

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY - BUDAÖRS, HRSZ.: 4175/5





## BEÉPÍTÉS ELEMZÉS

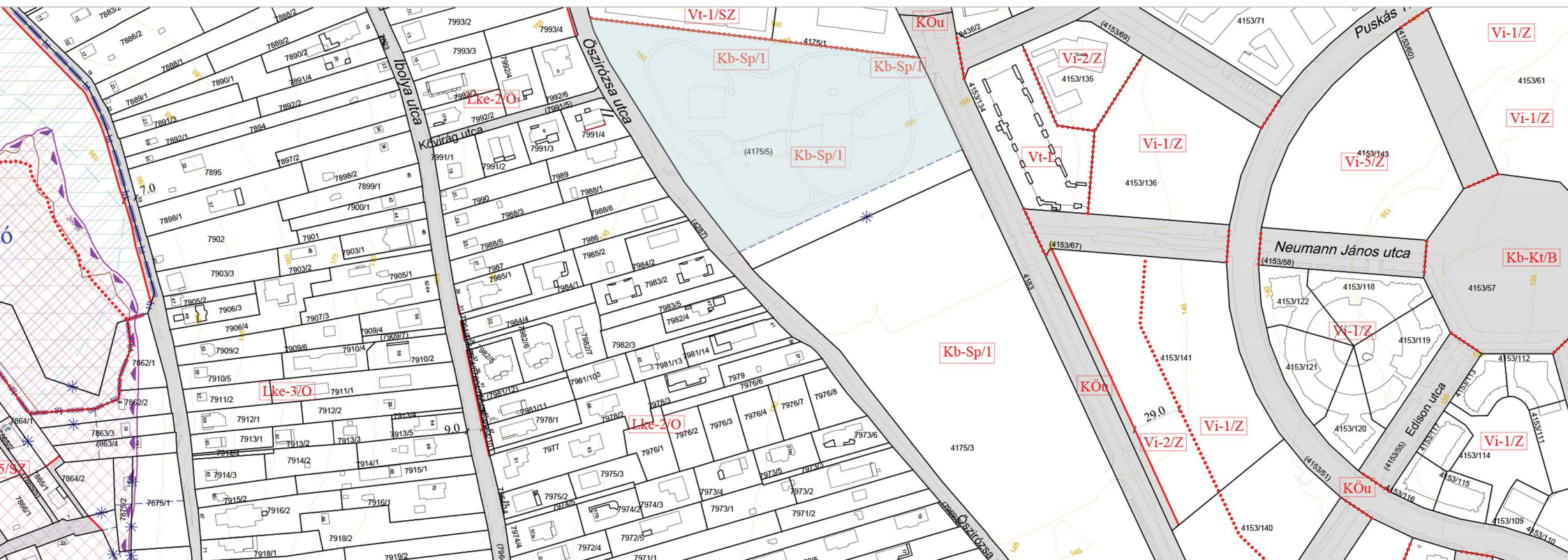
TELEK: HU-2040 BUDAÖRS, ŐSZIRÓZSA UTCA; 4175/5 HRSZ

### 1 Helyszín bemutatása

A vizsgált helyszín Magyarországon, a Budaörs településen lévő Nádas-dűlő területén, az Őszirózsa utca - Szabadság út - Árok utca által határolt területen helyezkedik el. A telek a városközponttól nem messze, egy sport- és rekreációs célra kijelölt övezetben található. A terület domborzatát tekintve általánosan déli-délkeleti irányban enyhén lejtős, a lejtésirány az Őszirózsa utcával közel párhuzamos. A telek nyugati oldalán az övezet által kijelölt előkerti zónában az utcára merőleges lejtésirányú, változó lejtésű részü is található. A szomszédos telkeken irodaházak, a terület déli-délkeleti oldalával határos telken sportpályák és sportcsarnok, nyugati oldalán közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület helyezkedik el, ahol többnyire újjépítésű lakóházak épültek.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanon helyezkedik el Budaörs legnagyobb játszótérrel ellátott szabadidőparkja, amit a helyi lakosok csak "ABS" néven emlegetnek. A park az Árok utca és az Őszirózsa utca felől is megközelíthető, területén kicsik és nagyok kikapcsolódását szolgáló játszóeszközök, sportpályák és gördeszkapark is megtalálhatók. A park úthálózata továbbá alkalmas kisebb gyerekek kerékpározni tanulásához, vagy futáshoz.





