

Telepítési tanulmányterv 1. sz. melléklete:

Beépítési terv

A Beépítési terv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint készült.

1.2.1. 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozó beépítési terv

A tervezett beépítés illeszkedik a beépült terület építészeti kialakításhoz, mind karakterében, tömegében, anyaghasználatában. A területen tehát iroda és lakófunkcióval vegyes épület kerül megépítésre, amelyben bérbeadható 1200 m² irodaterület és 37 lakás kerül tervezetten elhelyezésre. A területen elhelyezésre kerülő épület lapostetős kialakítású lesz, az épület tetőszintjén minőségi ún. penthouse lakások kerülnek kialakításra nagy tetőteraszokkal.

Tervezett és a hatályos beépítési paraméterek
§ Bruttó szintterület - teremgarázssal: 9017m² Ebből a szintterületi mutató: 2.24 m²/m²
Hatályos VI-1/Z övezetben: max. 2.4m²/m²

Megfelel

§ Épületmagasság: 14.45 m
Hatályos VI-1/Z övezetben 14,5 m

Megfelel

§ Beépítettség: 35,41 % (1426m²)
Hatályos VI-1/Z övezetben max: 40 %

Megfelel

§ Terepszint alatti beépítés: max 20%
az épületen kívüli terület 1220 m²: (30,30%)

Módosítás szükséges

§ Zöldfelület: 30,4 %
Hatályos VI-1/Z övezetben min: 30 %.

Megfelel

§ Az előkert:
- 4,0 m terepszinten

Megfelel

§ Az oldalkert: nincs meghatározva
- 0,0 m terepszint alatt


§ Beépítési mód: „Z” zárt sorú

Megfelel

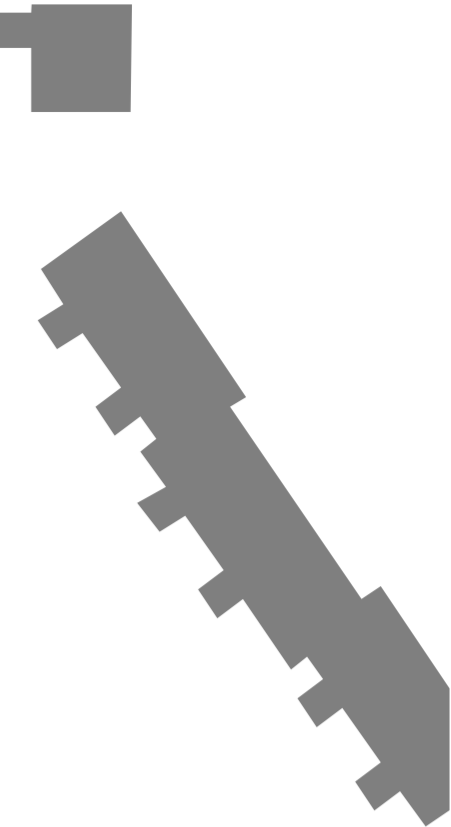
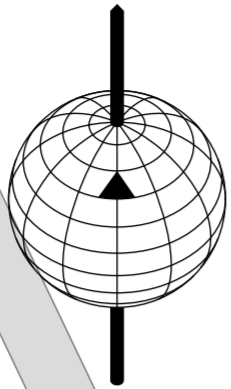
A terület három oldalon közterületekkel határolt. Ez a fekvés lehetővé teszi, hogy mind a telek, mind az épület maga több irányból kerülhessen megközelítésre. A gépjárműforgalom a Liget utca felől lehetséges, amely kihasználva a terepviszonyokat lehetővé teszi, hogy a telek – a mélygarázs és az alap kivételével – jelentősebb tereprendezés nélkül épülhessen be. A Liget utca felől a telek délkeleti részéről érkezik meg a gépjárműforgalom, és kis lejtésű egy rámpán - amely mellett telken belüli, szabadtéri parkolók kaptak helyet – szinte terepszinten érkezik meg az épület alá. Tehát a beépítés szépen illeszkedik a terepre, így a településképhez is.

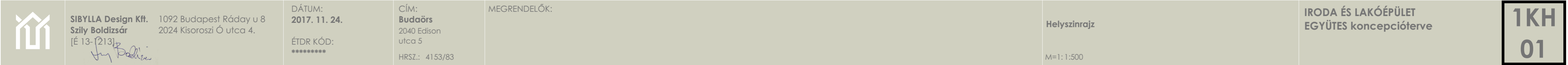
A gyalogos megközelítés jellemzően az Edison utca felől történik, az épület bal szárnyában az irodák, a jobb oldali felében a lakások kaptak helyet. Az épületben 4 szinten 8-8 lakás található, az 5. szinten az ún. penthouse lakások kaptak helyet, amelyeknek tetőteraszáról szép kilátás nyílik a környező hegyekre, a Kálváriára és Budaörs Ófalujára.

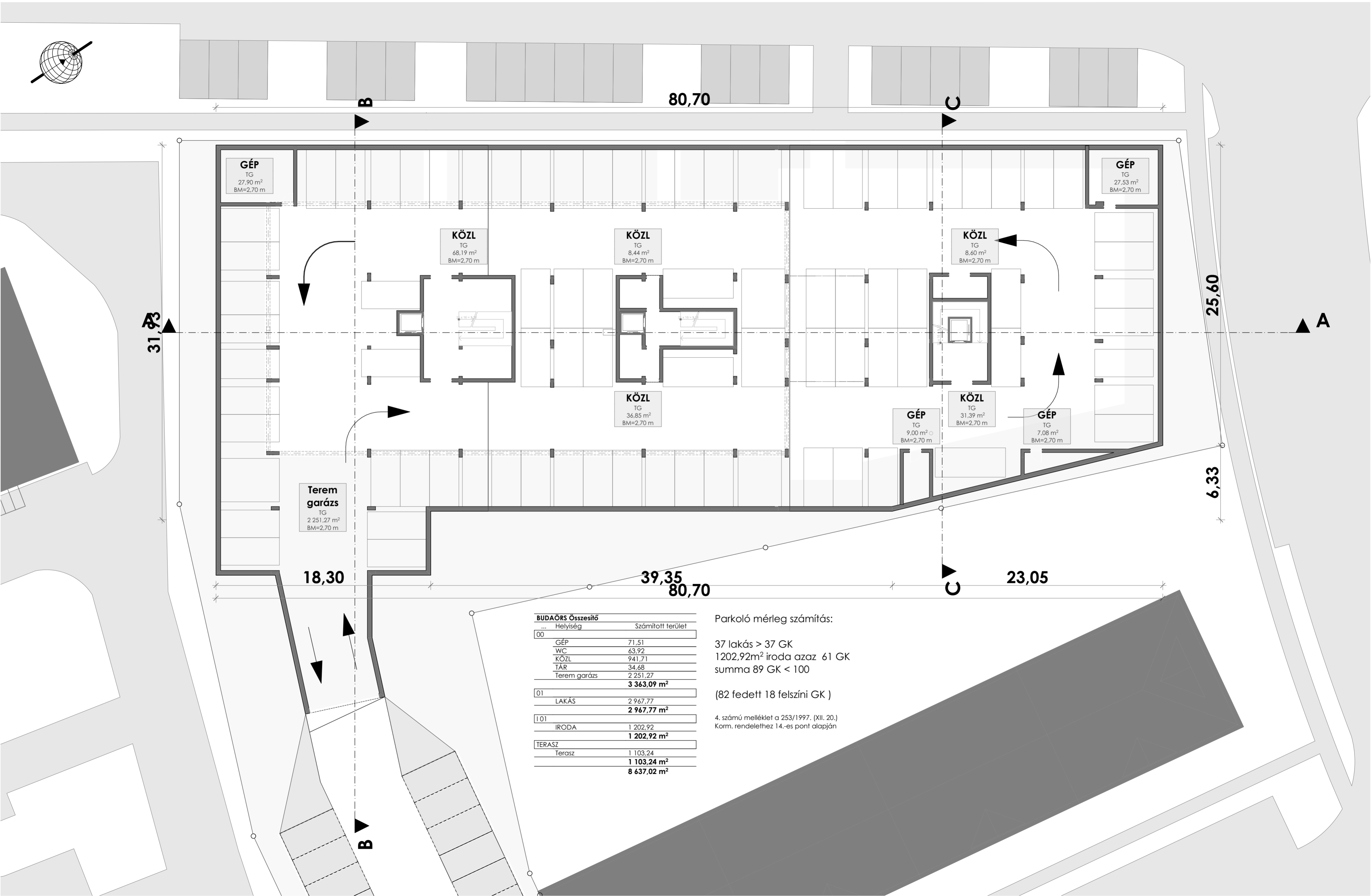
A terepre illeszkedés miatt az irodaszárny és a társasházi épületrész között félszint eltolódás van a mélygarázs és a földszinti részen, amely azonban szépen kiegyenlítődik a legfelső emeletig.
Az épület lapostetős kialakítással épül, a Településképi rendeletnek e területre és környezetére nem határoz meg kötelező hajlásszöveget, tetőidomot.

	TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft. Szily Boldizsár [É 13-1213]	Cím: Budaörs 2040 Edison utca 5 HRSZ.: 4153/83	IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET EGYÜTES konceptióterve	TXT 01
--	---	---	--	-------------------------

Övezeti jel:		Vi-1/Z		
HRSZ.:		4153/83		
	előírás	tervezett		
Telek:	4026 m ²			
BÉÉP:	40% 1610m ²	35,41%	1426m ²	
TABÉÉP:	35% 1409m ²	30,30%	1220m ²	
SZT:	2.4 9662 m ²	2,24	9017m ²	
Zöld:	30% 1208m ²	30,50%	1228m ²	
Ép.t M	14.50m	14.45m		
iroda funkció		nettó 1200m2 bérbeadható		
lakó funkció		37 lakás		
Telken belüli GK elhelyezés: összesen 100db				
82 teremgarázs				
18 felszíni parkoló				







SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]p
fy Radics

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisoroszi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

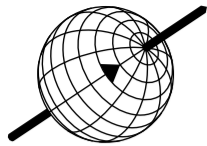
MEGRENDELŐK:

Térlemgarázs alaprajz Parkolási mérleg

M=1: 1:200, 1:1

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
00



A

B

C

A

C

B

BUDAÖRS Összesítő Iroda VS lakás	
Helyiség	Számított terület
C	
KÖZL	457,98
	457,98 m²
I	
WC	63,92
TÁR	34,68
KÖZL	330,26
IRODA	1 202,92
	1 631,78 m²
L	
LAKÁS	2 967,77
	2 967,77 m²
T	
Terasz	1 103,24
	1 103,24 m²
TG	
GÉP	71,51
KÖZL	153,47
Terem garázs	2 251,27
	2 476,25 m²
	8 637,02 m²



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]p
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisoroszi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

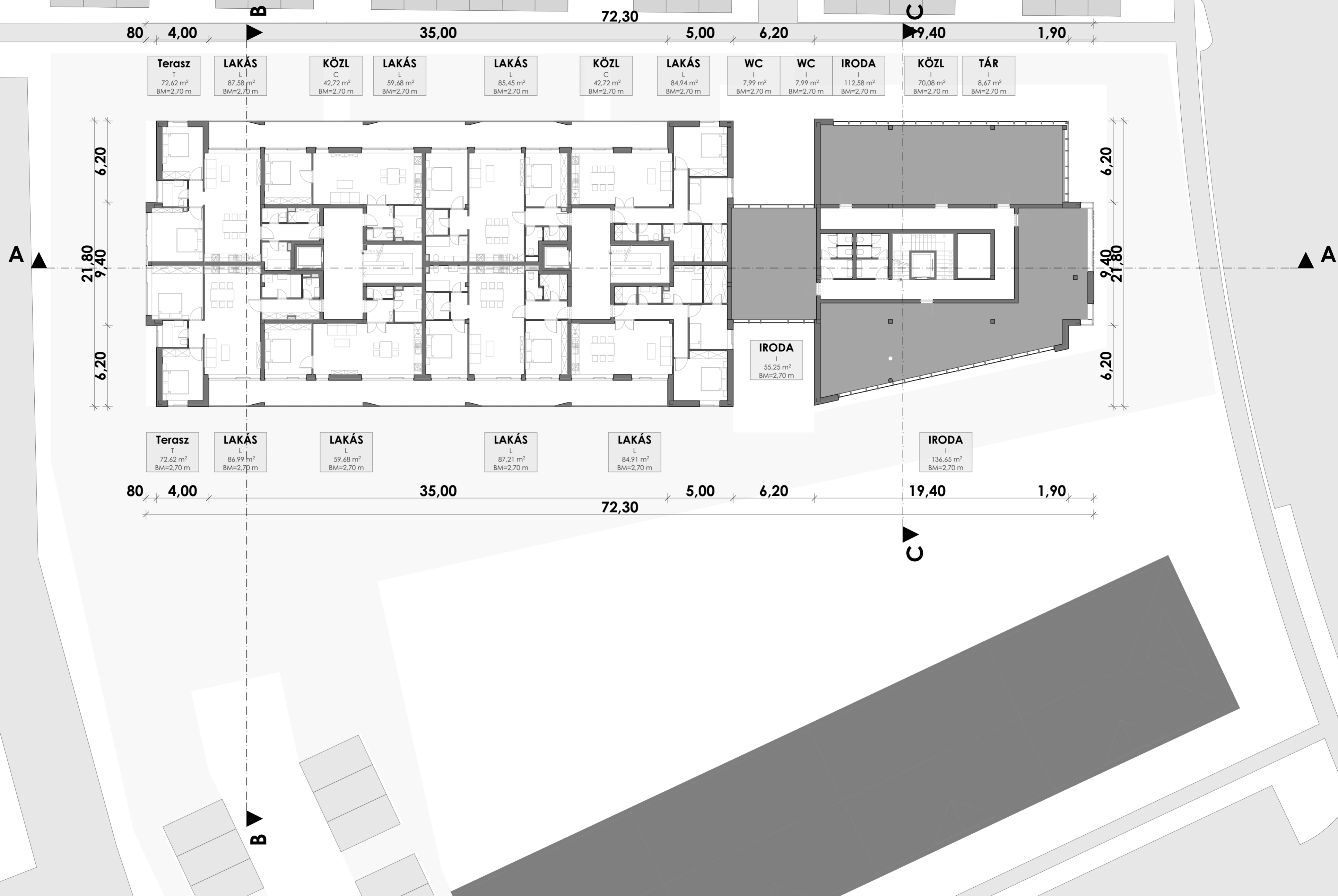
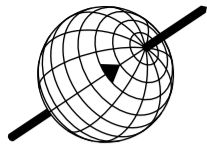
MEGRENDELŐK:

Földszintli alaprajz 200

M=1: 1:200, 1:1

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
01



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

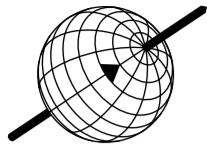
MEGRENDELŐK:

Emeleti alaprajz 200

M=1:1:200

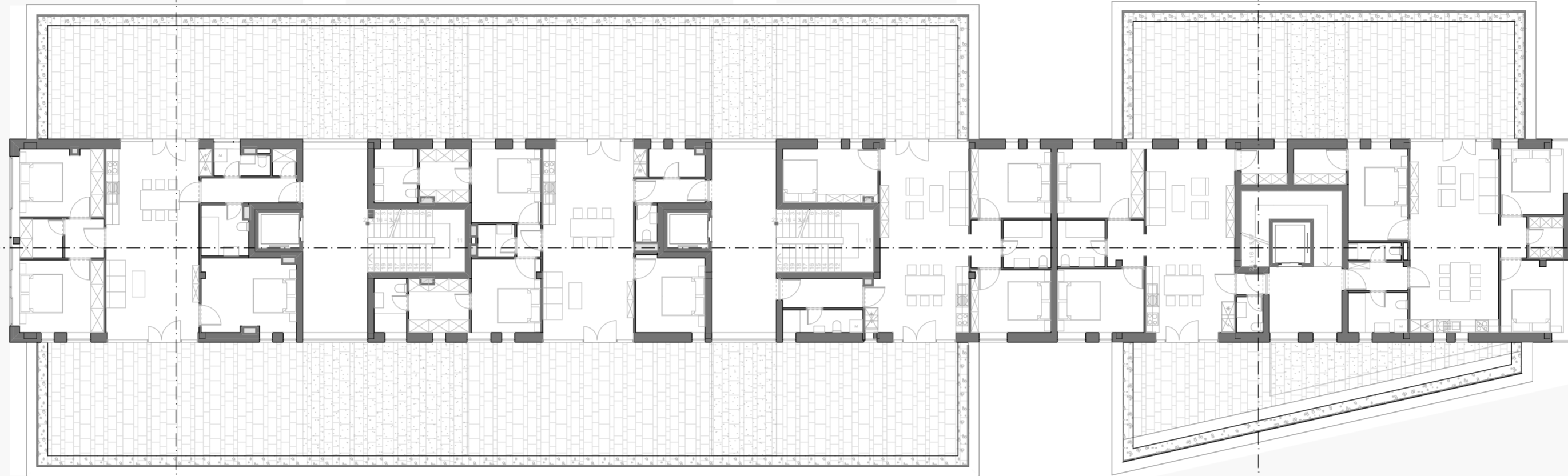
IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
02



A

9,40
9,40



9,40
9,40

A

B

72,30
72,30

C

LAKÁS
L
102,36 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
44,52 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
247,13 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
108,85 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
44,64 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
90,50 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
77,65 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
109,24 m²
BM=2,70 m

KÖZL
L
27,21 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
87,65 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
247,13 m²
BM=2,70 m

72,30
72,30

Terasz
T
64,02 m²
BM=2,70 m

C

B



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisoroszi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

