BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Építés helye:
9022 Győr, Batthyány tér 3.
6592 hrsz.

Építtető:
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
9021 Győr, Városház tér 1.

Építész tervező
Tóth Norbert
É 01-5516
ADVIA GROUP Kft.
9023 Győr, Buda utca 19. I em. 5. a.

Győr, 2026. 09. 28.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés 3
Előzmények 3
Általános ismertetés 3
Megbízói elvárások 3
A tanulmányterv célja 3
2. Helyi és országos építési jogszabályi környezet vizsgálata 4
Országos szabályozás 4
A hatályos országos jogszabályok 4
Helyi szabályozás 4
Hatályos helyi jogszabályok 4
3. Tömbvizsgálat és fejlesztési potenciálelemzés 14
Környező beépítések vizsgálata 14
Városképi és településszerkezeti összefüggések 18
Településszerkezeti vonatkozások 19
Lehetséges fejlesztési forgatókönyvek 20
Maximális beépíthetőség meghatározása 20
4. Tanulmányterv 22
Példák beépítési lehetőségekre 25
Közérdekű rendeltetések helyiségei, méretei 27
Tanulmánytervek bemutatása 28
1-es számú koncepció ismertetése 28
2-es számú koncepció ismertetése 29
3-as számú koncepció ismertetése 29
Beépítési koncepció során felmerült egyéb szempontok értékelése 30
5. Előzetes gazdaságossági vizsgálatok 31
1-es számú koncepció kimutatása 31
2-es és 3-as számú koncepció kimutatása 32
Megvalósítás költségeit befolyásoló tényezők 34
6. Konklúzió - a beruházási potenciál értékelése 35

1. Bevezetés

Előzmények

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata megkeresett azzal, hogy a Győr, Batthyány tér 3. sz. és 659 hrsz. alatti ingatlanra készítsek beépítési tanulmánytervet.

A területen jelenleg kettő használaton kívüli irodaépület és egy idősek otthonaként üzemelő épület található.

Általános ismertetés

A terület Győr történelmi belvárosában, a Batthyány téren található. A terület műemlékileg nem védett, régészettel nem érintett.

A Batthyány tér Győr belvárosának egyik legnagyobb területű parkja. Korábbi megnevezései voltak: Ország utcai tér, Ferenc tér, Új tér, Szedres tér.

A korábban meglévő Új-bástya és Közép-bástya közötti várfalszakasz húzódott itt.

Korábban működött itt lovarda, piac, állatvásártér is. A Batthyány tér nevet 1907-ben kapta.

A város parkosítása 1907-ben történt meg.

Megbízói elvárások

A tervezési szerződésben rögzítettek szerint beépítési tanulmányterv készítendő a területre, mely bemutatja a területre vonatkozó jelenlegi előírásokat, figyelembe véve az országos szabályozást is. A telektömb, környező beépítések vizsgálata, városképi szempontok figyelembevételével meghatározandó a maximális beépíthetőség. A tanulmány mutasson be a tömbre vonatkozóan fejlesztési lehetőségeket.

A tanulmányterv tartalmazzon koncepcionális beépítési javaslatokat, mutasson be tömegképzési és funkcionális elemzést, és határozzon meg szükséges rendezési terv módosítást.

A tanulmányterv tartalmazzon egy nagyságrendi költségbecslést a közérdekű és lakó rész megkülönböztetésével.

A tanulmányterv megvalósítása során építtetői megbízás, hogy kerüljön kialakításra 6 felnőttorvosi rendelő, 2 védőnői szolgálat, a jelenleg meglévő hátsó épület funkcionalitásának, megtarthatóságának vizsgálatéval kerüljön kialakításra egy nyugdíjasklub. Amennyiben lehetséges, kerüljön kialakításra egy fogorvosi rendelő.

A telken kerüljenek elhelyezésre lakások.

A tanulmányterv célja

A dokumentáció célja a fejlesztési lehetőségek megalapozása és a további beruházási döntések szakmai támogatása, olyan tervanyag elkészítése, melyet egy ezt követő, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján lefolytatandó eljárásban kiinduló anyagként fel lehet használni.

2. Helyi és országos építési jogszabályi környezet vizsgálata

Országos szabályozás

A hatályos országos jogszabályok

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: ÉSZTv.)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MTTv.)
- 54/2016 (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban: OTSZ)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)
- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.)

Az általános építésre vonatkozó előírásokat az ÉSZTv szabályozza, mely több végrehajtási rendeletben határozza meg az egyes részletszabályokat.

Az általános építési előírásokat a TÉKA szabályozza részletesen, tűzvédelmi szabályokat az OTSZ, az egyes építésügyi eljárásokra vonatkozó előírásokat a Kr. tartalmazza.

Mivel az új Győri Építési Szabályzat hamarosan elfogadásra kerül, mely alapja a TÉKA, ezért jelen beépítést a TÉKA előírásai szerint készítettem.

A helyi előírások jelenleg vizsgálandó alapja továbbra is a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat.

Helyi szabályozás

Hatályos helyi jogszabályok

- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének többször módosított 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről (a továbbiakban: GYÉSZ)
- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (a továbbiakban: TKr.)
- bár nem jogszabály, de a tervezések során figyelembe veendő Győr Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK)

A GYÉSZ-hez tartozó szabályozási terv kivonata



Forrás: https://terkep.gyor.eu/mapguide/gyor/internet.php

A helyi építési szabályzatban az építési paraméterek:
(az övezeti jel jelentését a GYÉSZ 28-31. § tartalmazza)

Szerepkör: településközponti vegyes terület
Telekkihasználtság: 2,4
Beépítés módja: keretes
Maximális beépíthetőség: 40%
Minimális zöldterület: 30%
Legkisebb épületmagasság: nincs meghatározva
Legnagyobb épületmagasság: 15 m
Maximális szintszám: 6
Telekalakításra vonatkozó előírások:
Telek kialakítható legkisebb szélessége: nincs meghatározva
Telek kialakítható legkisebb mélysége: nincs meghatározva
Telek kialakítható legkisebb területe: kialakult

A településközponti vegyes terület beépítésre szánt terület, melyben a GYÉSZ alapján elhelyezhető:

Településközpont vegyes övezet (Vt)

38. § (1) A településközpont vegyes övezet több önálló rendeltetési egységet magában foglaló
a) lakóépület,
b) a lakófunkciót nem zavaró
ba) igazgatási épület,
bb) művelődési épület,
bc) szolgáltató épület,
bd) vendéglátó épület,
be) szálláshely szolgáltató épület vagy
bf) egyházi épület,
c) helyi települési szintű
ca) legfeljebb 10.000 m^2 hasznos szintterületű kiskereskedelmi épület,
cb) oktatási épület,
cc) egészségügyi épület,
cd) szociális épület vagy
ce) sportépítmény,
d) parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely vagy
e) a parkolóházon belül üzemanyagtöltő
elhelyezésére szolgál.
(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény vagy
b) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
(3) A területen a közterület felőli oldalon telkenként legfeljebb kettő gépkocsi bejárat építhető, ha szélességük összege - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - nem haladja meg a telek szélességének kettőötödét.
(4) Egy, legfeljebb 3,60 m tiszta belméret szélességű gépkocsi bejárat bármilyen keskeny telek beépítésekor létesíthető.
(5) Az (1) és (2) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen
a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint
b) kiegészítő épület.

Telekkihasználtság jelentése

A GYÉSZ 1. sz. melléklete szerint:
Telekkihasználtsági mutató: a telken építhető épületek csatlakozó terepszínt feletti, összes, hasznos, nettó szintterületének és a telek építési övezeten belüli , illetve az építési jogot adó övezetrészen belüli területének hányadosa. Az összes, hasznos, nettó szintterület kiszámítása során nem lehet figyelmen kívül hagyni a csatlakozó terepszint alatti padlóvonalú szinteken lévő, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségek (A mutató számítása szempontjából ilyennek minősül a vendéglátó és kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű helyiség, vagy helyiségcsoport is.) és a működésükkel összefüggésben létesített közlekedőket és egyéb helyiségeket (például WC, mosdó) területét.

Az övezeti jelben meghatározott telekkihasználtság 2,4, így a telken összesen 1559 m^2-es telken összesen a telekkihasználtsági mutató figyelembevételémél figyelembevehető 3741,6 m^2 összes hasznos alapterület helyezhető el.

Beépítés módja:

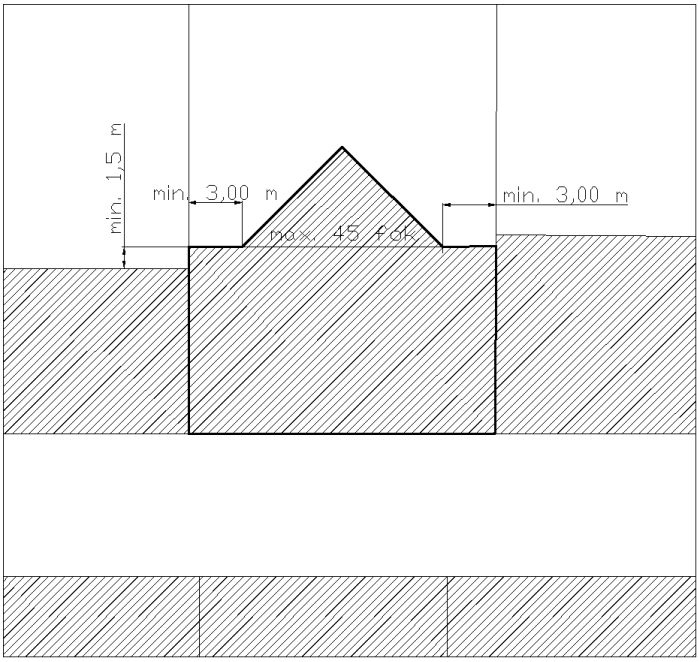
GYÉSZ 92. § alapján:

Keretes (KE) beépítés
92. § (1) A keretes beépítés a zá
rtsorú beépítés azon formája, amikor az – általában többszintes – épületek körbeépülnek a tömb utcai telekhatárai mentén (esetleg előkerttel), és az egyes épületeknek legfeljebb rövid, az
utcavonalra merőleges szárnyai vannak.
(2) Keretes beépítésű tömbökben az építési hely mélysége az utcai oldali építési vonaltól 18 méter, ha azt az SZT másképpen nem jelöli. A hátsókert felöli építési vonal meghatározásakor a 91. § (1) előírásait is be kell
tartani.
(3) Keretes beépítésű tömbökben az épületek tetőidomának főtömege vagy lapos tető, vagy az utcavonallal párhuzamos nyeregtető lehet

Mivel maga a beéíptési mód hivatkozik a zártsorú beépítésre, annak előírásait is figyelembe kell venni:

Zártsorú (Z) beépítés
91. § (1)

a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá
b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek - csatlakozó telekhatáron mért - hátsókerti építési vonalától, kivéve, ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület épületmagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.
c) Az a) és b) pont szerintinél nagyobb mélységű épületrész – az erkély és a terasz kivételével – csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető e rendelet 95. §-ában említett zártudvaros beépítéseken kívül.
(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli.
(3) Korábban más beépítési móddal beépített telek zártsorúvá átépítése csak akkor lehetséges, ha a szomszéd épületek oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.



