



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2008. április 30-i ülésére

30-22/08

8

Tárgy: Teleki téri piac rekonstrukció építési programjának elfogadása

Előterjesztő: Csécsői Béla
polgármester

Ellenjegyzés: *Xantus Judit*
Dr Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

163/2008 (04.30.)

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság				
Egészségügyi Bizottság				
Városépítészeti és Környezetvédelmi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Városüzemeltetési és Közbiztonsági Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberijogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				

Döntés: nyílt ülés, a határozathozatalhoz minősített szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:
Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

Feljegyzések:

Előterjesztés előkészítő: Rév8 Zrt. Projekt Iroda

Jogi Csoport: dr. Hornyák Gábor ügyvéd
1056 Budapest, Duna u. 1.
Tel./Fax: 411-2330/31

Jegyző:

Pénzügyi fedezet igazolása:
Anyag terjedelme:

Pénzügyi fedezetet nem rendeltem meg
Ld/

29. oldal alól

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Cím: Teleki téri piac rekonstrukció építési programjának elfogadása

Előterjesztő: Csécsesi Béla polgármester
A testületi ülés időpontja: 2008. április 30.
Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.
Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: GKKB
Az előterjesztés előkészítője: Rév8 Zrt., Projekt Iroda

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 604/2006. (XII. 14.) számú határozatával a Teleki tér rekonstrukciójának előkészítő feladataival a Rév8 Zrt-t bízta meg.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 1578/2007 (XII.18.) sz. határozatában elfogadta a Teleki tér rekonstrukció döntéselőkészítő anyagát és a megvalósítás jogi előkészítő tanulmányát, valamint a jogi eljárás kereteit.

Az előterjesztés mellékleteként szereplő program célja, hogy a Teleki téri piac és park rekonstrukcióját megalapozó ismereteket összefoglalóan bemutassuk, kidolgozzuk azt a koncepciót, mely a kereteit adja a tér megújulásának, és támpontot nyújt a projekt megvalósításához, a szükséges döntések meghozatalához.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt:

1. hogy elfogadja a Teleki téri piac döntés-előkészítő anyagát.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

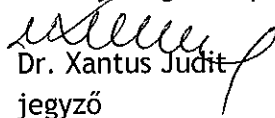
Budapest, 2008. április 30.

Tisztelettel:



Csécsesi Béla
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:


Dr. Xantus Judit
jegyző

Teleki tér rekonstrukció

döntés-előkészítő anyag

Tartalomjegyzék

1. Előzmények.....	3
2. Várospolitikai Koncepció	3
2.1 Ideiglenes piac	4
3. Közművizsgálat	6
3.1 Vízellátás	6
3.2 Vízvezetés	7
3.3 Villamosenergia ellátás	7
3.4 Földgázellátás.....	8
3.5 Elektronikus hírközlés.....	8
4. Közműfejlesztési javaslat	8
4.1 Vízellátás	12
4.2 Vízvezetés	13
4.3 Energiaellátás	13
4.4 Villamosenergia ellátás	14
4.5 Földgázellátás.....	14
4.6 Elektronikus hírközlés.....	15
4.6.1 Vezetékes hírközlés	15
4.6.2 Vezeték nélküli hírközlés.....	15
5. Közterület és közlekedés	16
5.1 Közterület	16
5.2 Tervezett állapot	16
5.3 Közlekedés infrastruktúra	16
6. Melléklet	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

A Józsefvárosi Önkormányzat a Teleki tér rekonstrukciójával kapcsolatos előkészítő feladatok operatív végrehajtásával a Rév8 Zrt-t bízta meg. Elkészítettük azt a döntéselőkészítő anyagot, melynek célja, hogy a Teleki téri piac és park rekonstrukcióját megalapozó ismereteket összefoglalóan bemutassuk, kidolgozzuk azt a koncepciót, mely a kereteit adja a tér megújulásának, és támpontot nyújt a projekt megvalósításához, a szükséges döntések meghozatalához.

1. Előzmények

Teleki tér a kerület harmadik legnagyobb tere, mely a XIX. Század derekán jött létre. Az organikus fejlődés során kialakult használcikkpiacot 1950-ben elköltöztették az Ecsery útra, a teret parkosították, zöldség- és gyümölcs piacot hoztak létre. Azóta semmilyen jelentős fejlesztés, beavatkozás nem történt a területen, így mára a tér és környezetének állapota jelentősen leromlott. A piac megújítása, a környék társadalmi leszakadásának megállítása régóta napirenden lévő feladat, ami a különböző fejlesztési célú dokumentumokban is hangsúlyosan megjelenik:

2007-ben elkészült három koncepcióterv a Teleki téri piac és park beépítésére, rekonstrukciójára. A készítőkkel (Rév8 Zrt., Megina Építész Stúdió Kft., Óbuda-Újlak Beruházásszervező és Fővállalkozó Zrt.) szembeni elvárás egy olyan koncepció bemutatása volt, amit azok üzletileg megvalósíthatónak, reálisnak tartanak. A tanulmánytervek részeként benyújtott építészeti, városépítészeti munkarészeknek a megvalósításra javasolt koncepciók téri kereteit, struktúráját, funkcionális összetételét, környezetterhelési paramétereit és városi kapcsolatait kellett bemutatnia.

2. Várospolitikai Koncepció

A rehabilitációs terület a Fiumei út - Erdélyi utca - Szerdahelyi utca - Karácsony Sándor utca által határolt földrészleten található.

A Teleki téren és környezetében az elmúlt évtizedekben egy negatív fejlődési folyamat volt megfigyelhető, mely során az épületállomány erőteljes romlásnak indult, ami együtt járt a területen élők társadalmi leszakadásának felerősödésével. A területen található épületek túlnyomó része 1900 előtt épült, állapotuk elhanyagolt, felújításra szorulnak. A teret övező tömbökben még mindig rendkívül magas - több mint 20% - a komfortnélküli lakások aránya. A lakóingatlanok túlnyomó része magántulajdonban van, azok időszerűvé vált önerős felújítása a tulajdonosok részéről nem várható.

A Teleki téren működő piac jelenlegi műszaki állapotában a kor elvárásainak, a törvényi előírásoknak és szabványoknak nem felel meg. Mind a piac, mind a környezete teljes átalakítást igényel. Az átalakítás előtt azonban szükséges a piac pontos szerepének tisztázása, karakterének meghatározása (állandó és napi árusítóhelyek, alacsony árfekvésű, tisztán tartható, átlátható, biztonságos). A piac megújítását a jelenlegi tulajdonosokkal és árusokkal együttműködve kell megvalósítani, a meglévő kisárusok megtartása és helyzetük javítása mellett.

A park jelenlegi állapotában funkcióját nem képes betölteni, a rekreációt szolgáló infrastruktúra gyakorlatilag hiányzik, a területet hajléktalanok és más deklasszálódott társadalmi csoportok vették birtokba. A terület rehabilitációjának kiindulópontja a kor igényeit kielégítő, funkcionálisan diverzifikált új piacépület, valamint a Teleki téri park teljes rekonstrukciója. 2007-ben készült el három koncepció terv a Teleki téri piac rekonstrukciójára (2. melléklet).

A funkcióbővítő beruházással a városrész adottságainak kihasználása mellett a központi szerep felerősödése, a kibővülő, megfelelő minőségű szolgáltatások elérhetővé tételével a városi életminőség javulása várható. A fejlesztés nem elhanyagolható közvetett hatása, hogy jelentősen felértékeli környezetét, és reálissá válik a Teleki tér épületeinek felújítása-átépítése beruházók közreműködésével.

Az előzetes koncepció során figyelembe kell venni azon érdekeket, melyek a piac, a park, és általában vett környezetük megújulását hosszú távon támogatja, az eredményeket fenntartható keretek közé helyezi. Azon funkciók megjelenésére szükséges a hangsúlyt helyezni, melyek a hagyományos piaci tevékenységek mellett új, magas színvonalú szolgáltatások elérését teszik lehetővé. Támogatandó funkciók:

- Hagományos piac
- Biopiac
- Delikátesz piac
- Élelmiszer-áruház
- Kiegészítő szolgáltatások: drogéria, háztartási bolt, bank, ügyfélszolgálati irodák

Figyelembe véve a Teleki tér hagyományait, a piac szolgáltatásait igénybevevők körét, igényeit, és nem utolsósorban a városrész térszerkezeti rendszerét, nem lehet cél ún. „pláza”-típusú komplexum létrehozása. A befektetőkkel szembeni elvárásként a piaci-szolgáltató funkciók megtartását, erősítését javasoljuk. Az utcafrontra nyíló helyiségek esetén nem támogatható olyan tevékenység megjelenése sem, amely - ha közvetett módon is - a közrend megzavarására alkalmas, negatív társadalmi folyamatok konzerválódásához járulhat hozzá (ital kimérés, kocsmá, játéktér).

Megőrizendő a tér struktúráját, „szellősségét” az új piacépület párkánymagasságát 8 méter körül javasoljuk korlátozni.

2.1 Ideiglenes piac

A Teleki téri piac rekonstrukciójával, a jelentős forgalmat lebonyolító piac szolgáltatásai nem szűnhetnek meg, a helyi lakosság igényeit szükségszerűen ideiglenes piac kialakításával kell kielégíteni. Az ideiglenes piac helyének kijelölésekor ügyelni kell a lakossági igényekre. Az újonnan kialakított terület a Teleki tér vonzáskörzetében kell elhelyezkedjen, illetve az ideiglenes piaci jelleg ellenére a szolgáltatások elfogadható szintjét szükséges biztosítani.

A fenti szempontok figyelembe vételével az ideiglenes piac helyének a Karácsony Sándor utca 1. és a Karácsony Sándor utca 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokat javasoljuk (1. Táblázat).

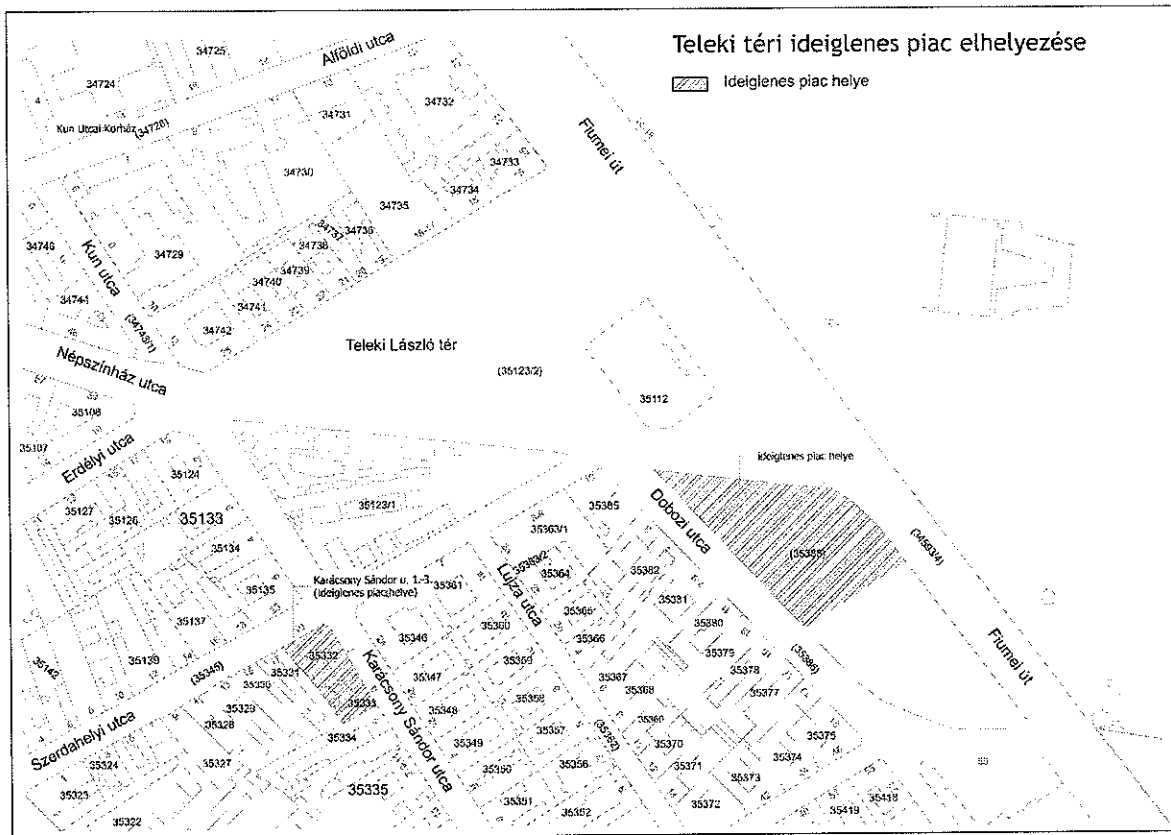
1. Táblázat/ Ideiglenes piacnak javasolt ingatlanok

