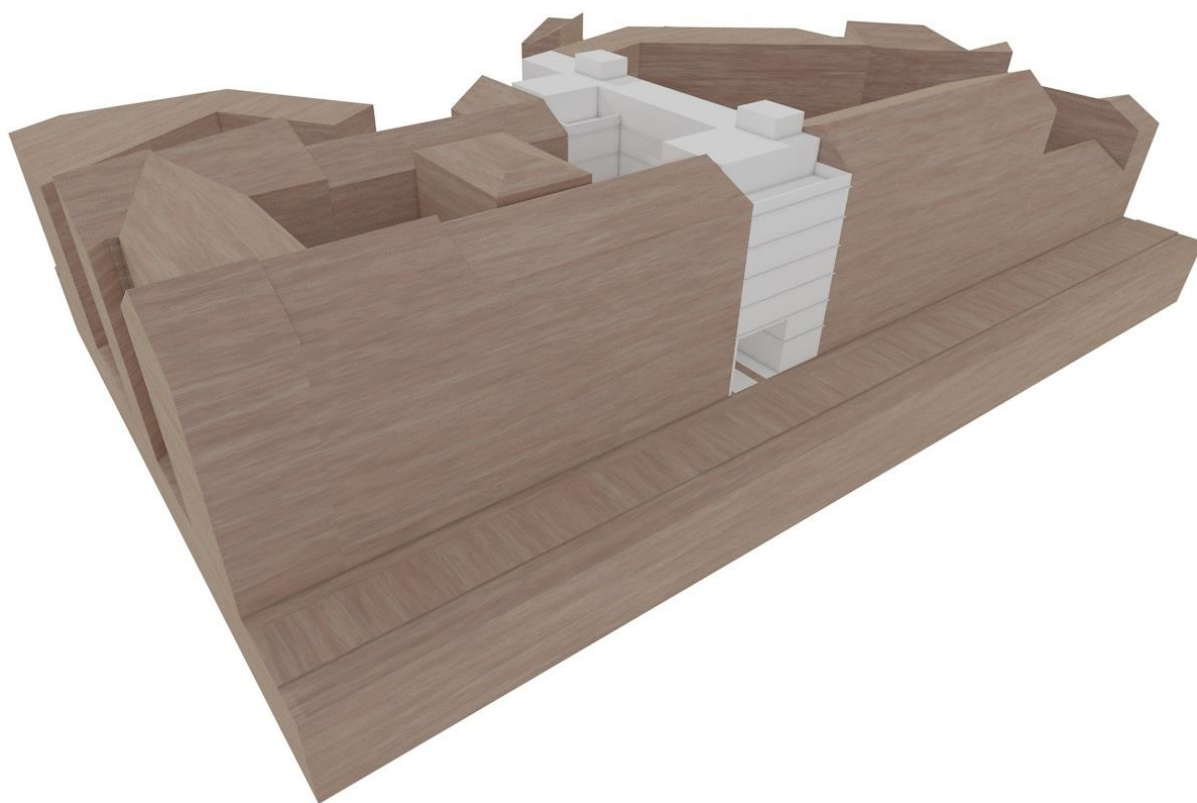


Verseny utca 20. alatti lakóház

BERUHÁZÁSI PROGRAMTERV



Aláírólap

| | |
|----------------------|---|
| Megbízó: | EVIN Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt. 1071 Budapest, Damjanich u. 12. Képviseli: Dr. Halmai Gyula |
| Tervező: | Wéber Építészroda Kft. 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/F Képviseli: Wéber József, ügyvezető |
| Tervező munkatársak: | Muszka Ágnes, okleveles építészmérnök Csörgő Balázs, okleveles építészmérnök |

Tartalomjegyzék

a Bp. Verseny utca 20. alatti lakóház
Konceptiótervéhez

| | |
|---|---|
| Címlap..... | 1 |
| Aláírólap | 2 |
| Tartalomjegyzék | 3 |
| Építészeti műszaki leírás..... | 4 |
| 1. Előzmények: | 4 |
| 2. Megrendelő részéről megfogalmazott program: | 4 |
| 3. A helyszín és tervezési terület ismertetése:..... | 4 |
| 4. Javasolt beépítési koncepció | 5 |
| 5. Funkcionális elrendezés..... | 6 |
| 6. A beépítésre vonatkozó számítások és adatok: | 7 |

