

**TÖRÖKBÁLINT (486 és 487, 499/4 HRSZ.)
LÉTESÍTENDŐ ÚJ BEÉPÍTÉS KONCEPCIÓJÁNAK TERVE**

MEGBÍZÓ: Törökbálint Önkormányzat

TERVEZŐ: Modulárt Kft.
Láris Barnabás

Budapest, 2018. március 28.



BEVEZETÉS

A tervezési helyszín Törökbálint városközpontjában található a Hosszúréti patak mentén. Napjainkban a HRSZ 486 és 499/4 telkek üresen állnak, a HRSZ 487 telket az önkormányzat megvásárolni tervezi, az ott található épületek lebontásra kerülnek. A település fejlesztési terv szempontjából fontos feladat a terület központi területek közé vonása. A tervezési megbízásunk e területre történő új beépítési koncepció kidolgozása, a beépítési paraméterek felülvizsgálata, a funkcionális mix felvázolása volt. A terület történeti és morfológiai elemzését követően több munkaközi beépítést elemezve jutottunk a végleges beépítési variációra. Jelen dokumentum e munkafolyamatunkat és annak végeredményeként készített látványterveket tartalmazza.

Budapest, 2018. március 28.

Láris Barnabás



Törökbálint „Patakpart” utca

A tervezési helyszínen két önálló telek található, melyre Törökbálint Önkormányzata beépítési koncepciót terveztetett velünk. Jelen dokumentum ennek részleteit tartalmazza. A kisebbik telek (továbbiakban: 1. sz. telek) a patak keleti oldalán található, a másik a patak kálvária domb felőli részéhez kapcsolódik (továbbiakban: 2. sz. telek). A Hivatal a patak keleti oldalára átkötőút kialakítását tervezi. A helyszínt a jövőben a Szent István utcáról gyalogos átkötúton is meg lehet közelíteni (Erzsébet utca meghosszabbítása).

1. sz. telek:

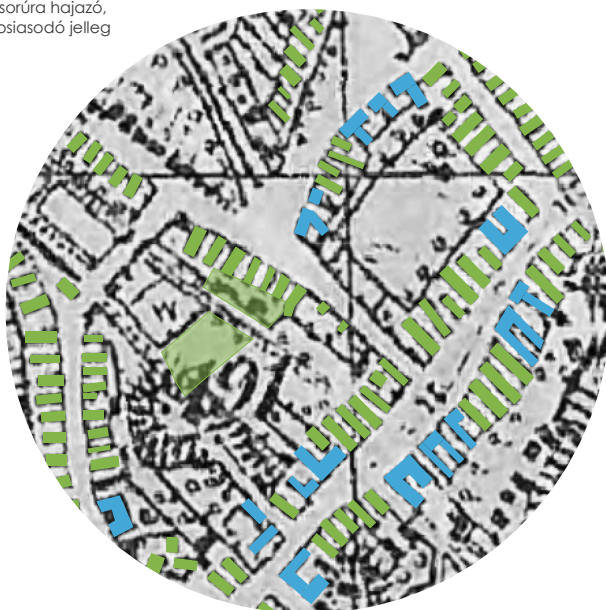
Az épületet gyalogosút és új közút határolja. Keleti oldalról a szomszédos telkek hátsó kertjei csatlakoznak. Az idők során a szomszédok jelentős feltöltést halmoztak fel telekvégeikben, így az egyébként sík terephez a keleti oldalon 1,5m-es ugrással kapcsolódnak a szomszédok. A beépítést a két útra szerveztük. A gyalogosút felé 5 méteres előkerttel, így a majdani esetleges gépjárműves kialakítás esetén végzendő tereprendezések mozgásai lekövethetőek lesznek. A patak felőli oldalon a beépítés utcafronti. Ide kereskedelmi funkciókat helyeztünk. A magas talajvíz szint miatt a területre mélygarázst nem terveztünk. A gépkocsikat felszínen helyeztük el, a telek észak-keleti végében. A beépítés utcafronton 6,6 m magasságot követ, mely a belső oldalakon három használati szintté nő fel. A terv ezzel a gesztussal igyekszik illeszkedni a kisebb léptékű szomszédos beépítésekhez. Ezt az illeszkedést erősítendő a tömeget három részre bontottuk. A lakótömegek megközelítése belső oldali függőfolyosókról történik, melyek eltartott módon, légteret hagyva a homlokzat előtt valósulnak meg. A beépítés tetőtömege magastető jellegű, utcai oldalon 40°-os, a belső oldalon 20°-osak. A lakóblokk traktusszélessége a környező beépítések mélységét követi az illeszkedés jegyében (mélység: 10,0 m). A belső udvarban a gépkocsi állások folytatásában zöld felületű pihenőkertet terveztünk.

