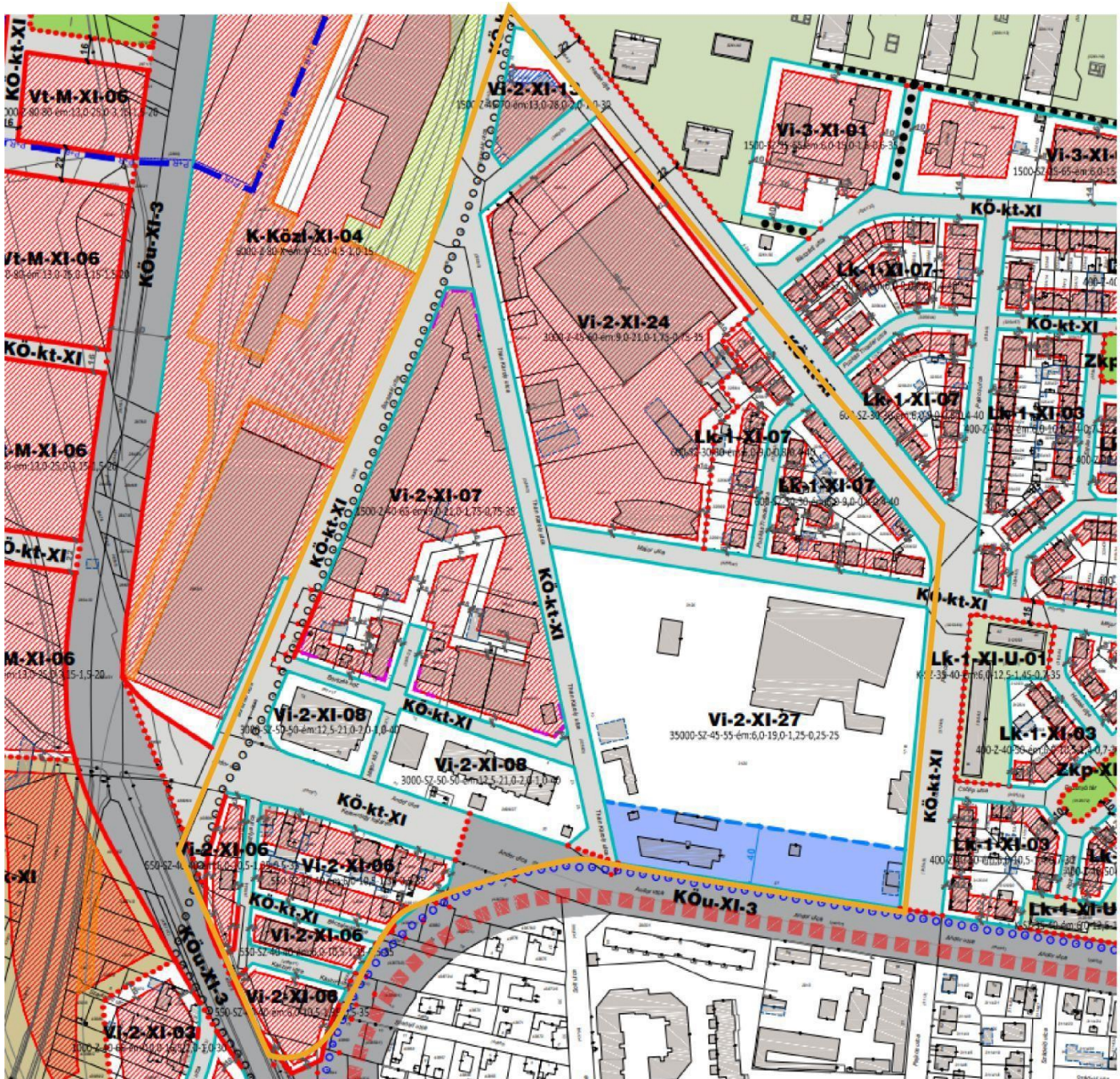


1. Kerületi Építési Szabályzat

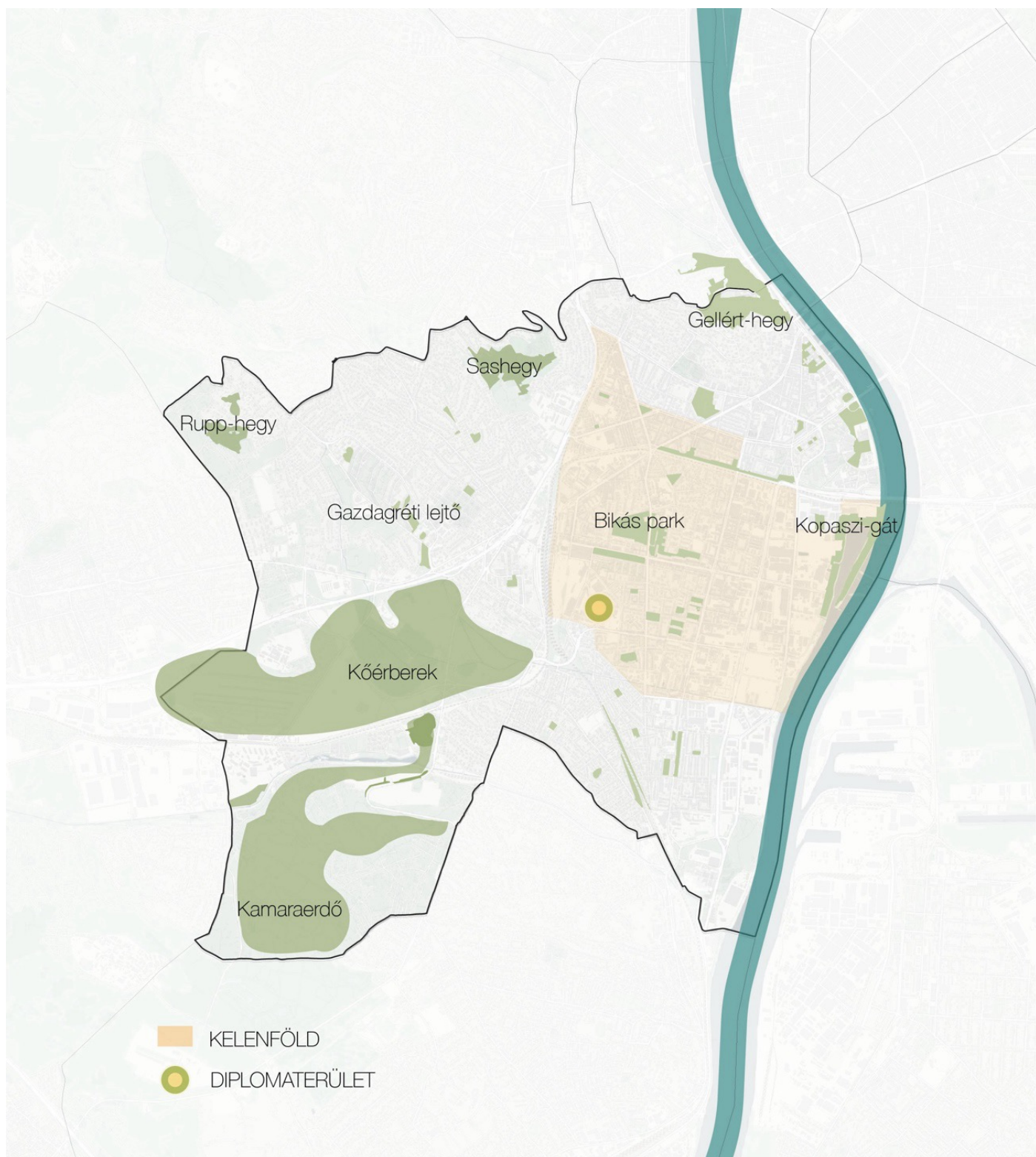


- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Tervezett szabályozási vonal |  | Vasúti közlekedési területek (KÖk-XI; Kb-Va-XI) |
|  | Szabályozási szélesség |  | FRSZ szerinti zöldterületek (Zkp-XI-Kp-01; Zkp-XI-Kk-01) |
|  | Építési övezetek és övezetek határa |  | Kerületi jelentőségű zöldterületek (Zkk-XI-01; Kb-kt-XI-Fk) |
|  | Építési övezetek és övezetek jele |  | Vízgazdálkodási területek (Vf-XI-01) |
|  | Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-XI-2) |  | Építési övezetek szabályozási paraméterei |
|  | Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-XI-3) |  | Telepszerű lakóterületek (Ln-T, Lk-T) közterületi része |
|  | Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-XI-4) |  | Vizsgált terület |
|  | Kerületi jelentőségű közlekedési területek (Kö-kt-XI) | | |

2. KÉSZ beépítési paraméterek

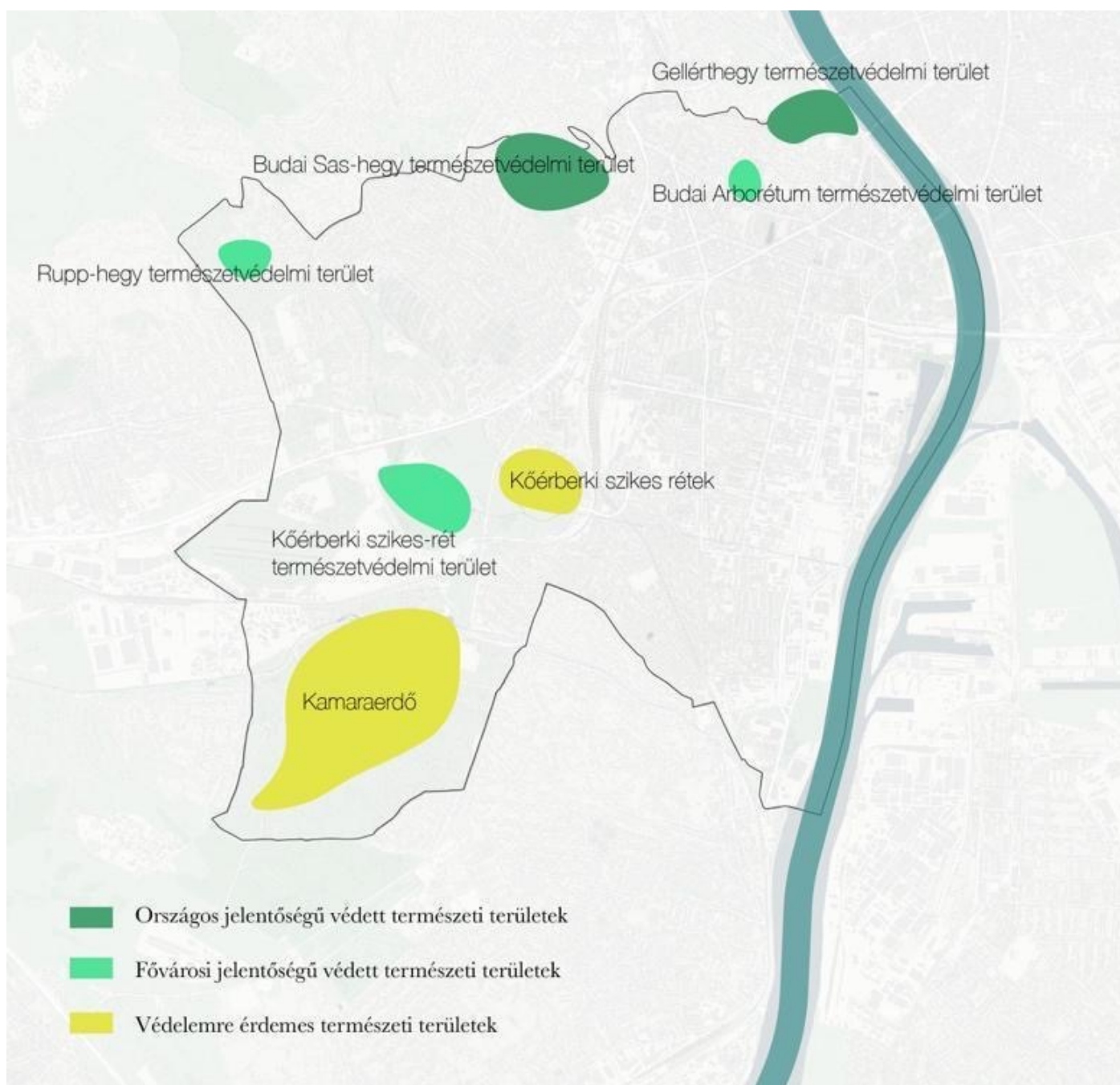
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb értéke		Beépítési magasság (párkánymagasság, m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
				terepszint alatt	terepszint felett	legkisebb	legnagyobb	összesen	szmá	szmp	
Vi-2-XI-06	550	25	SZ	40	40	6	10,5	1,85	1,35	0,5	35
Vi-2-XI-07	1500	25	Z	40	65	9	21	2,5	1,75	0,75	35
Vi-2-XI-08	3000	25	SZ	50	50	12,5	21	3	2	1	40
Vi-2-XI-13	1500	25	SZ	45	70	13	28	3	2	1	30
Vi-2-XI-24	3000	25	Z	45	60	9	21	2,5	1,75	0,75	35
Vi-2-XI-27	35000	-	SZ	45	55	6	19	1,5	1,25	0,25	25
Lk-1-XI-07	600	18	SZ	30	30	6	9	1,2	0,8	0,4	40