Építészeti műszaki leírás

a Bp. Verseny utca 20. alatti lakóház
Koncepciótervéhez

1. Előzmények:

Cégünk megkeresése alapján megállapodás született a Bp. Verseny utca 20. alatti telek beépítési vizsgálatára vonatkozóan. Megbízó adatszolgáltatása alapján, valamint a rendelkezésre bocsátott érvényes szabályozási terveknek megfelelően, a helyszín megtekintését követően készítettük el beépítési javaslatunkat.

2. Megrendelő részéről megfogalmazott program:

A megbízó célja az ingatlan értékesítése befektetői körök részére.

A tanulmányban térjen ki a telek beépíthetőségének ismertetésére az EÉSZ alapján a környező terület beépítettségének figyelembevételével és annak feltüntetésével.

A dokumentálandó munkarészek:

Helyszínrajz M=1:500

Alaprajzok M=1:250

- pinceszintek
- földszint
- emeleti alaprajzok
- tetőszinti alaprajz

Metszetek M=1:250

Tömegvázlatok - 3D látványterv

Műleírás területi adatokkal

A beépítési javaslatnak tartalmaznia kell a lehetséges közlekedési módszereket, a javasolt lakásszámot, a parkolás megoldási elvét, M=1:250 tervezési részletességgel.

3. A helyszín és tervezési terület ismertetése:

A tervezési helyszín a Bp. VII. ker. Verseny u. 20. alatt található.

A Verseny utca (a déli oldalon) a Keleti pályaudvar üzemi kerületével határos, melyet részben üzemi épületek, részben magas, tömör kerítés határol.

Az északi oldal a 19. század végén, valamint a 20. század során létesült lakóépületekkel épült be szinte egyenletes 22,00 m-es párkánymagassággal, földszinten közösségi funkciókkal az utcai részen. A beépítés jellege általában keretes beépítés.

A pályaudvari oldal üzemi területei használaton kívül vannak, újrahatszósításukra már korábban is számos próbálkozás volt és várhatóan belátható időn belül be fog következni, ami a terület rendkívüli felértékelődését vonja maga után (pl. Westend és környezete).

A jelenlegi helyzet tehát nem tekinthető mérvadónak, a potenciális adottságok figyelembevételével.

A telek közvetlen környezetében, szomszédságában a bal oldalon egy a múlt századfordulón épült eklektikus lakóház található alagsor + Fsz + 6 szint + tetőteres magastetős kialakítással.

Az épület utcai oldalán lévő párkánymagasság 22,00 m tetőgerinc magassága 26,17 m.

Az épület a Verseny utca felől zárt sorú szárnyal létesült, az északi udvari oldalhoz hasonlóan a telekhatárok között kereszt szárny épült, melyeket a széles kereszt szárny köt össze. A beépítés mind a keleti, mind a nyugati oldalon egy U alakú udvart eredményez. A jobb oldali telekre a kerületi Önkormányzat egy közbeszerzési pályázat alapján adott megbízást a ZIP-architects iroda részére lakóépület tervezésére.

Mind a szomszédos telken, mind a tervezéssel érintett területen, korábban alacsony szintszámú épületek voltak találhatóak, melyek műszaki állapotuk miatt elbontásra kerültek.

A tervezőiroda beépítési tervét rendelkezésünkre bocsátotta, - mely az önkormányzat részéről elfogadást nyert - amit beépítési tervünk során figyelembe vettünk.

A beépítésre szánt terület adottságai nagyon egyedinek tekinthetők.

Utcai szélessége: 14,26 m, míg mélysége 49,22-53,44 m, mely a telekmélységhez nagyon keskenynek tekinthető.

A 18-as számú épület utcai és udvari szárnya és tűzfalal csatlakozik a telekhatáron, úgy mint a most tervezett jobb oldali telek utcai és udvari lakóépületszárnya is. A jelenleg tervezés alatt álló 22-es számú szomszédos épület tágas udvarral létesül, az elfogadott elképzelések szerint.

