



# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

XII. KERÜLET - VÁROSMÁJOR UTCA 12-14.

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

2014. JÚNIUS



# Telepítési tanulmányterv

XII. Kerület - Városmajor utca12-14.

## Megrendelő:

Budapesti Ingatlanfejlesztési Nyrt.

## Tervező:

KOBALA Bt.

Koszorú Lajos

Koszorú Bálint

Szécsi Ákos

Pető Zoltán

Mlakár Vivien

építész, vezető tervező

településtervező

építész

közlekedés tervező

tájépítész

KOBALA Bt.

KOBALA Bt.

Város-Teampannon Kft.

BFVT Kft.

Város-Teampannon Kft.

## Tartalomjegyzék:

|     |                                                                       |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | HELYZETÉRTÉKELÉS .....                                                | 2  |
| 1.1 | A tulajdonos fejlesztési szándékainak bemutatása.....                 | 2  |
| 1.2 | Változtatási igény.....                                               | 2  |
| 2.  | TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA .....                            | 3  |
| 2.1 | A hatályban lévő magasabb szintű szabályozási tervek bemutatása ..... | 3  |
| 2.2 | Kerületi Szabályozási Terv – KSZT .....                               | 4  |
| 3.  | VIZSGÁLAT .....                                                       | 5  |
| 4.  | FOTÓDOKUMENTÁCIÓ .....                                                | 7  |
| 5.  | TELEPÜLÉSSZERKEZETI, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTOK ÉRTÉKELÉSE .....       | 8  |
| 6.  | KÖZLEKEDÉS, FELTÁRÁS.....                                             | 9  |
| 6.1 | Közlekedési vizsgálatok .....                                         | 9  |
| 6.2 | Közlekedési javaslat.....                                             | 11 |
| 7.  | SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....                                           | 16 |
| 7.1 | Módosítási javaslat.....                                              | 16 |
| 7.2 | Indoklás .....                                                        | 17 |
| 7.3 | Beépítési javaslat.....                                               | 18 |
| 8.  | TÁJÉPÍTÉSZET.....                                                     | 19 |
| 9.  | KÖZMŰ JAVASLAT .....                                                  | 19 |
| 10. | ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI .....          | 19 |
| 11. | A MEGRENDELŐ ÁLTAL RENDELKEZÉSRE BOCSÁJTOTT VÁZLATOS ELŐTERVEK .....  | 20 |
| 12. | LÁTVÁNYTERVEK .....                                                   | 23 |

2014. június

# Telepítési tanulmányterv

## XII. Kerület - Városmajor utca 12-14.

A tervezési terület **XII. Kerület, Városmajor Utca 12-14. (HRSZ: 6979)**. A Tervező feladata a tárgyi terület településrendezési szerződését megalapozó TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV-ének elkészítése, valamint a Megbízóval közösen kialakított KSZT-KVSZ módosítási javaslat összeállítása.

### 1. HELYZETÉRTÉKELÉS

---

#### 1.1 A tulajdonos fejlesztési szándékainak bemutatása

A tulajdonos Budapesti Ingatlanfejlesztési Nyrt. reagálva arra a kivételes helyzetre, hogy az eddigi sikeres szolgáltatói tevékenységének eredményeként olyan hosszabb távú üzleti kapcsolatai alakultak ki, melyekre a jelenleg nyomott piaci környezet ellenére is reagálnia kell. A középtávú kilátások alapján tapasztalható irodai túlkínálat ellenére a tervezéssel érintett Városmajor u 12 – 14 alatti ingatlanon álló irodaház már korábban is tervezett fejlesztése újfent aktuális lett. A megfogalmazott program alapján fordult a tulajdonos az önkormányzathoz, hogy támogassa a fejlesztési szándékát annyiban, hogy a területre érvényes övezeti besorolás úgy módosulhasson, hogy a tulajdonos által készített építészeti előtanulmány terve szerinti fejlesztést tegye lehetővé. A fejlesztési elképzelés szerint a telek hátsó traktusában többszintes parkoló és afölött új irodaszárny építését tervezik.

#### 1.2 Változtatási igény

Az irodaépület bővítés célja, hogy az új irodaterületre jelentkező igénynek megfeleljen a tulajdonos. Az új szárnyak a Városmajor utcára merőlegesen és a Gyógyfű utcával párhuzamosan helyezhetők el. Az új épületrész alatt többszintes mélygarázs épül.

Ebben a keretövezetben a BVKSZ lehetőséget ad magasabb intenzitású építési övezetek kijelölésére. Ennek megfelelően az L1-XII/Z5-ös övezetbe kell átsorolni az érintett telkeket.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

### 2.1 A hatályban lévő magasabb szintű szabályozási tervek bemutatása

#### 2.11 Főváros Településszerkezeti Terve - TSZT

A Fővárosi Közgyűlés 2005. május 25-i ülésén a 1125/2005. (V.25.) számú határozatával elfogadta Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT).

A Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében foglaltak értelmében a tervezési terület (Városmajor utca 12-14, hrsz.: 6979), valamint közvetlen környezetének területfelhasználás szerinti besorolása „Nagyvárosias lakóterület” (Ln-Z), melynek értelmében a beépítés zárt sorú, a maximum építménymagasság nagyobb, mint 12,5 m, a maximum szintterület pedig 3,5\*. A tervezési területet déli oldalról határoló részek egészségügyi területbe soroltak. A tervezett kialakítás a TSZT keretein belül megvalósítható!



A TSZT-ben megfogalmazott zónarendszer alapján a terület a Hegyvidéki zóna szerves része, mely szorosan kötődik a belső zónához. A terület egység a budai hegyvidék sajátos kertvárosi lakónegyedeit foglalja magába, az itteni elsődleges feladat a térség zöldterületeinek, valamint a városkép védelme. Ezt a célkitűzést jelen beépítési javaslat nem gátolja, inkább elősegíti.

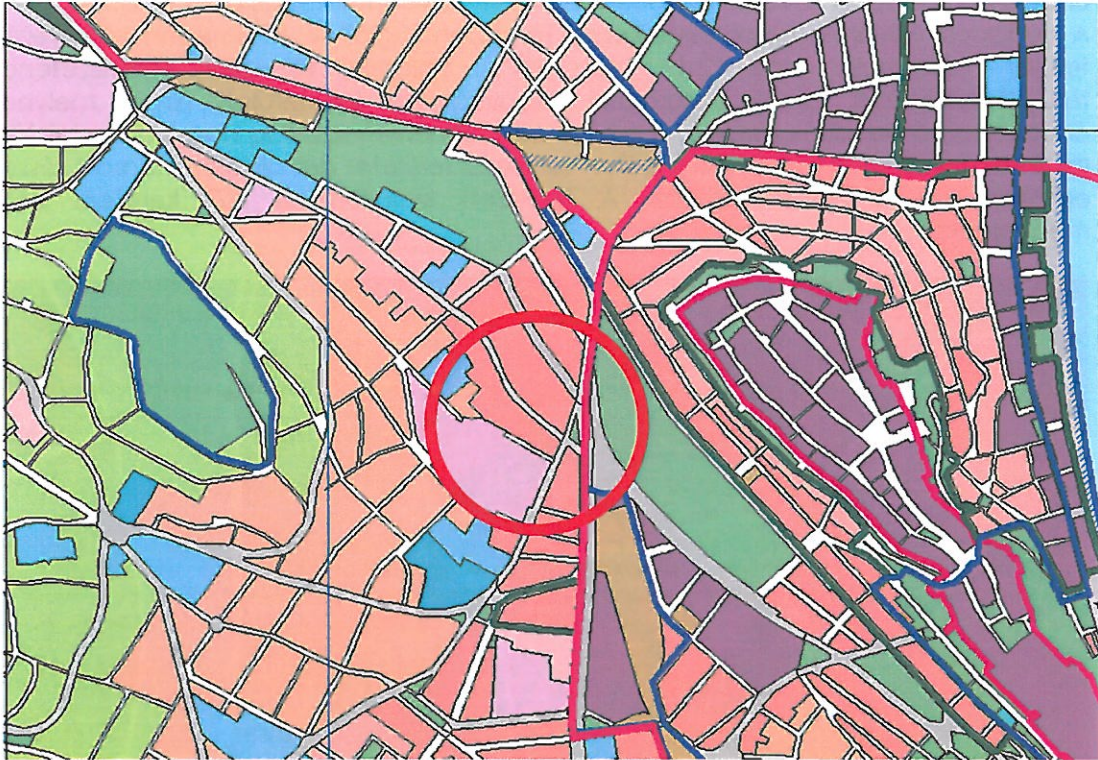
megjegyzés:

\*OTÉK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételhez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható!

