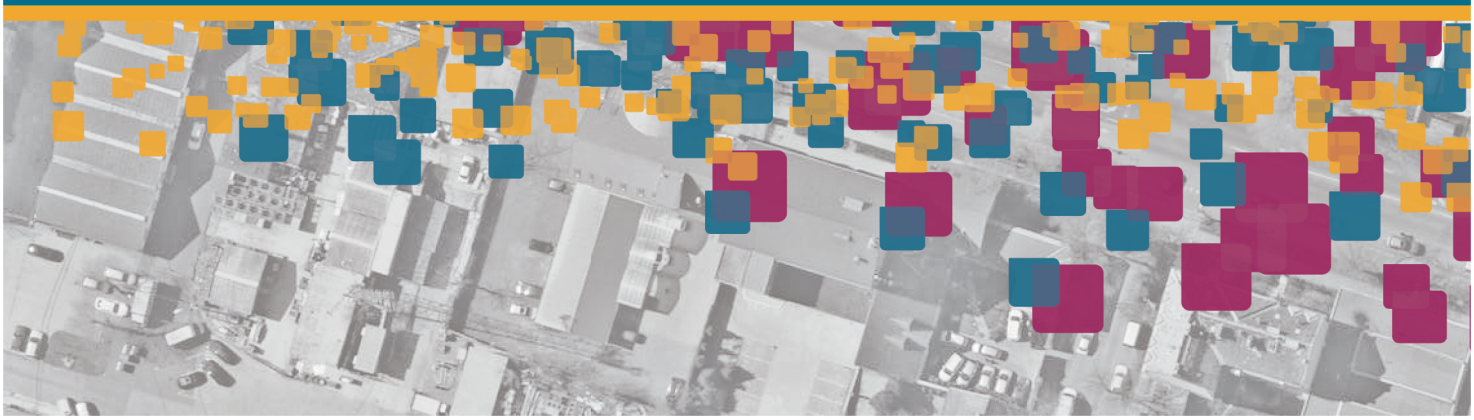
TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

BUDAPEST
XIII.KERÜLET

TANULMÁNYTERV

HOSSZÚTÁVÚ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
MEGJELÖLT TÉMATERÜLETEIRE



TERVEZŐI LISTA

MEGBÍZÓ

Budapest XIII. kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
1139 Budapest, Béke tér 1.

GENERÁL TERVEZŐ

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.
1114 Budapest, Bartók Béla út 61.

VÁROSÉPÍTÉSZET

Kerekes György	településtervezési vezető tervező
Verebél-Papp Tibor	okl. településmérnök
Szatmári Szidónia	okl. településmérnök

SZABADTÉR ÉS ZÖLDFELÜLETEK

Tátrai Judit	okl. kertészmérnök

Budapest, 2015. január

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK 2

BEVEZETÉS 2

HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS 4

A VIZSGÁLT TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA 4
TELEKMÉRET VIZSGÁLAT 6
BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT 7
TELEK SZINTŰ FUNKCIÓK VIZSGÁLATA 8
TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA 9
SZINTSZÁM VIZSGÁLAT 10
TELEK SZINTŰ ÁLLAPOT VIZSGÁLAT 11
FORGALOMTECHNIKAI VIZSGÁLAT 12
PARKOLÁS VIZSGÁLATA 13
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA 14
MINTATÖMB PARAMÉTEREINEK ÖSSZESÍTÉSE 15
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS ESZKÖZÖK 16
A MINTATÖMB ADATAINAK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA 21

JAVASLATI MUNKARÉSZ 22

ÁLTALÁNOS JAVASLATOK 22
A MINTATÖMBRE VONATKOZÓ KONKRÉT JAVASLATOK 22
„A" VÁLTOZAT 22
„B" VÁLTOZAT 24
„C" VÁLTOZAT 27

JAVASLATI MUNKARÉSZ RAJZI MELLÉKLETEI 30

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

ELŐZMÉNYEK

Budapest XIII. kerület Önkormányzata Képviselő testülete 2013 júniusában, 107/2013. (VI.27.) Ök. határozattal elfogadta a „BP 13 2033, Hosszú Távú Fejlesztési Koncepció" című tanulmánytervet.

BP 13 2033, Hosszú Távú Fejlesztési Koncepció

A tanulmány célja az, hogy a kerületben lakó budapestiek tiszta, biztonságos, kényelmes, kellemes és megkímélt környezetben élhessenek. A cél elérése érdekében igen széleskörű és sokrétű fejlesztést kell elvégeznie mind a Főváros, mind a kerület vezetésének és lakosságának. E tanulmány alapvetően a „Hosszútávú Fejlesztési Koncepció" javaslatait tekinti kiindulásnak, és abból a feltételezésből indul ki, amelyet a „Hosszútávú Fejlesztési Koncepció" „1. lehetséges fejlődési változat" című fejezete tartalmaz, azaz a fejlődés szempontjából optimista jövőkép valósul meg.

A koncepció a Kompakt Város megvalósítását tűzi ki célul, amely esetünkben a XIII. kerület magas színvonalú életfeltételeihez szükséges lakhatóság, szolgáltatás, munkahelyek, hatékony közösségi közlekedés és infrastruktúra ellátás tartozik. E feltételek teljesüléséhez fejleszteni, korszerűsíteni, átalakítani szükséges – többek között – a városi alközpontokat (policentrumokat), a rehabilitációt igénylő területeket, továbbá a munkahelyi dominanciájú, volt ipari területeket.

Jelen **tanulmányterv célja**, hogy a „Hosszútávú Fejlesztési Koncepcióban" meghatározott fejlesztésekhez mintaként mutassák be az átalakulás lehetőségeit, akár több változatban is.

A jelen **tanulmányterv témája** Arató György főépítész úr által, a „Hosszútávú Fejlesztési Koncepcióban" kijelölt három témakörnek megfelelő, egy-egy területre vonatkozó fejlesztési javaslat.

I. A rehabilitációt igénylő, hagyományos, többé-kevésbé jó állapotban lévő, kialakult városias tömbök korszerűsítése: Újlipótváros, Pannónia utca – Balzac utca – Tátra utca – Csanády utca által határolt tömb.

II. Jelentős rekonstrukciót igénylő területek, munkahelyi dominanciával: Teve utca-Frangepán utca – Röppentyű utca – Fáy utca által határolt tömbben a Teve utca 45-49 számú telkeken.

III. Lokális jelentőségű központ (policentrum): Váci út – Babér utca – Madarász utca – Gyöngyösi út által határolt területen.

A feladatok kidolgozására vonatkozó szerződés szerint a három terület fejlesztését megalapozó tanulmányterv megalapozó és tervi javaslati munkarészeket tartalmaz.

A javaslati munkarész tartalma:

- műleírás,
- 1:1000 ma. terv, amely a városi összefüggéseket mutatja be
- 1: 500 ma. tervek, amelyek a léptéknek megfelelő építészeti javaslatokat tartalmazzák.

Ez a tanulmány a tanulmánytervek közüla II. számú:

„Jelentős rekonstrukciót igénylő területek, munkahelyi dominanciával: Teve utca – Frangepán utca – Röppentyű utca – Fáy utca által határolt tömbben a Teve utca 45-49 számú telkeken, azaz a **„TEVE UTCA 45-49: ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET"**.

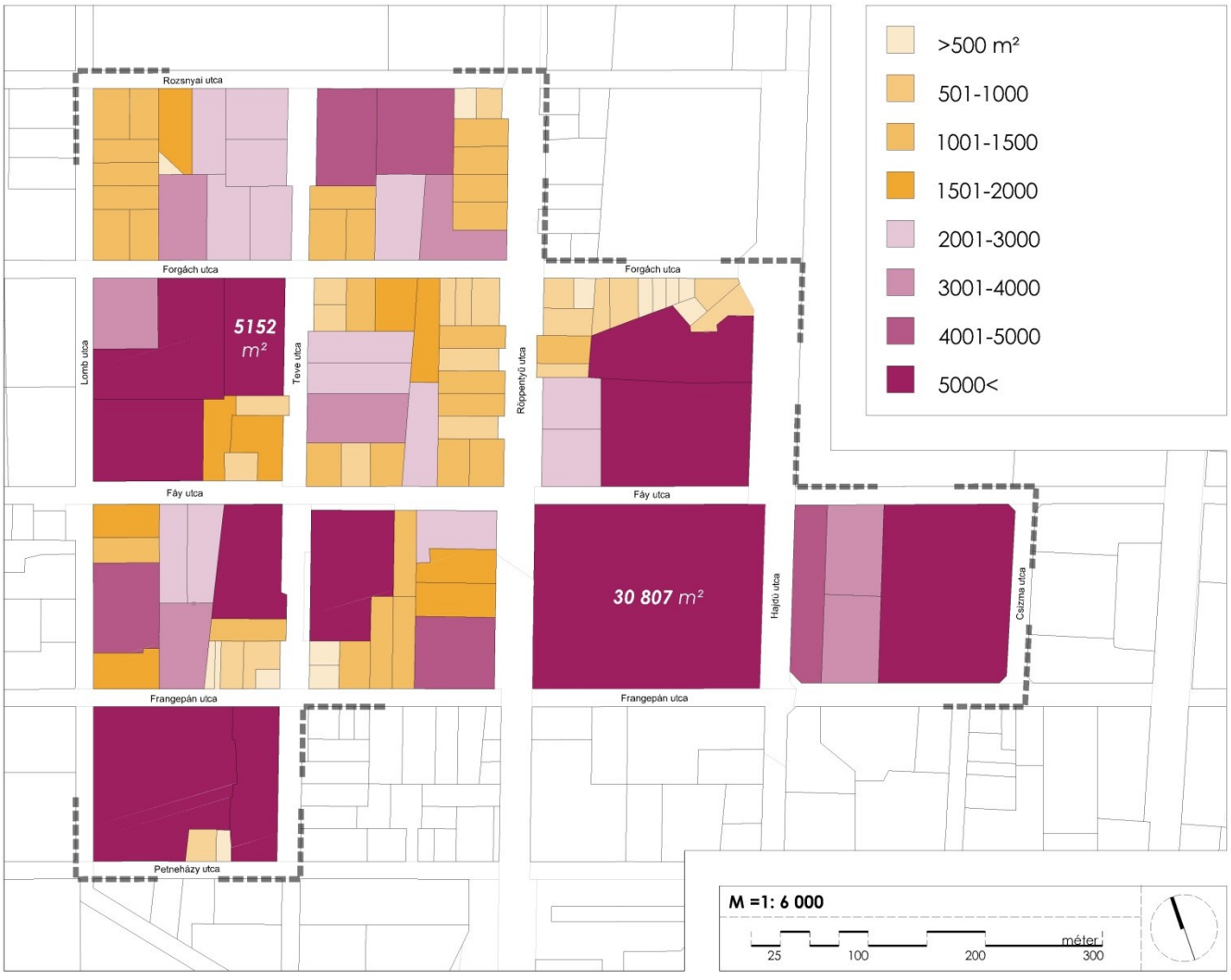
BEVEZETÉS

A tömb és azon belül a három telek a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2001. (XII.20.) Ö.K. számú rendelete alapján rehabilitációs szabályozást igénylő munkahelyi terület M-XIII-R besorolású övezetében van.

A vizsgált terület Angyalföld legfontosabb munkahelyi területe, amely évtizedeken keresztül az ipari termelést folytató üzemeknek biztosított helyet. A rendszerváltás után megkezdődött a terület átalakulása, az ipari termelést felváltották a szolgáltatást nyújtó intézmények, kereskedelmi létesítmények, illetve irodaházak épültek a Váci út mentén. A terület jelenleg is elsősorban gazdasági funkciójú, a telephely jellegű beépítések keverednek a nagyvárosias vegyes karakterű területekkel, melyek lakóterületeket is magukba foglalnak.

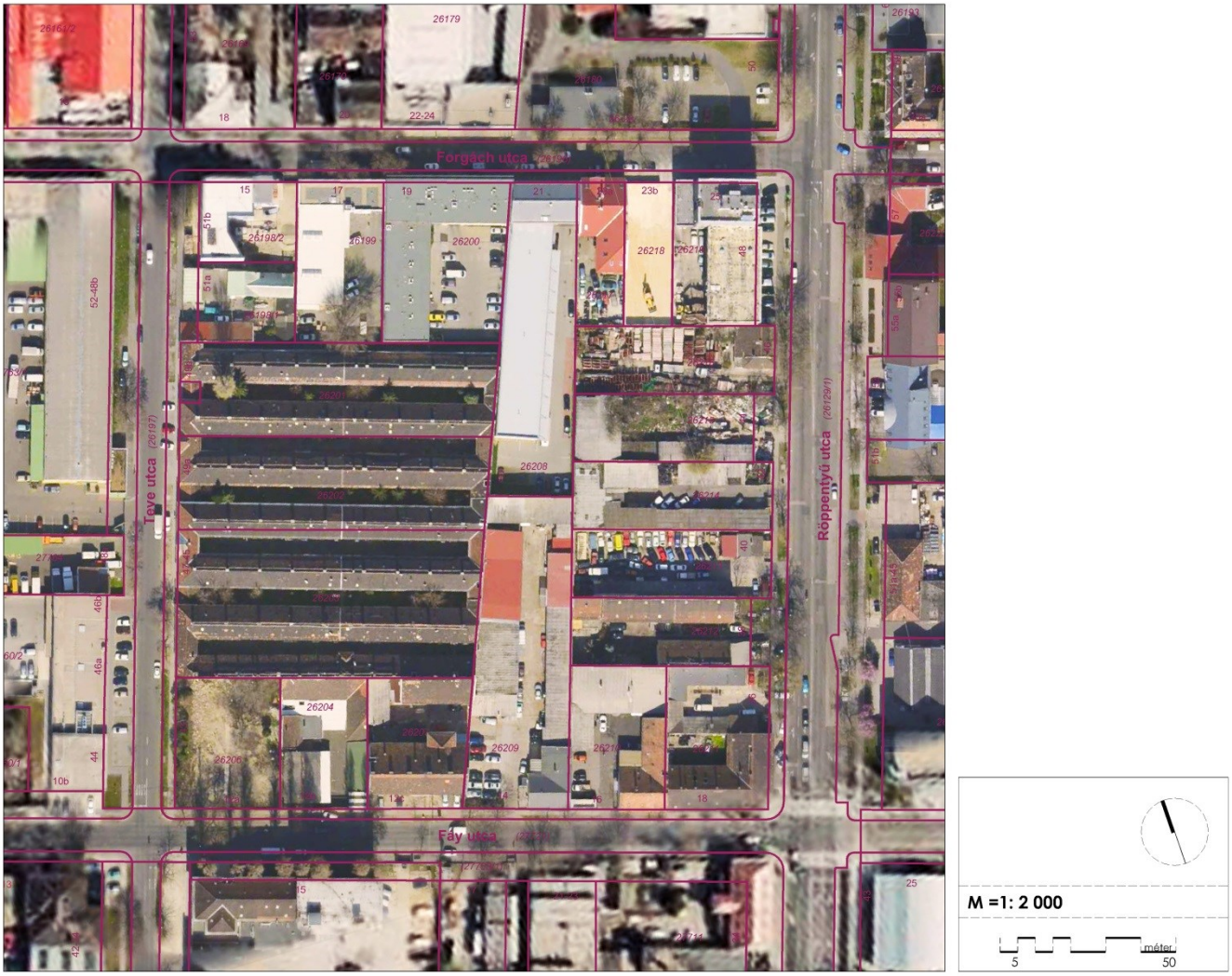
A jelenlegi telekrendszer vizsgálatából jól látható, hogy a korábban nagyüzemi termelésnek helyet adó telkek a terület átalakulása során helyenként elaprózódtak. A kisebb telkekre jellemző a lakó funkció, illetve a kisebb telephelyek jelenléte. A nagyobb telkek (telektömbök) a Fáy utca és Frangepán utca mentén helyezkednek el, általában nagyobb telephelyeknek, kisüzemi gyártásnak, irodaházaknak biztosítanak területet (pl. Porsche Pest).

A tervezésbe vont 26201., 26202. és a 26203 hrsz. telkek a XIII. kerület Polgármesteri Hivatalától kapott információ alapján közös társasházi és XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonban vannak. A három telken lévő épületeket az Önkormányzat bontásra jelölte ki.



TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET | TANULMÁNYTERV

HELYZETFELTÁRÁS
HELYZETELEMZÉS



A VIZSGÁLT TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

A vizsgált terület és határoló utcái, tömbjei átalakulóban lévő munkahelyi területek. Jelenleg többségében telephelyek és irodaházak találhatók a területen raktározási funkciójú épületekkel kiegészülve. Ennek megfelelően a zöldfelületek aránya tömbön belül igen kicsi, jellemzően csak a Teve utca 45-49 sz. alatti lakóépületek udvarán áll egy-egy fa, illetve a gondozatlan telkeken van növényzet, nagyobb lombkoronás fa.

A határoló utakat zöldfelületi sávok, fasorok szegélyezik. A városi környezet kedvezőtlen hatásai (vízhiány, légszennyezés, gépjárműforgalom) és az intenzív igénybevétel következtében állapotuk folyamatos karbantartást, megújítást igényel. A zöldfelületi sávok gyakran parkolóhelyekként funkcionálnak, így állapotuk kielégítőnek sem mondható. A fasorok állapota jónak tekinthető, értékes faállománnyal rendelkeznek, bár hiányosak. A Röppentyű utca nyomvonalán haladó kerékpárút mellett kialakított zöldsáv igényes, szép állapotban van, fasorral szegélyezett.

Röppentyű utca – buszmegálló és kerékpárút

A közterületeken a burkolatok állapota általában megfelelőnek mondható, ám bizonyos szakaszokon a felújítás időszerű lehet. A járdák burkolata - néhány rövid szakasztól eltekintve – egységes, hullám térkő burkolatú. Utcabútorzat - a Röppentyű utcai buszmegálló kivételével - nincs a területen. Szemétgyűjtő edények ritkán fordulnak elő a területen, illetve egy szelektív hulladékgyűjtő pont van a Teve utca és Forgách utca kereszteződésében. A Teve utca 48-52. sz. alatti raktárépület előtt – a szelektív gyűjtő közvetlen környezetében – rendszeresen raknak le illegálisan szemetet, melynek kedvez a raktárépület előtti „senki földje" típusú sáv, mely alapvetően parkolási célokat volt hivatott szolgálni. Az ilyen közterület- és homlokzatkialakítást érdemes kerülni a jövőbeni fejlesztések során.

Teve utca 48-52. sz. alatti raktárépület

A közterületek állapotának megítélésekor az utcakép, az épülethomlokzatok és kerítések kialakítása, az épületeken elhelyezett cégérek, táblák, a burkolatok színei mind hozzájárulnak a végső benyomás kialakításához. A vegyes funkciójú és karakterű, átalakuló gazdasági területeken általában a funkció, a figyelemfelkeltés nagyobb szerephez jut, mint az esztétikai szempontok. Az utcaképek rossz állapotban vannak, egymást váltják a különböző színű, formájú és nagyságú reklámtáblák, kerítések (különösen a Röppentyű utcai szakaszon), az épületek homlokzatai elhanyagolt állapotúak, esztétikai funkciójuk megszűnt. Kivétel ez alól a Forgách utca új építésű irodaházas-raktáras szakasza, ahol a zártsorú épületek homlokzatkiképzései, gépkocsi behajtói igazodnak egymáshoz, előttük a járdák és zöldsávok állapota is jónak mondható.

Röppentyű utcai utcakép

Teve utca – lakóépületek és a raktárépület előtti terület

Forgách utca - irodaházak

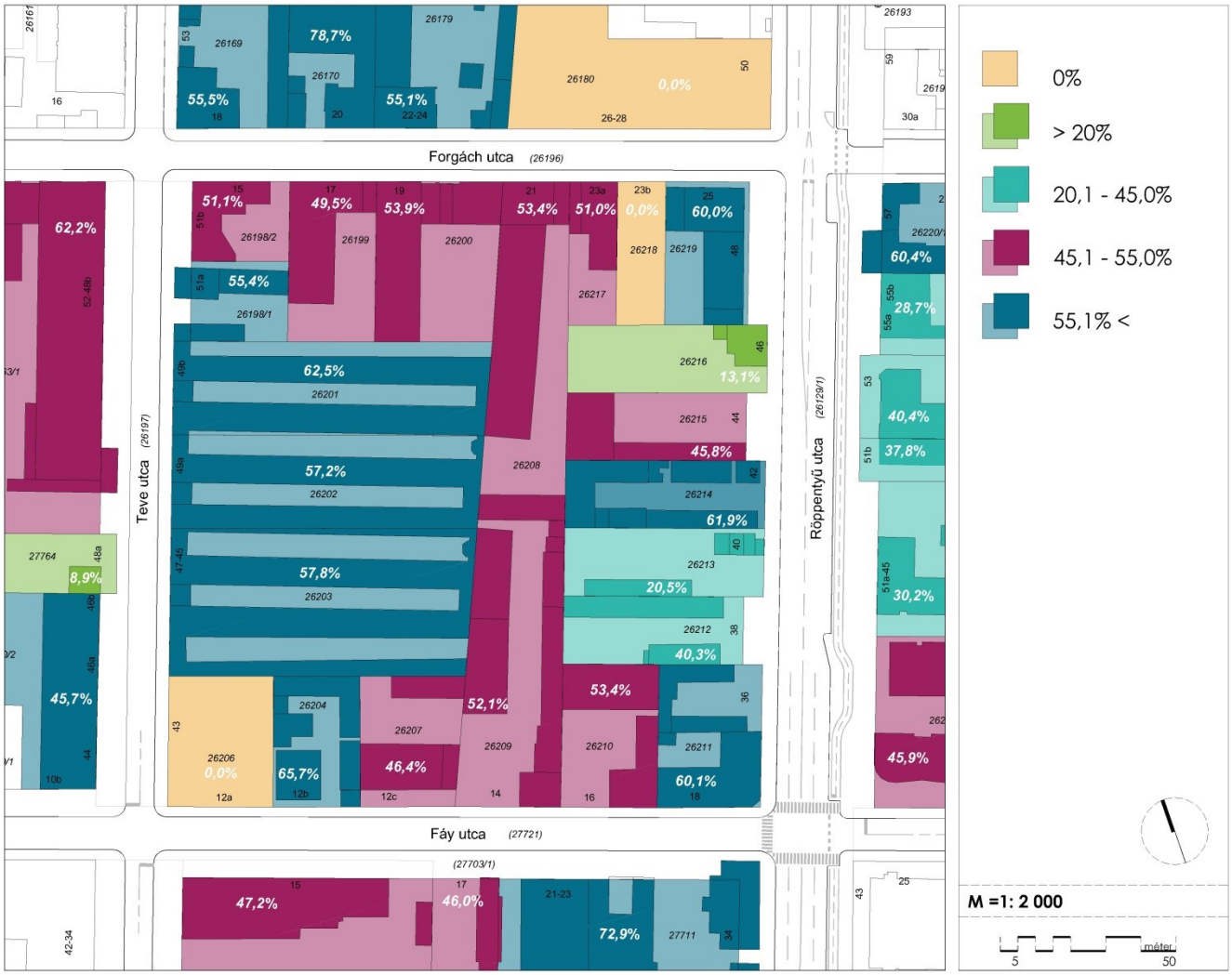
Fáy utca

TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

A tágabb értelemben vizsgált terület utca- és tömbszerkezete négyzethálós szerkezetű. A tervezési terület tömbjében az 500 m² és 2000 m² területű telkek a jellemzőek, melyek többnyire a Forgách utca és Röppentyű utca mentén helyezkednek el.

A tanulmányterv három telke - illetve a Fáy utcában egy telek - az átlagostól eltérő méretű ezek 2382 m², 2329m² és 3600 m², összesen 8311 m² területűek.

A Forgách utca közterület-szélessége15 méter, a Teve és Fáy utca 20 méter, míg a Röppentyű utca átlagosan 30 méter szélességű. A Teve és Röppentyű utcában a telkek homlokvonalai néhol eltérnek a fő homlokvonalnak tekinthető határvonaltól.



BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

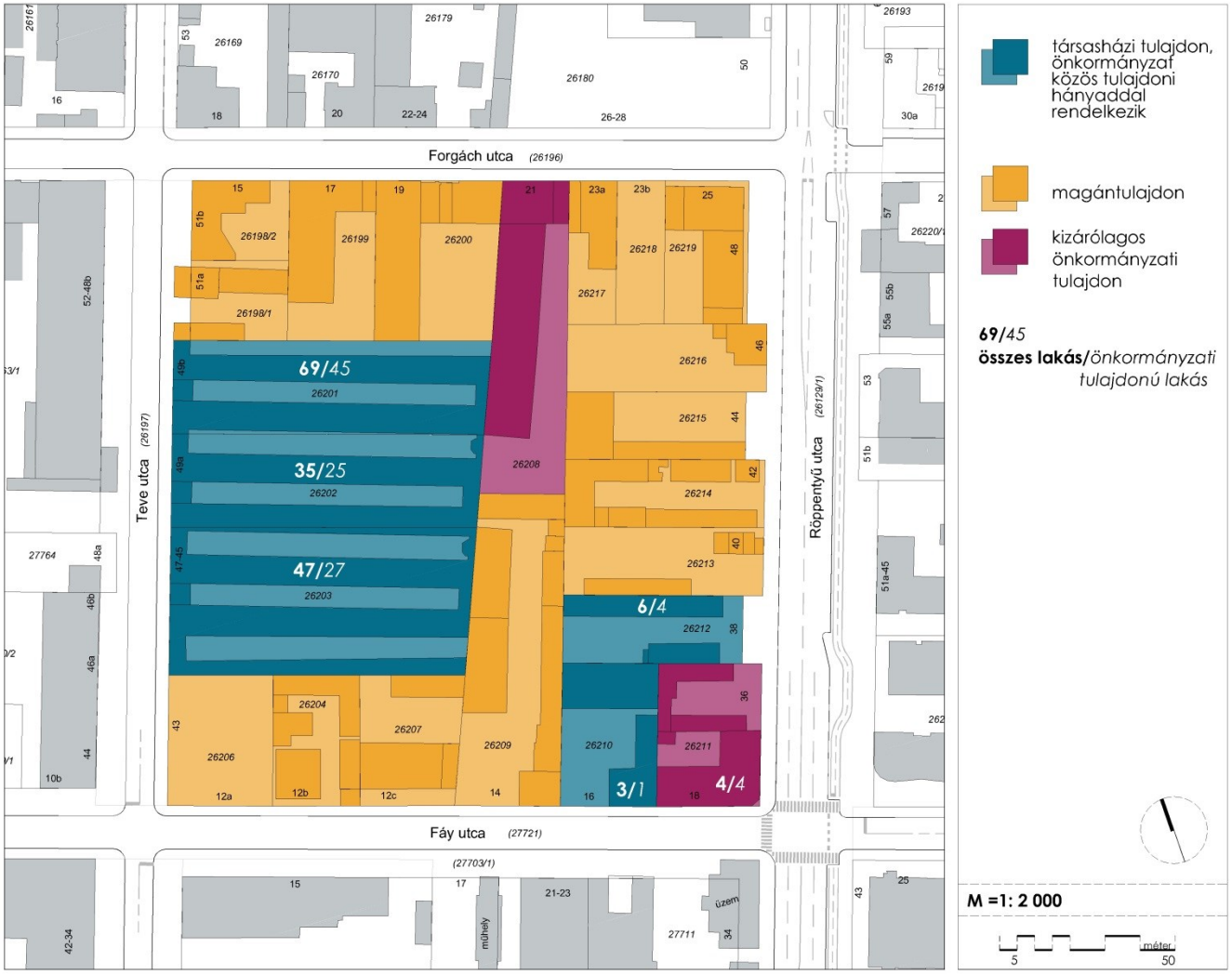
A beépítés mértékét, az összehasonlíthatóság miatt az egész tömbre kiterjesztve és a területet határoló utcák ellenkező oldali telkeinek bevonásával vizsgáltuk. A tömb funkcióihoz mérten átlagos beépítettségűnek mondható. A telkek többsége 45,1% és 55% közötti beépítettségű, de van néhány 20% és 45% közötti beépítettségű telek a Röppentyű utca mentén.

A tervezésbe vont három telek jelenleg egyenként 62,5%, 57,2% és 57,8%-os beépítettségű.

TELEK SZINTŰ FUNKCIÓK VIZSGÁLATA

A vizsgált tömb telkeinek funkcionális megoszlása igen összetett képet mutat. A telkek többségére jellemző a kereskedelmi, raktározási funkció, illetve a tömbben és környezetében gépjármű karbantartással, szervizeléssel foglalkozó vállalkozások jelenléte telephely funkcióval kiegészülve. Az utóbbi években a Forgách utcában irodaházak is épültek, melyek előrevetítik a terület átalakulásának várható irányát.

A tervezésbe vont három telek jelenleg lakó funkciójú, ahol az épületek utcafronti földszintjén üres üzlethelyiségek találhatók, hátsó traktusaiban és emeletein pedig lakások. A Röppentyű utca 38. sz. alatt szintén egy lakótelek található, mely a Teve utcai lakótelkekhez hasonlósan nem lakóterülethez méltó környezetben található.



TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

A vizsgált tömb 22 telkéből 3 telek az önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, 5 telek (köztük a tervezés területe) társasházi tulajdon, melyben az önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik. A többi telek magántulajdonban van.

A tömb 164 lakásából 106 lakás önkormányzati tulajdonban van. A Fáy utca 16-18. sz. alatti telkeken lévő épületek elsődleges rendeltetése nem lakás célú, itt jelenleg műszaki vizsgaállomás működik.

