



**BP18_VASÚT UTCA 51-54. SZ. TÁRSASHÁZ
KONCEPCIÓTERV
2018. MÁRCIUS 08.**

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 főépítész 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 (TRSZ) előkészítésében.

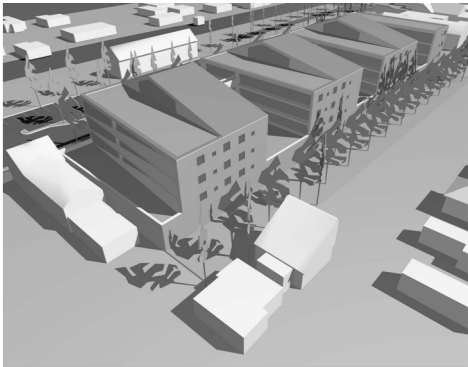
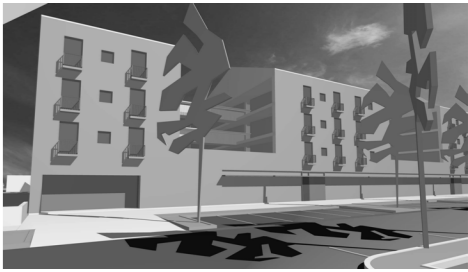
Következő lépésként a szerződést (TRSZ) alátámasztó munkarészként egy beépítési terv készült el, mely m 1:1000-es és 500-as léptékben helyszínrajz, vázlatos alaprajzok, metszetek és hangulatképek (renderek az elképzelt épülettömegekről) és a főbb beépítési mutatókat is tartalmazó szöveges munkarész segítségével vázolta a beruházói és tervezői elképzeléseket. Mindez az önkormányzati Tervtanács 2018.01.30-i ülésén megvitatásra került és pozitív, támogató Településképi Véleményt kapott megfontolandó szakmai kérésekkel és elvárásokkal a továbbtervezést illetően. Ezt követően elindult a helyi képviselőkkel, civil és egyéb kompetens szervezetek képviselőivel való széleskörű egyeztetés, amit következő lépésként az önkormányzati Képviselő Testületi remélt támogató döntése követhet. Ezzel párhuzamosan a folyamatosan fejlődő tervet az Önkormányzat által felkért független szakmai / építész opponens véleményezi felek által később meghatározott készültségi fokon és időpontban. Külön úton jár a szűkebb környezet, elsősorban a Vasút utca jelenlegi és jövőbeli forgalmának (P+R és V5154 társasház) elemzése és optimális kialakításának tervi javaslata.

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 zártosú beépítési mód szerint, jellemzően egy-, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.



PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zártos lakóterületek általános előírásai

(2) A keretövezetben - 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 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 építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nehezen / nem összehangolható, utcával párhuzamos cca. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömbből indul ki a beruházás az optimálisan, megtérüléseket biztosító megépítendő terület volumen elvárások miatt. A másik, erre a helyszínre építészeti és beépítési karakter, épülettömb, 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.

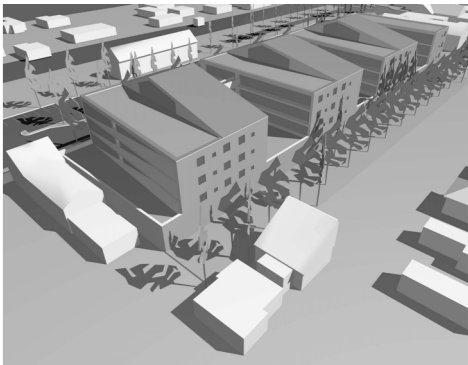
_kapu és behajtó szélesség

PPVSZ

27. § A kisvárosias, jellemzően zártos 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 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 főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

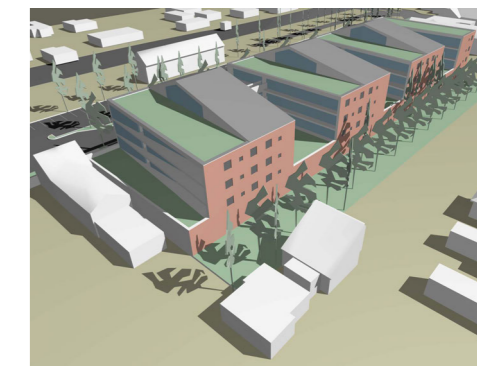
(4) Új épület elhelyezése esetén a főút felé kerítés nem építhető, illetve a meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával, rendeltetismódosítással egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(5) Az építési hely meghatározása: az előkert métere: 5 m, a hátsókerítés 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 hosszban 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 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. 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 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.

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

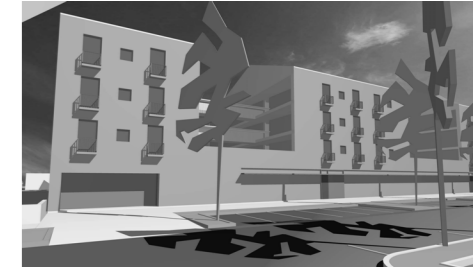
Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után, ...

(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, ugyanakkor követve a Tervtanács 2018.01.30-i ülésén az előírt parkolóhelyek telken belüli megoldásának - a javasolt előkert és azzal határos közterületi sáv használati cseréjének elfogadásával - erősen elvárt tervtanácsai javaslatát, érzékelve a környék parkolási kapacitásának határait a párhuzamosan tervezett és létesülő P+R tehermentesítési szándéka mellett, a projekt az épülő lakások és üzletek előírás szerinti parkolóit a projekt keretein belül hozza létre. Így parkolóhely megváltási igény pillanatnyilag nem merül fel.

_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.).

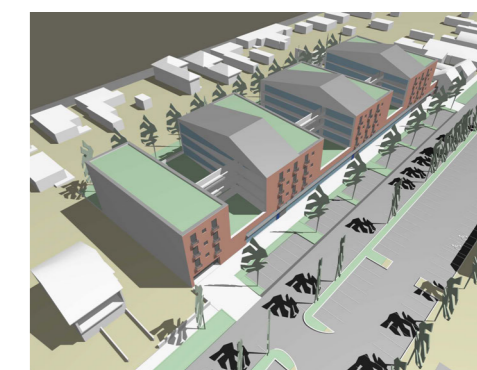
A Vasút utca 51-54. sz. projekt szereplői üdvözlik a tervezett közterületi parkoló beruházást, annak a meglévő fákat messzemenően megkímélni kívánó telepítési koncepcióját és remélhetőleg az OTÉK-ban is előírt nagy lombkoronájú fák telepítését 6 parkolóhelyenként, hiszen a tervezett társas- és üzletházi 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, parkolás

A 4 (5) telek tervezett összevonása után a 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 a pincszinti parkoló lehajtó és szinti áthajtó együttese. Előbbiek a nagyrészt a lakásokhoz tartozó pincszinti parkolóhelyek megközelítését, utóbbiak a földszinti üzletek kiszolgálását, árufeltöltését, illetve épületen belül pozícionált parkolóinak gépjármű forgalmát biztosítják. 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 épül. 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. A telekhatártól az út széléig tartó területen terepszinti, merőleges parkoló állások és hat egységenként a jogszabály szerinti telepített fát tartalmazó zöld sávok alakíthatók ki a kereskedelmi egységek működésének feltételeként. Fontos részfeladat a jelenleg telekhatáron, ill. az úttest menti zöld sávban futó léghábelek és oszlopaik terepszint alá telepítésének megoldása.



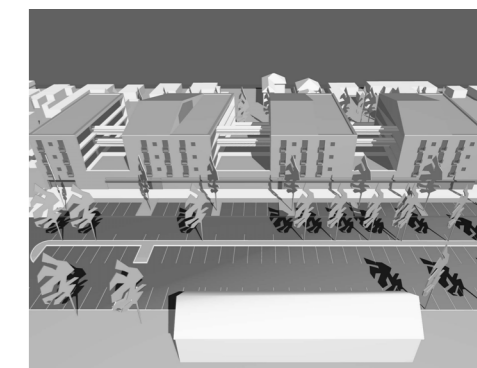
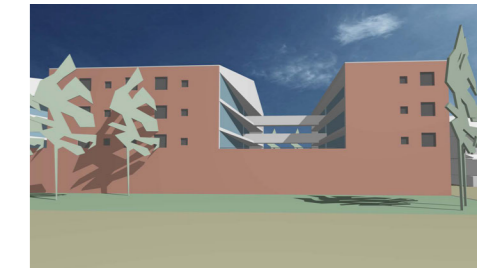
_beépítés, tömeg

A szabályozás adta kontúrokat (építési hely) kihasználja az épület telepítése. 5,0 méter előkert, 10,5 méter hátsókerth biztosítása mellett zárt sorú a beépítés telekszélességben. 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)). Ez ügyben előzetes, informális építéshatósági, tervezői egyeztetés történt, mely pozitív, a részleges zárt sorúságot, a jogszabályok mentén lehetővé tevő előzetes hatósági véleményezéssel zárult.

A tervezési terület érvényes övezeti besorolása, előírásai markánsan eltérnek a jelenlegi mérvadó a) beépítési módtól - szabadon vagy oldalhatáron álló most és zárt sorú kell, b) beépítési intenzitástól -, cca. 15-30%-os beépítettséggel egy-két szintes lakóépületek jelenleg, míg 65%-os többszintes vegyesen kereskedelmi és lakó ingatlan az elvárt. A közeljövőben sok tekintetben léptékváltás történik a területen. Az egymás szomszédságába kerülő meglévő és új épületek méretük, funkciójuk, karakterük eltérősege miatt nem képesek alapvető illeszkedésre. Mindez az utcaépítésben és a terület építettségének, kihasználtságának intenzitásában, használatában, napi életében markáns váltást eredményez. A változás folyamata, különösen a kezdetén, feszültséget szülhet, mely feloldására minden érdekelt bevonására és aktív, konstruktív együttműködésére szükség van. Jelen projekt, mint elsőként megépülni kívánó, fokozottan részesül mindebből.

A tömeg a körülményekhez képest - előírások, építési volumen igény - figyelembe kívánja venni, a területre jellemző beépítési karaktert. Az előírt zárt sorúságot a földszint megvalósítja. Praktikusan ezzel egyező kontúr kap az egyetlen pincés szint. Az emeletek utcára nagyrészt / közel merőleges lakószárnyakból állnak lekötve a területre korábban jellemző beépítést, ami biztosítja a megszokott telek átszellőzést és benapozást a földszint feletti zöldtetőn kialakított kerteken át. A lakószárnyak száma, ritmusa és pozícionálása figyelembe veszi a korábbi telekstruktúrát, tagoltságot, valamint a közvetlen szomszédságot. Így a Nemes utca felőli végén teljes magasságban kizár a telekhatárra, intenzív építésű (emeletes, zárt sorú) tényleges városközpont létrejöttét feltételezve a jövőben ezen az oldalon, míg a másik végén az utolsó emeleti szárny markánsan elhúzott az oldalhatáron és utcavonalon álló földszintes, magastetős szomszédától. Itt az előírások adta intenzív átépülés esélye kisebb, és a tervezett beruházás nem kíván fizikailag és vizuálisan ráterhelni a jóval kisebb lakóházra.

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 túlon túl széles és lapos záródást. Ez még csak jelzés értékű, induló gesztus, így itt azért további formálás, erős tervezés, mérlegelés szükséges.

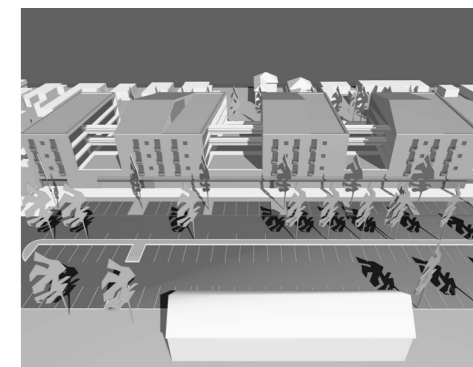
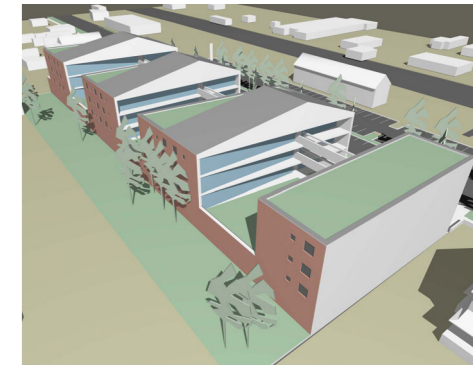
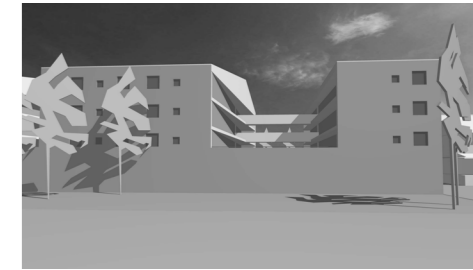


A szomszédos lakószárnyak szöget zárnak be egymással (a 2. és 4. elem kisebb mértékben elfordított) a korábban itt jellemző, házankénti saját igazságok menti telepítésre, nőtt jellegre való utalásként. Mindez dinamikát, tervezett telepítési természetességet ad a köztes zöldudvarok téri világának, megtörheti az esetleges monotonitást, viszont nem feltétlen kedvez a szerkezet és a belső világ formálás racionális igényének. Ezért a lakás helyiség kiosztásban jellemzően megmarad a derékszögű rendszer az optimális belső kialakítás miatt. Az egyes szárnyak kontúrban cca. 10-13 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 szobahomlokzatai 13-16 méterre kerülnek egymástól.

A tömegformálás, telepítés tervezett következménye a projekt lakásainak lakószárnyak közötti belső kertekre való elsődleges megnyitása. Ide néznek a nappali-étkező terek és az ezekhez rendelt tényleges erkélyek, loggiák. Itt zajlik, az utcai oldalhoz közelebbi harmadban az épületszárnyak közötti szintbeli gyalogos közlekedés. Az utcai és hátsókerti oldal megnyitásai, épülethomlokzatai plaszticitása a belsőkhöz képest jóval visszafogottabbak. Ez tudatos beruházói, tervezői törekvés. Bár az utcai oldal tájolása kedvező (DNY) a jelenlegi és várható körülmények - Nagykőrösi út, vasúti viszonylat és a tervezett 120-150 férőhelyes burkolt P+R látványa, az egyre növekvő közlekedés okozta zaj és por hatása - miatt fontos a minél intenzívebb elhatárolódás. A földszint teljes szélességű beépítése, a kert és udvar szintemelése egyben tényleges fizikai védelmet biztosít a hátul szomszédos családi házas kertes övezet ingatlanjainak is. A hátsókerti homlokzat tájolása kevésbé előnyös (ÉK), de az utcaihoz hasonló visszafogottságot, csekély megnyitást mégis leginkább a Kölcsey utcai szomszédság belső / hátsó kertjei privát létének tiszteletben tartása generálta. A tervezett lakások hálóblokkjai csatlakoznak belülről mindkét zártabb véghomlokzatra, lehetőséget adva a jóval intenzívebb nappali élet tereinek belső kertekre való szervezésére.

_földszint és pince belső világa

Az egyetlen pincszint és a földszint az adott kontúrokon (elő- és hátsókert) belül teljesen kiépül. Utóbbi esetében a későbbiekben a jelenlegi beépítettségéből adódó kismértékű többlet kezelésére a hátsó sávokban adódik esély esetleges átriumok létesítésére. A lassan konkretizálódó kereskedelmi funkció az utcai és középső sávban összpontosul. Elöl a rendelkezésre álló belső terület 2/3-át az eladótér foglalja el, mögötte a hátsó harmadba kerül a kiszolgáló zóna. Jelen állás szerint mindez csak feltételezés. E mögött, továbbra is sávosan szervezve az alaprajzot, belső kiszolgálóút helyezkedik el, melyhez az utolsó, a kerti kontúrral határos sávban található a kereskedelmi egységekhez tartozó, merőleges parkoló állások. Alapvetően az utcával párhuzamos belső téri és funkcionális sávokat merőleges beközeledők - széleken a gépkocsi rámpák és szinti sávok, illetve a két belső (B és C) lakószárny alatt egy-egy lakóházi személybejárat szakítja meg, elérve a vertikális közlekedő magot és kicsatlakozva a hátsókertbe. A pincszint is követi a sávok felosztást. Utcával párhuzamosan merőleges beállítású parkolósávok és feltáró belső utak váltakoznak. A belső „sziget” integráltak a lakásokhoz tartozó tárolók (4 m²/db), az előterekkel védett lépcsőházak és liftek valamint a központi gépészeti helyiség(ek). Az utcai oldalon lehetőség van a közműbekötések fogadására. A rövid oldalakon lefutó rámpák alatt és a sarkokon további tárolók alakíthatók ki.



_lakószintek feltárása és lakásai, tájolás, benapozás

Az emeleti beépítés a tömör földszinti ellentéte. Több változat, több szempont - lakás kiosztás és variálhatóság, traktusmélység, benapozás és tájolás, feltárás és megközelítés - alapján való vizsgálat után a már taglalt 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, vasút és Nagykőrösi út felől jövő terhelést, illetve kevesebb személyes jelenlétet terhelve a hátsó szomszédság családi házainak kerti területeire.

A lakások megnyitása, szellőztethetősége is kedvező, nagyrészüket két szomszédos homlokzatra is megnyitott sarokpozíciójú. A szintenkénti 4-6-7 lakásból csak 1-1 közbelső, 1 illetve 1+1F szobás néz kizárólag a belső kertes udvarokra. A szomszédos épületek benapozási vizsgálat ellenőrzése is megtörtént. A jogszabályban előírt minimum értékeket jóval meghaladó benapozottság biztosított minden esetben.

A balszárny telekhatáron álló, így egy oldalon, a többi három vizont 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.

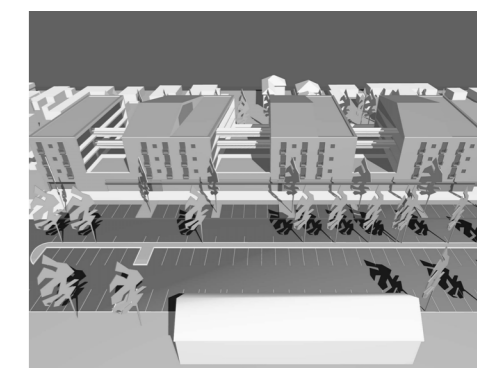
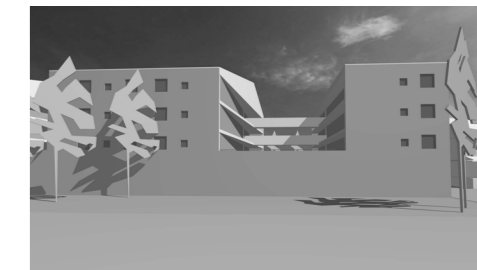
Fontos, hogy a tervezett lakásmix nagyobb választéka - szobaszám, méret, tájolás stb. optimálisan reagáljon a sokszínű a vásárlói igényekre. Emellett a többféleség eltérő létszámú, anyagi állapotú, életkorú lakó összetételt eredményez, ami jótékony hatással van az épület közösségének és ezen keresztül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