4. Javasolt beépítési koncepció

A terület az Ln-1/2 lakóövezeti zónába tartozik, az erre vonatkozó szabályozási terv, illetve előírások vonatkoznak az érintett területre. A fentiekben részletezett adottságok alapján a területet a jobb oldali telekhatár mentén egy hossz-szárny elhelyezését javasoljuk, melyben mind az udvari szárny tűzfalánál egy-egy észak-déli tájolású kereszt szárnyal csatlakozunk.

Az így kialakuló U alakú udvarral a 18-as számú épület féludvarát egészítjük ki, mely mindkét érintett telek számára kedvező. (Hasonló kontúrral létesült a 16-os számú telek beépítése is.)

Az udvar mérete a területre vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelel.

A zárt és kevésbé átszellőztetett belső szabad terek kialakulásának elkerülése érdekében mind az utcai kereszt szárny, mind az udvari szárny Fsz. és I. emeleti részének elhagyását javasoljuk.

Ezzel egyrészt a belső tér átszellőztését, belátási és átlátási lehetőséget biztosítunk, mely a zsúfolt bezártság-hatást feloldja és a meglévő és új épület lakóinak részére jobb feltételeket tud teremteni, külső és belső részen egyaránt (utca és belső udvar).

(A földszinti és I. emeleti részen lévő lakások kedvezőtlenebbek a fenti szintekhez viszonyítva.)

A fent javasolt beépítéssel, két lépcső és lift blokk elhelyezésével az utcai részen egy három fogatú, míg az udvari oldalon egy négyfogatú épületrész kialakítására nyílik lehetőség. A lépcsőházak megközelítése a Verseny utcáról biztosított.

Az 1. számú közlekedőblokk az utcai szárny alatti fedett térből, míg a 2. számú bejárat az udvaron átsétálva az udvari szárny alatti fedett térből érhető el.

A földszinti kertterület kereszt szárnyak közötti részen pihenőkertként, míg a belső szárny mögött játszótérként alakítható ki a fiatal korosztály számára.

A gépkocsi elhelyezését a telek adottságai miatt gépkocsi lift alkalmazásával javasoljuk megoldani, mivel a közlekedő rámpa mellett parkoló terület már nem alakítható ki. Az autólift az utcai fedett térből érhető el egy gépkocsi állással hátrább húzva a közlekedő járdától.

Az autóemelő zárt épületrészbe helyezhető el hasonló méretű épülettömeget javasolunk a játszóudvar kiszolgálását biztosító közös tárolóhoz, melyeket az udvaron lévő kerti installációval javasolunk összekapcsolni. Ezzel a fedett-nyitott és a nyitott szabadterek arányos tagolását is meg lehet oldani.

A szükséges parkolószám két szinten oldható meg. A -I. szinten a földszinti kert kialakításából adódóan létrejön egy alacsonyabb belmagasságú terület. A szinten összesen 18 db gépjármű álláshely kerül kialakításra.

A -II. szinten 18 db álláshely jön létre. A parkolósínteket a fő lépcső és lift blokkokkal elérhetően alakítottuk ki.

Az 1. számú lépcsőház közelében található a kerékpártároló helyek, valamint a pinceszinti közös tárolók.

Az összes parkolószám 36 db, kerékpár tároló 39 db az épület kapacitásának megfelelően alakítható.

5. Funkcionális elrendezés

-I. és -II. alagsori szinten parkolók, kerékpár tárolók, valamint tárolószerkezetek helyezkednek el.

Földszinten:

Az utcai oldalon minimális kis üzlet alakítható ki.

Az udvari fronton közösségi funkció, vagy nem lakófunkciót tartalmazó bérlemény alakítható ki (iroda, üzlet, szolgáltatás, stb.). A belső oldalon közös tárolók elhelyezését javasoljuk.

Udvar fedett-nyitott és nyitott terek váltakozásával kialakuló külső tér, igényes kertként kialakítva. A gépkocsi lift és közös tároló a kerti építmények részeként alakítható ki

I. emelet:

Az emeleti részen a hosszárnyban lakásokat javasolunk, utcai oldalon közös helységgel (felügyelet-gondnok, közös képviselő, stb.) illetve 3 darab lakással

Általános emelet:

II-V. emelet: Két közlekedési maggal kialakított lakóház, szintenként 3, illetve 4 fogatos elrendezéssel.