2. sz. telek:

A nagyobb méretű telektest esetén több épülettömeggel igyekeztünk elérni a 30%-os beépítettséget. A patak felőli oldalon 5 méteres előkertet terveztünk. A patakhoz gépjárműves és gyalogos hidakkal kapcsolódunk. A hidak szerepe nagy, a kevéző előterében egyedi kiülő felületek kialakítására ad lehetőséget. A tervezett új közpark belsőhöz a beépítés a telekhatár mentén térfallal kapcsolódik (5 méteres előkerttel). Ide (a földszinti területre) kereskedelmi és lakófunkció egyaránt elhelyezhető. A térfalsorban öblösödést terveztünk a többcélú felhasználhatóság céljából (kiülő terasz). A parkoló területet a telek észak-nyugati részén lineárisan helyeztük el. A tömegképzés tekintetében a külső oldalakon a 6,6 méteres ereszmagasságok, a belső oldalon a 8,5 méteres beépítések jelennek meg elsősorban. A Kálvária köz felé csatlakozó tömeg kétoldali 6,6 méteres ereszmagasságával az utca alacsonyabb beépítéseihez igazodik. A lakótömbök ezen beépítés esetén is 10 méteres traktusmélységűek. A tető formák szintén az 1. sz. telek formai elemeit folytatják.

A VÁROSKÖZPONT FEJLŐDÉSE

- fésűs, falusias jelleg
- zárt sorúra hajazó, városiasodó jelleg



1872-1884
M = 1 : 10 000



2018 napjainkban
M = 1 : 10 000



Jövőbeli vízió
M = 1 : 10 000



Majláth-kastély
(1920-as évektől tudószanatórium)

Az 1800-as évek végén a település falusias jelleget mutat. Főként oldalhatáron álló, fésűs beépítés jellemzi az akkori állapotokat. A mára már beépült részek nagyjá még szántó föld vagy erdős terület volt.



Zimándy Ignác Általános Iskola
(korábban Apáca és Leánynevelő Intézet)

A település jelenlegi állapotán látható annak fejlődése, bővülése. A településközpont egyre sűrűbben beépített, az utcáfronton sűrűsödnek az épülettömegek, jellege városiasodik.



Zimándy Ignác Általános Iskola tornaterme

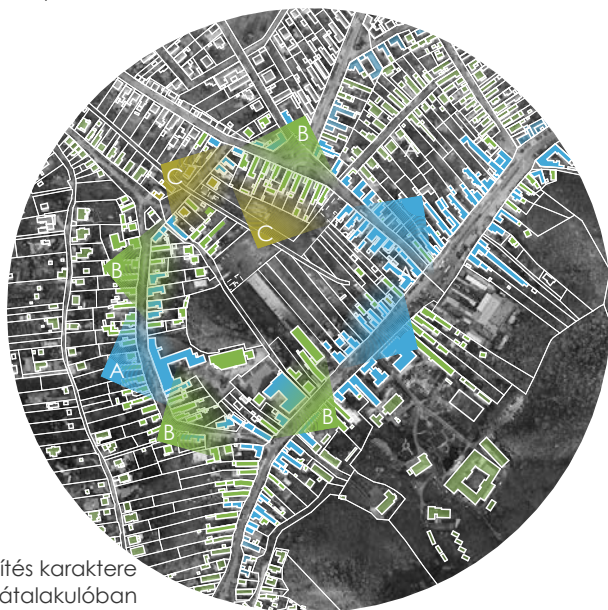
A jövőben ennek a városiasodásnak folytatódását várhatjuk. A település bővülésére, a központi területek besűrűsödésére lehet számítani. A patak mentén kialakuló új átkötőút segítségével az itt található belső telkek, és hosszú telkek végei beépíthetőek lesznek, az új szabályozás szerint zárt sorú beépítéssel, ezzel előreláthatólag a fent említett sűrűsödést előidézve.



Munkácsy Mihály Művelődési Ház

AKTUÁLIS BEÉPÍTÉS KARAKTERE

- fésűs, falusias jelleg
- zárt sorúra hajazó, városiasodó jelleg
- szabálytalan



beépítés karaktere
átalakulóban
M = 1 : 10 000



meglévő autós és
tömegközlekedés
M = 1 : 7500

A kijelölt építési terület környezetében három fő beépítéstípus található meg.



- oldalhatáron álló, zárt sorú beépítésre hajazó
- többnyire földszint, földszint+tetőtér beépítés
- hosszanti, utcával párhuzamos tömegek egymás mellett
- domborzathoz való igazodás
- beépítés az utcavonalon sűrűsödik
- széles utcákra és teresedésekre szervezett
- utcafront nagy része beépített
- utcától távolodva egyre kisebb tömegek



- oldalhatáron álló fésűs beépítési forma
- többnyire földszintes, földszint + tetőtér beépítés
- hosszanti, utcára merőleges tömegek egymás mellett
- domborzathoz való igazodás



- szabálytalan, szabadonálló beépítés
- többnyire földszint, földszint + tetőtér beépítés
- hosszanti, utcára merőleges tömegek és utca vonalával párhuzamos tömegek váltva egymás mellett
- némely tömegek hátrahúzva az utca vonalától, bontva annak egységét
- domborzathoz való igazodás



- szabálytalan, szabadonálló beépítés
- többnyire földszint, földszint + tetőtér beépítés
- hosszanti, utcára merőleges tömegek és utca vonalával párhuzamos tömegek váltva egymás mellett
- a kijelölt területek beépítése teljesen új helyzetet teremt, a patak mindkét oldala felől a telkek vége fordul a területek felé, így a kevésbé szabályos gazdasági és egyéb kis épületek találhatóak a fronton.
- közvetlen a telkek mellett nincs kialakult építészeti front
- jelenleg főként zöldfelület, barátságos atmoszférával

TÁRSASHÁZ TELEPÍTÉS LÉTJOGOSULTSÁGÁNAK IGAZOLÁSA



INTÉZMÉNYEK SŰRŰSÖDÉSE A KÖZPONTBAN

A telek pár perces környezetében fellelhető a városháza, a posta, a takarékszövetkezet, egy ATM, a Művelődési ház, mely egyúttal sportlétesítmény is, a településmúzeum, valamint megannyi gyülekezet temploma.

- kulturális intézmény
- hivatali intézmény
- vallási intézmény
- sport intézmény

KÖZLEKEDÉSI, TÖMEGKÖZLEKEDÉSI LEHETŐSÉGEK

A területet autóutak övezik, így az autós közlekedés maximálisan biztosított. A főbb településen belüli intézmények és egyebek akár gyalogosan, vagy biciklivel is könnyedén elérhetőek. A tömegközlekedés is jól megoldott a környéken. Helyközi járatok és a BKV több nappali valamint éjszakai járatának megállója is megtalálható a környéken.



KÖRNYÉKBELI OKTATÁSI INTÉZMÉNYEK

A kisgyermekes családok szempontjából fontos a helyi alacsonyabb fokú gyermeknevelési intézmények közelsége, ahová könnyen eljuttathatják kisebb gyermekeiket. Bölcsőde, óvoda és általános iskolai intézmény is található a kijelölt terület közelében.

- általános iskola
- óvoda
- bölcsőde
- játszótér

 $M = 1 : 10\,000$

TÁRSASHÁZ TELEPÍTÉS LÉTJOGOSULTSÁGÁNAK IGAZOLÁSA



BOLTOK, ÉTTERMEK, CUKRÁSZDÁK

A környékben az élelmiszerbeszerzés több fórumon is lehetséges. Több kisebb bolt is található a közelben, éttermek és cukrászdák települtek elérhető távolságba.

- cukrászda
- bolt
- étkezde

EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK KÖZELSÉGE

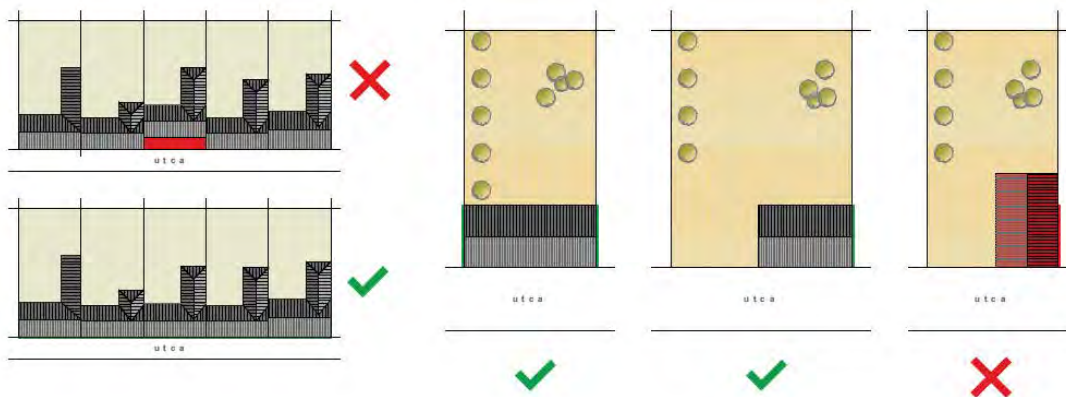
A felnőtt és gyermekrendelés is pár utcán belül található, csakúgy mint a városi gyógyszertár. Kisvárosban jellemző a kisállattartás, így az állatorvos közelsége is fontos lehet.

- gyógyászati intézmény
- gyógyszertár
- állatorvos



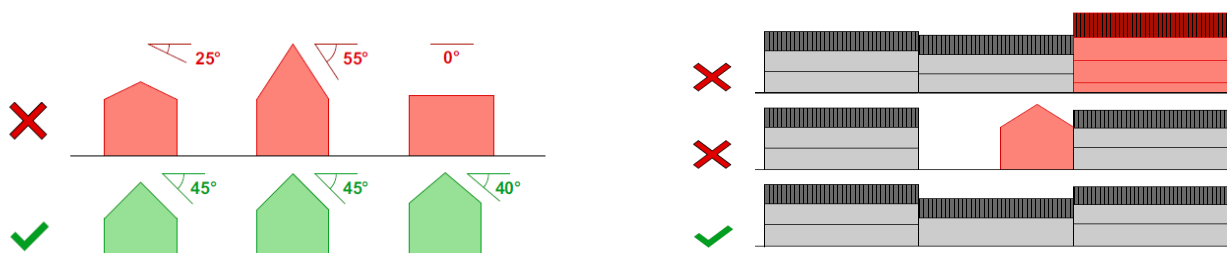
360°-os panorámakép a HRSZ 499/7 telekről fényképezve

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV, TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET UTASÍTÁSAI



Városmag központi településmag központi vegyes építési övezeteiben az utcával határos épületrészt utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani.

A városmag központi településmag központi és lakó övezeteiben az utcai és az oldalhatáron álló homlokzat eresz magasságának legnagyobb értéke 6,6 m.



