

**Budapest, XIV. kerület,
Angol utca 32. (hrsz.: 31788/7)**

Telepítési tanulmányterv

mely a Megalit Kft. 2017. december 12-ei keltezésű

Angol utca 32. társasház Beépítési Konceptióterv D változatához készült

Építető: Indotek Befektetési Zrt.

2018. június 6.

Összeállította:



Kovács Krisztina

Vezető településrendező tervező TT1 01-2918

Kreálom 1000 Kft.

1165. Budapest, Íjász utca 44.

Tel.: +36 20 536 91 09

E-mail: krealom1000@gmail.com

A tanulmányterv az Indotek Zrt megbízásából készült. A Megalit Kft. (Böszörményi Dezső) tárgyi ingatlanra több változatban beépítési koncepciótervet készített(2017. 12.12), melyek közül Barta Ferenc, főépítésszel történt egyeztetés alapján a D változat került továbbtervezésre alkalmasnak.

A koncepcióterv egy olyan beépítési javaslatot tartalmaz, amely beépítési paramétereiben megfelel a hatályos és készülő szabályozási terveknek, de az építési hely tekintetében nem.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a szabályozza, tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a Korm. rendelet 7. melléklete alapján. (15. §.(6))

1. Az érintett ingatlan és a környezet rövid bemutatása, a terület ismertetése

Angol utca 32. (hrsz.: 31788/7), telekterület: 4413 m²

Az ingatlan az Egressy út, Kövér Lajos utca, Szugló utca, Angol utca által határolt tömbben található. Vegyes funkcióval, néhol jelentős mértékben beépített, kevés zöldfelületi aránnyal rendelkező terület. A tömb nagy részére a funkcióváltás megkezdődött, a jelenlegi ipar és gazdasági területek helyett új lakóépületek épültek, vagy épülnek a főváros településszerkezeti tervében meghatározott nagyvárosias lakóterület területfelhasználásnak megfelelően.

2. A tervezés célja

Jelen telepítési tanulmányterv egyrészt abból a célból készült, hogy településrendezési szempontból megvizsgálja a koncepcióterv szerinti telepítést, és bemutassa, hogy a tervezett állapot okoz-e többletterhet szakági, többek között közlekedési, közmű és városrendezési szempontból, valamint abból a célból. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés melléklete.

Vizsgálatok

3. Hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Hatályos sszabályozási terv (még régi TSZT és FSZKT alapú!):

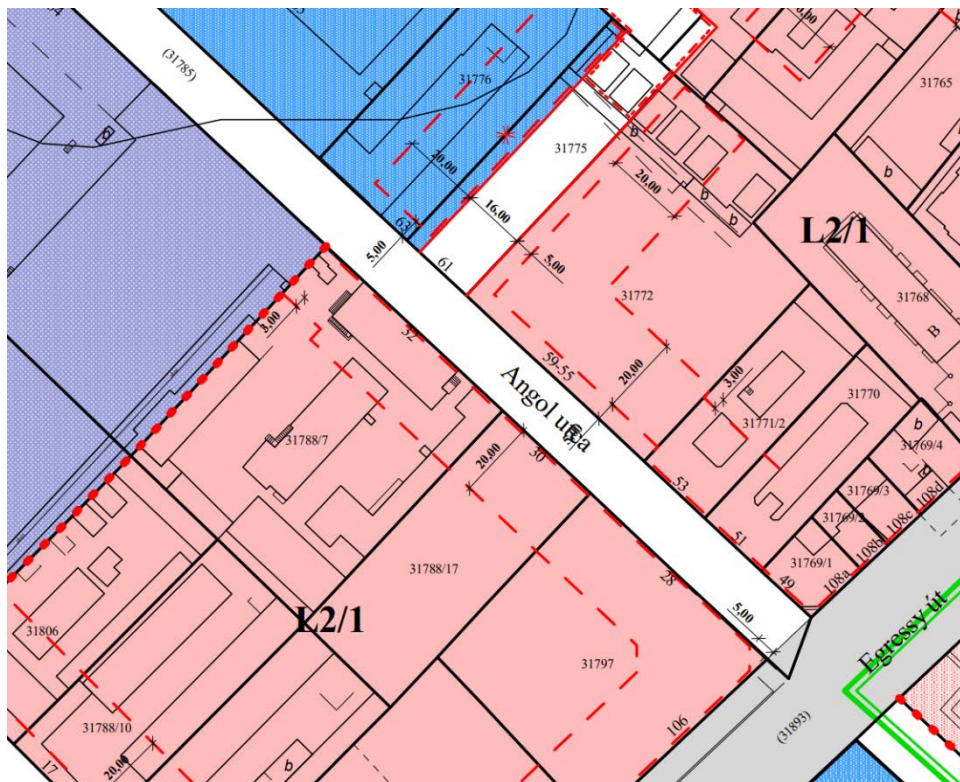
Budapest-Zugló Képviselő-testületének 19/2003.(VII.08.) sz. rendeletével elfogadott, többször módosított Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (ZKVSZ) , valamint Zugló Kerületi Szabályozási Terve (ZKSZT) szerint tárgyi ingatlan L2/1 jelű Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetbe tartozik.