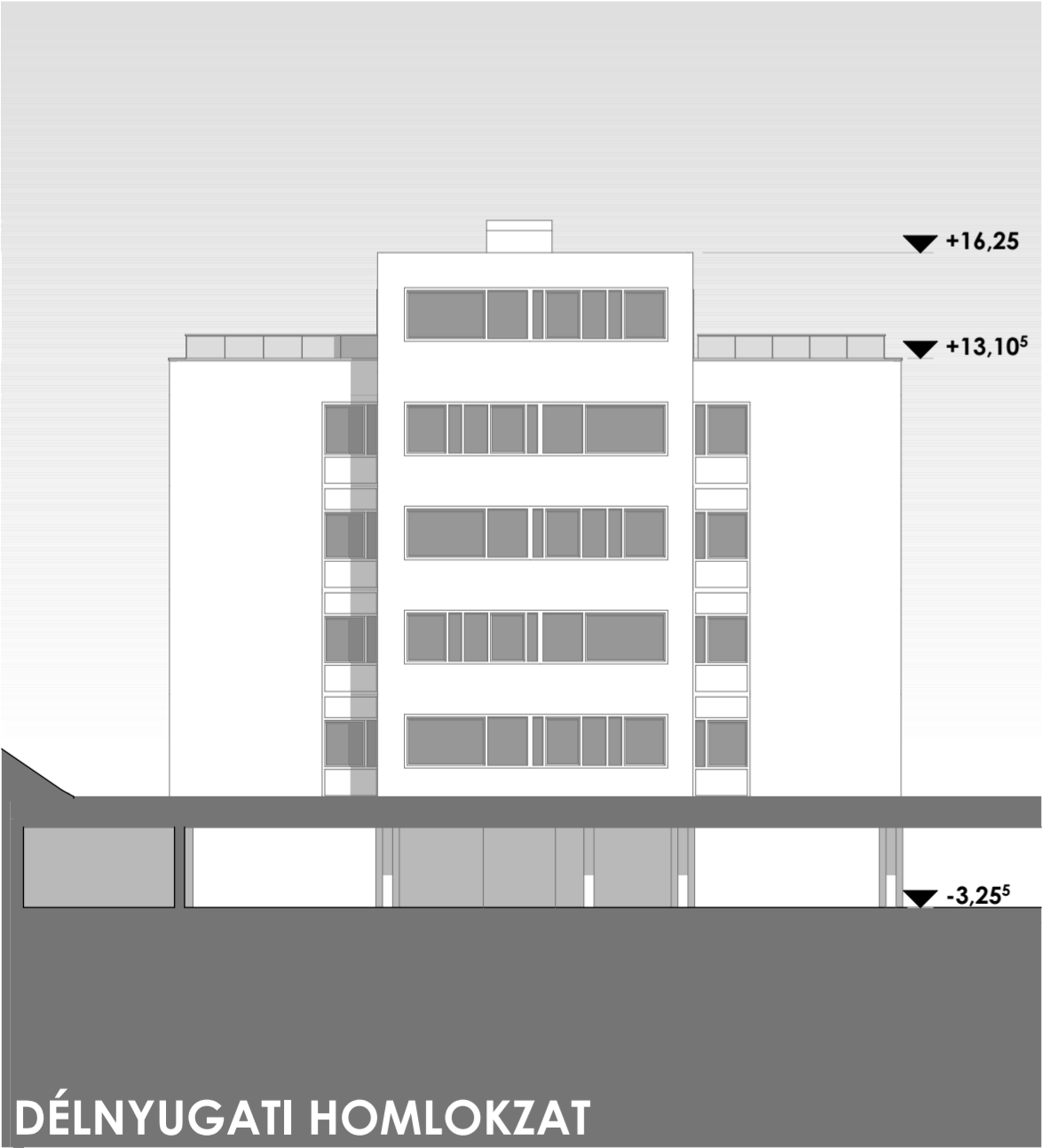
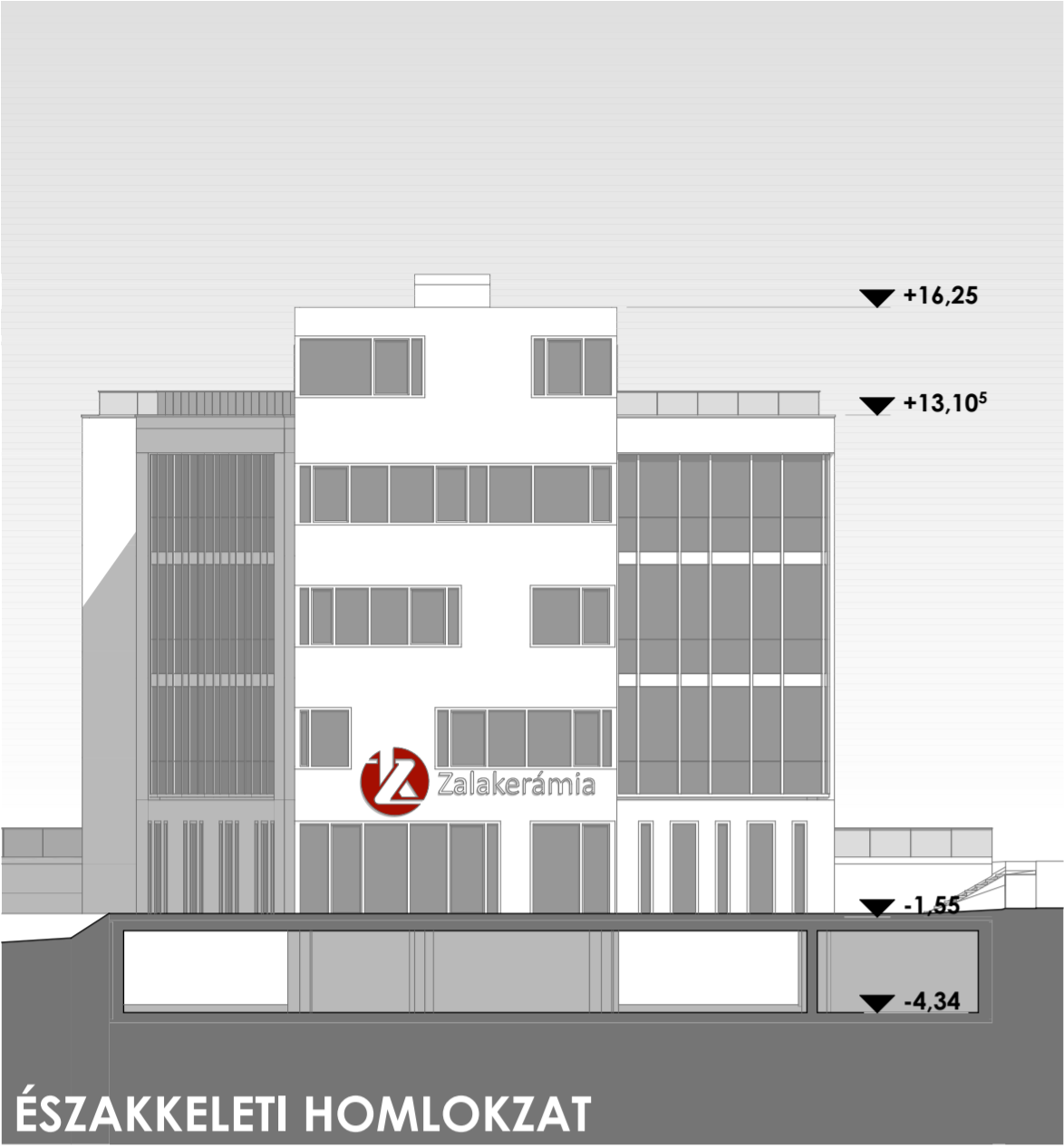
MEGRENDELŐK:

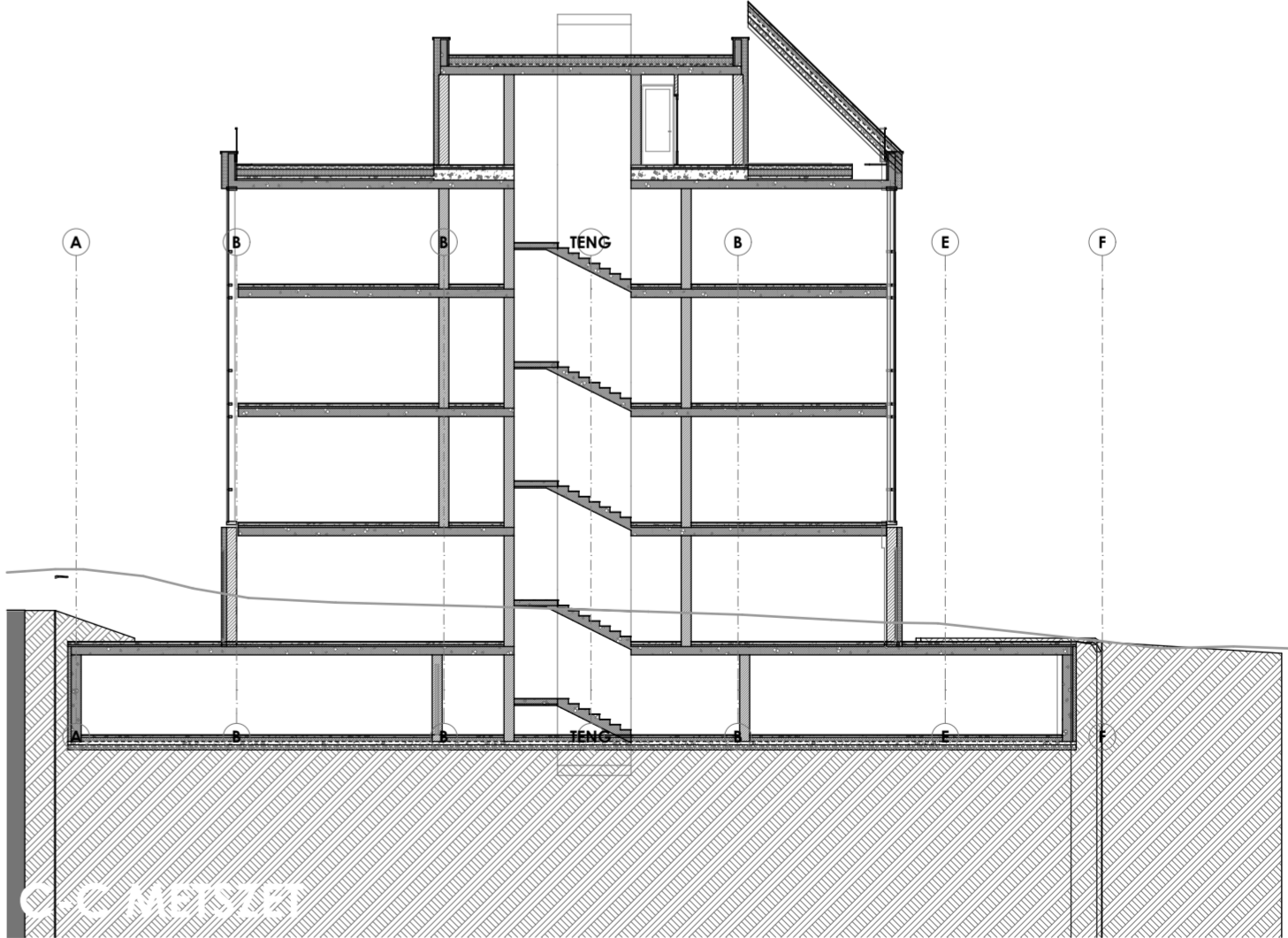
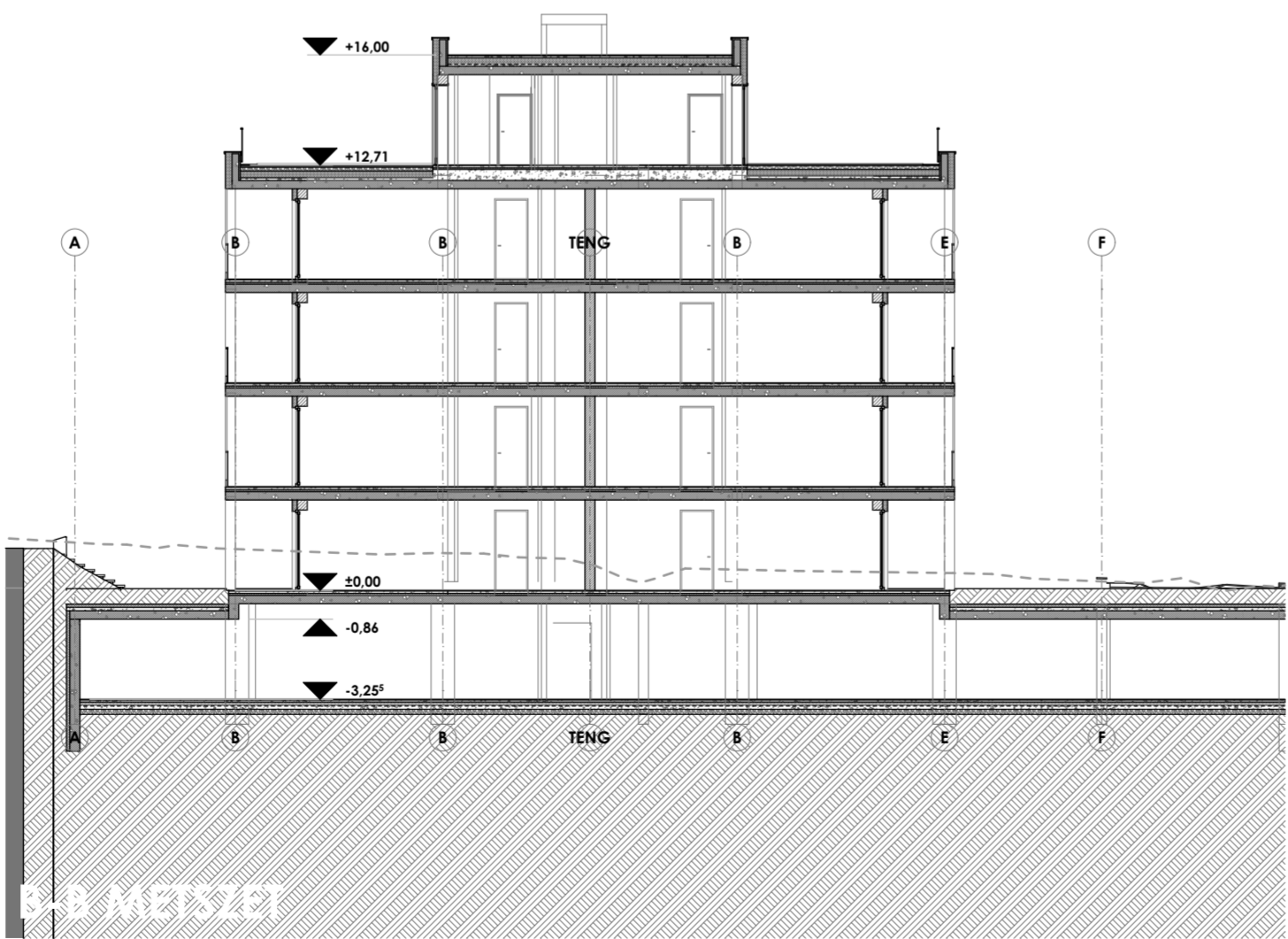
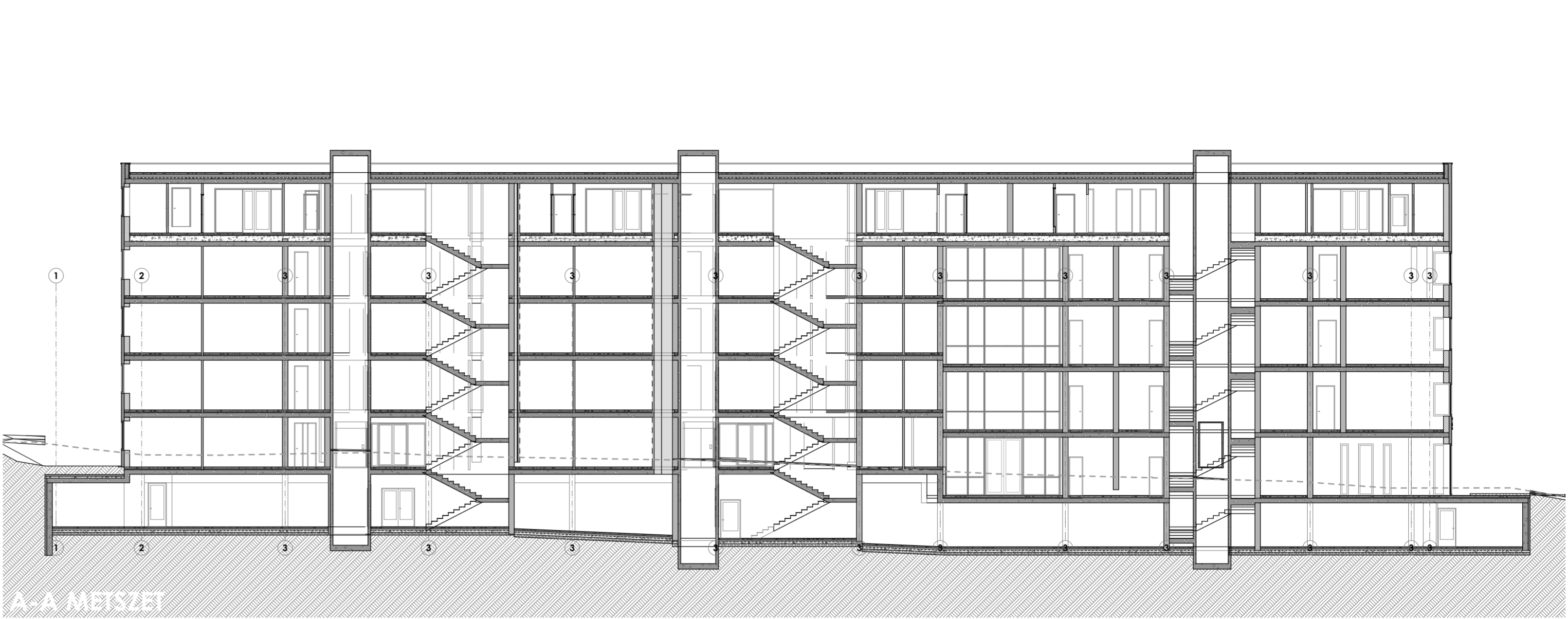
Penthouse alaprajz 200

M=1: 1:200

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
03





SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]p
Jy Radics

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

MEGREDELŐK:

Metszetek

M=1:1,200, 1:1,00

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KM
01





SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.

ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5

HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

Látványter 02

M=1:1:2.04, 1:2.01

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

KLT
02



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.

ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5

HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

Látványter 03

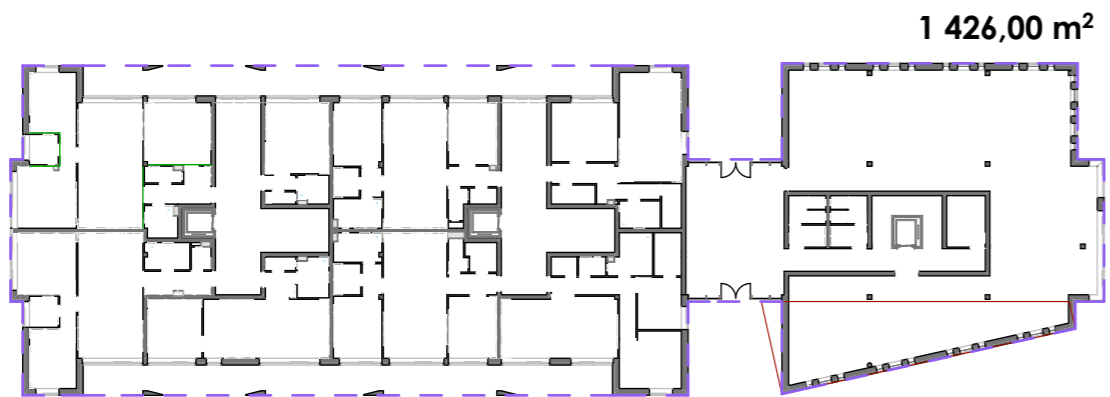
M=1: 1:4,08, 1:4,25

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

KLT
03



4EM alaprajz

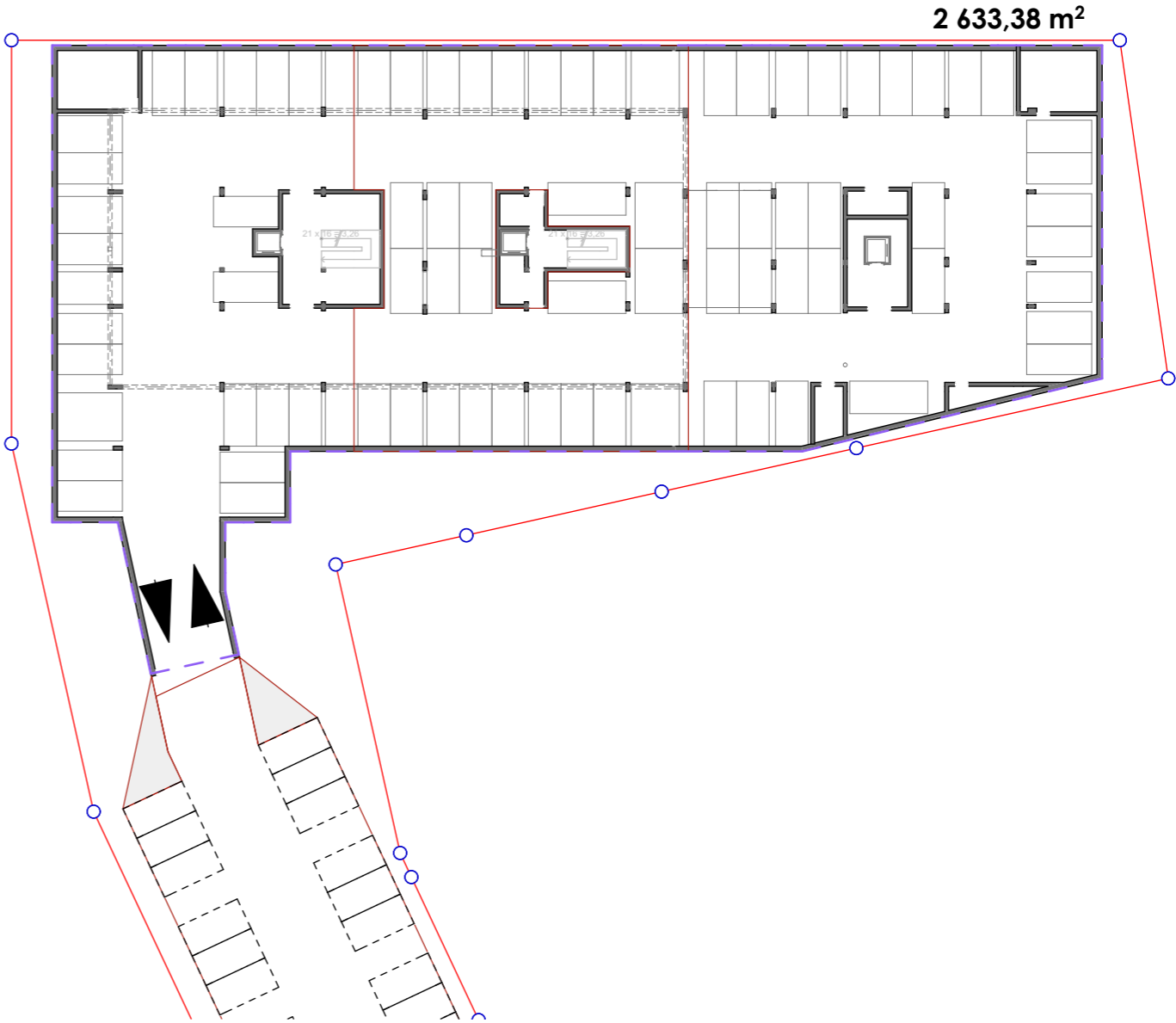


BUDAÖRS Összesítő Iroda VS lakás	
Helyiség	Számított terület
C	
KÖZL	457,98
	457,98 m²
I	
WC	63,92
TÁR	34,68
KÖZL	330,26
IRODA	1 202,92
	1 631,78 m²
L	
LAKÁS	2 967,77
	2 967,77 m²
T	
Terasz	1 103,24
	1 103,24 m²
TG	
GÉP	71,51
KÖZL	153,47
Terem garázs	2 251,27
	2 476,25 m²
	8 637,02 m²

Br Szintterület:	
P=	2633.38
FSZT=	1426,00
1EM=	1426,00
2EM=	1426,00
3EM=	1426,00
4EM=	679.62
Summa:	9017.00m²

