

BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST 1077
KISDIÓFA UTCA 14-16.
HRSZ. 34133-34134

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 építészmérnök
É/1 - 01 - 4256, BÉ 01-42-56

PINTÉR SÁRA
okleveles építészmérnök

FARKAS SÁRA
okleveles építőművész

MEGBÍZÓ:

BUDAPEST FŐVÁROS
VII. KERÜLET
ERZSÉBETVÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

1073 Budapest
Erzsébet körút 6.

2021.10.26.

Helyszín:

Budapest, VII. Kisdiófa u. 14-16.

Hrsz: 34133-34134

Telek területe: 1278 m²

Funkció:

többlakásos lakóépület

(58db lakás + egy utcafronti kis üzlet)

Beépítési koncepció, kialakítás:

A Kisdiófa u 14 és 16 szám alatti telkek az önkormányzat tervei szerint összevonásra kerülnek, így a beépítési tanulmánytervben az összevont telekkel kalkuláltunk.

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 C alakú tömegből áll, egy utcafronti és C alakú udvari F+6 szintszámú tömegből mely beépítés a szomszédos tűzfalakat letakarja és a tervezett udvar igazodik a Kisdiófa u 12. udvarához. Az utcafronti épületrész legfelső szintje az utca felől visszahúzott és az utca felől magastetős kialakítású. Az udvari szárny Kisdiófa u 12 felőli visszaforduló szárnyának legfelső szintje visszahúzott.

Az épület lapos tetején zöldtetőt alakítunk ki.

Terepszint alatt egy 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.

Az egy terepszint alatti szinten 24 parkolóhelyet alakítunk ki, melyek rámpával közelíthetők meg. A parkolók közül 15 db-ot elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhelyként alakítunk ki. A parkoló szinten visszafordulási lehetőséget biztosítunk (az utolsó álláshely üresen marad, itt nem parkolhatnak, ez a visszafordulást szolgálja).

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 20,27m, mely műszaki okokból 1,2m-el növelhető, így a tervezett 21,4m-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 bal oldalán helyezkedik el.

A földszint udvari kertkapcsolatos részein lakásokat alakítunk ki.

Két lépcsőházat tervezünk, melyek vertikális közlekedést biztosítanak az összes szint között és a pinceszint elérését is biztosítják, ahogyan a személyfelvonók is. A lépcsőházakat az emeleti szinten közlekedő köti össze.

Összesen 58 lakást alakítunk ki, melyek 40-80m² 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: 27,27m

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

Közterületi legnagyobb homlokzatmagasság: $20,27\text{m} + 1,20\text{m}$

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:

...

ca) csak egy haladja meg az átlagot, akkor a számított átlag 3 méterrel növelt értékeként;

Tervezett beépítési paraméterek:

Telek területe: 1278 m^2

Beépítettség: $67,59\% < 70\%$

Terepszint alatti beépítettség: $80,41\% < 100\%$

Zöldfelület: $37,09\% > 10+10=20\%$

Szintszám: $F+6 < F+7$

Épületmagasság: $23,33\text{ m} < 24,5\text{ m}$

Épület legmagasabb pontja: $25\text{ m} < 27,27\text{ m}$

Közterületi homlokzatmagasság: $21,4\text{ m} < 20,27+1,20\text{ m}$

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

Zöldfelület:

A telken jelenleg 4 db fa van, melyek a tervezett épület miatt kivágandóak.

A tervezett állapot szerint 11 db új fát tervezünk.

A tervezett zöldfelület 37,09 %.

250,32 m² zöldfelület 100%-ban számítható mivel ez teljes vastagságban földterület, alatta nincsbeépített terület.

559,14 m² zöldterület 40%-ban számolható, mivel ez 41cm vastag földrétegű tetőkert a lapostetőn.

$250,32 + 0,4 \times 559,14 = 473,976$ azaz $473,976 / 1278 = 37,09\%$

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 m²-ig minden megkezdett nettó 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² alapterülete után;

A 58 db lakáshoz 58 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

Az üzlet 118,6 m² árusítóteréhez 11 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

Azaz összesen 69 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani.

A parkolók közül 15 db elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhelyként alakítunk ki, ezek a helyek az EÉSZ

26§ (7) c) alapján négyszeres szorzóval vehetők figyelembe (15x4):

(7) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

c) elektromos-villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

Összesen 24 személygépkocsi elhelyezését biztosítjuk a pincszinti mélygarázsban, mely biztosítja azEÉSZ szerint elhelyezni szükséges személygépkocsi számot. $4 \times 15 + 9 = 69$
A 69 parkoló állásból 2 db akadálymentes kialakítású.