A javasolt lakásnagyság 54-56 m² átlagosan, mely kétszobás, illetve 1+2 szobás lakás kialakítását teszi lehetővé.

Az utcai részen 70-72 m²-es lakásterület mellett három, illetve 2 + 2 x fél szobás lakás alakítható ki. Összes lakás az általános emeleteken: 28 db.

Tetőszint:

Tetőszinti beépítésként - - javasolt lakásokat kívánunk elhelyezni a kereszt és hosszárny esetében is. Javasolt lakásszám: 5 db.

Az épületben elhelyezett összes lakás: $3+28+5=36$ db.

6. A beépítésre vonatkozó számítások és adatok:

Beépítési adatok:

Övezet: Ln-1/2
Beépítési mód: Zárt sorú
Telek területe: 736 m²

Beépítettség: 69,02 %
Bruttó beépített terület: 508 m²
Legnagyobb beépíthetőség: 70,00 %
515 m²

Szintszám: 8+2(mg) db
Lenyebb szintszám alap értéke: 6 db
Legnagyobb szintszám engedélyes értéke: 6+2 db

Homlokzatmagasság:

Legnagyobb homlokzatmagasság: 25,00 m
Épület megengedett legmagasabb pontja: 25,50 m
Közterületi legnagyobb homlokzatmagasság: 22,00 m
Bal oldali szomszéd homlokzatmagassága: 22,00 m
Jobb oldali szomszéd homlokzatmagassága: 22,00 m

Zöldterület mértéke:

Legkisebb zöldterület mérete: 15 %
111 m²
+10% zöldterület mértéke: 74 m²
Legkisebb zöldterület összesen: **185 m²**

75% beszámítható zöldfelület: 158,08 m²
(110,90+10,00+83,34+6,54)×0,75=158,08
15% beszámítható zöldfelület: 57,15 m²
381,01×0,15=57,15
Zöldterület összesen: **215,23 m²**
(29,24%)

Fő beépítési paraméterek ellenőrzése:

I. homlokzatokkal közrezárt távolság
Szomszéd épület homlokzatmagassága (h₁): 24,7844 m

Előírás: $l_{min} = h_1 \times 2/3$
 $l_{min} = 24,7844 \times 2/3 = 16,53 \text{ m} < 17,01 \text{ m MF}$

II. homlokzatokkal közrezárt távolság:
Udvari homlokzatmagasság (U_{h1}=U_{h2}): 22,00 m
Előírás: $l_{min} = 3/5 \times (U_{h1} + U_{h2})/2 - (U_{h1} - U_{h2})/10$
 $l_{min} = 3/5 \times 44/2 - 0 = 13,20 \text{ m} < 16,62 \text{ m MF}$

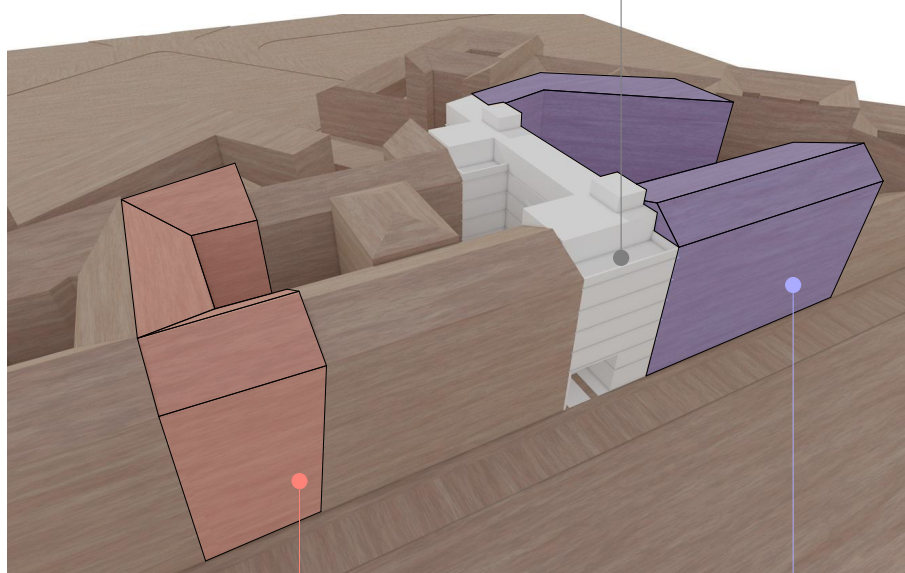
Épület adatai:

Lakás szám: 36 db
1. em.: 3 db 2-5. em.: 28 db 6. em.: 5 db
Bruttó lakás terület: 3 025,96 m²
Nettó lakás terület: 2 546,66 m²
Összesített bruttó lépcsőház terület: 511,14 m²

Parkolók száma: 36 db
-1 szint: 18 db -2 szint: 18 db
Tárolók száma: 39 db
fsz: 19 db -1 sz.: 10 db -2 sz.: 10 db

| | |
|--|---|
| | Wéber József Építész-vezető tervező É1-01-0019 |
|--|---|

Vizsgált beépítés



Megépült újjépítésű társasház

Tervezés alatt álló társasház

Beépítési adatok:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Övezet: | Ln-1/2 |
| Beépítési mód: | Zárt sorú |
| Telek területe: | 736 m ² |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Beépítettség: | 69,02 % |
| Bruttó beépített terület: | 508 m ² |
| Legnagyobb beépíthetőség: | 70,00 % |
| | 515 m ² |

| | |
|---|-------------------|
| Szintszám: | 8+2(mg) db |
| Legnagyobb szintszám alap értéke: | 6 db |
| Legnagyobb szintszám engedélyes értéke: | 6+2 db |

Homlokzatmagasság:

| | |
|---|---------|
| Legnagyobb homlokzatmagasság: | 25,00 m |
| Épület megengedett legmagasabb pontja: | 25,50 m |
| Közterületi legnagyobb homlokzatmagasság: | 22,00 m |
| Bal oldali szomszéd homlokzatmagassága: | 22,00 m |
| Jobb oldali szomszéd homlokzatmagassága: | 22,00 m |

Zöldterület mértéke:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Legkisebb zöldterület mérete: | 15 % |
| | 111 m ² |
| +10% zöldterület mértéke: | 74 m ² |
| Legkisebb zöldterület összesen: | 185 m² |

