

Éjszakai zajterhelés

- 60-65dB
- 55-60dB
- 50-55dB
- 45-50dB
- 40-45dB
- 40dB alatt

forrás: zajterkepek.hu

SZABÁLYOZÁS

A szomszédos épülettömbök szabályozási előírásait elsősorban az Üllői út karakteres zajterhelése határozta meg. A Tisztviselőtelep belső lakóövezeteinek védelmére, magasabb beépítéssű intézményi, elsősorban iroda funkcióval feltölthető sávot szabályoz ki a JÓKÉSZ az Üllői út és a Könyves Kálmán körút mentén.

Tanulmánytervünkben a funkcionális kötöttséget leszámítva a mostani szabályozásnak megfelelő társasház kialakításának lehetőségét vizsgáltuk meg. A szabályozás szellemiségével összhangban a tömb Üllői úttal szomszédos hoteljének zajtól védett árnyékában helyeztük el a társasházat. Az épületet két részre bontottuk. A déli szárnya tömör homlokzattal fordul a Bláthy Ottó utca felé, ledugózva a legnagyobb zajterhelésű zónát. Az északi épületszárny a védett zónában, hátra húzva, melynek lakásai már két irányba, az utca és a városi tömbbelső felé is néznek.

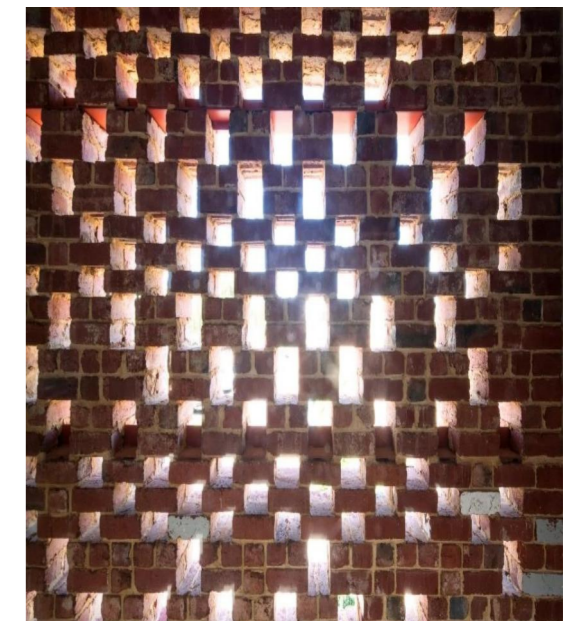
ÁTALAKULÓ TÉRFALAK AZ ÜLLŐI ÚTON

A JÓKÉSZ előírásai szerint a párkánymagasság az Bláthy Ottó utca Üllői úthoz közelebb eső szakaszán 24,0 méter, a beépítési mód zárt sorú. A Tisztviselő telep peremén ez teszi lehetővé a terület belsejét védő épületsor kialakulását.

Az épületet déli oldalán közvetlenül a telekhatáron helyeztük el. Az északi oldalon viszont a meglévő állapothoz igazodva, a kapubeálló helyén alakítottuk ki a mélygarázs bejáratát és a telekhatártól elhúztuk az épülettömeget. Az épületet a szabályozás lehetőségei szerint alapincéztük, a mélygarázs két szinten szolgálja ki a lakások előírt parkoló igényét.

IDENTITÁS ÉS ANYAGHASZNÁLAT

A Tisztviselő telep egységes, típus épületekből felépülő arculata a Bláthy Ottó utca végén is érezteti hatását. Ezért olyan építészeti arculatot szeretnénk képviselni épületünkkel, mely anyaghasználatában jól illeszkedik a környezetébe. A téglalburkolat vagy a Semmelweis Egyetem kollégiumán megjelenő finom kerámia jól illeszkedik mind a történelmi környezetbe, mind az akusztikai elvárásokhoz.



KONCEPCIÓ

LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV

2025. 01. 14.

01

Övezeti szabályozás

Övezet jele:	Vi-1/T-2
Övezet megnevezése	Intézményi, jell.zártsorú
Beépítési mód	Zártsorú
Min. telekméret (m ²)	5 000
Telek min. szélessége (m)	50
Telek max. beép. terepszint felett (%)	65

Telek max. beép. terepszint alatt (%)	85,00
Telek min. zöldfelülete (%)	25

Általános max. szintt. mutató (m ² /telek m ²)	4
---	---

Parkolási célú max. szintt. mutató (m ² /telek m ²)	1,7
Min. épületmagasság (m)	6
Max. épületmagasság (m)	28,00

Tanulmányterv lakóépülete

Övezet jele:	Vi-1/T-2
Övezet megnevezése	Intézményi, jell.zártsorú
Beépítési mód	Zártsorú
Min. telekméret (m ²)	2921m ² /5 000
Telek min. szélessége (m)	75,3m /50
Telek max. beép. terepszint felett (%)	41,2% /65%

Telek max. beép. terepszint alatt (%)	62,7% /85%
Telek min. zöldfelülete (%)	27,1% /25%

Általános max. szintt. mutató (m ² /telek m ²)	3,59 /4
---	---------

Parkolási célú max. szintt. mutató (m ² /telek m ²)	1,25 /1,7
Min. épületmagasság (m)	kb.10m /6
Max. épületmagasság (m)	kb.10m /28,00



HELYSZÍNRAJZ

LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV

2025. 01. 14.

02

Öveszeti szabályozás

Övezet jele: Vi-1/T-2
Övezet megnevezése Intézményi, jell.zártsorú
Beépítési mód Zártsorú
Min. telekméret (m²) 5 000
Telek min. szélessége (m) 50
Telek max. beép. terepszint felett (%) 65

Telek max. beép. terepszint alatt (%) 85,00
Telek min. zöldfelülete (%) 25

Általános max. szintt. mutató (m²/telek m²) 4

Parkolási célú max. szintt. mutató (m²/telek m²) 1,7
Min. épületmagasság (m) 6
Max. épületmagasság (m) 28,00

