

A TERV A SZERZŐI JOGRÓL SZÓLÓ 1999. ÉVI LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGVÉDELME ALATT ÁLL.

DÖNTÉS-ELŐKÉSZÍTŐ BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ **MADÁRHEGYI** INTÉZMÉNYFEJLESZTÉSHEZ

MÓD. 1

TERVEZŐ ——— ARCHABIT KFT

AGG FERENC VEZETŐ TERVEZŐ
AGG BENEDEK TERVEZŐ
BANDER PÉTER TERVEZŐ

A vizsgálat tárgya

A Buda-Hold Kft. intézményfejlesztési pályázatot írt ki a Madárhegyre. Tervező feladata a közeljövőben megvalósítandó beruházás lehetséges helyszíneinek vizsgálata, melynek az alábbi, döntés-előkészítő koncepcióban tesz eleget. A három vizsgálandó terület a közelmúltban telekegyesítéssel létrehozott új építési telkek együtteséből áll. Tervező javaslatot tesz a megadott program számára leginkább optimális helyszínre, a vonatkozó helyi és országos építésügyi rendeleteknek, szabványoknak való megfelelés mellett vizsgálva a környezeti, domborzati adottságokat, megközelíthetőséget, közlekedést és parkolást.

A tervezési program részeként megvalósítandó funkciók

1. Óvoda - négy csoportszobával
2. Bölcsőde - három gyermekszobával
3. Gyermekorvosi rendelő - két rendelővel, négy praxis részére
4. Kisebb „Közösségi tér” gyermekek részére - szakkörök, játszóház és rendezvények megtartásával
5. Játsszóter - a közösségi térhez kapcsolódóan

Vizsgálandó helyszínek (Budapest, XI. kerület, Madárhegy)

1. helyszín

Csonttollú utca 1680/3 és Rozsdafarkú utca 1682/2, 1682/3, 1682/4 helyrajzi számú telkek összevonásával létesülő új építési telek. Területe 5156 m².

2. helyszín

Lépés utca 9. - Guruló köz 1. sz. alatti 1872/3 és a Lépés utca 11. - Guruló köz 2. sz. alatti 1874/1 helyrajzi számú telkek. A két telek a Guruló köz két átellenes oldalán fekszik, így nem összevonhatók. Területük 989 m² és 1997 m².

3. helyszín

Madárhegy utca 1594 - Madárhegy utca 1595/1 helyrajzi számú telkek összevonásával létesülő új építési telek (1595/1). Területe 5111 m².

Mindhárom terület LK-2-XI-10 övezeti besorolású „Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület”.

Általános ismertetés

A vizsgálandó telkek jellemzően beépítetlenek, ám a sűrű, áthatolhatatlan növényzetük miatt jelen pillanatban geodéziai felmérésre alkalmatlanok. A dokumentációban szereplő lejtéviszonyok szintvonalas térképekről származó, hozzávetőleges adatok, melyek csupán a tereplejtések jellegének megállapítására alkalmasak (sík, enyhén lejtős, erősen lejtős), a további tervezési szakaszokhoz mindenképpen geodéziai felmérés szükséges.

A területek megközelíthetőségét, közlekedési hálózathoz történő csatlakozását, valamint a közműhálózat vizsgálatát mellékletben külön szakági dokumentáció tartalmazza.

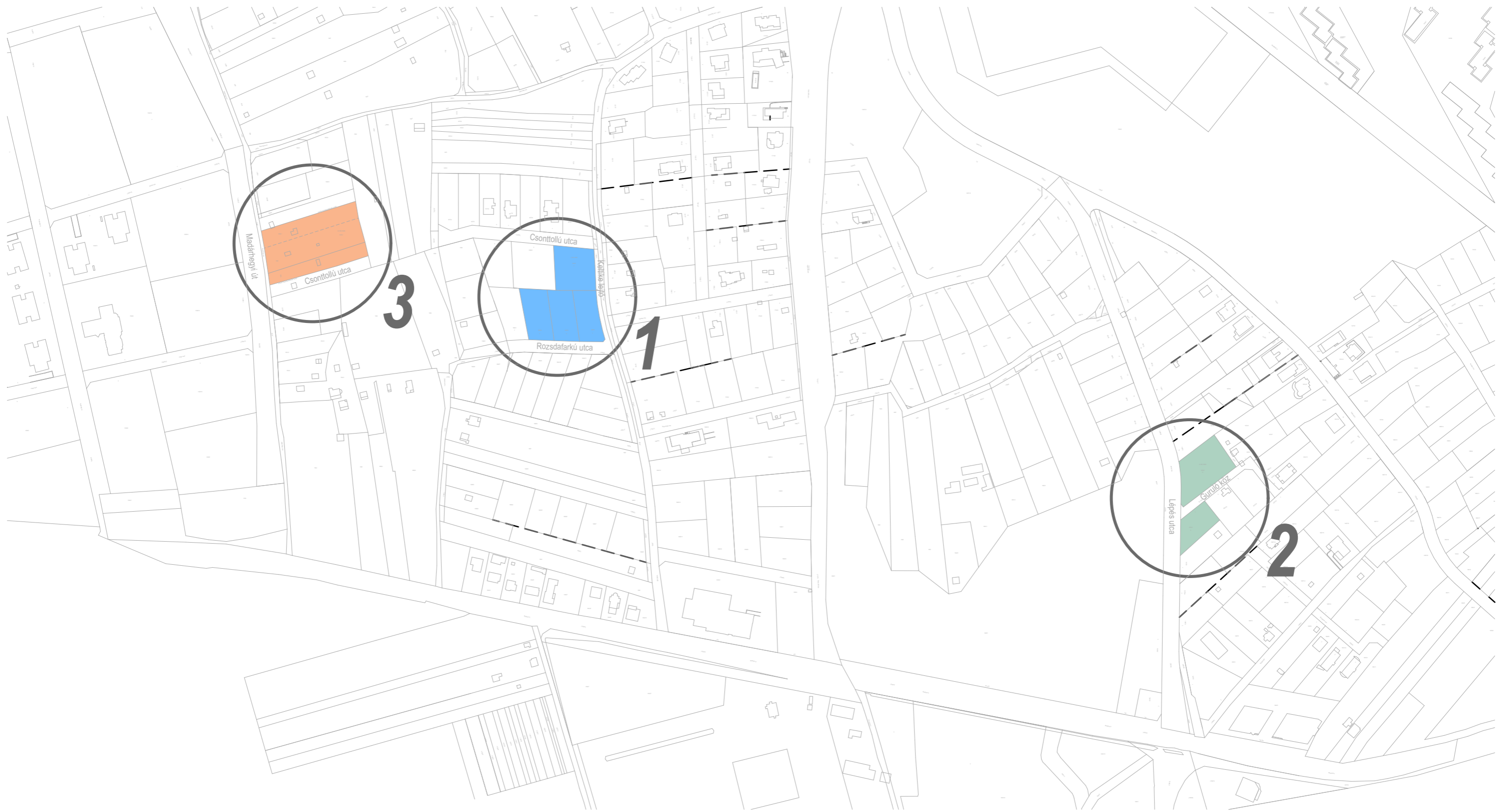
Általánosságban megállapítható, hogy az összes helyszín alkalmas gyalogos ill. gépkocsival és tömegközlekedéssel történő megközelítésre, továbbá a tervezett intézmények a működésükhöz szükséges közművekkel - elviekben - elláthatók.

Az óvoda rendeltetésről az MSZ 24203-1 „Oktatási intézmények tervezési előírásai - Óvodák” c. szabvány, a bölcsődékről az MSZ 24210-1 „Nevelési intézmények tervezési előírásai - Bölcsődék” c. szabvány rendelkezik, részletesen meghatározva a telepítéssel, megközelítéssel, helyiségekkel kapcsolatos elvárásokat. A gyermekorvosi rendelőkről és a „közösségi térről” nem rendelkezik magyar szabvány, a funkcióséma megalkotása tapasztalati alapon történt.

A dokumentáció célja a megfelelő helyszín kiválasztása és elemzése, de mivel a tervezési programhoz mérten a telekméretek/telekadottságok meglehetősen szűkösek és kedvezőtlenek, mindenképpen működőképes funkciószámok szükségesek, nem elegendő az egyes rendeltetések összesített területeiből származó, feltételezett kontúr berajzolása a telkekre. Bár a beépítés tisztázására szolgáló döntéselőkészítő fázisban utóbbi a bevett gyakorlat, fentebb említettek miatt elkerülhetlenné vált a különböző telepítési situációkhoz vázlatos koncepciót kidolgozni, legalább a földszinti részekről.

A vizsgálatok elvégzését követően kijelenthető, hogy a három kijelölt terület közül csak a harmadik alkalmas a tervezési program által meghatározott beépítés megvalósítására. Utóbbira három változat is készült, közülük a legutolsó, „3c” változat teremt meg leginkább a beruházói kívánalmak, a telek- és környezeti adottságok, a jogszabályi háttér, valamint a gazdaságos megépíthetőség optimumát.

A következő oldalakon látható elemzéseket követően kerülnek összehasonlításra az egyes változatok, külön kitérve az előnyök-hátrányok bemutatására.



