



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 eltérőek, ami konfliktushelyzethez vezethet. Ilyen paraméterek például a maximális építmény magasság, a maximális beépíthetőség, vagy a hátsókert méretek.

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, élhetőségének 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 téglá architektúra üdvözlendő, de az ilyen nagy felületen akkor tud igazán megjelenni, ha a téglá 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
