

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST XI. KERÜLET, ANDOR UTCA 60. SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓAN



Budapest, 2023. szeptember

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST XI. KERÜLET, ANDOR UTCA 60. SZÁMÚ INGATLANRA VONATKOZÓAN

Városrendezés, építészet:	András István TT, É/1 01-0525	
	Hugauf Marcell	
Közlekedés:	Bátori Gábor	
	Pető Zoltán TKö 01-2321	
Vízellátás, csatornázás:	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Bódi-Nagy Anasztázia TK 01-0400	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalom

Bevezetés	4
1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	4
1.1. Légifotók a tervezési területről	5
1.2. A tervezési terület elhelyezkedése a kerületben	6
1.3. Hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	6
1.4. Telekadottságok	14
2. Fejlesztési cél, az azt szemléltető beépítési terv.....	15
2.1. Fejlesztési cél	15
2.2. Beépítési terv.....	16
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	20
3.1. Közlekedési infrastruktúra.....	20
3.2. Közmű-infrastruktúra	25
3.3 Zöldfelület.....	29
3.4 Humán-infrastruktúra	29
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	29
4.1. Városrendezés	29
4.2. Közlekedés.....	30
4.3. Környezeti hatások	31
5. A településrendezési eszköz változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció.....	31
6. Környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási terv.....	31
7. Függelék.....	34

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv (továbbiakban: Tanulmányterv) Budapest XI. kerület, Andor utca 60. (hrsz. 2913) fejlesztésre szánt ingatlanra készül, amely az Andor utca – Pajkos utca – Csorbai utca – Solt utca által határolt tömbben helyezkedik el. A terület újabb beépítésű lakóterületi környezetbe ékelődően megmaradt telephely, ahol mostanig a környezetből kirívó gazdasági funkciók működtek.

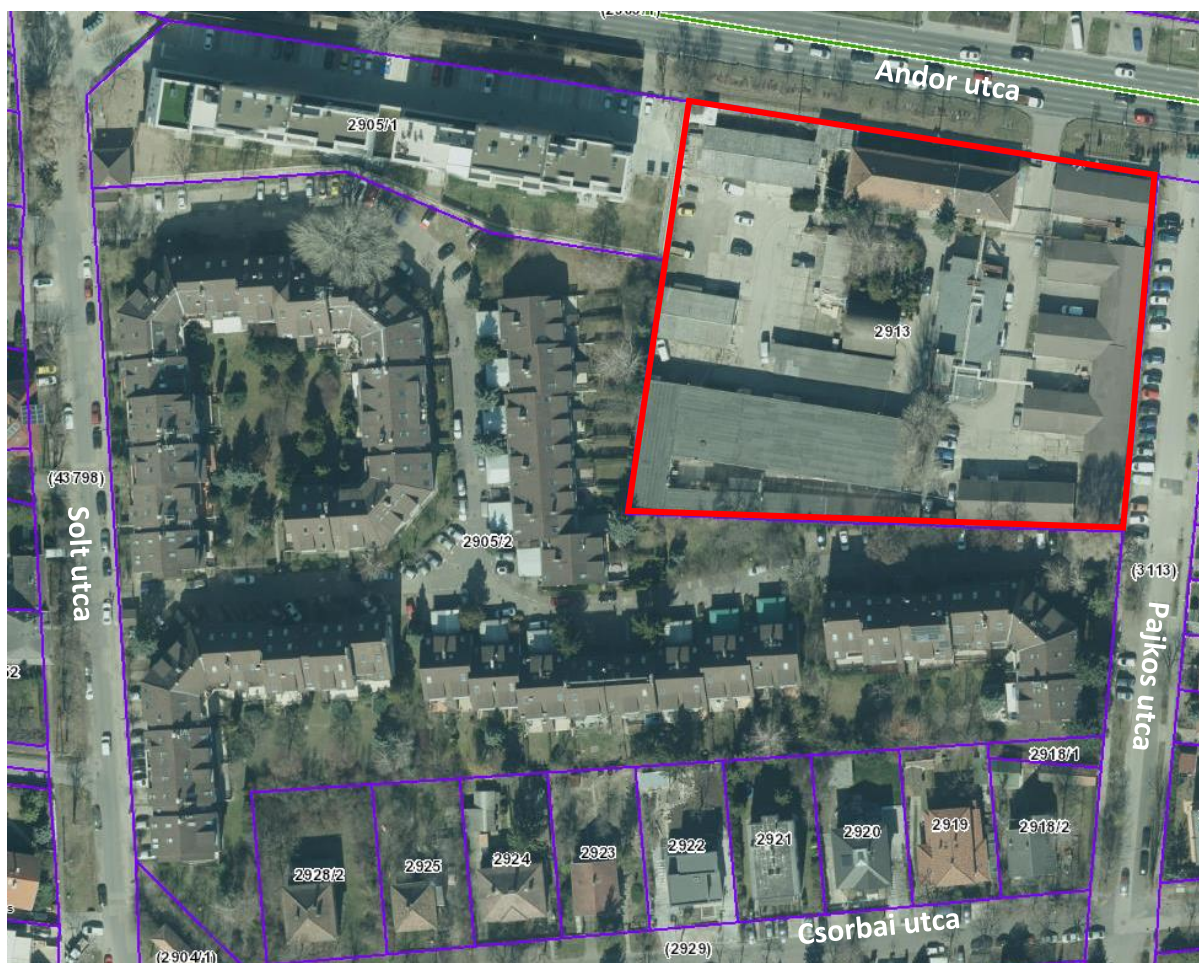
Tulajdonosa a telek fejlesztését készíti elő, amelynek során a területen egy lakóegyüttes kerül kialakításra összhangban a terület építési övezeti besorolásával.

Jelen Tanulmányterv feladata, az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntések elősegítése, a beruházás épített és természeti környezettel való viszonyának bemutatása.

A Tanulmányterv a hatályos 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott és a Budapest XI. kerület önkormányzati főépítészével egyeztetett tartalommal készül.

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a XI. kerületben az Andor utca – Pajkos utca – Csorbai utca – Solt utca által határolt tömbben helyezkedik el. Az Andor utcai új építésű társasházak és a Pajkos utca - Solt utcai kislakótelep telkeivel határosan elhelyezkedő 2913 helyrajzi számú, fejlesztésre kijelölt terület nagysága 8.696 m².



Tervezési terület és környezete (forrás: kapu.budapestkozut.hu)

1.1. LÉGIFOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL

A tervezési terület meglévő, kialakult állapotát és környezetét bemutató légifotók:

ANDOR UTCA FELÖLI LÉGIFOTÓ



AUTÓBUSZ TELEPHELY FELÖLI LÉGIFOTÓ



PAJKOS UTCA FELÖLI LÉGIFOTÓ



Tervezési terület és környezete (forrás: DVM Group Kft.)

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE A KERÜLETBEN

A tervezési terület a XI. kerület Újbuda déli részén, az Etele tér vonzáskörzetében, a jelentős városszerkezetet kapcsolatot betöltő és nagy forgalmat lebonyolító Andor utca mentén helyezkedik el. Fekvése következtében a terület több irányból könnyen megközelíthető.

A tervezés, a fejlesztés programjának kialakítása során elsősorban a terület főút menti helyzetét és a szomszédos, kiterjedt lakóterületbe való beágyazottságát kell szem előtt tartani és figyelembe venni.

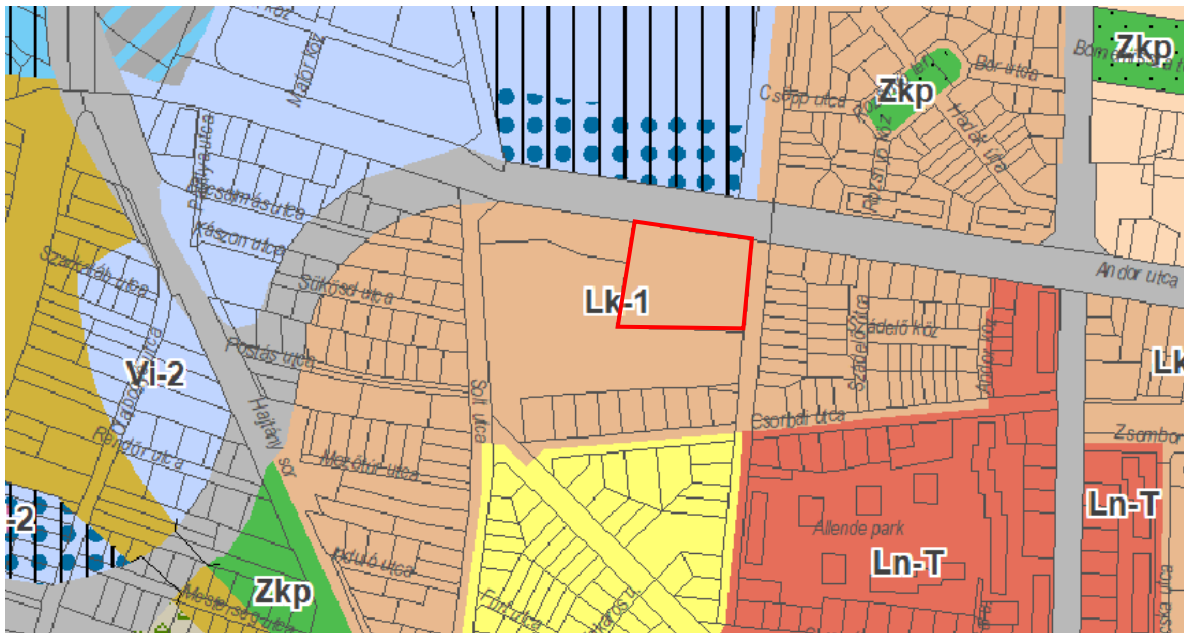


A tervezési terület elhelyezkedése a XI. kerületben (forrás: DVM Group Kft.)