_szerkezet

Az utóbbi évekre jellemző ingatlan fejlesztési „boom” eredményeképpen a potens kivitelezői kapacitás jelenleg erősen limitált. Az építőipari élők munkája díjnövekedése lassan nem árazható be a projektek megtérülésében egy-egy extra esetet leszámítva. A lehetséges kitérési pontok egyike a kivitelezés előre tervezése, a fokozott törekvés a rendszer alapú építésre, az előregyártás előnyben részesítése, a helyszíni munka mennyiségének és idejének drasztikus lerövidítése. Jelen esetben is ez lehet az egyik realitás.

A szerkezet tervi kialakítása egy részben előregyártott rendszer alkalmazásával számol: 7,50-7,20 méteres pillérközzel, többtámaszú egyirányú gerendázattal, a födémek esetében előregyártott, bennmaradó, a húzott oldali vasalást tartalmazó kéregbeton zsuzalattal, mely elem a falak és pillérek esetében is alkalmazható. A lelógó gerendázat a pince és földszinten nem zavaró. Utóbbi részen álmennyezettel takart. Az emeleteken a homlokzati és lakáselválasztó falak sávjába eső lelógó gerendák nem jelennek meg a lakások belterében.

A vasbetonból készülő szerkezeti merevítést a vertikális közlekedő magok falszerkezetei és a homlokzatokra „kihúzott” merevítő falak biztosítják. Utóbbiak pozíciója lehetőséget ad a lakások méretének limitált változtatására. A fixált gépészeti aknák figyelembe vétele mellett a lakáselválasztó falak elvben mozdíthatóak.



4_adatok, számítások

telek terület , beépítési mód

4.844 m²_zárt sorú, 5,0 m előkert és 10,5 m hátsó kert, oldalkert nélkül

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_2,24_10.848,27 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_10,42 m

lakásszám és összetétel

Tervezett lakásszám_Fszt 0db_1., 2. és 3. emeletek 3×23db_TT 2 / 3db_összesen 71 / 72db

Tervezett lakás összetétel_1 18db_1+F 9db_1+2F 34db_1+3F 9db_2+1F 1db_2+2F 0 / 1db_összesen 71 / 72db

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 782m² (570+212)_1 db N 511 m² (356+155)_1 db N 264,5 m² (205,5+59)

parkolás

Tervezett parkoló szám_pincés szint 98 db_földszint 38 db_épület előtti közterület 31 db_összesen 167 db

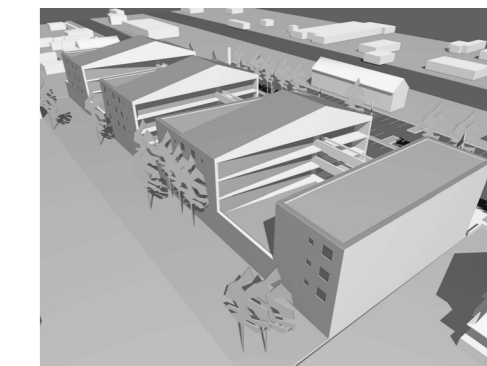
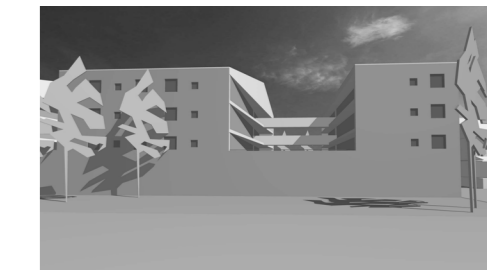
Parkoló igény_OTÉK 42§ (10) és 4. sz. melléklet szerint maximális P szám igény értelmezéssel és csak a legnagyobb kereskedelmi egységet napi fogyasztási cikket árusítónak vélelmezve

kereskedelem_205,5→200=100+100_P10+5=15db_356→360=100+260_P10+13=23db_570→570=_P57db

15+23+57= 95 db_lakások 72 db_összesen 95+72=167 db

Megváltással biztosítandó parkoló szám 167-167 = 0 db

Budapest, 2018. március 08. selényi györgy okl. építész, ketteS műterem Kft.

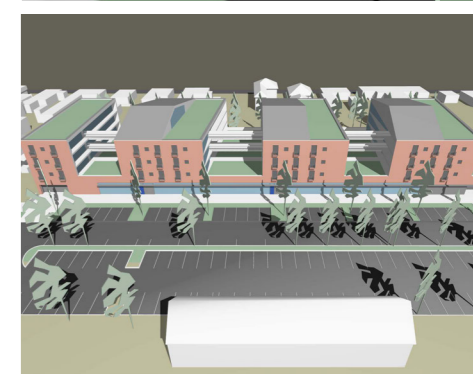
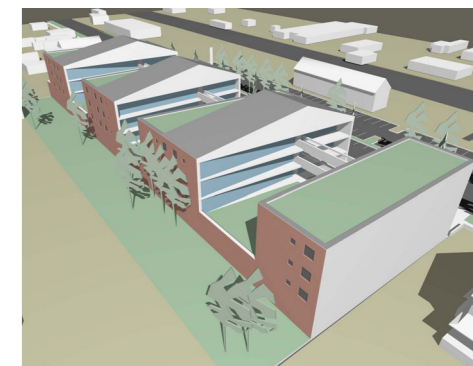
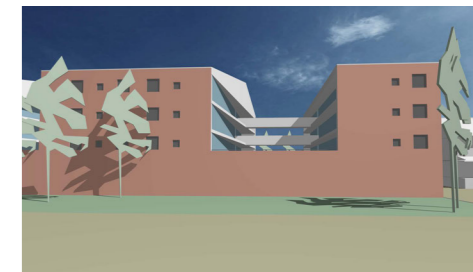


