



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSEPÍTÉSI IRODA
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:/.....
Ügyintéző:

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

HELYSZÍN 1 - ADATLAP

Cím: 2040 Budaörs, Szabadság u.
Helyrajzi szám: 8436/8
Telek terület: 1542 m²
Morfológia: A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5 méter. A Holdfény utca felőli oldalon enyhe lejtésű, a Szabadság út felőli részen erősen emelkedő felületű. A terület dél-keleti irányba lejt. Jól beépíthető
Közművek: összközműves, közművek az utcában
Meglévő épület: nincs
Megközelítés: Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt nem kiépített
Szomszédok: a keleti oldalon magántulajdonú társasház, a nyugati oldalon önkormányzati ingatlanon víziközmű létesítmény

Beépítési paraméterek:

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		Lk-2		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m ²	650	-	-
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	25	0	25
	m ²	385,5	0	385,5
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m ²	-	-	-
Szintterületi mutató	m ² /m ²	1,5	0	1,5
Maximális bruttó szintterület	m ²	2313	0	2313
Legkisebb zöldfelület	%	40	100	60
	m ²	616,8	1542	925
Építmény-magasság	m	6,5	0	6,5

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet egységes szerkezetbe foglalt szövege alapján:.....A szabályozási terv módosítása javasolt!



 <p>Budaörs Város Önkormányzata</p>	<p align="center">BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134.</p>
Ügysz.:/..... Ügyintéző:	Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891 varosepites@budaors.hu ; www.budaors.hu

HELYSZÍN 1 – PROJEKTTERV

A szabályozási terv a parkolókat – a lakásszámmal azonos mértékben – az előkertbe rendeli el elhelyezni. Amennyiben a parkolók a terepszint alatt kerülnek elhelyezésre, úgy a teljes területet a bruttó szintterületbe be kell számítani.

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint három szinten átlagosan bruttó 385 négyzetméter szintterület építhető. A tervezett szociális bérház lakható, hasznos alapterületére bruttó 70% szintterületet, a kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre 30%-ot előirányozva hozzávetőlegesen 808 négyzetméter hasznos alapterület alakítható ki lakás céljára. **Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 23 lakás építhető.**

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,-Ft.

A fentiek alapján nettó 1040 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terrasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 187 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 209,5 millió Forint. (bruttó 266 mFt)

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk a szabályozási tervek felülvizsgálatát, a beépítési paraméterek javítását. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Készült: 2012. szeptember 12.
Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:...../.....
Ügyintéző:

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

HELYSZÍN 2 - ADATLAP

Cím: 2040 Budaörs, Puskás T. u. 55.

Helyrajzi szám: 4153 /127

Telek terület: 2917 m²

Morfológia: A telket két oldalról is utca határolja. A két utca közötti szintkülönbség jelentős cca. 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű. A terület déli irányba lejt. A Holdfény utcai oldal beépítetlen.

Közművek: összközműves

Meglévő épület: van, 15 lakásos bérház

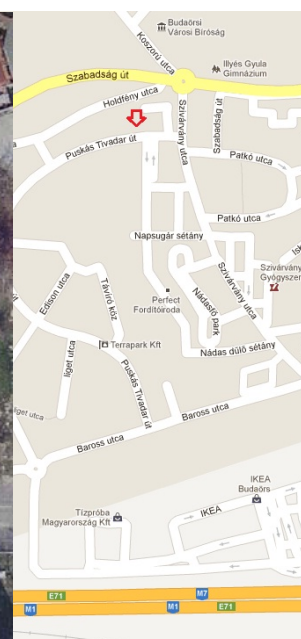
Megközelítés: Holdfény utca felől, jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt kiépített

Szomszédok: mindkét oldalon magántulajdonú társasház, valamint a keleti oldalon beépítetlen nem önkormányzati ingatlanon

Beépítési paraméterek:

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		Lk-1		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m ²	1500	2917	2917
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40	11,4	28,6
	m ²	1167	332	835
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m ²	-	-	-
Szintterületi mutató	m ² /m ²	1,5	0,46	1,04
Maximális bruttó szintterület	m ²	4375,5	1328	3047,5
Legkisebb zöldfelület	%	40	85	45
	m ²	1167	2480	1313
Építmény-magasság	m	12,0	9,95	12,0

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján



 <p>Budaörs Város Önkormányzata</p>	<p align="center">BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134.</p>
Ügysz.:/..... Ügyintéző:	Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891 varosepites@budaors.hu ; www.budaors.hu

HELYSZÍN 2 – PROJEKTTERV

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint négy szinten átlagosan bruttó 761 négyzetméter szintterület építhető. A telken meglévő szociális bérház paraméterei alapján a bruttó szintterület 70%-ban lakható, hasznos alapterületre, és 30%-ban kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre oszlik. Fentiek alapján a beépítési tartalékból megközelítőleg nettó 2130,8 négyzetméter használható fel lakások hasznos alapterületeként.

Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 61 lakás építhető.

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,-Ft.

A fentiek alapján nettó 2740 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 493 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 552 millió Forint. (bruttó 701,5 mFt)

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk az akár 2 vagy 3 részre bontott ütemezésű megvalósítást. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Az adatok összesítése során beszerzett egyéb információk:

A telekre az Önkormányzat megbízásából 2003-ban építési engedélyezési dokumentációt készített az Alkotó Építész Kft., amelyben a jelenlegi mellett egy további 18 lakásos szociális bérházat terveztek. Az így tervezett beépítés a szabályozás adta lehetőségeket nem használta volna ki, de egyúttal a tervezett épület elhelyezésével a továbbépítés lehetőségét is kizárta, a tervezett lakások alapterülete 37 és 80 négyzetméter között alakult, ami nincsen összhangban a fent hivatkozott Ifjúságpolitikai koncepcióval. Az engedély érvényessége egyszeri meghosszabbítás után 2009. április 25-én lejárt.

Készült: 2012. szeptember 12.
 Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSEPÍTÉSI IRODA
 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügysz.:/.....
 Ügyintéző:

Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891
varosepites@budaors.hu; www.budaors.hu

HELYSZÍN 3 - ADATLAP

Cím: 2040 Budaörs, Szivárvány u.
Helyrajzi szám: 1036 / 55
Telek terület: 3442 m²
Morfológia: A telket három oldalról is utca határolja. A Patkó illetve a Szivárvány utcák. A terület dél-nyugati irányba lejt. A két utca közötti szintkülönbség 5 méter, és az ingatlanon egyenletesen oszlik el. Jól beépíthető.
Közművek: összközműves, közművek az utcában
Meglévő épület: nincs
Megközelítés: jó állapotú, szilárd burkolatú közútról; gyalogjárda az ingatlan előtt teljes körűen kiépített
Szomszédok: önkormányzati ingatlan, Mákszem óvoda

Beépítési paraméterek:

	M.e.	Tervezett szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		Lk-1		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	m ²	1500	-	-
Legnagyobb beépítés terepszint felett	%	40	0	40
	m ²	1376,8	0	1376,8
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	%	-	-	-
	m ²	-	-	-
Szintterületi mutató	m ² /m ²	1,5	0	1,5
Maximális bruttó szintterület	m ²	5163	0	5163
Legkisebb zöldfelület	%	40	100	60
	m ²	1376,8	3442	2065,2
Építmény-magasság	m	12,0	0	12,0

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet alapján



 <p>Budaörs Város Önkormányzata</p>	<p align="center">BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY, VÁROSÉPÍTÉSI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134.</p>
Ügysz.:/..... Ügyintéző:	Tel.: 06-23/447-878, Fax: 06-23/447-891 varosepites@budaors.hu ; www.budaors.hu

HELYSZÍN 3 – PROJEKTTERV

A jelenlegi szabályozási terv nem teszi lehetővé a területen lakóépület építését. Jelen összeállításban figyelembevett beépítési paraméterek az Lk1 övezet besorolásával számolnak. Javasoljuk a szabályozási terv módosítását.

A szabályozási terv a parkolókat – a lakásszámmal azonos mértékben – az előkertbe rendeli el elhelyezni. Amennyiben a parkolók a terepszint alatt kerülnek elhelyezésre, úgy a teljes területet a bruttó szintterületbe be kell számítani.

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint négy szinten átlagosan bruttó 1290 négyzetméter szintterület építhető. A tervezett szociális bérház hasznos alapterületére bruttó 70% szintterületet, a kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre 30%-ot előirányozva hozzávetőlegesen 3612 négyzetméter hasznos alapterület alakítható ki lakás céljára. **Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 103 lakás építhető.**

Az Építőipari költségbecslési segédlet 2012, valamint tapasztalati adatok felhasználásával, egy szerény kivitelű társasház nettó négyzetméterének megépítése nettó becsült építési költsége 180.000,- Ft.

A fentiek alapján nettó 4644 négyzetméter alapterület (közlekedőkkel, 50% terrasszal, falak nélkül) szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 836 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 10 – 15% egyéb kiadást jelent.

A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 936 millió Forint. (bruttó 1 188,7 mFt)

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk a szabályozási tervek felülvizsgálatát, a beépítési paraméterek javítását. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Készült: 2012. szeptember 12.
Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda