

BUDAPEST IV. KER. ÚJPEST – UKVSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

Telepítési Tanulmányterv – Erzsébet utca

**Beruházó / Fejlesztő:**

Mester-Építő Kft.
1042 Budapest Munkásotthon utca 46.

Építész tervező:

REProjekt Építésziroda Kft.
1139 Budapest Röppentyű utca 73/B.

Településtervező:

Molnár Mária településtervező építész TT 01-1580

Közlekedéstervező:

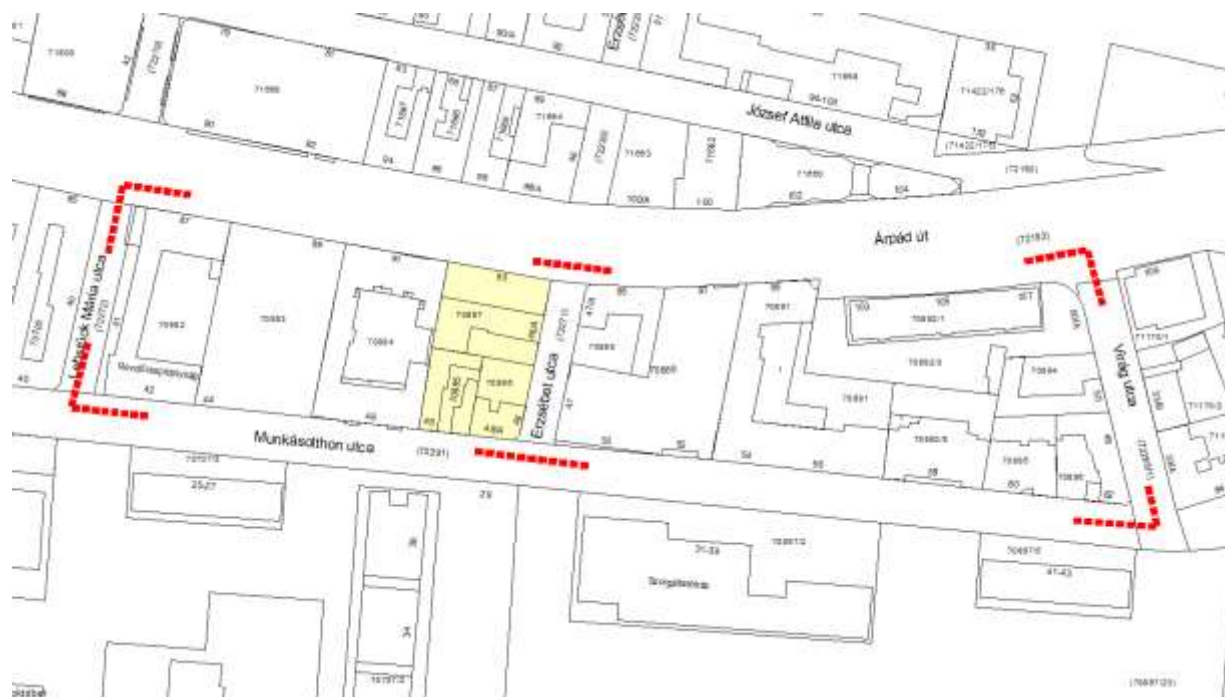
Nagy Katalin K2-1/01-3439

TARTALOMJEGYZÉK

Telepítési Tanulmányterv – Erzsébet utca	1
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE:.....	3
1.2. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET	5
1.3. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE.	7
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS - A FEJLESZTŐ CÉLJA:.....	9
2.1. A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TERVEZETT ELEMEI:	9
3. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:	10
4. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA:	11
4.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE:	11
4.2. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA:	12
UVKSZ javasolt beépítési paraméterek:.....	13
Tervezett Útszabályozások:.....	13
A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása:	14
Szabályozási javaslat :	14
5. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:	15
Tervezett telekalakítások:	15
A szabályozás és telekösszevonások utáni fejleszthető területek értéke:	16
A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:	16
A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:.....	17
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:	17
6. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ:	18

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE:

A fejlesztési terület Budapest IV. kerület Árpád utca mentén elhelyezkedő, a Lebstücsk Mária utca – Munkásotthon utca – Virág utca – Árpád út által határolt területen belül lévő 70885 – 7886 – 70887 helyrajzi számú ingatlanok.

