

Meglévő ingatlan megosztása után kialakult Bíbor u. 6 sz. ingatlan beépítés

környezetének kialakult állapotára vonatkozó

Környezeti vizsgálata

Előzmények

A Fogarasi út 10-14 és a Bíbor u. 4-6 sz. hrsz. 32024 sz. alatt meglévő L alakú ingatlan megosztása után kialakuló két ingatlan közül a Bíbor u. 6 sz. alatti ingatlan beépítését az ingatlan tulajdonosa lakások beépítésével kívánja hasznosítani. A ZKSZ 45. § (2) bek. alapján városrendezési megállapodással van lehetőség lakások építésére.

A beépítés előkészítésére előzetes főépítési konzultációra beépítési vázlatok készültek, melyeket leegyeztettünk a főépítési irodával. Az egyeztetés alapján készült beépítési koncepció terv beépítési paraméterekkel, amelyeket benyújtottunk kérelemmel főépítész konzultáció keretében városrendezési megállapodás előkészítésére.

Meglévő Fogarasi út 10-14 és a Bíbor u. 4-6 sz. hrsz. 32024 sz. L alakú ingatlan

területe: 5640 m²

építési övezete: Ln-2/14

Tervezett telek alakítás után: Bíbor u. 6. sz. ingatlan

területe: 2174 m²

építési övezete: Ln-2/14

Kialakult állapot vizsgálata

A Bíbor u. 6. sz. ingatlan beépítés ZKSZ. 16. § (7) p. alapján a kialakult állapotra, illeszkedésre gyakorolt hatás és a környezet infrastruktúra vizsgálata:

- Kialakult állapot: A tervezett beépítés melletti hrsz. 32026 sz. Bíbor u. 8. sz. alatti ingatlanon jelenleg építés alatt áll a zárt sorúan csatlakozó lapos tetős záródású fszt.+ 4 em. lakó épület. A Bíbor 8. melletti hrsz. 32027 sz. szomszédos teleken már felépült szintén zárt sorú beépítéssel egy fszt. + 4 emeletes lapostetős lakóépület. A Bíbor 14-16 sz. alatti ingatlanon korábban szintén a belső udvar felé udvari szárnyal megépült egy nagy beépítésű lakó épület. (lásd V-13 utcaképet a szomszédos beépítések képeivel) A Fogarasi út felől a meglévő nagy L alakú ingatlan jelenleg használaton kívüli fszt. 3 em. munkásszálló épülete áll.
A tervezett beépítéssel szemben a Bíbor 5-7 -9 sz. alatt meglévő fszt.+ 5-6 emeletes magastetős lakó épületek találhatók.
- Illeszkedés: A tervezett beépítés zárt sorú beépítéssel és a Bíbor u. 8-10 felől azonos épület magassággal készül. A homlokzati illeszkedés tervezésénél figyelembe vettük a

jelenleg épülő és pár éve megépült lakó épületek ablak és erkély - terasz tagoltságát és osztását.

- Környezeti infrastruktúra:

Közlekedés: A tervezett beépítés közelében az alábbi tömegközlekedési vonalak érhetők el: Autóbusz: 130, 32, 85 -ös vonalak, Trolibusz 80-as vonal, Villamos: 3-as vonal, Metró: M2 vonal

Közmű: A Bíbor utca összközműves kiépítettségű.

Az ingatlan Fogarasi út felőli oldalán meglévő olajos szigetelésű 40-400 kVA névleges teljesítményű és 11-11 kV primer feszültségű trafó található, 32 m2 falazott építményben. A trafó az ELMŰ-vel egyeztetve az új beépítés teremgarázs szintjére kerül angol aknás átszellőzéssel.

Eltérések vizsgálata

1.) Hátsókert távolsága:

A beépítési koncepció terv szerint az udvar felé belógó épületszárny távolsága a szomszédos beépítésektől 18.§ (4) pontja alapján az (3) pontban meghatározott értékeket nem éri el, de szakmai konzultáció és a vonatkozó Városképi Rendelet alapján a Homlokzatok közötti telepítési távolságtól a ZVR 21.§; ZÉSZ 31.(2) alapján is el lehet térni

- A hátsókert felőli Várna u. 5 és 7. sz. ingatlanokon álló épületek ablak nélküli tűzfallakkal néznek a Bíbor u. 6 beépítés hátsó kert irányába (építmények huzamos tartózkodású helyei nem néznek egymással szembe (lásd V-01 Vizsgálat terv lapot)
- Az OTSZ. sz. az építmények között a szükséges tűztávolság (> 7, 0 m) biztosított

2.) Lakás rendeltetés kialakítása:

A ZKSZ. vonatkozó rendeletei alapján (16.§ (7), 45.§ (2)) városrendezési megállapodással