Tehát a szintterület: $9017/4026=2,24 < 2,4$ Tehát megfelel

Teremgarázs



TERVEZŐ:
SIBYLLA Design Kft. 1092 Budapest Ráday u 8
Szily Boldizsár 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
[É 13-1213]

Szily Boldizsár

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

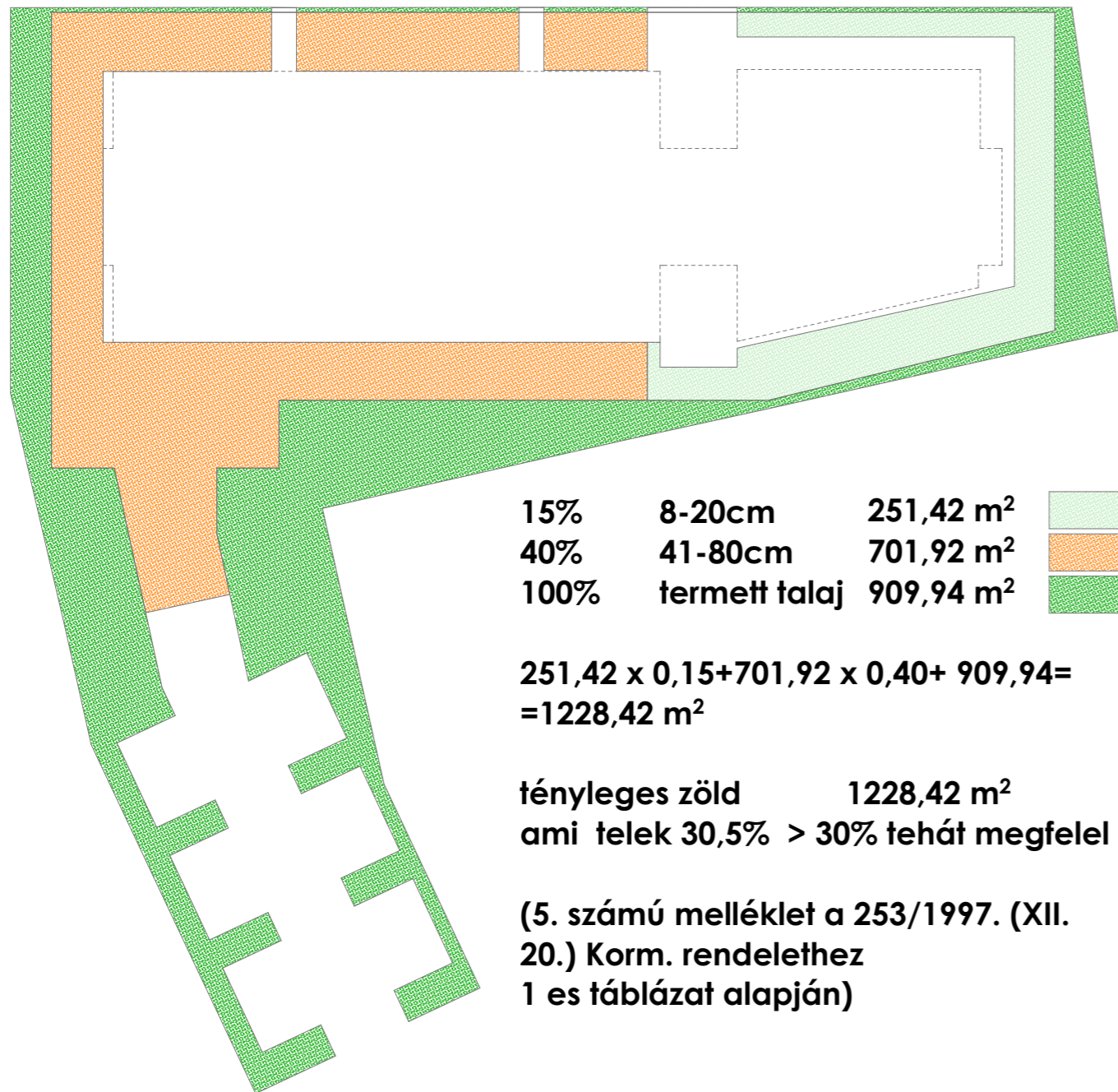
CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

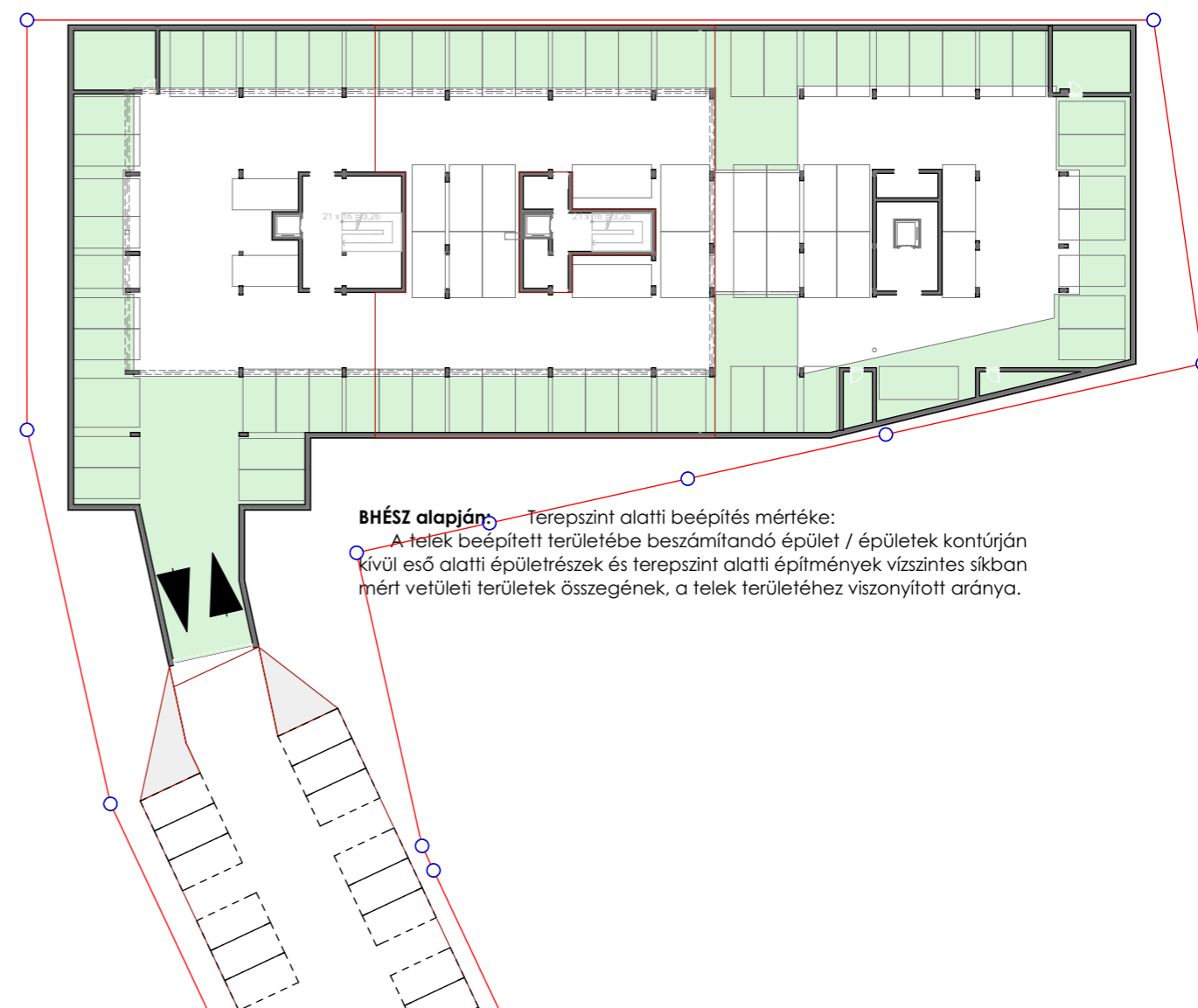
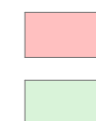
TERVLAP:
Szintterület idomterv
M=1: 1:500, 1:1