## 2 Szabályozási előírások, beépítés

A Szabályozási terv szerint az ingatlan Kb-Sp/1 jelű övezet területén található, amely "Különleges beépítésre nem szánt terület - városi szabadtéri sport terület". A telekre az alábbi szabályozás érvényes:

HRSZ	építési övezet jele	telek beépítési módja	a telek megengedett				az épület megengedett	előkert	hátsókert	oldalkert	személygépjármű elhelyezési övezet
			legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	megengedett legkisebb			
			beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	mértéke			
			%	m²/m²	%	%	m	m	m	m	
4175/5	Kb-Sp/1	szabadonálló	10%	0,3	20%	-	7,5	5,0	6,0	3,0	III

## 2.1 A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata szerint a területre az alábbi általános előírások érvényesek:

- A) 6. § (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.
- B) 12. § (1) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
  - b) alkalmi vásárok építményei,
  - c) esővédő, utasváró,
  - d) telefonfülke,
  - e) árusító pavilon,
  - f)<sup>20</sup> vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,
  - g) mélygarázs,
  - h) reklámhordozó,
  - i) park és játszótér építményei,
  - j)<sup>21</sup> üzemanyagtöltő és kiszolgáló építménye
- (2) Az (1) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) a) közüzemi energiaszolgáltatás,
  - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
  - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (5) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új - fentieknek megfelelő - burkolatot létesíteni.
- C) 13. § (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- D) 16. § (1) Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,
- a) az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy
- (3)<sup>41</sup> Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.
- E) 19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és részüik az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illesztve alakíthatók ki.
- (2)<sup>56</sup> Építési tevékenységgel összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:
- a) terepfeltöltés természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:
    - aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,
    - ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
  - b) az épület kontúrján kívül a terepbeavágás az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg 2 métert.
- (3)<sup>57</sup> A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.
- (4)<sup>58</sup> A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.
- (5)<sup>59</sup> Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően a telek természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni úgy, hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.
- F) 60. § (3) A Kb-Sp/1 jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:
- a. sport és rekreáció,
  - b. hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
  - c. a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,
  - d. a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.





terület: Budaörs, Ószirozsa utca-Szabadság út-Árok utca által határolt tömb

hrsz: 4175/5

övezet: Kb-Sp/1

telek terület: 16880 m<sup>2</sup>

tervezett terepszint alatti beépítés: 1999,90 m<sup>2</sup> (11,85%<20,0%)

előkert: 5,0 m

oldalkert: 3,0 m





A sporttelep és pálya kialakítása következtében szükségessé vált a 4175/5 jelű vizsgált telek délkeleti telekhatárának megszüntetése, valamint tervezett telekhatár kijelölése (telekhatár eltolása), mely miatt a telekterület mérete csökkent. A szabályozási tervben szereplő, jelenlegi meglévő telekhatárok által kijelölt telekterület mérete 18 640 m<sup>2</sup>, a telekhatár eltolásával létrehozott tervezett telekterület 16 880 m<sup>2</sup>. (Földtulajdoni lap, valamint a szabályozási terv digitális állományának beszerzése után pontosítást igényell)

Az elképzelések szerint a területen terepszint alatti beépítésű, közforgalom számára megnyitott 60 férőhelyes gépjárműtároló létesülne. A tervezett terepszint alatti beépítés a telek északnyugati szegletében, egy jelenleg kihasználatlan térrészen helyezkedik el (rajzon ábrázolt pozícióban).

A térszín alatt kialakított garázs az Őszirozsa utca felé homlokzattal nyit. A gépjármű be- és kihajtó a Kővirág utca kereszteződésében került elhelyezésre, a gyalogos kijárat mellett, tőle északabbra található.





#### ALAPADATOK

bruttó alapterület: 1999,90 m<sup>2</sup>  
 parkolóterület: 1747,86 m<sup>2</sup>  
 parkolószám: 60 férőhely  
 ebből ak.ment.: 2 férőhely  
 belmagasság: változó (2,48 m)

A 60 férőhelyes gépjárműtároló a be- és kihajási zóna két oldalára szerkesztett és a telekhatárokkal párhuzamos két épületszárnyból áll. A hegyesszöget bezáró két traktus közel azonos alapterületű, a nagyobb méretű szárnyban 32, míg a kisebbikben 28 férőhely található. A térszín alatti garázs közlekedési rendszere kétirányú, a megfelelő méretű forgalmi sávok mellett 1,50 méteres gyalogos közlekedősáv is biztosított mindkét szárnyban. A pillérek között 3-3 parkoló kapott helyet, a parkolóállások 2,50 méter szélességgel, valamint a falaktól minimum 5,35 méter mélységgel rendelkeznek. Az akadálymentes helyek mellett szükséges számban elektromos autótöltővel felszerelt parkolóállások is megtalálhatók (rajzon jelölt 6 db férőhely 2026-tól érvényes előírások szerint).

A traktusok végeiben helyet kapnak a gravitációs szellőztetéshez és füstelvezetéshez szükséges méretű légaknák, továbbá épületgépészeti és épületvillamossági helyiségek. A behajtó rámpa mellett zöldsávval elválasztott gyalogos kijárat és teresedés található, mely lehetőség a park új bejáratának kialakításához.





