



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
www.budaors.hu

1. számú melléklet

„FECSCHEHÁZAK, BUDAÖRS 2010”
 Tájékoztató a műszaki megvalósíthatóságról

Alapadatok:

Cím: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 55.

Helyrajzi szám: 4153/127 (1. fotó)

Telek terület: 2917 m²

Morfológia: A telket két oldalról is utcák határolják.
 A két utca közötti szintkülönbség 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű.
 A terület déli irányba lejt.

Közművek: összközműves

Meglévő épület: van, 15 lakásos bérház (2. fotó)

Megközelítés: Holdfény és Puskás Tivadar utcákról



1. fotó



2. fotó

	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
Építménymagasság	(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 egységes szerkezetbe foglalt szövege alapján

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.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
www.budaors.hu

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 paramétereinek alapján a bruttó szintterület 64%-ban lakható, hasznos alapterületre, és 36%-ban kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre oszlik. Fentiek alapján a beépítési tartalékból megközelítőleg nettó 1828,5 négyzetméter használható fel lakások hasznos alapterületeként.

Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 52 lakás építhető.

Építőipari költségbecslési segédlet felhasználásával, egy négyzetméter bruttó alapterület nettó becsült építési költsége 190.000,-Ft.

Bruttó 3047,5 négyzetméter szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 580 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 20 – 25% egyéb kiadást jelent.

A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 725 millió Forint.

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: 2010. szeptember 9.
Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda