



# BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST 1077  
**KISDIÓFA UTCA 5.**  
HRSZ. 34123

TERVEZŐ:

SAGRA ÉPÍTÉSZ KFT.  
**S A G R A**  
a r c h i t e c t s  
1025 Budapest, Krecsányi utca 18.

SAJTOS GÁBOR DLA  
felelős építész vezető tervező  
okleveles építésszámológép  
É/1 - 01 - 4256, BÉ 01-42-56

PINTÉR SÁRA  
okleveles építésszámológép

FARKAS SÁRA  
okleveles építőművész

MEGBÍZÓ:

BUDAPEST FŐVÁROS  
VII. KERÜLET  
ERZSÉBETVÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

1073 Budapest  
Erzsébet körút 6.

2021.10.26.

**Helyszín:**

Budapest, VII. Kisdiófa u. 5.

Hrsz: 34123

Telek területe: 669 m<sup>2</sup>

**Funkció:**

többlakásos lakóépület

(38db lakás + egy utcafronti kis üzlet)

**Beépítési koncepció, kialakítás:**

A lakóépület igazodik a helyszín adta lehetőségekhez és a beépítés követi helyi adottságokat úgy, hogy a lehető legnagyobb udvar és zöldfelület alakulhasson ki a telken a maximális bruttó szintterület kialakítása mellett.

Az épület egy L alakú tömegből áll, egy utcafronti és egy udvari F+7 szintszámú tömegből. Az utcafronti épületrész legfelső szintje az utca felől magastetős. Az udvari szárny legfelső szintje visszahúzott, itt a lakásoknak teraszt alakítunk ki.

Az épület lapos tetején zöldtetőt alakítunk ki.

Az udvari épületrész rátapad a telek DK-i telekhatárára és a lakásokat itt északnyugatra tájolnak.

A beépítés figyelembe veszi a szomszédos telkek udvarait is, azokat figyelembe véve is kedvező a beépítés.

Terepszint alatt két szintet alakítunk ki személygépkocsi tárolásra. A terepszint alatti beépítettség a terepszint feletti beépítettséget meghaladja, de ez gépkocsi tárolás esetén EÉSZ szerint megengedett:

*8.§(1) A terepszint alatti beépítettség mértéke – eltérő övezeti előírás hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb*

*beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében.*

A két terepszint alatti szinten 36 parkolóhelyet alakítunk ki, melyek parkolólifttel közelíthetők meg. Mindkét szinten egy-egy visszafordulási lehetőséget biztosítunk (az utolsó álláshely üresen marad, itt nem parkolhatnak, ez a visszafordulást szolgálja).

Rámpa kialakítására a telekméretből adódóan nincs lehetőség.

Az utcai épületrész igazodva az utcai beépítéshez zárt sorú. Az utcai homlokzatmagasság követi a helyi építési szabályzat (EÉSZ) által előírt értéket. Az EÉSZ előírásai szerint kalkulált maximális közterületi homlokzatmagasság 24,46m, mely műszaki okokból 1,2m-el növelhető, így a tervezett 25m-es utcai homlokzatmagasság ennek megfelel.

A földszinti szintmagasság 4m, az emeleti szintmagasságok 3,3m az EÉSZ-nek megfelelően.

Az épület közterület felőli földszintjén üzletet alakítunk ki.

Az épület személybejárata a Kisdiófa utcai front jobb oldalán, míg a személygépkocsi bejárata a középen helyezkedik el.

A földszint udvari kertkapcsolatos részein lakásokat alakítunk ki.

A tervezett lépcsőház füstmentes kialakítású, vertikális közlekedést biztosít az összes szint között és a pincszint elérését is biztosítja, ahogyan a személyfelvonó is.

Összesen 38 lakást alakítunk ki, melyek 40-80m<sup>2</sup> közötti alapterületűek.

## Övezet:

Vt-V/2

## Övezeti előírások:

Legnagyobb beépítettség: 70%

Legkisebb zöldfelület: 10%,

Legnagyobb szintszám alapértéke  $6 = F+5$  (mely  $F+7$ -re növelhető +10% zöldfelülettel)

11.§ (1) A terepszint feletti építményszintek száma a megengedett értéket nem haladhatja meg, kivéve e rendelet engedménye és parkolóház esetén.