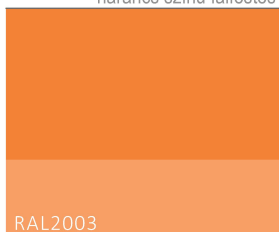
AA metszet

középszőrke falfestés



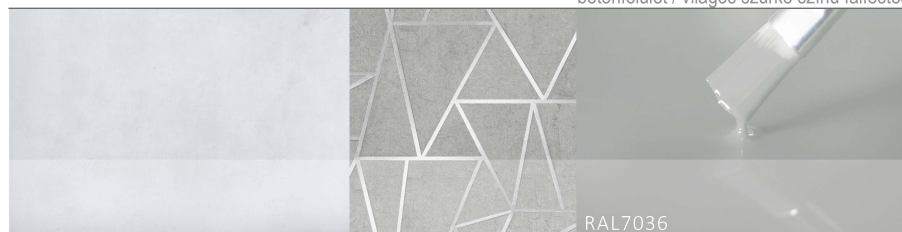
RAL7036

narancs színű falfestés



RAL2003

betonfelület / világos szürke színű falfestés



RAL7036

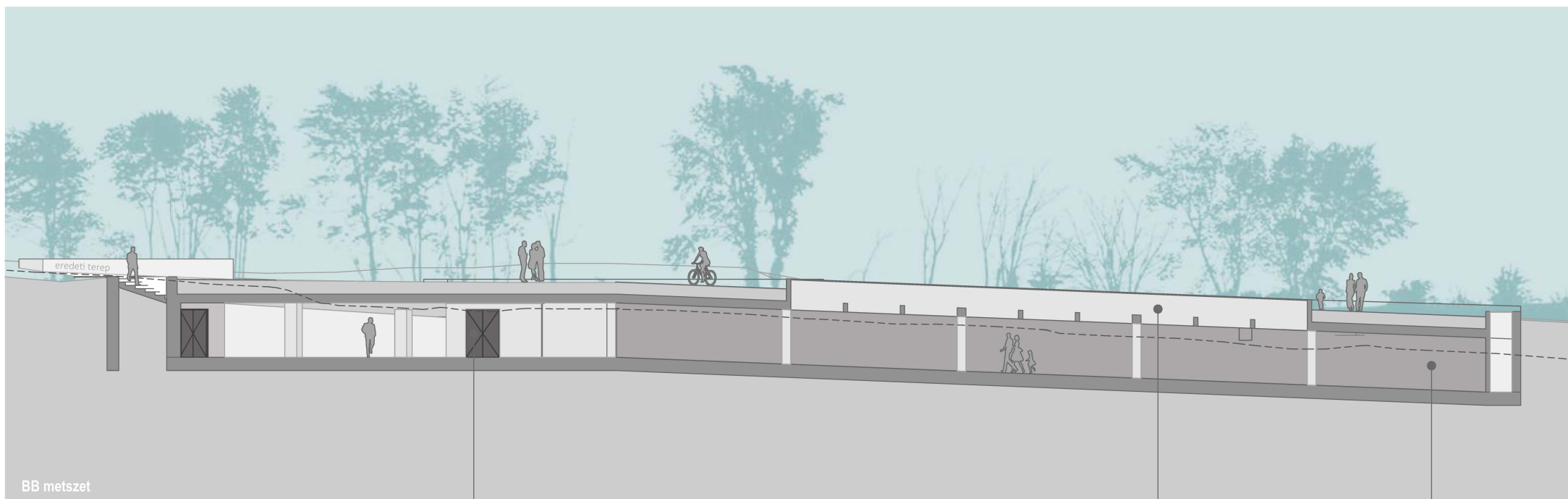
antracit színű nyílászárók



RAL7016

A mélygarázs elhelyezésénél és szerkezeti kialakításánál az elsődlegesen figyelembe vett szempont a meglévő domborzathoz történő lehető legkisebb mértékű beavatkozás, a terepbevágás és terepfeltöltés minimalizálása, az érintett zöldfelület helyreállítása. A meglévő telekterület ezen része a többihez képest viszonylag kihasználatlan, a park körül végigfutó gyalogos járda egy szakasza itt halad keresztül. Mindezek figyelembevételével az építmény padlólemeze és földémszerkezete ferde kialakítású, a parkolóállások a 4%-os rámpafelületekre kerülnek. A ferde földémlemen közel állandó vastagságú zöldtető készül, mely felújított formában, rendezett faültetéssel visszaállítja a jelenlegi állapotokat. A garázs oldalfalai alkalmasak a park egy reprezentatívabb lépcsős bejáratának kialakítására.



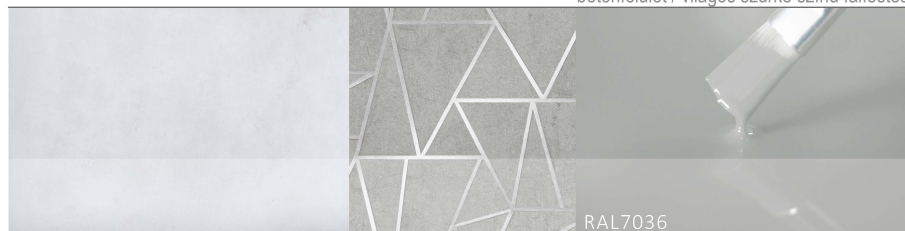


antracit színű nyílászárók



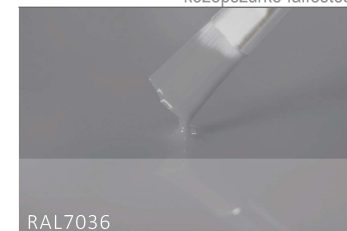
RAL7016

betonfelület / világos szürke színű falfestés



RAL7036

középszürke falfestés



RAL7036

A terepbevágás minimalizálása érdekében a garázs egyik épületszárnya az előírt legkisebb előkert méretét tartva az építési hely határára kerül, így a behajtó rámpa is minimális hosszúságú. A bejárat padlólemez vízszintes síkú, a 4%-os lejtésű ferde padlólemezek kétirányban süllyedve követik a térfelszín lejtéseit. A terepfeltöltés alacsonyan tartása végett a belmagasság a szükséges minimum méretű, felette háromszintes növényállományú intenzív zöldtető kerül kialakításra. A zöldtető rekreációs, vagy akár sportolás céljára is kialakítható. Az építmény gravitációs szellőztetésű, így a homlokzatán oldalról, valamint felülről helyenként nyitott, mely részben lehetővé teszi a garázs természetes megvilágítását is.



