

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

készült: a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19. § és 7. melléklet szerinti tartalommal

az 5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 5. (hrsz.: 3258/1) alatti telekre tervezett
társasház építéséhez



építtető, megbízó, kérelmező:

M-SZ Projekt Kft.

5600 Békéscsaba, Andrásy út 32. III/25.

képviseli: Molnár Zoltán Gyula, Szabó Tamás

készítette:

MLR Studio Kft.

5600 Békéscsaba, Andrásy út 32. III/25.

ügyvezető, építész:

Molnár Zoltán Gyula É/1; TT 04-0266

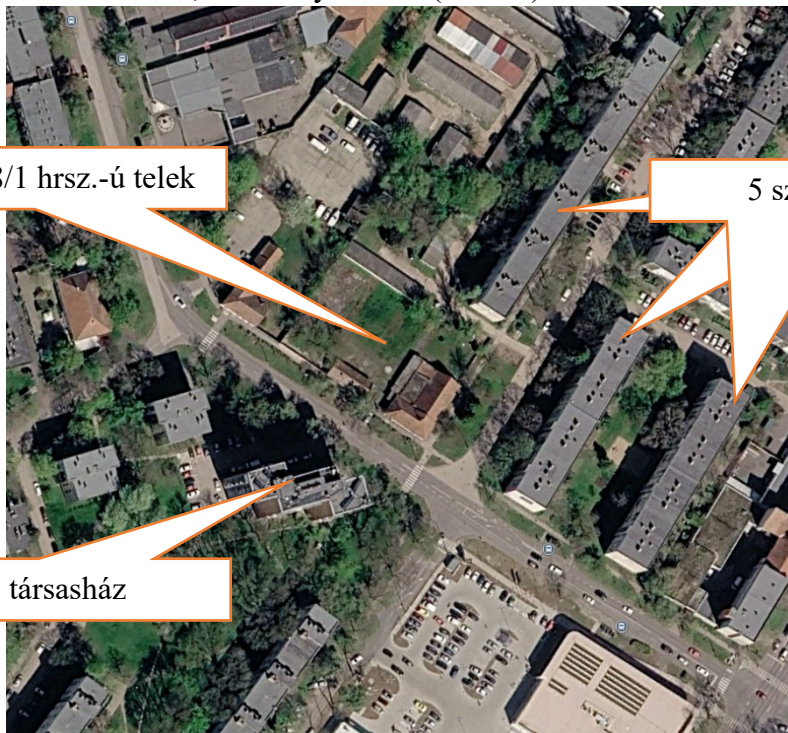
ELŐZMÉNYEK:

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselő-testület határozatot hozhat a település közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Elj.) 7. melléklet határozza meg.

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA:

Tervezési terület bemutatása (térképpel, fotókkal):

Tervezési terület: Békéscsaba, Kazinczy utca 5. (3258/1)



Célterület: 3258/1 hrsz.-ú telek

5 szintes társasházak

10 szintes társasház

Google Maps térképrészlete



A fejlesztés helyszíne a Kazinczy utca és Őr utca kereszteződés irányából



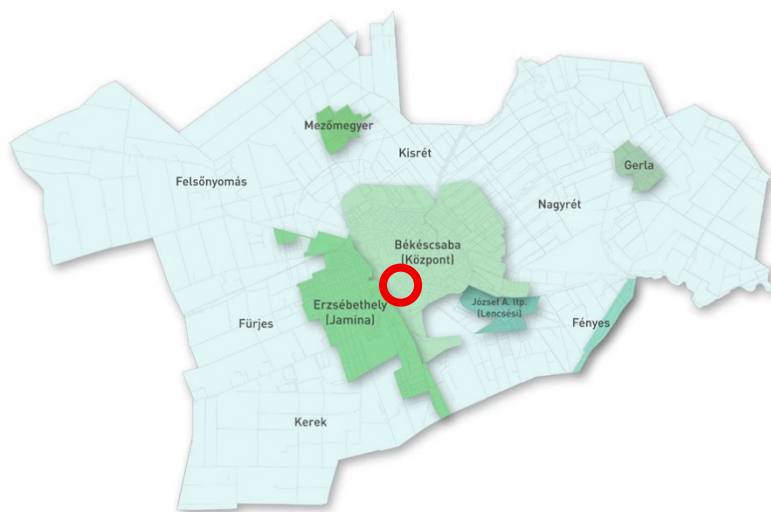
A fejlesztés helyszíne az Ór utca irányából



A fejlesztés helyszíne a Kazinczy utca irányából

Tervezési terület elhelyezkedése a város rendszerében:

A tervezéssel érintett terület Békéscsaba Megyei Város belterületének központi részében található, a vasútállomás és a Csaba Center között helyezkedik el.



Térkép a bekescsaba.hu/terkepek oldalról.

A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV:

Fejlesztési cél:

Az M-SZ Projekt Kft. ingatlanfejlesztési tervében a beépítésre szánt területen egy új, korszerű társasház építése szerepel. A tervezett épület földszintjén üzleteket, míg emeleti szintjein társasházi lakásokat helyeznének el. A beruházás megvalósulását akadályozzák a város hatályos településrendezési eszközei. Ezen dokumentumokban szereplő és módosítással érintett elemeket, paramétereket mutatja be a most készülő Telepítési tanulmányterv, feltárássra kerül a változtatás várható eredménye, illetve ez alapozza meg a döntést a rendezési terv módosításáról.

Jelenlegi beépítés:



Tervezett beépítés:

Pinceszint beépített terület: 2 394 m²
Parkolószám: 71 db
Földszint beépített terület: 1 439 m²
Kialakított lakások száma: 64 db
Építménymagasság: 17,50 m
Kialakított szintek: P+FSZT+5



A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK:

Műszaki infrastruktúra:

Vízellátás:

A Kazinczy Ferenc utcában meglévő DN300 AC vezetékről, ill. az Őr utcában meglévő DN100 AC elosztó vezetékről biztosítható az épület kommunális és belső tűzvíz ellátása (akár külön bekötéssel is). A tervezett épület 100 m-es körzetében 3 db tűzcsap található, melyekkel egyidejű működés esetén 2000 l/perc hozam elvárható. Hozzávetőleges napi átlagos kommunális vízfogyasztás: 23,0 m³/nap (lakások) + 1,0 m³/nap (társasház üzemeltetés, üzletek) Hozzávetőleges mértékadó kommunális vízfogyasztás: 3,2 l/s
2 db fali tűzcsap egyidejű működése esetén a szükséges vízigény: 300 l/perc (5,0 l/s).

Szennyvíz elvezetés:

Az Őr utcában meglévő DN300 AC gravitációs szennyvíz elvezető csatornával biztosítható az épület kommunális szennyvíz elvezetése. Az esetlegesen a pincébe tervezett vizes berendezések miatt visszafolyás gátló (előntés elleni) idomot kell beépíteni.

Csapadékvíz elvezetés:

A Kazinczy Ferenc utcában meglévő DN60 beton, ill. Az Őr utcában meglévő DN50 beton anyagú gravitációs zárt csapadékvíz elvezető csatornával biztosítható a telken (jellemzően a tetőn és burkolaton) összegyülekező csapadékvíz kártétel nélküli elvezetése. A pincében összegyülekező vizeket (csurgalékvíz, hólé, stb.) összegyűjtésük után átemelő és előtisztító berendezéssel kell a befogadóba bocsátani. A csapadékvizek egy részének helyben tartása szükséges, ez történhet esőkert kialakításával, szikkasztó rendszer (és ciszterna) telepítésével és részben zöldfelületen elárasztással. A fent felvázolt meglévő víziközmű rendszerek fejlesztést (kapacitás bővítést) nem igényelnek, közműpótlók kiépítése nem szükséges.