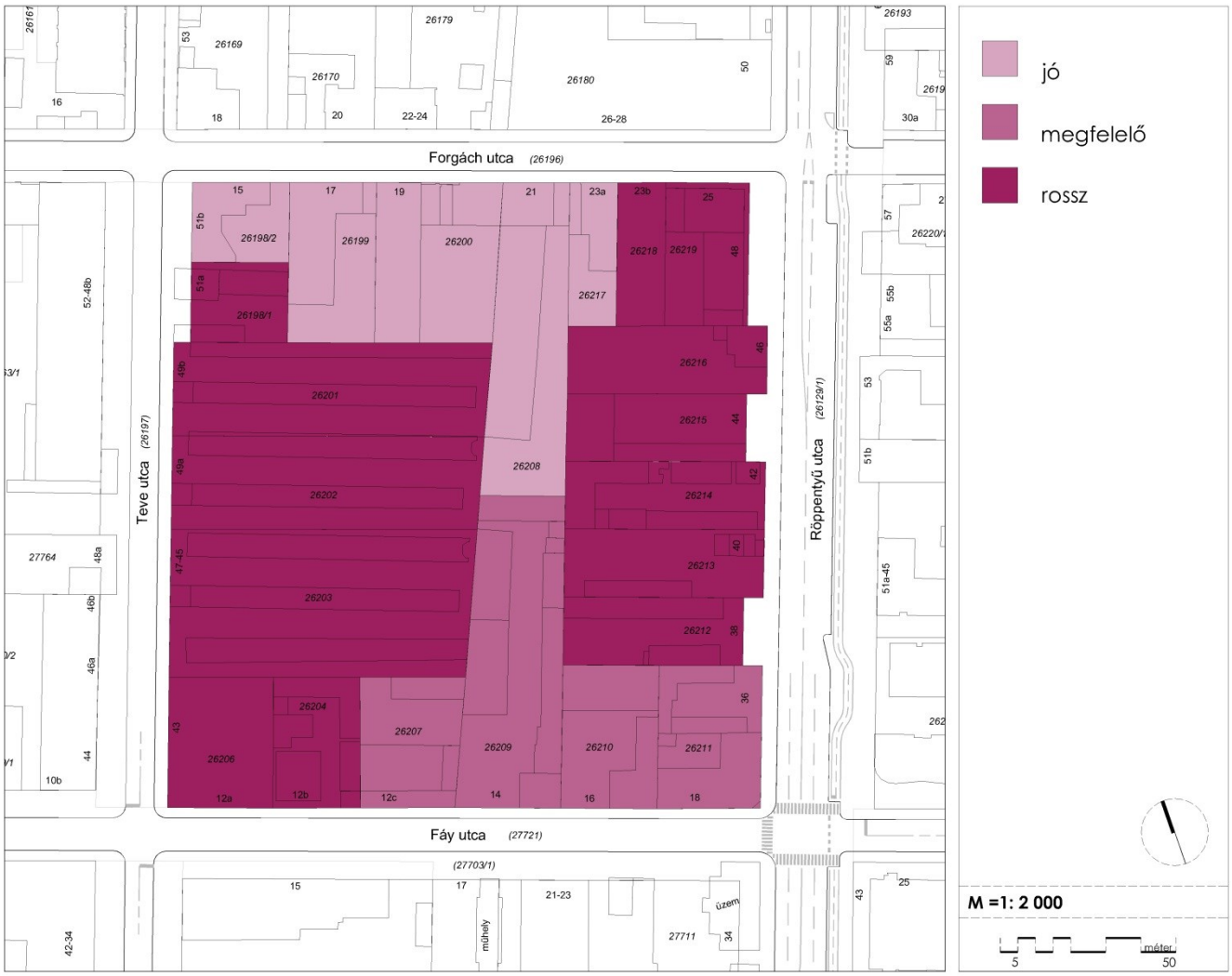
SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

A vizsgált tömbben földszint, illetve egy emelet magasságú épülete jellemzőek. A földszintes épületek általában a telephelyként, szervizként funkcionáló telkeken állnak, az utcafronti épület földszintes, a telek hátsó traktusában gépkocsi tárolók, műhelyépületek állnak. Az épületek nyereg-, vagy félnyeregtetős fedélszerkezetűek.

A Teve utcai lakóépületek földszint+1 szint magasságúak, melyeket földszint magasságú épületrész tagolnak.

A Forgách utcában közelmúltban épült kisebb irodaházak általában földszint+2 emelet magasságúak.

A Teve utca-Forgách utca sarkán építés alatt álló irodaház F+4 szint magasságú, lapostetős kialakítású. A Forgách utca – Röppentyű utca sarkán álló laboratórium épülete a legmagasabb a tömbben (földszint+6 szint, lapostetős kialakítású.



TELEK SZINTŰ ÁLLAPOT VIZSGÁLAT

Az terület állapotának vizsgálatánál a telkek és a rajtuk álló épületek jelenlegi helyzetét együtt vizsgáltuk. Jó állapotúnak tekinthető az a telek, melyen az épület a közelmúltban épült és a telek rendezett környezetű. Megfelelőnek mondható az a telek, ahol az épület állapota felújítással, korszerűsítéssel a mai normákhoz igazítható, a telek pedig szintén rendezést igényel. Rossz állapotúak a leromlott épületállománnyal és rendezetlen környezettel rendelkező, illetve hasznosítatlan telkek.

A Röppentyű utcai épületek két kivételtől eltekintve rossz állapotúak, hasonlóan a tervezésbe vont telkek épületei és a Teve utca déli részén található épületek. A Forgách utca mentén lévő épületek jó, a Fáy utca mentén lévő épületek közepes állapotban vannak.

FORGALOMTECHNIKAI VIZSGÁLAT

A Röppentyű utca az összvárosi közlekedési célokat szolgáló úthálózat legalacsonyabb rangú eleme, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, 2x1 sávos.

A Fáy utca, Teve utca és Forgách utca lakó-kiszolgáló út szerepkörűek, kétirányúak, kivéve a Forgách utca Röppentyű utcától keletre folytatódó szakaszát.

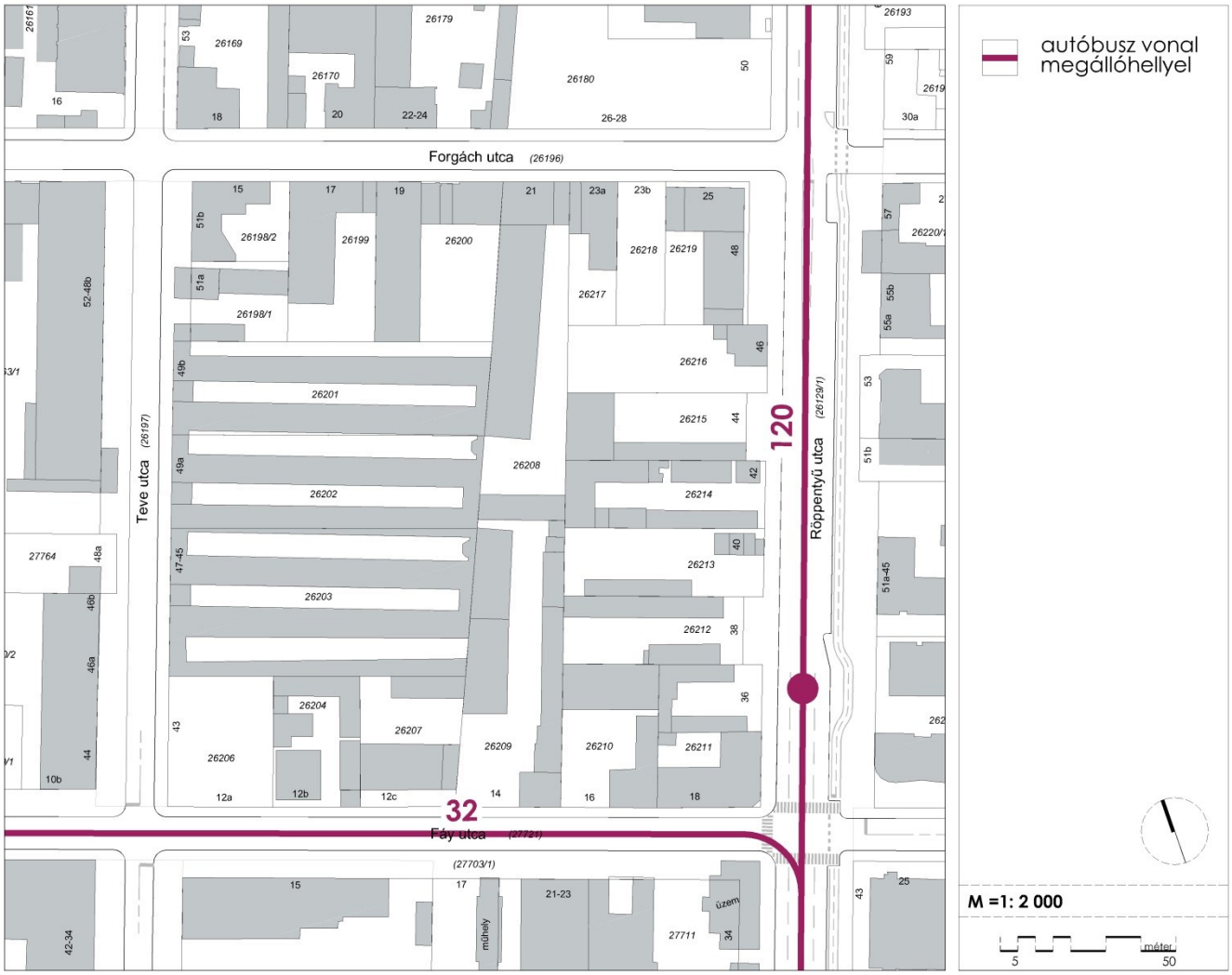
A Röppentyű utcán halad végig az a kerékpárút, mely az Újpesti felső rakparthoz kapcsolódik és Újlipótváros – Belső –és Középső Angyalföld területeit köti össze.

PARKOLÁS VIZSGÁLAT

A területet határoló közterületeken a parkolás párhuzamos rendben történik, kivételt képeznek azok a területek, ahol a közterület szélessége megengedi a merőlegest felállást (pl. Teve utca - Fáy utca sarok).

A parkolás a Teve utcában az útpadka, a Forgách utcában az úttest, a Röppentyű utcában az úttest mellett kijelölt parkolósáv, a Fáy utcában pedig a járda igénybevételével történik.

Kerületi lakosok a területen díjmentesen parkolhatnak, amennyiben rendelkeznek várakozási engedéllyel. Egyéb esetben a Röppentyű utcától nyugatra eső területeken a parkolás díjköteles.



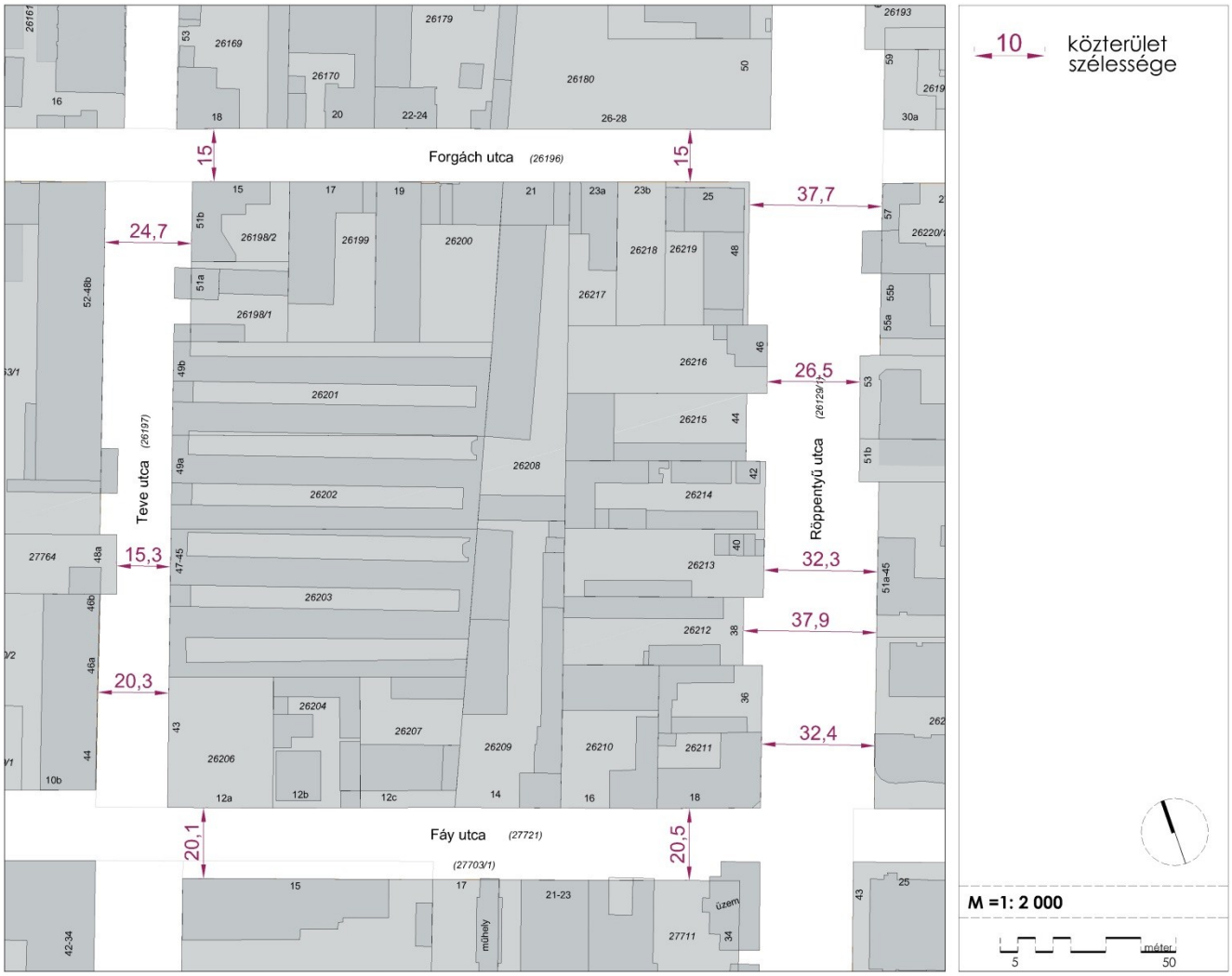
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A terület közforgalmú közlekedési eszközökkel jól megközelíthető.

A 3-as számú metróvonal Forgách utcai megállója 500 m-en belül megközelíthető.

Autóbusszal az Árpád híd és Örs vezér tere között közlekedő 32-es, illetve az Árpád híd és Újpest-Központ között közlekedő 120-as számú járatokkal érhető el. A 32-es autóbusz Frangepán utcai megállója, valamint a 120-as busz Fáy utcai megállója egyaránt 200 m-en belül elérhető.

Villamos megállóhely nagyjából 1000 m-en belül található (14-es villamos, Frangepán utcai megállóhely).



MINTATÖMB PARAMÉTEREINEK ÖSSZESÍTÉSE

Az eltérő szempontok szerinti telek szintű vizsgálatok után a tömbre vonatozóan elkészítettük annak összefoglaló jellegű vizsgálatát.

MÉRETEK – A tömb 168x177 méter oldalhosszúságú, négyzet alakú. A telkek összességében 29343,9 m^2 nagyságú tömböt alkotnak. A közterületek szélessége a Forgách és a Teve utcában átlagosan 15 méter, a Fáy utcában 20 méter, a Röppentyű utcában 26 és 38 méter közötti (az eltérések a köz- és magánterületeket elválasztó határvonalak egyenetlenségeiből fakadnak).