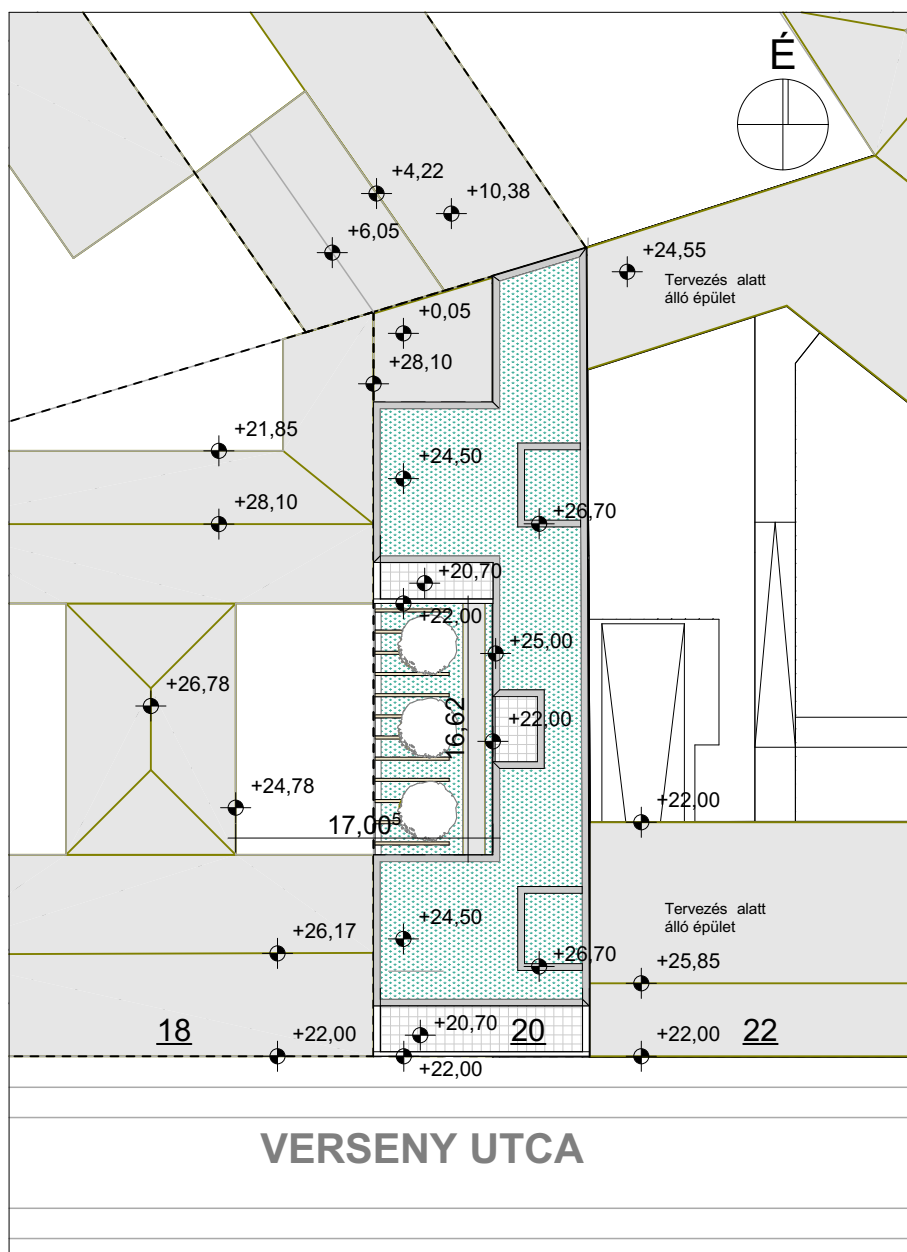
| | |
|--|-----------------------------|
| 75% beszámítható zöldfelület: | 158,08 m ² |
| $(110,90+10,00+83,34+6,54) \times 0,75 = 158,08$ | |
| 15% beszámítható zöldfelület: | 57,15 m ² |
| $381,01 \times 0,15 = 57,15$ | |
| Zöldterület összesen: | 215,23 m² |
| | (29,24%) |