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési terület Kisvárosias, jellemzően zártosú jellegű lakóterület (Lk-1) területfelhasználási egységbe sorolt.



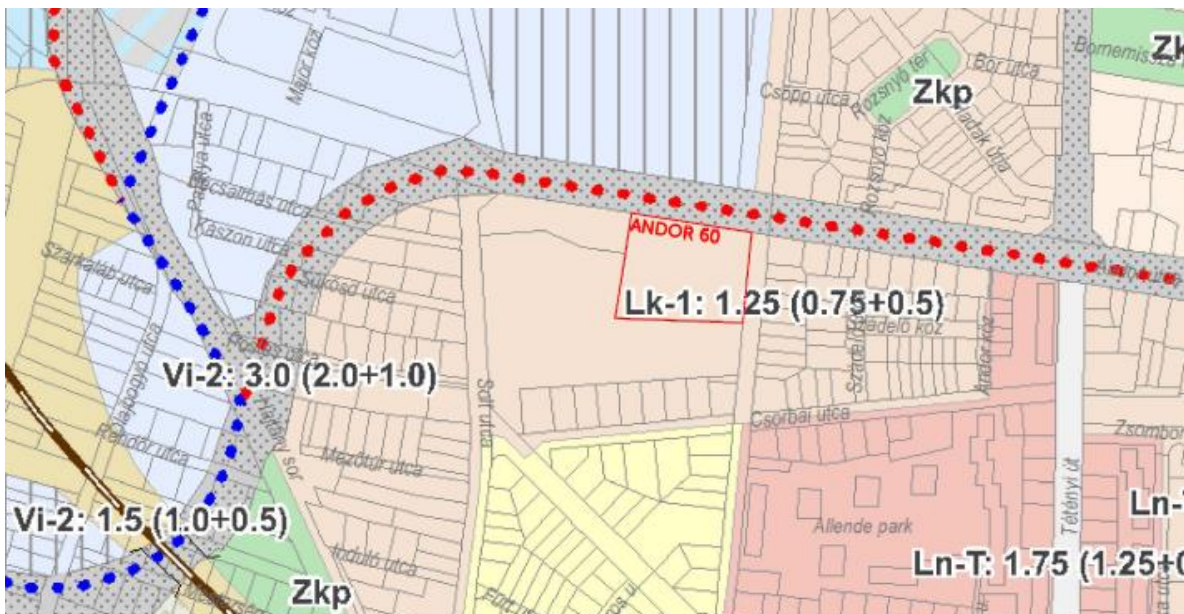
 Tervezési terület

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) 1. Területfelhasználás tervlap kivágata

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) 1. mellékletében a tervezési területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítés sűrűsége: Lk-1: (1.25 (0.75+0.5)).

A területet az Andor utca II. rendű főút közúti közlekedési terület határolja, melyen tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és tervezett közterület területe van jelölve. A tervezési terület tömbje mellett található nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T), kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lk-1) és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű, jelentős változással érintett terület (Vi-2).

A tervezési területre nincs magassági előírás vagy korlátozás.







 Tervezési terület

Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) 1. mellékletének tervlap kivágata (forrás: DVM Group Kft.)

KÖTELEZŐ ELEMEEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEEK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
	Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)
	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)




bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség





TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

	Kötőpályás közlekedési terület
	Közkert, közpark
	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK

KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEEK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE


	Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-1)
	I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2)
	II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4)

EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK

meglévő tervezett

		Vasút nyomvonala felszínen
---	---	----------------------------





VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

	Jelentős változással érintett terület
---	---------------------------------------

KÖTELEZŐ ELEMEEK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK

NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK

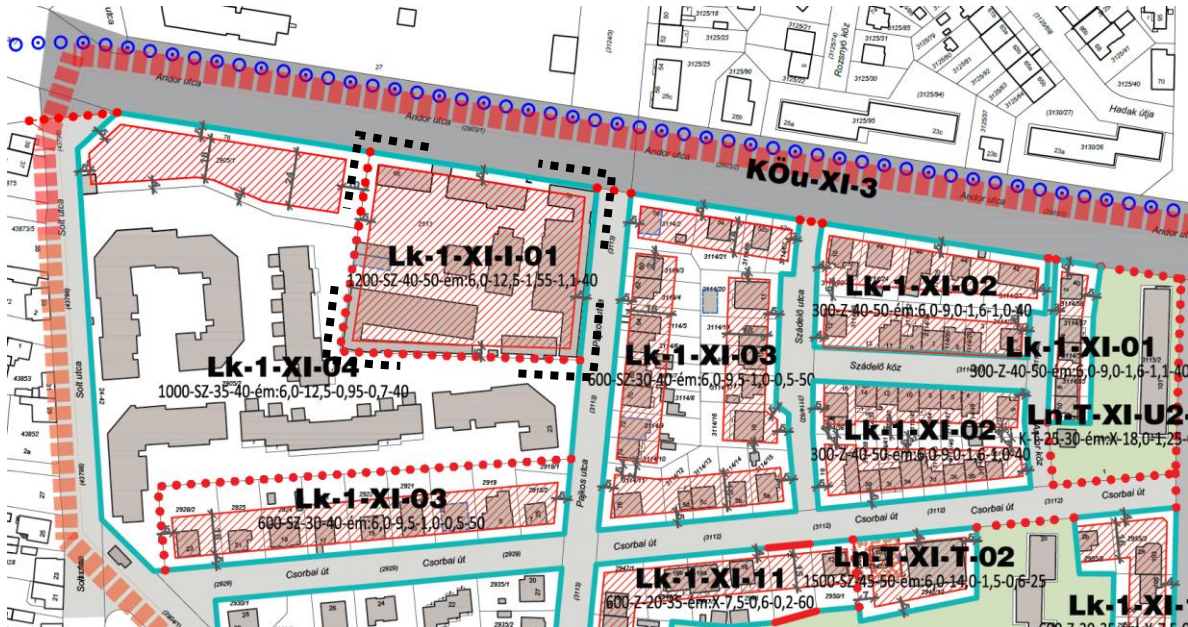
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Különszintű közúti – vasúti keresztezés

Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) 1. mellékletének jelmagyarázata

KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZE

A tervezési területre a Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerülethatár által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terve hatályos.

A tervezési terület (hrs. 2913) az LK-1-XI-I-01 építési övezetbe esik.



 Tervezési terület

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet 1.a mellékletének kivágata

Az 1.b mellékletben a tervezési területet határoló Andor utcán fővárosi településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor van jelölve. A tervezési terület tömbjére mikrohullámú összeköttetés 30 méter feletti magassági korlátozása van jelölve, a tervezési területet nem érinti.



 Tervezési terület

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet 1.b mellékletének kivágata

1. Alaptérképi elemek:

	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő építmény
	Geodéziailag nem bemért építmény

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

	Kötelező telekhatár megszüntetőjel (tervezett közterület esetén)
	Építési hely / építési sáv
	Közhasználat céljára átadható magánút területe

2.3. Egyéb szabályozási elemek:

	Kerékpárút nyomvonal (meglévő/tervezett)
--	--

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa
	VI-2-XI-ID-01 Építési övezetek és övezetek jele
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-XI-3)
	Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-XI-4)
	Kerületi jelentőségű közlekedési közterületek (KÖ-kt-XI)
	VI-2-XI-ID-01 Építési övezetek szabályozási paraméterei
	Telepszerű lakóterületek (Ln-T, Lk-T) közterületi része

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1. Irányadó szabályozási elemek:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt telekhatárt megszüntető jel

3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

	Közterületi telekhatár meglévő és megmaradó szabályozási vonala
	Felszíni vízfolyás, árok
	Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)

Fővárosi táj- és természetvédelem

	Fővárosi településképvédelmi jelentőségű meglévő és tervezett fasor (TSZT alapján - 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat)
--	--

Közművek korlátozásai

	Mikrohullámú összeköttetés 30 méter feletti magassági korlátozása
--	---

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet 1.a-b mellékletének jelmagyarázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság (ém)								
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen(szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
								szmá	szmp	szmá+	szmp+		
					általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték					
-	(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Lk-1-XI-I-01	1200	20	SZ	40	50	6,0	12,5	2,65	1,55	1,10	0,0	0,0	40

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet paramétertáblázat az Lk-1-XI-I-01 építési övezet értékeivel

