

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 ($3,41 < 4,0$)

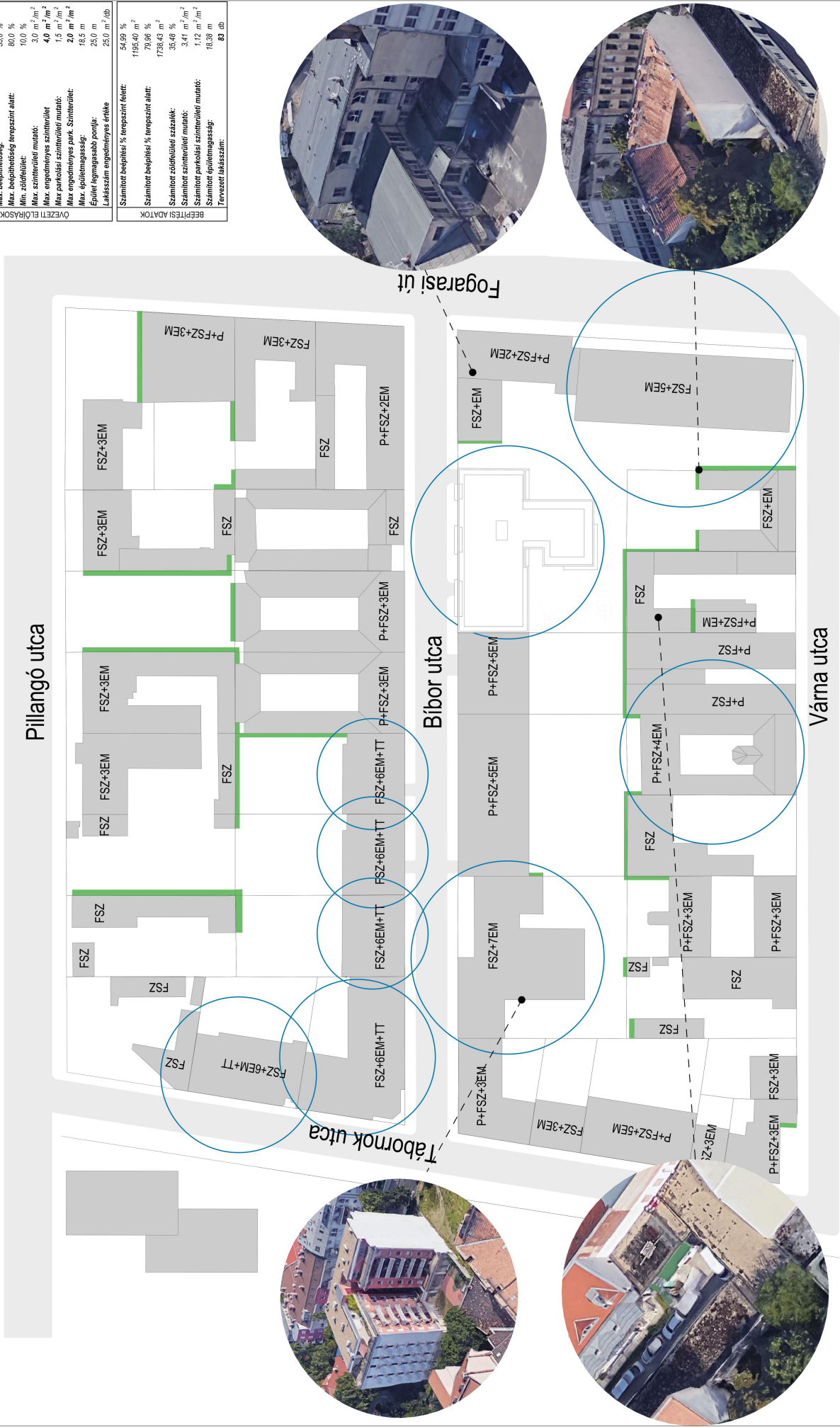
Bp. 2022. 06. 10.

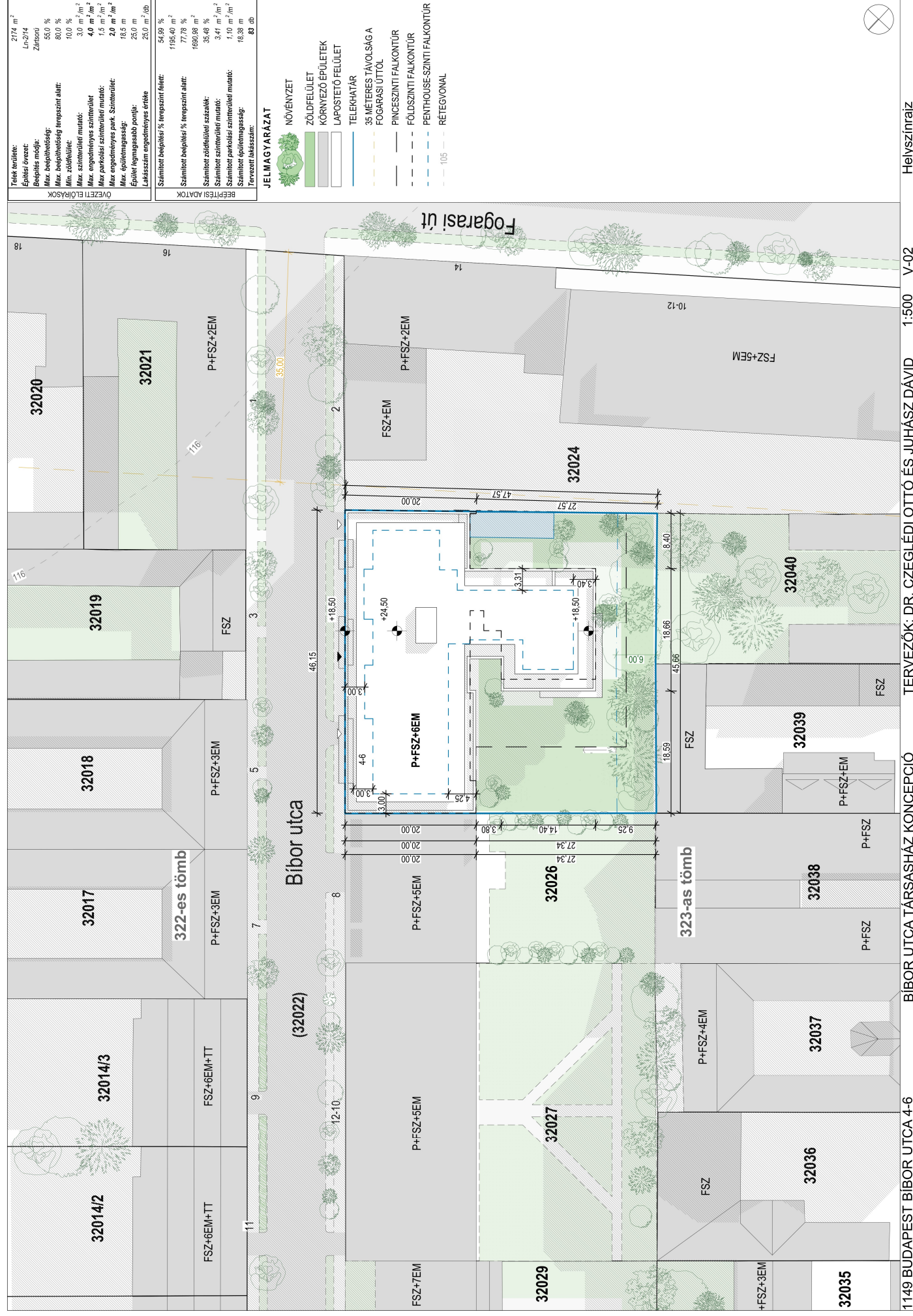
Összeállította:

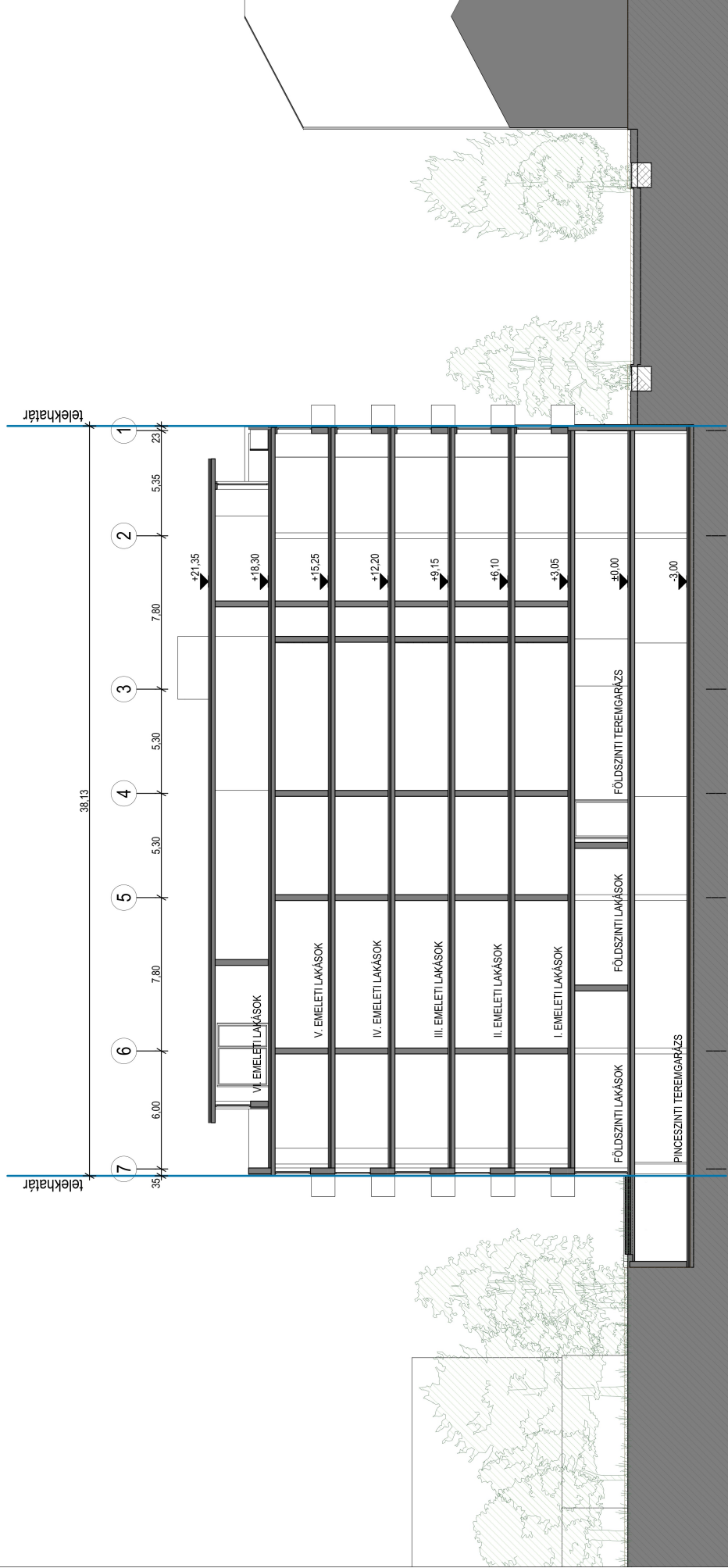

.....
dr. Czeglédi Ottó

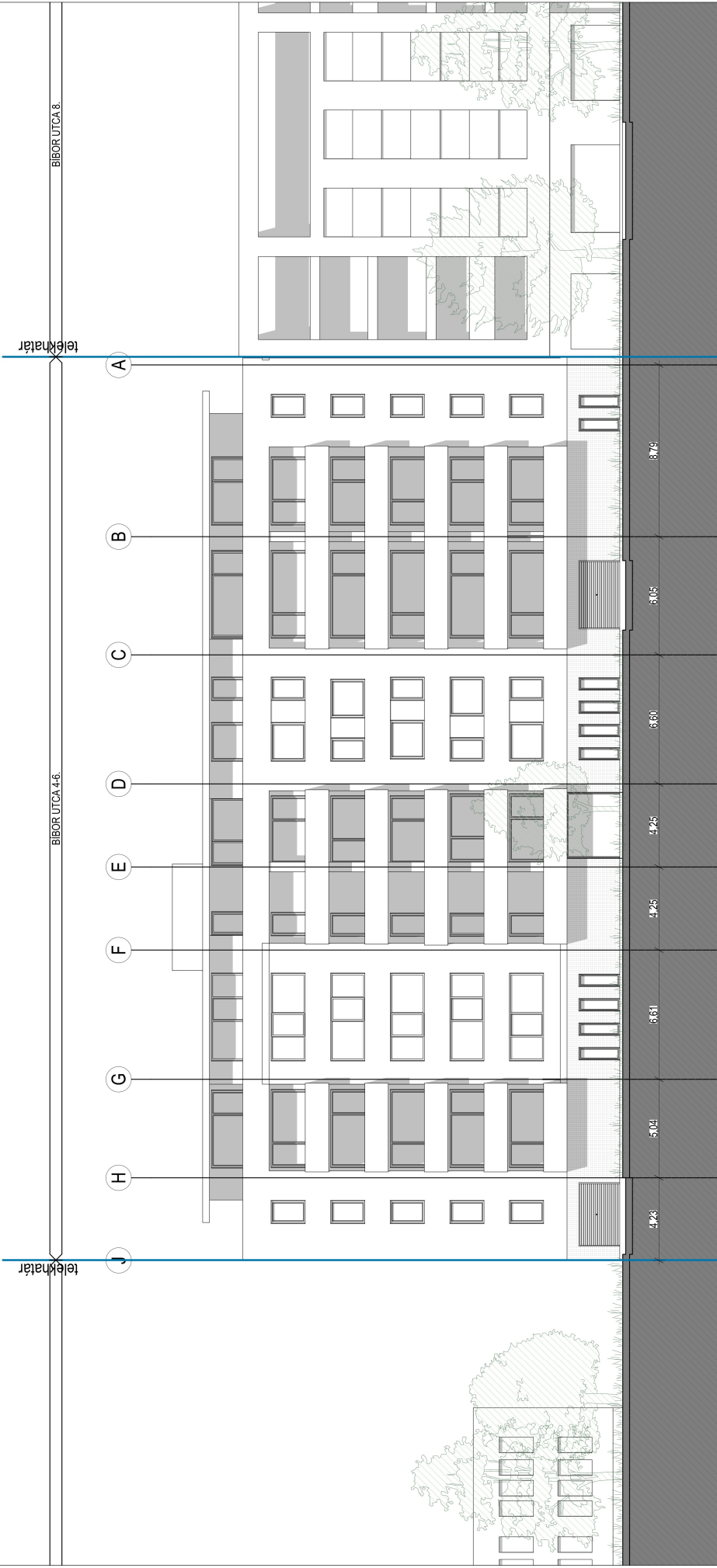


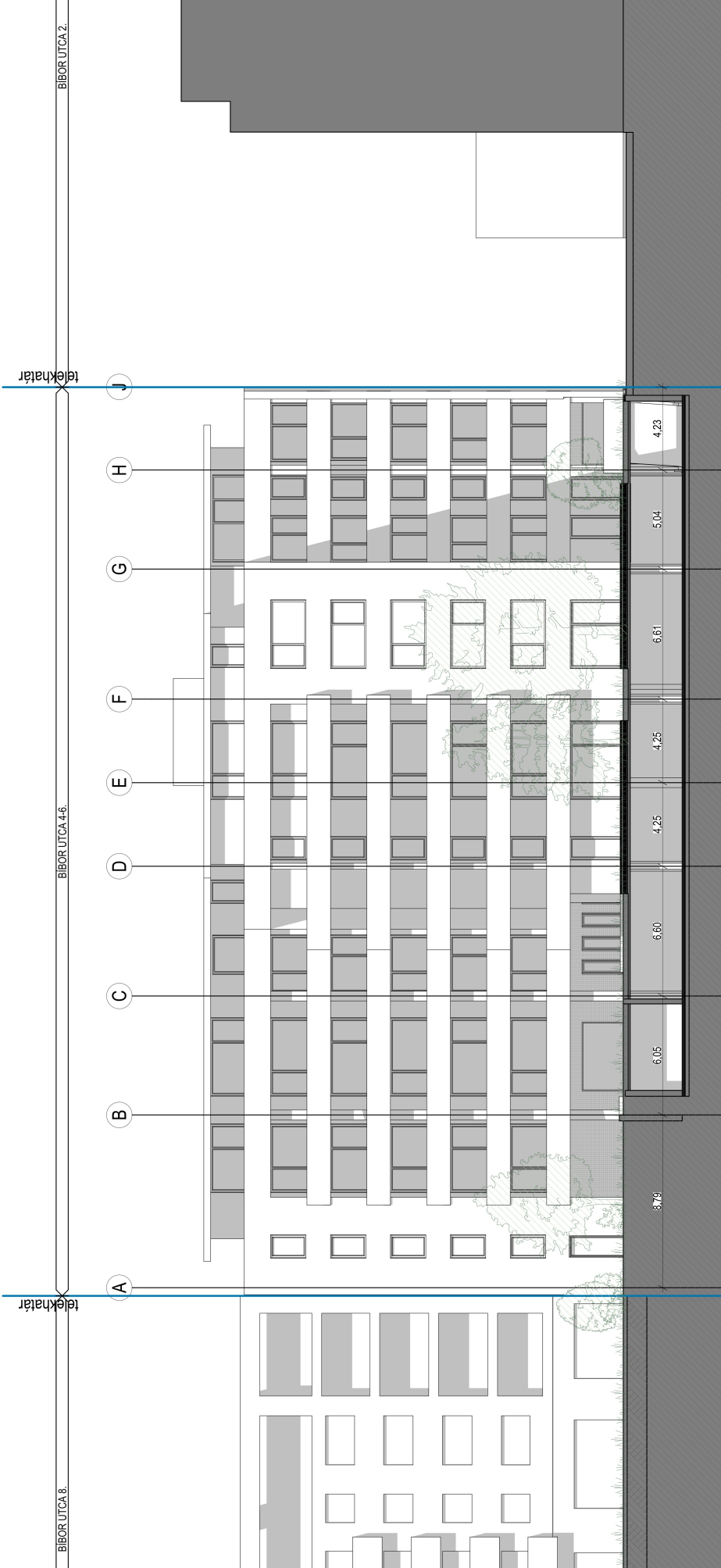
Felület terület:	2174 m ²
Építési övezet:	Ln-2/14
Bérlési módja:	Zárkózó
Max. beépítettség:	55,0 %
Max. beépítettség terepszint alatt:	80,0 %
Min. zöldfelület:	10,0 %
Max. zöldfelület:	3,0 m ² /m ²
Max. szintterületi mutató:	4,0 m ² /m ²
Max. engedményes szintterület:	1,5 m ² /m ²
Max. parkolási szintterületi mutató:	2,0 m ² /m ²
Max. engedményes park. szintterület:	18,5 m
Max. épülmagasság:	25,0 m
Épület legmagasabb pontja:	25,0 m ² /db
Lakásszám engedményes értéke:	54,99 %
Számított beépítés % terepszint felett:	1195,40 m ²
Számított beépítés % terepszint alatt:	79,96 %
Számított zöldfelületi szorzók:	1738,43 m ²
Számított szintterületi mutató:	35,48 %
Számított parkolási szintterületi mutató:	3,41 m ² /m ²
Számított épülmagasság:	112 m ² /m ²
Tervezett lakásszám:	18,38 m
	81 db











BIBOR UTCA 8.

BIBOR UTCA 4-6.

BIBOR UTCA 2.

