

BUDAPEST FENNTARTHATÓ ÚJ VÁROSRÉSZEI

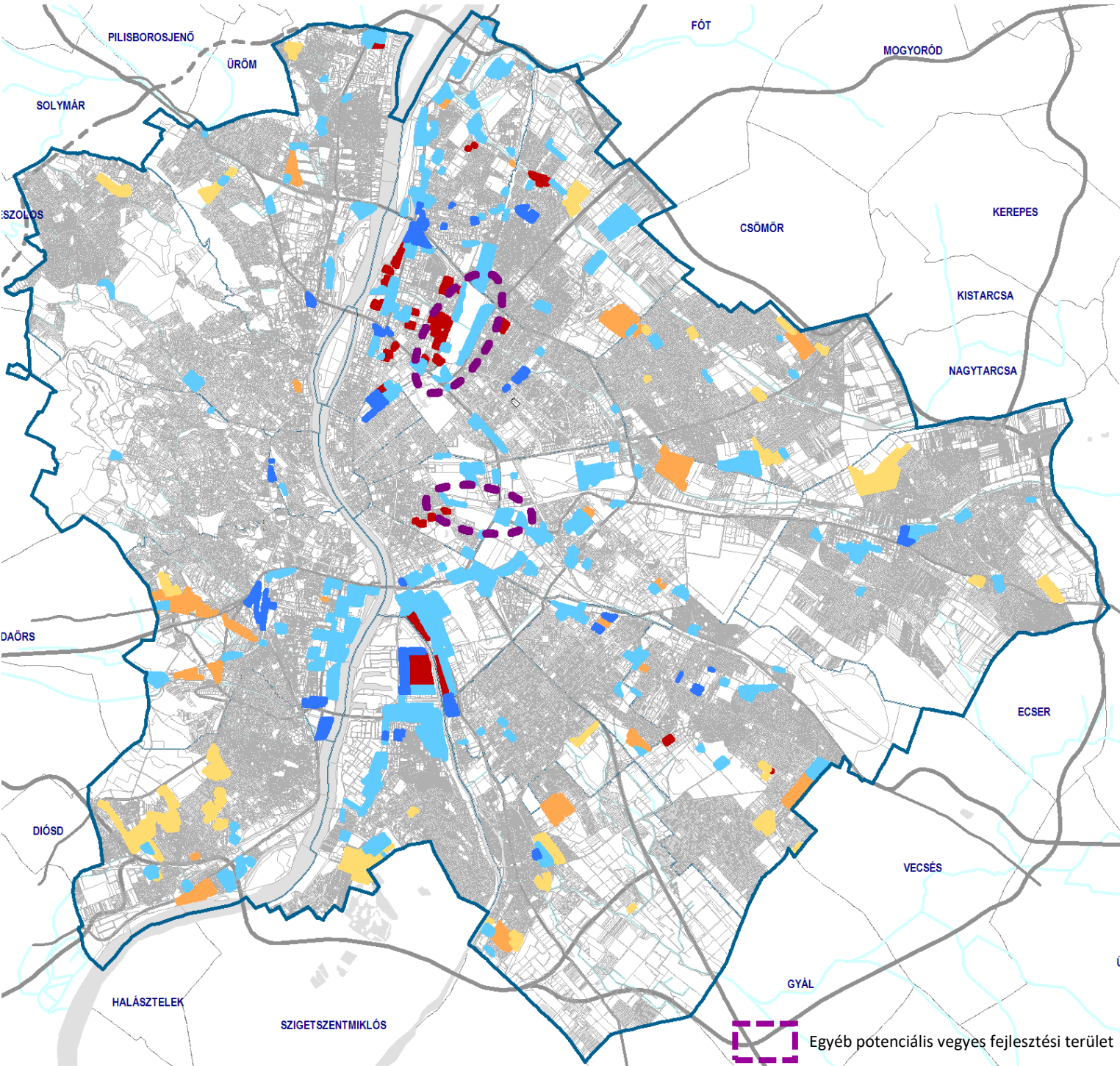
FÜGGELÉK 01

2025. december

F.1 HAZAI PÉLDÁK VIZSGÁLATA

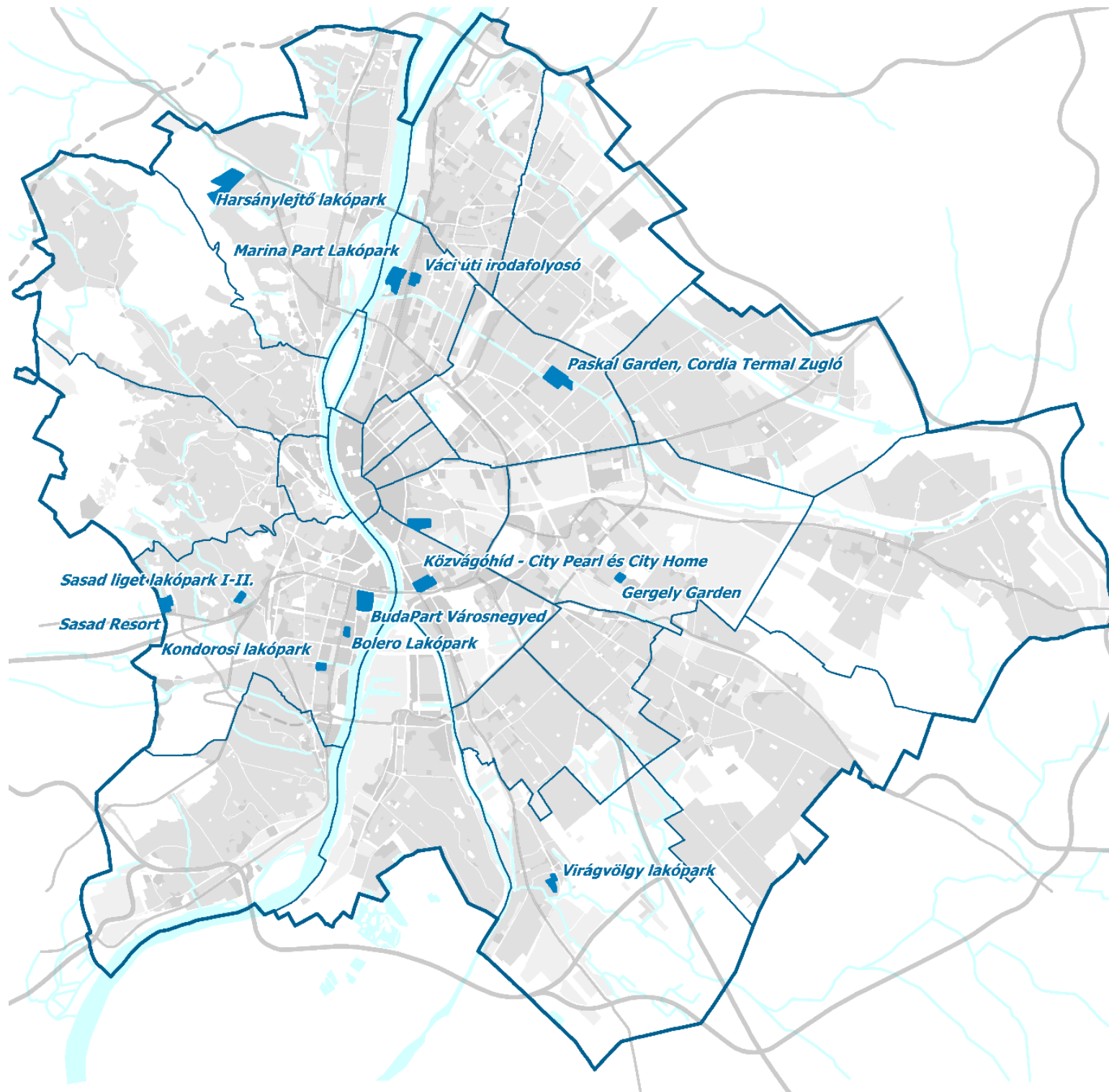
F.1.1	BUDAPEST JELENTŐS FEJLESZTÉSI POTENCIÁLLAL RENDELKEZŐ TERÜLETEI	1
F.1.2	A VIZSGÁLT FEJLESZTÉSEK ELHELYEZKEDÉSE	2
F.1.3	BUDAPESTI XXI. SZÁZADI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSE	3
	III. KERÜLET, HARSÁNYLEJTŐ LAKÓPARK	4
	VIII. KERÜLET, CORVIN-NEGYES	15
	IX. KERÜLET, CITY PEARL & CITY HOME – METRODOM	26
	X. KERÜLET, GERGELY GARDEN	39
	XI. KERÜLET, BOLERO LAKÓPARK	50
	XI. KERÜLET, BUDAPART LAKÓPARK	61
	XI. KERÜLET, KONDOROSI LAKÓPARK	74
	XI. KERÜLET, SASAD LIGET LAKÓPARK I-II	87
	XI. KERÜLET, SASAD RESORT LAKÓPARK	99
	XIII. KERÜLET, MARINA PART	112
	XIII. KERÜLET, VÁCI ÚT – BABÉR UTCA CSUKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB TERÜLETE	125
	XIV. KERÜLET, PASKAL GARDEN	137
	XXIII. KERÜLET, VIRÁGVÖLGY LAKÓPARK	149
F.1.4	BUDAPESTI XXI. SZÁZADI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSEINEK VIZSGÁLATI TANULSÁGAI	160
F.1.5	BUDAPESTI XX. SZÁZADI LAKÓTELEPEK ELEMZÉSE	174
	XIX. KERÜLET, WEKERLETELEP	176
	XI. KERÜLET, OTI TELEP / ÉPÍTÉS UTCA	177
	XI. KERÜLET, HAMZSABÉGI ÚTI LAKÓTELEP	178
	XI. KERÜLET, MEZŐKÖVESD UTCAI LAKÓTELEP	179
	III. KERÜLET, ÓBUDAI KÍSÉRLETI LAKÓTELEP	180
	XXI. CSEPEL / CSILLAGTELEP	181
	XI. KERÜLET, KELENFÖLDI LAKÓTELEP	182
	III. KERÜLET, PÓK UTCAI LAKÓTELEP	183

F.1.1 BUDAPEST JELENTŐS FEJLESZTÉSI POTENCIÁLLAL RENDELKEZŐ TERÜLETEI



	Vegyes, településközpont terület (Vt) területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre	~190 ha
	Vegyes, intézményi terület (Vi) elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, lakosság ellátásához szükséges funkciók mellett fehérgalléros munkahelyeknek is	~1430 ha
	Nagyvárosias lakóterület (Ln) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére	~190ha
	Kisvárosias lakóterület (Lk) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére	~390 ha
	Kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére	~ 505 ha
	összesen	Σ ~2705 ha

F1.2 A VIZSGÁLT FEJLESZTÉSEK ELHELYEZKEDÉSE



- minden területtípushoz 2-3 megépült példa / ezen belül is lefedve többféle szempontot (barnamező/zöldmező, funkcionális kialakítás, fejlesztési modell)
- adatok gyűjtése, elemzés → tanulságok a megépült minták alapján
- a szabályozás, jogszabályi környezet következményeinek elemzése → „trükkök”, kikapuk kiszűrése, visszacsatolás a jogszabálmódosítások felé

III.	Harsánylejtő lakópark	XI.	Sasad Resort
III.	Forrásliget lakópark	XI.	Kondorosi Lakópark
VIII.	Corvin negyed	XI.	BudaPart Városnegyed (épül)
IX.	Közvágóhíd - City Pearl és City Home	XIII.	Váci úti irodafolyosó
X.	Gergely Garden	XIII.	Marina-part
XI.	Bolero lakópark	XIV.	Paskal Garden, Cordia Termal Zugló
XI.	Sasad liget lakópark I-II.	XXIII.	Virág völgy lakópark

F.1.3 BUDAPESTI XXI. SZÁZADI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSE

III. HARSÁNYLEJTŐ LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, III. Csúcshegy - Harsánylejtő

Városi karakter: kertvárosi karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: 37 ha

Számolásokkal érintett terület: 30 ha

Terület típusa: korábban zöldmezős terület

Építés ideje: 2012-től folyamatosan

Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: 35 870 m²

összes bruttó szintterület terepszint felett: 70 361 m² (fsz.+1 szint)

légifotó, 3D, helyszínrajz



Google Earth



<https://www.harsanylejto.hu/lakasok/>



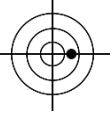
Saját szerkesztés

Források:
utcaképek



Forrás: Saját fotók

1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- A területtől délnyugatra a Hármashatárhegy fekszik. - Északra húzódik az Aranyhegyi-patak. - A lehatárolt terület lankás tereppel rendelkezik.	✓ Rekreációs területek elérhetősége kedvező.	➔ A lakók számára biztosítani kell a rekreációs területek elérhetőségét.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A Flórián tér, mint mellékközpont gépkocsival ~ 10 perc, közösségi közlekedéssel ~ 20 perc alatt érhető el. - Sugár és gyűrű irányú hálózati kapcsolatok: közepes teljesítőképességű (Bécsi út, Budapest-Esztergom vasútvonal) szerkezeti elemek közelében helyezkedik el, a kerületközpont közvetlen elérése csak közúton biztosított, a vasút a belvárosi főközpont elérését biztosítja. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok: hiányoznak.	X Helyi központok hiányoznak. ✓ A terület rendelkezik sugárirányú kapcsolatokkal. X A gyűrű irányú hálózati kapcsolatok pótlásra szorulnak.	➔ A központok megfelelő elérhetőségét biztosítani kell. ➔ Amennyiben központ nem érhető el megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ <i>mobilitás</i>) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ <i>városi használat, funkciómix</i>) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ <i>egészséges környezet, zaj, levegőtminőség</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		A tervezett Körvasút menti körút javítaná a terület elérhetőségét. A kerékpáros közterület-hálózat fejlesztése a Flórián tér irányában jelentős potenciált nyújt.	✓ A közlekedési kapcsolatrendszer fejleszthető.	➔ Lakóterületi fejlesztések esetében biztosítani kell a kerékpáros kapcsolatot.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A területet közterületek tagolják. - A kerítéssel zárt kertesházak telkeken kívül a terület bejárható. - Közterületi rendszerével kapcsolódik a környező területekhez. - A fejlesztési területen belül a környező területek ellátását is biztosító intézményi terület került kijelölésre.	X A lakófejlesztéssel párhuzamosan még nem valósult meg az intézményi terület fejlesztése.	➔ A lakófejlesztésekkel egyidőben az azt ellátó intézményi terület kiépítése is feladat lenne.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a:		- A Bécsi úti autóbusz közlekedés eléri a lakóterület súlypontját, a vasútvonal megállója mintegy 900 m-re helyezkedik el tőle. - A Kocsis Sándor utca biztosítja a kizárólagos közlekedési kapcsolatot jelentő a sugárirányú főútvonal – a Bécsi út – közvetlen elérését. - A területen belül és annak környezetében érdemi kerékpáros infrastruktúra nincs.	x, A lakóterület a városi közösségi közlekedés (autóbusz hálózat) kiterjesztését igényelte, a kötöttpályás közösségi közlekedés közvetlenül nem érhető el. x A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a főúthálózat közepes színvonalú. ✓ A kerékpáros infrastruktúra hiánya lehetetlenné teszi a fenntartható közlekedés erőteljes fejlődését. x Az ingatlanfejlesztés telepítése csak részlegesen épült meglévő közlekedési infrastruktúra kihasználására.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal nem rendelkezik a terület. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények nem rendelkeznek a terület.	x Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény közepes. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények hosszúak, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal nem biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott

				alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióúsűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakóterületet tömbökre tagoló úthálózat a beépítés sűrűségének megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik. - A lakóterületet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat jól kerékpározható, amelyet azonban a domborzati adottságok jelentősen megnehezítenek.	✓A lakó területet fejlesztése kapcsán létre jöttek új közutak a terület észszerű gyalogos átjárhatóságának biztosítására. ✓Az extenzív beépítésű lakó területet tagoló utak járdaszélességei támogatják a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓Az extenzív beépítésű lakó területet tagoló utak forgalomcsillapított kialakítása támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A kertvárosi beépítéssel összhangban a telken belüli közlekedési infrastruktúra nem releváns.	---	➔ ---
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		A kertvárosi beépítéssel összhangban, lakásonként telken belül kerül biztosításra a parkolás.	✓Lakásonként a két gépjármű és kerékpár elhelyezése is telken belül biztosított, vagy utólag biztosítható.	➔ Az extenzív beépítés esetén a fajlagosan nagy járműtárolási igény is probléma mentesen biztosítható telken belül.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

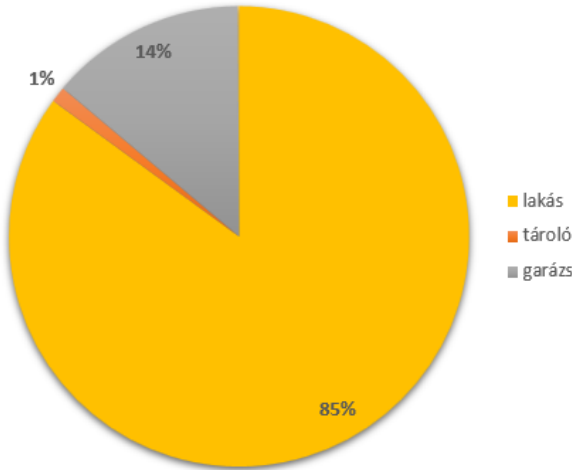
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- A területet délről kertvárosias lakó, míg északnyugatról kertes mezőgazdasági terület övez. Ezeken a területeken a szabadon álló beépítés a jellemző. - Északkeleten szabadonálló beépítésű, kisvárosias lakóparkok és intézményi területek mellett helyezkedik el. - Északon, egészen a patak és a vasút vonaláig beépítésre nem szánt, véderdő besorolású területek vannak. - A terület délnyugaton a Hármashatárhegy részét képező közjóléti erdőterülethez kapcsolódik.	✓ Környező területek azonos beépítési típussal rendelkeznek.	➔ Azonos karakterű települési környezetben elsősorban a meglévő beépítéshez szükséges illeszkedni. ➔ Egy tömbön belül lehetőség szerint azonos beépítési típus alkalmazása javasolt.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- A környező lakóterületek kertvárosias jellegük miatt nem alkotnak meghatározó térfalakat. - Jellemző az 1-2 szintes, magastetős kertesházias beépítés. - A területek északkeleti saroknál lévő lakóparkok magasabb, 4-5 emeletes szintszámmal rendelkeznek. Az újabb lakóparkok lapos, míg a korábban épültek magastetővel kerültek kialakításra.	✓ Egységes magasságok a környező területen. ✓ A kisvárosias beépítés magassága okoz disszonanciát.	➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra figyelembe véve kell meghatározni.
jelenlegi beépítési intenzitás		Kertvárosias, alacsony beépítési intenzitású területek.	- X Az alacsony beépítési intenzitás a beépített területek növekedését eredményezi. ✓ Azonos beépítési intenzitás a környező területekkel.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.

▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		▪ Nincs közvetlen közelében átalakuló terület.	-	➔ -
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		▪ A lehatárolt terület egésze és környezete is nyilvántartott régészeti lelőhely. ▪ A területtől északra, az Aranypatak utcában, a 21274/2 hrsz-ú telek műemléki védelem alatt áll, az itt található római villa és fürdő maradványai miatt. ▪ Helyi védelemmel érintett az Aranypatak utcában található kőkereszt.	X Épített örökség vagy más érték nem emeli a terület presztízsét. X Az értékes környezet hiánya nem ad meghatározó karaktert, amihez illeszkedni lehetne.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		▪ Lakóterület: 66% ▪ Intézményi terület: 4% ▪ Zöldterület: 14% ▪ Közlekedési (közterület):12% ▪ Közlekedési (közhasználat számára átadott terület): 4%	✓ Alapellátási intézményterület helybiztosítása megtörtént. X Intézményi terület fejlesztése nem történt meg. X Homogén területhasználat.	➔ Lakóterületi fejlesztések esetében feladat lenne a fejlesztéssel párhuzamosan az itt élők és a környező lakosság alapellátását biztosító intézményi terület kiépítése.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ A lehatárolt területen 223 telek (26 közterület+197 nem közterület) található. ▪ 2009-ben már majdnem a teljes mai telekstruktúra kialakult. Azóta jelentősebb telekosztás a Lila Akác Villa Park területén történt, ez 2018-ra alakult ki.	✓A telekalakítás az építkezések előtt megtörtént. ✓ A telekalakítás lehetővé teszi a szabadonálló beépítést, ezzel az elő- és oldalkertek kialakításának lehetőségét. A telkek méretéből adódóan megfelelő zöldfelületi arány kialakítására nyílt lehetőség.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve biztosítsa az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ A telekosztásnak és kialakításnak meg kell teremtenie a lehetőséget a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakítására.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ Jellemzőek a téglalap alakú telkek, melyek a rövidebb oldallal csatlakoznak a közterületekhez. ▪ A telkek oldalainak aránya: ~1:1,5; ~1:1,8; ~1:2. ▪ Átlagos telekméret ~ 1500 m².	✓A megfelelő méretű telek, nem okozza a terület túlzott szétterülését, sem a telek elaprózódását. ✓ Közterületek szélessége megfelelő.	➔ A telkek formájának, méretének meg kell teremtenie a lehetőséget a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítására.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		▪ ~21%	✓ Kertvárosias területnek megfelelő beépítési mérték.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alattit is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		▪ Sűrűség: ~0,34 (zöldterületek és intézményi terület nélkül); ▪ Átlag szintterületi mutató: ~0,43 szmá	✓ Az átlag szintterületi mutató megfelel egy kertvárosias környezet intenzitásának.	➔ A meghatározásánál törekedni a minőségi lakókörülmények és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		▪ ~7-10 m (P+F+1; P+F+2) ▪ A környező kertvárosias beépítéshez illeszkedik.	✓ Az fejlesztés beépítései azonos magasságúak.	➔ a környezetét figyelembe vevő és a megfelelő benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ Az utcakép kialakításánál a megfelelő osztásokkal alkalmazásával illeszkedni szükséges a már kialakult lakókörnyezet karakteréhez.
Városszerkezeti kompozíció				
▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ A szabadon álló beépítés a jellemző. Néhány helyen megjelenik az ikres és a sorházas beépítés is. ▪ A lapostetős házak téglatest szerű tömegeket alkotnak.	✓ Beépítésük módjában, zöldfelületi arányaikban a környezetük illeszkedő, egységes épülettömegek.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult és a várható településfejlődési irányokhoz, törekedni kell a kellemes hatású beépítéseket erősítésére.

▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		- Az épületeket minden oldalról elzárt kert övezi, mely kizárólag az ott lakókat szolgálja. - Előkertben jellemző a jelentős burkolt felületi aránya a gépkocsi behajtók miatt.	X A külső terek kialakítása monoton.	→ A külső terek esetén célszerűbb a különböző típusok vegyes alkalmazása (ne csak hosszú, utcászerű terek, hanem jól használható teresedések kialakítása.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		- Épületek között ~1:1 légtérarány - Utcák ~ 1:3; 1:4 - A laza légtérarányoknak köszönhetően nem jellemző az átlátás. A telkek sövényvel, tömör kerítéssel való elválasztása is csökkenti az átlátást.	✓ Laza, kedvező légtérarányok.	→ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat. → Az utcai légtérarányok esetén differenciált előírás szükséges, mely figyelembe veszi a meglévő és tervezett környezetet, és az azokkal alkotott városszerkezeti kompozíciót. → A magánszféra minőségének minél jobb biztosítása szükséges.
▪ benapozás, tájolás		Az íves, változatos úthálózat miatt az épületek tájolása is változatos. Az épületek szinte minden irányba homlokzatosítottak.	✓ Kedvező benapozás nagy légtérarányok miatt.	→ A tér- és tömegarányokkal, a beépítési magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. → A megfelelő tájolás a lakások értékét, az életminőséget is növeli.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		A területen éles határral válnak el egymástól a magán, elzárt területek és a közterületek (játszótér és utak) átmeneti terek nem jellemzőek itt.	-	→ ---
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		A területen belül nincsen.	-	→ -

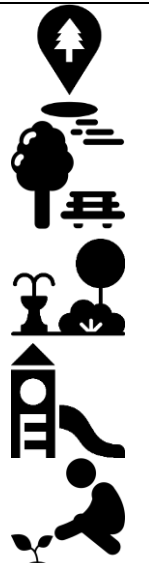
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Északról kertes mezőgazdasági terület, északkeletről véderdő, keletről lakóterület, délnyugatról közjóléti erdő határolja a lakófejlesztést.		X Monofunkciós területek határolják.	→ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott. X Zárt sportlétesítmény, és munkahelyi terület nem érhető el 20 percen belül.	→ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen.
		✓	óvoda általános iskola középiskola felsőoktatás		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása		
		✓	iskolaorvos fogászat fekvő-és járóbeteg szakellátás		
		✓	könyvtár		

		✓	posta		
		✓	templom, imaház		
		✓	kiskereskedés vendéglátó létesítmény		
		-			
		-			
Munkahelyi területek távolsága, jellege			A lakópark közelében nem található munkahelyi terület	X Kedvezőtlen a munkahelyi ellátottság. X A munkahelyi területek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)	-		A lakópark funkciómegoszlása (m2) a következő: 	X Homogén funkciójú terület. X Kiegészítő funkciók nem biztosítottak.	➔ A fejlesztési terület funkcióösszetételét az itt élők igényeivel összhangban kell megállapítani. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen.
Munkahelyek a területen belül			A területen nem jelentős a munkahelyek száma (1 db óvoda)	X A lakosságnak csak home-office keretein belül van lehetősége munkavégzésre. X A munkahelyi területek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	➔ A munkahelyek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.

5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		- A Budai-hegység Tájvédelmi Körzet és NATURA 2000 terület, szomszédos a lakóparkkal. A Csúcs-hegy az Országos ökológiai hálózat része is, annak magterülete. - A területtel szomszédos, Aranyhegyi-patak menti láp az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója a vízfolyással együtt.	X A lakópark szomszédságában lévő természeti értékekhez alkalmazkodni szükséges.	➔ Táj- és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		A zöldmezős terület egykor szőlőtermesztésnek adott helyet, mára ez legfeljebb a zártkertekbe szorult vissza.	X A lakópark megépítése a termőföldterületek, zöldfelületek csökkenését eredményezte.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

		- A Harsánylejtő lakóterület vegyes beépítésű városszövetbe integrálódik. A terület alapvetően kertvárosi beépítését ÉNY-ről zártkertek, ÉK-ről lápterület, DNY-ről a Budai-hegységhez tartozó erdők, DK-ről pedig 2-4 szintes lakóparkokkal vegyes családi házas övezet határolják. - A zöldfelületi rendszert az erdők, az Aranyhegyi-patak lápterülete, a családi házas övezet kertjei és a beépítésre váró gyepek területek alkotják. - Intezitást tekintve a Harsánylejtő lakópark beépítése a legmagasabb a környező családi házas és zártkertes területeknél jelentősen kevesebb zöldfelülettel és sűrűbb beépítéssel. - A lakópark DNY-i irányban kis mértékben, de az erdők kárára bővül, a biológiailag aktív felületek folyamatosan fogynak. - A környező utcák nem fásítottak.	X A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, ezért szükséges lett volna a zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése – e tekintetben a lakópark zöldfelületi tagolása, kialakítása nem megfelelő. X A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése nem került megvalósításra.	➔ A zöldmezős helyett a barnamezős, vagy műszakilag igénybevett, de alulhasznosított területeket kell előnyben részesíteni.
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- funkcionáló városi park 4,9 km-re (Óbudai-sziget, közösségi közlekedéssel 37 perc), ennél közelebb távlatban tervezett városi park: Mocsárosdűlő) 20 perces gyaloglási távolságon belül nincs közpark (2,4 km-re Jablonka park) 20 perces távolságon belül játszótér és sportpálya nem található - a lakópark szomszédos a Budai-hegység erdeivel	X Városi értelemben véve a lakópark térsége elégtelen zöldterületi ellátottságú, ezért szükséges a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosítása, ugyanakkor a Budai-hegység erdőterületei a lakóparkból jól megközelíthetők.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban zöldmezős volt, a jelenleginél kiterjedtebb erdőkkel és gyepterületekkel. Az építkezés során az itt élő növényállomány nem került megőrzésre. - A lakópark növényzete összetett életközösségek számára nem alkalmas. A fás-bokros állományok a madárvilág számára biztosítanak élőhelyet elsősorban.	✓ A lakópark építése során ügyelni kellett volna az értékesebb növényegyedek megőrzésére.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya (átlagosan): 50% - tetőkertek aránya jellemzően: 0 %, kivéve a villatömbök esetében (átlagosan): 25% - épületeken jellemzően nem került kialakításra zöldtető, kivéve a villatömbök esetében (zöldfelületi minimum a KÉSZ szerint: 50-70 % (jellemzően 65%)) - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nem kerültek kialakításra - fásítottság mértéke (átlagosan): 1 db / 154 m²	X Az épületek többségén nem került zöldtető kialakításra. X A zöldfelületi arány elmarad a KÉSZ szerinti minimum értékektől az utólagosan létesített burkolt felületek nagy aránya, és a melléképítmények miatt.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét. ➔ A zöldfelületi követelmények teljesítését a műszaki átadást követően is betartatni szükséges.

Zöldterületek fenntarthatósága		- A lakópark zöldfelületei elsősorban a családi házak kertjeit tartalmazzák (900 - 1000 m²), így fenntartásuk a tulajdonosokra hárul. A zöldfelületek feldarabolva, izoláltan jelennek meg. - A közterületi zöldfelületek a közutak mentén, illetve a lakópark szövetének középpontjában jelennek meg. Ennek területe nagyjából 900 m², így összefüggőbb, nagyobb kiterjedésű, mint a családi házak kertjei.	X A közterületi zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen. X Egységes fenntartási módozat hiányában helyenként a minőségromlás vagy az illegális leburkolás veszélye áll fent a magánkertek esetében.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		Nem releváns.	-	➔ -
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		A lakóparkot tagoló belső közterületek zöldfelületi használati szempontból gyakorlatilag nem képviselnek értéket.	X A szabadterek gépjármű közlekedésre vannak optimalizálva, zöldfelületi kialakításuk szegényes.	➔ A közterületek komfortos gyalogos használatra, zöldfelületek kialakíthatóságára kell méretezni.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A lakóépületek közti utcák elsősorban közlekedési célt szolgálnak, a fejlesztési területen jelentős nagyságban kerültek kijelölésre közpark és közkert övezetek, de azok még nagyrészt kialakítatlan, extenzív zöldfelületként jelennek meg. - Távlatban várható zöldterületi ellátottság: kb. 150m² közpark, közkert terület lakásonként. - Egyedül a Borsikafű utca – Kocsis Sándor út – Csillagánizs utca között alakítottak ki játszóteret és labdapályát.	X A fejlesztési területen belül közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek jelenleg csak korlátozott mértékben biztosítottak, a szerkezetileg kedvező helyszíneken tervezett zöldterületek kialakítása csak részlegesen történt meg.	➔ A lakóterületekhez kapcsolódóan kijelölt zöldterületeket a beépítéssel párhuzamosan szükséges megvalósítani.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- Legjelentősebb zajforrás a közúti közlekedés (Bécsi út – 10-es út elkerülő) határértéket nem meghaladó zajterheléssel. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 45-55 dB; L_{éjjel}: 35-45 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: <35 dB; L_{éjjel}: <35 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: <35 dB; L_{éjjel}: <35 dB	✓ Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvező.	➔ A lakóterületek kijelölésénél vizsgálni szükséges a zajterhelési viszonyokat (a határérték alatti terhelés is lehet zavaró mértékű).
Levegőminőség		- A terület levegőminősége városi viszonyok között jónak tekinthető, az Aranyhegyi-patak völgyén keresztül érkező ÉNY-i irányú szeleknek, illetve a kiterjedt erdőknek köszönhetően. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyező-forrás nem üzemel. (A Rozália téglagyár és a bánya kb. 5 km-re, észak-nyugatra található.)	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőbbnek mondhatók.	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, átszellőzés biztosítása.
Talaj- és vízminőség		- A talajok és vizek feltételezhetően nem szennyezettek, kármentesítésre korábban nem volt szükség. - A terület közvetlen környezetében élővízfolyás az Aranyhegyi-patak, mely vizét a Dunába vezeti. A lakópark szomszédságában kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi terület található. Az Aranyhegyi-patak mentén lárpterületek helyezkednek el.	✓ Talajállapottal, vízminőséggel kapcsolatos problémák és korlátozások nem jelentkeznek a területen. (x) A szomszédos élővíz odafigyelést igényel a csapadékvizek kezelése kapcsán.	➔ Az építés megkezdése előtt foglalkozni kell a talajállapottal és a vízminőségvédelmi kérdésekkel

Szomszédsági, terület-használati konfliktusok		- A Harsányliget lakópark vegyes beépítésű területen helyezkedik el, ahol a zártkertekkel szemben konfliktus áll fenn. Ezek használata, közművekkel való ellátottsága és beépítettsége a lakóparktól jelentősen eltér. - A lakópark területét a Budai-hegységhez tartozó erdők kárára nyeri. A Budai-hegység tájvédelmi körzet, ahol a tájképvédelem kiemelt feladat.	X A lakópark terjeszkedése ökológiai és vizuális konfliktusokat okoz a térségben.	➔ A lakóterületi fejlesztések esetében vizsgálni szükséges a szomszédos terület-használatokat és a potenciális konfliktusokat (mindkét irányban).
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagértéknek megfelelő volt. - A helyi klímára kondicionáló hatással vannak a Budai-hegység erdőterületei. - A környék laza beépítése miatt jelentős a zöldfelületek aránya.	✓ A térség kedvező zöldfelületi borítottsága miatt a hőszigetelés kevésbé jellemző.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló víz- és zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás az ingatlan tulajdonosok igényei szerint történik: külszínen vagy garázsban. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést. - A klímaberendezések szintén az ingatlan tulajdonosok igényei szerint kerültek kiépítésre, így számos ház homlokzatán megtalálhatók ezek kültéri egységei.	X A klímaberendezések szezonális és belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell. ➔ A klímaberendezések elhelyezése körültekintést igényel.
Légszennyezés		A fűtés és hűtés az ingatlan tulajdonosok egyéni igényei szerint történik, így történhet megújuló vagy fosszilis energiahordozókkal.	X Megújuló erőforrások helyett a helyi légszennyező források növekedését okozza a fejlesztés.	➔ A kertvárosias lakókörnyezetben nehezebb az energiahatékony és ezzel együtt környezetbarát megoldások érvényesítése.
Szomszédsági, terület-használati konfliktusok kezelése		A lakópark épületei elhúzódozó folyamat során jönnek létre, ami jelentős zavaróhatást eredményez a már itt lakók számára (zaj-rezgés, kiporzás).	X Az átmenetileg még fennálló környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során nem fordítottak elegendő figyelmet.	➔ Az átmeneti környezeti, szomszédsági konfliktusok megelőzésére, kezelésére is figyelmet kell fordítani.
Klíma védelem (alkalmazkodás)		- A mikroklimát a jelenlegi beépítés növényvilága kevésbé javítja, vízfelületek az ingatlan tulajdonosok igényei szerint kerülnek kialakításra. - A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása az amúgy kedvező helyi klimatikus viszonyokat rontja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		- Helyi megújuló energiaforrás-hasznosítás megvalósul. - Táv hőellátás közelben nem épült ki.	✓ Megújuló energiatermelés lehetőségének kihasználása. X Táv hőellátás nem elérhető.	➔ Ahol a zöld távhőellátás jelentős hálózatfejlesztéssel tehető elérhetővé, a helyi megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		- A környező családiházak között több egyedi (helyi) megújuló energiaforrás hasznosítás történik (napenergia, geotermikus energia). - Jelentős megújuló energiatermelő nincs a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A terület közelében elválasztott rendszerű csatornahálózat működik, tehát a csapadékvizek gyűjtésére külön csapadékvízcsatorna került kiépítésre. - A csapadékvizek befogadója árok, illetve az Aranyhegyi-patak.	✓ A területen elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák kerültek kiépítésre. ✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója árok, illetve az Aranyhegyi-patak, így a csapadékvizek nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.

BELSŐ		▪		
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek használata jellemző. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) szintén hasznosul.	✓ Megújuló energiaforrások kihasználása a területen elterjedt.	➔ Megújuló energia használati aránya növekszik, ha az egyes ingatlanok épületenergetikai követelményei szigorúbbak.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		- A lakások jellemző energetikai besorolása: AA++ – CC. - Okosházként is üzemeltethető társasházak a villaépületek mellett	✓ Több minimális energiaigényű, valamint a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb besorolású épület található a területen. A szigorú energiahatékonysági követelmények teljesíthetőek.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek összegyűjtése elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában történik. - A csapadékvizek elvezetése a Kocsis Sándor út melletti árokba történik, amely befogadja az Aranyhegyi-patak.	✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Kocsis Sándor út melletti árok, így azok nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A lakópark környezetében a szociális és oktatási alapfokú intézmények közül bölcsődék, valamint óvoda és általános iskola működik. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül a 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással. Egészségügyi alapellátás, valamint idősgondozási intézmény nem érhető el a fejlesztés közelében.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/ irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		3	0	0	0		
		1	10	0	0		
		1	160	0	0		
		0	-	0	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmény található.				✓ A fejlesztés területén Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület került kijelölésre. X Az alapintézmények nem a lakosság betelepülése előtt vagy azzal egyidejűleg valósultak meg. ✓ A fejlesztés területén belül családi bölcsőde működik. X A területen működő családi bölcsőde és fejlesztőközpont nem a fejlesztés részeként, előre tervezetten került megvalósításra, szabad férőhely kapacitással nem rendelkezik.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		Magas presztízű, budai kertváros	---	---
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)		~ 350 db lakás Társasházak: 2-5 lakásos társasházak - Okosházként is üzemeltethetőek - A lakások 55-90 m² közötti alapterülettel és panorámás teraszokkal készülnek, terepszint alatti parkolókkal és tárolókkal kiegészítve - a legkülönbözőbb, magas státuszú vásárlói igényekre Villák - egyedi igényekre, nagy alapterületű villák	✓ Magas társadalmi státuszú középosztály lakja – igényes, gondozott környezet kialakítása jellemzi. ✓ Változó típusú épület- és lakásállomány található meg. X Homogén társadalmi közeg.	Sokféle élethelyzetre reagáló lakástípus kialakítása célszerű, az eltérő, viszont magasan kvalifikált és/vagy magas társadalmi státuszú, jövedelemszintű lakosság miatt. Elkerülendő a homogén társadalom kialakulása, akkor is, ha az kedvező társadalmi-gazdasági helyzettel párosul.
Önkormányzati bérlakások aránya		---	---	---
Biztonság		- Kamerarendszer védi - Társasházanként biztonsági szolgálat nincs.	---	---
Közösségi szolgáltatások, terek		társasházanként, saját telken kert	Igényes kialakítás mellett a terület használata monofunkciós, lakóterület.	➔ Javasolt a monofunkció oldása, a lakófunkció mellett egyéb közösségi célú funkció megjelenése (pl. közösségi tér, üzlet).

VIII. CORVIN NEGYED

0_ALAPADATOK

Budapest, VIII. Corvin sétány

Városi karakter: nagyvárosi karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: 13 ha

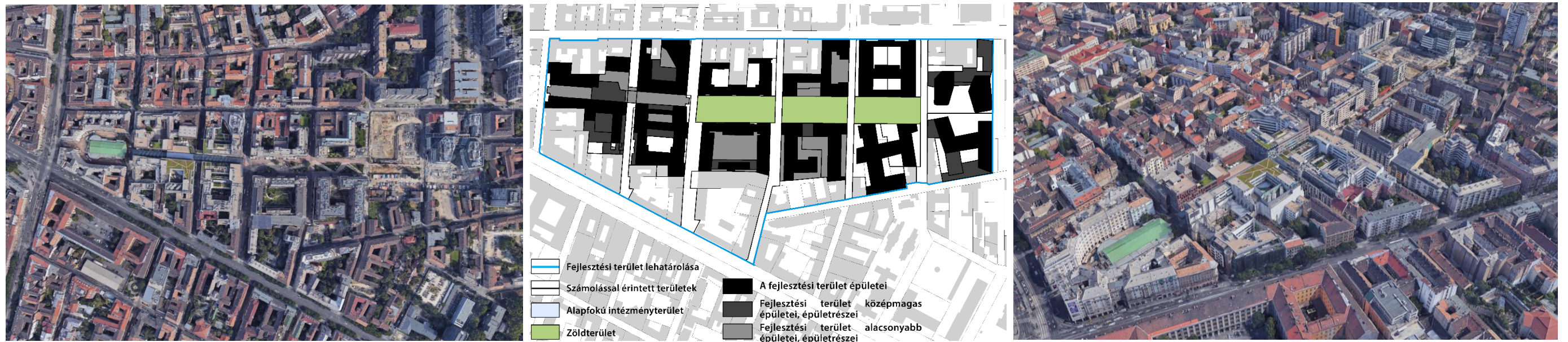
Számolásokkal érintett terület: 9 ha

Terület típusa: korábban barnamezős terület

Építés ideje: 2007-től 2021-ig több ütemben.

Épületek nagysága
összes bruttó alapterület: 56 211 m²
összes bruttó szintterület terepszint felett: 387 837 m²

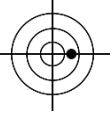
légifotó, 3D, helyszínrajz



Források / ortofotó, légifotó: Google Earth; helyszínrajz: saját szerkesztés
utcaképek: saját fotók



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		1,3 km fekszik a Duna partjától. - Sík terep.	✓ A Duna part 20 percen belüli sétával elérhető.	➔ A lakók számára biztosítani kell a rekreációs területek elérhetőségét.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A Corvin negyed a belvárosi főközpont határán helyezkedik el, mely egy magas intenzitású városias terület. - Sugár irányú hálózati kapcsolatokat kialakultak. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok kialakultak.	✓ Városközponti helyzete miatt funkcionálisan jól ellátott terület. ✓ A sugár irányú kapcsolat jelenlegi közlekedési keresztmetszete még nem biztosítja minden közlekedési mód számára az önálló infrastruktúrát. ✓ A haránt irányú kapcsolat közlekedési keresztmetszete újraosztásra került a fenntartható városfejlődés elvei szerint.	➔ A központi helyzetben lévő fejlesztések esetében a környezetéből eddig hiányzó és a lakosság igényeit kielégítő funkciók meghatározása szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ <i>egészséges környezet, zaj, levegőminőség</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- További területek intenzív átépülése indulhat meg a környezetében. - A kerékpáros hálózat további fejlesztése várható.	✓ Az átalakuló területek funkcióváltása növeli a terület presztízsét. ✓ A klímabarát közlekedési módok térnyerése javít a környezeti minőségén.	➔ Lakóterületi fejlesztések esetében biztosítani kell a kerékpáros kapcsolatot.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- Az épületek belső zárt kertekkel, tetőkertekkel rendelkeznek, melyeket csak a lakók és dolgozók vehetnek igénybe. - A sétány nyitott, gyalogos tengely, melyre merőleges utak gépkocsiforgalmat is elvezetnek. - A bevásárlóközpont épülete, mint "fedett sétány" nyitvatartási időben bárki számára átjárható.	- X A bevásárlóközpont zárt jellegéből adódóan nem funkcionál városias, zöld sétányként. ✓ Az átjárhatóság a közterületeken a gyalogosok prioritásával biztosított.	➔ Központi, vegyes funkciójú területek esetében fontos minél több gyalogos prioritású közterület létrehozása, melyek mind a területen belüli, mind a közvetlen környezettel való kapcsolatot és az átjárhatóságot biztosítják.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	   	- Üllői úton metróvonal (400 m-re megállók), Nagykörúton villamosvonal. - A főúthálózatba tartozó Üllői úttal határos a terület déli oldala. - Kerékpáros infrastruktúra a Nagykörúton elérhető.	✓Az ingatlanfejlesztés telepítése észszerűen kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kötöttpályás közösségi közlekedés kiváló, a főúthálózat jó, a kerékpáros hálózat közepes színvonalú ellátást biztosít. ✓A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézményekkel ellátott a terület környezete.	✓Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény alacsony. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak. ✓ A belső városszerkezeti pozíció miatt a megosztott járművek (e-gk, e-roller, Bubi) is optimálisan elérhetőek, használhatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióúrrúság.

BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakóterületet tömbökre tagoló úthálózat a beépítés sűrűségének nem megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik a központi sétányt kivéve. - A lakóterületet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat kerékpározható, amelyet azonban a közterületi parkolás jelentősen akadályoz.	X Az intenzív beépítésű lakóterület határoló útjainak minimális járdaszélességei nem támogatják a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓Az intenzív beépítésű lakóterület határoló útjain a kerékpározhatóság támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok a területen belüli közterületekhez kapcsolódnak.	---	➔ A fenntarthatóság miatt a fejlesztéssel érintett területen belülről minél kisebb gépjármű forgalmat kívánatos beengedni.
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		- A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre adat. - A telken belüli kerékpártárolók számáról nem áll rendelkezésre adat.	X A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelése nem értékelhető.	➔ Sík városi területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- Az Üllői út mentén megtalálhatóak a modernista építészeti jegyeket viselő zárt sorú beépítések és a zártudvaros historizáló bérpaloták. - A területtől nyugatra és északra szintén a belvárosra jellemző historizáló zártudvaros bérpaloták jellemzőek. - Keletre a hagyományos, zárt sorú városi szövetet megtörve jelenik meg a telepszerű beépítés, paneles lakóépületekkel, valamint egészségügyi intézményeknek helyet adó szabadon álló beépítés.	X A hagyományos beépítési struktúrától idegen. ✓Azonban a hagyományos zártudvaros beépítés jegyeit hordozó struktúra.	➔ Meglévő beépítéssel rendelkező települési környezetben elsősorban illeszkedni szükséges a várható településfejlődési irányokhoz, tervezett változásokhoz. ➔ Azonban fontos az is, hogy a meglévő kellemetlen hatású beépítéseket ne erősítse, hanem ellensúlyozza az új beépítés.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- A környező zártudvaros épületek esetében jellemző a F+2-es és a fontosabb útvonalak mentén a F+3-as szintszám, melyek 12-16 m körüli magasságot jelentenek. Ezek jellemzően magastetős épületek. - A jellemzően lapostetős modernista épületek igazodva a környező épületek magasságához már magasabb szintszámúak: F+5, F+6	✓ A fejlesztési terület mentén egységes utcakép, jellemzően azonos magasságok. X A fejlesztés épületei a környező beépítésnél több szinttel magasabbak.	➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokat figyelembe véve kell meghatározni.
jelenlegi beépítési intenzitás		Intenzív nagyvárosias beépítés.	X Jellemzően alacsonyabb beépítési intenzitás a környező területen.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.
megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		Átalakuló terület a Tömő utcában épülő Corvin Innovation Campus 1-2, mely a tervek szerint ~ 60%-os beépítési mértékkel és 3,9 szmt-val rendelkezik majd.	✓ Az átalakuló területen a megengedett beépítési mérték és szintterületi mutató hasonló beépítési intenzitást eredményez, mint a sétány területén.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is, azonban a túl magas intenzitás nem követendő.

		A hatályos paraméterek saroktelek révén az L1-VIII-7 építési övezetre: 80% beépíthetőséget és 5,0 megengedett szmt.		
Értékvédelem				
Épített értékek (környezetében)		- A terület környezetében helyi védelem alatt áll több lakóépület és a Klinikák több épülete is. - A Klinikák, a Fűvészkert, a Nagy Templom utcai zeneiskola és a volt laktanya teljes területe műemléki védettségű.	✓ Épített örökség vagy más érték emeli a terület presztízsét.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.
BELSŐ				
Telek				
a fejlesztési terület területhasználata		- Lakóterület: 38% - Kereskedelmi és irodaterület: 37% - Zöldterület: 11% - Közeledési terület: 14%	✓ Vegyes funkciójú terület. ✓ A fejlesztéssel együtt zöldterület is kijelölésre került.	➔ A területhasználatok arányának megfelelő meghatározásához figyelembe kell venni a terület szerepét a városszerkezetben, valamint a környező és az itt élők igényeit.
telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		A telkek rendezése a Corvin Pláza irányából 2006 után indult meg. A sétány ütemekben épült ki, így a telekalakítás is folyamatosan zajlott. 2020-re érte el mai formáját.	✓ A telekalakítás az építkezések előtt megtörtént.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve biztosítsa az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát.
telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- A szabálytalan formájú telek ~ 4350 m² körüliek, melyek a sétányra rendeződtek. - A telek csatlakoznak a sétányra merőleges utcákhoz is.	✓ Nincs elaprózódott telekstruktúra.	➔ A telkek formájának és méretének meg kell teremtenie a lehetőséget a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakíthatóságára.
Beépítési intenzitás				
beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		~ 80%, a KÉSZ szerinti megengedett 80%-nak megfelelnek.	✓ Beépítés mértéke megfelel egy nagyvárosias beépítésnek - X Egyes telkek beépítettsége kiemelkedően magas, földszinti beépítettsége közel 100%.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alattit is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából. ➔ A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és helye tegye lehetővé jó arányú, használható belső terek és kertek kialakítását.
szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m²/m²)		- Sűrűség: ~ 4,2 ~ 5,5 szmá - A KÉSZ szerint megengedett 4,5-5,5 szmt-nél vannak magasabb értékek is.	X A szintterületi mutató alapján túlépített a terület.	➔ Meghatározásánál törekedni a minőségi lakókörülményekre és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.
beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		- Átlagosan ~ 25-30 m (felső szintek hátra léptetésével és a szabályozási terven feltüntetett eltérési értékekkel felelnek meg az előírásoknak) - P+F+7, P+F+8, P+F+9	✓ A sétány épületei közel azonos magasságúak.	➔ Környezetét figyelembe vevő és a megfelelő benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ Az utca mentén kialakult térfal, megfelelő osztásokkal előnyös lehet, de illeszkedni szükséges a már kialakult lakókörnyezeti karakterhez. ➔ A differenciált magasságok alkalmazása az illeszkedés és a változatos téralakzatok létrehozása érdekében.
Városépítészeti kompozíció				

▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ Jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítések, kivétel a sétány zárásaként megépült Nokia Sky Park és Corvin Technology and Science Park, melyek megtörik zárt sorú jellegét.	X A környezethez nem illeszkedő tömegformálás és beépítési karakter.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult és a várható településfejlődési irányokhoz, a kellemes hatású beépítéseket erősítse.
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ Az épületek jellemzően zárt, téglalap alakú belső udvarok köré szerveződnek, melyek gyakran az első, második emeleten helyezkednek el tetőkertként. ▪ A lakóépületek nagyobb belső udvarokkal rendelkeznek, mint az irodaépületek. Ezek gyakran kisebb bevilágító udvarokkal rendelkeznek.	X A külső terek kialakításában kevés változatosság van. ✓ A belső, nagy alapterületű, udvarok benapozottsága kedvezőtlen.	➔ Külső terek esetén célszerű a különböző típusok vegyes alkalmazása.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		▪ Sétány légtér aránya 1:1,25 ▪ Futó utca 1:0,6 ▪ Vajdahunyad utca: 1:0,5 ▪ Nagy Templom utca: 1:0,6 ▪ Az épületek zárt udvaros jellege miatt közvetlen átlátás van az erkélyekre. ▪ A sétány légtéraránya laza, így az ide néző lakások esetében nincs közvetlen átlátás. ▪ A keresztutcák feszített légtér aránya miatt, az ide néző lakások esetében nagyobb az átlátás a szemközti épületek között.	X Keresztutcák légtér aránya feszített, nem megfelelő. ✓ A sétány légtéraránya egy élehető légtérarányt eredményez. X Belső udvarok esetében kedvezőtlen légtérarányok.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat.
▪ benapozás, tájolás		▪ Jellemző az Észak-Dél irányú, de a keresztszárnyak estén a Kelet-Nyugat irányú tájolás is megjelenik.	X Kedvezőtlen benapozás a belső udvarra néző lakások esetében. ▪ X A keresztutcákra nyíló lakások benapozottsága rosszabb az utcák szűk keresztmetszete miatt. ▪ X A belső udvarokra szerveződő lakások közül számos kedvezőtlen helyzetben van a magas térfalak és a keresztszárnyak miatt. ▪ ✓ A sétányra nyíló lakások jobb benapozottságúak. Az egyik oldal ide forduló hosszú térfalai északi tájolásúak, így ezek benapozása rosszabb.	➔ A tér és tömegarányokkal, a beépítés magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. ➔ Fontos a megfelelő tájolás, a lakások értékét és az életminőséget növeli.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejárati előterek, udvarok		▪ A sétány nyugati oldalán lévő Corvin Átrium, a Nokia és a Corvin Technology and Science Park esetében is megjelennek az átmeneti terek, árkádok. ▪ A többi épületenél az átmeneti tereket a vendéglátó egységek teraszai és kirakatai adják, ezen kívül éles határral válnak el egymástól a lakókat szolgáló előterek és a sétány nyitott terei.	✓ A különböző átmeneti terek csökkentik a privát és közhasználatú terek közötti éles határt.	➔ Az udvarok több szempontból is fontosak Budapesten, egyrészt ez egy morfológiai sajátosság, másrészt pedig a lakók közös, félpublikus zónája. ➔ Fontos, hogy használható méretű (alapterület, légtérarány) legyen, és megfelelő minőségű, mennyiségű zöld legyen benne. ➔ A látvány, a közösségi és rekreációs lehetőségek, valamint a mikroklima szempontjából is lehet szerepe.
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ A vizsgált szerkezeti egységen belül a Práter utca 29/A helyi védett lakóépület, valamint a Tömő utca két lakóépülete műemléki védettségű.	✓ Épített örökség vagy más érték emeli a terület presztízsét.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

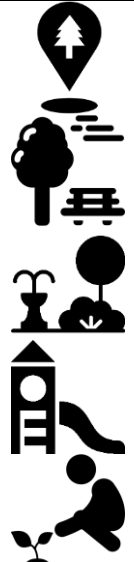
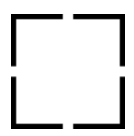
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				

Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Jellemzően lakóterületek, nyugatról városközponti terület határolja.		✓Vegyesség	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen. ➔ Központ közelében létesített lakóterületek kiemelten jó ellátottsággal rendelkeznek. ➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben. ➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja.
		✓	óvoda általános iskola középiskola felsőoktatás		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása hajléktalan ellátás speciális foglalkoztatás pszichiátriai ellátás szenvedélybeteg ellátás rászorultak gondozása		
		✓	házi orvos fogászat fekvő – és járóbeteg szakellátás gyógyszertár iskolaorvos védőnő		
		✓	múzeum galéria művelődési központ színház opera könyvtár mozi		
		✓	önkormányzat kormányablak országos hatáskörrel rendelkező intézmény ATM bank posta		
		✓	templom, imaház		
		✓	vásárcsarnok piac hipermarket, supermarket bevásárlóközpont kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény szabadidős sportlétesítmény gyógyfürdő uszoda		

		✓	irodák		
Munkahelyi területek távolsága, jellege			A sétány közvetlen környezetében elsősorban irodaházak a jellemzők.	✓ Környezetében és elérhető távolságban is kedvező a munkahely ellátottság	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)	 		A lakópark funkciómegoszlása (m²) a következő: 22 hektár terület újult meg, ahol összesen közel egymilliárd euró értékben 2700 új lakás, 100 ezer négyzetméter irodaterület és 50 ezer négyzetméter kereskedelmi ingatlan épült meg	✓ Közterületekkel határos földszinteken jól működő kereskedelmi, szolgáltató egységek - X Megfelelő méretezésű mélygarázs.	➔ Parkolás megfelelő módjának meghatározása szükséges. ➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges. az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre.
Munkahelyek a területen belül			- Jelentős a munkahelyi funkció a területen. - Számos önálló irodaépület is a sétány részét képezi.	- X A jelenlegi trendek szerinti otthoni munkavégzés megfelelő körülményeit a lakások kis mérete nem teszi lehetővé, ✓ Lakosság jelentős részének nyílik lehetősége munkavégzésre.	➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.

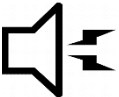
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		A budapesti botanikus kert természetvédelmi terület (Fűvészkert) országos jelentőségű védettség alatt áll (területtől kb. 500 m távolságban).	✓ Közvetlen táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakópark zöldfelületekben szegény, nagyvárosias szövetbe integrálódik. - A barnamezős beruházás helyén korábban leromlott állapotú bérházak álltak. A terület átalakulása 2005-ben kezdődött meg a Corvin Pláza építésével, amit a Corvin sétány 2008-ban követett. - A környezet zöldfelületi elemeit a belső udvarok növényzete, az utcafásítások (pl. Üllői út, József körút), a Corvin sétány és a zöldtetők alkotják.	✓ A lakópark zöldfelületi rendszere a környező területekhez hasonló. - X A Corvin sétány egyéb zöldfelületekkel nem áll kapcsolatban.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- városi park 2,6 km-re (Népliget, gyalog 33 perc, közösségi közlekedéssel 23 perc) - közkert 600 m-re (Ferenc tér, gyalog 20 percen belül) 20 perces távolságon belül 6 db játszótér található, legközelebbi játszótér: Grund játszótér (160 m) 20 perces távolságon belül sportpálya nem található, legközelebbi sportpálya: Kerekerdő-park (950 m)	✓ A lakópark térsége a belvárosi pozíció ellenére zöldfelületekkel, rekreációs lehetőségekkel jól ellátott. X A környékbeli rekreációs területek részben csak jelentős forgalommal sújtott közutak keresztezésével érhetők el	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával. ➔ A rekreációs ellátottságnál a környékbeli zöldterületek elérését korlátozó izolációs hatásokat is figyelembe kell venni.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület szlömös lakóterület volt, a zöldfelületi rendszert a tömbök belső kertjei, udvarai alkották, nagy lombkoronát növesztett faegyedekkel. Az építkezés során ezek növényállománya nem került megőrzésre. - A Corvin sétány növényzete szegényes, összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas, csak díszértékkel bír	X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat jelentős előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból, az új zöldfelületek hosszú távon sem tudják az egykori zöldintenzitási mértéket produkálni.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet, a megnövelt szintterület kompenzációjával foglalkozni kell
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 1% - tetőkertek aránya 22% - Egyes épületeken (pl. Corvin Plaza) zöldtető található. - Egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: vízarchitektúrák esztétikai céllal kerültek kialakításra - Fásítottság mértéke (átlagosan): 1 db / 843 m²	X A teljes értékű zöldfelületek aránya rendkívül alacsony. X Az épületek lapostetős részén nem minden esetben került kialakításra zöldtető. X A fásítottság aránya nagyon alacsony.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét
Zöldterületek fenntarthatósága		- A sétány zöldfelületei többnyire kisebb, kiemelt, zöldkazettában került kialakításra, intenzív fenntartást igényelnek. - Az egyes lakóépületek belső udvarainak zöldfelületei összefüggőek. - Az extenzív zöldtetők növényzetének fenntartási igénye alacsony.	✓ Az extenzív zöldtetők könnyen fenntartható megoldást jelentenek. X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból inkább kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- A lakóépületek szoros telepítési távolsággal kerültek kialakításra. - A lakóépületek belső udvarainak elsődleges funkciója esztétikai. Növényállományuk viszonylag gazdag, de a belső udvarok közlekedési és gyülekezési funkción kívül mást nem tartalmaznak.	X Az épületek egymástól megfelelő távolságban való elhelyezésére nem fordítottak elegendő figyelmet, a kis légtérarányok nyomasztó hatással bírnak.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A Corvin sétány gyalogos közterületként funkcionál. - Elsősorban közlekedési célt szolgál, de a számos kereskedelmi egység, mint a kávézók, éttermek, virágárus, kaszinó stb. további funkciókkal töltik fel. - A burkolatok súlyát a kiemelt zöldfelületek oldják.	✓ A Corvin-sétány színvonalasan kialakított közösségi tér. X A sétány paramétereiből adódóan kevés közterületi funkcióval rendelkezik.	➔ Törekedni kell a tömböket feltáró gyalogos terek minél tágasabb kialakítására a funkcionalitás érdekében.

Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A Corvin negyed épületeinek belső udvarai a szomszédos bérházakhoz képest némileg tágasabbak, így kiterjedtebb zöldfelületeknek, több fának adnak helyet. - A terület részben átjárható: a Corvin sétány bárki számára használható, az épületek belső udvarai azonban csak a lakók számára. - A kb. 2700 lakás lakói számára játszótér nem épült.	✓ A korábbi állapothoz képest a területen javultak a szabadter-arányok. X A belső udvarok rekreációs értéke alacsony fokú.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.
--	--	---	---	---

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- Legjelentősebb zajterhelés a közúti közlekedés (Üllői út és József körút), de határértéket nem meghaladó módon. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 40-50 dB; $L_{éjjel}$: 35-45 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: <35 dB; $L_{éjjel}$: <35 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB; $L_{éjjel}$: <35 dB	✓ Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvező, a keretező beépítések megfelelően árnyékolják zaj ellen.	➔ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas utak mentén.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a környező utak (Üllői út, József körút) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyező-forrás nem üzemel. - A különböző épületek sűrű beépítése miatt a belső területek átszellőzése gyenge.	X A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőtlennek mondhatók, az átszellőzés rossz, helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó.	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, átszellőzés biztosítása, zöldfelület-fejlesztés.
Talaj- és vízminőség		- A Corvin sétány telkeinek közelében, a Corvin Pláza területén kármentesítést kellett végezni. A szennyezőanyagok alifás szénhidrogének, diklór-etilén, tetraklór-etilén, cink és nikkel. A befejezett beavatkozás utómonitoringja még tart. - A terület közvetlen környezetében élővízfolyás és érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓ A beruházást talajállapot felmérés és kármentesítés előzte meg.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A Corvin negyed vegyes használatú (kiskereskedelem, turizmus, szolgáltatás), dominánsan lakóterületi térségben fekszik. - A korábban lebontott épületekhez hasonló, leromlott állapotú bérházak továbbra is megtalálhatók a környéken.	X (Térség belvárosi pozíciójából, vegyes jellegéből adódóan kisebb területhasználati konfliktusokkal terhelt)	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges (funkciómix).
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet a 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagértéknél 4 °C-kal magasabb a térségben. - A kiterjedt burkolt felületek és a sűrű beépítettség a helyi klímát negatívan befolyásolják (magasabb felszíni hőmérséklet).	X A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás.	➔ A terület kedvezőtlen klimatikus adottságai miatt az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás főleg mélygarázsban történik, de az áthaladó és parkolóhelyet kereső forgalom így is jelentős zajforrást jelent. - A Corvin negyed jelentős forgalmat vonz.	X A belső gépjármű- és gyalogos forgalom, valamint a vendéglátó egységek teraszairól származó zene és a vendégek okozta zajhatás rontja a lakókörülményeket.	➔ A vegyes területek esetében foglalkozni kell a lakóépületek megfelelő zajvédelméről (pozíció, tájolás, zavaró funkciók korlátozása).

Légszennyezés				➔
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		A lakóépületek szoros telepítési távolsága és a sétány mentén megtelepedett vendéglátó funkciók okoznak belső területhasználati konfliktust.	X A szomszédsági konfliktusok rontják ja a lakókörülményeket.	➔ A vegyes területek esetében foglalkozni kell a lakóépületek megfelelő zajvédelméről (pozíció, tájolás, zavaró funkciók korlátozása).
Klímavédelem (alkalmazkodás)		A zöldtetők és a belső zöldfelületek, illetve fásítások a helyi klímát javítják, kondicionáló hatásúak, nagy méretű, összefüggő zöldfelületek azonban nem jönnek létre.	X A terület mérsékelt zöldfelületi kialakítása az intenzív beépítéssel romló helyi klimatikus viszonyokat csak kis mértékben ellentételezi	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Távhőellátás a közelben kiépült.	✓ Távhőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassa kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttések létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		A határoló utcákban egyesített rendszerű csatornák épült ki.	X Csak egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki, a csapadékvizek elválasztott gyűjtése nem megoldott.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		Jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell. ➔
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása. X A területéről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül a 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		15	0	4	0		
		16	245	5	268		
		15	3229	3	41		
		52	-	8	-		
		13	-	5	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmények találhatóak.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. A fejlesztés területén belül családi bölcsőde, óvoda, általános iskola működik. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A területen működő családi bölcsőde, óvoda valamint általános iskola nem a fejlesztés részeként. előre tervezetten került megvalósításra. A családi bölcsőde szabad férőhely kapacitással nem rendelkezik, a bölcsődés korú gyermekek ellátása nem biztosított.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		A negyed fejlődésének hatása a keletre található területekre, lakóterületek fejlődése, szegregációval érintett területek csökkenése.	✓ Leromlott városrészek átalakulása, szegregációs területek csökkenése.	----
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		2700 lakás - jellemzően kisebb lakások 25 m² – 149 m²	X A kis lakásméret miatt egyedülállók, gyerek nélküli vagy egy gyermekes párok. X Sok a befektetési célú lakásvásárlás: bérlok lakják főként, sok a külföldi.	➔ Kedvezőtlen a homogén lakásösszetétel (jellemzően kisméretű lakások) a lakónegyed társadalmi összetétele szempontjából, ezért javasolható a változatos alapterületű, a piaci igényekre rugalmasabban reagáló lakásmix kialakítása.
Önkormányzati bérlakások aránya		A területen nem, de a közelben épültek önkormányzati bérlakások (Nap utca)	----	----
Biztonság		Zárt, elektromos, kódos lépcsőházi kapu	✓ Kedvező, hogy a lakóhelyek biztonságosságát technikai megoldásokkal segítik elő.	---
Közösségi szolgáltatások, terek		n.a.	---	---

IX. CITY PEARL & CITY HOME - METRODOM

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Soroksári út – Vágóhíd utca – Mester utca – Máriássy utca között

Városi karakter: nagyvárosi karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: 14,5 ha

Számolásokkal érintett terület: 11,1 ha

terület típusa: korábban barnamezős terület funkcióváltásával

építés ideje: 2010-től folyamatosan

Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: 53 168 m²

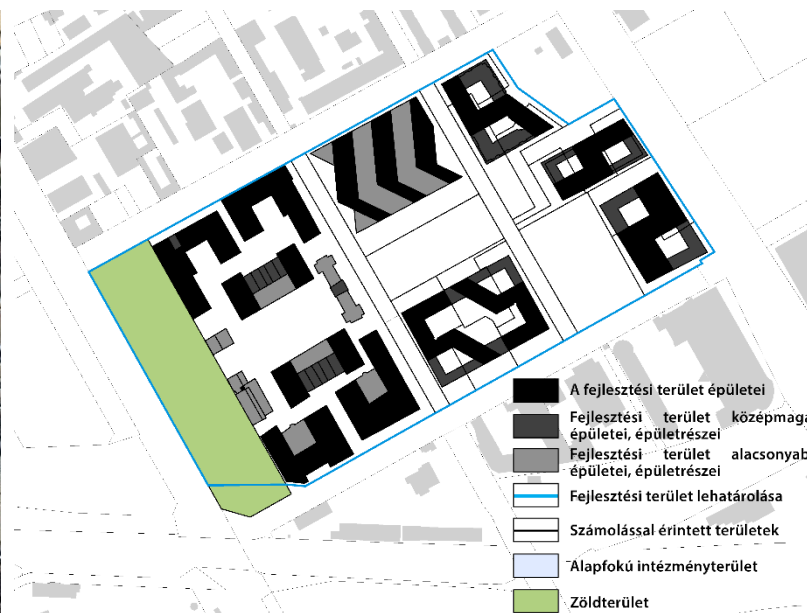
összes bruttó szintterület terepszint felett: 414 679 m²

légifotó, 3D, helyszínrajz



Forrás:
utcaképek

Google Earth



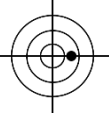
Saját szerkesztés



<https://ujotthon.hu/>



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- Sík terület. - Duna part 550m -7 perc séta.	X A Duna-part nehezen megközelíthető.	➔ A lakók számára biztosítani kell a rekreációs területek elérhetőségét.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A belvárosi főközpont közel helyezkedik el, egy magas intenzitású városias terület van kialakulóban. - A sugár irányú hálózati kapcsolatok kialakultak. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok kialakultak.	✓ Városközponti helyzete miatt funkcionálisan jól ellátott terület. ✓ A sugár irányú kapcsolat jelenlegi közlekedési keresztmetszete még nem biztosítja minden közlekedési mód számára az önálló infrastruktúrát. ✓ A haránt irányú kapcsolat közlekedési keresztmetszete biztosítja minden közlekedési mód számára a biztonságos használatot.	➔ Központi helyzetben (jó közlekedés és magas funkcióúrság) racionális lehet a magas, intenzív beépítés.
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- A Könyves Kálmán körüttől délre fekvő területek jelentős része változással érintett területek. - A HÉV vonal bevezetése tervezett a Kálvin térig.	✓ A változással érintett területek funkcióváltása felértékelő folyamat. ✓ A közlekedési kapcsolatok fejlesztése növeli a területben rejlő potenciált.	➔ A kedvező városszerkezeti pozíció lehetőséget teremt a későbbi fejlesztésekre. ➔ Lakóterületi fejlesztések esetében a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése elengedhetetlen.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A zártudvaros épületek belső udvarral rendelkeznek. - A terület átjárható, közterületekkel tagolt. - Közterület rendszerével kapcsolódik a környező területekhez.	✓ A terület átjárhatósága mellett a lakók számára privát külső terek is biztosítottak. - X A fejlesztési terület délnyugati részén még nem valósult meg a lakóterület fejlesztése.	➔ A külső terek differenciáltsága és a széleskörű mindennapi funkciók kialakítása hozzájárul a lakosság különböző igényeinek kielégítéséhez. ➔ Fontos minél több gyalogos prioritású közterület létrehozása, melyek mind a területen belüli, mind a közvetlen környezettel való kapcsolatot és az átjárhatóságot biztosítják.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége		- Soroksári úti villamos vonal (150 m-re megálló), Mester utcai villamos vonal (50 m-re és 100 m-re megálló) Könyves Kálmán körúti villamos vonal (200 m-re megálló). - A főúthálózatba tartozó Soroksári és Mester utcákkal határos a Könyves Kálmán körút közvetlen közelében lévő terület. - Kerékpáros infrastruktúra a Könyves Kálmán körút elérhető, a Soroksári út szervíz útjaként funkcionáló Lechner Ödön fasor kerékpározható.	✓ Az ingatlanfejlesztés telepítése kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kötöttpályás közösségi közlekedés és a főúthálózat jó színvonalú, a kerékpáros hálózat közepes szintű ellátást biztosít. ✓ A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület környezete. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézményekkel ellátott a terület környezete.	✓ Az ellátottság figyelembevételével a jelentkező mobilitási igény alacsony. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező

				területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkciószűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakóterületet tömbökre tagoló úthálózat több helyen a beépítés sűrűségének nem megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik. - A lakóterületet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat kerékpározható, amelyet azonban a közterületi parkolás jelentősen akadályoz.	X Az intenzív beépítésű lakóterület közúthálózatának minimális járdaszélességgel történő kialakítása nem támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓Az intenzív beépítésű lakópark közúthálózatának a kerékpározhatóság támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok a tömbön belüli közterületekhez kapcsolódnak.	---	➔ A fenntarthatóság miatt a fejlesztéssel érintett területen belülről minél kisebb gépjármű forgalmat kívánatos beengedni.
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		- A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre adat. - A telken belüli kerékpártárolók számáról nem áll rendelkezésre adat.	X A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelése nem értékelhető.	➔ Sík városi területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- A Vágóhíd út mentén a szabadonálló beépítés közé zárt sorú beépítésű épületek ékelődnek be. - Északkeletről és délnyugatról felszíni parkolásra használt beépítetlen területek határolják a lakóparkot. - Délről jelentős méretű, főként kereskedelmi épületek állnak.	X A beépítésükben, magasságukban különböző épülettömegek nagyon heterogén képet mutatnak.	➔ Különböző karakterű települési környezetben elsősorban a várható településfejlődési irányokhoz és a tervezett változásokhoz szükséges illeszkedni. ➔ Azonban fontos az is, hogy a meglévő kellemetlen hatású beépítéseket ne erősítse, inkább ellensúlyozza az új beépítés.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- A Vágóhíd utca mentén a Malomudvar változatos magasságú és karakterű épületeit lapostetős, házgyári technológiával épült öt- és tízemeletes panelépületek váltják fel. - A Máriássy utca mentén meghatározó méretű, lapostetős kereskedelmi épületek határolják a területet. - A térségben a beépítési magasságok nagy változatossága jellemző, a vegyes területhasználat és a különböző építési korok következményeként.	X Vágóhíd utca mentén lévő kereskedelmi, szolgáltató terület nem képez zárt térfalat a fejlesztés irányába. X A terület nem övezik meghatározó utcaképek. A térfal sok helyen hiányos.	➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra való tekintettel kell meghatározni. ➔ A beépítési magasságok meghatározásánál fontos figyelembe venni a várható településfejlődési irányokat és tervezett változásokat.
jelenlegi beépítési intenzitás		A térségben a beépítési intenzitás nagy változatossága jellemző, a vegyes területhasználat és a különböző építési korok következményeként	X Jellemzően alacsonyabb beépítési intenzitás van a környező területen.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.

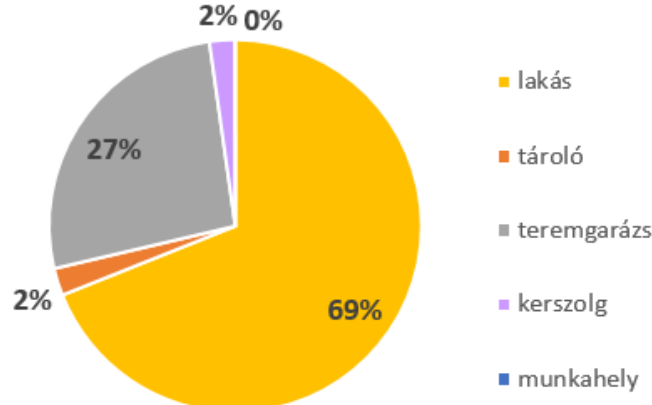
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		▪ A környezetében az átalakuló területen Vk-IX-05 építési övezet paraméterei érvényesek.	✓ Az átalakuló területen a megengedett beépítési mérték és szintterületi mutató hasonló beépítési intenzitást eredményez, mint a lakópark területén.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is, azonban a túl magas intenzitás nem követendő.
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		▪ A fejlesztési területtől délre található a fővárosi védelem alatt álló, egykori Borjúvásárcsarnok épülete. ▪ Északra a szomszédos tömbben műemléki védelem alatt áll a Malomudvar Üzletház épületegyüttese.	✓ Épített örökség vagy más érték emeli a terület presztízsét.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		▪ Lakóterület: 76,4% ▪ Zöldterület: 13,0% ▪ Közterület (közhatalom számára átadott): 4,4% ▪ Közterület (közlekedési): 6,2%	✓ Zöldterület és rekreációs terület is kijelölésre került a fejlesztési területen belül.	➔ A területhasználatok arányának megfelelő meghatározásához figyelembe kell venni a terület szerepét a városszerkezetben, valamint a környező és az itt élők igényeit. ➔ Lakófejlesztés során törekedni kell a széleskörű funkciók és az optimális mértékű zöldterület kialakítására.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ A Vaskapu utca – Gubacsi utca kapcsolatának megteremtéseképpen új keresztirányú utca került kijelölésre, mely telekosztást vont maga után. ▪ További telekosztás történt a Máriássy út mentén.	✓ A telekalakítás az építkezések előtt megtörtént.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve fontos biztosítani az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ Telekalakítás csak megfelelő alátámasztás mellett legyen jóváhagyható.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ A Soroksári út felől nagyméretű telkek. ▪ A lakópark északkeleti részén változatos formájú és méretű (átlagosan ~4500 m ²) telkek.	X Egyes telkek elaprózódása nagymértékű beépítettséghez vezet.	➔ A telkek formájának és méretének meghatározásakor fontos szempont a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítása.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		▪ 46%	X Egyes telkek beépítettsége kiemelkedően magas, földszinti beépítettsége közel 100%.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alatt is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából. ➔ A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és helye tegye lehetővé jó arányú, használható belső terek és kertek kialakítását.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		▪ Sűrűség: 2,0 ▪ Átlag szintterületi mutató: 2,7 ▪	X Egyes telkek szintterületi mutatója kiemelkedően magas.	➔ Meghatározásánál törekedni kell a minőségi lakókörülményekre és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		▪ Átlag 33 m (pince + földszint + 9 emelet)	✓ Az épületegyüttes épületei közel azonos magasságúak. ✓ A lakópark épületei nagyságrendileg megegyezik a szomszédos épületek magasságával.	➔ A környezetét figyelembe vevő és a megfelelő benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ Az utcakép kialakításakor törekedni kell a megfelelő osztások alkalmazására, illeszkedni szükséges a már kialakult lakókörnyezeti karakterhez. ➔ A differenciált magasságok alkalmazása az illeszkedés és a változatos téralakzatok létrehozása érdekében.
Városépítészeti kompozíció				

▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ A Vaskapu utcától keletre a zárt sorú zártudvaros beépítés a jellemző. ▪ A tervezett City Pearl épületei szabadonálló beépítéssel kerülnek kivitelezésre.	X A környezethez nem illeszkedő tömegformálás és beépítési karakter.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult és a várható településfejlődési irányokhoz, amelyek a kellemes hatású beépítéseket erősítik.
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ Az épületek zöménél változatos méretű belső udvarok kialakítására került sor. ▪ Az épületegyüttes központi részén, a Közvágóhíd épületével szemben játszótér, park került kialakításra.	X A külső terek kialakításában kevés változatosság van. X A belső, kis méretű alapterületű, udvarok benapozottsága kedvezőtlen.	➔ Külső tér esetén használhatóbb a különböző típusok vegyes alkalmazása.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		▪ Egyes telkeken kialakuló kis belső udvarok rossz légtérarányokat eredményeznek. ▪ A zárt udvarok kialakítása csökkenti a privát tereket.	X Belső udvarok esetében kedvezőtlen légtérarány. ✓ A közhasználatú területeken laza, kedvező légtérarányok.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat.
▪ benapozás, tájolás		▪ A lakópark épületei minden irányba homlokzatosítottak. ▪ A belső udvarok felé tájolt lakások benapozása sok esetben kedvezőtlen.	X Kedvezőtlen benapozás a belső udvarra néző lakások esetében.	➔ A tér és tömegarányokkal, valamint a beépítés magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. ➔ Fontos a megfelelő tájolás, mely a lakások értékét, illetve az életminőséget is növeli.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejárati előterek, udvarok		▪ A már megépült házak esetében nem jellemző az árkádok, átmeneti terek jelenléte.	-	➔ -
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ A lakópark központjában, a fővárosi védelem alatt álló egykori Közvágóhíd épületegyüttese áll.	✓ Épített örökség vagy más érték emeli a terület presztízsét.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

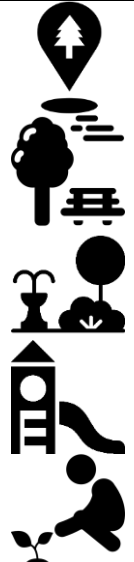
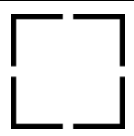
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	▪ Elsősorban intézményi terület határolja, melybe északnyugatról részben átalakuló városközponti területhasználat ékelődik be.		✓ Vegyesség	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságokfigyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított egyen.
		✓	óvoda általános iskola középiskola felsőoktatás		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása hajléktalan ellátás speciális foglalkoztatás szenvedélybeteg ellátás rászorultak gondozása		

		✓	házi orvos fogászat fekvő – és járóbeteg szakellátás gyógyszertár iskolaorvos védőnő		
		✓	múzeum galéria művelődési központ színház opera könyvtár mozi		
		✓	ATM bank posta országos hatáskörrel rendelkező intézmény		
		✓	templom, imaház		
		✓	piac szakáruház hipermarket, supermarket bevásárlóközpont kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény szabadidős sportlétesítmény gyógyfürdő uszoda		
		✓	iroda		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		▪	Irodaház terület jellemző a Soroksári út mentén.	✓ Környezetében és elérhető távolságban is viszonylag kedvező a munkahely ellátottság.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.
BELSŐ					

Funkcióösszetétel vizsgálata (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)			✓ Közterületekkel határos földszinteken jól működő kereskedelmi, szolgáltató egységek. ✓ Tervezett munkahelyi területek, irodaházak a fejlesztés keretein belül. ✓ Tervezett hotel a fejlesztésen belül.	➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre.
Munkahelyek a területen belül		▪ A területen nem jelentős a munkahelyek száma. ▪ A földszinten működő irodák és üzletek jelentik a minimális munkahelykínálatot.	✓ Tervezett munkahelyi területek, irodaházak a fejlesztés keretein belül. - X A jelenlegi trendek szerinti otthoni munkavégzés megfelelő körülményeit a lakások kis mérete nem teszi lehetővé, alternatív munkahelyek létrehozására (pl.: közösségi iroda) nincs hely.	➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.

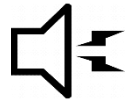
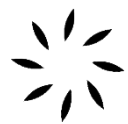
5_ZÖLDHÁLÓZAT

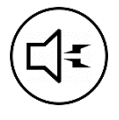
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		▪ A lakópark 20 perces gyaloglási távolságán belül nem található természeti érték. ▪ (A Duna medre NATURA 2000 terület, valamint az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójaként funkcionál - a lakóparktól 1000 m-re található.)	✓ Közvetlen táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		▪ A lakópark átalakulásban lévő, egykori ipari területen áll. Ezek beépítettsége, burkoltsága az átlagosnál nagyobb volt, az átalakulás során megjelenő lakóterületek zöldfelületi aránya már kedvezőbb. ▪ A lakópark környezetében kis arányban található lakótömbös és bérházas beépítés is. ▪ A Metrodomot északról továbbra is gazdasági terület, telephelyek határolják, csekély zöldfelületi ellátottsággal. Keletről a Lurdy-ház és felszíni parkolók képeznek nagy méretű beépített és burkolt felületeket. Délen barkácsáruház és irodaházak állnak, előbbi szintén nagy méretű felszíni parkolóval rendelkezik. Nyugatra jelenleg építkezési terület található, melyen egykor a marhavágótelep állt. ▪ A lakópark tágabb környezetében nagy méretű összefüggő zöldfelületet a Haller park és az egykori vágótelep bejáratához kapcsolódó előkert képeznek (itt ma pl. kutyafuttató található). ▪ A környék zöme beépített vagy közlekedésre és parkolásra burkolt. ▪ A zöldfelületi rendszert a Haller park és az említett előkert, illetve az utcafásítások és a lakópark zöldfelületei alkotják.	✓ A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, a lakótömbök közti zöldterületekkel a zöldfelületi arányok tekintetében az átmenet képzése megvalósításra került. - X Bár a zöldfelületi arány a térségben a lakópark építésével javul, a lakópark egységeinek belső zöldfelületei nincsenek kapcsolatban az előkerttel. Az épületek megfelelő elrendezésével ez a kapcsolat biztosítható lett volna.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- városi park 1,9 km-re (Népliget, gyalog 25 perc, közösségi közlekedéssel 14 perc) - közpark 600 méterre (Haller park, gyalog 15 percen belül) 20 perces távolságon belül 3 db játszótér és 2 db sportpálya található	✓ A lakópark térsége megfelelő zöldfelületi ellátottságú.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A lakópark területe barnamezős volt, korábban marhavágóhíd állt itt. Zöldfelületi aránya a jelenleginél jelentősen kisebb volt, nagy arányú beépítettség és burkoltság jellemezte. - A bontás során az addig kialakult növényállomány felszámolásra került, a központi téren néhány értékes fejlett faegyed kivételével. - A lakópark növényzete alulfejlett, élőhelyként korlátozottan funkcionál.	✓ A terület eredeti zöldfelületi adottságai nem voltak kedvezőek, a jelenlegi kialakítás mérsékelt zöldfelületi javulást eredményez, néhány értékes faegyed megőrzésre került.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya (átlagosan): 14% - tetőkertek aránya (átlagosan): 28 % - az épületeken zöldtetők kerültek kialakításra - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: a H-K épületek belső kertjében díszítő került kialakításra - fásítottság mértéke: 1 db / 202 m²	✓ A lapostetőkön zöldtető került kialakításra. X A terület aláépítettsége és a felszíni parkolás miatt a teljes értékű, kondicionáló hatású zöldfelületek aránya alacsony. X A fásítottsági arány az összterülethez képest alacsony mértékű. X a faegyedek több, mint fele tetőkerten került eltelepítésre, életterük korlátozott	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét. ➔ Foglalkozni kell a tetőkerten telepített fásszárú állomány beszámíthatóságával is a fenti fásítottság mértékének meghatározásakor.
Zöldterületek fenntarthatósága		- A belső zöldfelületek különböző szinteken jelennek meg, általában összefüggően. - A H-K épületek belső kertjében tó található. - Az intenzív zöldtetők növényállományának fenntartási igénye jelentős, az extenzív zöldtetőké csekély. - A közterületi zöldfelületek foltokban, izoláltan jelennek meg, ezek fenntartási igénye nagyobb.	X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból inkább kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- A lakópark központi részén kb. 50*70 m nagyságú zöldterület került kialakításra. - A lakótömbök belső terei szűkösek, a telepítési távolság többnyire alig haladja meg a 20 métert.	A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek használati értéke alacsony fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		A közterületek a legtöbb esetben közlekedési célt szolgálnak, a City Pearl esetében zöld közösségi terek és egy piazza kerül kialakításra éttermekkel, kávézókkal, boltokkal.	✓ A közterületek minősége és a fenntartás magas színvonalú. X A City Home esetében a szabadterek inkább gépjármű közlekedésre optimalizáltak.	➔ A tömbbelső szabadtereken belül a gyalogos használatot kell előnyben részesíteni, ezt kell elősegíteni a forgalomszervezéssel.

		- A mélygarázsok ellenére nagy kiterjedésű felszíni parkolók is megjelennek. - A lakópark épületei között álló játszótér bár közterületen van, csak a helyi lakók használhatják azt. - A hulladékgyűjtők az épületekbe integráltan kerültek kialakításra. - A burkolt felületek monotonitását gyepterületek és növénykiültetések oldják (főleg cserjék).		
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A lakóépületek belső szabadterei csak a lakók számára igénybe vehetők, ahogy a lakóparkhoz tartozó játszótér is. A közlekedési célú közterületeket bárki használhatja. - A lakóépületek között és a tetőkön rekreáció szempontjából értékes zöldfelületek alakultak ki, melyek teret biztosítanak pihenésre és gyülekezésre - A földszinti lakások kertkapcsolattal rendelkeznek, de ezek használati értéke csekély. - A belső kertek mérete változó, ehhez igazodik rekreációs értékük is. Míg a H-K épületek között kerti tó található, az A-C épületek között a szorosabb beépítés miatt a belső kert csak közlekedési célra megfelelő. - Az eddig elkészült A-M épületek 1735 lakást tartalmaznak, az ebből fakadó igények kiszolgálását egy játszótér célozza (területe 1750 m², területi aránya 2%). A játszótérhez 10x20 méter nagyságú focipálya tartozik, a játszószerkek két korosztály igényeihez kerültek felosztásra: 2-5 évesek és 5-12 évesek. - A Soroksári út menti zöldterület rehabilitációja még nem valósult meg.	✓ A közös szabadterek rekreációs értéke a City Pearl esetében magas fokú. X A lakások számához viszonyítva kevés a játszótér. X A belső szabadtereknek nincs egységes rendszere, a lakóparkon belül tömbök szerint változik a szabadterek minősége.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos, lakótömbönként biztosítandó követelmények meghatározása szükséges

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A lakópark zajterhelését a közúti és vasúti közlekedés határozzák meg. - Közúti zajterhelés: Lden: 55-60 dB, Léjjel: 45-50 dB - Repülési zajterhelés: Lden: <35 dB - Üzemi zajterhelés: Lden: <35 dB; Léjjel: <35 dB - Vasúti zajterhelés: Lden: 45-50 dB; Léjjel: 40-45 dB	X Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvezőtlen, a közúti zajterhelés határérték közeli.	➔ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas utak mentén (funkcionális elrendezés, tájolás).
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak (Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Vágóhid utca) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások határozzák meg. - A Duna menti átszellőzési zóna a területtől távolabb esik, így annak levegőminőség szempontjából kedvező hatása kevésbé érvényesül. - A szoros beépítés gátolja a megfelelő átszellőzést.	X A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak mondhatók. Az átszellőzés kedvezőtlen, helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó.	➔ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.

Talaj- és vízminőség		- A terület átalakuló, barnamezős térségben fekszik, tágabb környezetében több helyszínen volt szükség kármentesítési beavatkozásra az ipari eredetű talajszennyezettségek miatt. - A lakópark telkein egy esetben volt szükség kármentesítésre. A szennyezőanyagok policiklikus aromás szénhidrogének és poliklórozott bifenilek. A kármentesítés jelenleg beavatkozási fázisban tart, a szennyezés forrása feltételezhetően az egykori marhavágó telep. - A terület közvetlen környezetében élővízfolyás, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓ A beruházást talajállapot felmérés előzte meg, a kármentesítés zajlik.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A lakópark átalakulóban lévő, egykor elsősorban ipari területen épül. A marhavágótelep elbontása a környék ipari, gazdasági jellegét jelentősen csökkentette, de a szomszédságban továbbra is megtalálhatók funkcionális konfliktust okozva pl. a Malomudvar üzletház, műanyag-feldolgozó üzem vagy a Bonbonetti gyár. A lakópark számos épülete ezen ipari területek irányába néz. - A környező kereskedelmi egységek (Praktiker, Lurdy-ház) kiterjedt felszíni parkolófelületekkel rendelkeznek, melyek a lakóparkra nézve vizuális konfliktust okoznak. - A Könyves Kálmán körút és a Rákóczi híd jelentős közúti forgalmat vezetnek.	x A lakópark a térség átalakuló jellegéből és a közlekedési területhasználatokból adódóan területhasználati konfliktusokkal terhelt.	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges (elhatárolás, tájolás).
Helyi klíma		A területen a 2016-os hőterkép alapján hősziget hatás érvényesül: a budapesti átlagértéknél 8-10 °C-kal magasabb a felszíni hőmérséklet, amelynek oka a nagymértékű beépítettség és burkoltság (pl. felszíni parkolók), a nagy kiterjedésű kondicionáló hatású víz- és zöldfelületek hiánya.	X A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás lehetséges mélygarázsban, de számos parkoló található a lakóparkon belül is. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést. - A City Home esetében az egyedi klímaberendezések a homlokzaton kerültek elhelyezésre.	X A klímaberendezések szezonális és a gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Foglalkozni kell a lakóépületek megfelelő zajvédelméről (pozíció, tájolás, zavaró funkciók korlátozása).
Légszennyezés		- A fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára a központi gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve. - Megújuló erőforrásokat a lakópark nem hasznosítja.	X A légszennyezés szempontjából legkedvezőbb megoldások nem kerültek alkalmazásra.	➔ Foglalkozni kell a megújuló energiaforrások hasznosításával, vagy a távhőhálózatra való csatlakozással.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		A lakópark szoros telepítési távolsággal került kialakításra, a lakások részben működő telephelyek felé nyílnak (kb. 30 m), de a többség attól elfordul.	X A környezeti konfliktusok a szomszédos területek átalakulásáig fennállnak, de az épületek kedvező tájolása miatt a konfliktus csak egyes lakások esetén áll fenn.	➔ A szomszédos területhasználatok ellehetetlenítése nélkül, a teljes átalakulásig kezelni kell az átmeneti területhasználati konfliktusokat.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- A helyi klímát a lakópark növényzete, zöldfelületei csak kis mértékben javítják. Vízfelület csak egy helyen található, a H-K épületek belső kertjében, így ennek nincs kondicionáló hatása a lakópark egészére nézve. - Hiányoznak a nagy kiterjedésű zöldfelületek, a beépítés sűrűsége miatt gyenge az átszellőzés.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása kedvezőtlen, a helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

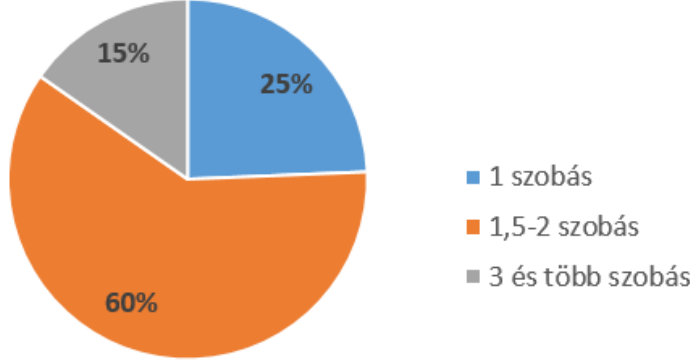
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Táv hőellátás a közelben kiépült.	✓ Táv hőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A határoló utcákban egyesített rendszerű csatornák épült ki. - A Soroksári út mellékutcában az útfelületekről származó csapadékok elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornán keresztül kerülnek az egyesített rendszerű befogadóba.	X Az elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornába összegyűjtött csapadékvizek is egyesített rendszerű csatornába kerülnek továbbításra, hasznosításra nem kerülnek.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása, a nehezen fenntartható zöldfelületek, zöldtetők fenntartási költsége. X A területéről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő bölcsődei, óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében a 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék magas kihasználtsággal (95%) működnek, 136 férőhelyből mindössze 7 db szabad kapacitással rendelkeztek a 2020-as adatok szerint.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/ irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		6	7	3	14		
		7	259	1	9		
		4	1645	0	0		

		10	-	3	-		
		1	-	0	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmény nem található.			✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. ✗ Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt.		➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		Lakóterületek nem jellemzőek a fejlesztés környezetében	-	-
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		1735 lakás,- ~30-150 m2 nagyságú lakások, földszinti üzlethelységek	-	➔ -
Lakások összetétele:		Lakások szobaszám szerinti megoszlása: 1 szobás 25 % 1,5-2 szobás 60 % 3 vagy több szobás 15 % 	✓ 1 szobás és a kisméretű lakások nagy aránya kicsi ✓ A nagyobb alapterületű lakások magas aránya kedvezően befolyásolja a társadalmi környezet kiegyensúlyozottságát.	➔ Törekedni kell a lakóközösség heterogén összetételére, a szociális/ társadalmi sokszínűsége, a változatos lakásméretekre, a piaci és az önkormányzati bérlakások meglétére/ arányára. ➔ Megfelelő lakóösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl.: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya). ➔ Bérlakások létrehozása is ajánlott, azok arányának meghatározásával.
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a.	-	➔ -
Biztonság		- zárt, elektromos, kódos lépcsőházi kapu	-	➔ A lakóközösség biztonsága érdekében alapvető elvárás az ellenőrzött és/vagy korlátozott belépés, illetve a kamerarendszer. ➔ A különböző lakópark típusokhoz a biztonság szintjének, szolgáltatások telepítésének meghatározása.
Közösségi szolgáltatások, terek		- üzlethelységek, tárolók, teremgarázs - a tulajdoni lapon közösségi tér nincsen feltüntetve	-	➔ A lakópark mérete, lakószáma, esetleg zöldfelületi aránya szerint a kötelezően létrehozandó közösségi

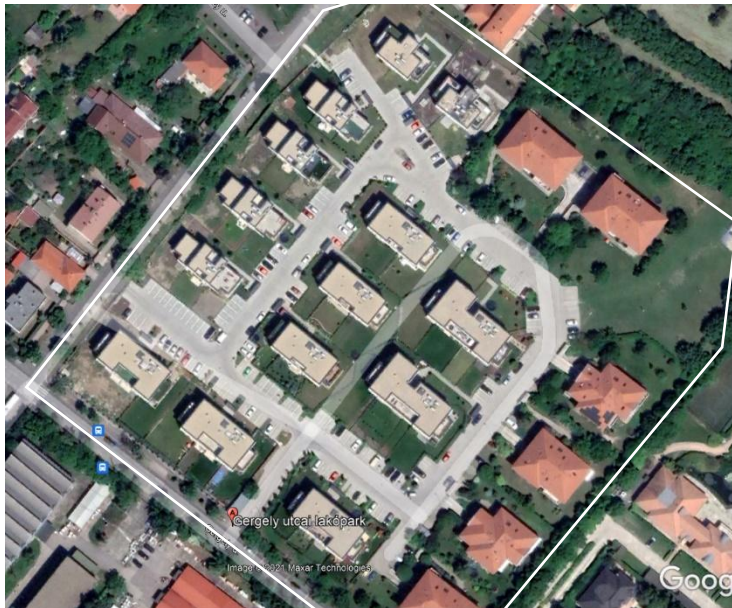
				terek és helyiségek mérete, illetve szolgáltatások biztosítása.
--	--	--	--	--

X. GERGELY GARDEN

0_ALAPADATOK

Budapest, X.	
Városi karakter:	Kisvárosias lakóterület
Fejlesztési terület összterülete:	3,6 ha
Számolásokkal érintett terület:	2,9 ha
Terület típusa:	Korábban beépítettlen terület.
Építés ideje:	I. ütem 2004-től; II. ütem 2018-tól
Épületek nagysága	összes bruttó alapterület: 5 708m ² összes bruttó szintterület terepszint felett: 18 949 m ²

légifotó, 3D, helyszínrajz



Forrás:
utcaképek

Google Earth



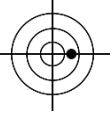
Google Earth



Saját szerkesztés
Forrás: Saját fotók



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- A területtől északra helyezkedik el a volt Gergely bánya. - Sík terep.	X A terület értékét csökkenti a közvetlen környezetében található potenciális talajszennyezett terület.	➔ Lakóterületi fejlesztés esetében fontos a környezeti hatások figyelembevétele.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Kőbánya-Kispest mellékközponti területe 13 perc alatt, Kőbánya városközpont 15 perc alatt érhető el közösségi közlekedéssel. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: közepes teljesítőképességű, kerületközpontba vezető szerkezeti elem környezetében helyezkedik el. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok: részlegesen kiépítettek.	✓ A szomszédos alközpontok megfelelően elérhetőek. ✓ A terület sugárirányú hálózati kapcsolata fejlesztésre szorul. - X A terület haránt irányú hálózati kapcsolata fejlesztésre szorul.	➔ A központok megfelelő elérhetősége előnyt jelent. ➔ Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ <i>mobilitás</i>) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ <i>városi használat, funkciómix</i>) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ <i>egészséges környezet, zaj, levegőtisztaság</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- Átalakulással érintett területek a Ferihegyi Repülőtérre vezető úttól északra elhelyezkedő gazdasági területek. - A Kőér utca és a Vaspálya utca találkozásánál kijelölt változással érintett intézményi területek, melyek 20 percre találhatóak. - A Kőér utca vonalában tervezett Körvasút menti körút megvalósítása jelentősen javítana a terület közlekedési potenciálján.	✓ Az átalakulással érintett területek funkcióváltása felértékelő folyamat. ✓ A közlekedési kapcsolatok fejlesztése növeli a területben rejlő potenciált.	➔ ---
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		A lakópark zárványként működik, kerítéssel elzárt. Két helyen a Noszlopy és a Gergely utca felől van lehetőség a megközelítésre.	- X A terület közlekedési szempontból nem integrálódott a környezetébe. - X Szeparált terület, romló közbiztonság.	➔

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	   	- A közösségi közlekedési ellátottságot autóbusz hálózat biztosítja, utóbusz megálló a határoló közterületen található. - A Kőbánya-Kispest mellékközpontba vezető közeli Sibrik Vilmos út biztosítja a körirányú, míg a kerület központjába vezető Gyömrői út a sugárirányú forgalmi kapcsolatrendszert biztosítja a terület számára. Kerékpáros infrastruktúra a közeli Sibrik Vilmos úton elérhető.	- x Községi közlekedés közepes színvonalú, a Gergely utca autóbusz közlekedése és lakópark előtti megállója folytán, de Kőbánya-Kispest metróállomás csak átszállással érhető el. - x A főúthálózat közepes színvonalú. - x Kerékpározhatósága közepes színvonalú, a Sibrik Miklós úti kerékpáros útvonal biztosítja (550 m). - x Az ingatlanfejlesztés telepítése csak részlegesen épült meglévő közlekedési infrastruktúra kihasználására.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötőpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények ellátott a terület.	✓ A személygépjármű használatot igénylő mobilitási igény közepes, a közeli lakótelep intézmény rendszerének és kereskedelmi ellátottságának köszönhetően.	➔ ---
BELSŐ				

A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából:		- A lakópark telkeit felfűző magánút meanderes vonalvezetése és annak lakó-pihenő övezeti forgalmi rendje jó megoldás az alacsony sebességű gépjármű közlekedés garantálására, de biztosítaná ezt akkor is, ha magánút közforgalom számára történő megnyitásával megszüntetésre kerülne a lakópark környezetétől elzárt kialakítás. A lakóterület fejlesztés nagyméretű, 680 m x 200 m-es tömb részeként valósult meg. - A keresztmetszet 9 m-es szélessége, a közlekedők számára a közös burkolat használatát preferáló lakó-pihenő övezet forgalmi rend révén jó megoldás a kis forgalom mellett. - A telkeket felfűző út jó gyalogos közlekedési lehetőségeket biztosít a lakó-pihenő övezet forgalmi rend következtében. - A telkeket felfűző magánút jól kerékpározható a lakó-pihenő övezeti forgalmi rend következtében.	X A lakópark fejlesztése kapcsán nem jöttek létre új közutak, csak közforgalom elől elzárt, térkő burkolatú magánutak.	➔ Indokolt a meglévő magánutak közterületté alakítása, de legalább a közforgalom számára történő megnyitása. ➔ Gépjárműforgalom esetén az aszfalt burkolatnál esztétikusabb, de ugyanakkor zajosabb a térkő burkolat alkalmazása.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A kertvárosi beépítéssel összhangban a telken belüli közlekedési infrastruktúra nem releváns.	✓ A lakópark magánútjai a lakó-pihenő övezeti forgalmi rend következtében kevés burkolt felületet igényelnek.	➔ Az extenzív beépítés esetén a telken belüli közlekedési infrastruktúra probléma mentesen biztosítható.
Parkolás helyzetének megoldottsága		- Rendezett, minden lakáshoz tartozik épületen belül kialakított felszíni parkoló. - A kerékpártárolók számáról egyáltalán nem áll rendelkezésre adat.	✓ A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a helyszíni tapasztalatok alapján a parkolás megfelelősége megfelelő.	➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- A Gergely utca mentén, nyugati irányból szabadonálló, kertvárosias karakterű, családiházak övezet határolja. - A Gergely utca mentén, keleti és déli irányban szabadonálló, nagy alapterületű, kereskedelmi és gazdasági funkciójú épületek állnak. - Északról a Gergely bánya felhagyott szennyezett területe, illetve részben a Noszlopy utca mentén elhelyezkedő ötemeletes panel épületek határolják a területet.	X A beépítésükben, magasságukban különböző épülettömegek nagyon heterogén képet mutatnak.	➔ Különböző karakterű települési környezetben elsősorban a várható településfejlődési irányokhoz és a tervezett változásokhoz szükséges illeszkedni. ➔ Azonban fontos az is, hogy a meglévő kellemetlen hatású beépítéseket ne erősítse, inkább ellensúlyozza az új beépítés.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- Meghatározó az alacsonyabb, földszint + 1 emelettel rendelkező épületek aránya a térségben. - A Noszlopy utca mentén, ötemeletes panel épületek bontják meg a homogén, jellemzően alacsony beépítési magasságot.	X A környező beépítések nem képeznek zárt térfalat a fejlesztés irányába. X A területet nem övezik meghatározó utcaképek. A térfal sok helyen hiányos, változatos magasságú.	➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra való tekintettel kell meghatározni. ➔ A beépítési magasságok meghatározásánál fontos figyelembe venni a várható településfejlődési irányokat és tervezett változásokat.
jelenlegi beépítési intenzitás		- A kertvárosias karakterű családiházak területek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és alacsony szintterületi mutatóval rendelkeznek. - A gazdasági területek jellemzően magas beépítési mértékkel és alacsony szintterületi mutatóval rendelkeznek.	X Jellemzően alacsonyabb beépítési intenzitás a környező területen.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni. ➔ Az illeszkedés egyik fontos eleme lehet a hasonló beépítés.

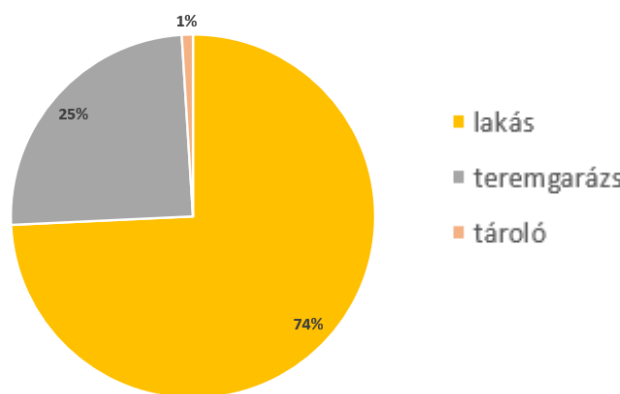
		- A lakótelepi területek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és magas szintterületi mutatóval rendelkeznek, átlagos értékei / a hozzá tartozó zöldterülettel számítva. - A Gergely Garden lakópark kisvárosias karakterű, mely a kertvárosi karakternél magasabb beépítési intenzitással és szintterületi mutatóval bír, azonban értéke továbbra is alacsony(átlagos értékei: BM: 16%; szmá: 0,53)		
megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		A Gergely Garden lakópark közvetlen szomszédságában nem található átalakuló területek.	-	➔ -
Értékvédelem				
Épített értékek (környezetében)		- A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték. - Egy tömbnyire, északnyugatra helyezkedik el a fővárosi helyi védelem alatt álló Kada Mihály Általános Iskola és Kőbányai Gyermekek Háza Óvoda épülete. - Pár utcányira, a Kada utcában, fővárosi védelem alatt áll a Magnezit munkássorház épületegyüttese.	X Épített örökség vagy más érték nem emeli a terület presztízsét. X Az értékes környezet hiánya nem ad meghatározó karaktert, amihez illeszkedni lehetne.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte. ➔ Az átalakuló területeken az újonnan létrehozandó karakter kialakításában támpontot adhat a meglévő, értékes környezet vagy elem.
BELSŐ				
Telek				
a fejlesztési terület területhasználata		Lakóterület: 100%	X Homogén lakóterület.	➔ Lakófejlesztés során törekedni kell a széleskörű funkciók és az optimális mértetű zöldterület kialakítására.
telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		- A Noszlopy utca mentén nagyobb összefüggő telek felosztására került sor. - A lakóparkban belső feltáró utca került kialakításra. - A Noszlopy utca – Gergely utca sarkán, jelentős méretű telek alakult, mely több kisebb telek összevonásával jött létre.	✓ A telekalakítás az építkezések előtt megtörtént. ✓ A telekalakítás lehetővé teszi a szabadonálló beépítést, ezzel az elő- és oldalkertek kialakításának lehetőségét. A telkek méretéből adódóan megfelelő zöldfelületi arány kialakítására nyílt lehetőség.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve fontos biztosítani az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ A telkek osztása vagy alakítása során törekedni kell a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakíthatóságára.
telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- A Gergely utca mentén telkek szélesebb oldalukkal a Gergely utcára merőlegesen benyúló, hasonló méretű telkek (átlagosan ~1.500 m²). - A Noszlopy utca mentén az utcára merőlegesen, keskenyebb oldalukon csatlakozó, kisebb méretű telkek (átlagosan ~1.000 m²). - A Gergely utca és Noszlopy utca sarkán, jelentős méretű (~10.000 m²) telek kialakítására került sor, mely mentén belső, a többi telket feltáró utca került kialakításra.	✓ Megfelelő méretű telek, nem okoznak túlzott szétterülést, sem a telek elaprózódását.	➔ A telkek formájának és méretének meghatározásakor fontos szempont a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítása.
Beépítési intenzitás				
beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		- felszín felett: 20% - felszín alatt: 6,5% - A korábban épült épületek esetében felszín alatt 100% a beépítettség. - A később épült épületek nem rendelkeznek földszint alatti beépítéssel.	✓ Kisvárosias területnek megfelelő beépítési mérték.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alatt is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából. ➔ A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és helye tegye lehetővé jó arányú, használható belső terek és kertek kialakítását.
szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó		- Sűrűség: 0,47 - Szintterületi mutató: 0,58 szmá	✓ Az átlag szintterületi mutató megfelel egy kisvárosias környezet intenzitásának.	➔ Meghatározásánál törekedni kell a minőségi lakókörülményekre és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.

szintterületből számított arány (m2/m2)		az engedélyezéskor megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 1,0		
beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		- Korábban épült rész: ~10 m (pince + földszint + 2 emelet + tetőtér) - Új rész: ~10 m (földszint + 2 emelet) - Az épületegyüttes magassága a környező épületek magasságával összhangban van. - Az együttes épülettömegei közel azonos magasságúak.	✓ Az együttes épülettömegei azonos magasságúak.	➔ A környezetét figyelembe vevő és a megfelelő benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ A differenciált magasságok alkalmazása az illeszkedés és a változatos téralakzatok létrehozása érdekében.
Városépítészeti kompozíció				
beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		Szabadonálló beépítésű, azonos magasságú, hasonló, ismétlődő tömegképzésű épületek.	✓ Egységes épülettömegek. - X Beépítési módban környezetéhez nem illeszkedő lakóterület.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult és a várható településfejlődési irányokhoz, valamint fontos a kellemes hatású beépítések erősítése.
telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		- Az épületeket jelentős kiterjedésű zöldfelület övezi, illetve egy játszótér is helyet kapott a lakóparkban. - Feltárási utca, valamint felszíni parkoló került kialakításra a lakópark épületei között.	- X Külső terek kialakítása monoton. - X Közhasználatú területek hiányoznak.	➔ Dinamikus beépítés elősegíti a változatos utca és településképet, a központképző funkciók megjelenését, elkerülve a sematikus tömegalakítást. ➔ Külső tér esetén használhatóbb a különböző típusok vegyes alkalmazása (ne csak hosszú, utcaszerű terek, hanem jól használható teresedések kialakítása).
légtérarány, kilátás, átlátás		- Épületek között É-D irányba: 1:2,7 – 1:1,2 - Épületek között K-NY irányba: 1:2 – 1:1 - A laza légtérarányoknak köszönhetően nem jellemző az átlátás.	✓ Laza, kedvező légtérarányok.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat. ➔ Az utcai légtérarányok esetén differenciált előírás szükséges, mely figyelembe veszi a meglévő és tervezett környezetet, és az azokkal alkotott városszerkezeti kompozíciót. ➔ A magánszféra minőségének minél jobb biztosítása szükséges.
benapozás, tájolás		- A korábban épült rész minden irányba homlokzatosított. - A később épült, új rész déli, keleti és nyugati tájolású.	✓ Kedvező benapozás a nagy légtérarányok miatt.	➔ A tér és tömegarányokkal, valamint a beépítés magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. ➔ Fontos a megfelelő tájolás, mely a lakások értékét, illetve az életminőséget is növeli.
átmeneti terek / árkádok, bejárati előterek, udvarok		Nincsenek átmeneti terek.	-	➔ -
Értékvédelem				
épített értékek (területen belül)		A területen belül nincsen.	-	➔ Az épített értékek a terület karakterének kialakításában igazodási pontot jelenthetnek, és segíthetik a projekt brand-jének kialakítását.

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				

Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Északról közkert, közpark, keletről intézményi terület, délről gazdasági, nyugatról pedig lakóterület határolja.		✓ Vegyesség	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen.
		✓	óvoda általános iskola középiskola felsőoktatás		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása hajléktalan ellátás		
		✓	házi orvos gyógyszertár védőnő fogászat fekvő- és járóbeteg szakellátás iskolaorvos x		
		✓	művelődési központ könyvtár múzeum		
		✓	ATM bank posta		
		✓	templom, imaház		
		✓	piac bevásárlóközpont szakáruház hipermarket, supermarket kiskereskedés vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény szabadidős sportlétesítmény uszoda		

		✓	gazdasági terület										
Munkahelyi területek távolsága, jellege		A lakópark közvetlen környezetében elsősorban üzemek, telephelyek jellemzőek.	✓ Környezetében és elérhető távolságban is viszonylag kedvező a munkahely ellátottság.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.									
BELSŐ													
Funkcióösszetétel vizsgálata (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)		A lakópark funkciómegoszlása (m²) a következő:  <table border="1"><thead><tr><th>Funkció</th><th>Arány</th></tr></thead><tbody><tr><td>lakás</td><td>74%</td></tr><tr><td>teremgarázs</td><td>25%</td></tr><tr><td>tároló</td><td>1%</td></tr></tbody></table>	Funkció	Arány	lakás	74%	teremgarázs	25%	tároló	1%	X Homogén funkciójú terület. X Kiegészítő funkciók nem biztosítottak.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben. ➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja.	
Funkció	Arány												
lakás	74%												
teremgarázs	25%												
tároló	1%												
Munkahelyek a területen belül		Nem található a területen munkahelyi funkció.	X A lakosságnak csak home-office keretein belül van lehetősége munkavégzésre. X A munkahelyi területek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	➔ A munkahelyek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.									

5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		A lakópark közvetlen szomszédságában nem található természeti érték.	✓ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	→ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakóparkot délen és keleten ipari- és kereskedelmi területek határolják, melyek az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületeik kisebb arányúak. Ezek a zöldfelületek helyileg korlátozódnak és különböző típusúak: (reprezentatív) bejárat, pihenő, parkolók előírt fásítása, telekhatár menti növényzet. - A Noszlopy utcától nyugatra egy kis blokkban a nagyvárosias telepszerű, valamint nagyobb részt kertvárosias, intenzív beépítésű és kisvárosias, zárt sorú beépítésű lakóterületek találhatók, ahol a biológiai aktív felületek száma magas, a zöldfelületi rendszer kertekből, köztutókból és intézményi zöldterületekből áll. - A lakópark zöldfelületi karaktere, egyfajta átmeneti jelleget mutat: az ipari- és kereskedelmi területekhez képest nagyobb, a kertvárosias és kisvárosias övezetekhez képest kisebb zöldfelületi aránnyal rendelkezik. Belső zöldfelületei	X A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, ezért szükséges lett volna a zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése – e tekintetben a lakópark zöldfelületi tagolása, kialakítása nem megfelelő, a felszíni parkolási lehetőségeket mérsékelni kellett volna.	→ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése. → A közterületek zöldfelületi hálózatának folytonossága biztosítandó.

		zárványként jelennek meg, nem kapcsolódnak a környező zöldfelületekkel. - A lakópark környezetében a Gergely utca és a Noszlopy utca fásított. - A lakópark északi részén nagyméretű, kihasználatlan zöldfelületi elemként jelenik meg a Gergely-bánya területe, melynek zöldfelületei nem állnak közvetlen kapcsolatban a lakópark zöldfelületeivel.		
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- Városi park a lakópark közvetlen közelében nincs. - A Népliget - mint a legközelebbi városi park a lakóparktól – 3,6 km-re, közösségi közlekedéssel 30 percre található. - Közpark 1200 m-re 20 perces gyaloglási távolságon túl található: Óhegy-park, potenciális (távlati) közpark 5 percen belül: Gergely bánya - Közkert 800 m-re 20 perces gyaloglási távolságon belül található: Gőzmozdony park 20 perces gyaloglási távolságon belül 750 m-re 1 db játszótér és 1 db sportpálya található: Medveszőlő utca 20 perces gyaloglási távolságon túl a legközelebbi játszótér gyalog 25 percre, 1300 m-re található: Sütőde utcai játszótér	X A lakópark térsége elégtelen zöldterületi ellátottságú.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban füves sportpálya volt. A jelenlegi állapothoz képest kisebb arányú beépítés és burkolás, nagyobb zöldfelületi arány volt jellemző. A területen található fa- és cserjecsoportok a lakónegyed kiépítése során nem kerültek megőrzésre. - A lakópark növényzete szegényes, összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas. A fás-bokros állományok a madárvilág számára biztosítanak élőhelyet elsősorban.	X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból. X Az épületek megfelelő elhelyezésével, kialakításával számos faegyed megőrzésre kerülhetett volna.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 40% - tetőkertek aránya 0% - épületeken nem került kialakításra zöldtető - jelentős a közlekedési célra szilárd térburkolattal ellátott felületek aránya - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nem kerültek kialakításra - fásítottság mértéke: 1 db / 256 m² (40 db / 10227 m²)	X Alternatív zöldfelületek (zöldtető, zöldhomlokzat) nem kerültek kialakításra. x A felszíni parkolás jelentős teret vesz el a potenciális zöldfelületektől. x Alacsony fásítottsági arány, területen belül a fásítottsága eltérő mértékű, nem tervszerűen kialakított.	➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
Zöldterületek fenntarthatósága		A zöldfelületek izolált kialakítása intenzív fenntartási szükségletet eredményez.	X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- A terület nem átjárható, kerítéssel határolt - Az épületek egymástól való távolsága megfelelő, az átlátások nem zavaróak. - Rekreációs szempontból nem értékes közös területek, melyek többnyire összefüggnek, esztétikai és közlekedési céllal létesültek. - A zöldfelületek nagyrészt a földszinti lakások magánkertjei.	X A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.

Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (magánút vagy gyalogos felületek) funkciót töltenek be. - A közlekedési területek növényállománya szegényes, a magánkerteket határoló cserjesorokat és a parkolók fásítását foglalja magába.	X Gépjármű közlekedésre optimalizált szabadterek.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A lakópark területén egy 3000 m² nagyságú közkert került kialakításra. - A közkerten belül egy, 105 m² alapterületű játszótér került kialakításra kevés játszóelemmel.	X A területen belül a szabadtéri rekreációs lehetőség szegényes. Az összes 124 db 54 m ² – 75 m ² -es lakásra jutó belső közkert és egy db játszótér nem nyújt elegendő szabadtéri rekreációs lehetőséget, a játszótér felszereltsége elégtelen.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges. ➔ A játszóterek számát és nagyságát a tervezett lakásszámhoz javasolt igazítani, figyelembe véve a lakások méretét is.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- Legjelentősebb zajforrás a Gergely utca forgalma. - Közüti zajterhelés: L_{den}: 55-60 dB; L_{éjjel}: 45-50 dB (határérték körüli) - Üzemi zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB; L_{éjjel}: - - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 45-50 dB; L_{éjjel}: 40-45 dB (határérték feletti)	X Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése mérésenkelt kedvezőtlen.	➔ Közüti forgalommal szembeni zajvédelem kialakítása javasolt.
Levegőminőség		A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak és parkolók gépjárműforgalmából adódó kibocsátások határozzák meg.	X A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak mondhatók, az átszellőzés kedvezőtlen.	➔ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A terület átalakuló, barnamezős térségben fekszik, tágabb környezetében több helyszínen volt szükség kármentesítési beavatkozásra az egykori hulladéklerakások, valamint egyéb ipari eredetű talajszennyezettségek miatt. - A területen közvetlen környezetében élővízfolyás, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található. - A lakópark felszíni karsztos területtel érintett, vízminőség-védelmi terület.	X A szomszédos terület ipari múltjából adódóan a térség talaja és felszín alatti vizei potenciálisan szennyezettek.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsgai, területhasználati konfliktusok		A szomszédos ipari területeken a rakodás, anyagszállítás porkeltéssel, zajjal stb. együtt jár.	X A térség átalakuló jellegéből adódóan területhasználati konfliktusokkal terhelt.	➔ A lakóterületi fejlesztések esetében vizsgálni szükséges a szomszédos területhasználatokat és a potenciális konfliktusokat.
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet 2016-os hőtérkép alapján a budapest egészére vonatkoztatott átlagértékhez képest nem mutat eltérést. - A Gergely-bánya, az Óhegy park és a Gőzmozdony park zöldfelületei kondicionáló hatással bírnak, semlegesíti a környező iparterületek magas burkolati és beépítettségi arányai miatt kialakuló hősziget-hatást.	✓ A környező zöldfelületek jelentős kondicionáló hatással bírnak.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		A parkolás térszínen, a lakóparkon belül biztosított. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést.	X A belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.

Légszennyezés		A lakópark megújuló energiaforrást (geotermikus hűtő/fűtő rendszer) hasznosít.	✓ Az épületek nem keletkeztetnek új légszennyező pontforrásokat.	➔ Lehetőség szerint távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- A lakópark épületei szoros telepítési távolsággal kerültek kialakításra (15 m), a legdélebbi épületek lakásai kereskedelmi területre néznek. - A Gergely és a Noszlopy utca menti határoló zöldsáv hiányos és szegényes, de a tömör kerítés fenntartásra került.	X A fennálló környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során elégséges figyelmet fordítottak.	➔ A területhasználati konfliktusokat az átmeneti időszakban is kezelni, mérsékelni szükséges.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- A mikroklimát a lakótelep szegényes növényzete csak kis mértékben javítja, gyenge átszellőzés. A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület. - Vízfelületek nem kerültek kialakításra, melyek nyáron hűtő hatással bírnának.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvezőtlen helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		- Helyi megújuló energiaforrás-hasznosítás nem jellemző. - Távhőellátás közelben kiépült.	✓ Távhőellátás elérhető közelségben. X Megújuló energiatermelés lehetőségei nem elterjedtek a térségben.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Jelentős megújuló energiatermelő nincs a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		A határoló utcákban egyesített rendszerű csatorna épült ki.	X Csak egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki, a csapadékvizek elválasztott gyűjtése nem megoldott.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Geotermikus fűtés/hűtési rendszerek használatosak. - Fotovoltaikus rendszerek nem létesültek.	✓ Megújuló energiaforrások kihasználása a területen elterjedt.	➔ Megújuló energia használati aránya növekszik, ha az egyes ingatlanok épületenergetikai követelményei szigorúbbak.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: AA++ – CC.	✓ Több minimális energiaigényű, valamint a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb besorolású épület található a területen. A szigorú energiahatékonysági követelmények teljesíthetőek.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása. X A területről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül A 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/ irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		5	0	1	0		
		7	139	2	55		
		6	393	2	146		
		3	-	4	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmény nem található.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek ellátása nem biztosított.	➔ ➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		kertvárosias lakóterületek 40-70 m ² lakótelep 54 m ²				----	----
BELSŐ							
Lakásszám, lakásméret		124 db 54 m² – 75 m² (lakhatóalapterület: 11123 m²) - Geotermikus fűtés/hűtés rendszer - elsősorban beköltözők számára (nem befektetési célú) - átlagosan nagyobb lakások: családok számára - közép-felső kategóriájú: magasabb státuszú lakók jönnek				A lakástípusok választéka megfelel a piaci igényeknek. Egyszemélyes és családok egyaránt megtalálják ideális lakókörnyezetüket – lakásméret tekintetében.	➔ Javasolt minél változatosabb lakásmix létrehozása, hiszen az a társadalom változatosságára is kedvező hatással lehet.
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a. ezek meglétére				----	----
Biztonság		24 órás portaszolgálat				----	----
Közösségi szolgáltatások, terek		- lakópark magán parkolóval 1,5 ha parkosított környezet				A lakópark saját kertjén kívül nincs közösségi tér a lakóparkban.	➔ Javasolt a lakófunkciók mellett lehetőség szerint közösségi tevékenységre alkalmas terek kialakítása.

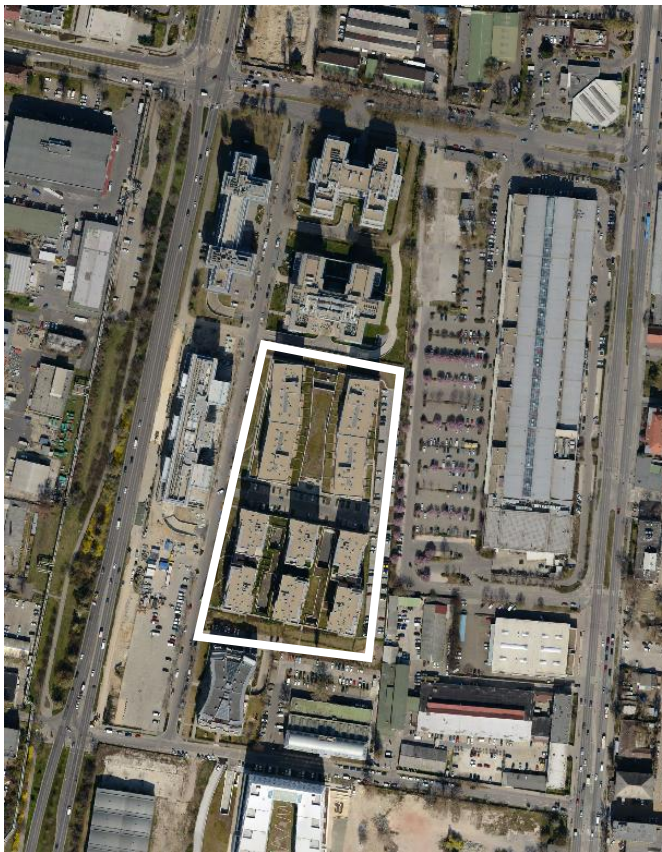
XI. BOLERO LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Alíz utca. 6.

Városi karakter:	nagyvárosi karakterű terület
Fejlesztési terület összterülete:	2,7 ha
Számolásokkal érintett terület:	2,7 ha
Terület típusa:	korábban barnamezős terület funkcióváltásával
Építés ideje:	2016-ban indult, 5 ütem, 904 db lakás
Épületek nagysága	összes bruttó alapterület: 8 365 m ² összes bruttó szintterület terepszint felett: 90 878 m ²

légifotó



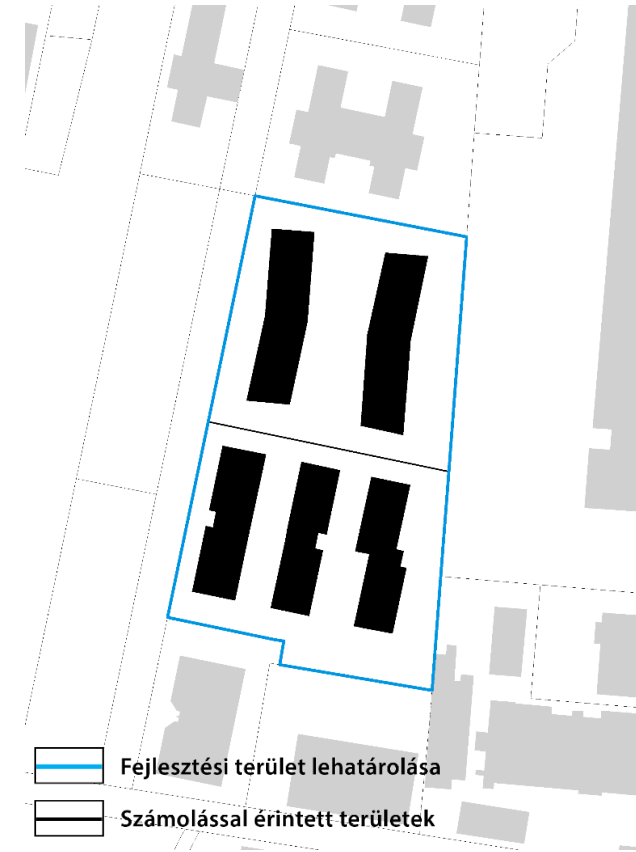
Források:
Earth
utcaképek

3D



Forrás: www.azevirodaja.hu

helyszínrajz

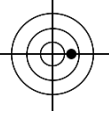


Google Maps
Saját szerkesztés



Forrás: Google Maps

1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		500 méterre fekszik a Duna partjától. - Sík terep.	X A vízpart elérését biztosító közterület kiépítettsége fejletlen	➔ A Duna-part, mint közeli rekreációs lehetőség kihasználása előnyt jelenthet az élhető és fenntartható fejlesztések szempontjából. ➔ Amennyiben nincs, de lehetséges vele kapcsolat, akkor a komfortos elérhetőségét biztosítani kell.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Központrendszerrel való összefüggés: belvárosi főközpont 25 percre, kerületi alközpontok 10-15 percre (közösségi közlekedéssel) helyezkedik el. - Főúthálózati elem: nagy teljesítőképességű, kerületközpontba vezető szerkezeti elemek környezetében helyezkedik el. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok: kevésbé kiépítettek.	✓ Belváros és az alközpontok megfelelően elérhetőek. ✓ A terület sugárirányú kapcsolatai dominánsak. X A haránt irányú hálózati kapcsolatok fejlesztésre szorulnak.	➔ Az alközpontok/központok megfelelő elérhetőségét biztosítani kell, a fenntartható fejlesztés fontos feltétele a központrendszerrel való megfelelő kapcsolat. ➔ Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ <i>mobilitás</i>) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ <i>városi használat, funkciómix</i>) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ <i>egészséges környezet, zaj, levegőtminőség</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és közép távon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- A gyalogos, kerékpáros közterület-hálózat fejlesztése a Duna irányában jelentős potenciált nyújt. - A barnamezős területek funkcióváltása folytatódik, a szomszédos gazdasági és raktározási funkciók, területhasználatok megszűnése várható – az átalakuló tömbökön belül az úthálózat, átjárhatóság sűrítése lehetőség.	✓ Haránt irányú kapcsolatok fejleszthetők. ✓ Barnamezős területek funkcióváltása felértékelő folyamat ✓ Az átalakuló területek átjárhatóságának növelése a környezet városias minőségét javítja.	➔ A településszerkezetben rejlő további fejlődési és fejlesztési irányok előnyt jelenthetnek, amennyiben a funkciót támogatják.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		A területen keresztül gyalogosan az átjárhatóság mindenki számára biztosított.	✓ A gyalogos átjárhatóság következtében a nagy tömbméret ellenére sem jött létre zárvány hatás.	➔ A közlekedési területek alacsony aránya esetében is elkerülhető a zárványok létrejötte a gyalogos átjárhatóság biztosításával.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	   	- A Szerémi úti villamos vonal (200 m-re megálló), Budafoki úton autóbusz közlekedés (200 m-re megálló) érhető el. - A lakóterületet határoló egyetlen közlekedési elem magánút, amely közvetlenül a főúthálózathoz csatlakozik. - Kerékpáros infrastruktúra a Közeli Szerémi úton, légvonalban 100 m-re található.	✓ Az ingatlanfejlesztés telepítése megpróbálja kihasználni a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A közösségi közlekedés és a főúthálózat jó színvonalú, a kerékpározhatóság megfelelő színvonalú. ✓ A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal rendelkezik a környezet. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények számát tekintve a terület a legtöbb ellátási területen ellátottnak mondható.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény közepes. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező

				területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkciósűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakóterületet közvetlenül határoló, főúthálózatba tartozó közterületek 3 m-es szélességű gyalogosjárdákkal rendelkeznek. - A lakóterületet kiszolgáló magánút forgalomcsillapított, ezért kerékpározható, amelyet azonban az ott folyó parkolás akadályoz.	X Az intenzív beépítésű terület egyetlen magánútból álló kiszolgáló úthálózatának kerékpározhatósága támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok a tömbön belüli közforgalom előtt megnyitott magánúthoz kapcsolódnak.	---	➔ A fenntarthatóság miatt a terület belső részére lakó funkció esetén minél kisebb gépjármű forgalmat kívánatos beengedni.
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		- Rendezett, minden lakáshoz tartozik valószínűleg telken belül kialakított parkoló. - A telken belüli kerékpártárolók számáról nem áll rendelkezésre adat, de parkológépekkel több mint 434 várakozóhely biztosított.	A telken belüli parkoló szám ellenére a magánúton található parkolósávok a fizető rendszer ellenére is kihasználtak, ami adódhat az ügyélforgalomból vagy a telken belüli parkolók eladatlanságából (bérbe adatlanságából).	➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- A Szerémi út mentén jellemzően raktározási, ipari és gazdasági funkciót betöltő épületek, illetve újonnan épült (~15 éves) irodaépületek vannak. - Beépítési sűrűsége magasabb környezetéhez képest. - Környezetében ipari/ átalakuló területek alacsony csarnoképületekkel, raktárakkal találhatók.	✓A beépítés új, meghatározó városi karaktert hozott létre X Az átalakuló területen nincs olyan korábbi előzmény, amihez egy ilyen nagy beépítési sűrűségű karakter illeszkedni tud.	➔ Jelentősen átalakuló területeken lehetőség van új karakter létrehozására. ➔ Az újonnan létrehozott városi karakternek illeszkednie kell a terület hosszútávú átalakításának terveihez.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- A térségben a beépítési magasságok nagy változatossága jellemző, a vegyes területhasználat és a különböző építési korok következményeként. - A lakóparkkal szomszédos, a Szerémi út mentén lévő néhány irodaépület magassága meghatározó, melyhez igazodik a lakópark épületmagassága is. - A szomszédos gazdasági és raktározási funkciót betöltő épületek magassága alacsony.	✓A beépítés új, meghatározó városi karaktert hozott létre X Az átalakuló területen nincs olyan korábbi előzmény, amihez egy ilyen nagy beépítési sűrűségű karakter illeszkedni tud.	➔ Átalakuló területeken az új beépítések magassága lesz meghatározó, ezért körültekintően kell megtervezni.
jelenlegi beépítési intenzitás		A Bolero lakópark beépítési intenzitása mind a beépítési mérték, mind a szintterületi mutatót tekintve magasabbak a környezeténél.		➔ Átalakuló területeken a jelenlegi beépítési intenzitás nem meghatározó.

▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		▪ A környezetében az átalakuló területeken Vi-2-XI építési övezet paraméterei érvényesek, mely nagyságrendjében hasonló beépítési mértéket (BM: 50%), de eltérő szintterületi mutatókat (szmá: 1,55/ 3,15/ 3,35) enged meg.	✓ Az átalakuló területen az új funkció a jövőbeni fejlesztési iránynak megfelelő intenzitást mutat.	➔ Átalakuló területeken a jövőbeni, környezetében tervezett intenzitásokat kell mértékadónak tekinteni. ➔ Ezért nagyon fontos, hogy a kialakításuk mind a városi pozíciónak, mind a tervezett funkciónak, mind a városrész kialakítandó karakterének megfelelő legyen.
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		▪ A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték. ▪ Tágabb környezetében néhány fővárosi védettségű templom mellett a műemlék besorolású Kelenföldi Erőmű épületegyüttese és műemléki jelentőségű területe emelkedik ki nagyobb területével, illetve a budafoki Lőporraktár műemléki környezete.	X Az ipari örökség távol van, nem meghatározó a lakópark kialakításában.	---
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		▪ Lakóterület: 100%	x A terület monofunkciós lakóterület.	➔ A monofunkciós lakóterületek kialakításakor a széles szolgáltatási palettával rendelkező városközpont, illetve a városi alközpont jó elérhetőségét, kedvező közlekedési kapcsolatát kell biztosítani.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ A korábbi telekméretek a korábbi gazdasági funkciónak megfelelően nagyobb méretűek voltak, melyeket feltáró utak mentén kisebbekre tagoltak.	✓ Az új telekméreteket a lakó és irodafunkció számára megfelelő méretűre osztották, ami elősegítette a terület átalakulását.	➔ Átalakuló területeken az új funkció fejlesztését elősegítő telekméretek kialakítása javasolt.
▪ telkek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ A monoton jellegű, négyzetes, tucatformát követő épülettömegek között használat szempontjából értékes közterületek nem alakultak ki. ▪ Tágabb környezetébe hasonló méretű, téglalap/ négyzet alakú telekméretek. ▪ Az épületek közt kialakított zöldfelületek használati szempontból nem értékesek, esztétikai és közlekedési funkciókat töltenek be. ▪ Belső térszituációk: rekreációs szempontból nem értékes közös területek, melyek többnyire összefüggnek, esztétikai és közlekedési céllal létesültek.	✓ A nagyméretű, korábban tagolatlan tömb belsejének feltárását közlekedési felületek és telektagolások segítették. ✓ A lakófunkciójú telkek a nagyforgalmú Szerémi úttól távolabb, a tömbbelsőben kaptak helyet, így kialakításuk a lakófunkció számára kedvezőbb.	➔ Nagyméretű tömbök átjárhatóságát közlekedési felületekkel és kisebb méretű telkek kialakításával kell segíteni. ➔ A lakófunkció számára célszerű a nagyforgalmú utaktól elválasztott kialakítás.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		▪ Felszín felett: ~30,93 % (számított) ▪ ~ 48,6 % (kerületi adatszolg.) ▪ Felszín alatt: ~ 56,7 % (kerületi adatszolg.)	X A beépítés mértéke jelentős, az épületek között feszes térarányú külső terek jönnek létre ✓ ezt némileg ellensúlyozza a tömböt feltáró, a Szerémi úttal párhuzamos közlekedési felület szélessége.	➔ A beépítési arány/mérték meghatározásakor fontos szempont, hogy az épületek között megfelelő méretű zöldfelületek tudjanak létrejönni.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		▪ Sűrűség: ~3,93 ▪ Átlag szintterületi mutató: ~ 3,24 szmá (számított) ~ 2,55 (kerületi adatszolg.)	✓ A szintterület nem egy monolitikus tömbben, hanem toronyszerűen magas és alacsonyabb köztes épületszárnyakban oszlok meg, amitől a magas intenzitás ellenére oldottabb tömegek jönnek létre. X Nagyon intenzív beépítés jött létre, ami különösen a magasabb épületmagasságokkal társulva eredményez kellemetlen térarányú tereket az épületek között telken belül.	➔ A szintterület és a magassági paraméterek meghatározásakor fontos, hogy olyan mozgástér maradjon a kubatúra kialakítására, ami nem kényszeríti egy, monolitikus tömegbe beépítést. Maradjon „játéktér” a dinamikusabb tömegformálásra.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		Építménymagasság: ▪ megvalósult: átl. 23 m	✓ Előnyös, hogy az épülettömegekben változik a magasság, mert így dinamikusabb térfalak jönnek létre.	➔ Előnyös, ha az épülettömegekben változó a magasságúak, mert dinamikusabb térfalak jöhetnek létre. ➔ Az épületmagasságok meghatározásánál figyelembe kell venni a lombkorona szintjét, hogy érvényesülhessen a

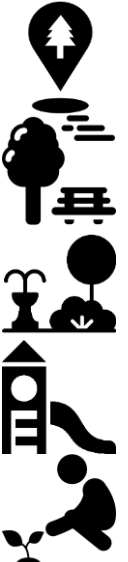
			X Jelentősen magasak az épületmagasságok, a lombkorona szintjét magasán meghaladja, így beállt növényzet esetén sem fog érvényesülni a fák kedvező hatása.	fák kedvező hatása mind klimatikus, mind esztétikaiszempontból.
Városszerkezeti kompozíció				
▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ Előzmények nélküli új beépítési struktúra keletkezett . ▪ Az utca felé zártosítva és az udvar felé is zárt, azonos magasságú, ismétlődő tömegek. ▪ Nagy alapterületű szabadonálló épülettömegek a Szerémi út vonalával párhuzamosan. ▪ Ipari karakterű, barnamezős környezetétől elváló lakófejlesztés.	✓ Az épületmagasságok változásával dinamikusabb tömegek jönnek létre. X A beépítési mód a nagyméretű épületek kissé monoton, egymás utáni sorolásával nem aknázza ki egy összetettebb külső tereket létrehozó városi kompozíció lehetőségét.	➔ Az épületmagasságok változásával dinamikusabb tömegek jönnek létre. ➔ A beépítési mód a nagyméretű épületek kissé monoton, egymás utáni sorolása nem kedvező, mert nem aknázza ki egy összetettebb külső tereket létrehozó városi kompozíció lehetőségét
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (magánút vagy gyalogos felületek) funkciót töltenek be. Közös használatú találkozási hely az északi tömbök belső kertje - de ezt autótút választja el a déli épületektől, így a kapcsolat közvetett - illetve a déli tömbök játszótérre. ▪ Az északi tömbök déli oldalán kisebb teresedés került kialakításra néhány paddal, kiemelt növényágakkal.	X Monoton, lineáris külső terek jöttek létre. X Nincsenek teresedések, otthonosabb térszituációk.	➔ A beépítés megfelelő formálása alapvető a külső terek létrehozása szempontjából. ➔ Összetettebb, tereket és lineáris elemeket egyaránt tartalmazó külső terek a lakóminőség szempontjából kedvezőbbek.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		▪ Nagyméretű épülettömegek, magas épület/homlokzatmagasságok, térfalak. ▪ A kis épülettávolságok következtében a légtérarány kedvezőtlen, ennek következtében a benapozottság problémás. ▪ Az alacsonyabb környező beépítés miatt a kilátás jó. ▪ A kis épülettávolságok következtében az átlátás egyes részeken problémás.	X Az épületek közötti légtérarány feszes, néhol zavaró átlátások vannak.	➔ A túl feszes légtérarányokat mind a külső térhasználat, mind az átlátások elkerülése miatt kerülni kell.
▪ benapozás, tájolás		▪ A K-Ny-i tájolásnak köszönhetően az épületek külső (közterületek felőli) homlokzatai jól benapozottak. A belső oldali lakások napsütöttség óráinak száma alacsonyabb.	✓ Az épületek több irányból megnyitottak. X A feszes belső térarányok miatt a belső lakások benapozottsága kedvezőtlen.	➔ A térarányok megfelelő kialakítása a benapozás miatt is fontos szempont. ➔ A dinamikusabb tömegalakítású, nem egyforma magasságú tömbbe szervezett, többféle magasságú épületek homlokzatai több irányba is megnyithatók, benapozottságuk kedvező.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		▪ nem jellemző	--	--
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ A területen nem található épített érték.	---	---

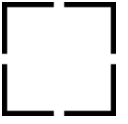
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	▪ Vegyes, jellemzően gazdasági, iroda és lakóterületek a fejlesztés környezetében.	✓ Vegyes területhasználat. ✓ Munkahelyi területek.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott

Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény	✓ Fejlődő környék, funkció sűrűsödése várható.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások a fenntartható területhasználatot mozdítják elő, meglétük esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják. ➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja.
		✓	bölcsőde nappali gyermekfelügyelet pszichiátriai ellátás hajléktalan ellátás		
		✓	Fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat háziiorvosi ellátás gyógyszertár		
		✓	galéria múzeum művelődési központ könyvtár		
		✓	atm bank posta		
		✓	templom		
		✓	piac szakáruház szupermarket bevásárlóközpont kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény közpark, közkert játszótér sportpálya közösségi kert		
		✓	iroda gazdasági terület		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		▪	irodai, ipari és logisztikai funkciók találhatók a környéken	✓ Sokféle munkalehetőség adott a területen.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata	 		A lakópark funkciómegoszlása vegyesen tartalmaz lakó (904 db), irodai (22 db) és a földszinteken üzleteket. A parkolóhelyek részben a földszinteken, részben mélygarázsban kerültek kialakításra.	✓ Előnyös a vegyes funkciómix.	➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre.
Munkahelyek a területen belül		▪	A terület tömbjén belül irodai funkció is található.	✓ Prosperáló terület, munkahelyekkel kiegészülve.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben

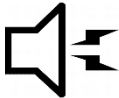
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		- A lakópark közvetlen szomszédságában nem található természeti érték. - A vizsgált lakópark 20 perces gyaloglási távolságon túl folyik a Duna, amelynek medre és parti sávja NATURA 2000 terület valamint az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójaként funkcionál. A lakóparktól a Hengermalom útról közelíthető meg.	✓ (Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.)	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakóparkot három oldalról is gazdasági-kereskedelmi telephelyek és azok felszíni parkolói határolják, melyek funkcióik miatt az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületi arányuk alacsony. A zöldfelületek helyileg korlátozódnak és különböző típusúak: (reprezentatív) bejárat, pihenő, parkolók előírt fásítása, telekhatár menti növényzet. - A lakópark zöldfelületei zárványként jelennek meg, egyrészt jelentős zöldfelület környezetében nem található, másrészt a lakópark északi határát képező Office Garden zöldfelületeire nem képes reflektálni a mélygarázs lehajtójának elválasztó hatása miatt. - Az Alíz utca és a vele párhuzamos, Bolero lakópark és Újbuda Center közti utca fásított.	✓ A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése megvalósításra került. X A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, ezért szükséges lett volna a zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése – e tekintetben a lakópark zöldfelületi tagolása, kialakítása nem megfelelő.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.
Zöldterületi ellátottság (parkok, közterek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- Városi park 3000 méterre, közösségi közlekedéssel 26 percre található: Gellért-hegy, - Közpark 1700 méterre, 20 perces gyaloglási távolságon túl található: Bikás-park - Közkert 1500 méterre, 20 perces gyaloglási távolságon túl található: Bornemissza téri park, 20 perces gyaloglási távolságon belül játszótér nem található, legközelebbi játszótér: Borostyán játszótér(850 m) - Szabadtéri, közcélú sportpálya 20 perces gyaloglási távolságon belül, 750 méterre található: Újbuda Medieval Center (fizetős) - Közösségi kert 20 perces gyaloglási távolságon belül található: Hengermalom közösségi kert (750 m).	X A lakópark térsége elégtelen zöldterületi ellátottságú, ezért szükséges lett volna a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosítása.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület egy része korábban füves sportpálya, másik része barnamezős terület volt. A sportpálya miatt összességében a jelenlegi állapothoz képest kisebb arányú beépítés és burkolás, nagyobb zöldfelületi arány volt jellemző. A területen található fa- és cserjecsoportok a lakónegyed kiépítése során nem kerültek megőrzésre. - Az Alíz utca fásítására (platán fasor) az építkezést megelőzően (~2008-ban) került sor, melyet az építkezés során meghagytak, nem károsítottak.	X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból. X Az épületek megfelelő elhelyezésével, kialakításával jó pár faegyed megőrzésre kerülhetett volna.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.

		- Az Alíz utcán kívül a vele párhuzamos, Bolero lakópark és Újbuda Center közti utca is fásított. - A lakópark növényzete szegényes, összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas. A fás-bokros állományok a madárvilág számára biztosítanak élőhelyet elsősorban.		
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 15% - nem teljes értékű zöldfelületek (tetőterek, gyeprácsfelületek) aránya 23% - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldtetők, zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nem kerültek kialakításra, ugyanakkor az északi tömbök esetében a földszinti lakások kertjeit és a középső teljes értékű zöldfelületet falakon kúszónövények jelentek meg, melyek által egy alacsonyabb zöldfal alakulhat ki - fásítottság mértéke: 1 db / 197 m²	X A terület aláépítettsége és a felszíni parkolás miatt a teljes értékű, kondicionáló hatású zöldfelületek aránya rendkívül alacsony. A lapostetőkön nem került kialakításra zöldtető, A fásítottsági arány az összterülethez képest alacsony mértékű így jelentős a hősziget-hatás.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
Zöldterületek fenntarthatósága		- A telepített fák élettere szűkös az aláépítettség és a jelentős burkolt felület jelenléte miatt. - A zöldfelületek izolált kialakítása intenzív fenntartási szükségletet eredményez. A növények életkörülményei kedvezőtlenek (hő-és vízháztartás, benapozás) fejlődési lehetőségük is korlátozott. - Alternatív vízhasznosítás nincs a területen.	X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- Az épülettömbök között húzódó középső zöldfelület az északi tömb esetében ~90m hosszú, szélessége 20-30 m között alakul (támfal tagolja, részben tetőkert). - A déli tömbök, ~75 m hosszú, ~20 m széles tetőkerti zöldfelületei kevésbé összefüggőek. - Belső térszituációk: rekreációs szempontból nem értékes közös területek, melyek többnyire összefüggének, esztétikai és közlekedési céllal létesültek.	X A belső térszituáció kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A monoton épülettömegek között használat szempontjából értékes közterületek nem alakultak ki. - Az épületek közt kialakított zöldfelületek használati szempontból nem értékesek, esztétikai és közlekedési funkciókat töltenek be. - A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (magánút vagy gyalogos felületek) funkciót töltenek be. Közös használatú találkozóhely az északi tömbök belső kertje - de ezt autótút választja el a déli épületektől, így a kapcsolat közvetett - illetve a déli tömbök játszótér. Az északi tömbök déli oldalán kisebb teresedés került kialakításra néhány paddal, kiemelt növényágyásokkal.	X Főként gépjármű közlekedésre optimalizált szabadterek.	➔ A tömbbelső szabadtereken belül a gyalogos használatot kell előnyben részesíteni, ezt kell elősegíteni a forgalomszervezéssel.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A terület gyalogosok számára átjárható, célforgalom behajthat, de nem átjárható. - A földszinti lakások közvetlen zöldfelületi kapcsolattal rendelkeznek. - Közpark, nagyobb közkert nem került kialakításra. - A 904 lakás lakóinak déli tömbök telkének dél-keleti sarkában alacsony felszereltségű játszótér került	X A területen belüli szabadtéri rekreációs lehetőségek szegényesek. A játszótér számát alacsony, felszereltségük elégtelen. A belső szabadterek szűkösége és kialakítása miatt nem segítik a rekreációt.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

		kialakításra néhány játszószerrel, az odavezető utat fitness eszközök kísérik (5 db).	
--	--	---	--

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		A terület terhelését a Szerémi úton jellemző jelentős közúti forgalom határozza meg határértéket meghaladó terheléssel (L_{den} 60-65 dB, $L_{éj}$ 50-55 dB). A terhelés inkább a lakópark keleti részét érinti.	X (Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvezőtlen.)	→ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas utak mentén.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak és parkolók gépjárműforgalmából adódó kibocsátások határozzák meg. Említést érdemel a területtől 500 m-re üzemelő Budafoki úti, földgázüzemű erőmű is, mint kibocsátó forrás. - A környező épületek földgázhálózatra csatlakozottak, a lakossági szilárd tüzelés nem jellemző. - A Duna menti átszellőzési zóna a területtől távolabb esik, így annak levegőminőség szempontjából kedvező hatása kevésbé érvényesül.	X A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak mondhatók, az átszellőzés kedvezőtlen, helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó.	→ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A terület átalakuló, barnamezős térségben fekszik, tágabb környezetében több helyszínen volt szükség kármentesítési beavatkozásra az ipari eredetű talajszennyezettségek miatt. - A terület közvetlen környezetében élővízfolyás, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található. A területtől kb. 950 – m-re folyik a Keserű-ér vízfolyás, amely a felszíni vizeket a 700 m-re lévő Dunába vezeti.	X A terület ipari múltjából adódóan a térség talaja és felszín alatti vizei potenciálisan szennyezettek.	→ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		A délkeleti sarokkal szomszédos ipari területeken a rakodás, anyagszállítás porkeltéssel, zajjal stb. együtt jár. A környéken épül az Elite Lakópark, mely átmeneti zaj-, por- és rezgéskeltéssel jár.	X Térség átalakuló jellegéből adódóan területhasználati konfliktusokkal terhelt.	→ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges.
Helyi klíma		- A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás, a mikroklimát a lakótelep növényzete csak kis mértékben javítja, gyenge az átszellőzés. - A felszíni hőmérséklet 2016-os hőtérkép alapján a Budapest egészére vonatkoztatott átlagértékhez képest kb. +7 °C-os eltérést mutat.	X A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás.	→ A terület kedvezőtlen klimatikus adottságai miatt az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás részben térszínen, a tömbbelsőben biztosított. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést. - Központi klímarendszer hiányában egyedi klímaberendezéseket használnak a lakók, a homlokzaton elhelyezett légkondicionáló berendezések ami szezonálisan növeli a zajterhelést.	X A belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	→ Gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges. → Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		A lakópark nem került csatlakoztatásra a távhőrendszerre, a megújuló energiaforrásokat nem hasznosítja. Az épületek fűtése és a használati melegvíz előállítása kondenzációs üzemű gázkazánokkal történik,	X Helyi légszennyező-források kerültek kialakításra a megújuló erőforrások, vagy a helyben rendelkezésre álló távhő hasznosítása helyett.	→ Távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.

		így télen mérsékelt légszennyező-forrásként jelentkeznek.		
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- A lakóparktól délkeletre található telephelyektől az elhatárolás mérsékelt, a játszótér szorosan az üzemi területek ingatlanhatárán került kijelölésre, ami kedvezőtlen. - A lakóparktól keletre kereskedelmi egység (Újbuda Center) és annak felszíni parkolója található, a lakópark két épülete néz ennek irányába (40-100 méter). A két funkció határán fasor és zöldsáv, illetve a felszíni parkolók kerületek kialakításra.	X A környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során nem fordítottak elegendő figyelmet	➔ A szomszédos területhasználatok ellehetetlenítése nélkül, a teljes átalakulásig kezelni kell az átmeneti területhasználati konfliktusokat.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- A mikroklimát a lakótelep szegényes növényzete csak kis mértékben javítja, gyenge átszellőzés. A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület. - Vízfelületek nem kerültek kialakításra, melyek nyáron hűtő hatással bírnának.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvezőtlen helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légterarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Táv hőellátás a közelben kiépült.	✓ Táv hőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		A környezetében található utcákban (Hengermalom út, Budafoki út, Barázda utca, Fehérvári út) egyesített rendszerű csatorna épült ki.	X Csak egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki, a csapadékvizek elválasztott gyűjtése nem megoldott.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát rögzíteni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása. X A területéről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell.

				➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.
--	--	--	--	--

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület a legtöbb ellátási területen ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül A 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással. A fejlesztés környezetében az alapfokú egészségügyi intézmények közül gyermek háziorvos, védőnő és iskolaorvos sem működik. 15 percen belül nem érhető el idősgondozási intézmény.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakófejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		1	0	2	0		
		7	95	3	79		
		3	152	2	97		
		4	-	2	-		
		0	-	1	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.				✓ A meglévő infrastruktúra oktatási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek ellátása nem biztosított.	➔ ➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		A környező lakóterületek új építésűek.	----	----
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		~900 db, 25-95 m2 nagyságú lakások	✓ A lakástípusok választéka megfelel a piaci igényeknek. ✓ Egyszemélyes és családok egyaránt megtalálják ideális lakókörnyezetüket – lakásméret tekintetében.	➔ Javasolt minél változatosabb lakásmix létrehozása, hiszen az a társadalom változatosságára is kedvező hatással lehet.
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a. ezek meglétére	----	----
Biztonság		24 órás portaszolgálat	----	----
Közösségi szolgáltatások, terek		Vannak közösségi helyiségek társasházanként	✓ Kedvező a közösségi terek megléte, az egyfunkciós területhasználat kevésbé jellemző.	➔ Javasolt a lakófunkciók mellett lehetőség szerint közösségi tevékenységre alkalmas tereket, helyiségeket kialakítani, amely a helyi lakóközösség megerősítéséhez, valamint a szociális jellegű biztonsági háló javulásához hozzájárulhat.

XI. BUDAPART LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Kopaszi-gát	
Városi karakter:	nagyvárosi karakterű terület
Fejlesztési terület összterülete:	17 ha
Számolásokkal érintett terület:	18,5 ha
Terület típusa:	korábbi barnamezős terület funkcióváltása
Építés ideje:	2019-ben adták át az első ütemet (265 db lakás), az építkezés folyamatban van. Összesen 6 ütem, 26 épület
Épületek nagysága	összes bruttó alapterület: 62.534 m ² összes bruttó szintterület terepszint felett: 476 032 m ²

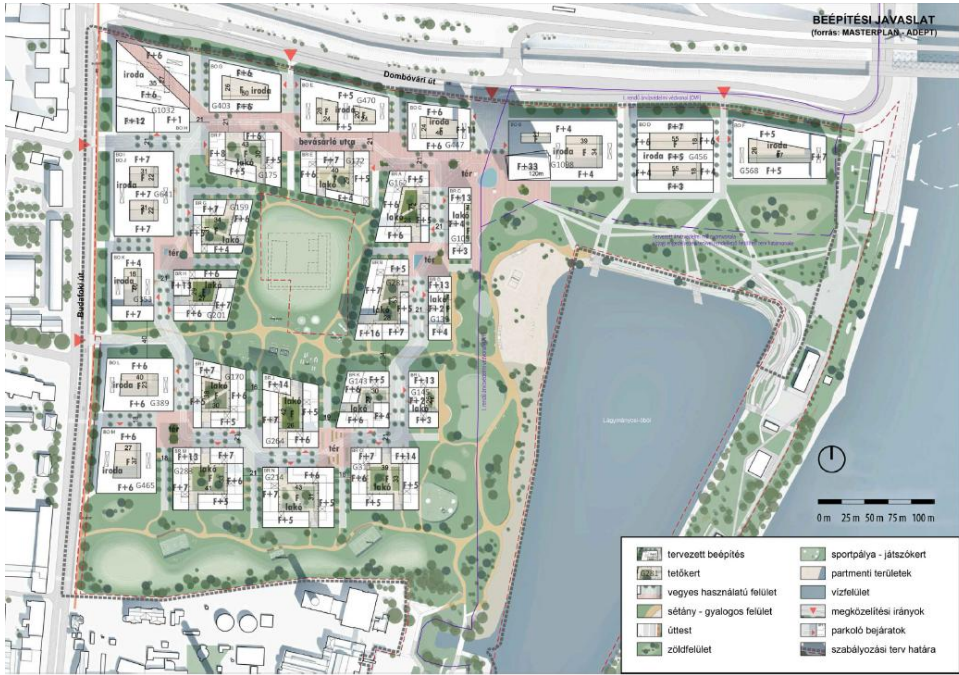
légifotó



Források:
www.budapart.hu/lakasok
utcaképek



3D

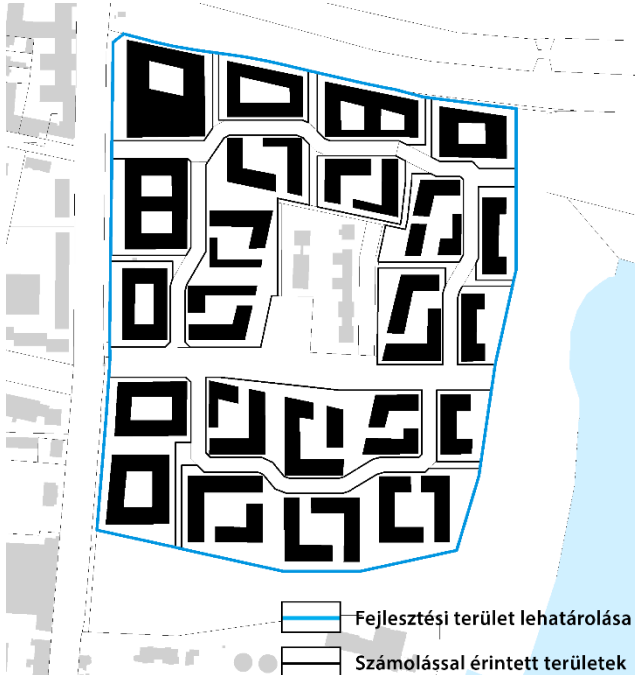


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Településrendezési Terveinek módosítása rajzi melléklet:
A Masterplan javaslata a lehetséges beépítésre

www.budapart.hu/lakasok



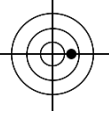
helyszínrajz



www.enbudapestem.hu



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- Sík terep. - Kifejezetten a Duna-partjára szervezett beépítés.	✓ Kihasználja a Duna-part közelségét, X azonban a nagy sűrűség miatt ebből csak a parthoz közeli épületek profitálnak.	➔ Duna-part vagy nagy zöldfelület felőli beépítéseknél fontos lehet a „maximális kapcsolat” elve, amikor a beépítés a kitüntetett irányban transzparens térkapcsolatot ad, és egy mögöttes terület számára is átjárható, átlátható kapcsolatot biztosít.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A belvárosi főközpont közel helyezkedik el, egy magas intenzitású városias terület van kialakulóban. - A sugár irányú hálózati kapcsolatok nagyobb részben kialakultak. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok kialakultak.	x A sugár irányú kapcsolat jelenlegi közlekedési keresztmetszete még nem biztosítja minden közlekedési mód számára az önálló infrastruktúrát. ✓A haránt irányú kapcsolat közlekedési keresztmetszete biztosítja minden közlekedési mód számára a biztonságos használatot. X Távol esik funkcionálisan összetett, alapellátási intézményi területektől X Az alközpont ugyan nincs messze, de a kapcsolat nem megfelelő.	➔ Monofunkciós területeket funkcionálisan összetett területekkel jó kapcsolatban célszerű kialakítani.
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- Barnamezős területek funkcióváltása folytatódik, a terület közvetlen szomszédságában a gazdasági területhasználat megszűnése várható. - A Duna-parti villamos Szent-Gellért tértől történő meghosszabbítása tervezett. A vasúthálózaton Nádorkert megállóhely épül.	✓ A Budafoki út menti területek további fejlesztési lehetőségeket biztosítanak. ✓ A közlekedési kapcsolatok fejlesztése növeli a területben rejlő potenciált.	➔ A jó természeti adottságok elősegíthetik a barnamezős területek felértékelését, ezáltal funkcióváltását, megújítását.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- Telkeken belül útként kialakított belső burkolatai csatlakoznak a közterületekhez, az átjárhatóság mindenki számára biztosított - Vízpart menti sétány és közösségi rekreációra alkalmas terület szabadon használható	✓ A Duna part felé a gyalogos infrastruktúra kiépített.	➔ Kerülni kell szeparált, kevés külső kapcsolattal rendelkező, nehezen átjárható területek kialakítását, fontos a kapcsolatok kiépítése a közvetlen környezettel.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége		- A Budafoki úti autóbusz közlekedés (100 m-re megálló) és a Rákóczi híd villamos közlekedés (100-m-re megálló) szolgálja a területet. - A főúthálózatba tartozó Budafoki úttal és a Hungária-gyűrű részét képező Rákóczi híddal határos a terület. - A területtel határos Dombóvári úton található kerékpárút csatlakozást biztosít a rakparti, a Rákóczi híd, a Szerémi úti és a Bogdánfy úti elemekhez.	✓ Az ingatlanfejlesztés telepítése kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kötöttpályás közösségi közlekedés jó színvonalú, a főúthálózat és kerékpáros hálózat kiváló ellátást biztosít. ✓A járműhasználatot igénylő utazások egy része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciók a közelben elérhetők. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézményekkel a környezet a legtöbb ellátási területen ellátottnak mondható.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény közepes.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező

				területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: ▪ közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége ▪ közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése ▪ közterületek (magánutak) kerékpározhatósága	▪ Az iroda és lakóterület kedvező méretű (100-150 m hosszú) tömbökre tagolja az úthálózat. ▪ A lakóterületet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat kerékpározható.	▪ Az iroda és lakóterület fejlesztés esetében létrejöttek új úthálózati elemek, amelyek egy része a terület észszerű gyalogos átjárhatóságát szolgálja.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő úthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki. ➔ Indokolt a meglévő magánutak közterületté alakítása, de legalább a közforgalom számára történő megnyitása.	
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		▪ A mélygarázsok a tömbön belüli közterületekhez kapcsolódnak.	---	➔ Az fenntarthatóság miatt a fejlesztéssel érintett területen belülről minél kisebb gépjármű forgalmat kívánatos beengedni.
Parkolás helyzetének megoldottsága ▪ gépjárműtárolás ▪ kerékpárok elhelyezése		▪ A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre adat. ▪ A telken belüli kerékpártárolók számáról nem áll rendelkezésre adat.	A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelése nem értékelhető.	➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉS

Kerületi adatközlésből:

	a beépítés mértéke terepszint felett	megengedett terepszint feletti beép.	a beépítés mértéke terepszint alatt	megengedett terepszint alatti beép.	szintterületi mutató	megengedett szintterületi mutató	épületmagasság/építménymagasság	megengedett épületmagasság /megengedett építménymagasság	zöldfelületi arány	minimum zöldfelületi arány	rendeltetési egységek	parkoló szám
4042/118	62,44 %	80 %	65 %	80 %	SZMÁ: 3,6054* SZMÁ+: 0,4742* SZMP+: 2,7040	max. SZMÁ:3,6 SZMÁ+: 0,5 SZMP+:2,75	35,91 m	min. 15 m max:38 m	13 %	10 %	5 üzlethelyiséget is magába foglaló irodaépület	
4042/122	49,22 %	80 %	68,05%	80 %	SZMÁ= 2,495 SZMP=0,75 1,22*	SZMÁ=max.2,9 SZMP=0,7 1,55	31,35 m	min.= 15 m max. 32 m	10,84 %	10 %	I. ütem 106 lakás + közös helyiségek II.-V. ütem üzlethelyiségek (4 db)	n. a.
4042/124	51,07%	60%	64,98 %	65%	SZMÁ _{max} = SZMÁ+SZMÁ ⁺ = 2,6+1,55=3,78 SZMP _{max} = SZMP+SZMP ⁺ =1+0,5=1,5 SZM _{összesen} =SZMP _{max} +SZMÁ _{max} =5,28	max.=4,15** max. 1,5 ** max.5,65**	31,33 m	min. 15m, max. 32 m	40,13%	40%	114 lakást, valamint kereskedelmi egység és fitnesszterem	n.a.
4042/125	65,7 %	75 %	68,9 %	75 %	SZMP _{max} =SZMP+SZMP ⁺ =1+0,45= max. 1,45 ***	1,47****	29 m	min. 15m,	30,07 %		264 lakás, kereskedelmi egységek és óvoda	n.a.

					$SZM\dot{A}_{\max}=SZM\dot{A}+(0,2\cdot SZM\dot{A}^+)=3,25+(0,2\cdot 1,05)=\max. 3,46^{***}$ $SZM\dot{A}^+_{\max}=SZM\dot{A}^+\cdot 0,8=1,05\cdot 0,8=\max. 0,84^{***}$ $SZM_{\text{összesen}}: \max. 5,75^{***}$	3,26 0,66 5,39	élp.: 57,72 m	max. 30 m élp.:65 m				
4042/128	67%	75%	69,6 %	75 %	SZMÁ= 2,86 SZMP=0,93	SZMÁ max.= 3,25 SZMP max=1,00	24,07 m	min. 15 m max:30 m	26,2 %	25 %	162 lakás és 7 üzlethelyiséget tartalmazó épület	n.a.
4042/130	73,55%	75 %	75%	75%	SZMÁ=3,24 SZMP= 0,99	SZMA= max. 3,25 SZMP= max. 1,00	25,9 m	min. 15m max. 30 m	25,01%	25%	182 lakásos lakóépület földszinten üzlethelyiségek	n.a.
4042/142	1,95 %	3 %	0 %	3 %	n.a.	n. a.	3,7 m	7,5 m	70,6 %	70 %	4 db épület A ütem (bisztró, vendég blokk, porta épületek) B ütem raktár	**** *
4042/160	73% földszin t feletti másodi k szinttől = 58,4 %	80% földszin t feletti másodi k szinttől = 60 %	72,90%	80%	SZMÁ = 3,59 SZMP = 2,34	SZMÁ=max. 3,6 SZMP= max. 2,35	29,12 m	min. 15m max. 38 m	18,78%	10%	fszt-en kereskedelmi, vendéglátóegységeket magába foglaló irodaépület	n.a.

* A KÉSZ 18. § (3) bek. szerint a 30 m alatt (szm) és felett (szm+) meghatározott értékek között egyik vagy másik irányba max. az szm+ 25%-ával el lehet térni úgy, hogy a két érték összege ebben az esetben sem változik

** KÉSZ 18.§ (2) bek. alapján számított határértékek

*** a KÉSZ 18. §(3) bek. Értelmében számított határérték

**** a KÉSZ 18. § (1) bek. Értelmében az SZMÁ és SZMÁ⁺ szintterületi mutató értéket az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az ezekhez szükséges parkoló rendeltetések kialakítására is igénybe lehet venni.

***** nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettsége 20 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
▪ környező beépítési típusok, épülettömegek		▪ Szűkebb és tágabb környezetben alkalmazott beépítési módok és az épülettömegek nagyon sokfélék.	✓ A lakóterületre, annak sajátos helyzetére tekintettel, követendő beépítési módok, épület-tömegképzések nem vonatkoztathatók.	➔ Markáns karakter nélküli beépítéssel rendelkező területen egyedi, karakteres városépítészeti magatartás elfogadható.
▪ környező utcakép, magasságok, tetőformák		▪ A környezetben kialakulatlan, sokarcú utcakép jellemző. ▪ A szomszédos épületek magassága és tetőformája változó.	✓ A Budafoki út nyugati oldali térfalának magassága viszonyítási alap. X Az utcakép karakterét meghatározó beépítés hiányzik.	➔ Határozott karakter nélküli utcaképpel rendelkező terület jellegzetes, meghatározó beépítést igényel.
▪ jelenlegi beépítési intenzitás		▪ Az újabb fejlesztések magas intenzitású beépítéssel, nagyvárosias karakterrel valósultak meg.	✓ Az átalakuló terület városközpontához közeli fekvése, a területek magasabb értéke alátámasztja az intenzívebb fejlesztéseket.	➔ A helyszín hosszútávon érvényes adottságai tekinthetők megfelelő viszonyítási alapnak az új fejlesztések számára.
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		▪ A Budafoki út nyugati oldalán magas beépítési intenzitású fejlesztések valósultak meg jellemzően átalakuló térségben.	✓ A fejlesztés alatt álló lakóterület is része az átalakuló területeknek.	➔ Az átalakuló területeken is a városszerkezeti adottságok szerint indokolt meghatározni a beépítési intenzitást.
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		▪ A terület közvetlen szomszédságában nem található épített érték.	-	➔ Az új beépítés karakterének kialakításában egyéb értékek is, jelen esetben a természeti környezethez való viszonyulás lehet meghatározó.
BELSŐ				
Telek				

▪ a fejlesztési terület területhasználata		- Lakóterület: 81% - Közlekedési (közterületek):15% - Közlekedési (közhatalmat számára átadott területek): 4%	✓ A lakóterületi épületek földszintjeire telepített kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók megfelelő ellátást és helyégkihasználást segíti. X Lakóterületi épületek földszintjeire telepített kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók zavaró konfliktusok forrása lehet.	➔ A területhasználat módját (funkcióösszetételét) a környező területek funkcióit figyelembe véve célszerű meghatározni.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ A területen új telekosztása valósult meg, tömbtelkek kerültek kialakításra.	✓ A megvalósított telekalakítás nyomán egyedi nagyvárosias közterületi struktúra jött létre, a kialakult, jellemzően tömbtelkek egészséges beépítést tesznek lehetővé.	➔ Új telekstruktúra megfogalmazása során - arányos, működő közterületi rendszer, - jó beépítési lehetőséget kínáló telkek létrehozását kell szem előtt tartani.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ A tömbtelkek közel négyzet alakúak, értelemszerűen körben közterület által határoltak.	✓ A tömbtelkek aránya kedvező, arányos beépítésre alkalmasak.	➔ Jó arányú telkek kialakítása révén kell megteremteni a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakításának lehetőségét.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		- Beépítési mérték a hatályos KÉSZ szerint: 65 – 80% - Felszín felett: ~46 %	✓ A beépítési mérték optimális, gazdaságosan kialakítható jó minőségű lakókörnyezet kialakítására nyújt lehetőséget.	➔ Nagyvárosias lakóterületen sem használható ki túl nagy beépítési mérték, élhető környezetet kell létrehozni.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m2/m2)		- Sűrűség: ~2,6 - Átlag szintterületi mutató: ~ 3,45 szmá	✓A beépített szintterület a helyszínen intenzív arányú beépítést eredményezett.	➔ Nem kellő nagyságú telken, keretesen beépített lakóépületek számára a túl nagy szintterületi mutató érvényesítése kedvezőtlen megoldást eredményez.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		- Megengedett átlagos legnagyobb épületmagasság: 29,7 m - Megvalósult átlagos épületmagasság: 29,5 m	X A megvalósított épületek magassága a környezetbe illeszkedő lenne, de lakóépületnek magas. X A nagy épületmagasságok kedvezőtlen épületek közötti térarányokat eredményeznek. X Belső udvarok alsó szintjein nem	➔ Nem kellő nagyságú telken, keretesen beépített lakóépületek kedvezőtlen belső térarányokat eredményezhetnek.
Városépítészeti kompozíció				
▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		- Nagysűrűségű beépítés. - Az épületek kialakítása és külső megjelenése egyhangú. - Szabadonálló és zárt sorú beépítési mód	✓A belső udvarok egyedi alakzattal gazdagítják a térsorokat. X A kedvező arányú belső udvarok elfogadható, akár előnyös lakhatási feltételeket nyújtanak.	➔ A beépítési karaktert meghatározó beépítési módot, tömegalakítást a hely adottságaival összhangban kell megfogalmazni.
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ A belső udvarokban zöldfelületek kerültek kialakításra.	X A mély udvarok kedvezőtlen lakhatási feltételeket biztosítanak.	➔ Zárt udvaros kialakítású lakóépületek esetén kiemelten kedvező térarányokat kell biztosítani.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		- Az épületrészek egymással szemben helyezkednek el. - A belső homlokzatok között átlátás adódik.	X A belső udvarok közeli homlokzatai között zavaróátlátások adódnak. X A mély udvarok kellemetlen zárt teret eredményeznek.	➔ Zárt udvaros kialakítású lakóépületek esetén kiemelten kedvező térarányokat kell biztosítani a zavaró átlátások kiküszöbölése érdekében.
▪ benapozás, tájolás		▪ A lakások tájolása változatos, különböző égtájak irányába, közterületre és udvarra nézően. .	X Mély belső udvarokban a jó benapozást feltételei sérülnek.	➔ Zárt udvaros kialakítású lakóépületek esetén kiemelten kedvező térarányokat kell biztosítani a jobb benapozás érdekében.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		▪ A telektömbök jellemzően zárt belső udvarokat foglalnak magukba.	✓A belső udvarok egyedi alakzattal gazdagítják a térsorokat.	➔ Differenciált téralakzatok megfogalmazása esetén is fontos a helyes térarányok alkalmazása.
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ Épített érték nem található a területen.	-	-

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

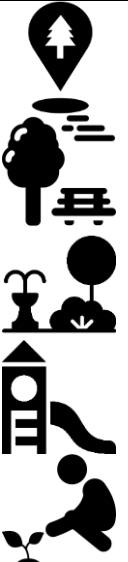
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				

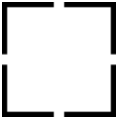
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	- Gazdasági, ipari, szolgáltatási területek a fejlesztéstől nyugatra. - Keletre jelentős rekreációs zöldterület.		✓ Kedvező perspektíva a további beköltözéshez, befektetéshez egyaránt. ✓ Vegyes területhasználat, munkahelyi területek.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremteni.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ Szolgáltatások, alapfokú és középfokú szolgáltatások a közelben elérhetők. ✓ A munkahelyek gyaloglási távolságon belül vannak, amely kedvező adottság. ✓ A munkahelyek helyben és a környezetben is jelen vannak, változatos lehetőséget biztosítva a különböző képzettségűek számára.	➔ Előnyös a különféle szektorokhoz igazodó, változatos munkahelykínálat. ➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja. ➔ Javasolt a monofunkciós területek helyett funkcionális vegyességre törekedni, mely a terület kompaktságát növelve járul hozzá a fenntarthatósághoz.
		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény		
		✓	bölcsőde nappali gyermekfelügyelet hajléktalan ellátás rászorultak gondozása		
		✓	Fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat házi orvos ellátás gyógyszertár iskolaorvos		
		✓	múzeum galéria művelődési központ színház könyvtár mozi		
		✓	kormányablak atm bank posta		
		✓	templom		
		✓	vásárcsarnok szakáruhá szupermarket bevásárlóközpont kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény uszoda közpark, közkert játszótér sportpálya közösségi kert		
		✓	iroda gazdasági terület		

Munkahelyi területek távolsága, jellege		▪ Gyalogosan elérhető. ▪ Változó gazdasági profil (IT, szolgáltatások, K+F szolgáltatások, egyéb alapfokú szolgáltatások).	✓ Gyaloglási távolságon belül. ✓ Változatos összetétel.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.
BELSŐ				
Funkcióösszetétel vizsgálata		▪ Elsősorban lakások találhatók. ▪ Földszinten üzlethelyiségek. ▪ Egyéb alapfokú szolgáltatások, pl. magán óvoda.	✓ Gazdasági, társadalmi igényekhez illeszkedik. ✓ Széles spektrumú szolgáltatási kör a lakóhelyek mellett, valódi városi közeg.	➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja. A társadalmi igények annál jobban képesek teljesülni, minél szélesebb szolgáltatási paletta biztosított a területet használóknak (befektetők, lakosság, egyéb piaci szereplők). ➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre.
Munkahelyek a területen belül		▪ A fejlesztésen belül vannak munkahelyek.	✓ Kedvező a munkahelyek megléte, annak ellenére, hogy a környezetében is számos álláslehetőség van. ✓ Lakosság jelentős részének nyílik helyben lehetősége munkavégzésre.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.

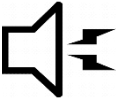
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		▪ A vizsgált területtel szomszédos Duna főmedrét érinti a „Duna és ártere (HUDI 20034)” NATURA 2000 különleges természetmegőrzési terület. ▪ A Duna főmedre és a Kopaszi-öböl annak parti sávjával együtt az Országos Ökológiai Hálózat része, ökológiai folyosóként funkcionál.	X A táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet megjelenik a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		▪ Duna mentén nyáras- fűzes, galéria erdő jellegű parti zöldsávok találhatók. ▪ A Dombóvári utat fasor kíséri (hársfa), a Budafoki út mellett nincs fasor. A terv tartalmazza az intenzív beépítésű új épülettömböket határoló Budafoki út fásítását. ▪ A lakóparkot az ITS-ben meghatározott hálózatos projektek érintik közvetlenül: közterületi zöldfelületi kapcsolatok kialakítása és utcafásítási program (Etele út – Hengermalom út, Andor utca – Galvani utca, Hauszman Alajon utca folytatásában parksáv kialakítása a Kopaszi-gátig. ▪ A lakóparkot délen és nyugaton iparterületek határolják, melyek az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületeik kisebb arányúak.	▪ ✓ A lakópark és a Kopaszi-gát zöldfelületei több ponton csatlakoznak (keleti és a déli tömbök). ▪ ✓ Az út menti zöldhálózati elemek kiegészítésre kerülnek.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- Városi park több mint 3 km-re található: Gellért-hegy (közösségi közlekedéssel 23 perc) - A lakópark közvetlenül csatlakozik a Kopaszi-gát 12,7 hektáros közpark területéhez. 20 perces gyaloglási távolságon belül 1 db játszótér (Kopaszi gát, 800 m) található.	✓ A lakópark térsége zöldterületekkel jól ellátott, de a jelentős ingatlanfejlesztés növeli a helyi rekreációs igények mértékét. X A Kopaszi-gát parkja nagyobb távolságból vonzza a látogatókat, ezért az új beépítéssel a túlterhelés veszélye áll fenn.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával. ➔ A rekreációs ellátottságnál a környékbeli zöldterületek jelenlegi kihasználtságát, terheltségét is figyelembe kell venni.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban részben barna-, részben zöldmezős volt. - A lakópark több ütemben épül, a területen korábban extenzív zöldfelület volt az időközben elpusztult és telephelyként használt Nádorkert helyén. A jelenlegi állapothoz képest kisebb arányú beépítés és burkolás, nagyobb zöldfelületi intenzitás volt jellemző. A területen található fa- és cserjecsoportok a lakónegyed kiépítése során nem kerültek megőrzésre. A Lágymányosi öböl északnyugati végében a már kiépített parkterület csökken a lakópark szélső, keleti tömbjeinek helyigénye miatt. - A lakópark növényzete szegényes, alulfejlett, összetett életközösségek kialakulására kevésbé alkalmas.	X Az épületek körületekintő elhelyezésével, kialakításával jó néhány faegyed megőrzésre kerülhetett volna. X Zöldfelületi szempontból minőségi változás a Kopaszi-gát parkterületén történt, a beépítési területen jelentősen csökkent a zöldfelületek aránya és intenzitása.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet, a megnövelt szintterület kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya: 22% - tetőterek aránya: 4% - zöldtetők aránya: 24% (zöldfelületi minimum a KÉSZ/KVSZ szerint: 20/25 %) - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nincsenek - Jelentős a közlekedési célra szilárd térburkolattal ellátott felületek aránya. - fásítottság mértéke: 1 db / 644 m² - A sűrű beépítés között a zöldfelületek maradéktérülteként jelennek meg. A terveken centrális helyzetben lévő, nagy kiterjedésű parkot a kelenföldi villamos állomás épülete dominálja, így az nem képes betölteni zöldfelületi funkcióját	✓ Egyes lapostetőkön zöldfelületek kerülnek kialakításra. X A közlekedő felületek zöldfelületekkel alacsony mértékben ellátottak. X Az intézményi fejlesztések esetében a kertek túlnyomó része tetőkertként létesül, mely nem tekinthető teljesértékű zöldfelületnek.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét
Zöldterületek fenntarthatósága		- Alternatív vízhasznosítás nincs a területen. - A zöldfelületek izolált kialakítása intenzív fenntartási szükségletet eredményez. - Teljes értékű zöldfelületeken a fásszáruak növekedésének tere biztosított.	X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.

Belső strukturált közterület, térszituációk		- A magasházaz, négyzetes formát követő épülettömegek között használat, rekreáció szempontjából kevésbé értékes területek alakultak ki. - Belső térszituációk: rekreációs szempontból kevésbé értékes, elsősorban közlekedési célú zöldfelületek.	X A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú. ✓ A sűrű beépítést némileg ellensúlyozza a Kopaszi-gát kiterjedt zöldfelülete, és a víz közeli pozíció (tágasság).	➔ Foglalkozni kell a tágas belső szabadterek kialakításával. ➔ A sűrű beépítéseket képesek ellensúlyozni a közeli tágas zöldterületek és a vízparti pozíció.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A burkolt felületek rendkívül kiterjedtek, melyek bár gyülekezésre lehetőséget teremtenek, a zöldfelületeket izolált helyzetbe, apró szigetekbe szorítják - A SHO strand és a lakópark között elterülő nagyobb zöldfelületek funkcióval nem rendelkeznek, a rézsűn található hosszú padokat és szegényes növénykiültetéseket leszámítva. - Játszótér, sportolási lehetőség egyelőre csak a Kopaszi-gát területén biztosított, a lakóparkban nem.	X Gyalogos átközeledésre optimalizált, nagyrészt burkolt szabadterek. X A meglévő közlekedési felületek nagyon nagy arányban burkoltak, növényzete, fásitottsága szegényes (a masterplanon ábrázolt városias, pihenő helyekkel, kiülőkkel ellátott fásított sétányrendszer még nem került kialakításra).	➔ Törekedni kell a burkolt felületek mérséklésére.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A fejlesztési terület gyalogosan jól átjárható, de a környező magas épülettömegek jelenléte, a zöldfelületek csekély mértéke miatt a szabadterek rekreációs szerepe csekély. - A fejlesztési területen belüli rekreációs lehetőségek: étterem, kávézó, a Kopaszi-gátra vezető sétányok, strand. - A földszinti lakások teraszai kertkapcsolattal rendelkeznek, de privát kertrészek nem kerültek kialakításra. - Közpark, közkert, játszótér, sportpályák eddig nem kerültek kialakításra, de a koncepciótervben a déli és a délkeleti lakótömbök mellett több játszótér és sportpálya is szerepel	X A területen belül a szabadtéri rekreációs lehetőségek jelenleg szegényesek. ✓ Az ingatlanfejlesztés előkészítéseként kialakított a vízparti közpark mérsékli az épületek között kialakítandó rekreációs területek iránti igényt.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges. ➔ A kapcsolódó zöldterületi fejlesztések legkésőbb a lakóterületi fejlesztésekkel párhuzamosan megvalósítandók.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A terület közlekedési eredetű terhelését a Dombóvári úton és a Budafoki úton, illetve a Szerémi úton jellemző jelentős közúti forgalom és a vasút határozzák meg, határértéket meghaladó terheléssel. A határérték-túllépés nappal és éjszaka egyaránt jellemző. Üzemi eredetű zajterhelés a Budafoki út melletti iparterület felől éri a lakóparkot. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 65-70 dB; $L_{éjjel}$: 55-60 dB - Repülési zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: 55-60 dB; $L_{éjjel}$: 45-50 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 65-70 dB; $L_{éjjel}$: 55-46 dB	X Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvezőtlen.	➔ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas utak, vasutak mentén és az üzemi terhelésekkel szemben.
Levegőminőség		A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak (Szerémi út, Dombóvári út, Budafoki út) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőbbnek mondhatók a Duna menti átszellőzés miatt. X Helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó.)	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, átszellőzés biztosítása (fenntartása), zöldfelület-fejlesztés.

		- A levegőminőségre pozitív hatással bír a Duna menti átszellőzési zóna. - A terület szomszédságában üzemel a Budafoki úti erőmű és egyéb, kisebb ipari-kereskedelmi létesítmények. - Az épületek sűrű beépítése miatt a tömbbelső átszellőzése gyenge.		
Talaj- és vízminőség		- A fejlesztéssel érintett telkeken kármentesítést nem kellett végrehajtani, azonban a szomszédos telkeken igen. - Infopark (Neumann János utca 1.): bór, arzén, szelén, nikkel, szulfát szennyezés, eredményes kármentesítés (2013) - Budafoki úti erőmű: alifás szénhidrogének, policiklikus aromás szénhidrogének, kármentesítési monitoring zajlik (2017) - OMV üzemanyagtöltő-állomás (hengermalom út 24.): összes alifás szénhidrogén (TPH), xilolok, eredményes kármentesítés (2013) - A terület közvetlen szomszédságában élővízfolyás a Duna, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓A fejlesztési terület környezetében történtek talajállapot javító beavatkozások, a talaj és a vizek feltételezhetően nem szennyezettek.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A fejlesztési terület tervezett magasházai a rendeletben rögzített tájkép védelmi övezetbe a Dombóvári út melletti sávban nyúlnak be, emiatt a városképi érdekek sérülnek. A toronyház nem áll összhangban a táji és épített elemekkel. - A lakóterület és a szomszédos ipari, gazdasági, kereskedelmi területek funkcionális konfliktusban állnak (pl. Budafoki úti erőmű). - A lakóparkot rendkívül forgalmas közutak határolják északról és nyugatról. - A szomszédos ipari területeken a rakodás, anyagszállítás porkeltéssel, zajjal stb. együtt jár.	X A szomszédos, eltérő területhasználatok miatt területhasználati konfliktusokkal terhelt, a szomszédos iparterületek hatásai a lakóterületeket kedvezőtlenül érintik elhelyezkedése kedvezőtlen.	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges.
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet a 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagnak megfelelő volt (hőszigetelés által kevésbé sújtott térség). - A Kopaszi-gát zöldfelületei és a Duna, illetve a Lágymányosi-öböl vízfelületei kondicionáló hatással bírnak. - A kiterjedt burkolt felületek, magas beépítettség hatására a helyi mikroklima a környezeténél melegebb.	✓A környező vízfelületek jelentős kondicionáló hatással bírnak a terület klimatikus viszonyait javítva.	➔ A helyi klíma javításában a kondicionáló zöldfelületeknek és vizeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- Parkolás mélygarázsban és térszínen is lehetséges. - A központi klímarendszer kültéri berendezései az erre előre kialakított épületrészen kerültek elhelyezésre.	✓ A felszín alatti gépjárműtárolás kedvezően csökkenti a belső zajterhelés mértékét. X A klímaberendezések szezonális és a belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges. ➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		A lakásokban radiátoros- fűtési rendszer került kialakításra, termosztatikus szabályozással ellátva.	X Helyi légszennyező-források kerültek kialakításra a megújuló erőforrások, vagy a helyben rendelkezésre álló távhő hasznosítása helyett.	➔ Távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.

Szomszédügyi, területhasználati konfliktusok kezelése		- Zajvédő sáv kialakítása: zajvédő terepalakulatot és sűrű véderdő telepítést terveztek a Kelenföldi Hőerőmű északi telekhatára mellett 25 m szélességben. - Épületakusztikai védelem: legkorszerűbb homlokatszigetelő és nyílászáró rendszerek alkalmazása - Funkciók korlátozása: a lakó, az egészségügyi létesítmény és gyermekintézmény funkciókat mellőzni kell a határérték túllépési sávokba eső területeken	✓A környezeti konfliktusok kezelésére több módszert is alkalmaztak.	➔ Az eltérő területhasználatból fakadó környezeti konfliktusokat kezelni szükséges (aktív, passzív védelmi eszközök).
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- Zöldfelületek kis mértékben, vízfelületek egyáltalán nem kerültek kialakításra a z új beépítésű területen. - A beépítés mintázata és a sűrű úthálózat miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldfelület. - A tömbbelső átszellőzését rontja a sűrű beépítés.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása kedvezőtlen a helyi klimatikus hatások szempontjából (hőszigetelés fokozása). ✓ A terület vízparti pozíciója, a szomszédos parkterület részben kompenzálja a sűrű beépítéssel járó hatásokat.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges, figyelembe véve a környezeti adottságokat.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Táv hőellátás a közelben kiépült.	✓ Táv hőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetítőben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napfotó, napkollektor, geotermikus és biomassa kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A Budafoki úton egyesített rendszerű csatorna épült ki. - A Dombóvári úton az útfelületen keletkező csapadékvizek összegyűjtése elválasztott rendszerű csapadékvíz-csatornában történik, amelyek befogadója, vagy a Duna, vagy a Budafoki úton található egyesített rendszerű csatorna.	✓ A Dombóvári úton elválasztott rendszerű csapadékvíz-csatornák kerültek kiépítésre. ✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója részben a Duna, így nem terhelik az egyesített rendszerű csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Az elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornába összegyűjtött csapadékvizek részben egyesített rendszerű csatornába kerülnek továbbításra. X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		- A lakások jellemző energetikai besorolása: CC. - Központi épületenkénti távhűtési rendszerek létesültek.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el. ✓ Egyedi klímaberendezések helyett központi hűtés rendszer.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek összegyűjtése elválasztott rendszerű csapadékvíz-csatornában történik. - A csapadékvizek tervezett elvezetése a Lágymányosi öbölbe történik.	✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója tervezetten a Lágymányosi öböl, így azok nem terhelik az egyesített rendszerű csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.

				➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.
--	--	--	--	---

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület a legtöbb ellátási területen ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül a 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással. A fejlesztés környezetében időskorúak ellátását biztosító intézmény nem működik. Az egészségügyi alapellátás részét képező védőnői szolgálat szintén nem érhető el a fejlesztés közelében.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		4	0	3	16		
		5	112	3	1		
		3	559	1	118		
		15	-	6	-		
		0	-	0	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		Dinamikusan átépülő terület, középkategóriájú lakóparkok és munkahelyi területek.				----	----
BELSŐ							
Lakásszám, lakásméret		▪ jelenleg megépült, tervezett: 1002 db lakás, társasházban ▪ további ütemekkel összesen 2500-3000 lakás épül majd ▪ 29-124 m2 ▪ nagy része saját terasszal, garázzsal				✓ A lakásmix széles palettájú. ✓ A lakások mennyisége biztosítja a beköltözés lehetőségét nagyobb népességszám részére is, amely a lakáspiacon mutatkozó hiányt enyhítheti. ✓ Kényelmes, a változó igényekhez alkalmazkodni képes lakókörnyezet.	➔ A változatos ingatlanméret javasolható minden lakófunkciós területnek, hiszen a generációs együttélést, a társadalmi változatosságot és a gyorsan változó lakáspiaci igényeket képes lekövetni.
Önkormányzati bérlakások aránya		----				----	----
Biztonság		▪ Kamerarendszer működik, biztonsági szolgálat van.				----	----
Közösségi szolgáltatások, terek		▪ Üzlethelyiségek, éttermek, kávézók, egyéb modern szolgáltatások helyet kaptak. ▪ Kikapcsolódási és alapvető szükségleteket szolgáló terek kiépültek.				✓ Kedvező a funkcióban gazdag épület kialakítás történt meg. ✓ A szolgáltatások helyben tartják az ott lakókat, hiszen nem szükséges a város más pontjára menni a meglévő szolgáltatások eléréséhez.	➔ Javasolható minden lakócélra létrehozott terület olyan típusú fejlesztése, amelyben minél több szolgáltatást biztosítanak. Mindez lehetővé teszi ezeknek a

		▪ Közösségi terek között a zöldfelületek, sportpályák, játszótér is megjelenik.		területrészeknek a fenntarthatóságát, hiszen mérsékli a lakók térbeli mobilitását. ➔ A sokszínű kikapcsolódási lehetőséggel a lakhelyet és a rekreációs teret közelebb vihetjük egymáshoz, javítva a közösségi kapcsolatokat, szolidaritást.
--	--	---	--	--

XI. KONDOROSI LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Kondorosi út 8-12.

Városi karakter: nagyvárosi karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: 3,6 ha

Számolásokkal érintett terület: 3,6 ha

Terület típusa: korábban barnamezős terület funkcióváltásával

Építés ideje: 2005-2007 között, 11 ütemben, 1.331 db lakás

Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: 13.963 m²

összes bruttó szintterület terepszint felett: ~106 681 m² (fsz. + 6 szint + vsz.)

légifotó



Források:
utcaképek

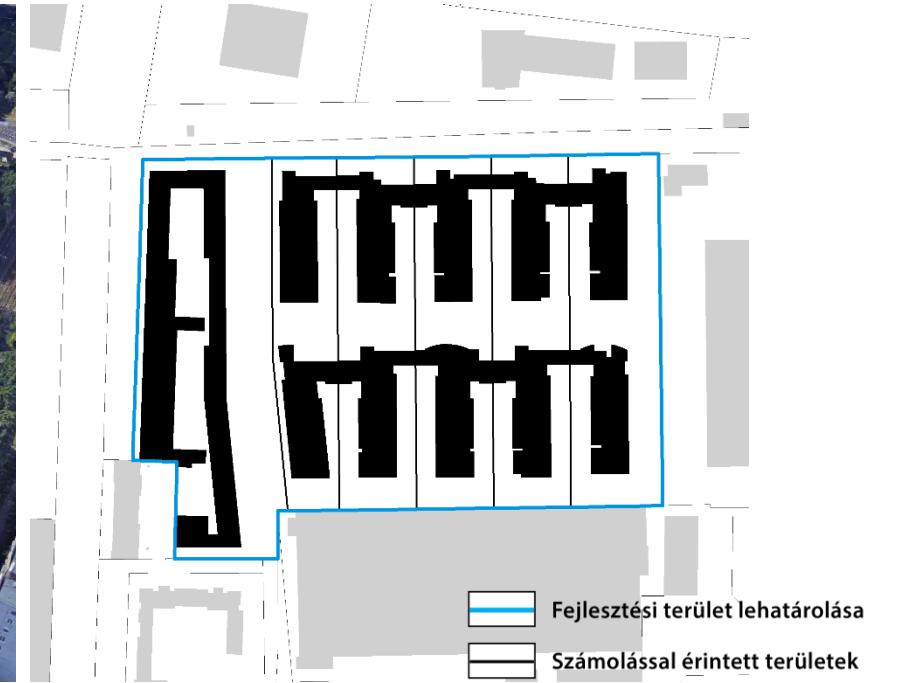
Google Earth

3D



Google Maps

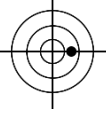
helyszínrajz



Saját szerkesztés
Google Maps



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		800 méterre fekszik a Duna partjától. - Sík terep.	X A vízpart elérését biztosító közterület kiépítettsége fejletlen	→ A Duna-part, mint közeli rekreációs lehetőség kihasználása előnyt jelenthet. → Amennyiben nincs, de lehetséges vele kapcsolat, akkor az fejlesztendő.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Központrendszerrel való összefüggés: belvárosi főközpont 30 percre, kerületi alközpontok 15-20 percre (közösségi közlekedéssel) helyezkednek el. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: nagy teljesítőképességű, főközpontba vezető szerkezeti elemek környezetében helyezkedik el és kerületi szinten fontos sugárirányú főúthálózati elem közvetlenül szolgálja. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok: kevésbé kiépítettek.	✓ Belváros és az alközpontok megfelelően elérhetőek. ✓ A terület sugárirányú kapcsolatai dominánsak. X A haránt irányú hálózati kapcsolatok fejlesztésre szorulnak.	→ A központok megfelelő elérhetősége előnyt jelent. → Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (→ <i>mobilitás</i>) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (→ <i>városi használat, funkciómix</i>) bővítése szükséges. → A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (→ <i>egészséges környezet, zaj, levegőminőség</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- A gyalogos, kerékpáros közterület-hálózat fejlesztése a Duna irányában jelentős potenciált nyújt. - Barnamezős területek funkcióváltása folytatódik, a terület közvetlen szomszédságában a gazdasági területhasználat megszűnése várható – az átalakuló tömbökön belül az úthálózat, átjárhatóság sűrítése lehetőség.	✓ Haránt irányú kapcsolatok fejleszthetők. ✓ Barnamezős területek funkcióváltása felértékelő folyamat ✓ Az átalakuló területek átjárhatóságának növelése a környezet városias minőségét javítja.	→ A településszerkezetben rejlő további fejlődési és fejlesztési irányok előnyt jelenthetnek, amennyiben a funkciót támogatják.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A telkeken belül útként kialakított belső burkolatok kevés helyen csatlakoznak a közterületekhez, azok is sorompóval elzárta. - A területen keresztül az átjárhatóság nem biztosított, csak korlátozottan a lakók számára lehetséges. - A terület épülettel, illetve kerítéssel körbezárt, belépés, behajtás csak a lakók számára lehetséges.	X Zárvány, a közterülethez kevés helyen és korlátozottan, a szomszédos területekhez pedig nem kapcsolódik.	→ Átalakuló területeken a környezetéhez, szomszédos területekhez való kapcsolatok kialakítása fontos a városiasság kialakításához, a zárvány helyzetek elkerüléséhez. → A terület struktúráját a környezet adottságaival és távlati lehetőségeivel összhangban kell kialakítani, célként kitűzve a megfelelően városias kialakítást.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége		- A Fehérvári úton villamos és autóbusz közlekedés üzemel, legközelebbi megálló távolsága a lakóterület súlypontjától mintegy 150 m. - A Kondorosi út biztosítja több sugárirányú főútvonal – a Fehérvári, a Szerémi, a Tétényi és Budafoki utak – közvetlen elérését. - A területtel határos Fehérvári úton, attól 150 m-re irányhelyes kerékpársávok kerültek kijelölésre, a lakóterület súlypontjától mintegy 350 m-re lévő Szerémi úton kerékpárút található.	✓ Az ingatlanfejlesztés telepítése észszerűen kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei (kötőtpályás közösségi közlekedés, főúthálózat, kerékpáros hálózat) külön-külön is jó színvonalú ellátást biztosítanak. ✓ A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	→ A fejlesztések számára a közeli kötőtpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. → A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. → A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény közepes. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül	→ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát,

		A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények tekintetében ellátott a terület.	hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkciószűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakóterület fejlesztés nagyméretű, 450 m x 290 m-es tömb részeként valósult meg. - A lakóparkot közvetlenül határoló, főúthálózatba tartozó közterületek csak a minimális, 2 m-es szélességű gyalogosjárdákkal rendelkeznek. - A lakóparkot közvetlenül határoló, főúthálózatba tartozó közterületeken nincsen önálló kerékpáros infrastruktúra.	X A lakópark fejlesztése kapcsán nem jöttek létre új közutak (magánutak) a terület észszerű gyalogos átjárhatóságának biztosítására. X Az intenzív beépítésű lakópark határoló útjainak minimális járdaszélességei nem támogatják a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. X Az intenzív beépítésű lakópark határoló útjain a kerékpározhatóság hiánya nem támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		- A mélygarázsok közvetlenül a határoló közterületekhez kapcsolódnak. - Mintegy 250 férőhelyet tartalmazó, jelentős méretű felszíni parkoló területek kerültek kialakításra.	✓A garázskapcsolatok kialakítása kedvező, forgalmuk nem jelenik meg telken belül. X A telken belüli felszíni parkolók és belső közlekedő útjaik jelentős mértékben csökkentik a zöldfelületek kialakíthatóságát.	➔ A telken belüli gépjármű közlekedési felületek a beépítés sűrűségének növekedésével egyre kevésbé fogadhatók el.
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		- Az öt garázsban és két felszíni parkolóban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre egyértelmű adat, legalább 515 parkológép került telepítésre, amely 1030 jármű garázsban történő elhelyezését biztosítja, továbbá 41 felszíni parkoló létesült a tervek szerint. A valóságban a felszíni parkolók száma meghaladja a 150 gdarabot. - A telken belüli kerékpártárolók számáról egyáltalán nem áll rendelkezésre adat.	X A személygépjármű és kerékpártárolók pontos száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelése nem értékelhető.	➔ A telken belüli felszíni parkolók a beépítés sűrűségének növekedésével egyre kevésbé fogadhatók el. ➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSEPÍTÉSZET

	Övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítettség / bm (%)	szintterületi mutató / mutató / szmá (m2/m2)	legnagyobb terepszint alatti beépítési %	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekméret (m2)	legkisebb zöldfelület (%)
Engedélyezéskor hatályos:	L2-XI/K (Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek)	Z (KVSZ: V)	50/60	3,0	55% (KVSZ: 65/75)	22	3000	25/20
Hatályos:	Ln-3-XI-03 (Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek)	Z	50	2,65	65	22	3000	32

hrs	a beépítés mértéke terepszint felett	megengedett terepszint feletti beép.	a beépítés mértéke terepszint alatt	megengedett terepszint alatti beép.	szintterületi mutató	megengedett szintterületi mutató	épületmagasság/ építménymagasság	megengedett épületmagasság / megengedett építménymagasság	zöldfelületi arány	minimum zöldfelületi arány	rendeltetési egységek	parkoló szám
43051/2	n.a.		n.a.		n.a.		n.a.		n.a.		n.a.	n.a.

