

# KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

(kivonat)



## A HELYSZÍN BEMUTATÁSA

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata megbízásából a Portaterv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft. készíti a Kerületi Szabályozási Tervet a 25565 helyrajzi számú ingatlan egy telektömbnyi területére, amelynek tulajdonosa az Önkormányzat. A helyszín a terület városszövetét kirajzoló sakktábla-raszternek egy közel négyzet alakú tömbje, amelyet a Bessenyei utca, a Pannónia utca, a Tutaj utca és a Hegedűs Gyula utca határol, területe 5889 m<sup>2</sup>. A tervezési terület Újlipótváros és Vízafogó városrészek határán helyezkedik el, megközelítőleg azonos távolságra a Dunától és a Váci úttól, a RAM szomszédságában, tömegközlekedéssel jól feltárt területen.



## VÁROSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A tervezési terület minden tekintetben heterogén beépítésű környezetben, olyan intenzív beépítettségű lakóterületek és intézményterületek találkozásánál helyezkedik el, amelyek a közelmúltban látványos átalakulásokon mentek át. A gazdasági célú hasznosítást fokozatosan átveszi a lakóövezeti jelleg, amely az építészeti minőség javulásával és a szolgáltatási funkciók bővülésével jár együtt. Ez a tudatos irányválasztás jó várospolitikai döntésnek bizonyult, amelyet az is bizonyít, hogy a telekárak a környéken folyamatosan növekedtek, és mára a kerület és az egész főváros egyik legkedveltebb lakóterületévé vált ez a városrész. Ennek megfelelően ezen a területen továbbra is a lakófunkció marad a domináns, a városias karakterű kialakítást javasoljuk folytatni, lakossági ellátó és intézményi funkciókkal vegyesen.



A tervezési területtel szomszédos új fejlesztések (Cézár-ház, Római Kert) is vegyesen lakó- és intézményi funkciókkal létesültek, amelyek sikeres funkcionális együttműködésnek bizonyultak. Ennek a karakternek a tömbben való folytatása magától értetődő, különösen, hogy a területen a kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia is ezt irányozza elő. A KVSZ szerint a tömböt határoló két forgalmas főútvonal mentén az alsó két szint lakócélú hasznosítása nem megengedhető, emiatt is vegyes funkció elhelyezése indokolt a tömbben. A szabályozási paraméterek meghatározásánál a Kerületi Városépítési Szabályzatban már meglévő, és a kívánt fejlesztési célnak megfelelő I-XIII-V/100 jelű övezetet javasoljuk alkalmazni.

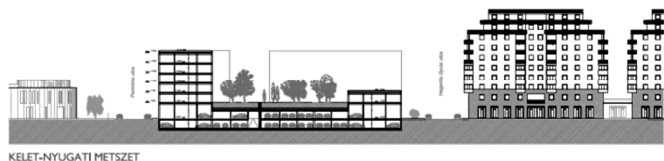
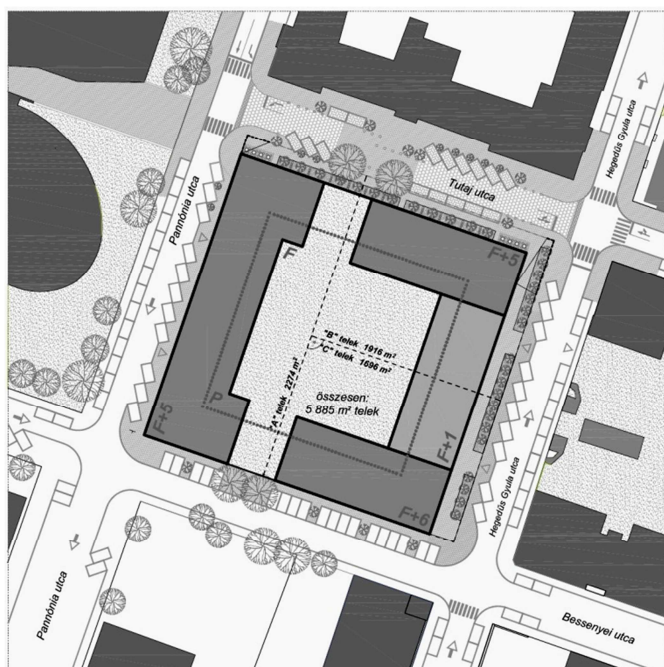
## BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

A javasolt övezeti előírás 1500 m<sup>2</sup>-es minimális teleknagyságot és 18 méteres legkisebb telekszélességet ír elő, így a kb. 6000 m<sup>2</sup>-es tömb három telekre osztható, de egyben is tartható.

A beépítési mód kialakításánál javasoljuk, hogy az új beépítés a Cézár-ház U alakú tömegéhez hasonló formával illeszkedjen. A Tutaj utca és a Hegedűs Gyula utca felől is 5-5 méter szélességű előkert létesül a kellemes arányú utcakeresztmetszet érdekében, valamint a Tutaj utcában a szemközti iskola kedvező benapozási viszonyainak biztosítása céljából.

A hatályos KVSZ 34. § (1) bek. szerint a lakóhelyiségek legkisebb padlómagasságának a Pannónia utcával és a Hegedűs Gyula utcával határos traktusokban legalább 7 méternek kell lennie, így az alsó két szinten lakások nem kerülhetnek elhelyezésre a forgalmas útpár felé eső épületrészekben. A földszinten a közvetlen utcakapcsolatot kihasználva a kereskedelmi és szolgáltatási funkciók kapnak helyet, az első emeletre az irodai jellegű intézményi funkciók kerülnek. A gépkocsik elhelyezésére várhatóan két teremgarázs-szint kialakítása válik szükségessé, a könnyű megközelíthetőség, az alapozás és a férőhelykapacitás szempontjából az a kedvező, ha ez a két szint a földszint és a -1. szint.

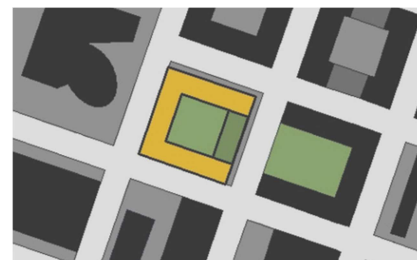
## A JAVASOLT BEÉPÍTÉS JELLEGE, INTENZITÁSA



A javasolt beépítés jellegét és intenzitását több fontosabb tényező befolyásolta: a szintterületi mutató maximális értéke, az építménymagasság értéke, a környező épületekhez a párkánymagasságok és épülettömeg-arányok optimális megválasztásával való alkalmazkodás igénye, a KVSZ földszinti belmagasságokról rendelkező bekezdése, kedvező benapozási viszonyok teremtésének szükségessége, a mélygarázsokban kialakítható parkolóhelyek száma, valamennyi telken kedvező légtérarányú belső tetőkert létesítése.

A tömbben – az Újlipótvárosra jellemző beépítési formához alkalmazkodva – keretes zárt sorú beépítés létesül. A tömegalakítást a szomszédos épülettömegekhez való alkalmazkodás mind a négy oldalról befolyásolja. A Hegedűs Gyula utca felől a Cézár-ház tömegére való reflektálás, az ezzel szemben kialakítandó traktust kétszintesre javasoltuk csökkenteni, ezáltal egy kellemes arányú közös légtér alakulhat ki a két tömb belső udvara közötti átlátás biztosításával.

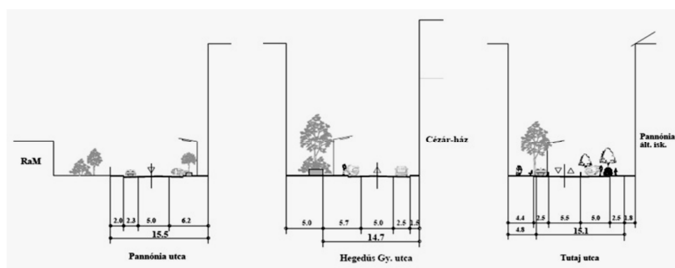
A Tutaj utcai fronton az iskola léptékéhez való alkalmazkodás volt fontos szempont: szabályozásra került, hogy az új beépítés párkánymagassága ne haladhatta meg az iskolaépületét. A Pannónia utcai és a Bessenyei utcai oldalon a tömbbel szemközt felújított, alacsony intenzív beépítésű létesítmények találhatóak, ezek lapos, elnyúló tömegei igénylik, hogy tömbünkben, a lakóövezet határán határozott térfalak jelenjenek meg.





## KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A közlekedési javaslat a kialakult kapcsolatokat, forgalmi rendet nem változtatja meg. A Tutaj utca forgalomcsillapított, gyalogos elsőbbségű utca lesz, az utcában lévő iskolára tekintettel. Faltól-falig egyszintű burkolattal, azon belül kijelölt parkolókkal, hangsúlyozott gyalogos átvezetéssel ajánlott kialakítani. A parkolók tervezett elrendezése segíti az iskolába érkezők-indulók biztonságos megállását, és egyúttal megtöri az egyenes haladási irányt, ezáltal sebességcsökkentésre kényszeríti. A többi határoló utca tömb felőli oldalán is javasolt a parkolók elrendezésének átalakítása, kisebb mértékű kapacitás-növelése.

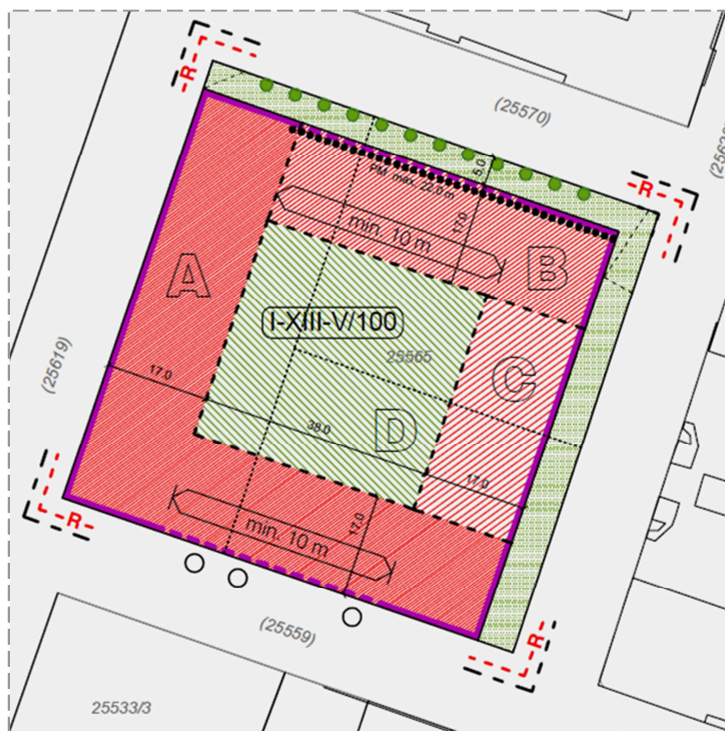


utcakeresztmetszetek

## ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A tömb belsejében és az alacsony építmény-magasságú épület tetején kötelezően zöldtető létesítendő, fák, cserjék telepítésének előírásával, így biztosítható a tömbben a zöldfelületek kedvező aránya és a magas biológiai aktivitási érték. A Tutaj utca mentén előírt a kötelező fásítás, a Bessenyei utca mentén a fák megtartása javasolt, a Hegedűs Gyula utcában a burkolat alatt futó közművek miatt fás szárú növényzet elhelyezésére planténeres módon van lehetőség. A javasolt szabályozás azt is előírja, hogy a tömbre egységes kertépítészeti terv készüljön.

Szabályozási tervlap



Összeállította: Marthi Zsuzsa és Gurdon Balázs (Porta Terv Kft.)

## ÉSZREVÉTELEZÉSI LEHETŐSÉG

A kivonat a tervdokumentáció töredéke, a komplett terv a Főépítészeti Irodában megtekinthető ügyfélfogadási időben. Írásos észrevételeket a [foepitesz@bp13.hu](mailto:foepitesz@bp13.hu) e-mail-címre várunk. A képviselőtestületi döntés előtti lakossági fórumot 2013 májusában tartjuk, amelynek helyszínéről, időpontjáról a honlapon és a HÍRNÖK-ben tájékozódhat.