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

Költségbecslés:

összes nettó pincszinten: 838,21m²

összes nettó lakás terület: 3516,28m²

összes nettó közös terület terepszint felett: 671,86m²

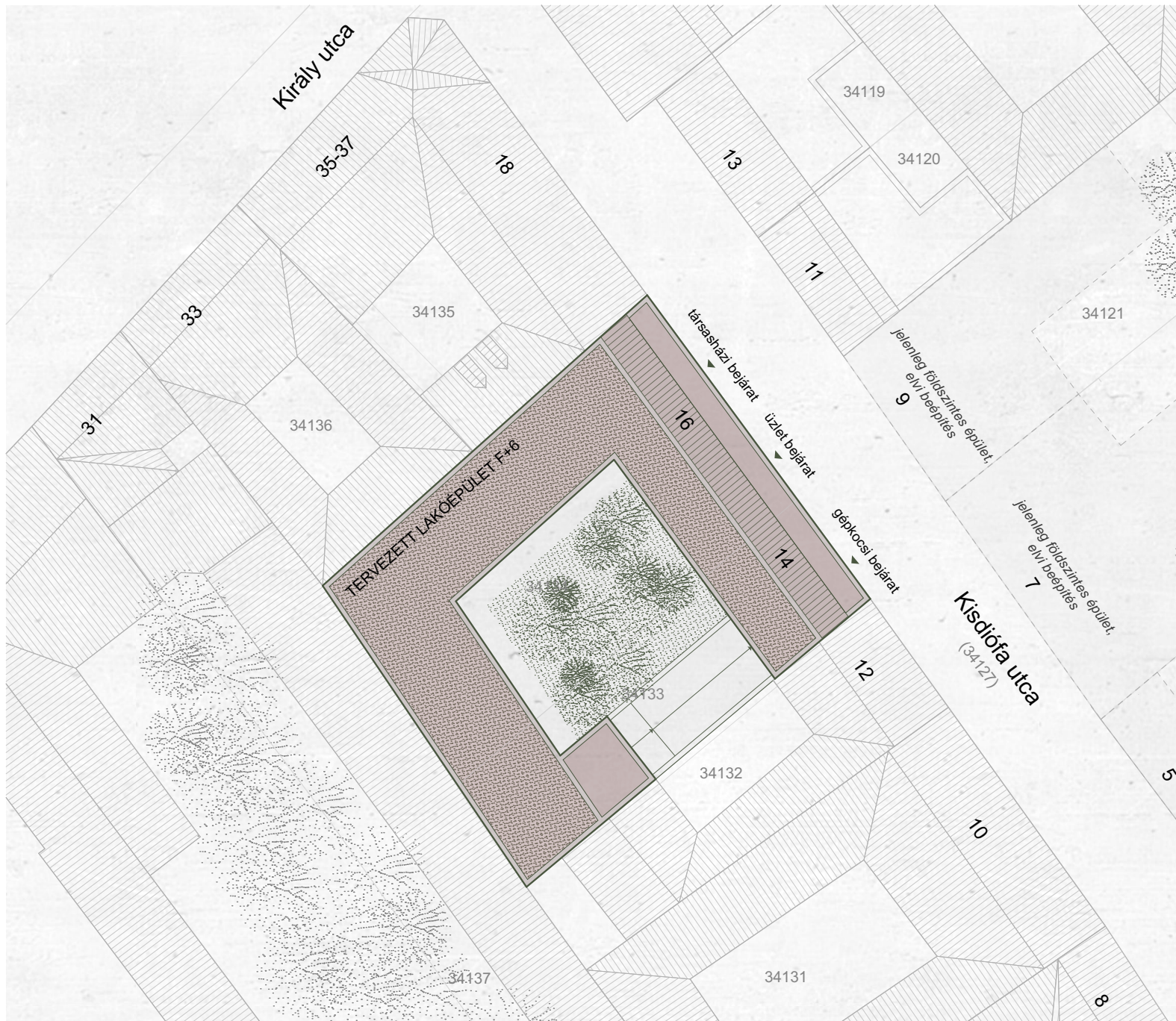
összes nettó üzlet: 160,92m²

összes terasz: 163,76m², kert: 250,32m²

450.000,- x 838,21=	377.194.500,-
+ 700.000,- x 3516,28=	2.461.396.000,-
+ 450.000,- x 671,86=	302.337.000,-
+ 650.000,- x 160,92=	404.598.000,-
+ 250.000,- x 163,76=	40.940.000,-
+ 150.000,- x 250,32=	37.548.000,-
becsült bekerülési költség:	3.324.013.500,-Ft+áfa

Helyiséglista		
	Helyiség neve	Terület (m2)
-1 Pince		
Közös területek	ELŐT.	2,3
	ELŐT.	3,32
	ELŐT.	3,47
	ELŐT.	4,54
	GÉPÉSZET	10,86
	KÖZCÉLÚ MÉLYGARÁZS	470,11
	LÉPCSŐ	13,82
	LÉPCSŐ	15,34
	LIFT	2,83
	LIFT	3,72
	TÁR.	9,06
	TÁR.	9,73
	TÁRSASHÁZI MÉLYGARÁZS	289,11
	-1 Pince összesen	838,21
Földszint		
Közös területek	BEJÁRAT	33,9
	KÖZL.	99,63
	LÉPCSŐ	13,82
	LÉPCSŐ	15,34
	RÁMPA	158,94
	TÁR.	2,96
	TÁROLÓ	9,2
	TÁROLÓ	20,37
		354,16
Lakások	LAKÁS 001	61,66
	LAKÁS 002	71,47
	LAKÁS 003	42,17
	LAKÁS 004	49,46
	LAKÁS 005	73,02
		297,78
Üzlet	ÜZLET	110,86
	RAKTÁR	50,06
		160,92
	Földszint összesen	812,86
Kültér	TERASZ	14,97
	TERASZ	15,38
	TERASZ	15,66
	TERASZ	19,65
	KERT	250,32
		315,98

1-2-3-4-5. Emelet		
Közös területek	KÖZL.	122,13
	LÉPCSŐ	13,82
	LÉPCSŐ	15,34
	TÁR.	2,96
	TÁROLÓ	9,2
		163,45
Lakások	LAKÁS 101	80,96
	LAKÁS 102	80,42
	LAKÁS 103	39,01
	LAKÁS 104	54,87
	LAKÁS 105	61,66
	LAKÁS 106	71,47
	LAKÁS 107	42,17
	LAKÁS 108	49,46
	LAKÁS 109	73,02
		553,04
	1. Emelet összesen	716,49
6. Emelet		
Közös területek	KÖZL.	122,13
	LÉPCSŐ	13,82
	LÉPCSŐ	15,34
	TÁR.	2,96
		154,25
Lakások	LAKÁS 601	61,51
	LAKÁS 602	56,17
	LAKÁS 603	61,19
	LAKÁS 604	61,66
	LAKÁS 605	71,47
	LAKÁS 606	42,17
	LAKÁS 607	49,46
	LAKÁS 608	49,67
		453,3
Kültér	TERASZ	16,53
	TERASZ	20,5
	TERASZ	29,45
	TERASZ	31,62
		98,1
	LAKÁS ÖSSZESEN	3516,28
	KÖZÖS TERÜLETEK ÖSSZESEN	2163,87
	ÜZLET ÖSSZESEN	160,92
	LAKÓÉPÜLET ÖSSZESEN	5841,07
	KÜLTÉR ÖSSZESEN	414,08



Beépítési paraméterek

Telek területe: 1278 m²

Beépítettség: 67,59% < 70%

Terepszint alatti beépítettség: 80,41% < 100%

Zöldfelület: 37,09% > 10+10=20%

Szintszám: F+6 < F+7

Épületmagasság: 23,33 m < 24,5 m

Épület legmagasabb pontja: 25 m < 27,27 m

Közterületi homlokzatmagasság: 21,4 m < 20,27+1,20 m

Funkció

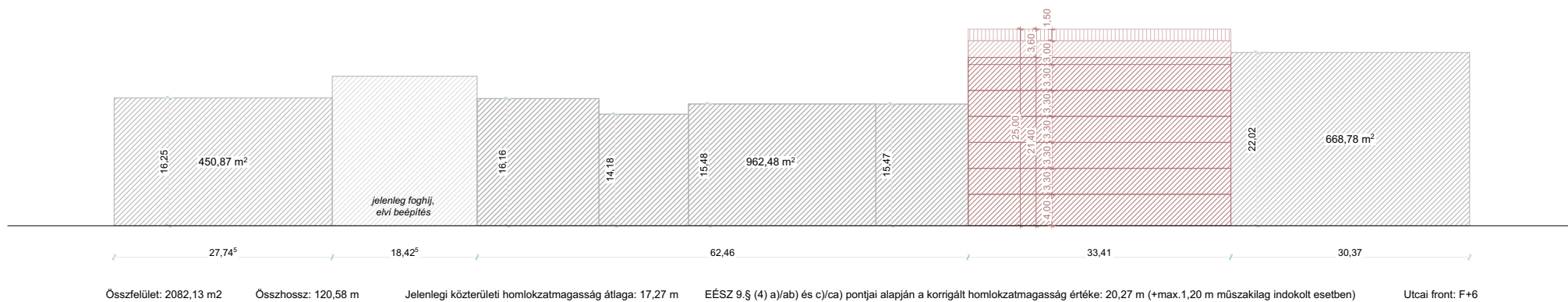
58 db ~40-80 m² lakás

földszinten utcafronti üzlet

1 szintes rámpás mélygarázs 24 db parkolóval

Össz. 6937 m² bruttó alapterület





Szükséges parkolószám:
 58 lakáshoz 58 db parkoló,
 üzlet 118,6 m² árusítótérhez
 11 db parkoló
 Összesen: 69 db parkoló,
 amiből 2 db akadálymentes

Tervezett parkolószám:
 24 db parkolóhelyet létesítünk,
 ebből 15 db parkolót elektromos-
 villámtöltővel kialakított közcélú
 parkolóhelyként alakítunk ki, amit
 négyszeres szorzóval számoltan
 lehet figyelembe venni:
 4x15 db+9 db=69 db