BEÉPÍTETTSÉG – A tömbben az összes beépített terület 14427,6 m^2, ebből következően a beépítetlen terület 14916,3 m^2. Jelenleg a mintatömb majdnem fele be van építve (49,16%).

KAPACITÁS – Az önkormányzati adatszolgáltatás alapján a mintatömbben összesen 164 lakás található, melyből 106 lakás az önkormányzat tulajdonában áll.

ZÖLDFELÜLETEK – A tömbön belül a be nem épített területek – kivéve az üres vagy gondozatlan telkeket, illetve a Teve utcai lakóépületek telkét – burkolt, biológiailag inaktív felületek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS ESZKÖZÖK

A fővárosra és a kerületekre vonatkozó településrendezési tervek közül azokat vizsgáltuk, melyek a későbbi szabályozás szempontjából fontosak lehetnek.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Budapest új Településszerkezeti terve - a rendezési szabályzattal együtt – a főváros teljes közigazgatási területére készül, készítését a közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. Véleményezési szakasza 2014 júniusában zárult le (1219 – 1221/2014.(VI.30.) Főv. Kgy. határozatok).

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

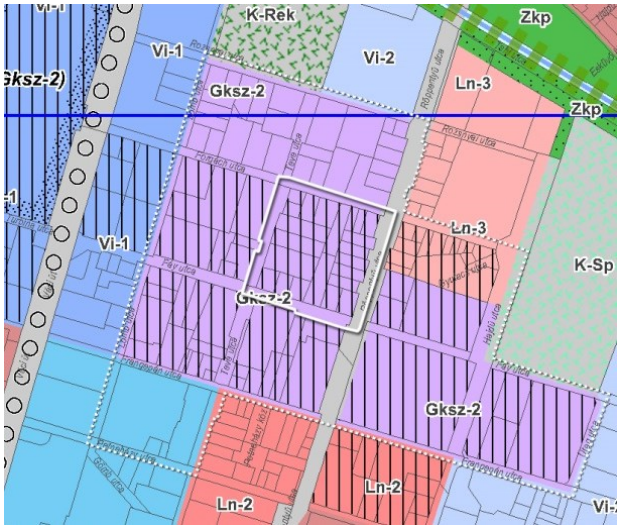
Az egyes területfelhasználási kategóriák alábbi leírása a területhasználatot determináló funkciók meghatározása mellett tartalmazza a TSZT-ben meghatározásra kerülő beépítési sűrűség értékét.

Annak érdekében, hogy az épületen belüli parkoló kialakítása bizonyos funkciókhoz tartozóan továbbra is támogatott legyen, a beépítési sűrűség értékét (**bs**) a TSZT egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja:

- **bsá** – a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók értéke
- **bsp** – a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető érték.

A TSZT alapján a terület **jelentős változással érintett gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe tartozik.

Gazdasági területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,0-2,3[1]	1,0-2,0	-	2,0



Kivágat a TSZT mellékletéből

„Olyan gazdasági terület, mely a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték fel. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges.

Beépítésre nem szánt terület: Röppentyű utca közúti közlekedési terület (KÖu)."

A tervezési terület környezetében szintén gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területek, illetve egy tömb mellékközponti terület és nagyvárosias lakóterület található.

[1] OTÉK eltérés a 111.§ (2) bekezdése szerint

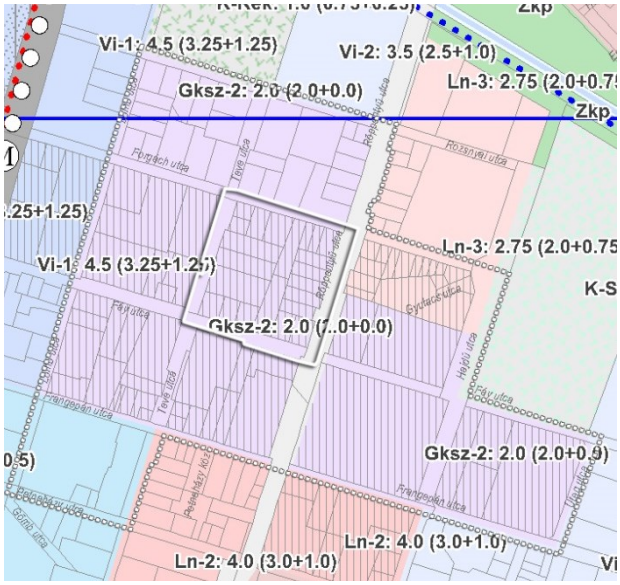
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a településszerkezeti tervvel együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készül, készítését a közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. Véleményezési szakasza 2014 júniusában zárult le (1219 - 1221/2014.(VI.30.) Főv. Kgy. határozatok).

Az Étv. 2.§ 35. pontja szerint a Fővárosi rendezési szabályzat feladata az OTÉK és a TSZT figyelembevételével a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása, aminek érdekében meg kell határozni

- a területfelhasználási egységek **beépítési sűrűség**ét,
- a meghatározott területek **beépítési magasság**át és
- a fővárosi **infrastruktúra területbiztosítás**át oly módon, hogy rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat.

Az FRSZ 1. sz. melléklete tartalmazza a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket**.



Kivágat az FRSZ 1. sz. mellékletéből

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS INFRASTRUKTÚRA ELEMEK

Területfelhasználási egység: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2: 2.2 (2.0+0.0)).

Gazdasági területek területfelhasználási egység		bs	$bs_{á}$	bs_{p}	OTÉK
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	2,0	2,0	2,0	0,0

A mintatömbre vonatkozó beépítési sűrűség tehát:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciókra vonatkozóan ($bs_{á}$): 2,0
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető érték (bs_{p}): 2,0.

Infrastruktúra elemek: a Röppentyű utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület.

Az FRSZ 2. sz. melléklete tartalmazza az egyes területek **beépítési magasságát**, mely szerint a területet nem érinti magassági korlátozás, előírása, az OTÉK előírásai iránymutatók.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

A kerületben jelenleg hatályos településrendezési eszköz a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2001.(XII.20.) Ö.K. számú rendelete a Budapest Főváros XII. kerületi városrendezési és építési szabályzatáról.

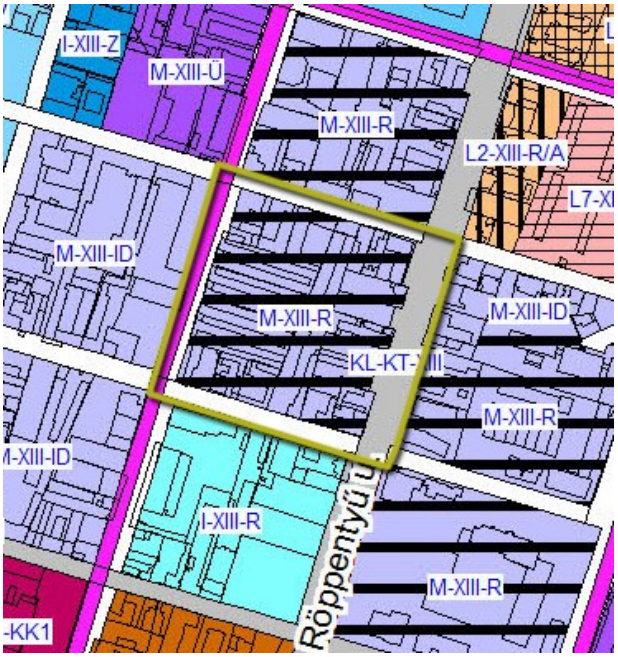
A TSZT és az FRSZ 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakasza ugyan lezárult (1219 - 1221/2014.(VI.30.) Főv. Kgy. határozatok), elfogadására a munka jelen fázisában nem került sor. A kerületi eszköz felülvizsgálata azonban csak a korábban említett fővárosi tervek elfogadása után kezdődhet meg.
A kerületi szabályozási terv értelemszerűen ezért, az FSZKT előírásait alkalmazza az új TSZT és FRSZ hatályba lépéséig.

A mintatömbre a KVSZ és a Budapest XIII. kerület Lomb utca – Forgách utca – Teve utca – Rozsnyai utca – Röppentyű utca – Forgách utca – Hajdú utca – Frangepán utca – Röppentyű utca – Fáy utca – Teve utca – Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 8/2004.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelete vonatkozik.

A KVSZ ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A KVSZ 75.§-a alapján:

„(1) Az övezet **rehabilitációs szabályozást igénylő, átalakuló munkahelyi terület**.
(2) A KSZT-ben meghatározott telkeken a szintterületi mutató mértéke legfeljebb 2,4-re növelhető:
a) amennyiben a meglévő ipari, üzemi tevékenységű épületek beépítési mértéke az övezetben megengedettnél nagyobb,
b) amennyiben a meglévő ipari, üzemi tevékenység intézményi funkcióra változik,
c) amennyiben a fejlesztés lehetővé teszi az előírt zöldfelület legalább 40%-ának egybefüggő kialakítását.
(3) Az egyes telektömbökön belül az épületek, illetőleg épületrészek bontásával járó zöldfelület kialakítása során a telken a szintterületi mutató mértéke:



Kivágat az övezeti tervből

a) 100 m²-kénti alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén, vagy
b) 150 m²-kénti, legalább 0,5 m vastagságú földfeltöltésű tetőkert kialakítása esetén 0,1-gyel növelhető, de a telekre vonatkozó szintterületi mutató mértéke ez esetben is legfeljebb 2,4 lehet.
(4) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 10 000 m²-t.
(5) Az **M-XIII-R** építési övezet telkeinek:
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét – a 33.§-ban és a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével - a 29. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni.
A KSZT a 29. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik."

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0 (2,4*)**	**65**	**10**	**5,5**	**16**
**** a (3)-(4) bekezdések szerinti engedmény esetén***								

KSZT 29. sz. táblázat

Ezen túl a további tervlapok alapján:

- A Röppentyű utca kiemelt kerületi közterület,
- a mintatömb korlátozással nem érintett,
- a tömb Teve utcai oldalán a megengedett legnagyobb építménymagasság max. 16,0 méter,
- a tömb Röppentyű utcai oldalán a megengedett legnagyobb építménymagasság max. 16,0 méter, illetve max. 16,0-22,0 méter meghatározható KSZT alapján.

A 8/2004.(III.25.) ÖNK RENDELET ELŐÍRÁSAI

Az övezetben zártsorú beépítési mód engedélyezett.

A tömbben engedményes terület-felhasználás megengedett az alábbiak szerint: a Teve u. 45-47. (hrsz. 26203), és 49-49/b (hrsz. 26202) ingatlanokra vonatkozóan:
a) kialakult állapot esetén a lakófunkció,
b) meglévő lakóépület bővítése a kialakult kubatúrán belül.
Új épület építése esetén a terület-felhasználás csak az építési övezetben megengedett funkciókra terjedhet ki, új lakóépület építése nem megengedett. A lakóépület funkcióváltása esetén törekedni kell az aprótelkek összevonására, az építési övezetben megengedett minimum telekméret elérésére.

Közlekedés vonatkozó előírásai:

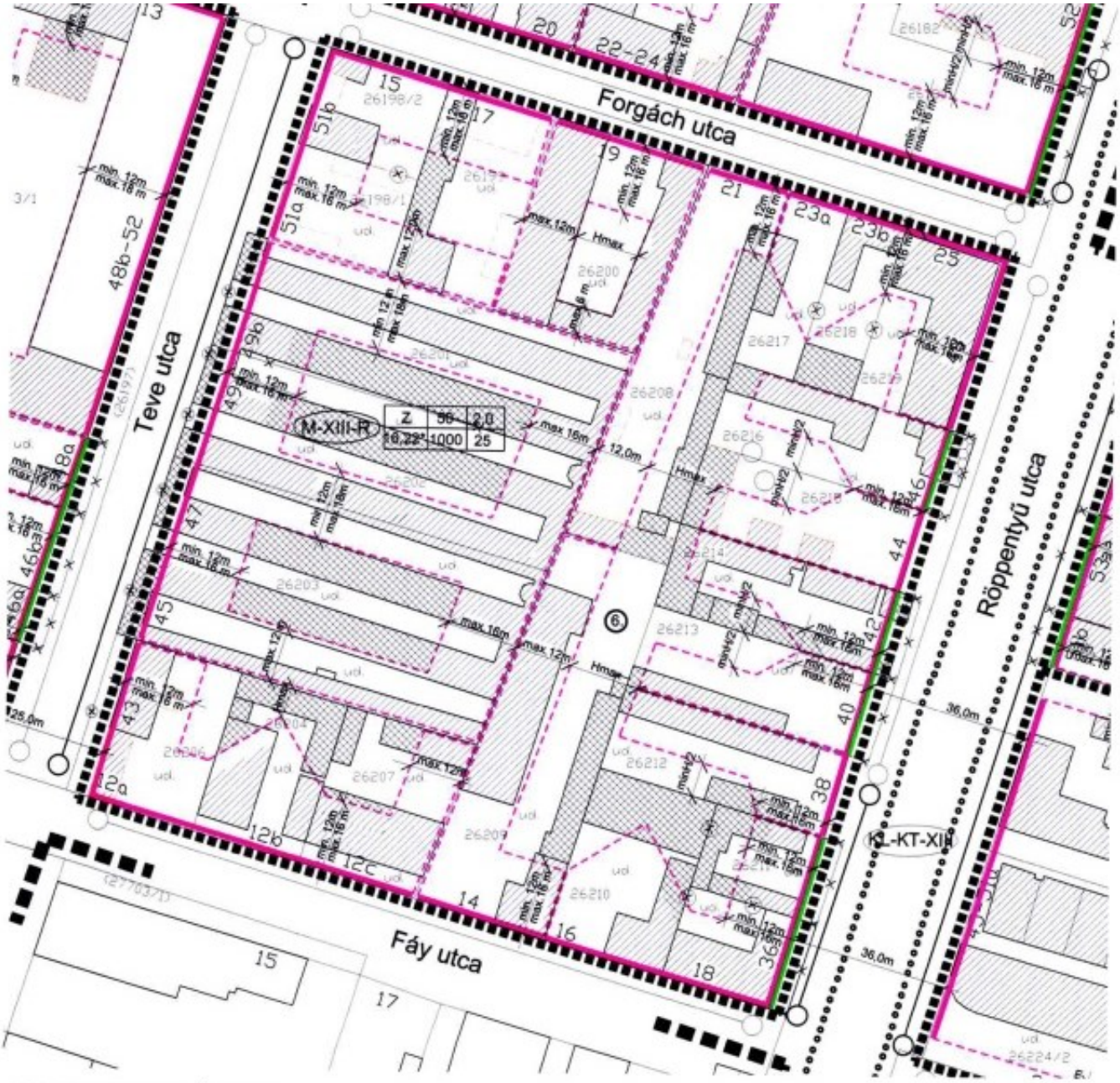
A területen új építmény elhelyezése esetén a szükséges parkoló mennyiséget telken belül terepszint alatti garázsban és/vagy terepszinten és/vagy az épület(ek) tömegén belül és az illetékes szakhatóságok előírásainak figyelembe vétele mellett kell biztosítani. Egyéb esetekben és a parkolási igények meghatározásakor az OTÉK ide vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
A közterületeket, gyalogutakat és a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is elérhetőek legyenek.
Zöldfelületek vonatkozó előírásai:

A telkeken belül is törekedni kell az értékes növényzet védelméről.
A telekhatárok mentén, ahol a beépítési mód és a terepszint alatti beépítés lehetővé teszi, zöldfelületi sávokat kell kialakítani és fásítani.
A meglévő közterületi hiányos fasorok pótlásáról – az adott utcában honos fatípussal – gondoskodni kell.