## 2.12 Fővárosi Szabályozási Keretterv – FSZKT

A Fővárosi Közgyűlés 46/1998. (X. 15.) számú rendeletével elfogadta a Fővárosi Szabályozási Kerettervet (továbbiakban: FSZKT), melyet vizsgálunk a projekt vonatkozásában.

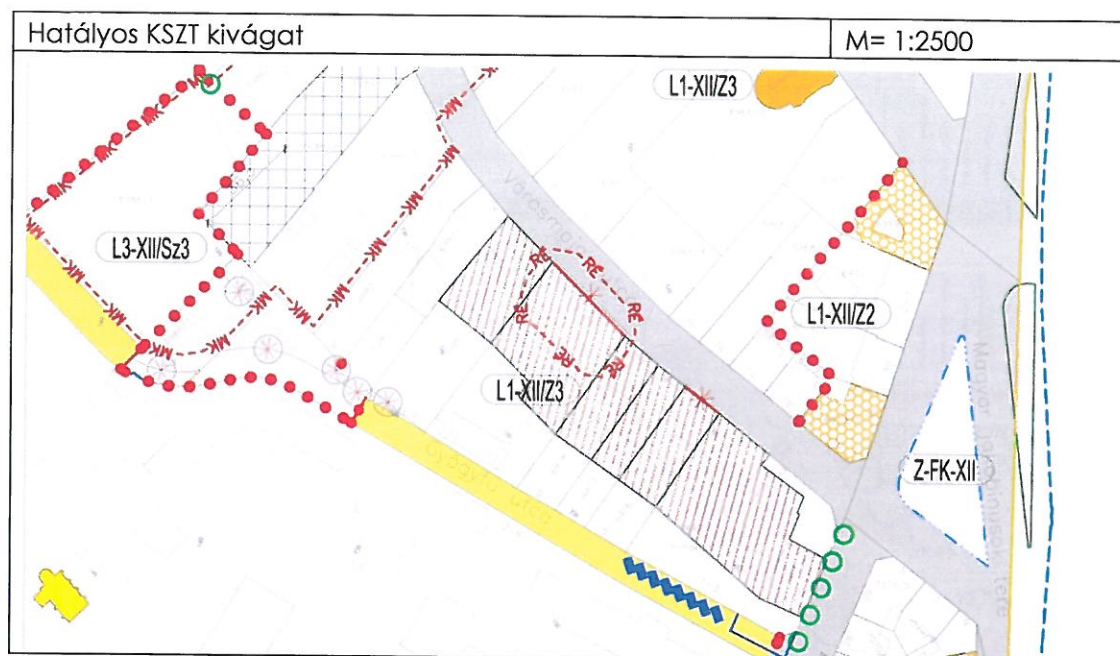
Az FSZKT értelmében a tervezési terület (Városmajor utca 12-14, hrsz.: 6979) területfelhasználás szerinti besorolása „Nagyvárosias lakóterület” (jellemzően zárt sorú beépítéssel). A tervezett kialakítás az FSZKT keretein belül megvalósítható!



## 2.2 Kerületi Szabályozási Terv – KSZT

A 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata - KVSZ - alapján a tárgyi telekre az alábbi paraméterek vonatkoznak.

| Cím / hrsz                           | Paraméter / Övezet | Megjegyzés                    |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Városmajor utca 12-14.<br>hrsz: 6979 | L1-XII/Z3          | FSZKT módosítást nem igényel. |



## 2.21 Helyi építési szabályzat és tervelőzmények vizsgálata

| Hatályos övezeti paraméterek |                               |            |                             |                                                                |                                             |                       |                 |                                |                                        |            |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------|------------|
| Az építési övezet jele       | A telek                       |            |                             |                                                                |                                             |                       |                 |                                | Az épület                              |            |
|                              | legkisebb                     | legnagyobb | legnagyobb megengedett      |                                                                |                                             | legkisebb megengedett |                 |                                | legkisebb                              | legnagyobb |
|                              | területe<br>(m <sup>2</sup> ) |            | beépítési<br>mértéke<br>(%) | szintterület<br>mutatója<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) | terepszint<br>alatti<br>beépítettség<br>(%) | szélessége<br>(m)     | mélysége<br>(m) | zöldfelületi<br>mértéke<br>(%) | megengedett<br>építménymagasság<br>(m) |            |
| <b>L1-XII/Z3</b>             | 1000                          | 4000       | 40<br>75 S***               | 2,4<br>4,4 S***<br>+(0,3)*<br>+(0,3)**                         | 80                                          | -                     | -               | 40<br>15 S***                  | 12,5                                   | 17,0       |

\* Kizárólag tetőtér beépítés és emeletráépítés esetén.

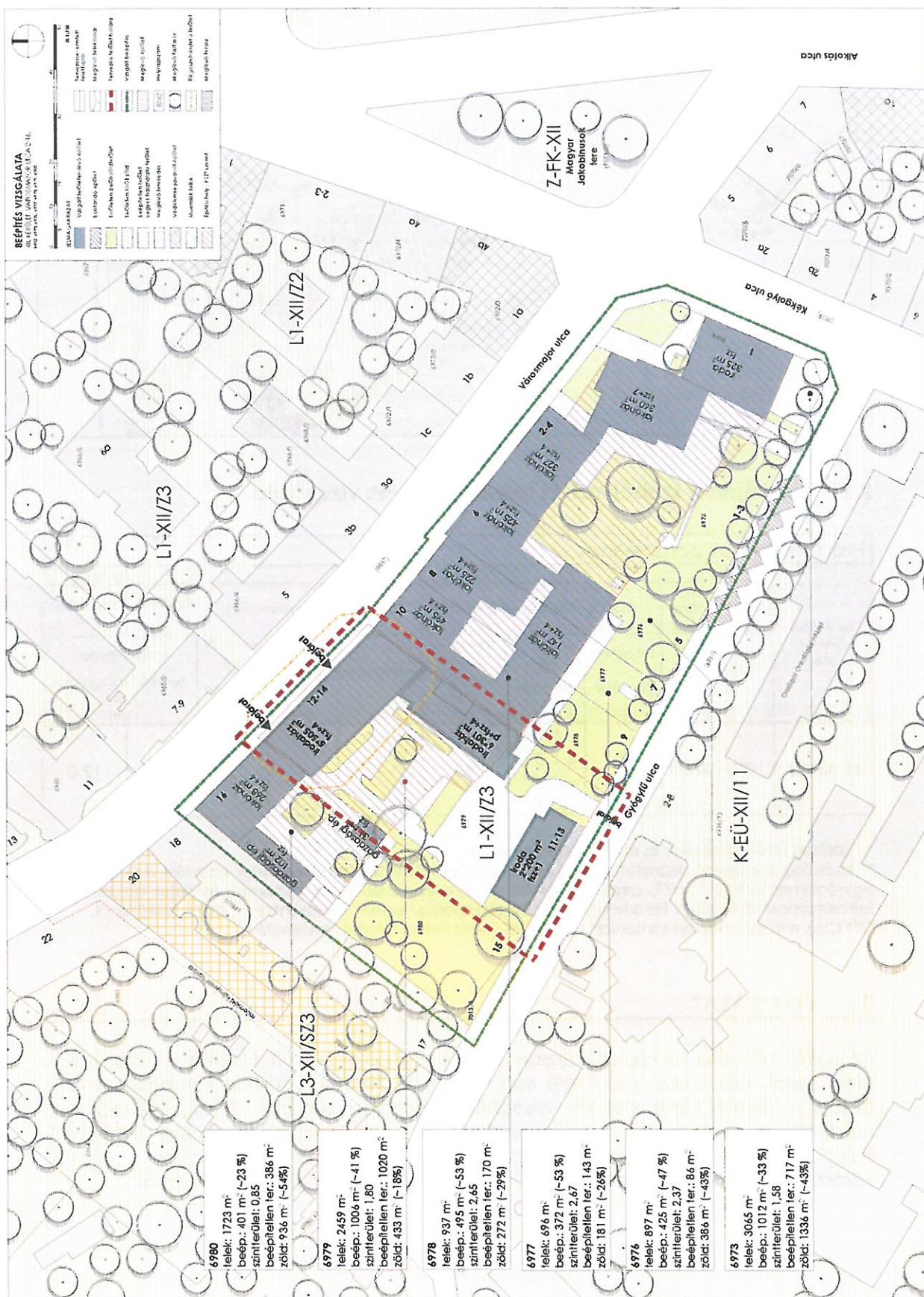
\*\* Kizárólag a kötelező, számított parkolóférőhely szám feletti parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha a helyiség teljes egészében az eredeti terepszint alatt, ablak nélkül épül.

S\*\*\* Csak mindkét oldalon zárt sorúan csatlakozó saroktelek esetén alkalmazható.

