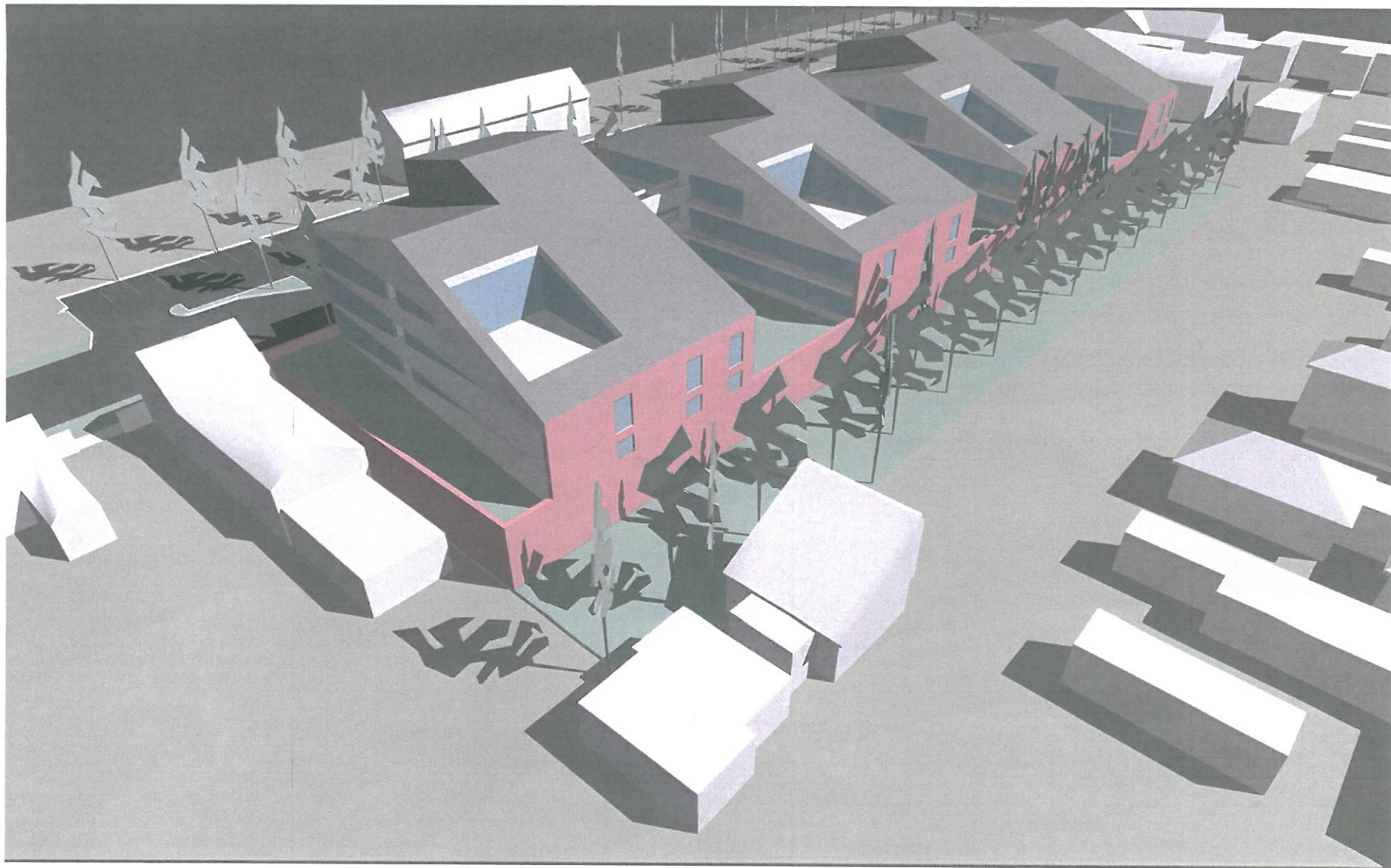
C verzió



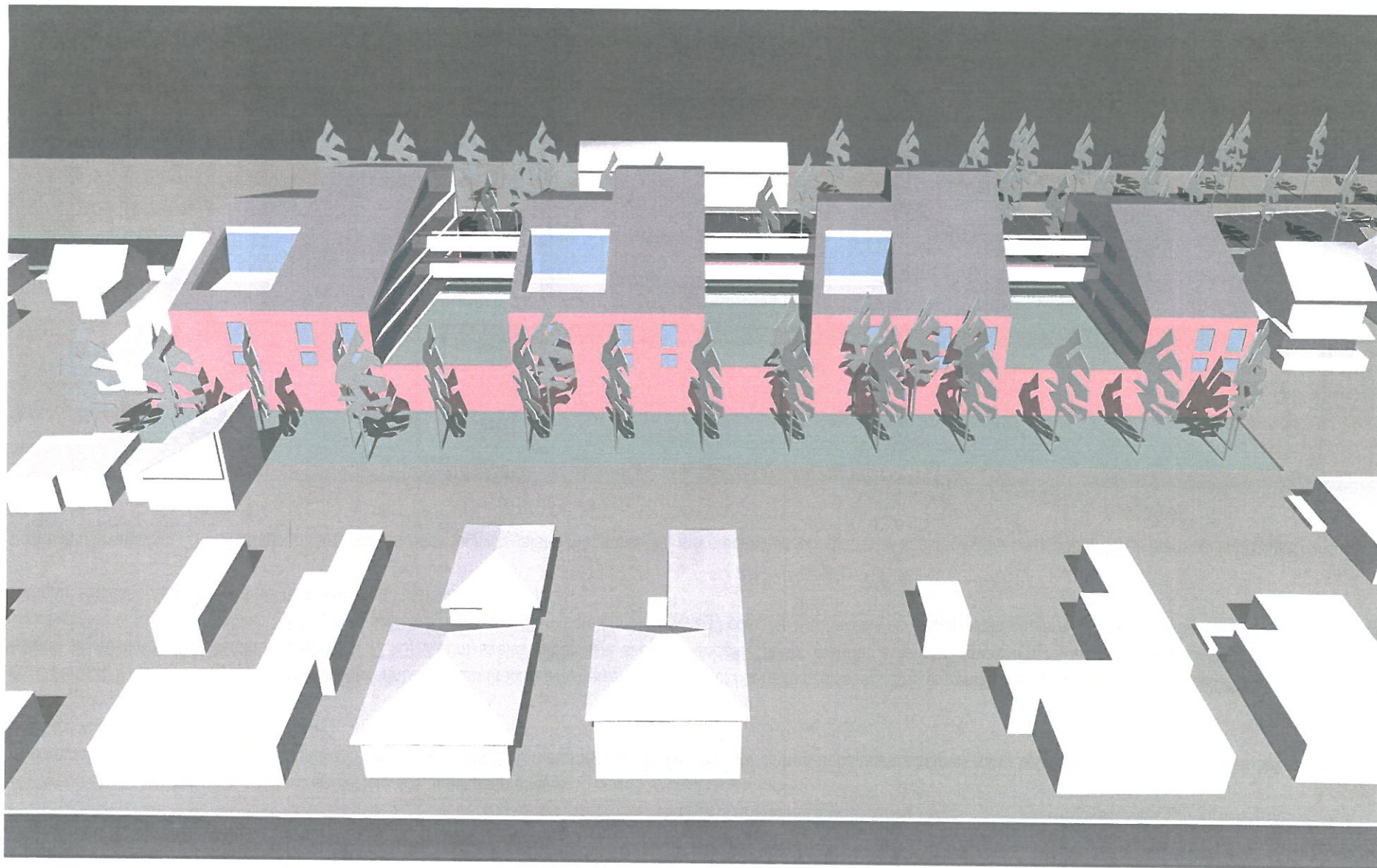
C verzió



C verzió



C verzió



2.3. Kapu és behajtó szélesség

PPVSZ

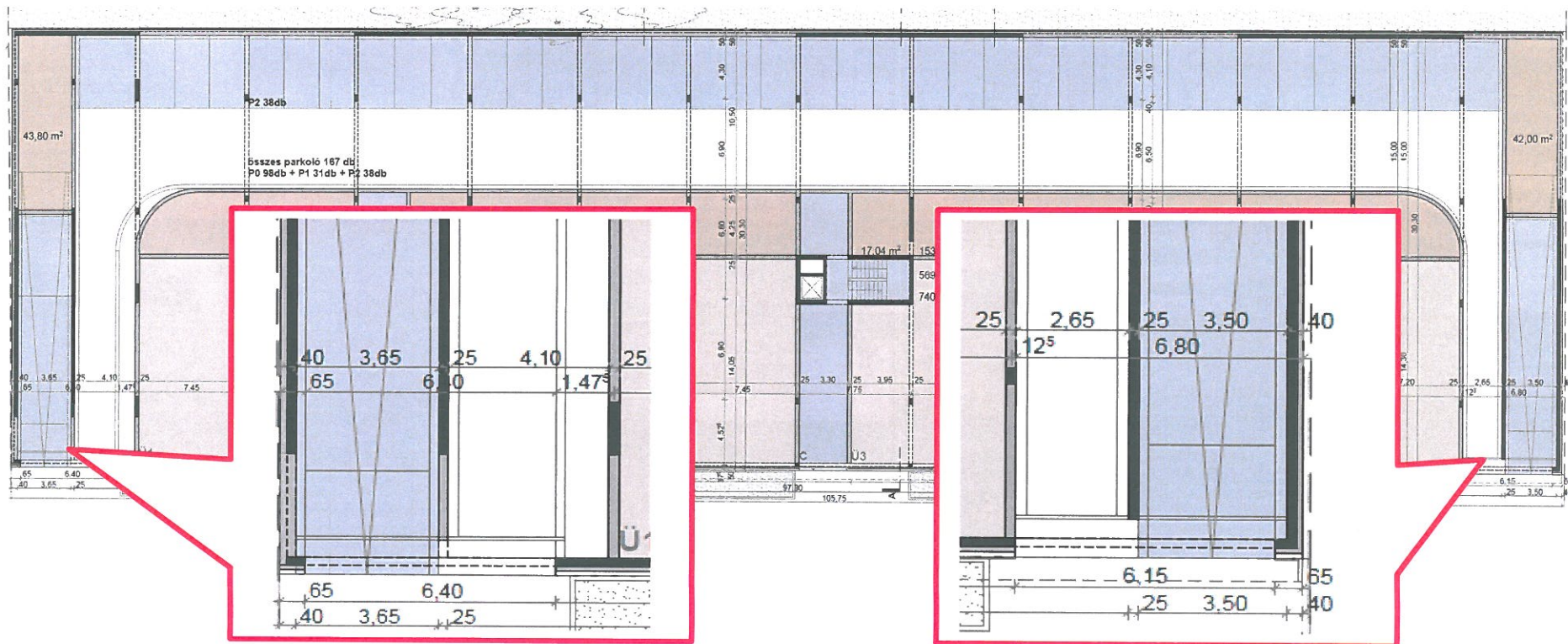
27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén...

d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két – egyenként 3,00 méternél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.

Az OTÉK (253/1997 (XII.20.)) 6. sz. melléklet szerint a gépjárműtároló álláshelyekhez vezető út / behajtó szélességi értékei (rendszeres gyalogos forgalom nélkül) falak közötti pozíció esetén 25-40 cm széles kétoldali padkákkal (2,50) 3,00m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól / kapacitástól és geometriától / vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy cca. 70-100 férőhelyes térszín alatti gépjármű tároló megközelítésére szolgáló lehajtó rámpaut szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni.

Javasolt a hivatkozott (7) bek. d) alpontban rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítész, hatósági kontrollal.



– feltárás, megközelítés, közterületi kapcsolatok:

A 4 (5) telek tervezett összevonása után az ütemezetten épülő társasház a Vasút utcáról nyílik. Az épület két szélére pozícionáltak a gépkocsi be- és kijáratok (2 db) cca. 6,50-7,0 m szélességben, benne pinceszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese. Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pinceszinti parkolóhelyek megközelítését, utóbbiak a földszinti üzletek kiszolgálását, árufeltöltését biztosító gépkocsi forgalmat szolgálják. A földszintre szervezett kereskedelmi egységek gyalogos feltárása az utcai portál megnyitásával biztosított, melyet ütemezetten tagol a két lakóházi személybejárat.

Az előkert biztosításával az épület homlokvonala a telekhatártól (jelenlegi járdavonal) 5,0 méterrel beljebb kerül. A kialakult közforgalomnak megnyitott (utcai kerítéstől mentes) sávba kerül át a közterületi gyalogos forgalom (járda) és az eddig jobb híján az útpadka menti zöld sáv. Míg a telekhatártól az út széléig tartó területen terepszinti, leginkább 45-90 fokos parkoló állások alakíthatók ki a kereskedelmi egységek közvetlen elérését szolgáló. Javasolt a jelenleg részben telekhatáron, részben úttest menti zöld sávban futó léγκábelek és oszlopaik terepszint alá telepítésnek megfontolása.

Az Önkormányzattal egyetértésben a fejlesztési terület és környezetének forgalom- és parkolástechnikai vizsgálata és előzetes hatástanulmányának készítése folyamatban van, amelynek feladatát és költségét a Beruházó magára vállalta.

Gépkocsi parkolók

Térszint alatt:

Gépkocsi parkoló: 98 db

Térszint felett – földszint:

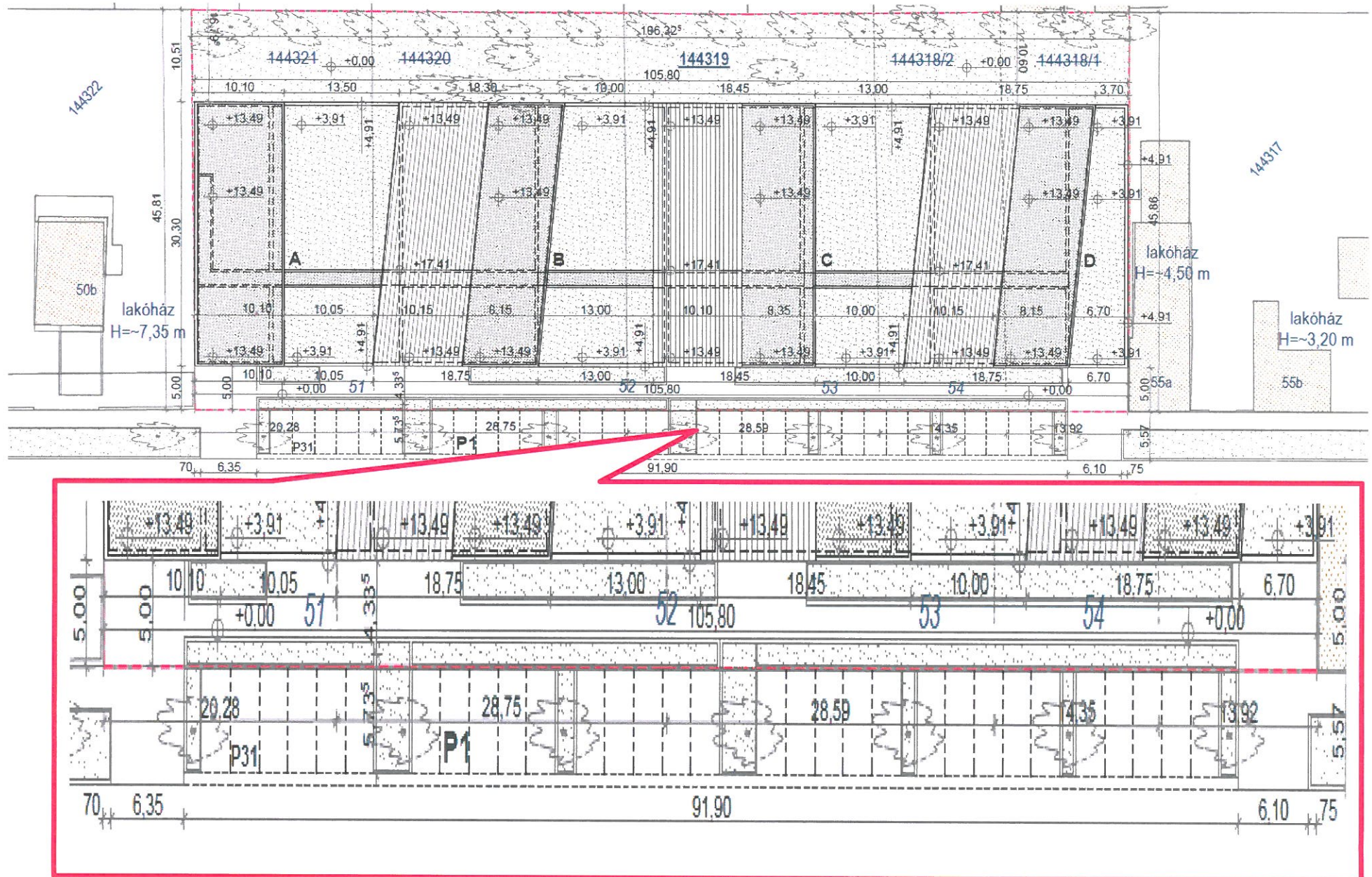
Gépkocsi parkoló: (P2) 38 + (P1) 31 db = 69 db

Összes tervezett gépkocsi parkoló: 165 db

Fontos!

Mindhárom bemutatott verzió esetén a funkciókhoz szükséges OTÉK által előírt gépkocsi parkolószám fejlesztési területen belül, ingatlanon teljesíthető!

2.4. Előkert és úttestig tartó közterületi sáv



3. TULAJDONOS ÉS MENEDZSMENT

3.1. Tulajdonos

Az **Atridome Ingatlan Kft.**-t 2017. május 15. napján alapították a tulajdonosok a tárgyi projekt megvalósítása végett.

A Társaság, melynek főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, 1.000.000 EURO alaptőkével került megalapításra, amely összeget a tulajdonosok az alapítást követően teljes mértékben a Társaság rendelkezésére bocsátották.

A Társaság alapító tagjai:

Mendasset Limited, Ciprus – 76,25 %

dr. Fürstner József – 12,03 %

Magyar Norbert – 11,72 %

A Társaság ügyvezetője: Magyar Norbert

A Társaság székhelye: 2096 Üröm, Kárókatona utca 8.

A Társaság cégjegyzékszám: 13-09-187508

A Társaság adószáma: 25963667-2-13

A projektben részt vevő tulajdonosokhoz köthető és releváns referenciák a teljesség igénye nélkül:

- Bevásárló központ, Gödöllő, Köztársaság út (SPAR, Jysk, Gyógyszertár, Rossmann)
- Albertirsa Főtér rehabilitáció (TESCO, DM, K&H, Gyógyszertár és egyéb üzletek a szolgáltatóházban)
- Tetőtér ráépítés és épület rehabilitáció, Budapest VII., Kertész utca 39.
- Társasház, Budapest XVIII., Brigád utca 44.
- Társasház, Budapest XVIII., Brigád utca 35/B.
- Ikerház, Budapest XVIII., Felleg utca 51.
- Családi ház, Budapest XVIII., Felleg 34.
- Családi ház, Budapest XVIII., Szövet utca 4.
- Családi ház, Budapest XVIII., Csolt utca 10.
- Családi ház, Budapest XVIII. Csolt utca 13.
- Rossmann, Kaposvár, Fő út 37.
- Rossmann, Siklós, Felszabadulás utca 29.
- Rossmann, Mezőkövesd, Mátyás király utca 100.
- Rossmann, Szécsény, Rákóczi út 91.
- Drogerie-Markt, Isaszeg, Rákóczi utca 21.
- Gyógyszertár, Kaposvár, Fő út 39.
- Gyógyszertár, Csömör, Határ út 6.
- Gyógyszertár, Budapest XXIII., Bevásárló u. 2.
- Gyógyszertár, Kecskemét, Izsáki út 2.
- Gyógyszertár, Debrecen, Péterfia utca 18.

3.2. Tervező

A létesítmény tervezésére és tervezői management tevékenységre a Selényi György és Sebők Ildikó által vezetett ketteS Műterem Kft. () került felkérésre.

Selényi György a kortárs magyar építészet jeles képviselője, akinek nevéhez olyan híressé vált, sokszor hivatkozott épületek fűződnek, mint a tolcsvai borászati üzem (Sugár Péterrel, 1996-2000), a Reitter Ferenc utcai irodaház (Sebők Ildikóval 2005), a horányi nyaraló épülete (Pásztor Ádámmal), melyért 2009-ben Év Háza díjjal jutalmazták. Tervpályázatokon is jelentős eredményeket ért el (Szépművészeti Múzeum bővítésére kiírt tervpályázat, Karácsony Tamással, Sebők Ildikóval, Kemes Balázssal, Pásztor Ádámmal, Pukánszky Gabriellával, Gerzsenyi Tiborral, Földi Tímeával 2008-2010; Pestszentlőrinc-Pestszentimre, Kossuth téri ötletpályázat, III. díj, Somosi Jánossal, 2011)

Selényi György Budapest Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építészmérnöki Kar oktatói munkájában több mint egy évtizede vesz részt. Szakmai felkészültsége, elhivatottsága, építészeti alkotó munkája során szerzett tapasztalatainak önzetlen megosztása példaértékű.

Évek óta a Középülettervezés 2 tantárgy konzulense Karácsony Tamás és Zsuffa Zsolt mellett.

Beruházó részére a tervezett beruházásokhoz az általában szokásos, engedélyezési-, tender-, kiviteli tervek készítésén kívül az előkészítési tervezési folyamatokat is (geodézia, talajmechanika, környezetvédelmi engedély stb...) vállalta. Ezeket a feladatokat városrendezési tapasztalatait, jártasságát érvényesítve elismert szakmai referenciákkal rendelkező állandó partnereivel együttműködve koordinálja.

3.3. Projekt menedzsment

A létesítmény tervezéstől – a kulcsrakész műszaki átadás-átvételig, használatbavételi engedély határozat megkapásáig történő teljes épületépítési szervezésére és a beruházói műszaki ellenőri tevékenység elvégzésére a **Gem Plann Kft.** (www.gemplan.hu) került felkérésre.

Fő tevékenységi kör épületgépészeti, energetikai, gépészeti villamos erősáram és automatika rendszerek tervezése és kivitelezése. Üzletpolitikájának, valamint az alkalmazott korszerű elveknek, munkánk minőségének köszönhetően termelése dinamikusan növekszik, és egyre többen ismerik el az energetikával foglalkozó vállalatok mellett. Saját tervező céggel rendelkezik, mely 2003 óta dinamikusan fejlődik.