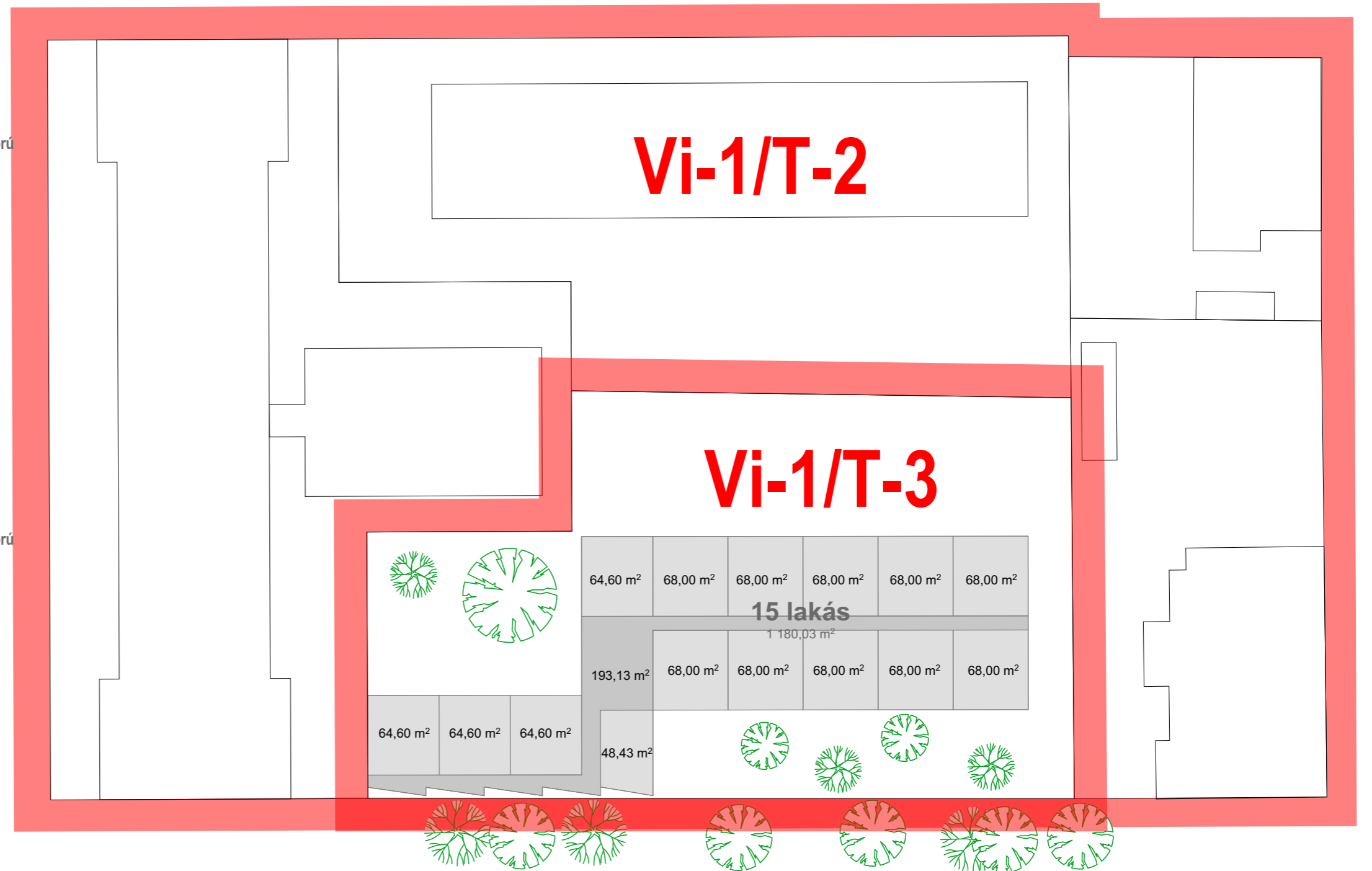
Tanulmányterv lakóépülete

Övezet jele: Vi-1/T-2
Övezet megnevezése Intézményi, jell.zártsorú
Beépítési mód Zártsorú
Min. telekméret (m²) 2921m² /5 000
Telek min. szélessége (m) 75,3m /50
Telek max. beép. terepszint felett (%) 41,2% /65%

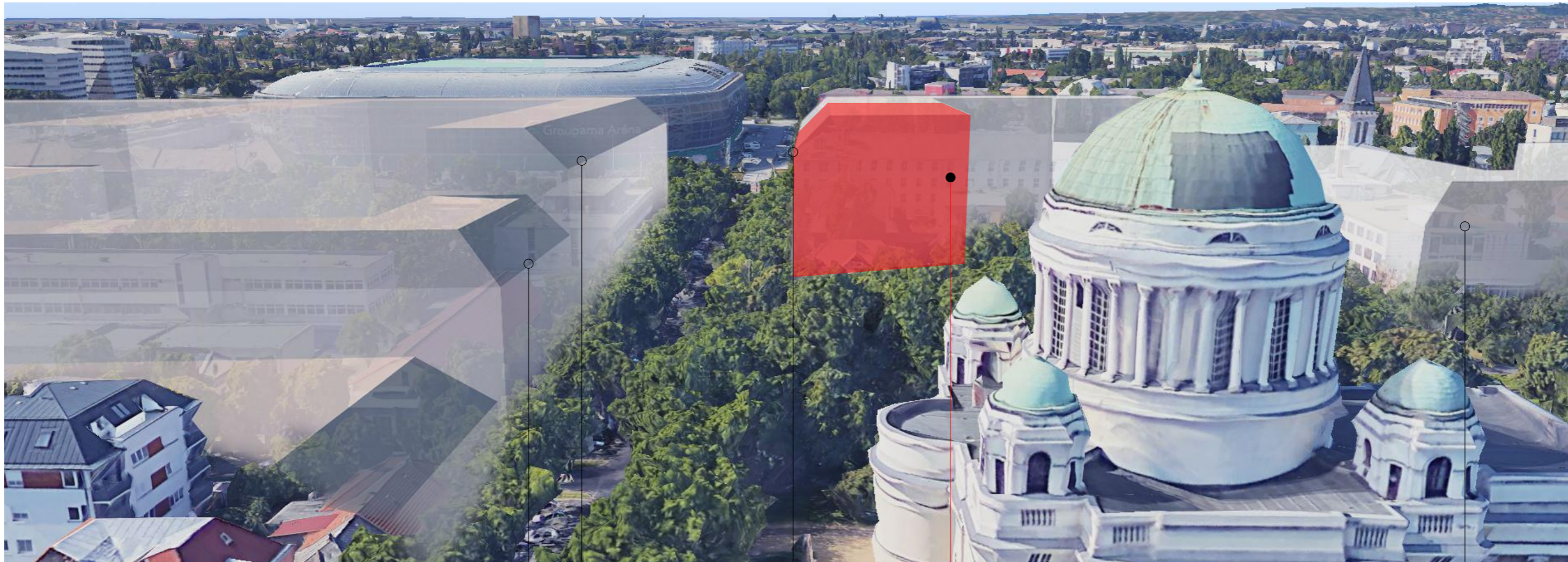
Telek max. beép. terepszint alatt (%) 62,7% /85%
Telek min. zöldfelülete (%) 27,1% /25%