GYÉSZ 5. ábra: Az egyes beépítési módokban elhelyezhető épületek példái. A beépítési módok az övezeti jelben az itt kövéren szedett, nagybetűs rövidítésekkel vannak jelölve.

Beépíthetőség

Az övezeti paramétersor a beépíthetőségének maximumát 40%-ban határozza meg. A telek legnagyobb beépítettségét a TÉKA 5. § (értelmező rendelkezések) 145. és 146. pontjai határozza meg:

145. telek beépített területe terepszint felett: a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági területen, gazdasági területen és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 méteres, egyéb területen a legfeljebb 4,50 méteres gerincmagasságú üvegházat és fóliasátort,

b) az épülethez tartozó

ba) tornác területét,

bb) előlépcsőt, ha az alatta lévő terület nincs beépítve,

bc) előtető, eresz és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 méteres sávba eső vízszintes vetületét, és

bd) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 méteres sávba eső vízszintes vetületét,

c) lakóterületen egy, legfeljebb 20 m2 vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, továbbá a gépjármű-lift és a napelemes kocsibeálló területét,

d) azt a fedett teraszt, amelynek teljes területe felett erkély van;

146. telek beépített területe terepszint alatt: a telken található terepszint alatti építmények, valamint az épületek terepszint alá nyúló építményrészeinek bruttó alapterületének összessége;

A GYÉSZ 97. §-a tartalmaz még kiegészítő rendelkezéseket a beépítettségről.

Zöldterület

Az övezeti paramétersor a kialakítandó zöldterület minimumát 30%-ban határozza meg. A zöldterület mértékét az TÉKA 5. § 149. és 150. pontjai határozzák meg:

149. telek zöldfelülete: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége;

150. telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület: műanyag gyeprács, zöldtető, zöldfal, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület;

TÉKA 3. melléklete szerint:

Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

1. Az egybefüggő, legalább 10 m^2-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe

	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközeg rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	8–11,9 cm ültetőközeg	extenzív zöldtető	20%
3.	12–20,9 cm ültetőközeg	magas fajgazdagságú, extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25%
4.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú, félintenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
5.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú, félintenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
6.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
7.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
8.	61–80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55%
9.	61–80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60%
10.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%
11.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80%

2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
4.	Beültetett és öntözött műanyag gyeprács	30%
5.	Üvegház és fóliasátor az 5. § 145. pont *a)* alpontja szerint	30%
6.	Zöldfal a 49. § (6) bekezdése szerint	15%
7. *	Kinyúló épületrész alatti zöldfelület	30%

A GYÉSZ 98. §-a is tartalmaz a zöldterületre vonatkozó egyéb előírásokat, mely szerint

GYÉSZ 98. § (10) bek. alapján *olyan intenzív beépítésű területeken, ahol az építési telek nem beépített része alatt is pince helyezkedik el, legalább 2 közepes növekedésű (legalább 4 m lombátmérőjű) fa kiültetéséhez és életben maradásához szükséges*

3 m széles sávot, vagy egyenként legalább 3 m átmérőjű szigetet kell a telken belül kialakítani, mely alatt nem húzódik pince. Keretes beépítésű telektömbökben, értékes faállomány megtartása érdekében a telektömb telkeinek

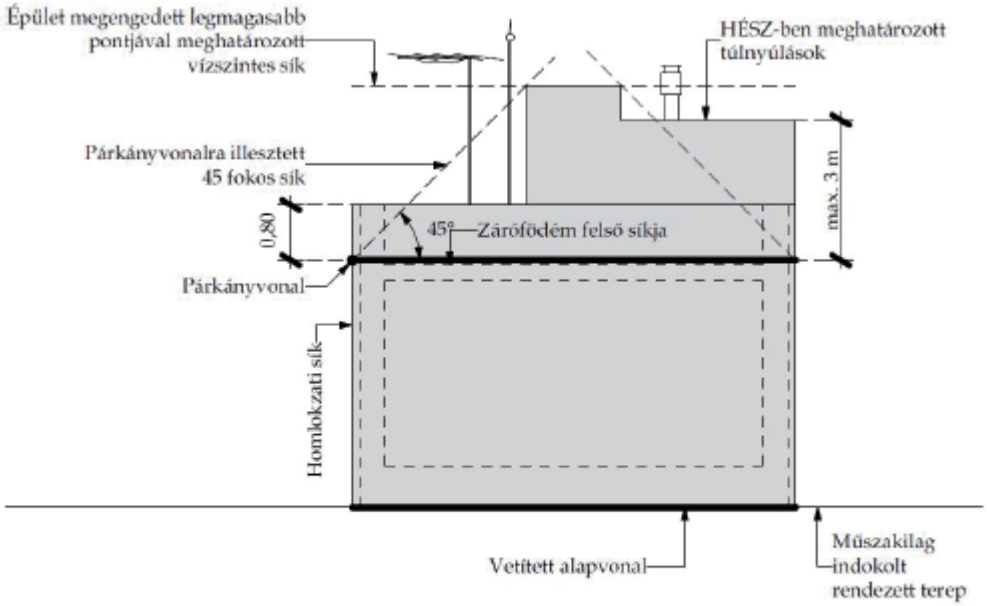
pincétől mentes részére vonatkozó előírás összevonható, ha a növényállomány megtartását beültetési kötelezés biztosítja, és a telekhatárokon kerítés építését a szabályozás tiltja.

Megengedett legnagyobb épületmagasság:

Az övezeti paraméterek az épületmagasságot 15 m maximumban határozzák meg.
Az OTÉK 1. sz. melléklete (fogalommagyarázat) alapján (jelenlegi szabályozás):
Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

A TÉKA a beépítési magasságot akként határozza meg, hogy azt a homlokzatmagassággal, a párkánymagassággal vagy az épület legmagasabb pontjával kell megadni.

Ezekhez a TÉKA 2. melléklete ábrákat is tartalmaz, a kialakuló épületre vonatkozóan az ábra:



SÍK TEREPEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

A GYÉSZ is tartalmaz az épületmagasságra vonatkozó előírásokat:

A megengedett épületmagasság
99. § (1) Az épület oldalsó telekhatáron álló homlokzatának - az épületmagasság számításánál figyelembe vehető - tényleges magassága sehol sem haladhatja meg a megengedett épületmagasságot
*a) oldalhatáros beépítés esetén legfeljebb egy, 6 méternél nem magasabb oromfal * kivételével;*
b) zártsorú, vagy ikres beépítés esetén oldalhatáronként legfeljebb egy, a csatlakozó épületével azonos magasságú, vagy annál legfeljebb 1 méterrel magasabb oromfal, vagy tűzfal kivételével. (Ha zártsorú, vagy ikres beépítés esetén a szomszéd telken nem áll épület, akkor azon az oldalhatáron az oldalhatáros beépítésre vonatkozó előírást kell alkalmazni.)
(2) Ha a telken építhető építmény legnagyobb magasságát szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor az új épület épületmagassága csak akkor lehet magasabb a szomszédjánál, ha

a szomszéd nem a telektömbben előforduló legnagyobb szintszámú épületek közé tartozik. A szomszédjánál magasabb tervezett épület épületmagassága sem haladhatja meg a telektömb adott utcára néző épületeinek utcai homlokzatai alapján, együttesen, az OTÉK előírásainak megfelelően számított homlokzatmagasságát.

Kivételesen az építési hatóság a konkrét városépítészeti környezet; a tervezett épülettel közvetlenül szomszédos telkeken álló épületek magasságának mérlegelésével, a városi tervtanács állásfoglalásának ismeretében, a jelen bekezdésben leírtak szerint számított átlagnál legfeljebb 3,30 méterrel nagyobb épületmagasságot is engedélyezhet kedvezőbb építészeti, városépítészeti megjelenés érdekében, de a tervezett épületmagasság nem haladhatja meg az azonos utcavonalon álló, legmagasabb utcai homlokzat magasságát.

(2a) Amennyiben a (2) bekezdés szerint számított nagyobb épületmagasság új szint kialakítására ad lehetőséget, abban az esetben az építési engedély feltétele településrendezési szerződés megléte.

(3) Ha a telek megengedett épületmagasságát övezeti szabály „G" betűvel szabályozza, akkor a beépítettséget jelen rendelet arra a városrészre vonatkozóan részletesebben határozza meg. A „T"-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ában meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.

(4) Az övezeti jelben megengedett épületmagasságnál magasabb kémény és/vagy technológiai építmény építhető Gipz, Gipe, Gmg, Kkf, Kme, Kák, Kte, Kho, Khu, Kegy, Kvi területeken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10%-áig. A technológiai építmény magassága nem lehet nagyobb a gépek, berendezések működéséhez szükséges minimális méretnél.

Maximális szintszám:

A GYÉSZ alapján:

A megengedett szintszám

100. § (1) A megengedett szintszámot a szabályozási terv övezeti jele tartalmazza.

(2) Az övezeti paramétersorban meghatározott maximális építményszint felett kizárólag egy gépészeti helyiség vagy a lépcsőház felső szintje, valamint ezek együttesen helyezhetők el egy szinten.

(2a) A megengedett építményszint felett elhelyezett

a) gépészeti helyiség alapterülete lépcsőházanként 20 m^2-nél,

b) lépcsőház felső szintje 40 m^2-nél, és

c) gépészeti helyiség és lépcsőház felső szintjének együttes alapterülete 45 m^2-nél

(2b) A megengedett szintszám szempontjából figyelmen kívül hagyható a pinceszint, amennyiben a mennyezeti födém teljes területe a rendezett terepszint felett legfeljebb 1 méterrel helyezkedik el. Amennyiben a

pinceszint mennyezeti födémének egy része, vagy teljes területe 1 méternél magasabban helyezkedik el a rendezett terepszint felett úgy azt az övezeti paramétersorban definiált szintszámba be kell számítani.