Parkolási előírások

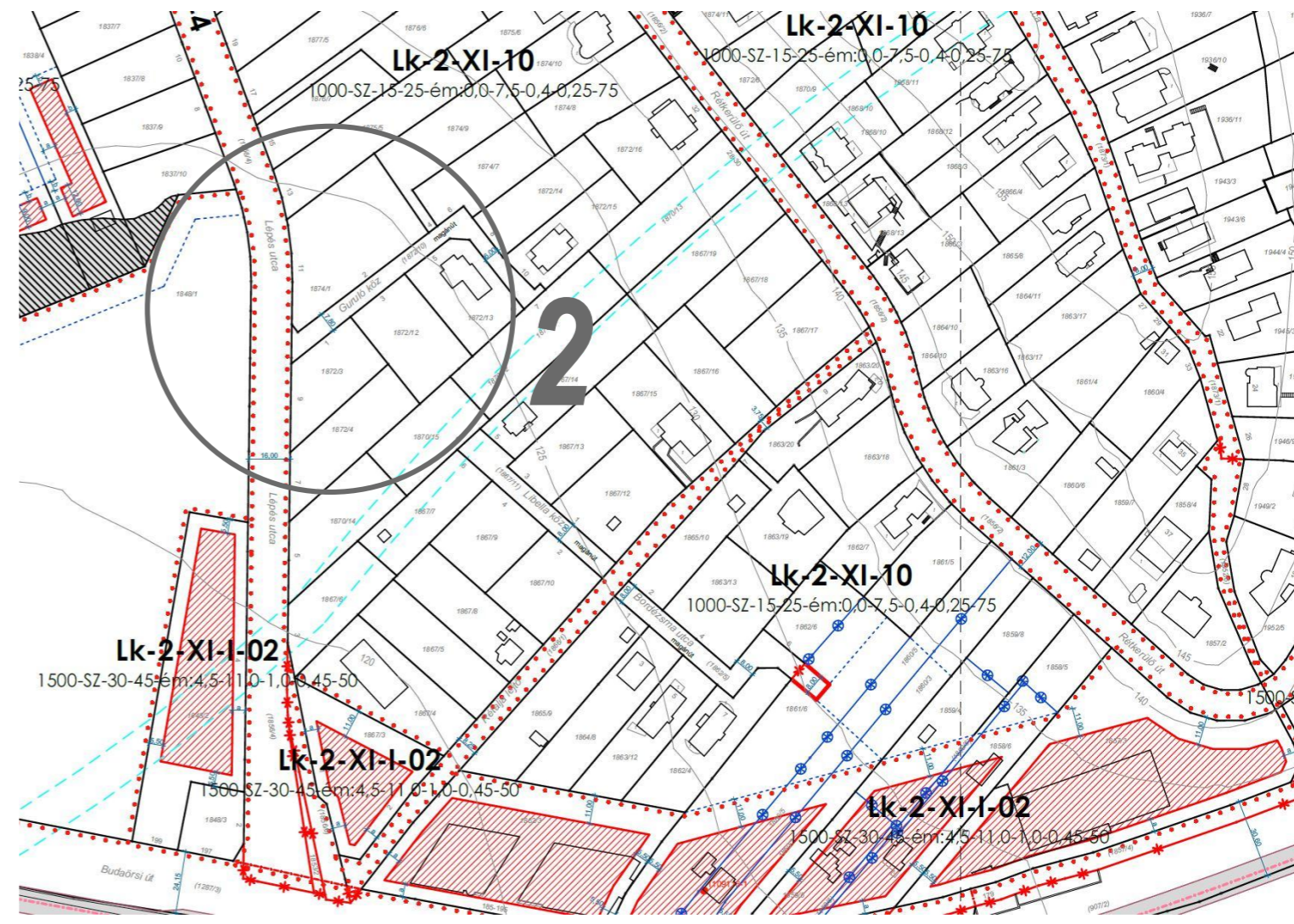
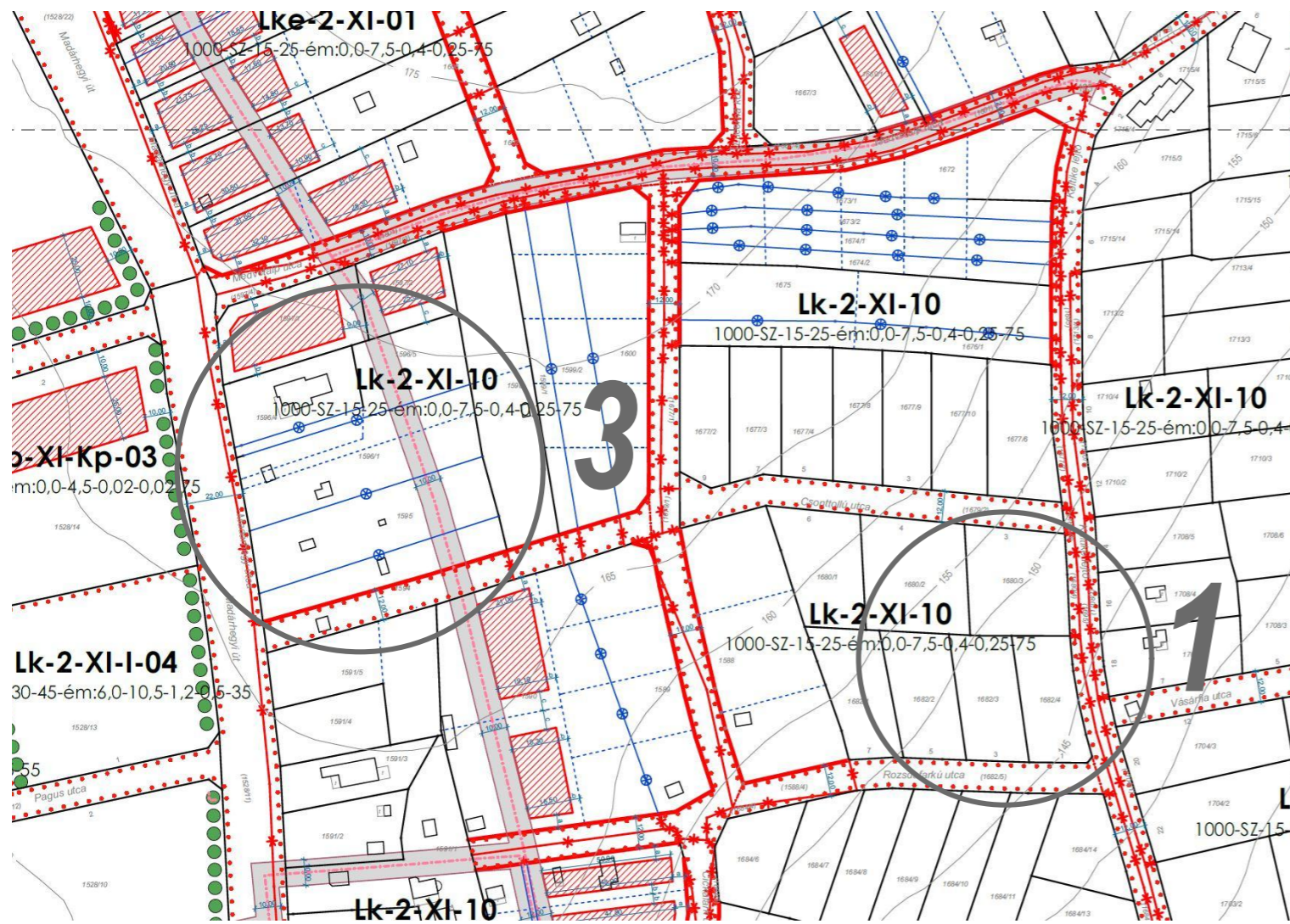
1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

Ssz.	Funkció - rendeltetés		
		(x)	(y)
Oktatás	1. Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	40	-
	2. Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-
	3. Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vígadó, kaszinó, varieté, cirkusz, mozi stb.) minden megkezdett (x) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	200

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület m ²	kialakítható legkisebb telekszélesség m	beépítési mód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
Nagyvárosias, teletszerű lakóterületek (Ln-T)										
Ln-T-XI-G	kialakult	kialakult	Ú	kialakult^x	20	4,5	16,0	1,2	0,5	45^x
Ln-T-XI-I-06	500	20	SZ	35	35	-	6,0	0,5	0,35	35
Ln-T-XI-I-07	1500	25	SZ	50	45	-	10,5	1,50	0,45	35
Ln-T-XI-I-08	1500	25	SZ	50	60	-	10,5	1,4	0,6	35
Ln-T-XI-P-01	1500	25	SZ	100	100	7,5	15,0	5,5	1,0	0
Ln-T-XI-L-01	1500	20	SZ	35	50	7,5	15,0	2,0	0,5	45
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20)^{xx} [35]	25 [35]	-	7,5	0,4 [0,8]	0,25 [35]	75 (70)^{xx} [30]
Lk-2-XI-11	1500	20	SZ	20	35	6,0	10,5	0,75	0,35	65
Lk-2-XI-12	2000	30	SZ	35	50	7,5	11,0	1,2	0,5	50
Lk-2-XI-13	2000	20	SZ	25	50	6,0	10,5	1,0	0,5	50

- (x) Az övezet úszótelkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszint alatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembe venni.
- (xx) Engedmény épületmagasság és szintszám korlátozás esetén, ahol az épületmagasság maximális értéke 6,5 m, a szintszám földszint+1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.
- (xxx) Engedmény oromfalas magastető használata esetén,
- (xxxx) Az épület épületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tornyok) max. magassága: 25,0 m
- [] Alapintézményi rendeltetés esetén



2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa

Lk-2-XI-01 Építési övezetek és övezetek jele

Lk-2-XI-01 Építési övezetek szabályozási paraméterei
 min. telekmérfel. - beépítési mód - max. beépítettség - max. telepszélesség - beép. magasság kategória

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén)
- Építési hely
- Nem beépíthető terület
- Gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület)
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Terepszint alatti építési hely

2.3. Egyéb szabályozási elemek:

- Kötelező közterületi fásítás
- Településképvédelmi jelentőségű fasor

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1. Irányadó szabályozási elemek:

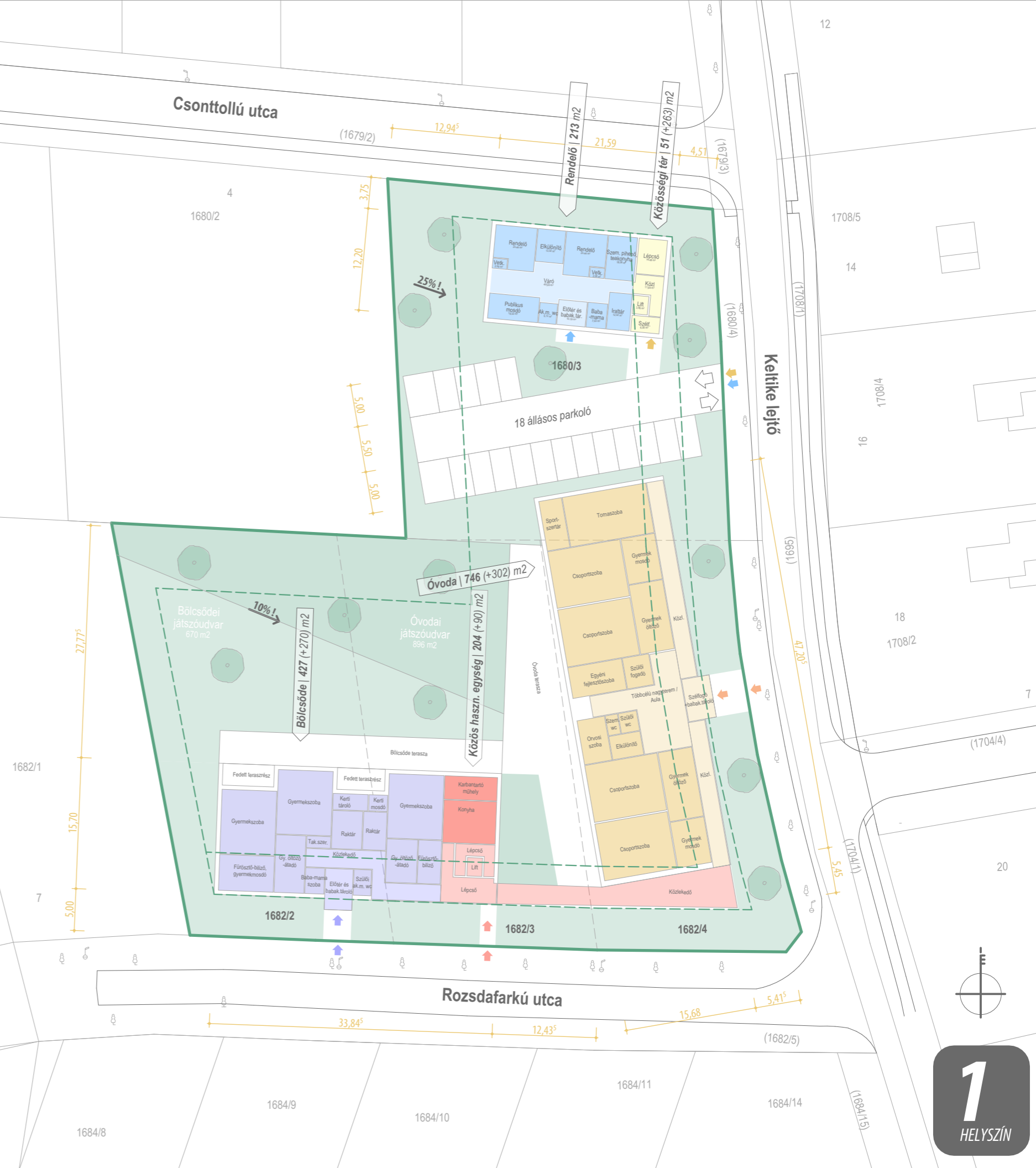
- Javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatárt megszüntető jel
- Közterületek közötti telekhatár

3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

- Gázvezeték nyomvonala
- Kerékpárút nyomvonala
- Színtvonal magassági érték
- 5.0 m (előkert)
- 3.0 m (oldalkert)
- épületmagasság értéke (hátsóker)
- felszíni parkoló
- műemlék
- tervezett gyorsvasút



Beépítési mutatók	Tervezett	Megengedett
Telkek összevont területe	1604 m ² + 1249 m ² + 1181 m ² + 1122 m ² = 5156 m²	
Építési övezet	Lk-2-XI-10 Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület	
Beépítési mód	Szabadonálló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		
terepszint felett	31,8% → 1640 m² ✓	1804,6 m ² ← 35%
terepszint alatt	0% → 0 m² ✓	1804,6 m ² ← 35%
Épületmagasság		
legnagyobb	7,5 m ✓	7,5 m
Szinterületi mutató		
szmá	0,43 → 2250 m² ✓	4124,8 m ² ← 0,8
szmp	0 → 0 m² ✓	1804,6 m ² ← 0,35
Zöldfelület legkisebb mértéke	49,1% → 2536 m² ✓	1546,8 m ² ← 30 %
Előkert legkisebb mérete	5-7 m ✓	5-10 m között
Oldalkert legkisebb mérete	3,75 m ✓	3,75 m
Hátsókerter legkisebb mérete	27,77 m ✓	7,50 m
Gépkocsiparkolók száma telken belül		
Óvodához	6 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Bölcsődéhez	4 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Gyermekorvosi rendelőhöz	5 db ✓	1 db/10 m ² huz. tart. helyiség
Közösségi térhez	3 db ✓	1 db/20 férőhely
Összesen	18 db	
Óvodai mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	80 fő ✓	max. 159 fő ← 32,4 telek m ² /fő*
Csoportszobák száma	4 (4*~60 m²=240 m²) ✓	
Csoportszobák kapacitása	3 m²/fő 20 fő/60 m²-es csoportszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	896 m² (min. 800 m²) ✓	min. 10 m ² /fő
<small>*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám a megengedett 36 m²/fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 32,4 m²/főre csökkenthető.</small>		
Bölcsődei mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	48 fő ✓	max. 124 fő ← 41,4 telek m ² /fő*
Gyermekszobák száma	3 (3*~50 m²=150 m²) ✓	
Gyermekszobák kapacitása	3 m²/fő 16 fő/50 m²-es gyermekszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	670 m² (min. 480 m²) ✓	min. 10 m ² /fő
<small>*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám "B" fokozatú bölcsődék esetén a megengedett 46 m²/fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 41,4 m²/főre csökkenthető.</small>		



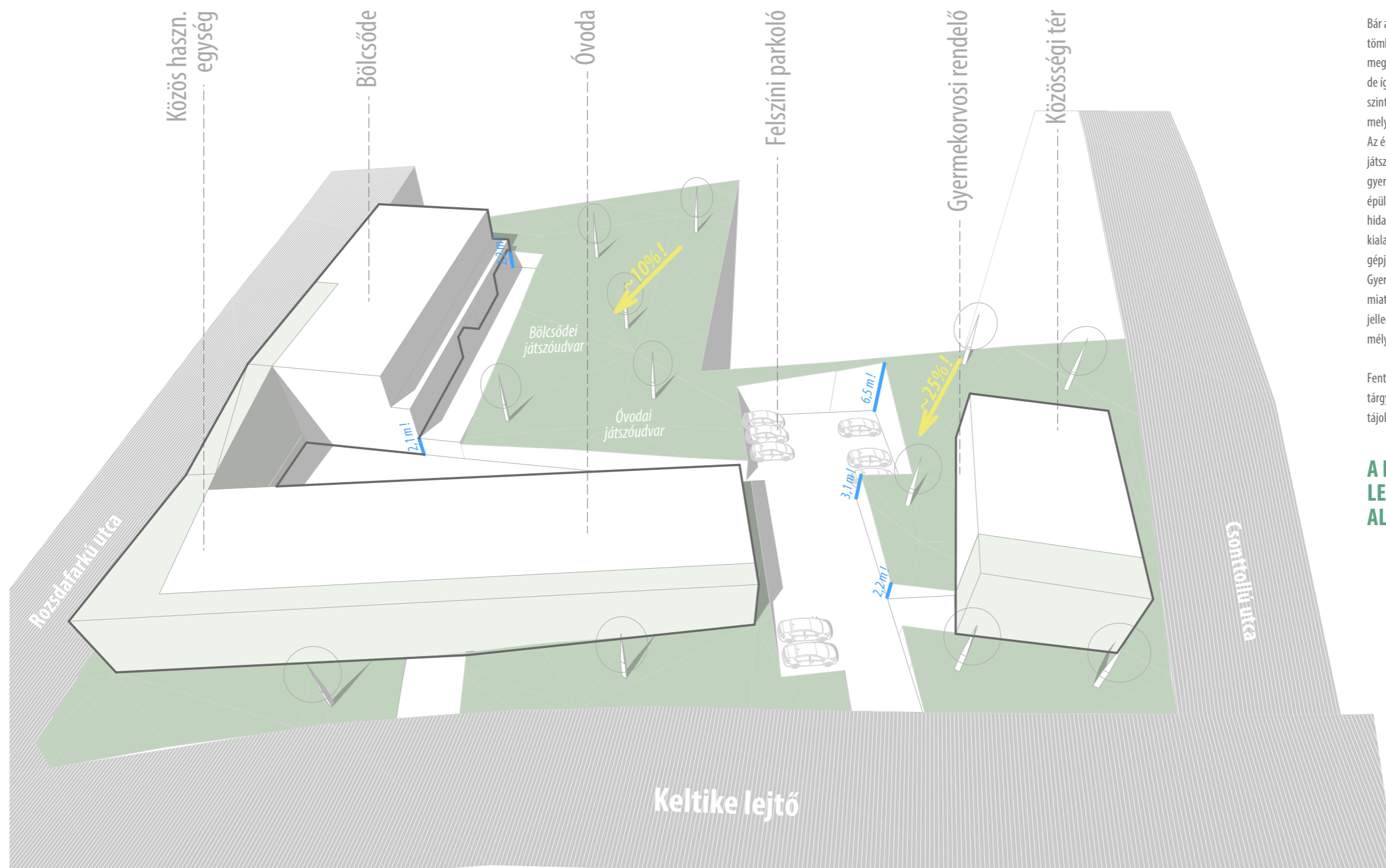
Rövid ismertetés

Tárgyi telek a Csontollú utca - Keltike lejtő - Rozsdafarkú utca által határolt, négy telek összevonásából keletkező, jelenleg beépítelen területen helyezkedik el. A terület északi részére rendkívül erős, a 25%-ot is meghaladó, a déli részre 10-15% körüli lejtés jellemző.

Bár az ábrázolt módon elhelyezhetők a tervezendő épületegyüttes kétszintes tömbjei, az erős lejtés nem teszi lehetővé a játszóudvarok elvárható megközelíthetőségét. Az övezetben $\pm 1,5$ m tereprendezés engedélyezett (HÉSZ), de így sem oldható meg a játszóudvarok szintbeli megközelítése: 2 méteres szintkülönbséget áthidaló lépcsőn át lehetne csak a teraszokról feljuti az udvarokra, melyek 10%-os lejtése jóval meghaladja a szabványban előírt, legfeljebb 5%-ot. Az épületek utcai homlokzatai az előírt 5-10 m közötti előkert sávba kerülnek, így a játszóudvarok csak hátra, az északi telekrészbe telepíthetők, a bölcsődei gyermekszobák tájolása is északi, ami nem megfelelő. A bölcsőde és az óvoda épületszárnyai között is jelentős a szintkülönbség, ami csak lépcsők alkalmazásával hidalható át. A felszíni parkoló több méter magas támfalak között lenne kialakítható, de ezt a szabályozás nem teszi lehetővé, emiatt a telken belüli gépjármű elhelyezéshez mélygarázs építése lenne szükséges. A Gyermekorvosi rendelő / Községi tér tömbjének alsó szintje az extrém tereplejtés miatt szinte teljes egészében föld alá kerülne az északi oldalon, így csak szuterén jelleggel lehetne kialakítani a Rendelő ezen részét. Játstér elhelyezése csak mélygarázs esetén, annak födémén kialakítva lenne elképzelhető.

Fenti adottságok közül a meredek tereplejtés kizárja a tervezendő épületegyüttes tárgyi telken történő elhelyezését, ezen kívül a Bölcsőde gyermekszobáinak északi tájolása sem megfelelő.

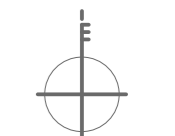
A HELYSZÍN A SZÉLSŐSÉGES LEJTÉSVISZONYOK MIATT NEM ALKALMAS A KÍVÁNT BEÉPÍTÉSRE!

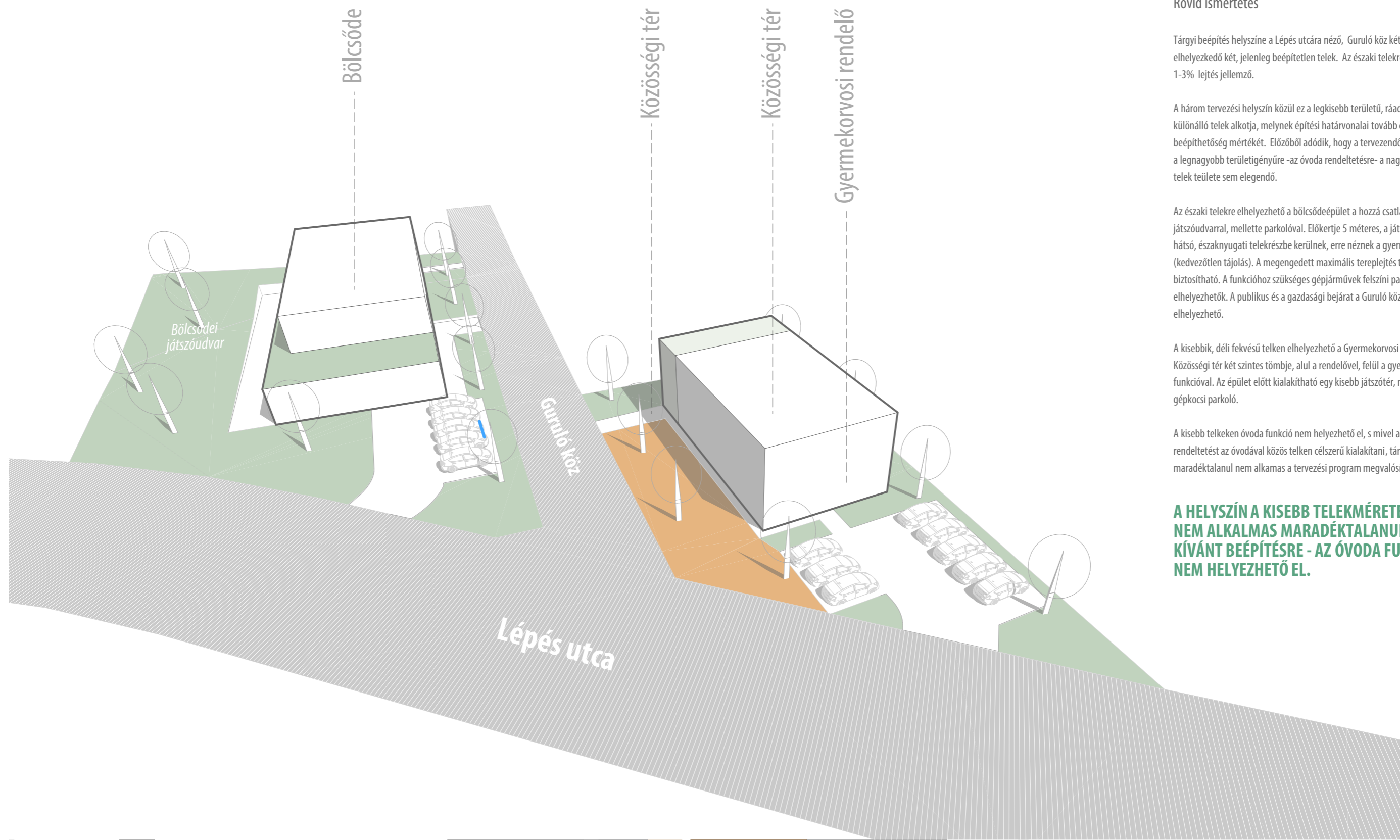




Beépítési mutatók	Tervezett	Megengedett	Tervezett	Megengedett
Telek helyrajzi száma	1874/1 m ²		1872/3 m ²	
Telek területe	1997 m²		989 m²	
Építési övezet	Lk-2-XI-10 Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület		Lk-2-XI-10 Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület	
Beépítési mód	Szabadonálló		Szabadonálló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke				
terepszint felett	28,2% → 564 m² ✓	698,95 m ² ← 35%	26,5% → 263 m² ✓	346,15 m ² ← 35%
terepszint alatt	0% → 0 m² ✓	698,95 m ² ← 35%	0% → 0 m² ✓	346,15 m ² ← 35%
Épületmagasság				
legnagyobb	7,5 m ✓	7,5 m	7,5 m ✓	7,5 m
Szinterületi mutató				
szmá	0,43 → 874 m² ✓	1597,6 m ² ← 0,8	0,52 → 518 m² ✓	791,2 m ² ← 0,8
szmp	0 → 0 m² ✓	346,15 m ² ← 0,35	0 → 0 m² ✓	346,15 m ² ← 0,35
Zöldfelület legkisebb mértéke	53,5% → 1070 m² ✓	599,1 m ² ← 30 %	48,4% → 479 m² ✓	296,7 m ² ← 30 %
Előkert legkisebb mérete	5 m ✓	5-10 m között	7-9 m ✓	5-10 m között
Oldalkert legkisebb mérete	3,75 m ✓	3,75 m	3,75 m ✓	3,75 m
Hátsókert legkisebb mérete	saroktelek, nincs hátsókert ✓	7,50 m	saroktelek, nincs hátsókert ✓	7,50 m
Gépköcsi parkolók száma telken belül				
Bölcsődéhez	-	-	-	-
Gyermekorvosi rendelőhöz	5 db ✓	1 db/10 m ² huz. tart. helyiség	4 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Közösségi térhez	3 db ✓	1 db/20 férőhely	-	-
	-	-	-	-
Bölcsődei mutatók (MSZ szabvány alapján)				
Gyermeklétszám	48 fő ✓	max. 48 fő ← 41,4 telek m ² /fő*		
Gyermekszobák száma	3 (3*~50 m²=150 m²) ✓			
Gyermekszobák kapacitása	3 m²/fő 16 fő/50 m²-es gyermekszoba ✓	min. 3 m ² /fő		
Játszóudvar mérete	695 m² (min. 480 m²) ✓	min. 10 m ² /fő		

*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám "B" fokozatú bölcsődék esetén a megengedett 46 m²/fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 41,4 m²/főre csökkenthető.





Rövid ismertetés

Tárgyi beépítés helyszíne a Lépés utcára néző, Guruló köz két oldalán elhelyezkedő két, jelenleg beépítetlen telek. Az északi telekre 3-8% , a délire 1-3% lejtés jellemző.