	Hrsz	Telek területe (m ²)	Épület területe (m ²)
Teleki tér Dobozi u.)	35388	10 246	-
Karácsony S. u. 3.	35332	840	410
Karácsony S. u. 1.	35333	278	134
Összesen:		1118	544

A Karácsony S. utca 1. sz. alatti telken egy földszintes, hosszú ideje hasznosítatlan, egyre romló állagú és állapotú épület áll (1. melléklet). A szomszédos Karácsony S. utca 3.-ban jelenleg bérlő tartózkodik, de megfelelő határidőre az ingatlan felszabadítható az ideiglenes piacot majdan kiépítő beruházó számára. A két ingatlanon kerülhetnek kialakításra azok az árusító helyek, melyek számára a hatályos jogszabályok szigorúbb előírásai vonatkoznak (hentes, kifőzde stb.). A helyszínen biztosítható a szolgáltatások közműigénye, valamint azok a higiéniai körülmények, melyeket a fent említett „érzékeny” szolgáltatások igényelnek.

A tervezés szempontjából lényeges elem egy olyan igényfelmérés elvégzése, ami előrevetíti mely szolgáltatók tervezik az ideiglenes piacon, valamint később az új piacépületben való megjelenést. A felmérés eredménye még hozzávetőlegesen sem jósolható, ugyanakkor jelentős eltérések mutatkozhatnak a jelenlegi és az ideiglenes piacon megjelenő árusok, szolgáltatások száma között. A Garay piac esetében például a szolgáltatók alig harmada képviselteti magát az ideiglenes jelleggel létrehozott Rottenbiller utcai piacon. Jelentősebb érdeklődésre számítva, további terület kijelölését javasoljuk klasszikus, őstermelői piac számára a Teleki tér Dobozi utcai oldalán (1. ábra).

1. Ábra



3. Közművizsgálat¹

A közműellátása bár fokozatosan alakult ki, már régen megépült. A meglévő hálózatok a teljes közműellátás lehetőségét biztosítják, mégis a XXI. Század elején még mindig vannak lakóépületek, lakóépület részek, amelyekben az itt élők több helyen a folyosó végi közös WC-t használják. A tervezési terület számára kiépültek a közterületi nyomvonalú közműhálózatok, így a vízellátás, vízvezetés, villamosenergia ellátás, gázellátás és a hírközlés lehetősége rendelkezésre állt.

3.1 Vízellátás

A tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszerként épült ki. Üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A Fővárosi Vízművek a Duna partjaira telepített kútjaiból kitermelt ivóvizet juttatja a hálózatba. A parti szűrésű kútjai északon a budai és a pesti Duna parton és a Szentendrei szigeten találhatóak, délen pedig a Csepeli sziget Nagy-Duna partján. Az Észak-pesti és Közép-Pesti területek vízellátását az Észak-pesti

¹Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) és Bíró Attila (Infraplan Kft.) által végzett közművizsgálat alapján, in: Alföldi u.-Fiumei út-Magdolna u.-Teleki tér-Kun u. KSZT, 2006.

Duna part Dunakesziig húzódó kútsora, a szentendrei kutakban kitermelhető vízzel biztosítják.

Hálózati szempontból a tervezési terület tömbje a Vízművek 20-as számú, un. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik. A zóna hálózata az észak-pesti területeken a fő betáplálást a már említett káposztásmegyei gépházak felől kapja, a hálózati víznyomást az ellennyomó tározóként működő Gellérthegyi tározó mendence vízszintje (tfsz:158mBf) határozza meg.

Az egész pesti ellátó hálózat vízbázisok felől a betáplálást nagy átmérőjű vezetékeken keresztül kapja. Ilyen, a hálózat szempontjából fontos tápvezeték a káposztásmegyeri gépházak irányából a Gellérthegyi tározók felé megépített Nagykörút nyomóvonalú NÁ 800-as, és NÁ 600-as méretű vezeték. Ezek a vezetékek táplálják be a Középső Józsefvárosban a tervezési terület körzetének fő gerincvezetéseit, a Dankó utcai és Fiumei úti nyomóvonalú NÁ 500-as vezetékét. Mindkét nagy átmérőjű vezetékről az elosztó hálózat felé van leágazás, ami azt jelenti, hogy a tervezési terület vízellátás szempontjából -fentiekben leírtakból következően alapbázis oldalról kedvező.

Az elosztóhálózat a vizsgált terület utcáiban, a Szerdahelyi és az Erdélyi utcában NÁ 150-es, a Karácsony Sándor és a Magdolna utcában NÁ 125-ös, a többi utcában NÁ 100-as méretű vezetékekből van megépítve. A tömbön belül zömmel még régi építésű öntöttvas és azbesztcement vezetékek üzemelnek, de néhány utcában már új építésű göv anyagú vezetékek is találhatóak. A tervezési terület ingatlanjainak a kiszolgálása ezekről az elosztó vezetékekről történik. Az öntöttvas vízvezetékek anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, régi építésűek, rajtuk a nagy terhelésű utcákban gyakoriak a meghibásodások.

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a szükséges térszíni és földfeletti tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek.

3.2 Vízelvezetés

A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére egyesített csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. Az üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a Ferencvárosi szivattyútelepre szállítja, ahonnan azok tisztítás nélkül, -alacsony vízállás esetén gravitációsan, magas vízállás esetén átemelő berendezés alkalmazásával- kerülnek a befogadóba, a Dunába.

A tervezési területen keresztülhalad a pesti csatornahálózat egyik fő gerinccsatornája, a 2,66x2,66 m méretű, félpárizsi szelvényű csatorna, nyomvonala a Fiumei út, Erdélyi utca, Teleki tér, Karácsony Sándor utca nyomvonalon halad. A tömbön belüli csatornák szinte mindegyike 63/95-ös méretű, ezek régi építésű, főleg téglacsatornák. A kisebb átmérőjű csatornák fektetési mélysége a tervezési terület térségében 1,8-3,0 m közötti, de a nagy gerinccsatorna mélysége már helyenként a 6 m-t is meghaladja.

3.3 Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Nyrt. biztosítja. A terület ellátása 10 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről biztosított, amelynek

táppontja a Népligeti 120/10 kV-os állomás. Az állomásról induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. 10 kV-os földkábel a tervezési terület szinte mindegyik utcájában üzemel. A tervezési területen jelenleg is több (5db) transzformátor állomás üzemel. A fogyasztók ellátása a transzformátorokról táplált kifizetésű kábelhálózatról történik.

3.4 Földgázellátás

A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

Az ellátás bázisa a Fiumei út nyomvonalú nagy-középnomású vezetékkel betáplált Gázláng utcai és a Fiumei út, Szerdahelyi utca, Karácsony Sándor utca nyomvonalú középnyomású vezetékkel betáplált Köztársaság téri körzeti nyomásszabályozó, ahonnan táplált kisnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt a fogyasztóhoz.

A közvetlen elosztást szolgáló kisnyomású hálózat a tervezési terület tömbjén belüli NÁ 150 és NÁ 200 közöttiek, csak a Karácsony Sándor utcai vezeték NÁ 400-as. A vezetéken nagyrészt már ki van cserélve korszerű KPE anyagú vezetékre.

A gázvezetékkel érintett telkek gázbekötése kiépült. Meg kell jegyezni, hogy a területen fűtésre a parapet gázkonvektorok alkalmazása jellemző.

3.5 Elektronikus hírközlés

A tervezési terület és térségének vezeték nélküli távközlési szolgáltatója a T-Com Pesti Centruma. Kiépített hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált tömböt határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését. A vezeték nélküli szolgáltatók is teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vételi lehetőséget. A műsorszórásra kiépített kábelhálózat áll rendelkezésre.

4. Közműfejlesztési javaslat

A vizsgált Dobozi utca, Magdolna utca, Karácsony Sándor utca, Alföldi utca és a Fiumei út által határolt terület közepén a Teleki téri piac helyezkedik el, a határoló tömbjei régen keretes zárt sorúan beépített lakótömbök. A piac, jelenlegi műszaki állapotában a kor elvárásait nem teljesíti, hasonlóan, a lakóépületek, amelyeknek életkora is jelzi, hogy nagyon régi építésűek, a bennük levő lakások döntő hányada a mai komfort igényeknek már nem felel meg. A terület rehabilitációját mielőbb meg kell oldani.

A terület rehabilitációjának elindítását a tervezési terület közepén jelenleg üzemelő piac helyén egy új, a kor igényének megfelelő új piacépület építése jelentheti, amely jelentősen felértékelné a környezetét is. A lakótömbökben levő lakóépületek jelentős hányada, magántulajdonban van, annak felújítása-átépítése szinte telkenkénti megvalósítással várható, amely a terület felértékelődésének hatására válik reálissá.

A városrendezési javaslat alapján a Teleki téren új piaci csarnoképület, illetve azt kiegészítve iroda vagy egyéb szolgáltató funkciójú épület építhető. A lakótömbök megőrizve a jelenlegi beépítés kubatúráját építhetők át, illetve újíthatók fel. A

közműfejlesztési javaslatban az így átalakításra kerülő tömbök teljes közműellátását kell megoldani.

A szabályozási javaslatban megengedett beépítési lehetőség teljes igénybevétele esetén a 217-es többen a jelenlegi lakásszám 85 lakásszámmal növelhető, a 254-es tömbben várható lakásszám növekedés 346, a 255-ös tömbben pedig 240 lakásnövekménnyel lehet számolni.

A távlati új, többlet közműigények meghatározásánál a tervezett új beépítések és prognosztizált bővítések-növekmények várható igényeit kell figyelembe venni, de ezzel egyidejűleg a rehabilitációra kerülő épületek teljes közműellátásához szükséges igénynövekedést is számításba kell venni. Ugyanis a jelenlegi lakásállományt 20-29 %-ban komfort nélküli lakások alkotják, ezek komfortosításához szükséges közműigény növekmény nem elhanyagolható, ezt is figyelembe kell venni.

