

Előterjesztés száma: 17.


ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

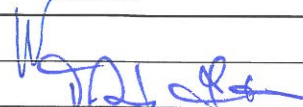
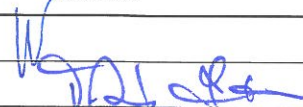
2018. év február hónap 15. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Vasút u. 51-54. számú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv elfogadásáról és településrendezési szerződés megkötéséről

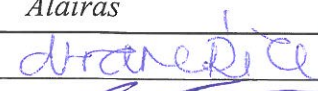
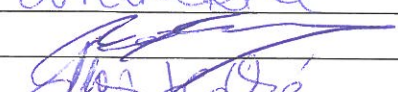
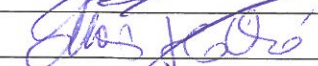
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

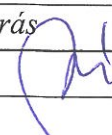
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Takács Gusztáv	irodavezető (PJKI)	

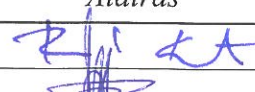

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

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
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	
Takács Ferenc	MÉKI irodavezető	

Tárgyalja: TFFB, PVÖ

Javasolt meghívott: -

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 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdés, Étv. 30/A. § (2) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendő		

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 (a továbbiakban: PPSZ), illetve annak mellékletét képező 100. számú szabályozási terv szerint L2/A-XVIII/Ü3, kisvárosias jellemzően zárt sorú 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 kisvárosias léptékű beépítés létrejötte a hozzá kapcsolódó, lakosságot ellátó funkciókkal méltó lezárása lehet a Nemes utcára felfűződő, főként közösségi és intézményi funkcióknak helyt adó lineáris városrész központnak.

A Vasút utca vasútállomás felőli oldalán a terület rendezése, rajta nagyobb befogadó képességű parkoló kialakítása, szintén összhangban a Városfejlesztési Stratégiával, jelenleg tervezés alatt van, mely szerencsésen egybe esett a Vasút u. 51-54. számú, szemközti ingatlanokon a fejlesztési szándék megjelenésével, így lehetőséget teremtett a városrész összehangolt tervezésére és kialakítására.

A Vasút u. 51-54. számú ingatlanokon jelenleg, az övezeti besorolásnak megfelelő, kisvárosias léptékű beépítés még nem kezdődött meg. 2017. év második felében az ingatlanok tulajdonosa, az Atridome Ingatlan Kft. és az Önkormányzat között tárgyalások kezdődtek meg a fejlesztések összehangolásának érdekében.

Az általános gyakorlat szerint egy földszinti üzletet tartalmazó társasházi épület esetében a földszinti üzletkehez tartozó gépkocsiparkolók elsődlegesen az előkertben épülnének meg a leendő üzletportálok előtt, melyek megközelítése a teljes parkolósáv hosszában nagyrészt leburkolt közterületi padkán és járdán keresztül történne. Azonban ezáltal a burkolt felületek aránya a zölddel fedett területek rovására emelkedne, amely sem településrendezési sem pedig városképi szempontból nem lenne kívánatos. Továbbá a fejlesztéssel érintett ingatlan teljes hosszán kereszteződne a gépjármű és a gyalogos forgalom, illetőleg a Vasút utcai lakóingatlanok felőli oldalán ellehetetlenítené a közterületi parkolók kialakítását is.

Városrendezési szempontból is jóval optimálisabb parkoló kialakítás az egyes funkcionális sávok cseréjével valósítható meg. A parkolókat praktikusán az úttest mellé rendelve, olyan geometria és beállási mód javaslattal, ami azon túl, hogy a lehető legtöbb parkoló állást biztosítja, az utca forgalmát sem terheli túl, akasztja meg teljesen az egyes ki- és beállások alkalmával. Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között. E mellett a területen futó, terepszint feletti közmű (erős és gyengeáram, térvilágítás, tűzcsap stb.) és növényzet (fák) kialakításokat és a jövőben esetlegesen szükségessé váló közlekedésfejlesztési lehetőséget, szükségleteket is kezelni szükséges, melyhez szintén a két fél közti egyetértés és együttműködés szükséges.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A (2) bekezdés szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolására és a fejlesztések legoptimálisabb megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás módosítása szükséges. Az érintett ingatlanok tulajdonosa a telepítési tanulmánytervet benyújtotta, melyet a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának helyi építészeti - műszaki tervtanácsa a 9/15/2018 számú állásfoglalásával elfogadásra ajánlott.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest XVIII. kerület Vasút u. 51-54. számú (hrs:144 318-144 321) ingatlanokra vonatkozó – az Atridome Ingatlan Kft. mint a cél megvalósítója által készített – telepítési tanulmánytervet, és felhatalmazza a polgármestert az Atridome Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződés kidolgozására és aláírására, valamint Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