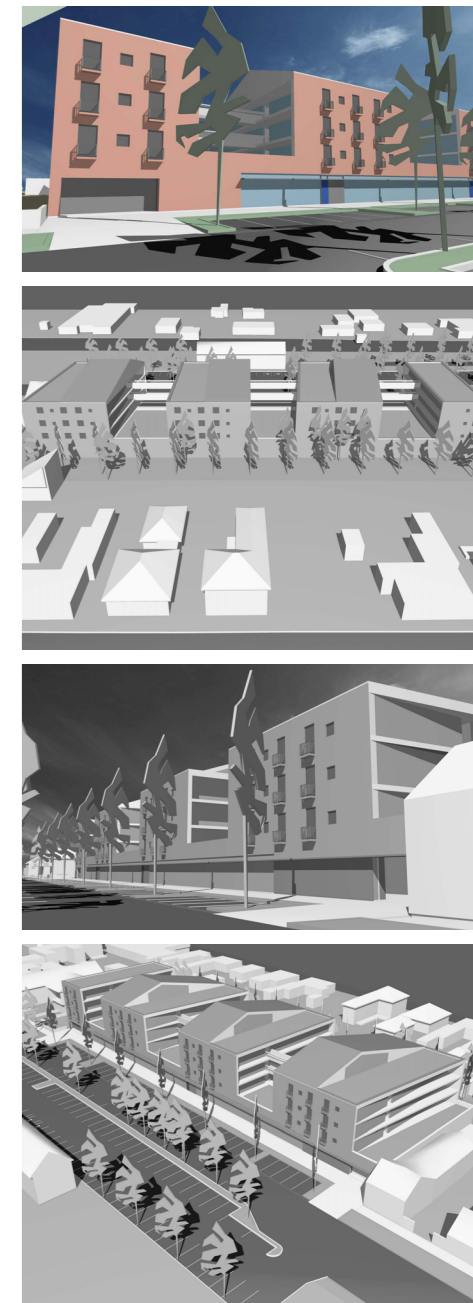
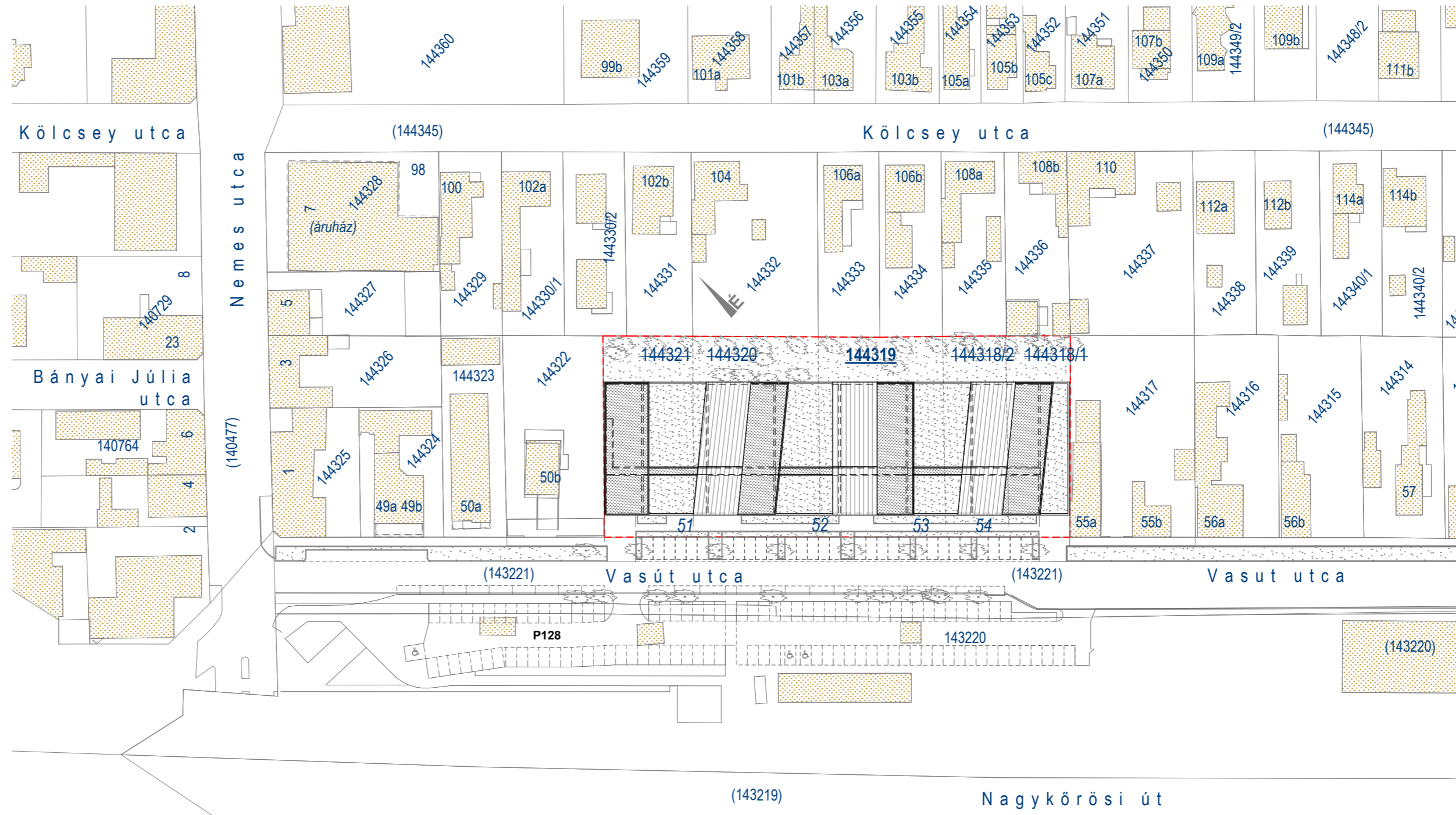
		m ²		m ²			
lakó funkció MINDÖSSZESEN		72	4 032,25	4 227,03			
A szárny - lépcsőház nélkül - oldalfolyosó							
	szoba	N/LAKÁS	BR/LAKÁS	pozíció	db	Σ N (m ²)	Σ BR (m ²)
A...1	1+2F	64,84	68,00	1 / 2 / 3. emelet	3	194,52	204,00
A...2	1	30,01	31,36	1 / 2 / 3. emelet	3	90,03	94,08
A...3	1	30,01	31,36	1 / 2 / 3. emelet	3	90,03	94,08
A...4	1+2F	64,84	68,00	1 / 2 / 3. emelet	3	194,52	204,00
TT					-		
A szárny lakó ÖSSZESEN:		12	569,10			596,16	