A tervezési terület tömbjeinek a maximális be-, illetve átépülése esetén, annak a teljes közműellátásához szükséges távlati új, többlet közműigények a következők:

	Piac tömbje	lakótömbök	összesen
Ivóvízigény m ³ /nap:	35	450	485
Keletk. szennyvíz m ³ /nap:	30	500	530
Vill.energ.igény MW:	1	9	10
Földgáz igény nm ³ /h:	200	1600	1800
Vez.távközl.vonaligény db	20	300	320

Amennyiben Teleki téri piac épülete egyéb funkciókat is ellát, fenti igények, különösen a villamos energia igény, illetve középmagas épület esetén az oltóvíz igény tekintetében, növekedhetnek funkciótól függően.

A terület maximális beépítésének megvalósítása csak egy hosszabb folyamat eredménye lesz. A városrendezés által megengedett beépítés teljes megvalósítása reálisan csak nagyobb távlatra prognosztizálható, így a hálózatfejlesztés igényének meghatározásánál ugyan figyelembe kell venni, és a szolgáltatók felé, mint előzetes tájékoztatás kell jelezni, hogy ágazati fejlesztési terveik készítésekor figyelembe vegyék. Tényleges igényként azonban a távlati igénynek csak egy részének a jelentkezése várható a tervezés távlatáig. Tervezői tapasztalataink szerint rehabilitációra kiemelt terület, ha abban már konkrét fejlesztési szándék is megjelent, akkor középtávon, a távlatra prognosztizált igények kb. 20 %-ának, a tervezés távlatában pedig talán a 35-40 %-ának a tényleges jelentkezésére lehet számolni.

	középtávú igény	tervtávban jelentkező igény
Ivóvízigény m ³ /nap:	97	180
Keletk. szennyvíz m ³ /nap:	115	230
Vill.energ.igény MW:	2	4
Földgáz igény nm ³ /h:	360	720
Vez.távközl.vonaligény db :	64	130

Tervezői tapasztalataink szerint, a középtávra prognosztizált többlet igényeket a tervezési területen különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül, a tervezési területet, illetve az egyes tömböket határoló utak alatt üzemelő hálózatokról -részben a jelenlegi bekötések felhasználásával, részben új bekötések kiépítésével- biztosítani tudja a szolgáltató. A terv távlatában várható igények már igényelhetnek külső hálózatfejlesztést is. A jelentősebb többlet igény villamosenergia ellátás vonatkozásában várható. Kielégítésére a legközelebbi 120/10 kV-os alállomás felől kell majd - az igények tényleges jelentkezésekor- egy új kábelkört kiépíteni. Itt jegyeznénk meg, hogy a Népligeti alállomás kapacitása a környező ingatlanfejlesztések miatt hamarosan nem tud több igényt kielégíteni. Az ELMŰ Nyrt. tervei között szerepel egy új alállomás építése.

A csapadékvíz elvezetés vonatkozásában viszont meg kell említeni, hogy csapadékvíz elvezetésben igénycsökkenést lehet prognosztizálni, mivel a jelenlegi burkoltsághoz képest, amely telkeken belül jelenleg a 100 %-ot közelíti, a burkoltsági arány csökkenése várható, a szabályozási előírásokban rögzítésre kerülő kötelező zöldfelület kialakítási követelmény miatt. A vízelvezetés egyesített rendszerű, így az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének csökkenése a szennyvízterhelő növekedése közel kiegyenlíti egymást, így a meglévő hálózat hálózatbővítés nélkül is zavarmentes elvezetési lehetőséget biztosít.

Rehabilitáció során az egyes telkek átépítési igénye esetén a felépítmények lebontásával funkciót vesztenek a jelenlegi közműbekötések. Ezért az épületek lebontásával egyidejűleg kell a közhálózathoz való közműkapcsolatokat is lebontani, valamint a telken belüli közműveket felszámolni. Az egyes telkek új beépítésénél mindig meg kell vizsgálni a korábbi közműbekötés használatának lehetőségét, vagy annak szükséges átépítését, s csak indokolt esetben szabad az egyes telkek számára új bekötési leágazást kiépíteni, természetesen a régi bekötés szakszerű lezárásával a megvalósításával. A telkeken belül, az épületek bontásával együtt a közműveket úgy kell felszámolni, hogy maradványa még föld alatt se maradjon.

A tervezési területen belül a prognosztizált többlet igények kielégítése elméletileg - kapacitás vonatkozásában- nem is igényelne közműhálózat fejlesztést, de a közműhálózatok kisebb-nagyobb hányada is elöregedett, így az elöregedett hálózatok is rekonstrukcióra szorulnak. A területfejlesztést a közműszolgáltatókkal szoros együttműködésben kell megvalósítani, hogy a területfejlesztéssel egyidejűleg a szükséges, egyébként kapacitásában megfelelő, de lassan a hálózat avultsága miatt ágazati rekonstrukcióra szoruló hálózatok is a felépítmények rehabilitációjával párhuzamosan átépítésre kerüljenek. Ezért nagyon fontos az ágazati fejlesztési tervek és a területfejlesztési tervek összehangoltan készüljenek. A közműhálózati rekonstrukció ütemezését is célszerű a területi rehabilitációval egyeztetni.

Meg kell még említeni, hogy a földalatti terekkel való gazdálkodás is egyre kiemeltebb feladattá válik. Egyrészt egyre inkább előtérbe kerül, hogy a földalatti terek a közművek befogadásán kívül egyéb funkció befogadásával miként tudják a föld feletti tereket tehermentesíteni, másrészt hatásuk van a föld feletti terek hasznosíthatóságára, különösen növénytelepítés, fasorok elhelyezése szempontjából. Ezek a fasorok nem csak látványukban javítják az utak-közterületek állapotát, hanem biológiai hatásuk is hozzájárul a környezeti állapot javításához. Ezért közműhálózati rekonstrukció esetén az egyes

vezetékszakaszok átépítésénél, kiváltásánál a földalatti terek racionálisabb gazdálkodási igényét is figyelembe kell venni.

A telkek új beépítéséhez, átépítéséhez szükséges teljes közműellátásának feltétele a műszaki kapcsolat megvalósításán túl a szolgáltatókkal szolgáltatási szerződések megkötése, amelyekben a szolgáltatók a feltételeket rögzítik. Ennek kapcsán kell megemlíteni, hogy a telkek korábbi közműellátását biztosító közműkontingenseket már a telkekhez járó adottságoknak kell tekinteni és csak a többlet igény után kérhet a szolgáltató gazdasági hozzájárulást. Vízi közművek (vízellátás, vízvezetés) esetén a szolgáltatók a többlet szolgáltatást közműfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, amiért a szolgáltatási szerződésben rögzítésre kerülő csatlakozási díjat kérheti.

A részletes szabályozási terv közműfejlesztési javaslatában három irányú igényeket kell teljesíteni. Elsődlegesen a tervezés és a kivitelezés során is biztosítani és védeni kell a meglévő közművek helyét és a szükséges biztonsági övezetének helyigényét. Másodsorban csak olyan területfejlesztést szabad támogatni, amelynek a komfort igényéhez szükséges közműellátást a környezetvédelmi követelmények egyidejű kielégítésével teljesíteni lehet. Harmadlagos közműfejlesztési feladat a közművek elhelyezésének szabályozása, a közműfektetési mód meghatározása és az épített környezet látványvédelme.

A közműfejlesztési feladatok között első helyen a meglévő közművek védelmi igénye szerepel. A tervezési területen a közműhálózatok és védőövezeti területigényük a jelenlegi úthálózat szabályozási szélességén belül helyezkedik el, a főgyűjtő csatorna nyomvonalát kivéve, így a főgyűjtő kivételével a többi vezetékek védelme biztosított, hisz az utak szabályozása változatlan marad. A kivételt képező főgyűjtőcsatorna a Teleki téren halad keresztül 266x266 méterrel, 6 m mélységben. Az ágazati előírások ennek lehetőleg közterületi kiszabályozását igényelné, de ha az nem biztosítható, akkor szolgálmi joggal kell a csatorna kezelőjének az üzemeltetés lehetőségét biztosítani.

Jelen esetben nemcsak a közterületi kiszabályozását nem lehet megoldani, hanem a piac épületbe telepítése olyan csarnoképület építését igényli, amely a csatorna nyomvonalát nem tudja kikerülni. Ilyenkor ugyan a legkézenfekvőbb lenne a nyomvonal kiváltásának megoldása, de ezt nemcsak a rendkívüli költség igénye akadályozza meg, hanem a kiváltás számára a jelenlegi közterületen nem is biztosítható hely. Így a csatorna nyomvonalának megőrzése mellett lehet csak az új beépítést tervezni. (Meg kell jegyezni, hogy jelenleg is piaci építmények helyezkednek el a nyomvonal felett!) Az ágazati előírások szerint a csatorna külső falsíkjától 3 m-re helyezkedhet el épült, tehát a terepszint alatt és a terepszinten legalább 9 m-es sávot szabadon kell hagyni. A kérdés, hogy a terepszint felett hány méter magasságban ívelhet át az épület a csatorna felett, ahhoz, hogy annak üzemeltetése, karbantartása folyamatosan biztosítható legyen. Bár ez a csatorna járható, így karbantartása belülről is történhetne, a karbantartó gépnek azonban felette is működő képesnek kell lenni. Az üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. érintett üzemeltetési osztályával folytatott egyeztetés szerint, a karbantartás számára 4,5-5 m szabad árszelvény szükséges. Ezek figyelembe vételével csak olyan épület építhető a Teleki téren, amelynél a csatorna védelmére terepszint alatt legalább 9 m-es sávot érintetlenül kell hagyni, a terepszint felett pedig legalább 5 m-es árszelvényt kell biztosítani a csatorna esetleges karbantartásához. Az épület továbbtervezése során a csatorna védelme és

karbantartásának biztosítása érdekében szoros együttgondolkodás szükséges a nyomvonal üzemeltetőjével.

A közműfejlesztési feladatok között második sorban a közműigények kielégítésnek biztosítása áll. A területen a komfort biztosításához és a környezetvédelmi igények kielégítéséhez a teljes közműellátást kell biztosítani, ehhez már jelenleg is a szükséges hálózatok rendelkezésre állnak, azok megfelelő rekonstrukciójával, karbantartásával, szükség esetén új bekötések kiépítésével ez az igény kielégíthető.

A közműfejlesztési feladatok között harmadik helyen a közművek elhelyezési lehetőségének, módjának meghatározási igénye áll. A közműveket csak terepszint alatt szabad elhelyezni. A közműfejlesztés hagyományos módon történt, ezen érdemi változtatás nem várható. A föld alatti terek racionális használata azonban szükségessé teszi, hogy hálózati rekonstrukciónál védelem alkalmazásával a közművek minél közelebb kerüljenek egymáshoz, hogy a föld feletti terekkel szabadabban lehessen gazdálkodni. Új nyomvonal telepítési igény az elektronikus hírközlés területén várható, ennek szigorúbb szabályozásával kell megakadályozni, hogy valamennyi hírközlési szolgáltató külön-külön építsen ki új és újabb nyomvonalat. Ezeket közös alépítménybe, védőcsatornába kell elhelyezni.

4.1 Vízellátás

A tervezett rehabilitáció során a tervezés távlatáig várható 180/ m³/nap többlet szociális célú vízigény a jelenlegi közhálózatról érdemi paraméterváltoztatási igény nélkül kielégíthető lehetne. Az egyes tömbök, egyes telkeinek várható átépítésénél jelentkező tűzvíz igények kielégítése érdekében lehet, hogy célszerűbb lenne a közhálózat nagyobb paraméterre való átépítése.