3.) Szintterületi engedmény

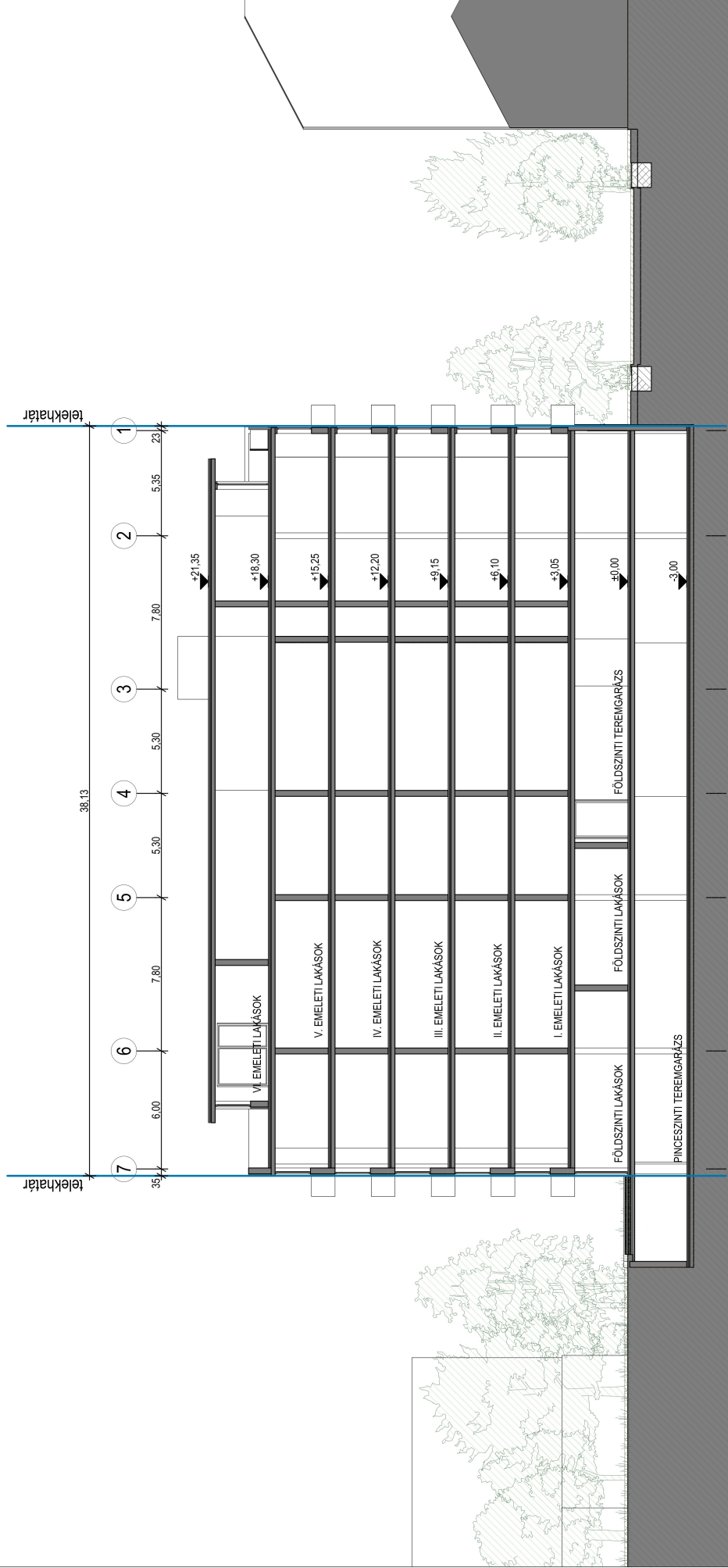
A ZKSZ. 24.§ (3) pontja alapján városrendezési megállapodással az általános szintterület engedményes értéke ($3,41 < 4,0$)