Ezen feladatokra megalapított a GEM Plann Kft. mottója a '**Gazdaságos Energetikai Megoldások**'.

2015 évben tevékenységet, alkalmazott kollégák szaktudására és tapasztalatára építve bővítette a vállalkozás, a teljes körű épület építési projektek szervezésével és a tervezéstől – a kulcsrakész átadásig történő megoldásig.

Jelen tevékenységgel kapcsolatos referenciák:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▪ Körösi Házak 100 lakás és üzletek Budapest X.k. | projekt előkészítés, management |
| ▪ Éles Sarok – 250 lakás, iroda | projekt előkészítés, management |
| ▪ Liget Házak – 280 lakás, üzletek | projekt előkészítés, management |
| ▪ László-Liget 110 lakás és üzletek Budapest X,k.. | projektmanagement |

- Országos Bírósági Hivatal Magyar Igazságügyi Akadémia épület részleges rekonstrukció
- Országos Bírósági Hivatal épület részleges rekonstrukció
- ArtHomes – Budapest VI.k., Székely Bertalan u.18. – emelt szintű bérház projekt management, generál kivitelezés

4. A PROJEKT STÁTUSZA ÉS ELŐZETES ÜTEMTERVE

A Beruházó per-teher- és igénymentes tulajdonában áll a Budapest, XVIII. kerület, Vasút u. 51., 52., 53., és 54. számok alatt található, jelenleg 144318/1, 144318/2, 144319, 144320, 144321 helyrajzi számú, mindösszesen 4.844 m2 térmértékű, kivett-beépítetlen minősítésű ingatlanok.

Tervezés koncepció terv munkafázisa lezárult, tervek- és koncepció az illetékes Önkormányzattal, Hatóságokkal előzetes egyeztetései folyamatban.

Terület fejlesztésre vonatkozó, Önkormányzattal megkötendő település fejlesztési szerződés előkészítés alatt.

Ssz.	Leírás / Hónap	2018												2019											
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Település fejlesztési szerződés - Önkormányzattal	■	■																						
2	Tervezés - építési engedély		■	■	■	■																			
3	Határozat - építési engedély				■	■																			
4	Határozat - építési engedély - jogerő					■	■																		
5	Tervezés - kiviteli tervek				■	■	■																		
6	Vállalkozók kiválasztása - tendereztetés					■	■																		
7	Szerződés - Generál kivitelezővel						■	■																	
8	Kivitelezés							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
9	Műszaki átadás - megindítása																			■	■				
10	Műszaki átadás - teljesülés																			■	■				
11	Használatba vételi eljárás - megindítása																				■	■			
12	Határozat - használatba vételi engedély																					■	■		
13	Előértékesítés - marketing preopening				■	■																			
14	Értékesítés - marketing					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		

Bízva kedvező bírálatukban,

Budapest, 2018. 04.17.

Tisztelettel:

Magyar Norbert
Ügyvezető
Atridome Ingatlan Kft.

Komlós András
Project menedzser
Gem Plann Kft.

OPPONENSI VÉLEMÉNY

„SZENT IMRE KERT” | BUDAPEST, VASÚT UTCA 51-54. BEÉPÍTÉSE

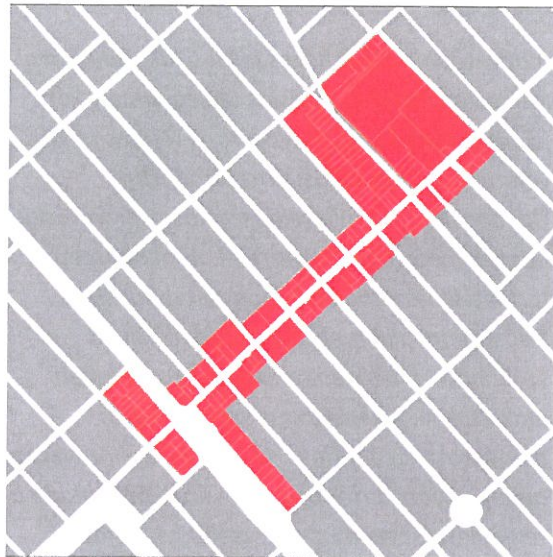
tervező: ketteS Műterem Kft. (Selényi György és Sebők Ildikó)

készítette: Gem Plann Kft. (Komlós András)

BEVEZETŐ

A tervezési terület a XVIII. kerületben a Vasút utca 51-54. között, Pestszentimre tervezett központjához kapcsolódóan, annak – közösségi közlekedési kapcsolatainak következtében - fontos részét képezi.

A Pestszentimre vasútállomás a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonalon fekszik. A Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal közösségi közlekedési szerepe jelenleg nem meghatározó, de távolilag a Budapest-Nyugati – Zugló – Kőbánya alsó – Kőbánya-Kispest – Kispest – Pestszentimre felső – Pestszentimre kapcsolat nagyobb szerepet kaphat a belső városmag és a fontosabb mellékközpontok elérését, megközelítését segítő közösségi közlekedésben).



A városrész központjának elhelyezkedése

TERVI ELŐZMÉNYEK

A területre vonatkozó tervi előzmények közül kiemelhető

- a Település-fejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia,
- a Pestszentimre Városközpont Megújítása (Akcióterületi Terv), valamint
- Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete (PPVSZ) és az annak mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv (KSZT).

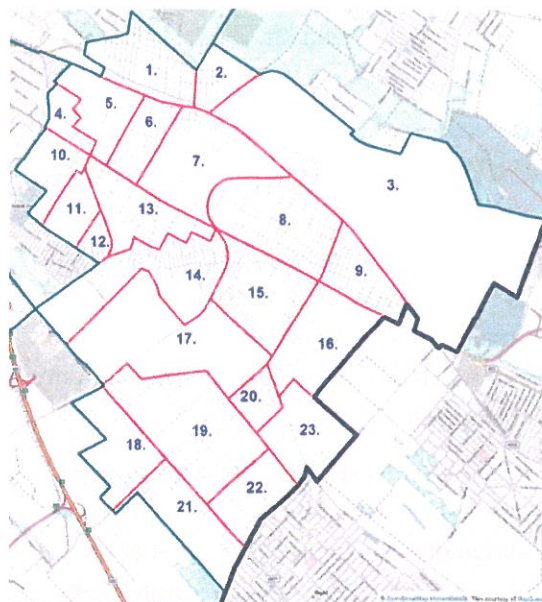
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ | HELYZETÉRTÉKELÉS (EGYEZTETÉSI ANYAG | 2015.04.)

A dokumentáció összefoglalja a terület jellegzetes adottságait, amelyek indokoltá teszik a településrész központjának megerősítését.

19. Újpestertelep

„A kerület déli, középső részén található, lényegében Pestszentimre központja. Határai: Határ utca – Kapocs utca – a MÁV lajosmizsei vasútvonala – iparvágány (Nagy-Burma vasút) – Oszkó utca – Szálfa utca

Alapvetően családi házas jellegű lakófunkcióval rendelkező terület, falusias térség, amely két jelentős közlekedési folyosóra, a Nemes utcára, valamint a Nagykőrösi útra fűződött fel. Ugyanakkor a területfelhasználása kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület. A lakóövezeti területek összefüggőek, nagy kiterjedésűek. Elsősorban lakó funkcióval rendelkezik, a szolgáltatások főként a Nemes utca mentén alakultak ki. A kerületrész közelmúltban megújított központja a Hősök tere és környezete, amely ugyan nem klasszikus városközpont, de a településrész számos egészségügyi, oktatási, egyházi és igazgatási funkciójának ad helyet...”