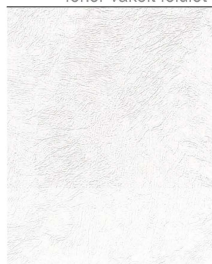


délnyugati homlokzat

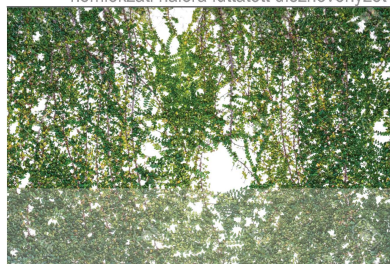
gabion támfalszerkezetek



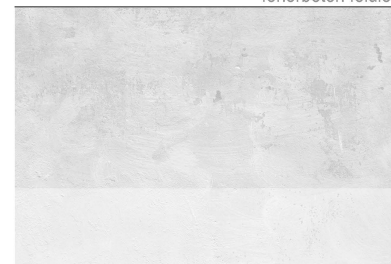
fehér vakolt felület



homlokzati hálóra futtatott dísznövényzet



fehérbeton felület



Az építmény külső felszíne javarészt az Őszirozsa utca felől tárul felénk. A tervezési szempontok itt is érvényesülnek, a homlokzaton hálóra futtatott növényzet található. Ez nagyban hozzájárul az épület zöldfelületbe illeszkedéséhez, rejtőzködő megjelenéséhez. A növényzet mögött a homlokzati anyaghasználat a beton - fehér vakolat - gabionfal hármására épít. Gabionfal elsődlegesen a támfalaknál jelenik meg, de homlokzatburkolatként is alkalmazható. A csatlakozó út mentén növénytelepítés, fásítás növeli a terület értékét.





rozsdamentes acél járórács



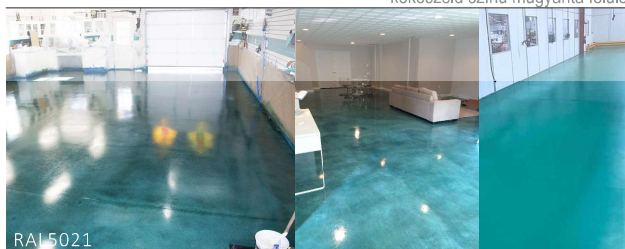
INOX

betonszürke műgyanta felület



RAL7023

kékeszöld színű műgyanta felület



RAL 5021

sötétszürke felület



RAL7021

A garázs belső anyaghasználatára az egyszerűség, esztétika és funkcionalitás hármassága jellemző. A padlólemezekon az eltérő funkciók szerint különböző színű csúszásmentes poliuretán műgyanta burkolatok jelennek meg. A függőleges tartószerkezeteken a szerkezeti elem függvényében többféle vakolatarchitektúra mutatkozik, mely helyenként nagyobb összefüggő felületen színre festett felületképzéssel látható. A garáztér falain megjelöl színek a mennyezetre is átfordulnak, ezáltal egy izgalmas enteriőrt hoznak létre. A belső tér harmóniáját a gépjárműtároló nyitott homlokzatára futtatott külső dísznövényzet egészíti ki.





Madártávlati látvány Őszirózsa utca felől - déli nézet





Bejárat látványa az Őszirózsa utca felől - nyugati nézet





Garázsfal látványa az Őszirózsa utca felől - délnyugati nézet





Garázs tér látványa - belső nézet

A DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNYT KÉSZÍTETTE:

TSPC Kft.

Kádár Mihály É/1 08-0553

Könöcsi Szilvia É 01-4573

Fekete Attila É 01-6809