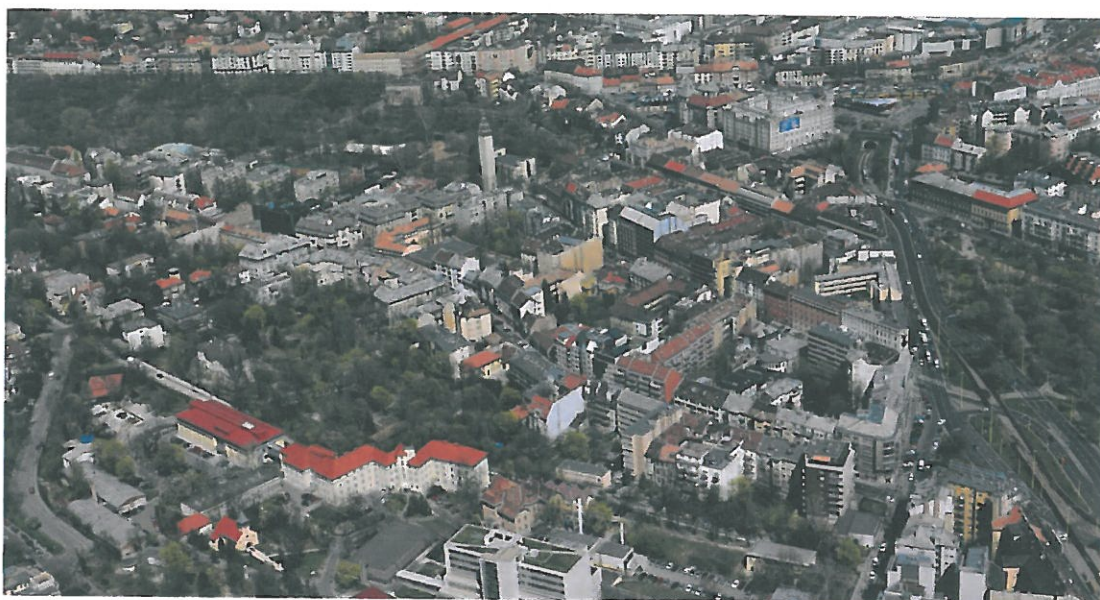
## 3. VIZSGÁLAT

Az építés intenzitással kapcsolatosan részletes vizsgálat készült. Eszerint a Városmajor utca keleti, Kék Golyó utca felé eső részén az övezeti átsorolás támogatható. A térség a budai körút intenzív beépítésű zónájába tartozik, tömegközlekedéssel rendkívül jól ellátott, az itteni munkahelyi és lakó funkciók fejlesztése feltétlenül indokolt. Az önkormányzat támogatja a fejlesztési szándékot, mivel a térség városszerkezeti pozíciójához illeszkedő fejlesztést céloztak meg a tulajdonosok.

## Jelenlegi beépítés vizsgálata



#### 4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Légifotó



Légifotó

A térség és az érintett átmenő duplatelek a Városmajor utcában, kiváló városszerkezeti fekvésű, a kerület nagyforgalmú jól elérhető központi funkciókat sűrítő térségében található. Buda városias térségei ebben a zónában három kerület találkozási pontján a Széll Kálmán tér környezetében talán a legsűrűbb beépítésűek. A telektől párpercnyi sétára van a Déli pályaudvar, a Széll Kálmán tér és további olyan közlekedési kapcsolati pontok, amelyek miatt rendkívül alkalmas a tervezett bővítő fejlesztések megvalósítására. A térség közlekedési elérhetősége, minden tekintetben kiváló, mint azt a közlekedési vizsgálat bemutatja. Gyalogosan jól elérhetők mind budai központok felé irányuló járatok mind pedig a belvárosi viszonylatok.

A budai körút előbb említett kettős csomópontja olyan markáns közlekedési gócpont, amelyre rászerveződött egész közép-Buda legforgalmasabb fókusza, melynek hatásterülete összefolyik a MOM-Bah csomópont térségével. A körút mentén jelentős intézménysáv alakult és folyamatosan erősödik, amibe a zárt sorú intenzív lakóterületek is beleszövődnek. Igen erős a funkciók keveredése, ami segített abban, hogy a lelassult ingatlanpiaci fejlesztések ellenére a sem esett vissza térség.

A pezsgő életű Városmajor utca hátsó udvarában beállt, kiépült térség magasabb státuszát minden szempontból zavarja, a Gyógyfű utca kiterjedt (kb. 400 m-es) hosszon tapasztalható rendezetlensége, átmeneti hasznosítása, lepusztult állapota. Az utca elfogadhatatlan állapota a környezetre tekintve káoszt, veszélyeztetettséget sugároz. Igaz ez a csatlakozó ingatlanok értékére is. A környezet rendezetlensége a kapcsolódó Onkológia jól épített épületeinek megjelenését is lerontja.

A terület kiváló fekvése indokolja a fejleszthetési tartalékok feltárását és az ezt támogató szabályozási módosítások kidolgozását.

## 6. KÖZLEKEDÉS, FELTÁRÁS

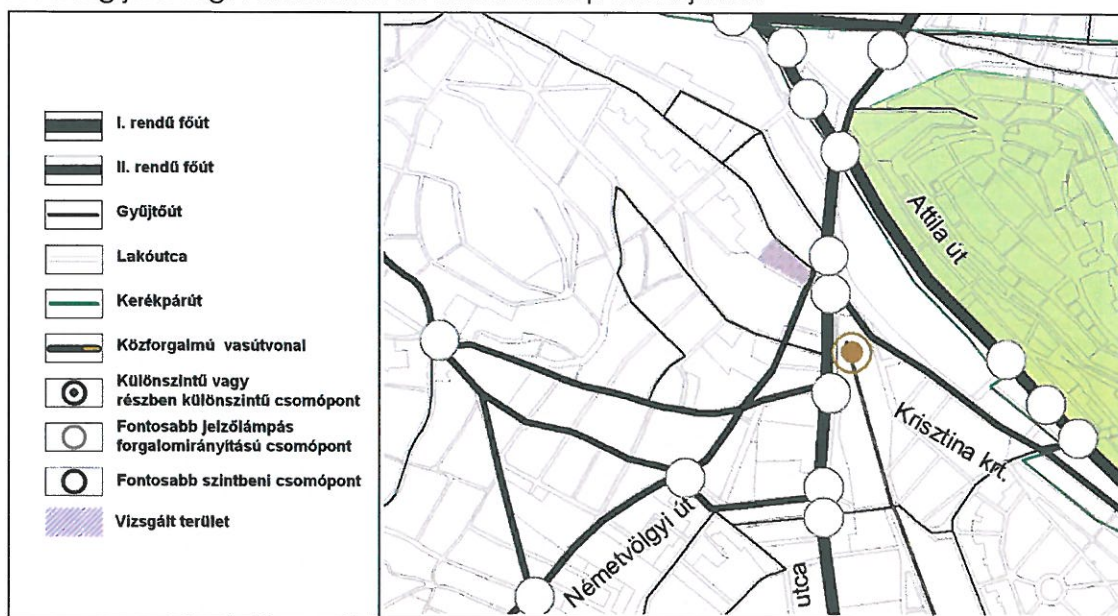
### 6.1 Közlekedési vizsgálatok

#### Közúti közlekedés

A vizsgált terület a XII. kerület Kelet-Hegyvidék területén található a Városmajor utca – Kékgolyó utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt tömbön belül. A Városmajor utca kerületi kapcsolatokat biztosító gyűjtőút, mely a Magyar jakobinusok tere felé egyirányú útvonal egysávos keresztmetszettel, kétoldali parkolással kiépítve. A Kékgolyó utca kerületi kapcsolatokat biztosító II. rendű főút az Istenhegyi út felé egyirányú, egysávos forgalmi sávos és kétoldali szegéllyel párhuzamos parkolást biztosító keresztmetszettel kiépítve. A Városmajor utca és a Kékgolyó utca forgalomterhelése a vizsgált terület térségében megközelítően 10.000 egységjármű/nap.

A Gyógyfű utca — KÖu-XII/2 jelű forgalomcsillapítható úthálózat övezetbe tartozó – kiépítését tekintve mintegy 180 m hosszú zsákutcás kiszolgálóút, alacsony forgalommal.

A térség jelenlegi úthálózatát az alábbi térkép mutatja be.



#### Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közvetlen közösségi közlekedési ellátottsággal nem rendelkezik, de a terület 300 m-es körzetében található a 2-es metró Déli pályaudvari végállomása, az 59, 59A, 61 és a 18-as villamos megállója. A kötőttpályás tömegközlekedési viszonylatok mellett az Alkotás utcán közlekedik a 21, 21A, 39, 102, 139, 140 és 140A autóbuszjárat. A fent felsorolt tömegközlekedési járatok kapcsolatot teremtenek a legfontosabb budai és pesti közlekedési csomópontokkal.