1. Erzsébettelep	9. Ganztelep	17. Halmierdő
2. Bélatelep	10. Liptáktelep	18. Kossuth Ferenc-telep
3. Ferihegy	11. Havanna-lakótelep	19. Újpestertelep
4. Rendessytelep	12. Szent Lőrinc-lakótelep	20. Krepuska Géza-telep (Álacskaí úti lakótelep)
5. Lakatostelep	13. Bókaytelep	21. Belsőmajor
6. Lónyaytelep	14. Gloriett-telep	22. Erdőskert
7. Miklóstelep	15. Szent Imre-kertváros	23. Almáskert
8. Szemeretelep	16. Ganzkertváros	

A XVIII. kerület településrészei (forrás: i.m.)

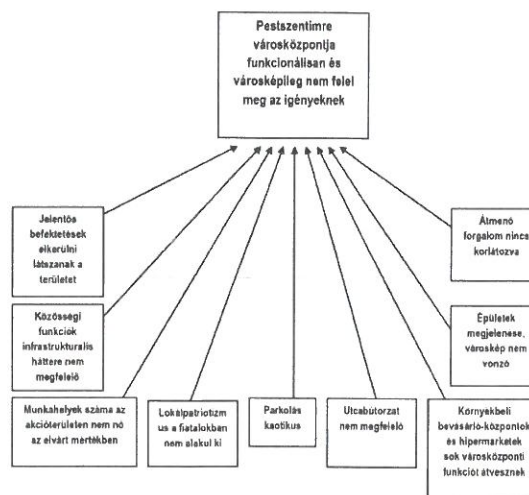
PESTSZENTIMRE VÁROSKÖZPONT MEGÚJÍTÁSA (AKCIÓTERÜLETI TERV)

A településrész központjának megújításának előkészítését támogatják a Pestszentimre Városközpont Megújítása (Akcióterületi Terv) megállapításai és javaslatok is.

A problémafa lehatárolja azokat a problémákat, amelyek megoldása elősegítheti a terület fejlesztési, fejlődési irányainak pontosítását, illetve felgyorsíthatja a településrész fejlődését.

A területen probléma: a helyi központképző funkciók legyengülése, a közösségi funkciók nem megfelelő infrastrukturális háttere, a munkahelyek száma, a parkolás, az épületek, utcabútorok megjelenése.

A kiemelt problémák megoldásának folyamatában fontos szerepet kap a tervezési terület beépítése és távlati funkcionális összetétele is.



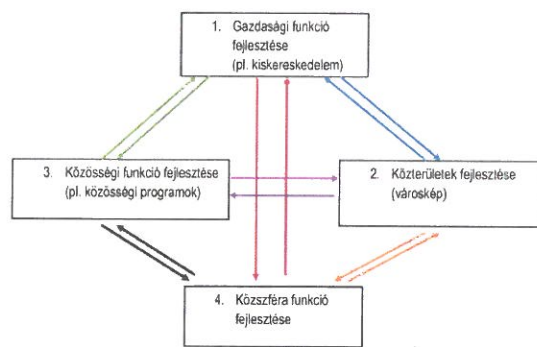
Problémafa (forrás: i.m.)

Az egymást erősítő funkciók kölcsönhatása sokat segíthet a terület megerősítésében, egyben a rendezett környezetben a folyamatok pozitív visszacsatolást eredményeznek.

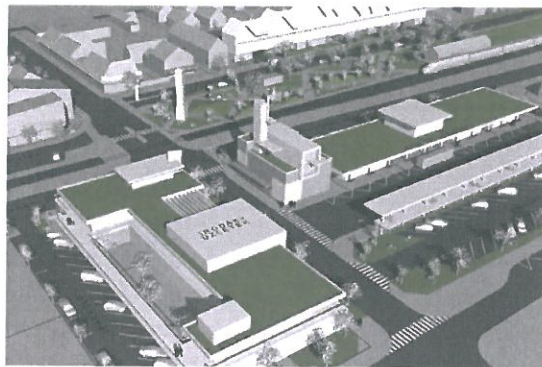
A tervezett kereskedelmi, szolgáltató funkciók, a közterület rendezetté tétele, a vasútállomás közelsége és távlati szerepe megfelelő háttérrel biztosítanak a településrész központjának erősítésében.

Ugyanakkor folyamatban van a vasútállomás környékének rendezése.

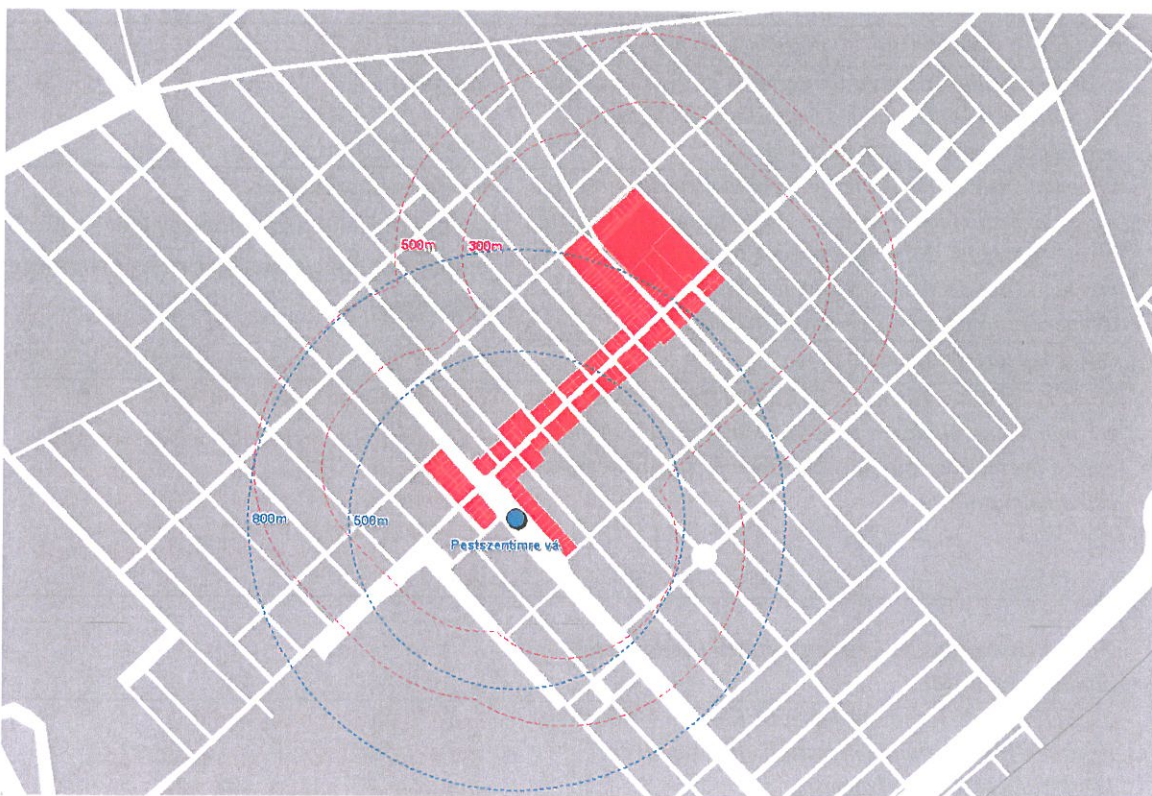
A P+R parkolók kapacitása, elrendezése, a felszíni parkolás megoldása, a burkolatminőségek fák, berendezések egységes szemléletű, összehangolt kialakítása további feladatokat jelenthet. A MÁV területen számításba kellene venni a parkolók mellett, a pavilonokat kiváltó, térfalképző épület vagy épületek létesítésének lehetőségét.