A telek és az építmények jellemzőit a következő paraméterek határozzák meg:

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0**	**65**	**25**	**5,5**	**16, 22***
**** A szabályozási tervlapon jelölt ingatlanokon***								

A MINTATÖMBRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERV



JELMAGYARÁZAT:

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- TÖMBSZÁM
- JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- JÓVÁHAGYOTT IRÁNYADÓ ÉPÍTÉSI VONAL
- BONTOTT ÉPÜLET
- GEODÉZIAILAG NEM BEMÉRT MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ FASOR
- MEGSZŰNT TELEKHATÁR
- MEGSZŰNT HRSZ
- MEGLÉVŐ FA

KÖTELEZŐ ELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI VONAL
- KIEMELT KERÜLETI KÖZTERÜLET
- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
- ÖVEZETHATÁR
- TERVEZETT FA
- BONTANDÓ ÉPÜLET
- ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG MAX.22 M
- MEGSZÜNTETÉS

IRÁNYADÓ ELEMEK

- BONTANDÓ ÉPÜLET
- MEGSZÜNTETÉS
- TELEKHATÁR
- MEGLÉVŐ ÉRTÉKES TELKEN BELÜLI FA

M-XIII-R | SZ | 50 | 2,0 | 16,22* | 1000 | 25

Építési övezet jele | Beépítési mód | Max. beép. % | Max. szintter. mutató | Max. Ép.magasság | Min. telekméret | Min. Zöldfelület

A MINTATÖMB ADATAINAK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA

Tervezési terület telkei

SSZ.	CÍM	HRSZ.	TELEKTERÜLET (m^2)	BEÉPÍTÉS (m^2)	BEÉPÍTETTSÉG (%)	FUNKCIÓ (telek)	SZINTSZ.	ÁLLAPOT	TUL.*
1.	Teve u. 51/a.	26198/1	629,4	348,6	55,4%	műhely	F; F+1	rossz	M
2.	Teve u. 51/b – Forgách u. 15	26198/2	629,9	321,7	51,1%	iroda	F+4	jó	M
3.	Forgách u. 17.	26199	1124,6	556,5	49,5%	kereskedelmi	F+1	jó	M
4.	Forgách u. 19.	26200	1585,1	854,6	53,9%	iroda	F+2	jó	M
5.	Teve u. 49/b.	26201	2382,5	1488,2	62,5%	lakó	F; F+1	rossz	KTH
6.	Teve u. 49/a.	26202	2329,1	1333,0	57,2%	lakó	F; F+1	rossz	KTH
7.	Teve u. 45-47.	26203	3600,2	2080,3	57,8%	lakó	F; F+1	rossz	KTH
8.	Fáy u. 12/b.	26204	919,2	603,8	65,7%	telephely	F	rossz	M
9.	Teve u. 43. – Fáy u. 12/a.	26206	1108,6	0,0	0,0%	üres	-	-	M
10.	Fáy u. 12/c	26207	1055,5	490,0	46,4%	kereskedelmi	P+F+1	megfelelő	M
11.	Forgách u. 21.	26208	1917,8	1023,4	53,4%	ker., raktározás	F+2; F+1	jó	K
12.	Fáy u. 14.	26209	2412,6	1257,1	52,1%	szerviz, műhely	P+F; F	megfelelő	M
13.	Fáy u. 16.	26210	1114,5	595,4	53,4%	szerviz, műhely	F	megfelelő	KTH
14.	Fáy u. 18. – Röppentyű u. 36.	26211	1193,2	716,8	60,1%	szerviz, műhely	F	megfelelő	K
15.	Röppentyű u. 38.	26212	989,7	398,8	40,3%	lakó	F	rossz	KTH
16.	Röppentyű u. 40.	26213	1098,7	225,3	20,5%	szerviz, műhely	F	rossz	M
17.	Röppentyű u. 42.	26214	1094,7	678,0	61,9%	szerviz, műhely	F	rossz	M
18.	Röppentyű u. 44.	26215	982,6	450,0	45,8%	telephely	F	rossz	M
19.	Röppentyű u. 46.	26216	1094,3	143,0	13,1%	telephely	F	rossz	M
20.	Forgách u. 23/a.	26217	556,0	283,3	51,0%	szerviz, műhely	F+1+T	jó	M
21.	Forgách u. 23/b.	26218	559,4	0,0	0,0%	üres	-	-	M
22.	Forgách u. 25. – Röppentyű u. 48.	26219	966,2	579,7	60,0%	laboratórium	F+2; F+6	rossz	M
		ÖSSZESEN	29343,9	14427,6					

**** Tulajdonviszony jelmagyarázata:***
***M**- magántulajdon*
***K**- kizárólagos önkormányzati tulajdon*
***KTH** – a földrészlet társasházi tulajdon, önkormányzat közös tulajdoni hányaddal rendelkezik*

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET | TANULMÁNYTERV

JAVASLATI MUNKARÉSZ

ÁLTALÁNOS JAVASLATOK

A telkek jövőbeni felhasználásnak tekintetében javasoljuk, hogy az a „Hosszú Távú Fejlesztési Koncepcióban” leírt munkahelyi funkció legyen. A koncepció elsősorban olyan területfelhasználást irányoz elő, amely a korszerű, környezetet nem zavaró tevékenységek folytatására alkalmasak. A tervezésbe vont terület adottságai alkalmasak arra, hogy egyrészt az innovációs fejlesztést szolgáló inkubátorházak kerüljenek erre a területre, másrészt olyan funkció(k), amelyek a kerület városüzemeltetési feladatainak ellátásához biztosítanak területi lehetőséget.

A MINTATÖMBRE VONATKOZÓ KONKRÉT JAVASLATOK

Fentiek alapján három változatban készítettünk javaslatot:

„A” VÁLTOZAT

Ebben a változatban azt javasoljuk, hogy a három különböző nagyságú és méretű telek kerüljön összevonásra, majd legyen három egyenlő részre osztva. A három közel azonos nagyságú telken három egyforma nagyságú épület építhető. Beépítés tekintetében a jóváhagyott szabályozási tervben ábrázoltnak megfelelően, a Teve utca szabályozását be kell tartani (végre kell hajtani), és a telkeket a

„A” változat - A javasolt beépítés helyszínrajza

szomszédos telkek vonalhoz kell igazítani. A szabályozási vonalra zártsorúan javasoljuk a telkek „főépületeinek" telepítését.

Az épületmagasságok tekintetében javasoljuk, hogy - a környezet épületeinek magasságához illeszkedően - a Teve utcai vonalon az F+1 (esetleg F+2) szintmagasságú épületek, a telek belseje felé épülő épületek földszintesek legyenek.

Az épületek Teve utcai szárnyában irodák, szociális helyiségek, kisebb laboratóriumok, kaphatnak helyet.

A telekbe nyúló épületszárnyak esetében három funkció lehetőségét vázoljuk fel:

- lehetnek nagy alapterületű olyan műhelyek, amelyekben a nagyobb helyigényű kísérletekhez szükséges laboratóriumok, inkubátort igénylő tevékenységek végezhetők,
- lehetnek kisebb, egymástól elkülöníthető inkubátor tevékenység folytatására alkalmas laborok, vagy műhelyek,
- lehetnek a lakossági szolgáltatást biztosító és segítő, kisebb alapterületet igénylő műhelyek (pl. cipész, asztalos, villanyszerelő, víz- és gázszerelő, üveges stb.), amelyek a környéken lakók igényeit elégítik ki.

„B" VÁLTOZAT

A „B" változat arra ad javaslatot, hogy hogyan lehet a három telek összevonásával és a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv előírásait figyelembe véve kialakítani az új munkahelyi területet. Ez a változat arra is ad javaslatot, hogy a kijelölt építési helyen belül milyen módon lehet olyan épületformát és tömeget kialakítani, mely eltér a környezetben eddig alkalmazott hagyományos beépítési formáktól. A telken vállalkozói inkubátorház és a városüzemeltetést szolgáló egységek kerültek elhelyezésre.

Épület formai kialakítása:

A szabályozásban kijelölt építési hely a tömb közepén egy szabálytalan téglalap alakú belső udvar kialakítását teszi lehetővé. A kijelölt belső udvar kontúrjának elforgatásával és a minimális illetve maximális beépíthető területek határvonalához igazítva alakul ki egy szabálytalan belső tér. A Teve utcai homlokzatot az udvar vonalához igazítva egy törtvonalú, zártsorú homlokzat képződik 12 méter szélességgel. A tömb belső traktusában biztosított beépíthető terület tagolja funkcionálisan a telket. Egy része épületként alakítható ki, fennmaradó részén egy nagyobb zöldfelület biztosítja a két udvar közötti határt.

Funkcionális kialakítás:

A tömbben kialakult beépítés lehetőséget biztosít különböző funkciók telepítésére és eltérő hasznosításra. Ebben az esetben a telek felső (Forgách utca felé eső) részében a már említett inkubátorház jellegű funkciók kaphatnak helyet. A két telekrész közterületről önállóan megközelíthető.

A terület felső, nagyobb részén – az „A" változathoz hasonlóan – olyan telepszerűen létesített korszerű kisipari, szolgáltató létesítmények (inkubátorház) kerülne telepítésre, amely a mikro-, kis- és középvállalkozások számára a kor színvonalán biztosítja a korszerű kistételű gyártáshoz, a modern technológiák alkalmazásához

Hatályos szabályozási terv építési helyre vonatkozó előírásai

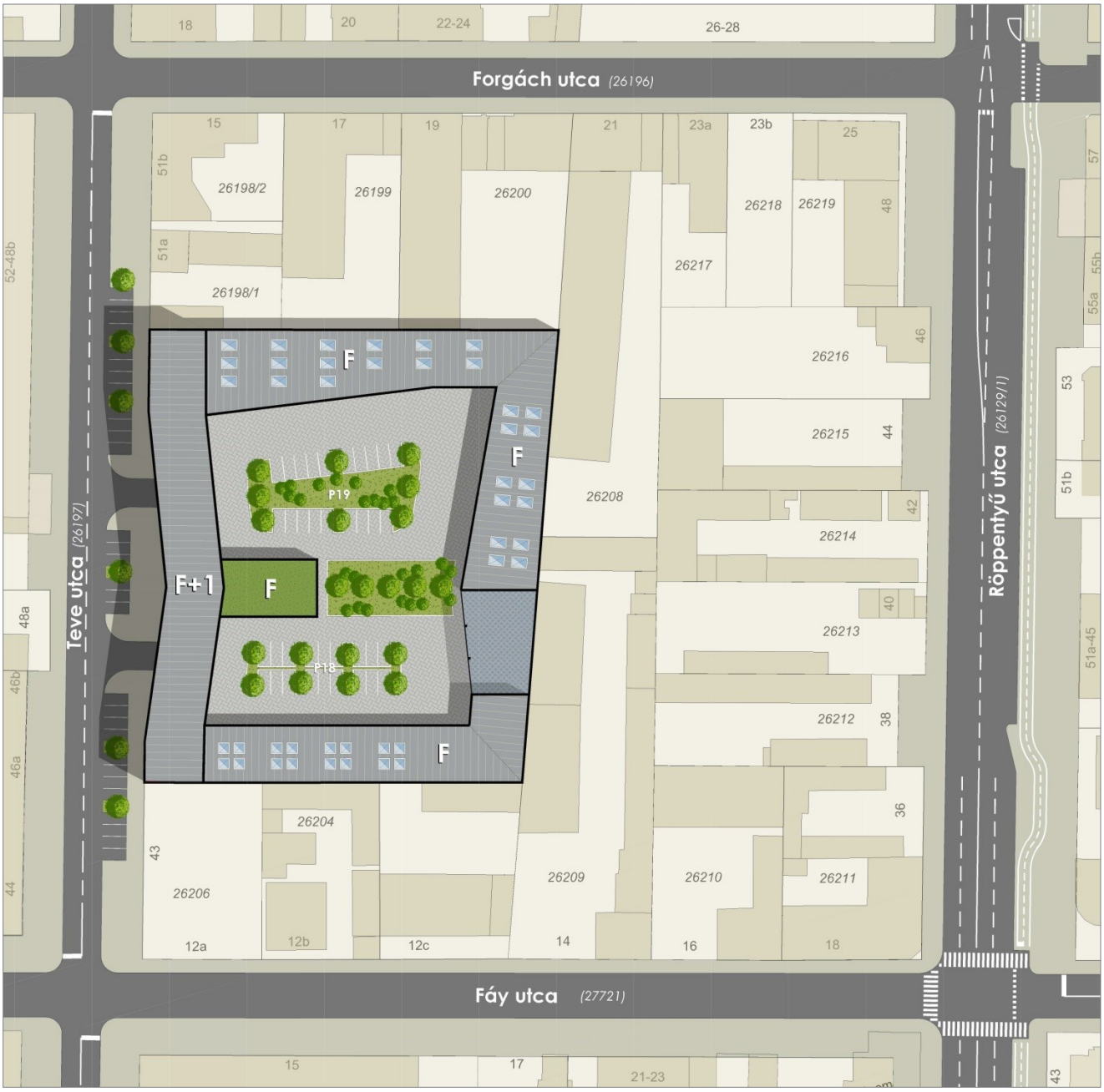
Az eredeti és módosított belső udvar kontúrja

A belső udvar módosítása nyomán kialakult beépítés

nélkülözhetetlen feltételeket. Az inkubátorház egyrészt a termelőtevékenységhez elengedhetetlenül szükséges fizikai infrastruktúra igénybevételét teszi lehetővé, másrészt pedig olyan szolgáltatásokkal (szellemi infrastruktúra) segíti az ide települő cégeket, amelyek támogatják az induló vállalkozás sikeressé tételét (ügyvitelszervezés, pénzügyi ügyintézés, marketing, logisztika, fejlesztési-jogi tanácsadás).

A főépületben (*Teve utcai homlokzat, F+1 szint*) kapnak helyet az itt dolgozók, műhelyt bérlők kiszolgálására alkalmas helyiségek (pl. öltözők, mosdók), illetve az irodák. A hátsó földszintes épületrészben a műhelyeket magába foglaló szolgáltató ház, illetve olyan laborok kapnak helyet, melyekben a korszerű, modern fejlesztési, termelési tevékenység folyhat.

A terület déli traktusában lehetőség van az inkubátorház funkciók kiterjesztésére, erre az épület javasolt kialakítása lehetőséget biztosít. Jelen esetben azonban a városüzemeltetési feladatok ellátáshoz biztosít a javaslat területet. A főépületben itt is az irodák, mosdók, öltözők kapnak helyet.



