

Javaslat a BVM-METRÓ M-IX-2 övezet beépítési paraméterének normatív alapon történő módosítására.

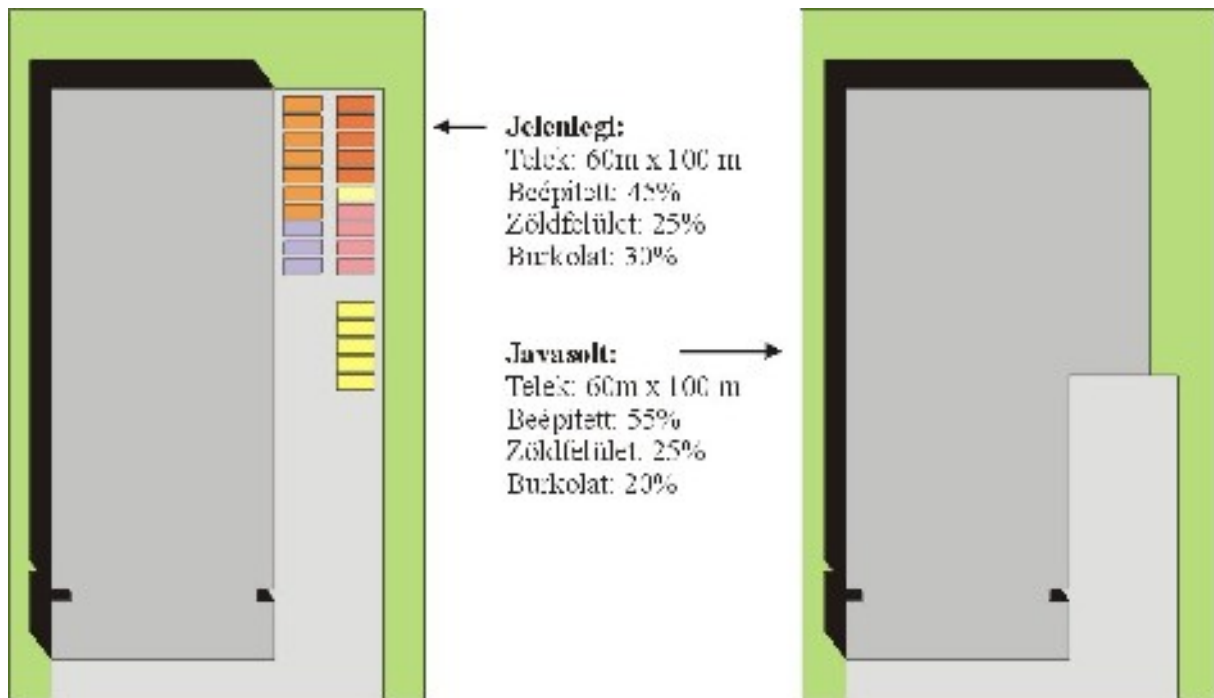
A tervezett M-IX-2 övezet területén az utóbbi években jelentős ingatlanfejlesztések történtek, elsősorban logisztikai (InNove Business Park mintegy 17.000 m² bérelhető raktárterületével, illetve a Délpesti Üzleti Park található raktárbázisa 23.000 m² raktárterületével), valamint nem termelő, illetve könnyűipari és kereskedelmi funkciókban. Ezen funkciók mindegyikének jelentős területhasználati tényezője a rendszeres áruszállítás és a nagy felületű árutárolás.

Az áruk tárolására, többnyire a telek nem beépített, burkolt, szabad területeit is igénybe veszik, ami sem a tárolás szempontjából (vagyonbiztonság, időjárási hatások), sem városképi szempontból nem lehet előnyös.



Részlet a tervezett M-IX-2 építési övezetben működő lapkiadó telephelyéről.

A probléma megoldására javasolható, hogy áruk zárt tárolásának lehetősége a megengedett legnagyobb beépítés paraméterével növekedjen 45%-ról 55%-ra anélkül, hogy az összes beépíthető szintterület megnövekedne, illetve a kötelező legkisebb zöldfelület csökkenne. Ezzel a megoldással a beépítési mérték a burkolt, szabadtéri területek rovására növekedhet, miközben nem változik a beépíthető bruttó szintterület, illetve nem csökkenhet a minimális zöldfelület. Az alábbi ábrán látható a javasolt módosítás hatása egy szabályosan kialakított telek beépítése kapcsán:



Megállapítások:

- 1) A megoldás nem jelent több építési lehetőséget, mivel az építési lehetőség maximumát a beépíthető legnagyobb szintterület határozza meg. A módosítás nem érinti a szintterületi mutatót.
- 2) A megoldás nem jelent zöldfelületi csökkenést, mivel a módosítás a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét nem érinti.
- 3) A beépítés 10%-os növekedése – a legkisebb zöldfelület kialakítása mellett – kizárólag a burkolt terület rovására, annak 10%-os csökkentésével történhet, mivel a telek területének használatát a beépített terület, a burkolt terület és a kialakított zöldfelület hármasa határozza meg.
- 4) A tervezési területen, az M-IX-2 építési övezettől kivételével, jellemzően 50% és 55%-os beépítési mértéket határoznak meg az építési paraméterek. A módosítással a terület építési keretei a normativitás alapelveihez kerülnek közelebb.

Javasolt módosítás:

| Az építési övezet jele | Az építési telekre meghatározott | | | | | | Az épület | |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb megengedett | | | legkisebb | min. | max. |
| | terület | közterület felőli szélesség | beépítési mértéke | szint-területi mutató | terepszint alatti beépítettség | zöld-felületi mérték | építmény-magassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| M-IX-2 | 6000 | 30 | 45 55 | 2,0 | 45 | 25 | 6,0 | 16,0 |

A módosítással az M-IX-2 építési övezetbe sorolt területen egységesen növekszik a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 45%-ról 55%-ra, a többi paraméter megváltoztatása nélkül.