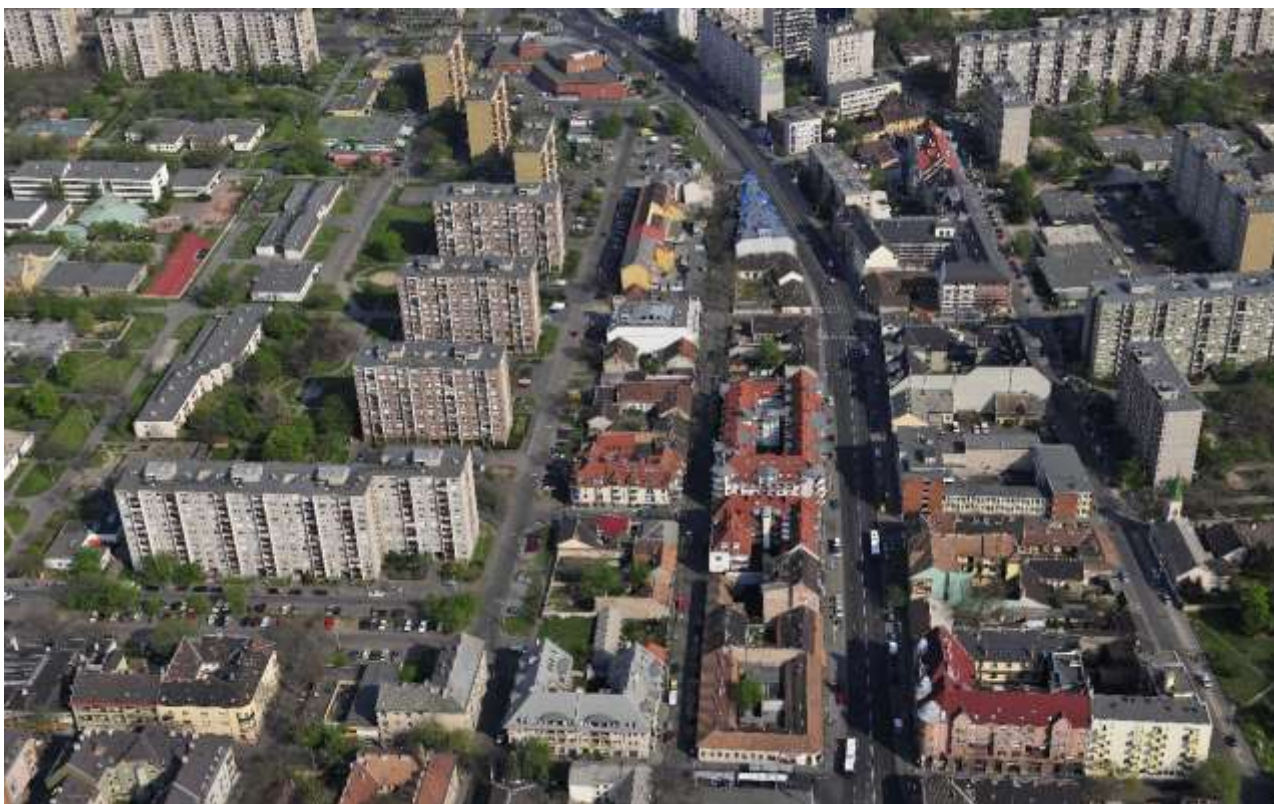


1. ábra A fejlesztési terület ingatlanai

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg üresen állnak, használaton kívül vannak. Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett; nem terheli egyiket sem jelzálog és egyéb jog.

	Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
		Földhivatali adat	%	Saját terület
	Helyrajzi szám: 70885		Terület	351 m²
	Budapest IV. kerület Önkormányzata	192/192	100,00%	351 m ²
	Helyrajzi szám: 70886		Terület	337 m²
	Lovász Tamás	1/2	50,00%	168,5 m ²
	Lovász Attila	1/2	50,00%	168,5 m ²
	Helyrajzi szám: 70887		Terület	770 m²
	Újpesti Vagyonkezelő Rt.	1/1	100,00%	770 m ²
	Helyrajzi számok területe összesen:			1 458 m²

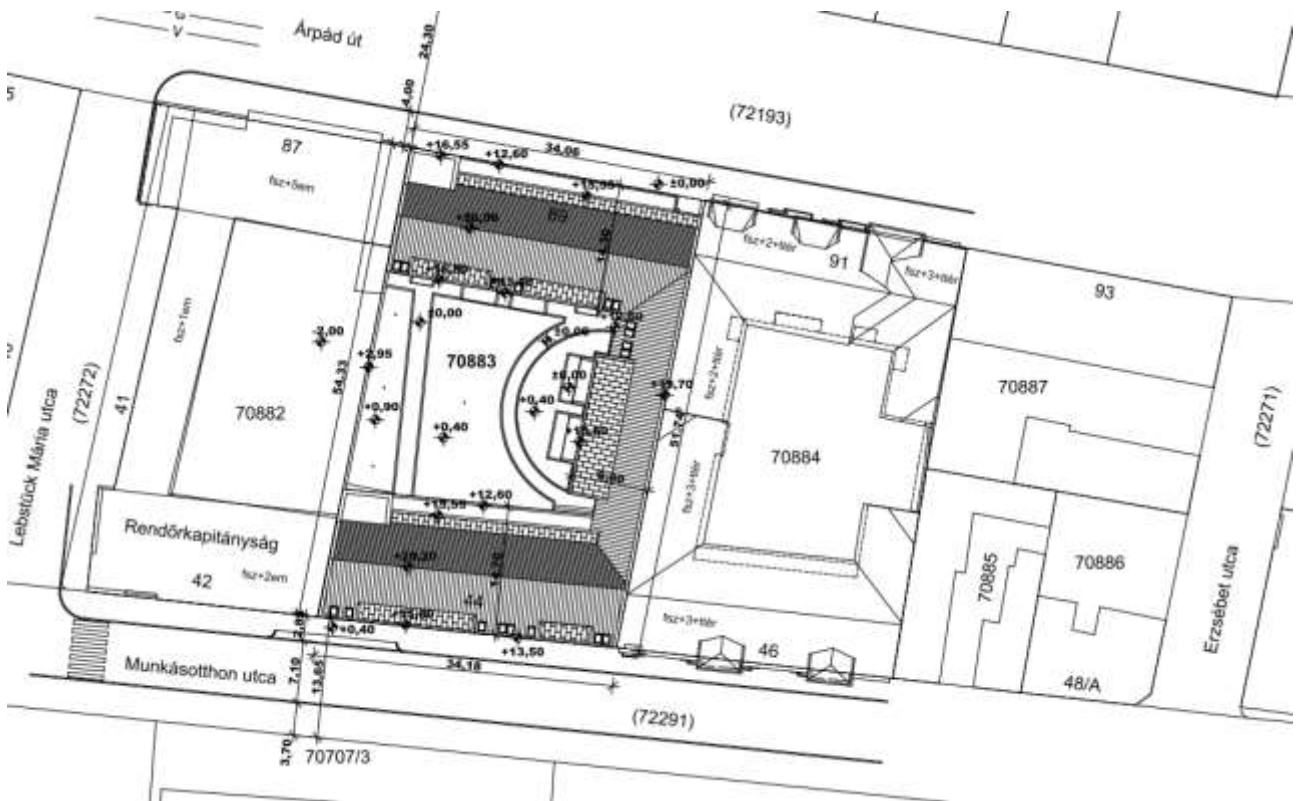
A terület a kerület frekventált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található. A környező telkeken az utóbbi 15 éven belüli fejlesztések folytán főleg lakó funkciójú épületek létesültek.