3. Újbuda jelentős zöldfelületi elemek



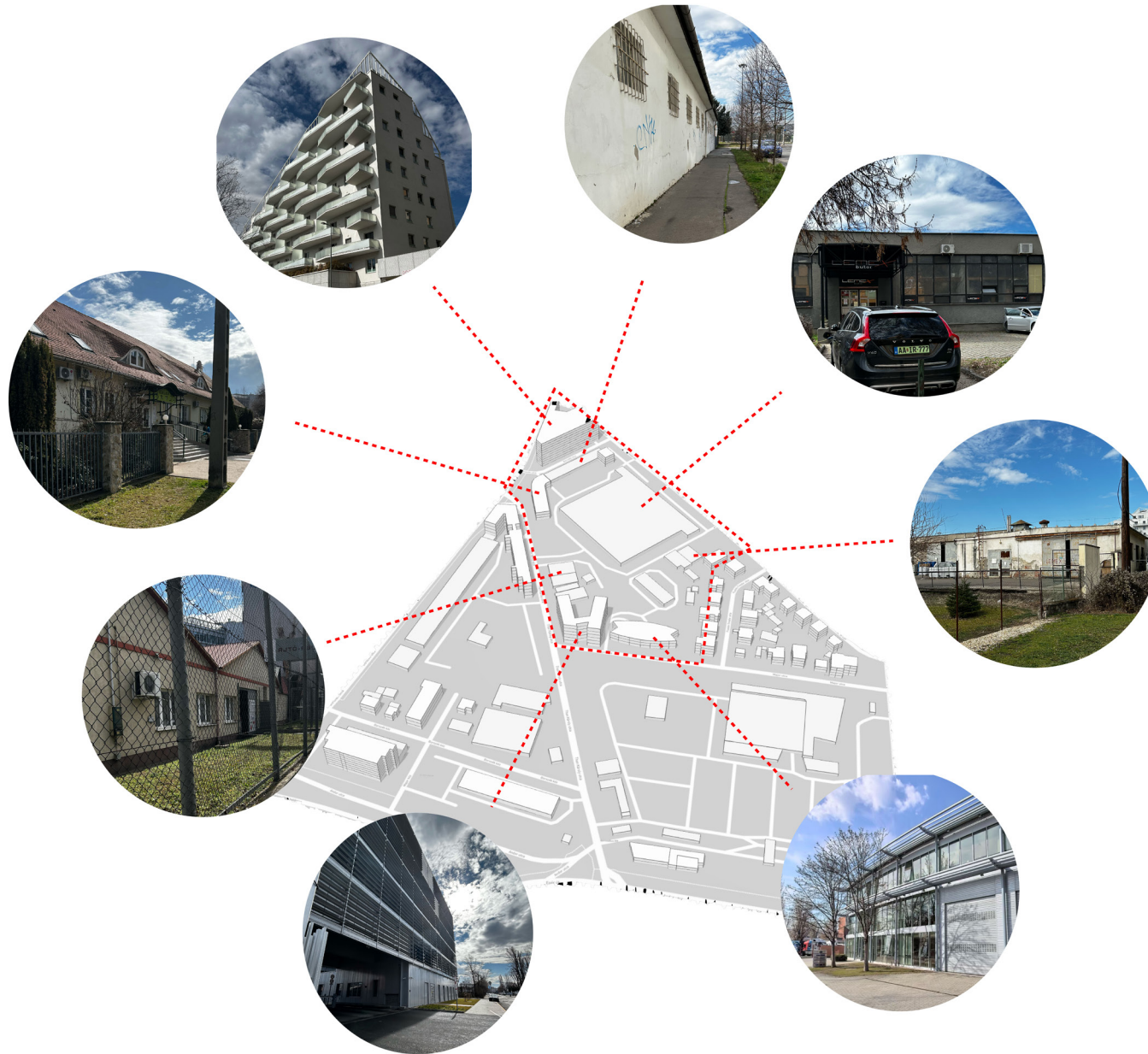
forrás: Újbuda megalapozó munkarésze alapján készített saját ábra: Jelentősebb zöldfelületi tengelyek és kapcsolatok, szigetszerű zöldfelületi elemek elhelyezkedése

4. Védett és védelemre javasolt természeti területek





forrás: Újbuda megalapozó munkarésze alapján készített saját ábra: Védett és védelemre javasolt természeti területek

5. Épület értékelés - Than Károly utca és Hadak útja







5.

	
Épület típus	Egészségügyi intézmény
Esztétikai érték (1-3)	2
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	6


	
Épület típus	Gazdasági épület
Esztétikai érték (1-3)	2
Funkcionális érték (1-3)	3
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	7

5.

	
Épület típus	Gazdasági épület
Esztétikai érték (1-3)	3
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	8

	
Épület típus	Irodaépület
Esztétikai érték (1-3)	1
Funkcionális érték (1-3)	1
Gazdasági érték (1-3)	1
Összpontszám	3



5.



	
Épület típus	Lakóépület
Esztétikai érték (1-3)	1
Funkcionális érték (1-3)	1
Gazdasági érték (1-3)	1
Összpontszám	3

6. Épület értékelés - Épület értékelés- Borszéki út mentén







6.

	
<p>Épület típus</p>	<p>Szolgáltatói épület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>9</p>

	
<p>Épület típus</p>	<p>Szolgáltatói épület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>9</p>

6.

	
<p>Épület típus</p>	<p>Szolgáltatói épület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>1</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>5</p>

	
<p>Épület típus</p>	<p>Szolgáltatói épület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>8</p>

6.






Épület típus	Intézmény (Közlekedéstudományi Intézet)
Esztétikai érték (1-3)	2
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	6

7. Épület értékelés - Buszgarázs területe

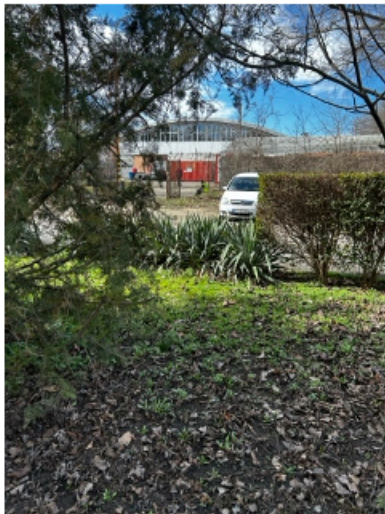


7.