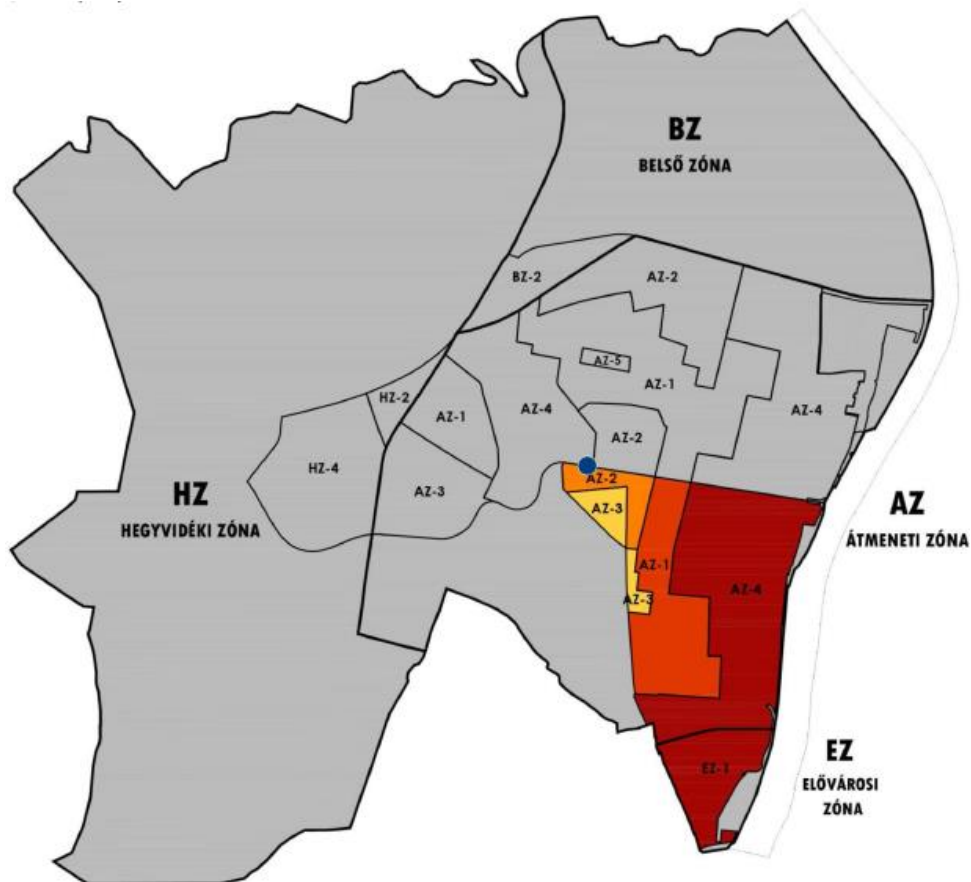
A 2913 hrsz.-ú, 8.696 m² területű telek hatályos építési övezeti besorolásából és az övezeti paramétereiből számított beépíthetőségi értékei:

Tervezési mutatók legnagyobb megengedett értékei	
Beépítés terepszint alatt megengedett legnagyobb mértéke (50%)	4.348 m ²
Beépítés terepszinten megengedett legnagyobb mértéke (40%)	3.478 m ²
Összes általános célú szintterület (szmá: 1,55)	13.479 m ²
Összes parkolási célú szintterület (szmp: 1,10)	9.566 m ²
Zöldfelület (40%)	3.478 m ²

Létesíthető rendeltetések:

- lakó; kereskedelmi, szolgáltató; hitéleti, nevelési-oktatási; egészségügyi; szociális; kulturális, közösségi; szórakoztató; szállás jellegű;

A XI. KÉSZ tervezési területre érvényes parkolási szabályai



ÁTMENETI ZÓNA	
AZ-1	Andor utca – Fehérvári út – Építész utca – Karcag utca – Vegyész utca – Szerémi út – Mezőkövesd utca – Forgalmi utca – Sáfrány utca – Herend utca – Bükköny utca – Albertfalva utca – Pentele utca – Szatmárhegy utca – Rátz László utca
AZ-2	Andor utca – Rátz László utca – Kondorosi út – Tétényi út – Csorbai utca – Solt utca
AZ-3	Csorbai út – Tétényi út – Kondorosi út
AZ-3	Kondorosi út - Szatmárhegy utca - Pentele utca - Albertfalva utca - Bükköny utca - Herend utca – Tétényi utca
AZ-4	Galvani út – kerülethatár – Kitérő út – vasútvonal – Forgalmi utca - Mezőkövesd utca – Szerémi út - Vegyész utca - Karcag utca - Építész utca - Fehérvári út
ELŐVÁROSI ZÓNA	
EZ-1	Tervezett Albertfalvai hid környezete–Kitérő út vonalától délre eső területek a kerülethatárig

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés	AZ-2	
			(x)	(y)
Lakás	1 A1	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége utána	1	-
	1 A2	Legfeljebb 2 db lakás emeletraépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 A3	Több mint 2 db lakás emeletraépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 B	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége utána	1	-
Kereskedelem, szolgáltatás	2 A1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20
	2 A2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20
	2 B1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40
	2 B2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40
Vendéglátás	4 A1	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén	5	-
	4 A2	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén	6,5	-

16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet 3.a és 3.c melléklete

A parkolás biztosításának módjára, a parkolóhely-építési kötelezettségére és annak megváltására vonatkozó szabályok

(1) Új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:

- a) új épület, építmény építése, létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén,
- b) rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítás esetén,
- c) a rendeltetési egységek számának növelése esetén,
- d) építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás végrehajtása esetén, vagy
- e) olyan területhasználat folytatása esetén, amely parkolóhely létesítését igényli.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

A XI. KÉSZ zöldfelület beszámíthatóságának szabályai

A tervezési területre vonatkozó hatályos 16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet szerint a zöldfelület beszámíthatóságának szabályai az alábbiak.

(1) Az építési övezetben és övezetben - az állandó parkolásra kijelölt terület kivételével - zöldfelület az alábbi szabály szerint számítható be:

- a) gyeprácsos talajborítás 10%-a,
- b) gyephezagos talajborítás 5%-a.

(2) A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha:

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró növényzet van, vagy
- b) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje van.

(3) A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha:

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
- b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
- c) a többi, nem burkolt felületen gyepszinti növényzet telepítése.

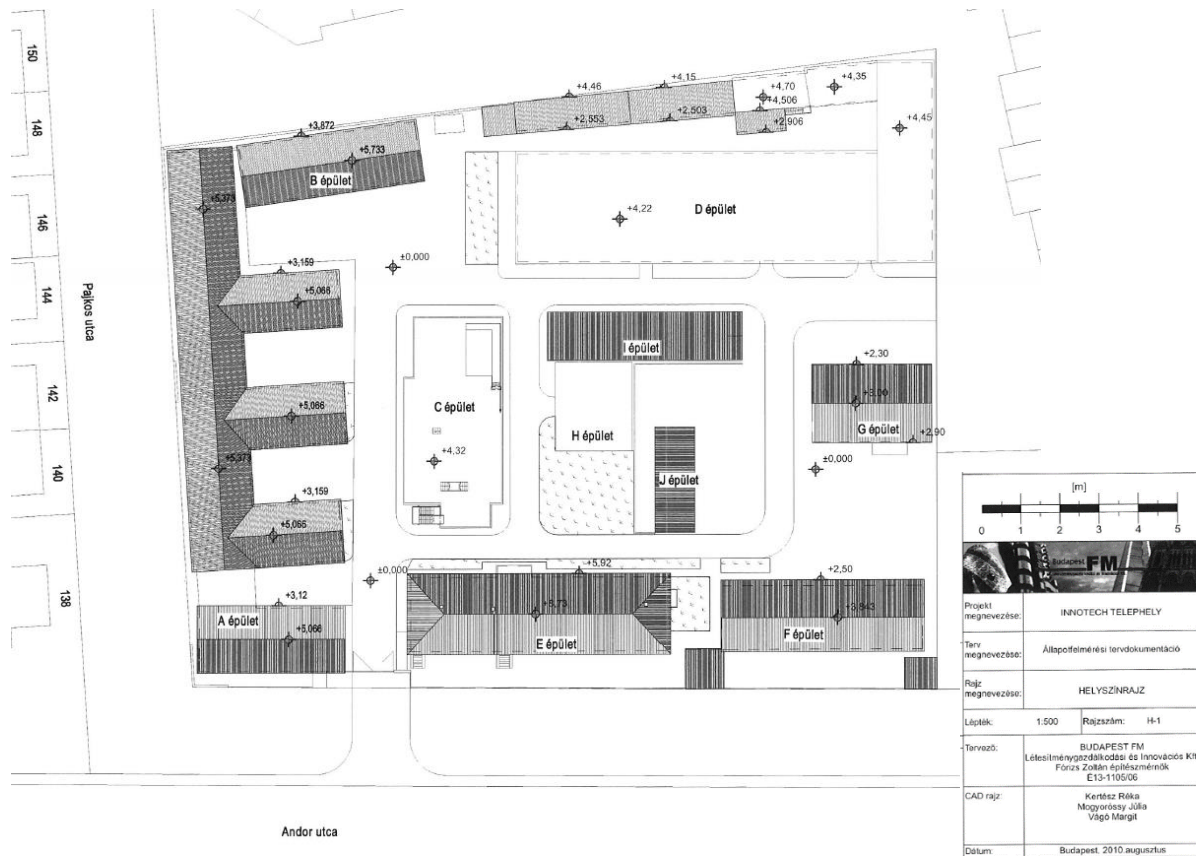
1.4. TELEKADOTTSÁGOK

Tulajdonviszonyok

A terület jelenleg magántulajdont képez – tulajdonosa az Andor60 Kft.

Jelenlegi beépítettség

A fejlesztési területen jelenleg még áll a korábbi gazdasági telephely kiürített épületeinek egy része, de ezek teljes bontása folyamatban van, mivel az épületszerkezetek további hasznosításra alkalmatlanok.



Állapotfelmérés kivágat (forrás: Létesítménygazdálkodási és Innovációs Iroda Kft.)

A terület nyugati oldalán szomszédos telek a közelmúltban épült be, itt jelenleg egy új, többlakásos társasház áll. A tervezési tömb többi telkén F+T, illetve F+1+T kialakítású beépítés található. A délről határoló beépítés vegyes, magas panelépületektől a családi házakig terjedő a spektrum. Az Andor utca szemközti északi oldalán a VOLÁN telephely gyéren beépített telke található.

Területhasználat, funkcióvizsgálat

A tervezési terület tömbjében közvetlen környezetében lakó rendeltetésű épületállomány helyezkedik el, kiterjedt kelenföldi lakóterületek által övezve. A lakóépületek családiházak, ikerházak, sorházak, panel tömbházak formájában vannak jelen a területen. Az Andor utca szemközti, északi oldalán vegyes területhasználat van kijelölve, itt a funkciók keveredése erőteljesebb.



A környező épületek jellemző funkciói (forrás: DVM Group Kft.)

2. FEJLESZTÉSI CÉL, AZ AZT SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

2.1. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztés célja, hogy az egykori gazdasági telephelyen, üzemi és raktárépületek helyén lakóterület létesüljön a hatályos településrendezési eszközökben szereplő besorolásnak megfelelően. A fejlesztés a helyszín adottságainak való megfelelést, valamint a környezethez való illeszkedés kritériumainak való megfelelést szem előtt tartja.



A tervezett fejlesztés városszövetbe történő illeszkedése (forrás: DVM Group Kft.)

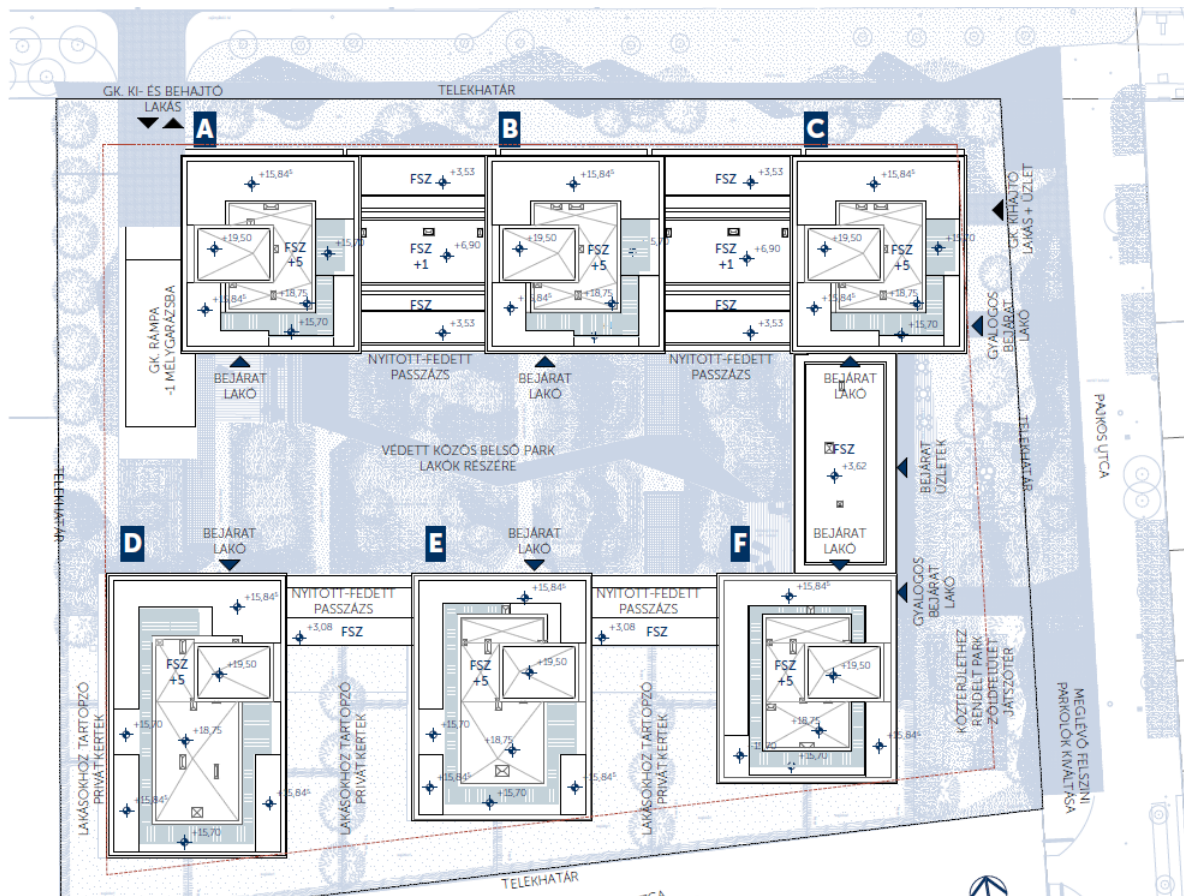
2.2. BEÉPÍTÉSI TERV

A telek tervezett szabadonálló beépítése a telek közepén elhelyezett 1 szintes mélygarázs felett, azt „U” alakban keretezően van megfogalmazva. A földszinten három oldalról záródó belső udvar nyugat irányban marad nyitott. A földszint felett a keretezés felnyílik, a felső emeleti szintek 6 pontház szerű tömeget alkotnak. A pontszerű épülettömegek az utcával párhuzamosan, két sorban helyezkednek el.

A térszín alatt és a földszintes is 1 szintes fedett parkoló kialakítása tervezett. Az épületek magassága 9,99 és 12,40 méter között van, melyben a mélygarázs felett F+5 szint került kialakítása. Az 5. szint visszahúzott kialakítású. A különböző méretű lakásokhoz és azok helységeinek igazodó differenciált mélységű erkélyek kerülnek kialakításra, mélységük 250 és 60 cm között változik.



Tervezett beépítés (forrás: DVM Group Kft.)



Tetőfelülnézeti alaprajz (forrás: DVM Group Kft.)



Tervezett metszetek (forrás: DVM Group Kft.)

A tervezett lakásszám összes **140 db**, a parkolóállás 114 db, a kerékpártárolók száma 23 db.

A lakásmix kialakítása vegyes, jellemzően 1,5 – 2 – 3 szobás lakások tervezettek.

Tervezési mutatók	
Beépítettség terepszint alatt	4.342 m ²
Beépítettség terepszinten	3.343 m ²
Összes általános célú szintterület	12.276 m ²
Összes parkolási célú szintterület	4.392 m ²
Zöldfelület	3.507 m ²

A tervezett beépítés során a földszinti privát (közhatalom elöl elkerített) kertek összes nagysága 1.366 m², az emeleti privát zöldtető 2.600 m², míg a közhatalomú zöldfelület – közlekedő 3.860 m².



Látványtervek a tervezett fejlesztésről (forrás: DVM Group Kft.)

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

3.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztéssel érintett ingatlan közlekedési kiszolgálására vonatkozóan „Budapest XI. kerület Andor utca 60. lakópark közúti biztonsági hatásvizsgálat” munkacímen 2020. év júniusában készült tanulmány melyre vonatkozóan a Budapest Közút Zrt BPK/23935-2/2022 iktatószámom forgalomtechnikai, BPK/8049-2/2023 iktatószámom közútkezelői véleményt adott, melyben a bemutatott kialakításra vonatkozóan elvi kifogást nem emelt.

A Pajkos utca közútkezelőjeként a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal, Városgazdálkodási Igazgatóság, Közlekedési Osztály XIV-366-2/2023 iktatószámom adta hozzájárulását a tervezett kialakításához.

Jelen Telepítési tanulmány közlekedési kialakítására vonatkozóan a beruházó által adatszolgáltatásként átadott és a fenti jóváhagyásokkal rendelkező műszaki tartalom került figyelembe vételre.

MEGLEVŐ ÁLLAPOT:

A fejlesztéssel érintett ingatlan jelenlegi **közúti kapcsolatát** annak Andor utcai ingatlancsatlakozása biztosítja. A 2x2 sávos Andor utcán átléphető záróvonal került felfestésre az ingatlan felőli oldalon, mely a telek minden irányba való elhagyását lehetővé teszi. Az ingatlan jelenlegi ipari funkciójához tartozó forgalma nem számottevő.



A telek jelenlegi közúti kapcsolata (Forrás: Google Maps)

Az Andor utca TSZT szerinti hálózati besorolása II. rendű főút, amely az Eger út folytatásaként az M1-M7 autópálya Rákóczi-híddal való kapcsolatát biztosítja. A fejlesztéssel érintett ingatlan előtt 2x2 sávos keresztmetszettel rendelkezik, a Tétényi útnál és a Than Károly utcáknál jelzőlámpás csomópont működik, illetve a Pajkos utcánál jelzőlámpás szabályozású gyalogosátkelőhely került kialakításra. A fejlesztéssel érintett ingatlan keleti oldalát a Pajkos utca – mint kerületi lakóútca – határolja, melynek közvetlen Andor utcai csatlakozása nincsen, az Andor utcára való kihajtás a mellette futó szervízúton keresztül lehetséges.

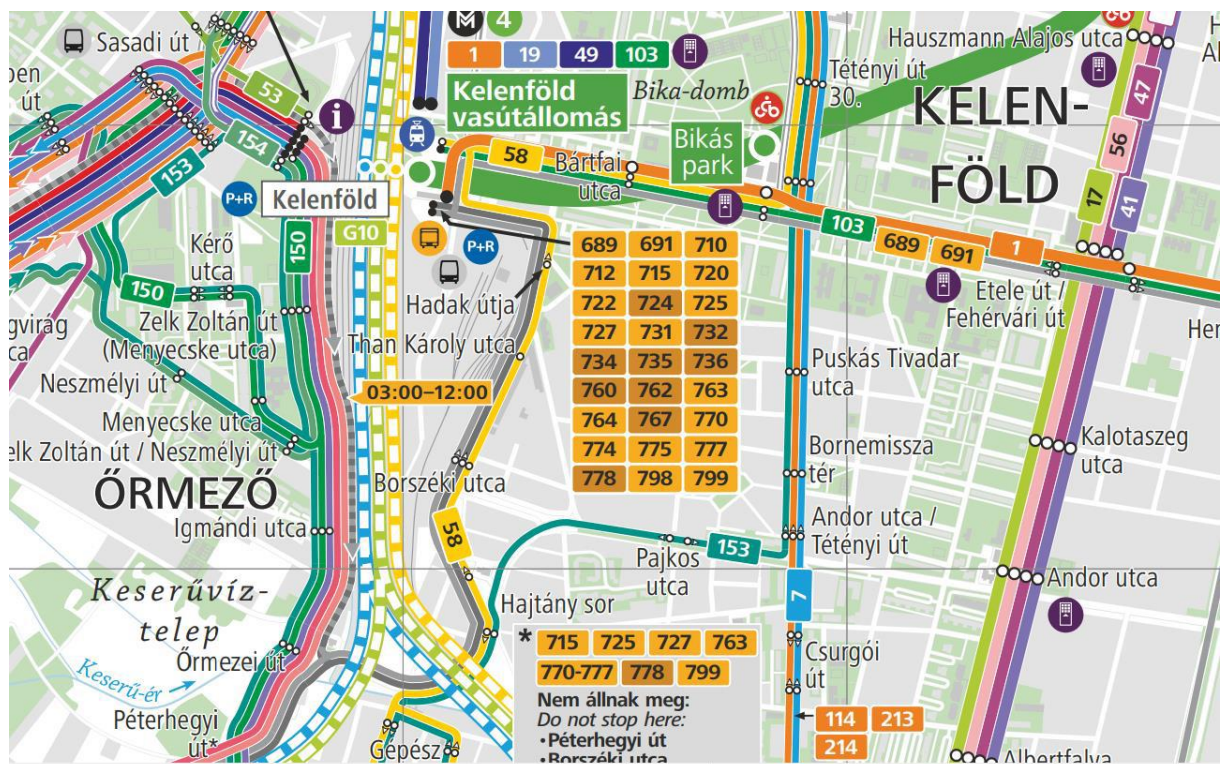
Az Andor utca érintett szakaszának forgalmi terhelése a Pajkos utca keresztmetszetben a 2022. június 9-én történt forgalomszámlálás alapján.

Vizsgált időszak	Tétényi út felé	Than Károly utca felé
7:30 –8:30	1.761 Ejm/ó	1.580 Ejm/ó
10:30 –11:30	1.240 Ejm/ó	1.314 Ejm/ó
16:00 –17:00	1.510 Ejm/ó	1.641 Ejm/ó

Az Andor utca Péterhegyi út -Tétényi út közötti szakaszán a centrum irányába a Tétényi úti csomópont kapacitása a meghatározó. A Tétényi úti kereszteződést megelőző csomópontokban, a Than K. utcánál a mellékirány és az Andor utcát keresztező gyalogos-átkelőhely szabad jelzését, a Pajkos utcánál szintén gyalogos-átkelőhely szabad jelzését kell biztosítani. Ezekben a csomópontokban a kapacitás 500-600 Ejm/h-val nagyobb, mint a Tétényi útnál.

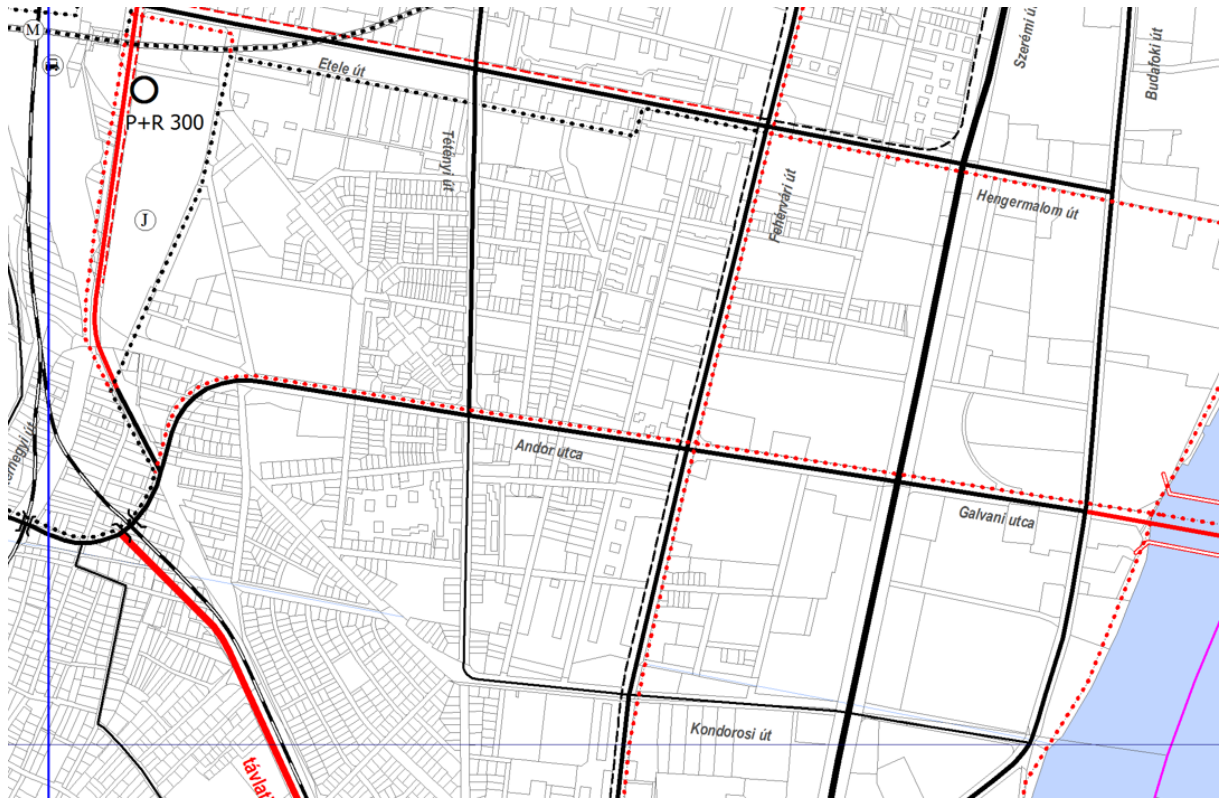
Az Andor utcán, illetve az Eger úton a csúcsidőszakban 120 másodperc periódusidejű jelzőlámpa programok működnek. A reggeli csúcsidőszakban az Andor utca Fehérvári út irányú elméleti kapacitása 1.920 Ejm/h, az Andor utca reggeli csúcsidőszaki forgalma 1.800-1.850 Ejm/h. A délutáni programban az elméleti kapacitás 2.070 Ejm/h, a forgalom nagysága megközelítően 1.550-1.600 Ejm/h.

Közösségi közlekedési kiszolgálást az Andor utcában, illetve a Tétényi úton közlekedő autóbusz viszonylatok biztosítanak átszállási lehetőséget adva a 4-es metróra. Az Andor utcán a fejlesztéssel érintett ingatlan közvetlen közelében Pajkos utcánál a 153-as számú viszonylatnak van megállója, a 7, 114,214 viszonylatok a Tétényi úton mintegy 400-500 méteres gyaloglási távolságban érhetőek el. A kelenföldi intermodális csomópont (4-es metró, 1-es villamos) mintegy 1 km-es távolsága már kívül esik a kényelmes gyaloglási távolságon.



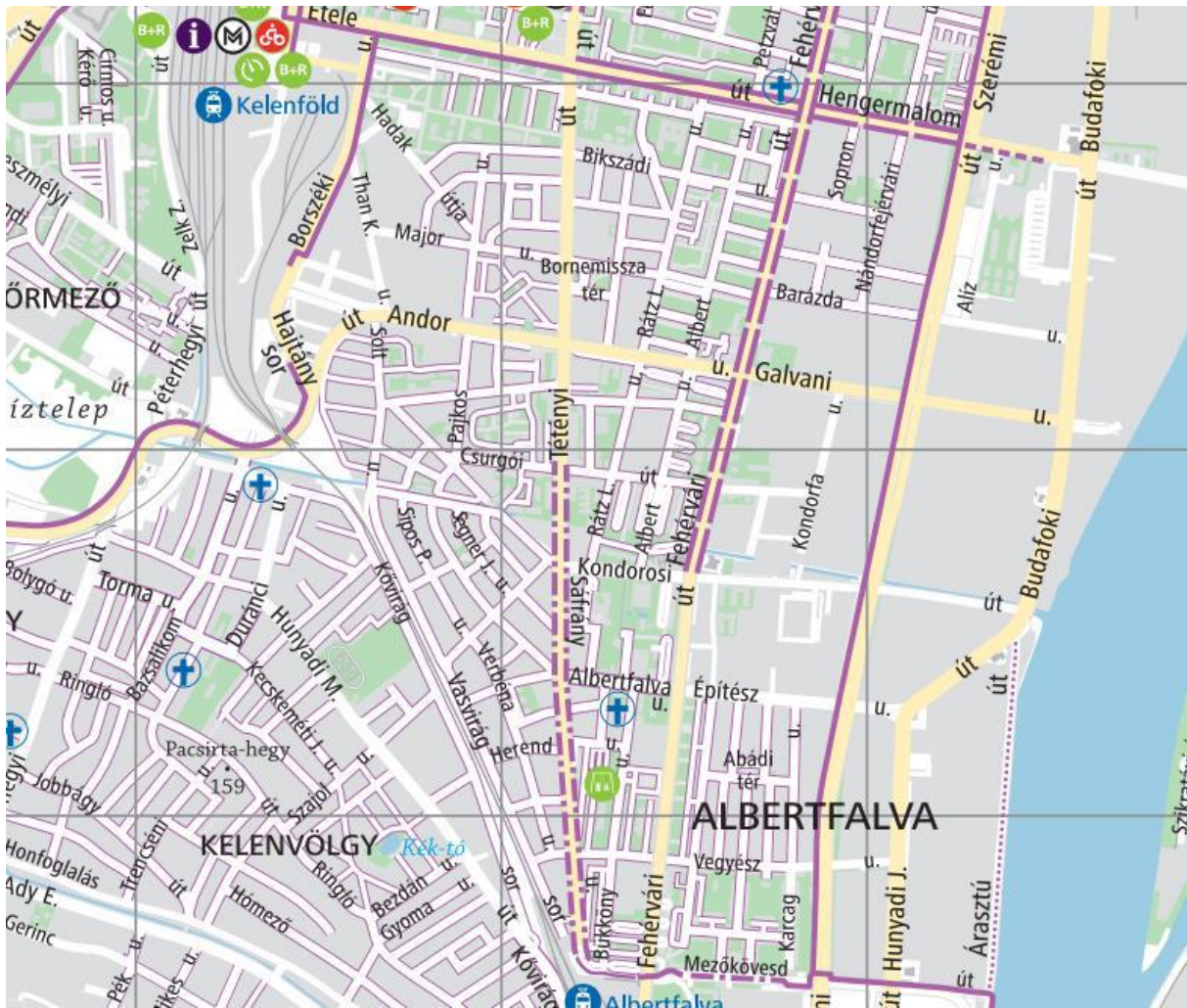
A térség közösségi ellátottsága (Forrás: BKK)

Kerékpáros infrastruktúra az Andor utca érintett szakaszán jelenleg nem áll rendelkezésre, viszont a TSZT tartalmazza az útszakasz mentén egy településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal kiépítését (mellékelt TSZT rajzkivágaton piros szaggatott vonallal jelölt), megteremtve a hálózati kapcsolatot a tervezett Galvani híd és a Kelenföldi pályaudvar között.



Településszerkezeti terv kivágat

Jelenleg a legközelebbi kerékpáros hálózati elem a Tétényi úton futó kerékpársáv (mintegy 300 méternyi távolságra) illetve az Egér út – Borszéki utca nyomvonalon futó kerékpárút (mintegy 500 méternyi távolságra). Mikromobilitási pontok hálózati határa jelenleg az Etele út – Kelenföldi pályaudvar vonalában húzódik.

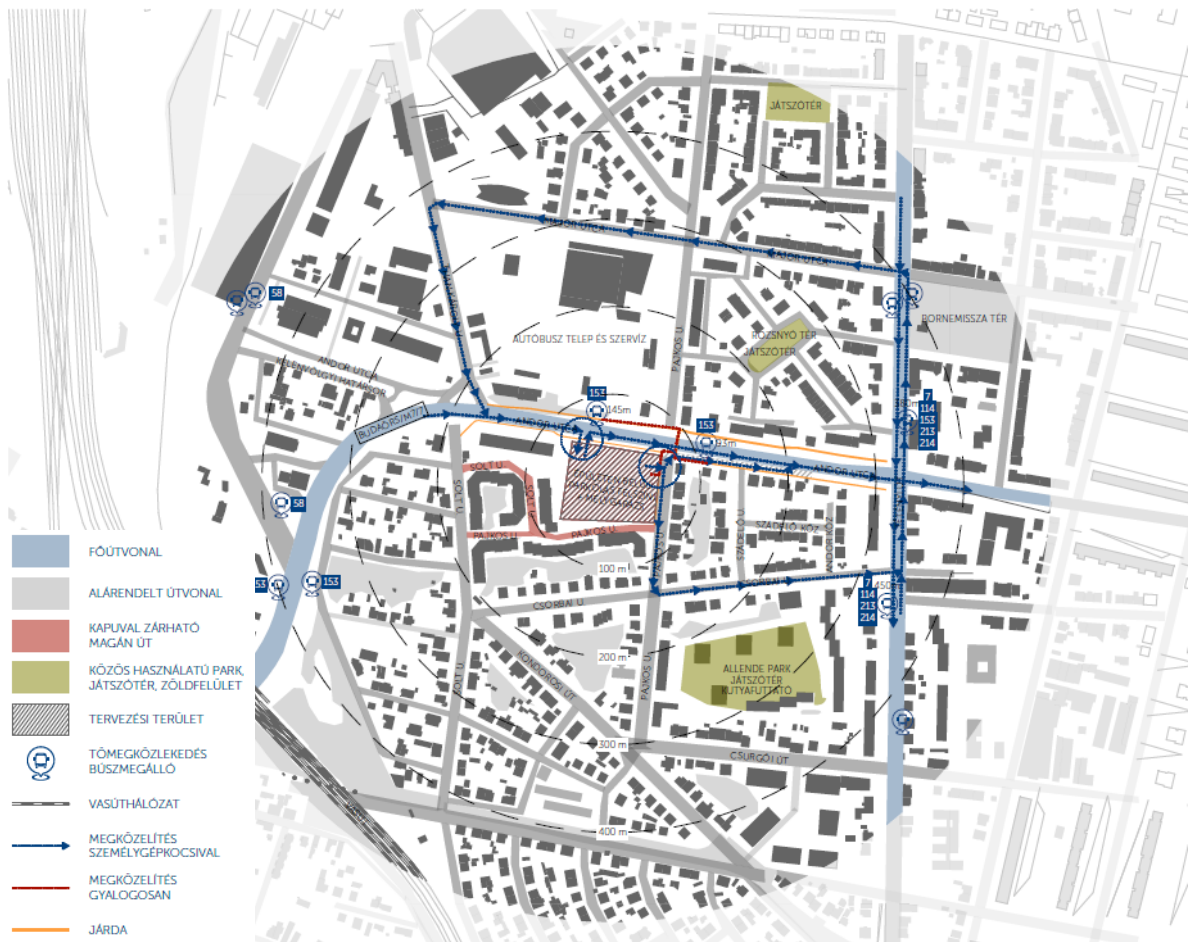


Meglevő kerékpáros hálózat (Forrás: BKK)

A fejlesztéssel érintett ingatlan **gyalogos kapcsolatai** mind a Tétényi út, mind a Than Károly utca irányába rendelkezésre állnak, a Pajkos utcánál jelzőlámpás gyalogátkelőhely működik.