Szinergia funkcionális alapon



Pestszentimre Városmarketing Stratégiája (részlet)



A vasútállomás és a városrész központjának 300, 500 és 800 méteres elérési körzete

PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (PPVSZ)

A PPVSZ rendelkezései és a tervezett megoldások között esetenként ellentmondások tapasztalhatók, amelyek feloldása szükséges.

A VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK KIVONATA	MEGJEGYZÉSEK
A 100. számú szabályozási terv területén (Vezér utca – Határ út – Juhász J. utca – Csokonai utca – Vasút utca által határolt terület)	
8.§ (1) A BVK SZ 3. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.	megfelel
8.§ (2) Nem kell a meglévő beépítési arányokhoz igazodni, ha	
a) a tervezett épület jelentős átépítésre kerülő területen valósul meg,	megfelel
b) az eltérő beépítést az érintett ingatlan városszerkezetben kiemelt pozíciója indokolja, valamint	megfelel
c) a b) pontban megfogalmazottak fennállása esetén az építési vonaltól való eltérés is megengedett.	megfelel
8.§ (10) Zártsorú beépítési mód esetén az építési vonal hosszának legalább 75%-án épülethomlokzatnak kell állnia. Az építési vonaltól a szomszédos telekhatártól számított 3,0 m-en belül nem lehet eltérni. Az építési vonaltól való eltérés mértéke az építési helyen belül és legfeljebb 3,0 m lehet.	megfelel
8.§ (15) Új épületben lakó rendeltetési egység	
a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító összesen legalább 4,0 m ² alapterületű tároló helyiséget, vagy beépített szekrényt,	megfelel
b) amennyiben az építési telken fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület önállóan nem helyezhető el, az L2/A és L4 jelű építési övezetben az a) bekezdésben meghatározottakon túl, további, legalább 4,0 m ² alapterületű kerti szerszám-tároló helyiséget kell, hogy tartalmazzon.	értelmezés szükséges (az övezetben kiszolgáló vagy kiegészítő épület nem helyezhető el, ezért értelmezés szükséges)
26.§ (1) A lakóterületeken a BVK SZ 24-26. § előírásait az e §-ban foglalt általános érvényű előírásokkal, valamint az építési övezetekben közölt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.	nem felel meg (előírt ~48 fa). A telken belül legfeljebb 22 fa szerepel. BVK SZ 26. § (3) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m ² -e után legalább 1 környezetitűró, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.
27. § A kisvárosias, jellemzően zártsorú lakóterületek általános előírásai	
27.§ (1) Az építési övezetekben a BVK SZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.	az „A” változat megfelelhet, „B” és „C” változat nem felel meg BVK SZ 29. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zártsorú beépítési mód szerint, jellemzően egy-, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.

A VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK KIVONATA	MEGJEGYZÉSEK
27.§ (2) A keretővezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.	az „A” változat megfelelhet, „B” és „C” változat nem felel meg
27.§ (3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti lakások részeként alakítható ki.	az „A” változat megfelelhet, „B” és „C” változat nem felel meg
27.§ (4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén	
a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben,	megfelel
d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két - egyenként 3,00 m-nél nem szélesebb - gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajton kívül.	nem felel meg egyik változat sem (a tervezett megoldás célszerű, de szélesebb)
27.§ (5) A keretővezetben	
c) a 2000 m ² területet elérő és meghaladó ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 75 m ² -e után egy lakás létesíthető.	A telek területe 4484m ² . A szintterületi mutató 2,5 m ² /m ² . 4484*2,5=11.210/75=149,46 lakás, legfeljebb 150 lakás. A területen tervezett lakásszám (72 db) nem okoz problémát, de a szűkös méretek miatt a lakások kialakításánál erős kompromisszumokat kell kötni a helyiségek kialakításában és berendezhetőségében)
31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet	
31.§ (5) Az építési hely meghatározása:	
a) az előkert mérete: 5 m	megfelel
b) a hátsókeret mérete: 10,5 m.	megfelel
31.§ (6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:	megfelel

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintter. mutató
L2/A - XVIII/Ü-3	500 m ²	Zártsorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

31.§ (7) Az L2/A-XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.”

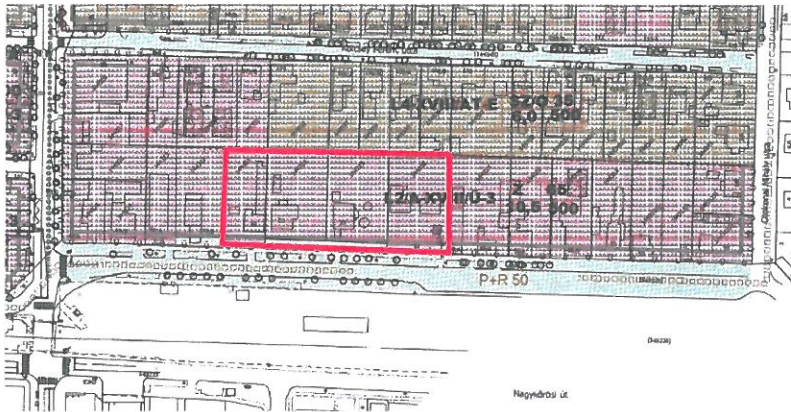
az „A” változat megfelelhet,
„B” és „C” változat nem felel meg.

Megállapítható, hogy fentiekben jelzett esetekben a szabályozási előírások és a tervezett megoldás között ellentmondás tapasztalható.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT-100)

A KSZT megfelel a PPVSZ övezeti tervének.

A tervezett épület megfelel a KSZT előírásainak.



A KSZT szerint az L2/A-XVIII/Ü-3 jelű építési övezet jellemzői:

- beépítési mód: zárt sorú
- beépítettség: 65%
- építménymagasság: 10,5m
- legkisebb telekméret: 500m²
- mélyfekvésű terület
- beültetési kötelezettség

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Jelmagyarázat

Scabályozási leghatár

Előzetes épület

Alapterképi elem

Ingenyerhivatali térkép részletei szerinti épület

Meglévő ingatlannyilvántartásban lévő épület

Telekhatár

Tájékoztató elemek

Beépített mélyfekvésű terület

Művelési terület

Védett fa

40 méteres magassági korlátozás határa

Szennyvízelvezető vezeték köztávja

Kötelező elemek

Tervezett szabályozási vonal (új beépítés megvalósítása esetén)

Építési vonal új beépítés megvalósítása esetén

Építési övezeti határ

Építési övezeti határ

Megszüntetési jel

Beültetési kötelezettség

Meglévő, megmaradó fák

Teljesítményi fák

Értékes megőrzendő fa állomány

Irányadó elemek

Irányadó telekhatár

Építési hely határa

Megállapítható, hogy a tervezett beépítés megfelel a Kerületi Szabályozási Terv (KSZT-100) rendelkezéseinek.

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS | OPPONENSI VÉLEMÉNY

A DOKUMENTÁCIÓ ÉRTÉKELÉSE

A bírálat alapjául szolgáló koncepcióterv nehéz helyzet elé állítja a bírálót, mert valójában két tervdokumentáció került átadásra, amelyeknek nem azonos a tervezője :

1. terv: 2018.03.08. tervező: ketteS Műterem Kft. (Selényi György és Sebők Ildikó)
[180306_V5154_konceptioterv muleiras_FF.pdf]
2. terv: 2018.04.17. készítette: Gem Plann Kft. (Kömlös András)
[18.04.17. - GP2017_M020 - V5154 - PVÖ - Teaser.pdf]

Ugyanakkor a második – 3 változatot tartalmazó – tervkoncepció hasonló, illetve azonos tervlapokat is tartalmaz. A dokumentációk nem azonos minőségűek, de a koncepcióterv bírálatához szükséges lényeges információkat mindkét dokumentáció tartalmazza.

A TERVEZETT MEGOLDÁSOK ÉRTÉKELÉSE

1. A tervezett helyszínrajzi elrendezés megfelel a Kerületi Szabályozási Terv rendelkezéseinek, a terepszint alatti és a földszinti beépítés valamennyi változatban azonosnak látszik.

A tervezett helyszínrajzi elrendezés megfelel (vagy megfeleltethető) a PPVSZ előírásainak.

2. A vasútállomás környezetét alkotó, a településrész központ megerősítésének szándéka és a tervezett épületegyüttes alkalmas lehet a feladat megfelelő színvonalú megoldására. Ennek érdekében célszerűnek lenne egységes környezetalakítási koncepciótervet (vagy a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. melléklete szerinti beépítési tervet) készíteni a Vasút utca érintett részének egészére, amely kiterjedne a vasút, a vasútállomás előterének szabad tér (útburkolatok, parkolók, közösségi közlekedés, kerékpár, gyalogos felületek, zöldfelületek) és a tervezett épületegyüttes kialakításának térbeli és funkcionális összehangolására, a tervezett funkciók, kapcsolatok, parkolók, térfalak egységes szemléletű kialakítását tisztázásával. Valamennyi változat jelentős karakterváltást eredményez a környezet meglévő 1-2 szintes beépítésében. A léptékváltás önmagában nem okoz problémát, ha az önmagában is értelmezhető önálló környezeti egységet képez a fentiekben említett együttes részeként. Ebben az esetben – megfelelő építészeti megoldások alkalmazásával – elkerülhető, hogy a léptékváltás részleges megvalósulása esetén torzószerű, a környezettől jelentősen eltérő együttes maradjon vissza.

A Vasút utca érintett szakaszának mindkét oldalát magában foglaló környezetalakítási javaslat kidolgozása javasolt, amint arra a „Pestszentimre Városmarketing Stratégiája” című dokumentációban vázolt javaslatok is utalnak.

3. A terepszint kialakítása, az épület előterének „berendezése” további finomítást igényel. A Vasút utca mentén a kétirányú megközelíthetőség miatt célszerűbb lenne a ferde beállítás helyett fásított merőleges parkolók kialakítása.
4. A zárt sorú beépítési módú területen az új és a meglévő épületek csatlakozása külön figyelmet igényel. Magassági értelemben az 1-2 szintes tömegekhez történő csatlakozásnál a földszint feletti földés (rámpa lefedése) visszalépésével egyszerűen kezelhető a csatlakozás, de gondot kell fordítani a meglévő épületek tetőtömegeihez történő csatlakozás során.

Bár az új épület két végén a telekhatártól történő elmaradást a zárt sorú beépítési mód nem tiltja, ebben az esetben – homlokzat kialakítása esetén – az OTÉK homlokzatok közötti legkisebb távolsága a megengedett legnagyobb építménymagasság (a hatályos szabályozás alapján: 10,5m) kell, hogy legyen.

A földszintes épületekhez történő csatlakozás további finomítása javasolt.

5. A zárt sorú beépítési mód építészeti tömegekké formálása eltérő. Valamennyi változatban megjelennek a zöldtetők, de a termőréteg vastagsága miatt eltérő szintek kezelésére nem található elegendő információ a dokumentációkban.
 - 5.1. Az „A” változat: lineáris, a környezet léptékétől jelentősen eltérő, az utcaképe nem illeszkedő térfalai, a földszint feletti kettőzött épülettömegek között kialakuló szűk belső udvarok miatt nem ad kedvező karakterváltozást (még az emeleti udvar zöldtetőként történő kialakítása esetén sem).
A tervezett megoldás jelentős léptékváltást eredményez.
 - 5.2. A „B” változat: a Vasút utca felőli építési vonalra merőlegesen elhelyezett részben magastetős, részben zöldtetővel kialakított épülettömegek tagoltabb utcaképet alkotnak, amely – bár szintén jelentős léptékváltást eredményez – kedvezőbb, tagoltabb városias (kisvárosias) környezetet hoz létre.
 - 5.3. A „C” változat: a Vasút utca felőli építési vonalra merőlegesen elhelyezett magastetős épülettömegek a „B” változatnál tagoltabb, kisebb tömegekre utaló (játékosabb) utcaképet alkotnak, amely – bár szintén jelentős léptékváltást jelent – kedvezőbb, tagoltabb városias (kisvárosias) környezetet hozhat létre.
A tömegképzés szempontjából a „C” változat a legkedvezőbb, de ez a megoldás nem felel meg a hatályos építési előírásoknak (szintszám, épület legmagasabb pontja stb.), amint a „B” változat sem (az „A” változat elvileg megfeleltethető az előírásoknak).
6. A tervezett elrendezés funkcionális szempontból tiszta, áttekinthető, racionális és rendezett valamennyi változatban.
7. A pinceszint kialakítása korrekt, de
 - 7.1. a rámpa leérkezése és a kanyarodás íve pontosítandó, a magassági különbségek miatt,
 - 7.2. a lépcsők, liftek zegzugos megközelítésének egyszerűsítése javasolt a tárolók veszteség nélküli áthelyezésével
8. A földszint kialakítása – figyelembe véve a környezet kialakítására vonatkozó megjegyzéseket is – az alábbi szempontok mérlegelése javasolt:
 - 8.1. a kert gépkocsival, de legalább gyalogosan történő akadálymentes megközelítését célszerű biztosítani (kertészeti munkák, homlokzat megközelítése, karbantartás, felújítás stb.);
 - 8.2. a 2,65m falköz a teherforgalom számára igen szűkös;
 - 8.3. amennyiben a földszinti üzletek árufeltöltése a főhomlokzatról történik annak megfelelő kialakítása szükséges (zárt, fedett rakodó);
 - 8.4. nem egyértelmű a földszinti 38 parkoló használata (személyzet, vásárlók, lakók).

9. A tömegek mozgatása esetén figyelmet érdemel a homlokzatok távolsága, a homlokzatok közötti viszonylag kis távolságok miatt figyelmet kell fordítani az átlátás, belátás kérdéskörére is.
10. A lakások alaprajzi szervezése
 - 10.1. az alaprajzi szervezés valamennyi változatban elfogadható,
 - 10.1. a félszobák méreteit célszerű felülvizsgálni, mert azok egy része csak jelentős kompromisszumokkal rendezhető be, a rendkívül szűkre szabott 2,65m falközök mellett,
 - 10.2. a fürdőszobák egy részében nincs WC és nem vagy csak jelentős kompromisszumokkal férnek el a mindennapi élethez szükséges berendezések, tárgyak, bútorok (szennyestartó, mosógép, esetleg szárítógép, bidé stb.).
 - 10.3. A garzonlakások konyhái esetében az „U” alakú szervezésnél a pultok közötti minimális távolságok és a kamraszekrény mélysége, használhatósága vitatható.
11. A kislejtésű magastető alatt kialakuló nagy alapterületű bűvőtér megszüntetése célszerű.

Összefoglalva:

A környezet komplex kezelésére vonatkozó környezetalakítási javaslat kidolgozása javasolt legalább a vasútállomás környezetére, a tervek összehangolásával.

A hatályos jogszabályoknak, helyi előírásoknak csak az „A” változat feleltethető meg (elvileg), ezért vagy az épületek magasságának csökkentése vagy az építési szabályok módosítása szükséges.