	
<p>Épület típus</p>	<p>Irodaépület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>1</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>5</p>

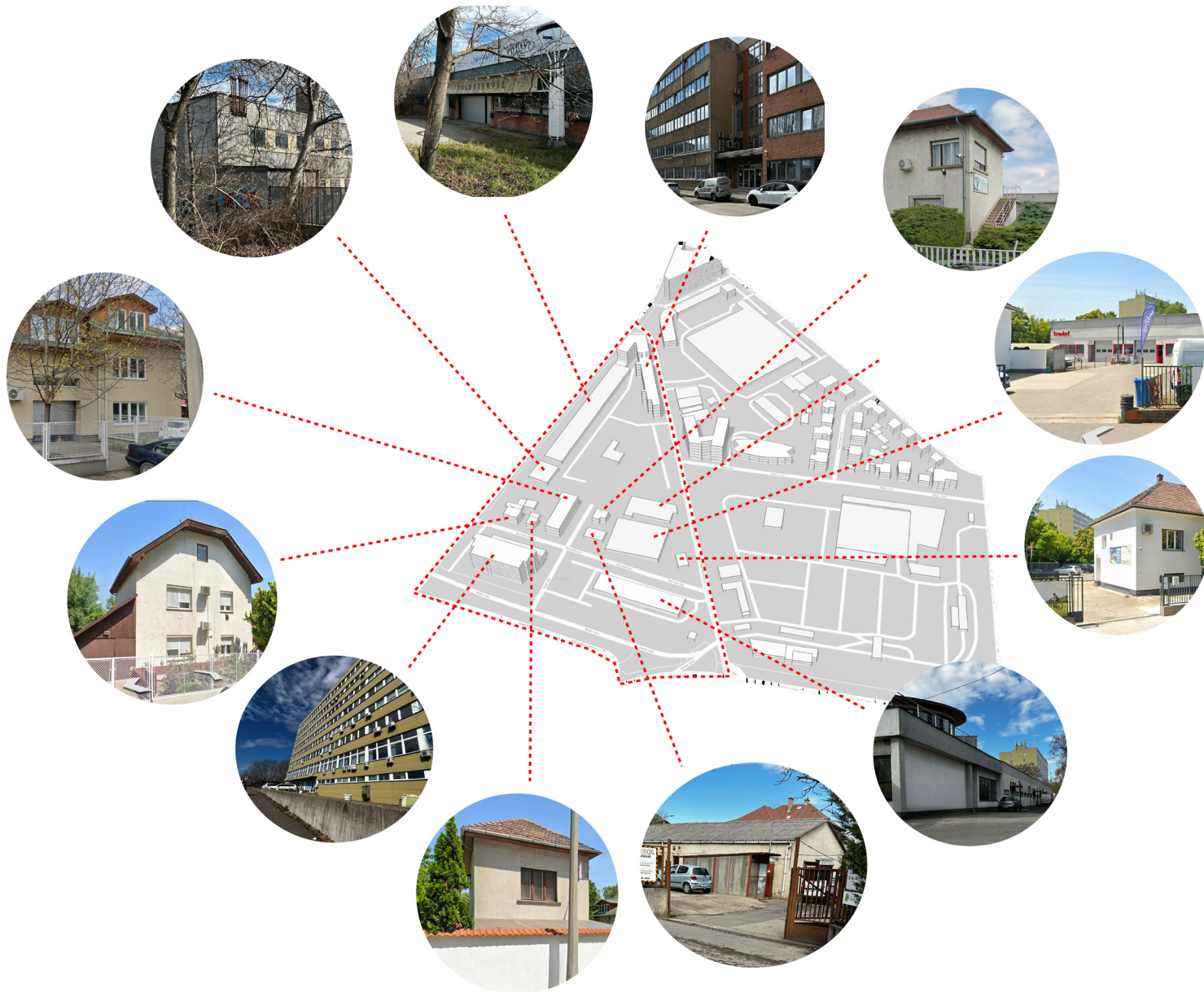
	
<p>Épület típus</p>	<p>Üzemi épület</p>
<p>Esztétikai érték (1-3)</p>	<p>3</p>
<p>Funkcionális érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Gazdasági érték (1-3)</p>	<p>2</p>
<p>Összpontszám</p>	<p>7</p>

7.

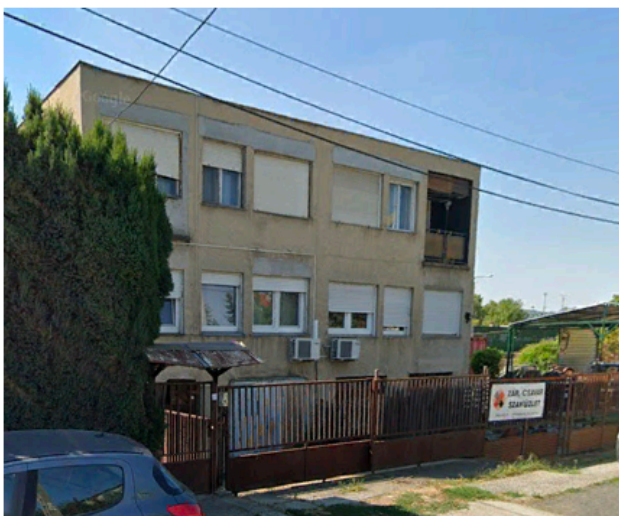


Épület típus	Ipari épület
Esztétikai érték (1-3)	3
Funkcionális érték (1-3)	1
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	6

8. Épület értékelés - Déli sarok



8.



Épület típus	Lakóépület
Esztétikai érték (1-3)	3
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	7



Épület típus	Irodaépület
Esztétikai érték (1-3)	2
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	1
Összpontszám	5

8.




Épület típus	Vendéglátó épület
Esztétikai érték (1-3)	2
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	6



Épület típus	Benzinkút
Esztétikai érték (1-3)	3
Funkcionális érték (1-3)	3
Gazdasági érték (1-3)	1
Összpontszám	7

8.

	
Épület típus	Lakóépület
Esztétikai érték (1-3)	3
Funkcionális érték (1-3)	2
Gazdasági érték (1-3)	2
Összpontszám	7

9. KÉSZ szintterületi mutató összevetése a valósággal

Építési övezet	Szintterületi mutató	Számolt szintterületi mutató	Megengedett maximális értékhez viszonyított arány (%)
Vi-2-XI-06	1.35	0.2	15%
Vi-2-XI-06		0.3	22%
Vi-2-XI-06		0.7	52%
Vi-2-XI-06		0.17	13%
Vi-2-XI-07	1.75	0.7	40%
Vi-2-XI-08	2	1.6	80%
Vi-2-XI-08		0.3	15%
Vi-2-XI-24	1.75	0.7	40%
Vi-2-XI-27	1.25	0.2	16%
Lk-1-XI-07	0.8	0.72	90%
Lk-1-XI-07		0.73	91%