2-3. kép: A fejlesztési terület és környezete – forrás: Önkormányzat légifotó



A légifotók 2014-ben készültek, az azóta eltelt időben új beépítés valósult meg a fejlesztési területtel szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlan és jelenleg folyamatban a 70883 ingatlan új beépítése is.



1.2. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A fejlesztési terület és környezete jelentős átépítésekkel átalakuló városközponti terület. Az utóbbi 15 éven belül jelentős karakter-változás valósult meg, elsődlegesen lakó funkciójú épületek megépítésével. Egyes részeken azonban még megmaradt a régebbi telek- és épületállomány.





Jellegzetes, hogy az utkeresztezések mentén kialakuló saroktelkek felaprózódtak, nehezítik a terület korszerű követelményeknek megfelelő átépülését.



A tervezett fejlesztés az egyik ilyen sarok megoldását, átépítését tűzte ki célul. Fejlesztő együtt kíván működni a problémás kérdések rendezésében, figyelembe véve a kerület fejlődését és a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságát.

1.3. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE.

A terület a kerület frekventált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található.

Határoló és közbenső közterületek Árpád út – elsőrendű főút -, a kerület fő úthálózatának eleme. A Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló lakóút, Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út.

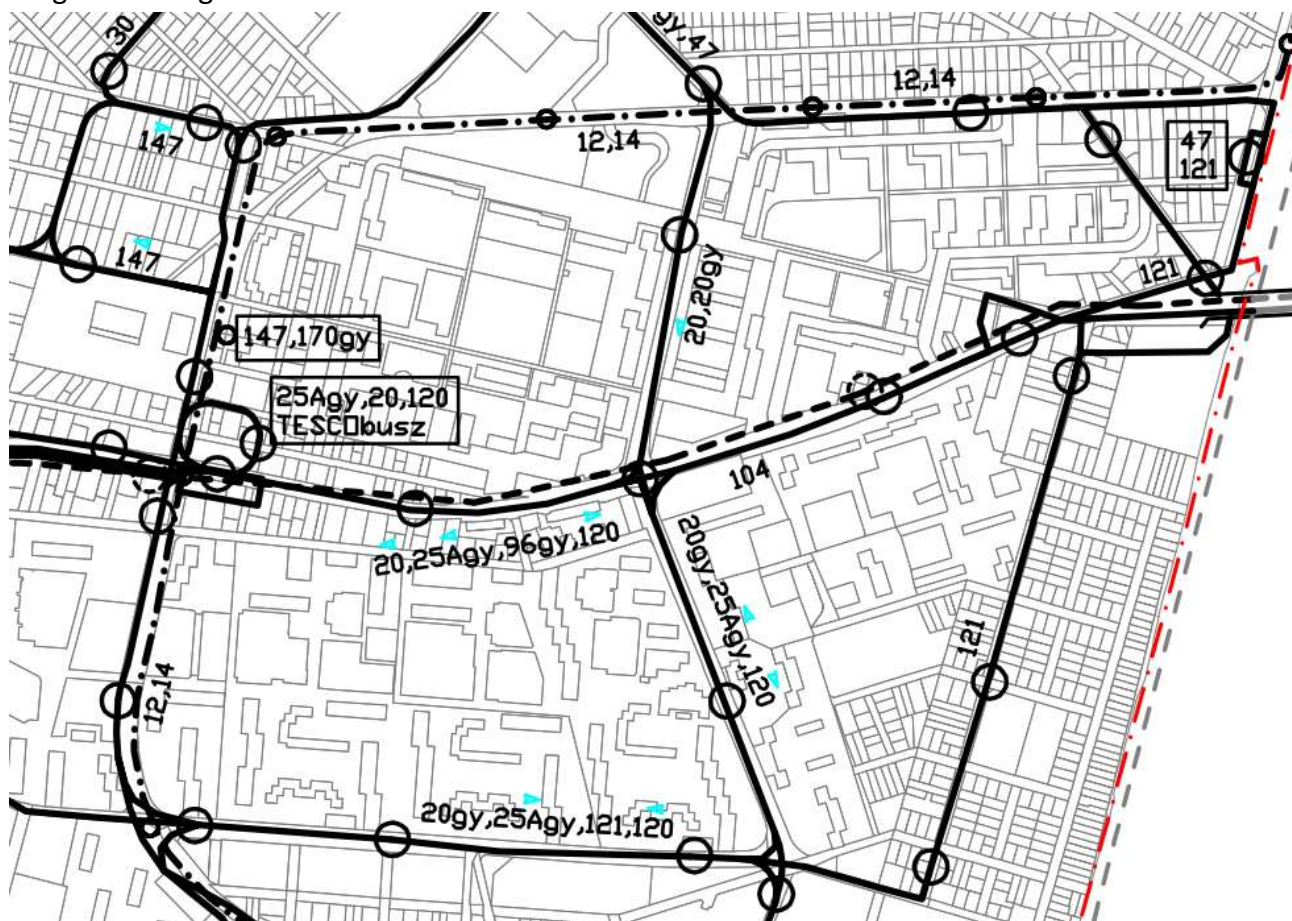
Meglévő közlekedési hálózat:



készítette: Közlekedés Kft; 2013

Az Árpád utat jelenleg megfelelő kapacitású alternatív útvonalak hiányában túl sok funkció terheli: az észak-déli útvonalak túlterheltsége miatt jelentős a forgalomelosztó funkciója, illetve Újpest városközpontjának tengelye, helyi forgalmi jelentőséggel. Az M0 megépülése jelentősen csökkentette a külső kerületek közötti összekötő út funkcióból származó forgalmakat.

Meglévő tömegközlekedési hálózat:



készítette: Közlekedés Kft; 2013

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS - A FEJLESZTŐ CÉLJA:

A Fejlesztő célja a három telek egyesítése, az Erzsébet utca 12 m-es kiszélesítése és a területen található elavult épületállomány bontását követően kialakuló három utca által határolt saroktelken pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítású lakásokat, a földszinten üzlethelyisége(ke)t és parkolókat tartalmazó lakóépület építése, befejezve ezzel az érintett tömb a korszerű követelményeknek megfelelő, a városképet javító átépülését.

2.1. A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TERVEZETT ELEMEI:

Igazodva a szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlanon megépült épület pinceszintjének és földszintjének kialakításához a terepszint alatt a megengedett 100 %-os beépítéssel a gépkocsi parkolókat magába foglaló pinceszint, a földszinten üzlet(ek) és jelentős számú parkoló elhelyezése tervezett.

A közvetlenül szomszédos 70884 hrsz-ú telken megépült épület földszintje 100%-ban beépített, az első emelettől kezdődően valósult meg egy zöldtetős udvar. A tervezett beépítés is ezzel a megoldással számol, így válik lehetővé a szükséges parkolók elhelyezése és a szabályos lehajtó rámpa kialakítása. A szomszédos ingatlan első emeleti zöldtetős udvarával összenyitva tervezve a belső udvart, jó légtérarányú kellemes belső kert alakulhat ki.

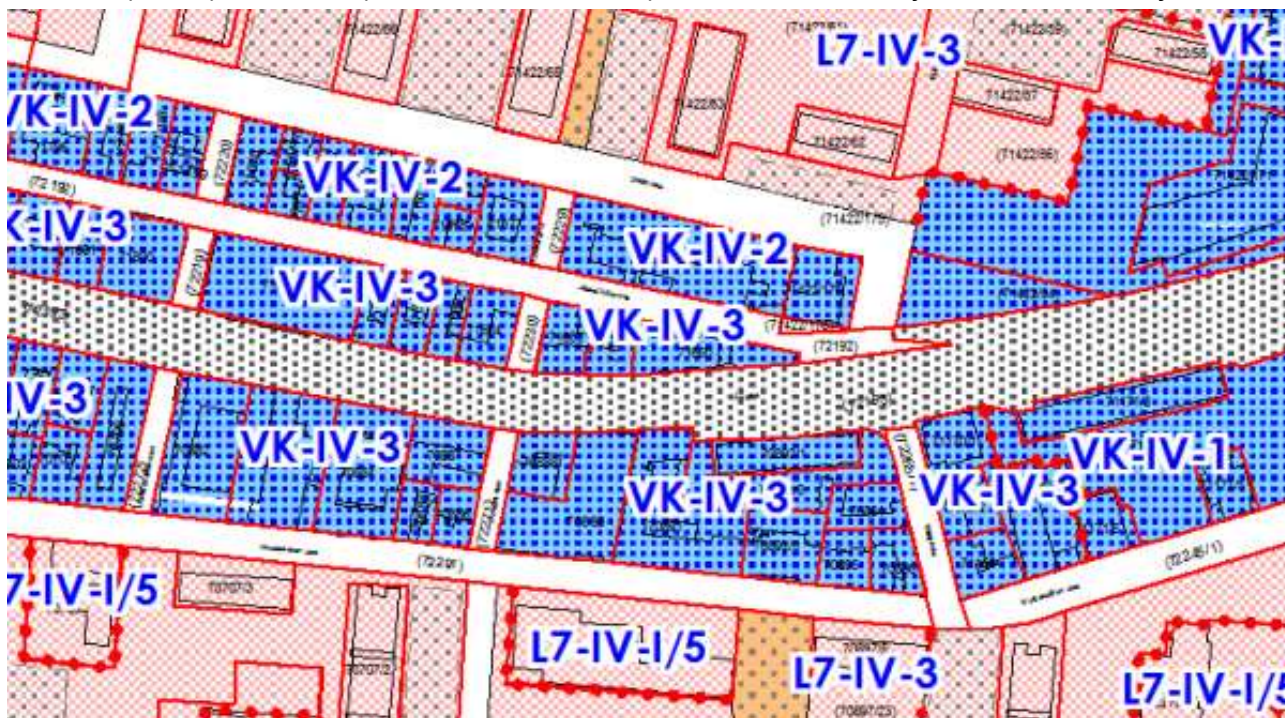
A területen az aktív zöldfelületek az első emeleti és kisebb részben a tetőn elhelyezett vastag termőközzeggel telepített intenzív zöldtető gondozott zöldfelületeiként valósulnak meg. A csapadékvizek belső csapadék elvezető csatornákon keresztül telken belüli tárolóba történő összegyűjtése és a korszerű csapadékvíz-gazdálkodás alapelveinek megfelelően a kialakított zöldfelületek termőrétegeinek öntözésére történő felhasználása tervezett.




Építészeti előterv – Tervező REProjekt Építésziroda Kft.

3. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

A jelenleg hatályos Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST VÁROSENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 20/2014.(VI.27.) rendelete (továbbiakban: UKVSZ) a területet VK-IV-3 jelű övezetbe sorolja.



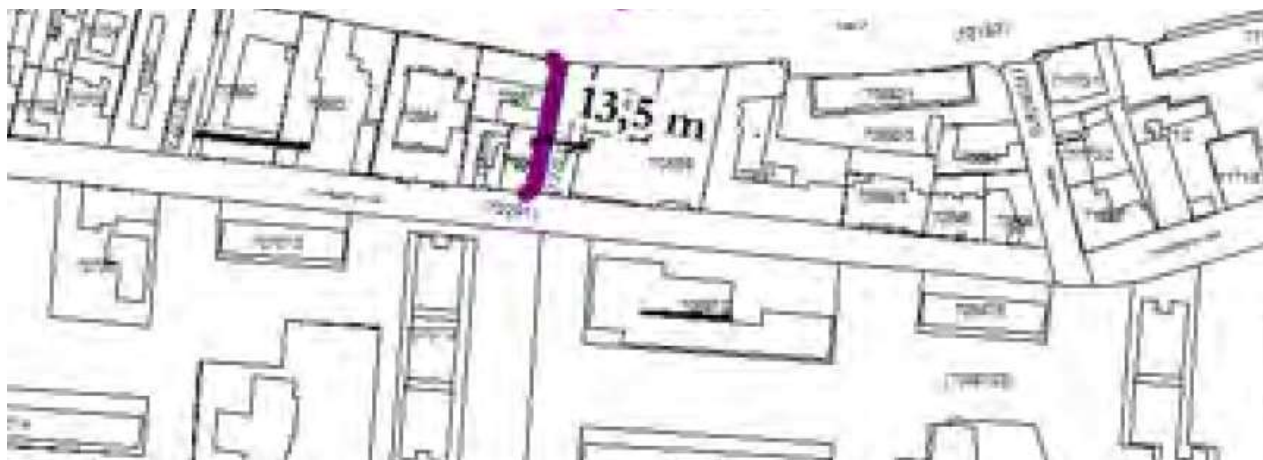
A VK-IV-3 övezet beépítési paramétereit (UKVSZ 2. mellékletének részlete):

keretövezet jele VK		a telek megengedett						az épület megengedett		
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	(m ² /m ²)	(%)				
építési övezet jele										
VK-IV										
jele	pozíció									
városközponti terület építési övezetei										
VK-IV-3	közbelső	Z	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok			20,0	80	80*	4,0			

Z zárt sorú beépítési mód

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedhető. (Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)

Az UKVSZ készítésekor külön szabályozási terv a területre nem készült, de 2003 előtt készített tervből átemelt az UKVSZ a területet érintő szabályozási vonalat, mellyel az Erzsébet utca Árpád utca és Munkásotthon közötti szakaszát 13,5 m szélességre szabályozza.



Az UKVSZ 7 sz melléklete tartalmazza a kerület egyes utcáinak hálózati szerepét és tervezési osztályba sorolását. Ebben

- az Árpád utca elsőrendű főút (tervezési osztály B.IV.b.D.)
- a Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztály B.VI.d.D)
- az Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út, B.VIII tervezési osztályú.

4. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA:

Fejlesztő a területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás kismértékű módosítását kéri az alábbiak szerint.

Kéri felülvizsgálni a 2003 előtti tervekből átvett, 13,5 m szabályozási szélességet az Erzsébet utca vonatkozásában.

A 100 %-os földszinti beépítettséggel rendelkező meglévő új szomszédos épülethez való csatlakozás és a szükséges parkolóhelyek elhelyezhetősége érdekében kéri megvizsgálni a földszinti 100%-os beépíttség megengedését a meglévő szintterületi mutató és az általános szintekre vonatkoztatva a beépítési % módosítása nélkül.

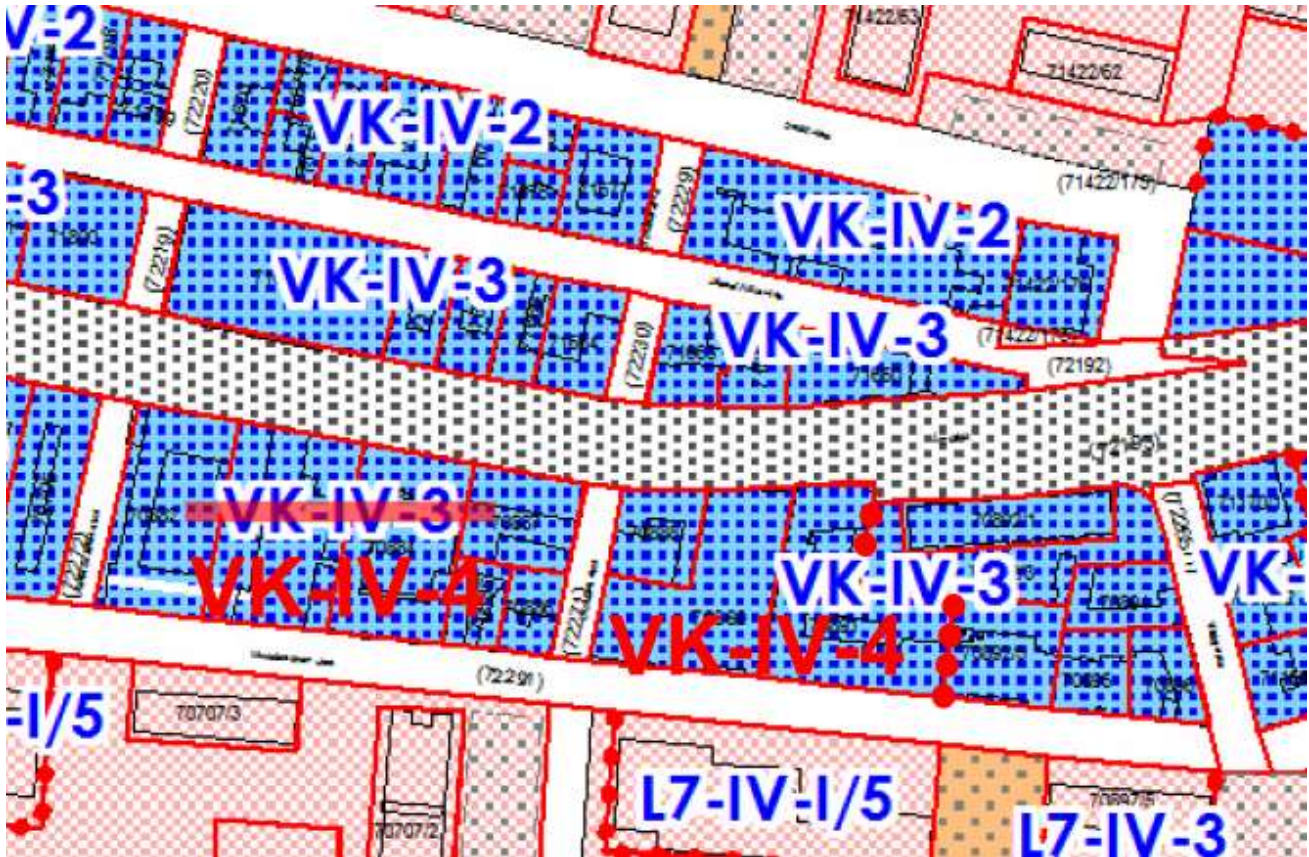
4.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE:

A Fejlesztő által kezdeményezett módosítás nem érint sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területeket, sem meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot és nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását. Az UKVSZ számára nagyobb léptékű tervként jogi keretet jelentő a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló, többször módosított 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban BVKSZ) 39.§ (15) bekezdése lehetővé teszi a zárt sorú beépítésű városközponti területek esetében a földszintek 100%-os beépítését, amennyiben azon intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra. Ez alapján OTÉK felmentés kezdeményezése nem szükséges.

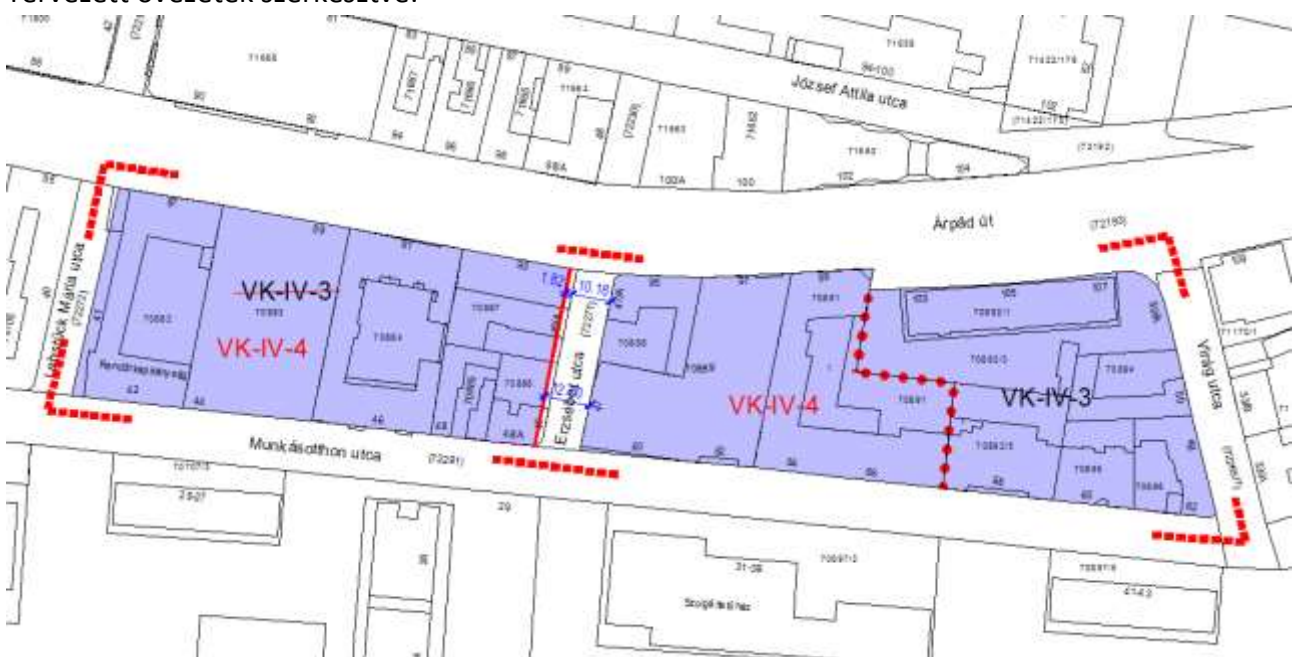
A kezdeményezett módosítás a kerületi szabályozásban előírtak pontosítását, valamint a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását jelenti, úgy, hogy a tervezett szabályozási szélesség nem kisebb 12 m-nél.

4.2. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA:

Tervezett övezetek:



Tervezett övezetek szerkesztve:



UKVSZ javasolt beépítési paraméterek:

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés	
	Közbenső	Sarok	Közbenső	Sarok
Építési övezet:	VK-IV-3		VK-IV-4	
Beépítési mód:	Z –zárt sorú		Z –zárt sorú	
Kialakítható telek megengedett				
- legkisebb területe	800 m ²		800 m²	
- legkisebb szélessége	18 m	20 m	18 m	20 m
A telek megengedett legnagyobb				
- terepszint feletti beépítettsége	65 %	80 %	65 %**	80 %**
- terepszint alatti beépítettsége	80 %*	80 %*	80 %*	80 %*
- általános szintterületi mutatója	3,5 m ² /m ²	4,0 m ² /m ²	3,5 m²/m²	4,0 m²/m²
A telek megengedett legkisebb zöld-felületi aránya	10 %		10 %	
Legkisebb építménymagasság	11 m		11 m	
Legnagyobb építménymagasság	14,5 m		14,5 m	

Z zárt sorú beépítési mód

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedhető. ~~(Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)~~

** Amennyiben a földszinten intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100 %-os beépítettség is megengedhető.

Tervezett Útszabályozások:

Jelenleg érvényes UKVSZ rendelkezéseivel megegyezően nem tervezett az Árpád út, a Munkásotthon utca, Lebstück Mária utca és a Virág utca szabályozása.

Az Erzsébet utca ma érvényes szabályozásánál a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása tervezett, 12 méter széles szabályozási szélességet meghatározva.

Ennek megfelelően az UKVSZ 5. mellékletét módosítani szükséges, törölve a 2003 előtti tervekben származó szabályozási vonalat és új szabályozási terven meg kell rajzolni a tervezett szabályozást.