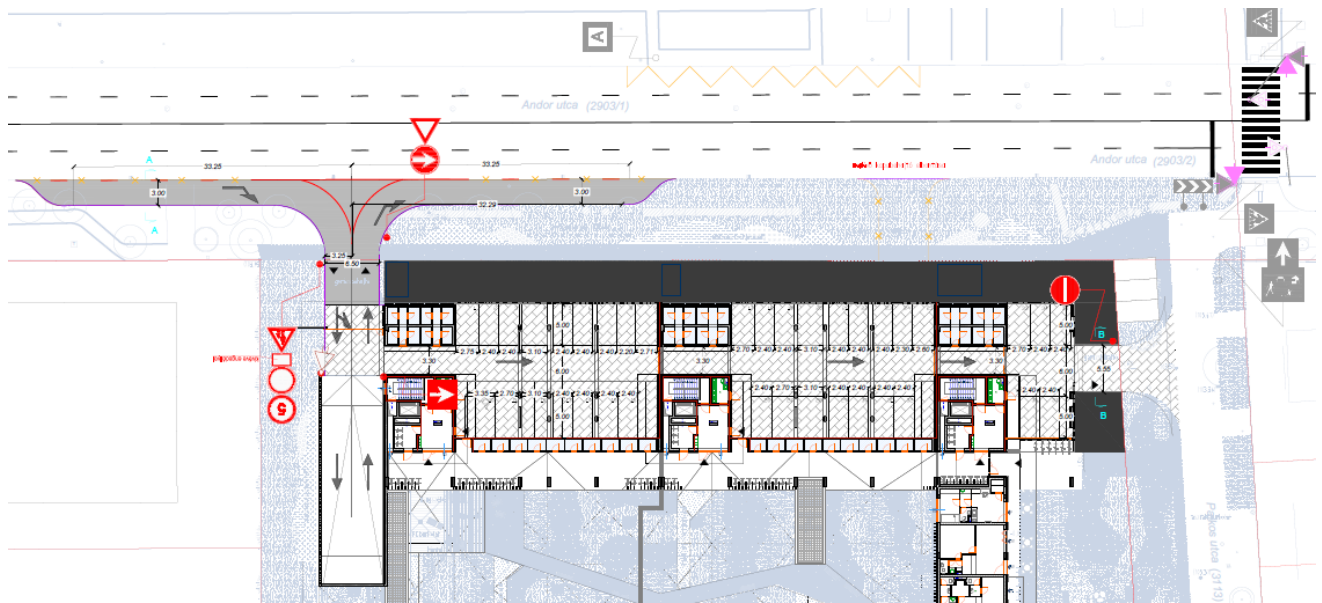
TERVEZETT ÁLLAPOT:

A terület közötti feltárását elsődlegesen az Andor utcai ingatlancsatlakozás biztosítja, mely mindkét irányból kizárólag jobbra kisíves kapcsolatot biztosít a főútvonalon haladók részére az elsőbbség megadásával. Ehhez ki- és becsatlakozó sávok kialakítása válik szükségessé. Az Andor utcán a Tétényi út felől az ingatlanra balra nagyívben történő, illetve az ingatlanról az Egér út felé balra nagyívben történő kanyarodó mozgás tiltásra kerül. Az Andor utcai kapcsolat tiltott forgalmi mozgásai a Pajkos utcán keresztül lehetségesek



A tervezett fejlesztés megközelíthetősége (forrás: fejlesztő DVM Group Kft.)

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódóan összességében 151 darab parkolóhely létesül, amelyből 114 férőhely mélygarázsban, 37 férőhely felszíni parkolóban kerül biztosításra. A garázból kihajtó csúcsórai forgalom nagysága a garázs 114 férőhelyét figyelembe véve a hivatkozott előzményterv megállapításai alapján 23 Ej/óra, a 37 férőhelyes parkolóból az Andor utca felé várhatóan 4 Ej/h forgalom várható. A térszín alatt kialakított garázsban 114 db. parkolóhelyet 1 db. kétirányú rámpával szolgálják ki az Andor utca felé kialakított ingatlancsatlakozással. A felszínen kialakított 37 db. parkolóhely az Andor utca felől egyirányú szakaszon közelíthető meg és a Pajkos utca felé kialakított ingatlancsatlakozáson keresztül hagyható el.



Ingtalan tervezett közúti kapcsolatainak engedélyezési terv szintű helyszínrajza (forrás: fejlesztő DVM Group Kft.)

A hivatkozott előzményterv vizsgálta az Andor utcai ingatlancsatlakozás megfelelőségét az Andor utca szomszédos jelzőlámpás csomópontjainak összehangolhatóságának függvényében, és arra a megállapításra jutott, hogy az ingatlan tervezett közúti ingatlancsatlakozása működképes. Az érintett közútkezelők és a forgalomtechnikai kezelő a bemutatott kialakításra vonatkozóan elvi jóváhagyásukat megadták.

A lakóparkban garázsszinten 61 db, a felszínen 96 db. összesen 157 db. kerékpártárolót alakítanak ki, az ingatlan mellett közterületen a járda átépítésre kerül.

3.2. KÖZMŰ-INFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosítás során keletkező közműigények kisebb fejlesztések révén a meglévő hálózatról biztosíthatóak.

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 88,4 m³/d-ra, a külső oltóvízigény 3300 l/percre, a belső oltóvízigény pedig 300 l/percre tehető. Az ivóvízigény az Andor utcában található DN 150-es méretű, öntött vas anyagú ivóvíz elosztóvezetéken létesítendő új bekötés kiépítésével biztosítható. Ezzel együtt a területet ellátó meglévő bekötővezeték megszüntetni szükséges.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a konkrét ivóvíz- és oltóvízigények. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is. Az ingatlan közelében, közterületen található föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal biztosítható a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzete, így ugyan a tűzvízigény közterületi tűzcsapról biztosítható, azonban vizsgálni szükséges, hogy a tűzcsap képes-e megfelelő mennyiségű és nyomású oltóvízigény biztosítására a tervezett beruházás részére is. Ennek érdekében a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges. Az oltóvízigény nagyságát, illetve amennyiben szükséges az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek

ismeretében (tűszakaszok stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan megjelenő keletkező szennyvíz becsült mennyisége 80,0 m³/d-ra tehető. A keletkező szennyvíz mennyisége a Pajkos utcában található 90/135-ös méretű, beton anyagú egyesített rendszerű csatornába vezethető be, új rákötés létesítésével. Ezzel együtt a terület szennyvízelvezetését jelenleg biztosító rákötés megszüntetése szükséges.

A területen keletkező csapadékvizek becsült mennyisége 117 l/s-ra tehető.

A területre vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat 11. §-a alapján:

- (6) A hatályos fővárosi településszerkezeti terv alapján változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

Mivel a terület a hatályos fővárosi településszerkezeti terv alapján nem változással érintett terület, ezért ezen előírás a területre nem vonatkozik.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján viszont a területről az egyesített rendszerű csatornába bevezethető csapadékvíz mennyisége 39,6 l/s lehet. Mivel a területen keletkező csapadékvíz becsült mennyisége több (117,0 l/s), mint ami elvezethető lenne, ezért csapadékvíztározót kell kialakítani. A csapadékvíztározó tervezett helye az Andor utcáról elérhető pincszinti mélygarázsba való lehajtást biztosító rámpa alatt, térfogata 230 m³. A csapadékvíztározóban összegyűjtött csapadékvizek másodlagos hasznosításáról gondoskodni kell. A tározott csapadékvíz alkalmazható többek között öntözésre, burkolt felületek tisztán tartására stb. Ezzel jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége is.

Pontos szenny- és csapadékvíz mennyiségének meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismert a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69. § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

A területen tervezett létesítmény normál ellátásának villamosenergia-igénye 1 MW nagyságrendű, ami a lakások, közös területek, bérlemények, gépészet mellett tartalmazza a fűtési rendszer

segédenergiáját és elektromos autótöltők szükségletét is. A tervezett elektromos autótöltők száma 153 db, ebből 129 db 16A 1f dugalj és 25 db 3x32A 3f gyorstöltési lehetőség.

A terület villamosenergia-ellátása az ELMŰ elosztóhálózatról biztosítandó. A 10 kV-os középvezetési elosztóhálózat közterületen kiépült, az energiaigények kielégítéséhez új 10/0,4 kV-os transzformátor létesítése szükséges. A transzformátort és a középvezetési kapcsoló berendezést épületen belül erre a célra kialakított helyiségben – a vonatkozó ELMŰ előírások betartásával – közterületről megközelíthető módon kell elhelyezni. Térszint alatti elhelyezés esetén a szolgáltatói transzformátort szabványos leeresztő akna kialakítása szükséges. Az elhelyezést a kiviteli tervek készítése során a szolgáltató megbízott építész tervezőjével, valamint a beruházási osztállyal egyeztetni szükséges. A közcélú hálózatra való csatlakozás helye, valamint az átadási/csatlakozási pont az ELMŰ által telepített transzformátorállomás kifelé vezető elosztó csatlakozási pontja.

A fűtési rendszer mellett a telepítendő elektromos autótöltők típusa és darabszáma is jelentősen befolyásolja a lekötendő villamos teljesítményt.

A villamosenergia-igények egy része szolár energiával műszakilag fedezhető lenne, ugyanakkor a jelenlegi bizonytalan szabályozási környezetben a napelemes rendszerek megtérülése nem támasztható alá.

Megújuló energiaforrás alkalmazásának javaslataként a hőszivattyús rendszerek emelhetőek ki, amelyek ugyan villamos segédenergiát igényelnek, ugyanakkor egységnyi villamos teljesítménnyel többszörös hőteljesítmény előállítására képesek. A levegő-víz hőszivattyúk átlag 3,5-4-es COP (jósági tényező) érték mellett működnek.

Technológiai hulladék hő hasznosítása során a visszanyert hőenergiát szintén megújuló energiaként kell figyelembe venni.

A tervezett létesítmény téli fűtési igénye 325 kW, a HMV készítés igénye 105 kW, összesített hőszükséglete 430 kW.

A hőigények levegő-víz hőszivattyús rendszerrel kielégíthetőek. A gépészeti rendszert épületen belül – a légbeszívás és -kidobás biztosítása mellett. A levegő-víz hőszivattyúhoz tartozó gépészeti rendszereket (puffer tartályok, víz-víz hőszivattyú, osztó-gyűjtő, tágulási tartályok, szivattyúk, hőcserélők, HMV tárolók stb.) hőszivattyús gépházban lehet elhelyezni.

