

BUDAPESTI 4-ES METRÓVONAL  
KELENFÖLDI JÁRMŰTELEP  
FELÜLÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK

TANULMÁNY

## TANULMÁNY

Tárgy: a 4-es metróvonal keleti oldali jármútelpark területének felülépíthetőségének vizsgálata

Időpont: 2008. augusztus 22.

Készítette: DPI design Kft.

TARTALOM	I
Előzmények	II
A megoldási javaslat elemei	III
A beruházói szempontok érvényesülése	IV
A városépítészeti szempontok érvényesülése	IV
Az építészeti szempontok érvényesülése	V
-4., -3. és -2. szintek elrendezése és adatai	1
-1., Földszint és 1. emelet elrendezése és adatai	2
2., 3. és 4. szintek elrendezése és adatai	3
5., 6. és 7. szintek elrendezése és adatai	4
Magyarázó ábra és összesítés	5
Metszetek	6

## Előzmények

Cégünk 2006 nyara óta foglalkozik a járműtelep területének beépítésével, amely megbízásunkat országos, nyílt tervpályázat eredményeként nyertük el. A BKV Zrt-vel kötött tervezési szerződésünk alapján a járműtelep építési engedélyezési tervdokumentációját 2007 őszén benyújtottuk az engedélyező hatósághoz. A tervdokumentáció a terület egy leválasztott részének (kb. 14000 m<sup>2</sup>) üzleti célú felhasználásával számolt, a fennmaradó telkeken a járműtelep és BKV diszpécserközpont funkciói kaptak helyet.

2008 nyarán felkérést kaptunk a Futureal csoport részéről annak vizsgálatára, hogy a terület további beépítésével, felülépítésével milyen mértékű ingatlan beruházás valósítható meg, mely az időközben a Főváros részéről is felmerült városközpont fejlesztési elképzelésekkel is egybevágh.

A felülépítési lehetőségeket az alábbi célok teljesülése érdekében, ill. ezek figyelembevételével vizsgáljuk:

1. lehetővé kell tenni a korábbiaknál jelentősebb üzleti célú fejlesztés megvalósítását a területen
2. megoldást kell találni a területen a tervezett fejlesztés által generált szükségletek mellett további P+R parkoló elhelyezésére
3. figyelembe kell venni a Kelenföldi Városközponti területre készülő KSZT módosítás által támasztott városszerkezeti igényeket
4. a járműtelep folyamatban lévő tervezési, tender és kivitelezési folyamatainak időbeli hátráltatása a teljes metróberuházás fontossága miatt nem lehetséges

## A megoldási javaslat elemei

1. Javasoljuk a terület fejlesztési lehetőségeinek kihasználhatósága miatt a korábban tervezett utólagos telmekmegosztás elhagyását, a teljes terület egységben történő kezelését.
2. Javasoljuk az üzleti célú fejlesztések koncentrációját a Somogyi út mentén, mivel a terület e részén a felülépítés lehetősége biztosítható a járműtelepi funkciók zavarása nélkül.
3. Javasoljuk a parkoló kapacitások Somogyi út mentén történő elhelyezését oly módon, hogy a járműtelep sínkorona szintjéhez képest kb. 5 m magasságból lefelé 4 parkoló szint legyen kialakítható. Az első két szint (-1, -2) természetes szellőzése a járműtelep felől oldali irányból, illetve felülről áttörésekkel megoldható, így üzemeltetése kültéri parkolóházhoz hasonlóan gazdaságos lehet, míg a keleti irányból városközpont irányából egyáltalán nem lesz látható. Ezzel lehetőség nyílik a P+R funkció költséghatékony biztosítására. A következő két szint (-3, -4) hagyományos mélygarázként üzemeltethető, itt biztosítható a tervezett üzleti célú fejlesztések parkoló igénye.
4. Javasoljuk a járműtelep felülépítési koncepciójának kiterjesztését a Somogyi út teljes hosszában, valamint a felülépítés átkötését a Borszéki útra.
5. Javasoljuk, hogy a terület összetett felhasználási szándékainak teljes és kölcsönösen kielégítő megvalósítása érdekében az érdekeltek (BKV, Főváros, szakmai befektető(k)) hozzanak létre a területre önálló beruházói szervezetet, amely a fejlesztés teljes időtartama alatt képes a szerteágazó beruházói érdekek megfelelő összehangolására és a fejlesztések gyors, hatékony megvalósítására.