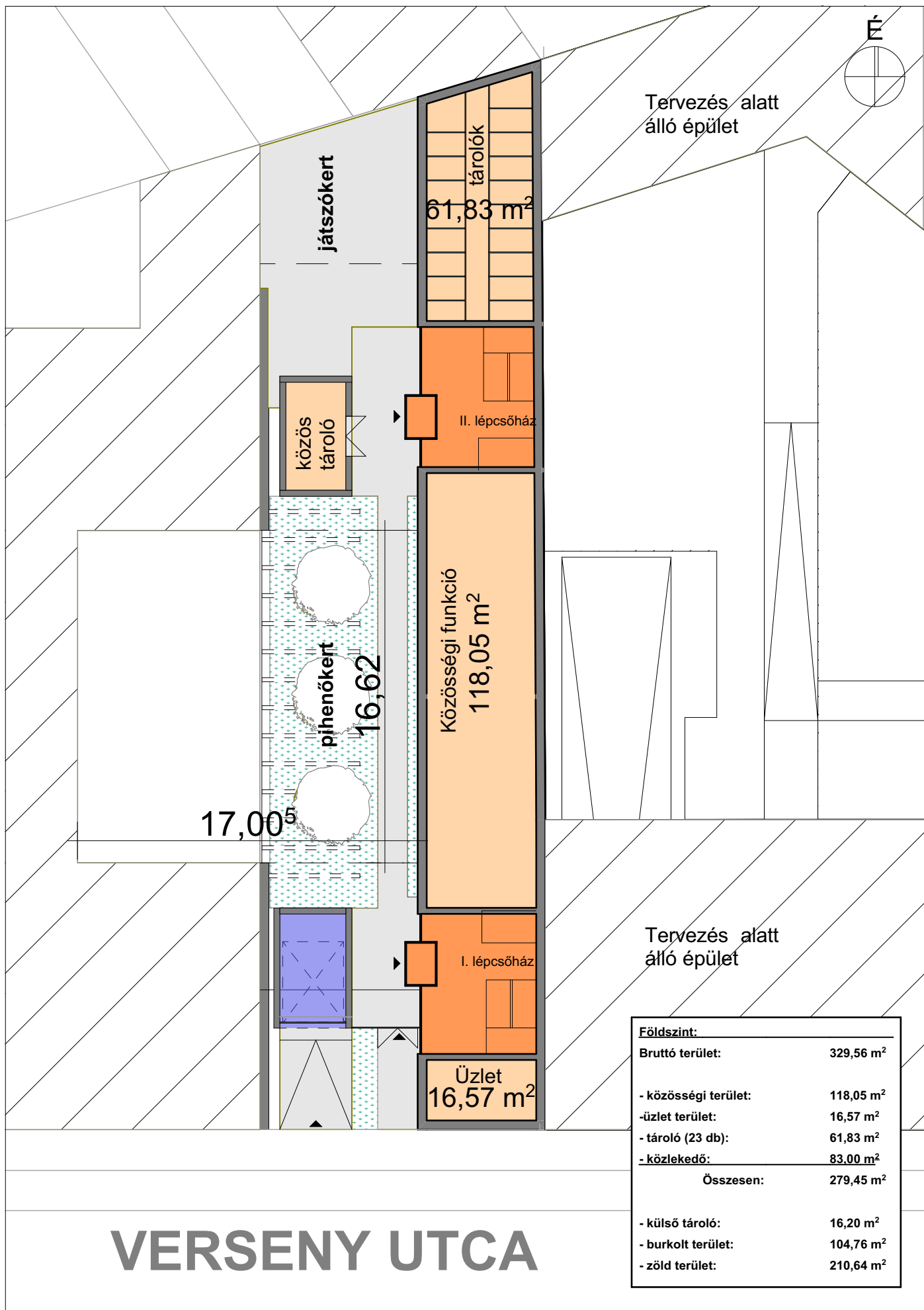
Fő beépítési paraméterek ellenőrzése:

| | |
|--|---|
| I. homlokzatokkal közrezárt távolság | |
| Szomszéd épület homlokzatmagassága (h1): | 24,7844 m |
| Előírás: | $I_{min} = h1 \times 2/3$ |
| | $I_{min} = 24,7844 \times 2/3 = \mathbf{16,53 \text{ m} < 17,01 \text{ m MF}}$ |
| II. homlokzatokkal közrezárt távolság: | |
| Udvari homlokzatmagasság (Uhm1=Uhm2): | 22,00 m |
| Előírás: | $I_{min} = 3/5 \times (Uhm1 + Uhm2) / 2 - (Uhm1 - Uhm2) / 10$ |
| | $I_{min} = 3/5 \times 44 / 2 - 0 = \mathbf{13,20 \text{ m} < 16,62 \text{ m MF}}$ |