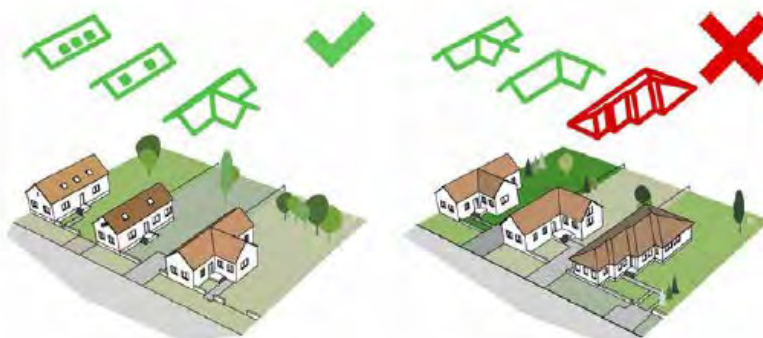
Az intézményi övezetek kivételével

- a) szabadonálló beépítés nem alkalmazható,
- b) főépületen jellemzően 40-45 fokos magastető kötelező, zárt sorú beépítés esetén a tetőhajlásszögére vonatkozó előírást csak az utcai homlokzaton kötelező betartani.
- c) a HÉSZ előírásaival összhangban jellemzően pince + 2 illetve 3 szintes beépítés megengedett.
- d) az épületek homlokzata jellemzően vakolt kialakítású legyen, a felület legfeljebb 40%-a lehet kő vagy téglaborítású, nagytáblás fém burkolóelemek alkalmazása nem megengedett.

Utcafronti homlokzaton zárt sorú beépítés esetén szekcionált garázkapu nem létesíthető, csak középen felnyíló fából készült vagy faburkolatú kapu.

Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.

Zárt sorú beépítés utca felőli része előtt legfeljebb 80 cm magas kerítés létesíthető.



'A' telek

telek hrsz **499/7**

mérete (m2) (szab. utáni, becsült)		2150
min. telekméret (m2)	700	
max. beép terepszint felett (%)	30%	645
max. beép terepszint alatt (%)	30%	645
max. szintterületi mutató	1,3	2795
max. épületmagasság (m)	7,5	
utcai épületmagasság (m)	6,6	
min. zöldfelület (%)	30%	645
előkert (m)	0	
min. oldalkert (OTÉK) (m)	4 m	
min. hátsókert (OTÉK) (m)	6 m v. a magasság	



Maximális beépítettség 645 m2 bruttó terület, ennek megfelelő nettó hasznos alapterület: 520-560 m2.

7,5 m/6,6 m épületmagasságból adódó elrendezés: fszt. + emelet + tetőtér (alapterület: kb. 540 + 540 + 400, össz. 1480 m2).

Terepszint alatti beépítés 30%, tehát az épület teljesen alapincézhető (kb. 540 m2) (melybe nem számítottuk bele a pincszint megközelítésére szolgáló lehajtó rámpa alapterületét).

Egyéb előírások Vt övezetben (jelenlegi HÉSZ szerint):

- Egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb két lakás helyezhető el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

- Ténylegesen zártosuló beépítés és lakó rendeltetés esetén a zártosuló épületrész utcára merőleges mélysége legfeljebb 12,0 m lehet.

'B' telek

telek hrsz **486, 487**

mérete (m2)		3638
min. telekméret (m2)	700	
max. beép terepszint felett (%)	30%	1091
max. beép terepszint alatt (%)	30%	1091
max. szintterületi mutató	1,3	4729
max. épületmagasság (m)	7,5	
utcai épületmagasság (m)	6,6	
min. zöldfelület (%)	30%	1007
előkert (m)	0	
min. oldalkert (OTÉK) (m)	4 m	
min. hátsókert (OTÉK) (m)	6 m v. a magasság	



Maximális beépítettség 1091 m2 bruttó terület, ennek megfelelő nettó hasznos alapterület: 805-875 m2.

7,5 m/6,6 m épületmagasságból adódó elrendezés: fszt. + emelet + tetőtér (alapterület: kb. 850 + 850 + 630, össz. 2330 m2).

Terepszint alatti beépítés 30%, tehát az épület teljesen alapincézhető (kb. 850 m2) (melybe nem számítottuk bele a pincszint megközelítésére szolgáló lehajtó rámpa alapterületét).

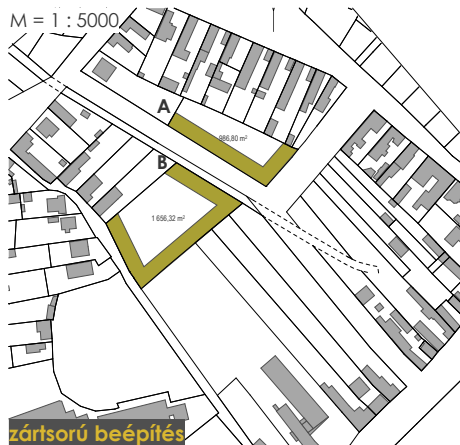
Egyéb előírások Vt övezetben (jelenlegi HÉSZ szerint):

- Egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb két lakás helyezhető el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

- Ténylegesen zártosuló beépítés és lakó rendeltetés esetén a zártosuló épületrész utcára merőleges mélysége legfeljebb 12,0 m lehet.