A térség jelenlegi közösségi közlekedési hálózatát az alábbi hálózati térkép, és a vizsgált terület közvetlen környezetének térképe mutatja be.

#### Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A határoló utak mentén a Gyógyfű utca kivételével mindkét oldalon kiépített járdák találhatóak. A Városmajor utca és a Kékgolyó utca nagy forgalma miatt a biztonságos gyalogos keresztezéseket kijelölt gyalogátkelőhelyek szolgálják. A vizsgált terület térségében kerékpáros infrastruktúra elem nem található.



A Kékgolyó utcán az úttengellyel párhuzamosan megengedett a várakozás. A Városmajor utca érintett szakaszának térségében, az utca vizsgált terület felőli oldalán szegéllyel párhuzamos parkolás, a másik oldalon ferde felállású parkolás megengedett. A közterületi parkolók állandó jelleggel telítettek.

A Gyógyfű utcában 8 db leromlott állapotú garázs található, amely a vizsgált terület lakóinak parkolását szolgálja. A Kékgolyó utca felőli vége keskeny — 3,5-4,0 m — szélességgel rendelkezik, ezért parkolási lehetőség csak az utca végében jelentkezik az itt található 11-13 számú épület kiszolgálására, illetve a Városmajor utcai épületek Gyógyfű utca felőli jobb megközelíthetősége miatt.

A vizsgált területen belül a 6973, a 6979 és a 6980 helyrajzi számú telkek rendelkeznek telken belüli parkolási lehetőséggel is.

## 6.2 Közlekedési javaslat

### Közúti közlekedés

A tervezési terület környezetének úthálózata a Gyógyfű utca kivételével kialakult. A már beépített telkek melletti újabb beépítések a Városmajor utca és a Kékgolyó utca kialakult közlekedési rendszerén nem indokolnak érdemi változtatást, fejlesztést. A javasolt beépítés a Gyógyfű utca keresztmetszeti kialakításában tesz szükségessé változtatást.

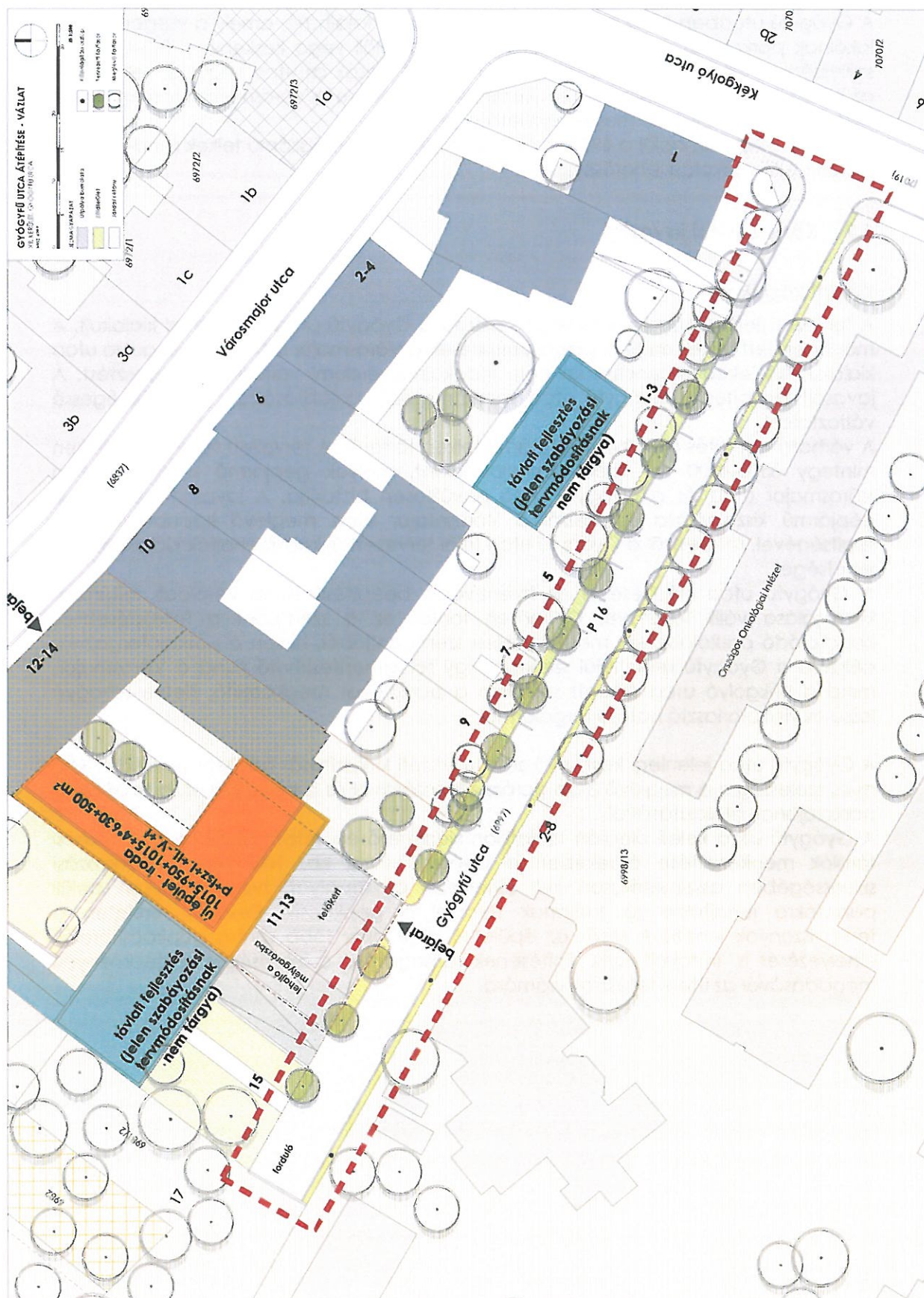
A várható beépítés **6979** helyrajzi számú telken történik. A tervezett fejlesztés a telken mintegy 3500-4000 m<sup>2</sup> irodai funkciót jelent, melyek gépjármű kiszolgálását a Városmajor utca és a Gyógyfű utca együttesen biztosítja. A javasolt beépítések gépjármű kiszolgálása egyrészt a Városmajor utca meglévő kapubehajtóinak segítségével, másrészt a Gyógyfű utca felől tervezett új kapubehajtók kialakításával lehetséges.

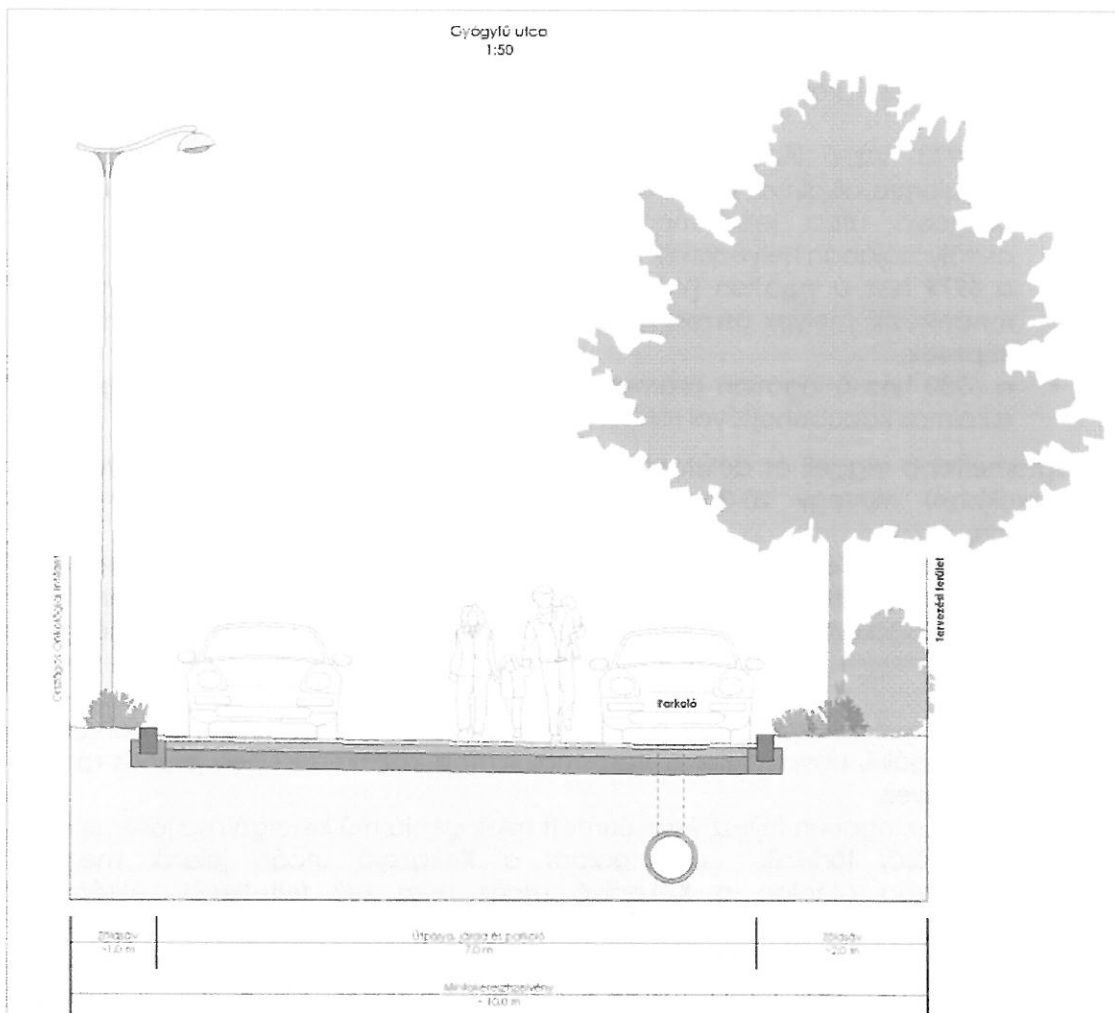
A Gyógyfű utca kiépítésével az intenzívebb beépítésű tömb kétoldali feltárása-kiszolgálása válik lehetővé. Különösen fontos ez a szempont a fejlesztésekhez kapcsolódó parkolóhelyek megközelítése szempontjából, hiszen a parkolóforgalmat célszerű a Gyógyfű utca felől szervezni. Így tehermentesíthető mind a Városmajor, mind a Kékgolyó utca érintett szakasza a parkolókat megközelítő, illetve elhagyó lassú és visszatartó hatású forgalomtól.

A Gyógyfű utca jelenlegi keskeny keresztmetszeti kialakítását bővíteni szükséges 7,00 m-es szélességre a meglévő 8 db garázs elbontásával és a Kékgolyó utca felőli bank parkolójának átalakításával.

A Gyógyfű utca keleti oldalán távlatban kiépíthető épületbővítések alatti gépkocsi tárolók megközelítése érdekében a Gyógyfű utca kb. 10.0 m-es szabályozási szélességében asszimetrikusan kell elhelyezni az útpályát, hogy a telken belüli parkolókra lehajtókra rá tudjanak fordulni a gépkocsik. Ezen a területen a terepviszonyok lehetővé teszik az épületek alatt akár több szintes gépkocsitárolók elhelyezését is. Indokolt ezek építésének támogatása a lehetséges engedmények megadásával az itteni fejlesztők számára.

Az utca javasolt helyszínrajzi és keresztmetszeti kialakítását a következő képek szemléltetik:





Az iroda bővítés esetén a Gyógyfű utca felőli mélyparkoló megközelítése a munkakezdés függvényében pár perces reggeli lökést okozhat. A tervezett beépítés közúti célforgalma nem gyakorol jelentős hatást a határoló utak forgalmára.

A főútvonalak, és az olyan jelentős forgalomterheléssel rendelkező útvonalak, mint a gyűjtőút kategóriába tartozó Városmajor utca – 10.000 jármű/nap – esetében elsődlegességet élvez az ún. kapcsolati funkció (vagyis a városrészek közötti forgalom lebonyolításának) biztosítása.

A kerületi szintű közlekedési érdekek ez a szempontja tükröződik a Kerületi városrendezési szabályzat *Főutak és szerkezeti jelentőségű gyűjtő utak övezetére* (KL-KT-XII) vonatkozó előírásaiban is:

„58. § ( 5) Az övezet területén lévő fő- és gyűjtő utakról a beépítésre szánt területek közvetlen gépjármű ingatlan kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos.”

Az ún. kiszolgáló funkció (vagyis a gépjármű ingatlan kiszolgálás) biztosítása tehát lehetőség szerint kerülendő a főhálózati elemeken, azonban a városi épített környezet összetettsége folytán ez csak részlegesen teljesíthető, különösen a motorizáció előtti korban létrejött városrészek esetében.

A vizsgált területet alkotó hat telekből négy – a fentiek ellenére – Városmajor utcai kapubehajtóval rendelkezik. Ugyanakkor a terület telekszerkezete speciális, mert minden egyes építési telke határos a Városmajor utcával és a vele párhuzamos, de jelenleg kiépítetlen Gyógyfű utcával is (ún. átmenő telkek).

A most tervezett fejlesztési elképzeléssel, valamint az esetleges távlati fejlesztéssel (mely jelen módosításnak nem tárgya) érintett ingatlanok mindegyike jelenleg is rendelkezik legális Városmajor utcai kapubehajtóval:

- a 6973 hrsz.-ú ingatlan (Városmajor u 2-4.) a csak váltakozó irányú forgalomra alkalmas kapubehajtója kedvezőtlen módon a Városmajor utca - Kékgolyó utca jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontjának jármű osztályozójában helyezkedik el,
- a 6979 hrsz.-ú ingatlan (Városmajor u 12-14.) két egyirányú kapubehajtóval rendelkezik, melyek összességében jelentős parkoló forgalom lebonyolítására képesek,
- a 6980 hrsz.-ú ingatlan (Városmajor u 16.) csak váltakozó irányú forgalomra alkalmas kapubehajtóval rendelkezik.

A legterheltebb reggeli és délutáni időszakokban (városokra jellemző csúcsforgalmi időszakokban) mintegy 20-30 jármű/óra többlet forgalom jelenik meg ebből várhatóan.

Az ingatlanok jelenlegi beépítettségéből származó gépjárműforgalom fajlagosan kisebb, mint a fejlesztés révén várható, a belvárosi területek lakosságának kor szerinti megoszlása következtében. Ez a forgalom úthálózaton mért terhelésben már jelen van.

A tervezett fejlesztés kiszolgálását a meglévő, és már nem bővíthető kapubehajtók is képesek kiszolgálni, ugyanakkor a Városmajor utca közlekedésében jelenős romlást nem eredményez.

Amennyiben az ingatlan fejlesztéssel érintett telek gépjármű kiszolgálása jellemzően a Gyógyfű utcáról történik a forgalom a Kékgolyó utcán jelenik meg. A forgalomnagyság alapján a Kékgolyó utcát nem kell feltétlenül kétirányúvá átalakítani a Városmajor utca – Gyógyfű utca közötti szakaszon (mely az egyik oldalon lévő közterületi parkolás felszámolását, és a Városmajor utca – Kékgolyó utca csomópont jelzőlámpás forgalomirányításának átalakítását jelentené). A Gyógyfű utca torkolati szakaszának kialakítását magassági értelemben jelentős mértékben befolyásolja a 6973 hrsz.-ú ingatlanon lévő szolgáltató funkciójú beépítés (bank) parkolójának mai kialakítása, mely lényegében a közút egy részének magán célra történő használatának megfelelően jött létre.



Az ország fővárosának a belső területén elhelyezkedő Gyógyfű utca kiépítése a XXI. században már elvárható az épített környezettel szemben támasztott mai társadalmi követelmények figyelembe vételével, attól függetlenül, hogy a határos ingatlanok gépjármű forgalma a Városmajor utca, vagy a Gyógyfű utca felé bonyolódik-e le. A közlekedési szempontból kedvezőtlen módon zsákutcaként kialakításra kerülő Gyógyfű utca a 10 m széles építési területe következtében képes biztosítani a személygépjárművek és a kisebb tehergépjárművek megfordulását. Az utcában jelentősebb személygépjármű forgalom csak akkor jelenik meg, amennyiben a tervezett ingatlan fejlesztés kiszolgálása is innen történik. Ebben az esetben viszont a személygépjárművek közterületi visszafordítására érdemben nem kerül sor, mivel az természetes módon telken belül, a garázsokban megtörténik. Tehát a Gyógyfű utca zsákutca kialakítása szempontjából indifferens, hogy az ingatlan fejlesztés gépjármű forgalma a Városmajor utca, vagy a Gyógyfű utca felé bonyolódik-e.

### **Közösségi közlekedés**

A tervezett beépítés megfelelő működtetéséhez a közösségi közlekedés járatsűrítésére nincs szükség (a kis területű beépítés miatt és a 60-40%-os modal-split feltételezésével), a becsülhető forgalomnövekmény 65 utas/óra, nem érzékelhető nagyságrend a térség forgalmában, ráadásul ezek több autóbusz és villamos járat, valamint a 2-es metró vonala között oszlanak meg.