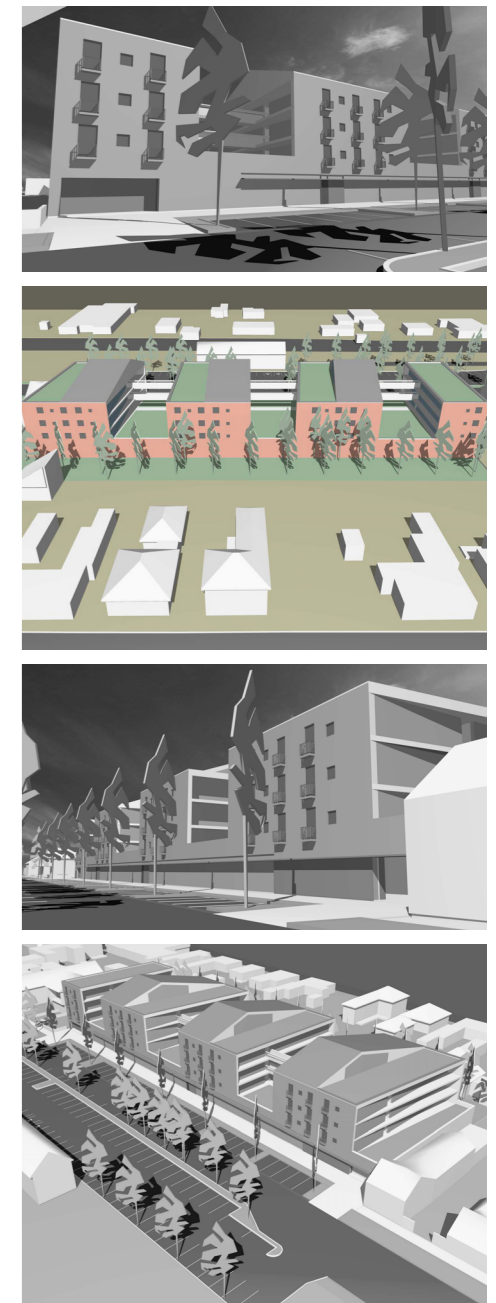
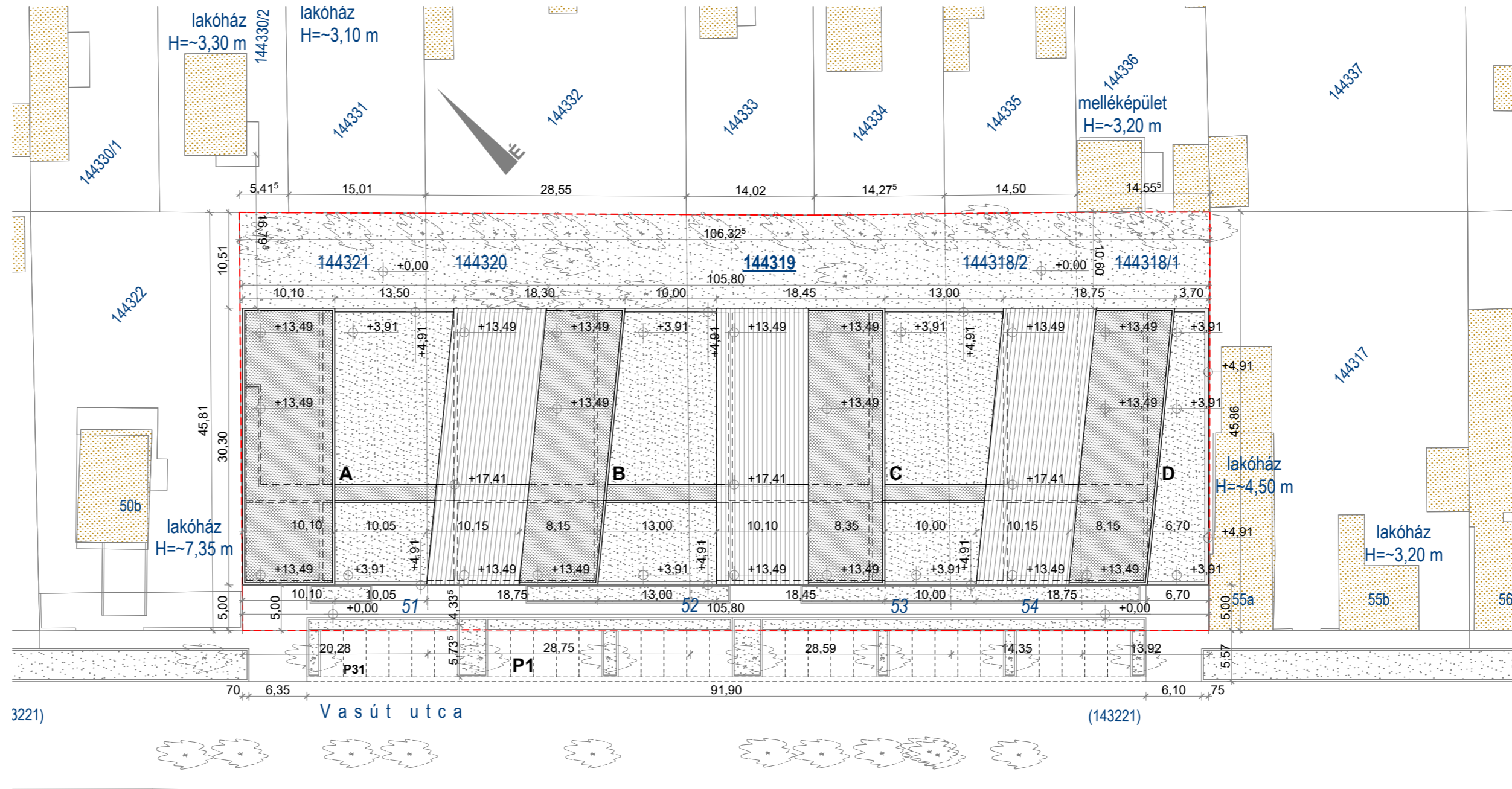
B szárny - lépcsőház - középfolysó							
	szoba	N/LAKÁS	BR/LAKÁS	pozíció	db	Σ N (m ²)	Σ BR (m ²)
B...1	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
B...2	1+3F	78,12	82,44	1 / 2 / 3. emelet	3	234,36	247,32
B...3	1	35,70	36,87	1 / 2 / 3. emelet	3	107,10	110,61
B...4	1+1F	48,72	51,12	1 / 2 / 3. emelet	3	146,16	153,36
B...5	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
B...6	utca	58,22	61,20	1 / 2 / 3. emelet	3	174,66	183,60
B41	1+2F	95,64	99,20	tetőtér	1	95,64	99,20
B szárny lakó ÖSSZESEN:		19	1 122,36			1 176,59	