BEÉPÍTÉSI VARIÁCIÓK

M = 1 : 5000



- teljes zárt sorúsított beépítés városfejlesztési tervzet alapján
- A telek beépítettsége: 46%
- B telek beépítettsége: 46%
- térfalak és belső udvarok alkotása
- túlépített

M = 1 : 5000



- zárt sorú jellegű, mégis kisvárosias
- A telek beépítettsége: 30%
- B telek beépítettsége: 30%
- térfalak szakaszosan
- megfelelő beépítettség
- intím udvarok nem alakulnak ki

M = 1 : 5000

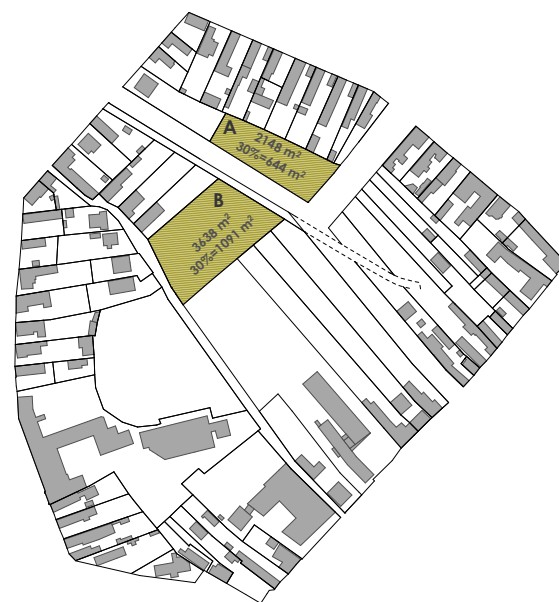


- illeszkedik a jelenlegi városszövetbe
- városfejlesztési tervzetnek nem felel meg
- A telek beépítettsége: 37%
- B telek beépítettsége: 34%
- térfalak és belső udvarok alkotása
- túlépített

M = 1 : 5000

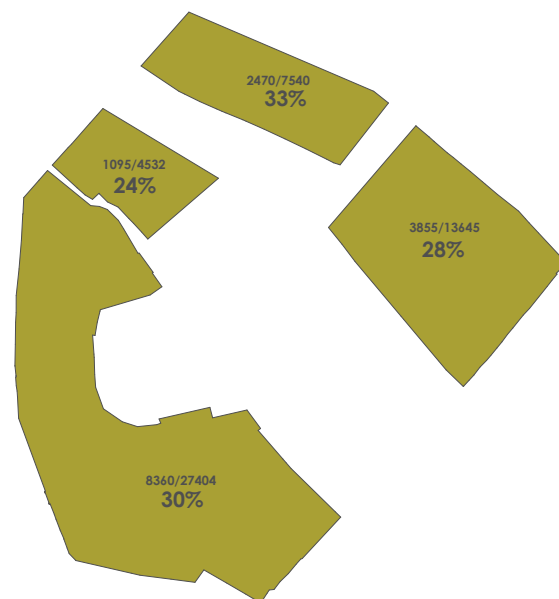


- több tömb
- zárt sorú jelleg
- A telek beépítettsége: 43%
- B telek beépítettsége: 44%
- térfalak és belső udvarok alkotása
- zárt, mégis nyitott jelleg
- túlépített