A tűzvíz igények kielégíthetősége egyedi ellenőrzéseket tesz majd szükségessé. Ma már nem mondható, hogy a tűzvíz igény kielégítése érdekében a vízvezetékét át kell építeni, hanem meg kell keresni azt a leggazdaságosabb megoldást, amelyben mérlegelésre kerül egyik oldalon a tervezett beépítés tűzszakaszolási lehetőségével a tűzvíz igény csökkentése, vagy az egyéb tűzvíz ellátási megoldások alkalmazhatósága, a másik oldalon a közhálózat fejlesztés igénye.

A régi vezetékek, az avult anyagú vezetékek cseréjét azonban a területfejlesztéssel egyidejűleg meg kell oldani, így számolni kell a 217-es tömb melletti Kun utcai NÁ 75-ös, a Karácsony Sándor és a Magdolna utcai NÁ 125-ös vezeték tervezési területet is érintő szakaszainak átépítési igényével. Ezek helyett nemcsak anyagukban kell korszerűbb vezetékot fektetni, hanem paraméterét is a biztonságosabb tűzvíz ellátás érdekében lehetőleg NÁ 150-es mérettel kellene meghatározni. A továbbtervezés számára azt is rögzíteni kell, hogy az új vezetékekre megfelelő számú föld feletti tűzcsap telepítése is szükséges. A tűzcsap kiosztásnál és a vezetékek szakaszolásánál figyelembe kell venni, hogy létesítményenként a közterületi tűzcsap 100 m-es megközelítési távolságon belül, álljon rendelkezésre.

Az üzemeltető a tervezési területen hálózatépítést nem tervez, így a szükséges hálózatépítést a beruházások keretében a szolgáltatóval együttműködésben kell megoldani.

4.2 Vízelvezetés

A tervezési terület rehabilitációja során, a tervezés távlatáig becsült elvezetendő többlet szennyvíz mennyiség 230 m³/nap. A bevezetőben is már leírtak szerint, a csökkenő elvezetendő csapadékvízre való tekintettel, a meglévő hálózaton keresztül a szennyvíz elvezetése paraméter-növelési igény nélkül elméletileg megoldható.

Az üzemeltetőnek a csapadékvíz elvezetését illetően vannak korlátjai. A jelenleg elvezetendő csapadékvíz meghaladó többlet felszíni-víz elvezetését biztosítani nem tudja. Az előzetes tervek szerint a burkoltsági arány csökkenése tervezett (a szomszédos területben már megvalósított rehabilitált tömbök ezt igazolják is), s ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének a csökkenése várható, így reálisan az üzemeltető ezen korlátja gondot nem okozhat.

A tervezési területen áthaladó főgerinccsatorna okoz építési korlátozást, ennek kezelési lehetősége a szakági fejezet bevezetésében már részletezésre került. Ismereteink szerint hálózatfejlesztési terve jelenleg az üzemeltetőnek a tervezési területet érintően nincs. A vezeték életkora ugyan 100 év körüli, de funkcióját jelenleg is maradéktalanul betölti. A továbbtervezés során az egyes utak, útszakaszok rekonstrukcióval egyidejűleg ezért az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

A területre, így vélhetően a tervezési területre is jellemző a magasabb talajvízállás előfordulási lehetősége. A talajvizek, rétegvizek mozgása ezért a továbbtervezés során, az egyes telkek beépítésénél nem hagyhatók figyelmen kívül. A felszín alatti vizek továbbvezetését mindegyes beépítésnél meg kell oldani.

Az új beépítésre javasolt telkeknél reálisan a parkolási igények kielégítését, amelyet az előírások szerint telken belül kell megoldani, terepszint alatt létesítendő parkoló szintekkel biztosítják. Így várhatóan az épületek legalsó szintje mélyebbre kerül, mint a befogadó közcsatorna folyás-fenék szintje. Ezért azoknál az épületeknél, ahol a közcsatorna folyásfenék szintje alatti szint is épül, ott helyi átemelő létesítési igényével is kell számolni a közcsatornára történő rácsatlakozás biztosításához.

4.3 Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a tervezési terület korszerű energiaellátásához szükséges vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgázellátás hálózati rendszere áll rendelkezésre. A villamosenergiát döntően világításra és technológiai célokra, a földgázt komplex termikus energiaellátásra használják. A távlati energiaellátásban sem várható ettől eltérő energiaellátási koncepció. A komfortos élet- és munkakörülmény biztosításához szükséges automatikus hőellátás igénye, a környezet fokozott védelme szükségessé teszi, hogy az energiaigényeket kizárólag vezetékes energiahordozókkal elégítsék ki. Ennek megfelelően kell a villamosenergia és a földgáz ellátást fejleszteni.

Meg kell említeni, hogy egyre inkább terjed az egyedi klímaberendezések alkalmazása, amelynek berendezését jellemzően az épületek homlokfalára szerelik. A rehabilitáció lehetőséget nyújt arra, hogy ennek a látványromboló jelenségnek gátat szabjon, továbbá a csepegő kondenzvíz okozta kellemetlenséget kizárja.

Az egyes épületek rekonstrukciójakor, vagy új épület építésénél az épületgépészeti felújítást, illetve új épületnél az épületgépészetet úgy kell megoldani, hogy berendezés a homlokfalra nem helyezhető el.

4.4 Villamosenergia ellátás

A terület jelenlegi lekötött kapacitásán felül a várható távlati egyidejű többlet igény, ha a szabályozási előírások szerint megengedett beépítés teljes körűen megvalósulna 10 MW-ot is elérhetné. Természetesen a tervezés távlatáig nincs realitása a terület teljes mértékű átépítésének, ezért várhatóan az igények kb. 40 %-ának, kb. 4 MW-nak a tényleges jelentkezése prognosztizálható a tervezés távlatáig.

Az új szolgáltatási törvény értelmében a közép- és kiefeszültségű hálózatfejlesztést egyaránt a szolgáltató saját tervezésben-beruházásban oldja meg, s az érvényes rendeletek értelmében szolgáltatási szerződést köt a beruházóval. A szolgáltatási szerződésben rögzíti a szolgáltatás gazdasági feltételeit, amely a hálózatfejlesztés költségeiből a fogyasztóra terhelhető összeget tartalmazza. Annak a befizetése a szolgáltatás feltétele.

A rendezési terv szabályozási előírása viszont rögzíti a szolgáltató számára a hálózatának elhelyezési lehetőségét. A közép- és kiefeszültségű kábelek kizárólag föld alatt helyezhetők el. Ha távlatban a területen nagy-feszültségű hálózatot szeretnének átvezetni, azt is csak föld alatti módon szabad megengedni.

Várhatóan a többlet igények kielégítése elsődlegesen a már tervezési területen belül üzemelő transzformátor állomásokról, szükség esetén annak kapacitás növelésével történik, de várhatóan új transzformátor állomások üzembe állítását is fogják igényelni. Az új transzformátorokat is épületen belül kell elhelyezni. A transzformátorokat úgy kell elhelyezni, hogy azok közterület felől megközelíthetők legyenek. A transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy távlatilag, a fajlagos igénynövekedéshez igazodóan nagyobb egységteljesítményű gép befogadására is alkalmas legyen.

A várható igény felfutása folyamatos lesz, ezért a nagy állóeszköz lekötés elkerülése érdekében mindig a tényleges igényeket kielégítő gépkapacitást kell csak biztosítani, s újabb gépet elhelyezni csak a ténylegesen jelentkező igény esetén szükséges. A tervezési terület közvilágítása jelentős fejlesztést igényel. Az utcák rekonstrukciója során a közvilágítás korszerűsítése szükséges, a piac központi szerepkörének megfelelően közvilágítási lámpatesteket kell elhelyezni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy jelenleg és távlatokban is a villamosenergia hálózatok (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási tápkábel is) a tömböket határoló járdákban haladnak. Hálózatmentes járdaszakasz szinte nincs, így mindennemű építési tevékenységnél jelenlétükkel számolni kell.

4.5 Földgázellátás

A gázellátás jelenleg teljes körű a területen. A szolgáltató a várható többlet igények kielégítését is biztosítani tudja. A szolgáltatásban érdekelt szolgáltató a továbbtervezés során folyamatosan felülvizsgálja saját hálózatfejlesztési igényeit, ezért szoros

együttműködést kér. Az éves fejlesztési tervében beiktatott fejlesztési feladatok megvalósításában a költségteher vállalásában is részt vesz.

Meg kell jegyezni, hogy a területen fűtésre a parapet gázkonvektorok alkalmazása jellemző. A jelenleg érvényes szakági előírások már nem teszik lehetővé többszintes épületekben a parapet fűtési mód alkalmazását, így az egyes épületek átépítésénél már más megoldást, lakásonkénti, vagy épületenkénti hőellátást, ahhoz szükséges füstgáz elvezető rendszert kell kialakítani.

4.6 Elektronikus hírközlés

4.6.1 Vezetékes hírközlés

A vizsgálatok szerint a tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a T-Com Rt. Pesti Centruma. Kiépített hálózata részben fölkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált tömböt határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését.

A vezetékes műsorszórás kábelhálózati rendszerét is már kiépítették, jellemzően a járdákba fektetéssel, de előfordulnak épületeken megvalósított átvezetések is. A vezetékes távközlés és a műsorszórás is alanyi jogú szolgáltatás. A szolgáltatók az igényeket alanyi jogú elbírálással, egyedi megállapodások kötésével elégítik ki, a hálózatépítést saját beruházásban valósítják meg. Jelenleg hálózati kapcsolattal a meglévő beépített telkek rendelkeznek.

A hálózatépítés csak föld alatti kivitelezéssel engedélyezhető. A területtakarékosság érdekében új hálózat építési igényénél csak multifunkcionális kábel alkalmazása engedélyezhető, hogy a járdákban, az alépítményekben haladó kábelek száma, s ezzel a helyfoglalása is csökkenthető legyen. Ahol van kiépített alépítmény, oda valamennyi hírközlési kábelt be lehet húzni, hogy az alépítményen túli helyfoglalási igénnyel már ne jelentkezzen.

Meg kell még említeni, hogy a vezetékes és vezeték nélküli távbeszélő ellátottság mértéke ma már akkora, hogy felül lehet vizsgálni a nyilvános beszélő helyek szükségességét. A távbeszélő fülkék száma csökkenthető, a fülkék felszámolhatók. Nyilvános beszélő hely kialakítására, fülszámolására inkább kereskedelmi célú létesítményeken belül kellene helyet keresni. A közterületi fülkék felszámolásából felszabaduló hely faültetésre, utcabútorozásra kínál lehetőséget.

Ki kell emelni, hogy a megfelelő műsorvétel biztosításához a kábelhálózat úgy áll rendelkezésre, hogy a jó műsorvétel miatt helyi egyedi antennák elhelyezése nem szükséges és az nem is indokolható. A homlokfalra, látható helyre antennák elhelyezését nem szabad megengedni.

4.6.2 Vezeték nélküli hírközlés

A nem vezetékes szolgáltatók teljes lefedettséggel állnak rendelkezésre. Valamennyi nem vezetékes szolgáltató kedvező ellátást tud biztosítani.

A tervezési területen jelenleg közcélú antenna nem üzemel. A területre ha közcélú antenna telepítése igényként merül fel, akkor a hely kijelölését az építésigazgatási eljárás során kell felülvizsgálni.

A tervezési terület felett mikrohullámú összeköttetés zónája halad keresztül, ez elméletileg magassági korlátozást okoz. Ez a korlátozás azonban magasabban halad, mint a meglévő és tervezett beépítés, így ténylegesen korlátozást nem jelent.

5. Közterület és közlekedés

5.1 Közterület

A terület külső megjelenésében kulcsfontosságú szerep jut a közterületeknek. Az itt élő és a várhatóan ide költöző lakosság igényei és városképi szempontok alapján a jelenlegi elhanyagolt, lepusztult állapotok sürgős beavatkozást igényelnek.