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1EI
01



Beépítés (35,41% < 40%) 1 426,00 m²
Terepszint alatti BEÉP (30,30% < 35%*) 1 219,92 m²
 *módosított érték



TERVEZŐ:
SIBYLLA Design Kft. 1092 Budapest Ráday u 8
Szily Boldizsár 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
 [É 13-1213]

Szily Boldizsár

DÁTUM:
2017. 11. 24.
 ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
 2040 Edison
 utca 5
 HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

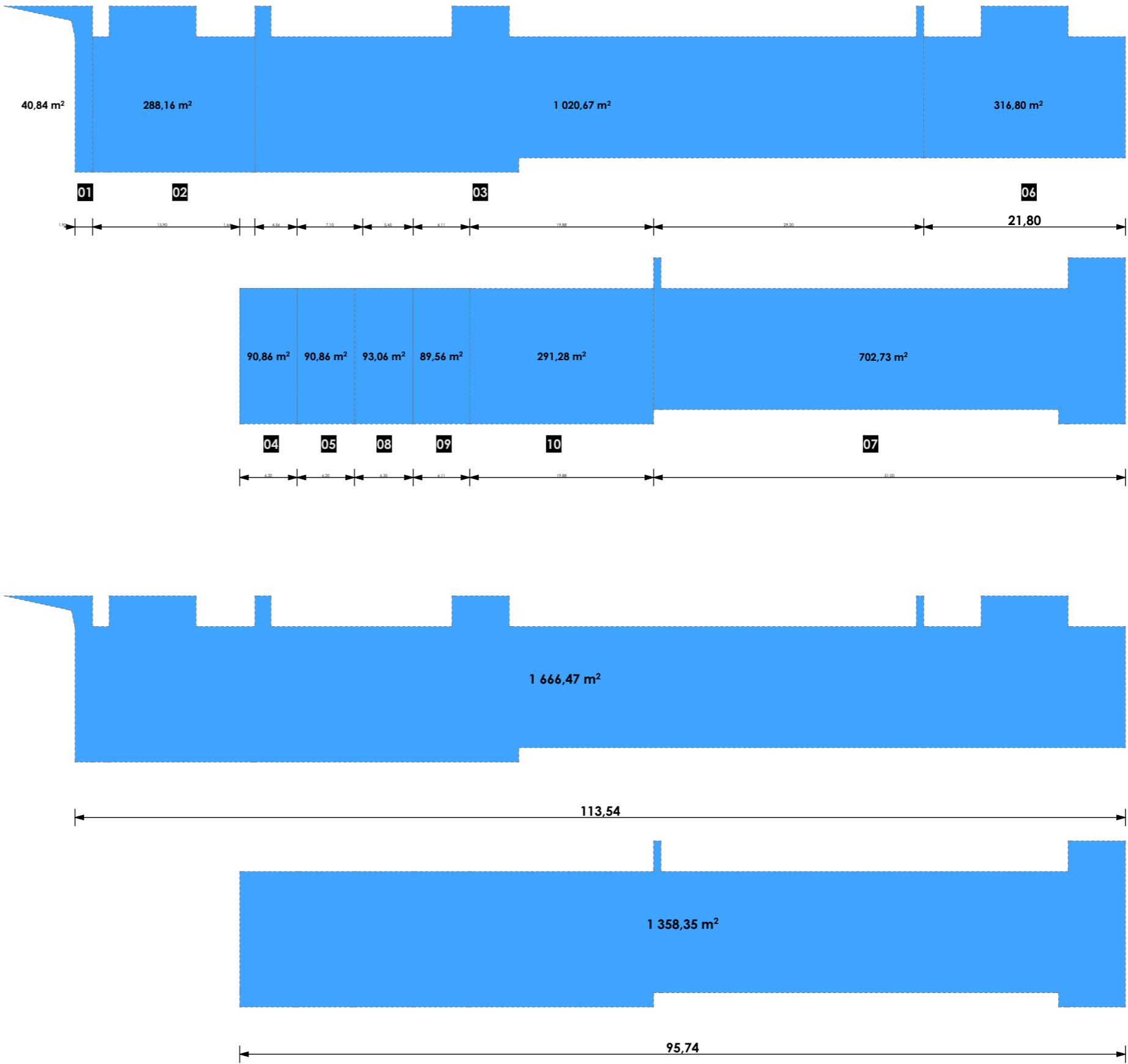
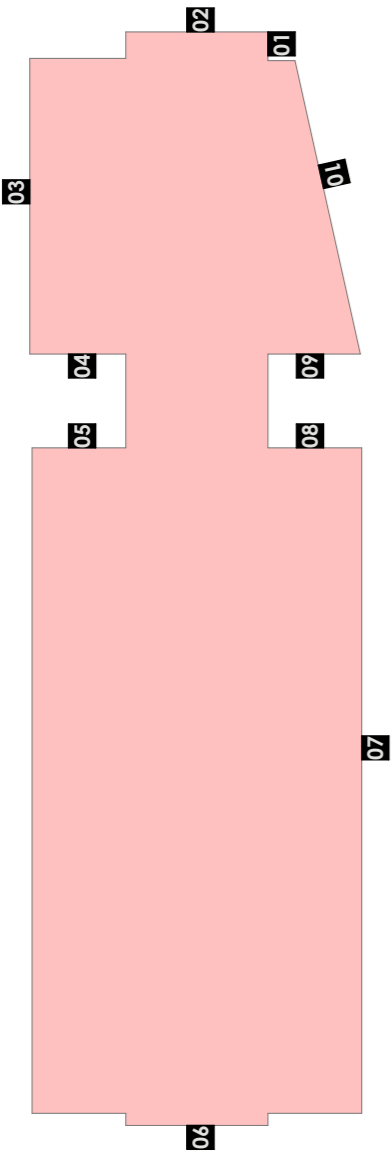
TERVLAP:
Zöldteröket és Beépítési idomterv
 M=1:1:500

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1EI
03

Épület magasság számítás

3024,82/209,28=14,45m
14,45>14,50 **tehát megfelel**



TERVEZŐ:
SIBYLLA Design Kft. 1092 Budapest Ráday u 8
Szily Boldizsár 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
[É 13-1213]

Szily Boldizsár

DÁTUM:
2017. 11. 24.

ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

TERVLAP:
Építménymagasság idomtervek

M=1: 1:500

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1EI
04