„B" változat - A javasolt beépítés helyszínrajza

A hátsó, földszintes épületszárnyban raktározásra alkalmas helyiségek és nagyobb gépkocsik tárolására alkalmas terek kerültek kialakításra.

Ebben a változatban is javasoljuk figyelembe venni az FSZKT-ban meghatározott maximális 50%-os beépítést, ugyanakkor, a telken kialakuló beépítetlen területek közlekedésre történő felhasználása miatt (szállítási autók, teherautók, személygépkocsik, targoncák stb.) a minimális zöldfelület nagyságát 10%-ra módosítani. A zöldfelületet növelni lehet a műhely- és az irodaépületek tetején zöldtető létesítésével.

„C" VÁLTOZAT

A „C" változatban a három önkormányzati telek – az előző változatokban láthatóhoz hasonló módon - összevonásra kerül, azonban a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv építési helyeivel szemben, eltérő beépítést javasol. Ennek egyik fontos eleme, hogy a három telek összevonását úgy javasoljuk, hogy az így létrejövő terület egy tulajdonba, és/vagy egy használó bérleményébe kerül. A javasolt beépítés funkcionálisan a korábbi változatokhoz hasonlóan a városüzemeltetést szolgáló adminisztratív és üzemi egységeket, valamint bérelhető irodákat és műhelyeket tartalmaz. A bérelhető egységekben olyan vállalkozások letelepedésével számoltunk, amelyeknek a gyártás, szervízelés vagy raktározás mellett bemutatótérre és irodára is szükségük van, s ez a két funkció szorosan összefügg. A cél ebben az esetben is olyan korszerű kisipari, szolgáltató létesítmény létrehozása, mely (a városüzemeltetési funkciókon túl) a mikro-, kis- és középvállalkozások számára kistételű gyártáshoz, a modern technológiák alkalmazásához nélkülözhetetlen feltételeket képes biztosítani, anélkül, hogy önálló telephely kiépítésére lenne szükségük. Ebben a tekintetben tehát az önkormányzati funkciókhoz csatlakozva egy klasszikus inkubátorházra teszünk javaslatot, amely segíti az induló vállalkozásokat.

A tervezett beépítés egyik alapvetése az, hogy az épületet a telek belseje felé visszahúzzuk a szabályozási vonaltól ezáltal a közterület felé (még a saját telken) létrejövő beépítetlen területen zöldfelületet lehet kialakítani.

A tervben ábrázolt íves beépítés a telekhatártól mérten kb. 22 méterrel húzódik vissza. Ez az épületvonal csatlakozik az északi telekhatártól számított 18 méter széles épületrészhez. Ezek adják a beépítés fő vonalait, valamint a közterület irányába is ez határozza meg az utcavonalat.

A városüzemeltetés és a bérelhető egységek ebben a változatban nem válnak el annyira, mint a korábbi változatokban, de ez nem is volt feltétlenül cél. Az önkormányzat által használt funkciók elsősorban a telek északi telekhatárán lévő részben találhatók, míg a bérletre kínált egységeket az utcavonalra helyeztük el.

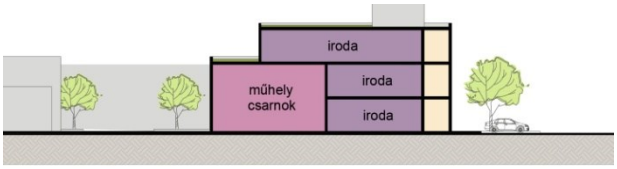
Az irodai-adminisztrációs és az üzemi területeket a funkciójuknak megfelelően tájoltuk. Ennek érdekében az irodákat és a kiegészítő funkciókat a Teve utca-, vagyis a közterület irányába, míg az üzemieket a telek irányába telepítettük. A közös gazdasági udvaron belül a városüzemeltetéshez szükséges raktárakat, műhelyeket, valamint a bérelhető egységek üzemi részeit is erről az udvarról lehet megközelíteni.

Az utca mentén tervezett F+2 szintes főépületben, két funkcionális részt különíthetünk el. Az északi részen a Teve utcára merőleges épületszárnyban van az inkubátorház központja, valamint ezen a részen találhatóak a városüzemeltetés irodai helységei is. A Teve utcával párhuzamos épületszárnyban a bérelhető irodai és műhely egységeket helyeztük el. A két épületrész közös közlekedő rendszerre van felfűzve, melynek két főbejárata van. Az egyik az épületrészek csomópontjában, a másik pedig az épület déli végén.

Az inkubátorház központi részében a földszinten, az utca irányába étterem és hozzá csatlakozóan konyhát terveztünk, melynek feltöltése a Teve utcából oldható meg. Az épületrész hátsó részén az üzemi funkciókhoz

tartozó iroda, dolgozói helyiségek, öltözők, tárolók kaptak helyet.

Az emeleti szinteken a városüzemeltetés adminisztrációs helységein túl lehetőség van egyterű irodák, valamint kisebb konferenciák megrendezésére alkalmas helyiségek kialakítására. Ebben a részben szintenként kb. 400 m^2 erre a funkcióra alkalmas terület van. Emellett a városüzemeltetés irodái számára kb. 100 m^2 áll rendelkezésre minden emeleten.



A bérelhető épületszárnyban egymás mellé sorolva hét kb. hasonló egységet helyeztünk el. Ezek funkcionálisan két részre oszlanak. A gyártás, raktározás, szerelés, vagyis az üzemi rész a tervben ábrázolt módon kb. egyenként 100-110 m^2 területen folyhat. Ez a funkció két épületszintet foglal el. Az irodai rész, amelyet bemutatótérként lehet használni, ehhez közvetlenül csatlakozik. Az irodák méretei kb. 75-80 m^2. Az épületszárnyban a második szinten további irodákat alakítottunk ki, amelyek külön is bérelhetők. Ezek mérete, egységenként kb. 130-140 m^2. A hasznos zöldfelület növelése érdekében az udvari homlokzat visszahúzásával tetőteraszokat alakítottunk ki.

A területen a parkolást három különböző módon javasoljuk megoldani. A telek északi részén mélyparkoló kialakítását tartalmazza a terv, melyben 52 db parkolóhely helyezhető el. További 30 db gépkocsi számára van lehetőség, ez telken belül 82 gépkocsi parkolására van lehetőség.
Kihasználva a széles utcavonalat (25 m.) a Teve utcára merőleges kialakítással a közterületen 23 db parkolóhelyet jelöltünk ki. Ez a közterületi parkolóval együtt összesen 105 db parkolóhelyet jelent.

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET | TANULMÁNYTERV

A-változat

JELMAGYARÁZAT

- telken belüli burkolt felület
- telken belüli gyalogos felület
- zöldfelület
- fa
- aszfalt burkolatú út
- járda

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca -Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m^2)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m^2/m^2)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	1000	18	50	2,0	65	25	5,5	16
Az FSZKT szerint a: M keretövezet területén az építés övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén"*						10		

M =1: 1000

méter

0 10 20 40 60

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

A-VÁLTOZAT

HELYSZÍNRAJZ

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

JELMAGYARÁZAT

- laborok és kiszolgáló helyiségei
- szolgáltató ház műhelyei és kiszolgáló helyiségei
- iroda
- étterem, konyha
- közlekedő
- lift
- porta, recepció
- raktár
- dolgozók öltözője
- wc
- gépkocsi behajtó
- telken belüli burkolt felület
- telken belüli gyalogos felület
- zöldfelület
- fa
- aszfalt burkolatú út
- járda

A-VÁLTOZAT
FÖLDSZINT

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0**	**65**	25	**5,5**	**16**
Az FSZKT szerint cz M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén"*						10		

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

M =1: 500

méter

0 10 20 40 60

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET
TANULMÁNYTERV

JELMAGYARÁZAT

- iroda
- közlekedő
- lift
- raktár
- wc
- zöldtető
- telken belüli burkolt felület
- telken belüli gyalogos felület
- zöldfelület
- fa
- aszfalt burkolatú út
- járda

A-VÁLTOZAT
1. EMELET

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0**	**65**	**25**	**5,5**	**16**
Az FSZKT szerint ez M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén"*						**10**		

M =1: 500

méter

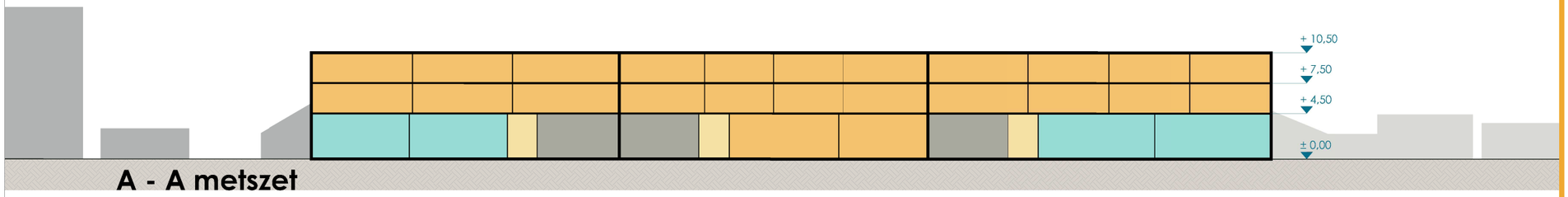
0 10 20 40 60

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

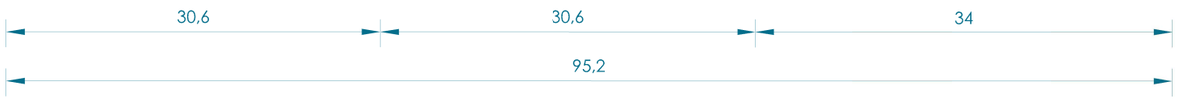
2015. január

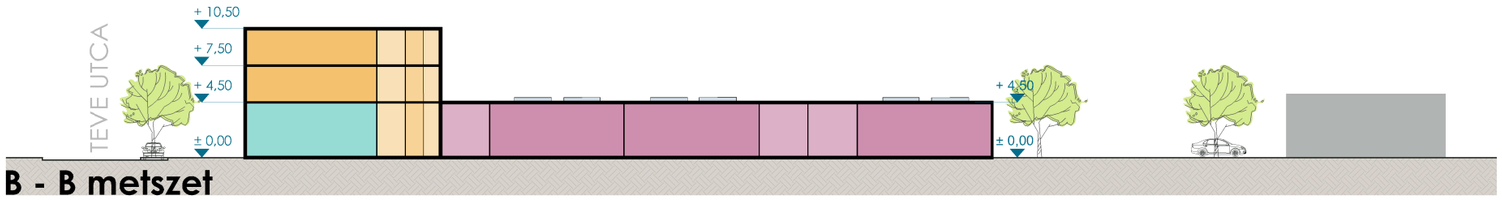
JELMAGYARÁZAT

- laborok és kiszolgáló helyiségei
- étterem, konyha
- iroda
- közlekedő
- lift
- gépkocsi behajtó

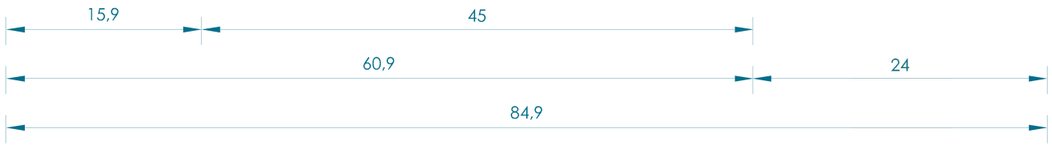


A - A metszet





B - B metszet



A-VÁLTOZAT
METSZET

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET
TANULMÁNYTERV

M =1: 500

méter
0 10 20 40 60

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

A-VÁLTOZAT

TÖMEGVÁZLATOK

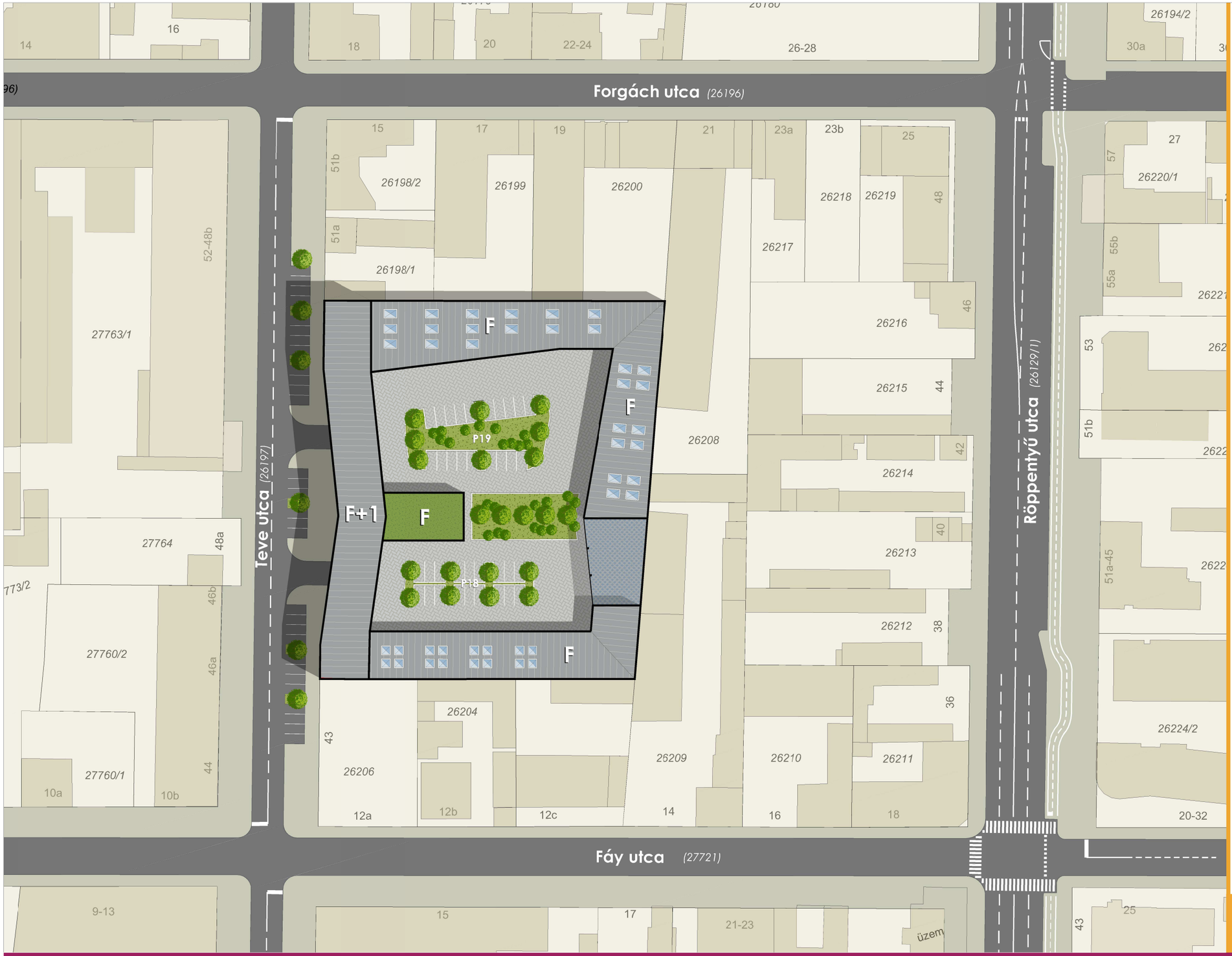
TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET | TANULMÁNYTERV