A három tervezési helyszín közül ez a legkisebb területű, ráadásul két különálló telek alkotja, melynek építési határvonalai tovább csökkentik a beépíthetőség mértékét. Előzóból adódik, hogy a tervezendő öt funkció közül a legnagyobb területigényűre -az óvoda rendeltetésre- a nagyobb méretű telek teülete sem elegendő.

Az északi telekre elhelyezhető a bölcsődeépület a hozzá csatlakozó játszódudvarral, mellette parkolóval. Előkertje 5 méteres, a játszódudvarok a hátsó, északnyugati telekrészbe kerülnek, erre néznek a gyermekszobák is (kedvezőtlen tájolás). A megengedett maximális tereplejtés tereprendezéssel biztosítható. A funkcióhoz szükséges gépjárművek felszíni parkolóban elhelyezhetők. A publikus és a gazdasági bejárat a Guruló közből, szeparáltan elhelyezhető.

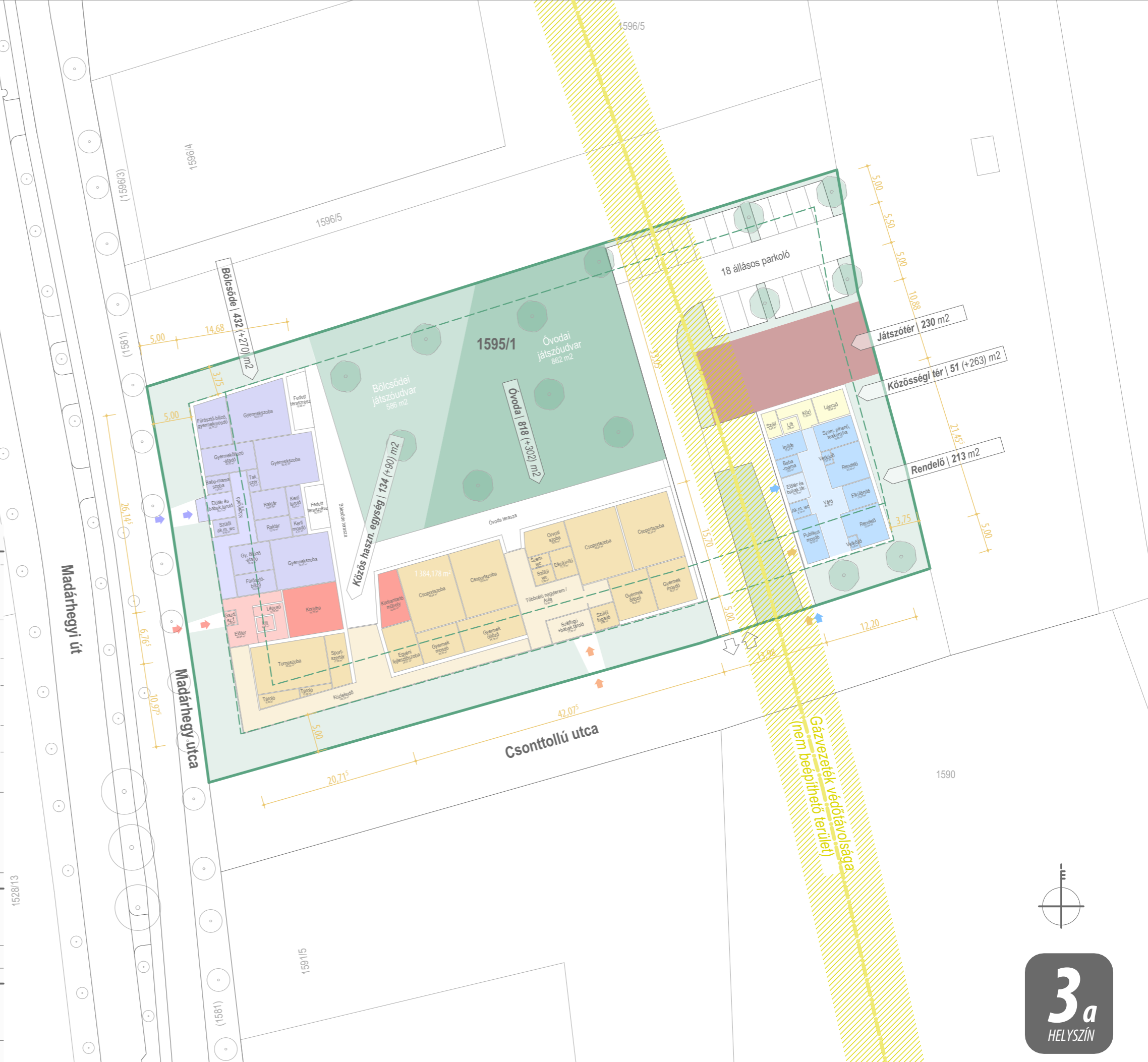
A kisebbik, déli fekvésű telken elhelyezhető a Gyermekorvosi rendelő / Közösségi tér két szintes tömbje, alul a rendelővel, felül a gyermek közösségi funkcióval. Az épület előtt kialakítható egy kisebb játszótér, mellette felszíni gépkocsi parkoló.

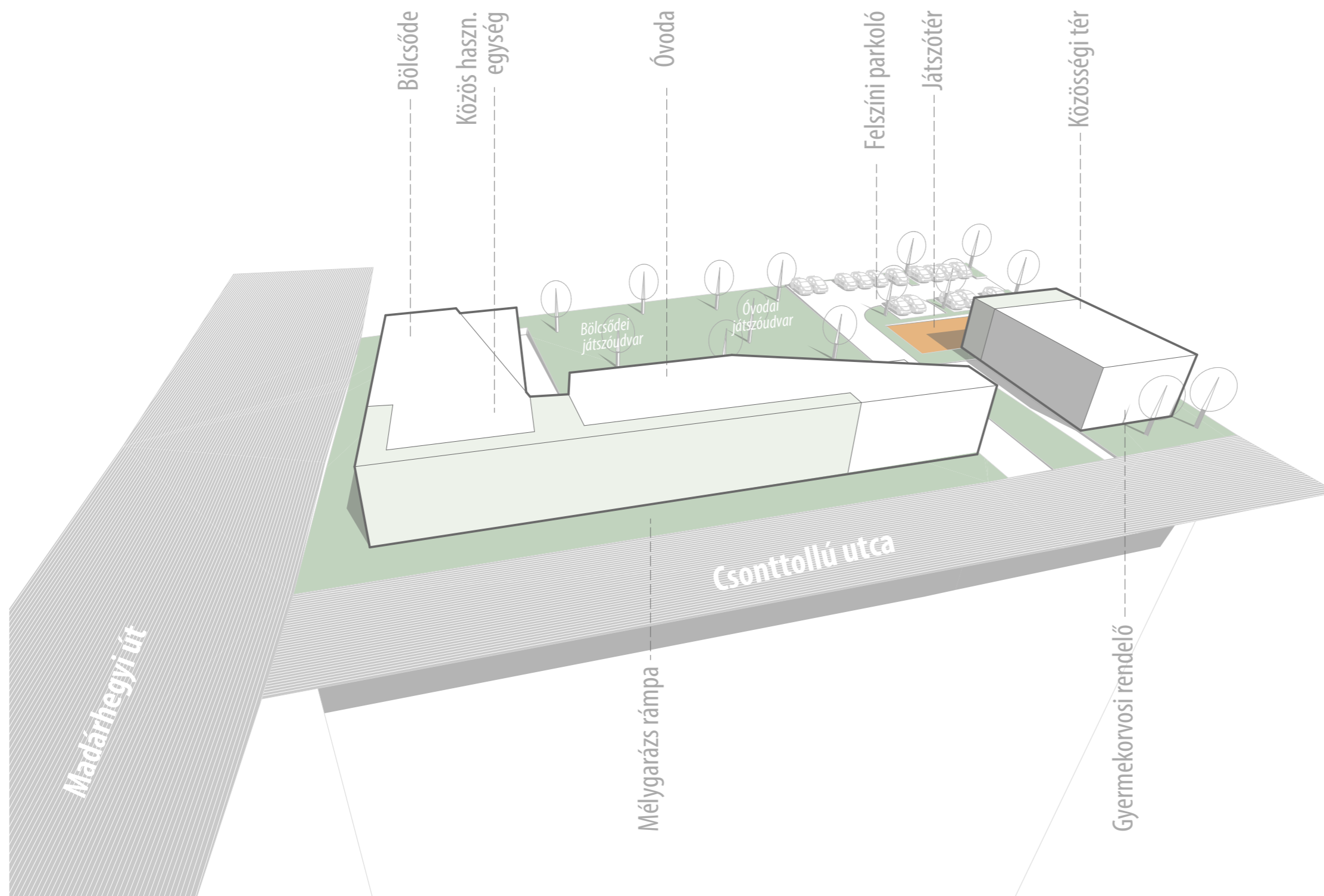
A kisebb telteken óvoda funkció nem helyezhető el, s mivel a bölcsőde rendeltetést az óvodával közös telken célszerű kialakítani, tárgyi helyszín maradéktalanul nem alkalmas a tervezési program megvalósítására.

A HELYSZÍN A KISEBB TELEKMÉRETEK MIATT NEM ALKALMAS MARADÉKTALANUL A KÍVÁNT BEÉPÍTÉSRE - AZ ÓVODA FUNKCIÓ NEM HELYEZHETŐ EL.



Beépítési mutatók	Tervezett	Megengedett
Telkek összevont területe	5111 m²	
Építési övezet	Lk-2-XI-10 Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület	
Beépítési mód	Szabadonálló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		
terepszint felett	32,2 % → 1647 m² ✓	1788,85 m ² ← 35%
terepszint alatt	0 % → 0 m² ✓	1788,85 m ² ← 35%
Épületmagasság		
legnagyobb	7,5 m ✓	7,5 m
Szintterületi mutató		
szmá	0,49 → 2550 m² ✓	4088,8 m ² ← 0,8
szmp	0 → 0 m² ✓	1788,85 m ² ← 0,35
Zöldfelület legkisebb mértéke	43,1% → 2206 m² ✓	1533,3 m ² ← 30 %
Előkert legkisebb mérete	5 m ✓	5-10 m között
Oldalkert legkisebb mérete	3,75 m ✓	3,75 m
Hátsókert legkisebb mérete	saroktelek, nem értelmezhető hátsókert ✓	7,50 m
Gépkocsi parkolók száma telken belül		
Óvodához	6 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Bölcsődéhez	4 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Gyermekorvosi rendelőhöz	5 db ✓	1 db/10 m ² huz. tart. helyiség
Közösségi térhez	3 db ✓	1 db/20 férőhely
Összesen	18 db ✓	
Óvodai mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	80 fő ✓	max. 149 fő ← 32,4 telek m ² /fő*
Csoportszobák száma	4 (4*~60 m²=240 m²) ✓	
Csoportszobák kapacitása	3 m²/fő 20 fő/60 m²-es csoportszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	862 m² (min. 800 m²) ✓	min. 10 m ² /fő
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám a megengedett 36 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 32,4 m ² /főre csökkenthető.		
Bölcsődei mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	48 fő ✓	max. 123 fő ← 41,4 telek m ² /fő*
Gyermekszobák száma	3 (3*~50 m²=150 m²) ✓	
Gyermekszobák kapacitása	3 m²/fő 16 fő/50 m²-es gyermekszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	586 m² (min. 480 m²) ✓	min. 10 m ² /fő
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám "B" fokozatú bölcsődék esetén a megengedett 46 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 41,4 m ² /főre csökkenthető.		





Rövid ismertetés

Tárgyi beépítés helyszíne a Madárhegyi út - Csonttollú utca sarkán álló, telekegyesítéssel létrejött, jelenleg beépítetlen terület. A lejtésvizonyok megfelelőek, 2-4% lejtés jellemző, mely tereprendezéssel tovább csökkenthető.

A telken keresztülhalad egy nagynyomású gázvezeték, melynek 5-5 méteres védőzónájában épületet elhelyezni nem szabad. További korlátozó tényező a szabályozásban előírt 5-10 ill. 10-15 méteres előkert.

Bár a lejtésvizonyok ideálisak, a védőzóna, az előírt előkertek mérete és a tájolás erősen lekorlátozza a telepítési, beépíthetőségi lehetőségeket. A szükséges öt különböző rendeltetés területigénye mindenképpen kétszintes épületet feltételez.

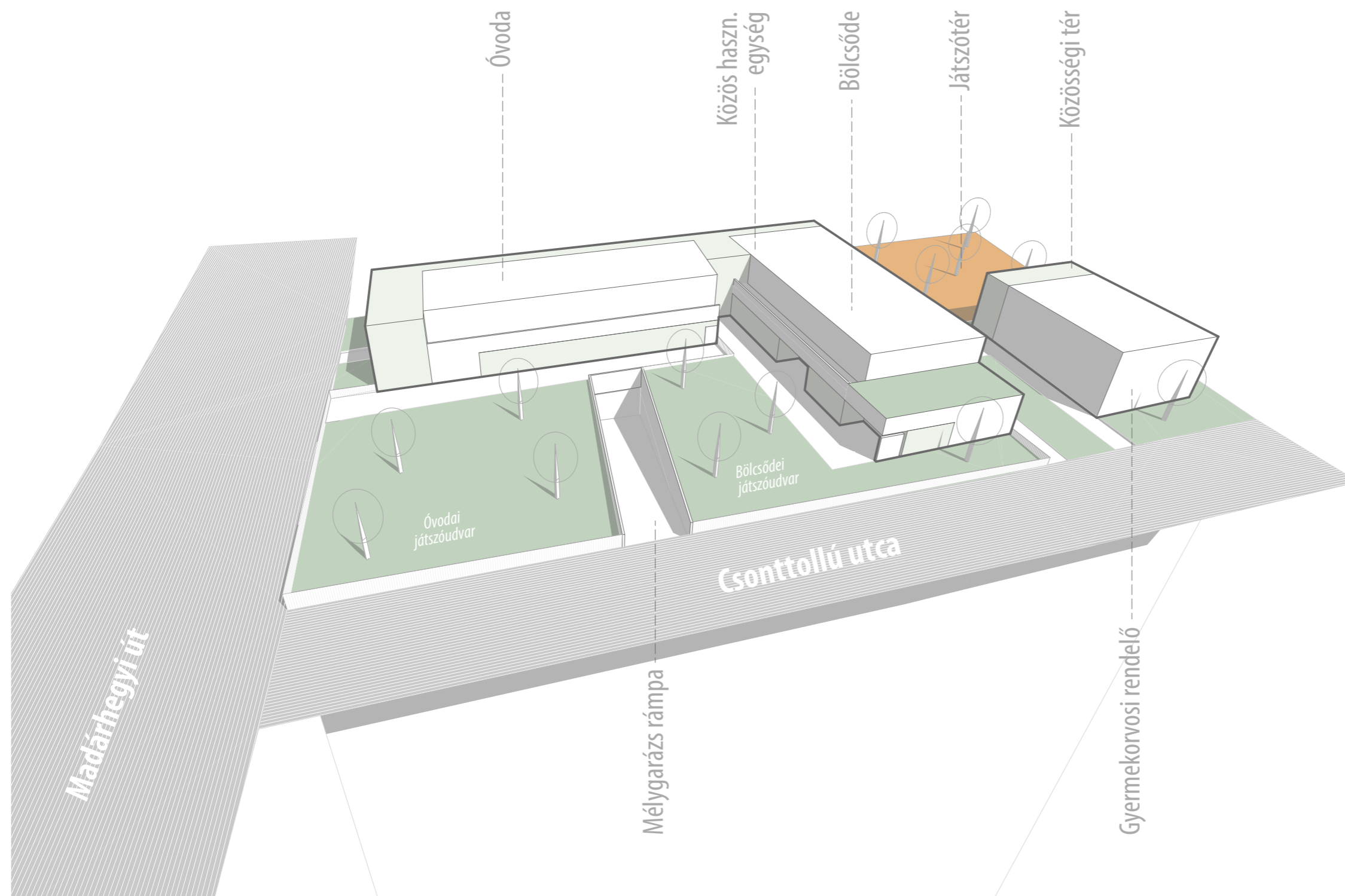
Az óvodai-bölcsődei tömbök L-alakban az építési vonalra kerültek, így védett belső játszódvvarok alakulnak ki, viszont az északra tájolt csoportszobák kedvezőtlenek. Az L-alak két szárnyának találkozásában alakítható ki célszerűen a közös gazdasági egység, itt helyezhető el az emeleti helyiségek megközelítésére alkalmas lépcső és lift. Az óvoda és a bölcsőde a szabvány által előírt külön megközelítéssel bejárattal rendelkezik, előbbi a Csonttollú utcából, utóbbi a Madárhegyi útról. A közös gazdasági zónában csak a két intézmény dolgozói tartózkodhatnak. Az emeletre azok a helyiségek kerültek, melyek elhelyezése nem szükségszerű a földszinten, úgymint irodák, raktárak, kiszolgáló- és szociális helyiségek.

A játszódvvarok pozíciója miatt a játszótér és a hozzá kapcsolódó "Közösségi tér" a fő közlekedési útvonaltól (Madárhegyi út) kissé távolabb, a gázvezeték védőzónájának túloldalán helyezhetők el. Az előkerti határvonalra telepített tömb földszintje a Gyermekorvosi rendelőt, emelete a Közösségi teret foglalja magában. A minimális alapterületű játszótér az telek belsejében kapott helyett, a telek hátsó részében pedig a felszíni parkoló helyezhető el.

A csoportszobák és egyéb közösségi helyiségek szükséges belmagassága a rendelkezésre álló 7,5 méteres legnagyobb épületmagasság mellett csak úgy biztosítható, ha az emeleti tömeg helyenként lépcsőzetesen "visszahúzódik" a homlokzati sík mögé, így az épület legmagasabb pontja növekedhet.

Beépítési mutatók	Tervezett	Megengedett
Telkek összevont területe	5111 m²	
Építési övezet	Lk-2-XI-10 Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület	
Beépítési mód	Szabadonálló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		
terepszint felett	33,2% → 1701 m² ✓	1788,85 m ² ← 35%
terepszint alatt	11,7% → 600 m² ✓	1788,85 m ² ← 35%
Épületmagasság		
legnagyobb	7,5 m ✓	7,5 m
Szintterületi mutató		
szmá	0,49 → 2550 m² ✓	4088,8 m ² ← 0,8
szmp	0,12% → 600 m² ✓	1788,85 m ² ← 0,35
Zöldfelület legkisebb mértéke	45,7% → 2340 m² ✓	1533,3 m ² ← 30%
Előkert legkisebb mérete	5-56,42 m ✗	5-33 m között
Oldalkert legkisebb mérete	3,75 m ✓	3,75 m
Hátsókert legkisebb mérete	saroktelek, nem értelmezhető hátsókert ✓	7,50 m
Gépközi parkolók száma telken belül		
Óvodához	6 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Bölcsődéhez	4 db ✓	1 db/40 m ² fogl.
Gyermekorvosi rendelőhöz	5 db ✓	1 db/10 m ² huz. tart. helyiség
Közösségi térhez	3 db ✓	1 db/20 férőhely
Összesen	18 db	
Óvodai mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	80 fő ✓	max. 149 fő ← 32,4 telek m ² /fő*
Csoportszobák száma	4 (4*~60 m ² =240 m ²) ✓	
Csoportszobák kapacitása	3 m ² /fő 20 fő /60 m ² -es csoportszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	960 m ² (min. 800 m ²) ✓	min. 10 m ² /fő
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám a megengedett 36 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 32,4 m ² /fő-re csökkenthető.		
Bölcsődei mutatók (MSZ szabvány alapján)		
Gyermeklétszám	48 fő ✓	max. 123 fő ← 41,4 telek m ² /fő*
Gyermekszobák száma	3 (3*~50 m ² =150 m ²) ✓	
Gyermekszobák kapacitása	3 m ² /fő 16 fő /50 m ² -es gyermekszoba ✓	min. 3 m ² /fő
Játszóudvar mérete	630 m ² (min. 480 m ²) ✓	min. 10 m ² /fő
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám "B" fokozatú bölcsődék esetén a megengedett 46 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 41,4 m ² /fő-re csökkenthető.		





Rövid ismertetés

Tárgyi beépítés helyszíne a Madárhegyi út - Csonttollú utca sarkán álló, telekegysítéssel létrejött, jelenleg beépítetlen terület. A lejtésvizonyok megfelelőek, 2-4% lejtés jellemző, mely tereprendezéssel tovább csökkenthető.

A telken keresztülhalad egy nagynyomású gázvezeték, melynek 5-5 méteres védőzónájában épületet elhelyezni nem szabad. További korlátozó tényező a szabályozásban előírt 5-10 ill. 10-15 méteres előkert.

Bár a lejtésvizonyok ideálisak, a védőzóna, az előírt előkertek mérete és a tájolás erősen lekorlátozza a telepítési, beépíthetőségi lehetőségeket. A szükséges öt különböző rendeltetés területigénye mindenképpen kétszintes épületet feltételez.

Ebben a változatban a funkcionális egységek elrendezése csak térszín alatti, mélygarázsban történő gépjármű elhelyezést tesz lehetővé. A 3a változatban bemutatott, északra tájolt csoportoszobák rendkívül kedvezőtlenek, így az óvodai tömb az oldalkerti határvonalra került, a játszódudvarok pedig az L-alaprajzú óvoda-bölcsőde tömb elé, a kevésbé forgalmas Csonttollú utcával párhuzamosan, a mélygarázsba vezető rámpa két oldalára. Az L-alak két szárnyának találkozásában alakítható ki célszerűen a közös gazdasági egység, ebben a térben helyezhető el a lépcső és lift, melyek a mélygarázst kötik össze a földszinttel a publikus forgalom számára, illetve a földszinttel az emelettel az intézmény dolgozói számára. Az óvoda és a bölcsőde a szabvány által előírt külön megközelítési bejáratokkal rendelkezik, előbbi a Madárhegyi útról, utóbbi a Csonttollú utcából. Az emeletre azok a helyiségek kerültek, melyek elhelyezése nem szükségszerű a földszinten, úgymint irodák, raktárak, kiszolgáló- és szociális helyiségek.

A játszódudvarok pozíciója miatt a játszótér és a hozzá kapcsolódó "Közösségi tér" a fő közlekedési útvonaltól (Madarhegyi út) kissé távolabb, a gázvezeték védőzónájának túloldalán helyezhetők el. Az előkerti határvonalra telepített tömb földszintje a Gyermekorvosi rendelőt, emelete a Közösségi teret foglalja magában. A játszótér az telek belsejében kapott helyett.

A funkciókhoz szükséges gépjárművek a korábban említett mélygarázsban helyezhetők el.

A csoportoszobák és egyéb közösségi helyiségek szükséges belmagassága a rendelkezésre álló 7,5 méteres legnagyobb épületmagasság mellett csak úgy biztosítható, ha az emeleti tömeg helyenként lépcsőzetesen "visszahúzódik" a homlokzati sík mögé, így az épület legmagasabb pontja növekedhet.

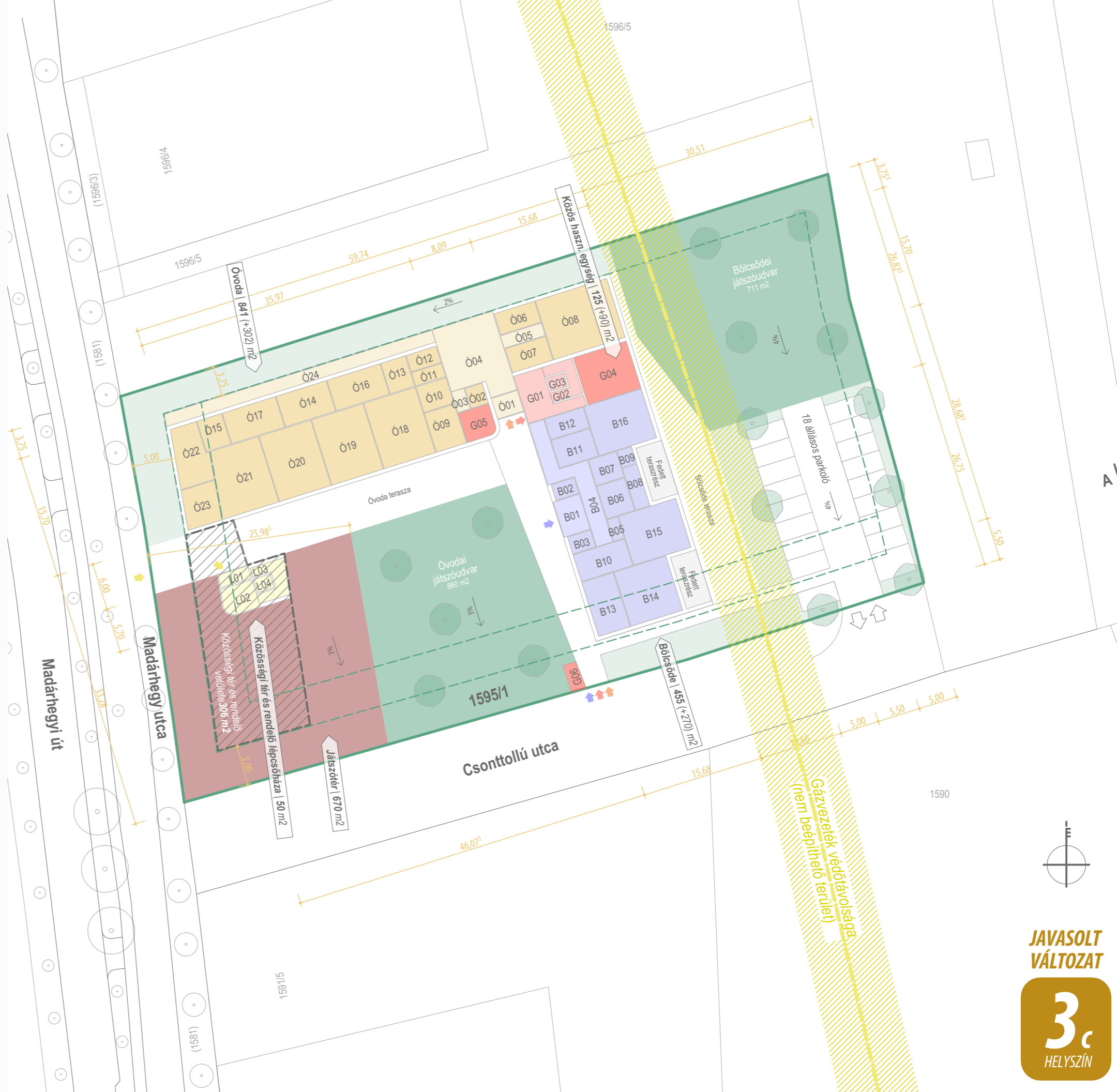
FÖLDSZINTI HELYSIÉGEK

ÓVODA		BÖLCSŐDE	
Ó01 Szélfogó	9,69 m ²	B01 Előtér és babakocsi tároló	16,4 m ²
Ó02 Babakocsi tároló	6,22 m ²	B02 Szülői akadálymentes wc	6,48 m ²
Ó03 Közl.	4,64 m ²	B03 Baba-mama szoba	7,08 m ²
Ó04 Többcélú nagyterem / Aula	74,78 m ²	B04 Közlekedő	42,66 m ²
Ó05 Közlekedő	9,24 m ²	B05 Tak. szer tároló	4,03 m ²
Ó06 Szülői fogadó	15,26 m ²	B06 Raktár	16,33 m ²
Ó07 Sportszertár	17,32 m ²	B07 Raktár	12,92 m ²
Ó08 Tornaszoba	75,33 m ²	B08 Kerti tároló	10,8 m ²
Ó09 Orvosi szoba	21,13 m ²	B09 Kerti mosdó	4,31 m ²
Ó10 Elkülönítő	13,89 m ²	B10 Gyermeköltöző-átadó	24,63 m ²
Ó11 Személyzeti wc	7,22 m ²	B11 Gyermeköltöző-átadó	19,18 m ²
Ó12 Szülői wc	8,89 m ²	B12 Fűrésztő-biliztető	14,29 m ²
Ó13 Gyermek mosdó	13,46 m ²	B13 Fűrésztő-biliztető, gy.mosdó	30,71 m ²
Ó14 Gyermek mosdó	27,45 m ²	B14 Gyermekszoba	50,36 m ²
Ó15 Gyermek mosdó	13,46 m ²	B15 Gyermekszoba	50,42 m ²
Ó16 Gyermek öltöző	29,08 m ²	B16 Gyermekszoba	50,42 m ²
Ó17 Gyermek öltöző	29,08 m ²		
Ó18 Csoportszoba	60,5 m ²		
Ó19 Csoportszoba	60,5 m ²		
Ó20 Csoportszoba	60,64 m ²		
Ó21 Csoportszoba	61,46 m ²		
Ó22 Egyéni fejlesztőszoba	31,6 m ²		
Ó23 Kerti szerszám tároló, mosdó	23 m ²		
Ó24 Közlekedő	57,56 m ²		
Összes nettó hasznos alapterület 731,4 m ²		Összes nettó hasznos alapterület 361,02 m ²	

ÓVODA/BÖLCSŐDE KÖZÖS HASZNÁLATÚ GAZDASÁGI EGYSÉGE	
G01 Közlekedő	29,42 m ²
G02 Lépcső	13,08 m ²
G03 Lift	3,96 m ²
G04 Melegítőkonyha	44,73 m ²
G05 Karbantartó műhely	15,85 m ²
G06 Kukatároló	6,73 m ²
Összes nettó hasznos alapterület 113,77 m ²	

KÖZÖSSÉGI TÉR / RENDELŐ KÖZÖS HASZNÁLATÚ EGYSÉGE	
L01 Szélfogó	6,68 m ²
L02 Előtér	15,69 m ²
L03 Lépcső	14,75 m ²
L04 Lift	3,96 m ²
Összes nettó hasznos alapterület 41,08 m ²	

BEÉPÍTÉSI MUTATÓK		Tervezett	Megengedett
Telkek összevont területe	5111 m ²		
Építési övezet	Lk-2-XI-10		
Beépítési mód	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület		
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Szabadonálló		
terepszint felett	33,8% → 1727 m ²	1788,85 m ² ← 35%	
terepszint alatt	0% → 0 m ²	1788,85 m ² ← 35%	
Épületmagasság			
legnagyobb	7,5 m	7,5 m	
Szintterületi mutató			
szmá	0,51 → 2640 m ²	4088,8 m ² ← 0,8	
szmp	0 → 0 m ²	1788,85 m ² ← 0,35	
Zöldfelület legkisebb mértéke	41,4% → 2120 m ²	1533,3 m ² ← 30%	
Előkert legkisebb mérete	5-33 m	5-10 m között	
Oldalkert legkisebb mérete	3,75 m	3,75 m	
Hátsókert legkisebb mérete	saroktelek, nem értelmezhető hátsókert	7,50 m	
Gépkocsi parkolók száma telken belül			
Óvodához	6 db	1 db/40 m ² fogl.	
Bölcsődéhez	4 db	1 db/40 m ² fogl.	
Gyermekorvosi rendelőhöz	5 db	1 db/10 m ² huz. tart. helyiség	
Közösségi térhez	3 db	1 db/20 férőhely	
Összesen	18 db		
Óvodai mutatók (MSZ szabvány alapján)			
Gyermeklétszám	80 fő	max. 149 fő ← 32,4 telek m ² /fő*	
Csoportsobák száma	4 (4*~60 m ² =240 m ²)		
Csoportsobák kapacitása	3 m ² /fő 20 fő/60 m ² -es csoportszoba	min. 3 m ² /fő	
Játszóudvar mérete	860 m ² (min. 800 m ²)	min. 10 m ² /fő	
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám a megengedett 36 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 32,4 m ² /fő-re csökkenthető.			
Bölcsődei mutatók (MSZ szabvány alapján)			
Gyermeklétszám	48 fő	max. 123 fő ← 41,4 telek m ² /fő*	
Gyermekszobák száma	3 (3*~50 m ² =150 m ²)		
Gyermekszobák kapacitása	3 m ² /fő 16 fő/50 m ² -es gyermekszoba	min. 3 m ² /fő	
Játszóudvar mérete	711 m ² (min. 480 m ²)	min. 10 m ² /fő	
*a telekmérethez viszonyított gyermeklétszám "B" fokozatú bölcsődék esetén a megengedett 46 m ² /fő-től legfeljebb 10%-al térhet el, vagyis 41,4 m ² /fő-re csökkenthető.			



JAVASOLT VÁLTOZAT

3_c
HELYSZÍN

EMELETI HELYSÍEGEK

ÓVODA		
Ó01	Vezetői iroda	18,72 m ²
Ó02	Helyettesi iroda	15,66 m ²
Ó03	Gazdaság vezetői iroda	15,66 m ²
Ó04	Nevelőtestületi iroda	28,67 m ²
Ó05	Mosógép + tak.szer tároló	13,41 m ²
Ó06	Általános raktár	32,93 m ²
Ó07	Szertár	21,32 m ²
Ó08	Felnőtt teakonyha	17,13 m ²
Ó09	Személyzeti öltöző	21,89 m ²
Ó10	Személyzeti öltöző	21,89 m ²
Ó11	Közlekedő	54,49 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		261,77 m²

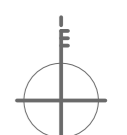
BÖLCSŐDE		
B01	Közlekedő	48,73 m ²
B02	Gondozónői szoba	30,07 m ²
B03	Vezetői iroda	17,58 m ²
B04	Gazdaságvezetői iroda	17,58 m ²
B05	Élelmiszervezetői iroda	17,58 m ²
B06	Teakonyha	20,33 m ²
B07	Tak.szer tároló	9,01 m ²
B08	Játékraktár	9,01 m ²
B09	Selejtraktár	9,01 m ²
B10	Fogyóeszköz raktár	9,01 m ²
B11	Irattár	6,95 m ²
B12	Mosoda	13,14 m ²
B13	Férfi öltözőblokk	10,52 m ²
B14	Női öltözőblokk	16,25 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		234,77 m²

ÓVODA/BÖLCSŐDE KÖZÖS HASZNÁLATÚ GAZDASÁGI EGYSÉGE		
G01	Közlekedő	21,83 m ²
G02	Lépcső	7,94 m ²
G03	Lift	3,96 m ²
G04	Közlekedő	6,88 m ²
G05	Gépészet	20,94 m ²
G06	Felkötési kapcs. helyiség	12,99 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		74,54 m²

KÖZÖSSÉGI TÉR /RENDELŐ KÖZÖS HASZNÁLATÚ EGYSÉGE		
L01	Közlekedő	31,11 m ²
L02	Lift	3,96 m ²
L03	Lépcső	9,49 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		44,56 m²

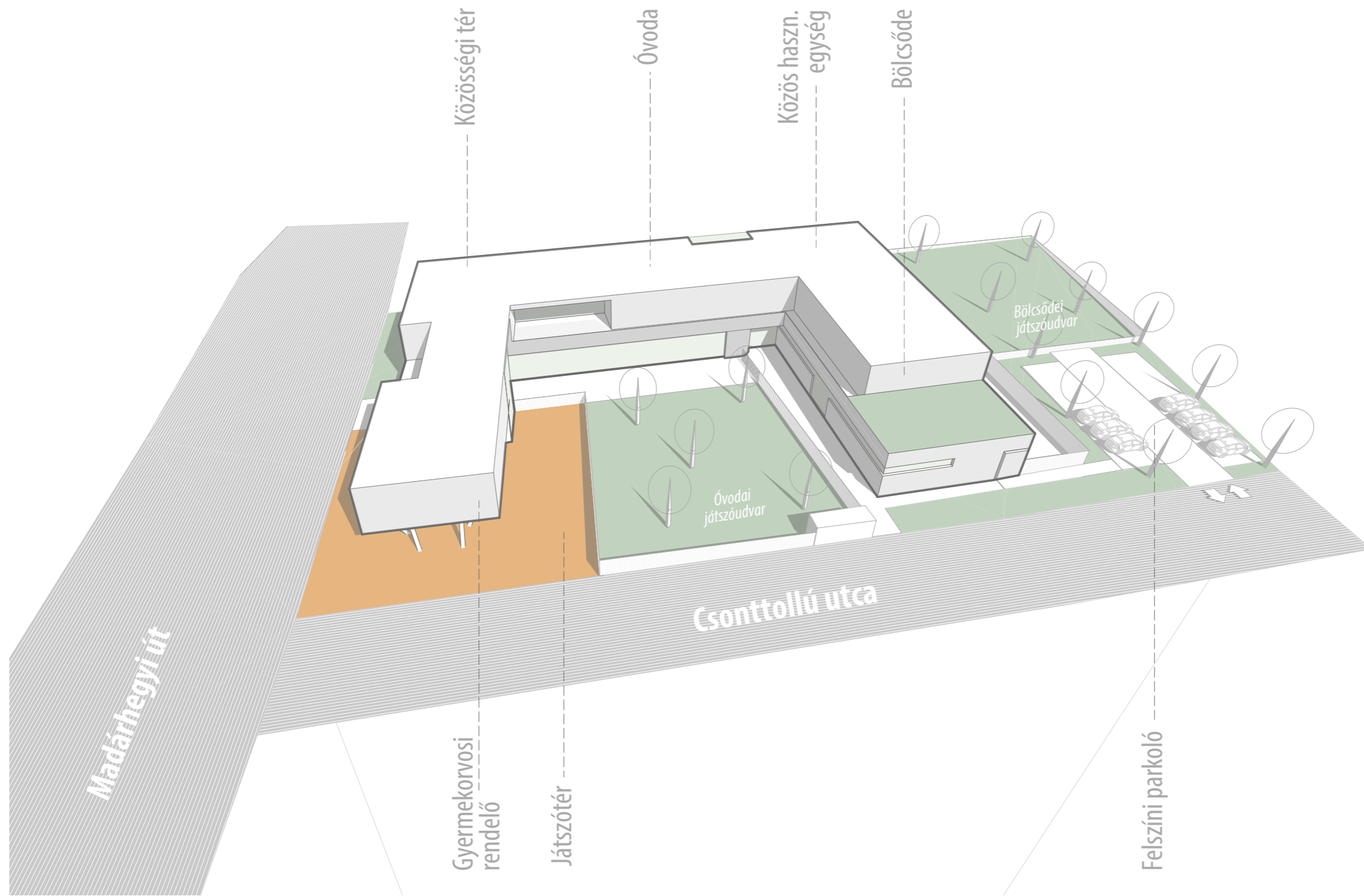
"KÖZÖSSÉGI TÉR" GYERMEKEK SZÁMÁRA		
K01	Fogadótér	22,26 m ²
K02	Közlekedő	35,41 m ²
K03	Pelenkázó	3,24 m ²
K04	Gyermek öltöző	20,73 m ²
K05	Babakocsi tároló	7,04 m ²
K06	Wc blokk	21,19 m ²
K07	Raktár, tak.szer tároló	10,04 m ²
K08	Iroda	15,19 m ²
K09	Kisterem	25,09 m ²
K10	Kisterem	25,09 m ²
K11	Multifunkcionális tér	70,01 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		255,29 m²

GYERMEKORVOSI RENDELŐ		
R01	Váró	54,27 m ²
R02	Publikus mosdó	18,88 m ²
R03	Akadálymentes wc	5,5 m ²
R04	Baba -mama szoba	10,75 m ²
R05	Irattár	14,39 m ²
R06	Rendelő	30,89 m ²
R07	Rendelő	23,44 m ²
R08	Vetkőző	2,08 m ²
R09	Vetkőző	2,08 m ²
R10	Elkülönítő	13,02 m ²
R11	Személyzeti pihenő, teako.	13,32 m ²
Összes nettó hasznos alapterület		188,62 m²



JAVASOLT VÁLTOZAT

3_c
HELYSZÍN



Rövid ismertetés

Tárgyi beépítés helyszíne a Madárhegyi út - Csonttollú utca sarkán álló, telekegyesítéssel létrejött, jelenleg beépítetlen terület. A lejtésvizonyok megfelelőek, 2-4% lejtés jellemző, mely tereprendezéssel tovább csökkenthető.

A telken keresztülhalad egy nagynyomású gázvezeték, melynek 5-5 méteres védőzónájában épületet elhelyezni nem szabad. További korlátozó tényező a szabályozásban előírt 5-10 ill. 10-15 méteres előkert.

Bár a lejtésvizonyok ideálisak, a védőzóna, az előírt előkertek mérete és a tájolás erősen lekorlátozza a telepítési, beépíthetőségi lehetőségeket. A szükséges öt különböző rendeltetés területigénye mindenképpen kétszintes épületet feltételez.

Ebben a változatban a rendeltetési egységek elhelyezése lehetővé teszi a felszíni parkolást, költséges mélygarázs építése nélkül. A Madárhegyi út, mint fő közlekedési út vonal megkívánja a játszótér és a hozzá kapcsolódó "Közösségi tér" közvetlen megközelíthetőségét. A 3a változatban bemutatott, északra tájolt csoportszobák rendkívül kedvezőtlenek, így az óvodai tömb az oldalkerti határvonalra került, játszóudvara pedig az épület elé, a kevesebb forgalmas Csonttollú utcával párhuzamosan, míg a bölcsődei udvar a gázvezeték túloldalán kapott helyet. Az óvoda és bölcsőde célszerűen közös gazdasági egységgel rendelkezik, ebben a közös térben helyezhető el az emeleti helyiségek megközelítésére alkalmas lépcső és lift. Az óvoda és a bölcsőde a szabvány által előírt külön megközelítési bejáratokkal rendelkezik, a közös gazdasági zónában csak a két intézmény dolgozói tartózkodhatnak. Az emeletre azok a helyiségek kerültek, melyek elhelyezése nem szükségszerű a földszinten, úgymint irodák, raktárak, kiszolgáló- és szociális helyiségek.

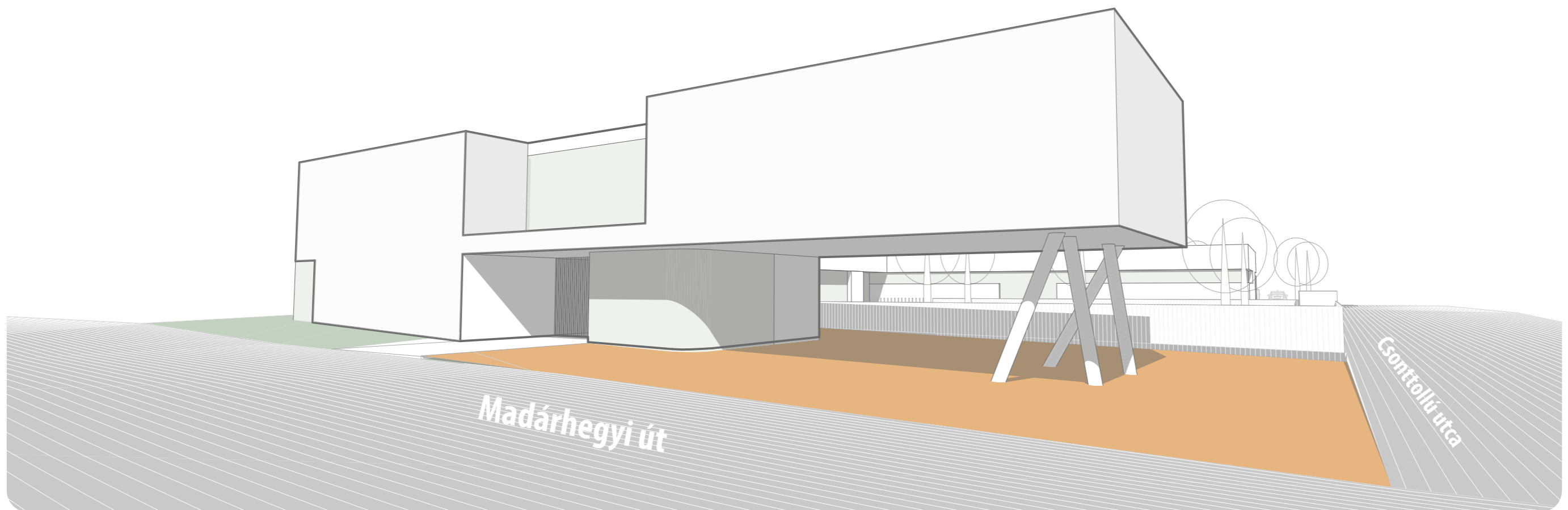
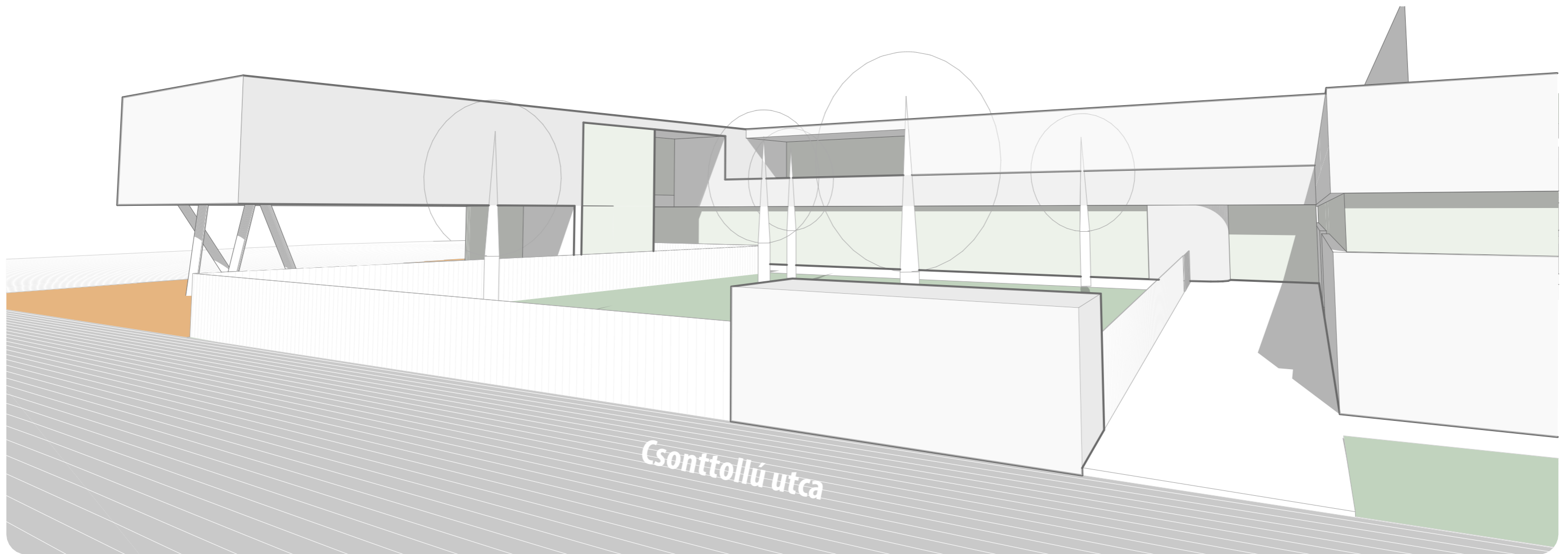
A rendelkezésre álló terület szűkös volta miatt az épületegyüttes Madárhegyi út felőli fő tömegét, -mely a Gyermekorvosi rendelőt és a Közösségi teret foglalja magában- pillérek emelik az alatta elterülő játszótér fölé. A Közösségi térhez egy részben fedett tetőterasz is csatlakozik.

A funkciókhoz szükséges gépjárművek a gázvezeték túloldalán, felszíni parkolóban helyezhetők el.

A csoportszobák és egyéb közösségi helyiségek szükséges belmagassága a rendelkezésre álló 7,5 méteres legnagyobb épületmagasság mellett csak úgy biztosítható, ha az emeleti tömeg helyenként lépcsőzetesen "visszahúzódik" a homlokzati sík mögé, így az épület legmagasabb pontja növekedhet.

**JAVASOLT
VÁLTOZAT**

3_c
HELYSZÍN



JAVASOLT
VÁLTOZAT

3_c
HELYSZÍN

1 HELYSZÍN



2 HELYSZÍN



ELŐNYÖK / HÁTRÁNYOK



- Megfelelő méretű játszóudvarok
- A játszótér kivételével a négy rendeltetés elhelyezhető
- Földszinten elhelyezhető óvodai-bölcsődei közösségi funkciók
- Szabvány szerinti, elkülönített óvoda és bölcsőde bejárat
- Az előkert telekrészbe telepített épülettömegek a településszerkezeti elképzelésekkel összhangban vannak



- Északi tájolású bölcsődei gyermekszobák
- A felszíni parkoló északi oldalán a meredek tereplejtés miatt 2-6,5 méteres támfalakat lennének szükségesek, amit a szabályozás nem tesz lehetővé. Ugyanezt a parkolót mélygarázként térszint alá süllyeszteni szintén nem lehetséges, mert a csatlakozó rámpa helyigénye nem biztosítható. Egyedüli megoldásként a Rendelő/Közösségi tér tömbje alá süllyesztett mélygarázs lenne elképzelhető, de a szükséges férőhely és a megfelelő rámpa biztosítása kérdéses, mélyrehatóbb tervezést igényel a pontos geodézia ismeretében.
- Az óvoda-bölcsőde tömb gazdasági egységében a közlekedő jelentős szintkülönbséget hidal át, belső lépcső szükséges
- Az északi telekrész nagyon meredek lejtése miatt a rendelők szuterén jelleggel részben térszint alá kerülnének, természetes megvilágításuk biztosítása kérdéses
- A Rendelő/Közösségi tér épületének a Madárhegyi fő útvonalról történő "leszakítása" kedvezőtlen

A TERVEZETT BEÉPÍTÉST KIZÁRÓ TÉNYEZŐK



Eltérés a tervezési programtól:

- Játszóter helyhiány miatt nem helyezhető (csak a Rendelő alatti mélygarázs esetén)

Eltérés a szabályozástól, szabványoktól:

- A csoportszobák előtti teraszok és a játszóudvarközött 2 métert is meghaladja a szintkülönbség, ami elfogadhatatlan
- A természetes terepfelszínhez képest +-1,5 m tereprendezés megengedett, de a játszóudvarok lejtése így is 10% körüli, ami jóval meghaladja a szabványban maximalizált 5%-ot.

SZABÁLYOZÁS-MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMELK



A telekcsoport három tagja azon telkek közé tartozik, ahol az előkert mérete 5-10 m-ről 10-15 m-re növelendő. Szabályozás-módosítás szükséges.