telkek mérete, beépíthetősége

M = 1 : 5000

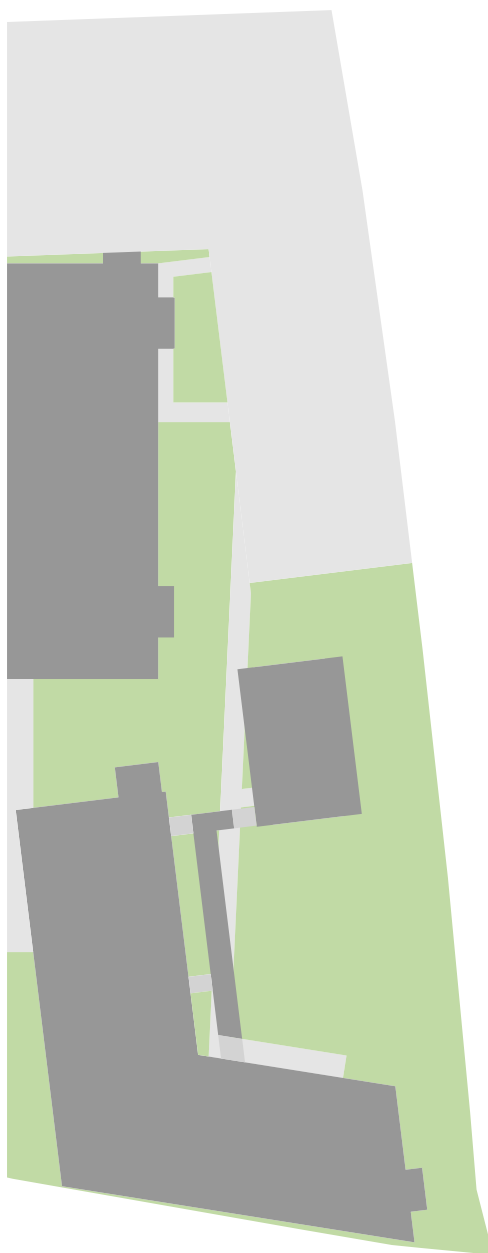


a környező tömbök beépítettsége

M = 1 : 5000



"A" telek beépítési mutatók

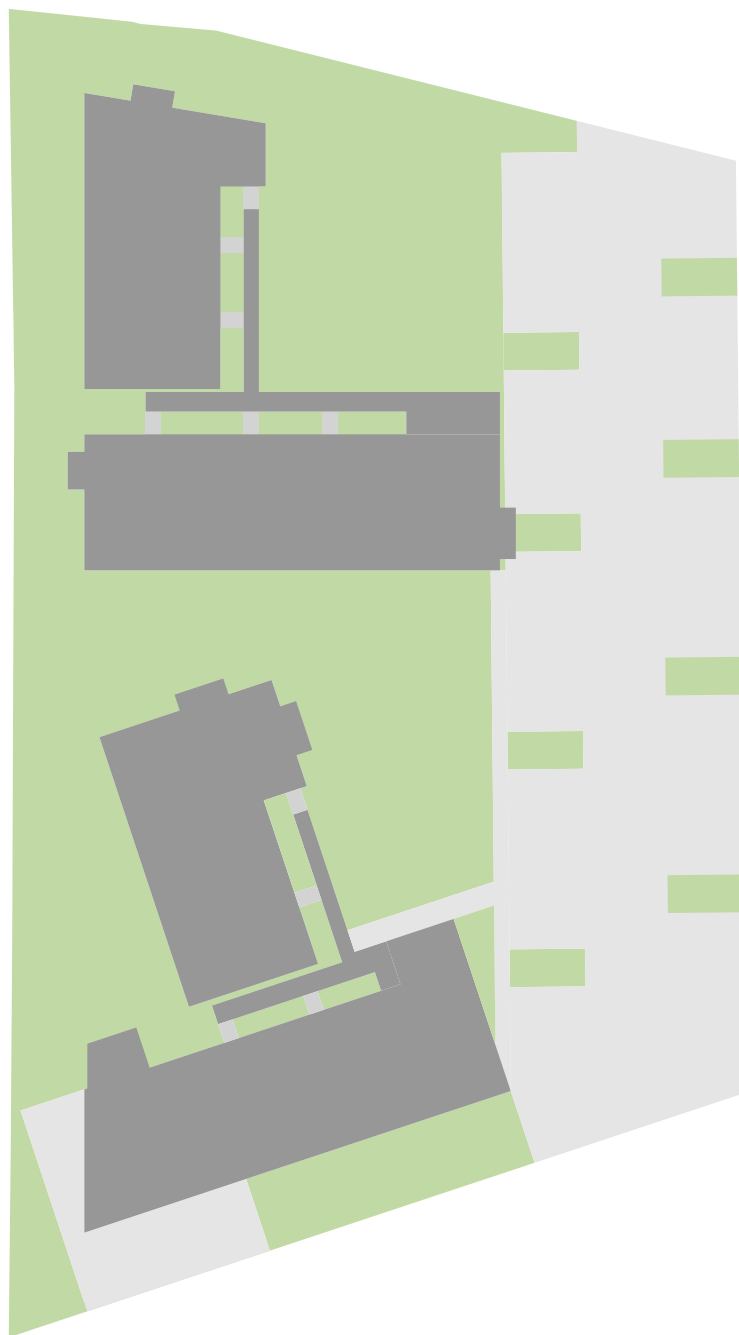


'A' telek

telek hrsz **499/7**

mérete (m2) (szab. utáni, becsült)		2150
min. telekméret (m2)	700	
beépítettség terepszint felett (%)	30%	645
beépítettség terepszint alatt (%)	0%	
szintterületi mutató	0,9	1927
max. épületmagasság (m)	7,5	
utcai épületmagasság (m)	6,6	
zöldfelület (%)	33%	717
előkert (m)	0	
min. oldalkert (OTÉK) (m)	4 m	
min. hátsókert (OTÉK) (m)	6 m v. a magasság	

"B" telek beépítési mutatók



'B' telek

telek hrsz **486, 487**

mérete (m2)		3638
min. telekméret (m2)	700	
beépítettség terepszint felett (%)	30%	1091
beépítettség terepszint alatt (%)	0%	0
szintterületi mutató	0,7	2598
max. épületmagasság (m)	7,5	
utcai épületmagasság (m)	6,6	
zöldfelület (%)	42,8%	1557
előkert (m)	5 m	
min. oldalkert (OTÉK) (m)	4 m	
min. hátsókert (OTÉK) (m)	6 m v. a magasság	

Földszinti alaprajz

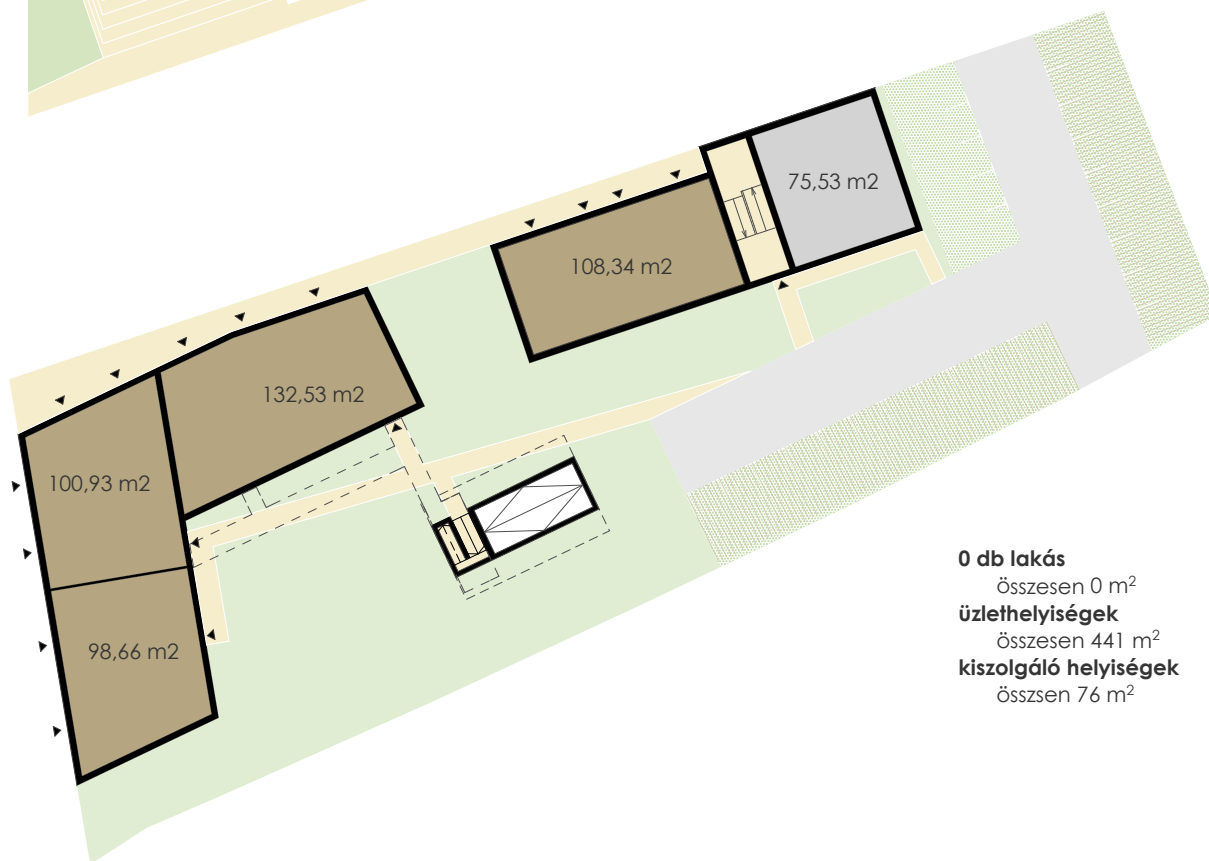


11 db lakás

összesen 652 m²

üzlethelyiségek

összesen 75,22 m²



0 db lakás

összesen 0 m²

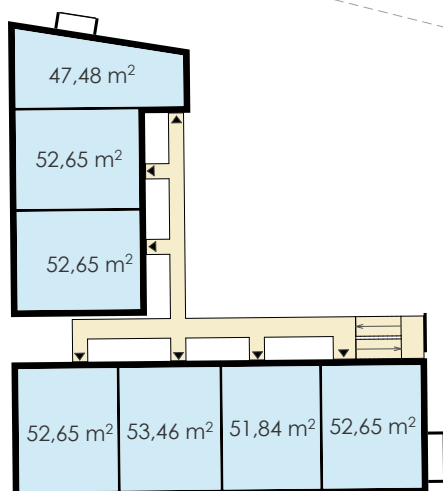
üzlethelyiségek

összesen 441 m²

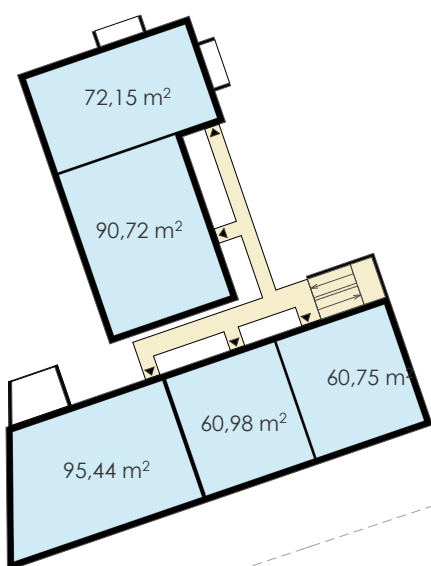
kiszolgáló helyiségek

összesen 76 m²

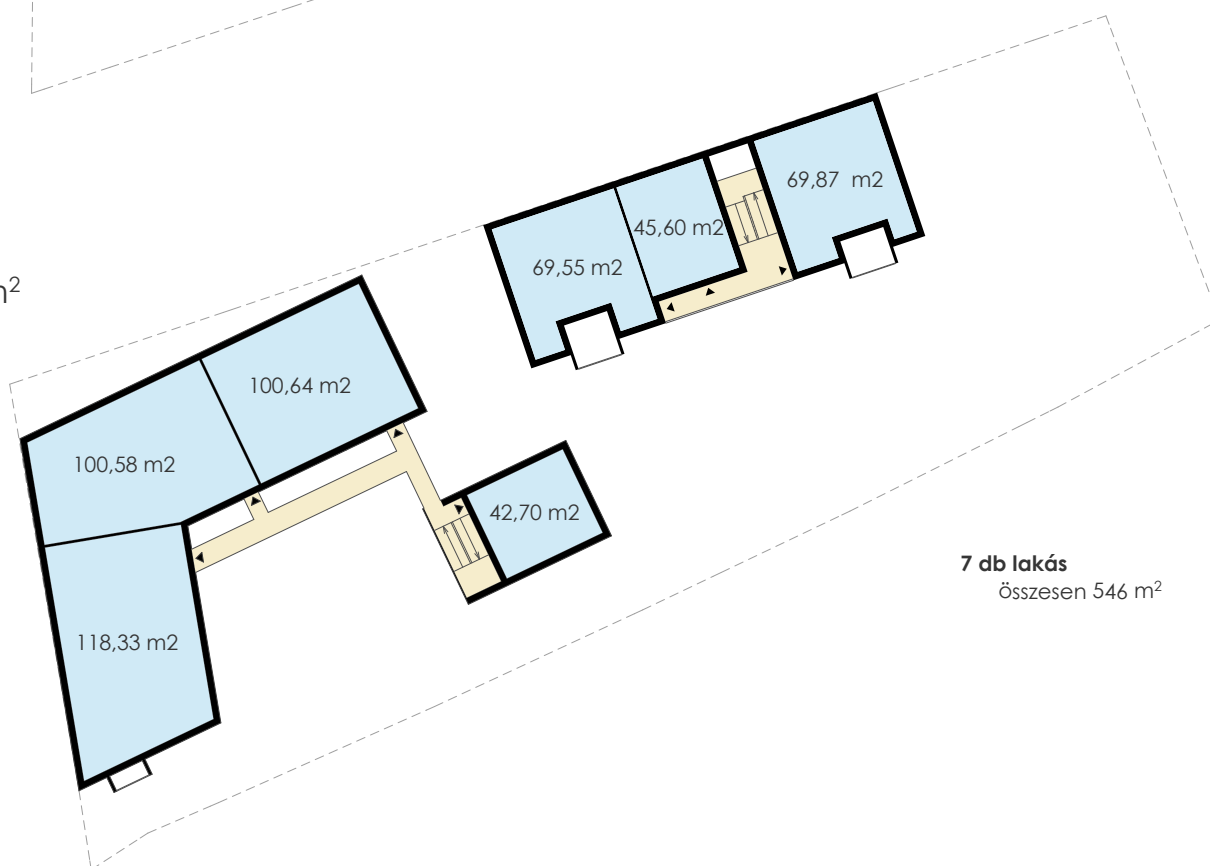
I. emelet alaprajza



12 db lakás
Összesen 744 m²

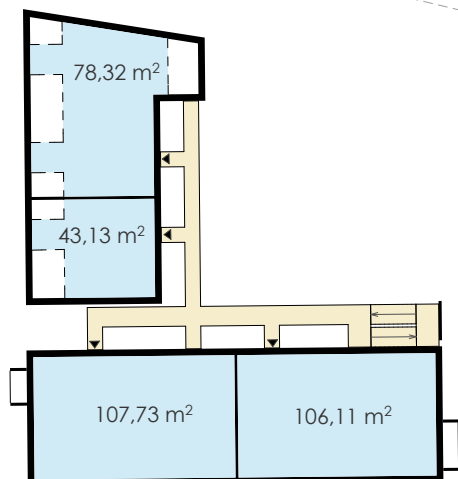


m²