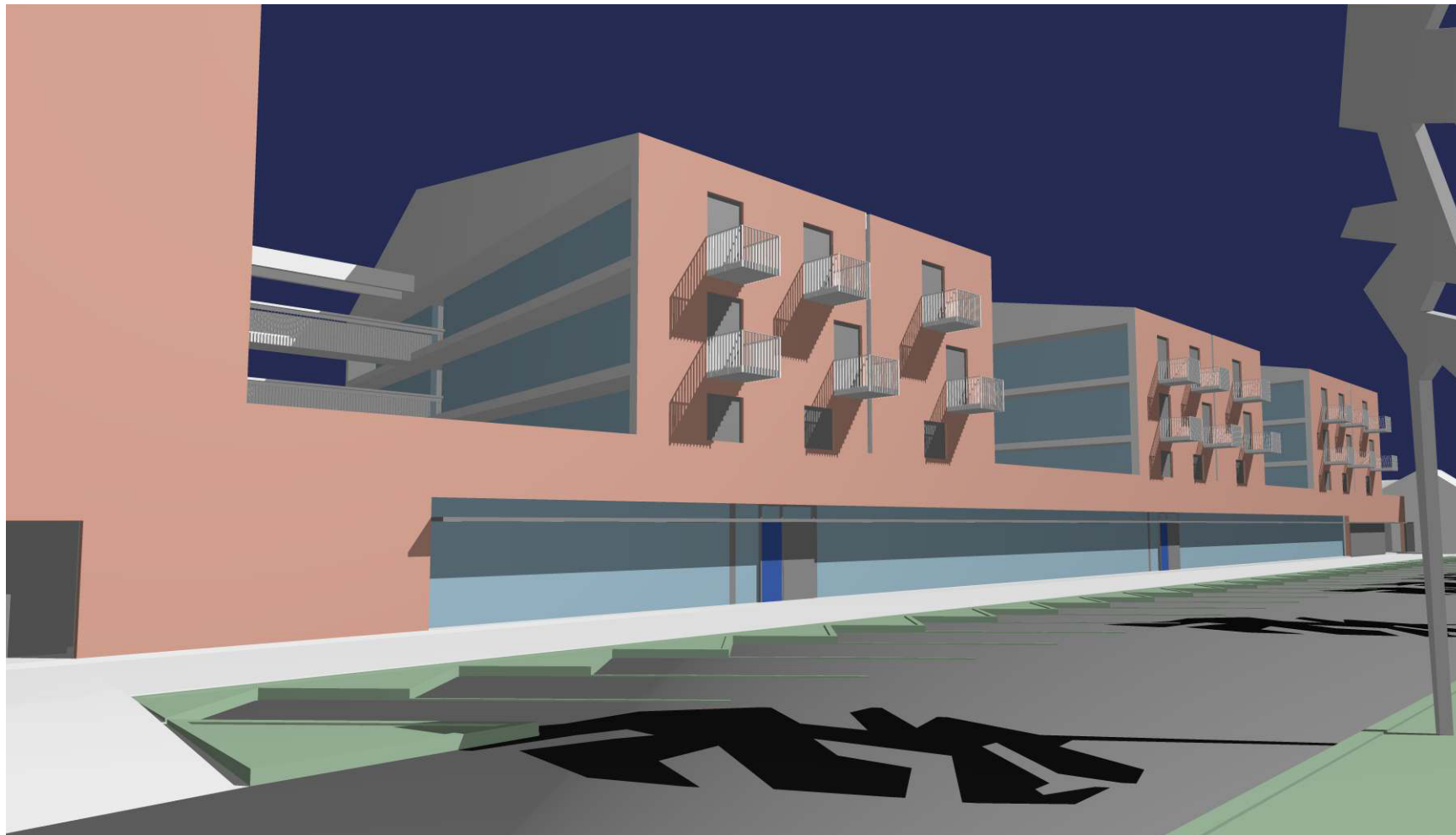
Felelős: polgármester

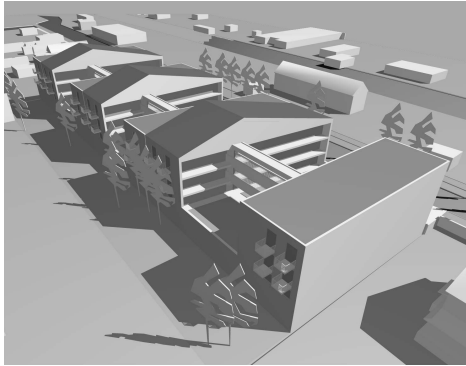
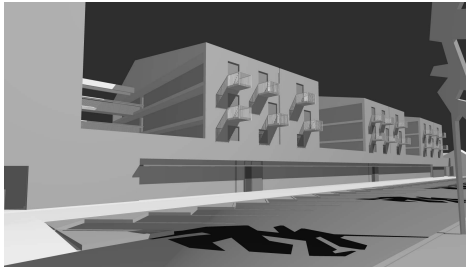
Határidő: 2018. december 31.