10. környező beépítés



LAKÓTELEP

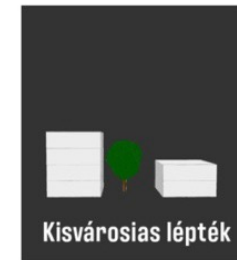
BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG 2.5, 1.75, 4.5



Jellemzően 8-10 szintes panelházak
Bevásárlóközpont



Lakótelepi lépték



Kisvárosias lépték



KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET 1.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 3, 1.5, 1
3-4 szintes társasházak,
intézmények

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET 2.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG: 0.75



2-3 emeletes társasházak, lakóházak

forrás: saját ábra, Google Earth

11. Valós területhasználatok

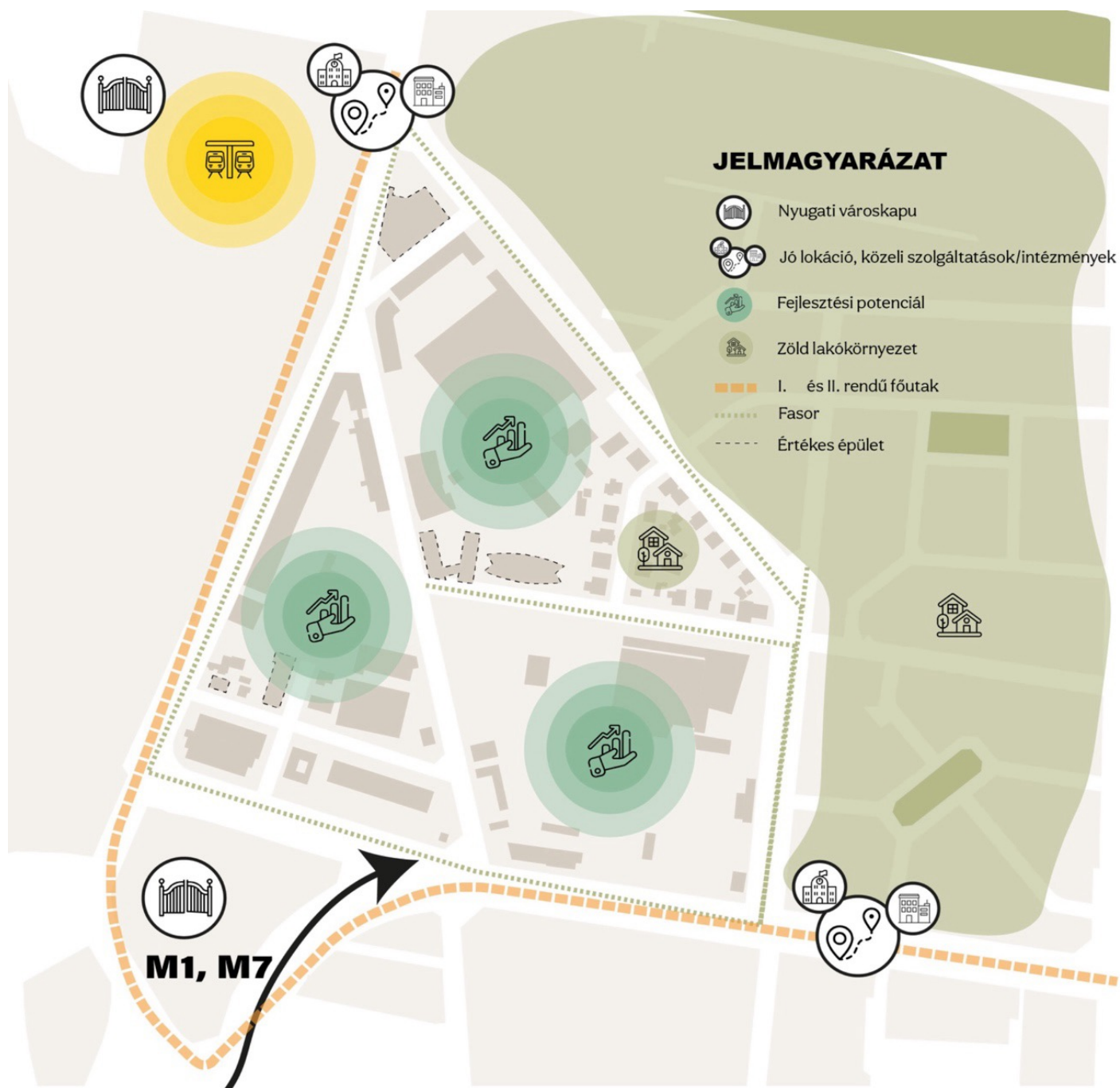


forrás: saját ábra

12. Problématérkép



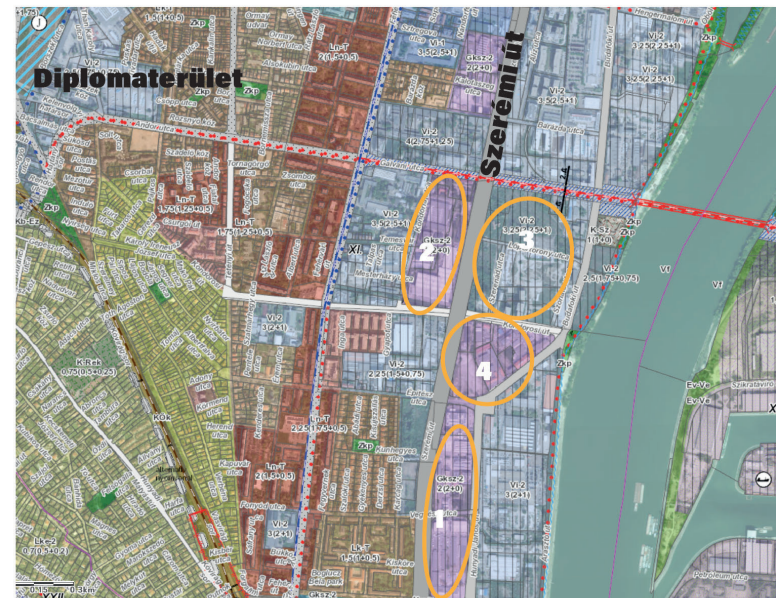
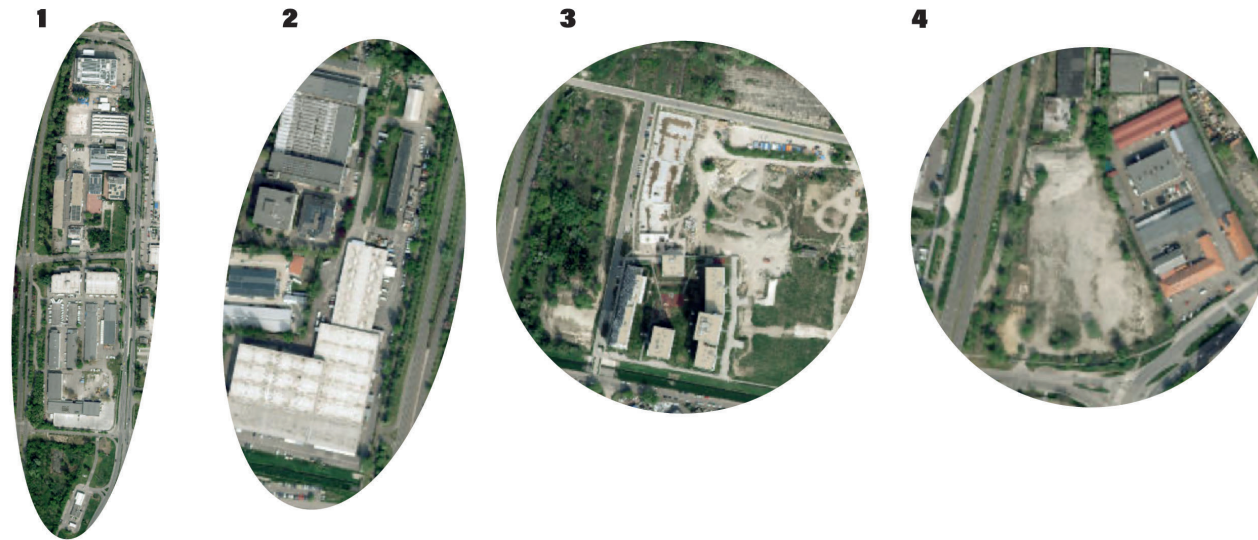
13. Értéktérkép