B-változat



AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	1000	18	50	2,0	65	25	5,5	16
Az FSZKT szerint cz M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot' esetén"*						10		

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

M =1: 500

méter

0 10 20 40 60

JELMAGYARÁZAT

B - VÁLTOZAT

HELYSZÍNRAJZ

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

JELMAGYARÁZAT

- szolgáltató ház kiszolgáló egységekkel
- labor kiszolgáló egységekkel
- városgazdálkodás számára fenntartott műhelyek
- városgazdálkodás számára fenntartott raktár
- iroda
- közlekedő portával
- lépcső, lift
- büfé, étterem, konyha
- dolgozók kiszolgáló helyiségei
- wc
- gépkocsi behajtó
- telken belüli burkolt felület
- zöldfelület
- fa, cserje
- aszfalt burkolatú út
- járda

B - VÁLTOZAT
FÖLDSZINT

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET
TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0**	**65**	25	**5,5**	**16**
Az FSZKT szerint cz M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot' esetén"*						10		

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

M =1: 500

méter

0 10 20 40 60

JELMAGYARÁZAT

- iroda
- közlekedő portával
- lépcső, lift
- wc
- lapostető
- üvegtető
- zöldtető
- telken belüli burkolt felület
- zöldfelület
- fa, cserje
- aszfalt burkolatú út
- járda

B-VÁLTOZAT
1. EMELET

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET
TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	**1000**	**18**	**50**	**2,0**	**65**	25	**5,5**	**16**
Az FSZKT szerint cz M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén"*						10		

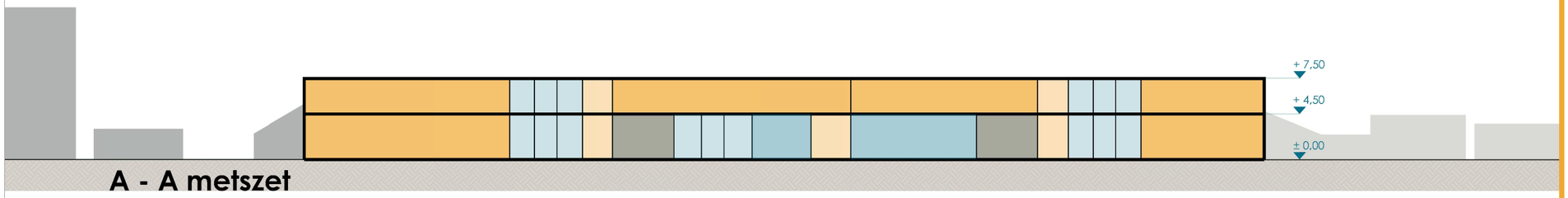
C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

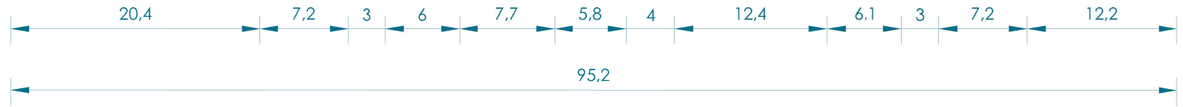
M =1: 500

méter

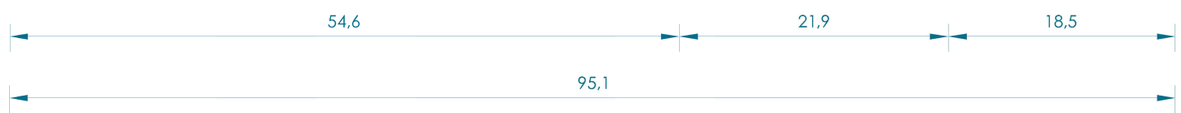
0 10 20 40 60

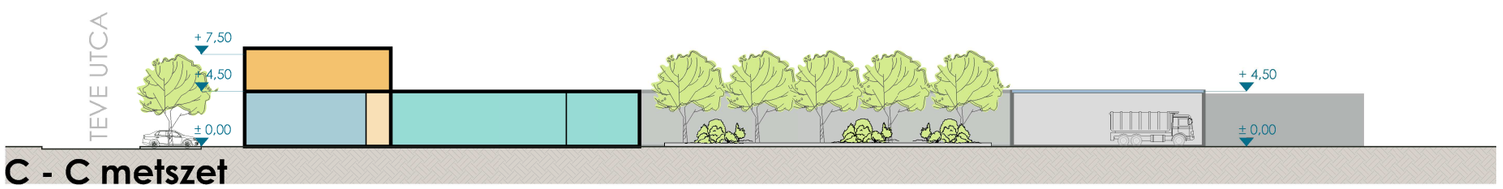


A - A metszet

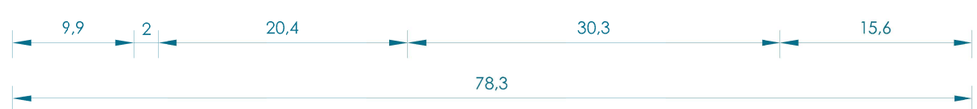


B - B metszet





C - C metszet



JELMAGYARÁZAT

- közlekedő
- iroda
- wc
- raktár
- labor kiszolgáló egységekkel
- dolgozók kiszolgá helyiségei
- büfé, étterem, konyha
- gépkocsi behjató

B - VÁLTOZAT

METSZET

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

M =1: 500

méter

0 10 20 40 60

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

B - VÁLTOZAT

TÖMEGVÁZLATOK

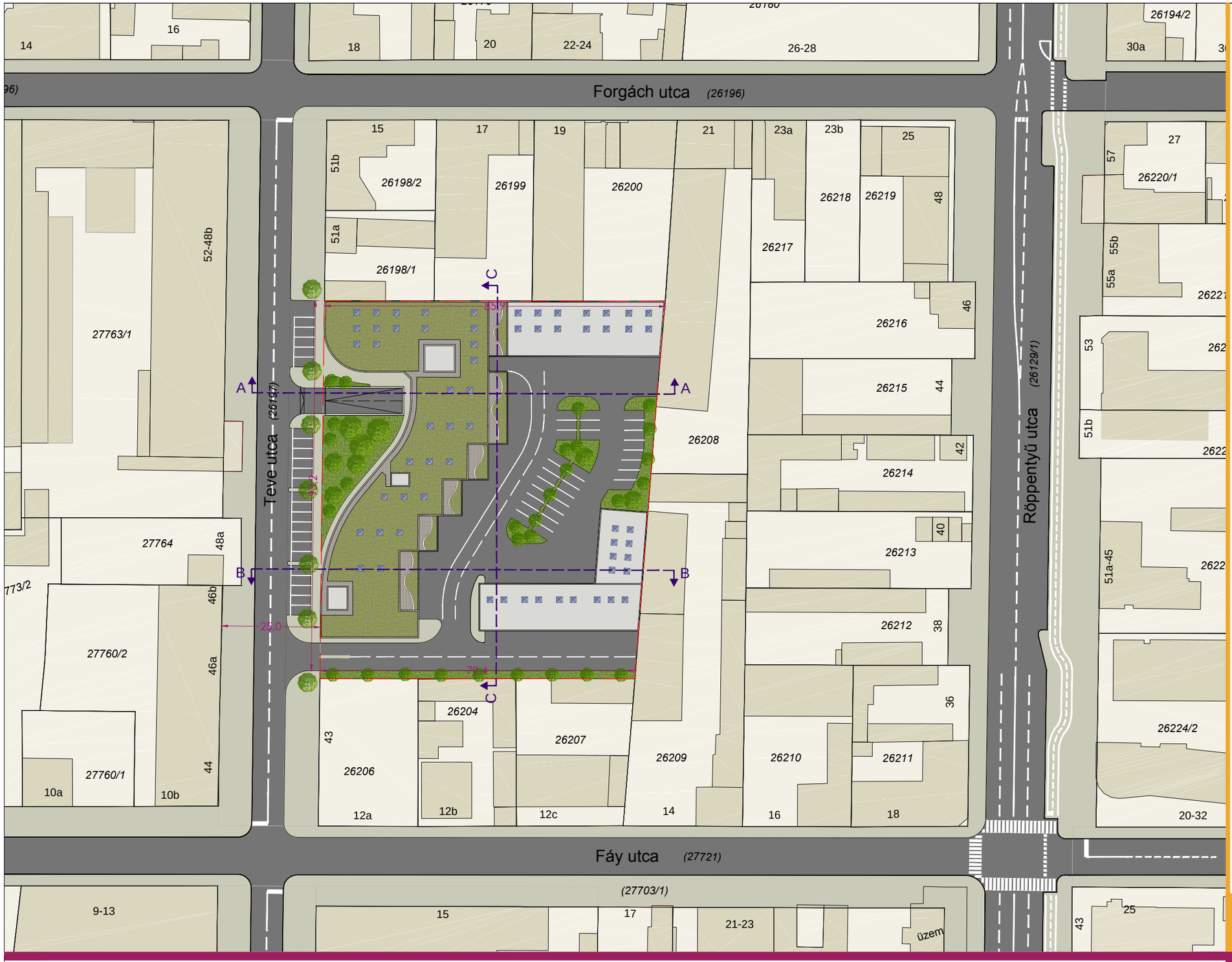
TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET | TANULMÁNYTERV

C-változat



JELMAGYARÁZAT

- aszfalt burkolatú út
- járda, gyalogos felület
- burkolati jelek
- zöldfelület (teljes értékű)
- zöldtető (extenzív zöldfelülettel)
- tetőterasz
- lapostető
- felülvilágító
- tervezett telekhatár
- környezet (telek)
- környezet (beépítés)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat a **8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet** a Budapest XIII. kerület Lomb utca - Forgách utca - Teve utca - Rozsnyai utca - Röppentyű utca - Forgách utca - Hajdú utca - Frangepán utca - Röppentyű utca - Fáy utca - Teve utca - Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéből

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe (m²)	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m²/m²)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)	zöldfelületi mértéke (%)	építménymagassága (m)	
M-XIII-R	1000	18	50	2,0	65	25	-	16
Az FSZKT szerint az M keretövezet területén az építési övezetben engedményes határérték megállapítható az *"FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén"*						10		

M =1: 1000

méter 0 10 20 40 60

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

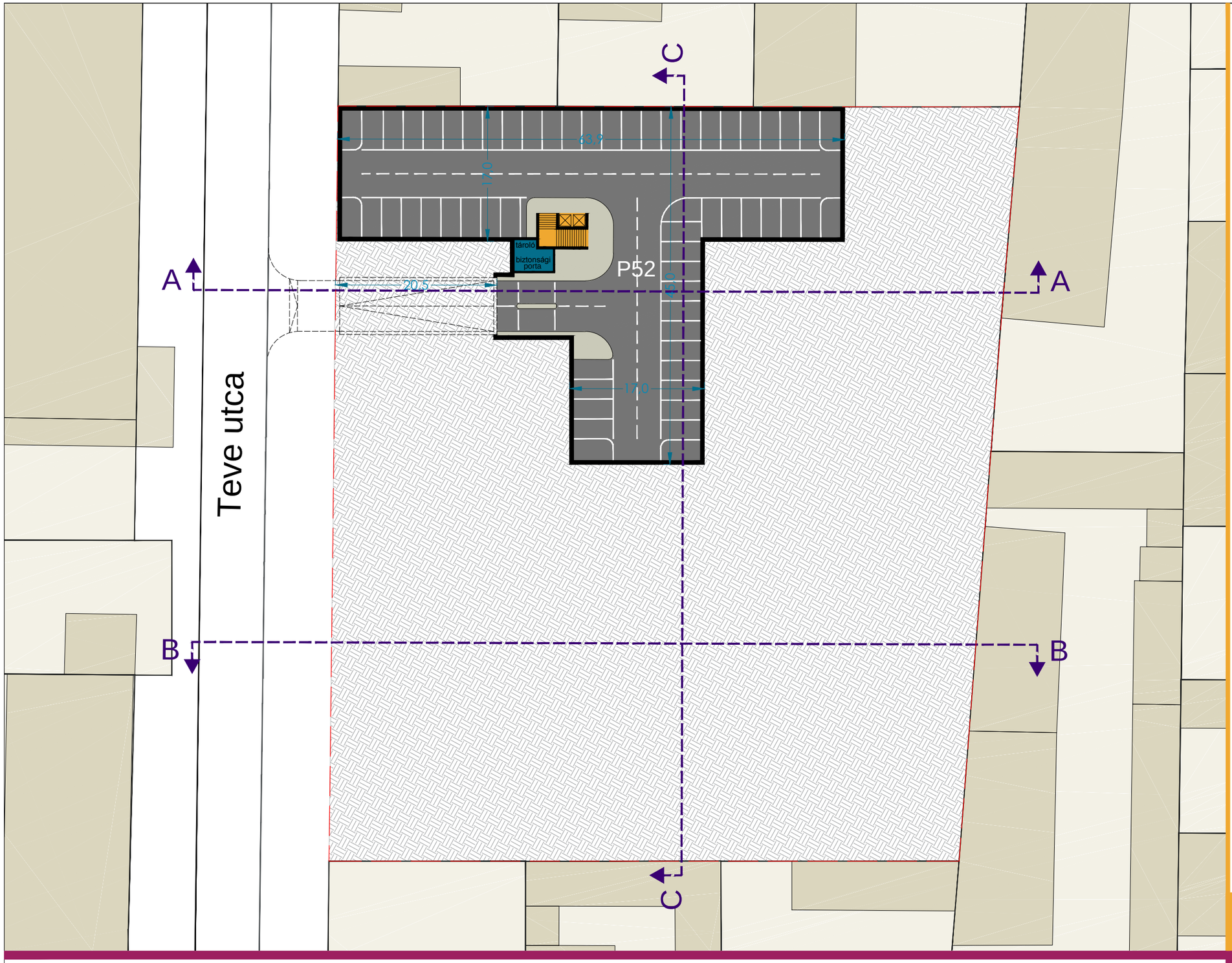
C-VÁLTOZAT

HELYSZÍNRAJZ

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV



JELMAGYARÁZAT

- egyéb kiszolgáló helységek (biztonsági porta)
- közlekedő
- gépjármű közlekedő területek
- tervezett telekhatár
- környezet (telek)
- környezet (beépítés)

C-VÁLTOZAT
PARKOLÓSZINT

TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

M =1: 500

méter
0 5 10 20 30

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

étterem feltöltés
konyha
étkező - kantin
lobby
recepció
mosdó
mosdó
tároló
öltöző
öltöző
munkafelvétel iroda - pihenő
iroda
raktár csarnok
műhely csarnok
műhely csarnok
P5
P18
Teve utca
A
A
B
B
C
C
85,9
18,0
14,0
95,2
22,0
24,5
iroda
műhely csarnok
iroda
műhely csarnok
iroda
műhely csarnok
iroda
műhely csarnok
iroda
műhely csarnok
9,0
9,0
9,0
9,0
9,0
P3
P3
P8
P8
P8
12,0
raktár csarnok
9,0
9,0
9,0
műhely csarnok
műhely csarnok
műhely csarnok
raktár csarnok
12,0
mosdó
mosdó
lobby
recepció
biztonsági szolgálat
24,5
iroda
műhely csarnok
12,8
40,2
10,2
12,0
3,4
79,4