C szárny - lépcsőház - középfolysó							
	szoba	N/LAKÁS	BR/LAKÁS	pozíció	db	Σ N (m ²)	Σ BR (m ²)
C...1	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
C...2	1+3F	78,12	82,44	1 / 2 / 3. emelet	3	234,36	247,32
C...3	1	35,70	36,87	1 / 2 / 3. emelet	3	107,10	110,61
C...4	1+1F	48,72	51,12	1 / 2 / 3. emelet	3	146,16	153,36
C...5	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
C...6	1+2F	58,22	61,20	1 / 2 / 3. emelet	3	174,66	183,60
C41	2+1F	103,48	106,64	tetőtér	1	103,48	106,64
C szárny lakó ÖSSZESEN:		19	1 130,20			1 184,03	

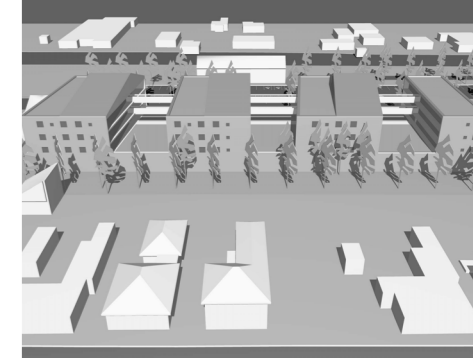
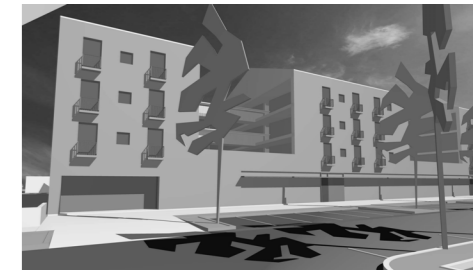
D szárny - lépcsőház nélkül - középfolysó							
	szoba	N/LAKÁS	BR/LAKÁS	pozíció	db	Σ N (m ²)	Σ BR (m ²)
D...1	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
D...2	1+3F	78,12	82,44	1 / 2 / 3. emelet	3	234,36	247,32
D...3	1	27,64	28,91	1 / 2 / 3. emelet	3	82,92	86,73
D...4	1	27,64	28,91	1 / 2 / 3. emelet	3	82,92	86,73
D...5	1+1F	48,72	51,12	1 / 2 / 3. emelet	3	146,16	153,36
D...6	1+2F	60,74	63,75	1 / 2 / 3. emelet	3	182,22	191,25
D...7	1+2F	58,22	61,20	1 / 2 / 3. emelet	3	174,66	183,60
D41	2+2F	125,13	130,01	tetőtér	1	125,13	130,01
D szárny lakó ÖSSZESEN:		22	1 210,59			1 270,25	

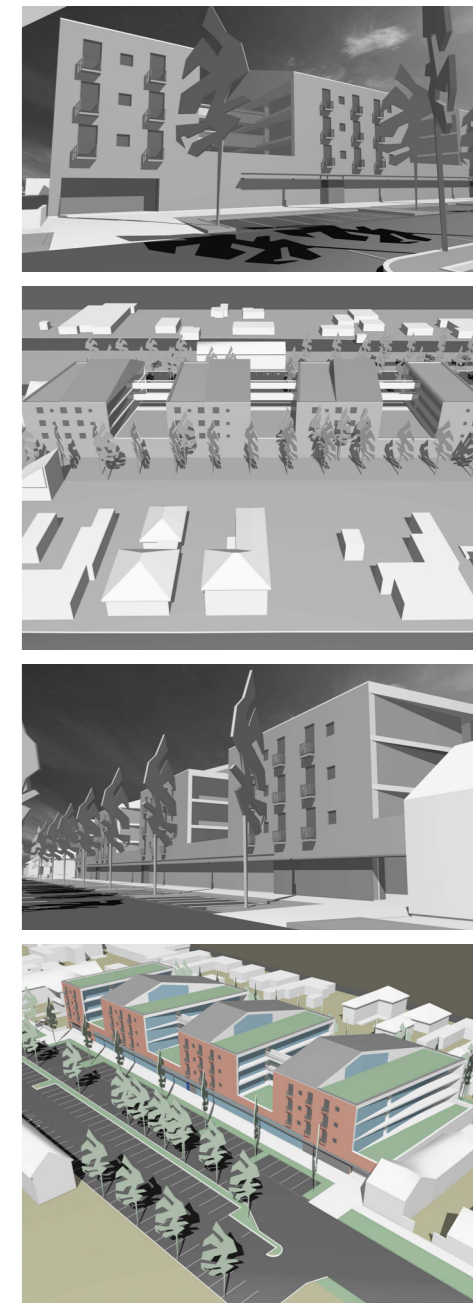
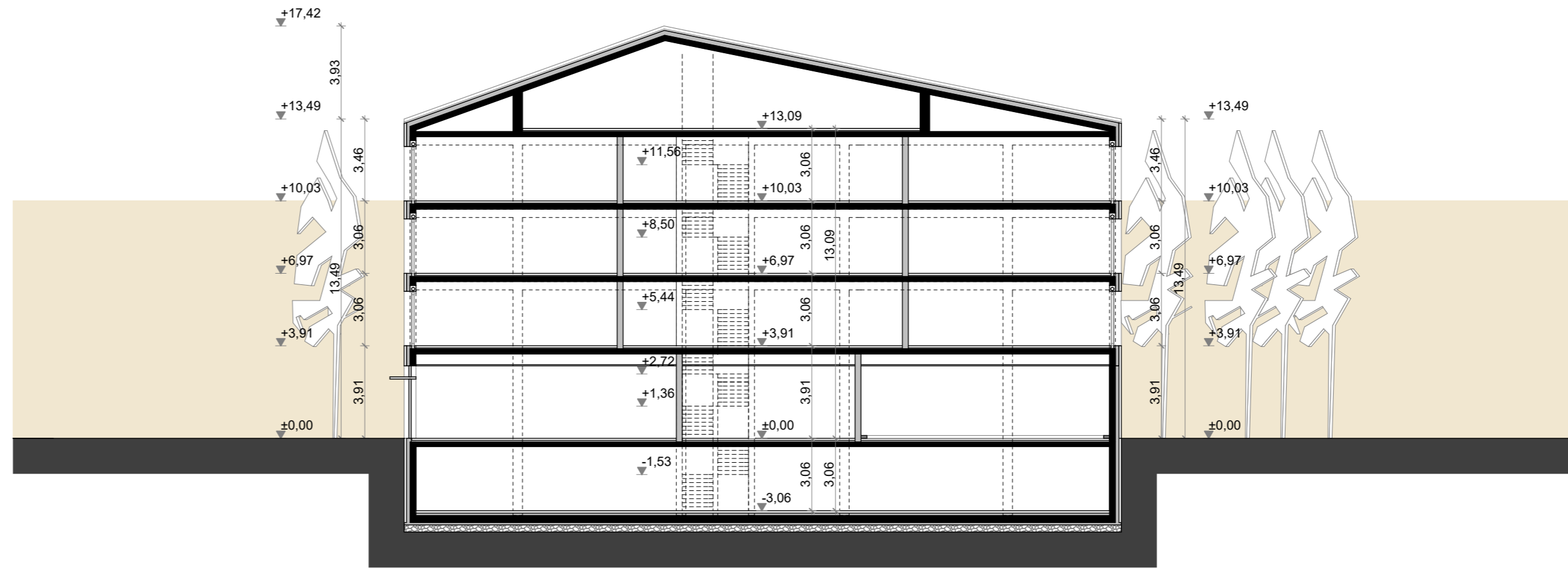


