

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 kapcsolatai 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 távlatilag 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).

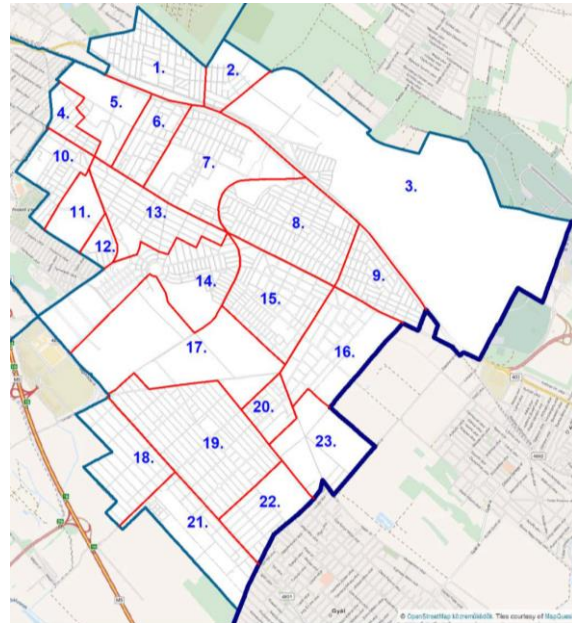
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ | HELYZETÉRTÉKELÉS (EGYEZTETÉSI ANYAG | 2015.04.)

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

19. Újépítésterület

„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 lakóvezeti 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. Feriegység | 11. Havanna-lakótelep | 19. Újépítésterület |
| 4. Rendessytelep | 12. Szent Lőrinc-lakótelep | 20. Krepuska Géza-telep (Alacscai 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.)

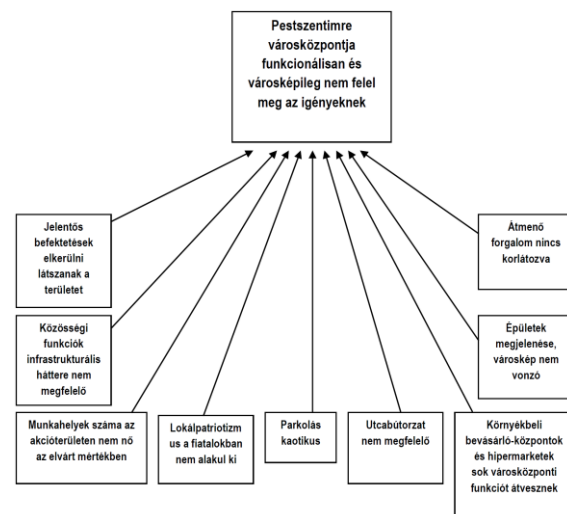
PESTSZENTIMRE VÁROSKÖZPONT MEGÚJÍTÁSA (AKCIÓTERÜLETI TERV)

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



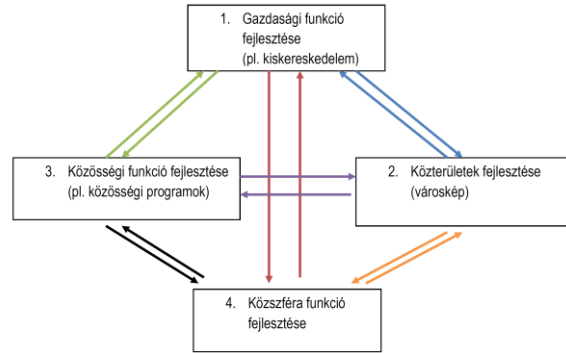
Problémafa (forrás: i.m.)

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.

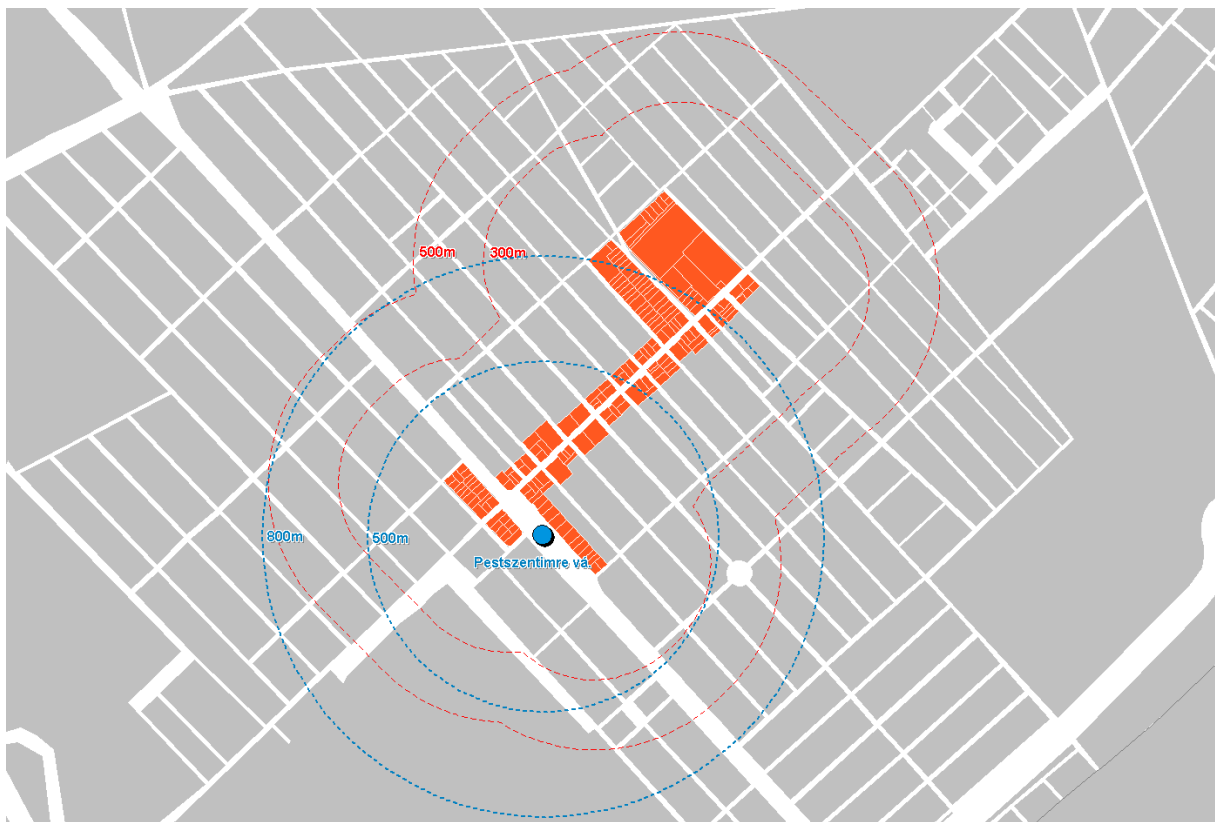
A P+R parkolók kapacitása, elrendezése, a felszíni parkolás megoldása, a burkolatminőségek fák, berendezések egységes szemléletű, összehangolt kialakítása további feladatokat jelenthet. A MÁV területen számításba kellene venni a parkolók mellett, a pavilonokat kiváltó, térfalképző épület vagy épületek 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 BVKSZ 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) Zárt sorú 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 élettélhez 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 BVKSZ 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. BVKSZ 26. § (3) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik. |
| 27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai | |
| 27.§ (1) Az építési övezetekben a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni. | az „A” változat megfelelhet, „B” és „C” változat nem felel meg 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. |

A VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK KIVONATA

MEGJEGYZÉSEK

27.§ (2) A keretövezetben - 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. szintű 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 behajtón kívül.

nem felel meg egyik változat sem
(a tervezett megoldás célszerű, de szélesebb)

27.§ (5) A keretövezetben

c) a 2000 m² területet elérő és meghaladó ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 75 m²-e után egy lakás létesíthető.

A telek területe 4484m².
A szintterületi mutató 2,5 m²/m².
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 | Zárt sorú | 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.”

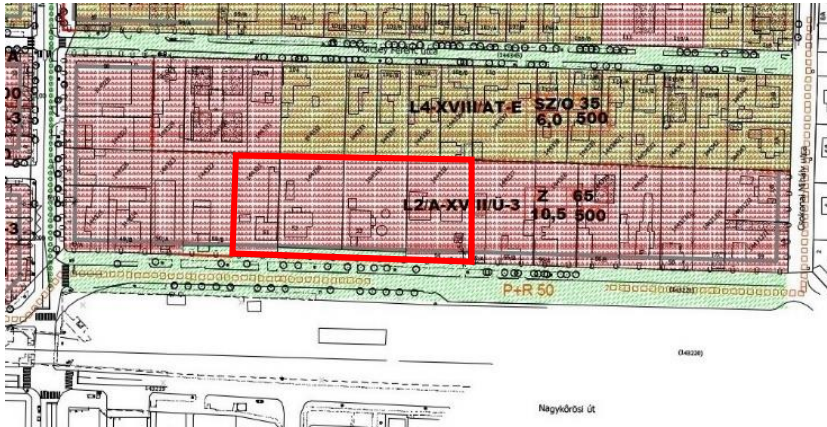
az „A” változat megfelelhet,
„B” és „C” változat nem felel meg.

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

- Szabályozási terv határa
- ▨ Elbontott épület

Alaptérképi elem

- ▧ Ingatlannyilvántartási térkép reambulálása során észlelt épület
- ▩ Meglévő ingatlannyilvántartásban lévő épület
- ▭ Telekhatár

Tájékoztató elemek

- ▨ Beépített mélyfekvésű terület
- ▨ Mikroklimai sáv
- ▨ Védett fasor
- ▨ 40 méteres magassági korlátozás terület
- ⊙ Szennyvízelvezető védőterület

Kötelező elemek

- ▬ Tervezett szabályozási vonal (a beépítés megvalósulása esetén)
- ▬ Építési vonal (a beépítés megvalósulása esetén)
- ▬ Építési övezet határa

Építési övezeti kódja

| beépítési mód | beépítési % |
|---------------|-------------|
| szöveg | szöveg |

Építési övezetben meghatározott határértékek

- ⊙ Megszüntetendő jel
- ▭ Beültetési kötelezettség
- Meglévő, megtartandó fák

⊙ Telepítendő 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_koncepcioterv muleiras_FF.pdf]
2. terv: 2018.04.17. készítette: Gem Plann Kft. (Komlós 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 födés (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 utcaképhe 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 félészobák 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 búvótér 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