Közlekedés és parkolás:

Békéscsaba, Kazinczy utca 5. (3258/1 hrsz) területen tervezett társasház parkolási igényeit mélygarázs szolgálja ki a TÉKA előírásai szerint 71 db parkolóval. Mélygarázs közúti forgalmát kiszolgáló 6,30 m szélességű út az Őr utcára csatlakozik 4,00 m sugarú lekerekítő ívekkel. Az Őr utca meglévő kiemelt szegélyekkel határolt útburkolata 6,50 m szélességű, forgalmi rendje két irányú közlekedésre alkalmas. Ezért a mélygarázsba történő be és kihajtás minden irányból minden irányba biztosított, a közlekedési irányok korlátozása nélkül. Tervezett mélygarázs útsatlakozása a Kazinczy-Őr utca útkereszteződésétől 25 m távolságra tervezett.

A gyalogos közlekedés kapcsolata a Kazinczy utca felé lehetséges. Kerékpáros megközelítés a Békéscsaba Kerékpárforgalmi Hálózati tervben szereplő és hamarosan kivitelezésre kerülő Kazinczy utcában létesítendő kerékpárforgalmi létesítményen keresztül lehetséges.

Energiellátás:

Építési engedélyezési terv fázisban áramszolgáltatóval történő előzetes egyeztetés alapján kerül meghatározásra a tervezett méretlenoldali lecsatlakozási pont. Jelenleg az ingatlan előtt, a Kazinczy utcában, közterületen az Őr utca 125-024 jelű BHTR transzformátor állomásból

táplált kisfeszültségű (KIF) földkábel halad, valamint az Őr utca felőli szakaszán található az MVM Áramhálózati Kft tulajdonban lévő városi 20kV-os középvezetési földkábelhálózat.

A koncepció tervek szerint a mélygarázsban tervezünk kialakítani egy új transzformátor helyiséget, valamint a KÖF/KIF kapcsoló helyiséget. A KIF helyiségben kerül elhelyezésre a méretlen főelosztó berendezés mely tartalmazza a teljes villamos berendezés tűzvédelmi leválasztó főkapcsolóját. A tervezett társasház villamosenergia-ellátása az építési engedélyezési tervben meghatározandó beépítési teljesítményigény figyelembevételével biztosítható, középvezetési (KÖF), illetve szükség esetén középvezetési (KIF) csatlakozási szinten egyaránt.

Az épület teljesítményigényét az alábbiak szerint prognosztizáljuk:

Egy lakás méretezési teljesítménye MSZ 447-2019 szabvány szerint 7,36kW (1x32A), de Megrendelői elvárás szerint a garzon és a nappali+1szobás lakások esetében 7,36kW (1x32A), a nappali+2szobás lakások esetében 9,2kW (1x40A) teljesítménnyel számolunk.

Az előzetes lakások teljesítményigény kalkulációjánál az MSZ 447-2019 szabvány szerint határoztuk meg, azaz a lakásszámtól függő egyidejűségi szorzótényezőt vettünk figyelembe.

A névleges beépített teljesítményigény adatok a rendelkezésre álló alapadatoknak megfelelően a várható számított egyidejű energiaigény, illetve ez alapján a várható névleges egyidejű csatlakozási teljesítményigény adatok az előzőeknek megfelelően:

Teljesítményigény		
Berendezésrész	Beépített teljesítmény (kW)	Egyidejű teljesítmény (kW)
Lakó épület: lakás (53x7,36 + 12x9,2) x 0,252	500,0	150,0
Egyéb közösségi fogyasztók	12	9,6
Gépészeti fogyasztók – lakó épület (közösségi)	30	18
Gépészeti tűzeseti fogyasztók / Elektromos autótöltő –	66	19,8
Hőszivattyúk – lakó épület	357	285
Üzlet 3db	66	52,8
Összesen	1031	535,2

Az épület részére biztosítandó normál áramszolgáltatói betáplálás: 535,2kW

Tervezett teljesítmény:

Minden napszakban: 3x800 A (554,25 kVA)

Kedvezményes időszakban -

A közölt teljesítményérték a világítási és általános célú csatlakozó aljzat áramkörökön túlmenően magában foglalja a tervezett és a beépítésre kerülő világítási és épületgépészeti, autótöltő, személy lift stb, energia igényét is.

A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kW] és a névleges villamos feszültség szint [V] és a betáplálás további adatai:

Első_ túláram-védelmi szerv névleges árama [A]: 3x800A

Beépített villamos teljesítmény [kW]: 1031,0 kW

Egyidej0 villamos teljesítmény [kW]: 535,2 kW

Névleges villamos feszültség szint [V]: 400/230V-50Hz

A lakások részére épületrészenként kialakított felszálló aknában haladó szigetelt kábeleket (méretlen fővezetéseket) ágaztatunk le a főelosztóból, megszakítás/szakaszolható biztosító áramkörökről.

Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik, az áramszolgáltató által elfogadott mérőszekrénybe szerelve. A mért fővezetékek a lakások előtti folyosók, előterek álmennyezet feletti tereiben, illetve falazataiban haladnak a lakások belső tereiben felszerelt elosztótábláig.

Humáninfrastruktúra: A projekt településközponti elhelyezkedése révén közvetlen a hozzáférés a meglévő intézményi hálózathoz (óvoda, iskola, egészségügyi alapellátás).

A lakók életminőségének biztosítása érdekében a telek belső udvarában intenzív zöldfelület kerül kialakításra. Ez a terület rekreációs funkciókat lát el: a tervezett pihenőpark és a biztonságos, belső használatú játszótér közvetlen lehetőséget nyújt a szabadidő eltöltésére és a közösségi életre a telekhatáron belül is.

A földszinti sávban tervezett kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. üzletek, irodák vagy kávézó) nemcsak az épület lakóinak kényelmét szolgálják, hanem illeszkednek a környező utcaképhez és élénkítik a helyi gazdaságot. Ezen egységek révén a beruházás hozzájárul a városi szolgáltatások kínálatának bővüléséhez és a környék infrastrukturális ellátottságának javításához.

A tervezett lakásszám-növekedés mértéke nem haladja meg a környező intézmények meglévő tartalékkapacitáit, így a beruházás részéről további humáninfrastruktúra-fejlesztés nem válik szükségessé, a lakók igényei a jelenlegi ellátórendszer keretein belül maradéktalanul kielégíthetők.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI:

A beruházó kiemelt figyelmet fordít a környezeti terhelés minimalizálására és a fenntartható városi környezet kialakítására. A javasolt beépítés hatásai az alábbiak szerint összegezhetők:

Mikroklíma és légminőség: A 10%-os zöldfelületi mutató ellenére az épület mikroklímára gyakorolt hatása kedvező, köszönhetően a tervezett intenzív és extenzív zöldtetőknek, valamint a belső udvari növénytelepítésnek. Ezek a felületek jelentősen mérséklék a városi hősziget-effektust, javítják a levegőminőséget és növelik a páratartalmat. Az épület fűtési-hűtési rendszerét korszerű, alacsony károsanyag-kibocsátású (vagy emissziómentes, pl. hőszivattyús) technológiával tervezzük.

Vízgazdálkodás: A terepszint alatti 100%-os beépítettség miatt a csapadékvíz-kezelés kiemelt környezeti követelmény. A tetőkertek pufferkapacitása mellett a telekhatáron belül helyi

záportározó és szikkasztó műtárgyak létesülnek, így a projekt nem terheli a városi csapadékvíz-elvezető hálózatot, és hozzájárul a talajvízháztartás egyensúlyához.

Alépitmény és talajvíz: A mélygarázs kialakítása során olyan korszerű résfalas vagy vízzáró alapozási technológiát alkalmazunk, amely nem befolyásolja a környező épületek állékonyságát, de megakadályozza a talajvíz esetleges károsító hatását.

Városképi és benapozási hatás: A környező 5 szintes épületekhez való magassági illeszkedés biztosítja, hogy a tervezett beépítés ne okozzon a környezetében indokolatlan árnyékolást. A javasolt 19,5 méteres magasság összhangban van a kialakult városszerkezettel, és a környező ingatlanok benapozási paraméterei a gondos tömegformálásnak köszönhetően nem szenvednek hátrányt, fenntartva a területen elvárható benapozottsági szintet.