ELŐNYÖK / HÁTRÁNYOK



- Megfelelő méretű bölcsődei játszóudvar
- Földszinten elhelyezhető óvodai-bölcsődei közösségi funkciók
- Telken belüli felszíni parkolóban elhelyezhető gépkocsik
- Az előkert telekrészbe telepített épülettömegek a településszerkezeti elképzelésekkel összhangban vannak, szabályozás módosítás nem szükséges
- Megfelelő terepadottságok, lejtésvizonyok
- Megfelelő megközelítés



- Északnyugati tájolású bölcsődei gyermekszobák kedvezőtlenek
- Minimális méretű játszótér

A TERVEZETT BEÉPÍTÉST KIZÁRÓ TÉNYEZŐK

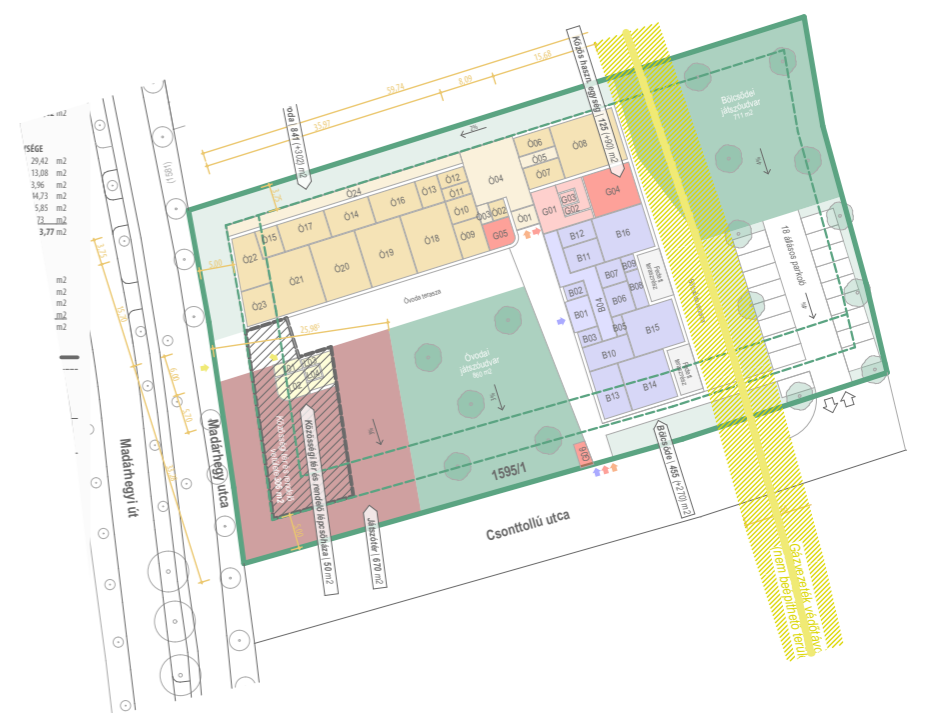
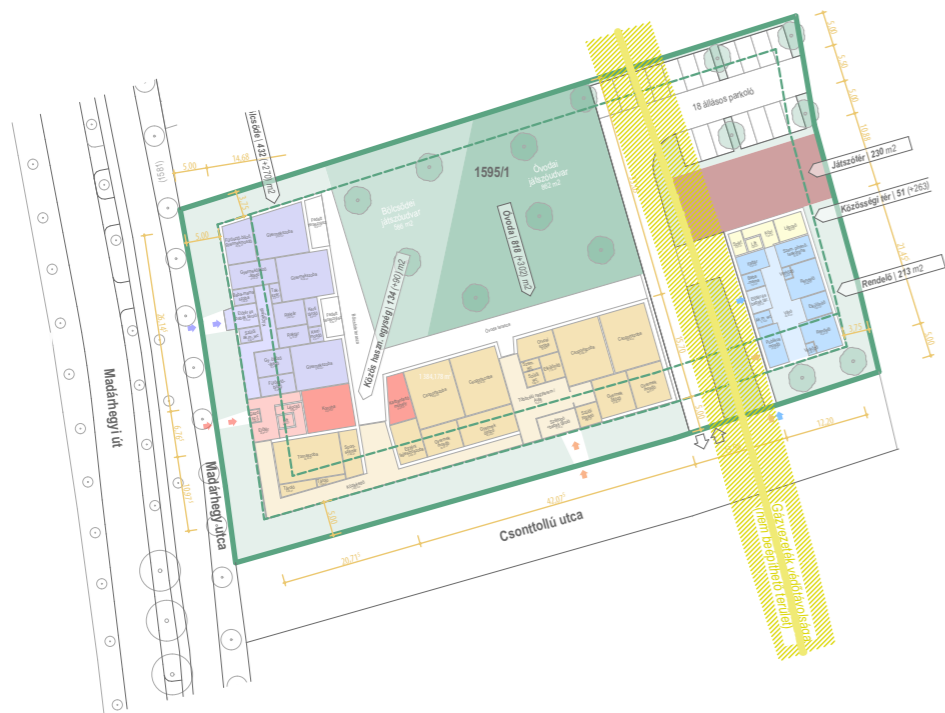


Eltérés a tervezési programtól:
Óvoda rendeltetés helyhiány miatt nem biztosítható a két telek egyikén sem

3_a
HELYSZÍN

3_b
HELYSZÍN

3_c
HELYSZÍN
JAVASOLT
VÁLTOZAT



ELŐNYÖK / HÁTRÁNYOK



- Megfelelő méretű, védett játszóudvarok
- Földszinten elhelyezhető óvodai-bölcsődei közösségi funkciók
- Telken belüli felszíni parkolóknak elhelyezhető gépkocsik
- Az előkert telekrészbe telepített épülettömegek a településszerkezeti elképzelésekkel összhangban vannak
- Tereprendezéssel megfelelően rendezhető lejtéviszonyok
- Megfelelő megközelítés, elkülönített óvoda-bölcsőde bejárat
- Közös gazdasági rész és vertikális közlekedő-mag az óvodához / bölcsődéhez



- Északi tájolású óvodai gyermekszobák rendkívül kedvezőtlenek
- Minimális méretű, fő közlekedési útvonalról távol eső Közösségi tér "eldugott", minimális alapterületű játszótérrel
- A parkolótól és egymástól is távol eső óvoda-bölcsőde bejárat

ELŐNYÖK / HÁTRÁNYOK



- Megfelelő méretű játszóudvarok
- Földszinten elhelyezhető óvodai-bölcsődei közösségi funkciók
- A csoportszobák-gyermekszobák kedvező tájolása
- Tereprendezéssel megfelelően rendezhető lejtéviszonyok
- Megfelelő megközelítés, elkülönített óvoda-bölcsőde bejárat
- Közös gazdasági rész és vertikális közlekedő-mag az óvodához / bölcsődéhez



- Gépkocsik elhelyezése magas építési költségekkel járó mélygarázsban
- Fő közlekedési útvonalról távol eső Közösségi tér, "eldugott" játszótérrel
- Az oldalkerti telekrészbe telepített óvodai épülettömeg eltér az egységes településszerkezeti elképzelésektől
- Egymástól távol eső óvoda-bölcsőde bejárat



ELŐNYÖK / HÁTRÁNYOK

- Megfelelő méretű játszóudvarok
- Földszinten elhelyezhető óvodai-bölcsődei közösségi funkciók
- A csoportszobák-gyermekszobák kedvező tájolása
- Telken belüli felszíni parkolóknak elhelyezhető gépkocsik
- Tereprendezéssel megfelelően rendezhető lejtéviszonyok
- Elkülönített, de egymáshoz közeli, egy útvonalról megközelíthető óvoda-bölcsőde bejárat
- Közös gazdasági rész és vertikális közlekedő-mag az óvodához / bölcsődéhez
- Fő közlekedési útvonalhoz kiválóan kapcsolódó Közösségi tér és Gyermeorvosai rendelő
- A pillérvázal felemelt Rendelő épülettömege alatt megfelelő méretű játszótér alakul ki, mely jól kapcsolódik a fő közlekedési útvonalhoz és a Közösségi térhez is
- Áttekinthető térkapcsolatok, harmonikusan kialakítható épülettömegek
- Városképi szempontból kedvező saroktelek beépítés



- Az oldalkerti telekrészbe telepített óvodai épülettömeg eltér az egységes településszerkezeti elképzelésektől

SZABÁLYOZÁS-MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMELK (MINDHÁROM ALVÁLTOZATBAN)

A telekösszevonás előtti telkek helyrajzi számuk szerint azon telkek-kivételek közé tartoztak, ahol az előkert mérete 5-10 m-ről 10-15 m-re növelendő (sarokteleknél csak az egyik oldalon). Az összevonást követően létrejött új telkek helyrajzi száma tételiesen ugyan nem szerepel a kivételek felsorolásában, de mint "telekutód", vélhetően öröklí a korábbi telkek e tulajdonságát. Ez esetben törölni szükséges a kivételek közül, mely szabályozás módosítást von maga után.

Tervezői költségbeclés a javasolt **3c** változatra vonatkozóan

MADÁRHEGYI INTÉZMÉNYFEJLESZTÉS TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS				
Munkafolyamat	Menny.	Egység	Egységár	Ár
Kivitelezési költségek				1 913 026 000 Ft
terület előkészítés	5111	m2	1 400	7 155 000 Ft
szerkezetépítés	2642	m2	260 000	686 920 000 Ft
szakipari munkák	2642	m2	214 000	565 388 000 Ft
központi hűtés / fűtés	2642	m2	94 000	248 348 000 Ft
víz - csatorna	2642	m2	48 000	126 816 000 Ft
szellőzés, hővisszanyerés	2642	m2	14 000	36 988 000 Ft
épületvillamosság, tűzjelző	2642	m2	49 000	129 458 000 Ft
udvarok, játszótér	2241	m2	33 000	73 953 000 Ft
parkolók, járdák, terasz	1000	m2	38 000	38 000 000 Ft
Egyéb költségek				292 840 000 Ft
tervezési költségek	5,00%			95 000 000 Ft
beruh. management, lebony.	3,00%			57 000 000 Ft
műszaki ellenőrzés	2,00%			38 000 000 Ft
közműfejlesztés				50 000 000 Ft
bútorok	2642	m2	20 000	52 840 000 Ft
Összesen nettó:				2 205 866 000 Ft

A bemutatott beépítési koncepciók összegezése

A három rendelkezésre álló, megvizsgált helyszín közül az 1. és 2. számú a tervezési program által előírányozott beépítést nem teszi lehetővé. Az 1. helyszínen a szélsőséges lejtéviszonyok, a

2. helyszínen pedig a két különálló telekből álló, nem elégséges méretű területek jelentik a kizáró okot.

A 3. számú helyszín egyesített telke megkötésekkel bár, de alkalmassá tehető a tervezési program minden projektelemének megvalósítására.

A három alváltozat közül a **3a** változatot a fő közlekedési útvonalról túlságosan távol eső közösségi tér és a csekély alapterületű, eldugott játszótér miatt nem javasoljuk.

A **3b** változatban ugyan már megfelelő méretű játszótér alakul ki - bár ez is kedvezőtlen helyen, a telekbelső sarkában - de ennek feltétele egy magas építési költségekkel járó mélygarázs építése lenne.

A telket átszelő gázvezeték 10 méteres védőzónája sajnos egy olyan adottság, ami nem változtatható meg, számos kööttséget eredményez a telek beépíthetőségében.

A **3c** változat, bár tartalmaz kompromisszumos megoldásokat, a lehető legoptimálisabban használja ki ezeket a beépítési kööttségeket, helyet biztosítva a tervezési program minden projektelemének. Kedvező elhelyezkedés, jó megközelítés, jó tájolás, megfelelően funkcionálni képes rendeltetési egységek jellemzik ezt a változatot. A Gyermekorvosi rendelő és Községi tér egy jóval nagyobb területen elhelyezhető lenne a földszinten is, de jelen szituációban a játszótér fölé emelésük az egyetlen megoldás, mely által a négy rendeltetési egység és a játszótér telken belül kialakítható. A terület alkalmas a gyalogos ill. a gépkocsival és tömegközlekedéssel történő megközelítésre, a tervezett intézmények közműellátottsága elviekben megoldható.

A 3. számú helyszín összes alváltozatára jellemző, hogy a Helyi Építési Szabályzat szerint az összevont telek azon kivétel közé tartozik, ahol az előkert mérete 5-10 m-ről 10-15 m-re növelendő (sarokteleknél csak az egyik oldalon). Mivel ez nem valósítható meg, a telket törölni szükséges a kivételek közül, mely szabályozás módosítást von maga után.

Végezetül szükséges ismételt megemlíteni, - amiről már a bevezetőben is szóltunk -, hogy dokumentációban szereplő lejtéviszonyok szintvonalas térképekről származó, hozzávetőleges adatok, a további tervezési szakaszokhoz mindenképpen geodéziai felmérés szükséges!