Beépítési paramétereai:

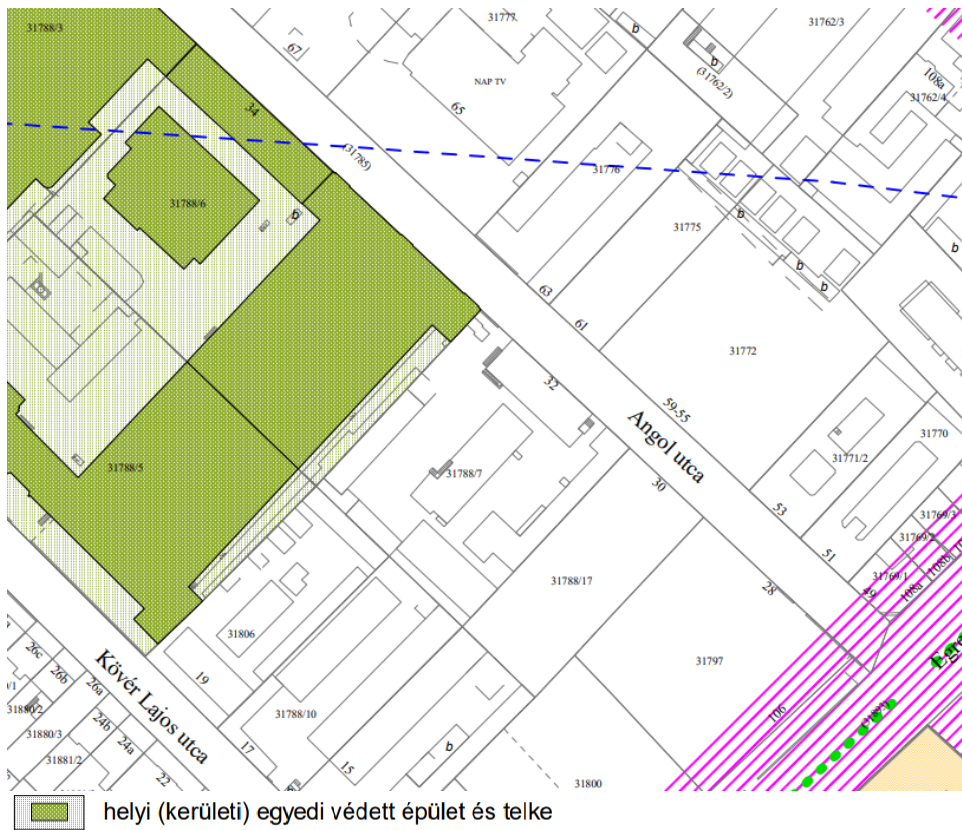
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítés i mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagassá g legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelüle t legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5

A ZKSZT-ben az ingatlanra vonatkozóan építési hely került feltüntetésre.