(3) Amennyiben egy adott utcaszakasz övezeti határon belüli telkeinek többsége 2015. március 28-a előtt már az övezetben megengedettnél nagyobb szintszámmal épült be, a városképi illeszkedés miatt településképi

véleményezési eljárás keretében engedélyezhető, hogy az SZT-en jelölt szintszámtól az épület szintszáma eltérjen.

100/A. § (1) Tetőtérben kizárólag egy építményszint alakítható ki.

(2) A 2015. március 28-a előtt jogszerűen használatba vett épületek tetőtere településképi vélemény alapján vagy a településképi bejelentés tudomásulvételét követően beépíthető abban az esetben is, ha azt a SZT-en jelölt

szintszám nem teszi lehetővé.

A településképi rendelet előírásai

A településképi rendelet szerint a terület településképi szempontból meghatározó terület, mely belvárosi karakterű. Tkr. anyaghasználatra, zöldterületre vonatkozó előírásokat is tartalmaz.

A területet a karaktervizsgálati térképek „belvárosi karakterként" határozza meg, erre vonatkozóan előírásokat a Tkr. szöveges része nem tartalmaz:



Kiemelve néhány elemet az előírások közül:
A 35. § alapján a kialakítandó tetőkerthez kertépítészeti terv készítendő.

Településképi arculati kézikönyv

A TAK a területet viszont kisvárosi karakterűvé sorolja:



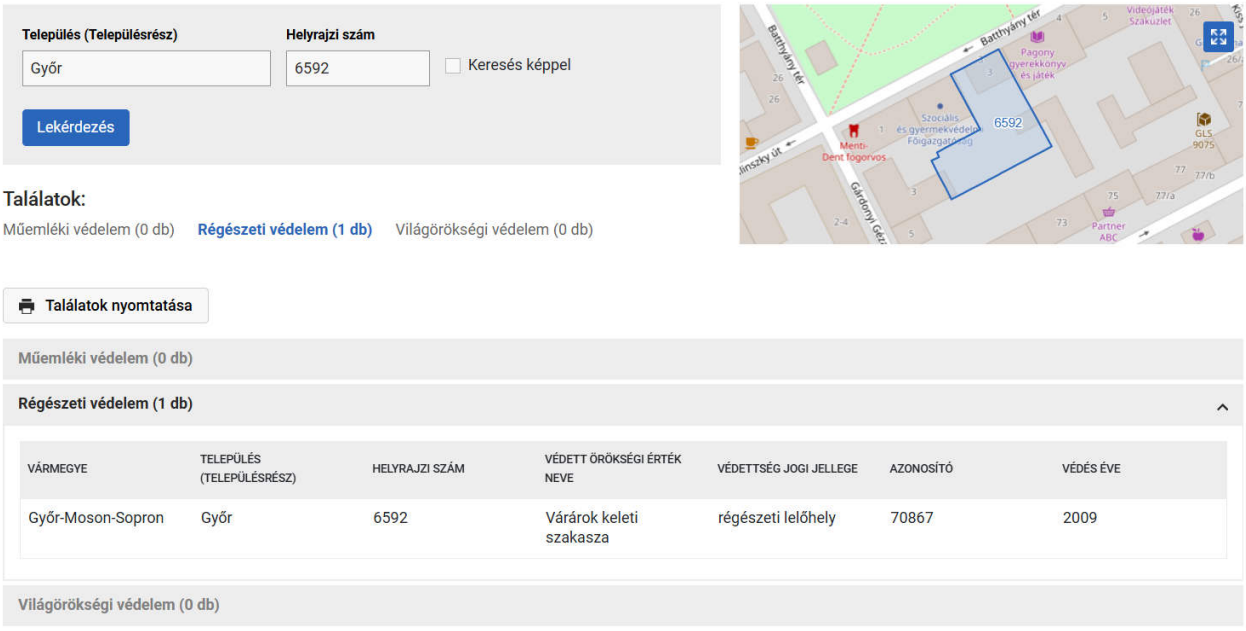
A kisvárosi karakterre vonatkozóan a TAK az alábbi leírást tartalmazza:

A magyar kisvárosok jellegzetes, hagyományos beépítése, amelyet az alacsony (F+1, F+2 szintes), egymáshoz zártsorúan, vagy hézagosan zártsorúan csatlakozó épületek jellemeznek.

Kisvárosi jellegüket az előkertek hiánya is hangsúlyozza. Kialakulásuk általában az eredeti falusias beépítések intenzívebb átépítésére vezethető vissza, amely sok esetben még nem fejeződött be, ebből következően az ilyen jellegű területek meglehetősen heterogén városképet mutathatnak.

Védettség

A terület műemléki szempontból nem védett, de régészeti védettséggel érintett az országos nyilvántartás alapján:



A terület helyi védettséggel a Tkr. szerint nem érintett.

3. Tömbvizsgálat és fejlesztési potenciálelemzés

Környező beépítések vizsgálata

A tárgyi ingatlanon jelenleg álló főépület:





A telken jelenleg egy emelt földszintes kialakítású, magastetős épület, a hátsó telekhatárhoz közelebb egy nyeregtetős, jellegtelen irodaépület, és a hátsó telekhatárra építve egy félnyeregtetős, ingatlan-nyilvántartás szerint szintén irodaépület, valóságban idősek otthonaként üzemelő épület áll.

A tárgyi ingatlannal közvetlenül szomszédos telkek vizsgálata:

A szomszédos, 6593 hrsz-ú ingatlan főépülete a Batthyány tér felé nézve:



A szomszédos, Győr, Batthyány tér 2. sz. és 6593 hrsz. alatti telken egy irodaépület és egy melléképület található. Az irodaépületben Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kirendeltsége üzemel.

A telken jelenleg álló főépület földszint plusz tetőtér beépítésű, szomszédjához ikresen csatlakoz. Kisvárosias karakterű, egyszerű, kontyolt nyeregtetős épület.

Épületmagassága a megengedettnél jelentősen alacsonyabb, a vele szomszédos másik telken (Győr, Batthyány tér 1. sz. és 6594 hrsz.) álló főépületnél is kisebb beépítési magasságú,

jellemző párkánymagassága körülbelül 5 m. Ezen épület nem mérvadó a tömb beépítése szempontjából.

A telek beépítettsége az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján 56,48%, ezért az övezeti paraméterekben megengedetthez képest túlépítettnek minősül.

A hátsó melléképület ezen a telken jellegtelen, egyszerű, lapostetős, egy szintes, funkcionális melléképület (feltehetőleg garázs).

A tárgyi ingatlan másik szomszédja, Győr, Batthyány tér 4. sz. és 6591 hrsz. alatti ingatlanon egy 2010 környékén létesült kortárs, vegyes rendeltetésű, lapostetős, nagyvárosias karakterű épület található. Az épület szintjei: mélygarázs, földszint, 4 teljes emelet, és egy visszahúzott homlokzatú, kisebb alapterületű szint. Így az épület 6 hasznos szintet tartalmaz, mely megfelel a jelenlegi előírásoknak.

Az épület jellemző utcai homlokzatának magassága kb. 16 m, a legfelső szint jellemző legfelső magassága kb. 19 m.

A szomszédos épületek a tér felől és a tárgyi ingatlan felől nézve:





Ezen ingatlan beépítettsége az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 51,95%, mely az előírt legnagyobb beépíthetőségnél nagyobb.

A Győr, Gárdonyi Géza utca 3. sz. és 6595 hrsz. alatti ingatlanon egy zársorúan beépített, L alakú (így a hátsó szárnyával a tárgyi ingatlannal érintkező) lakóépület és egy kis tároló-melléképület található.

Az épület utcai homlokzata:



Az épület tárgyi ingatlan felé lévő szárnya egyszintes, lapostetős, feltehetően másodlagos épületfunkciót tartalmazó épületszárny, ezért tárgyi ingatlan beépítésénél nem mérvadó. A főépület tömege a tárgyi ingatlan oldalsó telekhatárától viszonylag messze (kb. 18 m) található.

Ezen ingatlan beépítettsége az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 67,21%, így ezen ingatlan is túlépített a hatályos szabályok szerint.

A Győr, Gárdonyi Géza utca 5. sz. és 6596 hrsz. alatti ingatlanon egy 3 szintes lakóépület található, valamint egy egyszintes hátsó melléképület, azonban ezen ingatlan a tárgyi ingatlannal csupán 2,34 m hosszan határos, a főépület ezen közös telekhatártól is messze található, így ennek beépítése a tárgyi ingatlanra tervezendő épületre nem mérvadó.

Ezen ingatlanon található lakóépület utcai homlokzata:



A hátsó telekhatárral határos egyik telken (Győr, Árpád út 71. sz., 6600/1, 6600/2) úgy épült a meglévő, többszintes lakóépület, hogy a főépület önálló telken létesült ugyan, de funkcionálisan a főépület mögött található telek is funkcionálisan ennek része, ezért egy beépítésnek tekintendő. Ezen ingatlan beépítését ily módon vizsgálva annak beépítettsége 29,25%.

A lakóépület utcai homlokzata:



Ezen a telken lévő földszint + 4 emeletes lakóépület a tárgyi ingatlantól viszonylag messze, körülbelül a közös telekhatártól 22 m-re helyezkedik el.

Ezen telek beépítésnek módja, magassága a tömbre jellemzőnek mondható. A homlokzat magassága körülbelül 15,5 m.

A hátsó telekhatárral határos egyik telken (Győr, Árpád út 73. sz., 6601) egy szintén földszint + 4 emeletes lakóépület található, valamint ezen ingatlan hátsókertjében egy egyszintes, lapostetős melléképület is található:



Ezen ingatlan beépítése jelenleg 38,87%.
Ezen telek beépítésnek módja, magassága is szintén a tömbre jellemzőnek mondható. A homlokzat magassága itt is körülbelül 15,5 m.

A tárgyi ingatlannak oldalsó szomszédja még a Győr, Árpád út 75-79. sz. és 6602 hrsz. alatti telektömb. Ezen telektömb egy nagy, több lépcsőházzal rendelkező, szintén földszint + 4 emelet magasságú épülettömböt, és a belső telekrészen kettő garázsként funkcionáló, félnyeregtetős, egyszintes melléképületeket tartalmaz.

A tömb Árpád út-Kiss János út kereszteződésénél való nézete:



Ezen épület magastetős, tagolt tetőszerkezettel rendelkezik, jellemző párkánymagassága kb. 15 m. Ezen beépítés szintén jellemzőnek mondható a tömbben.

Városképi és településszerkezeti összefüggések

A tárgyi ingatlan Győr Belváros városrészében található.



kivágat a hatályos szerkezeti tervből

A tárgyi terület műemlékileg nem védett, a tömbben jellemzően olyan épületek találhatóak, melyek a 20. század végén, illetve a 21. század elején létesültek.

A tárgyi ingatlannal szomszédos telkeken lévő épületek közül egyik sem hordoz történeti értékeket, ornamentikát.

A telektömb átépülése, nagyvárosias környezethez igazodó épületekkel többnyire megtörtént, ezek eredményeként 5-6 szintes, nagyvárosias karakterű épületek létesültek, jellemzően lakó funkcióval.

A korábban épült épületek (melyek a Gárdonyi Géza utca felől találhatóak) beépítési struktúrája már a tömb egészére nem jellemző. Ezen épületek közül is csak a Batthyány tér 1. sz. és 6594 hrsz. alatti ingatlanon lévő többszintes lakóépület képvisel történeti értéket, ezen épület megőrzése indokolt lehet.

A tömb többi telke mondható közel egységesen kialakult beépítésűnek. A tárgyi telektömb a belváros városrészen belül már újabb kori beépítéseket tartalmaz, ezért a településképbe történő illeszkedés ezekben a tömbökben akkor valósul meg, ha kortárs, a meglévő épülettömegekhez igazodó tömegformálású épületek létesülnek, a meglévő, alacsonyabb beépítési intenzitású épületek helyén. A tömb Árpád út, Kiss János út felőli részén, valamint a Batthyány tér 4, 5, 6 sz. telkein lévő lakóépületek elbontása (így ezek helyén a jelenlegi épületeknél intenzívebb beépítésű, új épületek létesítése) nem életszerű.

A Batthyány tér másik három oldalán a meglévő épített környezetben vegyesen találhatóak újkori (20. század végi, 21. század eleji) beépítések.

Az épületek közül kiemelendőek:

- Batthyány tér 13. sz. és 6582/2 hrsz. alatti „Bujtás-ház”, mely egy 1900-ban épület egyemeletes lakház. Ez az épület szintén nem védett.

Az épület 1980 körül:



Képek forrása: Régi Győr - https://regigyor.hu/belvaros/a-szedres-batthyany-ter-13-sz-haz/

A Batthyány tér 5. sz. és 6590 hrsz. alatti telken lévő historizáló lakóház, mely a Tkr. szerint helyi védett.

A Batthyány tér 26. sz. és 6637 hrsz. alatti telken lévő 1910 környékén létesült kétszintes lakóház mely a Tkr. szerint helyi védett.

Ezen épületek településképileg való érvényesülése biztosítandó, azonban a jelentősen átépült épített környezet miatt a tárgyi tömb átépülése kortárs építészeti karakterű épületekkel nem befolyásolja ezen épületek építészeti megjelenését, érvényesülését.

Győr belvárosi jellegű, historizáló és barokk stílusban beépült épületeinek építészeti értékeit ily módon a tárgyi telektömb már megkezdődött és előrehaladott átépülése nem befolyásolja hátrányosan.

Ezen telektömb átmenetet képez a városi közlekedés és funkcionalitás szerint sokkal intenzívebb, Szent István úthoz közeli területek és a szűk, tagolt belvárosi historikus beépítés között.

Településszerkezeti vonatkozások

A Batthyány tér Győrben egy Győr Belvárosa és a szomszédos városszerkezeti egységek találkozásánál fekszik.

Településszerkezeti szempontok szerint ezen terület átmenet a sűrű beépítésű belvárosi mag és a belvárosi periférián lévő, jelenleg magasabb infrastruktúrájú területek között. Ezen terület, és kapcsolódó közterületi úttengelyek átalakítása jelentős hatással van a belvárosba áramló gépjárműforgalomra.

A tárgyi telektömb funkcionalitása, beépítési jellemzői már kialakultak, a közlekedési rendszer megváltoztatása a tömb körül nem indokolt, és nem is hozna a kapcsolódó városrészek között pozitív kapcsolatokat.

A telektömb övezete Vt-településközponti vegyes terület, mely egy intenzív, városias beépítésű rész. A területen nem csak lakóházak, hanem a tárgyi tömbben és a kapcsolódó tömbökben lévő lakó funkciót kiszolgáló, de tágabb értelemben központi fekvése miatt az egész várost kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére is alkalmas.

A tárgyi tömb léptéke megfelel a városszerkezetben elfoglalt „átmeneti” nagyságrendű szerepének, jelentős növelése nem indokolható jelenleg.

Lehetséges fejlesztési forgatókönyvek

A tárgyi telektömb fejlesztése elsődlegesen a jelenlegi beépítési százalék emelésével (mely tulajdonképp a városias területek felértékelődése, valamint a meglévő beépítettségek figyelembevételével is indokolható) képzelhető el.

A beépítési százalék növelésével a tömbben lehetőség nyílna a meglévő, alacsonyabb beépítésű telkeken meglévő épületek elbontásával új, nagyobb léptékű épületek építésére.

Építési hely kijelölése mellett lehetőség nyílna a belső udvarokban önálló tömbökként lakóépületek elhelyezésére. Erre a típusú beépítésre van is példa jelenleg is a Győr, Kiss János utca 26. sz. és 6589 hrsz alatti ingatlanon, ahol a belső udvarban egy önálló lakóépület található. A Győr, Batthyány tér 75-79. sz. és 6602 hrsz. alatti ingatlanon a meglévő garázsok elbontásával építhető lenne a telek belsejében egy önálló lakótömb.

Ezen fejlesztési lehetőségek mentén fontos kihangsúlyozni, hogy az új lakótömbök építése esetén kiemelt feladat a szükséges számú parkolóhely kialakítása, a meglévő parkolóhelyek megtartása mellett.

Figyelemmel kell lenni a lakóterek szükséges megvilágításának mértékére, az egészséges légtérarány megtartására.

A telektömb fejlesztése elképzelhető a beépítési magasság mértékének növelésével. Ezzel lehetőség nyílna mind a meglévő, arra alkalmas épületek szintráépítésére, valamint adott esetben meglévő épületek elbontásával magasabb, intenzívebb beépítés megvalósítására.

Meglévő épületek elbontásával új beépítés jellemzően a Gárdonyi Géza út felőli telkek mentén elképzelhető. Emeletráépítésre azonban a tömb több telkén is lehetőség nyílna.

Ezen fejlesztések mentén felül kell vizsgálni a tömb közlekedési rendszerét, az utak és kapcsolódó csomópontok áteresztőképességét, valamint a szükséges közműkapacitások biztosíthatóságát.

Elképzelhető a Batthyány téren a tér teljes megújításával mélygarázs építése is. Ezzel megnyílna a tárgyi telektömb fejlesztésének biztosítása is, hiszen személyautóval könnyebben elérhetővé válna a terület, és a tömbben lakók számára a parkolás is biztosítható lenne itt.

Maximális beépíthetőség meghatározása

Jelenleg a tömbben az átlagos beépítettség 50,88%, a tárgyi ingatlant nem figyelembe véve 52,56%. A telkek beépítettségének ábrázolását lásd a „V-1 Beépítettség vizsgálata” megnevezésű tervlapon.

Ez a beépítettség a jelenlegi 40%-os maximális beépítettséget meghaladja.

Ahhoz, hogy érdemi fejlesztések történhessenek épületek bővítésével, új épülettömbök építésével, vagy meglévő épületek elbontását követően, javasolt a beépítettség növelése.

Az érdemi növelés 65-70%-os beépítettséggel elképzelhető.

Az TÉKA 1. melléklet szerint településközponti vegyes területen a megengedhető legnagyobb beépíthetőség 80%, a megengedhető legkisebb zöldterület 10%. A TÉKA 8. §-a alapján *az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza, azzal, hogy a beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell.* Így tehát a területen nem szabályozható ki 100%-os terepszint alatti beépítettség, mely a jelenleg hatályos szabályok szerint lehetséges (a GYÉSZ is megengedi ezt).

Ez egy nagyon intenzív beépítés lenne, ami a tárgyi telektömb átmeneti beépítési intenzitása miatt nem indokolható, ezért a maximumot nem elérő, de a jelenlegi meglévő beépítésnél érdemileg nagyobb beépítésként a 65-70%-os beépítettség indokolható. A terepszint alatti beépítettség tekintetében indokolt a 80%-os megengedett méret, hogy a területen mélygarázs létesíthető legyen. Ezen mélygarázs a szomszédos ingatlanok hasznosíthatóságát nem érinti.

A zöldterület minimumát ezzel együtt 20%-ra csökkenteni javasolom. Ezzel lenne mozgástér maximális beépítettség mellett is burkolt felület (közlekedőút, terasz) kialakítására, de nem a minimális 10%-os zöldterületi arány lenne meghatározva.

A zöldterület 20%-ra csökkentése a Batthyány tér jelentős zöldfelülete miatt nem lenne aggályos (a tömbben jelenleg a minimális zöldterületre vonatkozó előírás 30%, ezért a 20%-ra csökkentés nem jelentős).

A későbbiekben bemutatásra kerülő tanulmánytervekből levonható következtetések tekintetében megállapítható, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozó (így az egész tömbre vonatkozó) 15 m-es épületmagassága megemelése is indokolható lenne.

Kérdéses, hogy ilyen magassági emelés, továbbá a belső udvarokba „beengedett" belső tömbök nem okoznak-e feszültséget a meglévő épületek tekintetében?

Mivel a többnyire keretesen beépült tömb belső telekrésze az adott társasházak tulajdonában van, arról, hogy szeretnének-e a belső többen épületeket elhelyezni, saját maguknak van ráhatása. Az adott társasház tekintetében a mögöttes, vagy szomszédos telken lévő idegen beruházás jelentős hatást nem gyakorolna az adott társasházra, mivel az saját ingatlanon kívülre kerülne, a meglévő egyes társasházaktól kellően messze ahhoz, hogy belátási, benapozási konfliktust ne okozzon.

Megjegyzendő, hogy a terepszint alatti beépítésre jelen esetben az OTÉK tekintetében lehetőség van arra, hogy akár a teljes terepszint alatti terület mélygarázsként kerüljön kialakításra. Azonban ha az új helyi építési szabályzat a TÉKA szerint elfogadásra kerül, a TÉKA előírásai szerint Vt övezetben a terepszint alatti beépíthetőség megegyezik a terepszint feletti beépíthetőséggel. Ennek tekintetében a helyi építési szabályzat megengedhetné a terepszint alatt maximálisan 80% beépíthetőséget, de többet (azaz 100%-ot) nem.

4. Tanulmányterv

Tervdokumentáció tartalma:

F-1 Meglévő helyszínrajz	M 1:500

Vizsgálatok:
V-1 Beépítettség vizsgálata
V-2 Beépítési struktúrák vizsgálata

Koncepció 1:

H-1 Helyszínrajz	M 1:500
E-1 Földszinti alaprajz	M 1:100
E-2 1. emeleti alaprajz	M 1:100
E-3 2. emeleti alaprajz	M 1:100
E-4 3. emeleti alaprajz	M 1:100
E-5 3. Mélygarázs alaprajza	M 1:100
L-1 Látványterv	

Koncepció 2:

H-1 Helyszínrajz	M 1:500
E-1 Földszinti alaprajz	M 1:100
E-2 1. emeleti alaprajz	M 1:100
E-3 2. emeleti alaprajz	M 1:100
E-4 3. emeleti alaprajz	M 1:100
E-5 4. emeleti alaprajz	M 1:100
E-6 3. Mélygarázs alaprajza	M 1:100
L-1 Látványterv	

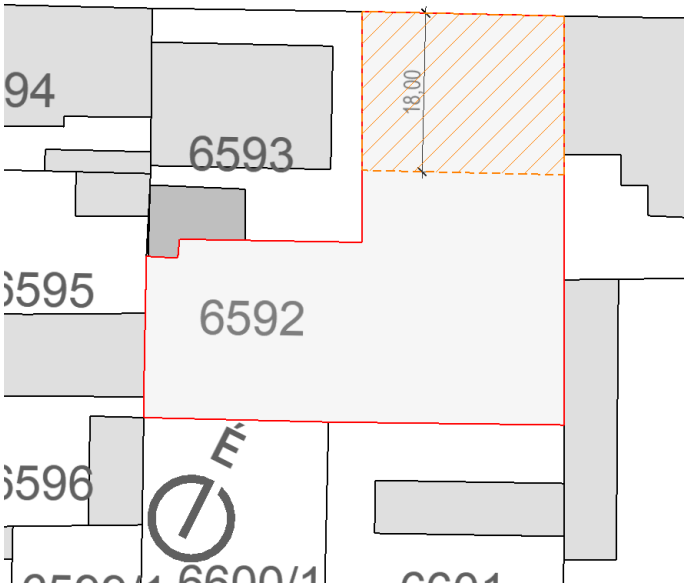
Koncepció 3:

H-1 Helyszínrajz	M 1:500
E-1 Földszinti alaprajz	M 1:100
E-2 1. emeleti alaprajz	M 1:100
E-3 2. emeleti alaprajz	M 1:100
E-4 3. emeleti alaprajz	M 1:100
E-5 4. emeleti alaprajz	M 1:100
E-6 3. Mélygarázs alaprajza	M 1:100
L-1 Látványterv	

A tanulmányterv kialakítása során az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

A helyi szabályzat, és a zártsorú beépítés tekintetében az ingatlan építési helye az alábbiak szerint alakul:

A GYÉSZ zártsorú beépítésű telkekre vonatkozó előírása szerint a telek építési helye jelenleg az alábbi ábrán narancssárga sraffozással jelzett terület:



Eszerint a telek hátsó, széles és értékes része nem beépíthető, ami a telek adottságaira tekintettel igen kedvezőtlen. Javasolt ezért a területe építési hely kijelölése.

Mivel a területen a tömbbelsőkben is jellemző önálló épülettömbök kialakítása, ez nem idegen a telektömb beépítésétől.

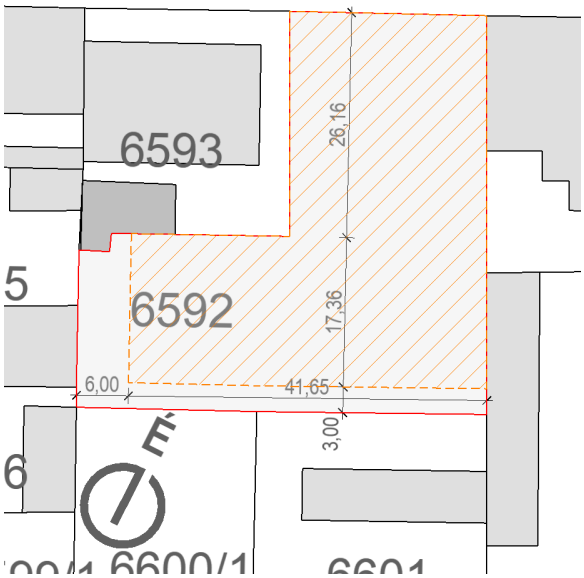
Az építési helyet célszerű úgy meghatározni, hogy a kedvező utcaképi illeszkedés tekintetében az utcai traktus zártsorúan beépíthető legyen, ezzel a telek Batthyány tér felőli épülettömege illeszkedne a zártsorú, előkert nélküli beépítésekhez.

A hátsó telektömb tekintetében célszerű az építési helyet úgy meghatározni, hogy az a lehető legszabadabb beépítési lehetőségeket biztosítsa a későbbi épületkialakítás tekintetében, természetesen figyelemmel a szomszédos ingatlanok jelenleg meglévő beépítési struktúrájára.

Mivel a szomszéd telkek kelet-dél-nyugat irányból csatlakoznak a tárgyi ingatlanhoz, ezen telkek benapozását a tárgyi telek telekbelsőjének beépítése nem csökkenti. Kivétel ez alól a Batthyány tér 2. sz. és 6593 hrsz-ú telek, ennek főépülete azonban a közös kelet-nyugati irányú telekhatártól messze, több, mint 8 m-re helyezkedik el. Ezen körülményt természetesen az Önkormányzatnak, mint jogalkotónak szükséges megvizsgálnia, hogy szándékaival egyezik-e?

Az építési hely „laza”, a későbbi épületformálásra szabad teret adó módon kijelölésére egy példa (az utcai telekhatárt építési vonalként kijelölve azzal, hogy az ingatlanon több épület is építhető építési helyen belül).

Javasolt építési hely kijelölése:



Ebben az esetben az építési hely biztosítja az utcafronton a zártsorú beépítést, lehetőséget ad viszont arra, hogy a lazán meghatározott építési helyen belül egy második, akár harmadik épülettömb is kialakuljon úgy, hogy a szomszédos ingatlanok hasznosíthatóságát nem csökkenti.
Javasolom a Batthyány tér felőli utcai telekhatárt építési vonalként is meghatározni.

A túlépítést a beépítési százalék megakadályozná – a laza építési hely kialakítása csak a tömegformálásra ad szabadabb teret a későbbi hasznosítás rugalmasságának biztosítása érdekében.

Egyes beépítési struktúrák vizsgálata

Azt, hogy telek Batthyány tér felőli oldalán zártsorú, a tömb többi telkének jelenlegi beépítési struktúráját figyelembe vevő önálló épülettömeget helyezünk el, adottságnak kell venni.
Ezen tömbön keresztül a telek hátsó részének megközelítése mind személygépjárművel, mind gyalogosan biztosítandó.

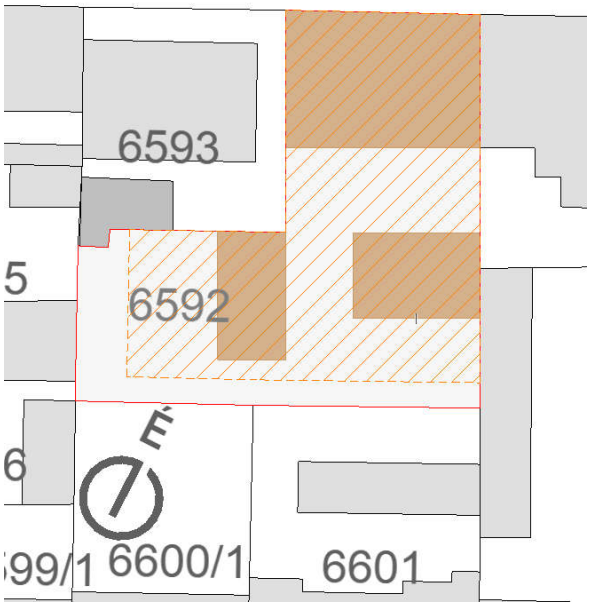
A hátsó telekrészen elhelyezendő épülettömeg(ek) tekintetében megfontolandó, hogy esetlegesen nyaktaggal összekötésre kerüljön.

A szükséges mennyiségű gépjárművek elhelyezésének biztosítására a teljes telek területe alatt mélygarázs létesítendő, a lejárója a Batthyány térhez csatlakozik a fő épülettömeg alatt.
A kettő szintes mélygarázs (későbbiekben kifejtett indokok miatt) kialakítása felehetően a projekt méretéhez mérten nem gazdaságos, több, jelenleg nem ismert tényezők miatt akár nem is lehetséges.

Figyelembe véve a fenti megállapításokat, különböző beépítési struktúrákat vizsgáltam.

Példák beépítési lehetőségekre

Beépítési struktúra 1.

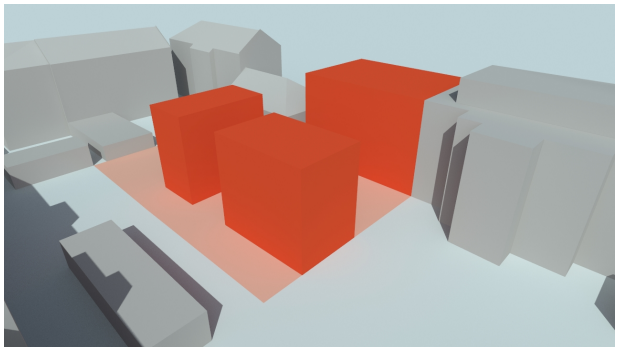


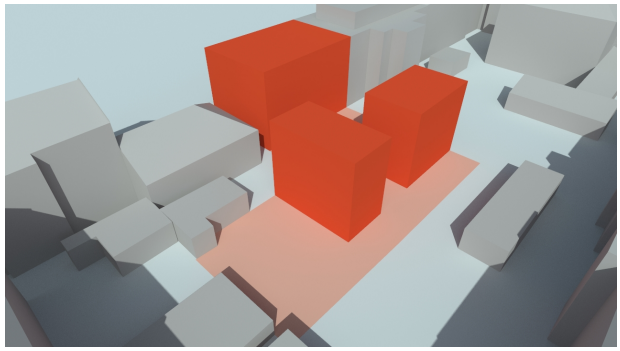
A Batthyány tér felőli épülettömeg a szomszédos telken meglévő társasház hozzávetőleges mélységéhez igazodik, és 5 hasznos szintet tartalmaz.

A hátsó telekrészeken a javasolt kijelölendő építési helyen belül 2 épülettömeg alakul ki, ezek 4 vagy 5 hasznos szintet tartalmaznának.

A szomszédos telkekhez csatlakozó homlokzati falak tűzfalas kialakításúak.