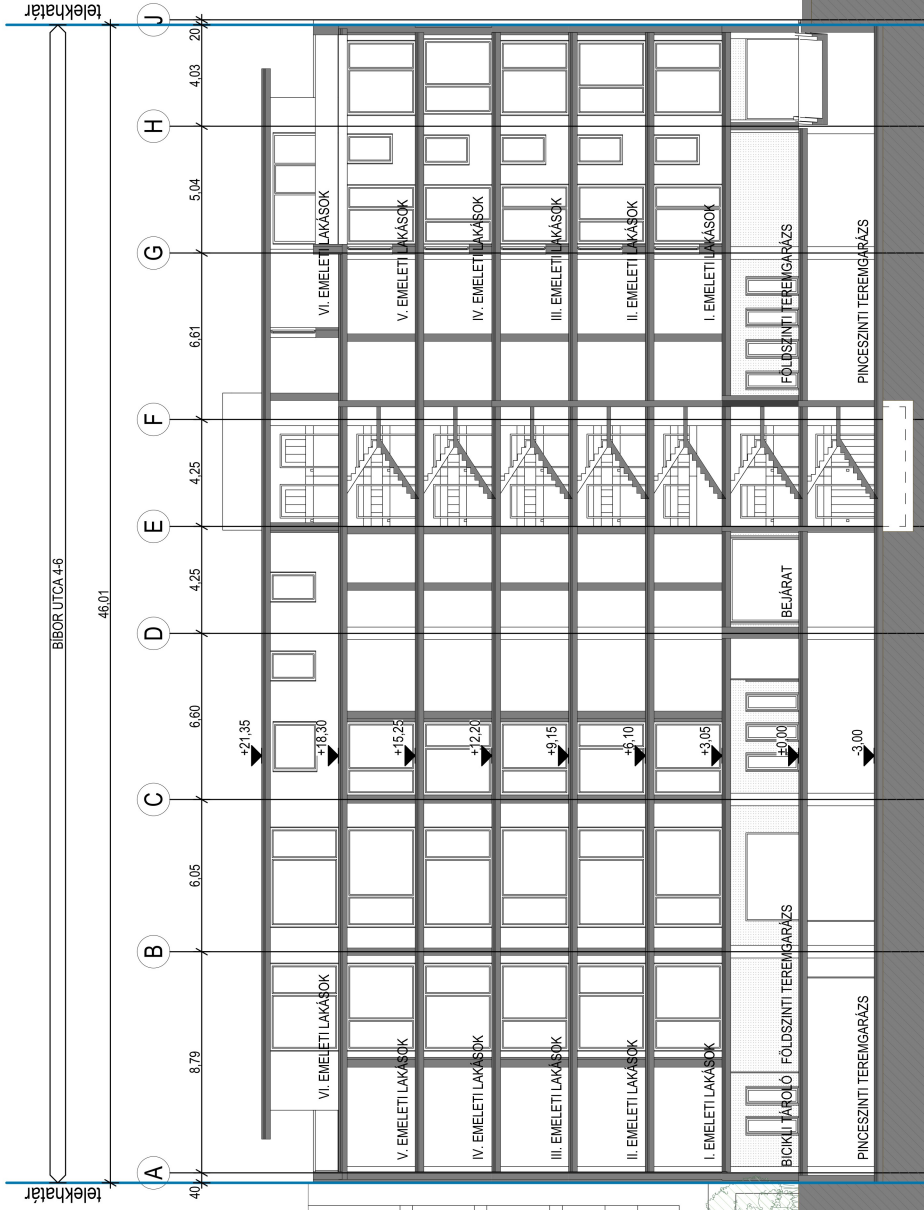
Bp. 2022. 06. 10.

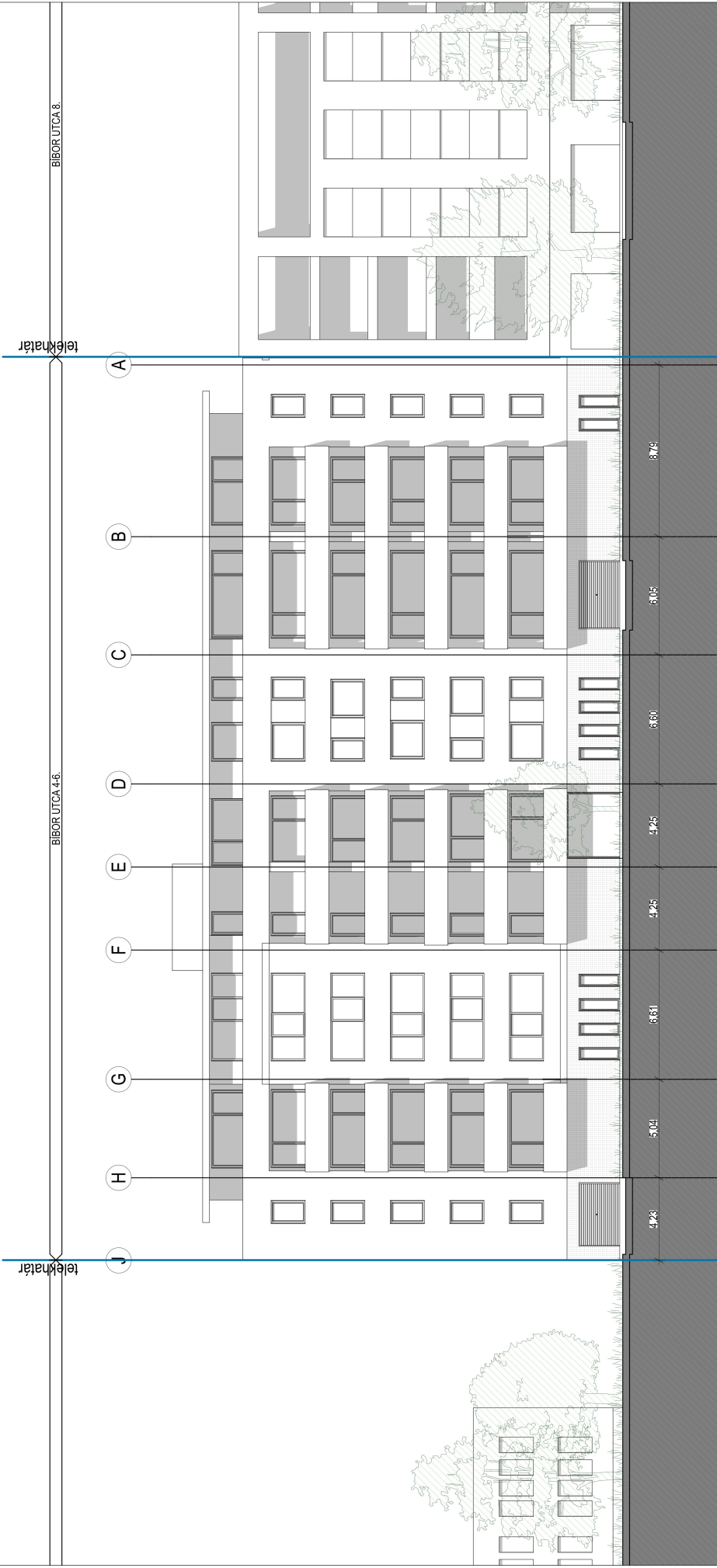
Összeállította:

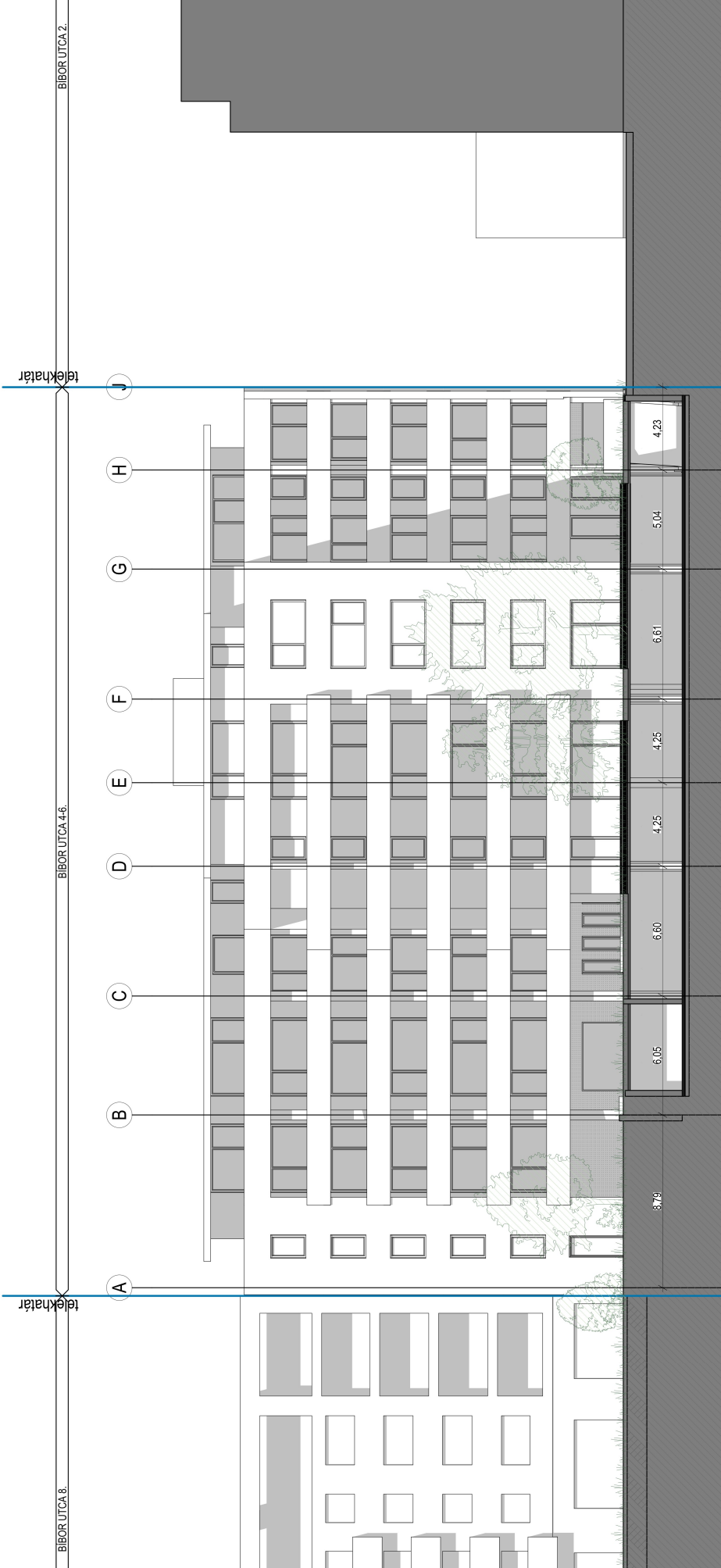

.....
dr. Czeglédi Ottó











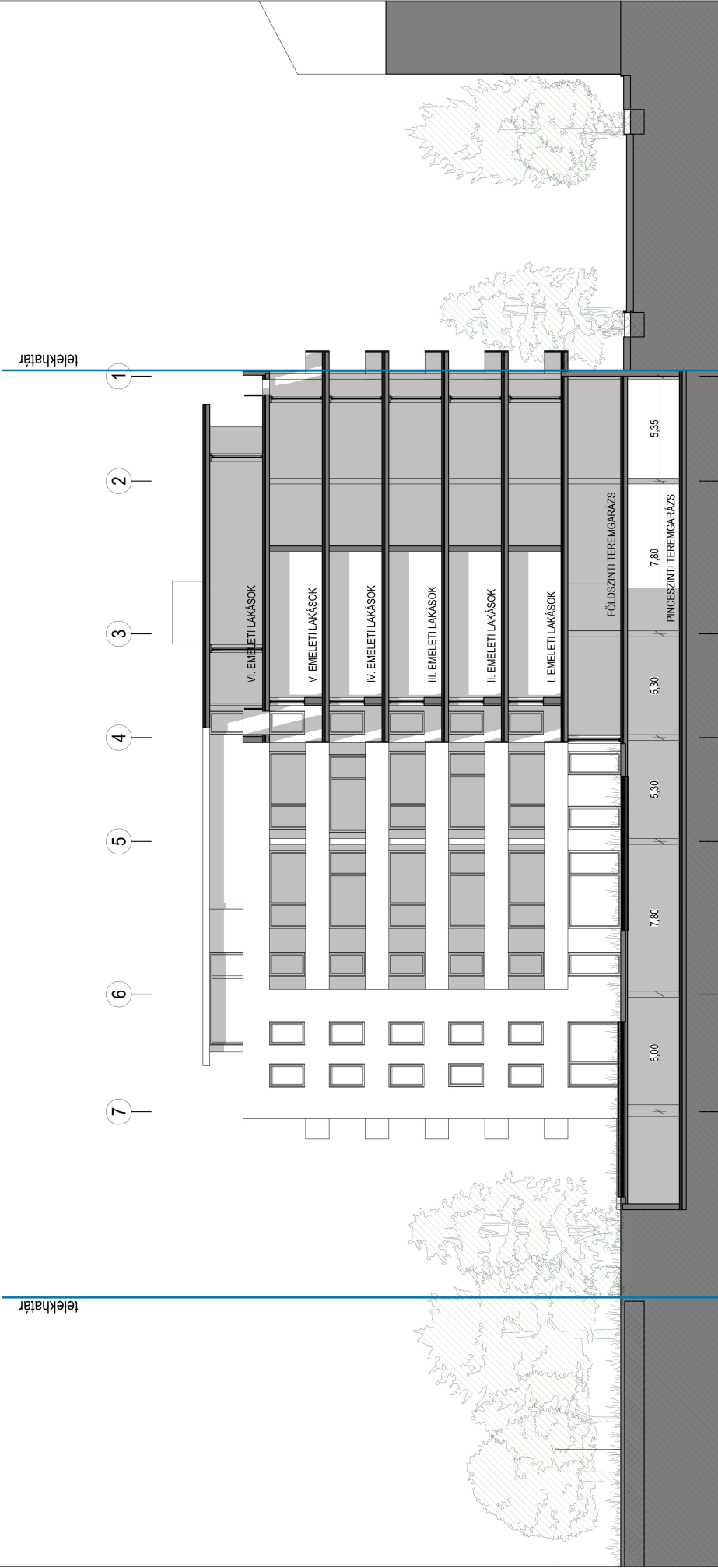
BIBOR UTCA 8.