Tárgyi ingatlan beépíthető területe a ZKSZT-n jelölt építési hely maximális kihasználásával a megengedett 50%-os beépítés helyett 27,4% lehet.



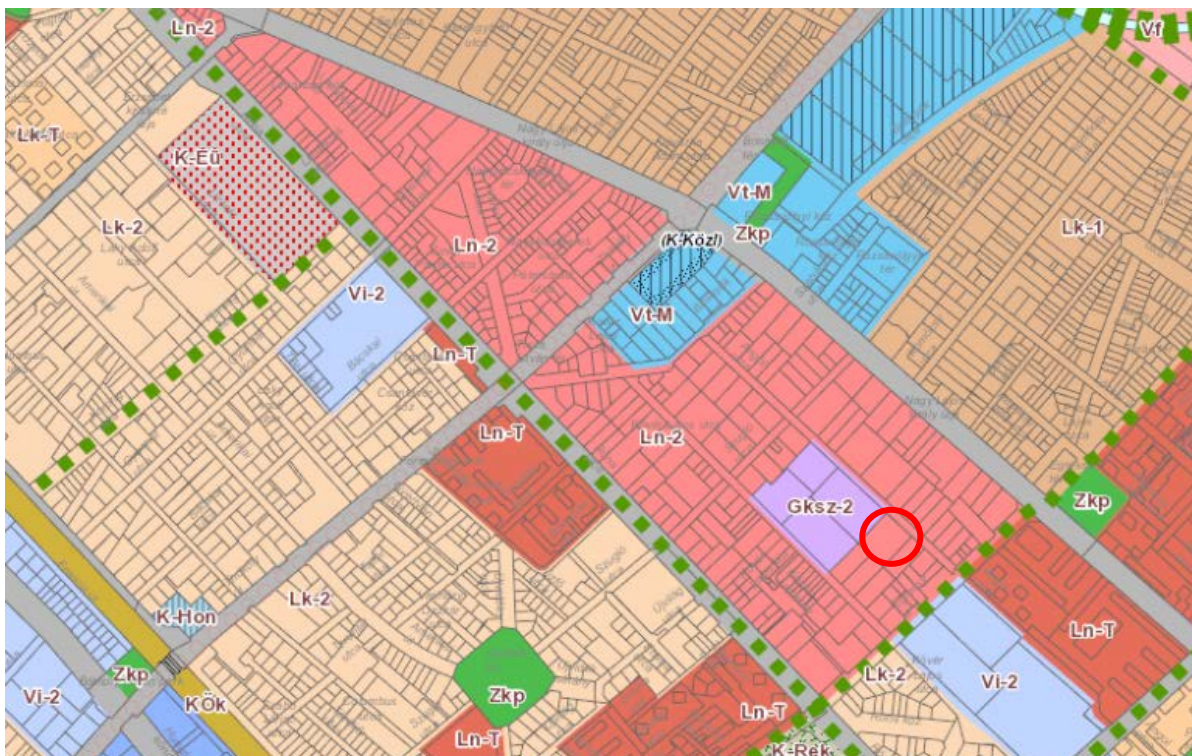
--- Építési hely határa
ZKVSZ 2.melléklete (ZKSZT)