43792/1	49%	50%	n. a.	65%	2,77 m2/m2	3,0 m2/m2	építménymagasság II. ütem 21,014 m III. ütem 21,05 m	építménymagasság max. 22,0 m	26,68%	25,00%	262 lakás + 3 db üzlet	119 db parkológép a pincszinten (238 db gépjármű parkolását biztosítja) +30 db felszínen
43792/2	42%	50%	n. a.	65%	2,49 m2/m2	3,0 m2/m2	építménymagasság IV. ütem 21,26 m V. ütem 21,4 m	építménymagasság max. 22,0 m	n.a.	25,00%	270 lakás+ 3 üzlet	132 db parkológép
43792/3	42%	50%	n. a.	65%	3,0m2/m2	3,0 m2/m2	építménymagasság IV. ütem 21,32 m V. ütem 21,06 m	építménymagasság max. 22,0 m	25,6 %	25,00%	294 lakás + 3 üzlet	132 db parkológép
43792/4	42%	50%	n. a.	65%	2,55 m2/m2	3,0 m2/m2	építménymagasság IV. ütem 20,99 m V. ütem 20,66 m	építménymagasság max. 22,0 m	25 %	25,00%	274 lakás + 2 üzlet	132 parkológép a pincszinten (264 db gépjármű parkolását biztosítja) + 11 db felszíni parkoló
43792/5	32,2 %	50%	55,7 %	65%	2,2 m2/m2	3,0 m2/m2	építménymagasság X. ütem 21,5 XI. ütem 21,1 m	építménymagasság max. 22,0 m	25,02 %	25,00%	231 lakás + 2 iroda	n.a.

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
▪ környező beépítési típusok, épülettömegek		- A Fehérvári út mentén részben lakótelepi épületek vannak: szabadonálló beépítésű, tízemeletes, házgyári technológiával épült sávházak. - A Fehérvári út mentén egyes szakaszokon megjennek vegyesen két-három szintes zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítésű korábban épült, illetve öt-hatszintes újonnan épült lakóépületek. - A Fehérvári úttól keletre eső területeken, elsősorban a tömbök belsejében: egy-két szintes, szabadonálló beépítésű ipari épületek, csarnokok, melyek funkcióváltása, átalakulása várható.	X A beépítésükben, magasságukban különböző épülettömegek nagyon heterogén képet mutatnak	➔ Különböző karakterű települési környezetben illeszkedni a várható településfejlődési irányokhoz, tervezett változásokhoz szükséges elsősorban. ➔ Azonban fontos az is, hogy a meglévő kellemetlen hatású beépítéseket ne erősítse, inkább ellensúlyozza az új beépítés. ➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra tekintettel kell meghatározni.
▪ környező utcakép, magasságok, tetőformák		- A tízemeletes panel épületek magassága a Fehérvári út közvetlen határos szakaszán meghatározó. - A térségben a beépítési magasságok nagy változatossága jellemző, a vegyes területhasználat és a különböző építési korok következményeként.	X A Fehérvári úton a tízemeletes térfalak, különösen a vizsgált beépítés szintén magas térfalai miatt összességében kellemetlen térhatást adnak ✓ A térfalak merevségét részben oldják a Fehérvári utat kísérő fák, fasorok	➔ A fasorok némileg oldják a kellemetlen térhatást. ➔ A meglévő magas térfal (30m) esetén az út másik oldalán zárt sorú, azonos magasságú illeszkedés helyett megfontolandó a bontott, alacsonyabb, esetleg néhol kimagasló tömegek alkalmazása.
▪ jelenlegi beépítési intenzitás		- lakótelepi területek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és magas szintterületi mutatóval rendelkezik (átlagos értékei / a hozzá tartozó zöldterülettel számítva: bm: 19,5%; szmá: 2,15) - gazdasági területek jellemzően magas beépítési mértékkel és alacsony szintterületi mutatóval rendelkeznek (átlagos értékei: bm: 67,5%; szmá: 0,74) - a Kondorosi úti lakópark beépítési intenzitása mind a beépítés mértékét, mind a szintterületi mutatót tekintve magasak (átlagos értékei: BM: 39%; SZM: 2,71)	X A környezetében vagy a szintterületi mutató, vagy a beépítési mérték magas, a Kondorosi lakópark esetében azonban mindkettő. X Összességében a környezetéhez képest zavaróan magas a beépítési intenzitás, jelentős a különbség.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		A környezetében az átalakuló területeken VI-2-XI építési övezet paraméterei érvényesek, mely nagyságrendjében	✓ Az átalakuló területeken megengedett beépítési intenzitás különösen a szintterületi mutató tekintetében jelentősen alacsonyabb, mint a Kondorosi lakópark tömbjei.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is, azonban a túl magas intenzitás nem követendő.

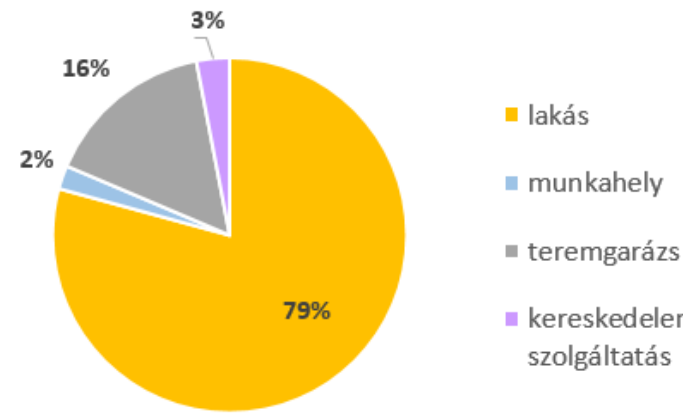
		hasznló beépítési mértékkel (BM: 45%), de jelentősen alacsonyabb szintterületi mutatót (szmá: 1,55) enged meg.	X A Kondorosi lakópark kiugróan magas beépítési intenzitással rendelkezik a későbbi beépítési lehetőségekkel összevetve is.	
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		- A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték. - Néhány utcányira fekszik a fővárosi helyi védett Albertfalvi Szent Mihály templom. - A lakóparktól egy tömbnyire délre helyezkedik el a 1924. és 1929. között épült Albertfalva OTI Tisztviselőtelep 314 db családi házzal. A földszintes, sorházas beépítésű épületegyüttes fővárosi helyi védelem alatt áll, a terület központja az Abádi tér.	X Épített örökség vagy más érték nem emeli a terület presztízsét X Az értékes környezet hiánya nem ad meghatározó karaktert, amihez illeszkedni lehetne.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte. ➔ Az átalakuló területeken a újonnan létrehozandó karakter kialakításában támpontot adhat a meglévő, értékes környezet vagy elem.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		▪ Lakóterület: 100%	✓ A terület minimális szolgáltatás elhelyezésére alkalmas utcai üzletekkel rendelkezik. X A telken a területhasználat nem biztosít számottevő lakossági szolgáltatásokat.	➔ Monófunkciós lakóterület jó ellátást biztosító vegyes funkciójú központokkal jó kapcsolatban létesüljenek.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ Az engedélyezés egy nagyobb telekre vonatkozott, amit az épületek használatba vételekor hosszú, keskeny (mintegy 34m x 155m) méretű telkekre osztottak.	X Az utólagos telekosztáskor az építési előírások – különösen az épületek közötti távolságok, oldal- és hátsóterek mérete – már nem teljesültek maradéktalanul. X A túl keskeny külső terek, zöldfelületek (oldal- és hátsóterek) kialakításakor a megfelelő használat szempontjait figyelmen kívül hagyták.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve biztosítsa az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ Utólagos telekalakítás esetén is ellenőrizendő az összes paraméter ➔ Telekalakítás csak megfelelő alátámasztás mellett legyen jóváhagyható.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- A közterületre merőlegesen mélyen benyúló, hosszú, keskeny telkek (min 6db, átlagosan 34m x 155m) - A telkek a keskenyebb oldalukon kapcsolódnak a közterülethez.	X Használhatatlan külső terek az épületszárnyak mentén. X A minimális távolság nem teljesül az épületek között. (h)	➔ A hosszú, keskeny telkek, rövid közterületi kapcsolattal előnytelen beépítést eredményeznek ➔ A megfelelő épülettávolságok, térarányok betartása ellehetetlenülhet, a külső terek használhatatlanok.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		- Megvalósult: felszín felett: 39,47 % felszín alatt: ~63 % - Engedélyezéskor hatályos: felszín felett: 50/60% felszín alatt: 55 % - Hatályos: felszín felett: 50% felszín alatt: 65%	X A beépítés a közepesen magas mérték mellett is sűrű hatást kelt az elrendezés miatt, így a kellemetlen tömegek mellett a belső udvarok is rosszul használhatóak. X A terepszint alatti beépítés mértéke és elhelyezkedése ellehetetleníti a teljes értékű zöldfelületek kialakítását.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terezsint alattit is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából. ➔ A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és helye tegye lehetővé jó arányú, használható belső terek és kertek kialakítását.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m2/m2)		- Sűrűség: ~ 3,0 - Átlag szintterületi mutató: ~3,0 szmá - az engedélyezéskor hatályos KÉSZ/KVSZ szerint megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 3,00	X A szintterületi mutató viszonylag magas, az emellett alkalmazott közepesen magas beépítési mérték együttesen sűrű beépítést eredményez.	➔ Meghatározásánál törekedni a minőségi lakókörülményekre és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		22 m (9 szint: pince+földszint+7 emelet) - Az épületegyüttes magassága a vele szemben lévő tízeleleles épületekhez hasonló, azonban a Fehérvári úton	X A Fehérvári úti épülettömeg az út másik oldalán fekvő tízeleleles panelházzal közel egymagás, a hosszan húzóódó, magas tömegek együttesen kellemetlen térhatást adnak.	➔ Környezetét figyelembe veó és a benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges.

		átlagos magasságtól és a tömbben lévő környezetétől kimagaslik. Az együttes épülettömegei azonos magasságúak.	X A magas, egyforma épületmagasságok miatt monoton térfalak az utcák mentén, kedvezőtlen légtérarányok a belső udvarokban.	➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ Az utca mentén kialakult térfal, megfelelő osztásokkal előnyös lehet, de illeszkedni szükséges a már kialakult lakókörnyezeti karakterhez. ➔ A differenciált magasságok alkalmazása az illeszkedés és a változatos téralakzatok létrehozása érdekében.
Városszerkezeti kompozíció				
beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		- Előzmények nélküli új beépítési struktúra keletkezett - Az utca felé zártosorú és az udvar felé is zárt, azonos magasságú, ismétlődő tömegek, a belső részek felé fésűsen felnyílóan.	X A beépítési struktúra karaktere kedvezőtlen, az épületek összességében nagy, egybefüggő, falanszter jellegű tömeget alkotnak, a tagolások hiánya miatt az utca- és településkép monoton. X A tömegalakítás a lakófunkció számára nem megfelelő feltételeket biztosít, a belső lakószárnyak egymáshoz túl közel, levegőtlen udvarokkal.	➔ A magas térfalú, hosszan húzódó tömegek esetén nem előnyös, ha az út mindkét oldala magas (25-30m) és zárt, mert kellemetlen térhatást eredményez, még egymástól nagyobb távolságban is. (városszerkezeti kompozíció: hosszú és magas tömeg mellett például pontszerűen magas vagy alacsonyabb, részlegesen zárt tömegek alkalmazása) ➔ A nagy, egybefüggő, átjárhatatlan, átláthatatlan tömegeket kerülni szükséges. ➔ Az épülettömegek kialakításánál (magasság és alaprajzi kiterjesztés) figyelembe kell venni a lombkoronák magasságát: az annál magasabb épületek esetén különösen figyelni kell a hosszú, monoton tömegek elkerülésére.
telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		- A külső terek kialakításában kevés változatosság van - Jellemző az épületek között utcaszerűen, hosszan elnyúló, közel azonos keresztmetszetű kialakítás.	X A külső terek kialakítása monoton, kellemetlen térhatású X A lakófunkcióhoz elvárt használatot nem támogatják, hiányoznak a többféle funkcióra használható, nagyobb teresedések. X A lakások és az épületszárnyak közötti zöldfelületek benapozása és használati értéke alacsony a közel lévő épületszárnyak miatt.	➔ Dinamikus beépítés elősegíti a változatos utca és településképet, a központképző funkciók megjelenését, elkerülve a sematikus tömegalakítást. ➔ Külső tér esetén használhatóbb a különböző típusok vegyes alkalmazása (ne csak hosszú, utcaszerű terek, hanem jól használható teresedések kialakítása)
légtérarány, kilátás, átlátás		- Magas térfalak mind az utak, mind az udvarok mentén - A keretek belső udvarának légtéraránya feszített, amit fokoznak a hosszan elnyúló belső térfalak. - A belső udvarokra néző lakásoknál a kilátás a relatív közel fekvő lakószárnyakra történik, ahonnan közvetlen átlátás van az erkélyekre.	X A fésűs keretes beépítés belső udvarainak feszített légtéraránya és hosszan elnyúló alaprajzi kialakítása miatt mind az udvar használhatósága, mind az arra néző lakások kilátása, átlátása rendkívül kedvezőtlen.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat. ➔ Az utcai légtérarányok esetén differenciált előírás szükséges, mely figyelembe veszi a meglévő és tervezett környezetet, és az azokkal alkotott városszerkezeti kompozíciót. ➔ A magánszféra minőségének minél jobb biztosítása szükséges
benapozás, tájolás		- Az épületszárnyak az utcán az utcavonalát követik, az udvar felé pedig K-NY-i tájolásúak, azonban a középfolyosós alaprajzi elrendezés miatt a lakások döntő többsége egy irányban tájolt. - A fésűs elhelyezkedésű épületszárnyak alsó szintjei rövid ideig kapnak közvetlen napfényt a szűk légtérarányok következtében.	X Az épületszárnyak alsó szintjei nem jutnak napfényhez a szűk légtérarányok következtében. X A középfolyosós kialakítás mind a benapozás, mind az átszellőzés miatt rendkívül kedvezőtlen.	➔ A tér és tömegarányokkal, a beépítés magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. ➔ Szűk belső terek és udvarok kialakítását kerülni kell. ➔ Fontos a megfelelő tájolás, a lakások értékét, az életminőséget növeli. ➔ A megfelelő légtérarányok és a lakszárnyak megfelelő belső szervezése az átszellőzést és a benapozást is pozitívan befolyásolhatják. Kerülni kell a középfolyosós közlekedést a lakószárnyakban.

▪ átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		- Az Kondorosi úti bejáratok a járdától emelt szinten, növényzettel borított előkert mögött, árkádokból vagy mélyebb kapualjakból nyílnak. - A Fehérvári út felől a bejáratok kialakítása a homlokzatba simul, az üzletek portáljától nehezen megkülönböztethető. - Az udvar alapterületi mérete megfelelő lehetne, azonban elrendezése csőszzerű, a feszített légtérarány miatt udvar helyett inkább belső utcák hatását kelti.	✓ A Kondorosi úti bejáratok megfelelő kialakításúak, X azonban a Fehérvári útiak nem X Az udvar külső tevékenységre nehezen használható, a keskeny, lineáris kialakítás miatt elsősorban közlekedőként tud funkcionálni.	➔ Az udvarok több szempontból is fontosak Budapesten, egyrészt ez egy morfológiai sajátosság, másrészt pedig a lakók közös, félpublikus zónája. ➔ Fontos, hogy használható méretű (alapterület, légtérarány) legyen, és megfelelő minőségű, mennyiségű zöld legyen benne. ➔ A látvány, a közösségi és rekreációs lehetőségek, valamint a mikroklima szempontjából is lehet szerepe.
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ a területen belül nincsenek		➔ Az épített értékek a terület karakterének kialakításában igazodási pontot jelenthetnek, és segíthetik a projekt brand-jének kialakítását.

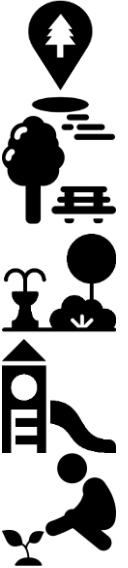
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Nyugatról domináns lakófunkció, keletről átalakuló munkahelyi területek.		✓ Vegyesség X Monofunkciós lakóterületek	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen. ➔ A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások a fenntartható területhasználatot mozdítják elő, meglétük esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják.
		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása fogytékos ellátás speciális foglalkoztatás		
		✓	házi orvosi rendelő szakorvosi rendelő		
		✓	múzeum galéria művelődési ház		
		✓	atm posta bank		
		✓	templom		
		✓	kiskereskedelem piac biopiac		
		✓	sportlétesítmény uszoda közpark, közkert játszótér közösségi kert		
		✓	gazdasági terület iroda		

Munkahelyi területek távolsága, jellege		- A lakópark közvetlen környezetében elsősorban üzemek, telephelyek jellemzőek. - Irodaházak területek találhatóak a Fehérvári és a Szerémi út mentén.	✓ Környezetében és elérhető távolságban is viszonylag kedvező a munkahely ellátottság.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni. ➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.
BELSŐ				
Funkcióösszetétel vizsgálata		A lakópark funkciómegoszlása (m2) a következő: 	✓ Közterületekkel határos földszinteken jól működő kereskedelmi, szolgáltató egységek X Alulméretezett mélygarázs	➔ Parkolás megfelelő módjának meghatározása szükséges. ➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre
Munkahelyek a területen belül		- A területen nem jelentős a munkahelyek száma. - A földszinten működő irodák és üzletek jelentik a minimális munkahelykínálatot.	X A jelenlegi trendek szerinti otthoni munkavégzés megfelelő körülményeit a lakások kis mérete nem teszi lehetővé, alternatív munkahelyek létrehozására (pl.: közösségi iroda) nincs hely.	➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.

5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		- A lakópark közvetlen szomszédságában nem található természeti érték. - NATURA 2000 terület a Duna medre, amely a Kondorosi útról közelíthető meg és a lakóparktól 700 m-re található. A Duna árterével együtt az Országos ökológiai hálózat része, ökológiai folyosóként funkcionál.	✓ (Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.)	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakóparkot északon, délen és keleten iparterületek határolják, melyek az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületeik kisebb arányúak. Ezek a zöldfelületek helyileg korlátozódnak és különböző típusúak: (reprezentatív) bejárat, pihenő, parkolók előírt fásítása, telekhatár menti növényzet. Ezek a területek hosszú távon funkcionális átalakulásra tervezettek, lakó- és irodaházak megjelenése várható. - Az Építész utcától délre, valamint a Fehérvári út túloldalától kezdődően a panelházas lakótelepi beépítést felváltja a családi házas övezet, ahol a biológiai aktív felületek száma magas, a zöldfelületi rendszer kertekből, közterekből és intézményi zöldterületekből áll. - A lakópark zöldfelületi karaktere, egyfajta átmeneti jelleget mutat: az iparterületekhez képest nagyobb, a családi házas övezetekhez képest kisebb zöldfelületi aránnyal rendelkezik. Belső zöldfelületei zárványként	X (A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, ezért szükséges lett volna a zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése – e tekintetben a lakópark zöldfelületi tagolása, kialakítása nem megfelelő. X A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése részlegesen került csak megvalósításra.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése. ➔ A közterületek zöldfelületi hálózatának folytonossága biztosítandó.

		jelennek meg, nem kapcsolódnak a környező zöldfelületekkel. A lakópark környezetében a Fehérvári út fásított (fővárosi jelentőségű fasor), a lakópark fehérvári út felőli részén kialakított felszíni parkoló faegyedei kiegészítik az út mentén végig húzódó fasort. A Kondorosi út mentén található rézsűs kialakítású zöldfelületek környező zöldfelületekre nem reflektálnak a közút szeparáló hatása végett.		
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- városi park több mint 4 km-re (gyalog 1 óra, közösségi közlekedéssel 30 perc) - közpark 1,9 km-re (gyalog 25 perc) - közkert 500 m-re (gyalog 7 perc) 20 perces távolságon belül 4 db játszótér és 1 db sportpálya, valamint egy közösségi kert található	X (A lakópark térsége elégtelen zöldterületi ellátottságú, ezért szükséges lett volna a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosítása.)	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban barnamezős terület volt. A jelenlegi állapothoz képest összességében kisebb arányú beépítés és burkolás, nagyobb zöldfelületi intenzitás volt jellemző. A területen található fa- és cserjecsoportok a lakónegyed kiépítése során nem kerültek megőrzésre. - A lakópark növényzete szegényes, összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas. A fás-bokros állományok a madárvilág számára biztosítanak élőhelyet elsősorban.	X (A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból.)	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 3% - tetőkertek aránya 43% - épületeken nem került kialakításra zöldtető - jelentős a gyeprácsos és közlekedési célra szilárd térburkolattal ellátott felületek aránya (zöldfelületi minimum a KÉSZ/KVSZ szerint: 20/25 %) - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nem kerültek kialakításra - fásítottság mértéke: 1 db / 315 m² (124 db / 39160 m²)	X (A terület aláépítettsége és a felszíni parkolás miatt a teljes értékű, kondicionáló hatású zöldfelületek aránya rendkívül alacsony. A lapostetőkön nem került kialakításra zöldtető, A fásítottsági arány az összterülethez képest alacsony mértékű így jelentős a hősziget-hatás.)	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét
Zöldterületek fenntarthatósága		- alternatív vízhasznosítás nincs a területen - a telepített fák élettere szűkös az aláépítettség és a jelentős burkolt felület jelenléte miatt - A zöldfelületek izolált kialakítása intenzív fenntartási szükségletet eredményez. A növények életkörülményei kedvezőtlenek (hő-és vízháztartás, benapozás) fejlődési lehetősége is korlátozott.	X (a zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen)	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.

Belső strukturált közterület, térszituációk		- A monoton jellegű, négyzetes tucatformát követő épülettömegek között használat, rekreáció szempontjából értékes közterületek nem alakultak ki. - Az épülettömbök között húzódó középső zöldfelület 150 m hosszú, átlagos szélessége 17.	X (a belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú)	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (magánút vagy gyalogos felületek) funkciót töltenek be. Az alacsony színvonalú, kis méretű központi játszó- és pihenőterén kívül közösen használt terek, találkozóhelyek nem találhatók a lakópark területén. - Transzformátor állomás, villamos berendezések és hulladékgyűjtők önálló melléképítményekben kerültek kialakításra, alacsony esztétikai színvonalon.	X (gépjármű közlekedésre optimalizált szabadterek) X (a közműépítmények nem az épületekbe integráltan kerültek kialakításra, a melléképítmények sokasága funkcionális és esztétikai szempontból is zavaró)	➔ A tömbbelső szabadtereken belül a gyalogos használatot kell előnyben részesíteni, ezt kell elősegíteni a forgalomszervezéssel. ➔ A közműépítményeket épületen belül integráltan kell kialakítani (fenntarthatóság, esztétikum).
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A belső szabadterek nem átjárhatók, csak a helyi lakosok használhatják. A szárnyas beépítés földszinti lakásainak egy része minimális zöldfelületi kapcsolattal rendelkezik, azok használati értéke alacsony, privát kertrészek nem kerültek kialakításra. Rekreációs szempontból nem értékesek, többségük közlekedési célra burkolt. - közpark, nagyobb közkert nem került kialakításra - az 1842 lakás lakóira 2 db, összesen 300 m² alapterületű játszótér került kialakításra (területi arányok <1%), amelyek csak néhány játszóelemet és pihenőhelyet tartalmaznak, szabadtéri sportpálya, sporteszközök nem kerültek kialakításra, telepítésre	X (A területen belüli szabadtéri rekreációs lehetőségek szegényesek. A játszóterek száma alacsony, felszereltségük elégtelen. A belső szabadterek szűkössége és kialakítása miatt nem segítik a rekreációt.)	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		A terület terhelését a Fehérvári úton jellemző jelentős közúti forgalom határozza meg határértéket meghaladó terheléssel (Lden 65-70 dB, Léjjele: 50-55 dB).	X (Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvezőtlen.)	➔ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas utak mentén.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak gépjárműforgalmából adódó kibocsátások határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyező-forrás nem üzemel. - A környező épületek földgázhálózatra csatlakozottak, a lakossági szilárd tüzelés nem jellemző. - A Duna menti átszellőzési zóna a területtől távolabb esik, így annak levegőminőség szempontjából kedvező hatása kevésbé érvényesül.	X (A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak mondhatók, az átszellőzés kedvezőtlen, helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó.) ✓ (Az ipari és lakossági eredetű pontforrások nem jellemzők a térségben)	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, átszellőzés biztosítása szükséges.
Talaj- és vízminőség		A terület átalakuló, barnamezős térségben fekszik, tágabb környezetében több helyszínen volt szükség kármentesítési beavatkozásra az ipari eredetű talajszennyezettségek miatt.	X (A terület ipari múltjából adódóan a térség talaja és felszín alatti vizei potenciálisan szennyezettek.)	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.

		A területen közvetlen környezetében élővízfolyás, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található. A területtől kb 100 –m-re folyik a Keserű-ér vízfolyás, amely a felszíni vizeket a 700 m-re lévő Dunába vezeti.		
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		A szomszédos ipari területeken a rakodás, anyagszállítás porkeltéssel, zajjal stb. együtt jár.	X (Térség átalakuló jellegéből adódóan területhasználati konfliktusokkal terhelt)	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges.
Helyi klíma		A térség magas beépítettsége miatt az átlagosnál magasabb felszínhőmérséklet jellemző a területen.	X (A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás.)	➔ A terület kedvezőtlen klimatikus adottságai miatt az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületek kialakítása szükséges.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- Az épületek hőháztartása kedvezőtlen, központi klímarendszer hiányában egyedi klímaberendezéseket használnak a lakók, a homlokzaton elhelyezett légkondicionáló berendezések ami szezonálisan növeli a zajterhelést. - A parkolás részben térszínen, a tömbbelsőben biztosított. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést.	X (Klímaberendezések szezonális és belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülmenyeket.)	➔ Gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges. ➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		A lakópark nem került csatlakoztatásra a távhőrendszerre, a megújuló energiaforrásokat nem hasznosítja, egyéni földgáztüzelése miatt télen mérsékelt légszennyező-forrásként jelentkezik.	X (Helyi légszennyező-források kerültek kialakításra a megújuló erőforrások, vagy a helyben rendelkezésre álló távhő hasznosítása helyett.)	➔ Távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		A lakópark szoros telepítési távolsággal került kialakításra, a lakások részben működő telephelyek felé nyílnak (15-35 m).	X (Az átmenetileg még fennálló környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során nem fordítottak elegendő figyelmet)	➔ A szomszédos területhasználatok ellehetetlenítése nélkül, a teljes átalakulásig kezelni kell az átmeneti területhasználati konfliktusokat.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		A mikroklimát a lakótelep szegényes növényzete csak kis mértékben javítja, gyenge átszellőzés. A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület.	X (A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvezőtlen helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.)	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA	ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ			
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége	- A környezetében található épületek (panelházak) szigetelése részben megtörtént. - Távhőellátás a közelben kiépült.	✓ Távhőellátás lehetősége adott. - X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás	Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomasza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása	- A Kondorosi úton az útfelületeken keletkező csapadékvizek csapadékcatornában kerülnek összegyűjtésre, majd a Határ-árok (Keserű-ér)-be kerülnek bevezetésre. - A Fehérvári úton egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki.	✓ A Kondorosi úton elválasztott rendszerű csapadékcatorna működik, így nem terheli az egyesített rendszerű csatornahálózatot. - X	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ			

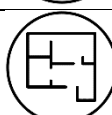
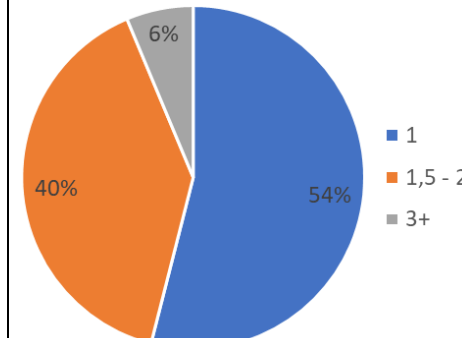
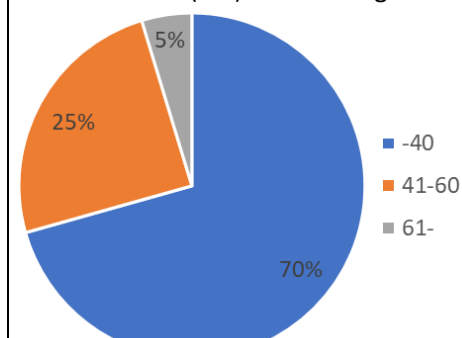
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetikai besorolás		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása X A területről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15' Működő (db)Szabad férőhely	✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül A 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/ irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		5 0		
		11 193		
		5 409		
		7 -		
		2 -		
BELSŐ				
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.	✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek ellátása nem biztosított.	➔ ➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		a Fehérvári úti paneles lakótelep a közvetlen környezetében, átlagos lakásméret 1,5 lakásméret	X (A kis alapterületű lakások magas aránya kedvezőtlenül befolyásolja a társadalmi környezet kiegyensúlyozottságát.	➔ A környezete színvonalának elérése minimum feltétel, illeszkedési feltételek meghatározása. ➔ A megfelelő lakásösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya).

BELSŐ										
Lakásszám, lakásméret		1.331 db, 28-75 m2 nagyságú lakások + 11 db üzlet + 2 db iroda, az épületek 11 ütemben épültek 2005 és 2010 között	✓ X							
Lakások összetétele:		Lakások szobaszám szerinti megoszlása: <table><tr><td>1 szobás</td><td>54 %</td></tr><tr><td>1,5-2 szobás</td><td>40 %</td></tr><tr><td>3 vagy több szobás</td><td>6 %</td></tr></table>  Lakások méret (m2) szerinti megoszlása: 	1 szobás	54 %	1,5-2 szobás	40 %	3 vagy több szobás	6 %	X (1 szobás és a kisméretű lakások nagy aránya) x (A kis alapterületű lakások magas aránya kedvezőtlenül befolyásolja a társadalmi környezet kiegyensúlyozottságát.) x (Átmeneti „tartózkodásra”, és nem végleges letelepedésre alkalmas beruházás.) ✓ (lehetőséget nyújt a rövidtávú lakáskiadás felértékelődésére)	➔ Törekedni kell a lakóközösség heterogén összetételére, a szociális/ társadalmi sokszínűsége, a változatos lakásméretekre, a piaci és az önkormányzati bérlakások meglétére/ arányára. ➔ Megfelelő lakásösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya). ➔ Bérlakások létrehozása is ajánlott, azok arányának meghatározásával.
1 szobás	54 %									
1,5-2 szobás	40 %									
3 vagy több szobás	6 %									
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a. ezek meglétére		➔ A társadalmi sokszínűség és az alacsonyabb státuszú kerületi lakosok számára önkormányzati bérlakás programot/ tervet érdemes készíteni. A rendkívül nagy számú lakás között nem található információ ezek meglétére. ➔ A különböző lakópark típusokhoz követendő arányok megadása.						
Biztonság		▪ zárt, elektromos, kódos lépcsőházi kapu ▪ zártláncú kamerarendszer ▪ 24 órás biztonsági őrszolgálat		➔ A lakóközösség biztonsága érdekében alapvető elvárás az ellenőrzött és/vagy korlátozott belépés, illetve a kamerarendszer. ➔ A különböző lakópark típusokhoz a biztonság szintjének, szolgáltatások telepítésének meghatározása.						
Közösségi szolgáltatások, terek		▪ nincs adat a tulajdoni lapon a közösségi helyiségekről ▪ közös kertész		➔ A lakópark mérete, lakószáma, esetleg zöldfelületi aránya szerint a kötelezően létrehozandó közösségi terek és helyiségek mérete, illetve szolgáltatások biztosítása.						

XI. SASAD LIGET LAKÓPARK I-II.

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Beregszász út 6.
Városi karakter: kisvárosi karakterű terület
Fejlesztési terület összterülete: ~4 ha
Számolásokkal érintett terület: 3,8ha
Terület típusa: nem barnamezős fejlesztéssel valósult meg a beruházás
Építés ideje: 2008-ban kezdték el építeni, összesen 468 db lakás
Épületek nagysága összes bruttó alapterület: ~8 000 m2
 összes bruttó szintterület terepszint felett: ~38 106 m2

légifotó



Források:
utcaképek

Google Earth



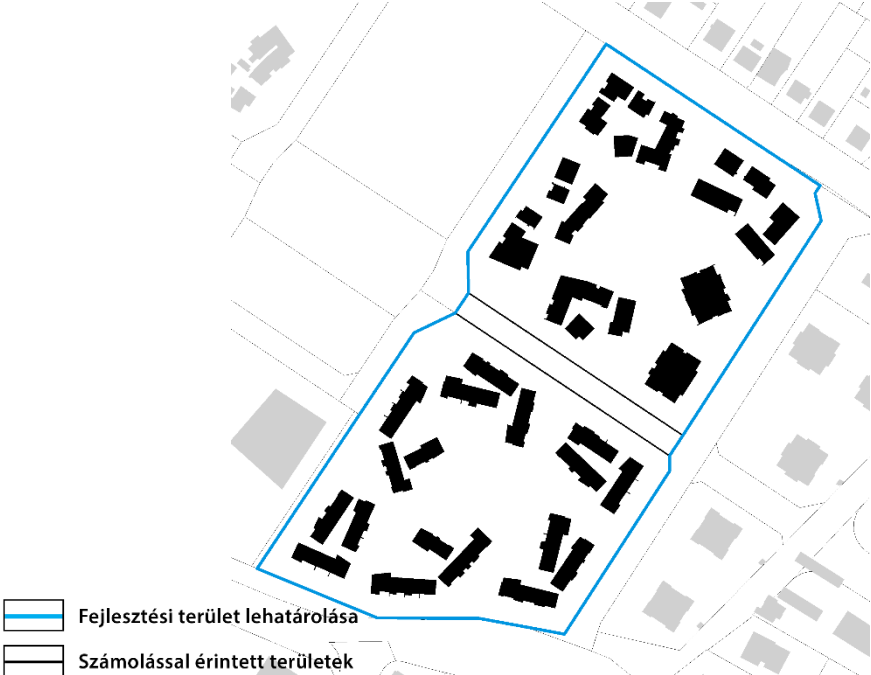
3D



Google Maps



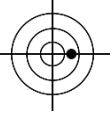
helyszínrajz



Saját szerkesztés
Google Maps



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		Változatos domborzati környezet, a Budai-hegyek közelsége jó környezeti adottságokat teremt.	✓ A Budai-hegyek könnyen elérhetőek.	➔ Természetközeli lokáció kiemelt értéke lakóterületeknek.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Központrendszerrel való összefüggés: belvárosi főközpont 30 percre, a kerületi alközpontok 15-20 percre (tömegközlekedéssel), a gazdagréti alközpont 5-10 percre. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: kialakultak, nagy teljesítőképességű, főközpontba vezető szerkezeti elem környezetében helyezkedik. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok: hiányoznak.	✓ Az alközpont és a belváros is könnyen elérhetőek.	➔ A központok megfelelő elérhetősége előnyt jelent. ➔ Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ <i>mobilitás</i>) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ <i>városi használat, funkciómix</i>) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ <i>egészséges környezet, zaj, levegőtminőség</i>)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és közép távon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		Kelenföldi pályaudvar központi térsége 5 perces távolságon belül található, fejlesztése folyamatban van.	✓ A központ folyamatban lévő fejlesztései révén tovább növekszik a lakossági szolgáltatások köre és színvonala is.	➔ Központok közvetlen elérhetősége kiemelten nagy előny. ➔ Központok és rekreációs területek együttes elérhetősége lakóterület extra értékét biztosítja.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A területet négy oldalról közterületi utcák határolják. - Környezetétől elválik, elhatárolódik, kerítéssel kerített. A terület csak a lakók számára átjárható.	✓ A lakóterület tömbjeit megfelelően kiépített lakóutcák határolják. ✓ A lakóterület tömbjeit megfelelően kiépített lakóutcák határolják ✓ A kerített udvar növeli a	➔ A lakóépületek jó és biztonságos megközelítését biztosító közterületek megléte alapvető követelmény.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége		- A Gazdagréti úton autóbusz közlekedés üzemel, legközelebbi megálló távolsága a lakóterület súlypontjától mintegy 200 m (az M4 metró végállomása 800 m-re található). - A közeli, sugárirányú Budaörsi út biztosítja a belváros elérését. - A területtől 400 m-re a Budaörsi úton kerékpáros útvonal található.	x A külső kapcsolatrendszer részben kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. x A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kerékpáros hálózat csak gyenge színvonalú, a közösségi közlekedési és a főúthálózat közepes színvonalú ellátást biztosítanak. x A járműhasználatot igénylő utazásoknak csak egy része bonyolítható le a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- a 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal ellátott a terület környezete. - a 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények ellátott a terület.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény közepes. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, részben fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni.
BELSŐ				

A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából:		- A 150 m x 140 m-es tömbökben elhelyezkedő lakópark esetében. - A lakóterületet tömbökre tagoló közúthálózat vonalvezetése hagyományos négyzetrácsos hálózatot alkot, az átmenő forgalom távoltartását a közterületek egy részének gyalogos utcaként történő kialakítása biztosítja. - A lakóterületet tömbökre tagoló közúthálózat részeként a gyalogos járdák a minimálisan szükséges szélességben kiépültek ki, a közepes intenzitású beépítés következtében azonban ezek az átlagosnál igényesebb anyagok felhasználását is figyelembe véve közepes használati színvonalat biztosítanak. - A lakóterületet tömbökre tagoló közúthálózat elvileg jól kerékpározható a forgalomcsillapított kialakítás miatt, azonban a terepadottságok következtében a közlekedési célú kerékpározás nem jelentős.	✓ Sasad liget területét közutak tagolják, amelyek a lakóterület szempontjából kedvező módon tempó 30 zónába vannak sorolva. ✓ A tömböket tagoló közutak (12m) és gyalogos utak (3 m) keresztmetszete a dombvidéki terep adottságok figyelembe vételével jó színvonalat képvisel, amelyhez az átlagosnál igényesebb anyagok felhasználásával történt kiépítés is hozzájárul. ✓ A lakópark fejlesztése kapcsán új közutak és gyalogutak jöttek létre a terület észszerű gyalogos átjárhatóságának biztosítására. X A lakópark határoló útjainak minimális járdaszélességei nem támogatják a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. X A lakópark határoló útjain a kerékpározhatóság hiánya nem támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok közvetlenül a határoló közterületekhez kapcsolódnak.	✓A garázskapcsolatok kialakítása kedvező, forgalmuk nem jelenik meg telken belül.	➔ Közterülethez csatlakozó garázskapcsolatok kedvezők, nem generálnak telken belül további burkolt felületet.
Parkolás helyzetének megoldottsága		- Rendezett, minden lakáshoz (468 db) tartozik telken belüli, garázsban kialakított parkoló (469 db). - A telken belüli kerékpártárolók számáról egyáltalán nem áll rendelkezésre adat.	✓A személygépjármű elhelyezés megfelelő. X A kerékpártárolók száma ismeretének hiányában.	➔ Mélygarázsban elhelyezett parkolóhelyek miatt telken belül nagyobb mértékű zöldfelület alakítható ki. ➔ A közel sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

	Övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítettség / bm (%)	szintterületi mutató / szám (m2/m2)	legnagyobb terepszint alatti beépítési %	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekméret (m2)	legkisebb zöldfelület (%)
Engedélyezéskor hatályos:	L3-XI (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület)	SZ (ikres)	20	0,75	30	12,5	600	65
Hatályos:	Lk-2-XI-L-02 (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek, lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns vegyes területek)	SZ	25	1,0	50	16	1500	50

hrs	a beépítés mértéke terepszint felett	megengedett terepszint feletti beép.	a beépítés mértéke terepszint alatt	megengedett terepszint alatti beép.	szintterületi mutató	megengedett szintterületi mutató	épületmagasság/ építménymagasság	megengedett épületmagasság / megengedett építménymagasság	zöldfelületi arány	minimum zöldfelületi arány	rendeltetési egységek	parkoló szám
1996/3	24,98%	25 %	44,5 %	50%	0,998 m2/m2	1 m2/m2	építménymagasság A1 épület 15,84 m A 2 épület 15,73 m C épület 14,99 m D1 épület 15,60 m D2 épület 15,98 m P 1 épület 15,49 m	6 m < x16 m	63,45 %	50 %	215 lakás	A -épületben 48 parkoló C - épületben 36 parkoló D- épületben 41 parkoló P - épületben 37 parkoló R- épületben 54 parkoló összesen: 216 db pincésinti parkoló

							P2 épület 15,37 m R épület 14,19 m					
1996/5	24,99 %	25%	48,25 %	50 %	0,99	1 m2/m2	15,5 m	6 m < x16 m	58,42 %	50 %	253 lakás	253 db parkoló mélygarázsban

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
▪ környező beépítési típusok, épülettömegek		- Környezetében szabadonálló társas és családi házak helyezkednek el. - A környék épületeit kis és közepes tömegűek.	✓A lakótelep szabadonálló beépítése a környezetben jellemző beépítési móddal azonos. ✓A társas lakóházak és környezetben lévő családi házak tömegei közötti különbségek nem zavaróak.	➔ A környezetben jellemző szabadonálló beépítési mód alkalmazása kevesebb konfliktust generál. ➔ Szabadonálló beépítés esetén, tömbönként azonos tömegű épülettömegek alkalmazásával könnyebb harmóniát teremteni.
▪ környező utcakép, magasságok, tetőformák		- Az utcakép kertvárosi jelleget mutat, vegyesen lapos és nyeregvetős házakkal. - A szomszédos társasházak F+3-4 szintesek, a családi házak. 1-2 szintesek.	✓Az utcaszakaszok tagoltsága kedvező, a kertvárosi jelleghez igazodó. ✓A lapostetők alkalmazása a környező magastetős családiházak között nem zavaró.	➔ A beépítés megfogalmazása során az utcaképet, a térfalak meglévő és tervezett ritmusát figyelembe kell venni. ➔ Eltérő magas- és lapostetős épületkialakítást épületcsoportonként javasolt kialakítani.
▪ jelenlegi beépítési intenzitás		A környező lakóterületek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és szintterületi mutatóval rendelkeznek.	✓Az alkalmazott beépítési mérték elfogadható, élhető épületek közti tereket eredményezett a kisvárosi jellegű területen.	➔ A beépítési mértéket a szomszédos épített környezetének jellegének figyelembevételével kell meghatározni.
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		A környezetében már kialakult beépítési jellemzők vannak. A területeken az Lk-2-XI-L (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek) és a Vi-2-XI-ID (Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek) övezetek/ területek a jellemzők. Hasonló alacsony beépítési mértékkel (bm: 15/25/35/20) és szintterületi mutatóval (szmá: 0,4/1,0/2,0/0,5) rendelkeznek a lakóterületek, mint a Sasad-liget lakópark.	✓A kialakított beépítési intenzitás biztosítja az illeszkedést a kertvárosi környezethez.	➔ Átalakuló területek beépítési mértékét a környező területek beépítési mértékének megfelelően indokolt meghatározni.
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték.	✓A beépítési karakterét környezetben lévő éptett érték nem befolyásolja.	➔ A beépítés karaktere egyedi és értékes, ha a abban a környezeti értékek (akár épített, akár természeti) tükrözőnek.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		- A telken csak lakások helyezkednek el. - Lakóterület: 96% - Közterületek:4%	✓Központi térség közelében a monofunkcionális használat elfogadható, számos előnyt is jelent	➔ A területhasználat módját (funkcióösszetételét) a környező területek funkcióit figyelembe véve célszerű meghatározni. Monofunkcionális lakóterületek kialakítása jó szolgálat biztosító közeli szomszédság vagy kedvező megközelíthetőség esetén javasolt.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		A terület tömbtelek, területszerkezetet befolyásoló telek-átalakítás nem történt.	✓Az előző használat idejéről származó tömbtelek lakóterületként hasznosul.	➔ Adott használatra alkalmas méretű és arányas telek növeli a terület minőségét és presztízsét.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- Negyzet alakú tömbtelkek alkotják a lakóparkot (~140x140m), kb. 18 - 20 épületegységgel - A telkeken található mélygarázsok több oldalról közelíthetők meg, összesen 469 férőhelyes mélygarázs.	✓A nagy tömbtelek oldalarányai kedvezőek, a terület jól hasznosítható, a határoló utcákról jó belátható.	➔ Kedvező telekarányok esetén a hasznosítás feltételei kedvezőbbek.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		Megvalósult: Felszín felett: 24,98 % (kerületi adatszolg.) ~20,83 % (számított)	✓Az engedélyezett beépítés mértéke a környezett kertvárosias jellegét tekintve jól volt megválasztva.	➔ Kisvárosias területen, szabadonálló beépítési mód esetén, 20% alatti beépítési mértéket meg nem haladó

		Felszín alatt: 46,38 % - Engedélyezéskor hatályos: Felszín felett: 20% Felszín alatt: 30 % - Jelenleg hatályos: Felszín felett: 25% - Felszín alatt: 50%	X A megvalósult 25%-os beépítési mérték a lakókörnyezet minőségét kis mértékben rontotta.	beépítés mellett alakíthatóak ki kedvező udvari térarányok és jó minőségű zöldfelületek.
szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m2/m2)		- Sűrűség: ~0,95 - Átlag szintterületi arány: ~0,99 szmá - KÉSZ/KVSZ szerint építhető: 0,75 (az engedélyezéskor hatályos) - Jelenleg hatályos: 1,0	✓A megvalósult szintterületi arány a kisvárosias jellegű környezetnek megfelelő.	➔ 1-es szintterületi mutató mellett kedvező feltételekkel valósítható meg alacsony intenzitású lakóterületi beépítés.
beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		- Megvalósult: 14,19 - 15,98 m (6 szint: P+F+4) - Engedélyezéskor hatályos: 12,5 m max. - Jelenleg hatályos: 6m < 16m	✓A megvalósult épületek magassága megfelelő a kisvárosias jellegű környezetben.	➔ Nagy zöldfelületű kis- és kertvárosias területen F+2-3 szintes lakóépületek optimális, az F+4 szintes é illeszkedést eredményeznek, kedvező térarányok létrehozását segítik elő. ➔ Változatos, heterogén épületmagasságokra és épülettömegek kialakítására kell törekedni, a változatos utca- és településképp, illetve a kellemes térérzet kialakítása érdekében.
Városépítészeti kompozíció				
beépítési mód, tömegalakítás, beépítési karakter		- szabadonálló beépítés zöld környezetben, kertvárosi jelleg - szomszédos, többemeletes épületek ritmusához igazodik - a lakópark a terület 25%-át teszi ki, a fennmaradó területet előkertek, parkok, pihenők és fák teszik ki (honlap szerint) - Földszintek közvetlenül nem kapcsolódnak az utcákhoz, közterületekhez.	✓A kisvárosi jellegű helyszínen alkalmazott szabadonálló beépítés mód kedvező és jó minőségű zöldfelület kialakítását teszi lehetővé.	➔ A beépítési módot, épületek tömegalakítását a környezeti adottságok figyelembevételével kell meghatározni.
telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		- Külső terek aránya egészséges környezetet teremtenek - A terület jól használható előkerttel rendelkezik.	✓Az épületek között kialakított térarányok és a tá térkompozíció kedvezőek. ✓Az előkertek jól használható rendelkezik.	➔ Kedvező térarányú udvarokat az egyedi formaképzések fektérkelhetik. ➔ Az előkert mélységét az épületföldszinten kialakított funkciók és a közterületek forgalmi terhelésének figyelembevételével kell meghatározni.
légtérarány, kilátás, átlátás		általánosan megfelelő légtérarány az épületek között, a beforduló épületszárnyak ezen néhol rontanak	✓Az épületek közötti légtérarányok jellemzően kedvezőek, helyenként hosszabb átlátást biztosítanak kertrészek irányába.	➔ Tágabb kilátást biztosító udvari arányok értéknövelő tényező.
benapozás, tájolás		- A benapozás z épületek tagol formája biztosítja, a különálló épülettömegek nem árnyékolnak egymásra. Az egyes épületszárnyak helyenként akadályozzák a szabad benapozást. - Az épületek tájolása vegyes, többnyire K-Ny és ÉK-DNy.	✓A változatosan tagolt épületalaprajzok fedező benapozás feltételeit segítik elő.	➔ A változatosan tagolt épületalaprajzok a benapozás feltételeit is javítják.
átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		Átmeneti tereket jelen beruházás esetében a loggiák képezik.	✓A kialakított átmeneti terek aránya elfogadható.	➔ Átmeneti terek nagymértékben növelik a lakókomfortot, kertvárosi környezetben különösen. ➔ A kortárs fejlesztések jellemzően átmeneti terekben szegények. ➔ Átmeneti terek alkalmazása környezetvédelmi előnyökkel jár.
Értékvédelem				
épített értékek (területen belül)		A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték.	✓A beépítési karakterében területen belül lévő épített érték nem befolyásolja.	➔ Telken belüli egyedi érték jelenlétét tükröző beépítési karakter értékelő tényező.

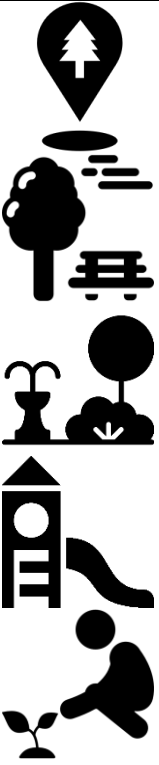
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	- A fejlesztés környezetében jellemzően monofunkciós lakóterületek. - Kis arányban irodai, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú területek.	X Monofunkciós területek	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ Kedvező a gazdasági szolgáltatások jelenléte. ✓ A szociális, egészségügyi és oktatási-nevelési szolgáltatások megtalálhatók elérhető közelségben. ✓ A rekreáció lehetősége a lakóhely közvetlen közelében adott.
		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény	
		✓	nappali gyermekfelügyelet bölcsőde hajléktalan ellátás rászorultak gondozása	
		✓	Fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat háziiorvosi ellátás gyógyszertár iskolaorvos védőnői szolgálat	
		✓	galéria művelődési központ könyvtár	
		✓	nagykövetség atm bank posta	
		✓	templom	
		✓	piac bevásárlóközpont kiskereskedelem vendéglátó létesítmény	
		✓	sportpálya szabadidős sportlétesítmény játszótér közösségi kert közpark, közkert	

		✓	iroda		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		Távol helyezkednek el.	x Távol helyezkednek el a munkalehetőségek, gyakran a gyaloglási távolságot meghaladóan.	➔ A munkahelyek lakókörnyezettől való nagy távolsága kedvezőtlen hatást gyakorol a társadalomra, tekintettel a jelentős idővesztésre, a környezeti ártalmakra, valamint inkább kitett a közbiztonsági problémáknak (időszakos területhasználat által). A munkahelyi területek 20 perces gyaloglási távolságon belül való elérhetősége előnyt jelenthet.	
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata	 	Kizárólag lakófunkció.	x Egyoldalú hasznosítás. ✓ Környezetében jelen lévő szolgáltatások.	➔ A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások megléte esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják. ➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre.	
Munkahelyek a területen belül		Nem található a területen munkahelyi funkció..	x X A lakosságnak csak home-office keretein belül van lehetősége munkavégzésre. X A munkahelyi területek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.	

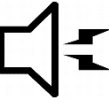
5_ZÖLDHÁLÓZAT

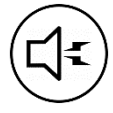
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		A lakóparktól gyaloglási távolságon túl, 1,6 km-re található a Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület.	✓ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakópark vegyes beépítésű területen helyezkedik el, tömbös és kertvárosias, családi házas beépítési módok között. A biológiailag aktív felületek száma magas, a zöldfelületi rendszer fő elemeit a lakótertek adják. - A szolgáltató és kereskedelemi létesítmények nem lekerített zöldfelületei a határos közterületi zöldfelülettel egységesek. - A lakópark szomszédos a Gazdagréti lakóteleppel, melynek zöldfelületi aránya magasabb a környező kertvárosi beépítéseknél. - Fásított a Beregszász út, a Povl Bang-Jensen utca, a Menedékes utca és a Maléter Pál utca, a fák általában faveremrácsban állnak.	✓ A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, a lakótömbök közti összefüggő zöldterületekkel az átmenet képzése megvalósításra került.) ✓ A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése megvalósításra került.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek):		- Városi park, közpark és közösségi kert a közelben nincs. A Gellért-hegy - mint a legközelebbi városi park a lakóparktól – 4,3 km-re, közösségi közlekedéssel 36 percre található. - Közkert 20 perces gyaloglási távolságon túl 950 m-re , a Gazdagréti Református Gyülekezet nyitott kertje és a Költők parkja 1,1 km-re található 20 perces távolságon belül 4 játszótér és 2 sportpálya található. - Legközelebbi játszóterek: Bohócos játszótér (160 m, közvetlen szomszéd)	✓A lakópark térsége kisebb rekreációs zöldterületekkel megfelelően ellátott. X A lakópark térsége nagyobb zöldterületi egységekkel való ellátottsága elégtelen.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban barnamezős terület volt. A Sasad Liget első blokkjai a terület nagyobb zöldfelületi intenzitással rendelkező részei helyén épült, jelentős fás-bokros állomány volt rajtuk. Az építkezés során a területen található fa- és cserjecsoportok csak kis arányban kerültek megőrzésre. - A zöldfelületek növényállománya gazdag, részben idős, már beállt. - A lakópark növényzete összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas.	X Az épületek megfelelő elhelyezésével, kialakításával számos faegyed megőrzésre kerülhetett volna.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya: 32% - tetőterek aránya: 24% - fásítottság mértéke (átlagosan): 1 db / 165 m2 - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldtetők, zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nincsenek	✓ A zöldfelületi mutatók összességében kedvezőek ✓ A fásítottság mértéke kellő sűrűséget, lombkoronaborítottságot biztosíthat a fák kifejlett állapotában. X Az épületek lapostetős részén nem került kialakításra zöldtető.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
Zöldterületek fenntarthatósága		- A sűrű beépítés között viszonylag egybefüggő zöldfelület található, mely egyszerűbb fenntartást tesz lehetővé. A fák számára növekedésükhöz megfelelő élettér biztosított. A társasházak kertjei színvonalasan fenntartottak. - Alternatív vízhasznosítás a területen nincs.	✓A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvező. X A csapadékvíz helyben tartása (és újrafelhasználása a zöldterületek fenntartásában) nem valósult meg.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		Az épülettömegek között minimum 25 m széles szabadterületek alakultak ki, amely az épületmagasságokhoz képest elégtelen.	X A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke elégtelen.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.

Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A közcélú zöldfelületeket gyalogutak tagolják. Nagyarányú burkolt felület nem található a lakóparkon belül. - A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (magánút vagy gyalogos felületek) funkciót töltenek be. A gyenge színvonalú, kis méretű központi játszó- és pihenőtéren kívül közösen használt terek, találkozóhelyek nem találhatók a lakópark területén. - Hulladékgyűjtők az épülettömbökben kerültek elhelyezésre.	X Főként átközlekedésre optimalizált szabadterek.	➔ A tömbbelső szabadtereket a pihenésre, szabadidőtöltésre alkalmas módon kell kialakítani.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A belső szabadterek nem átjárhatók, csak a helyi lakosok használhatják. - A lakópark földszinti lakásai saját, elkerített kertrésszel rendelkeznek. A kert rekreációs szempontból közepesen értékes, hiányoznak a sportolási, kikapcsolódási, gyülekezési lehetőségek. - Sasad Liget I.: 5 épület, 215 lakás - Sasad Liget II.: 275 lakás	X A területen belüli szabadtéri rekreációs lehetőségek szegényesek. A játszóterek száma alacsony, felszereltségük nem megfelelő.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- Legjelentősebb zajforrás a Budaörsi út és a Sasadi út forgalma, de ezek sem okoznak határérték-túllépést a területen. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 50-55 dB; L_{éjjel}: 40-45 dB - Repülési zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: <35 dB; L_{éjjel}: <35 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 45-50 dB; L_{éjjel}: 35-45 dB	X A közúti zajterhelés számottevő, de határérték alatti.	➔ Közúti és vasúti forgalommal szembeni zajvédelem kialakítása javasolt.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a környékbeli főutak (Budaörsi út) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyezőforrás nem üzemel.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőnek mondhatók.	➔ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A lakópark közvetlen környezetében, a Sasad Liget III. területén környezeti kármentesítést kellett végrehajtani (2013). - A talaj és a vizek feltételezhetően nem szennyezettek. - A terület közvetlen környezetében időszakos kisvízfolyás a Beregszászi-árok, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓ A területen nem feltételezhető talajszennyezettség.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		Az épületek elhelyezése igazodik környező tömbökhöz, lakóparkokhoz, a szomszédos épületek vonalához. A lakófunkciót zavaró ipari vagy gazdasági-kereskedelmi terület a környéken nincs.	✓ Állandó jellegű területhasználati konfliktusok nem jellemzők a térségben.	➔ A lakóterületi fejlesztések esetében vizsgálni szükséges a szomszédos területhasználatokat és a potenciális konfliktusokat.

Helyi klíma		A kertvárosias és lakótömbös beépítés miatt kiterjedt zöldfelületek találhatók a lakópark szomszédságában, melyek kondicionáló hatásúak	✓ A térség kedvező zöldfelületi borítottsága miatt a hőszigetelés kevésbé jellemző.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSO				
Zajkibocsátás, zajkonfliktus-kezelés		- A parkolás részben térszínen, részben a tömbbelsőben biztosított. - Az épületek homlokzatán klímaberendezések elhelyezése nem jellemző	X A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		- A lakópark egyéni földgázfűtással üzemeltetett. - A lakópark beépítésének és a környező kertvárosias beépítésnek köszönhetően a terület átszellőzése megfelelő.	X Helyi légszennyező-források kerültek kialakításra a megújuló erőforrások helyett	➔ Lehetőség szerint távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- Az épületek közötti telepítési távolság laza. - A mélygarázs ellenére főként a felszíni parkolási lehetőségeket használják. - A lakópark épületei, kertje az utca terepszintjénél 1, helyenként 2-2,5 méterrel is magasabban vannak, így a tömbök még nagyobbak hatnak. - A lakópark elkerítése támfalakkal történt, melyek helyenként két méternél is magasabbak. Ez mindenhol „várfal” hatást okoz, a Maláther Pál utca síkátornak érződik.	X A többszintes épülettömegek és a lakóutcák mentén húzódó tömör kerítések, támfalak markáns megjelenése vizuális konfliktust, nyomasztó közérzetet eredményez.	➔ Az építészeti tömegformálás, közterületek alakítása használati konfliktusokat eredményezhet.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- A klímaváltozáshoz történő adaptáció alapelemei a zöldfelületek, melyek a lakóparkon belül viszonylag nagy kiterjedésűek és egybefüggőek. - Vízfelületek nem kerültek kialakításra, melyek nyáron hűtő hatással bírnának.	✓ A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvező, a helyi klimatikus viszonyokat javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÖRNYEZET			✓ X	
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Távhőellátás a közelben kiépült.	✓ Távhőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A Menedékes utcában, a Maláther Pál utcában, a Nagyszebeni úton, a Powl Bang Jensen utcában elválasztott rendszerű csatornahálózat épült ki. - A csapadékvizek a Beregszászi árokba kerülnek bevezetésre.	✓ A területen elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák kerültek kiépítésre. ✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Beregszászi-árok, így a csapadékvizek nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. - X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
TERÜLET				

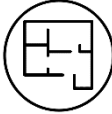
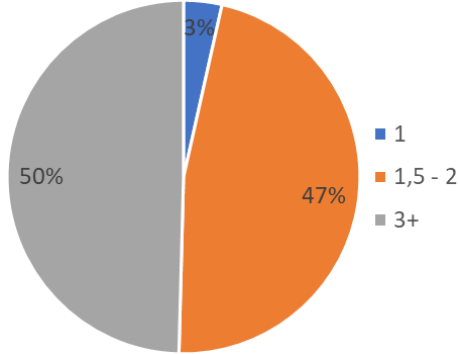
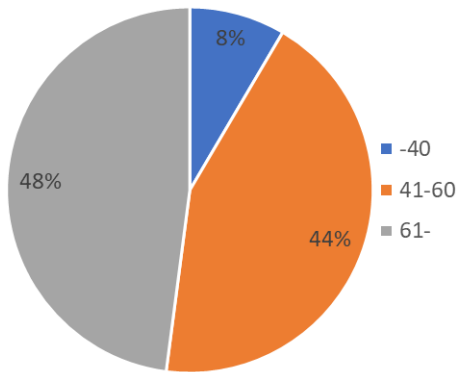
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek elvezetése elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában történik. - A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások.	✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Beregszászi-árok, így azok nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15' Működő (db)Szabad férőhely	✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület a legtöbb ellátási területen ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő bölcsődei, óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül idősgondozási intézmény csak 20 perces gyaloglási távolságon belül található. A szabad bölcsődei férőhelyek aránya minimális, 98%-os kihasználtság mellett, 340 összes férőhelyből mindössze 7 szabad kapacitással rendelkeztek az intézmények 2020-ban.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell arra, hogy a meglévő humán infrastruktúra ne legyen túlterhelve, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		57		
		7216		
		2521		
		8-		
		0-		
BELSŐ				
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.	✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek számára nagyobb intézményi kapacitás válhat szükségessé.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		Vegyes karakterű a környezet, helyi szinten a presztízse magasabb, kerületi alközpontként működik.	---	---

BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		- Az I-II. ütemben összesen 468 db lakás épült. - A lakások mérete 28 – 114 m2 között változik.	✓ A változatos lakásméret lehetővé teszi, hogy az egyedülállók és a nagycsaládosok egyaránt megtalálják igényükhöz igazodó otthonukat.	➔ A sokszínű lakásmix rugalmas piaci lehetőséget biztosít minden korcsoport, társadalmi élethelyzetben lévő számára, ezért javasolt az eltérő típusú, alapterületű lakóingatlanok kialakítása.
Lakások összetétele:		A lakások összetétele szobaszám szerint a következő:  A lakások összetétele méret szerint a következő (m2): 	✓ A változatos lakásméret lehetővé teszi, hogy az egyedülállók és a nagycsaládosok egyaránt megtalálják igényükhöz igazodó otthonukat. ✓ A lakások összetétele szemlélteti, hogy elsősorban a családok számára ideális lakókörnyezetet teremtettek.	➔ Javasolt a lakásmix kialakításában a minél nagyobb változatosság kialakítása, hiszen a változó társadalmi igényekhez jobban tudnak alkalmazkodni a későbbiekben. A nagyobb lakásméret egyben segíti, hogy többgenerációs együttélés alakuljon ki. Az egyes generációk együttélése javíthatja a munkaerő-piaci lehetőségeket, valamint a fiatalabb korosztályok munkába állását.
Közösségi szolgáltatások, terek		Nincsenek közös helyiségek.	x A közös helyiségek hiányoznak a területről, amely bővítés, fejlesztés előirányozható lenne.	➔ Javasolt a közös helyiségek megjelenése, amely közvetve a lakók közötti társadalmi kapcsolat javulásában szerepet játszhat, hiszen kisebb rendezvények megtartásának adna lehetőséget. ➔ Javasolt a közösségi terek kialakítása, amely közbenjárhat a helyi népesség egymás közötti bizalmának erősödésében, javítva a helyi közbiztonságot is (az idegeneket inkább ki tudják szűrni).

XI. SASAD RESORT LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Kőoltár utca 1.
Városi karakter: kertvárosi, kisvárosi terület
Fejlesztési terület összterülete: ~10 ha
Számolásokkal érintett terület: ~9 ha
Terület típusa: (Korábban TSZ volt üvegházakkal, stb.)
Építés ideje: az első ütemet 2019-ben adták át, összesen 3 ütem, az építkezés folyamatban van
Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: ~18 097 m²
összes bruttó szintterület terepszint felett: 77 297m² (fsz.+2+vsz., fsz.+3+vsz.)

légifotó



Források:
Earth
utcaképek

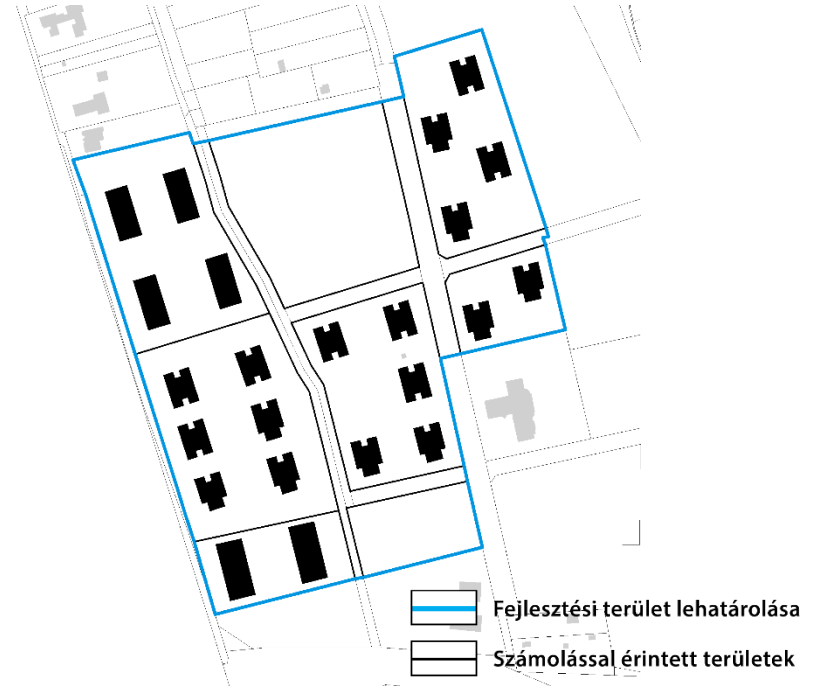
Google

3D



Google Maps

helyszínrajz

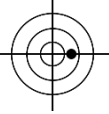


Saját szerkesztés



Google Maps

1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		1000 méterre fekszik a Budai-hegyek legközelebbi zölterületétől - A környező területek domborzata változatos.	✓ Az értékes természeti környezet adottságai emelik a lakópark értékét.	➔ A minőségi természeti környezet és adottságok értéknövelő tulajdonságokkal bírnak.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Központrendszerrel való összefüggés: belvárosi központ 35 percre, kerületi és budaörsi alközpontok 15-20 percre találhatók (közösségi közlekedéssel). - A Sugár irányú hálózati kapcsolatok már kialakultak. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok csak részben alakultak ki. - Központképző funkció nem található a környéken.	✓ Közúthálózaton jó a megközelíthetőség személygépjárművel és autóbusz közlekedéssel is. X A központ hiánya gyalogos távolságon belül hátráltatják a helyi aktív közösségi élet kialakulását.	➔ A központok megfelelő elérhetősége előnyt jelent. ➔ Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ mobilitás) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ városi használat, funkciómix) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ egészséges környezet, zaj, levegőminőség)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és közép távon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- A Dél-budai tehermentesítő út továbbépítése tervezett új Duna-híddal pestre. - A környező beépítetlen területeken sorban jelennek meg a lakófejlesztések.	✓ Az átalakuló területek magukkal hozzadják a közúthálózat, kerékpáros infrastruktúra és egyéb vonalas elemek fejlesztését. A gyarapodó lakossággal együtt új, központképző, az aktív lakossági életet javító funkciók jelenhetnek meg. ✓ Az alulhasznosított területek funkcióváltása.	➔ A településszerkezetben rejlő további fejlődési és fejlesztési irányok előnyt jelenthetnek, amennyiben a funkciót támogatják. ➔ A lakófejlesztés volumenével és minőségével magával hozhatja a környék megújulását, fejlődését/ fejlesztését. ➔ Egy lakófejlesztés indikátora lehet környezetének fejlődésének.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- Környezetétől elválik, kerítéssel határolt. - Az átjárhatóság csak a lakók számára biztosított, kívülről korlátozott, zárványként viselkedik.	X Zárvány, a közterülethez kevés helyen és korlátozottan, a szomszédos területekhez pedig nem kapcsolódik.	➔ Átalakuló területeken a környezetéhez, szomszédos területekhez való kapcsolatok kialakítása fontos a városiaság kialakításához, a zárvány helyzetek elkerüléséhez. ➔ A terület struktúráját a környezet adottságaival és távlati lehetőségeivel összhangban kell kialakítani, célként kitűzve a megfelelően városias kialakítást.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a:	   	- A Budaörsi úton közlekedő autóbuszok megállója a beépített terület súlypontjától 300 m-re található. - A terület meghatározó közúti kapcsolata a Budaörsi út. - A terület déli határát jelentő Budaörsi út mentén található kerékpárút.	✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közepes színvonalúak.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.

Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól részlegesen ellátott a terület környezete. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények csak távolabb érhetők el.	Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény magas.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióúrrúság.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfelelése - közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		- A lakó területet kedvező méretű (100-150 m hosszú) tömbökre tagolja a közúthálózat. - A lakó területet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat kerékpározható,	✓ A lakóterület járda hálózatát bővítő önálló gyalogosút támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓ A lakóterület közúthálózatának kerékpározhatósága támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok közvetlenül a határoló közterületekhez kapcsolódnak.	✓ A garázkapcsolatok kialakítása kedvező, forgalmuk nem jelenik meg telken belül.	➔ ---
Parkolás helyzetének megoldottsága - gépjárműtárolás - kerékpárok elhelyezése		- A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre teljeskörűen adat (több mint 367 garázsférőhely és 20 felszíni parkolóállás létesült), de valószínűleg minden lakáshoz tartozik telken belüli, garázsban kialakított parkoló. - A közterületi parkolók iránt van igény. - A telken belüli kerékpártárolók számáról egyáltalán nem áll rendelkezésre adat.	A személygépjármű és kerékpártárolók pontos száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelése nem értékelhető.	➔ Mélygarázsban elhelyezett parkolóhelyek miatt telken belül nagyobb mértékű zöldfelület alakítható ki. ➔ A közel sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

	Övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítettség / bm (%)	szintterületi mutató / szmá (m2/m2)	legnagyobb terepszint alatti beépítési %	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekméret (m2)	legkisebb zöldfelület (%)
Engedélyezéskor hatályos:	L3-XI/5 (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület)	SZ	20	0,75	35	10,5	1500	65
	XI/K23 (Közepes intenzitású, szabadonálló beépítésű intézményterület)	SZ	30	1,2	50	13,5	2000	35
	Z-KK-XI (Közkert)	SZ	2	0,03	0	4,5	5000	50
Hatályos:	Lk-2-XI-11 (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek / kisvárosias lakódominanciájú, családi és társasházi övezet)	SZ	20	0,75	35	10,5	1500	65
	Vi-2-XI-28 (Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek / intézménydomináns vegyes övezet)	SZ	30	1,2	50	10,0	2000	35
	Zkp-XI-Kp-03 (Közpark)	SZ	2	0,0,2	2	4,5	kialakult	75

hrsz	a beépítés mértéke terepszint felett	megengedett terepszint feletti beép.	a beépítés mértéke terepszint alatt	megengedett terepszint alatti beép.	szintterületi mutató	megengedett szintterületi mutató	épületmagasság/ építménymagasság	megengedett épületmagasság / megengedett építménymagasság	zöldfelületi arány	minimum zöldfelületi arány	rendeltetési egységek	parkoló szám
1289/6	-		-		-		-		-		-	-
1289/7	26,9 %	30 %	40,34 %	50 %	1,2	1,2	építménymagasság A épület=13,39 m B épület= 13,30 m	min. 6,0 m max. 13,5 m	45,30 %	35 %	A épületben 54 lakás B épületben = 54 lakás	108 db parkoló mélygarázsban
1289/3	17,3 %	20 %	29,58 %	35 %	0,64	0,75	A épület 10,29 m B épület 10,29 m C épület 10,29 m D épület 10,38 m E épület 10,44 m F épület 10,38 m	max. 10,5 m	66,75 %	65 %	A épület 21 lakás B épület 21 lakás C épület 21 lakás D épület 24 lakás E épület 17 lakás F épület 24 lakás összesen 128 lakás	116 mélygarázsban, 12 db felszínen
1289/4	19,99 %	20 %	32,53 %	35 %	0,749	0,75	A épület 10,37 m B épület 10,37 m C épület 10,37 m D épület 10,37 m	min. 6,0 m max. 10,5 m	62,09 % (háromszintes)	min. 65 % (min. 62 % háromszintes)	A épület 28 lakás B épület 28 lakás C épület 28 lakás D épület 28 lakás összesen 112 lakás	teremgarázsban
1296/1	-		-		-		-		-		-	-
1296/3	n.a.		n.a.		n.a.		n.a.		n.a.		n.a.	n.a.
1296/6	19,36 %	20 %	34,95 %	35 %	0,72	0,75	A épület 10,29 m B épület 10,29 m C épület 10,29 m D épület 10,42 m E épület 10,42 m	min. 6,0 m max. 10,5 m	65,1 %	65 %	A jelű épületben 21 lakás B jelű épületben 21 lakás C-E jelű épületben 41 lakás D jelű épületben 20 lakás összesen 103 db lakás	A jelű épületben pincészin 21 férőhelyes gépjármű tároló B jelű épületben pincészin 21 férőhelyes gépjármű tároló C-E jelű épületben pincészin 51 férőhelyes gépjármű tároló D jelű épületben pincészin 18 férőhelyes gépjármű tároló 104
1296/8	-		-		-		-		-		-	-
1528/14	n. a.		n. a.		n. a.		n.a.		n.a.		n.a.	n.a.
1528/15	19,33 %	20 %	32,55 %	35 %	0,72	0,75	A épület= 10,42 m B épület= 10,42 m	10,5 m	65,10 %	65 %	A épületben 20 lakás B épület 20 lakás	32 mélygarázsban, 8 db felszíni parkoló
1528/18	19,36 %	20%	28,65 %	35 %	0,73	0,75	A jelű épület 10,49 m B jelű épület 10,49 m	10,5 m	66%	65 %	A jelű épület 22 lakás B jelű épület 27	teremgarázsban

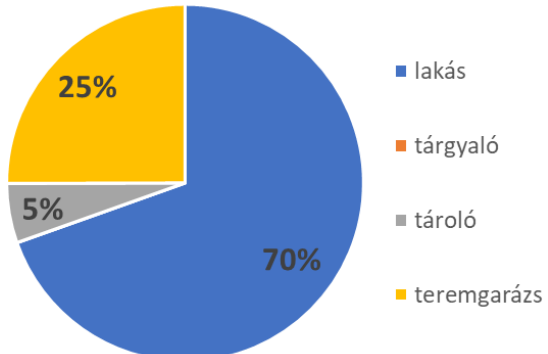
							C jelű épület 10,49 m D jelű épület 10,49 m				lakás C jelű épület 22 lakás D jelű épület 27 lakás összesen 98 lakás	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKEK)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
▪ környező beépítési típusok, épülettömegek		- Kertvárosi környezet szabadonálló lakóépületekkel és családi házakkal. - Családházias beépítés – keretvárosi jelleg. Már kialakult magasságok, beépítés és struktúra, karakter a budaörsi területeken nyugati irányban, míg kelet, észak-kelet irányban az eddig üresen álló területek épülnek be	✓ A lakóterület a környezetben kialakult szabadonálló beépítési módot követi, ebben illeszkedő. Nagyobb épülettömegei nem kirívóak, kialakításuk módja a főút mentére illő kisvárosias karakterhez igazodó. - X Az egyforma épülettömegek nagy szériában és szigorú rendben történő elhelyezése monotóniát eredményez.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult környezethez és a várható településfejlődési irányokhoz. ➔ A tervezett épülettömegeket a helyi adottságokra és nagyobb és épített környezetre kitekintéssel is tekintettel kell meghatározni.
▪ környező utcakép, magasságok, tetőformák		Környezetére az 1-2 emeletes családi, kertes házak a jellemzők.	✓ Kellemes térhatást nyújtunk a budaörsi kertes házak, kisvárosias településképp, melybe integrálódni igyekszik jelen lakófejlesztés is. ✓ X Környezetre a nyeregterő (és elvéve sátoztető) a jellemző, a lakópark fejlesztésre a lapostető. Épülettömegéből adódóan ez megfelelő kialakítás.	➔ A szabadonálló beépítés és így az előkertek javítják a Felsőhatár utca két oldalán lévő lakóépületek magasságkülönbségét. Ezt tovább javítják az utca mentén telepített fasorok, melyek alkalmazása mérsékelni tudják a beépítési különbségeket.
▪ jelenlegi beépítési intenzitás		A környező területek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és szintterületi mutatóval rendelkeznek.	✓ A környezetben a szintterületi mutató és a beépítési intenzitás alacsony, a Sasad Resort lakópark esetében ugyan magasabb, de nem okoz településképi problémát.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		A környező területeken az L6-XI övezet paraméterei az érvényesek, a beépítési mérték (bm: 15%) és a szintterületi mutató (szmá: 0,4) alacsonyabbak, mint a Sasad Resort megengedett értékei.	✓ A környező területeken megengedett beépítési intenzitás a szintterületi mutató tekintetében alacsonyabb, mint a Sasad Resort lakópark tömbjei.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is.
Értékvédelem				
▪ Épített értékek (környezetében)		Épített érték nem található a környezetében.	- X Épített örökség vagy más érték nem emeli a terület presztízsét - X Az értékes környezet hiánya nem ad meghatározó karaktert, amihez illeszkedni lehetne.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		- A telken csak lakások helyezkednek el. - Lakóterület: 88% - Közterületek: 12%	✓ Főútvonal mentén tervezett vegyes funkciójú területsáv szomszédságában monofunkciójú lakóterület-használat előnyös.	➔ A területhasználat módját (funkcióösszetételét) a környező területek funkcióit figyelembe véve célszerű meghatározni. Monofunkcionális lakóterületek kialakítása jó szolgálatot biztosító közeli szomszédság vagy kedvező megközelíthetőség esetén javasolt.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		Nagyméretű közös tulajdon képező telkeken valósult meg a fejlesztés. A korábbi összefüggő területen, csak a feltáró utak kialakításához szükséges közterületek kerültek kiszabályozásra.	✓ A nagytelkes kialakítás lehetővé teszi a szabadonálló beépítést, ezzel az elő- és oldalkertek kialakításának lehetőségét. A telkek méretéből adódóan magasabb zöldfelületi arány kialakítására nyílt lehetőség.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve biztosítsa az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát.

				➔ A telekosztás és -kialakítás révén meg kell teremteni a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakításának lehetőségét.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ A telkek nagy mérete és széles négyzet alakja a közvetlen környezetben jellemző.	✓ A nagytelkes kialakítás a korábbi összefüggő területen kedvező fejlesztési feltételeket biztosít.	➔ A telek méretének és formájának meg kell teremtenie a lehetőséget az optimális épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítására.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		Felszín felett: ~20,37 % (kerületi adatszolg.) 19,78 % (számított) Felszín alatt: átlagban 33,1 % Engedélyezéskor hatályos: Felszín felett: L3-XI/5: 20% I-XI/K23: 30% Felszín alatt: L3-XI/5: 35% I-XI/K23: 50% Jelenleg hatályos: Felszín felett: nem változott	~ ✓ A beépítési mérték optimális, gazdaságosan kialakítható jó minőségű lakókörnyezet kialakítására nyújt lehetőséget.	➔ Laza beépítésre kijelölt területen szabadonálló beépítési mód esetén 20%-os beépítési mérték kedvező feltételeket nyújt, ezt csak indokolt esetben javasolt túllépni.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		▪ Sűrűség: ~0,76 ▪ Átlag szintterületi arány: ~0,84 szmá (számított) ~0,79 (kerületi adatszolg.)	✓ A beépített szintterület kedvező arányú beépítést eredményezett.	➔ 0,75-ös szintterületi mutató mellett kedvező feltételekkel valószínűsíthető meg alacsony intenzitású beépítés.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		▪ Megvalósult: kb. 10,29 - 13,39 m ▪ Engedélyezéskor hatályos: 10,5 – 13,5 m ▪ Jelenleg hatályos: 10,5 – 13,5 m ▪ Az együttes épülettömegei azonos magasságúak.	✓ A megvalósított épületek magassága jól illeszkedik a környezetbe. ✓ Az épületek magassága kedvező térarányokat eredményeznek.	➔ Nagy zöldfelületű kis- és kertvárosias területen F+2-3 szintes lakóépületek jó illeszkedést eredményeznek, kedvező térarányok létrehozását segítik elő. ➔ Változatos, heterogén épületmagasságokra és épülettömegek kialakítására kell törekedni, a változatos utca- és településképet, illetve a kellemes térérzet kialakítása érdekében.
Városépítészeti kompozíció				
▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ Alacsony, nagysűrűségű beépítés. ▪ Az épületek kialakítása és külső megjelenése egyhangú. ▪ Szabadonálló beépítési mód	✓ A környezet adottságai alátámaszják a szabadonálló beépítési mód alkalmazását. X A szigorú rendben elhelyezett épülettömegek teleszerű .	➔ A beépítési karaktert meghatározó beépítési módot, tömegalakítást a hely adottságaival összhangban kell megfogalmazni.
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ A telken belüli beépítetlen telekrészekben értékes zöldfelületek kerültek kialakításra, melyeket gyalogutak szabdalnak.	✓ Az épülettömegek közötti légtérarány kedvező, megfelelő életkörülményeket biztosíthatók a lakosok számára. ✓ Az épülettömegek X A külső terek kialakítása monoton, érdektelen térhatású	➔ Telken belüli épületek közötti udvari légtérarányt körültekintően, zöldfelületek kialakítását és a benapozást biztosító, a lakások közötti átlátásokat csökkentő módon kell meghatározni.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		▪ Az épülettömbök egymástól nagy távolságra helyezkednek el. ▪ A lakások legnagyobb része értékes kilátással rendelkezik a Budai-hegyek irányába.	✓ Az épülettömegek közötti légtérarány kedvező, megfelelő életkörülményeket biztosíthatók a lakosok számára. ✓ Az épületek elhelyezése közel azonos.	➔ Telken belüli épületek közötti udvari légtérarányt körültekintően, zöldfelületek kialakítását és a benapozást biztosító, a lakások közötti átlátásokat csökkentő módon kell meghatározni.
▪ benapozás, tájolás		▪ A lakások keleti és nyugati irányba tájoltak.	✓ Az épületek kedvező tájolása révén biztosítható minden lakás számára a benapozás.	➔ Az épületek telepítése és alaprajzi kialakítása révén kedvező tájolási feltételek biztosíthatóak.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejárati előterek, udvarok		▪ Az épületek tömegalakítása egyszerű, átmeneti tereket nem tartalmaznak. ▪ A földszinti lakások saját kertrésszel rendelkeznek.	✓ A lakóterület és az épületek átmeneti terek hiányában különösebb és karakteres térélményt nem nyújtanak.	➔ A lakóterület és az épületek sajátos karaktere alakítható ki egyedi és változatos komponálkás és megformálás révén.
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ Épített érték nem található a területen.	-	-

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Monofunkciós lakóterületek, valamint mezőgazdasági területhasználat a fejlesztés környezetében.	x Kedvezőtlen a környező terület monofunkciós jellege.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	➔ Javasolt a monofunkciós területek helyett funkcionális vegyességre törekedni, mely a terület kompaktságát növelve járul hozzá a fenntarthatósághoz. A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen.A mindennapokban használt funkciók hiánya egy területen jelentős mobilitási igényt eredményez. ➔ A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremteni.
		✓	óvoda	
		✓	bölcsőde Nappali gyermekfelügyelet, családi bölcsőde időskorúak ellátása	
		✓	Fekvő- és járóbeteg szakellátás szakorvosi rendelő házi orvosi rendelő gyógyszertár fogászat	
		-	-	
		✓	posta atm	
		✓	templom	
		✓	kiskereskedelem vendéglátó létesítmény	
		✓	sportpálya parkerdő közpark, közkert játszótér szabadidős sportlétesítmény	
Munkahelyi területek távolsága, jellege				➔ A munkahelyek lakókörnyezettől való távolsága kedvezőtlen hatást gyakorol a társadalomra, tekintettel a jelentős idővesztésre, a környezeti ártalmakra, valamint inkább kitett a közbiztonsági problémáknak (időszakos területhasználat által). A munkahelyi területek 20 perces gyaloglási távolságon belül való elérhetősége előnyt jelenthet.
		A munkahelyek a területtől távol találhatók.	X A munkahelyek a területtől távol vannak, ezért a térbeli mobilitás, ingázás a mindennapok része.	
BELSŐ				
Funkcióösszetétel vizsgálata		A lakópark funkciómegoszlása (m2) a következő:	x A lakóterületek jelenléte domináns. x Az egyéb szolgáltatások szinte teljesen hiányoznak. x A tárolási célra kevés területet létesítettek, azoknak külön helyiségről kell gondoskodniuk az ott lakóknak.	➔ A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremtenünk. ➔ A fejlesztési terület funkcióösszetételét az itt élők igényeivel összhangban kell megállapítani.

				→ A mindennapokban használt funkciók hiánya egy területen jelentős mobilitási igényt eredményez.
Munkahelyek a területen belül		Nem található a területen munkahelyi funkció.	X A lakosságnak csak home-office keretein belül van lehetősége munkavégzésre. X A munkahelyi területek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	→ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.

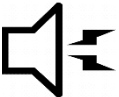
5_ZÖLDHÁLÓZAT

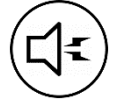
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		A lakóparktól 20 perc gyaloglási távolságon túl, 1000 méterre található a Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület, valamint 1500 méterre a Kőérberki szikes-rét.	✓Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	→ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakópark kertvárosias jellegű területen helyezkedik el, Budaörs és Budapest határán. A biológiailag aktív felületek száma magas, a zöldfelületi rendszer fő elemeit a lakókertek adják. - Kertvárosias beépítés mellett kisebb arányban szántó- és gyepterületekkel is határos. - A Budaörsi úttal párhuzamosan cserjésedő, alulhasznosított terület található, a Madárhegyi út – Rupphegyi út között. - A Sasad Resort zöldfelületi karaktere a kertvárosias, családi házas területekéhez hasonló, annál némileg nagyobb kiterjedésű, beépítése intenzívebb. Az összefüggő zöldfelületek között úsznak a 3-4 emeletes tömbök. - A lakópark környezetében a Rupphegyi út fásított és parkolóhelyek között a Pagus utca, a Kőoltár utca és a Királyliliom utca is. Fasorokban, zöldfelületeken jellemző fajok: Fraxinus ornus (sok), Acerek, Tiliák (sok), Prunus cerasifera 'Nigra', Sorbusok, Betulák	✓A lakópark átalakulással érintett, eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, a lakótömbök közti összefüggő zöldterületekkel az átmenet képzése megalósításra került.	→ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek):		- Városi park, közpark és közösségi kert a közelben nincs. A Gellért-hegy - mint a legközelebbi városi park a lakóparktól – 7 km-re, közösségi közlekedéssel 45 percre található. - Közkert 20 perces gyaloglási távolságon túl, 1,7 km-re található (Szentivánéj-park) 20 perces távolságon belül 1 db játszótér és 1 db sportpálya található.	X A lakópark térsége elégtelen zöldterületi ellátottságú	→ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.

BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban a SASAD kertészet üvegházi telepe volt, a jelenlegi állapothoz képest alacsonyabb zöldfelületi intenzitást eredményezve. Az építkezés során a területen található fa- és cserjecsoportok nagyon kis arányban kerültek megőrzésre (egy-két nagyobb szoliterfa és Populus nigra 'Italica') - A lakópark növényzete gazdag, de, összetett életközösségek kialakulására így sem alkalmas. - A zöldfelületek kialakításának minősége magas, fiatal növényállomány, öntözött gyeppel, fasorok alatt lágyszárú és alacsony cserje kiültetések. - Lágyszárúak és cserjék nagyon gazdagon jelennek meg: Perovskia atriciplifolia, Potentilla, Lavandula, Prunus laurocerasus, Chamaecyparis stb.	✓ A terület eredeti zöldfelületi adottságaihoz képest a jelenlegi kialakítás minőségi és mennyiségi előrelépést mutat ökológiai szempontból (ugyanakkor, a kertészeti természettelep megszűnése nem tekinthető pozitív fejleménynek)	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya: 27% - tetőkertek aránya: 27% - fásítottság mértéke: 1 db / 125 m² - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: szukkulens zöldtető a Kányakapu utca – Madárhegyi út közti parkban álló pavilon tetején, zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nincsenek	✓ A zöldfelületi mutatók összességében kedvezőek X A tetőkertekre telepített fák esetén azok növekedése korlátozott, teljes kifejlődésük valószínűtlen.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét
Zöldterületek fenntarthatósága		- Burkolatokról nem a zöldfelületekre folyik a csapadékvíz, hanem csatornába. - A nagy kiterjedésű, összefüggő zöldfelületek egyszerűbb fenntartást tesznek lehetővé. A legtöbb fa számára növekedéséhez megfelelő élettér biztosított, a tetőkerteken kívül.	✓ A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvező X A csapadékvíz helyben tartása (és újrafelhasználása a zöldterületek fenntartásában) nem valósult meg.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- A terület nem átjárható, kerítéssel határolt - Az épületek egymástól való távolsága megfelelő, az átlátások nem zavaróak. - Az épületcsoportok egymástól való távolsága megfelelő légterarányokat és egészséges környezetet teremtenek. - Belső térszituációk: rekreációs szempontból többnyire értékes közös területek, magas színvonalon.	✓ A belső térstruktúra kedvező kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke magas fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A belső kertek teljesen zártak, de az épületegyüttesek között átvezető sétány nyitott. - A Kányakapu utca – Madárhegyi út sarkán rendkívül magas színvonalú, funkciógazdag zárt park található sportpályákkal, futókörrel, játszótérrel, pihenőterületekkel és számos növénykiültetéssel. - A közösségi területek főként gyeppelületekből, azokat szabdaló gyalogutakból és növénykiültetésekből, fásításokból állnak. - A hulladékgyűjtők külön építményekben kerültek elhelyezésre, minden telek bejáratánál.	✓ A közösségi területek kialakítása, fenntartása igényes.	➔ A tömbbelső szabadtereket a pihenésre, szabadidőtöltésre alkalmas módon, a beépítéshez illeszkedően, esztétikusan kell kialakítani. ➔ A tároló helyeket épületbe integráltan kell kialakítani.

Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- Az épületek között használat, rekreáció szempontjából értékes zöldfelületek kerületek kialakításra. - A kiterjedt gyepfelületek között pihenőterületek, növénykiültetések és játszótér található. - A belső szabadterek nem átjárhatók, csak a helyi lakosok használhatják. - A földszinti lakások privát kertrészekkel rendelkeznek (8-70 m²). - A közös használatú kertrészek rekreációs szempontból értékesek. Azok parkként működnek, melybe a következő funkciók integrálódnak: sportpályák, futópálya, szabadtéri edzőpark, ping-pong asztal, játszótérek, pihenőpark, növénykiültetések stb. - A lakópark lakói számára élménypark épült a lakópark szélén, a lakásoktól kisebb távolságra.	✓ A lakópark mellett új közpark létesül. ✓ A privát kertrészek mellett közösségi zöldfelületek is kialakításra kerültek. X A lakások számához képest kevés a játszótér, sportpálya.	→ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.
--	--	--	---	---

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÖRNYEZET				
Zajterhelés		- Legjelentősebb zajforrás a Budaörsi út (1. sz. főút) forgalma. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 50-55 dB; L_{éjjel}: 40-50 dB - Repülési zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: <35 dB; L_{éjjel}: <35 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 35-40 dB; L_{éjjel}: <35 dB	✓ Vasúti és repülési zajterhelés nem jelentős, üzemi nincs. X A közúti zajterhelés jelentősebb, de határérték alatti.	→ Közúti forgalommal szembeni zajvédelem kialakításával foglalkozni kell.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak (Budaörsi út) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyezőforrás nem üzemel. - A terület tágabb térségében kiterjedt erdőterületek található. - A szomszédos földeken történő mezőgazdasági tevékenység időszakos levegőminőség romlással járhat a kiporzás miatt.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten az átlagosnál jobbnak mondhatók, az átszellőzés kedvező.	→ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A talajok és vizek feltételezhetően nem szennyezettek, kármentesítésre korábban nem volt szükség. - A terület közvetlen környezetében élővízfolyás a Spanyolréti árok. Ennek vize előbb a Budaörsi-patakba majd a Hosszúréti-patakba folyik, ami a Dunába torkollik. Érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓ Talajállapottal, vízminőséggel kapcsolatos problémák és korlátozások nem jelentkeznek a területen.	→ Az építés megkezdése előtt foglalkozni kell a talajállapottal és a vízminőségvédelmi kérdésekkel.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A szomszédos telkeken történő mezőgazdasági termelés funkcionális konfliktusban áll a lakó rendeltetéssel. - A Budaörsi úttal párhuzamos, Madárhegyi út – Rupphegyi út közti alulhasznosított, cserjésedő terület vizuális konfliktust okoz.	X Térség átalakuló jellegéből adódóan területhasználati konfliktusokkal terhelt.	→ A lakóterületi fejlesztések esetében vizsgálni szükséges a szomszédos területhasználatokat és a potenciális konfliktusokat.

Helyi klíma		- A kertvárosias beépítés miatt kiterjedt zöldfelületek találhatóak a lakópark szomszédságában, melyek kondicionáló hatásúak. - A felszíni hőmérséklet a 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagnak megfelelő volt (hőszigetetés által kevésbé sújtott térség).	✓ A térség kedvező zöldfelületi borítottsága miatt a hőszigetetés kevésbé jellemző.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás elsősorban tömbbelsőben biztosított, részben a felszínen. - Az épületek homlokzatán klímaberendezések elhelyezése nem jellemző	X A tömbök közti belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		- Számottevő helyi megújuló energiaforrás-hasznosítás nem valósul meg. - Az épületek fűtési megoldása mérsékelt légszennyező forrásokat eredményez.	X Helyi légszennyező források kerültek kialakításra megújuló erőforrások helyett.	➔ Távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- A lakópark egyes épületei még nem beépült, átmenetileg még mezőgazdasági hasznosítású területek felé néznek, azok felé nem került kialakításra védőzöldsáv. - Az épületek közötti telepítési távolság laza.	X A környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során nem fordítottak elegendő figyelmet	➔ Az eltérő, egymást zavaró területhasználathoz közösen törekedni kell a vizuális/fizikai elhatárolásra.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		A lakópark átszellőzése megfelelő, a zöldfelületek kiterjedt méretűek, a fásítások és a növénykiültetések elősegítik a klímaadaptációt.	✓A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvező, a helyi klimatikus viszonyokat javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
Külső			✓ X	
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		- Számottevő helyi megújuló energiaforrás-hasznosítás nem valósul meg. - Távhőellátás közelben nem épült kiépült.	X Megújuló energiatermelés lehetőségei kihasználatlanok. X Távhőellátás nem elérhető.	➔ Ahol a zöld távhőellátás jelentős hálózatfejlesztéssel tehető elérhetővé, a helyi megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomasz kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A Virágkertes út, a Pagus utcában, a Kőoltár utcában és a Rupphegyi úton elválasztott rendszerű csatornahálózat került kiépítésre. - A csapadékvizek befogadója a Spanyolréti-árok.	✓ A területen elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák kerültek kiépítésre. ✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Spanyolréti-árok, így a csapadékvizek nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. - X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
Belső			✓ X	
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.

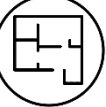
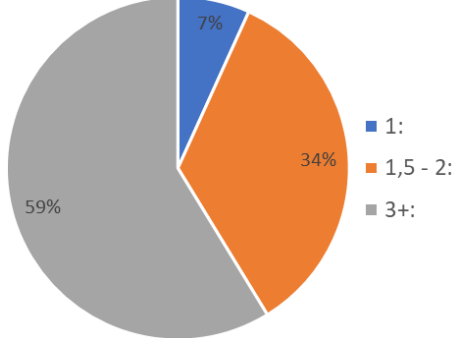
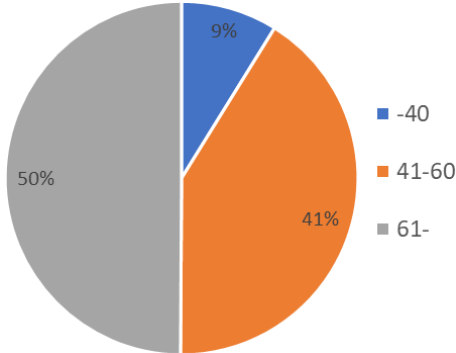
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek elvezetése elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában történik. - A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások.	✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Spanyolrét-árok, így azok nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézményeket tekintve 20 percen belül minden ellátási terület intézménye elérhető. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő bölcsődei, óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül óvoda és általános iskola; valamint gyermek házi orvos és védőnő csak 15 percen túl érhető el. A szabad bölcsődei férőhelyek aránya minimális, 97%-os kihasználtság mellett, 236 összes férőhelyből mindössze 6 szabad kapacitással rendelkeztek az intézmények 2020-ban.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell arra, hogy a meglévő humán infrastruktúra ne legyen túlterhelve, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		2	3	2	0		
		0	0	3	132		
		0	0	2	412		
		2	-	4	-		
BELSO							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek számára nagyobb intézményi kapacitás válhat szükségessé.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		A környező területek kertvárosi lakóterületek, presztízszük ennek megfelelő, a központi elhelyezkedésnél alacsonyabb, a zajos és zsúfolt területeknél magasabb. Egyes területek átalakulóban vannak az új beépítések megjelenésével. Átlagos családházak lakásméretei a	---	---

		környéken, lakóösszetétel a magasabb társadalmi osztályba tartozik.		
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		Összesen 318 db lakás épül a beruházás 3 ütemében	---	---
Lakások összetétele:		A lakások összetétele 28 és 140 m2 között változnak. A lakások összetétele szobaszám szerint a következő:  A lakások összetétele méret szerint a következő (m2): 	✓ A változatos lakásméret lehetővé teszi, hogy az egyedülállók és a nagycsaládosok egyaránt megtalálják igényükhöz igazodó otthonukat. ✓ A lakások összetétele szemlélteti, hogy elsősorban a családok számára ideális lakókörnyezetet teremtettek.	➔ Javasolt a lakásmix kialakításában a minél nagyobb változatosság, hiszen a változó társadalmi igényekhez jobban tudnak alkalmazkodni. A nagyobb lakásméret egyben segíti, hogy többgenerációs együttélés alakuljon ki. Az egyes generációk együttélése javíthatja a munkaerő-piaci lehetőségeket, valamint a fiatalabb korosztályok munkába állását.
Közösségi szolgáltatások, terek		- Parkosított kertek épülnek. - Élménypark, sportpályák, játszótér, egyéb rekreációs terek találhatók.	✓ Számos közösségi funkció van. ✓ Változatos időbeli hasznosítás.	➔ A közös helyiségek megjelenésére kell törekedni, ezáltal a lakók közötti társadalmi kapcsolat javulhat, kisebb rendezvények megtartásának adnak lehetőséget. A helyi népesség egymás közötti bizalma erősödhet, javítva a helyi közbiztonságot is (az idegeneket inkább ki tudják szűrni).

XIII. MARINA PART

0_ALAPADATOK

Budapest, XIII. Marina-part
Városi karakter: nagyvárosi karakterű terület
Fejlesztési terület összterülete: 18,6 ha
Számolásokkal érintett terület: 10 ha
Terület típusa: barnamezős terület funkcióváltásával
Építés ideje: 2004 óta folyamatosan,
Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: meglévő adatokból számolva 56 051m²
összes bruttó szintterület terepszint felett: ~465 594 m² (P+fsz. + ~8 szint)

légifotó



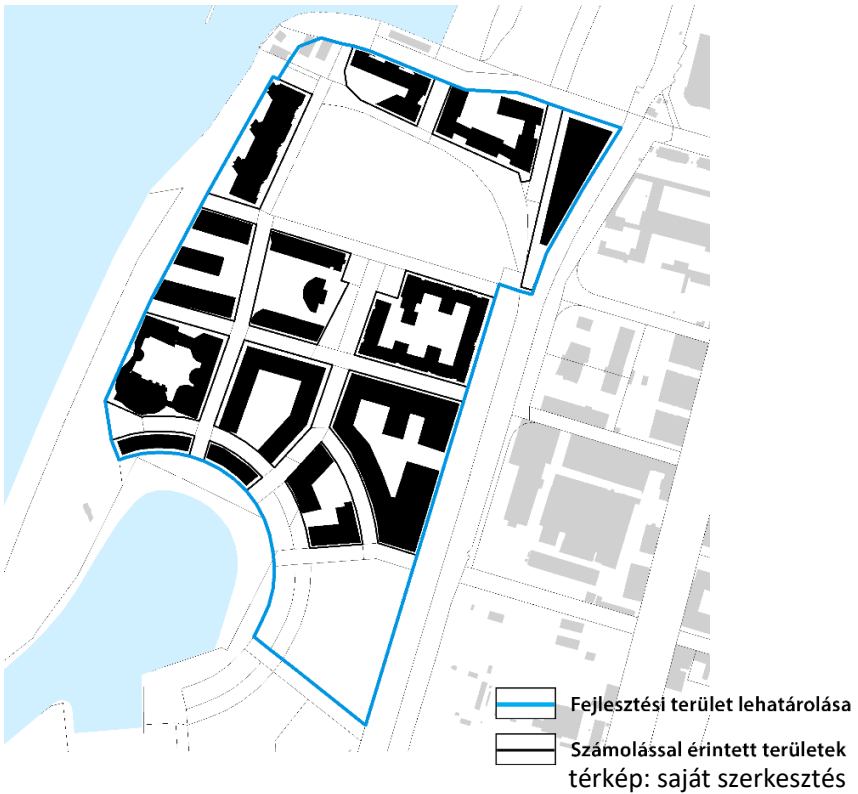
Források / ortofotó: Google Earth; utcaképek: Google Maps

3D

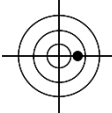


légifotó: XIII. kerületi főépítész

helyszínrajz



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- Sík terep. - Kifejezetten a Duna-partjára szervezett beépítés.	✓ Kihasználja a Duna-part közelségét, : X Az épületek nagy beépítési sűrűsége és elrendezési módja miatt a lakások csak kis hányada részesül a víz látványából.	➔ Duna-part vagy nagy zöldfelület felőli beépítéseknél fontos lehet a „maximális kapcsolat” elve, amikor a beépítés a kitüntetett irányban transzparens térkapcsolatot ad, és egy mögöttes terület számára is átjárható, átlátható kapcsolatot biztosít.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- Központrendszerrel való összefüggés – belvárosi főközpont 10 percre található (közösségi közlekedéssel), egy magas intenzitású városias terület van kialakulóban. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: kialakultak. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok: hiányoznak.	✓ Közelben bevásárlási lehetőség. ✓ A sugár irányú kapcsolat részeként a metró vonalon a városközpont és a város távolabbi területei is kedvező körülmények között érhetők el. X A terület alapellátása megfelelő, de a fejlesztési terület távol esik funkcionálisan összetett, vonzó területektől. X Az alközpont ugyan nincs messze, de a kapcsolat nem megfelelő.	➔ kerülni kell a monofunkciós területeket, amik nem megfelelő kapcsolatban vannak funkcionálisan összetett területekkel.
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek, 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségeit)		- Barnamezős területek funkcióváltása folytatódik, a terület közvetlen szomszédságában a gazdasági területhasználat megszűnése várható. - A területtől északra (1,5 km) új körút és részeként új Duna-híd építése tervezett.	✓ Barnamezős területek funkcióváltása felértékelő folyamat. ✓ A közlekedési kapcsolatok fejlesztése növeli a területben rejlő potenciált.	➔ A jó természeti adottságok elősegíthetik a barnamezős területek felértékelését, ezáltal funkcióváltását, megújítását.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezethez, átjárhatóság		- A terület átjárható, közterületekkel tagolt. - Egyes lakótömbök területe kerítéssel körbezárt, belépés, behajtás csak a lakók számára lehetséges. - Egyes területeken keresztül az átjárhatóság korlátozott, csak a lakók számára lehetséges. - Vízpart menti sétány és közösségi rekreációra alkalmas terület szabadon használható.	✓ A Duna parton a gyalogos infrastruktúra kiépített. X A terület és a környező átalakuló területek között még nem alakult ki szoros, szerves kapcsolat	➔ Kerülni kell a szeparált helyzeteket, fontos a kapcsolatok kiépítése a közvetlen környezettel

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a:		- Váci út alatt közlekedő M3 metró Gyöngyösi úti megállója a beépített terület súlypontjától 500 m-re található. - A meghatározó közúti kapcsolat a közeli Váci út, a beépített terület keleti oldalát a gyűjtőúthálózatba tartozó Cserhalom utca határolja. - Kerékpáros infrastruktúra a Cserhalom utca - Meder utca vonalon elérhető.	✓ Az ingatlanfejlesztés telepítése észszerűen kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kötöttpályás közösségi közlekedés a főúthálózat jó színvonalú, a kerékpáros hálózat közepes szintű ellátást biztosít. ✓ A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igények értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület környezete. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézményekkel ellátott a terület és környezete.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény alacsony. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező

			általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióűrűség.
BELSŐ				
A területet határoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából:		- A lakóterületet kedvező méretű (100-150 m hosszú) tömbökre tagolja az úthálózat, amely több helyen a beépítés sűrűségének nem megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik. - A lakóterületet tömbökre tagoló forgalomcsillapított úthálózat kerékpározható, amelyet azonban a közterületi parkolás helyenként jelentősen akadályoz.	X Az intenzív beépítésű lakóterület közúthálózatának minimális járdaszélességgel történő kialakítása nem támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓Az intenzív beépítésű lakóterület közúthálózatának kerékpározhatósága támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok rámpái közvetlenül a közterületekhez kapcsolódnak.	---	➔ ---
Parkolás helyzetének megoldottsága		- A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre adat, de minden lakáshoz tartozik telken belüli, garázsban kialakított parkoló. - A közterületi parkolók iránt nagy az igény, telítettek. - A telken belüli kerékpártárolók az előírt számban valósultak meg.	X A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelősége nem értékelhető, a közterületi parkolók kihasználtsága adódhat telken belüli parkolók eladatatlanságából is.	➔ Mélygarázsban elhelyezett parkolóhelyek miatt telken belül nagyobb mértékű zöldfelület alakítható ki. ➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

	Övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítettség / bm (%)	szinterületi mutató / szmá (m2/m2)	legnagyobb terepszint alatti beépítési %	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekméret (m2)	legkisebb zöldfelület (%)
Engedélyezéskor hatályos:	L2-XIII/K (Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek)	Z	60/65	3,0	na.	16-21	600	30
Hatályos:	Ln-3/ZSz-3 (Nagyvárosias jellemzően zárt sorú és szabadonálló beépítésű területek)	Z/Sz	60 65 S 70 F	3 + 0,25 §	70 100 G	21	600	30
	Ln-3/SZ-1	SZ	60 65 S	3	70 100 G	21	600	25

S: kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték

F: kizárólag Földszint

100G: a 100% terepszint alatti beépítés csak a terepszint alatti garázs vagy teremgarázs funkció és a lakásokhoz előírt pinceszinti tárolók létesítése esetében

§: előírásban foglalt feltétel esetén

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- A Meder utcától Délre a Váci út keleti oldala mentén jellemzően zárt sorú beépítésű, 7-8 emeletes újszerű, illetve új irodaházak vannak. - A Váciút nyugati oldala mentén alacsonyabb intézményi, szolgáltató és gazdasági telephelyek épületei vannak jelen, a volt Csavargyár ipari területén. A területek átalakulása várható a Duna menti sávban lakóterületek, a Váci út mentén iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás kialakításával. [Vi-1/ZSz-2 (KÉSZ 2021)] - A Meder utcától északra a Váci út mentén vegyesen jelenik meg 5 emeletes iroda és lakóépület, valamint a Bevásárló-központ épülete. A Duna parti oldalon vegyes funkciójú fejlesztés tervezett, parti sétány kialakításával. - Nagyvárosias jellegű terület. - A nagy kiterjedésű fejlesztési területre és környékére a város számos pontjáról rálátás adódik, de ez a látvány sajnos minden nézetből nyomasztó elsősorban a beépítés elégtelen tagolódása és nagy sűrűsége miatt. - A környező beépítések magasságai, formái, az utcakép nem alkotnak egységes, meghatározó arculatot.	A fejlesztés környezetében a Váci út menti, jellemzően 7 emeletes új építésű irodaházak, 7-8 emeletes új lakóépületek, továbbá régebbi építésű, 2-5 emeletes lakó és irodaépületek állnak. Pontosított értékelés: A heterogén környezet nem rendelkezik meghatározó, követendő karakterrel.	➔ Különböző karakterű települési környezetben illeszkedni a várható településfejlesztési irányokhoz, tervezett változásokhoz szükséges elsősorban.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		- a 7-8 emeletes iroda épületek magassága meghatározó - a térségben a beépítési magasságok nagy változatossága jellemző még, a vegyes területhasználat és a különböző építési korok következményeként - a terület közvetlen környezete is jelentős fejlesztés előtt áll	✓ A környező területek épülettömegei magasságukat tekintve egységesek	➔ A beépítési magasságokat a tágabb környezetre való kitékintéssel és a helyi adottságokra, valamint a környezetében várható fejlesztésekre tekintettel kell meghatározni
jelenlegi beépítési intenzitás		- Az intézményi és munkahelyi területeken jellemző beépítési mérték: bm: 65%; szintterületi mutatója pedig szmá: 3,5) - A Marina-part lakópark eddig elkészült épületeire vonatkozó beépítési intenzitása mind a beépítés mértékét, mind a szintterületi mutatót tekintve magasak (átlagos értékei: BM: 70 % SZM: 2,84)	X Lakótelepekhez hasonló épülettömegek vannak jelen, a szabályozási paraméterek maximális kihasználtságából kifolyólag	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.
megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		A környezetében az átalakuló területeken a Vi-1/ZSz-2 és az Ln-3/ZSz-1 építési övezet paraméterei érvényesek. Az intézményi területek nagyságrendjében a terület értékeivel közel megegyező, a lakóterületek pedig attól eltérő (BM: 45%), de kicsivel magasabb szintterületi mutatót (szmá: 3,5) engednek meg.	✓ A lakópark alacsonyabb beépítési intenzitással rendelkezik a későbbi beépítési lehetőségekkel összevetve is. X Az átalakuló területeken megengedett beépítési intenzitás különösen a szintterületi mutató tekintetében kicsivel magasabb, mint a Marina part tömbjei.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is, azonban a túl magas intenzitás nem követendő.
Értékvédelem				
Épített értékek (környezetében)		A lakópark közvetlen szomszédságában a Meder utca és Váci út sarkán műemléki épület áll melyben az ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete működik	✓ A környezetben található épített értékek hatása a fejlesztési területen nem mutatkozik meg.	➔ Az új fejlesztések presztízsét emelhetik, a környezetben lévő épített értékek és az azokkal való kapcsolatok kihangsúlyozása.
BELSŐ				
Telek				

▪ a fejlesztési terület területhasználata		- Lakóterület: 77% - Közterületek: 23% - A lakóterületek 16%-át közhasználatra átadott területként kell kialakítani.	✓ A terület lakófunkción túli szolgáltatásokkal történő ellátását a közeli Duna Plaza javítja. ✓ A Duna Plaza környezetében alközponti bővítés tervezett.	➔ A döntően lakófunkcióval rendelkező területeket javasolt a városközpont, vagy városi alközpont közelében elhelyezni, hogy a lakófunkción kívül szükséges ellátások biztosítva legyenek.
▪ Telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		- A teljes beruházás kb. 20 telket érint - Az engedélyezés jellemzően nagyobb telkekre vonatkozott, ami nem változott az épületek használatbavételekor sem.	X A túl keskeny előkertek – különös képen zöldfelületek létesítése szempontjából - rosszul hasznosíthatók.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve biztosítsa az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ Utólagos telekalakítás esetén is ellenőrizendő az összes paraméter
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- Telkek formája változatos, közterületek által szabdalva (négyyszögű, ötszögű, íves kialakítású telkek is) - Telkek elkerítettek vagy homlokzatok által határoltak - Kapcsolat változatos, földszinteken előforduló eltérő funkciók. - Előkertek mindenhol vannak.	✓ Megfelelő méretű telek, nem okoznak túlzott szétterülést, sem a telkek elaprózódását.	➔ A telekméret formájának, méretének meg kell teremtenie a lehetőséget a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakíthatóságához.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		Felszín felett: 55,56 % Engedélyezéskor hatályos KÉSZ/KVSZ szerint: Felszín felett 60%	X Az épületrészek közötti helyenként adódó szűk terek, az 1:2-es körüli térarányok, a terület vízparti helyzetét is figyelembe véve, kellemetlenek.	➔ Lakóépület tömegei közötti térarányok 35%-nál nagyobb beépítettség esetén kellemetlenül beszűkülnek.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		- Sűrűség: ~3,37 - Átlag szintterületi arány: ~4,38 szmá	✓ Az engedélyezett paraméter szerinti szintterület a nagyvárosias területen elfogadható magasságú épülettömegek létesültek.	➔ A szintterületi mutatót a terület környezetének adottságait figyelembe véve indokolt meghatározni.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		A fejlesztési területzen F- F+9 szintes épületrészekből álló épületekkel épül be. A területen a legnagyobb előírt épületmagasság 21 m.	X Lakóterületen F+9 szintes épületek kedvezőtlen környezetet eredményeznek, az értékes természeti környezetben ez fokozottan zavaró.	➔ Környezetét figyelembe vevő és a benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos magassági kialakítás segítheti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ A differenciált magasságok alkalmazása az illeszkedés és a változatos téralakzatok létrehozása érdekében.
Városszerkezeti kompozíció				
▪ beépítési mód, karakter jellege, tömegalakítás		- Előzmények nélküli új beépítési struktúra - nagy területen szórtan elhelyezkedő jellemzően 8 emeletes pontházak, városias beépítés, átlagosan 30 méter széles zöldsávok. - Utca felé zárt sorú épületek a belső köztereket keretezik, sok helyen felnyílóan.	X A Duna-partra rászorított, jellemzően négyzethálós útrendszer és az erre szervezett beépítés ellentmondásban van a terület egyedi értékével.	➔ A nagy, egybefüggő, átjárhatatlan, átláthatatlan tömegeket kerülni szükséges.
▪ teleken belüli külső terek aránya, kompozíciója:		Az épületegyüttesek telken belül legtöbb esetben rendelkeznek belső udvarral és közös területekkel, melyeket az épületek fogják közre	✓ Közhasználatú terek aránya megfelelő.	➔ Dinamikus beépítés elősegíti a változatos utca és településképet, a központképző funkciók megjelenését, elkerülve a sematikus tömegalakítást.
▪ légtérarány, kilátás átlátás:		Merev közterület-hálózat mentén szélesebb térsorok alakulnak ki. Változatos épület magasságok, jellemzően magas sok helyen felnyíló térfalak – belső területekre betekintést enged	✓ Laza, kedvező légtérarányok.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat.

▪ benapozás, tájolás		▪ Az épületek jellemzően minden irányba homlokzatosítottak.	✓ Kedvező benapozás nagy légtérarányok miatt.	➔ Fontos a megfelelő tájolás, a lakások értékét, az életminőséget növeli.
▪ átmeneti terek / árkádok, udvarok		▪ átmeneti tereket képeznek a loggiák ▪ vízpartmenti sávban kialakított közösségi terek, sétány és zöldfelület	-	-
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ a területen belül nincsenek	-	-

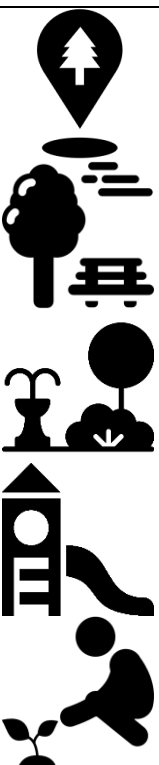
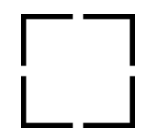
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	▪ északon és keleten átalakuló területek, utóbbi esetében lakó, irodai, kereskedelmi, szolgáltatás stb. vegyes funkciókkal	✓Vegyesség	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen. ➔ A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremteni.
		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény felsőoktatási intézmény	
		✓	bölcsőde hajléktalanok ellátása gyermekfelügyelet időskorúak ellátása	
		✓	fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat házi orvosi rendelő gyógyszertár	
		✓	múzeum galéria művelődési ház könyvtár mozi	
		✓	atm bank posta	
		✓	templom	
		✓	szakáruhá hipermarket, supermarket bevásárlóközpont kiskereskedés vendéglátó létesítmény	
		✓	sportlétesítmény szabadidős teremsport gyógyfürdő	

			uszoda																		
		✓	gazdasági terület iroda																		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		▪	irodaházias területek a Váci út mentén	✓ környezetében és elérhető távolságban is viszonylag kedvező a munkahely ellátottság	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.																
BELSŐ																					
Funkcióösszetétel vizsgálata			A lakópark funkciómegoszlása (m2) a következő: <table><tr><th>Funkció</th><th>Arány (%)</th></tr><tr><td>lakás</td><td>68,9%</td></tr><tr><td>tároló</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>iroda</td><td>0,1%</td></tr><tr><td>teremgarázs</td><td>25,8%</td></tr><tr><td>üzlethelyiség</td><td>3,3%</td></tr><tr><td>fogorvosi rendelő</td><td>0,1%</td></tr><tr><td>fitness-wellness</td><td>0,1%</td></tr></table>	Funkció	Arány (%)	lakás	68,9%	tároló	1,6%	iroda	0,1%	teremgarázs	25,8%	üzlethelyiség	3,3%	fogorvosi rendelő	0,1%	fitness-wellness	0,1%	✓ Változatos funkciójú terület	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben. ➔ Javasolt a monofunkciós területek helyett funkcionális vegyességre törekedni, mely a terület kompaktságát növelve járul hozzá a fenntarthatósághoz.
Funkció	Arány (%)																				
lakás	68,9%																				
tároló	1,6%																				
iroda	0,1%																				
teremgarázs	25,8%																				
üzlethelyiség	3,3%																				
fogorvosi rendelő	0,1%																				
fitness-wellness	0,1%																				
Munkahelyek a területen belül		▪	A területen belüli munkahelykínálatot a földszinten létesült szolgáltató és kereskedelmi egységek adják. ▪ A területen található magánóvoda, és bölcsőde is.	X A területen belül számottevő munkahely nem található, így itt túlnyomórészt home-office keretein belül van lehetőség munkavégzésre.	➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor. ➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.																

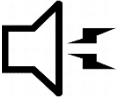
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		▪ 20 perces gyaloglási távolságon belül nyugati irányban a határoló Duna, déli irányban a Rákos-patak az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának részét képezik.	✓ A Dunához, mint ökológiai folyosó előnyt jelent, amihez alkalmazkodni szükséges.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		▪ A lakóparkot nyugaton és részben délen a Duna és partja határolja, keleten fejlesztésre kijelölt gazdasági-kereskedelmi területek. Ezek az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületeik kisebb arányúak. ▪ A barnamezős terület egykor ipari tevékenységeknek adott helyet, a 90-es évek végére ez abbamaradt, a szennyezett talajú területen cserjésedő gyepfelületek alakultak ki. ▪ A folyamatos beépüléssel a zöldfelületi szempontból kevésbé értékes , de biológiailag aktív felületek kiterjedése egyre csökken. ▪ A Marina part beépítése, zöldfelületeinek mennyisége a kereskedelmi-gazdasági területektől nagy mértékben eltérő, sokkal kedvezőbb.	✓ A lakópark zöldfelületi rendszere a környező területekhez hasonló. X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

		A Cserhalom utca és a lakópark belső utcái is fásítottak.		
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek – 20 perces távolságon belül):		- Városi park 2,5 km-re, közösségi közlekedéssel 20 percre található: Margitsziget. - A Népsziget korlátozottan közhasználatú, rekreációs területe 15 peres gyaloglási távolságon belül elérhető. - A Marina parton, a Duna partján hosszanti közpark került kialakításra a projekt részeként (5 percen belül) 20 perces gyaloglási távolságon belül 2 játszótér és 1 sportpálya, továbbá uszoda, strand található. - Legközelebbi játszótérek: Marina sétány játszótér és Turóc utcai játszótér; legközelebbi edzőpark a Turóc utcai játszótér mellett	✓ A lakópark térsége zöldfelületekkel, rekreációs lehetőségekkel jól ellátott.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban barnamezős terület volt, a felhagyást követően spontán kialakult, zöldfelületekkel. - A lakópark növényzete összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas.	X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével, a kivágott növényzet és a megnövekedett beépítés kompenzációjával foglalkozni kell.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya (az építési telken belül): 8% - tetőkertek, zöldtetők aránya: 23% - fásítottság mértéke: 1 db / 454 m2 - zöldtetők részlegesen, egyes épületeken található, egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak nem kerültek kialakításra, egyik telken úszómedence létesült. - Jelentős a közlekedési célra szilárd térburkolattal ellátott felületek aránya.	✓ Valamennyi be nem épített garázsszint felett és egyes épületek esetében a földszinti beépítések felett is zöldtetők kerültek kialakításra. X Teljes értékű zöldfelületek az előkertekben és a közterületeken, továbbá a közhasználatra átadott közlekedési területeken kerültek kialakításra.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
Zöldterületek fenntarthatósága		- A lakóépületek közötti utcákban a zöldfelületek elszigetelt foltokként jelennek meg. - A Duna melletti közparkban talajvízkutas öntözőhálózat került kiépítésre.	X A zöldfelületek tetőkerti, illetve felszabdalt kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		A lakóépületek közötti (tömbbelső) tetőkerti zöldfelületek rekreációs használhatósága korlátozott. Elsősorban gyepterületek jelennek meg fásszárúakkal szegélyezve, középen gyűlekező területekkel, kisebb játszótérrel egy tömb esetében.	X A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		A lakóépületek közötti utcák elsősorban közlekedési célt szolgálnak, mindössze néhány kiskereskedelmi egység települt ki asztalokkal, székekkel ide (kávézó, pékség). A közterületek többségén a burkolt felületek dominálnak, a	X Nagyobb hangsúlyt kellett volna fektetni a közterületek ökológikus kialakítására.	➔ A tömbbelső szabadtereket a pihenésre, szabadidőtöltésre alkalmas módon kell kialakítani.

		Duna-parton található nagy, összefüggő zöldfelület (közpark övezet).		
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- Transzformátor állomás, villamos berendezések és hulladékgyűjtők a lakóépületekbe integráltak. - A belső szabadterek nem átjárhatók, megközelíthetetlenek, csak a helyi lakosok használhatják. A lakópark földszinti lakásai kertkapcsolattal rendelkeznek. A tetőkertek rekreációs szempontból mérsékeltten értékesek, azokon kisebb játszóterek, pihenőkertrészek is kialakításra kerültek - A lakók számára két korlátlan közhasználatú játszótér és egy edzőpark került kialakításra az eddig megépült mintegy 2500 lakásra.	✓ A Marina park sokat javít a lakóterület rekreációs ellátottságán. X A tetőkertek rekreációs értéke mérsékelt. X A Duna-parti parkterület és a kialakított játszóterek a környék fokozatos beépülésével egyre kevésbé tudják kielégíteni a lakók rekreációs igényeit	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A zajterhelés tekintetében a közúti forgalom a meghatározó. A nagy forgalmú Váci út terhelése a területen már nem jelentkezik konfliktusként. Legközelebbi gyűjtőútvonal a Cserhalom utca, amelynek zajhatása a Duna felé közeledve fokozatosan enyhül. Határérték-átlépés nem történik. - Közúti zajterhelés: Lden: 50-60 dB; Léjjel: 40-50 dB - Üzemi zajterhelés: Lden: <35 dB; Léjjel: <35 dB - Vasúti zajterhelés: Lden: <35 dB; Léjjel: <35 dB - A terület a ferihegyi repülőtér leszállási légifolyosójába esik, ezért a repülési forgalom kis mértékű zavaróhatása jelentkezik (határérték alatti zajsinttel).	✓ A területet számottevő zajkonfliktus nem érinti.	➔ A lakóterületek kijelölésénél vizsgálni szükséges a zajterhelési viszonyokat (a határérték alatti terhelés is lehet zavaró mértékű).
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a környező utak (Váci út, Cserhalom utca) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyező-forrás nem üzemel. - A környező épületek földgázhálózatra csatlakozottak, a lakossági szilárd tüzelés nem jellemző. - A levegőminőségre pozitív hatással bír a Duna menti átszellőzési zóna. - A környékbeli építkezések miatt jelentős a kiporzás a területen.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőnek mondhatók a Duna menti átszellőzés miatt. X Helyi szinten, átmenetileg az építkezések okozta kiporzás kibocsátása meghatározó.	➔ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A lakópark területén környezeti kármentesítést kellett végrehajtani a Meder utca 9. szám alatt. A szennyezőanyagok réz, cink, bárium, bór, ólom. A kármentesítés eredményes volt, lezárásra került. A szennyezés forrása a nehézipar (Ganz és Danubius hajógyár). - A területen a szükséges kármentesítések elvégzése a beépítésekkel párhuzamosan, folyamatosan történik. Az	✓ A talaj és a vizek feltételezhetően nem szennyezettek, a kármentesítési beavatkozások eredményeként.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt.

		Angyalföldi Erőmű területén (energiagazdálkodási típus, fűtőmű), a Folyamszabályozó és Kavicskotró Vállalat területén (vasúti/szállítási típus) és további 3 esetben a hajógyárak területén. Egy esetben a tényfeltárás történt meg, 3 esetben monitoring fázisban tart a kármentesítés, további egy esetben pedig lezárult. A lakópark szomszédságában élővízfolyás a Duna és a Rákos-patak, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.		
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A Marina part átalakult barnamezős területen létesült, ahol az ipari funkciók eltűntek, a lakófunkció dominál, így nem jelentkezik érdemi területhasználati konfliktus. - A lakópark környezetében számos, még beépítetlen, gyenge minőségű, degradált zöldfelület található.	✓A lakópark állandó területhasználati konfliktussal nem terhelt. X A lakópark markáns épülettömegei negatív vizuális hatást gyakorolnak a dunai panorámára.	➔ A vízparti fejlesztések esetében tágabb környezetben kell vizsgálni a potenciális tájhasználati, tájképi konfliktusokat.
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagértéknek megfelelő volt. - A Népsziget zöldfelületei, valamint a Duna és öblözeteinek vízfelületei kondicionáló hatással bírnak. - A kiterjedt burkolt felületek, magas beépítettség hatására a helyi mikroklima a zöld környezeténél melegebb.	✓A környező vízfelületek jelentős kondicionáló hatással bírnak a terület klimatikus viszonyait javítva. X A nagyarányú burkolt felületek miatt lokális szinten jellemző a hősziget-hatás.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- Az épületekhez szükséges parkolók mélygarázsban kerültek elhelyezésre. Az ide látogatók igényeire szabva felszíni parkolók is kialakításra kerültek. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést. - Néhány lakás klímaberendezései a homlokzaton kerültek elhelyezésre, melyek szezonálisan növelik a zajterhelést.	X A klímaberendezések szezonális zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell. ➔ A klímaberendezések elhelyezése körültekintést igényel.
Légszennyezés		- A fűtés és melegvíz előállítás földgázzal történik. - A Duna menti kedvező átszellőzési viszonyokat a sűrű beépítés befolyásolja, a belső területek átszellőzése gyengül.	X Helyi légszennyező-források kerültek kialakításra a megújuló erőforrások, vagy a helyben rendelkezésre álló távhő hasznosítása helyett.	➔ Lehetőség szerint távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- A lakópark elhúzódó építési folyamata jelentős zavaró hatást eredményez a már itt lakók számára (zaj-rezgés, kiporzás). - A lakópark szoros telepítési távolsággal került kialakításra, az épületek egymásra, a Dunára vagy a Váci út felé néznek.	X Csak az építési fázisban jelentkeznek eltérő területhasználatból fakadó konfliktusok, hosszabb távon a túl szoros telepítési távolság.	➔ A lakóépületek közötti szomszédsági konfliktusok mérsékelhetők a megfelelő telepítési távolsággal.
Klímavédelem		- A mikroklimát a lakótelep növényzete csak kis mértékben javítja. A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület. - A területen belül mesterséges vízarchitektúrák kialakítása nem jellemző (a Duna közelsége ezt az igényt csökkenti), egy lakótömbben úszómedence épült.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a helyi klimatikus viszonyokat inkább rontja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, vízarchitektúrák kialakítása, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ			✓ X	
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Távhőellátás a közelben kiépült.	✓ Távhőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.

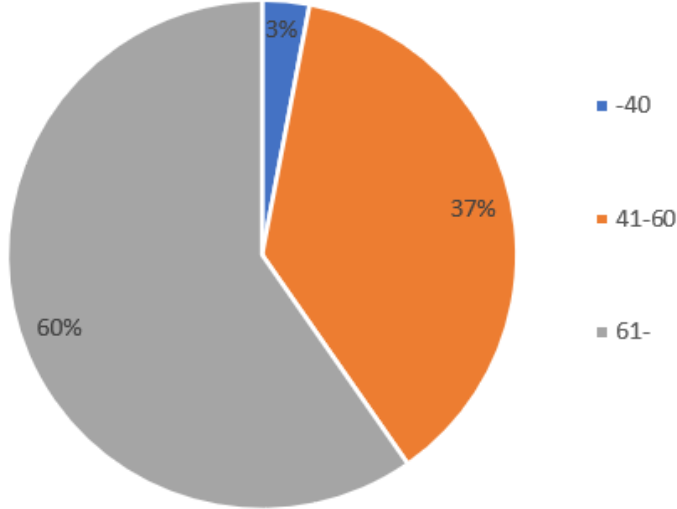
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A környezetében található utcákban (Meder utca, Cserhalom utca) egyesített rendszerű csatorna épült ki. - A Meder utcában az útfelületeken keletkező csapadékvizek gyűjtése elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában történik, azonban befogadója egyesített rendszerű csatorna.	X Az elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornába összegyűjtött csapadékvizek is egyesített rendszerű csatornába kerülnek továbbításra, hasznosításra nem kerülnek.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Hőszivattyús hőellátás tervezett.	X Megújuló energiaforrások alacsony kihasználtságúak.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek elvezetése elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornában történik. Befogadója a Duna. - A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására zöldtetők, tetőtertek kerültek kialakításra.	✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Duna, így azok nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. ✓ Zöldtetők, tetőtertek kerültek kialakításra a csapadékvizek visszatartása érdekében. X Nem kerültek teljes mértékben kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ				
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15' Működő (db)Szabad férőhely	~15-20" Működő (db)Szabad férőhely	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ A közlekedés kiemelt fontosságú ahhoz, hogy egy terület jól működő lehessen. A funkciók közelsége mellett lehetővé kell tennünk, hogy a területet használók a fő közlekedési folyosókon gyalogosan is átjussanak. A szolgáltatások összeköttetéséről tehát megfelelő gyalogos-kerékpáros közlekedési hálózat kialakításával kell gondoskodni.
		20	30	
		5214	372	
		5616	2247	
		3-	8-	
		2-	1-	
BELSŐ				
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmény található.	✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. A fejlesztés területén belül magánbölcsőde és magánóvoda működik.	➔ A szolgáltatások és a lakóterületek egymást akkor képesek hatékonyan kiegészíteni, ha megfelelő közlekedési kapcsolatok állnak rendelkezésre. Enélkül kevésbé lesz hatékony funkciók működése.

			X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A területen működő családi bölcsőde és óvoda nem a fejlesztés részeként kerültek megvalósításra, szabad férőhely kapacitással nem rendelkeznek.	→ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.
--	--	--	--	--

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
Külső				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		Vegyes karakterű környezet, jelentős munkahelyi területeket ad, lakófunkció csak a Váci úttól keletre telepszerű beépítéssel, alközponti jelentőséggel bír	✓ A lakóterület presztízse a túl intenzív kialakítás miatt nincs összhangban a terület adottságaival. ✓ A lakóterület a Váci út menti területektől különállóan a Duna-part közelségének kihasználására törekszik.	→ A környezet színvonalának megfelelő presztízssű lakóterület kialakítása indokolt. → Adott terület presztízisével összhangban lévő lakóösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya) indokolt.
Belső				
Lakásszám, lakásméret:		teljes területen eddig megvalósult mintegy 2500db lakás, 30-181 m² nagyságú lakások, 	✓ Jellemzően nagyobb lakásméretűek.	→ Törekedni kell a lakóközösség heterogén összetételére, a szociális/ társadalmi sokszínűsége, a változatos lakásméretekre, a piaci és az önkormányzati bérlakások meglétére/ arányára. → Megfelelő lakóösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya). → Bérlakások létrehozása is ajánlott, azok arányának meghatározásával.
Lakások összetétele:		Lakások szobaszám szerinti megoszlása: 1 szobás - 6% 1,5 – 2 szobás - 69,8% 3 vagy több szobás - 24,3 %	✓ Jellemzően több lakóhelyiségű lakások.	→ A több lakóhelyiségű lakások jobb lakóminőséget biztosítanak.