A meglévő utcák burkolata aszfalt ill. nagykockakő. Állapotuk a többszöri közműépítés, javítás valamint az elmaradt felújítások miatt igen rossz, átépítésük több helyen indokolt. A felszíni víz elvezetése víznyelőkkel van megoldva, ezek az útépítésekkel egy időben felújítandók. A közterületekhez tartozó közvilágítási hálózat az egész területet lefedi, bár műszaki állapotuk hagy némi kívánni valót. Főként átfeszítéses rendszerű, ami vagy az épületek homlokzatán vagy a járdában elhelyezett oszlopokon keresztül került felfüggesztésre. Összefüggő zöld terület a Teleki László téren.

5.2 Tervezett állapot

Hosszútávon indokolt mind a szilárdburkolattal ellátott utak, mind a Teleki tér zöldfelületének felújítása. A végleges cél a járdák burkolókövel való ellátása, illetve a járműforgalmi rész aszfalt burkolatának átépítése.

Átgondolásra érdemes a Mátyás tér és a Teleki tér összekötése az Erdélyi utcán keresztül, annak csillapított vegyes-forgalmú utcává alakításával, illetve a Teleki tér Erdélyi és Szerdahelyi utca közötti szakaszának valamint a téren átlósan átvezetett utcának gyalogos forgalmúvá alakítása.

A felújított közterületeken indokolt a közvilágítás megújítása. Az átfeszítéses rendszerű, rossz műszaki állapotú hálózatot korszerű, energiatakarékos lámpatestekkel illetve esztétikus kandeláberekkel vagy falikarokkal célszerű felújítani.

5.3 Közlekedés infrastruktúra

A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik (Fiumei út, Népszínház utca). A Népszínház utca - Dobozi utca vonalon és a Fiumei úton villamos, a Nagyfuváros utca - Mátyás tér - Szerdahelyi utca - Karácsony Sándor utca vonalon busz közlekedik. A tér rekonstrukciójával, a kialakuló csillapított vegyes-forgalmú utak, utcák kialakításával a terület jelenlegi bonyolult, helyenként kaotikus közlekedési rendszere letisztult, forgalombaráttá tehető. A területen keresztül húzódó nagy átmérőjű csatornavezeték nem hagyható figyelmen kívül a mélygarázs kialakítása során, ezért javasoljuk annak a park alatt térben eltolt változatát megvalósítani.



Területkivonat:

Összes terület nagysága 702,1 m²
páncél 4 702,2 m²
Összes beépítendő terület 1 088,7 m²
Szélesség 448,8 m²

Jelmagyarázat:

- ▶ gazdasági építési jelölés
- ◀ nyilvános megközelítés

14-18

Fiumei út

18-17

Dobozi utca

Lujza utca

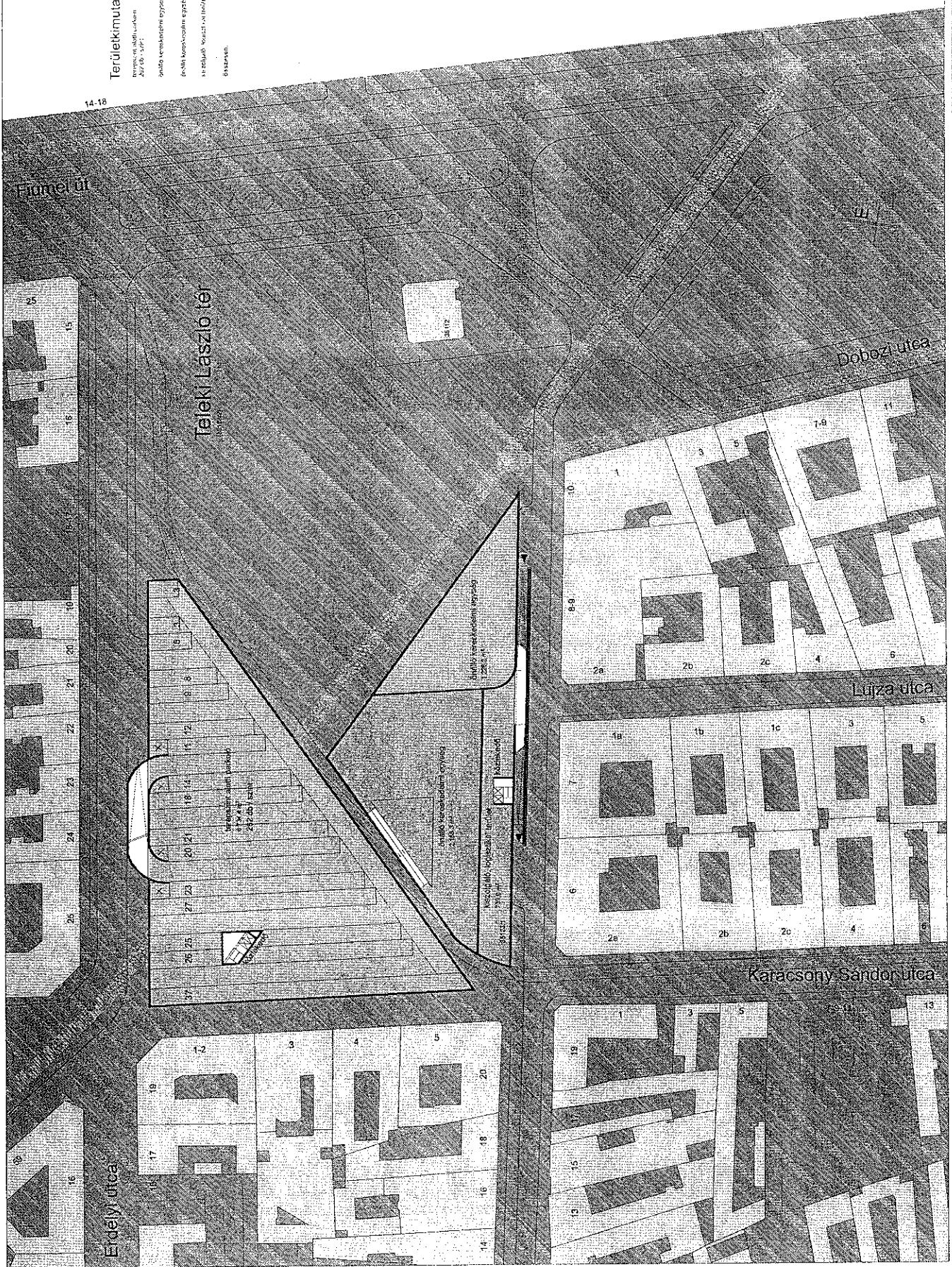
Karacsony Sándor utca

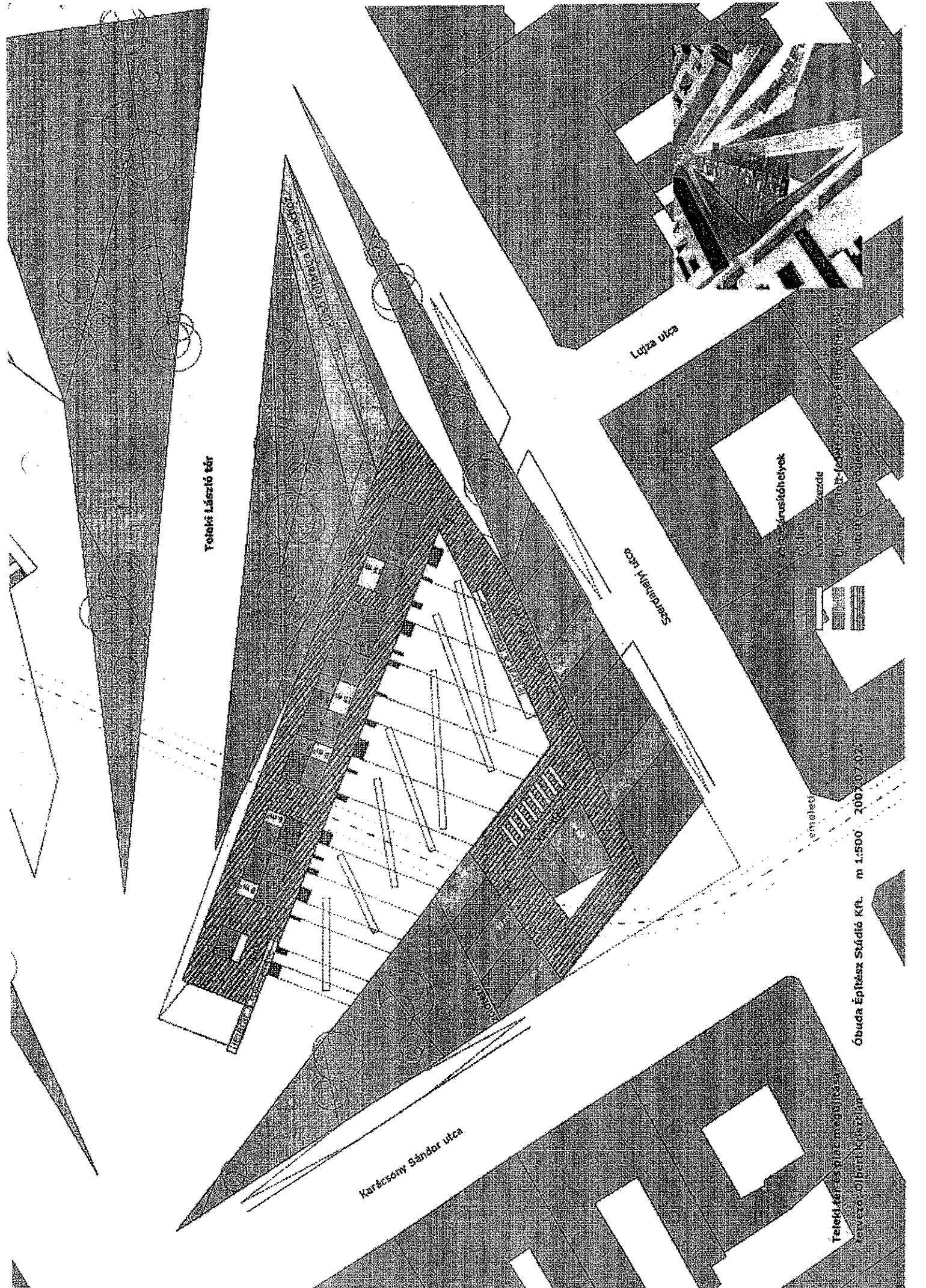
Z-9-11

14-18

Terülekimutató:

területi alflúterum 4 734,4 m²
 területi típus
 engedélyezett építmény 2 158,3 m²
 építési korlátok nélküli terület 226,2 m²
 az építési korlát nélküli terület 73,0 m²
 összesen 1067,3 m²