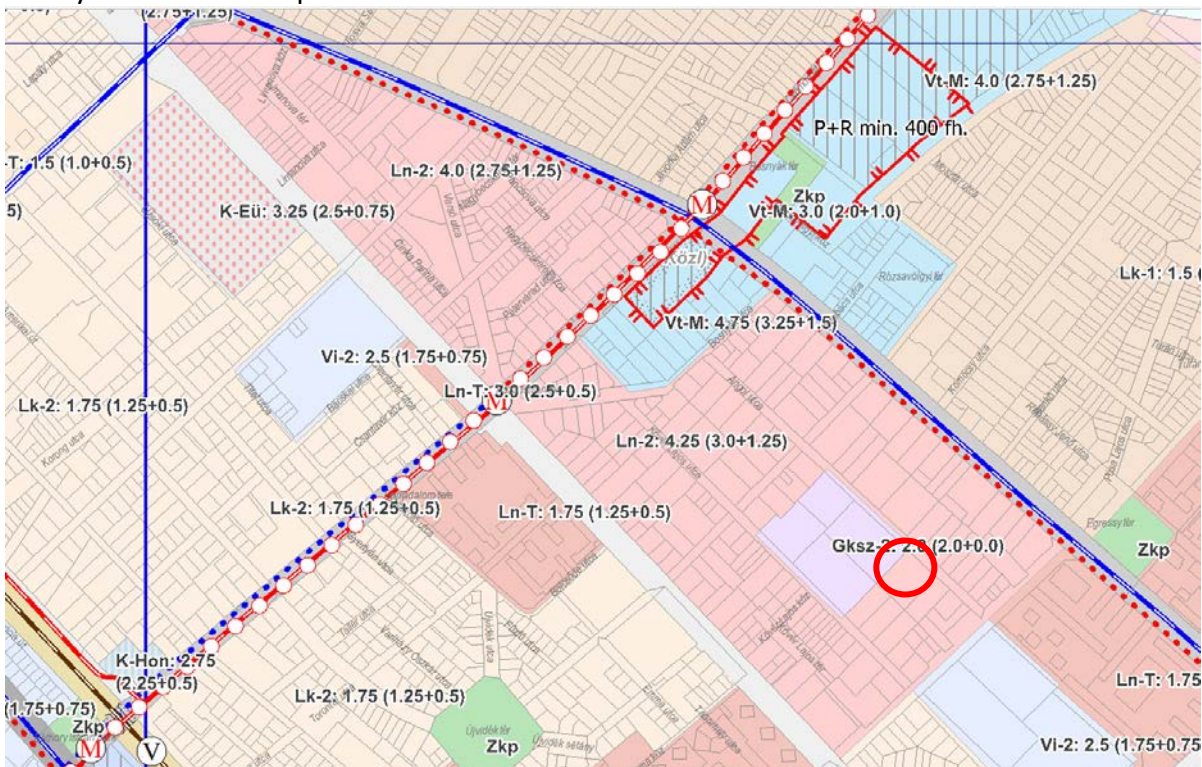
ZKVSZ 3.melléklete (Védelmi és korlátozási térkép)

Hatályos fővárosi tervek

A hatályos, 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (**TSZT**) tárgyi ingatlant és környezetét Ln-2 nagyvárosias lakóterület területfelhasználású területbe sorolta. A 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet, azaz a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (**FRSZ**) Ln-2 jelű övezetbe sorolta.



Hatályos Fővárosi Településszerkezeti Terv kivonat



Hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzat

4. Véleményezés alatt álló (még nem hatályos) Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

Budapest XIV. kerület Zugló Kerületi Építési Szabályzata az új Fővárosi Településszerkezeti Tervnek(TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzatnak(FRSZ) megfelelően készül (BFVT Kft.), jelenleg a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§ szerinti véleményezési dokumentációja partnerségi egyeztetés alatt áll.

5. Az épített környezet vizsgálata

A vizsgált ingatlanon az Angol utca mentén felújított, háromszintes épületben irodák működnek, az udvarban földszintes és kétszintes további épületekben irodák, telephelyek funkcionálnak.