		A pie chart with three segments. The largest segment is orange, labeled '69,8%' and '1,5-2'. The second largest is grey, labeled '24,3%' and '3+'. The smallest is blue, labeled '6,0%' and '1'. A legend to the right of the chart shows three colored squares corresponding to these labels: blue for '1', orange for '1,5-2', and grey for '3+'.		
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a.		➔ A Duna-part menti értékes területen nem indokolt önkormányzati bérlakások létesítése.
Biztonság		▪ zárt, elektromos, kódos lépcsőházi kapu ▪ zártláncú kamerarendszer ▪ 24 órás biztonsági őrszolgálat		
Közösségi szolgáltatások, terek		▪ n.a.	X A terület épületeinek földszintjén alacsony arányban létesülnek kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciójú közhasználatú helyiségek. A lakóközösségek számára létesített közösségi helyiségekről (rendezvényterem, hobbyterem stb.) nincs információ.	➔ A közösségi szolgáltatásokat elérhető lakópark mérete, lakószáma, esetleg zöldfelületi aránya szerint a kötelezően létrehozandó közösségi terek és helyiségek mérete, illetve szolgáltatások biztosítása.

XIII.VÁCI ÚT– BABÉR UTCA – CSUKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB TERÜLETE

0_ALAPADATOK

Budapest, XIII. kerület Váci út – Babér utca – Csuka utca által határolt tömb területe

Városi karakter: nagyvárosi karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: ~6 ha

Számolásokkal érintett terület: ~5,5 ha

Terület típusa: barnamezős terület irodai funkcióváltásával

Építés ideje: –2002-2021

Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: 33 391 m²

összes bruttó szintterület terepszint felett: ~239 469 m²

légifotó



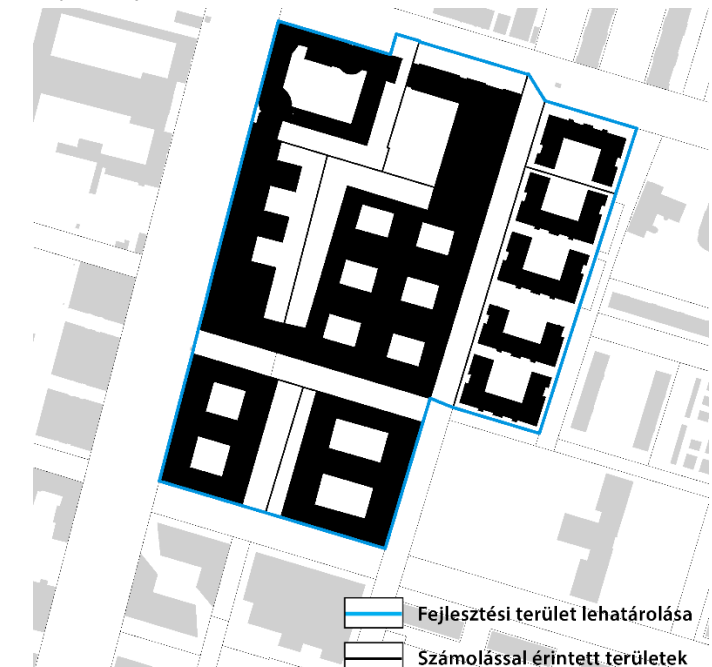
Források / ortofotó: Google Earth; utcaképek: Google Maps

3D



légifotó: XIII. kerület drónfotója

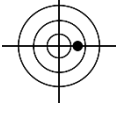
helyszínrajz



térkép: saját szerkesztés



01_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULÁSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- Dunától 600 méter távolságra fekszik - sík terep	X A terület közel fekszik a Dunához, ez mind a lakások, mind az irodák szempontjából felértékelő tényező. A Meder utcai sétány a folyam könnyű gyalogos elérését biztosítja.	➔ Az egyéb kedvező adottságok mellett, a Duna-part közelsége és annak megfelelően kiépített megközelítési lehetősége jelentős ingatlanérték növelő tényező.
Városszerkezeti pozíció / városközponttal, alközpontokkal való viszony		- Központrendszerrel való összefüggés – belvárosi főközpont 10 percre található (közösségi közlekedéssel), egy magas intenzitású városias terület van kialakulóban. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: kialakultak. - Haránt irányú hálózati kapcsolatok: kevésbé kiépítettek.	✓ Városi pozíciója mind a központi rendszerrel való összefüggésben, mind a szerkezeti elemekkel kapcsolatban előnyös. ✓ A sugár irányú kapcsolat részeként a metró vonalon a városközpont és a város távolabbi területei kedvező körülmények között érhetők el	➔ A nagyforgalmú főút zajterhelése azonban közvetlen mellett korlátozza a funkciókat (lakó nem ajánlott).
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek, 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségeit)		- Az iroda-folyosó kiépülése a Váci út mentén és a Duna-part menti lakóterületek bővítése folytatódik - A területtől északra (1,5 km) új körút és részeként új Duna-híd építése tervezett.	✓ Jelentősen átalakuló, folyamatosan fejlődő terület, mely a funkciók bővülését is maga után hozza. - A közlekedési kapcsolatok fejlesztése növeli a területben rejlő potenciált.	---
BELSŐ				
kapcsolat a környezetéhez, átjárhatóság		- Babér utcától délre lévő iroda tömb a Váci úti irodafolyosóba illeszkedik, amelyhez keletről társasházak környezet csatlakozik. - A 200 méter feletti hosszúságú tömb átjárhatósága és átláthatósága kedvezőtlen.	✓ Az irodaházak tömbjei között átjárható, félpublikus közösségi terek létesítése növelné a városszövet minőségét.	➔ Átalakuló területeken, különösen a barnamezős területek nagyobb méretű tömbjeinek megújításakor az átjárhatóság biztosítása fontos szempont ➔ Az átalakuló területek tömbjeinek átjárhatósága kedvező, jól használható, félpublikus közösségi tereket hozna létre a tömbbelsőben.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULÁSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	  	- Váci út alatt közlekedő M3 metró Gyöngyösi úti megállója és az ott lévő autóbusz végállomás a beépített terület súlypontjától 150 m-re található. - A sugár irányú Váci út a meghatározó közúti kapcsolat. A haránt irányú Gyöngyösi utca biztosítja egyéb kerületi sugárirányú főútvonalak – a Göncöl utca, a Béke utca és a Reitter Ferenc utca – elérését is. - Kerékpáros infrastruktúra a Cserhalom utca - Meder utca vonalon elérhető.	✓Az ingatlanfejlesztés telepítése észszerűen kihasználja a fővárosi infrastruktúra meglévő adottságait. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a kötöttpályás közösségi közlekedés a főúthálózat jó színvonalú, a kerékpáros hálózat közepes szintű ellátást biztosít. ✓A járműhasználatot igénylő utazások nagyobb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igények értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint az egyes gazdasági, társadalmi szolgáltatások együttesen elérhetők. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények tekintetében ellátott a terület.	✓ Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény alacsony. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióúsűrűség.
BELSŐ				

A területet határoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából:		- Az iroda- és lakóterületet nagyméretű, 200 m hosszú tömbökre tagoló úthálózat megfelelő szélességű, amely kiépített gyalogosjárdákkal is rendelkezik. - A lakóterületet tömbökre tagoló közterületek forgalomcsillapított kialakítás hiányában biztonságosan nem kerékpározhatók.	X A forgalomcsillapítás nélküli kialakítású mellékúthálózat nem támogatja a kerékpározást, a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A mélygarázsok közvetlenül a határoló közterületekhez kapcsolódnak.	---	---
Parkolás helyzetének megoldottsága		- A garázsban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre adat, de minden lakáshoz tartozik telken belüli, garázsban kialakított parkoló. - A telken belüli kerékpártárolók az előírt számban valósultak meg.	X A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfelelősége nem értékelhető.	➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
környező beépítési típusok, épülettömegek		- Délre azonos magasságú zárt sorú irodaépületek - Kelet és ÉK irányban nagyvárosias lakóterületek szabadonálló vagy zárt sorú társasházakkal - A területtel szemben a Mura utca és a Meder utca között az ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete található, északra a Madarász utcai Gyermekkorház, nyugatra a Marina-parthoz tartozó átalakuló lakóterületek	✓ A beépítés a térségben meghatározó új városi karaktert követi. X. Kedvezőtlen adottságú szomszédos beépítéseket nem kell mintaként követni. A lakóépületek beépítési sűrűsége nem alacsonyabb az irodákénál.	➔ Jelentősen átalakuló területeken lehetőség van új karakter létrehozására. ➔ Az újonnan létrehozott városi karakternek illeszkednie kell a terület hosszútávú átalakításának terveihez.
környező utcakép, magasságok, tetőformák		Az út túloldalán található: - P+F+7 magas iroda épületek, magasságuk azonos - F+4 – P+MF+4 szintes társasházak, valamint alacsonyabb F+2 – F+3 szintes intézményi épületek	✓ A beépítés új, meghatározó városi karaktert hozott létre X Az átalakuló területen nincs olyan korábbi előzmény, amihez egy ilyen nagy beépítési sűrűségű karakter illeszkedni tud.	➔ Átalakuló területeken az új beépítések magassága lesz meghatározó, ezért körültekintően kell megtervezni.
jelenlegi beépítési intenzitás		Környezetében jellemző övezetek (hatályos KESZ/2021): Vt-H/Z-2 (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetek) Vt-H/SZ-2 Vt-H/SZ-6 Vt-H/SZ-Te	✓ Jelentős potenciál al bíró átalakuló a terület, ahol a környező területek is hasonló intenzitással épültek/épülnek be.	➔ A környezetben nagyobb területen kialakult domináns beépítési jellemzők erőteljesebben befolyásolják egy-egy fejlesztési terület építési övezeti paramétereinek meghatározását.

		<table><tr><td>5</td><td>Vt-H/Z-2</td><td>Z</td><td>2000</td><td>30</td><td>65</td><td>70</td><td>3,5 0,5 KH § 0,25 E</td><td>2,2</td><td>35</td><td>párkánymagasság</td></tr><tr><td>9</td><td>Vt-H/SZ-2</td><td>SZ</td><td>8000</td><td>0</td><td>50</td><td>65</td><td>2,5 0,5 KH</td><td>2,25</td><td>35</td><td>épületmagasság</td></tr><tr><td>13</td><td>Vt-H/SZ-6</td><td>SZ</td><td>-</td><td>-</td><td>70</td><td>65</td><td>2,5</td><td>2,25</td><td>35</td><td>épületmagasság</td></tr><tr><td>14</td><td>Vt-H/SZ-Te</td><td>SZ</td><td>1500</td><td>80</td><td>65</td><td>70</td><td>1,25 0,5 KH §</td><td>2</td><td>35</td><td>épületmagasság</td></tr></table> Vi-1/Z-9 (Intézményi, jellemzően zárt sorú, intézmény domináns vegyes területek övezete) Vi-1/Z-28 <table><tr><td>12</td><td>Vi-1/Z-9</td><td>Z</td><td>1500</td><td>30</td><td>65</td><td>70</td><td>4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E</td><td>3</td><td>35</td><td>párkánymagasság</td></tr><tr><td>31</td><td>Vi-1/Z-28</td><td>Z</td><td>3000</td><td>40</td><td>55</td><td>70</td><td>3,5 3,0L 0,25 E 0,25§</td><td>1,9</td><td>35</td><td>párkánymagasság</td></tr></table> Ln-T/T-2 (nagyvárosias telepszerű, jellemzően úszótelkes, 12,5 méteres beépítési magasságot átl. meghaladó, elsődleges lakófunkciójú, intézményi ellátás szolgáló területek, átl. jelentős közterületi zöldfelülettel) Ln-T/SZ-1-AI <table><tr><td>5</td><td>Ln-T/Z-2</td><td>Z</td><td>-</td><td>-</td><td>65 80 (F+1)</td><td>80</td><td>3,0 0,25 E</td><td>2</td><td>20</td><td>párkánymagasság</td></tr><tr><td>9</td><td>Ln-T/SZ-1-AI</td><td>SZ</td><td>-</td><td>-</td><td>60</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>30</td><td>épületmagasság</td></tr></table>	5	Vt-H/Z-2	Z	2000	30	65	70	3,5 0,5 KH § 0,25 E	2,2	35	párkánymagasság	9	Vt-H/SZ-2	SZ	8000	0	50	65	2,5 0,5 KH	2,25	35	épületmagasság	13	Vt-H/SZ-6	SZ	-	-	70	65	2,5	2,25	35	épületmagasság	14	Vt-H/SZ-Te	SZ	1500	80	65	70	1,25 0,5 KH §	2	35	épületmagasság	12	Vi-1/Z-9	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E	3	35	párkánymagasság	31	Vi-1/Z-28	Z	3000	40	55	70	3,5 3,0L 0,25 E 0,25§	1,9	35	párkánymagasság	5	Ln-T/Z-2	Z	-	-	65 80 (F+1)	80	3,0 0,25 E	2	20	párkánymagasság	9	Ln-T/SZ-1-AI	SZ	-	-	60	-	-	-	30	épületmagasság		
5	Vt-H/Z-2	Z	2000	30	65	70	3,5 0,5 KH § 0,25 E	2,2	35	párkánymagasság																																																																																		
9	Vt-H/SZ-2	SZ	8000	0	50	65	2,5 0,5 KH	2,25	35	épületmagasság																																																																																		
13	Vt-H/SZ-6	SZ	-	-	70	65	2,5	2,25	35	épületmagasság																																																																																		
14	Vt-H/SZ-Te	SZ	1500	80	65	70	1,25 0,5 KH §	2	35	épületmagasság																																																																																		
12	Vi-1/Z-9	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E	3	35	párkánymagasság																																																																																		
31	Vi-1/Z-28	Z	3000	40	55	70	3,5 3,0L 0,25 E 0,25§	1,9	35	párkánymagasság																																																																																		
5	Ln-T/Z-2	Z	-	-	65 80 (F+1)	80	3,0 0,25 E	2	20	párkánymagasság																																																																																		
9	Ln-T/SZ-1-AI	SZ	-	-	60	-	-	-	30	épületmagasság																																																																																		
megengedett / tervezett beépítés intenzitás (átalakuló területek esetén)		- A környezetében átalakuló területeken a Vi-1/ZSZ-2 építési övezet paraméterei érvényesek: - Vi-1/ZSZ-2 -> bmá (%): 65% szmá: 3,5	✓Az átalakuló területen az új funkció a jövőbeni fejlesztési iránynak megfelelő intenzitást mutat.	➔ Átalakuló területeken a jövőbeni, környezetében tervezett intenzitásokat kell mértékadónak tekinteni. ➔ Ezért nagyon fontos, hogy a kialakításuk mind a városi pozíciónak, mind a tervezett funkciónak, mind a városrész kialakítandó karakterének megfelelő legyen.																																																																																								
➔ Értékvédelem																																																																																												
Épített értékek (környezetében)		Közvetlen szomszédságában az ÁNTSZ regionális intézetének műemléki épületei, valamint a Fővárosi védelem alatt álló Szent Mihály plébánia található		➔ Átalakuló területeken fontos, hogy az épített örökség védelemre kerüljön amennyiben beépíthető a tervbe.																																																																																								
BELSŐ																																																																																												
telek																																																																																												
a fejlesztési terület területhasználata		- Lakóterület: 19% - Intézményi területek: 73% - Zöldterületek(Zkp, Zkk): 0% - Közterületek: 4% - Közhasználat számára átadott területek: 4%	✓ Változatos területhasználat jellemző. x A területen intézményi és szolgáltatási, valamint lakásfunkció élesen elkülönül.	➔ A fejlesztések során javasolt a változatos területfelhasználású kialakítás, és azoknak a lakófunkciós területekkel kedvező közlekedési kapcsolat létesítése.																																																																																								
telekalakítás/ telekállapot előtte, közben, utána:		- Váci út- Babér utca felőli tömb az építési munkálatok befejeztével 4db nagy méretű telekből fog állni, - jelenleg magasabb telekszám. - A társasházak két telken, egy kisebb és egy nagyobb telken állnak Összes telekméret: 55 139 m2	✓ Előnyös a megfelelő méretű telkek kialakítása, mely az átalakulást elősegíti.	➔ Átalakuló területeken az új funkció fejlesztését elősegítő telekméretek kialakítása javasolt.																																																																																								
telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- A jelenlegi irodaépületek telkei nagy alapterületűek - lakóházak telkei egy hosszán elnyúló téglalap alakú és egy közel négyzet alakú kisebb telken helyezkednek el - telkek a hosszanti oldalukon kapcsolódnak a közterülethez	✓ Munkahelyi funkciók, különösen a földszinten kereskedelmi egységeket tartalmazó irodaházak esetén jó adottság a közterülethez a hosszanti oldalukon kapcsolódó telek.	➔ Nagyméretű tömbök átjárhatóságát irodafunkció esetén belső, időszakosan közhasználatra átadott területekkel, lakófunkció esetén pedig kiszabályozott közlekedési felületekkel és kisebb méretű telkek kialakításával lehet segíteni.																																																																																								

				➔ A lakófunkció számára célszerű a nagyforgalmú utaktól elválasztott kialakítás.
➔ Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		felszín felett: ~57,2 % Engedélyezéskor hatályos felszín felett: 65 % max, felszín alatt: 100% Az iroda épületek telkeinek átlagos beépítési aránya: ~61 %, felszín alatti 100% (2018 helyszínrajz) Jelenleg hatályos: felszín felett megengedett: 65 és 100% (F5) (Vt-H/Z-1 övezet) <i>felszín alatt megengedett: 100%</i> A lakó tömb telkei ~45%-os beépítettségűek	✓ A beépítés mértéke jelentős, azonban az összetett tömegalakítás miatt az épületek között a funkciónak megfelelő térarányú külső terek jönnek létre	➔ A beépítési arány/mérték meghatározásakor fontos szempont, hogy az épületek között megfelelő méretű légtérrányok tudjanak létrejönni.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m2/m2)		Jelenleg engedélyezett: 4,0 Sűrűség: ~3,95 Átlag szintterületi arány: ~4,12 szmá	✓ A szintterület nem egy monolitikus tömbben, hanem tagolt tömegekben, köztes épületszárnyakban oszlok meg, amitől a magas intenzitás ellenére oldottabb tömegek jönnek létre. : X Nagyon intenzív beépítés jött létre, amely az F+7 emeletes lakóépületek között eredményeznek kellemetlen térrányokat.	➔ A szintterület és a magassági paraméterek meghatározásakor fontos, hogy olyan mozgástér maradjon a kubatúra kialakítására, ami nem kényszeríti egy, monolitikus tömegbe beépítést. Maradjon „játéktér” a dinamikusabb tömegformálásra.
▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		Megvalósult: ~ 25 m (szint: F+7) Engedélyezéskor hatályos: 16 – 25m max. Jelenleg hatályos: 16-25m max. Váci út menti iroda épületek É, D és Ny-i homlokzati épületei 25m magasak, a Lakóépületek felé eső új iroda épület 22m, a társasházak pedig 21 méter magasak <i>Összes épület alapterülete: 33 391 m2</i> Lakások mérete: 26-141 m2	✓ Előnyös, hogy az épülettömegekben változik a magasság, mert így dinamikusabb térfalak jönnek létre.	➔ Előnyös, ha az épülettömegekben változó a magasságúak, mert dinamikusabb térfalak jöhetnek létre. ➔ Az épületmagasságok meghatározásánál figyelembe kell venni a lombkorona szintjét, hogy érvényesülhessen a fák kedvező hatása mind klimatikus, mind esztétikaiszempontból.
➔ Városépítészeti kompozíció				
▪ beépítés mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ Zárt sorú nagyvárosi jelleg, keletre elterülő lakó dominanciájú területektől eltérő karakter de az iroda-folyosóba illeszkedik ▪ utcák és a belső részek felé felnyíló, tömböt keretező ▪ : A Madarász utcában a lakóépületekkel szemben zárt sorú beépítés létesült.	✓ Az épületmagasságok váltakozásával dinamikusabb tömegek jönnek létre. ✓ Az összetett beépítési mód átriumos udvarokat hoz létre, melyek visszaidézik a Váci út melletti korábbi történeti beépítéseket. ✓ Az alsó szinten zárt, felső szinten tagolt tömb transzparens átlátásokat hoz létre, melyet földszinti, nyitott átjárók is segítenek. ✓ Ez a beépítési forma egyben a tömb átjárhatóságát is erősíti. ✓ Nagy intenzitású és összetett tömegforma az iroda funkcióknak kedvező lehet. X A lakóépületeket tartalmazó tömbben megvalósult beépítés intenzitása és nagy magassága kedvezőtlennek, szűkek minősülő térrányokat eredményezett. X Lakóépületekkel szemben – az utca keresztmetszeti arányait is figyelembe véve – a hosszan elnyúló zárt sorú beépítés zavaró.	➔ Az épületmagasságok váltakozásával dinamikusabb tömegek jönnek létre. ➔ Az átriumos udvaros, összetett beépítési mód morfológiailag illeszkedhet Budapest korábbi történeti beépítéseivel. ➔ Az alsó szinten zárt, felső szinten tagolt tömb transzparens átlátásokat hoz létre, melyet földszinti, nyitott átjárók is segítenek. ➔ Ez a beépítési forma egyben a tömb átjárhatóságát is erősíti. ➔ Nagy intenzitású és összetett tömegforma az iroda funkcióknak kedvező lehet. ➔ Azonban a magas intenzitás és összetettség lakóépületek számára nem alkalmas forma, kedvezőtlen átlátások jönnek létre, szűkek a térrányok, nem kedvező a benapozottság.
▪ telken belüli külső terek aránya, jellege, tömegalakítása		▪		➔ A beépítés megfelelő formálása alapvető a külső terek létrehozása szempontjából.

				➔ A tágabb belső udvartér és a határoló utcák lineáris tereinek összekapcsolása az épületek közök által, kellemes összetett térrendszert alkot.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás:		- szűk utca-helyzet a két tömb között - tájolás: a főhomlokzatok K_Ny-i irányban tájoltak - Keletről alacsonyabb lakóépületek, Nyugatról összefüggő iroda épületek magas térfala	: X A lakóépületek közötti légtérarány néhol feszes, zavaró átlátások vannak.	➔ A túl feszes légtérarányokat mind a külső térhasználat, mind az átlátások elkerülése miatt kerülni kell.
▪ benapozás, tájolás		a magasabb lakóépületek közötti hézagokban a benapozás feltételei is korlátozottak.	✓ Az épületek több irányból megnyitottak. X Az összetett és magas intenzitású beépítés eltérő, kedvező és kedvezőtlen benapozottság i viszonyokat hoz létre az épületen belül.	➔ A térarányok megfelelő kialakítása a benapozás miatt is fontos szempont. ➔ A dinamikusabb tömegalakítású, nem egyforma magasságú tömbbe szervezett, többféle magasságú épületek homlokzatai több irányba is megnyithatók, benapozottságuk kedvező.
▪ átmeneti terek / árkádok, udvarok		Az összetett tömegformán belül fél-publikus átriumok, belső-külső terek jöttek létre.	✓ Ezek a terek az irodafunkciónak kedvezőek, ✓ A lakóterületek udvarai megfelelő átmeneti tereket képeznek. X Az irodaépületek a gyalogosoknak védelmet nyújtó átmeneti tereket gyakorlatilag nem tartalmaznak.	➔ Az átmeneti terek és udvarok kialakítása, térarányai funkciótól függőek.
➔ Értékvédelem				
▪ épített értékeke (területen belül)		▪ A területen nem található épített érték.	---	---

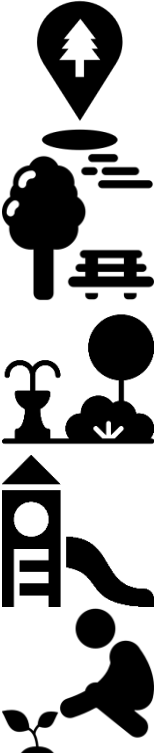
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Változatos területhasználat jellemzi környezetét, megtalálható az irodai- és munkahelyi funkció, a lakófunkció és az egyéb raktározó és ipari funkció is.		✓ Az egyes gazdasági, társadalmi szolgáltatások együttesen elérhetők. ✓ Vegyes területhasználat.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ Az ellátó funkciók jelentős része elérhető 20 perces gyaloglási távolságon belül. ✓ Vegyes városi környezet ✓ Az egyes gazdasági ágazatok, alapfokú szolgáltatások, társadalmi szolgáltatások együttesen elérhetők	➔ A társadalmi igények annál jobban képesek teljesülni, minél szélesebb szolgáltatási paletta biztosított a területet használóknak (befektetők, lakosság, egyéb piaci szereplők). ➔ A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások a fenntartható területhasználatot mozdítják elő, meglétük esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják. ➔ Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja.
		✓	óvoda általános iskola középfokú intézmény		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása hajléktalan ellátás gyermekfelügyelet		
		✓	fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat házi orvosi rendelő gyógyszertár védőnői szolgálat		
		✓	múzeum galéria művelődési központ könyvtár mozi		

		✓	posta bank		
		✓	templom		
		✓	szakáruház szupermarket bevásárlóközpont kiskereskedelem		
		✓	sportlétesítmény		
		✓	gazdasági terület iroda		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		▪	Elsősorban irodaházak találhatóak a fejlesztés környezetében.	✓ Környezetében és elérhető távolságban is kedvező a munkahely ellátottság.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata	   	▪ ▪ ▪	 Elsősorban munkahelyi funkció. Földszinteken kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás jellemző.	✓ Kedvező összetett funkciójú terület. ✓ A területhasználat a terület funkciójához illeszkedik.	➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a környezetre
Munkahelyek a területen belül		▪	Elsősorban munkahelyi funkció a fejlesztés területén belül.	✓ Jelentős számú munkahely. ✓ A jelenlegi trendek szerint előtérbe kerülő otthoni munkavégzés okán az irodai munkahelyek új igények szerinti átrendeződése várható.	➔ Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben. ➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.

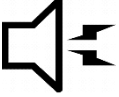
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		▪ 20 perces gyaloglási távolságon belül nyugati irányban a Duna, déli irányban a Rákospatak az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának részét képezik, azok nem kapcsolódnak közvetlenül a fejlesztési területhez.	✓ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		▪ A vizsgált irodaházak és lakóépületek panelházas, lakótelepi szövethez közel helyezkednek el, azoknál sűrűbb beépítéssel, kevesebb zöldfelülettel. ▪ Közvetlen szomszédságában található a Madarász utcai Gyermekkorház és az Angyalföldi Szent Mihály-plébániatemplom, melyek zöldfelületi aránya / intenzitása nagyobb a vizsgált telkekénél.	✓ A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése megvalósításra került. X Eltérő zöldfelületi kialakítottságú területek határán helyezkedik el, ezért szükséges lett volna a lakóépületek esetében átmenet képzése, a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése.	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

		▪ Regionális Intézete és a Duna Plaza határolják, délről a Váci Greens irodaházak, melyek az általánosnál nagyobb arányban beépítettek és burkoltak, zöldfelületeik kisebb arányúak. ▪ A lakóépületek és az irodaházak is belső kerttel rendelkeznek, így a város zöldfelületi rendszerébe nem integrálódnak. ▪ A határoló utcák közül az Agyag utca nem, a Váci út részben, a Madarász Viktor és a Babér utca végig fásított.		
Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		▪ városi park 3 km-re (20 perces gyaloglási távolságon túl, közösségi közlekedéssel 25 percre): Margitsziget ▪ Népsziget rekreációs területe 1 km-re (20 perces gyaloglási távolságon túl) ▪ 20 perces távolságon belül két közpark (Rákospatak menti közpark, Marina part) található ▪ közkert 110 m-re (gyalog 1 perc): Angyalföldi Szent Mihály-plébániatemplom kertje és 400 m-re a Cziffra György park. ▪ 20 perces távolságon belül 9 db játszótér és 3 db sportpálya található ▪ legközelebbi játszótér: Babér utcai játszótér (260 m), legközelebbi sportpálya: Cziffra György park focipályája (450 m)	✓ A fejlesztési terület térsége a belvárosi pozíció ellenére zöldfelületekkel, rekreációs lehetőségekkel jól ellátott (a Duna menti zöldterületek megközelíthetőségét rontja a Váci út elválasztó hatása).	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		▪ A terület korábban barnamezős terület volt, a jelenlegi állapothoz képest kisebb beépítettséggel, de több burkolt felülettel. ▪ Ma a 2000-es évekhez képest nagyobb zöldfelületi intenzitás adódik a területen. ▪ Az épületállomány változása több szakaszban történt (2002-ben épült a Madarász Viktor utca – Babér utca sarkán OTP irodaház, 2004-ben a Madarász Viktor utcai lakóházak, 2005-ben a Danubius-ház, 2008-ban a Váci úti irodák (ekkor nagy méretű, fásított parkoló épült a Madarász Viktor utcában), 2017-ben újabb lakóház épült a Madarász Viktor utcában és 2018-tól épül az ideiglenesen fásított parkoló helyén a Madarász Viktor utcai OTP irodaház.) ▪ A meglévő fákat egyik építkezés során sem őrizték meg (nem képezték értéket). ▪ A lakóházak és az irodaházak növényzete szegényes, zöldfelületeik kis kiterjedésűek. Összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas.	X A terület eredeti adottságai nem voltak kedvezőek, de a jelenlegi kialakítása sem mutat jelentős előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból. X Az ideiglenes parkoló fásítása szintén csak átmeneti, a követelményeket teljesítő megoldás volt.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet és a megnövekedett beépítési sűrűség kompenzációjával foglalkozni kell.

Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 5% - tetőkertek aránya 24% - Az épületek csekély részén került kialakításra zöldtető. - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nem kerültek kialakításra - fásítottság mértéke: 1 db / 225 m²	✓ A lapostetőkön részben zöldtető került kialakításra. X A terület aláépítettsége miatt a teljes értékű, kondicionáló hatású zöldfelületek aránya alacsony.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
Zöldterületek fenntarthatósága		- Az irodaépületek közti belső kertek egybe vannak nyitva (kivéve a Danubius-ház), közepén széles gyalogút fut. - A zöldtetők külön fenntartást igényelnek. - A lakóépületek izolált belső kertrészekkel rendelkeznek, egymástól elválasztva. Ezek fenntartása több munkát igényel. - A telepített fák élettere szűkös az aláépítettség és a jelentős burkolt felület jelenléte miatt. - Az irodaépületek esetében korszerű csapadékvíz-hasznosítási rendszer került kialakításra (részben öntözési célra hasznosítva).	✓ Az extenzív zöldtetők könnyen fenntartható megoldást jelentenek. ✓ Csapadékvizek öntözési célú hasznosítása. X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból inkább kedvezőtlen: a tetőkerti zöldfelületek jelentősebb energia-ráfordítást igényelnek, kevésbé önfenntartók.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		- Az irodaépületek esetében a belső udvarainak nagysága: Danubius-ház esetében ~38*28 m, a nagy irodatömb esetében a legnagyobb udvar ~120*25 m. - A lakóépületek belső udvarai az északi tömb esetében 48*22 m, a déli tömbök esetében 24*26 m nagyságúak. - A lakóépületek belső szabadterei nem átjárhatók, csak a helyi lakosok használhatják azokat.	✓ Az irodaépületek esetében a belső szabadterek nagysága a funkcióval arányos, az összefüggő térrendszer kialakítása kedvező. X A lakóépületek egymástól megfelelő távolságban való elhelyezésére nem fordítottak elegendő figyelmet, a kis légtérarányok nyomasztó hatással bírnak. X A lakó és irodasor közötti légtérarány kedvezőtlen (18-25 m), rontja a lakások komfortját.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében. ➔ Az épületek közötti közterületek nagyvonalúbb alakítása szükséges.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A lakóépületek belső kertjei részben burkoltak, közlekedési célt szolgálnak, némi fásszárú állománnyal. - A burkolt felületek kivétel nélkül közlekedési (gyalogos felületek) funkciót töltenek be. - A Danubius irodaépület belső udvara esetében a felszíni gépjárműtárolók jelentős térrészt foglalnak el a gyalogos területektől.	X A közhasználatú területek rekreációs, esztétikai és ökológiai értéke alacsony.	➔ A tömbbelső szabadtereken belül a gyalogos használatot kell előnyben részesíteni, ezt kell elősegíteni a forgalomszervezéssel.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- Az irodaépületek esetében kisebb zöld pihenőterek kerültek kialakításra a funkciónak megfelelően. - A lakóépületek belső udvarai közül kettőben apró játszótér található gumiburkolattal. A belső kertek gyülekezési helyként is szolgálhatnak, egyéb szempontból kis méretük, nagy arányú burkoltságuk és szegényes növényállományuk ökológiai értékük alacsony. - A szárnyas beépítés földszinti lakásainak egy része minimális zöldfelületi kapcsolattal rendelkezik, azok használati értéke alacsony, privát kertrészek nem kerültek kialakításra. - Közpark, nagyobb közkert nem került kialakításra.	✓ Az irodaépületek esetében a belső pihenőterek nagysága, kialakítása elégséges. ✓ A lakóépületek belső udvarain a lakóközösség számára használható zöldfelületek, játszótérek kerültek kialakításra. X A lakóterületen belüli szabadtéri rekreációs lehetőségek mérsékeltek. A belső szabadterek szűkössége és kialakítása miatt nem segítik a rekreációt.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A terület zajterhelését a Váci út határozza meg. Nappal és éjjel is jelentős a határérték túllépés. - Közúti zajterhelés: Lden: 65-70 dB; Léjjel: 55-60 dB - Üzemi zajterhelés: Lden: <35 dB; Léjjel: <35 dB - Vasúti zajterhelés: Lden: <35 dB; Léjjel: <35 dB	X A közúti zajterhelés mértéke határértéket átlépi a Váci út mentén. ✓ A Váci út zajhatása a lakóterületre nézve már nem jelentős az irodaépületek árnyékolásának köszönhetően.	➔ Közúti forgalommal szembeni zajvédelem kialakítása szükséges.
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló utak (Váci út, Babér utca) gépjárműforgalmából adódó kibocsátások határozzák meg. - A terület tágabb térségében jelentős ipari szennyező-forrás nem üzemel. - A környező épületek földgázhálózatra csatlakozottak, a lakossági szilárd tüzelés nem jellemző. - A Duna menti átszellőzési zóna a területtől távolabb esik, így annak levegőminőség szempontjából kedvező hatása kevésbé érvényesül.	X A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak mondhatók, az átszellőzés kedvezőtlen, helyi szinten a közúti forgalom kibocsátása meghatározó. ✓ (Az ipari és lakossági eredetű pontforrások nem jellemzők a térségben).	➔ A levegőminőség szempontjából a pozíciónak, átszellőzésnek nagy jelentősége van.
Talaj- és vízminőség		- A vizsgált telkeken és környezetükben környezeti kármentesítést nem kellett végrehajtani. - A vizsgált terület közvetlen szomszédságában nem található élővízfolyás. - A korábban barnamezős területen jelentős a talajdegradáció mértéke.	✓ A talaj és a vizek feltételezhetően nem szennyezettek. X A jelentős mértékű aláépítettség okán az eredeti talajállapot megszűnt, a teljesértékű zöldfelületek kialakíthatósága korlátozott.	➔ A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt. ➔ A korábbi burkolt/beépített területek esetében szükséges lehet talajjavító beavatkozásokra a teljes értékű zöldfelületek kialakíthatósága érdekében.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- Az iroda és lakófunkció közötti keskeny közterület és közeli telepítés használati konfliktusként értékelhető. - Az iroda és lakóépületek közötti távolság csekély (18-25 m).	X Az iroda és lakófunkció közötti keskeny közterület és közeli telepítés használati konfliktusként értékelhető.	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges.
Helyi klíma		A felszíni hőmérséklet a 2016-os hőtérkép alapján a Budapest egészére vonatkoztatott átlagértékhez képest kb. +5 °C-os eltérést mutat.	X A térség magas beépítettsége miatt jellemző a városi hősziget-hatás.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A zajterheléssel sújtott Váci út mentén irodaház sor került kialakításra. - A lakóépületek hőháztartása kedvezőtlen, központi klímarendszer hiányában egyedi klímaberendezéseket használnak a lakók, a homlokzaton elhelyezett légkondicionáló berendezések szezonálisan növelik a zajterhelést. - A Danubius irodaház esetében a parkolás részben térszínen, a tömbbelsőben biztosított. A felszíni gépjárműközlekedés növeli a belső zajterhelést.	✓ A zárt sorú irodabeépítés a mögöttes lakóterületeket zajtól védi. X Az irodaház esetében a Váci úti zaj miatt az út felé nem nyithatók az ablakok. X A klímaberendezések szezonális zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ A zajkonfliktus mértékét a funkcionális elrendezéssel is célszerű mérsékelni. ➔ Gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges. ➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		A területen jellemző városi háttérszennyezettség és a közlekedési kibocsátások mellett az épületek légszennyező hatása elhanyagolható.	X A megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségeket csak részben használják ki az épületek (irodaházakban kiépítésre került).	➔ Táv hő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.

Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		Az irodák és a lakóépületek szoros telepítési távolsággal kerültek kialakításra.	X Az iroda és lakóépületek szoros telepítési távolsága a szomszédsági konfliktusok lehetőségét növeli.	➔ Az épületek közötti távolság növelésével foglalkozni kell a funkcionális konfliktusok mérséklése érdekében.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- A mikroklimát a vizsgált terület szegényes növényzete csak kis mértékben javítja, gyenge átszellőzés. A beépítés mintázata miatt nem alakult ki nagyobb összefüggő zöldterület. - Vízfelületek nem kerültek kialakításra.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása a kedvezőtlen helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÖRNYEZET			✓ X	
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Táv hőellátás a közelben kiépült.	✓ Táv hőellátás lehetősége adott. X A távhőközvetben megújuló energiatermelő létesítmény nem csatlakozik a hálózatra.	➔ Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		A környezetében található utcákban (Madarász Viktor utca, Babér utca, Váci út) egyesített rendszerű csatorna épült ki.	X Csak egyesített rendszerű csatornahálózat épült ki, a csapadékvizek elválasztott gyűjtése nem megoldott.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
TERÜLET			✓ X	
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		Jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására korszerű megoldások kerültek kiépítésre.	✓ A csapadékvizek visszatartása, tározása és másodlagos felhasználása megtörténik. ✓ A csapadékvizek szűrkevízként és öntözővízként is hasznosulnak (WC berendezés öblítése), ezzel csökkentve a felhasznált ivóvíz mennyiségét.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szűrkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. A terület jellegét tekintve releváns ellátási terület a bölcsődés és óvodás korú gyermekek felügyelete, melyből utóbbi szabad férőhely kapacitásokkal is biztosított. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül a 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		4	0	2	0		
		7	284	4	79		
		4	564	4	221		
		8	-	5	-		
		2	-	3	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén intézmény nem található.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a terület ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházások során nem történt.	➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.

XIV. PASKAL GARDEN

0_ALAPADATOK

Budapest, XIV. Bartl János utca 2.

Városi karakter: nagyvárosias – lakótömbös vegyes karakterű terület

Fejlesztési terület összterülete: 18,1 ha

Számolással érintett terület: 15,3 ha

Terület típusa: korábban zöldmezős terület funkcióváltásával

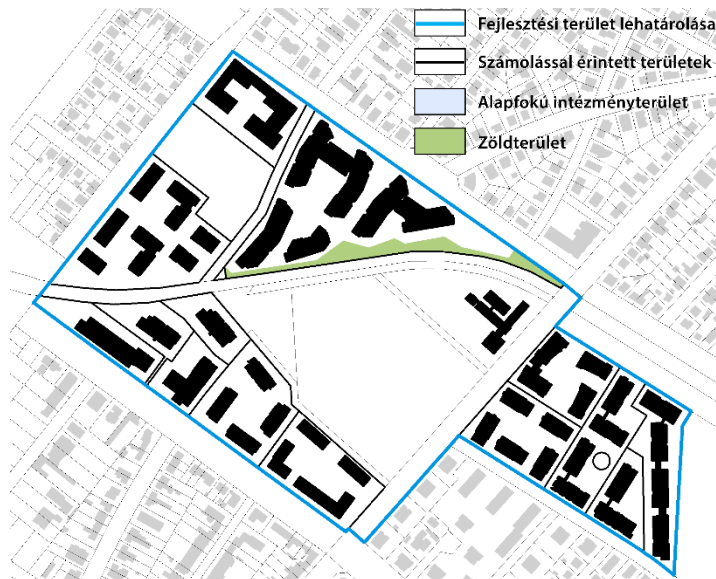
Építés ideje: 2004-től

Épületek nagysága: összes bruttó alapterület: 46 560 m²
összes bruttó szintterület terepszint felett: 217 281 m²

légifotó, 3D, helyszínrajz



Google Earth



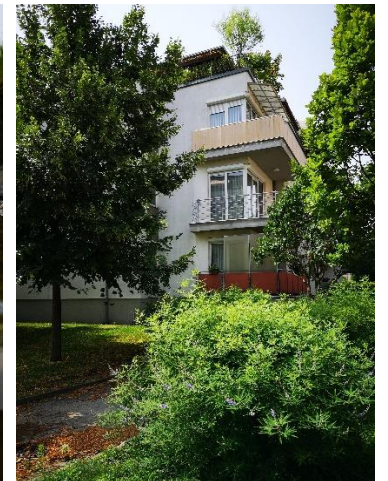
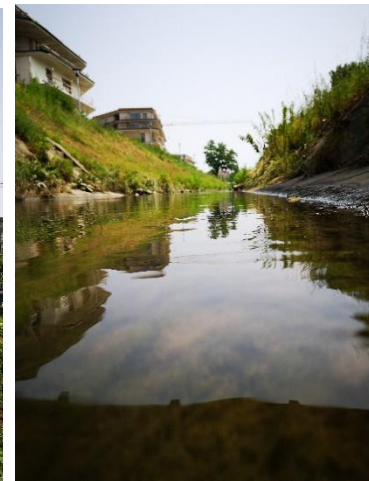
Saját szerkesztés



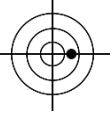
https://paskalrose.hu/galeria#gallery_416-4

Forrás:
utcaképek

Forrás: Saját fotók



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		- Sík terület. - A területet átszeli a Rákos-patak.	✓ A Rákos-patak part elérését biztosító gyalogos felületek részben kiépítettek.	➔ A lakók számára biztosítani kell a rekreációs területek elérhetőségét.
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A Bosnyák tér, mint mellékközpont 15 perc alatt érhető el gyalogosan és 10 perc alatt közösségi közlekedéssel. - A sugár irányú hálózati kapcsolatok kialakultak. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok hiányoznak.	✓ A kerületi alközpontok megfelelően elérhetőek.	➔ A központok megfelelő elérhetősége előnyt jelent. ➔ Amennyiben nem érhető el valamilyen központ megfelelő idő alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (➔ mobilitás) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (➔ városi használat, funkciómix) bővítése szükséges. ➔ A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (➔ egészséges környezet, zaj, levegőtminőség)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és középtávon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		- A Cinkotai út és a Csömöri út kereszteződésében található barnamezős, intézményi besorolású terület változással érintett, mely 7 perc sétára található. - A Bosnyák tértől északra fekvő barnamezős fejlesztési területtől 10 percre található, mely mellékközponti területként tudna működni. - A Nagy Lajos király útjának a fejlesztése (600m) és a Körvasút menti körút (800 m) kiépülése tervezett.	✓ Barnamezős területek funkcióváltása felértékelő folyamat. ✓ A közlekedési kapcsolatrendszer fejleszthető.	➔ Lakóterületi fejlesztések esetében a kerékpáros infrastruktúra fejlesztendő.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A lakóparkok kerítéssel elzártak, az épületek közötti udvarok csak a lakókat szolgálják. - Közterület rendszerével kapcsolódik a környező területekhez.	X A Szugló utca mentén, a 31373/18 hrsz.-ú telken még nem valósult meg a lakóterület fejlesztése.	-

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	   	- A közösségi közlekedést a lakóterületet határoló közterületek trolibusz hálózata jelenti. - A lakóterület meghatározó közterületi kapcsolatait a sugárirányú utak – Szugló utca, Egressy utca, Mogoródi út – jelentik. - A lakóterület súlyvonalában vezet a Rákos-patak menti kerékpárút.	X A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a közösségi közlekedés és a kerékpáros közlekedés közepes, a főúthálózat jó színvonalú. X A járműhasználatot igénylő utazások kisebb része kedvező módon lebonyolítható a fenntartható közlekedés részét képező közösségi és kerékpáros közlekedéssel.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötőtpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.
Mobilitási igény értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal jól ellátott a terület környezete. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézményekkel ellátott a terület környezete.	Az ellátottság figyelembevételével a jelentkező mobilitási igény közepes. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények jellemzően rövidek, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal is biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott

				alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkcióúrság.
BELSŐ				
A területet határoló és tagoló közterületek infrastruktúrája a fenntarthatóság szempontjából: ▪ közlekedési célú közterületek (magánutak) aránya, vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége ▪ közterületek (magánutak) gyalogos közlekedési igényeknek való megfeleltetése ▪ közterületek (magánutak) kerékpározhatósága		▪ A lakóterületet tömbjének mérete változatos (100-200 m hosszú), amely több helyen a beépítés sűrűségének nem megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik. ▪ belső úthálózat forgalomcsillapított kialakítású, kerékpározható.	X Az intenzív beépítésű lakópark határoló útjainak minimális járdaszélességei nem támogatják a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést. ✓Az intenzív beépítésű lakóterület közúthálózatának kerékpározhatósága támogatja a fenntartható közlekedésre törekvő városfejlődést.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakópihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		▪ A mélygarázsok a tömböt feltáró közterületekhez és belső utakhoz kapcsolódnak.	X A garázskapcsolatok kialakítása nem minden esetben kedvező, forgalmuk telken belül is megjelenik. X A telken belüli felszíni parkolók és belső közlekedő útjaik mértékben csökkentik a zöldfelületek kialakíthatóságát.	➔ A telken belüli gépjármű közlekedési felületek a beépítés sűrűségének növekedésével egyre kevésbé fogadhatók el.
Parkolás helyzetének megoldottsága ▪ gépjárműtárolás ▪ kerékpárok elhelyezése		▪ A garázsban és felszíni parkolóban létesített telken belüli személygépjármű tárolók számáról nem áll rendelkezésre egyértelmű adat. ▪ A telken belüli kerékpártárolók számáról egyáltalán nem áll rendelkezésre adat.	X A személygépjármű és kerékpártárolók száma ismeretének hiányában, a terület városon belüli helyzete és a közlekedési rendszer alapján a parkolás megfeleltetése nem értékelhető.	➔ A telken belüli felszíni parkolók a beépítés sűrűségének növekedésével egyre kevésbé fogadhatók el. ➔ Sík területen minden rendeltetés estében a jövőben kell kerékpáros forgalomra számítani, ezért a kerékpártárolást kötelező módon, jól megközelíthető helyen kell biztosítani.

3_VÁROSEPÍTÉSZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKELÉS)	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)				
▪ környező beépítési típusok, épülettömegek		▪ A Szugló utca és Miskolci utca mentén kertvárosias karakterű, kertes családiházak határolják terület. ▪ Az Egressy út és a Fischer István utca mentén szabadonálló beépítésű, pont és sávházak állnak.	X A beépítésükben, magasságukban különböző épülettömegek nagyon heterogén képet mutatnak	➔ Különböző karakterű települési környezetben elsősorban a várható településfejlődési irányokhoz és a tervezett változásokhoz szükséges illeszkedni. ➔ Azonban fontos az is, hogy a meglévő kellemetlen hatású beépítéseket ne erősítse, inkább ellensúlyozza az új beépítés. ➔
▪ környező utcakép, magasságok, tetőformák		▪ A Vezér utca, Szugló utca, Miskolci utca irányából jellemzően 1-2 szintes magastetős kertesházak a meghatározóak. ▪ A kertvárosias jelleg miatt nem alkotnak meghatározó térfalakat. ▪ Az Egressy út és a Fischer István utca mentén köz számára átjárható telkeken, 3-4 emeletes szintszámmal rendelkező lapostetős épületek állnak.	X Környező beépítés nem képez egységes térfalat, az utcakép egyhangú. X Egy-egy tömbön belül eltérő szintszámú és magasságú épületek.	➔ A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra való tekintettel kell meghatározni. ➔ A beépítési magasságok meghatározásánál fontos figyelembe venni a várható településfejlődési irányokat és tervezett változásokat.

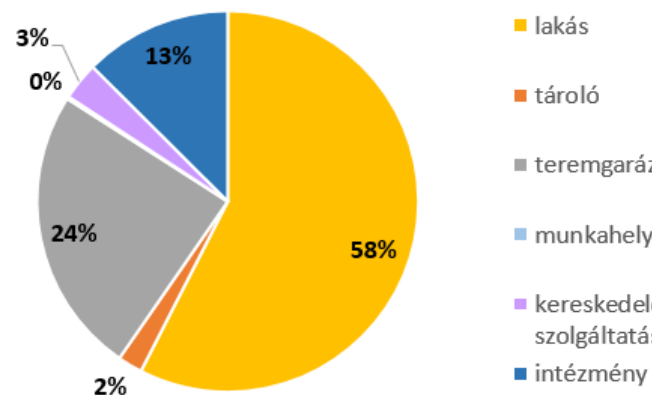
▪ jelenlegi beépítési intenzitás		▪ A kertvárosias karakterű családiházas területek jellemzően alacsony beépítési mértékkel és alacsony szintterületi mutatóval rendelkeznek.	X Összességében a környezetéhez képest magasabb beépítési intenzitás.	➔ A beépítési mértéket a belső funkcionális igények és a szomszédos beépítési sűrűségek együttes figyelembevételével kell meghatározni.
▪ megengedett / tervezett beépítési intenzitás (átalakuló területek esetében)		▪ A Paskal Garden közvetlen szomszédságában nem található átalakuló terület. ▪ A terület környezetében, a Csömöri út mentén Vt-M/1 építési övezet paraméterei érvényesek. ▪ A Csömöri út mentén, a lakóparktól északra Vi-2/8 építési övezet paraméterei érvényesek.	X A Vt-M/1-es terület esetében a hatályos paraméterek magasabb beépítési mértéket és szintterületi mutatót engednek meg, mint a lakóparkban engedélyezett értékei. ✓ A Vi-2/8 terület előírásai nagyságrendjében hasonló beépítési paramétereket engednek meg.	➔ Egy terület beépítési intenzitása mintát teremthet a későbbi átalakulásokhoz is, azonban a túl magas intenzitás nem követendő.
▪ Épített értékek (környezetében)		▪ A lakópark közvetlen szomszédságában nem található épített érték. ▪ Néhány utcányira található a fővárosi helyi védelem alatt álló Páduai Szent Antal templom és a Zuglói Evangélikus Egyházközség temploma és parókia épülete.	X Épített örökség vagy más érték nem emeli a terület presztízsét X Az értékes környezet hiánya nem ad meghatározó karaktert, amihez illeszkedni lehetne.	➔ A környezet presztízsét, értékét emeli az épített örökség jelenléte. ➔ Az átalakuló területeken az újonnan létrehozandó karakter kialakításában támpontot adhat a meglévő, értékes környezet vagy elem.
BELSŐ				
Telek				
▪ a fejlesztési terület területhasználata		▪ Lakóterület: 69,9% ▪ Zöldterület: 1,8% ▪ Rekreáció: 14,1% ▪ Közterület (közlekedési): 10,2% ▪ Közterület (közhasználat számára átadott): 0,7% ▪ Folyóvíz medre és partja: 3,3%	✓ Vegyes funkciójú terület. ✓ A lakófejlesztéssel együtt zöld- és rekreációs terület is kijelölésre került.	➔ A területhasználatok arányának megfelelő meghatározásához figyelembe kell venni a terület szerepét a városszerkezetben, valamint a környező és az itt élők igényeit. ➔ Lakófejlesztés során törekedni kell a széleskörű funkciók és az optimális mértékű zöldterület kialakítására.
▪ telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána		▪ A telekstruktúra minimálisan változott, mindössze két telek esetében figyelhető meg eltérés a korábbi állapothoz képest. ▪ A Szugló utca menti 31373/20 hrsz.-ú telek összevonásra került a tőle délre fekvő telekkel. ▪ A Cordia Termal Zugló részben, a Rákos-pataktól délre található korábbi telkek struktúrája változott.	✓ A telekalakítás az építkezések előtt megtörtént.	➔ Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve fontos biztosítani az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. ➔ Telekalakítás csak megfelelő alátámasztás mellett legyen jóváhagyható.
▪ telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		▪ A Paskal Garden lakópark épületei egy darab, jelentős méretű (~32.000 m ²) telken osztoznak. ▪ A Cordia Termal Zugló rész hat telekből áll, melyek struktúrája és mérete (átlagosan ~7.000 m ²) változatos képet mutat.	✓ A beépítés méretéhez és intenzitásához mérten megfelelő méretű telkek.	➔ A telekosztásnak és kialakításnak meg teremtenie a lehetőséget a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakítására. ➔ A telkek formájának és méretének meghatározásakor fontos szempont a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítása.
Beépítési intenzitás				
▪ beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		▪ 29%	✓ A telkek beépítettsége jelentős zöldfelület kialakítására ad lehetőséget.	➔ A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alatt is) egymással összhangban kell meghatározni. ➔ A beépítés mértékén túl a beépítés kialakítása is meghatározó a sűrűség érzékelése szempontjából. ➔ A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és helye tegye lehetővé jó arányú, használható belső terek és kertek kialakítását.
▪ szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m ² /m ²)		▪ Sűrűség: ~1,2 ▪ Átlag szintterületi mutató (a rekreációs területek nélkül): 1,41 szmá	✓ A lakófejlesztés beépítése átlagosan megfelel a hatályos paramétereknek.	➔ Meghatározásánál törekedni kell a minőségi lakókörülményekre és a benapozási paraméterek megfelelő kialakíthatóságára.

▪ beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		18 m (7 szint: pince + földszint + 5 emelet) - Az együttes épülettömegei között 1-2 emelet szintkülönbség figyelhető meg.	X A magas, egyforma épületmagasságok miatt monoton térfalak az utcák mentén. X A lakópark épületei magasabbak, mint a környező épületek.	➔ A környezetét figyelembe vevő és a megfelelő benapozást (különböző évszakokban, napszakokban) biztosító magasság meghatározása szükséges. ➔ A magasság városképet alakító jellemző. Változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését és a dinamikus utcakép kialakítását. ➔ Az utcakép kialakításakor törekedni kell a megfelelő osztások alkalmazására, illeszkedni szükséges a már kialakult lakókörnyezeti karakterhez. ➔
Városépítészeti kompozíció				
▪ beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		▪ Szabadonálló beépítési mód jellemző. Meghatározó alapterületű és magasságú, kortárs módon kialakított épületek.	X A környezethez nem illeszkedő tömegformálás és beépítési karakter.	➔ Illeszkedni kell a már kialakult és a várható településfejlődési irányokhoz, amelyek a kellemes hatású beépítéseket erősítik.
▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója		▪ Az épületeket parkosított, csak a lakók számára fenntartott zöldfelület veszi körül.	✓ Megfelelő méretűek az itt lakók által igénybe vehető zöldfelületek.	➔ Külső tér esetén használhatóbb a különböző típusok vegyes alkalmazása.
▪ légtérarány, kilátás, átlátás		- Épületek között: 1:1 - 1: 2,4 - Laza, kedvező légtérarányok.	✓ A laza légtérarányoknak és a beforduló épületszárnyak hiányának köszönhetően nem jellemző az átlátás.	➔ Az optimális tér és tömeg arányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell. A beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett a beépítés külső tereinek kialakításának, elrendezésének is tükröznie kell ezen célokat. ➔ Az utcai légtérarányok esetén differenciált előírás szükséges, mely figyelembe veszi a meglévő és tervezett környezetet, és az azokkal alkotott városszerkezeti kompozíciót. ➔ A magánszféra minőségének minél jobb biztosítása szükséges.
▪ benapozás, tájolás		▪ Minden irányba homlokzatosított épületek jellemzőek.	✓ Kedvező benapozás a nagy légtérarányok miatt.	➔ A tér és tömegarányokkal, valamint a beépítés magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást. ➔ Fontos a megfelelő tájolás, mely a lakások értékét, illetve az életminőséget is növeli.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejáratok előterek, udvarok		▪ Átmeneti terek nincsenek a területen.	-	➔ -
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ A területen belül nincsen.	-	➔ Az épített értékek a terület karakterének kialakításában igazodási pontot jelenthetnek, és segíthetik a projekt brand-jének kialakítását.

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

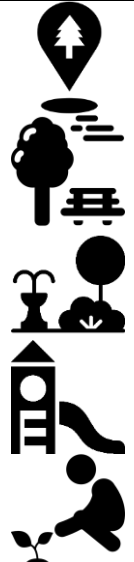
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKEK	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	Dominánsan a lakóterületek aránya a fejlesztési terület környezetében, melyet délkeletről rekreációs és szabadidős területhasználat, északnyugatról közpark, közpark területhasználat szakít meg.		✓ Vegyesség.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ A fejlesztés környezete különböző funkciókkal jól ellátott.	

Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre				X Munkahelyi területek nem érhetőek el 20 perces gyaloglási távolságon belül.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen. ➔ A munkahelyek lakóközösségtől való nagy távolsága kedvezőtlen hatást gyakorol a társadalomra, tekintettel a jelentős idővesztésre, a környezeti ártalmakra, valamint inkább kitett a közbiztonsági problémáknak (időszakos területhasználat által). A munkahelyi területek 20 perces gyaloglási távolságon belül való elérhetősége előnyt jelenthet.
		✓	óvoda általános iskola középiskola felsőoktatás		
		✓	bölcsőde időskorúak ellátása speciális foglalkoztatás		
		✓	házi orvos fogászat gyógyszertár védőnő		
		✓	múzeum galéria könyvtár művelődési központ		
		✓	ATM bank posta önkormányzat kormányablak országos hatáskörrel rendelkező intézmény		
		✓	templom, imaház		
		✓	vásárcsarnok kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		
		✓	sportlétesítmény szabadidős sportlétesítmény gyógyfürdő uszoda		

		-			
Munkahelyi területek távolsága, jellege		A lakópark közelében nem jellemzőek a munkahelyi területek.	X Kedvezőtlen a munkahelyi ellátottság. X A munkahelyi területek hiánya növeli a közlekedési igényeket.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.	
BELSŐ		A lakópark funkciómegoszlása (m²) a következő:			
Funkcióösszetétel vizsgálata (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)	  		✓ Viszonylag vegyes funkcióösszetétel. Kereskedelem-szolgáltatás, munkahely és idősek otthona is működik a területen. ✓ Közterületekkel határos földszinteken jól működő kereskedelmi, szolgáltató egységek.	➔ Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre. ➔ Javasolt a monofunkciós területek helyett funkcionális vegyességre törekedni, mely a terület kompaktságát növelve járul hozzá a fenntarthatósághoz.	
Munkahelyek a területen belül		- A területen nem jelentős a munkahelyek száma. - A földszinten működő irodák és üzletek jelentik a minimális munkahelykínálatot.	X A jelenlegi trendek szerinti otthoni munkavégzés megfelelő körülményeit a lakások kis mérete nem teszi lehetővé, alternatív munkahelyek létrehozására (pl.: közösségi iroda) nincs hely.	➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor. ➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.	

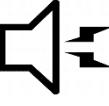
5_ZÖLDHÁLÓZAT

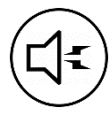
VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		A lakópark közvetlen szomszédságában folyó Rákos-patak az Országos ökológiai hálózat része, Budapest egyik meghatározó ökológiai folyosója, a lakópark határai mentén húzódik végig.	X A Rákos-patakhhoz, mint ökológiai folyosóhoz alkalmazkodni szükséges.	→ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakóparkot északi és keleti irányban négyemeletes, lakótömbökkel vegyes kertvárosias beépítés határolja. - Déli irányban a lakótömbös beépítés válik uralkodóvá, a beépítési módok között a Rákos-patak képez határt. A különböző beépítések zöldfelületi aránya nagyjából azonos. - A lakóparkkal szomszédos a Paskál Gyógy- és Strandfürdő, melynek zöldfelületi aránya az átlagosnál magasabb. - A határoló Miskolci, Bartl János és Fischer István utca, valamint az Egressy út fásítottak, az Egressy út esetében a fásítás fővárosi jelentőségű fasor. A Fischer István utca elején az építkezés során több faegyed is kivágásra került (parkoló), pótlásuk nem történt meg. - A lakópark zöldfelületei a Rákos-patak mentén húzódó zöldfelületekkel nem állnak kapcsolatban.	✓ A lakópark zöldfelületi rendszere a környező területekhez hasonló. X A lakópark zöldfelületei egyéb zöldfelületekkel nem áll kapcsolatban. X A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése részlegesen került csak megvalósításra.	→ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek - 20 perces távolságon belül):		- A Városliget, mint városi park több mint 4 km-re (közösségi közlekedéssel 21 percre található - közpark (Egressy tér) 20 perces gyaloglási távolságon túl található (1,2 km) - A Rákos-patak menti zöldfolyosó a lakópark szomszédságában található. 20 perces távolságon belül 6 db játszótér és 4 db sportpálya található. - Közösségi kert a lakóparktól 800 m-re található: Zuglói közösségi kert.	✓ A lakópark térsége zöldfelületekkel, rekreációs lehetőségekkel alapvetően jól ellátott. - X Nagyobb közpark csak gyaloglási távolságon túl található.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
BELSŐ				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A fejlesztés zöldmezőn valósult meg. - A területen főleg cserjésedő gyepek voltak jellemzőek, a növényállomány a beruházás során nem került megőrzésre. A jelenlegi állapothoz képest elenyésző beépítettség és burkoltság volt jellemző, nagyobb zöldfelületi intenzitással. Mivel a lakópark még építés alatt áll, így csak valószínűsíthető, hogy a zöldfelületek szempontjából pozitív minőségi változás fog történni. - A Rákos-patak mentén létesített sétány növényállománya a korábbiakhoz képest gazdagabb. - Az építkezés során a Rákos-patak menti zöldfelület rendezése is megvalósult.	- X Az épületek megfelelő elhelyezésével, kialakításával jó pár növényegyed megőrzésre kerülhetett volna. - X A határoló utcák fasorainak egyes egyedei az építkezések során megőrzésre kerülhettek volna. ✓ A Rákos-patak mentén a fejlesztéssel együtt zöldfelületi fejlesztés valósult meg.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell. ➔ Az ingatlanfejlesztések során javítani szükséges az ahhoz csatlakozó, meglévő közcélú zöldfelületek minőségét is.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- teljes értékű zöldfelületek aránya 37% - tetőkertek aránya 30% - Az épületek zárófödémjein zöldtető a Paskál Garden esetében került kialakításra, a Cordia Termal Zugló lakópark tervei nem tartalmaznak zöldtető kialakítást. - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: az A és B épület között kis méretű vízfelület került kialakításra, A Rákos-patak szomszédos a lakóparkkal - fásítottság mértéke: 1 db / 161 m² - a tetőkertekre telepített fák esetén (26 db) az életterük korlátozott, így teljes értékű fává való növekedésük kétséges	✓ A teljes értékű zöldfelületi mutatók kedvezőek és a tetőkertek, zöldtetők alkalmazása is jelentős. - X A Cordia Termal Zugló lakópark esetében nem tervezett az épületen kialakított zöldtető. - X A fásítottság mértéke alacsony.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni az épületek lapostetős részén a zöldtetők arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét
Zöldterületek fenntarthatósága		- Alternatív vízhasznosítás történik a területen: az A és C épületek között 310 m³-es terepszint alatti csapadékvíz tározó található. - A tetőkertekre telepített fák élettere szűkös. - A zöldfelületek gyalogutak által szabdalnak, mely némileg megnehezíti fenntartásukat.	✓ A lehullott csapadék helyben hasznosulni tud, segíti a zöldfelület-gazdálkodást. - X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból mérsékelten kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		Az épületek szoros telepítési távolsággal (10-20 m) kerültek telepítésre,	X A belső térstruktúra kedvezőtlen kialakítása miatt a közös szabadterek rekreációs értéke alacsony fokú.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, azok rekreációs célú hasznosíthatósága érdekében.

Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- A közösen használt terek elsősorban közlekedési célt szolgálnak, a főleg cserjékből álló növénykiültetések esztétikai céllal kaptak helyet, míg a tó és a sétány rekreációs funkciókkal bírnak. - Lakossági tárolók a pincszinten kaptak helyet.	✓ A belső zöldfelületek sokfélesége, kialakítási minősége tervi szinten kedvező.	➔ A tömbbelső szabadtereket a pihenésre, szabadidőtöltésre alkalmas módon, a beépítéshez illeszkedően, esztétikusan kell kialakítani. ➔ A tároló helyeket épületbe integráltan kell kialakítani.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A belső szabadterek csak a helyi lakosok számára használhatók. - A földszinti lakásokhoz magánhasználatú kertrészek kapcsolódnak. - Az A és a B épületek között került közpark kialakításra, itt található a tó is. 455 lakás épült, melyekhez egy játszótér és szabadtéri fitnesspark kapcsolódik.	X A területen belüli szabadtéri rekreációs lehetőségek mérsékeltek. ✓ A megújított Rákos-patak menti zöldfejlesztések nagyban javítják a rekreációs lehetőségeket.	➔ A szomszédos rekreációs területek mérséklék a belső fejlesztési szükségleteket.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A lakópark zajterhelését a közúti terhelések határozzák meg. Nincs kiemelkedő forgalommal bíró közút a környéken, a kerületre jellemző, hogy minden pontján legalább 45-50 dB a járművek által keltett zaj. - Közúti zajterhelés: L_{den}: 50-60 dB; $L_{éjjel}$: 45-55 dB - Üzemi zajterhelés: L_{den}: <35 dB; $L_{éjjel}$: <35 dB - Vasúti zajterhelés: L_{den}: 40-45 dB; $L_{éjjel}$: 35-40 dB	X Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése kedvezőtlen, a közúti zajterhelés határérték feletti.	➔ A lakóterületek kijelölésénél vizsgálni szükséges a zajterhelési viszonyokat (a határérték alatti terhelés is lehet zavaró mértékű).
Levegőminőség		- A terület levegőminőségét a városi alapszennyezettség mellett a határoló Miskolci út gépjárműforgalmából adódó kibocsátások és a környező zöldfelületek határozzák meg. - A terület környezetében ipari szennyezőforrás nem üzemel. - A levegőminőséget javítják a lakópark zöldfelületei, illetve a környező útfásítások. - A fűtési és hűtési energiát levegős-hőszivattyúrendszer biztosítja. - A környéken zajló lakópark építési munkálatok kiporzása ideiglenesen ronthatja a levegőminőséget. - A Rákos-patak kisebb átszellőzési folyosóként funkcionál.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten átlagosnak, inkább kedvezőnek mondható.	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, átszellőzés biztosítása.
Talaj- és vízminőség		- A lakópark telkein vagy környezetében kármentesítést nem kellett végrehajtani. - A terület közvetlen szomszédságában élővízfolyás a Rákos-patak, érzékeny felszín alatti vízbázis nem található.	✓ Talajállapottal, vízminőséggel kapcsolatos problémák és korlátozások nem jelentkeznek a területen. (x) A szomszédos élővíz odafigyelést igényel a csapadékvizek kezelése kapcsán.	➔ Az építés megkezdése előtt foglalkozni kell a talajállapottal és a vízminőségvédelmi kérdésekkel.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A Paskal Garden lakóparki, illetve lakótömbökkel vegyes kertvárosias beépítésű területbe integrálódik. - Iparterülettel a lakópark nem szomszédos.	✓ Területhasználati konfliktus nem áll fent.	➔ A lakóterületi fejlesztések esetében vizsgálni szükséges a szomszédos területhasználatokat és a potenciális konfliktusokat.

Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagnak megfelelő volt. - A környék laza beépítése miatt az átlagosnál kisebb a felszínhőmérséklet. - Az útfásítások, a Rákos-patak és a szomszédos Paskál Strandfürdő víz- és zöldfelületei a mikroklimára kondicionáló hatással bírnak.	✓A környező zöld-és vízfelületek jelentős kondicionáló hatással bírnak.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló víz- és zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- A parkolás főleg mélygarázsban történik. - A klímaberendezések kültéri egységei az épületek tetején, hanggátló fallal körülhatárolt részen kerültek elhelyezésre.	✓ Nincs jelentős belső zajkibocsátás, amely rontaná a lakókörülményeket.	➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell. ➔ A klímaberendezések elhelyezése körültekintést igényel.
Légszennyezés		A lakóparkok szennyezőanyag kibocsátása elhanyagolható, mivel hőszivattyús fűtésrendszer kerül(t) kialakításra.	✓ Nincs jelentős belső légszennyező hatás, amely rontaná a lakókörülményeket.	➔ Távhő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		Az épületek szoros telepítési távolsággal kerültek kialakításra.	X Az épületek egymástól megfelelő távolságban való elhelyezésére nem fordítottak elegendő figyelmet, a kis légtérarányok nyomasztó hatással bírnak.	➔ Szomszédsági konfliktusok megelőzhetők a megfelelő telepítési távolsággal.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		A lakópark kertje, víz- és zöldfelületei a mikroklimára kondicionáló hatással bírnak.	✓A lakópark tervezett zöldfelületi kialakítása, az új vízfelület kedvező, a helyi klimatikus viszonyokat javítja. X A szoros beépítés miatt az átszellőzés gyengül a területen belül.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, vízarchitektúrák kialakítása, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Távhőellátás a közelben nem épült ki.	✓ Megújuló energiatermelés lehetőségének kihasználása. X Távhőellátás nem elérhető.	➔ Ahol a zöld távhőellátás jelentős hálózatfejlesztéssel tehető elérhetővé, a helyi megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassza kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A környezetében található utcákban (Szugló utca, Miskolci utca, Fischer István utca) egyesített rendszerű csatorna épült ki. - A Sugló utcában kiépítésre került egy csapadékvízcsatorna, amely befogadja a Rákos-patak.	✓A csapadékvízcsatornában összegyűjtött csapadékvizek befogadja a Rákos-patak, így a csapadékvizek nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra. X Az egyesített rendszerű csatornahálózat kiépítésével a csapadékvizek elválasztott gyűjtése nem megoldott.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.
BELSŐ				
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Levegős-hőszivattyúrendszer létesült, egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználtsága alacsony.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.

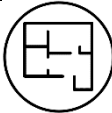
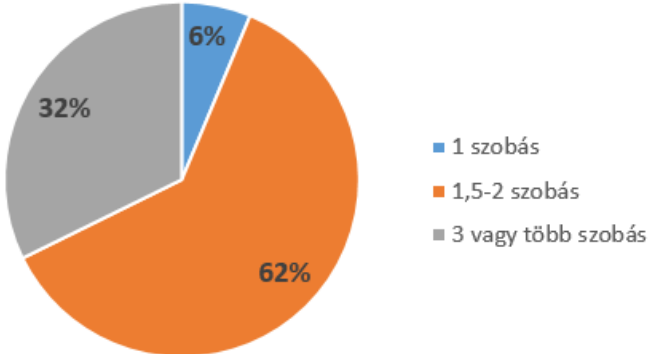
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC-DD.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvart energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások. - A csapadékvizek elvezetése is az egyesített rendszerű csatornában történik.	X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása. X A területről elfolyó csapadékvizek az egyesített rendszerű csatornahálózatot terhelik.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK				ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ							
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15'		~15-20"		✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül a 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék 2020-as adatok szerint nem rendelkeznek szabad férőhely kapacitással, annak ellenére, hogy jelentős számú, összesen 597 férőhely áll rendelkezésre.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés.
		Működő (db)	Szabad férőhely	Működő (db)	Szabad férőhely		
		7	0	5	0		
		16	154	5	119		
		2	523	1	11		
		11	-	9	-		
BELSŐ							
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén idősek otthona működik.				✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását.	➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/ irodafejlesztéssel együtt tervezni.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		kertvárosias, csalásházás terület	-	-
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		1320 lakás épült 40-105 m²	-	-

Lakások összetétele: (A földhivatali portálon elérhető társasházi információk alapján)		Lakások szobaszám szerinti megoszlása: 1 szobás 6 % 1,5-2 szobás 62% 3 vagy több szobás 32 %  ■ 1 szobás ■ 1,5-2 szobás ■ 3 vagy több szobás	✓ 1 szobás és a kisméretű lakások nagy aránya kicsi ✓ A nagyobb alapterületű lakások magas aránya kedvezően befolyásolja a társadalmi környezet kiegyensúlyozottságát.	➔ Törekedni kell a lakóközösség heterogén összetételének kialakítására, a szociális/ társadalmi sokszínűsége, a változatos lakásméretekre, a piaci és az önkormányzati bérlakások meglétére/ arányára. ➔ Javasolt a változatos lakossági igényeknek megfelelő lakásösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya). ➔ Bérlakások létrehozása is ajánlott, azok arányának meghatározásával.
Önkormányzati bérlakások aránya		n.a.	-	---
Biztonság		▪ zárt, elektromos, kódos lépcsőházi kapu	✓ Kedvező a terület biztonsági szintje.	➔ A lakóközösség biztonsága érdekében alapvető elvárás az ellenőrzött és/vagy korlátozott belépés, illetve a kamerarendszer. Javasolt a különböző lakópark típusokhoz a biztonságosság szintjének, szolgáltatások telepítésének meghatározása.
Közösségi szolgáltatások, terek		▪ 14 üzlethelyiség, 196 tároló és 3 teremgarázs ▪ a tulajdoni lapon közösségi tér nincsen feltüntetve	✓ Kedvező adottság, hogy változatos a terület hasznosítása, hiszen megjelenik a lakó, szolgáltató és egyéb funkció is. x Kedvezőtlen, hogy nincs közösségi tér nyilvántartva.	➔ A lakópark mérete, lakószáma, esetleg zöldfelületi aránya szerint javaslatot kell tenni a kötelezően létrehozandó közösségi terekre és helyiségek méretére, illetve szolgáltatások biztosítására.

XXIII. VIRÁGVÖLGY LAKÓPARK

0_ALAPADATOK

Budapest, XI. Beregszász út 6.
Városi karakter: kisvárosias karakter
Fejlesztési terület összterülete: ~6 ha
Számolásokkal érintett terület: ~5 ha
Terület típusa: kisvárosias
Építés ideje: 2015-től, jelenleg is épül
Épületek nagysága: 90-240 m2 alapterületűek
 összes bruttó alapterület: 11 355 m²
 összes bruttó szintterület terepszint felett: 19 116 m² (fsz., fsz.+1 szint)

légifotó



Források:
utcaképek

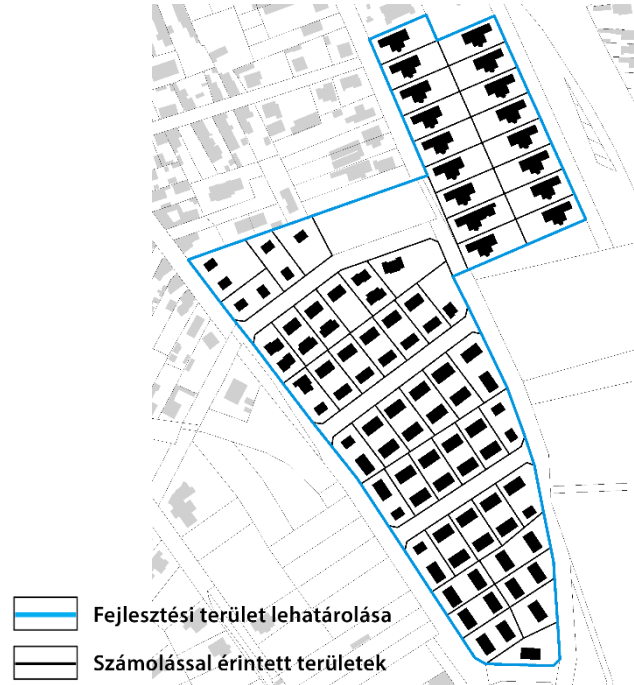
Google Earth

3D



Google Maps

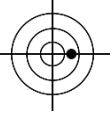
helyszínrajz



Saját szerkesztés
Forrás: Google Maps



1_POZÍCIÓ

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
Meghatározó geomorfológiai adottságok, 20 perces távolságon belül / domborzat, vízfolyások, terepviszonyok		Ráckevei-Dunaághoz közeli fekvés, Dunapart elérhető távolságban Molnár-sziget közelsége		➔
Városszerkezeti pozíció, jellemzők – kialakult városszerkezeti adottságok (hálózatok – központi térségek, főutak, hálózati elemek, egyéb)		- A terület Budapest városhatárában helyezkedik el. - Keletről a Budapest-Kelábia vasútvonal határolja. - Helyi alközpontokhoz közel helyezkedik el, a belvárosi főközponttól való távolsága nagy, közel 60 perc. - Sugár irányú hálózati kapcsolatok: közepes teljesítőképességű (Soroksári út, Budapest-Kelebia vasútvonal, HÉV) szerkezeti elemek közelében helyezkedik el, a kerületközpont közvetlen elérése csak közúton biztosított, a vasút a belvárosi főközpont elérését biztosíthatja. Azonban a vonat csak óránkénti gyakorisággal jár, így a közlekedésben kevésbé figyelembe vehető a vasút. - A haránt irányú hálózati kapcsolatok: kevésbé kiépített.	✓ A helyi alközpont megfelelően elérhető. ✓ A terület sugárirányú közlekedési kapcsolatai dominánsak. - X A haránt irányú hálózati kapcsolatok fejlesztésre szorulnak. - X A városhatáron lévő helyzet és a vasúti sínekkel való határolás együttesen a pozícióból eredő városi kapcsolatok szempontjából nagyon előnytelen, zárványhelyzetet okozhat. - X Az amúgy is alacsony lakossűrűségű környezetben, különösen egy ilyen periféria helyzetben nincs elég potenciális használó a sokrétű és igényes szolgáltatások fenntartásához, ami jelentős mobilitási igényt generál az ottlakók számára.	➔ A gyengén fejlett helyi alközpont, illetve a fejlesztés közvetlen környezetének funkcióhiányossága jelentős közlekedési kényszert eredményez. ➔ Lakófunkció esetén megfontolandó, hogy olyan zárványhelyzetet okozó elemek mellett létesüljenek-e, amilyen egy átjáró nélküli vasútvonal, városhatár. ➔ Ahhoz, hogy egy terület minden szempontból fenntartható legyen, kiemelkedő szempont a helyválasztás. (funkciók, közlekedés, mobilitási igény)
Városszerkezetben rejlő potenciális fejlesztési lehetőségek / 20 perces távolságon belül, időben rövid és közép távon (a meglévő struktúrák fejlesztésének lehetőségei)		A gyalogos, kerékpáros közterület-hálózat fejlesztése a Duna irányában, a Külső keleti körút az M5 autópálya felé jelentős közlekedési potenciált nyújt.	✓ Haránt irányú kapcsolatok fejleszthetők. ✓ A HÉV vonal felújításával, illetve a vonatmenetrend sűrítésével a városközpont elérése javulhat. - X A határoló vasútvonal hosszútávon zárványhelyzetet eredményezhet, a megfelelő sűrűségű átjárók nehezen alakíthatók ki. - X A környező monofunkciós lakóterületek sűrűsége alacsony, amit a városhatáron lévő helyzet konzervál, így megfelelően intenzív funkciósűrűség hosszútávon sem tud kialakulni.	➔ Amennyiben kedvezőtlen a városszerkezeti pozíció, lehetőséget teremthet a későbbi fejleszthetőség. ➔ Azonban a nehezen fejleszthető, kedvezőtlen helyek hosszútávon zárványhelyzetet hozhatnak létre, ami a terület használati értékét is lecsökkenti.
BELSŐ				
Kapcsolat a közvetlen környezetéhez, átjárhatóság		- A területet közterületek tagolják. A kerítéssel zárt kertesházak telkeken kívül a terület bejárható. - A terület hosszanti oldalát vaúti sínek határolják.	A határoló sínek miatt zárványhelyzet jöhet létre.	➔ Az akadályozó helyzetekkel (pl nagyforgalmú közlekedési infrastruktúra, vasútvonal) elzárt területek nem alkalmasak megfelelő intenzitású és funkciósűrűségű fejlesztések létrehozására.

2_MOBILITÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
Külső				
Külső közlekedési kapcsolatrendszer részeként a: - városi közösségi közlekedési rendszer elérhetősége - városi főúthálózat elérhetősége - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elérhetősége	  	- A terület közvetlenül nem érinti a városi közösségi közlekedés, a HÉV (800m) és a vasút (500m) megállója jelentősebb gyaloglással elérhető. - A terület számára a forgalmi kapcsolatrendszert a közeli Vecsés út és a Grassalkovich út biztosítja. - Nincsen elérhető távolságban városon belüli közlekedést biztosító kiépített kerékpáros infrastruktúra	- x A lakóterület a városi közösségi közlekedés (autóbusz hálózat) kiterjesztését igényelte volna, a kötöttpályás közösségi közlekedés közvetlenül nem érhető el, csak közepes színvonalú. ✓ A külső közlekedési kapcsolatrendszer elemei közül a főúthálózat közepes színvonalú. - x A kerékpáros infrastruktúra hiánya lehetetlenné teszi a fenntartható közlekedés erőteljes fejlődését.	➔ A fejlesztések számára a közeli kötöttpályás városi közösségi közlekedés előnyt jelent a fenntartható közlekedés szempontjából. ➔ A fejlesztések számára a közeli főúthálózat a közlekedés szempontjából előnyt jelent. ➔ A fejlesztések számára a közeli kerékpáros főhálózat a fenntartható közlekedés szempontjából előnyt jelent.

			x Az ingatlanfejlesztés telepítése csak részlegesen épült meglévő közlekedési infrastruktúra kihasználására.	
Mobilitási igények értékelése		- A 4. Városi használat pont szerint ellátó funkciókkal részben rendelkezik a terület. - A 8. Humán infrastruktúra pont szerint alapfokú intézmények tekintetében a terület ellátottnak mondható.	X Az ellátottság figyelembe vételével a jelentkező mobilitási igény magas. A munkahelyi hivatásforgalmat figyelmen kívül hagyva az utazási igények hosszúak, ezért általában a fenntartható közlekedési módokkal nem biztosíthatóak.	➔ A fejlesztések számára a területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a szükséges városi használat mindennapi elemeit és a humáninfrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városi használat és a humáninfrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsony a mobilitási igény, ahol magas a funkciósűrűség.
Belső				
A terület közlekedési infrastuktúrája a fenntarthatóság szempontjából: - közlekedési célú közterületek vagy magánutak vonalvezetésének és keresztmetszetének észszerűsége - közterületek, magánutak gyalogos közlekedés jelentősége és kialakítása - közterületek, magánutak kerékpározhatósága		- A lakóterületet 100-200 m ohosszúságú tömbökre tagoló közúthálózat vonalvezetése hagyományos négyzetrácsos hálózatot alkot. - A tömböket tagoló közutak keresztmetszete (10-12 m), ami a síkvidéki terep adottságok figyelembe vételével kedvezőtlen, mert nem teszi lehetővé a fásítást. - A lakóterületet tömbökre tagoló úthálózat a beépítés sűrűségének megfelelő szélességű gyalogosjárdákkal rendelkezik.	✓ A lakó területet fejlesztése kapcsán létre jöttek új közutak a terület észszerű átjárhatóságának biztosítására. X Virág völgy területét közutak tagolják, amelyek a lakóterület szempontjából kedvező módon tempó 30 zónába vannak sorolva.	➔ A gyalogosbarát tömb struktúra létrehozása kisméretű tömböket igényel. ➔ A tömbstruktúrát megteremtő mellékúthálózat forgalomcsillapított (tempó 30-as zónába vagy lakó-pihenő övezetbe sorolt) kialakítással rendelkezzen, melyet gyalogos utak egészíthetnek ki.
A telken belüli közlekedési infrastruktúra a fenntarthatóság szempontjából:		A kertvárosi beépítéssel összhangban a telken belüli közlekedési infrastruktúra nem releváns.	---	➔ ---
Parkolás helyzetének megoldottsága		A kertvárosi beépítéssel összhangban, lakásonként telken belül kerül biztosításra a parkolás.	X Lakásonként a két gépjármű elhelyezése telken belül nem mindenhol biztosított, vagy utólag biztosítható.	➔ Az extenzív beépítés esetén a fajlagosan nagy járműtárolási igény is probléma mentesen biztosítható telken belül.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

	Övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítettség / bm (%)	szinterületi mutató / száma (m2/m2)	legnagyobb terepszint alatti beépítési %	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb telekméret (m2)	legkisebb zöldfelület (%)
Engedélyezéskor hatályos:	L4-XXIII-21 (kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítési módú lakóterület)	S	25	0,7	40	6,0	800	60
Hatályos:	Lke-1-XXIII-1/8 (Kertvárosias, jellemzően intézményi, vendéglátó-, és kereskedelmi rendeltetésű lakóterületek)	SZ	25	0,6	35	6,0	800	60

VIZSGÁLATI TÉMA	ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	(ÉRTÉKEK)	TANULSÁG
KÜLSŐ			
Településkép szempontjából meghatározó épített karakter (a terület és épített környezetének viszonyában)			
környező beépítési típusok, épülettömegek	A terület észak-nyugatról közvetlenül Soroksár központjához és Ófaluhoz, hagyományos, kisvárosias és falusias lakóterülethez kapcsolódik, keletről pedig a városhatáron áll.	X A vizsgált lakópark épületeinek beépítése, magassága a környezetéhez képest eltérő (szabadonálló, kétszintes épületek), ✓ azonban ennek mértéke a környezetében összességében nem zavaró.	➔ A környezethez való illeszkedés kérdése akkor merül fel fajsúlyosan, mikor egy értékes, beállt környezetről van szó. ➔ Fontos kérdés, hogy egy új beépítés milyen mértékben térhet el a környezettől, hogy ez még ne legyen zavaró.

		Az ófaluban a részlegesen zárt sorú (kisvárosi karakter), illetve az utcai telekhatárhoz oromfalasan kihúzott, oldalhatáron álló, beépítés (falusias beépítés) a jellemző.																														
környező utcakép, magasságok, tetőformák		Környezetében hagyományosan az utcavonalra kihúzott, részlegesen zárt sorú és oromzatos térfalak a jellemzőek.s	X Az új beépítés előkertes, sátoztetős, kétszintes épületeivel jelentősen más építészeti karaktert jelenít meg.	➔ Településképi szempontból egy hagyományos utcaképhez csatlakozva fontos lehet, hogy a hely karakterét meghatározó elemek közül az új beépítés melyikhez csatlakozik és melyikhez nem.																												
jelenlegi beépítési intenzitás		környezethez illeszkedő beépítés szomszédos telkek övezetei: Lke-1-XXIII-1/6 (kertvárosisas jellemzően szabadonálló, 1 telken 4 lakás max.)<table><tr><td>7.</td><td>Lke-1-XXIII-1/6</td><td>SZ</td><td>500</td><td>500</td><td>-</td><td>16</td><td>25</td><td>35</td><td>25</td><td>0,8</td><td>0,6</td><td>0,2</td><td>50</td></tr></table> Lke-1-XXIII-8/4 (kertvárosias jellemzően intézményi, vendéglátó-, és kereskedelmi rendeltetésű lakóterületek)<table><tr><td>37.</td><td>Lke-1-XXIII-8/4</td><td>SZ</td><td>2000</td><td>2000</td><td>-</td><td>24</td><td>40</td><td>50</td><td>50</td><td>1,0</td><td>0,8</td><td>0,2</td><td>25</td></tr></table> KÖt-XXIII-1 (Kerületi gyűjtőút) KÖk-XXIII-1 (MÁV vasúti terület)	7.	Lke-1-XXIII-1/6	SZ	500	500	-	16	25	35	25	0,8	0,6	0,2	50	37.	Lke-1-XXIII-8/4	SZ	2000	2000	-	24	40	50	50	1,0	0,8	0,2	25	✓ Hasonló a környezetéhez.	➔ Az illeszkedés egyik fontos eleme lehet a hasonló bépítési intenzitás.
7.	Lke-1-XXIII-1/6	SZ	500	500	-	16	25	35	25	0,8	0,6	0,2	50																			
37.	Lke-1-XXIII-8/4	SZ	2000	2000	-	24	40	50	50	1,0	0,8	0,2	25																			
Értékvédelem																																
Épített értékek (környezetében)		Közvetlen környezetében hagyományos kisvárosi és falusi karakterű, történeti településrész.	X Beépítésében, magasságában, utcaképében, tömegformálásában nem reagál a történeti környezetre	➔ Történeti beépítések olyan értéket képviselnek, melyeknél felmerül az illeszkedés kérdése.																												
BELSŐ																																
Telek																																
a fejlesztési terület területhasználata		- Lakóterület: 91% - Közterületek: 9%	x Monofunkciós lakóterület.	➔ A monofunkciós lakóterület jó ellátást biztosító, a vegyes funkciójú központokkal jó közlekedési kapcsolatban létesüljenek, kedvező megközelíthetőséggel.																												
- telekalakítás / telekállapot előtte, közben, utána - telek formája, aránya, közterülethez való viszonya		- Teljes terület mérete: 110.935m², közel azonos méretű telkekre osztva - a telkek területe: 800-1250 m2 között változik - egy telken - 2 ikerház, azaz 4 lakás	✓ A telkekre osztott jelleg illeszkedik a környezetébe... X ... azonban a telkek kialakítása (szélessége, mélysége) jelentősen eltér a környezetétől, ami méretével részben meghatározza a létrejövő épületek kubatúráját is.	➔ A telkek szélessége, mélysége a rajta elhelyezhető építési hely miatt részben determinálja a létrehozható épület kubatúráját is.																												
Beépítési intenzitás																																
beépítési arány: területi egységre számított beépítési arány (%)		felszín felett: ~23,32%	✓ Hasonló sűrűségű, mint a környezete.	➔ Hagyományos beépítések szomszédságában a beépítési intenzitás az illeszkedés fontos kérdése.																												
szintterületi arány: területi egységre a felszín feletti bruttó szintterületből számított arány (m2/m2)		- Sűrűség: ~ 0,34 - Átlag szintterületi mutató, csak a már beépített telkek esetében: ~0,4 szmá	X A kétszintes beépítés miatt ez intenzívebb, mint a környezete, azonban ennek mértéke még nem zavaró.	➔ Hagyományos beépítések szomszédságában a beépítési intenzitás az illeszkedés fontos kérdése.																												
beépítési magasság: átlagos épületmagasság a területen (m)		F+1 – 6m max.	X Egy szinttel magasabb, mint a környező beépítések	➔ Hagyományos beépítések szomszédságában a beépítési intenzitás az illeszkedés fontos kérdése.																												
Városépítészeti kompozíció																																
beépítési mód, beépítési karakter jellege, tömegalakítás		- Nagy területen, sorminta szerű szabadon álló beépítés - A fejlesztési területen belül közösségi funkciót ellátó terület, épület nincs. - Övezete: Lke-1-XXIII-1/8 besorolású kertvárosias lakóterület 0,6 os szintterülettel - épületek alapterülete 70-120 m2 között változik	✓ Az ismétlődő, arányos épületek kiegyensúlyozott utcaképet hoznak létre, X azonban bizonyos ismétlési szám felett fennáll a monotónia veszélye.	➔ Hagyományos beépítések szomszédságában a beépítési intenzitás mellett annak módja is az illeszkedés fontos kérdése. ➔ Az ismétlődő, arányos épületek kiegyensúlyozott utcaképet hozhatnak létre, azonban bizonyos ismétlési szám felett fennáll a monotónia veszélye.																												

▪ telken belüli külső terek aránya, kompozíciója, légtérarány, kilátás, átlátás		▪ Az utcák felé kissé tágasabb, míg a szomszédos épületek és a hátsóterek felé egymás között feszebb légtérarányal rendelkeznek.	X A szabadonálló beépítés a nagyobb épülettömegekkel, beépítési intenzitással párosítva kedvezőtlen a külső terek szempontjából. X A telken belüli privát területek szűkösek, kevésbé használhatóak.	➔ Szabadonálló beépítés esetén a telken való elhelyezés szempontja legyen, hogy használható méretű külső terek meradjanak az épületek és különösen a telekhatár felé.
▪ benapozás, tájolás		▪ Szabadonálló épületek, minden irányban nyitható homlokzatokkal.	✓ Az épületek benapozottsága jó.	➔ A benapozás biztosítása legkönnyebben egymástól megfelelő távolságra elhelyezett szabadonálló épületekkel biztosítható.
▪ átmeneti terek / árkádok, bejárati előterek, udvarok		▪ nem jellemző	---	---
Értékvédelem				
▪ épített értékek (területen belül)		▪ A területen belül nincs épített érték.	---	---

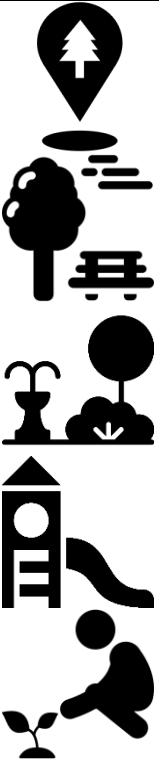
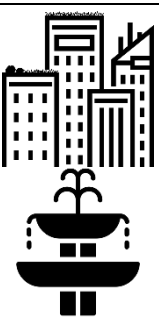
4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		ÉRTÉKELES	TANULSÁG
KÜLSŐ					
Területhasználat a fejlesztés környezetében	-	▪ A fejlesztés közvetlen környezetében lakóterületek, valamint erdőterületek jellemzőek.		✓ Természetközeli terület. X Monofunkciós lakóterületek.	➔ A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre	Ellátás típusa	~20'	Elérhető altípusok	✓ Az alapszolgáltatások a kerületközpontban elérhetők. X A környezetben megjelenő funkciók nem fednek le minden szükségeset, például munkahelyek, középiskolák, sportolási lehetőségek a 20 perces gyaloglási távolságon kívül esnek, így a mobilitási igény jelentős. X A perifériális helyzet miatt funkcióbővülés nem várható.	➔ A mindennapokban használt funkciók hiánya egy területen jelentős mobilitási igényt eredményez. ➔ A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen. ➔ A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások a fenntartható területhasználatot mozdítják elő, meglétük esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják. ➔ A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremteni.
		✓	óvoda általános iskola		
		✓	bölcsőde időskorú ellátás hajléktalan ellátás családi napközi		
		✓	Fekvő- és járóbeteg szakellátás fogászat házi orvosi ellátás gyógyszertár iskolaorvos védőnői szolgálat		
		✓	múzeum galéria művelődési központ könyvtár		
		✓	önkormányzat kormányablak bank posta		
		✓	imaház		
		✓	piac kiskereskedelem vendéglátó létesítmény		

		✓	közpark, közkert játszótér sportlétesítmény		
		-	-		
Munkahelyi területek távolsága, jellege		Munkahelyi és irodai funkció nem érhető el 20 perces gyaloglási távolságon belül.	X A munkahelyek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni. ➔ A munkahelyek lakókörnyezettől való nagy távolsága kedvezőtlen hatást gyakorol a társadalomra, tekintettel a jelentős idővesztésre, a környezeti ártalmakra, valamint inkább kitett a közbiztonsági problémáknak (időszakos területhasználat által). A munkahelyi területek 20 perces gyaloglási távolságon belül való elérhetősége előnyt jelenthet.	
BELSŐ					
Funkcióösszetétel vizsgálata		Kizárólag lakófunkció	X monofunkciós terület, periferiális helyzetben nem előnyös	➔ A mindennapokban használt funkciók hiánya egy területen jelentős mobilitási igényt eredményez.	
Munkahelyek a területen belül		A területen belül munkahely nem biztosított.	X A munkahelyek hiánya jelentős mobilitási igényt eredményez. X X A lakosságnak csak home-office keretein belül van lehetősége munkavégzésre.	➔ A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni. ➔ Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.	

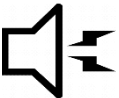
5_ZÖLDHÁLÓZAT

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Természeti értékek (20 perces távolságon belül)		- A lakópark 20 perces gyaloglási távolságán belül a Gyáli (1.) csatorna folyik, amely az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója. - További védett, vagy védendő természeti érték nem található 20 percen belül (~1,5 km-re ex lege védett láp található, valamint a Ráckevei (Soroksári)-Duna medre, mely a Molnár-sziget hidjánál közelíthető meg és a lakóparktól (NATURA és ökológiai folyosóként funkcionál).	✓ Közvetlen táji és természeti adottságokhoz, értékekhez való alkalmazkodási szükséglet nincs a területen.	➔ Táji és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
Zöldfelületi rendszer (illeszkedés, kapcsolatok):		- A lakópark kertvárosias beépítésű övezetben helyezkedik el, beépítettségének mértéke és módja ahhoz illeszkedik. - A családi házas övezet biológiailag aktív felületeinek száma magas, a zöldfelületi rendszer főleg családházak kertekből áll. - Déli és keleti irányban, a vasúton túl spontán fejlődött erdők találhatók (a terület beerdősülése a '90-es évek óta folyamatos). - A lakóparkot jelenleg rombolt, építési területek veszik körbe. - A környező utcák egyike sem fásított.	X A lakópark zöldfelületei nem kapcsolódnak környező zöldfelületekhez. X A házakhoz tartozó kertek sokkal kisebbek, mint a környező lakóterületek kertjei. Szükséges lett volna a kedvezőbb zöldfelületi borítottság irányába való elmozdulás elősegítése az épületek egymástól nagyobb telepítési távolságra való helyezésével. X A közterületek zöldfelületi hálózatának kiegészítése nem került megvalósításra (fasor).	➔ Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, illeszkedés a szomszédos területek zöldfelületi karakteréhez.

Zöldterületi ellátottság (parkok, közkertek, játszó, és sportterületek):		- A Népliget - mint a legközelebbi városi park a lakóparktól – 11,6 km-re, közösségi közlekedéssel 1 órára található. - Közkert 20 perces gyaloglási távolságon belül (800 méterre található) a soroksári Hősök tere . 20 perces gyaloglási távolságon belül 1 db játszótér található, sportpálya legközelebb 20 perces gyaloglási távolságon túl (Számos Mihály Sporttelep, 1400 m)	✓A lakópark térsége kisebb rekreációs zöldterületekkel (játszóterekkel) megfelelően ellátott. X A lakópark térsége nagyobb zöldterületi egységekkel való ellátottsága elégtelen.	➔ Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.
Belső				
Élőhelyvédelem, zöldfelületi karakter		- A terület korábban zöldmezős volt. - A lakóparkot Észak-nyugatról a történeti városközpont, délről természetközeli zöldfelület, keletről pedig erdőterület határolja (amit a vasúti sínek elvágnak a lakóterülettől). - A lakópark több ütemben épül korábbi extenzív zöldfelület helyén. A jelenlegi állapothoz képest elenyésző beépítettség és burkoltság, nagyobb zöldfelületi intenzitás volt jellemző. A területen található gyepek és cserjecsoportok a lakónegyed kiépítése során nem kerültek megőrzésre, megállapítható, hogy minőségi változás összességében nem történt. - A lakóépületek monoton formáját a zöldfelületek kialakítása nem oldja. - A kertek növényzete szegényes, uralkodóak a gyepfelületek, melyet néhány cserjesáv tör meg. Összetett életközösségek kialakulására nem alkalmas.	X Zöldmezős beruházás, amely a termőföld területek csökkenését eredményezte. X A terület eredeti zöldfelületi adottságai nem voltak kimagaslóak, de a jelenlegi kialakítása sem mutat minőségi előrelépést zöldfelületi, ökológiai szempontból.	➔ A meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával foglalkozni kell. ➔ A zöldmezős beépítések helyett a már műszakilag igénybevett barnamezős, vagy alulhasznosított területeket kell előnybe részesíteni.
Zöldfelületek kialakítása (mérték, méret, minőség):		- beépítettség mértéke (átlagosan): 25% - teljes értékű zöldfelületek aránya (átlagosan): 40% - tetőkertek aránya: 0% - zöldtetők aránya: 0% - jelentős a gyeprácsos és közlekedési célra szilárd vagy szórt térburkolattal ellátott felületek aránya - egyéb kiegészítő zöld- és kékinfrastruktúra: zöldfalak, vízfelületek, vízarchitektúrák nincsenek - fásítottság mértéke (átlagosan): 1 db / 180 m2	X A terület sűrű beépítettsége (kis telekmérete), melléképítmények és a felszíni parkolás helyigénye miatt a teljes értékű, kondicionáló hatású zöldfelületek aránya alacsony. X A fásítottsági arány az összterülethez képest alacsony mértékű így jelentős a hősziget-hatás.	➔ Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát ➔ Meg kell határozni a fásítottság mértékét.

Zöldterületek fenntarthatósága		- A zöldfelületek rendkívül gyenge minőségben kerültek kialakításra, utcafásítás helyett a közterületek zúzottkővel kerültek felszórásra. - Minden ikerházi lakáshoz saját kert tartozik terasszal. - Alternatív vízhasznosítás nincs a területen.	X A zöldfelületek kialakítása fenntarthatósági szempontból kedvezőtlen.	➔ A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges.
Belső strukturált közterület, térszituációk		Az épületek egymástól való távolsága csekély (10 m), így kevés a zöldfelületi célra hasznosítható térrész, az átlátások zavaróak.	X A belső térstruktúra kialakítása kedvezőtlen, közös szabadterek nincsenek.	➔ Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, tömbbelső zöldfelületi kapcsolódásának, azok rekreációs célú hasznosíthatósága, ökológiai értéknövelés érdekében.
Közterületek (vagy közösen használt külső terek) minősége		- Közös zöldfelületek nincsenek, a közterületek közlekedési célra burkoltak. - Az utcaképet a légkábelek és a zöldfelületek teljes hiánya rombolja.	X A szabadterek gépjármű közlekedésre vannak optimalizálva, zöldfelületi kialakításuk szegényes.	➔ A közterületeket a gyalogos használat számára is komfortosan használhatóvá kell tenni.
Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek (belső adottságok)		- A lakópark bárki számára átjárható. - A lakóparkon belül nincsenek rekreációs lehetőségek, kizárólagos a lakófunkció. - Közpark, közkert, játszótér, edzőpark nem került kialakításra. - Több ütemben összesen 100 db új építésű ikerház építése kezdődött meg (200 lakás), melyeket további 100 db új ikerház követ a későbbiekben - A kertek rekreációs értéke gyenge színvonaluk és apró méretük miatt csekély.	X A területen belül nincsenek közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek.	➔ Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos követelmények meghatározása szükséges.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÜLSŐ				
Zajterhelés		- A terület terhelését a vasúti forgalom határozza meg. - Közúti zajterhelés: Lden: 45-50 dB, Léjjel: 40-45 dB - Repülési zajterhelés: Lden: <35 dB - Üzemi zajterhelés: Lden: <35 dB, Léjjel: <35 dB - Vasúti zajterhelés: Lden: 55-60 dB, Léjjel: 50-55 dB	X Zajterhelés szempontjából a lakópark elhelyezkedése mérsékelten kedvezőtlen, a vasúti zajterhelés határérték közeli.	➔ Zajvédelem biztosítandó a forgalmas vasutak mentén
Levegőminőség		- A közúti közlekedés légszennyezése kevésbé meghatározó. - A lakópark közelében, a Grassalkovich úton kisebb ipari park üzemel, melynek emissziói, porkeltése a levegőminőségre negatív hatással vannak. - A szomszédos telkeken történő építkezés időszakosan negatív hatással bír. - A környező erdősült és egyéb természetközeli területek a levegő minőségét javítják.	✓ A terület levegőminősége, levegőkörnyezeti adottságai városi szinten kedvezőbbnek mondhatók. X Lokális légszennyező tevékenységek, tényezők jelentkeznek.	➔ Helyi kibocsátások csökkentése, építési tevékenységek időbeli korlátozása, szabályozása szükséges.
Talaj- és vízminőség		- A lakópark telkein kármentesítést nem kellett végrehajtani, de a terület egy részén korábban építési törmelék depónia volt. - A terület közvetlen környezetében érzékeny felszín alatti vízbázis nem található. Szomszédságában folyik a Gyáli (1.) főcsatorna, mely a Dunába torkollik.	X A korábbi építési depónia miatt a terület talajállapota kedvezőtlen, a zöldfelületek kialakíthatóságát korlátozva.	➔ A korábbi mesterséges feltöltések összetétele vizsgálendő, szükség esetén talajjavító beavatkozások szükségesek teljes értékű zöldfelületek kialakíthatósága érdekében.

Szomszédsági, területhasználati konfliktusok		- A közeli ipari területen a rakodás, anyagszállítás porkeltéssel, zajjal stb. együtt jár. - A lakópark környezetében építkezések folynak, jelentős a roncsolt felszínű területek aránya.	X A lakópark a szomszédos telephelyek tevékenysége és a folyamatos építési tevékenységek miatt területhasználati konfliktusokkal terhelt (zajterhelés, kiporzás).	➔ Területhasználati konfliktusok kezelése szükséges.
Helyi klíma		- A felszíni hőmérséklet a 2016-os hőtérkép alapján a budapesti átlagnak megfelelő volt (hőszigetelés által kevéssé sújtott térség). - A környező erdő- és egyéb zöldfelületek a helyi klímára kondicionáló hatással bírnak.	✓ A környező zöldfelületek jelentős kondicionáló hatással bírnak.	➔ Az átszellőzés biztosításának, a kondicionáló zöldfelületeknek nagy jelentősége van.
BELSŐ				
Zajkibocsátás		- Központi klímarendszer hiányában egyedi klímaberendezéseket használnak a lakók. A homlokzaton elhelyezett légkondicionáló berendezések szezonálisan növelik a zajterhelést. - A parkolás kizárólag térszínen történik, a felszíni járműközlekedés szintén zajterhelést okoz.	X A klímaberendezések szezonális és belső gépjárműforgalom rendszeres zajhatása rontja a lakókörülményeket.	➔ Gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges. ➔ Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom kezelésével foglalkozni kell.
Légszennyezés		A lakóépületekre egyedi gáz-, kondenzációs fűtés jellemző cirkóval felszerelve, a földszinten padlófűtés, az emeleten radiátoros fűtés.	X Helyi légszennyező források kerültek kialakításra megújuló erőforrások helyett.	➔ Táv hő hálózatra való csatlakozás, illetve megújuló erőforrások hasznosítása javasolt.
Szomszédsági, területhasználati konfliktusok kezelése		- A lakópark épületei szoros telepítési távolsággal kerültek kialakításra. - Hangszigetelés: a lakások között 2 x 20 cm mészhomoktégla, közte 3 cm táblás szigetelés. - A lakópark és a vasútvonal közt nem került kialakításra zajvédő sáv.	X A szoros telepítési távolság, az apró magánkertek közelsége fokozza a szomszédsági konfliktusok lehetőségét. X A fennálló környezeti konfliktusok kezelésére a terület kialakítása során nem fordítottak elegendő figyelmet.	➔ Az épületek tájolása, kertek kialakítása során a szomszédsági konfliktusok kialakulásának lehetőségét mérsékelni célszerű.
Klímavédelem (alkalmazkodás)		- Közterületen zöldfelületek egyáltalán nem kerültek kialakításra, a kertek növényállománya szegényes. A kertek kondicionáló hatása gyenge, hisz főleg gyepfelületekből állnak. - Vízfelületek a lakóparkban nincsenek.	X A terület beépítése, zöldfelületi kialakítása kedvezőtlen, a helyi klimatikus viszonyokat nem javítja.	➔ Kedvezőbb zöldfelületi mutatók, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK		KÖVETKEZTETÉS
KÖRNYEZET				
Épületenergetika és a hőellátás rendszerek közelsége		Táv hőellátás nem elérhető.	X Megújuló energiatermelés lehetőségének kihasználatlan. X Táv hőellátás nem elérhető.	➔ Ahol a zöld távhőellátás jelentős hálózatfejlesztéssel tehető elérhetővé, vagy a várható hőigények nem teszik gazdaságossá, a helyi megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni.
Figyelembe vehető (potenciális) külső megújuló energiaforrás hasznosítás		Érdemi napenergia- és egyéb megújuló energiaforrás hasznosítással kapcsolatos technológia (napelem, napkollektor, geotermikus és biomassa kiserőmű, szennyvízhő hasznosítás, stb.) nem kerül alkalmazásra a közelben.	X Energiaellátás szempontjából figyelembe vehető külső megújuló energiaforrás hasznosítás nem történik.	➔ A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni.
Csapadékvizek hasznosítása		- A terület közelében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat épült ki. - Az elválasztott rendszerű csapadékcatorna részben kiépült. - A csapadékvizek befogadója a Gyáli-patak 1. ága.	✓ A területen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat került kiépítésre. ✓ Az összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Gyáli-patak 1. ága, így a csapadékvizek nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt.

			X A csapadékvizek nem kerülnek hasznosításra. X Nem minden utcában biztosított a csapadékvizek megfelelő elvezetése.	
TERÜLET			✓ X	
Megújuló energiaforrás hasznosítás		- Fotovoltaikus rendszerek nem épültek ki. - Egyéb, lokális forrásnak tekinthető megújuló energia (hőszivattyú, geotermikus forrás) nem került kiaknázásra.	X Megújuló energiaforrások kihasználatlanok.	➔ Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell.
Energiagazdálkodás, épületenergetika		A lakások jellemző energetikai besorolása: CC.	X az épületek egy négyzetméter alapterületére jutó éves energiafogyasztása a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményszintet nem éri el.	➔ Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell.
Csapadékvizek gyűjtése, (Csapadék)víz-gazdálkodás		- A csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csapadékvízcsatorna került kiépítésre. - A csapadékvizek visszatartására, hasznosítására nem épültek ki megoldások.	✓ Az összegyűjtött és csapadékvízcsatornával elvezetett csapadékvizek befogadója a Gyáli-patak 1. ága, így azok nem terhelik a csatornahálózatot és a szennyvíztisztító telepet. X Nem kerültek kiaknázásra a csapadékvizek hasznosításának lehetőségei, amelyekkel egyebek mellett csökkenthető lenne az ivóvíz felhasználása.	➔ Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. ➔ A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. ➔ Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. ➔ Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását.

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
KÜLSŐ				
meglévő alapfokú intézmények és szabad kapacitásuk gyaloglási távolságon belül	Ellátás típusa	~15' ~15-20"	✓ A meglévő alapfokú intézmények számát tekintve a terület ellátottnak mondható. Szabad kapacitás tekintetében, a meglévő bölcsődei, óvodai és általános iskolai férőhelyek elegendőek voltak az újonnan betelepülő lakosság ellátásához. X A fejlesztés környezetében az alapfokú intézmények közül A 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető bölcsődék minimális szabad férőhely kapacitással rendelkeznek, 97%-os kihasználtság mellett, 63 összes férőhelyből 2 szabad férőhellyel rendelkeztek 2020-ban.	➔ A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés. ➔ Törekedni kell a meglévő humán infrastruktúrát nem túlterhelni, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
		Működő (db)	Szabad férőhely	
		1	2	
		3	29	
		2	115	
		5	-	
		1	-	
BELSŐ				
intézményfejlesztés a területen belül	-	A fejlesztés területén belül intézmény nem található.	✓ A meglévő infrastruktúra a legtöbb ellátási területen biztosítja a fejlesztés által megnövekedett lakosságszám ellátását. X Humán infrastruktúra fejlesztés a beruházás során nem történt. A bölcsődés korú gyermekek számára nagyobb intézményi kapacitás válhat szükségessé.	➔ Az alapintézményi terület biztosítása már a TSZT szintjén szükséges.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

VIZSGÁLATI TÉMA		ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	ÉRTÉKELÉS	TANULSÁG
-----------------	--	------------------------	-----------	----------

KÜLSŐ				
A környező lakóterületek karaktere, presztízse, átlagos lakásméret, lakóösszetétel		- kisvárosias, kertvárosias karakter - jellemzően 150 m2 alapterületű épületek	✓ Hasonló karakterű és beépítettségű a környező területekkel.	➔ Javasolt a környezetbe illeszkedő építészeti megoldásokat alkalmazni a fejlesztési területeken.
BELSŐ				
Lakásszám, lakásméret		~ 100 db lakás, 90 és 240 m2 alapterületű épületek - vegyesen egylakásos családiházak és ikerházak	X A lakások/házak viszonylag homogén mérete/értéke miatt elsősorban azonos státuszú lakosság költözik ide. ✓ A jelentősebb lakásméreteket miatt inkább családok lakják.	➔ Javasolt a vegyesebb lakóösszetétel érdekében egy összetett lakásmix fejlesztése, a változatos alapterületű, eltérő élethelyzetű lakosság számára.

F.1.4 BUDAPESTI XXI. SZÁZADI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSEINEK VIZSGÁLATI TANULSÁGAI

A fenntarthatóság az I. Alapelvek fejezetben részletesebben is kifejtett témái szerint kerültek értékelésre a Függelékben bemutatott, vizsgált budapesti fejlesztések. Ennek tanulságait gyűjtöttük össze az alábbiakban.

1_POZÍCIÓ

Budapest hosszú távú céljai között szerepel, hogy hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet jöjjön létre, így kiemelt szerepe van, hogy egy új fejlesztés a fenntarthatóság szempontjából milyen módon használja ki a jelenlegi lehetőségeket és fejleszti tovább a város szerkezetét, a területtakarékoság elve alapján előnyben részesíti-e a már használt területeket, vagy újakat von be, csökkentve ezzel a potenciális természeti területeket.

A városszerkezeti pozíció több szempontból is meghatározó: a központokhoz, magas funkcionális összetettségű területekkel való kapcsolat a mobilitási igényeket, a szerkezeti elemekhez való viszony a lehetséges, fenntartható közösségi közlekedési formákhoz való kapcsolódást, a kedvező geomorfológiai adottságok kihasználása és a zavaró környezeti ártalmak elkerülése pedig a környezeti minőséget befolyásolja.

A pozíció a létrehozandó ingatlanok értékének is az egyik fontos és utólag nem befolyásolható összetevője, így kiemelt szempont a megfelelő helyszínválasztás egy fejlesztés szempontjából.

Településfejlesztés, –rendezés

Meghatározó geomorfológiai és lokációból adódó környezeti adottságok (magaslatok, vízfelületek, rekreációt biztosító erdők, zöld- és sportterületek stb.)

- Új, különösen lakófunkciót is tartalmazó fejlesztések esetében a jó környezeti minőség érdekében fontos a kedvező geomorfológiai és környezeti adottságok előnyeinek kihasználása, a megfelelő kapcsolat megteremtése.
- Lakóterület-fejlesztés esetén a helyválasztáskor kiemelkedően fontos a környezeti ártalmak és kedvezőtlen környezeti adottságok elkerülése. (Ln, Lk, Lke)
- A minőségi természeti környezet értéknövelő tulajdonságokkal bír. Lakóterületek fejlesztése esetén a természetközeli lokáció előnyt jelent. (Ln, Lk, Lke)
- Duna-part, erdő- vagy nagy zöld- és sportterülethez közeli beépítéseknél fontos lehet a „maximális kapcsolat” elve, amikor az új beépítés a kitüntetett irányba transzparens térkapcsolatot ad, és a környező területek számára is átjárható, átlátható kapcsolatot biztosít.

Városszerkezeti pozíció, jellemzők és potenciális fejlesztési lehetőségek

- Ahhoz, hogy egy terület minden szempontból fenntartható legyen, kiemelkedően fontos a helyválasztás (funkciók, közlekedés, mobilitási igény). A kedvező városszerkezeti pozíció lehetőséget teremt a későbbi fejlesztések megvalósításához. A településszerkezetben rejlő további fejlődési és fejlesztési irányok előnyt jelenthetnek, amennyiben a tervezett fejlesztés funkciói ezekkel összhangban vannak. A nehezen fejleszthető, kedvezőtlen helyek hosszú távon zárványhelyzetet hozhatnak létre, ami a terület használati értékét is csökkenti.
- A közlekedés meghatározó szerkezeti elemeire való kapcsolódás előnyt jelent, azonban a káros környezeti hatások kiküszöbölése feladat lehet (→ *egészséges környezet, zaj, levegőminőség*). Nagyforgalmú főút zajterhelése korlátozza a lehetséges funkciókat (lakórendeltetés nem ajánlott) (→ *egészséges környezet*).
- A központok megfelelő elérhetőségét biztosítani kell, illetve előnyt jelent. A gyengén fejlett helyi alközpont, illetve a fejlesztés közvetlen környezetének funkcióhiányossága jelentős közlekedési kényszert eredményez.
- Amennyiben központ gyalog nem érhető el 20 perc alatt, úgy a közlekedési kapcsolatok (→ *mobilitás*) és/vagy a funkciómix, kiszolgáló funkciók (→ *városi használat, funkciómix*) bővítése szükséges.
- A magas, intenzív beépítés központi típusú helyzetben (megfelelő városközponti, alközponti és közösségi közlekedési kapcsolatok, valamint magas funkciósűrűség mellett) indokolt. (Vt, Vi, Ln)
- Monofunkciós területek kialakítását kerülni kell, azonban amennyiben kisebb mérete miatt monofunkciós fejlesztés jön létre, úgy csak funkcionálisan összetett területekkel szervesen jó kapcsolatban lehet kialakítani, de alapvetően a vegyes területek létrehozása a cél. (Ln, Lk, Lke)
- Amennyiben egy fejlesztés keretében (például kisebb a mérete miatt) monofunkciós lakóterület jön létre, úgy a széles szolgáltatási palettával rendelkező, jó ellátást biztosító, vegyes funkciójú városközpontokkal és városi alközpontokkal való jó elérhetőségét, kedvező közlekedési kapcsolatát biztosítani kell. A lakófejlesztésekkel egyidőben az azt ellátó intézményi terület (→ *humán infrastruktúra*) helybiztosítása is feladat.
- A szomszédos vagy könnyen elérhető jó természeti adottságok elősegíthetik a barnamezős területek felértékelését, ezáltal funkcióváltását, megújítását.

Kapcsolat a közvetlen környezethez

- Új fejlesztési területek esetében fontos kerékpáros/mikromobilitási módokkal és gyalogosan komfortosan bejárható köz- vagy közhasználatú terület létrehozása, melyek mind a területen belüli, mind a közvetlen környezettel való kapcsolatot és az átjárhatóságot biztosítják. A gyalogos átjárhatóság biztosításával elkerülhető a zárványok létrehozása.
- Új fejlesztések esetében a környezetéből eddig hiányzó és a lakosság igényeit kielégítő funkciók meghatározása szükséges.
- Az akadályozott helyzetben lévő, elszigetelt területek tervezett hasznosítását a terület kapcsolatainak fejlesztési lehetőségeit figyelembe véve kell meghatározni. (Vt, Vi)
- Lakófunkció létesítése nem javasolt vasútvonal vagy más, az átjárást korlátozó (és ahol a korlátozó tényező nem oldható fel) adottság mellett, aminek kedvezőtlen hatása nem javítható, mert zárványterület kialakulását okozhatja. (Ln, Lk, Lke) Vasút közelében lakások létesítését körütekintően, a zavaró hatások minimalizálása mellett lehet építeni. Vasúti védőtávolságon belül a vasúti hatóság engedélyével lehet építeni.
- Átalakuló területeken, különösen a barnamezős területek nagyobb méretű tömbjeinek megújításakor az átjárhatóság, a környezetükhöz, szomszédos területekhez való kapcsolatok lehetőségének biztosítása fontos a városiasság kialakításához, a zárvány helyzetek elkerüléséhez.
- A terület struktúráját a környezet adottságaival és távlati lehetőségeivel összhangban kell megtervezni, célként kitűzve az adott terület karakteréhez illeszthetően intenzív városias jelleg és minőség kialakítást a fenntarthatóság jegyében.
- Különböző karakterű települési környezetben illeszkedni kell a koncepciókban és stratégiákban kijelölt, várható településfejlődési irányokhoz.
- Kialakult karakterű települési környezetben elsősorban a meglévő beépítéshez szükséges illeszkedni. Homogén, erős karakterű környezetben a meglévő értékekhez illeszkedően kell építeni.

Létesítmény- és környezettervezés

- A lakóépületek vonzó és biztonságos megközelítését nyújtó közterületek, fenntartható minőségű közlekedési kapcsolatok (kivételesen esetleg magánutak) kialakítása alapvető követelmény. A beruházónak a beruházás keretében meg kell teremtenie az épületek megközelítésére szolgáló közterületeket is.
- Az átalakuló területek tömbjeinek átjárható kialakítása alkalmas lehet kedvező, jól használható, félpublikus közösségi terek létrehozására a tömbbelsőben, amennyiben ehhez forgalomcsillapítás vagy gyalogosprioritás is hozzájárul.

Fenntartás, üzemeltetés

- A külső terek differenciált és széleskörű mindennapi funkciókra alkalmassá tétele kedvezően járul hozzá a lakosság különböző igényeinek kielégítéséhez, azonban nemcsak a kialakítás szükséges, hanem azok minőségi fenntartása is.

2_MOBILITÁS

A város működésének nélkülözhetetlen része a közlekedés, hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet esetén ez a közlekedési kényszer alacsonyabb mértékű és környezetkímélőbb eszközökkel valósítható meg.

A személyszállítás és árufuvarozás alapvetően a közterületi hálózaton, továbbá speciális közlekedési területeken (mint a vasúti terület) megvalósított infrastruktúra használatával, vagy szolgáltatás igénybevételével történik. A közlekedési infrastruktúra azonban nem ér véget a közterület határánál, az tulajdonképpen folytatódik az egyes építési telkeken belül is, a gyalogos elérés, valamint az egyéni közlekedési módok járműtárolásának (kerékpár és személygépjármű elhelyezés) szükséglete, esetenként pedig a közhasználatra történő átadás miatt.

Településfejlesztés, –rendezés

A mobilitási igény egyik meghatározó eleme a munkahelyi utazásokat jelentő hivatásforgalom, amely jellemzően járműhasználat igénybevételével történik a város méretéből adódó nagy utazási távolságok miatt. A mobilitási igény másik meghatározó eleme a lakóhely környezetéhez szorosan kapcsolódó városhasználat. Ezek a forgalmi igények jelentős mértékben befolyásolhatóak a településfejlesztés és rendezés eszközrendszerével.

- A fenntartható közlekedés szempontjából az új fejlesztések számára a közeli (legfeljebb 10 perces gyaloglással elérhető) kötöttpályás városi közösségi közlekedés, valamint a kerékpáros főhálózat előnyt jelent.
- Az új fejlesztések számára a közeli főúthálózat a terület kiszolgálása szempontjából előnyt jelent.
- A lakásokhoz a fejlesztési területen belül minél nagyobb arányban kell biztosítani a mindennapi városhasználat szükséges funkcióit és a humán infrastruktúrát, vagy a fejlesztéseket a városhasználat és a humán infrastruktúra terén felesleggel rendelkező területekhez kapcsolódóan kell telepíteni, mert ott alacsonyabb a mobilitási igény, ahol magas a funkciósűrűség.
- A lakóhelyhasználattal kapcsolatos gyalogos mozgásokat nagymértékben elősegíti a felesleges kerülőket kiküszöbölő kisméretű tömbstruktúra. Továbbá az önálló gyalogos útvonalak kedvező módon kiegészíthetik a tömbstruktúra alapját jelentő közúthálózatot.
- A gyűjtő utakon kívül, a lakóterületeket tagoló helyi közutak forgalomcsillapított kialakítása (tempó 30-as zóna vagy lakó-pihenő övezet) biztonságos közlekedési feltételeket és alacsony környezetterhelést eredményez az érintett lakosság számára. A forgalomcsillapított úthálózat a kerékpárrhasználat általánosabbá válása szempontjából is meghatározó.

Létesítmény- és környezettervezés

A lakóépületek tervezésekor hangsúlyt kell helyezni a telken belüli közlekedőfelületek ésszerű kialakítására, valamint a megfelelő mennyiségű jármű elhelyezési lehetőség kialakítására.

- A telken belüli felszíni gépjármű-közlekedési felületek a beépítés sűrűségének növekedésével egyre zavaróbb hatást eredményeznek, ezért kialakításuk nem fogadható el (Ln, Vt, Vi).
- A telken belüli parkolók számát a környezet pozíciójának megfelelő területi differenciáltsággal, elsősorban a közterületekhez közvetlenül kapcsolódó, saját telken belüli teremgarázsokban, nagyobb fejlesztés esetén akár önálló telken létesülő parkolóházban is érdemes lehet biztosítani, mivel a beépítés sűrűségének növekedésével a felszíni parkolók jelentős mértékben csökkentik a zöldfelületet.
- A jövőben minden rendeltetés esetében kerékpáros és mikromobilitási forgalomra kell számítani, ezért a kerékpár és a mikromobilitási eszközök tárolását célszerű kötelező módon, megfelelő mennyiségben, és az építési telkeken belül jól megközelíthető helyen biztosítani.
- Gépjárműforgalom esetén az aszfaltburkolatnál esztétikusabb, de zajosabb hatású a térkőburkolat. A megfelelő burkolatot eseti jelleggel, a beépítés adottságainak figyelembevételével érdemes kiválasztani.

Fenntartás, üzemeltetés

- Működtetés szempontjából indokolt a hálózat közterületi kialakítása, akár a meglévő magánutak közterületté alakításával is, de legalább azoknak a közforgalom számára történő megnyitása.

3_VÁROSÉPÍTÉSZET

Az új fejlesztések kapcsán olyan városi beépítési struktúrákat kell létrehozni, amelyek illeszkednek a főváros Budapest 2030-ban és az Otthon Budapesten dokumentumban megfogalmazott hosszú és középtávú céljaihoz és térbeli rendszeréhez, barátságos, humánus környezetet hoznak létre és emellett az ingatlanfejlesztés gazdasági szempontjait is figyelembe veszik.

A sikeres fejlesztés elvárható alapvető kritériuma a jó városépítészeti és építészeti minőség, amely nélkül nem biztosítható funkcionális, korszerű, arányos, vonzó és könnyen fenntartható környezet. A városépítészeti megfogalmazás jelentősen befolyásolja, a fejlesztés intenzitási és egyéb mennyiségi jellemzők mellett, egy beruházás használhatóságát, környezetének fejlődését.

Településfejlesztés, –rendezés

Területhasználat

- Lakóterületi fejlesztések esetében feladat az ide költözők, indokolt esetben a környező lakosság alapellátását is biztosító intézmények, valamint optimális mértékű zöldfelület helyének biztosítása.
- A területhasználat módját (funkcióösszetételét) a környező területek funkcióit és kapacitásait figyelembe véve kell meghatározni.
- Vegyes funkcióösszetételű fejlesztés esetén a lakókörnyezet a többi, zavaró funkciótól védett kialakítása szükséges komfortjának védelme érdekében, a zavaró funkciók kizárásával. (Vt, Vi)
- Az új fejlesztések számára meghatározó irányt a helyszínre vonatkozó hosszú távú fejlesztési programok és a hely adottságaiból adódó lehetőségek kell, hogy szabjanak.

Telekalakítás

- Telekosztások kialakításánál szem előtt kell tartani a jövőbeli beépítési lehetőségeket, az egészséges környezetet, a minőségi lakókörülmények és a magasabb életminőség megteremtésének lehetőségét, illetve az arányos és funkcionális használat kialakíthatóságát. Adott használatra alkalmas méretű és arányos telek növeli a terület minőségét és presztízsét.
- Telekalakításra vonatkozó javaslatok és döntések csak megfelelő beépíthetőségre vonatkozó alátámasztás alapján történjenek meg. Átalakuló területeken az új funkció elhelyezését elősegítő telekméretek kialakítását elősegítő szabályok alkalmazása szükséges.
- Utólagos telekalakítás esetén is fontos az összes övezeti paraméter teljesülése.
- Új telekstruktúra megfogalmazása során arányos, működő közterületi rendszer és jó beépítési lehetőséget kínáló telkek létrehozását kell szem előtt tartani.
- A telekosztásnak és kialakításnak meg kell teremtenie a lehetőséget a megfelelő beépítés és zöldfelületi arányok kialakítására, a legoptimálisabb épülettávolságok és légtérarányok, illetve a minőségi külső terek kialakítására. A hosszú, keskeny telkek előnytelen beépítést eredményeznek, mert a megfelelő épületek közötti távolságok, térarányok betartása ellehetetlenülhet, a külső terek használhatatlanok.
- Nagyméretű tömbök átjárhatóságát közlekedési területekkel és kisebb méretű telkek kialakításával kell elősegíteni. Irodafunkció esetén belső, időszakosan közhasználatra átadott területek is jelenthetnek megoldást.

Intenzitás

- Egy fejlesztési terület környezetében kialakult beépítési intenzitás mintát nyújthat a fejlesztés megfogalmazásához, azonban a túl magas intenzitás nem követendő példa. A kedvező intenzitású beépítéseket kell mértékadónak tekinteni és követni, azok mértéke mind a városi pozíciónak, mind a tervezett funkciónak, mind a városrész kialakítandó karakterének megfelelő legyen.
- A beépítés mértékét és az építési helyet (terepszint alattit is) egymással összhangban, a belső funkcionális igények, illetve a szomszédos épített környezetének jellegének figyelembevételével kell meghatározni, ugyanakkor a sűrűség megválasztásakor fontos szempontnak kell tekinteni, hogy az épületek között megfelelő méretű zöldfelületek tudjanak létrejönni.
- A beépítés mértékének és a beépítési módnak egymás függvényében való meghatározása, valamint a megfelelő magasságok és térarányok megválasztása is fontos a kedvezően használható külső terek kialakíthatósága érdekében.
- A felszín alatti beépítés szabályozott mértéke és kijelölt helye tudja biztosítani jó arányú, jól használható belső kertek kialakítását és dús növényzet elhelyezését.
- A szintterületi mutató meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy minőségi lakókörülmények és megfelelő benapozási feltételek legyenek kialakíthatók. Legkedvezőbb lakófeltételek természetesen alacsony intenzitású beépítés esetén biztosíthatók.
- A szintterület, a beépíthetőség és a magassági paraméterek meghatározásakor fontos, hogy olyan mozgástér maradjon az épülettömeg megfogalmazására, ami nem kényszeríti egy monolitikus tömegbe a beépítést, lehetőséget hagy dinamikusabb tömegformálásra. (Ln, Lk, Vt, Vi)

Településkép

- Hosszú, magas és tagolatlan épülettömegekből álló utcai térfalak még egymástól nagyobb távolságban is kellemetlen térhatást eredményezhetnek, ezért kerülni kell a nagy, egybefüggő, átjárhatatlan, átláthatatlan épülettömegek és térfalak kialakításának lehetőségét. Tagolt, alacsonyabb, esetleg csak helyenként kimagasló tömegek alkalmazása indokolt. (Ln, Lk, Vt, Vi)
- Nagy zöldfelülettel rendelkező kisvárosias területen F+2-3 szintes lakóépületek nagyon komfortos életteret eredményeznek, kedvező utcai és belső térarányok létrehozását segítik elő. (Lk)
- Épületek közötti kellemetlen térarányok hatása fasorok telepítésével mérsékelhető.
- Az épülettömegek kialakítását meghatározó magassági szabályozás során figyelembe kell venni a lombkoronák magasságát: az annál magasabb épületek esetén különösen figyelni kell a hosszú, monoton tömegek elkerülésére.
- A beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel a városszerkezeti és a helyi adottságokat figyelembe véve kell meghatározni.
- Az utcai légtérarányok esetén differenciált előírás szükséges, mely figyelembe veszi a meglévő és tervezett környezetben a térarányokat és a városszerkezeti kompozíciót.

Épített karakter

- A sematikusságot kerülő, változó magasságú épülettömeg-alakítás elősegíti a változatos utca- és településkép kialakulását. (Ln, Lk, Vt, Vi)
- Egy tömbön belül lehetőség szerint azonos, vagy egymással összehangolt beépítési módok alkalmazása javasolt.
- Meglévő kellemetlen hatású beépítést az új beépítés ellensúlyozhatja. Beépítetlen vagy jellegtelen beépítésű környezetben a fejlesztés során meghatározó új karakter létrehozására van lehetőség és igény.
- Az átalakuló területeken az újonnan létrehozandó karakter kialakításában támpontot adhat a meglévő, értékes környezet vagy annak egyes elemei. Az újonnan létrehozott városi karakternek illeszkednie kell a terület hosszú távú átalakításának terveihez.
- Az előkert mélységét az épületföldszinten kialakított funkciók és a közterületek forgalmi terhelésének figyelembevételével kell meghatározni.

Létesítmény- és környezettervezés

Beépítési jellemzők

- A beépítési karaktert, az épületek tömegalakítását a környezeti adottságok figyelembevételével kell megtervezni, törekedve a harmonikus kialakításra.
- A lakófunkciót a nagyforgalmú utak zavaró hatásaitól védetten kell elhelyezni.
- Az udvari térarányok és jó minőségű zöldfelületek létrehozása érdekében megfelelő, azt lehetővé tevő beépítési mérték meghatározása szükséges. Ezekben az esetekben a telken való elhelyezés szempontja legyen, hogy használható méretű külső terek maradjanak az épületek között és különösen a telekhatár felé a védettség biztosítása érdekében. (Ln, Lk, Vt, Vi)
- A közhasználattól elzárt, a lakóközösség által közösen használt udvarokkal rendelkező beépítési módot Budapest történeti fejlődése során elterjedten alkalmazták. Új fejlesztés esetén, közhasználattól elzárt, a lakóközösség által közösen használt udvarokkal rendelkező beépítést a jelen kor elvárásai szerint kell kialakítani, megfelelő térarányok és növényzet alkalmazásával, felsőbb szinteken mérlegelve a zárt udvart határoló tömegek megnyitását is.
- A beépítés megfogalmazása során a környezetben jellemző utcaképet, a térfalak meglévő és tervezett ritmusát figyelembe kell venni.
- Egyszerű formavilág és ritmusok, minőségi anyag- és színhasználat – összességében letisztult, visszafogott környezet – kellemes és nyugodt lakókörnyezetet eredményezhet.
- A magasság városképet alakító szerepe meghatározó. Illeszkedő kialakítása egységet teremt, változatos alkalmazása elősegíti a monotonitás elkerülését, a dinamikus utcakép kialakítását. (Ln, Lk, Vt, Vi)
- Az ismétlődő, arányos épületek kiegyensúlyozott utcaképet hozhatnak létre, azonban bizonyos ismétlési szám felett fennáll a monotonia veszélye.
- A tér- és tömegarányokkal, a beépítési magasságokkal biztosítani kell az egészséges környezetet és a minél hosszabb természetes megvilágítást, benapozást, és a meleg időszakokban az árnyékolást. Szűk belső terek és udvarok kialakítását kerülni kell. A megfelelő légtérarányok és a lakószárnyak megfelelő belső szervezése az átszellőzést és a benapozást is pozitívan befolyásolhatják. Kerülni kell a hosszú középfolysós közlekedést a lakószárnyakban.
- Kerülni kell a túl szűk légtérarányok kialakítását, úgy a külső térhasználat, mind az átlátások elkerülése miatt, különösen a körülépített közhasználattól elzárt, a lakóközösség által közösen használt udvarokkal rendelkező lakóépületek esetében.