14. Autóbuszgarázs áthelyezési preferenciák

PREFERENCIÁK

- Gazdasági területen
- Jelenleg beépítetlen, vagy csak minimális építményállománnyal rendelkezik
- Jól frekventált
- Nem lakókörnyezetben
- Kedvező terepszint
- Nem zöldmező



15. Konceptció



JELMAGYARÁZAT

16. Környezetalakítási terv

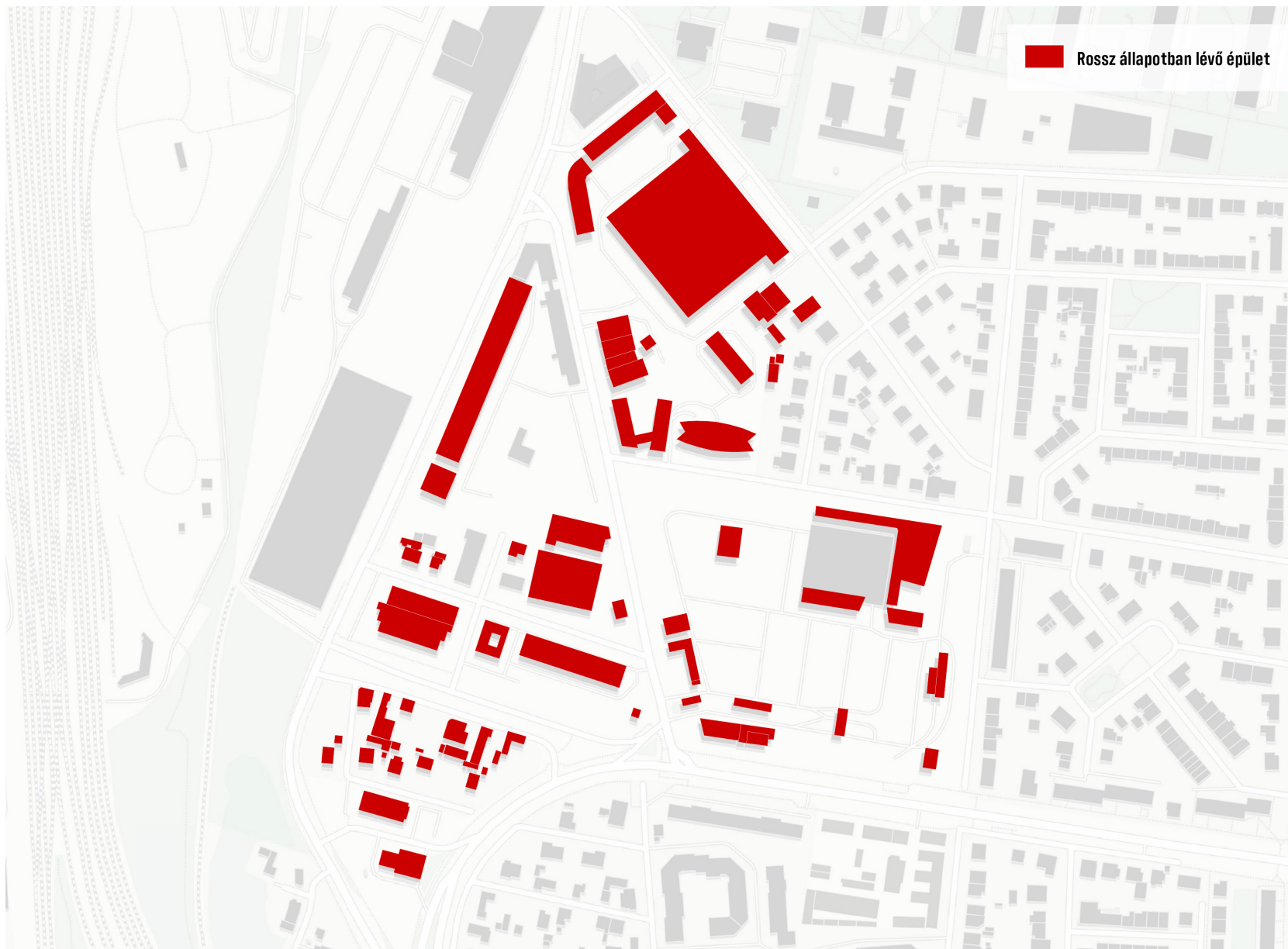
M = 1:2000



- Meglévő épület
- Tervezett épület
- Tervezési területen kívül eső épület
- Privát tér
- Félprivát tér
- Nyitott tér
- Közút
- Gyalogosút
- Kerékpárút
- Fa
- Telekhatár



17. Bontásra javasolt épületek

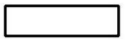









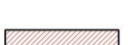







forrás: saját ábra

18. Földszinti funkciók



Jelmagyarázat

-  Telekhatár
-  Javasolt telekhatár
-  Tervezett kerékpárút nyomvonala
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezetek és övezetek határa
-  Telekhatár megszüntető jel
-  Javasolt kerékpárút nyomvonala
-  Gyalogos nyomvonal
-  Meglévő építmény
-  Építési vonal
-  Bontandó épületek
-  Építési hely
-  Tervezett kerékpárút nyomvonala
-  Kötelezően kialakítandó fasor
-  Lakófunkció kizárása
-  Közhasználatú zöldfelület kialakítása kötelező