Hűtés tekintetében a tervezett épület összesített hőterhelése 260 kW. A nyári hűtési igényt és nyári HMV-t magas jósági tényező mellett a fűtést is ellátó hőszivattyús rendszer biztosíthatja.



- ### Jelmagyarázat
- V—V— Vízvezeték
 - CS+SZ— Egyesített rendszerű csatorna
 - 1kV— Kisfeszültségű elektromos vezeték (föld alatti)
 - 10kV— Középfeszültségű elektromos vezeték (föld alatti)
 - Kv— Közvilágítás vezeték
 - Kf— Kisfeszültségű elektromos vezeték (föld feletti)
 - K0f— Középfeszültségű elektromos vezeték (föld feletti)
 - G—G— Gázvezeték
 - T—T— Távhővezeték
 - DIG— Hírközlés (DIGI)
 - T-COM— Hírközlés (Telecom)
 - T-COM-AL— Hírközlés (Telecom alépítmény)
 - V— Hírközlés (Vodafone)
 - - - - - Tervezett vízvezeték
 - - - - - Tervezett szennyvízcsatorna
 - - - - - Tervezett csapadékvíz csatorna
 - Tervezett csapadékvíz tározó
 - Tervezett 10/0,4 kV-os transzformátor
 - X Megszűnő vezeték, csatorna

3.3 ZÖLDFELÜLET

A klimatikus hatások és az egészséges lakókörnyezet megteremtése érdekében a tervezett beépítéshez mérten minél magasabb zöldfelületi intenzitás elérése javasolt. Ennek érdekében a lapostetős épületek és a mélygarázsok földemének minden közlekedési és üzemeltetési célból nem igénybevett részét javasolt zöldtetőként kialakítani, különösen a rálátással bíró felületeket. A mélygarázsok földemén legalább 40 cm termőrétteg vastagságú intenzív zöldtető telepítése javasolt, többszintes növényállománnyal.

A megfelelő zöldfelületi arány mellett, elsősorban a teljes értékű zöldfelületeken lombos fák elhelyezése javasolt.

A zöldfelületeken a közhasználat elől elkerített kertrészek kialakítása korlátozandó. Javasolt nagyobb, egybefüggő zöldfelületet a társasházi közösség javára közhasználatra biztosítani és azt rekreációs funkciókkal ellátni.

A közterületen javasolt többszintes növényállományt kialakítani, amely hozzájárul a közlekedésből származó por- és zajszennyezés csökkentéséhez.

3.4 HUMÁN-INFRASTRUKTÚRA

A terület fejlesztése során, a létesíthető szintterület nagy részén lakásépítés várható. Településrendezési szerződés keretében az Ingatlanfejlesztő (DVM Group Kft.) és a XI. kerületi Önkormányzat a Kerület infrastrukturális beruházásainak támogatása érdekében a településrendezési szerződésben rögzített feltételek szerinti hozzájárulásban állapodik meg.

Újbuda hosszú távú, valamint a középtávú városfejlesztési céljait és a prioritásokat szem előtt tartva munkálkodik a kerület lakosságát ellátó magas szintű szolgáltatások biztosításán, az ellátásokhoz való hozzáférés elősegítése.

Kiemelt beavatkozási területek:

- óvodák, bölcsődék felújítása, férőhelyszám igényekre alapozott bővítése, szükséges felújítási munkák megvalósítása; KK/Dél-Budai Tankerületi Központ hatáskörében az általános iskolák és középiskolák korszerűsítése, felújítása;
- egészségügyi alapellátást szolgáló épületek korszerűsítése, eszközállomány fejlesztése; szakellátás fejlesztése és prevenció programok megvalósítása;
- idősellátás fejlesztése, időskorúak életvitelének támogatása, szolgáltatások fejlesztése és bővítése;

Az ingatlanfejlesztő vállalt támogatása fent célok megvalósítását szolgáló feladatok végrehajtását is szolgálhatják.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

4.1. VÁROSRENDEZÉS

A tervezett fejlesztés illeszkedése a környezetbe

- A tervezett lakás célú használat a kijelölt területhasználatnak megfelelő, csökkenti a terület terhelését, kiküszöböli eltérő funkciók szomszédságából adódó konfliktusokat.

- A területen a korábnál nagyobb arányban létesül zöldfelület. A belső udvarban a lakók számára létesül védett zöldfelület, az Andor utcai előkertje, mintegy 552 m², a Pajkos utca előkertje, mintegy 654 m² közhasználatra átadott zöldfelületként fog működni a XI. kerületi Önkormányzat és a fejlesztő közötti megállapodásnak megfelelően. Telekhatáron kívüli további 2539,02 m² közterület lesz környezetrendezéssel érintett.
- A tervezett F+4+1 szintes épülettömegek városias térfalat képeznek az Andor utca mentén, javítják az utcaképet. Fejlesztési cél, hogy a szomszédos lakóterületekhez és az Andor utca városszerkezeti pozíciójához illeszkedjen a beépítés

A tervezett beépítés településképi szempontból is kedvező hatású, javítja az Andor utca képét.



Andor utca tervezett új térfal-szakasza (forrás: DVM Group Kft.)



Andor utca tervezett új térfal-szakasza (forrás: DVM Group Kft.)

4.2. KÖZLEKEDÉS

A meglévő ipari kereskedelmi funkcióhoz képest a lakóingatlan fejlesztés forgalom generáló hatása jelentős, de még így is marginális az Andor utca forgalmához képest, ezért nem okoz változást a térség forgalmi viszonyaiban.

4.3. KÖRNYEZETI HATÁSOK

közúti zajkonfliktussal érintett. A zaj szempontjából érzékeny lakás és közhasználatú zöldfelület, elhelyezése ezért a telek belsőbb részein javasolt, illetve zajvédelmi intézkedések szükségesek növényültetéssel és megfelelő fizikai akadállyal, építészeti elemekkel. A zajterhelés az épületek megfelelő és passzív akusztikai védelemmel, a homlokzat és nyílászárók zajszigetelt kialakításával is csökkenthető. Az új beépítések hatására lokálisan a forgalom további jelentős növekedése nem várható. Az Andor utca felől földszinten zártosított beépítés is akadályozza a zaj terjedését a belső zöldfelület és azon lakások felé, amelyek nem az utcára néznek.

A levegő minősége elsősorban szintén a közúti forgalom által terhelt. A zöldfelületek növelésével, az épületek kedvező légtéraránnyal történő kialakításával biztosítható átszellőzés mérsékelheti a légszennyezés mértékét. A terület rendezése során a belső por- és zajképző felületek megszűnnek.

A hősziget-hatás lokális csökkenése várható, amennyiben megvalósulnak a területen javasolt intenzív zöldfelületi fejlesztések, új fásítások.

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés a XI. KÉSZ rendelkezéseinek megfelelően történik, ezért **a településrendezési eszközök módosítása nem szükséges**, a hatályos szabályozást módosítani nem kell.

A tervezett beruházás már építési engedéllyel is rendelkezik, ezért jelen fejezet további részletezése nem indokolt.

6. KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

A fejlesztés illeszkedését a környezetébe a mellékelt környezetalakítási tervek támasztják alá.

A beépítés tagolt, zöldfelületekkel gazdagítja majd az eddig kopár területet. A 8.696 m² nagyságú telek 40%-án, összesen 3.478 m²-en létesül zöldfelület. Az Andor utcai előkertben, mintegy 552 m², a Pajkos utcai előkertben, mintegy 654 m² közhasználatú, teljes értékű zöldfelület létesül, továbbá telekhatáron kívüli környezetrendezéssel, mintegy 2.540 m² nagyságú közterület lesz érintve megállapodás alapján.

A tervezett épületegyüttes beépítési magasságai illeszkednek az Andor utca átalakulóban lévő utcaképebe. Az épülettömegek tagolt ritmusa kedvezően alakítja a jelentős útvonal térfalát.



A fejlesztési terület tömbje és tágabb környezete (forrás: DVM Group Kft.)



A fejlesztési terület előtti közhasználatra átadandó zöldfelület (forrás: DVM Group Kft.)



A fejlesztési terület, tervezett belső udvar (forrás: DVM Group Kft.)



A fejlesztési terület, tervezett belső udvar (forrás: DVM Group Kft.)

7. FÜGGELÉK



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
FŐÉPÍTÉSZ
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

Főépítési feljegyzés

A 1119 Budapest, Andor utca 60. számú ingatlanra (hrsz. 2913) vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

A BFVT Kft. által tárgyi témába (Megbízó: DVM Group / 1133 Budapest, Váci út 80.) telepítési tanulmányterv készül az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a Kormányrendelet 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Ennek érdekében jelen Főépítési feljegyzésben az alábbi módon határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

Elvégzendő munkarészek:

A telepítési tanulmányterv tartalmazza	
1. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatását: - a terület rövid áttekintése, szöveges és térképi bemutatás, - légifotók a tervezési területről, - a tervezési terület elhelyezkedése a kerületben, - hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai, - telekadottságok.	igen
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet.	igen
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igényeket: - műszaki, - humáninfrastruktúra fejlesztés.	igen nem
4. A javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit.	igen
5. A településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	nem
6. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terv szemlélteti.	igen

Budapest, 2023. szeptember 4.

Tisztelettel:


Schreffel János
főépítész