

BUDAPEST VII. KERÜLET ALPÁR U. 4. SZÁM ALATTI TELEK FEJLESZTÉSE

ÉPÍTÉSZETI TANULMÁNYTERV

TERVEZŐ: NXP.A KFT.

MEGBÍZÓ:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

TERVEZŐ:

NXP.A Építész Tervező Kft.
2051 Biatorbágy, Szent István u. 4.

Építész vezető tervező:

Nagy Iván É/1 01-0100

Építész munkatárs:

Gellár Jakab

TARTALOMJEGYZÉK

Műleírás, költségbecslés

Tervlapok

Helyszínrajz meglévő állapot, légi fotó

Meglévő állapot – fotók 01

Meglévő állapot – fotók 02

Helyszínrajz tervezett állapot 1:500

-01 szint alaprajz 1:250

földszinti alaprajz 1:250

általános emeleti alaprajz 1:250

galériaszint alaprajz 1:250

tetőfelülnézet 1:250

AA metszet

BB metszet

utcakép

tömegvázlat 01

tömegvázlat 02

tömegvázlat 03

tömegvázlat 04

ELŐZMÉNYEK

A tanulmányterv tervezési helyszíne, a Budapest VII. kerület Alpár u. 4. szám alatt található telek (33050 hrsz.) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonát képezi. A tulajdonost képviselő **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** megbízást adott irodánknek az ingatlan fejlesztésére vonatkozó építészeti tanulmányterv elkészítésére. A terv elsődleges célja, hogy feltárja a jelenlegi szabályozási körülmények között az építési lehetőségeket és javaslatot tegyen az optimális beépítésre.

JELENLEGI ÁLLAPOT, ADOTTSÁGOK

A meglepően kicsi, mindössze 457 m²-es telek nem üres foghíj, két, F+3, illetve MF+3 szintes eklektikus bérház között egy F+1 szintes épület és melléképületei állnak.

Ez a meglévő ház eltörpül a jóval magasabb szomszédok között, kisvárosi léptéket képvisel. Nem áll védettség alatt, bontható. Műszaki állapotát nem vizsgáltuk, mert egy esetleges bővítéssel és emeletráépítéssel nem érdemes foglalkozni. Egyrészt ez a megoldás biztosan nem lenne gazdaságos, mert drágább, mint egy új építés, másrészt így nem lehet megközelíteni a maximális beépíthetőséget.

A már említett két szomszédos épület magas, takaratlan tűzfalal csatlakozik, és a hátsó telekhatáron is tűzfal fut végig, ami jóval több, mint 10 méter magas. A tájolás, vagyis az utcai oldal délkeleti, az utca szélessége (14.95 méter), légtéraránya kedvezőbb a közvetlen környezet átlagánál. Értékelhető növényzet az ingatlanon nincs.

Az érvényes szabályozás szerint az ingatlan Ln-1/1 övezetben van, a beépítési százalék maximum 60%, az előírt zöldfelületi minimum 20%. Az építménymagasság elérheti a 24.5 métert is, plusz az épület legmagasabb pontja akár 30 méter is lehet. A terepszint alatt elméletileg lehet 100 %-os a beépítés, de a kiegészítő zöldfelületi előírások (például 17 §. / 2 és 18. §.) miatt ez a gyakorlatban nem érhető el. Hátsókertet a hatályos EÉSZ 13 §. / 2 / c pont alapján nem kell tartani, viszont az építési hely meghatározásánál az előírt telepítési távolságot igen, ez a Szinva utcai szomszéd esetében jelent korlátozást (16. §.).

A földszinten legalább 4.0, az általános emeleteken 3.3 méteres szintmagasságot kell tartani, és alapból a szintszám F+4 lehet (K5), ami viszont nagyobb zöldfelületi arány esetén „engedményes” esetben nőhet. A megengedett legkisebb lakás 30 m²-es, a tetőtér is önálló szintnek számít, ezért csak galériás lakásokkal, részlegesen hasznosítható. Az udvar minimuma 50 m², minden zöldfelületi 25 m² után 1-1 fát kell telepíteni, 3x3 méteren és legalább 2.5 méteres ültetőközeggel. A lapostetők 60 %-át zárttetőként kell kialakítani.

Az ingatlan már kívül esik a metrótól számított 500 méteres távolságon, de ettől függetlenül nagyon jók a tömegközlekedési adottságai. Zártan a földszinten is lehet gépkocsi tároló. A telek kicsi mérete miatt a szükséges parkolóhelyek megoldása gazdaságosan nagyon nehéz, de a kerületi parkolási rendelet szerint a hiányzó parkolók pénzben is megválthatók, amire várhatóan szükség is lesz.

A JELENLEGI SZABÁLYOZÁSI FELTÉTELEK ELEMZÉSE

A már kivonatosan ismertetett EÉSZ előírások elsősorban két szempontból meghatározóak a lehetséges beépítésre, különös tekintettel a ténylegesen elérhető bruttó szintterületre. Az egyik ilyen a szintszám és a megengedett építménymagasság viszonya. A maximális érték nem érhető el, a két szomszédos lakóház átlaga plusz 1.2 méter, ami az utcai oldalon lehetséges, jóval alatta marad a 24.5 méternek. Az F+4-es (K5) korlát a szintszámok esetében még alacsonyabb új épületet eredményez, amelynél még az Alpár utca 2. is magasabb a megkapott adatszolgáltatás szerint. Magassági értelemben tehát van „tartalék”, lehetne felfelé terjeszkedni anélkül, hogy az bármire negatív hatással lenne.

A másik az ún. „engedményes érték” kérdése, amely nagyobb zöldfelületi érték biztosítása esetén lehetőséget ad vagy a beépítési százalék, vagy a szintszám növelésére. Elemzésünk szerint ez az utóbbi, az „engedményes érték” a kulcskérdés, ezért mind a két opciót részletesen megvizsgáltuk. Az egyéb paraméterek nem befolyásolják érdemben a fejlesztési lehetőségeket.

Az EÉSZ 7 §./ 2 szerint + 10 % zöldfelület esetén a beépítés 5 %-al növelhető, +15 % zöldfelület pedig + 10 %-ot jelenthet. Elméletileg az utóbbi sem zárható ki a vizsgált ingatlannál (35 % zöld és 70 %-os beépítés), de realinak **a 30 %-os zöldfelület és 65 %-os beépítés** kombinációt tartjuk.

Gazdaságosan 1 pinceszinttel érdemes számolni, az adott méretekből következően viszont az udvari parkolósáv felett zöldtetőt kell kialakítani minden változatnál. A 35 %-os zöld eléréséhez olyan vastagságú földtakarás lenne szükséges, amely már valójában 2 pinceszintnek megfelelő mélységet eredményezne, vagyis jelentősen drágítaná az építkezést (résfalra lenne szükség).

A másik esetben a 11 §./ 2 szerint a + 10 % zöldfelület esetén a K5 érték K7-re módosulhat, a +15 % zöldfelület pedig már K8-at jelentene, de ez az utóbbi egyéb magassági korlátok miatt kizárt. Tekintettel a már korábban említett felfelé terjeszkedési lehetőségre **a 30 %-os zöldfelület és K7 a másik olyan kombináció**, ami részletekbe menő vizsgálatot érdemel.

Összességében megállapítható, hogy az érvényes szabályozás megfelelő kereteket biztosít a telek racionális beépítéséhez és fejlesztéséhez, de elképzelhető, hogy az eltérő változatok kidolgozása során megfogalmazódnak majd kisebb módosítási javaslatok is.

A FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK ELEMZÉSE

A koncepcionális tervezés első fázisában a lehetséges építési hely kiszerkesztése után 3 olyan verziót azonosítottunk, amelyek versenyképesek. Egy a magasabb beépítési százalékot (V01), kettő az emelt szintszámot használja ki, az egyik „L”-alakú (V02), a másik „U”-alakú változatban (V03). Alapvetésnek tekintettük, hogy a tűzfalakat amennyire csak lehet, takarjuk, illetve hogy az Alpár 6. számú házhoz, azzal megegyező traktusszélességgel csatlakozzunk. Így a kialakuló belső udvarok egymást egészítik ki, kedvező belső légtérarányokkal a tömbben.

Közös még minden változatnál a parkolás megoldási módja. Rámpa kialakítására nincs hely, ezért autóliftet kell alkalmazni, parkolókat a -01 szinten és a földszinten terveztünk. A gépkocsitárolónak az utca felől zártnak kell lennie, de ettől függetlenül véleményünk szerint ez a tér elég, ha temperált, az udvar felé akár félig nyitott is lehet.

Mind a két szomszédos épület magastető, ezért az utcai oldalon ezekhez illeszkedő tetőformát választottunk, az udvari oldalon pedig lapostető traktusokat terveztünk, hogy a tűzfalak ne maradjanak takaratlanul. A legfelső szinteken galériás, vagyis kétszintes lakóegységek vannak belső lépcsővel a szabályozási logikából következően.

V01 VÁLTOZAT (K5, 65 %-os beépítés, 1:500-as léptékű vizsgálat)

„L”-alakú beépítés, beltéri lépcsőházi blokk a keleti oldali tűzfalra szorítva, szintenként maximum 4, változó méretű lakással, melyek közül 1 udvari, 3 pedig utcai, átmenő (átszellőztethető) egységgel.

Lakásszám: db

Parkolók: 10 db

Zöldfelület: 30 %

Bruttó lakás szintterület: 977.6 m²

V02 VÁLTOZAT (K7, 60 %-os, „L”-alakú beépítés, 1:500-as léptékű vizsgálat)

„L”-alakú beépítés, kültéri (de fedett, oldalról védett) lépcsőházi blokk a keleti oldali tűzfalra szorítva, szintenként maximum 4, változó méretű lakással, melyek közül mindegyik utcai, átmenő (átszellőztethető) egységgel.

Lakásszám: 20 db

Parkolók: 14 db

Zöldfelület: 30 %

Bruttó lakás szintterület: 1064.9m²

V03 VÁLTOZAT (K7, 60 %-os, „U”-alakú beépítés, 1:500-as léptékű vizsgálat)

„U”-alakú beépítés, beltéri lépcsőházi blokk a keleti oldali tűzfalra szorítva, szintenként 4, változó méretű lakással, melyek közül 1 udvari, 3 pedig utcai, átmenő (átszellőztethető) egységgel.

Lakásszám: 20 db

Parkolók: 15 db

Zöldfelület: 30 %

Bruttó lakás szintterület: 989.3 m²

A három változat közül egyértelműen a **V02 adja a legtöbb eladható, hasznos szintterületet**, ez építhető a legegyszerűbben és a legköltségtakarékosabb módon, hiszen ennél még a lépcsőház is lehet kültéri, vagy temperált. További előny, hogy minden lakás átmenő, van utcai és udvari oldala is. A tárolók területe, illetve a parkolószám gyakorlatilag azonos mind a 3 esetben, a lakásonként előírt méret biztosított, ezért ezek a paraméterek nem befolyásolják a verziók sorrendjét. A munkaközi terveket Főépítész úrral egyeztettük, vele egyetértésben ez a verzió került részletes kidolgozásra.

•

V02 - 1:250-ES LÉPTÉK

A V02 esetében az általános emeleten a 4 lakásos változatot ábrázoltuk, de egyrészt ezek egymáshoz viszonyított mérete módosítható (4 nagyjából egy forma helyett 2 kisebb, és 2 nagyobb), illetve szintenként lehet 3, vagy 2 lakás is az igényektől függően. A közbenső emeleteken is lehet kétszintes lakás, vagyis bőven adódik variációs lehetőség. A parkolószám és lakásszám lehet egyenlő is, ha a lakások átlagméretét növeljük.