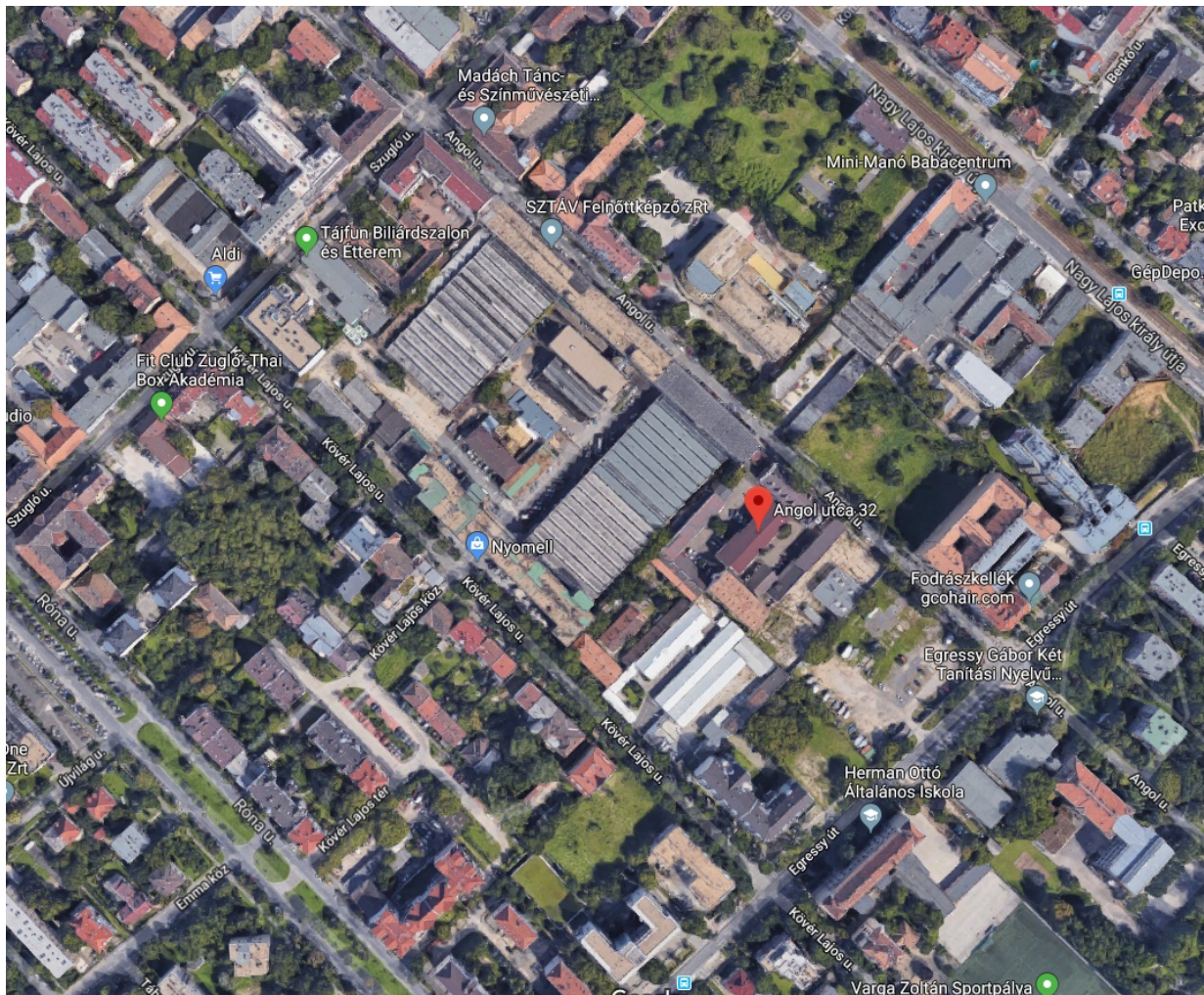


Angol utca 32.

A csatlakozó ingatlanok közül az Angol utca 34. sz alatt kerületi védett épületegyüttes található. A meglévő épületegyüttes utcai, 3 emeletes épületszárnya cca. 15 m magas, az udvari, „Shed-tetős” csarnokrész cca. 6-8m magas, oldalkertje cca. 7m.



Angol utca 34.





Angol utca 30. épülő társasház (2018.06.06.)



Környező lakóépületek

6. Tulajdonvizsgálat

Tárgyi ingatlan tulajdonosa a Middle-Europe Convergence Ingatlanalap alapkezelője, az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt.

Javaslatok

7. A fejlesztési célok meghatározása

Tárgyi ingatlanon társasház építését tervezik. Két szintes mélygarázzsal, a földszinten az utcai oldalon üzlethelyiség és garázs, az udvari részen és a további 6 emeleten lakások épülnének.