(2) A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke engedményes értékkel növelhető – kivéve a 7.§ (2) szerinti engedmény érvényesítésének esetében – legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel;

Legnagyobb épületmagasság: 24,5m

Épület legmagasabb pontja: 30 m

10.§ Az épület legmagasabb pontjának legnagyobb mértéke a közterületi homlokzatmagasság 7 méterrel növelt magassági értéke, de legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott érték lehet.

Közterületi legnagyobb homlokzatmagasság:  $24,46 \text{ m} + 1,20 \text{ m}$

9.§ (3) A közterületi homlokzatmagasság legnagyobb mértéke a (4) bekezdés alapján meghatározott mértékadó magasság,

melytől – műszakilag indokolt esetben – 1,2 méterrel el szabad térni.

(4) Két szomszéd épülethez való zárt sorú csatlakozás esetén – a két szomszédépület homlokzatmagasság értékei közötti viszonytól függően – mértékadó magasságot kell meghatározni:

...

c) 6 m-t meghaladó különbség esetén a kialakult közterületi átlagos homlokzatmagasság számított értékének korrigálásával úgy, hogy ha az átlag számítása során figyelembe vett épületek homlokzatmagasság értékei közül:

...

cb) legalább kettő haladja meg az átlagot, akkor a számított átlagot a legkisebb mértékben meghaladó épület homlokzatmagasságának értékeként.

## Tervezett beépítési paraméterek:

Telek területe:  $669 \text{ m}^2$

Beépítettség:  $69,47\% < 70\%$

Terepszint alatti beépítettség:  $88,26\% < 89,25\%$

Zöldfelület:  $26,31\% > 10+10=20\%$

Szintszám:  $F+7 \leq F+7$

Épületmagasság:  $24,42 \text{ m} < 24,5 \text{ m}$

Épület legmagasabb pontja:  $27,8 \text{ m} < 30 \text{ m}$

Közterületi homlokzatmagasság:  $25 \text{ m} < 24,46 + 1,20 \text{ m}$

A tervezett földszinti szintmagasság 4m, az emeletek szintmagassága 3,3m, mely az EÉSZ előírásaival összhangban van.

### Zöldfelület:

A telken jelenleg egyetlen fa sincs.

A tervezett állapot szerint 3 db új fát tervezünk.

A tervezett zöldfelület 26,31%.

53,06 m<sup>2</sup> zöldfelület 100%-ban számítható mivel ez teljes vastagságban földterület, alatta nincsbeépített terület.

307,45 m<sup>2</sup> zöldterület 40%-ban számolható, mivel ez 41cm vastag földrétegű tetőkert a pinceszint felett és a lapostetőn.

$53,06 + 0,4 \times 307,45 = 176,04$  azaz  $176,04 / 669 = 26,31\%$

### Parkolás:

EÉSZ 4. melléklete szerint

*1. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:*

*1. lakás, és üdülő önálló rendeltetési egység minden önálló rendeltetési egysége után;*

*2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett nettó 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után;*

A 38 db lakáshoz 38 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

Az üzlet 23,50 m<sup>2</sup> árusítóteréhez 3 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

Azaz összesen 41 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

Parkoló lifttel 2 szinten összesen 36 db parkolóhelyet alakítunk ki, a fennmaradó 5 db parkolóhelyet műszaki okok miatt nem lehet biztosítani, azok megválthatóak 4/2019. (III.22.) számú önkormányzati rendelet alapján

*3.§ (1) Amennyiben a rendeltetéshez tartozó parkoló-, illetve rakodóhely sem saját telken, sem a 2.§-ban részletezetten másik telken nem biztosított, akkor Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros (továbbiakban: a Kerület) Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) egyetértése esetén megváltható.*

A 36 parkoló állásból 1 db akadálymentes kialakítású.

Kerékpárok tárolására a rendeletben előírt mennyiségű területet biztosítunk, tárolók minden szinten rendelkezésre állnak.

### Költségbecslés:

összes nettó pinceszinten: 1036,49m<sup>2</sup>

összes nettó lakás terület: 2308,33m<sup>2</sup>

összes nettó közös terület terepszint felett: 626,45m<sup>2</sup>

összes nettó üzlet: 31,92m<sup>2</sup>

összes terasz: 188,41m<sup>2</sup>, kert: 139,26m<sup>2</sup>

450.000,- x 1036,49=	466.420.500,-
+ 700.000,- x 2308,33=	1.615.831.000,-
+ 450.000,- x 626,45=	281.902.500,-
+ 650.000,- x 31,92=	20.748.000,-
+ 250.000,- x 188,41=	47.102.500,-
+ 150.000,- x 139,26=	20.889.000,-
<b>becsült bekerülési költség:</b>	<b>2.452.893.500,-Ft+áfa</b>