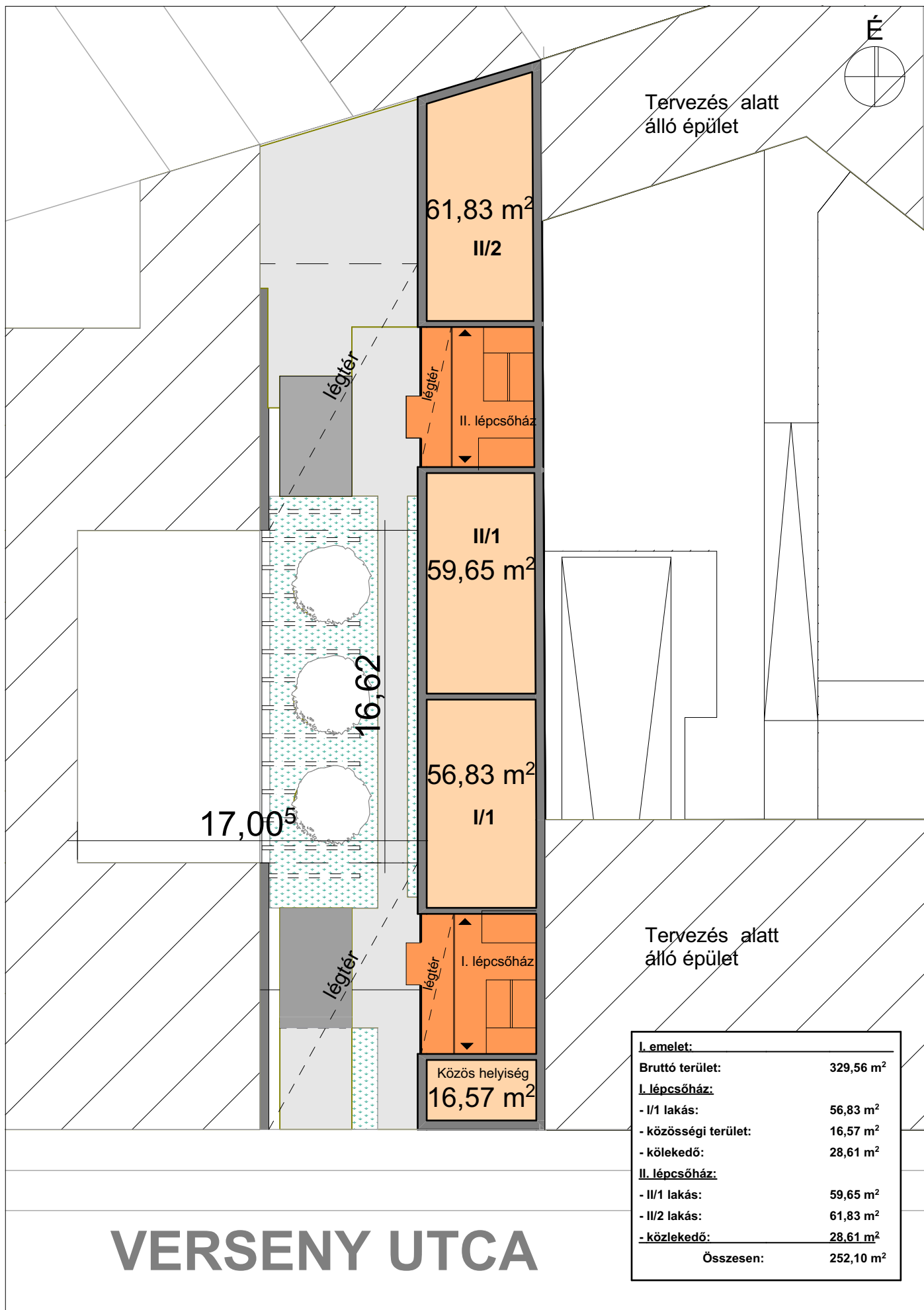
Épület adatai:

| | |
|---|-------------------------|
| Lakás szám: | 36 db |
| 1. em.: 3 db 2-5. em.: 28 db 6. em.: 5 db | |
| Bruttó lakás terület: | 3 025,96 m ² |
| Nettó lakás terület: | 2 546,66 m ² |
| Összesített bruttó lépcsőház terület: | 511,14 m ² |
| Parkolók száma: | 36 db |
| -1 szint: 18 db -2 szint: 18 db | |
| Tárolók száma: | 39 db |
| fsz: 19 db -1 sz.: 10 db -2 sz.: 10 db | |





| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Földszint: | |
| Bruttó terület: | 329,56 m² |
| - közösségi terület: | 118,05 m ² |
| - üzlet terület: | 16,57 m ² |
| - tároló (23 db): | 61,83 m ² |
| - közlekedő: | 83,00 m ² |
| Összesen: | 279,45 m² |
| - külső tároló: | 16,20 m ² |
| - burkolt terület: | 104,76 m ² |
| - zöld terület: | 210,64 m ² |



| | |
|------------------------|-----------------------------|
| I. emelet: | |
| Bruttó terület: | 329,56 m² |
| I. lépcsőház: | |
| - I/1 lakás: | 56,83 m ² |
| - közösségi terület: | 16,57 m ² |
| - kölekedő: | 28,61 m ² |
| II. lépcsőház: | |
| - II/1 lakás: | 59,65 m ² |
| - II/2 lakás: | 61,83 m ² |
| - közlekedő: | 28,61 m ² |
| Összesen: | 252,10 m² |