Fetelei László tér

Lajta utca

Sereghy utca

Karácsony Sándor utca

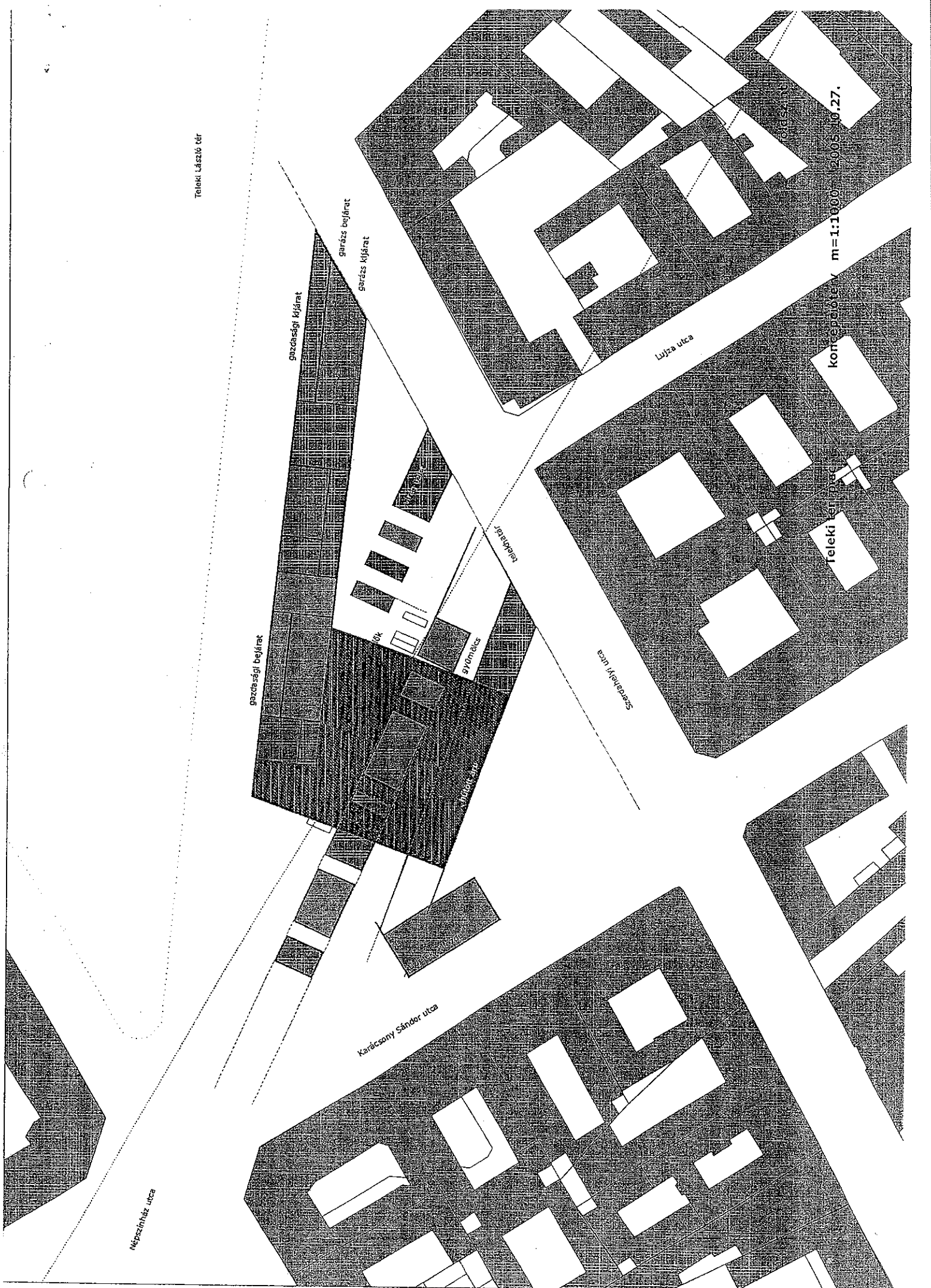
Állami Kereskedelmi Akadémia

Állami Kereskedelmi Akadémia

Állami Kereskedelmi Akadémia

Óbuda Építész Stúdió Kft. m 1:500 2007/07/02

Fetelei László tér és környékének átrendezése
tervezte: Olbert Krisztián



Teleki László tér

gazdasági kijárat

garázs bejárat

garázs kijárat

gazdasági bejárat

szélesség

hossz

szélesség

Lujza utca

teleki színház

komplexió

m=1:1000 2005.10.27.

Karácsony Sándor utca

Népszínház utca

Teleki László tér

Népszínház utca

Karácsony Sándor utca

Széchenyi utca

Lujza utca

Teleki téri ház

konceptterv m = 1:1000 2005.10.27.

Teleki László tér

Népszínház utca

Karácsony Sándor utca

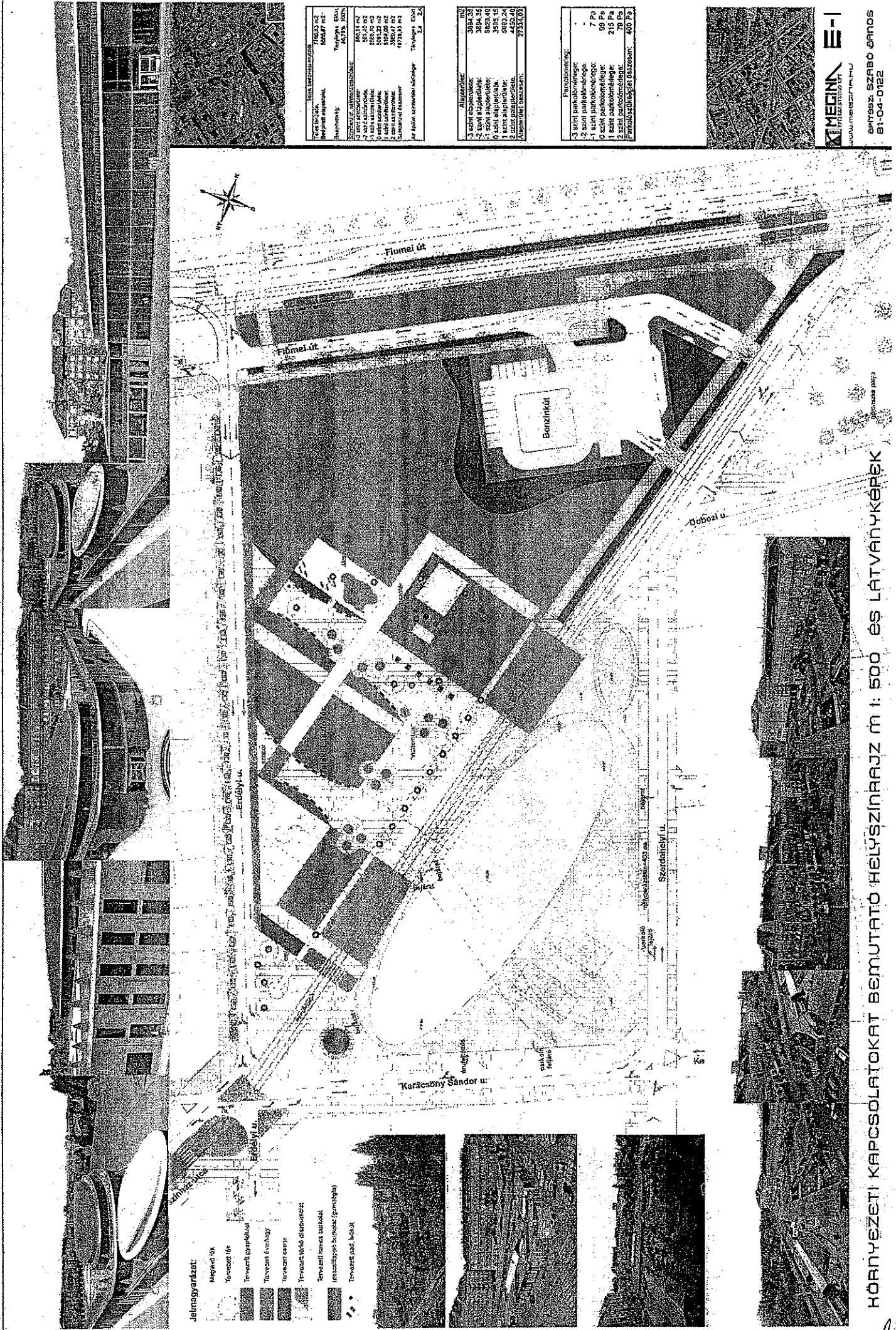
Szent István utca

Lujza utca

Teleki téri ház

konceptív terv m=1:1000 - 2005.09.27.

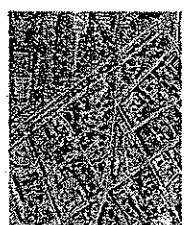
BUDAPEST, VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAC Koncepció Terve



Építési terület	7182,03 m ²	Területi előírás	1/2000. évi ÉMOT
Építési terület	6000,07 m ²	Területi előírás	1/2000. évi ÉMOT
Építési terület	6,77% (100%)	Területi előírás	1/2000. évi ÉMOT

Alaprajz	m ²
3 színt alapköltség	3984,35
2 színt alapköltség	9284,35
1 színt alapköltség	9284,35
0 színt alapköltség	9284,35
1 színt alapköltség	9892,24
2 színt alapköltség	4492,40
Alaprajz összesen	27316,05

Építési költség	7 Po
1 színt alapköltség	69 Po
0 színt alapköltség	218 Po
2 színt alapköltség	79 Po
Építési költség összesen	400 Po

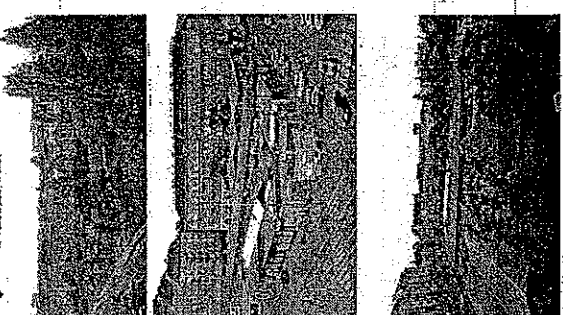


MEGINT
ÉPÍTÉSI IRODA
www.megint.hu

ÉPÍTŐ SZABÓ ÉRŐS
81-04-0122

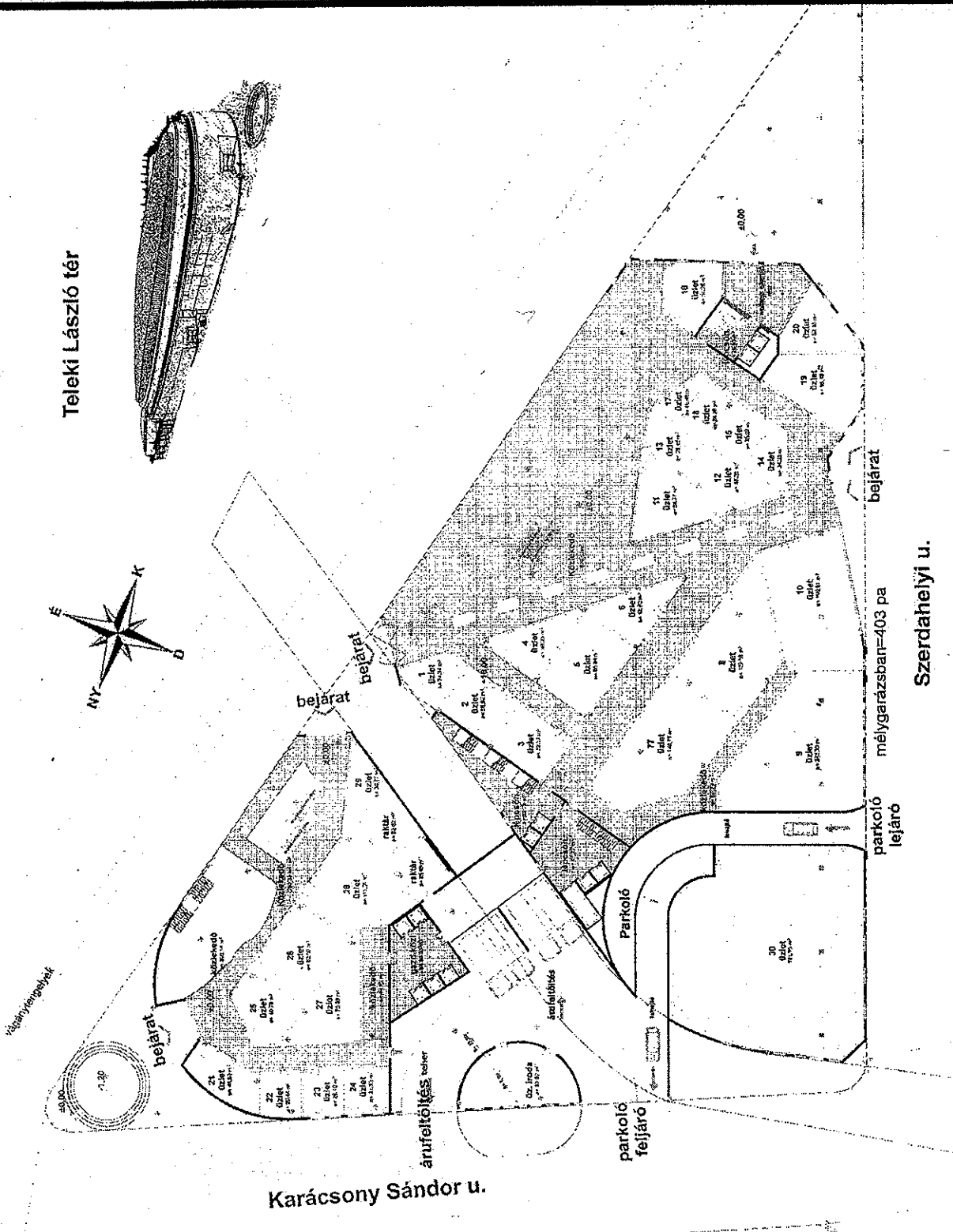
Jelnyilvánítás

Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület
Építési terület	Építési terület



HÖRNYEZETI KAPCSOLATOKAT BEMUTATÓ HELYSZÍNRAJZ M 1: 500 ÉS LÁTÁNYKÉPEK

BUDAPEST, VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAÇ KÖNCEPCIÓ TERVE



Teleki László tér

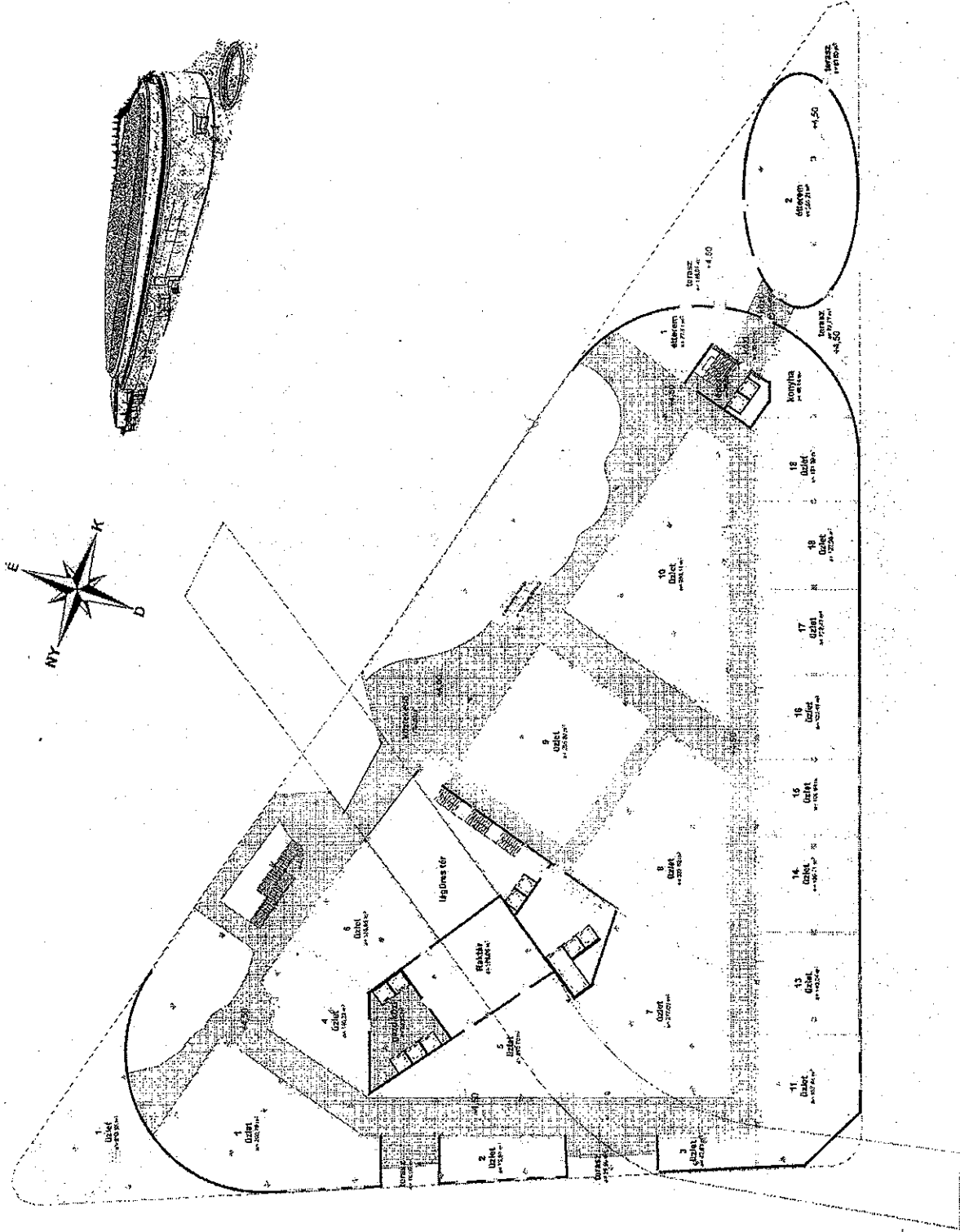


Tervezési adatok		Tervezési adatok	
terület	terület	terület	terület
1/1	0,00	19/4	26,60
1/2	0,00	20/3	54,02
2/1	0,00	20/5	20,49
2/2	0,00	20/7	31,26
3/1	0,00	18/4	27,74
3/2	0,00	17/4	49,56
4/1	0,00	17/4	20,78
4/2	0,00	18/4	20,78
5/1	0,00	18/4	20,78
5/2	0,00	18/4	20,78
6/1	0,00	18/4	20,78
6/2	0,00	18/4	20,78
7/1	0,00	18/4	20,78
7/2	0,00	18/4	20,78
8/1	0,00	18/4	20,78
8/2	0,00	18/4	20,78
9/1	0,00	18/4	20,78
9/2	0,00	18/4	20,78
10/1	0,00	18/4	20,78
10/2	0,00	18/4	20,78
11/1	0,00	18/4	20,78
11/2	0,00	18/4	20,78
12/1	0,00	18/4	20,78
12/2	0,00	18/4	20,78
13/1	0,00	18/4	20,78
13/2	0,00	18/4	20,78
14/1	0,00	18/4	20,78
14/2	0,00	18/4	20,78
15/1	0,00	18/4	20,78
15/2	0,00	18/4	20,78
16/1	0,00	18/4	20,78
16/2	0,00	18/4	20,78
17/1	0,00	18/4	20,78
17/2	0,00	18/4	20,78
18/1	0,00	18/4	20,78
18/2	0,00	18/4	20,78
19/1	0,00	18/4	20,78
19/2	0,00	18/4	20,78
20/1	0,00	18/4	20,78
20/2	0,00	18/4	20,78
21/1	0,00	18/4	20,78
21/2	0,00	18/4	20,78
22/1	0,00	18/4	20,78
22/2	0,00	18/4	20,78
23/1	0,00	18/4	20,78
23/2	0,00	18/4	20,78
24/1	0,00	18/4	20,78
24/2	0,00	18/4	20,78
25/1	0,00	18/4	20,78
25/2	0,00	18/4	20,78
26/1	0,00	18/4	20,78
26/2	0,00	18/4	20,78
27/1	0,00	18/4	20,78
27/2	0,00	18/4	20,78
28/1	0,00	18/4	20,78
28/2	0,00	18/4	20,78
29/1	0,00	18/4	20,78
29/2	0,00	18/4	20,78
30/1	0,00	18/4	20,78
30/2	0,00	18/4	20,78
Összesen		187,23	187,23

MEGINA E-S
 ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.
 WWW.MEGINA.E-S.HU
 ÉPÍTÉSZ: SZABÓ JÁNOS
 E1-04-0122

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1: 500

BUDAPEST, VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAÇ Koncepció Terve