Városrendezési- városépítészeti szempontból a „C” változat látszik a legígéretesebb megoldásnak (a fentiek alapján az „A” változat tovább-tervezése nem javasolt).

A tervezett alaprajzi-, építészeti és szerkezeti megoldások további finomítása szükséges.

Budapest, 2018.04.21.



Nagy Béla DLA
okl. építész, vezető településtervező



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI POLGÁRMESTERI HIVATAL
POLGÁRMESTERI ÉS JEGYZŐI KABINET IRODA



FŐÉPÍTÉSZ

1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400. 1675 BUDAPEST, PF. 49. TEL: 296-1300 www.bp18.hu

Ikt.sz.: 9/15/2018

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Készült a Budapest XVIII. kerületi Építészeti-műszaki Tervtanács 2018. január 30-i üléséről.

Tárgyalt dokumentáció adatai:

Budapest XVIII. kerület, Vasút u. 51-54. szám alatti ingatlanokon új, többlakásos társasházi beépítési koncepcióterve (tervtanácsi véleményezésre)	
Tervező:	Selényi György Árpád É/1 01-1855
Építtető:	Atridome Ingatlan Kft.

Tervtanácsi tagok: jelenléti ív szerint

Meghívottak: Tervező, Építtető, Kérelmező

A Tervtanács a tárgyalt napirendnél: **határozatképes**

A Tervtanács állásfoglalása:

A Tervtanács elé –egy a maga szintjén – alaposan átgondolt koncepció tervek kerültek bemutatásra.

Városrendezési előzmények: A 144 318/1 - 144 321 hrsz-ú ingatlanok, melyekre a tervezett épület együttes kerülne, L2/A-XVIII/Ü3 építési övezetűek. Az ingatlanok egy olyan tömbben helyezkednek el, amely két építési övezetű, L2/A-XVIII/Ü3 és L4-XVIII/AT-E építési övezetű. A két építési övezet paraméterei jelentősen eltérnek, ami konfliktushelyzethez vezethet. Ilyen paraméterek például a maximális építmény magasság, a maximális beépíthetőség, vagy a hátsóterek méretei.

Kérdések a fentiekén túl is adódtak. A bemutatott koncepció csak abban az esetben tud működni, ha megoldást tud a Beruházó/ Tervező és az Önkormányzat találni a következőkre:

1. Az előkert és a közterület közötti terület csere – a koncepció tervek a szükséges parkoló létesítést úgy tudná biztosítani, hogy az előkertben is parkoló helyeket alakítana ki. Ez a megoldás sem közlekedésbiztonsági, sem városképi szempontból nem lenne megfelelő. Ezért javasolja a terv azt a megoldást, hogy a közterületi funkciót beengedi az építési telkek előkertjébe, átadva azt a közterületi funkcióknak és ezért cserében a szükséges parkolókat a közterületen építi ki. (Ennek megvalósíthatóságának mikéntje- két oldalú megállapodás, szükséges rendelkezések megalkotása - még vizsgálendő).
2. A koncepcióban szereplő épület tömegformálási –és megtérülési indokok miatt Fsz+4 szintes épület, 17,42 méter legnagyobb épületmagassággal. Ez Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: PPSZ) vonatkozó előírásainak nem felel meg. A PPSZ 31. § (7) bekezdése szerint az adott építési övezetben az építhető épület legmagasabb pontja 10, 50 méter lehet, az építhető szintek száma pedig a 27. § (2) bekezdése alapján összesen 4 szint.
3. A PPSZ 27. § (4) d) pontja szerint a közterületi homlokzaton legfeljebb két egyenként 3 méternél nem szélesebb gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el. Ez jelen terv esetében nem tartható be, mert egy 70-100 férőhelyes teremgarázs kiürítésére két darab egyenként 3 méter széles kapu nem megfelelő. Ennek az

előírásnak a módosítása szükséges és indokolt. Indokoltsága nem csak jelen beruházás esetén van, hanem az építési övezet és az az által elővetített épületek vonatkozásában komplexen.

A koncepciótervben bemutatásra került tömegforma alap gondolata egyöntetűen elfogadást nyert. Az általa biztosított tagoltság, jól illeszkedik a meglévő település szövetbe, azt jól képezi le. A felszabdalt épülettömeg a maga érdekességén túl, jól reflektál a mögöttes területekre. Ugyanez igaz a közvetlen szomszédos telkeken álló lakóépületekre is. Azokra figyelve, megfelelő gesztussal kapcsolódik a tervezett épület.

Felvetődött a „3 ujjas” tömegforma megvizsgálása is, ennek pozitívuma lehetne a tömegek közötti távolság növekedése ezzel együtt a lakások közötti átláthatóság csökkenése. Ugyanakkor a „4 ujjas” megoldás sokkal finomabban alkalmazkodik a meglévő lakóépületekhez, azt oldottabban folytatja, a hely adottságaira érzékenyebben válaszol. A „3 ujjas” változat mechanikus ritmusával nem tudna megfelelő választ adni a hely üzenetére.

A bevezetőben felvetődött magasság kérdéssel kapcsolatban a Tervtanács véleménye az volt, hogy az előírás, mely 10,50 méterben maximálja az épület legmagasabb pontját nem alkalmazható az L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet minden telkének vonatkozásában. A Vasút utca, Nagykőrösi út vonatkozásában a meglévő tömbtávolságok miatt nagyobb a légtér, ami miatt megengedhetőbb a nagyobb épületmagasság, főként, ha az jobb épülettömegnek ad utat. Ugyanakkor a felütésben jelzett problémák miatt, egész pontosan a hátsó szomszédok nyugalmanak, megszokott életkörülményeinek, élehetőségének kapcsán szükséges az előírás módosításakor kiemelten figyelni a hátsó teleksor értékeinek megőrzésére. Erre született javaslat az utcafronttól a hátsó kert irányába visszaléptetett építménymagasság meghatározása.

Kérdést vetett fel a Tervtanács tagjaiban a „gangos” kialakítás létjogosultsága is. Az elemmel szemben elsősorban olyan a használatból fakadó ellenérvek voltak, melyek gondossággal kiküszöbölhető problémák, de azért javasolt a tervezésnél ezekkel is foglalkozni, ha van megoldási lehetőség már a tervezésnél is, akkor az legyen a terv része.

A földszinti – kereskedelmi/szolgáltató – részen javasolt az árkádos kialakítás, valamint valamilyen formai játékosággal a monoton homlokzat tagolása. A homlokzatra tervezett tégl architektúra üdvözölendő, de az ilyen nagy felületen akkor tud igazán megjelenni, ha a tégl különböző színei egyszerre vannak jelen rajta.

Összegezve a bemutatásra került koncepció terv alap gondolatait a Tervtanács támogathatónak tartja. De az alábbi kérdésekben mindenképpen megoldást, konszenzust kell találniuk az érintett feleknek.

1. a szükséges parkoló szám biztosítása végett szükségessé váló közterület – magán terület csere,
2. a PPVSZ 31. § (7) bekezdése szerinti előírások módosítása, kiemelt figyelemmel a hátsó kerti telkek védelmére és a jó tömegformálás lehetőségeinek biztosítására,
3. a PPVSZ 27. § (4) d) pontja szerinti előírás életszerűsítése.

Továbbá a fenti pontokba szedett észrevételeken túli javaslatok, vélemények nyomán való tervkidolgozást kéri a Tervtanács és várja a mindezek alapján kialakuló terv bemutatását.

A Tervtanács a tervet engedélyezésre:	<u>AJÁNLIJA</u>	NEM AJÁNLIJA
Szavazati arány:		
Igen: 5	nem: -	Tartózkodás: -

Kmf.


Jankovits Vera
főépítész