Budapest, 2018 FEBR 06


Ughy Attila
polgármester

Mellékletek: Telepítési tanulmányterv





BP18_VASÚT UTCA 51-54. SZ. TÁRSASHÁZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVMELLÉKLET ÍRÁSOS ANYAGA 2018. JANUÁR 24.

1_ előzmények

Ajánlatadást és egyeztetéseket követően 2017. szeptember 22-én Tervezői szerződés született tárgyi ingatlanra ütemezetten építhető többlakásos társasház generál tervezésére megrendelő Atridome Ingatlan Kft., 2096 Üröm, Kárókatona utca 8., képviselője Magyar Norbert ügyvezető igazgató és tervező ketteS műterem Kft., 1183 Budapest, Teleki utca 38., képviselői Selényi György és Sebők Ildikó építészek között.

Felek a telekadottságok - 4 (5) egymással szomszédos telek geodéziai felmérése, bejárása és a meglévő épületek bontása, a területre vonatkozó szabályozások és előírások valamint a terület előtt a vasúti ingatlanra tervezés alatt lévő térszíni nyitott parkoló terveinek megismerése után tárgyalásokat kezdeményeztek az Önkormányzat képviselőivel. A 2017. november 09-én tartott egyeztetésen - Lévai István Zoltán alpolgármester, Jankovits Vera főépítész és Baksa-Valánszki Sára főépítési asszisztens az Önkormányzat részéről valamint Magyar Norbert megrendelő, Komlós András, mint a megrendelő műszaki képviselője és Selényi György tervező a projekt részről megállapodtak egy a projekt 4 telkére és az előttük húzódó, csatlakozó közterületre vonatkozó településrendezési szerződés előkészítésében.

2_érvényes szabályozás, előírások és változtatási javaslatok_ a településrendezési szerződésre súlyozva

_szintszám és maximális magasság

BVKSZ

29. § (1) A keretövezet 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 keretövezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőterés épületek helyezhetők el.

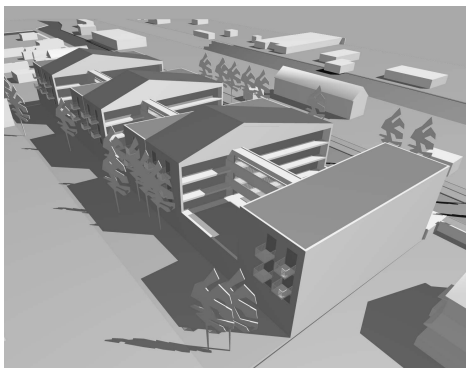
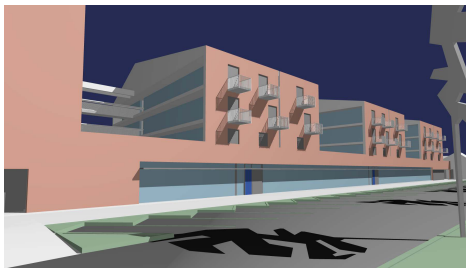
(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

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 építésetileg szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömegeől indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt. A másik, erre a helyszínre építésetileg és beépítési karakter, épülettömeg, méret tekintetében megfelelőbbnek gondolt út egy, az emeletein több épületszárnyra 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.

_kapu és behajtó szélesség

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zártosú 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 padkakkal (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 rámpaút szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni.

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

_előkert és úttestig tartó közterületi sáv

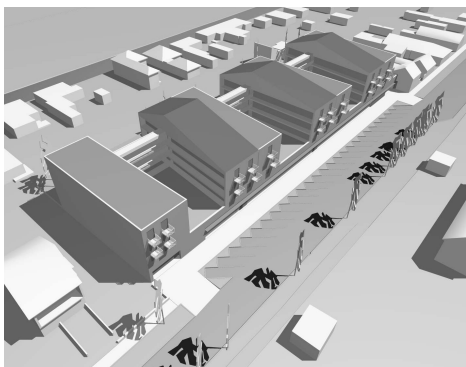
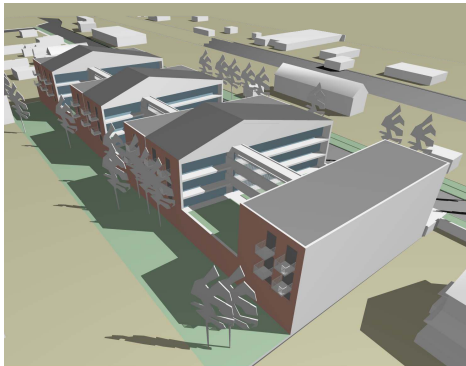
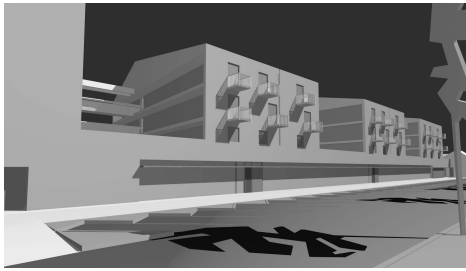
PPVSZ