A pontosabban kiszerkesztett, 1:250-es léptékű alaprajzok szerint összesen nettó 1043.7 m² lakás építhető. A közlekedő és egyéb kiszolgáló területeket a lehető legkisebb méretűre vettük, hogy minél gazdaságosabb legyen az épület. A parkolóknál a relatíve nagy földszinti belmagasság akár egyes állások duplázását is lehetővé teszi (parkológép). A látványtervek természetesen csak a nyers tömeget mutatják, a lakás alaprajzok és a homlokzatok kidolgozása nem volt feladatunk. A tervezett szintszámmal és tetőformával az épület harmonikusan illeszkedik a szomszédokhoz, a tűzfalak döntő többsége takart. Az utcakép szempontjából még kérdés a homlokzat 2/5-én lehetséges 75 cm-es, konzolos tömeg helye, ezt a tovább tervezés során lehet tisztázni.

A szabályozás véleményünk szerint korrekt, de a tanulmányterv alapján megfontolásra ajánljuk a beépítési százalék esetleges kisebb növelését. Az engedményes értékek együttesen használva javítanák az értékesítési feltételeket.

A FEJLESZTÉSI JAVASLATOK MEGVALÓSÍTÁSI KÖLTSÉGEINEK BECSLÉSE

2021 második felében a korábbiakhoz képest nagyon nehezzé vált bármilyen költségbecslés. Több fontos építőanyag és termék ára emelkedett extrém magasra, régóta nem tapasztalt hiányok jelentek meg és a kiszámíthatatlanság a jellemző. A gyártók esetenként 1-3 napnál hosszabb árajánlati kötöttséget nem vállalnak. Feltételezve, hogy belátható időn belül normalizálódás lesz, és stabilabbá válik az iparági környezet, illetve az építkezés átlagos nehézségű (nincs például közmű kiváltás, vagy közműfejlesztési költség), egy nettó m² lakás (vagy egyéb fűtött helyiség) bekerülési költségét 670 000 Ft. + ÁFA értékkel számoltuk. Ugyanez a fűtetlen (esetleg temperált) helyiségeknél 330 000 FT. + ÁFA / m².

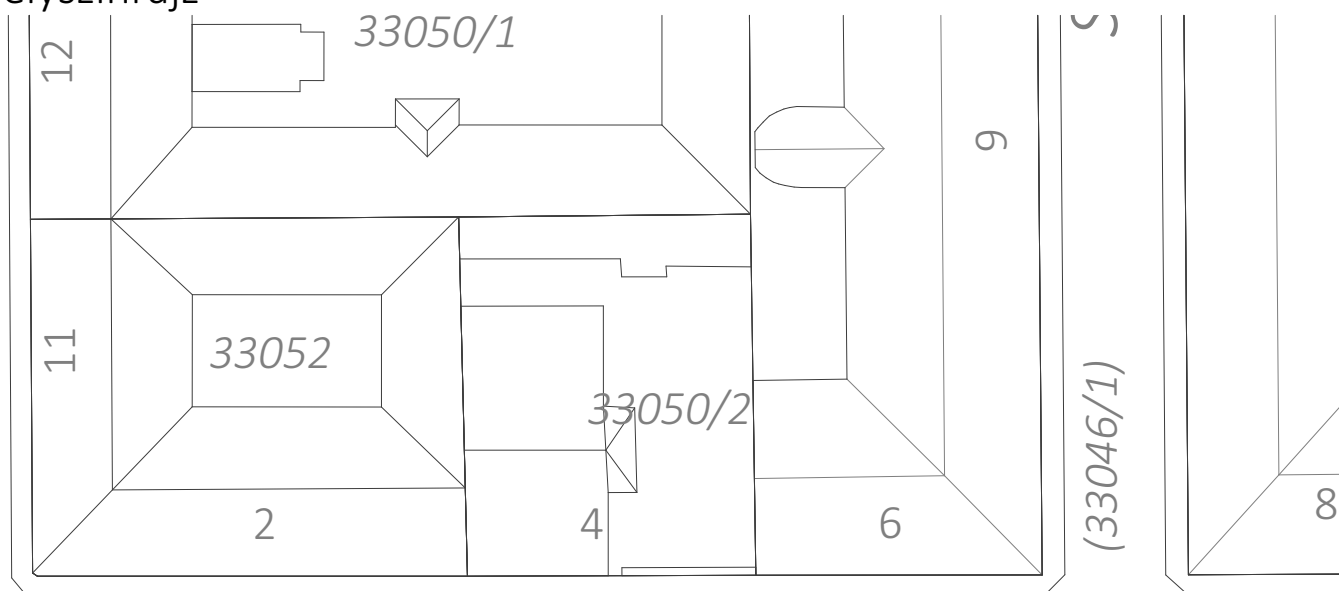
Az 1:250-es szinten kidolgozott V02 verziónál:

1386.8 m ² x 0.67 millió Ft. =	929. 16 millió Ft. (+ ÁFA),
322.2 m ² x 0.33 millió Ft. =	106. 33 millió Ft. (+ÁFA),
összesen:	1 035.49 millió Ft. (+ ÁFA).

Biatorbágy, 2021. 10.04

Nagy Iván DLA
Ybl- és Pro Architectura díjas építész

Helyszínrajz



Alpár utca

(33046/1)



Légifotó

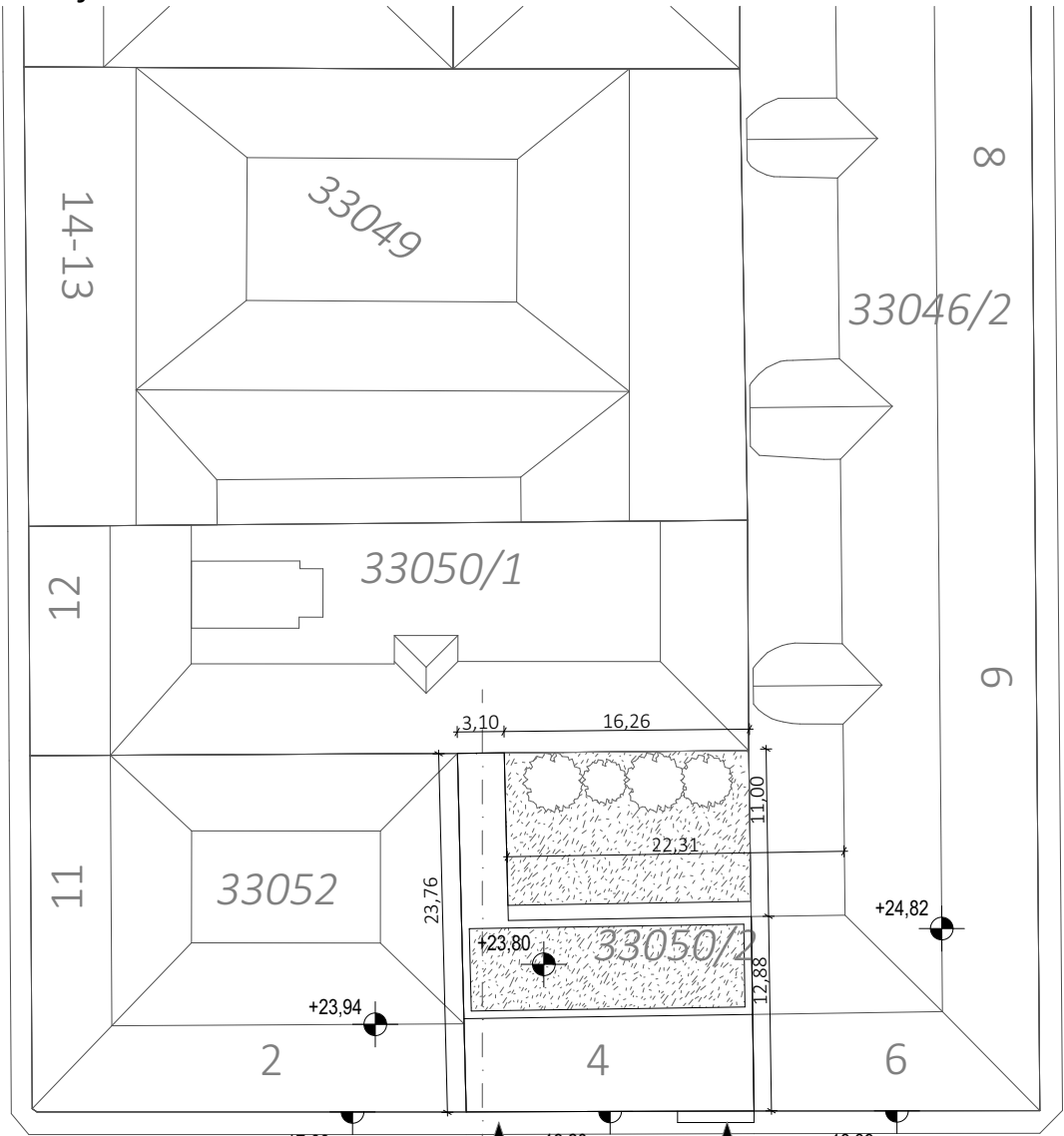






Helyszínrajz

Garay tér (33053/2)



Alpár utca

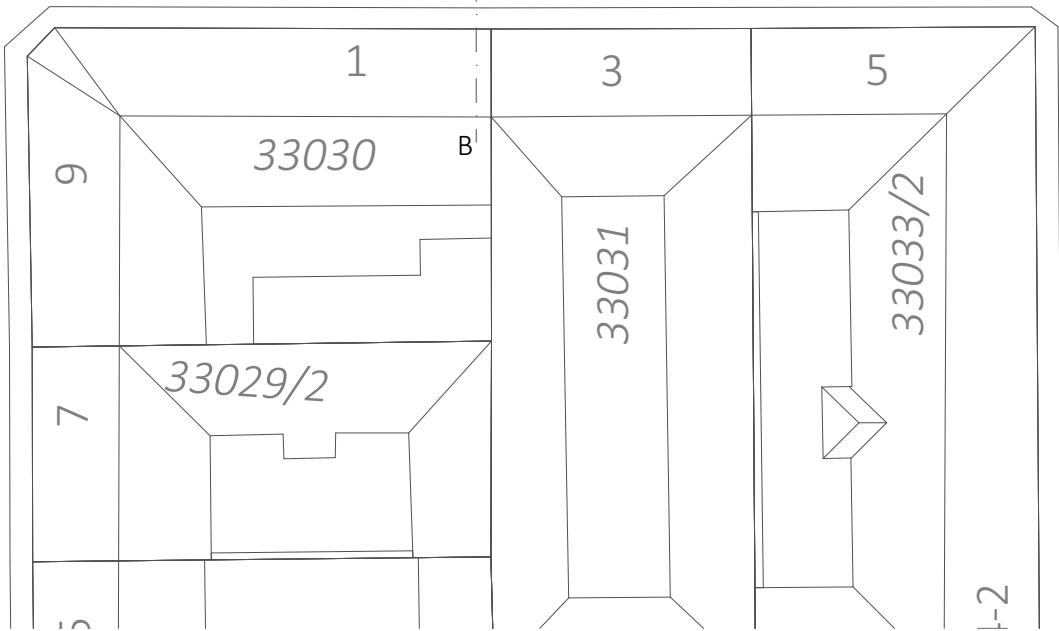
Szinva utca

(33046/1)

33046/3

7-5

(33026)



Szinva utca

(33033/1)

3

33033/3