JELMAGYARÁZAT

- adminisztráció, dolgozói helységek
- gyártás, javítás, feldolgozás, raktározás
- közlekedő
- egyéb kiszolgáló helységek (étterem, biztonsági porta)
- mosdók
- zöldfelület (teljes értékű)
- aszfalt burkolatú út
- tervezett telekhatár
- környezet (telek)
- környezet (beépítés)

C-VÁLTOZAT
FÖLDSZINT

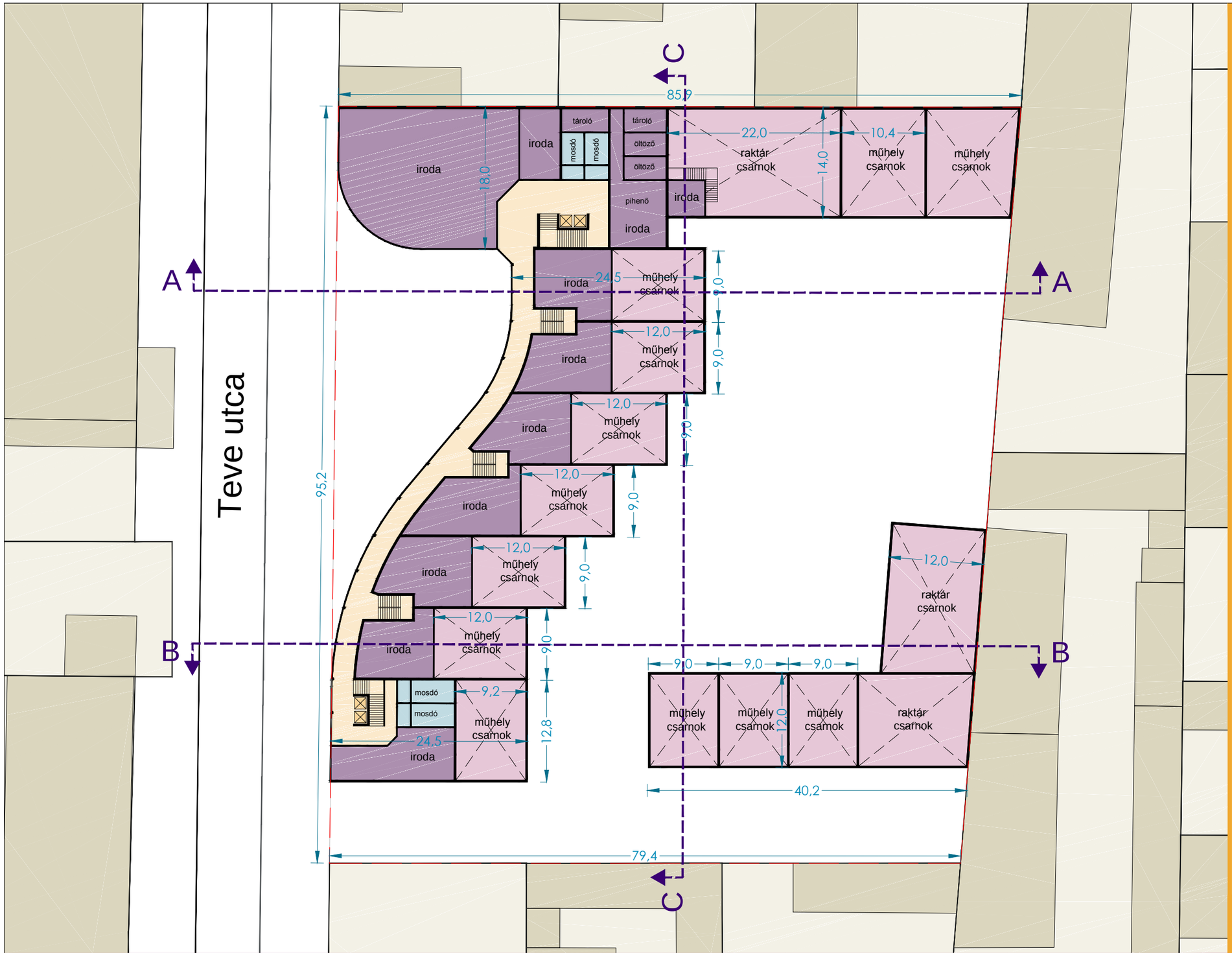
TEVE UTCA 45.-49.
ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET
TANULMÁNYTERV

M =1: 500

méter
0 5 10 20 30

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január



JELMAGYARÁZAT

- adminisztráció, dolgozói helységek
- gyártás, javítás, feldolgozás, raktározás
- közlekedő
- mosdók
- tervezett telekhatár
- környezet (telek)
- környezet (beépítés)

C-VÁLTOZAT

1. EMELET

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

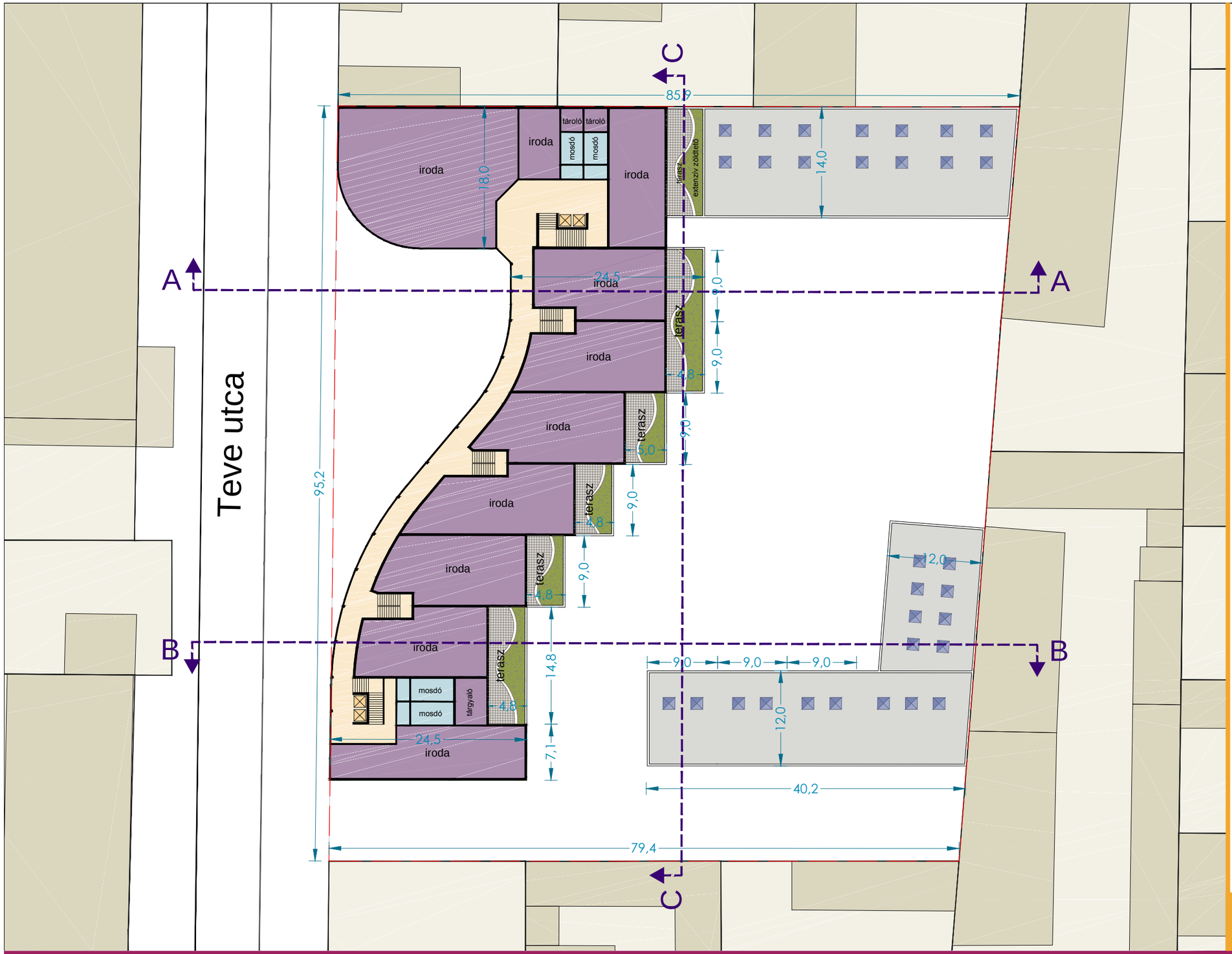
M =1: 500

méter

0 5 10 20 30

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január



JELMAGYARÁZAT

- adminisztráció, dolgozói helységek
- közlekedő
- mosdók
- tetőterasz (extenzív zöldfelülettel kialakítva)
- lapostető
- felülvilágító
- tervezett telekhatár
- környezet (telek)
- környezet (beépítés)

C-VÁLTOZAT

2. EMELET

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

M =1: 500

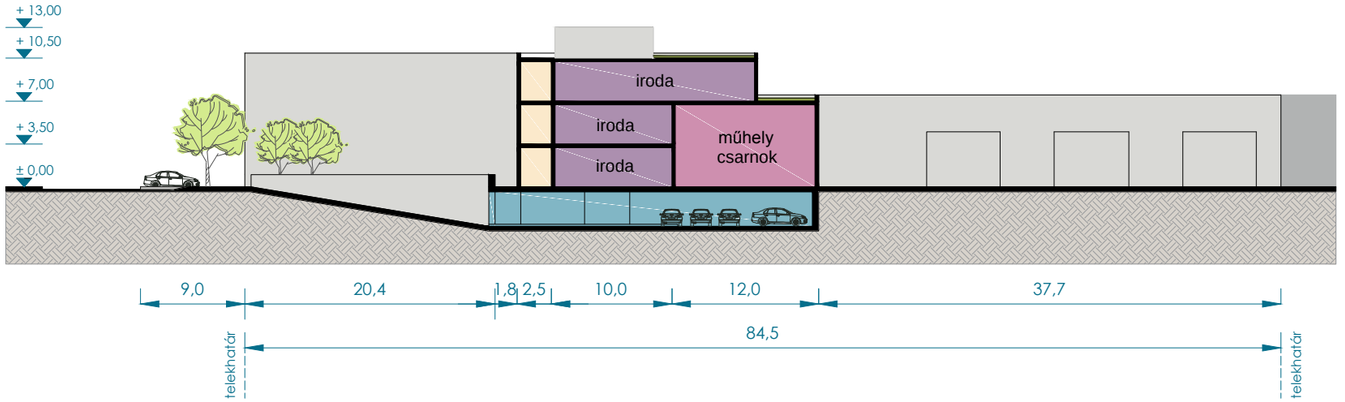
méter

0 5 10 20 30

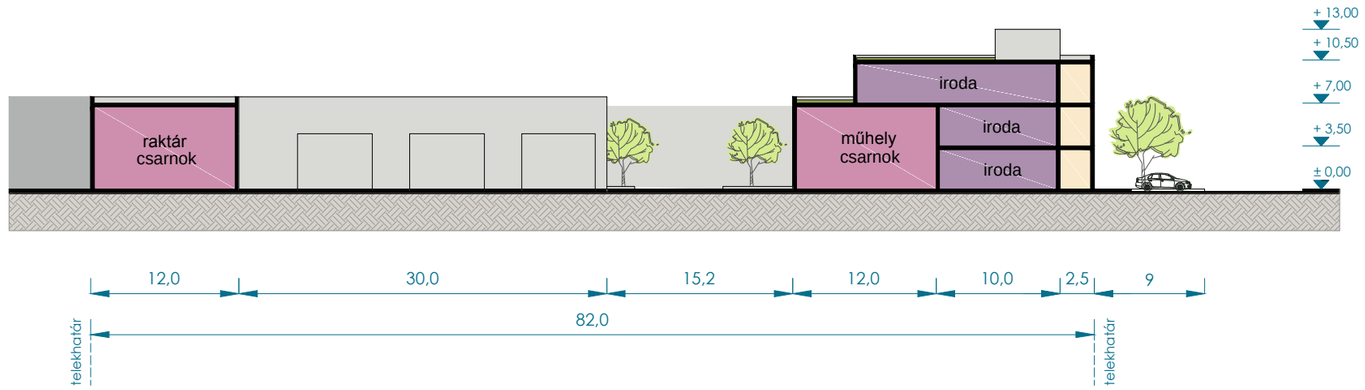
C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

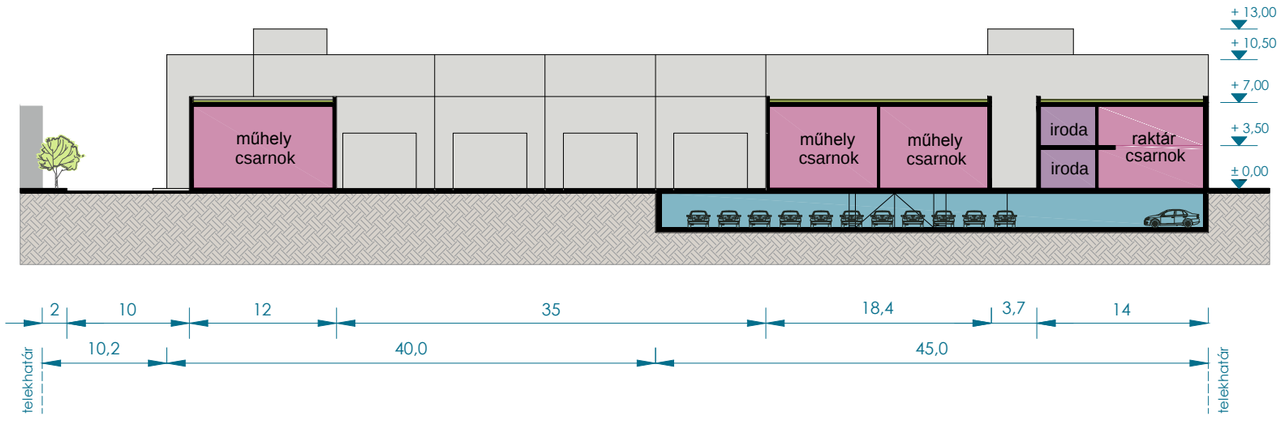
A - A



B - B



C - C



JELMAGYARÁZAT

- adminisztráció
- gyártás, javítás, feldolgozás, raktározás
- közlekedő
- parkolás

C-VÁLTOZAT

TÖMBMETSZETEK

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

M =1: 500

méter

0 5 10 20 30

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január

C-VÁLTOZAT

TÖMEGVÁZLATOK

TEVE UTCA 45.-49.

ÚJ MUNKAHELYI TERÜLET

TANULMÁNYTERV

C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

2015. január