## **A beruházói szempontok érvényesülése:**

1. a területen lehetővé válik a korábbi mintegy 30.000 m<sup>2</sup> helyett körülbelül bruttó 120.000 m<sup>2</sup> üzleti célú fejlesztés
2. a területen elhelyezhető várhatóan parkoló szintenként 1100, összesen 3900 gépkocsi. A tervezett üzleti célú fejlesztés parkolási igénye kb. 1800 gk, a járműtelepé 180-200 gk, P+R célokra biztosítható a fennmaradó mintegy 1900 parkolóhely.
3. a 4-es metróvonal járműtelepi funkciói változatlanok maradnak és a tervezés, tender és kivitelezés folyamatainak időbeli ütemezésén nem szükséges változtatni
4. a metróberuházásra a javasolt megoldásból közvetlen többletköltségek várhatóan nem keletkeznek

## **A városépítészeti szempontok érvényesülése:**

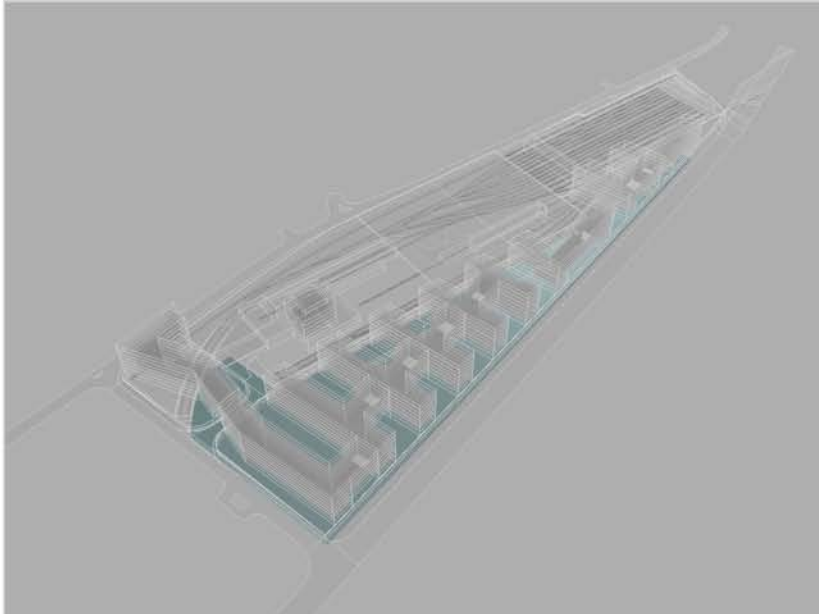
1. javaslatunk megőrzi a korábbi tervpályázat koncepcionális alapvevőként az üzleti célú fejlesztések földszinti átjárhatóságát, a zöldfelületek akadálytalan szintbeli csatlakoztatását a keresztzárnyakat összekötő hosszszárny kétszintes felnyitásával
2. eredeti formájában a járműtelep hosszan elzárja a gyalogos áthaladás lehetőségét a MÁV vonalak mentén a jövőben kialakítandó jelentős fejlesztési területtől. Ennek megoldására javasoljuk a járműtelep középső részén parkkal fedett felülépítés megvalósítását, amely lehetővé teszi a fejlesztési területek és belső zöldfelületek gyalogos és kerékpáros megközelítését a Borszéki út felől, ill. megvalósíthatóvá válik az új szabályozási elképzelések szerinti szabadtéri és fedett sportfunkciók elhelyezése
3. a vázolt megoldással lehetővé válik a korábbi tervek alapján „féloldalas” Somogyi út mindkét oldalának térfalakkal történő követése
4. a Somogyi út két oldalán tervezett beépítések miatt javasolt az út kapacitásának megfelelő biztosítása, a tervezett mélyparkolók megközelítési pontjainak meghatározása, ezekhez ki és besoroló sávok tervezése

## Építészeti megfontolások érvényesülése:

1. a tervpályázat eredményeképpen elfogadott beépítési koncepció továbbfejlesztéseként javaslatunk a terület egységes, ütemezhető üzleti és P+R fejlesztését teszi lehetővé.
  - a. horizontális és vertikális ütemezés (1. ütem: parkoló szintek, további ütemek: kereskedelmi célú épületek Kelenföld VK felől haladva akár 8 külön ütemben)
  - b. vertikális ütemezés (parkolók és felettük lévő üzleti célú épületek tömbönként akár 6 külön ütemben épülnek ki, Kelenföld VK felől haladva)
2. a korábbinál intenzívebb felülépítéssel alapvetően változik meg a teljes terület épített karaktere, a telek északi részét jellemző városközponti parkfelület gyakorlatilag a teljes vágányhálózatot lefedi, így módon a területet nagymértékben felértékeli, integrálja a kialakuló új városközpontba, az ipari elemeket háttérbe szorítja
3. a területen megjelenő fejlesztéseket műszakilag lehetséges egy épületként kezelni, ami megoldást adhat a korábbi megoldások során felmerülő, komplikált és drága megoldásokat eredményező tűzvédelmi kérdésekre (különálló épületek közti tűztávolság, felvonulási területek stb.)

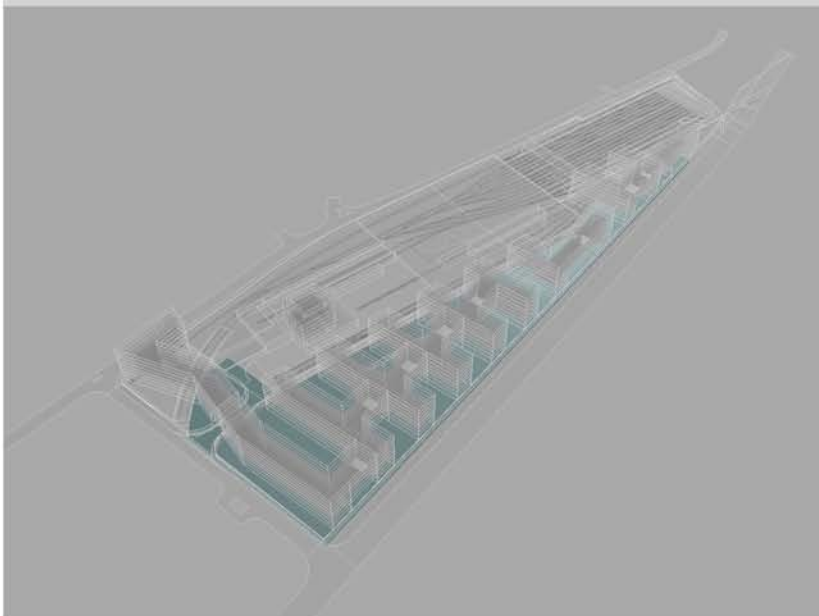
Amennyiben a telkek jogi megosztása mégis megvalósul, akkor a beépítési lehetőségek a következő táblázat szerint alakulnak:

Telekterület	Szintterületi mutató	Szintterület
A. A BKV területek érintése nélkül		
~14 000 m <sup>2</sup>	4.0 (érvényben lévő)	56 000 m <sup>2</sup>
	2.5 (tervezett)	35 000 m <sup>2</sup>
B. A BKV területek felülépítésével (ebben az esetben a járműtelep részére kb 200 db parkolóhely biztosítandó)		
~28 000 m <sup>2</sup>	4.0 (érvényben lévő)	112 000 m <sup>2</sup>
	2.5 (tervezett)	70 000 m <sup>2</sup>