8. Városrendezési javaslat

A fejlesztési célok megvalósításához a hatályos terv (és a véleményezés alatt álló KÉSZ) módosítására van szükség. A hatályos szabályozási tervben szereplő 20 méteres építési helyet a fejlesztési célok miatt szélesíteni kell 25 méterre, és a tervezett hátsó udvari szárny miatt további bővítés szükséges. Az összes beépítési paraméter megfelel, ezért azokon nem kell változtatni.

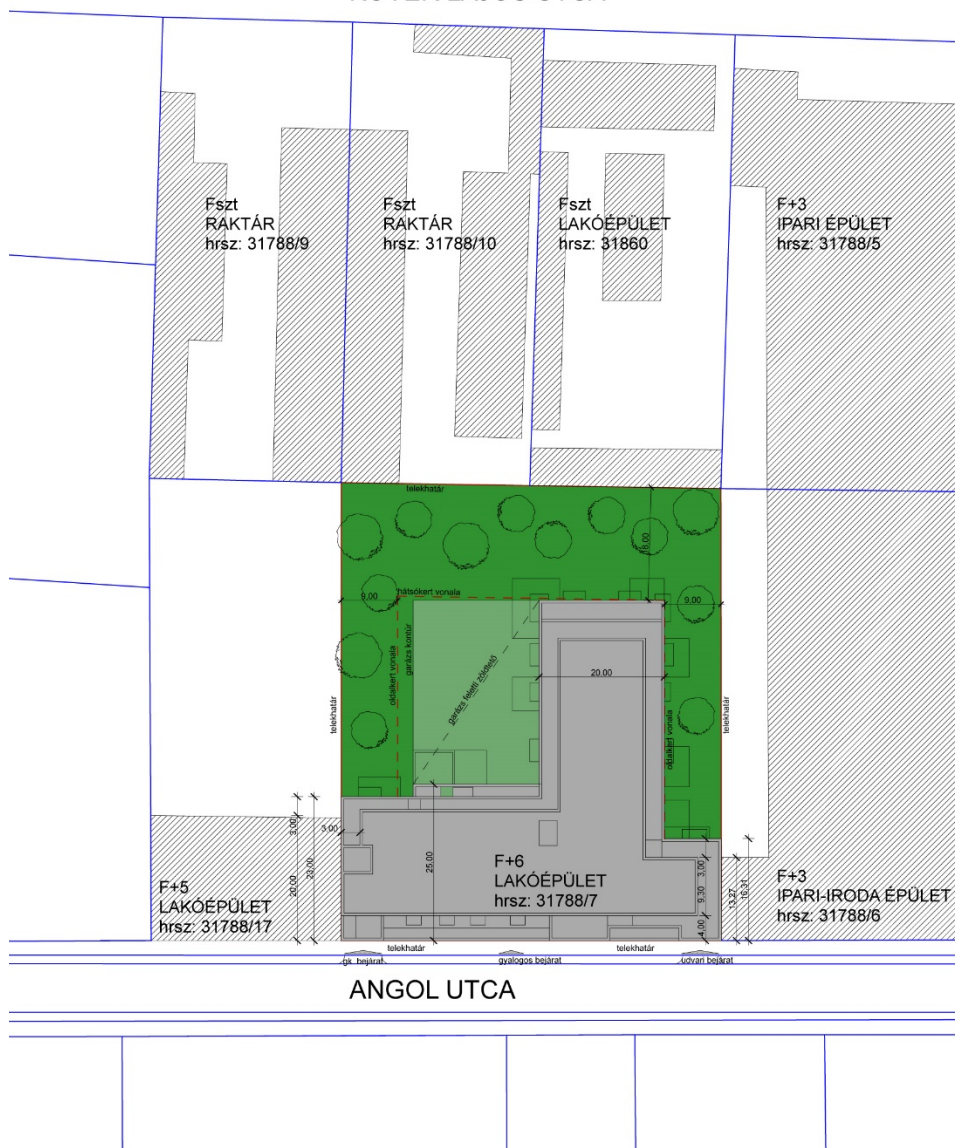
Az új jogszabályi környezetnek, hatályos fővárosi terveknek megfelelően a javasolt paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Beépítési magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/1	K	2 000	Z	50	35	60	3,50	-	18,0