Zaj- és rezgésvédelem: A gépjárműforgalom mélygarázsba terelésével a felszíni zajterhelés csökken a telek környezetében. Az épület gépészeti berendezéseit zajcsillapított kivitelben, a környező lakófunkcióktól védetten helyezük el.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA:

Szabályozási helyszínrajz:



Szabályozási terv állapot:

érintett HRSZ: 3258/1

Beépítési övezet: Vt-4

Beépítés módja: zárt sorú

Megengedett legkisebb telekterület: 1000 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
(saroktelken 60%)

Megengedett legnagyobb ép.magasság: 7,5 m

Legkisebb zöldfelület: 20%

Szabályozási terv kérelmezett:

érintett HRSZ: 3258/1

Beépítési övezet: Vt-K3

Beépítés módja: zárt sorú

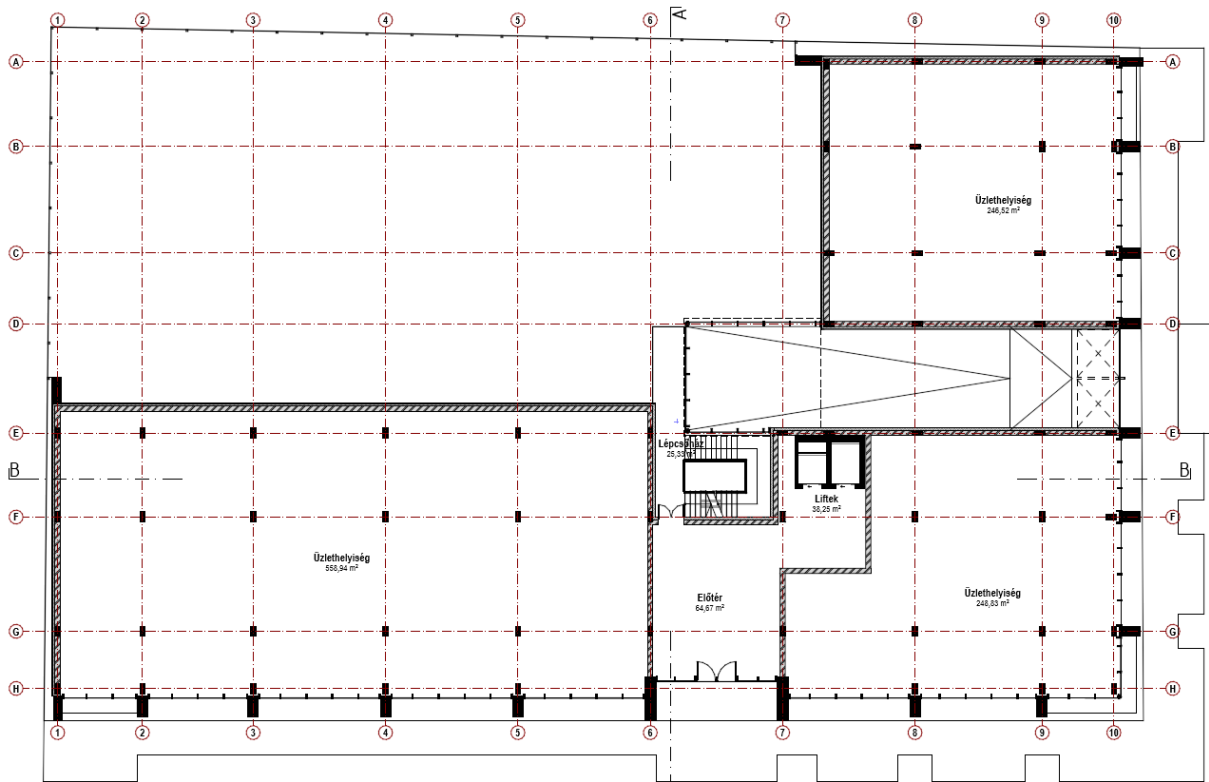
Megengedett legkisebb telekterület: 1000 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség:
terepszint alatt: 100%; terepszint felett 75%,
saroktelken 80%

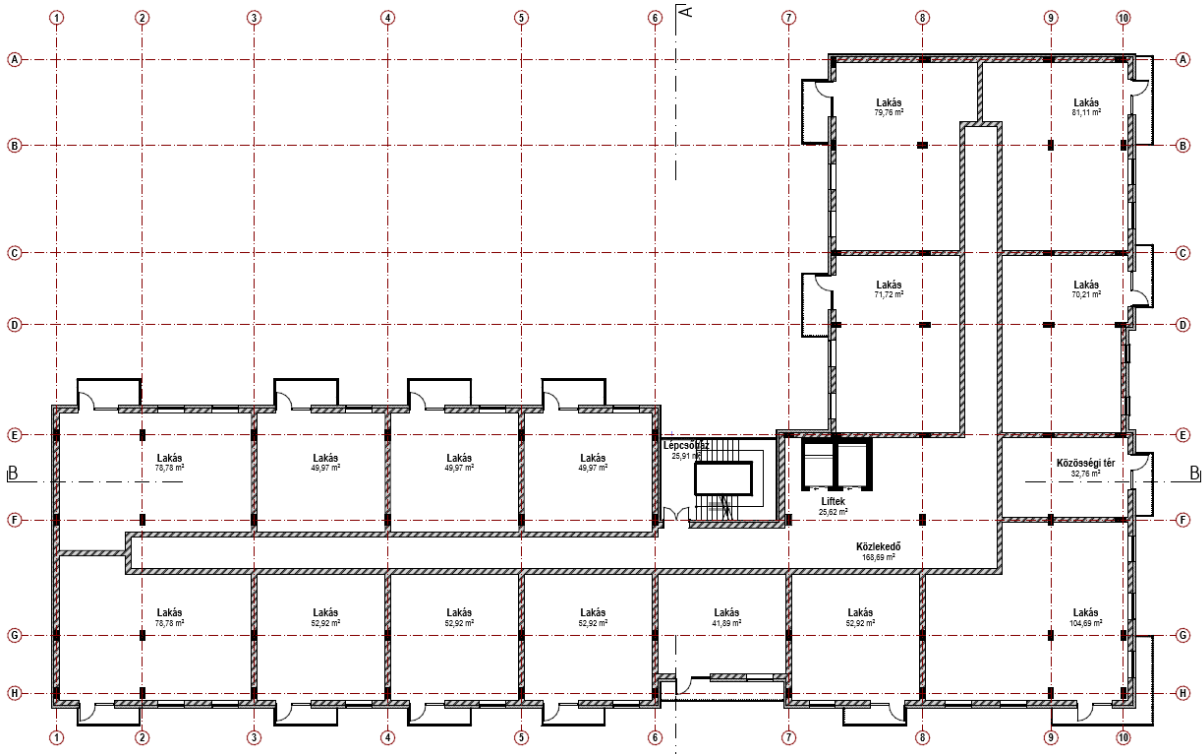
Megengedett legnagyobb ép.magasság: 19,5 m

Legkisebb zöldfelület: 10%

Földszint alaprajza:



Általános szint alaprajza:



Látványtervek:





ÖSSZEFOGLALÓ:

A jelen telepítési tanulmányterv célja az ingatlan építési övezetének olyan szakmailag megalapozott módosítása, amely lehetővé teszi a telek adottságainak hatékony kihasználását és a környező, már kialakult városszerkezethez való teljes körű illeszkedést. A tervezett társasház a kért Vt-K3 övezeti paraméterek alkalmazásával megszünteti a jelenlegi beépítési ugrást, harmonikus és egységes városképet teremtve a szomszédos ötszintes épületekkel. A beruházás a 100%-os terepszint alatti beépítés révén a teljes parkolási igényt saját területen belül oldja meg, míg a korszerű zöldtetős és csapadékvíz-kezelési megoldásokkal minimalizálja a közműhálózat terhelését. Az épület a földszinti kereskedelmi egységekkel és a belső udvari rekreációs zöldfelülettel nem csupán modern lakóhelyet kínál, hanem aktívan hozzájárul a városrész élhetőségéhez és funkcionális gazdagodásához.

Összességében a javasolt fejlesztés a magánberuházói szándékot a közösségi érdekekkel és a fenntartható városfejlesztési irányelvekkel összhangban valósítja meg.