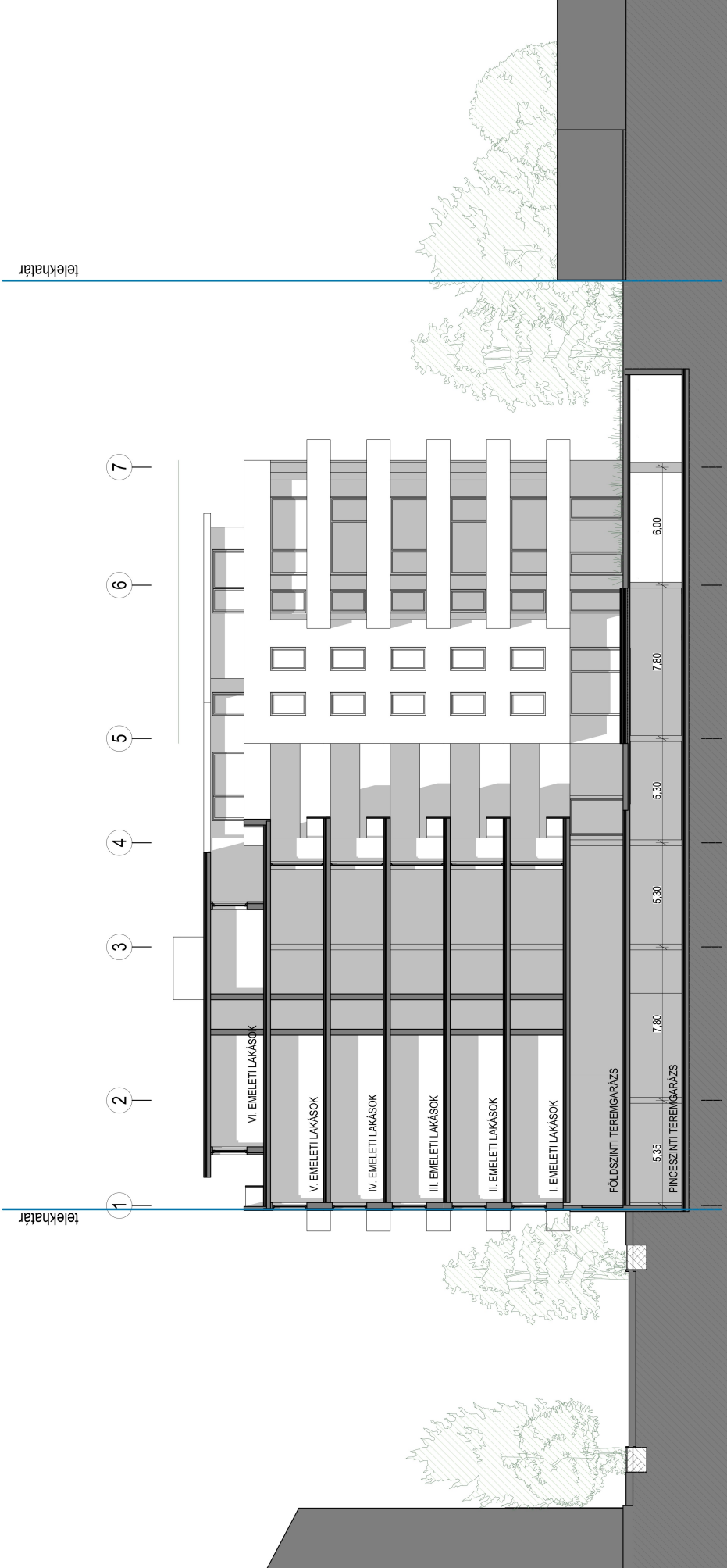
BIBOR UTCA 4-6.

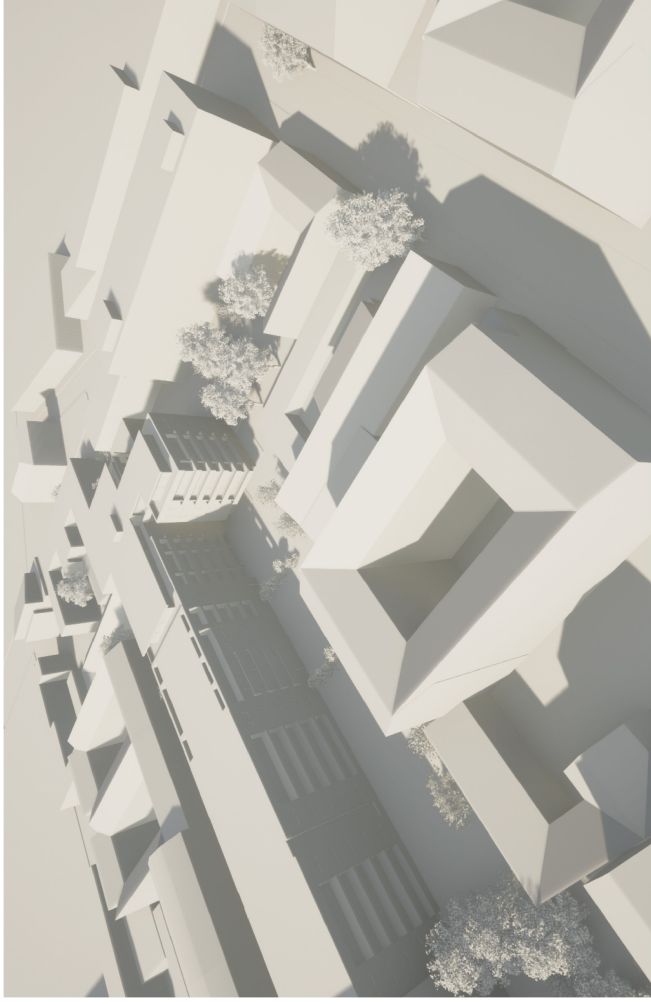
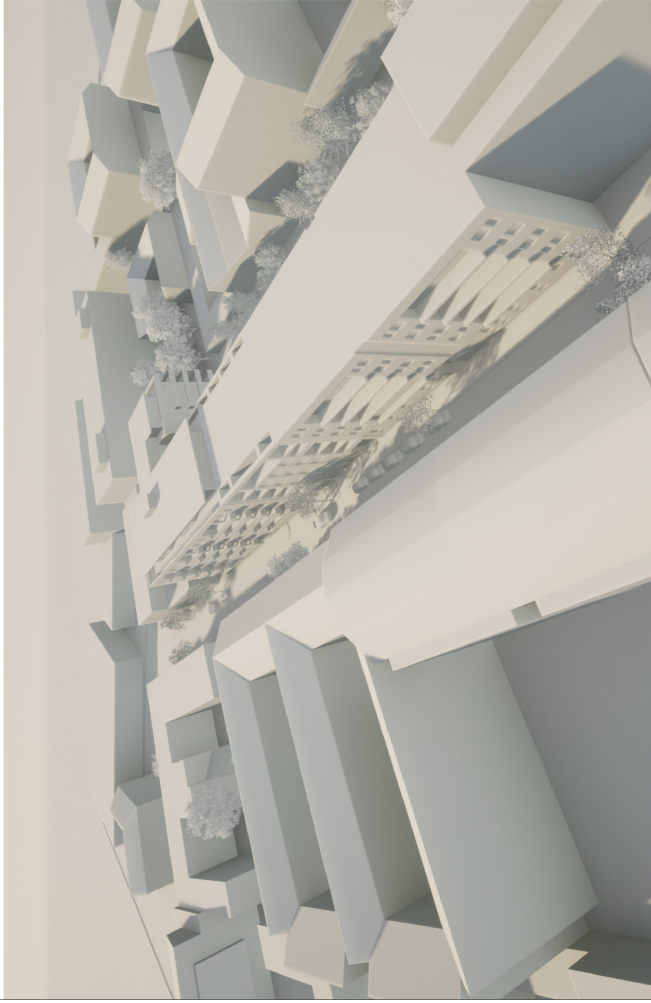