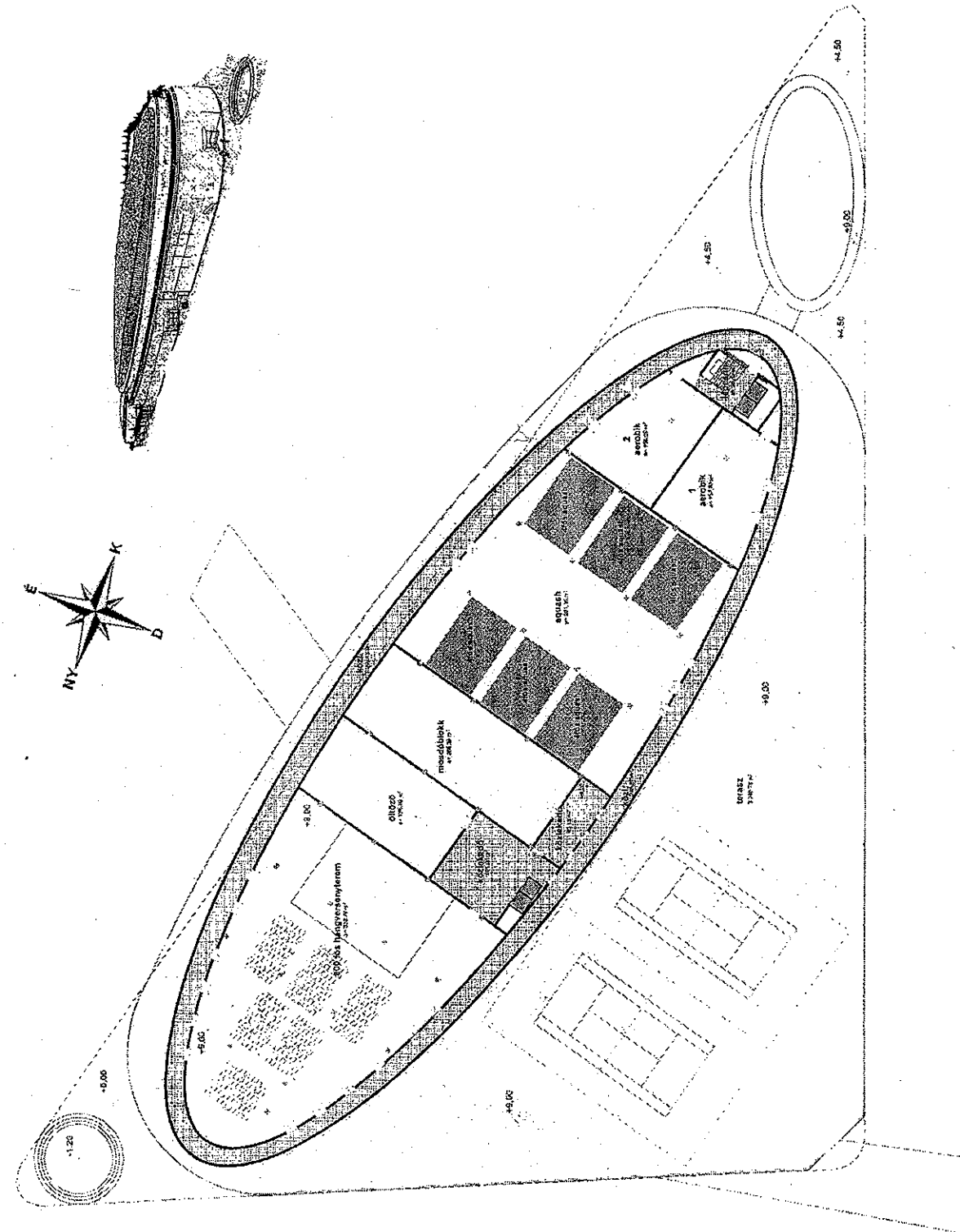
Tervezési adatok		Tervezési adatok	
Terület	Érték	Terület	Érték
1/1	0,041	11/1	11 Pa
1/2	0,041	11/2	4 Pa
2/1	0,041	12/1	2 Pa
2/2	0,041	12/2	6 Pa
3/1	0,041	13/1	13 Pa
3/2	0,041	13/2	7 Pa
4/1	0,041	14/1	12 Pa
4/2	0,041	14/2	11 Pa
5/1	0,041	15/1	13 Pa
5/2	0,041	15/2	7 Pa
6/1	0,041	16/1	12 Pa
6/2	0,041	16/2	11 Pa
7/1	0,041	17/1	13 Pa
7/2	0,041	17/2	7 Pa
8/1	0,041	18/1	12 Pa
8/2	0,041	18/2	11 Pa
9/1	0,041	19/1	13 Pa
9/2	0,041	19/2	7 Pa
10/1	0,041	20/1	12 Pa
10/2	0,041	20/2	11 Pa
11/1	0,041	21/1	13 Pa
11/2	0,041	21/2	7 Pa
12/1	0,041	22/1	12 Pa
12/2	0,041	22/2	11 Pa
13/1	0,041	23/1	13 Pa
13/2	0,041	23/2	7 Pa
14/1	0,041	24/1	12 Pa
14/2	0,041	24/2	11 Pa
15/1	0,041	25/1	13 Pa
15/2	0,041	25/2	7 Pa
16/1	0,041	26/1	12 Pa
16/2	0,041	26/2	11 Pa
17/1	0,041	27/1	13 Pa
17/2	0,041	27/2	7 Pa
18/1	0,041	28/1	12 Pa
18/2	0,041	28/2	11 Pa
19/1	0,041	29/1	13 Pa
19/2	0,041	29/2	7 Pa
20/1	0,041	30/1	12 Pa
20/2	0,041	30/2	11 Pa
21/1	0,041	31/1	13 Pa
21/2	0,041	31/2	7 Pa
22/1	0,041	32/1	12 Pa
22/2	0,041	32/2	11 Pa
23/1	0,041	33/1	13 Pa
23/2	0,041	33/2	7 Pa
24/1	0,041	34/1	12 Pa
24/2	0,041	34/2	11 Pa
25/1	0,041	35/1	13 Pa
25/2	0,041	35/2	7 Pa
26/1	0,041	36/1	12 Pa
26/2	0,041	36/2	11 Pa
27/1	0,041	37/1	13 Pa
27/2	0,041	37/2	7 Pa
28/1	0,041	38/1	12 Pa
28/2	0,041	38/2	11 Pa
29/1	0,041	39/1	13 Pa
29/2	0,041	39/2	7 Pa
30/1	0,041	40/1	12 Pa
30/2	0,041	40/2	11 Pa
31/1	0,041	41/1	13 Pa
31/2	0,041	41/2	7 Pa
32/1	0,041	42/1	12 Pa
32/2	0,041	42/2	11 Pa
33/1	0,041	43/1	13 Pa
33/2	0,041	43/2	7 Pa
34/1	0,041	44/1	12 Pa
34/2	0,041	44/2	11 Pa
35/1	0,041	45/1	13 Pa
35/2	0,041	45/2	7 Pa
36/1	0,041	46/1	12 Pa
36/2	0,041	46/2	11 Pa
37/1	0,041	47/1	13 Pa
37/2	0,041	47/2	7 Pa
38/1	0,041	48/1	12 Pa
38/2	0,041	48/2	11 Pa
39/1	0,041	49/1	13 Pa
39/2	0,041	49/2	7 Pa
40/1	0,041	50/1	12 Pa
40/2	0,041	50/2	11 Pa
41/1	0,041	51/1	13 Pa
41/2	0,041	51/2	7 Pa
42/1	0,041	52/1	12 Pa
42/2	0,041	52/2	11 Pa
43/1	0,041	53/1	13 Pa
43/2	0,041	53/2	7 Pa
44/1	0,041	54/1	12 Pa
44/2	0,041	54/2	11 Pa
45/1	0,041	55/1	13 Pa
45/2	0,041	55/2	7 Pa
46/1	0,041	56/1	12 Pa
46/2	0,041	56/2	11 Pa
47/1	0,041	57/1	13 Pa
47/2	0,041	57/2	7 Pa
48/1	0,041	58/1	12 Pa
48/2	0,041	58/2	11 Pa
49/1	0,041	59/1	13 Pa
49/2	0,041	59/2	7 Pa
50/1	0,041	60/1	12 Pa
50/2	0,041	60/2	11 Pa
51/1	0,041	61/1	13 Pa
51/2	0,041	61/2	7 Pa
52/1	0,041	62/1	12 Pa
52/2	0,041	62/2	11 Pa
53/1	0,041	63/1	13 Pa
53/2	0,041	63/2	7 Pa
54/1	0,041	64/1	12 Pa
54/2	0,041	64/2	11 Pa
55/1	0,041	65/1	13 Pa
55/2	0,041	65/2	7 Pa
56/1	0,041	66/1	12 Pa
56/2	0,041	66/2	11 Pa
57/1	0,041	67/1	13 Pa
57/2	0,041	67/2	7 Pa
58/1	0,041	68/1	12 Pa
58/2	0,041	68/2	11 Pa
59/1	0,041	69/1	13 Pa
59/2	0,041	69/2	7 Pa
60/1	0,041	70/1	12 Pa
60/2	0,041	70/2	11 Pa
61/1	0,041	71/1	13 Pa
61/2	0,041	71/2	7 Pa
62/1	0,041	72/1	12 Pa
62/2	0,041	72/2	11 Pa
63/1	0,041	73/1	13 Pa
63/2	0,041	73/2	7 Pa
64/1	0,041	74/1	12 Pa
64/2	0,041	74/2	11 Pa
65/1	0,041	75/1	13 Pa
65/2	0,041	75/2	7 Pa
66/1	0,041	76/1	12 Pa
66/2	0,041	76/2	11 Pa
67/1	0,041	77/1	13 Pa
67/2	0,041	77/2	7 Pa
68/1	0,041	78/1	12 Pa
68/2	0,041	78/2	11 Pa
69/1	0,041	79/1	13 Pa
69/2	0,041	79/2	7 Pa
70/1	0,041	80/1	12 Pa
70/2	0,041	80/2	11 Pa
71/1	0,041	81/1	13 Pa
71/2	0,041	81/2	7 Pa
72/1	0,041	82/1	12 Pa
72/2	0,041	82/2	11 Pa
73/1	0,041	83/1	13 Pa
73/2	0,041	83/2	7 Pa
74/1	0,041	84/1	12 Pa
74/2	0,041	84/2	11 Pa
75/1	0,041	85/1	13 Pa
75/2	0,041	85/2	7 Pa
76/1	0,041	86/1	12 Pa
76/2	0,041	86/2	11 Pa
77/1	0,041	87/1	13 Pa
77/2	0,041	87/2	7 Pa
78/1	0,041	88/1	12 Pa
78/2	0,041	88/2	11 Pa
79/1	0,041	89/1	13 Pa
79/2	0,041	89/2	7 Pa
80/1	0,041	90/1	12 Pa
80/2	0,041	90/2	11 Pa
81/1	0,041	91/1	13 Pa
81/2	0,041	91/2	7 Pa
82/1	0,041	92/1	12 Pa
82/2	0,041	92/2	11 Pa
83/1	0,041	93/1	13 Pa
83/2	0,041	93/2	7 Pa
84/1	0,041	94/1	12 Pa
84/2	0,041	94/2	11 Pa
85/1	0,041	95/1	13 Pa
85/2	0,041	95/2	7 Pa
86/1	0,041	96/1	12 Pa
86/2	0,041	96/2	11 Pa
87/1	0,041	97/1	13 Pa
87/2	0,041	97/2	7 Pa
88/1	0,041	98/1	12 Pa
88/2	0,041	98/2	11 Pa
89/1	0,041	99/1	13 Pa
89/2	0,041	99/2	7 Pa
90/1	0,041	100/1	12 Pa
90/2	0,041	100/2	11 Pa
91/1	0,041	101/1	13 Pa
91/2	0,041	101/2	7 Pa
92/1	0,041	102/1	12 Pa
92/2	0,041	102/2	11 Pa
93/1	0,041	103/1	13 Pa
93/2	0,041	103/2	7 Pa
94/1	0,041	104/1	12 Pa
94/2	0,041	104/2	11 Pa
95/1	0,041	105/1	13 Pa
95/2	0,041	105/2	7 Pa
96/1	0,041	106/1	12 Pa
96/2	0,041	106/2	11 Pa
97/1	0,041	107/1	13 Pa
97/2	0,041	107/2	7 Pa
98/1	0,041	108/1	12 Pa
98/2	0,041	108/2	11 Pa
99/1	0,041	109/1	13 Pa
99/2	0,041	109/2	7 Pa
100/1	0,041	110/1	12 Pa
100/2	0,041	110/2	11 Pa

MEGINN E-S
 ÉPÍTÉSZSTUDIO KFT
 WWW.MEGINN.E-S.HU

ÉPÍTÉSZ: SZABÓ JÁNOS
 E1-04-0122

1. EMELETI ALAPRAJZ M 1 : 500

BUDAPEST, VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAÇ Koncepció Terve



Tervezői feladat megnevezése: Budapest, VIII. ker. Teleki térsz. Piacépítészterv		Feltételek	
Nyomtatás	m ²	5 Párts	5 Párts
3/1 hangnyelvény	0,2772	2,410	5 Párts 60 Pa
3/2 színház	531,35	2,410	5 Párts 5 Pa
3/3 színház előcsarnok	157,70	30,00	5 Párts 6 Pa
3/4 színház előcsarnok	155,89	30,00	5 Párts 6 Pa
3/5 színház előcsarnok	514,58	30,00	5 Párts 6 Pa
Sportterület beépítés:	3385,75		Összesen: 78 Pa
terület	3385,75		
területi beépítés:	3385,75		
Közföld	101,00		
Közföld	42,33		
Közföld	28,83		
Közföld	644,22		
terület	3385,75		
KÖZMŰVEK TERÜLET BEÉPÍTÉS: 4115,89			
TERÜLETI BEÉPÍTÉS: 4833,48			

MEGINN E-7
ÉPÍTÉSZSTÚDIO KFT

WWW.MEGINN.E-7.HU

ÉPÍTÉSZ: SZABÓ JÁNOS
E1-04-0122

II. EMELETI ALAPRAJZ m 1: 500

2. Melléklet



Karácsony Sándor utca 3.



Karácsony Sándor utca 1.