9. Tervezett épület, beépítési terv

A Megalit Kft. (Böszörményi Dezső) építészeti koncepcióterv D változata (2017. 12.12) szerint udvari szárny kialakításával 117 lakás elhelyezését javasolják. Két szintes mélygarázzsal, a földszinten az utcai oldalon üzlethelyiség és garázs, az udvari részen és a további 6 emeleten lakások épülnének. A középfolyosós elrendezésű épület geometriája még éppen lehetővé tette az egylépcsősház elrendezést. Az udvari szárny szélessége 20 méter, az észak-nyugati (védett épület felé eső) oldalkert mérete 9,0m, hátsókert 18 méter.

KÖVÉR LAJOS UTCA

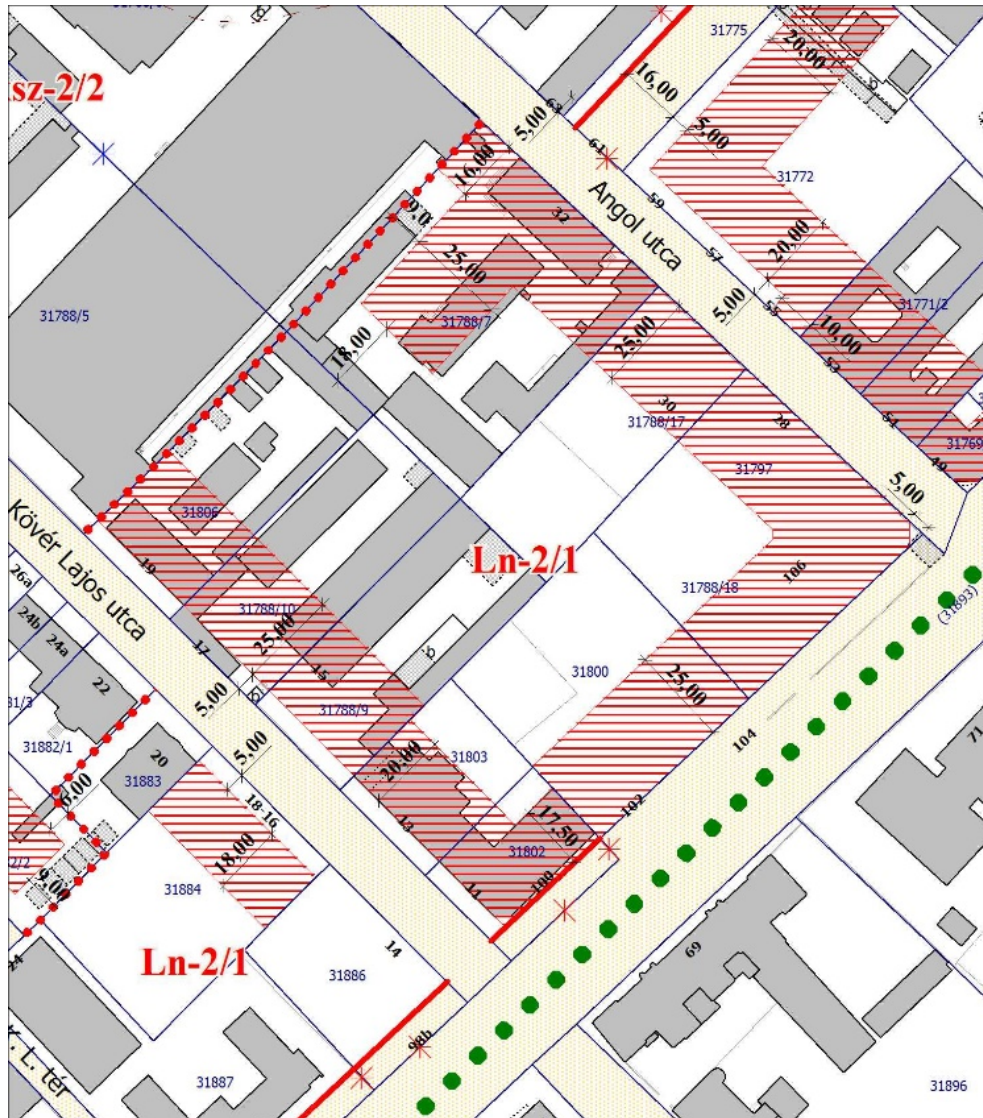


ALAPADATOK:

-helyrajzi szám:	31788/7
-telek területe:	4413 m ²
-övezeti besorolás:	L2/1
-lakóépület tervezett lakásszám:	117 db
-földszint	9 db
-emelet	19 db
-2-3-4 emelet	20 db
-5 emelet	18 db
-6emelet	11 db
-üzlet	1 db
-megengedett terepszint alatti beépítettség: 2647,8 m ²	60 %
-tervezett terepszint alatti beépítettség: 2571,29 m ²	58,26 %-megfelel
-legnagyobb megengedett földszinti beépítettség: 2206 m ²	50 %
-tervezett beépítettség: 1968,99 m ²	44,60%-megfelel
-megengedett szintterületi mutató: 15445,5 m ²	3,5
-tervezett szintterületi mutató: 11966,21 m ²	2,71-megfelel
-legnagyobb megengedett építménymagasság:	18,00 m
-tervezett építménymagasság:	17,71 m
-megengedett zöldfelület:	min 35%
összesen:	1833.09 m ²
tervezett zöldfelület:	41,53 %-megfelel
-parkolómérleg:	
	-1 garázsban 80 db parkoló
	-2 garázsban 49 db parkoló
	földszinten 4 db parkoló
összesen	133 db parkoló

10. Szabályozási koncepció

A terület teljes átépítése esetén a szabályozás célja, hogy az új épületek zárt sorú beépítéssel, „keretesen” legyenek elhelyezhetők, a telkek belsejébe benyúló, néhol a hátsókertben is összepült épületek megszüntetésével a tömbbelsőben összefüggő zöldfelület alakulhasson ki.



Építési hely terepszint felett beépíthető része
beépítési előírások

A szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása

A szabályozásmódosítás célja a koncepciótervben bemutatott építészeti megoldás elhelyezhetőségének lehetősége. A szabályozás eszköze a szabályozási tervben megjelenő építési hely módosítása.

11. Alátámasztó szakági munkarészek:

A városrendezési javaslatok (jelen esetben az építési hely változtatása) és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása.

1. Tájrendezési javaslatok

Tájhasználat, tájszerkezet, természetvédelem és tájképvédelem elemeire az építési hely változtatása nincs befolyással.

2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok, Zöldfelületi ellátottság alakulása, Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A jelenlegi állapot, vagyis a gazdasági tevékenység megszüntetésével és az ehhez tartozó gazdasági épületek elbontásával, helyette lakóépület elhelyezésével az alacsony zöldfelületi intenzitás az ingatlanra vonatkozóan jelentősen megnő, valamint a tömbre vonatkozóan is kedvező irányba változik. A beépítési paraméterek, benne a zöldfelületi minimum értéke (35%) nem változik, ezért az építési hely változtatása nem befolyásolja a zöldfelületi rendszer fejlesztését.

3. Közlekedési Javaslatok

A település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás.

Az építési hely változtatása nem befolyásolja a közúti hálózati kapcsolatokat, a belső úthálózatot, közterületi parkolást, gyalogos közlekedést. A gépjárművek két szintes mélygarázsban kerülnek elhelyezésre, ezt nem befolyásolja az építési hely változtatása.

4. Közművesítési javaslatok

Az építési hely változtatása nem befolyásolja víziközművek, energiallátás, hírközlés elemeit.

5. Környezeti hatások és feltételek

A településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában

A változtatási igény nem befolyásolja ezeket.

6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése.

Nem okoz eltérést, nem szükséges módosítani a hatályos településszerkezeti tervet, annak megfelel. A véleményezés alatt álló KÉSZ szabályozási tervlapjának módosítása szükséges.