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A tervezési területet határoló közterületeken a Gyógyfű utca kivételével a gyalogos közlekedés infrastruktúrája kiépült. A Gyógyfű utca forgalomcsillapítható övezetbe van sorolva, ezért a javasolt keresztmetszeti kialakítás szerint a gyalogosok nem kapnak szintben elválasztott járdaburkolatot, hanem a járművekkel közös felületen közlekedhetnek lakó-pihenő övezeti besorolás esetén.

### **Parkolás**

A javasolt beépítés területén a vonatkozó előírásoknak (OTÉK 4. számú melléklete, valamint a kerületi KVSZ 76. §-nak) megfelelően telken belül kell biztosítani a parkolást. A tervezett parkolókat 100%-ban épületben, illetve épület alatti garázsban javasoljuk kialakítani.

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### (A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA)

A telek beépíthetőség-növelésének funkcionális hatása nincs, mivel a meglévő funkciók (iroda) bővítéséről van szó. Egy kalkulálható hatás az ide irányuló forgalom növekedése, melynek megoldását a közlekedési fejezet tárgyalja.

A telek tervezett átsorolása nem igényli az FSZKT módosítását különösen azért, mert a tágabb környezetben is van olyan övezetbe sorolt terület, amelynek paraméterei lehetővé teszik az itteni fejlesztést. Így a módosítás a KSZT keretén belül megvalósítható és az irodai funkció bővítése elhelyezhető az ingatlanon.

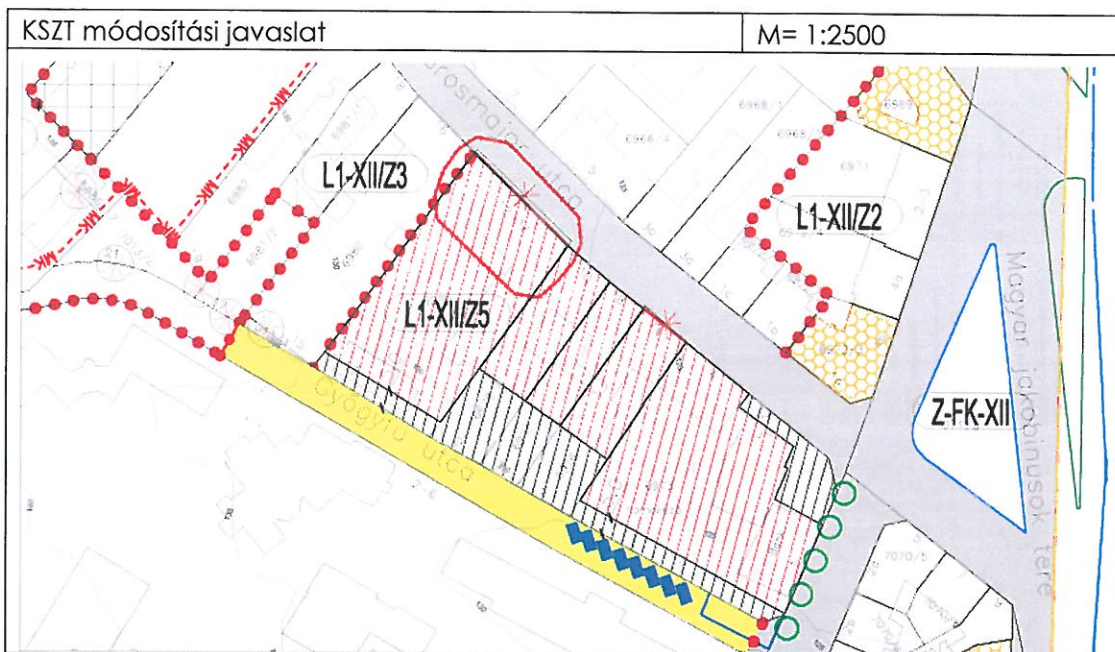
#### 7.1 Módosítási javaslat

A Városmajor és a Gyógyfű utca közötti átmenő telkek tulajdonosai által tervezett, az önkormányzat által támogatandó fejlesztések szabályozási eszközökkel való biztosítása. Az érintett telkek építési övezeti besorolásának módosításával a telkek környezetbe illeszkedő, intenzívebb beépítési lehetőségének megadása, valamint a hátsó - Gyógyfű utcai telekhatár menti - építési hely kijelölésével a városias karakter megerősítése. **Kapcsolódó fejlesztési cél** a Gyógyfű utca kiépítetlen szakaszának burkolása és a szükséges vízelvezetés, közvilágítás, fásítás megvalósítása.

| Javasolt övezeti paraméterek |                               |                               |                            |                                                                |                                               |                       |                 |                                |                                        |            |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------|------------|
| Az építési övezet jele       | A telek                       |                               |                            |                                                                |                                               |                       |                 |                                | Az épület                              |            |
|                              | legkisebb                     | legnagyobb                    | legnagyobb megengedett     |                                                                |                                               | legkisebb megengedett |                 |                                | legkisebb                              | legnagyobb |
|                              | területe<br>(m <sup>2</sup> ) | területe<br>(m <sup>2</sup> ) | beépítési<br>mérték<br>(%) | szintterület<br>mutatója<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) | terepszint<br>alatti<br>beépíthetősége<br>(%) | szélessége<br>(m)     | mélysége<br>(m) | zöldfelületi<br>mértéke<br>(%) | megengedett<br>építménymagasság<br>(m) |            |
| <b>L1-XII/Z5</b>             | 1000                          | 4000                          | 60                         | 3,6<br>+ (0,8)**                                               | 100                                           | -                     | -               | 20                             | 12,5                                   | 20,0       |

\*\* Kizárólag a kötelező, számított parkolóférőhely szám feletti parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha a helyiség teljes egészében az eredeti terepszint alatt, ablak nélkül épül.

Ebben a keretövezetben a BVKSZ lehetőséget ad magasabb intenzitású építési övezetek kijelölésére. Ennek megfelelően az L1-XII/Z5-ös övezetbe kell átsorolni az érintett telkeket.



## 7.2 Indoklás

A tervezett átsorolás és a hozzá kapcsolódó fejlesztői elképzelések lehetővé teszik, hogy a településrendezési szerződések keretében, a régóta rendezetlen Gyógyfű utca, a környezethez méltó módon kiépüljön és az itteni közterületen elhelyezett előregyártott betonzól készült garázsépítmények is elbontásra kerüljenek. Az utca zsákutcaként való kialakítása és a terv szerinti kiépítése a tömbök differenciált kiszolgálását teszi lehetővé, mivel innen megközelíthető a fejlesztési elképzelésben szereplő új épületszárnyak és a személygépkocsik tárolását biztosító építmények.

### 7.3 Beépítési javaslat



## 8. TÁJÉPÍTÉSZET

---

A tervezett beépítés a lejtős telek adottságait messzemenően kihasználja. A telepítés a Gyógyfű utcai telekhatár és a telek belső felszíne valamint a két utca közötti többméteres szintkülönbséget figyelembe vette és jól hasznosítja. ennek figyelembe vételével elhelyezhető az a térszín alatti parkoló, ami képes kiszolgálni az irodaházat.

Jelenleg a telken nincs olyan értékes növényzet, melyet a tervezett beépítés során figyelembe kell venni. Az aláépített parkoló tetőzetén, ahol nem lesz irodaszárny, ott zöldtető épül, mely kialakításával biztosítható a telken belül előírt 20 %-os zöldfelületi mérték.

Fontos szempont a telepítés tervezésekor Gyógyfű utca keresztmetszetének kialakítása. A minimum **5.0 m-es előkert** a térség átszellőzési és zöldfolyosó funkciója érdekében az építési hellyel a szabályozási terv meghatározza. Itt indokolt figyelembe venni az utca és az arra szerveződő kertek lokális átszellőzési szerepét és azt, hogy ezzel összefüggően zöldfolyosóként is tudjon működni a kapcsolódó kertek növényállományával együtt. Ezért a Gyógyfű utca kiépítése során a 10.0 m-es közterületi szélességen belül az asszimmetrikus keresztszelvény kialakítása lehetővé teszi egyoldali fasor telepítését. Ez a fasor a csatlakozó hátsókertekkel egy összefüggő zöldfelületi egységként jelenik meg.

Ennek kialakítását és méretezését a mellékelt keresztszelvény igazolja. A telepítendő fasor az utcában tervezett párhuzamos beállású parkolók árnyékolását is biztosítja.

Az iroda épület bővítésének, telepítésének tervezése során kiemelt szempontként kell kezelni a telek magas beépítettsége mellett is a zöldfelületek hálózatszerű kialakítását mind esztétikai, mind kondicionáló hatást tekintve.

## 9. KÖZMŰ JAVASLAT

---

A korábbi projekt vázlattervei alapján ezek a kontingensek vizsgálatra kerültek. Az irodakomplexum vázlatos tervei alapján a gépészeti igények szakáganként meghatározásra kerültek az ebből adódó közműigények teljesíthetők az itteni hálózatokról. A kapcsolódó főút alatti gerincvezetékeken a szükséges közműkapacitások rendelkezésre állnak.

A Gyógyfű utca kiépítése során a felszíni vízelvezetést a környezethez igazodóan zárt csapadék vízelvezető-rendszerrel kell kiépíteni. A Gyógyfű utca déli, kb. 170.0 m-es zsákutca szakaszán a közvilágítást is ki kell építeni.

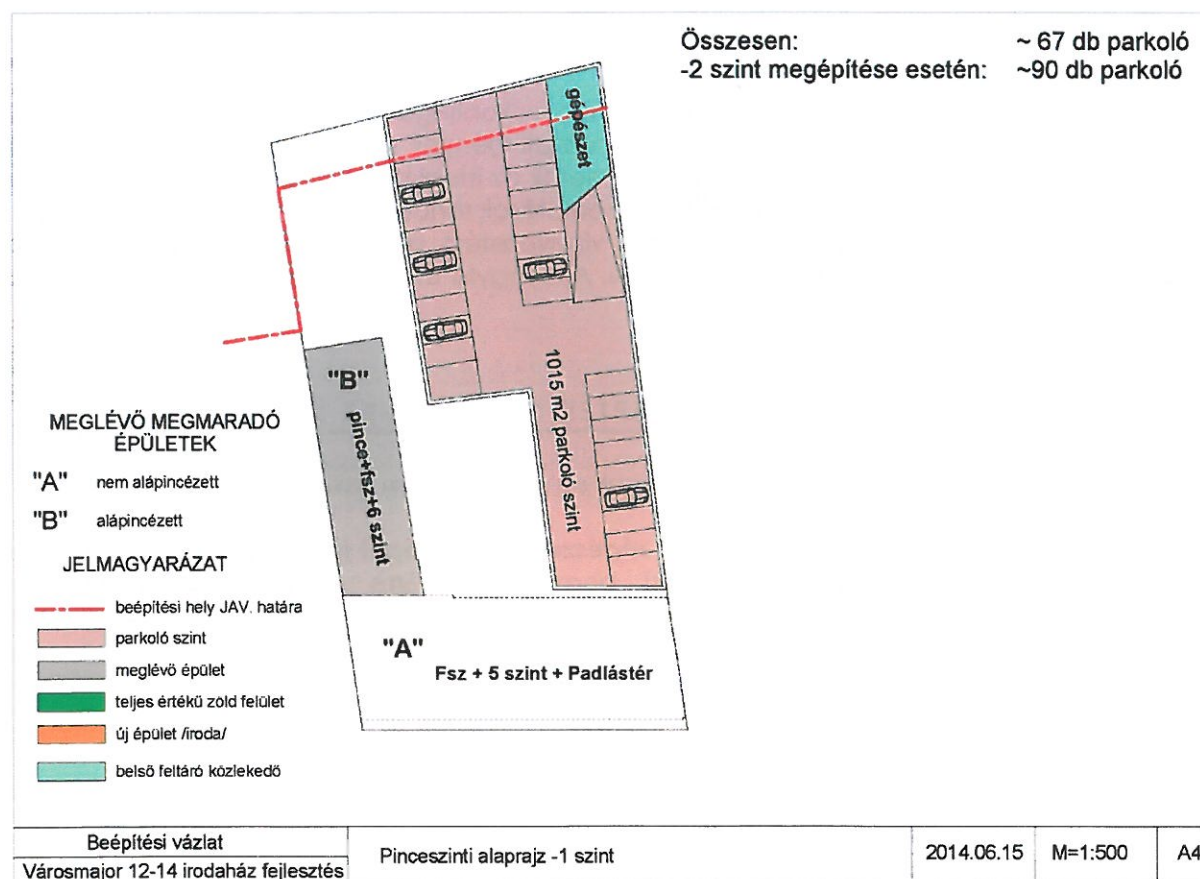
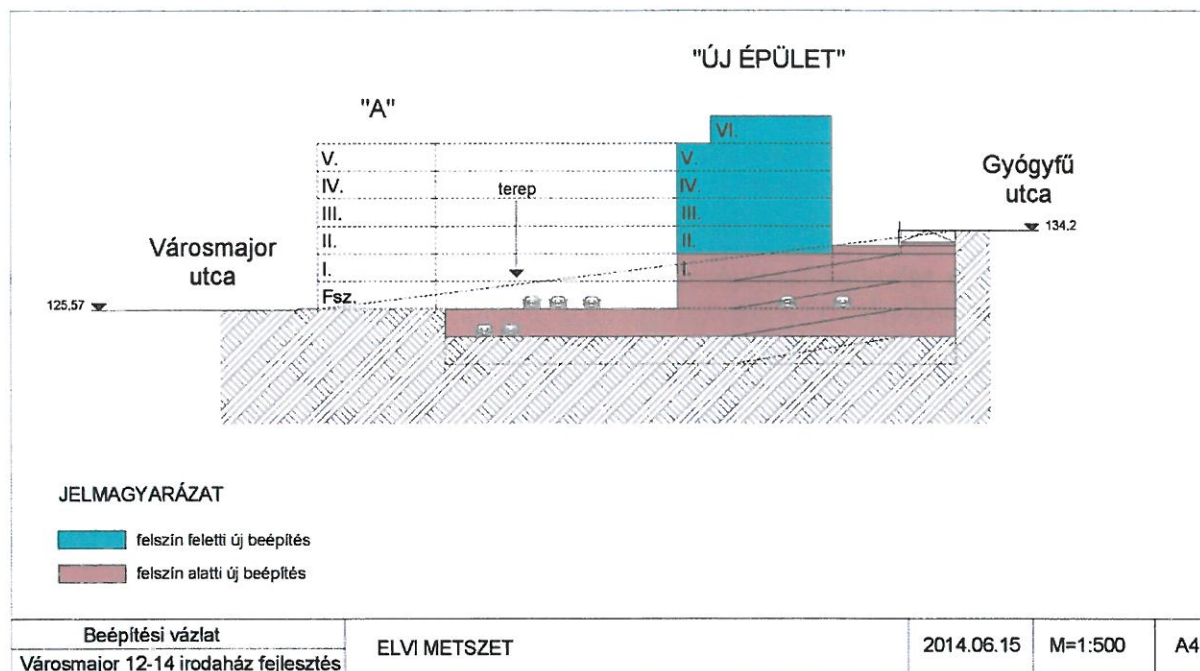
## 10. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