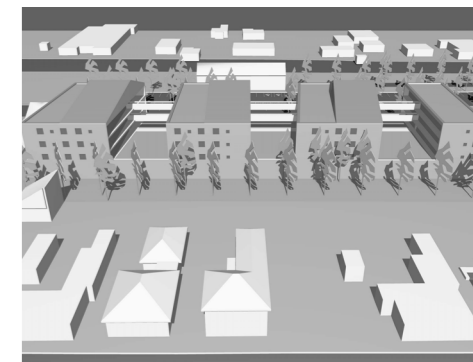


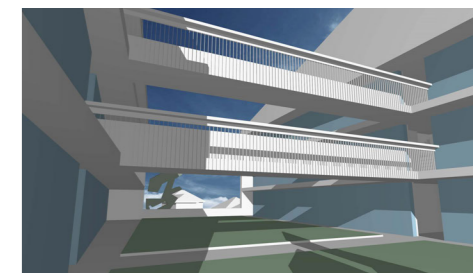
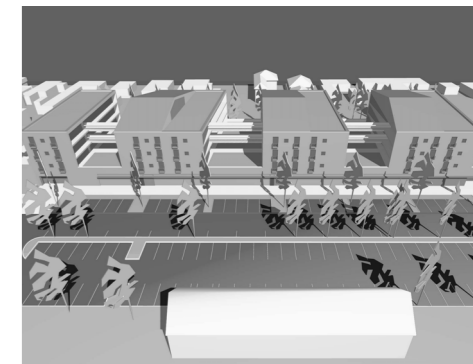


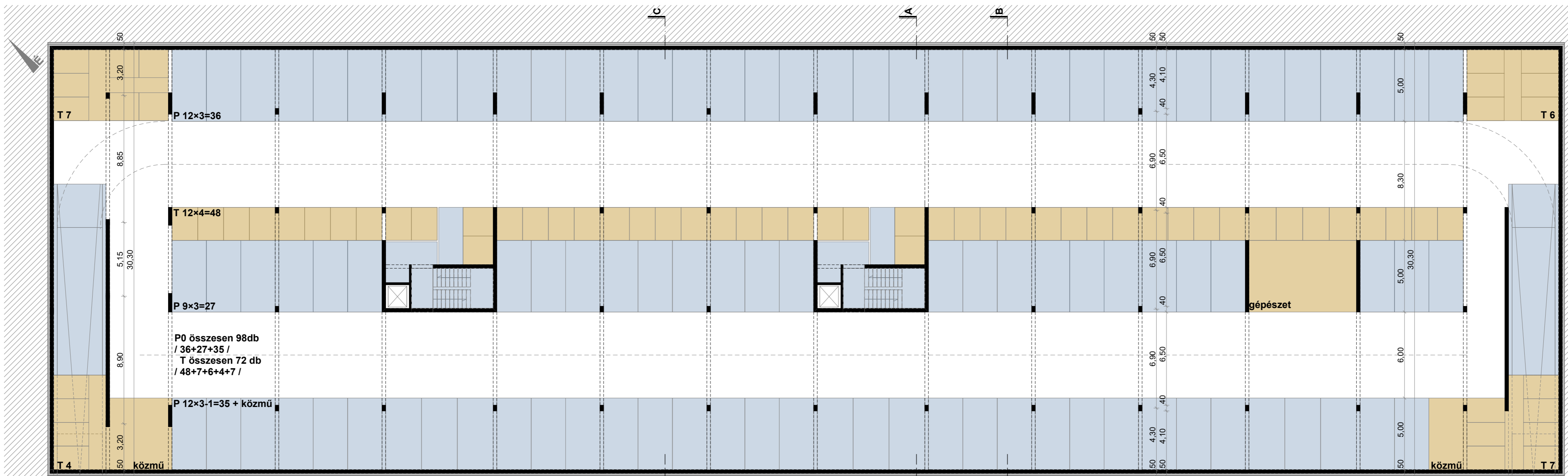
vc) (üzlet) (üzlet)











27° 3,90 4,35 7,45 7,45 7,75 7,45 7,45 7,45 7,75 7,45 7,45 7,75 7,45 7,45 7,75 7,45 7,45 2,90 27°
 40 3,65 25 4,10 25 7,20 25 7,20 25 7,50 25 7,20 25 7,50 25 7,20 25 7,20 25 2,65 25 3,50 40
 105,75

P 12×3=36

T 12×4=48

P 9×3=27

P0 összesen 98db
 / 36+27+35 /
 T összesen 72 db
 / 48+7+6+4+7 /

P 12×3-1=35 + közmű

gépészet

közmű

közmű

T 7

T 6

T 4

T 7

C

A

B

3

1

2