A beépítési struktúra 3D-ben történő ábrázolása:





A 3 épülettömeg telepszerű beépítést eredményez. A beépítés struktúrája igazodik a tömbben jellemző keretes beépítéshez és a belső udvarban meglévő, esetlegesen a telektömb fejlesztésekor további önálló épületek elhelyezéséhez.

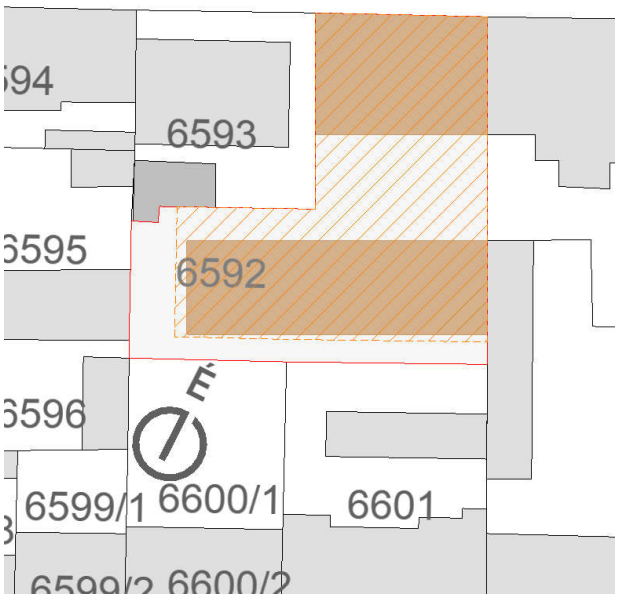
Az épülettömegek elhelyezése szellős, a benapozása az egyes épülettömegeknek megfelelő, a szomszédos épületek használatát nem csökkentik.

A külön funkciók (közhasználatú és lakó) akár külön épülettömegekben is elhelyezhetőek.

Hátránya, hogy a kivitelezés költségei magasabbak amiatt, hogy minden épülettömegben önálló lépcsőház, lift megépítése szükséges, továbbá amiatt, hogy az egyes épülettömegek önálló épületként történő elhelyezése miatt több külső homlokzati felület jön létre.

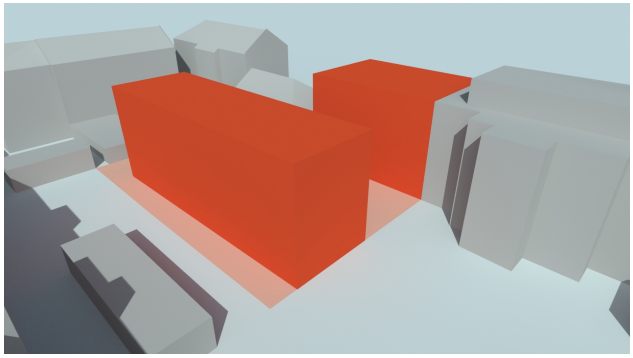
A három külön épülettömb kialakítása a telek teljes területe alatt húzódó mélygarázs tekintetében a letámasztási pontok sokasága – a kialakítható parkolóhelyek számát jelentősen csökkentheti az, hogy az épülettömegek alatti fő teherhordó épületszerkezetek letámasztása szükséges.

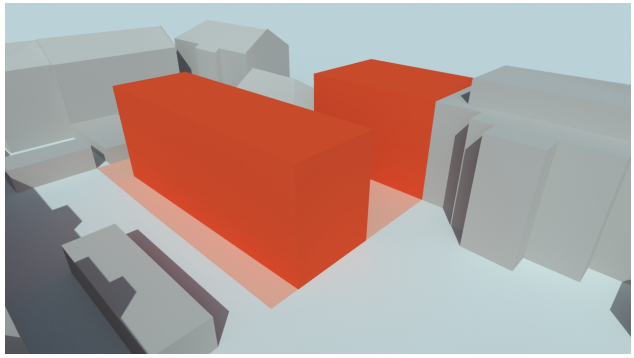
Beépítési struktúra 2.



A korábban vizsgált, 3 tömegben elhelyezett épülettömegek helyett az utcafronti, zártsorú beépítésű tömb mögött egy nagy, hosszabban elnyúló tömb létesül.

A beépítési struktúra 3D-ben történő ábrázolása:





Ebben a beépítésben a hátsó épülettömeg egyetlen tömb, ebben lakó és a közhasználatú funkciók kapnának helyet.

A struktúra a hátsó tömb mérete miatt a szellősség érzetét csökkenti.

A beépítési struktúrák vizsgálata szerint az ideális kialakítás a Batthyány tér felőli telekhatáron történő zártsorú beépítés, illetve a hátsó telekrészen egy önálló épült elhelyezése.

Közérdekű rendeltetések helyiségei, méretei

Az elhelyezendő közszolgálati funkciókat ellátó épületrészek tekintetében a TÉKA előírásai mellett a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályával egyeztetést folytattam az elvárt helyiségek, azok funkcióinak, helyiségkapcsolatainak kialakítása tárgyában.

Ennek eredményeként az egyes egységek során az alábbi helyiségméretek és funkciók kerültek meghatározásra:

		terület min. (m^2)	terület max. (m^2)	parkolószám jogsz. szerint (db)
Felnőttorvosi rendelők és gyermekorvosi rendelők				
közös területek a gyermekorvosi rendelőkkel				
	szélfogó-közlekedő	10	20	
	beteg WC akadálymentes mosdóval	4	10	
	szociális rész-öltöző	6	8	
	pihenő-teakonyha	6	8	
	takarítószer és orvosi hulladéktároló	3	4	
	váró (felnőttorvosi)	40	60	
	váró (gyermekorvosi, babakositárolóval)	20	25	
	gyermekmosdó (előtér nélkül)	3	4	
Egy felnőttorvosi egység				
	orvosi rendelő kettő helyiségből	18	26	1
6 db rendelő:		108	156	6
egy gyermekorvosi rendelő				
	orvosi rendelő	20	22	1
2 db rendelő:		40	44	2
védőnői szolgálat				
	szélfogó-közlekedő	10	15	
	beteg WC	4	10	
	védőnői tanácsadó helyiség	18	22	1
	védőnői tanácsadó helyiség	18	22	1
	védőnői adminisztrációs helyiség	10	12	1
	takarítószer-tároló	3	4	
	szociális blokk -öltöző	3	4	
	váró pelenkázóval, babakocsi-tárolóval	25	30	
	gyermekmosdó (előtér nélkül)	3	4	
fogorvosi rendelő				
	szélfogó-közlekedő	4	6	
	orvosi rendelő	20	22	2
	röntgen	8	9	
	váró	10	12	
	öltöző és személyzeti WC	3	6	
	takarítószer-tároló orvosi hulladéktár.	5	6	
össz terület fogorvosi rendelő nélkül:		**334**	**462**	**11**
össz terület:		**384**	**523**	**13**

		terület min. (m^2)	terület max. (m^2)	parkolószám jogsz. szerint (db)
Nyugdíjasklub:				
	szélfogó-előtér	5	10	
	ruhatár	4	5	
	Klubterem	60	80	20 főre számolva: 4 db
	pihenő-olvasósarok	15	20	
	melegítőkonyha	12	15	
	mosdók akadálymentes mosdóval	15	18	
	iroda	8	12	
	raktár	8	12	
nyugdíjasklub összesen:		**127**	**172**	
Rendelők és nyugdíjasklub egyben:		**511**	**695**	**17**

Az összes szükséges parkolószám a közérdekű rendeltetéshez így 17 db, a lakóegységekhez pedig összesen 24 db szükséges. A teljes beruházáshoz 41 db parkoló lenne szükséges. A kialakítás realitását, továbbá a 80%-os terepszint alatti beépítettséget figyelembe véve 35 parkolóhely alakítható ki telken belül (későbbiekben részletesen ismertetve), így 6 parkolóhelyet (ideálisan többet) a környéken, a beruházáshoz kapcsolódóan önkormányzati közhasználatú parkolóként, vagy kifejezetten a tárgyi ingatlanhoz tartozó parkolóként kell kialakítani. A 3. koncepció szerinti beépítésben 2-vel kevesebb parkoló kialakítása szükséges (mivel ott nem kerül kialakításra fogorvosi rendelő).

Ideálisan a közterületen célszerű ennél több parkolóhelyet kialakítani – figyelemmel arra, hogy ezek feltehetőleg bárki által használható parkolók megszűnését okozzák – a belvárosban pedig a parkolás jelenleg is problémás.

Tanulmánytervek bemutatása

1-es számú koncepció ismertetése

A beépítési tanulmány megvalósítása során az utca felőli telektömbben lakó funkciót, a hátsó, egy tömbön belül pedig az első két szinten a közérdekű funkciókat, a felsőbb szinteken pedig szintén lakófunkciót helyeztem el.

Bár a funkciók tekintetében logikusabb lehetne, hogy az első tömbben legyen kialakítva a közhasználatú területrész, annak beépítés szükséges mélysége (mely a zártsorú beépítésnél adottságként tekinthető) miatt az egyes funkciók, és a hozzájuk tartozó kiszolgáló helyiségek beablakozása nem alakítható ki a jogszabályi előírások szerint.

A hátsó épülettömb jó benapozású, szinte teljesen körbeablakozható kialakítást tesz lehetővé, ami mind a lakások, mind a közcélú rendeltetés tekintetében értéknövelő.

A beépítés során a Batthyány tér felől egészséges zártsorú beépítés alakul ki, a hátsó tömbben pedig szellős beépítés mellett egy önálló, környezetébe illeszkedő, a szomszédos ingatlanok használhatóságát, benapozását nem zavaró tömb jönne létre.

Ebben a kialakításban az elvárt közcélú funkciók mellett összesen az ’A’ épületrészben összesen 14, a hátsó, ’B’ épületrészben pedig 10 lakás alakulna ki.

A lakóegységek kialakítása során építtetői elvárás nem került meghatározásra, ezért az általános piaci igényekre válaszul reagálva piaci alapú, 1-2-3 szobás lakások kerülnek kialakításra, melyek átlagos mérete 53,13 m^2

A két épületet kiszolgáló két liftből a hátsó tömbben lévőben kereszteződik a rendelők személyforgalma, ami bár jogilag megfelelő, a fenntartás a problémamentes együttélés szempontjait is figyelembe véve zavaró, és alapvetően csökkenti a lakások értékesíthetőségét, ezzel együtt az értékét is.

Ezen szempontok szerint észszerű lehetne mégis a telken összesen 3 tömbbe rendezni a funkciókat, azonban ez a beépítés költségeit jelentősen növelné úgy, hogy a későbbiekben kimutatott gazdaságossági vizsgálat szerint a projekt megvalósíthatósága így is kérdéses.