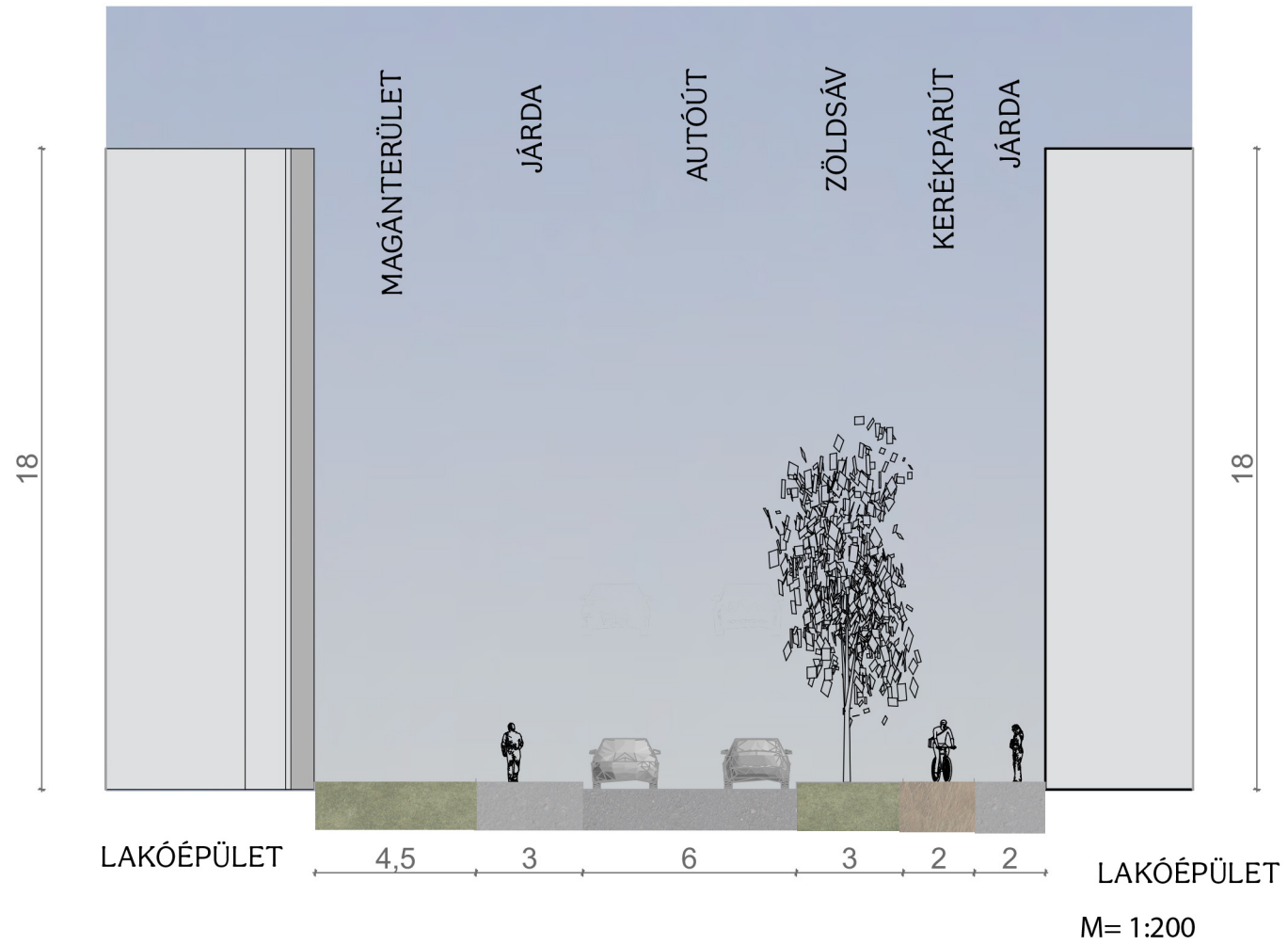
20. Szabályozási koncepció - Paraméter táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb értéke		Beépítési magasság (párkánymagasság, m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen	szmá	szmp	
Vi-1-XI-01	2000	50	Z	50	50	9	18	4	3	1	25
Vi-2-XI-01	1500	25	SZ	70	70	9	18	3	2	1	15
Vi-2-XI-02	5000	55	SZ	20	20	-	6	0,7	0,5	0,2	50
Vi-2-XI-03	10000	55	SZ	50	50	4	10	2,5	1,5	1	25
Vi-2-XI-13	1500	25	Z	45	70	13	28	3	2	1	30
Vi-2-XI-08	3000	25	SZ	40	50	9	16	3	2	1	40
Lk-1-XI-07	600	18	SZ	30	30	6	9	1,2	0,8	0,4	50
Ln-1-XI-01	2000	35	Z	70	50	12	18	4,3	3	1,3	30
Ln-2-XI-02	1000	25	SZ	70	50	12	18	4,3	3	1,3	30
Zkp-XI-Kk	-	-	SZ	3	-	-	4,5	-	-	-	70