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(1) Az épületek főút mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4) Új épület elhelyezése esetén a főút felé kerítés nem építhető, illetve a meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával, rendeltetismódosítással egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(5) Az építési hely meghatározása: az előkert mérete: 5 m, a hátsóker mérete: 10,5 m.



A tervezés a fenti előírásokat maximálisan be kívánja / fogja tartani. A teleksor előtt cca. 5,50-5,60 m szélességben fut a járda+padka kettős a telekhatár és az útszegély között. A két sáv együttesen cca. 10,50 m széles felületet ad. Ennek lehetséges berendezésére, használatára több megoldás kínálkozik.

A bevett gyakorlat a jogszabályi előírás betű szerinti értelmezéséből fakad, mely szerint elsődlegesen telken belül kell biztosítani az ingatlan parkoló szükségletét. Így parkoló állások épülnek az előkertben a leendő üzletportálok előtt, melyek megközelítése a teljes parkolósáv hosszában nagyrészt leburkolt közterületi padkán és járdán keresztül történik. Túl azon, hogy a sok burkolat a zölddel fedett területek rovására készül, ami nem elhanyagolhatóan rontja a közelben lakók, dolgozók komfortérzetét, a teljes hosszon kereszteződik a gépjármű és a gyalogos forgalom. Utóbbi intenzitása a várakozások szerint jelentősen növekedni is fog, üzletek, szolgáltatás, lakások épülése miatt.

Egy másik lehetséges modell az egyes funkcionális sávok cseréjével számol. A parkolókat praktikusán az úttest mellé rendeli, olyan geometria és beállási mód javaslatával, ami azon túl, hogy a lehető legtöbb parkoló állást biztosítja, az utca forgalmát sem terheli túl, akasztja meg teljesen az egyes ki- és beállások alkalmával. Erre elsődlegesen a 45 fokos beálló pozíció kínálkozik, ami bár kötötté teszi a megközelítés irányát (délkelet) a manőverezéshez szükséges helyet egy sávra korlátozza. Természetesen e mellett vizsgálandó / nem elvetendő a merőleges és párhuzamos parkolási mód is. Látva az önkormányzati parkoló aktuális terveit, azon belül a parkolótest feltárását és működését kijelenthető, hogy a két parkolási esemény megférhet egymással a Vasút utca átellenes oldalain. Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között. E mellett a területen futó, terepszint feletti közmű (erős és gyengeáram, térvilágítás, tűzcsap stb.) és növényzet (fák) eseményeket is kezelni, módosítani szükséges.

_parkolás telken belül

BVKSZ

L2/A Kisvárosias, jellemzően zárt sorú 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

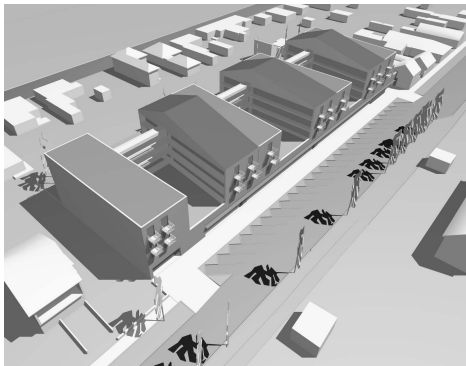
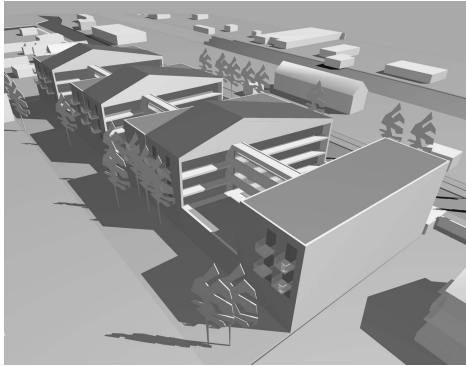
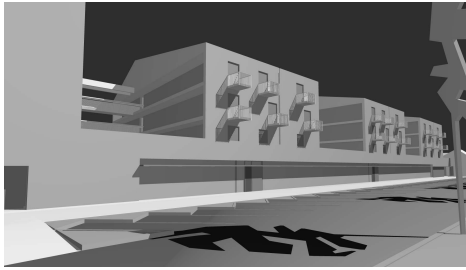
27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(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 rendeltetészerű 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. §