- A benapozás az épületek és épületrészek megfelelő tájolása és azok egymástól megfelelő távolságra történő elhelyezése révén biztosítható, azonban emellett az épületek megfelelő árnyékolása is megoldandó. A megfelelő tájolás alapvetően meghatározza az életminőséget és a lakások értékét.
- Vegyes funkciójú épület kialakítása esetén, a magánszféra minőségének biztosítása érdekében, a lakások és a közönségforgalmú terek szétválasztása szükséges.

Külső és belső terek

- Célszerű különböző külső tértípusok (összekötő, utcaszerű terek és jól használható teresedések) vegyes alkalmazása.
- Az optimális tér- és tömegarányokra, távolságokra, magasságokra kifejezetten ügyelni kell, mert a beépítési mérték és a szintterületi mutató mellett meghatározó szerepük van a beépítés külső tereinek kialakításában.
- A közhasználattól elzárt, a lakóközösség által közösen használt udvarokkal rendelkező házak nagy száma Budapesten morfológiai sajátosság. Az udvar a lakók közös, félpublikus zónája. Fontos, hogy az udvar használható méretű (alapterület, légtérarány) legyen, és megfelelő minőségű, mennyiségű zöld és árnyékos terület legyen benne.
- Közhasználattól elzárt, a lakóközösség által közösen használt udvarokkal rendelkező kialakítású lakóépületek lakókomfortját kedvező udvari térárányokkal és növényzet zöldfelületképző és árnyékoló hatásával kell biztosítani.
- Az új belső tereknek, udvaroknak – kialakítási módjuktól függetlenül – a látvány, a közösségi és rekreációs lehetőségek, valamint a mikroklima szempontjából is lehet fontos szerepe.
- A kortárs fejlesztések jellemzően átmeneti terekben szegények. Az átmeneti terek (árkádok, loggiák, verandák) nagymértékben növelik a használati komfortot és a térélményt, mikroklima szempontjából előnyökkel járnak, segítik a homlokzatok árnyékolását, a napsugárzás és a csapadék elleni védelmet.
-
- Összetettebb, változatosabb – tereket és lineáris elemeket egyaránt tartalmazó – térsorok a lakóminőség szempontjából is kedvezőbbek.

Illeszkedés

- Eltérő tetőkialakítású (magas- és lapostetős) épületeket különállóan csoportosítva javasolt kialakítani a rendezett és tagolt utcakép érdekében.
- Telken belüli egyedi értékhez való illeszkedés egyedi karakter kialakulását erősíti. Épített érték jelenlétét tükröző beépítés értéknövelő tényező. Különösen fontos az átalakuló területeken még fellelhető épített örökség védelme.

Értékek kezelése

- Épített örökség megtartása, táj-és kertépítészeti, képzőművészeti alkotások jelenléte emeli egy adott beépítés és környezet presztízsét, értékét.
- Az épített értékek a beépítés karakterének kialakításában igazodási pontot jelenthetnek, és segíthetik a projekt arculatának kialakítását.

Fenntartás, üzemeltetés

- Épület településképi megjelenését megváltoztató beavatkozások (pl. erkély utólagos lezárása, mellvéd takarása, homlokzat részleges színezése, műszaki berendezések elhelyezése, cégjelzések (cégek és cégfeliratok), csak a helyi településképi követelményekkel összhangban történjenek úgy, hogy az eredeti építészeti koncepció ne sérüljön, értékei maradéktalanul érvényesüljenek. (Ln, Lk, Vt, Vi)

4_VÁROSI HASZNÁLAT, FUNKCIÓMIX

A mindennapi élet részét képező úti célok (munkahely, szolgáltatások, intézmények stb.) közelsége lecsökkenti az utazással töltött időt, ennek következtében megnövekedhet a minőségi szabadidő eltöltésére, a kikapcsolódásra fordítható idő mértéke. A közlekedési módok használatának változása, a városok kerékpáros baráttá tétele, és a rövid távolságok megnövelik az aktív közlekedési módok használatát, melyek egy egészségesebb, fenntarthatóbb életmód és környezet kialakítását is lehetővé teszik.

A vegyes, kiegyensúlyozott területhasználat megteremti többek között a rekreációs és zöldfelületek gyors elérhetőségét a lakóhelytől. A megfelelő városszerkezet és sűrűség elérése egy egészségesebb lakókörnyezetet hoz létre, melynek számos, a mentális egészségre gyakorolt pozitív hatása is bizonyított. A távolságok csökkenése, a vegyes funkciók növelik a társadalmi interakciót, lehetőséget nyújtanak személyes kapcsolatok kiépítésére, így a „hovatartozás” érzés elérésére. A helyi, a körforgásos gazdaság támogatása elérhetővé teszi a lakosság számára a helyi, minőségi termékeket.

Az étellel teli, funkcióját tekintve vegyes, kompakt város növeli a biztonságérzetet, jobb közbiztonság kialakulását teszi lehetővé, egy homogén területhasználatú városszövettel szemben.

Településfejlesztés, –rendezés

Gyaloglási távolságon belül: elérhető ellátó funkciók köre

- A fejlesztési területen biztosítandó funkcióösszetétel meghatározása a környezeti adottságok figyelembevételével történjen.
- A mindennapi élethez szükséges alapvető funkciók és infrastruktúra legfeljebb 20 perces gyaloglási távolságon belül biztosított legyen.
- A mindennapokban használt funkciók hiánya egy területen jelentős mobilitási igényt eredményez.
- A fejlesztési terület funkcióösszetételét az itt élők igényeivel összhangban kell megállapítani.
- Földszinti funkciók meghatározása szükséges, az utcával határos földszinteken kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése pozitív hatással lehet a lakókörnyezetre. (Ln, Lk,Vt, Vi)
- Előnyös sokféle funkció, vegyes területhasználat és a munkahelyek egyidejű jelenléte egy szűkebb térségben.
- A társadalmi igények annál jobban képesek teljesülni, minél szélesebb szolgáltatási paletta biztosított a területet használóknak (befektetők, lakosság, egyéb piaci szereplők).
- A lakókörnyezet közelében lévő szolgáltatások a fenntartható területhasználatot mozdítják elő, jelenlétük esetén nem feltétlenül szükséges további szolgáltatásokat telepíteni, ha azt a helyi piaci igények nem indokolják.
- Javasolt a változatos területhasználat, amely a terület komplex fejlesztését előmozdítja. A gazdasági – társadalmi sokszínűség a további ágazatok fejlődését indukálhatja.
- A külső környezet által nem biztosított szolgáltatásokat lehetőség szerint a fejlesztési területen belül kell megteremteni.
- Javasolt a monofunkciós területek helyett funkcionális vegyességre törekedni, mely a terület kompaktságát növelve járul hozzá a fenntarthatósághoz.
- Központ közelében létesített lakóterületek kiemelten jó ellátottsággal rendelkeznek.

Munkahelyi területek távolsága, jellege

- A munkahelyi területek távolságát és az ezek eléréséből keletkező igényeket a közlekedési rendszer kialakításánál célszerű figyelembe venni.

- Az alternatív munkavégzés (home-office, közösségi iroda) funkcióinak lehetősége szempont lehet a funkcionális mix kialakításakor.
- Előnyös a különféle szektorokhoz igazodó, változatos munkahelykínálat.
- A munkahelyek lakókörnyezettől való nagy távolsága kedvezőtlen hatást gyakorol a társadalomra, tekintettel a jelentős idővesztésre, a környezeti ártalmakra, valamint inkább kitett a közbiztonsági problémáknak (időszakos területhasználat által). Munkahelyi területek 20 perces gyaloglási távolságon belül való elérhetősége előnyt jelenthet.

A tervezett fejlesztések kapcsán a monofunkciós területek, zárványhelyzetek elkerülése, oldása érdekében olyan funkcionális vegyességet javasolt létrehozni, amely biztosítja a terület alapszintű ellátottságát. A megfelelő funkcióőrűség hozzájárul a „rövid távolságok városa” elv érvényesítéséhez, a lakókörnyezetben gyaloglási távolságon belül elérhető szolgáltatások csökkentik az utazási kényszert, a városrész fenntarthatóbbá válik. A megfelelő funkcionális összetétel biztosítása hozzájárul az étellel telibb, élhetőbb, egészségesebb, valamint gazdaságosabb városrészek kialakulásához. A munkahelyek viszonylatában az ország lakosságának mobilitási hajlandósága alacsony. A gazdasági versenyképesség növelése érdekében a gazdasági funkciók széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálatot és infrastruktúrát szükséges biztosítani. A fenntarthatósághoz hozzájárul a lakóterületek és a munkahelyi területek megfelelő vegyessége, szomszédsága, valamint a két funkció közötti megfelelő közlekedési rendszer kialakítása.

5_ZÖLDHÁLÓZAT

A város zöldfelületi rendszere és zöldinfrastruktúrája, vizes élőhelyekkel való kapcsolata alapvető fontosságú az egészséges környezet biztosításának érdekében, ami a lakosok fizikai, mentális egészségét, közérzetét döntő mértékben befolyásolja, s így a város élhetőségének, versenyképességének egyik meghatározó tényezője.

A fejlesztési területeken a zöldhálózat megfelelő kialakítása kulcskérdés a fenntarthatóság és a város élhetősége szempontjából. A növényzet egyrészt fontos szerepet játszik a klímavédelemben – szén-dioxid megkötése és a helyi klímára gyakorolt kedvező hatása révén, – mindemellett a kedvezőbb környezeti állapot (levegőminőség, talajállapot) fenntartását is elősegíti. A zöldfelületek otthonául szolgálnak a városi élőlények számára, ezzel segítve a biodiverzitás fennmaradását. A tágas, zöld környezet teret biztosít a rekreációnak, a városlakók szellemi, fizikai feltöltődésének, a társas érintkezésnek, találkozásoknak. Nem utolsósorban a növényzet – különösen a faállomány – hozzájárul az idelátogatók számára is vonzóbb, esztétikusabb városkép kialakulásához.

Településfejlesztés, –rendezés

Értékvédelem:

- A zöldmezős helyett a barnamezős, vagy műszakilag igénybevett, de alulhasznosított területeket kell előnyben részesíteni.
- A vízparti fejlesztések, vagy az egyéb tájképi szempontból kitett fejlesztési területek esetében tágabb környezetben kell vizsgálni a potenciális tájhasználati, tájképi konfliktusokat.
- A meglévő értékes növényzetet lehetőség szerint meg kell óvni a terület fejlesztése során, a kivágott növényzet kompenzációját helyben célszerű megvalósítani.

Zöldfelületi rendszer, zöldfelületi kialakítás:

- A nagy szintterület-sűrűségű beépítéseket képesek ellensúlyozni a közeli tágas zöldterületek és a vízparti pozíció.
- Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, illeszkedés a szomszédos területek zöldfelületi karakteréhez.
- A közterületek zöldfelületi hálózatának folytonossága biztosítandó.
- Meg kell határozni a teljes értékű zöldfelületek arányát.
- Meg kell határozni az épületek lapostetői részén a zöldtetők létesítési kötelezettségét, a zöldtetők arányát. (Ln, Vt, Vi)
- Meg kell határozni a fásítottság mértékét.
- Foglalkozni kell a tetőkerten telepített fásszárú állomány beszámíthatóságával is a fenti fásítottság mértékének meghatározásakor. (Ln, Vt, Vi)

Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek:

- Foglalkozni kell a tágasabb belső szabadterek kialakításával, rekreációs célú hasznosíthatóságuk érdekében.
- A közterületeket komfortos gyalogos használatra, zöldfelületek kialakíthatóságára kell méretezni.
- Lakosság zöldterületi ellátottságával kapcsolatos fajlagos, lakótömbönként biztosítandó követelmények meghatározása szükséges
- A szomszédos rekreációs területek mérséklék a belső fejlesztési szükségleteket.
- A rekreációs ellátottságnál a környékbeli zöldterületek jelenlegi kihasználtságát, terheltségét is figyelembe kell venni.
- Kedvezőtlen ellátottság esetén szükséges foglalkozni a zöldterületek, rekreációs lehetőségek helyben biztosításával.

Létesítmény- és környezettervezés

Értékvédelem

- Táj- és természeti adottságokhoz, értékekhez alkalmazkodni szükséges.
- A vízparti fejlesztések, vagy az egyéb tájképi szempontból kitett fejlesztési területek esetében tágabb környezetben kell vizsgálni a potenciális tájhasználati, tájképi konfliktusokat.
- Foglalkozni kell a meglévő értékes növényzet védelmével vagy a kivágott növényzet kompenzációjával.

Zöldfelületi rendszer, zöldfelületi kialakítás:

- Szükséges a meglévő zöldhálózatba való integrálás, átmenet képzése, illeszkedés a szomszédos területek zöldfelületi karakteréhez.
- A közterületek zöldfelületi hálózatának folytonossága biztosítandó.
- Az ingatlanfejlesztések során javítani szükséges az ahhoz csatlakozó, meglévő közcélú zöldfelületek minőségét is.
- Törekedni kell a burkolt felületek mérséklésére, a teljes értékű zöldfelületek minél nagyobb arányára.
- A közműépítményeket, tárolóhelyeket épületen belül integráltan kell kialakítani (hatékony területhasználat, esztétikum szempontjait figyelembe véve).

Közcélú szabadterek, rekreációs lehetőségek:

- A tömbök belső szabadtereit illetően a gyalogos használatot kell előnyben részesíteni, ezt kell elősegíteni a forgalomszervezéssel.
- A tömbök belső szabadterületeit a pihenésre, szabadidőtöltésre alkalmas módon, a beépítéshez illeszkedően, esztétikusan kell kialakítani.
- A lakóterületekhez kapcsolódóan kijelölt zöldterületeket a beépítéssel párhuzamosan szükséges megvalósítani. (Ln, Lk, Lke)
- A játszóterek és egyéni szabadtéri rekreációs létesítmények számát és nagyságát a tervezett lakásszámhoz javasolt igazítani, figyelembe véve a lakások méretét is. (Ln, Lk, Lke)

Fenntartás, üzemeltetés

- A zöldfelületek fenntarthatóságával kapcsolatos kialakítási és üzemeltetési szempontok, ajánlások meghatározása szükséges (méret, élettér, termőréteg vastagság, víz- és tápanyagellátás stb.).
- A zöldfelületi követelmények teljesítését a műszaki átadást követően is szükséges betartatni (utólagos melléképítmények, burkolt felületek stb. tiltása)
- Üzemeltetési célból a telek zöldfelületeit utólagosan ne szüntessék meg.

6_EGÉSZSÉGES KÖRNYEZET

A városi jó életminőség egyik feltétele, hogy biztosítottak legyenek az egészséges, környezeti ártalmaktól mentes lakó- és munkakörülmények. Alapvető követelmény, hogy a városi együttesek már telepítésükkel szolgálják a körülményekhez képest élhetőbb és egészségesebb (tisztább és csendesebb) környezet létrehozását. A fejlesztési területeket úgy kell pozicionálni és megtervezni, hogy azok egyfelől védettek legyenek a szomszédos környezeti terhelésektől, területhasználati konfliktusoktól, másfelől az adott beruházások megvalósítása során maximálisan érvényre kell juttatni a környezetvédelmi elveket. Az újonnan beépülő, vagy átépülő területeken a rossz környezeti állapot javítását kell célul kitűzni, továbbá az elérhető környezetbarát technológiák alkalmazásával elejét kell venni az újabb szennyezések, környezeti konfliktusok kialakulásának.

Korunk egyik legnagyobb környezeti kihívása az éghajlatváltozás, amely elkerülhetetlennek látszó, már napjainkban is érzékelhető hatásaihoz való rugalmas alkalmazkodás megteremtése szükséges a sérülékeny városi környezetben. Az újonnan beépülő területeket tehát a klímaadaptációs szempontokat figyelembe véve kell kialakítani, biztosítva az épületek, műszaki infrastruktúrák klímahatásokkal szembeni ellenállóképességét, valamint a szélsőséges körülményeket mérsékelni képes, komfortos városi környezetet.

Településfejlesztés, –rendezés

- Vizsgálni szükséges a szomszédos területhasználatokat és az eltérő területhasználatokból fakadó potenciális konfliktusokat (mindkét irányban).
- Elsősorban a lakóterületek kialakításánál vizsgálni szükséges a zajterhelési viszonyokat (a határérték alatti terhelés is lehet zavaró mértékű). A zajterheléssel érintett területek körültekintő szabályozást igényelnek (pozíció, tájolás, zavaró funkciók, vagy érzékeny rendeltetések elhelyezésének korlátozása. (Ln, Lk, Lke)
- A levegőminőség és a helyi klímaviszonyok szempontjából a pozíciónak és az átszellőzésnek nagy jelentősége van.
- Gépjárműtárolással, belső gépjárműforgalom szabályozásával foglalkozni kell – belső területek tehermentesítését célozva.
- Klímavédelmi szempontból kedvezőbb zöldfelületi mutatók, vízarchitektúrák kialakítása, szellősebb légtérarány megkövetelése szükséges, figyelembe véve a környezeti adottságokat.

Létesítmény- és környezettervezés

- Az eltérő területhasználatokból fakadó állandó és átmeneti környezeti konfliktusok megelőzése, vagy kezelése is szükséges (elhatárolás, tájolás, aktív, passzív védelmi eszközök).
- Foglalkozni kell a lakóépületek megfelelő zajvédelmével a forgalmas utak, vasutak hatásterületén és az üzemi terhelésekkel szemben (kültéri és beltéri határértékek teljesítése).
- Helyi kibocsátások csökkentése érdekében a megújuló energiaforrások hasznosítása és tárolása, vagy a „zöld” távhőhálózatra való csatlakozás szükséges.
- A klímaberendezések elhelyezése körültekintést igényel, új épületek esetében a központi klímaberendezés kialakítását kell megkövetelni.
- A gépészeti berendezésekkel kapcsolatos követelmények megfogalmazása szükséges.
- Az építés megkezdése előtt foglalkozni kell a talajállapottal és a vízminőségvédelmi kérdésekkel. A potenciális szennyezettség miatt vizsgálni kell a kármentesítés szükségességét a beruházás megkezdése előtt. A korábbi mesterséges feltöltések összetétele vizsgálandó, szükség esetén talajjavító beavatkozásokat kell végezni a teljes értékű zöldfelületek kialakíthatósága érdekében.

Fenntartás, üzemeltetés

- Meg kell akadályozni a felszíni gépjárműtároló helyek utólagos bővítését.
- A klímaberendezések, napelemek és egyéb épület külsején látható műszaki berendezések utólagos telepítése településképi szempontból körültekintést igényel.

7_FENNTARTHATÓ ERŐFORRÁS-GAZDÁLKODÁS

A klímaváltozás káros hatásaira reagálni kell, amelynek egyik alappillére a fenntartható erőforrás-gazdálkodás kiaknázása. Ez magába foglalja mind az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás eszközeinek használatát, mind az épületek és szolgáltató létesítmények energiahatékonyságának javítását, valamint a megújuló energiaforrások részarányának növelését.

A klímaváltozás egyik hatásának tekinthető, hogy az utóbbi időszakban egyre nagyobb problémát okoznak a rövid ideig tartó, de nagy intenzitású, nagy mennyiségű csapadékesemények, amelyek elöntésekhez és villámárvizek kialakulásához vezetnek. Az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás jelenti a csapadékvíz lefolyás szabályozását, a biztonságos felszíni csapadékvíz elvezetés kialakítását, valamint a keletkező csapadékvizek visszatartását és hasznosítását. A csapadék- és szürkevizek tudatos felhasználása jelentősen csökkentheti az ivóvíz-felhasználást. Az elérhető terheléscsökkentés segítségével jelentősen csökkenthetők a szükséges csapadékvíz elvezető művek méretei, ezzel a beruházási költségek mérsékelhetők, valamint a visszatartással a befogadó vízfolyások és szennyvíztisztító művek terhelése is kedvezőbb.

Az ingatlanfejlesztések kapcsán alapvető elvárás, hogy klímatudatosak legyenek. Ennek fontos eszköze a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek kiaknázása, a szigorúbb épületenergetikai követelmények megfogalmazása. A megújuló energiák alkalmazhatósága az egyes területek típusaitól is függ – elsősorban a hasznosításukhoz szükséges műtárgyak elhelyezhetősége, városképre gyakorolt hatása miatt. A megújuló energiaforrások hasznosításának mértékét úgy kell meghatározni, hogy illeszkedjen a hosszabb távú energiahatékonysági és klímavédelmi célkitűzések eléréséhez, a fővárosi szintű energia fenntarthatósági vállalások előmozdításához, autonóm energiafelhasználású városi együttesek létrehozásához.

Településfejlesztés, –rendezés

- Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. (Lke maximális, Lk, Ln, Vt, Vi)
- Az elvezethető csapadékvíz mennyiségét korlátozni kell. (Lke maximális, Lk, Ln, Vt, Vi)
- A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)
- Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását. (Lke, Lk)
- A pozitív energiamérlegű városi együttesek létrehozásához a rendelkezésre álló energiaforrások bevonására, maximalizálására kell törekedni. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)
- Megújuló energia használati aránya növekszik, ha az egyes ingatlanok épületenergetikai követelményei szigorúbbak. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)
- Megújuló energiaforrások hasznosítási arányát növelni kell. (Lke, Lk)
- Az elvárt energetikai besorolás minimumát rögzíteni kell. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)

Létesítmény- és környezettervezés

- Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. (Lke maximális, Lk, Ln, Vt, Vi)
- A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)
- Ösztönözni kell a szürkevíz hasznosítását. (Lke, Lk)
- Ahol a zöld távhőellátás jelentős hálózatfejlesztéssel tehető elérhetővé, a helyi megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni. (Lk, Ln, Vt, Vi)
- Hőellátás tekintetében a távhőellátást előnyben kell részesíteni, a csatlakozás lehetőségét figyelembe kell venni. (Lk, Ln, Vt, Vi)

Fenntartás, üzemeltetés

- Szorgalmazni kell a csapadékvizek visszatartásával, gyűjtésével, hasznosításával kapcsolatos megoldásokat. (Lke maximális, Lk, Ln, Vt, Vi)
- A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket elő kell tisztítani a befogadó előtt. (Lke, Lk, Ln, Vt, Vi)

8_HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztésen belül vagy környezetében biztosított humán infrastruktúra alapellátás hozzájárul a „rövid távolságok városa” elv megvalósításához. A városrészen belül biztosított intézményekkel az utazási kényszerek csökkennek, a szükséges alapszolgáltatások gyaloglási távolságon belül elérhetőek, az új városrész fenntarthatóbbá válik. Az alapfokú humán infrastruktúra szolgáltatás három alapvető témakört, valamint az azokhoz tartozó, mindennapi élethez nélkülözhetetlen, alapfokú intézményeket foglalja magában, melyek a következők:

1. Oktatás-nevelés
 - óvoda
 - általános iskola
2. Szociális ellátás
 - bölcsőde
 - idősgondozási intézmény (öregok otthona, nappali ellátás)
3. Egészségügy
 - általános körzeti orvos
 - gyermekorvosi rendelő, anya és gyermekvédelmi tanácsadó

A fővárosi településfejlesztési döntések a „rövid távolságok városa” elv szellemében támogatja, illetve az új beépítésű, változással érintett területeken megköveteli a vegyes területhasználatot. Alapvetése, hogy a város „hordozóanyaga” a lakóterület, amelyen belül az alapellátás intézményei (iskola, orvosi rendelő, templom stb.) külön területfelhasználási egységek kijelölése nélkül is elhelyezhetők. Az alapfokú intézmények, így az oktatás-nevelés létesítményeinek elhelyezkedése, kialakítása és üzemeltetése fontos része a sikeres városnegyednek; az egészségügyi és szociális ellátás, egészségjavító szolgáltatások elérhetősége a mai társadalomban sokaknak minden napos szükséglet, ezért is fontos a megfelelő ellátottság biztosítása.

Egy tervezett fejlesztés esetén a humán infrastruktúra alapszolgáltatásainak biztosítása alapkövetelmény kell, hogy legyen. A humán infrastruktúra fejlesztés mértékének meghatározásánál a környező területeken működő intézmények figyelembevétele fontos szempont. Szükséges vizsgálni a fejlesztés környezetében működő feladatellátási helyeket, azok távolságát a tervezett lakófejlesztéstől, igénybe vehető szabad kapacitásukat, valamint – amennyiben szükséges-kapacitásbővítési lehetőségüket a betelepülő lakosság számának és korösszetételének figyelembevételével.

Amennyiben a meglévő infrastruktúra fejlesztésével vagy a fejlesztés méretéből adódóan nem biztosítható a terület ellátottsága a meglévő intézmények kapacitásbővítésével, a humán infrastruktúra biztosítása a fejlesztés részeként kell megvalósuljon. Ennek elsődleges eszköze az intézmények helyének rendezési tervekben való rögzítése.

Településfejlesztés, –rendezés

- A fejlesztések környezetében elérhető humán infrastruktúra figyelembevétele szükséges a fejlesztés során. Amennyiben a fejlesztési területen jelentkező igényeket a környező területen található humán infrastruktúra kielégíti, nem szükséges a területen belüli humán infrastruktúra fejlesztés.
- Törekedni kell arra, hogy a meglévő humán infrastruktúra ne legyen túlterhelve, azt a lakó-/irodafejlesztéssel együtt tervezni.
- Az alapintézményi terület biztosítása már a fővárosi településterv szintjén szükséges.
- A közlekedés kiemelt fontosságú ahhoz, hogy egy terület jól működő lehessen. A funkciók közelsége mellett lehetővé kell tennünk, hogy a területet használók a fő közlekedési folyosókon gyalogosan is átjussanak. A szolgáltatások összeköttetéséről tehát megfelelő gyalogos-kerékpáros közlekedési hálózat kialakításával kell gondoskodni.
- A szolgáltatások és a lakóterületek egymást akkor képesek hatékonyan kiegészíteni, ha megfelelő közlekedési kapcsolatok állnak rendelkezésre. Enélkül kevésbé lesz hatékony a funkciók működése.

9_TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

Célkitűzés a kompakt város alapelvei mentén Budapest fenntartható településként történő kialakítása. Mindebben kiemelt szerepe van a társadalomnak, mint a várost működtető szereplőnek, amely fenntarthatóságának biztosítása a városfejlesztés törekvései között elsőrendű. A társadalom hosszú távú működőképességéhez a szociális, kulturális, egészségügyi, oktatási műszaki infrastruktúra javításának, a társadalom tagjai, csoportjai beilleszkedésének és heterogenitásának egyaránt teret kell biztosítani. Ahhoz, hogy a helyi társadalmon belül erősödő szociális környezet alakuljon ki, javasolt a közösségi terek kialakítása, a vegyes funkciójú területek rövid időn belüli megközelíthetősége, ezeknek az elveknek az városépítészeti struktúrákban is tükröződnie kell.

Településfejlesztés, –rendezés

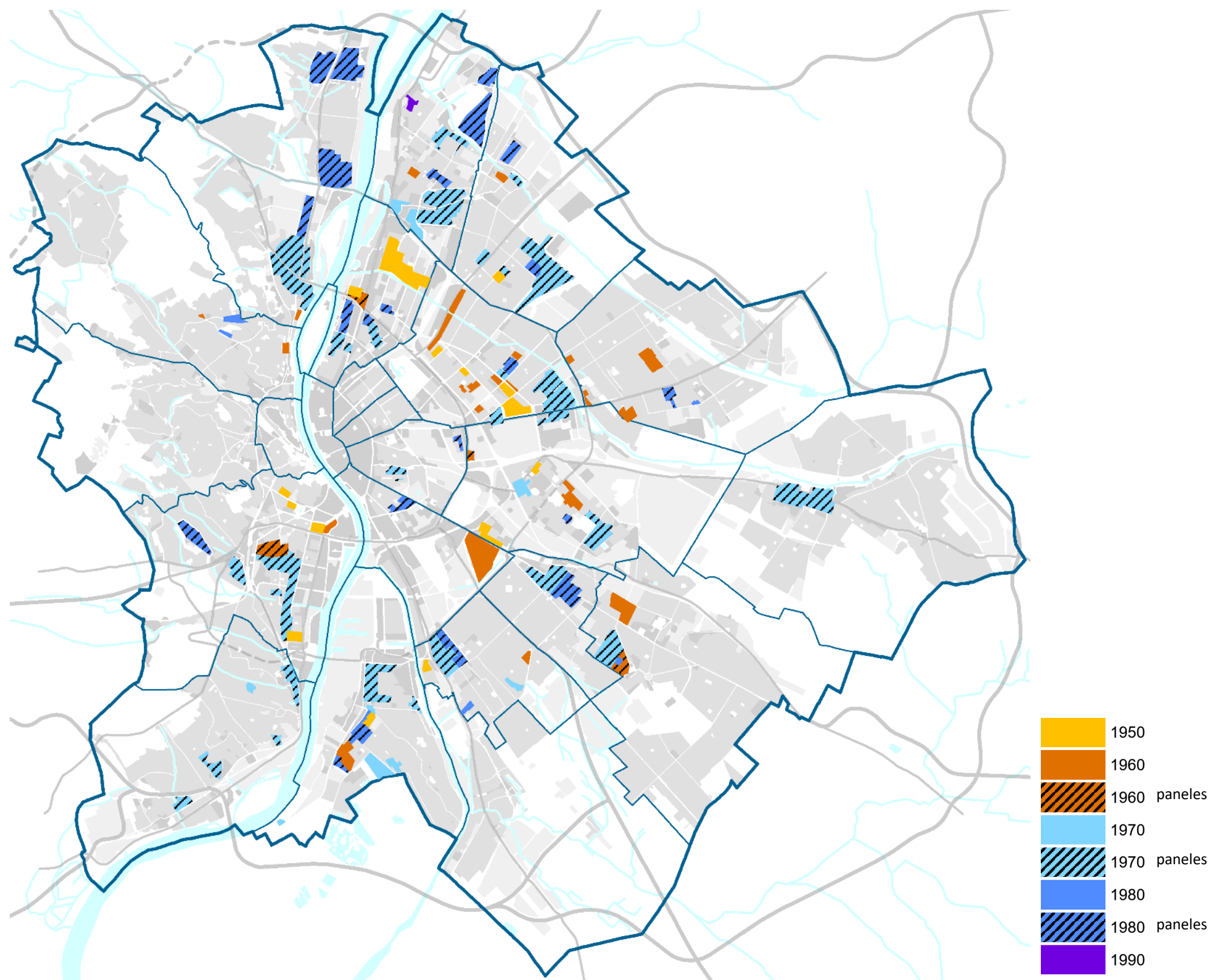
- A környezet színvonalának emelése alapvető feltétel, további illeszkedési feltételeket szükséges meghatározni.
- Törekedni kell a lakóközösség heterogén összetételére, a szociális / társadalmi sokszínűsége. Elkerülendő a homogén társadalom kialakulása, akkor is, ha az kedvező társadalmi-gazdasági helyzettel párosul.
- Törekedni kell a változatos lakásméretekre, a piaci és az önkormányzati bérlakások meglétére / jó arányára. A társadalmi sokszínűség és az alacsonyabb státuszú kerületi lakosok számára önkormányzati bérlakás programot / tervet érdemes készíteni.
- A különböző lakópark típusokhoz követendő bérlakás arányokat javasolt megadni.
- Javasolt a monofunkció oldása, a lakófunkció mellett egyéb közösségi célú funkciók megjelenésével (pl. közösségi tér, üzlet).
- A kevés lakásszám és alacsony lakosságszám esetén megkezdődhet a city-sedés, amely közbiztonsági problémákat hozhat magával. Ez a folyamat a városközpont időszakos használatára vezethető vissza, ezért javasolt ezeknek a konfliktushelyzeteknek az elkerülése – városszerkezeti szempontból is.
- A lakosság számára kedvező közlekedési kapcsolatot szükséges biztosítani az intézményi területek felé, vagy javasolt helyben lehetőséget biztosítani a vegyes funkció kialakulásához.

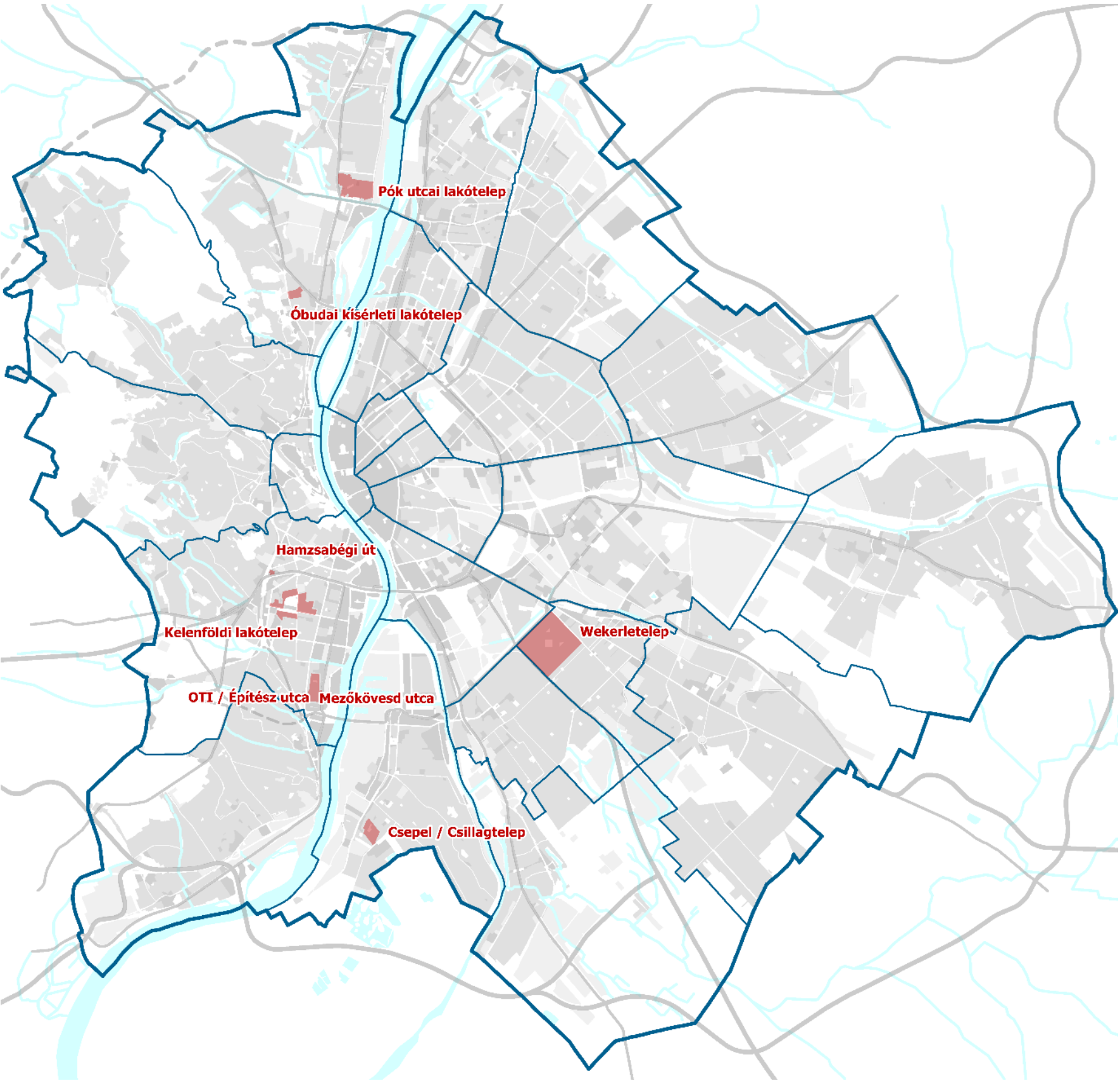
Létesítmény- és környezettervezés

- Fontos a megfelelő lakásösszetétel (lakásmix) meghatározása (pl: átlagos lakásméret, lakástípusok aránya). A sokszínű lakásmix rugalmas piaci lehetőséget biztosít minden korcsoport, társadalmi élethelyzetben lévő számára, ezért javasolt az eltérő típusú, alapterületű lakóingatlanok kialakítása, így a változó társadalmi igényekhez jobban tudnak alkalmazkodni a későbbiekben.
- A nagyobb lakásméret egyben segíti, hogy többgenerációs együttélés alakuljon ki. Az egyes generációk együttélése javíthatja a munkaerő-piaci lehetőségeket, valamint a fiatalabb korosztályok munkába állását.
- A lakópark mérete, lakószáma, esetleg zöldfelületi aránya szerint a kötelezően létrehozandó közösségi terek és helyiségek méretére, illetve szolgáltatások biztosítására szükséges javaslatokat megfogalmazni.
- A többszobáslakások jobb lakóminőséget biztosítanak.

Fenntartás, üzemeltetés

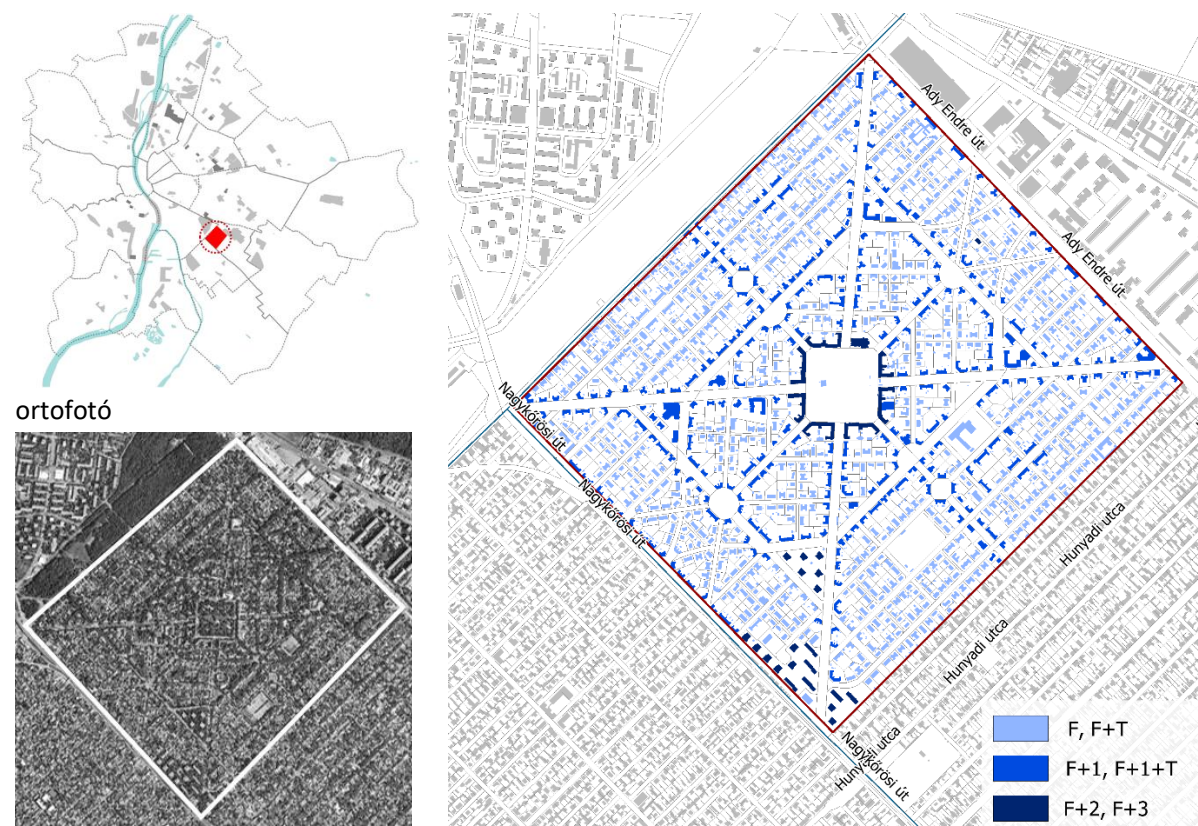
- A lakóközösség biztonsága érdekében alapvető elvárás az épületekben az ellenőrzött és/vagy korlátozott belépés, illetve a kamerarendszer kiépítése.
- A különböző lakópark típusokhoz a biztonság szintjének, szolgáltatások telepítésének meghatározása indokolt.



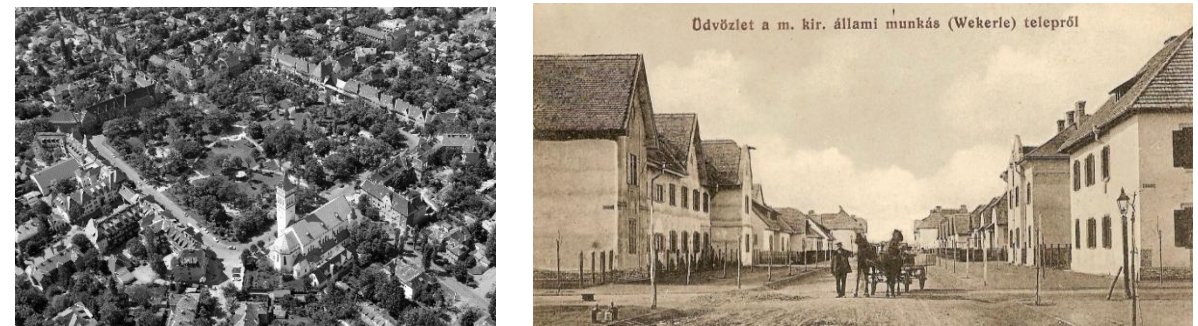


XIX.	Wekerletelep
XI.	OTI telep/ Építész utca
XI.	Hamzsabégi úti lakótelep
XI.	Mezőkövesd utcai lakótelep
III.	Óbudai kísérleti lakótelep
XXI.	Csepel / Csillagtelep
XI.	Kelenföldi lakótelep
III.	Pók utcai lakótelep

WEKERLETELEP



3D, utcaképek



cím: Budapest, 1192 Nagykőrösi út – Határ út – Ady Endre út – Bercsényi utca páros oldala által határolt terület

városi karakter: kertvárosias lakóterület

területi egység területe: ~ 164 ha

közterület / nem közterület: 28% / 72%

építés ideje: ~ 1910-es évektől 1927-ig

beépítési mód: szabadonálló

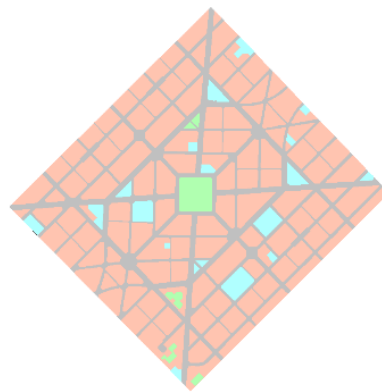
beépítési arány/ ba (%): ~ 17 %

szintterületi arány / szta: ~ 0,31 (m²/m²)

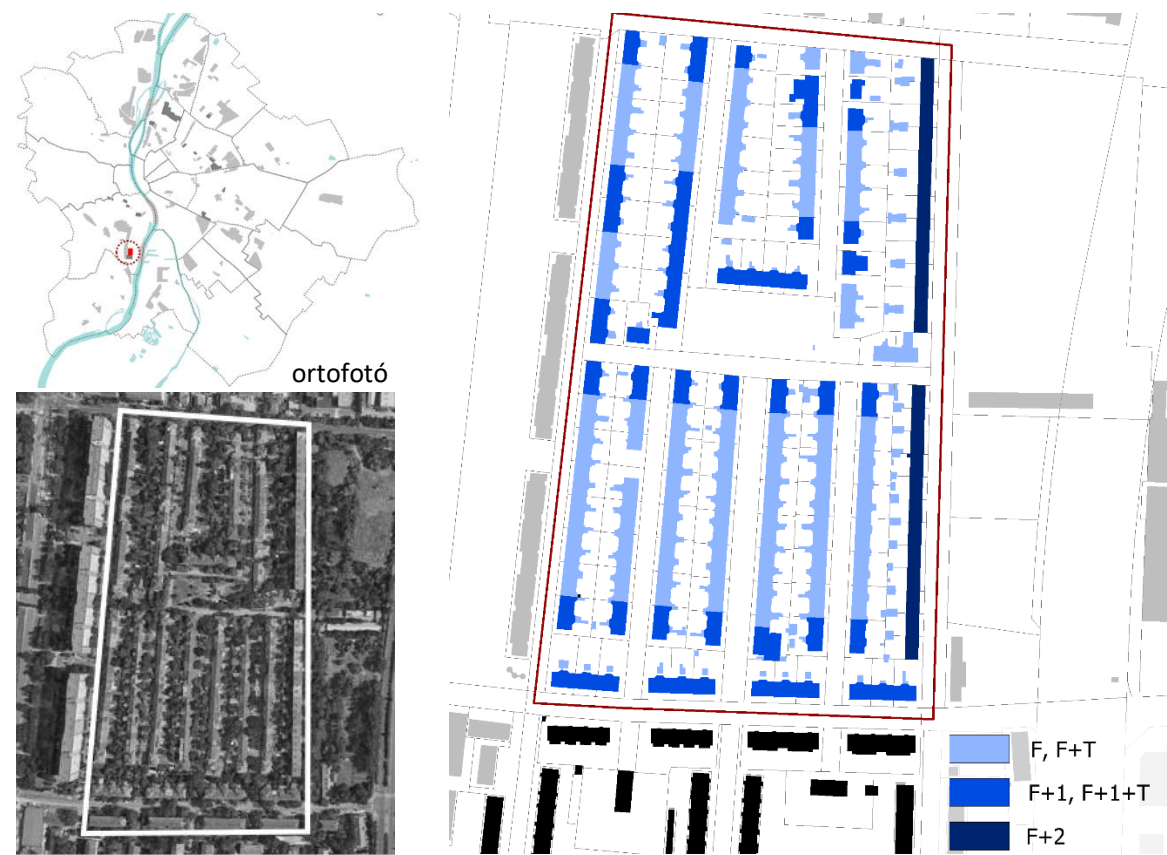
jellemző szintszám: F+T; F+1; F+2

területi egység területhasználati megoszlása (%):

- lakó: 66%
- zöld: 2%
- egyéb (intézmény stb.): 5%
- közút: 27%



OTI / ÉPÍTÉSZ UTCAI LAKÓTELEP



utcaképek



cím: Budapest, 1116 Építész utca

városi karakter: kertvárosias lakóterület

területi egység területe: ~ 11,5 ha

közterület / nem közterület: 27% / 73%

építés ideje: 1920-as évek

beépítési mód: zárt sorú (sorházas)

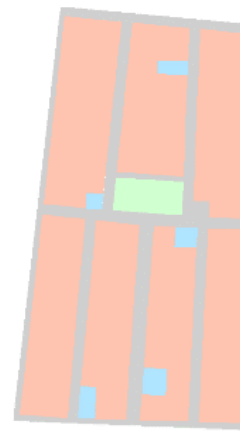
beépítési arány/ ba (%): ~ 28 %

szintterületi arány / szta: ~ 0,46 (m²/m²)

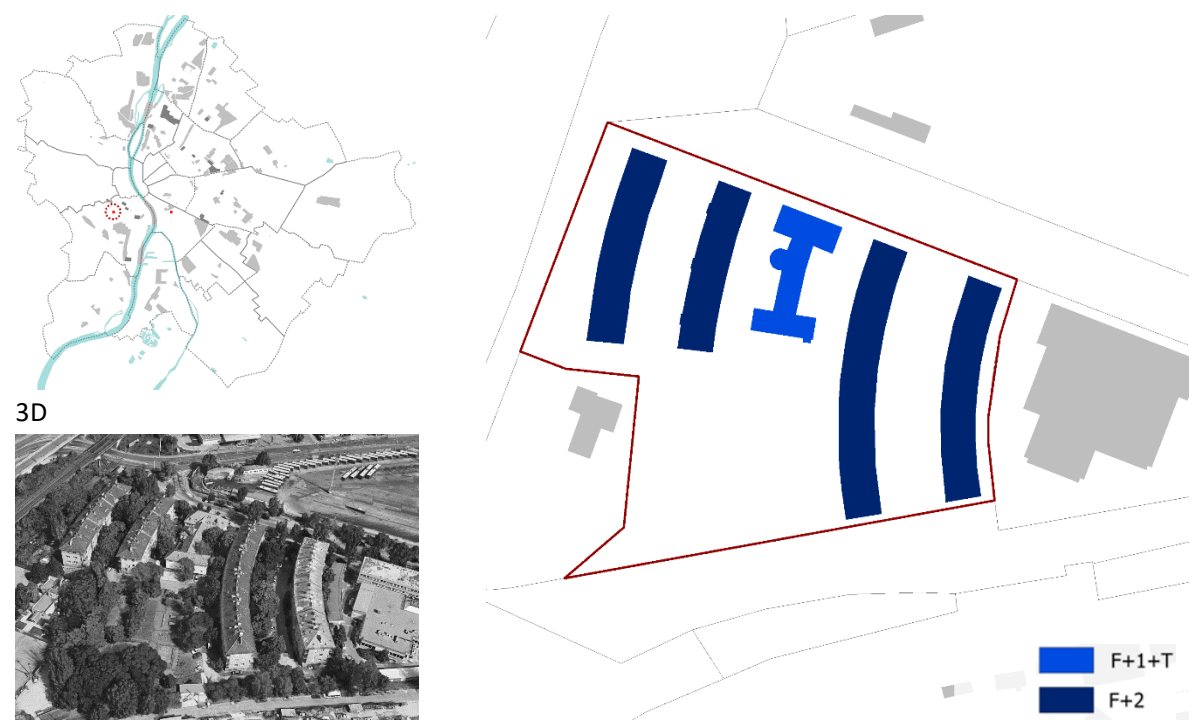
jellemző szintszám: F+T; F+1; F+2

területi egység területhasználati megoszlása (%):

- lakó: 71%
- egyéb (intézmény stb.): 2%
- zöld: 3%
- közút: 24%



HAMZSABÉGI ÚTI LAKÓTELEP



ortofotó, utcaképek



cím:	Budapest, 1113 Hamzsabégi út
városi karakter:	kisvárosias
területi egység területe:	15.200 m ²
közterület / nem közterület	0 % / 100 %
építés ideje:	1942-43 (lakóházak)
beépítési mód:	szabadonálló beépítési mód
beépítési arány/ ba (%):	26 %
szintterületi arány / szta:	0,71 (m ² /m ²)
jellemző szintszám:	F+2 (lakó); F+1+T
területi egység területhasználati megoszlása:	lakó: 62% intézmény (üzlet, közfürdő): 13% zöld: 25% közút: 0%



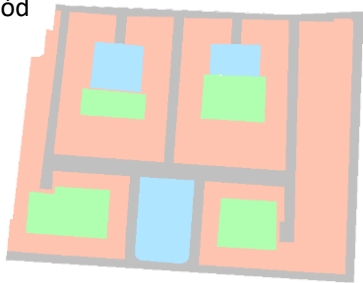
MEZŐKÖVESD ÚTI LAKÓTELEP



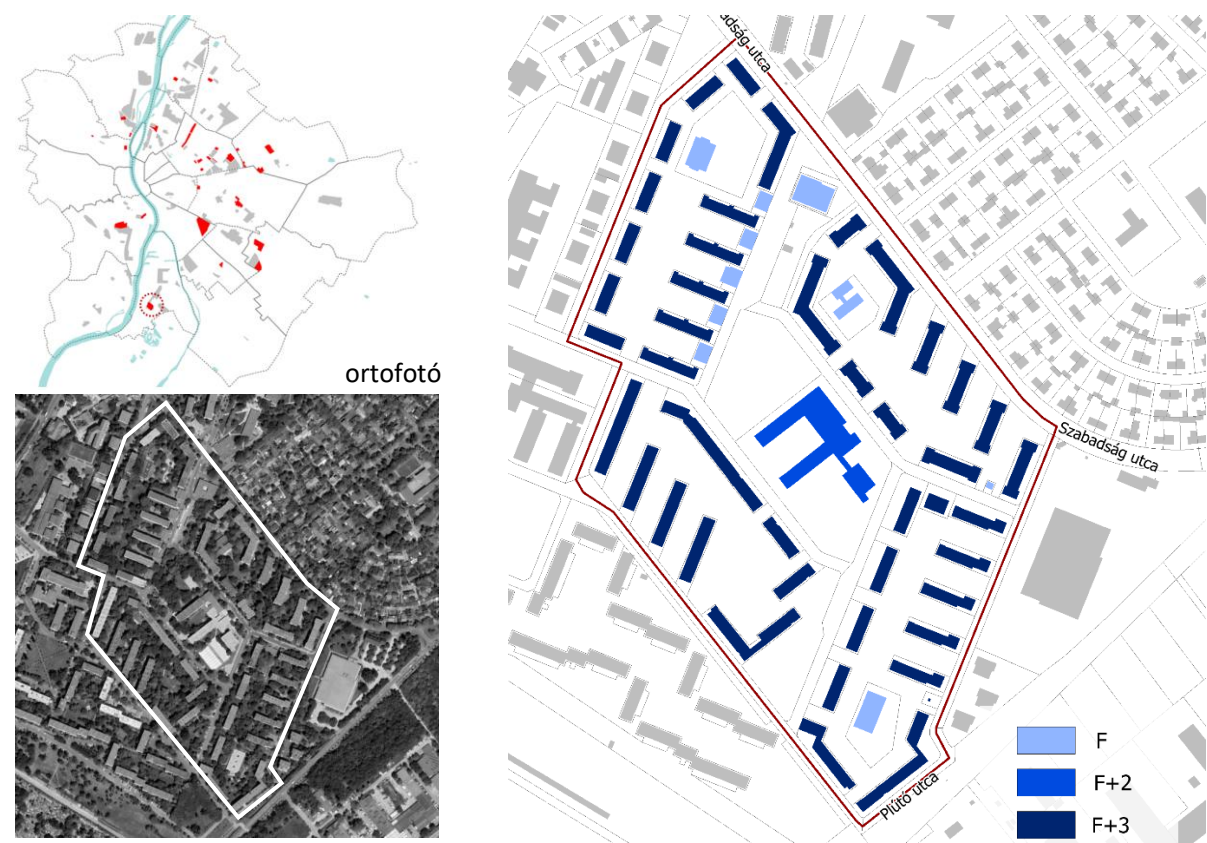
ortofotó, utcaképek



cím:	Budapest, 1116 Mezőkövesd út
városi karakter:	kisvárosias lakóterület
területi egység területe:	~ 12,2 ha
közterület / nem közterület	60% / 40%
építés ideje:	~ 1950-es évek
beépítési mód:	megnyitott keretes beépítési mód
beépítési arány/ ba (%):	~ 20,50 %
szintterületi arány / szta:	~ 0,60 (m ² /m ²)
jellemző szintszám:	F+2; F+3
területi egység területhasználati megoszlása (%):	lakó: 56% intézmény: 10% zöld: 13% közút: 22%



CSEPEL / CSILLAGTELEP

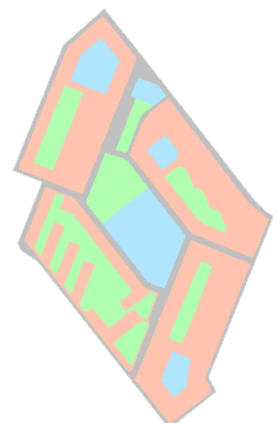


3D, utcaképek

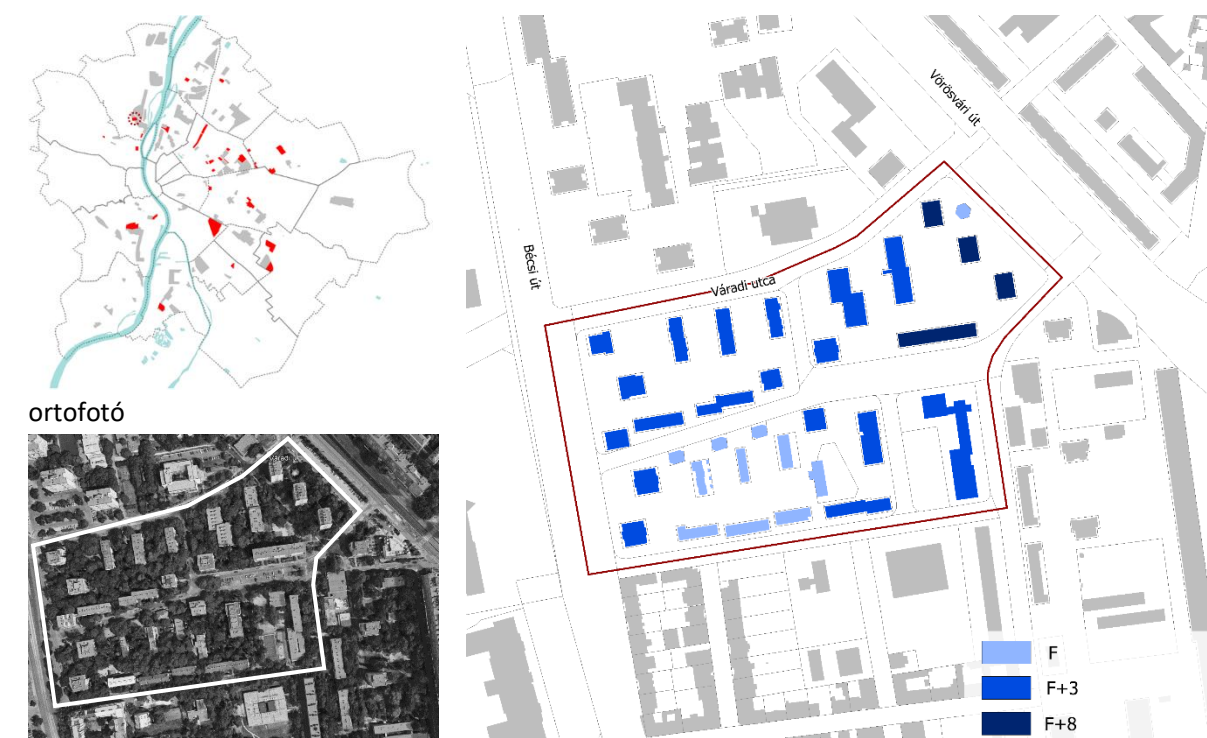


cím:
városi karakter:
területi egység területe:
közterület / nem közterület
építés ideje:
beépítési mód:
beépítési arány/ ba (%):
szintterületi arány / szta:
jellemző szintszám:
területi egység területhasználati megoszlása:

Budapest, 1214 Szabadság utca
kisvárosias telepszerű
~ 18,2 ha
40% / 60%
~ 1960-as évek
telepszerű beépítési mód (szabadonálló)
~ 20,3 %
~ 0,72 (m²/m²)
F+3; intézmények: F; F+2
● lakó: 50%
● egyéb (intézmény stb.): 14%
● zöld: 22%
● közút: 15%



ÓBUDAI KÍSÉRLETI LAKÓTELEP



3D, utcaképek

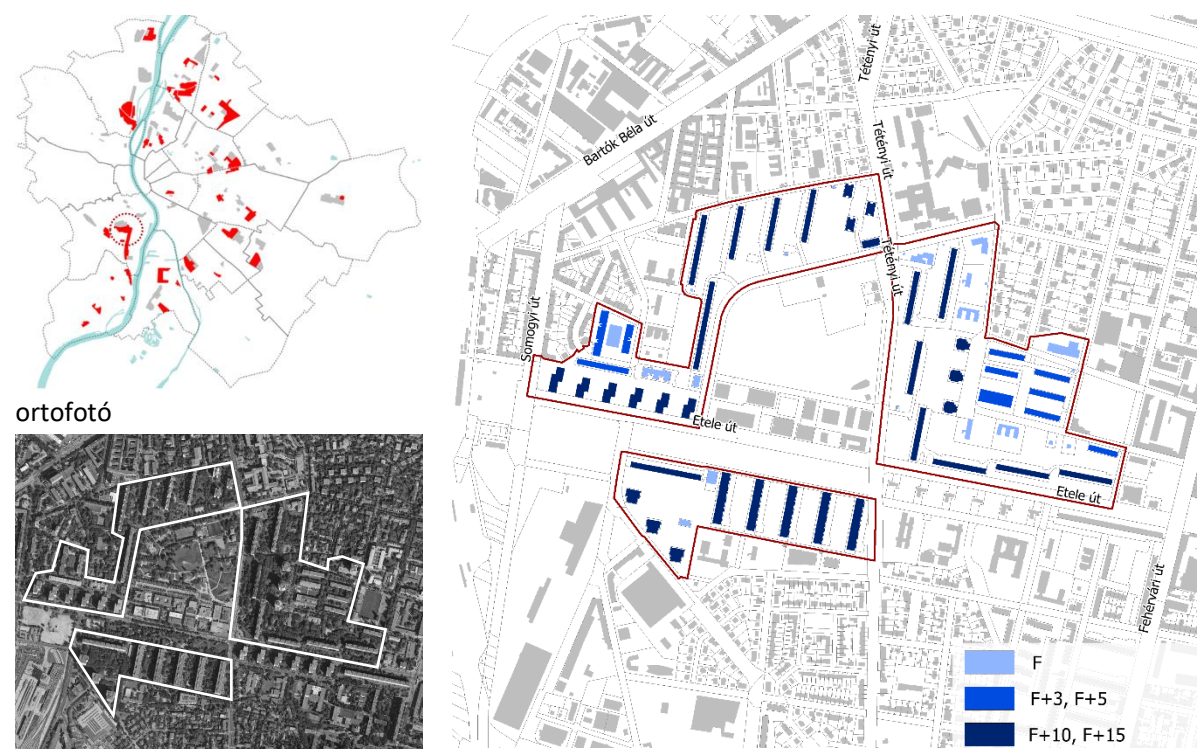


cím:
városi karakter:
területi egység területe:
közterület / nem közterület
építés ideje:
beépítési mód:
beépítési arány/ ba (%):
szintterületi arány / szta:
jellemző szintszám:
területi egység területhasználati megoszlása (%):

Budapest, 1032 Gyenes utca
kisvárosias telepszerű
~ 8,7 ha
72% / 28%
~ 1960-as évek
telepszerű beépítési mód (szabadonálló)
~ 15 %
~ 0,60 (m²/m²)
F+1; F+3; F+8
● lakó: 39%
● intézmény: 8%
● zöld: 27%
● közút: 26%



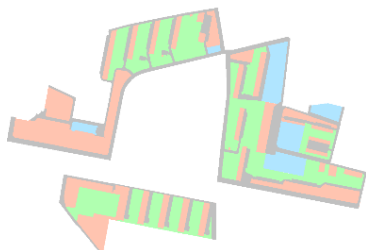
KELENFÖLDI LAKÓTELEP



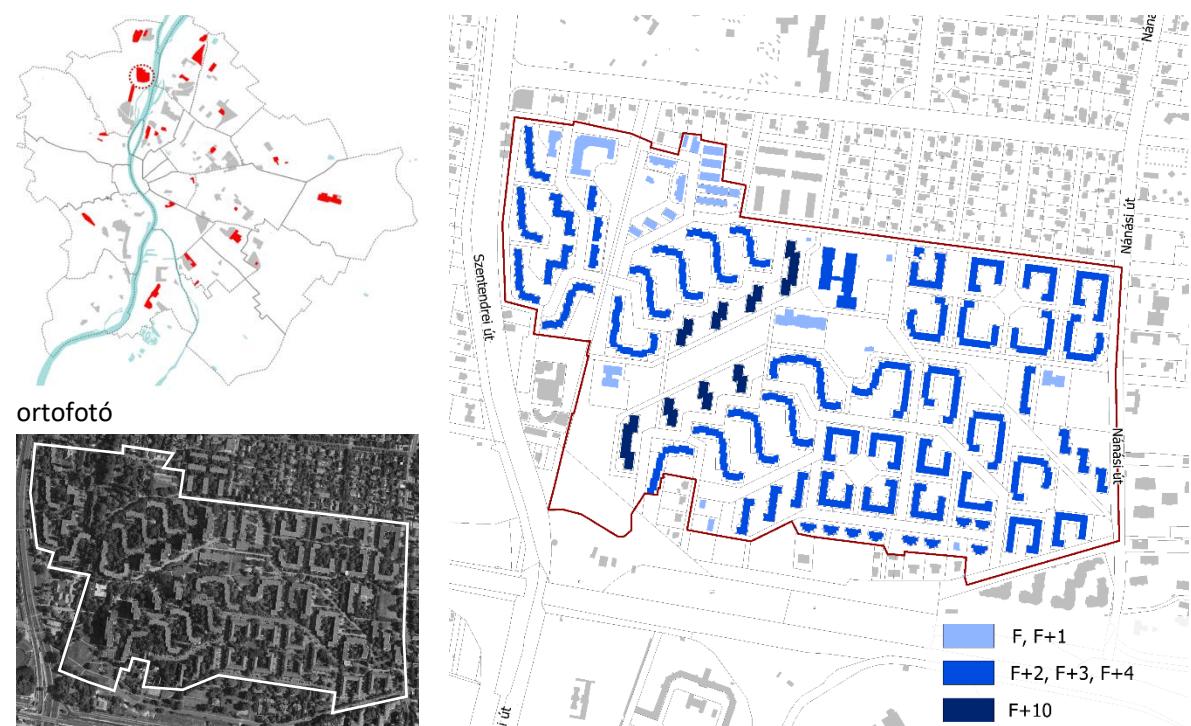
3D, utcaképek



cím:	Budapest, 1115 Etele út és Tétényi út kereszteződése, Bikás park
városi karakter:	nagyvárosias lakóterület
területi egység területe:	~ 41,8 ha
közterület / nem közterület	65% / 35%
építés ideje:	~ 1970-es évek
beépítési mód:	telepszerű beépítési mód (szabadonálló)
beépítési arány/ ba (%):	~ 15 %
szintterületi arány / szta:	~ 1,33 (m ² /m ²)
jellemző szintszám:	F+5; F+10;
területi egység területhasználati megoszlása (%):	intézmények: F+1; F+2; F+3 ● lakó: 32% ● egyéb (intézmény stb.): 10% ● zöld: 32% ● közút: 27%



PÓK UTCAI LAKÓTELEP



3D



cím:	Budapest, 1031 Pók utca
városi karakter:	nagyvárosias telepszerű
területi egység területe:	~ 48,6 ha
közterület / nem közterület	66% / 34%
építés ideje:	~ 1980-as évek
beépítési mód:	telepszerű beépítési mód (szabadonálló)
beépítési arány/ ba (%):	~ 18,5 %
szintterületi arány / szta:	0,88 (m ² /m ²)
jellemző szintszám:	F+2, F+3, F+4, F+10
területi egység területhasználati megoszlása (%):	● lakó: 43% ● egyéb (intézmény stb.): 8% ● zöld: 25% ● közút: 24%