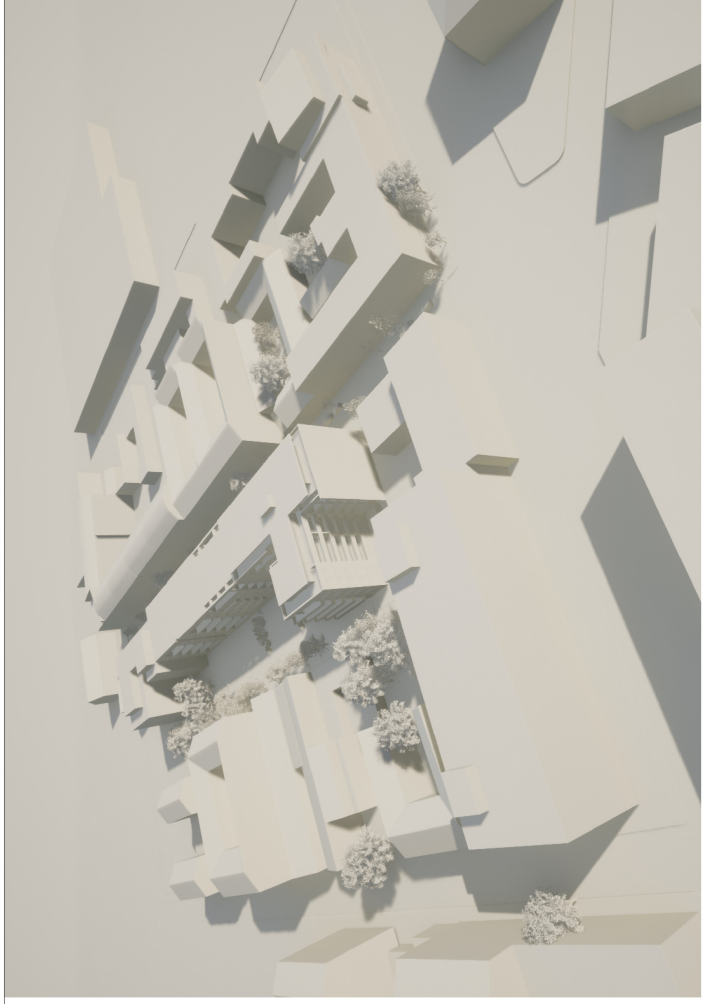
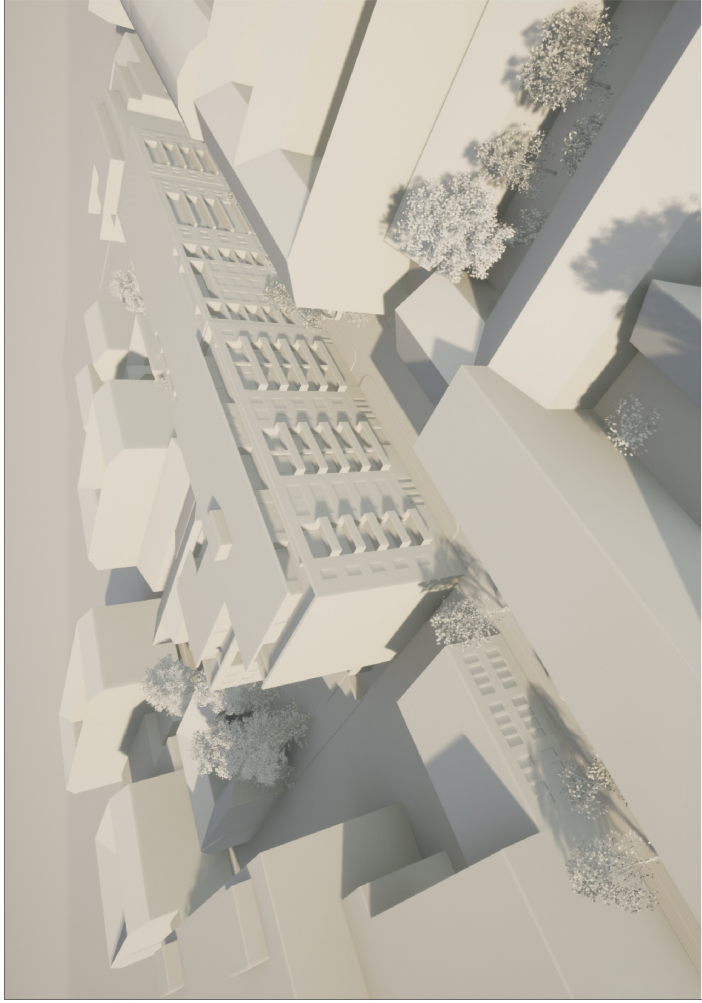
BIBOR UTCA 2.