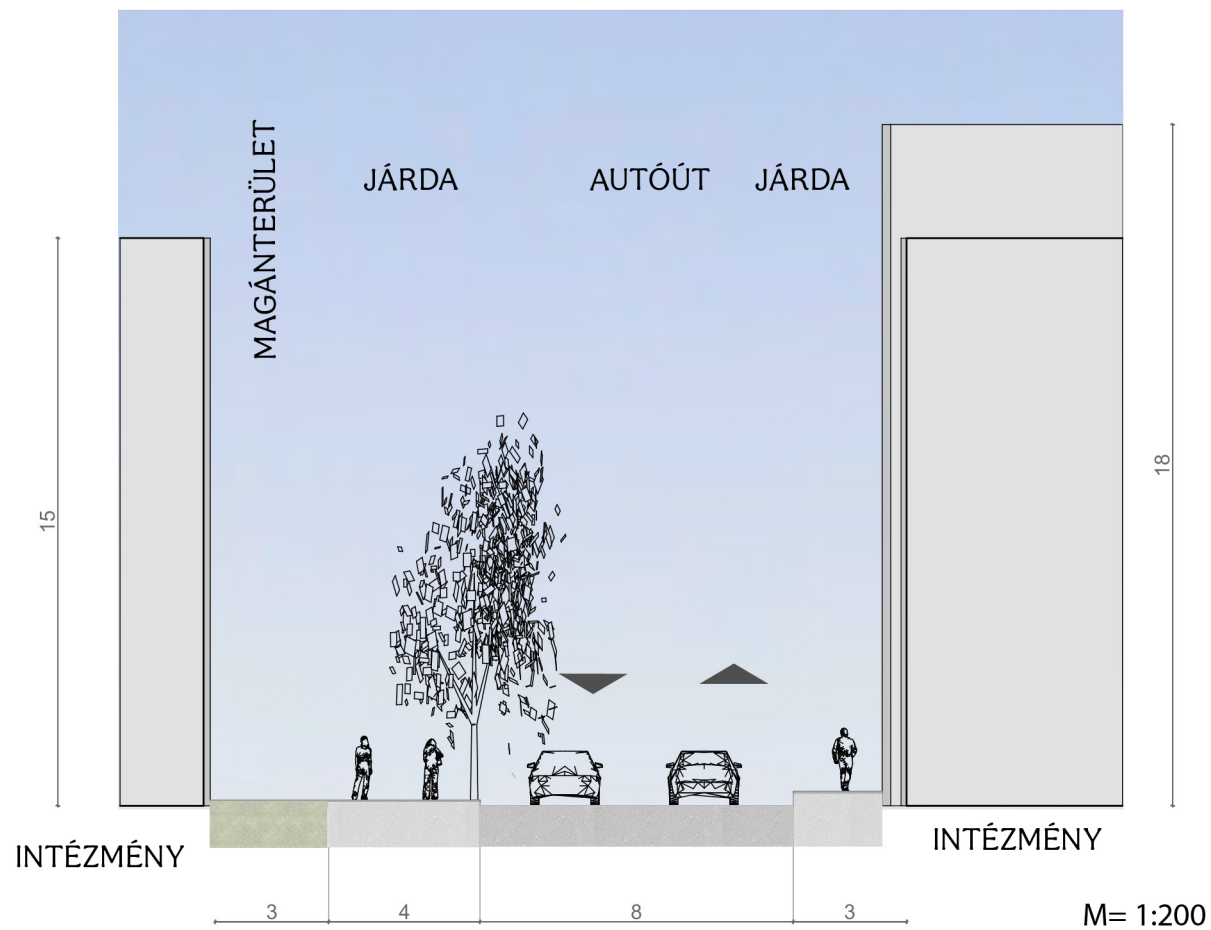
21. Látványterv



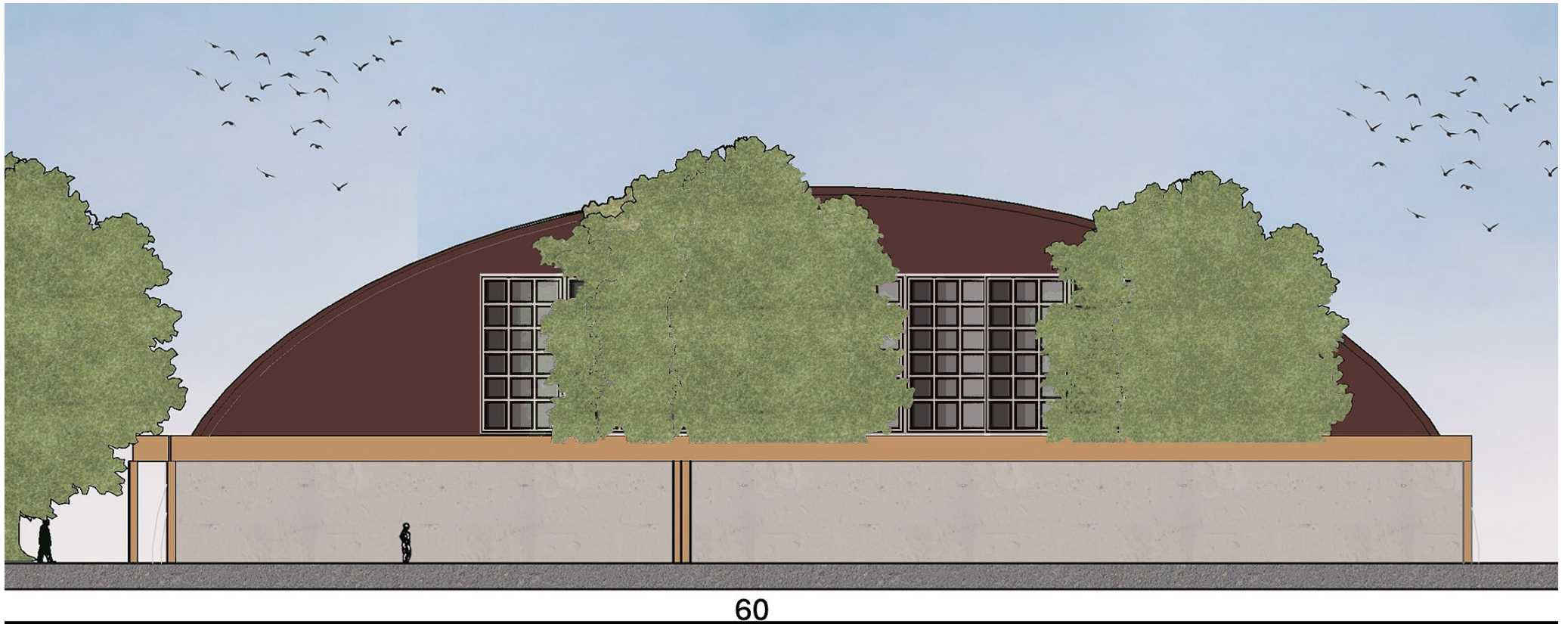
22. Utcametszet



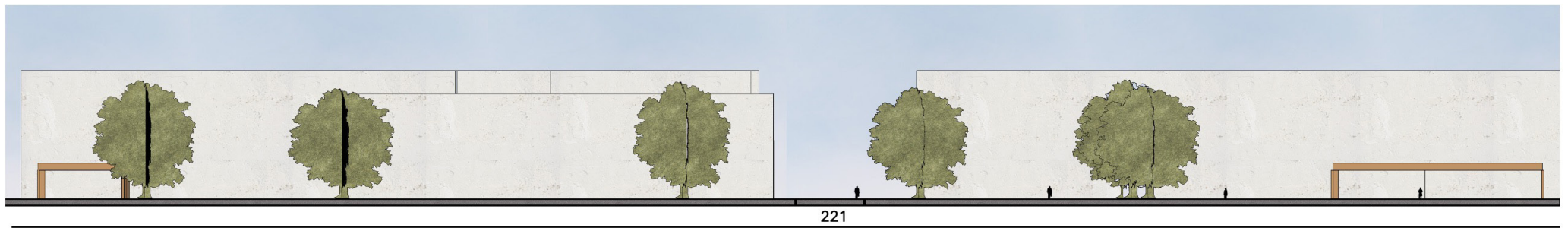
23. Utcametszet



24. Tércsomet



25. Tércsomet



26. Tέρmetzet - 2