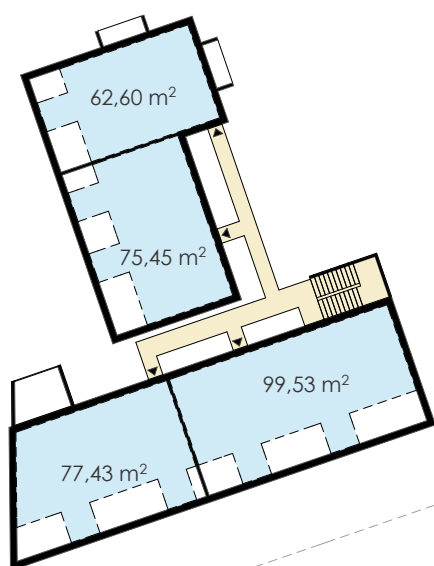


7 db lakás
Összesen 546 m²

Tetőtéri szint alaprajza



8 db lakás
összesen 650 m²



6 db lakás
összesen 457 m²



MADÁRTÁVLATI NÉZET DÉL FELŐL



MADÁRTÁVLATI NÉZET ÉSZAK FELŐL



MADÁRTÁVLATI NÉZET NYUGAT FELŐL



NÉZET A KÁLVÁRIA DOMB IRÁNYÁBA



NÉZET AZ ÚJ UTCÁN ÉSZAK FELŐL



NÉZET AZ ÚJ UTCÁN DÉL FELŐL



"A" TELEK NÉZET A PARKOLÓ FELŐL



"B" TELEK NÉZET A PARKOLÓ FELŐL



"B" TELEK NÉZET AZ UDVAR FELŐL



"B" TELEK NÉZET AZ ELŐKERT FELŐL