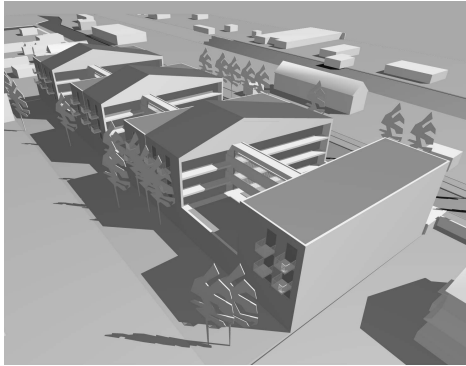
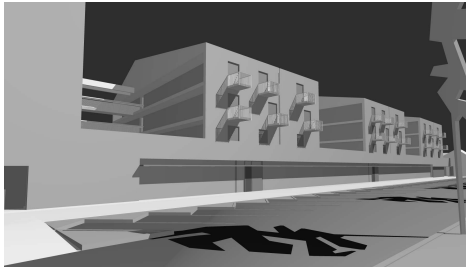
(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, 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.

3_a tervezett projekt

Feltárás, megközelítés, közterületi kapcsolatok.

A 4 (5) telek tervezett összevonása után az ütemezetten épülő 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 pincszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese. Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pincszinti 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 terepszint, leginkább 45 fokos parkoló állások alakíthatók ki a kereskedelmi egységek közvetlen elérését szolgáló. Javasolt a jelenleg részben telekhatáron, részben úttest menti zöld sávban futó légrétegek és oszlopaik terepszint alá telepítésnek megfontolása.

Beépítés, tömeg, emeleti szintű feltárás, tájolás és benapozás

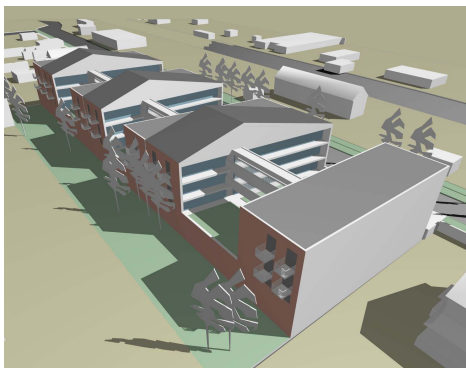
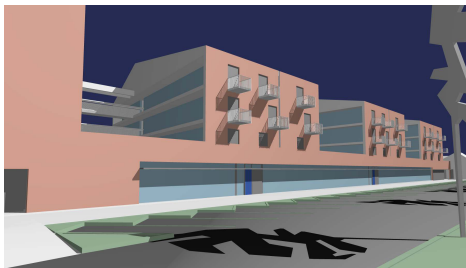
A szabályozás adta kontúrokat (építési hely) kihasználja az épület telepítése. 5,0 méter előkert, 10,5 méter hátsókerter és zárt sorú beépítés telekhatártól telekhatárig. A későbbiekben, az épület terveinek fejlődése során mérlegelendő a jobb oldali telekhatáron csatlakozó földszintes, utcai telekhatár vonalon álló lakóháztól való épület eltartás, ami a zárt sorú beépítés megszakadását eredményezi. Tekintettel a további telkek vegyes beépítésére, a zárt sorúság jelenlegi teljesületlenségére és a jogszabályi környezet ezt lehetővé tevő passzusára (OTÉK 34. § (3)).

Az egyetlen pinceszint és a földszint az adott kontúrokon (elő és hátsókerter) belül teljesen kiépül. Utóbbi esetében a későbbiekben konkretizálódó kereskedelmi funkció esetleges kisebb terület igénye a kerti oldalon akár fedett nyitott parkoló állásokat eredményezhet épületkontúrán belül. Jelenleg a terv maximum egy nagyobb, cca. össz. nettó 800-1000 m² és 2-4 kisebb, egyenként cca. össz. 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. Több változat több szempont - 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 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.

A tömeg a szárnyak és udvarok sorolásának egyensúlyozása, szélesség és magasság egyeztetéssel: széles változó udvar, három emelet a szimpla majd „dupla” szárnyakban és utóbbi még egy részleges tetőteret is jól fogad, ami kedvezően artikulálja az önmagában túlonúl széles és lapos záródást.

Az egyes szárnyak kontúrban cca. 10-13,5 méterre állnak egymástól (3-3,5 szintet feltételezve egy az egy közeli légtérarány adódik), kontúrban belül 1,5 méteres erkély / loggia sávokkal, melyekkel együtt az egymással szemközt lakások szobahomlokzatai 13-16,5 méterre kerülnek egymástól. A négy szárnyból álló kompozícióban jelen állás szerint, de közel sem végleges, megalapozott döntésként a 2. és 4. elem kisebb mértékben elfordított, tervezői szándék szerint ezzel megtörve az esetleges monotonitást és téri dinamikát adva a köztes kerteknek, de a lakások derékszögű helyiségbeosztását, kialakítását megtartva az optimális bútorozhatóság miatt.



A balszárny telekhatáron álló, így egy oldalon, a többi három viszont köztes pozícióba helyezett ebből következően mindkét hosszoldalon lakásokkal kiosztott. A feltáró rövid belső közlekedők az egyes szárnyak közötti fedett-nyitott hidak összekötésébe eső átmetszésekkel kereszteződnek. Ezekbe a súlypontokba pozícionált a lépcsőház és lift együttese a két belső szárnyban.

A lakások a sarkokon két, a köztes pozíciókban egy irányban szellőztetettek, előbbieket túlsúlyban. A szárnyak pozícióiból következően a lakások benapozása és tájolása 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 környezetre.

4. adatok, számítások

telekterület, beépítési mód

4.844 m² zárt sorú, 5,0 m előkert és 10,5 m hátsó kert, 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 m²_terepszint alatt_75%_3.633 m².

Tervezett beépítettség_terepszint felett és alatt egyaránt_65%_3.148,6 m².

bruttó szintterület

Előírt szintterületi maximum_2,5_12.110 m²

Tervezett összes szintterület_2,22_10.758 m²

zöldterület

Előírt minimális zöldterület_25%_1.211 m²

Tervezett zöldterület_25%_1.211 m²

építmény magasság

Előírt maximális építménymagasság_10,50 m

Tervezett építménymagasság_10,30 m

lakásszám és összetétel

Tervezett lakásszám_Fszi 0 db_1., 2. és 3. emeletek 3x23 db_TT 4 db_összesen 73 db

Tervezett lakás összetétel_1 12 db_1+F 28 db_1+2F 33 db_összesen 73 db

Kiinduló lakásmix_1 10-15%_1+F / 1+2F 60-75%_1+3F 10-20%

kereskedelmi egység területek (eladótér egységenként)

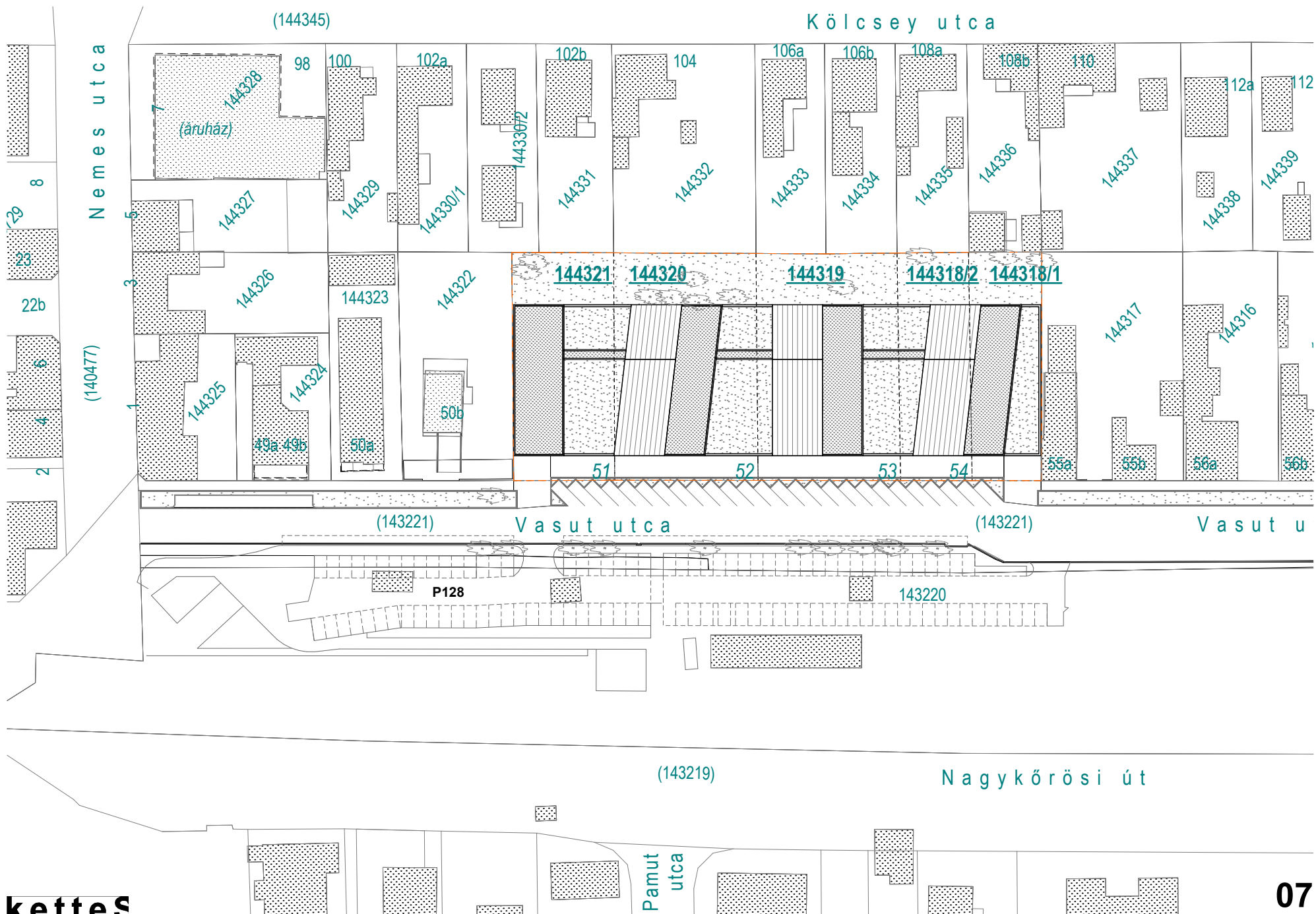
Tervezett egységek_1 db N 810 m² (550+260)_1 db N 503 m² (347+156)_1 db N 332 m² (220+1312)