A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása:

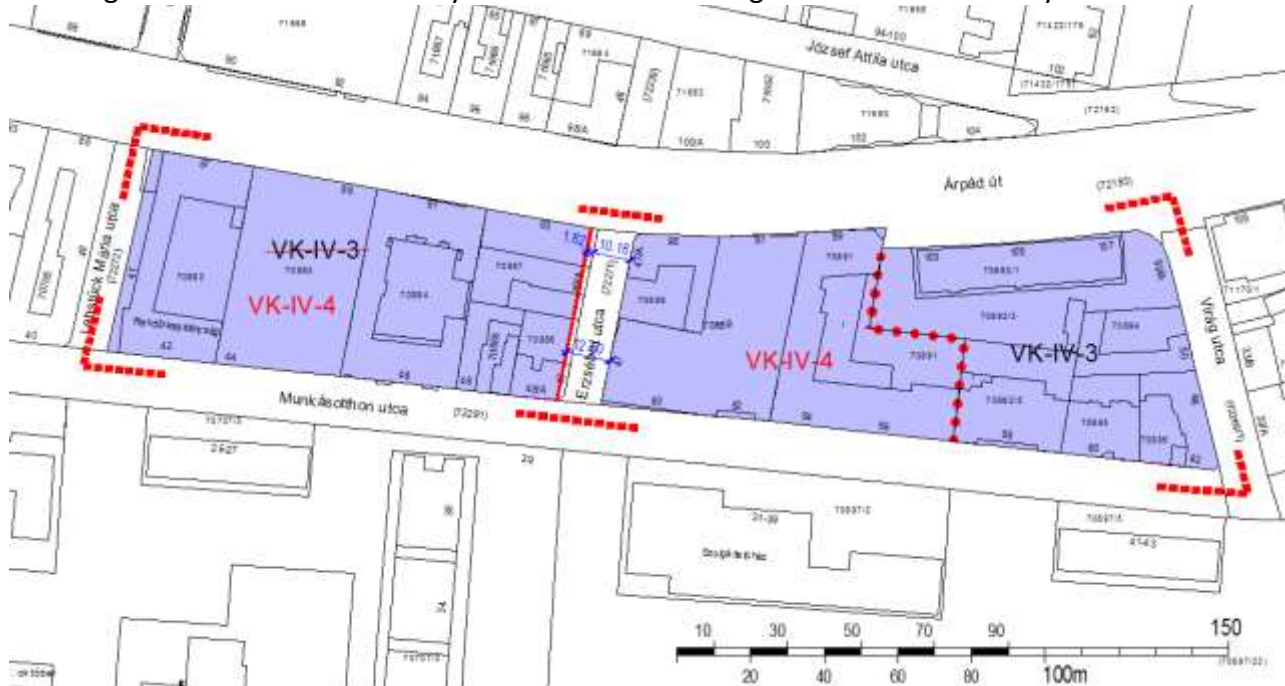


Az UKVSZ 5. mellékletének tervezett részlete

Az építési helyek és az épületmagasságok vonatkozásában módosítás nem tervezett.

Szabályozási javaslat :

Az eddigiekben ismertetett szabályozási elemek összessége által alkotott Szabályozási Javaslat:



A Szabályozási Javaslaton nem tüntettük fel az általunk összeállított javaslatban változással nem érintett szabályozó elemeket.

5. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

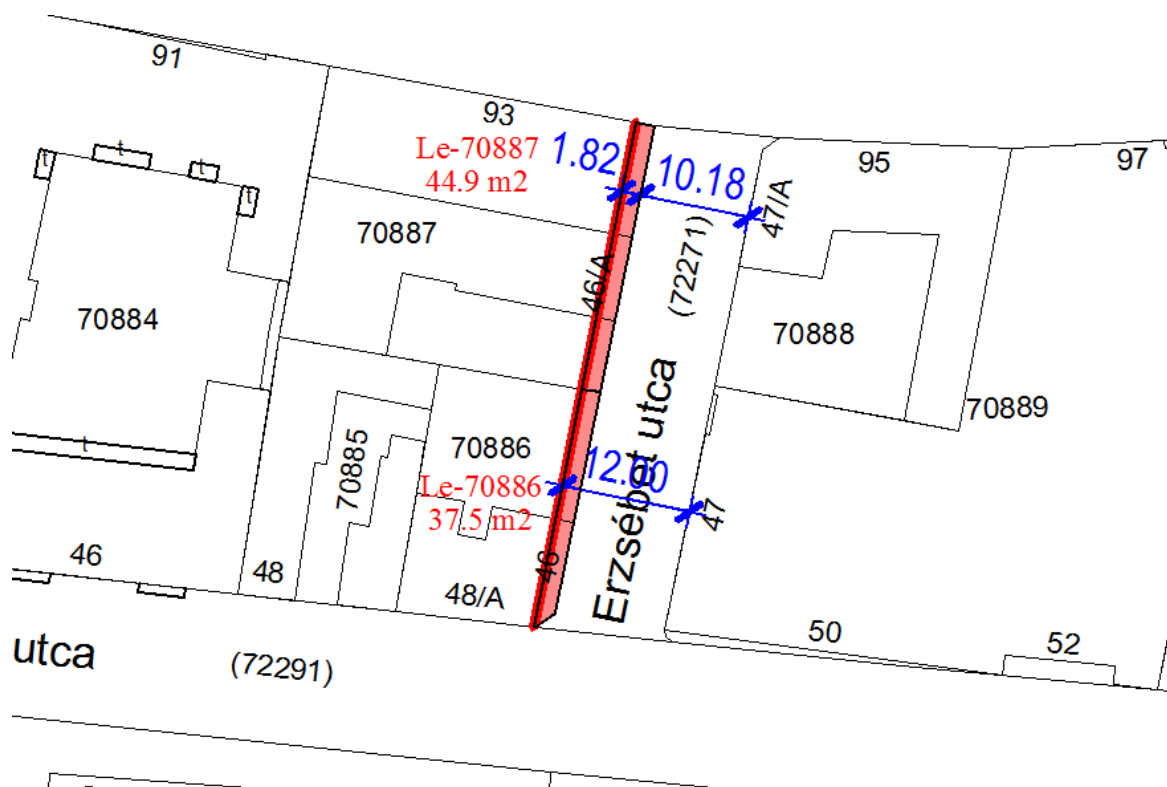
A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; kiegészítik, tovább fejlesztik azt, megismerve a meglévő adottságokat, hosszútávú terveket.

A tervezett módosítás kis mértékű változást eredményez. A tervezett útszabályozások nyomán a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe 37 m²-rel kevesebbet, a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe 38,5 m²-rel kevesebbet csökken. Az Erzsébet utca szabályozási szélességének csökkentése lehetővé teszi, hogy némileg jobb méretű belső udvar alakuljon ki az új épület tervezésekor és kis mértékben megemeli a beépíthető területet.

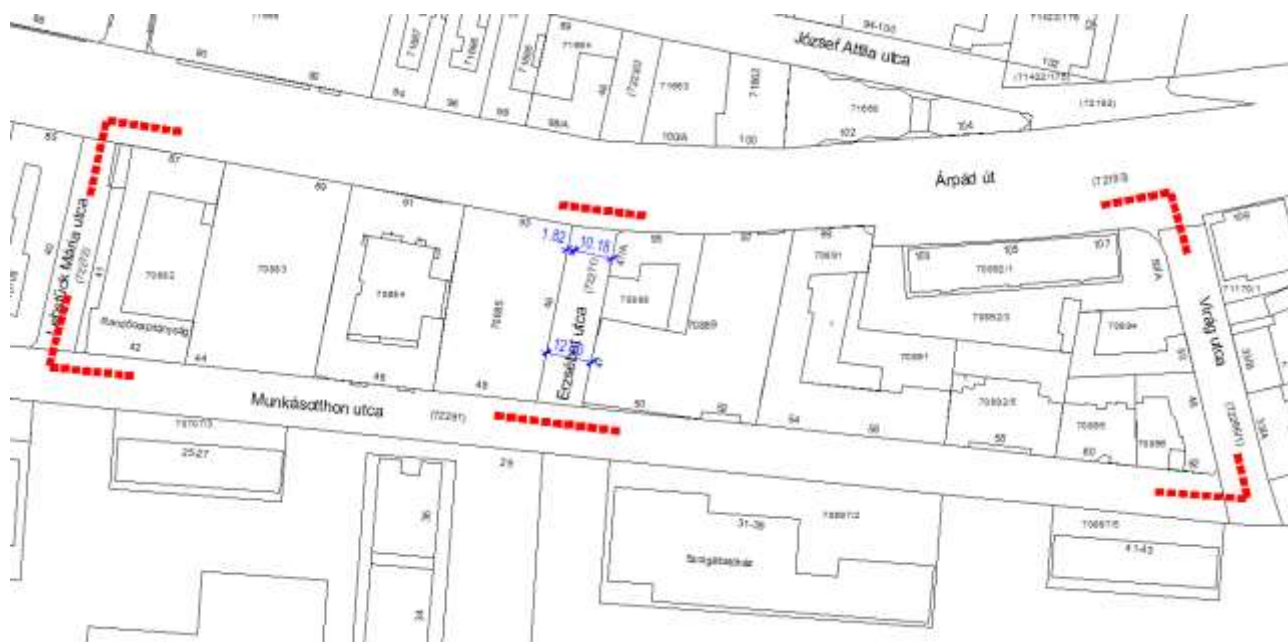
A földszinti 100%-os beépíthetőség lehetővé tétele növeli a parkolásra fordítható szintterületet, ugyanakkor csökkenti a belső udvar magasságát, jobb arányba tolja el a benapozottság vonatkozásában.

Tervezett telekalakítások:

Az Erzsébet utca tervezett szabályozásának végrehajtásakor a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 37 m²-rel; a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 45 m²-rel. A 70885 helyrajzi számú ingatlan területe nem változik.



Az útszabályozás és a telekösszevonás végrehajtása után kialakuló telkek (A telkek fejlesztésre előkészített, rendezett állapota):



A szabályozás és telekösszevonások utáni fejleszthető területek értéke:

Telek helyrajzi száma:	Tulajdoni hányad		
	Meglévő területe:	Terület változás	Útszabályozás utáni terület
70885	351 m ²	0	351 m ²
70886	337 m ²	-37 m ²	300 m ²
70887	770 m ²	-45 m ²	725 m ²
Telekegyesítés után terület összesen:			1 376 m²

A mért értékek CAD rendszerből származó értékek. A pontos méretek geodéziai eljárásban határozandók meg.

A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:

A tervezett beépítés nem igényli a közlekedési hálózatok módosítását.

A terület teljes mértékben közművesített, a tervezett létesítmény nem igényli az ellátó hálózatok kapacitásának bővítését.

A tervezett épület fenntartását, működtetését a majdani tulajdonosok végzik, egyedi intézkedés nem szükséges.

A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:

A tervezett beépítés nem okoz káros környezeti hatásokat; a működés során nincs zajemisszió, nem veszélyezteti a talaj, a vizek, a levegő környezeti állapotát.

A tervezett épület javítja a településképet, meghatározó építészeti elemként bezárja a tömb ma rendkívül előnytelen utcaképű Árpád út – Erzsébet utca – Munkásotthon utcai sarkát.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A területen védett, vagy védendő örökségi érték nincs. A környezetben védendő faegyed nem található.

Összeállította:

Molnár Mária
építész, vezető településtervező

6. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ:

Tervezett beépítés:

Tervezett alaprajzok:

Látványtervek