Helyiséglista		
	Helyiség neve	Terület (m2)
<b>-2 Pince</b>		
Közös területek	ELŐT.	2,38
	ELŐT.	8,35
	GÉPÉSZET	16,32
	LÉPCSŐ	14,74
	LIFT	2,52
	MÉLYGARÁZS	443,03
	TÁROLÓ	6,38
	TÁROLÓ	15,12
	<b>-2 Pince összesen</b>	<b>508,84</b>
<b>-1 Pince</b>		
Közös területek	ELŐT.	2,38
	ELŐT.	8,35
	GÉPÉSZET	16,32
	LÉPCSŐ	14,74
	LIFT	2,52
	MÉLYGARÁZS	443,03
	PARKOLÓ LIFT	18,81
	TÁROLÓ	6,38
	TÁROLÓ	15,12
	<b>-1 Pince összesen</b>	<b>527,65</b>
<b>Földszint</b>		
Közös területek	BEJÁRAT	12,04
	ELŐT.	2,38
	LÉPCSŐ	14,74
	TÁR.	2,38
	KÖZL.	48,75
		<b>80,29</b>
Lakások	LAKÁS 001	48,47
	LAKÁS 002	63,91
	LAKÁS 003	63,91
	LAKÁS 004	77,76
		<b>254,05</b>
Üzlet	ÜZLET	23,5
	RAKTÁR	8,42
		<b>31,92</b>
	<b>Földszint összesen</b>	<b>366,26</b>
Kültér	KERT	139,26

	TERASZ	12,45
	TERASZ	16
	TERASZ	16
	TERASZ	16,67
		<b>200,38</b>
<b>1-2-3-4-5-6. Emelet</b>		
Közös területek	ELŐT.	2,38
	KÖZL.	55,97
	LÉPCSŐ	14,74
	TÁR.	5,79
		<b>78,88</b>
Lakások	LAKÁS 101	55,73
	LAKÁS 102	48,47
	LAKÁS 103	63,91
	LAKÁS 104	63,91
	LAKÁS 105	77,76
		<b>309,78</b>
	<b>1. Emelet összesen</b>	<b>388,66</b>
<b>7. Emelet</b>		
Közös területek	ELŐT.	2,38
	KÖZL.	49,97
	LÉPCSŐ	14,74
	TÁR.	5,79
		<b>72,88</b>
Lakások	LAKÁS 701	55,54
	LAKÁS 702	46,94
	LAKÁS 703	46,08
	LAKÁS 704	47,04
		<b>195,6</b>
	<b>7. Emelet összesen</b>	<b>268,48</b>
Kültér	TERASZ	32,61
	TERASZ	45,28
	TERASZ	49,4
		<b>127,29</b>
LAKÁS ÖSSZESEN		<b>2308,33</b>
KÖZÖS TERÜLETEK ÖSSZESEN		<b>1662,94</b>
ÜZLET ÖSSZESEN		<b>31,92</b>
<b>LAKÓÉPÜLET ÖSSZESEN</b>		<b>4003,19</b>
KÜLTÉR ÖSSZESEN		<b>327,67</b>





#### Beépítési paraméterek

Telek területe: 669 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 69,47% < 70%

Terepszint alatti beépítettség: 88,26% < 89,25%

Zöldfelület: 26,09% > 10+10=20%

Szintszám: F+7 ≤ F+7

Épületmagasság: 24,42 m < 24,5 m

Épület legmagasabb pontja: 27,8 m < 30 m

Közterületi homlokzatmagasság: 25 m < 24,46+1,20 m

#### Funkció

38 db ~40-80 m<sup>2</sup> lakás

földszinten utcafronti üzlet

2 szintes parkolóliftes mélygarázs 36 db parkolóval

Össz. 4772 m<sup>2</sup> bruttó alapterület



Szükséges parkolószám:  
38 lakáshoz 38 db parkoló  
üzlet 23,50 m<sup>2</sup> árusítótéréhez  
3 db parkoló  
Összesen: 41 db parkoló,  
amiből 1 db akadálymentes

Tervezett parkolószám:  
parkoló lifttel 2 szinten összesen  
36 db parkolóhelyet alakítottunk ki,  
a fennmaradó 5 db parkolóhelyet  
műszaki okok miatt nem lehet  
biztosítani, azok megválthatóak

