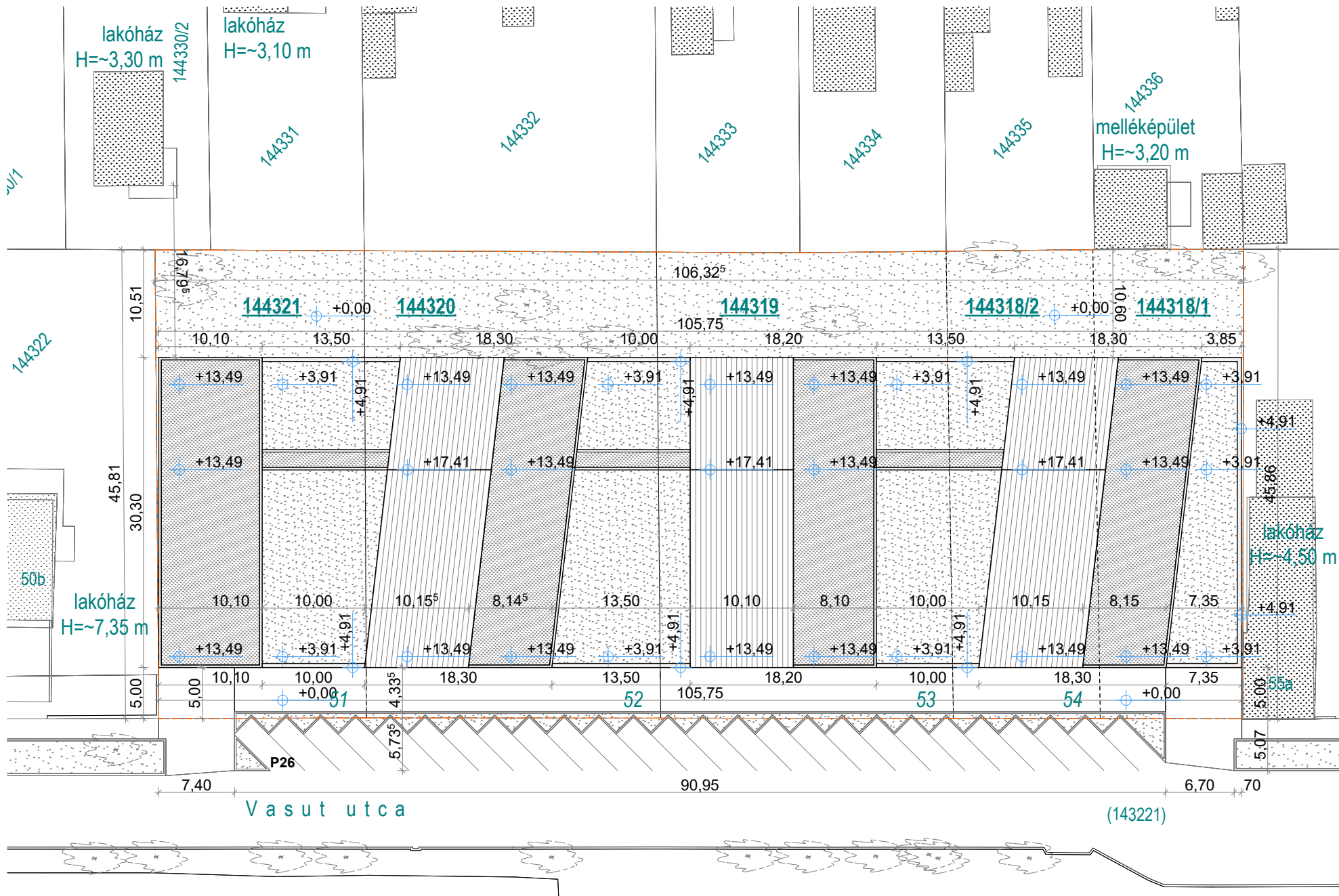
parkolás

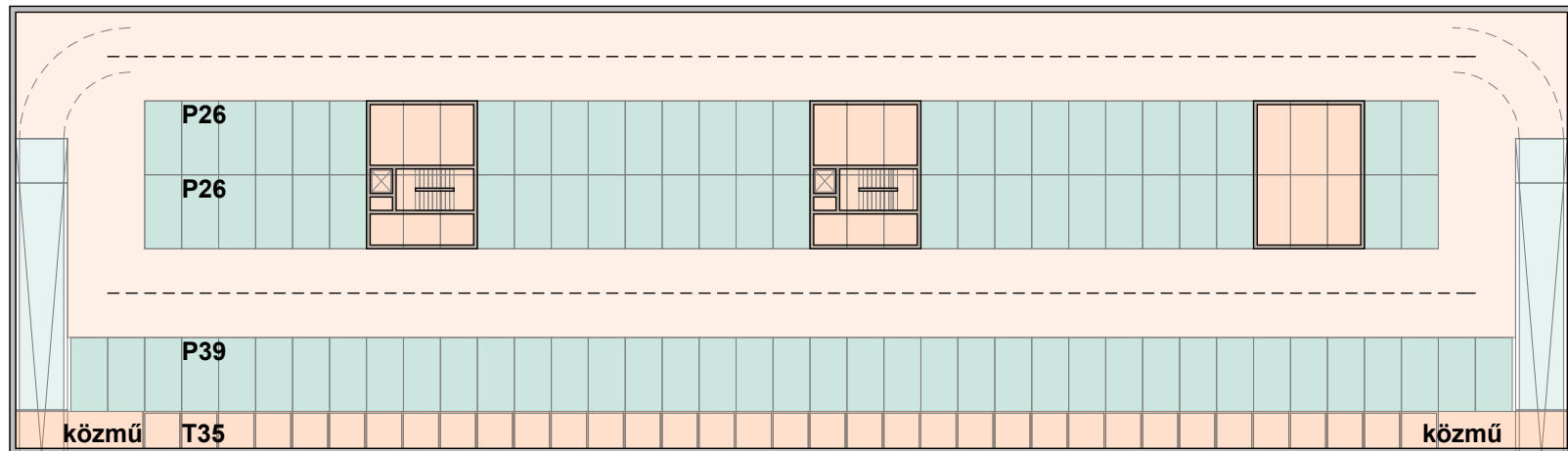
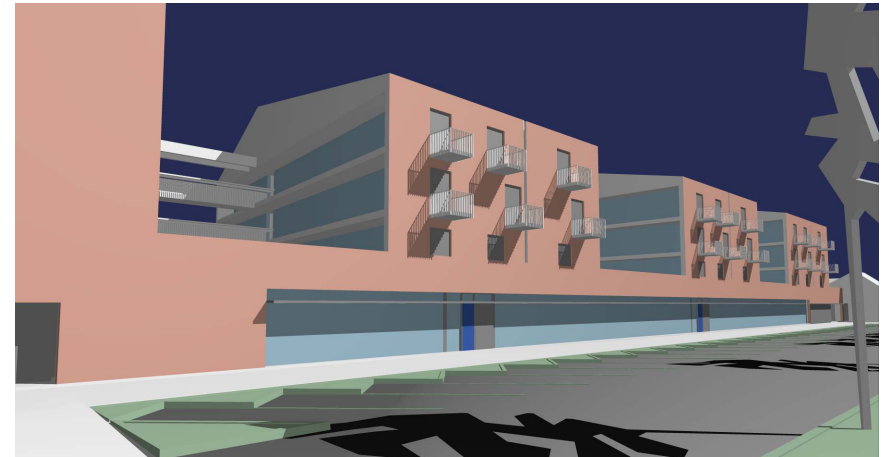
Tervezett parkoló szám_pincés szint 91 db_földszint 24 db_épület előtti közterület 26 db_összesen 139 db

Parkoló igény_lakások 73 db_kereskedelem 55+35+22 = 112 db_összesen 185 db

Megváltással biztosítandó parkoló szám 185-141 = 44 db







összes P 91 / 39+26+26