2-es számú koncepció ismertetése

Mivel a fent leírt beépítési módból olyan értékesítési négyzetméterár következett, melyet a jelenlegi piacon feltehetőleg nem lehetne érvényesíteni, ezért a kettes verzióban a lakások átlagos méretét megnöveltem.

Ennek eredményeként az átlagos lakásméret 76,67 m^2-re nőtt, ami kérdőjeles, hogy megfelelő ütemezésben értékesíthető lakásméret-e?

Azonban (ahogy a későbbiekben a költségek kimutatásában meghatározásra kerül), sokkal inkább piacképes árazásra ad lehetőséget a lakások tekintetében.

Ebben a verzióban a jelenlegi 15 m-es építménymagasságot is meg kell emelni, mivel a közhasználatú rendeltetések esetében a belmagassági előírás a TÉKA alapján minimálisan 3 m, a lakásokra vonatkozóan pedig 2,7 m – ezért az 5 szint magassága (attikafallal, födédémvastagságokkal) a 15 m-t meghaladja.

Kérdéses, hogy a tárgyi telektömb terhelhető-e ilyen típusú, belső udvarba „beengedett” magas épületekkel.
Ezen körülmény eldöntése az Önkormányzat hatáskörébe tartozó, lakossági fórumon is egyeztetendő jogalkotói döntés.

3-as számú koncepció ismertetése

Ez a verzió a 2. számú koncepciótól annyiban különbözik, hogy a ’B’ épület földszinten és 1. emeletén kialakított funkciók megcserélődnek, ezáltal a földszintre kerülnek a rendelők, az 1. emeletre pedig a nyugdíjas klub és a védőnői tanácsadó. Fogorvosi rendelő itt nem kerül kialakításra – az a tervezési koncepcióban nem volt kötelezően elhelyezendő.
Ebben a kialakításban az 1. emeleten a nyugdíjas klubhoz csatlakozóan kialakításra kerül egy terasz. Az egyeztetések során felmerült, hogy itt egy külső lépcsővel le lehessen jutni a földszinti zöldterületre úgy, hogy a terőréteg növelése érdekében a mélygarázs feletti egyes részen megemelésre kerülne a külső terepszint. Ez szerkezetileg túlbonyolítaná a mélygarázs feletti födémet, olyan többletköltségeket okozva, mely nem lenne ésszerű döntés, ezért elvetésre került.
Ebben a verzióban beépítésre kerül a ’B’ épületben egy önálló lift, amely kizárólag a földszintet és az 1. emeletet köti össze azzal. Így a ’B’ épületben kialakítandó közhasználatú rész önállóan megközelíthető. Ebben az esetben minden akadálymentes parkolót az ’A’ épület földszintjén kell kialakítani azért, mert a mélygarázsból akadálymentesen nem lesz megközelíthető akadálymentesen a közhasználatú rész.
A plusz lift költsége növeli a beruházás bekerülési költségét azzal, hogy a fogorvosi rendelő kikerül a megvalósítandó elemek közül. Az idősek klubjához tartozó terasz (mely építtetői elvárásként is felmerült) tovább növeli a beruházás költségét – az 1. és 2. koncepcióban az idősek klubja földszinti kialakítása biztosítja a kültéri terasz lehetőségét.

Ebben a verzióban vizsgálandó a kialakított plusz, harmadik lift szerkezeti kialakításai –a lift süllyesztéke, gépháza hogyan alakítható ki, és ez mennyiben befolyásolja a mélygarázs és a 3. szint kialakítását.

Beépítési koncepció során felmerült egyéb szempontok értékelése

A megbízás tárgya a tervezési program szerint a tárgyi telken lehetséges beépítés alapvető méreteinek, kialakítási szempontjainak feltárása, meghatározása volt, valamint ezen meghatározott beépítési koncepciók szerint készített költségbecslés készítése.

Ezen dokumentáció alkalmas arra, hogy a különböző szempontok szerint meghatározott, szükséges, de a tárgyi telektömböt nem túlterhelő rendezési tervi módosítást megalapozzon.

A telektömb jelenlegi szabályozásától eltérő, a beépítési paraméterek jelentős növelését, a telektömb túlterhelését a beépítési paraméterekre tett javaslat tekintetében figyelembe kellett vennünk, és ezt meg is tettük.

Ezen szempont szerinti túlterhelt, túl intenzív beépítés szerint kialakítható esetleges beépítés a beépítési tanulmánynak nem volt tárgya.

A tervezési program jelen beépítési koncepcióban meghatározottak, bemutatottak szerinti pontosítása, módosítása természetesen lehetséges, sőt, célszerű is megtenni, de a módosított beruházói elképzelésekre konkrét tervezési szempontokkal, pontos építészeti kialakításokkal a beépítési tanulmány terjedelme, célja szerint nem alkalmas.

A közcélú funkciók, esetlegesen tiszta funkciók (vagy tisztán lakó, vagy tisztán közcélú) jelen dokumentáció is ajánlatot tesz a végső következtetések levonásával.

A kétszintes mélygarázs kialakíthatósága jelen tervfázisban nem tisztázott. Az esetlegesen magas talajvízszint, a talajrétegződés, továbbá a szomszédos ingaltanok beépítése miatt a mélygarázs második szintje feltehetőleg jelentősen aránytalan költségekkel járna a projekt méretéhez képest, vagy esetlegesen meg sem valósítható, ezért erre alapozott kimutatás, gépjárműszám-elhelyezés megtévesztő lehetne.

A második szint autólifttel történő megközelítése jelentősen csökkentené a második szint parkolóinak elérhetőségét, ami a megépülő lakások további értékcsökkenését vetítené előre.

A közfunkciók területének csökkentése a Népegészségügyi Hatósággal történt egyeztetések miatt feltehetőleg nem lehetséges (természetesen kis mértékben bizonyosan megtehető, kérdéses, hogy ez nem okoz-e aránytalanságot az épület célszerű, tágas, átlátható, mindenki számára áttekinthető, jól használható kialakításában – ezen szempontok vizsgálata szintén építészeti tervezés alapja, ezért a beépítési tanulmány erre nem tér ki).

A lakó rendeltetésű épületrész pontos építészeti kialakítása, lakások mérete elsődlegesen szintén építészeti tervezői feladat. Erre vonatkozóan beruházói elvárások nem ismertek, jelen tervfázisban nem is lehetnek ismertek, mivel minden beruházó más szempontokat határoz meg saját projektjeiben.

Ezen elvárásokra történő építészeti válaszadás a beépítési koncepciónak nem tárgya.

5. Előzetes gazdaságossági vizsgálatok

1-es számú koncepció kimutatása

A költségbecslést az elkészült tanulmányterv szerinti méretekkel, és a 2026-ban általános normaköltségek szerint vettem figyelembe.

Eszerint a tervlapokon szereplő kialakítások hasznos alapterületét figyelembe véve készítettem számítást arra, hogy a tervezett beruházás a beépítési tanulmány szerinti megvalósítása során milyen költségek merülnek fel.

A tervezett bekerülési költségek számításánál az alábbi normaköltségeket vettem figyelembe:

mélygarázs építése:	380 000 Ft/nettó m^2
földszinti garázsrész építése:	600 000 Ft/nettó m^2
fűtött lakótér:	700 000 Ft/nettó m^2
fűtött, lakótérhez kapcsolódó terek:	700 000 Ft/nettó m^2
rendelők, idősek otthona:	750 000 Ft/nettó m^2

A fent felsorolt normaköltségek mellett az alábbi költségeket vettem figyelembe a megvalósítás során:

utca felőli irodaépület elbontása (kb. 170 m^2-es, alápincézett, emelt földszintes épület palafedéssel) 22 millió forint (nettó)
hátsó irodaépület elbontása (kb. 80 m^2-es, földszintes épület palafedéssel) 3,8 millió forint (nettó)
hátsó oldali, jelenleg idősek otthonaként funkcionáló épület elbontása (kb. 135 m^2-es, földszintes épület palafedéssel) 8 millió forint (nettó)
bontási engedélyezési, kivitelezési tervek 2,5 millió forint (nettó)

Tervezett épület engedélyezési tervei 14 000 Ft/m^2 (nettó) áron számolva 55,15 millió Ft (nettó)
Tervezett épület kivitelezési tervei 18 000 Ft/m^2 (nettó) áron számolva 70,90 millió Ft (nettó)

A beépítési tanulmány szerint az épület tervezett összes hasznos alapterülete:

Lakó rendeltetés összesen: 1753 m^2
Közérdekű rendeltetés összesen: 664 m^2
Mélygarázs és földszinti épületen belüli parkolók: 1387 m^2

A beruházás teljes bekerülési költsége:
2 457 490 000 Ft (nettó)

A fenti számok alapján, a mélygarázst és a földszinti, épületen belüli parkolóhelyek az egyes rendeltetésekhez tartozó parkolószámokkal arányosítva:

Lakó rész építési költsége: 1 616 330 000 Ft (nettó)
Közérdekű rész építési költsége: 683 130 000 Ft (nettó)

Fentiek szerint:

Egy átlagos beruházáson az elvárt profitráta körülbelül 15% a teljes beruházásra vetítve.
Ezzel számolva a fenti bekerülési költségekkel és négyzetméterekkel a lakások értékesítési négyzetmétere az alábbiak szerint alakul:

Értékesíthető területek és az elvárt értékesítési díjak a körülbelül 15%-os profitrátához):
Lakások: 1 970 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 5% áfával számolva bruttó 2 068 500 Ft/hasznos m^2, 27%-os Áfával számolva 2 501 900 Ft /hasznos m^2)
Tárolók: 800 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 27%-os Áfával számolva 1 016 000 Ft /hasznos m^2)
Parkolóhelyek (mélygarázsban, földszinten): 6 000 000 Ft/db (nettó, 27%-os Áfával számolva 7 620 000 Ft /db)

A profitrátát csökkentve 10%-ra így alakulnak az ingatlanok értékesítési árai:

Értékesíthető területek és az elvárt értékesítési díjak a körülbelül 15%-os profitrátához):
Lakások: 1 850 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 5% áfával számolva bruttó 1 942 500 Ft/hasznos m^2, 27%-os Áfával számolva 2 349 500 Ft /hasznos m^2)
Tárolók: 750 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 27%-os Áfával számolva 952 500 000 Ft /hasznos m^2)
Parkolóhelyek (mélygarázsban, földszinten): 5 500 000 Ft/db (nettó, 27%-os Áfával számolva 6 985 000 Ft /db)

Fentiekből jól látható, hogy a lakások elvárt értékesítési ára figyelembe véve az elvárt reális profitot 1,9-2 millió Ft (nettó) értékesítési ár körül mozog.
Figyelembe véve, hogy az 5%-os Áfa az új építési lakásokra 2026. 12. 31-ével véget ér, ezt követően pedig 27%-os Áfával lesznek értékesíthetőek a lakások, a lakások átlagos értékesítési négyzetméterára 2 500 000 Ft körül mozogna.

2-es és 3-as számú koncepció kimutatása

A költségbecslést az elkészült tanulmányterv szerinti méretekkel, és a 2026-ban általános normaköltségek szerint vettem figyelembe - ugyanúgy, mint az 1-es verzió vizsgálatakor.
A 2-es és 3-as számú koncepció négyzetmétereiben, kimutatásában közel azonos, ezért együttesen vizsgáltam őket.

A fent felsorolt normaköltségek mellett az alábbi költségeket vettem figyelembe a megvalósítás során:

utca felőli irodaépület elbontása (kb. 170 m^2-es, alápincézett, emelt földszintes épület palafedéssel) 22 millió forint (nettó)
hátsó irodaépület elbontása (kb. 80 m^2-es, földszintes épület palafedéssel) 3,8 millió forint (nettó)
hátsó oldali, jelenleg idősek otthonaként funkcionáló épület elbontása (kb. 135 m^2-es, földszintes épület palafedéssel) 8 millió forint (nettó)
bontási engedélyezési, kivitelezési tervek 2,5 millió forint (nettó)

Tervezett épület engedélyezési tervei 14 000 Ft/m^2 (nettó) áron számolva 64,97 millió Ft (nettó)
Tervezett épület kivitelezési tervei 18 000 Ft/m^2 (nettó) áron számolva 83,54 millió Ft (nettó)

A beépítési tanulmány szerint az épület tervezett összes hasznos alapterülete:

Lakó rendeltetés összesen: 2455 m^2
Közérdekű rendeltetés összesen: 664 m^2
Mélygarázs és földszinti épületen belüli parkolók: 1522 m^2

Az épület teljes bekerülési költsége:
2 971 350 000 Ft (nettó)

A fenti számok alapján, a mélygarázst és a földszinti, épületen belüli parkolóhelyek az egyes rendeltetésekhez tartozó parkolószámokkal arányosítva:

Lakó rész építési költsége: 2 107 730 000 Ft (nettó)
Közérdekű rész építési költsége: 708 250 000 Ft (nettó)

Fentiek szerint:

Egy átlagos beruházáson az elvárt profitráta körülbelül 15% a teljes beruházásra vetítve.
Ezzel számolva a fenti bekerülési költségekkel és négyzetméterekkel a lakások értékesítési négyzetmétere az alábbiak szerint alakul:

Értékesíthető területek és az elvárt értékesítési díjak a körülbelül 15%-os profitrátához):
Lakások: 1 695 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 5% áfával számolva bruttó 1 797 750 Ft/hasznos m^2, 27%-os Áfával számolva 2 152 650 Ft /hasznos m^2)
Tárolók: 800 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 27%-os Áfával számolva 1 016 000 Ft /hasznos m^2)
Parkolóhelyek (mélygarázsban, földszinten): 6 000 000 Ft/db (nettó, 27%-os Áfával számolva 7 620 000 Ft /db)

A profitrátát csökkentve 10%-ra így alakulnak az ingatlanok értékesítési árai:

Értékesíthető területek és az elvárt értékesítési díjak a körülbelül 15%-os profitrátához):
Lakások: 1 595 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 5% áfával számolva bruttó 1 674 750 Ft/hasznos m^2, 27%-os Áfával számolva 2 025 650 Ft /hasznos m^2)
Tárolók: 750 000 Ft/ hasznos m^2 (nettó, 27%-os Áfával számolva 952 500 000 Ft /hasznos m^2)
Parkolóhelyek (mélygarázsban, földszinten): 5 500 000 Ft/db (nettó, 27%-os Áfával számolva 6 985 000 Ft /db)

Fentiekből jól látható, hogy a lakások elvárt értékesítési ára figyelembe véve az elvárt reális profitot 1,6-1,7 millió Ft (nettó) értékesítési ár körül mozog.
Figyelembe véve, hogy az 5%-os Áfa az új építési lakásokra 2026. 12. 31-ével véget ér, ezt követően pedig 27%-os Áfával lesznek értékesíthetők a lakások, a lakások átlagos értékesítési négyzetméterára 2 000 000 Ft körül mozogna.

A 3-as számú koncepció tekintetében a kialakított lakások nem változnak, a kialakított közhasználatú funkciók összterülete nem változik, ezért ezen verzió kimutatása szinte teljes egészében megegyezik a 2-es számú koncepció kimutatásaival.

A beruházás mutatószámainak aránya az alábbi szempontok szerint javíthatók (mindkét verzióra érvényes lehetséges javaslatok):

- amennyiben Beruházó és az Önkormányzat elfogadja, hogy kevesebb parkoló létesül, mint amire a kimutatás szerint szükség van. Arra, hogy a jogszabályoknál kevesebb parkoló kerüljön kialakításra, a TÉKA 4. § (1) f) pontja alapján lehetőség van az OÉT jóváhagyásával. A területen a közösségi közlekedési ellátottság jó, ezért ezzel indokolható parkolóhelyek elhagyása. Ezzel együtt nem javasolt még kevesebb parkolóhely kialakítása, mivel az értékesebb ingatlanok tulajdonosai jellemzően nem is feltétlen csak egy gépjárművet használnak.
- a közérdekű használatú alapterület csökkentésével, például a fogorvosi rendelő elhagyásával. Ez az Önkormányzat döntése.

Megvalósítás költségeit befolyásoló tényezők

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 23. pontja szerint nagyberuházás az, mely 800 milliós bekerülési költségnél nagyobb költségű. Eszerint a tervezett beruházás azt eléri, ezért az építési engedélyezést megelőzően előzetes régészeti dokumentáció készítendő.

Az épület nagyságrendje miatt a Kr. vonatkozó szabályai szerint, továbbá a szakmai sztenderdek miatt is geotechnikai jelentés készítése szükséges. A jelentés tartalma szerint az alapozás módja, esetleges munkatér-elhatárolás válhat szükségessé.

A tervezett épület a közérdekű rendeltetés tekintetében átlagos szükséges négyzetmétereket feltételez. Építtetői igények, az építési hely specifikusságai miatt a tervezési során elképzelhető, hogy ezen négyzetmétereket növelni szükséges.

A lakások tekintetében jelenleg beruházói elvárás nem ismert. A lakások az általános piaci igények szerint 1-2-3 szobás, átlagos kialakítású, erkély-loggia nélküli lakások. A lakások kialakítását, négyzetmétereit jelentősen befolyásolja, ha az általánosan ismert piaci igényektől eltérő lakások kialakítása lesz a beruházói elvárás.

Mivel az épület az 1500 m^2 összes hasznos alapterületet meghaladja, ezért az engedélyezési tervek beszerzéséhez az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: OÉT) véleményének beszerzése szükséges. Az OÉT meghatározhat olyan elvárásokat, igényeket az épület tömegformálásával, kialakításával, épületek elhelyezésével kapcsolatban, melyek jelentősen kihathatnak a fent leírt számítások szerinti haszonkulcsokba, a beépítési lehetőségeket jelentősen is szűkíthetik.

6. Konklúzió - a beruházási potenciál értékelése

A 2-es számú beépítési konepció jelentősen közelebb áll a piaci értékesítési árakhoz, azonban az 1-es számú verzióban a lakások átlagos területe 53,13 m^2, míg a 2-es és 3-as verziókban ez 76,67 m^2.

Kérdéses, hogy a jelen piaci viszonyok között a nagyobb lakások megfelelő ütemben értékesíthetek-e?

Ez mindenképp beruházói döntés, mely jelen tanulmánynak nem tárgya, csupán az elképzelhető beépítések szerinti vizsgálat, szükséges rendezési terv módosítások meghatározása, továbbá ezek tömbre gyakorolt hatásainak vizsgálata.

Megjegyzendő, hogy az, hogy a közérdekű funkciók egy telken, egy épületen belül történő elhelyezése milyen hatást gyakorol az ingatlanok értékesíthetőségére.

A közös közlekedési utak, a közös parkolótér, közös lifthasználat a mindennapi élet során egy lakó számára mindenképpen kompromisszumos megoldást jelent. Mivel a nagyobb lakások esetén is a kialakuló mutatószámok éppen a piaci határon mozognak (a beruházók általános célja mindenképpen a kisseb lakások kialakítása, azok könnyebben, magasabb négyzetméteráron értékesíthetők), kérdéses, milyen megfontolásból választaná valaki egy értékes, új lakás megvásárlásakor azt a kompromisszumot, hogy egy jelentős betegforgalommal járó épületben vásároljon lakást úgy, hogy a piacon jelenleg több belvárosi vagy belvárosközeli építkezés során tud olyan lakást is találni, melyben tisztán lakó funkció található.

A kialakított parkolók száma a jogszabályi minimum mellett minimális többletparkolót tartalmaz. Ez jogilag megfelelő, de nem biztos, hogy a használat szerint is életszerű. A lakásokhoz ma már jellemzően nem egy gépjármű tartozik, hanem több. A közcélú funkcióhoz tartozó parkolók száma is javaslat szerint növelendő lenne – erre a feszes költségvetés miatt a tárgyi ingatlanon nincs mód.

A mindennapi élet során a jelentős betegforgalom, a mélygarázsban lakók által megvásárolt parkolóhelyek esetleges betegek általi jogtalan elfoglalása, a közös területek és épületfenntartás költségei, közös kukahasználat, rendszeres mentőforgalom jelentős hátrányokat jelent egy ilyen vegyes funkció egy telken belül történő telepítésekor.

Az, hogy a tisztán közérdekű funkció a telken belül egy harmadik épületben kerüljön elhelyezésre, nem életszerű a fent részletezett költségek eleve piaci határértéken mozgó értékesítési árakat figyelembe véve, továbbá ez a problémáknak csak egy részét oldaná meg.

Tervezői javaslat, hogy a tárgyi ingatlanon vagy tisztán közérdekű funkció valósuljon meg – ennek tekintetében – mivel a tárgyi telek beépítési potenciálja magas – akár több, az eredetileg tervezett beruházáshoz képest más, hasonló funkciók is kerüljenek elhelyezésre.

A terület értékesítése esetén pedig tisztán lakó funkció, az utca felőli földszinti homlokzaton pedig üzlethelyiségek kialakítása javasolt (ezen tekintetben a parkolók a beépítési tanulmány szerinti módon az épület utcafrontján nem helyezhetők el).