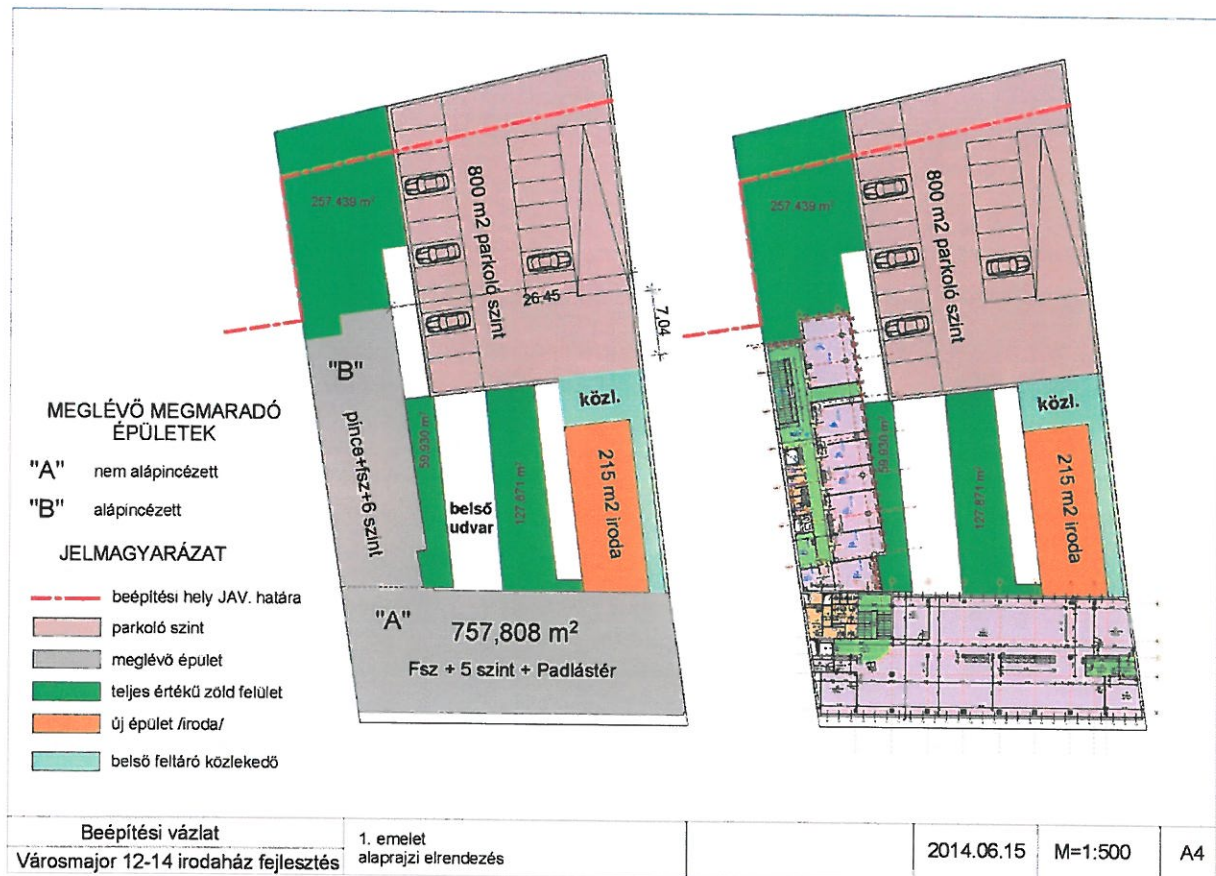
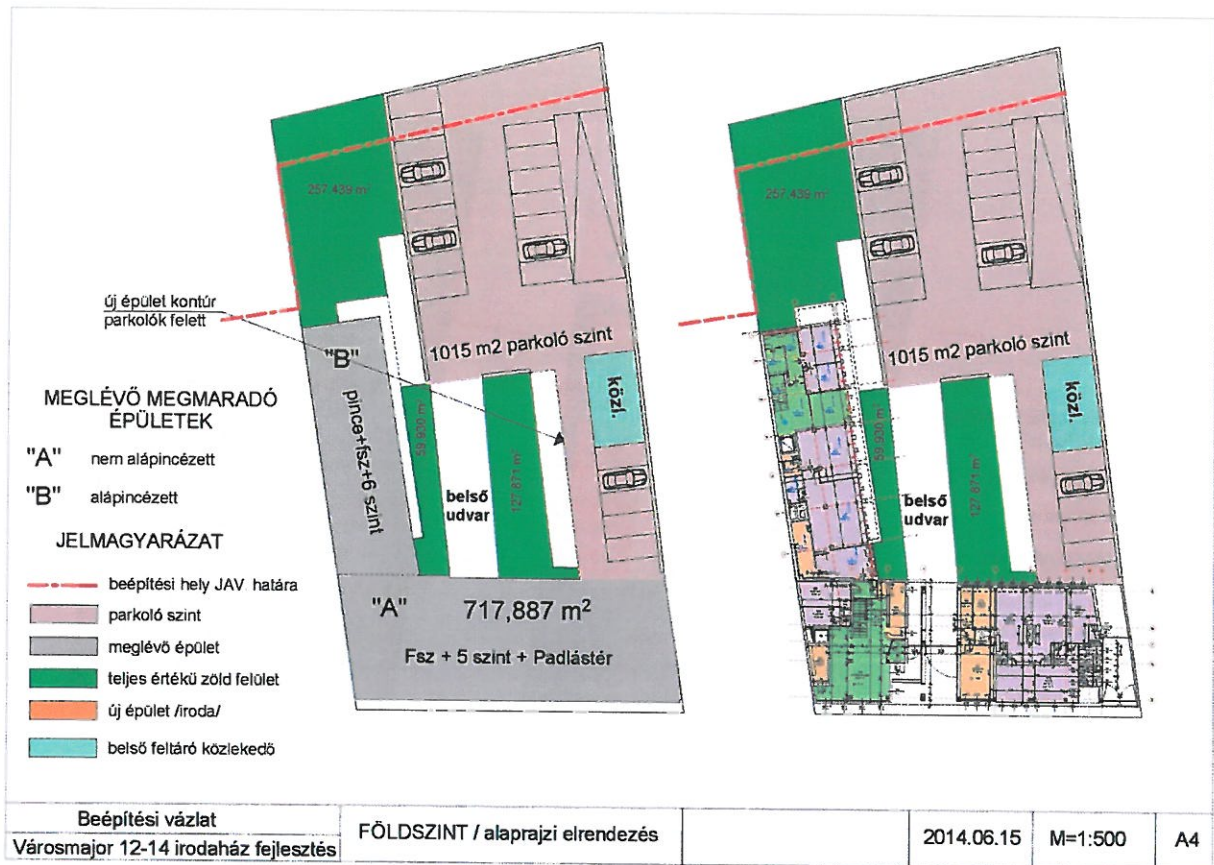
---

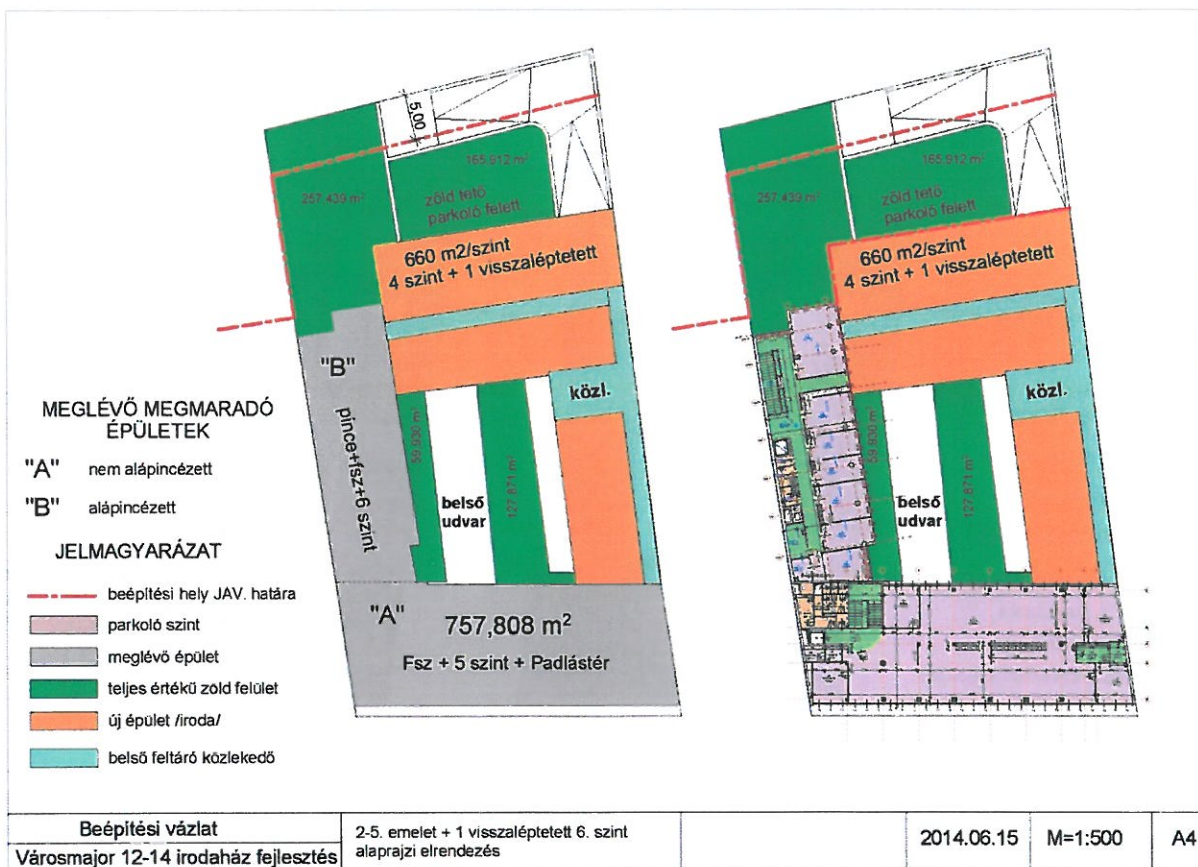
A területen **nincs védett épített érték**, így annak sérülésével nem kell számolni.

A telken meglévő utcai épületszárny alatt **régészeti érintettséget jelez a KSZT**. Ezt a területet azonban nem érinti semmilyen építési beavatkozás. Erre vonatkozóan egyértelmű szabályozási előírások vannak mind a helyi rendeletben, mind pedig a magasabb jogszabályokban.

# 11. A MEGRENDELŐ ÁLTAL RENDELKEZÉSRE BOCSÁJTOTT VÁZLATOS ELŐTERVEK







## 12. LÁTVÁNYTERVEK

- JELENLÉGI FEJLESZTÉS
- TÁVLATI FEJLESZTÉS (JELEN SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSNAK NEM TÁRGYA)