Általános max. szintt. mutató (m²/telek m²) 3,59 /4

Parkolási célú max. szintt. mutató (m²/telek m²) 1,25 /1,7
Min. épületmagasság (m) kb.10m /6
Max. épületmagasság (m) kb.10m /28,00

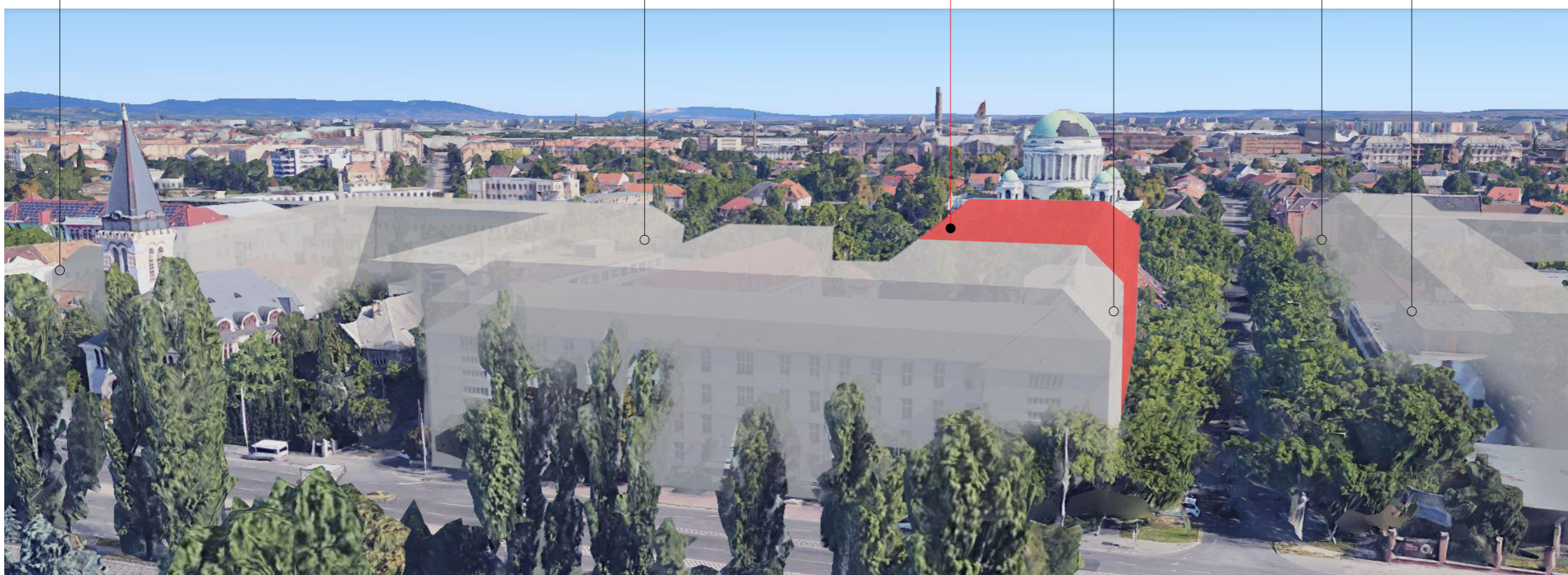


Vi-1/T-1



Magyarok Nagyasszonya tér felől

16,0m 16,0m 24,0m 16,0m 24,0m **tervezési terület** 24,0m 16,0m 24,0m 16,0m



Üllői út felől

SZABÁLYOZÁSI KUBUSOK
LAKÓÉPÜLET - BUDAPEST, TISZTVISELŐ T. - TANULMÁNYTERV