telekhatár

telekhatár









BÍBOR UTCA 2.



BÍBOR UTCA 4-6. - TERVEZETT BEEPÍTÉS



BÍBOR UTCA 8.



BÍBOR UTCA 10-12.













- FUNKCIÓK:**
- GÉPÉSZET
 - PARKOLÓHELY
 - ÜZLET
 - TÁROLÓ
 - ELŐTÉR, KÖZLEKEDŐ
 - A TÖMB
 - B TÖMB
 - C TÖMB
 - D TÖMB

2. Szint	A	01	66,78
2. Szint	A	02	46,37
2. Szint	A	03	67,99
2. Szint	A	04	45,82
2. Szint	A	05	44,95
2. Szint	A	06	47,19
2. Szint	A	07	61,98
2. Szint	A	08	79,81
2. Szint	A	09	58,88
2. Szint	A	10	57,53
2. Szint	A	11	57,47
2. Szint	A	12	69,87
2. Szint	B	01	55,34
2. Szint	B	02	47,20
2. Szint	B	03	72,88
2. Szint	B	04	77,42
2. Szint	B	05	55,54
2. Szint	B	06	56,24
2. Szint	B	07	54,70
2. Szint	B	08	54,76
2. Szint	B	09	74,43
2. Szint	B	10	63,03
2. Szint	B	11	47,69
2. Szint	B	12	47,17
2. Szint	C	01	75,72
2. Szint	C	02	35,71
2. Szint	C	03	43,22
2. Szint	C	04	42,94
2. Szint	C	05	58,66
2. Szint	C	06	57,18
2. Szint	C	07	46,66
2. Szint	C	08	79,83
2. Szint	C	09	69,87
2. Szint	D	01	54,62
2. Szint	D	02	48,45
2. Szint	D	03	59,49
2. Szint	D	04	52,09
2. Szint	D	05	52,25
2. Szint	D	06	48,37
2. Szint	D	07	46,21
40			2 282,31 m²
2. Szint	TÁROLÓ	A	5,28
2. Szint	TÁROLÓ	A	24,16
2. Szint	TÁROLÓ	B	10,81
2. Szint	TÁROLÓ	C	3,71
2. Szint	TÁROLÓ	C	16,64
2. Szint	TÁROLÓ	C	17,92
2. Szint	TÁROLÓ	D	17,43
			95,95 m²

TERV INFORMÁCIÓ	Projekt:	Bp. XIV. Mogyoródi út 11-13. hrsz.: 32412/3 220 lakásos társasház + 31 lakásos társasház	
	Építető:	Mogyoródi Park Center Kft., Budapest, Fogarasi út 10-14.	
	Felelős építész tervező:	Dr. Czeglédi Ottó - E/1 01-2796 Juhász Dávid - E 13-1543	
	Építész munkatárs:	Ruszinkó Roland Könczöl Emese Mária	
TERVEZÉSI ALAPADATOK	Terv:	Mogyoródi út Társasház - Béépítési koncepcióterv	
	Rajz:	1,2,3. emeleti alaprajz	
	Lépték:	Tervlap méret:	Rajz szám:
	Munkaszám:	AV_CO T2022_02	Dátum: 2022. 08. 12.