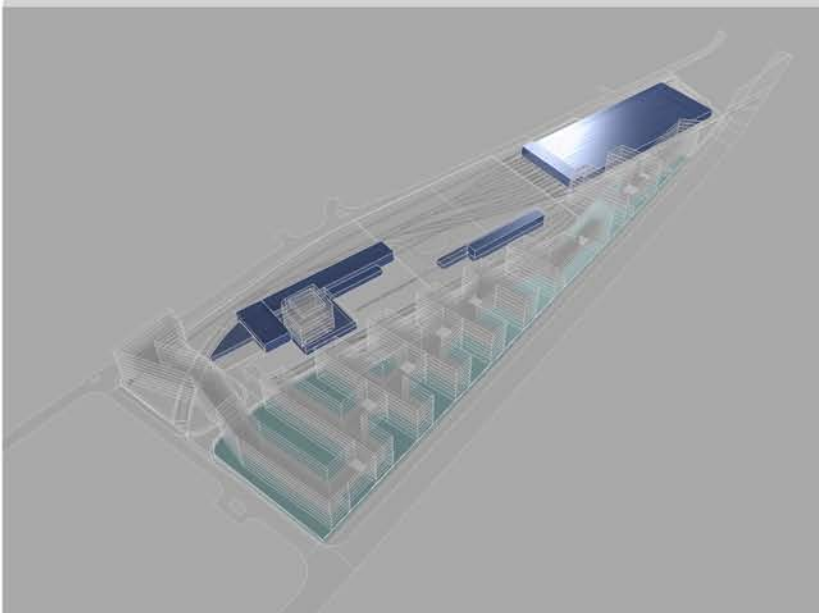
#### P-4 SZINT

mélygarázs: 30500 m<sup>2</sup>  
(kb. 1100 db parkolóhely)



#### P-3 SZINT

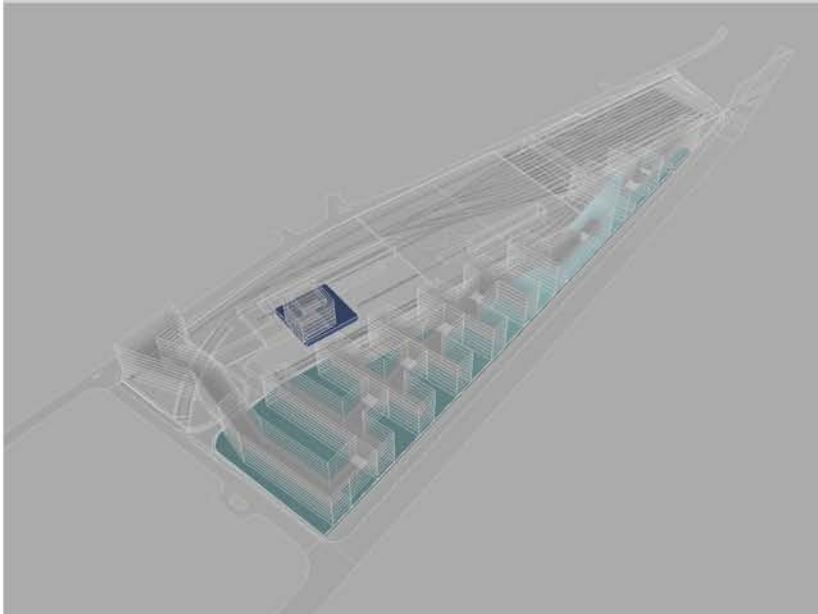
mélygarázs: 30500 m<sup>2</sup>  
(kb. 1100 db parkolóhely)



#### P-2 SZINT

P+R parkoló: 23500 m<sup>2</sup>  
(kb. 850 db parkolóhely)

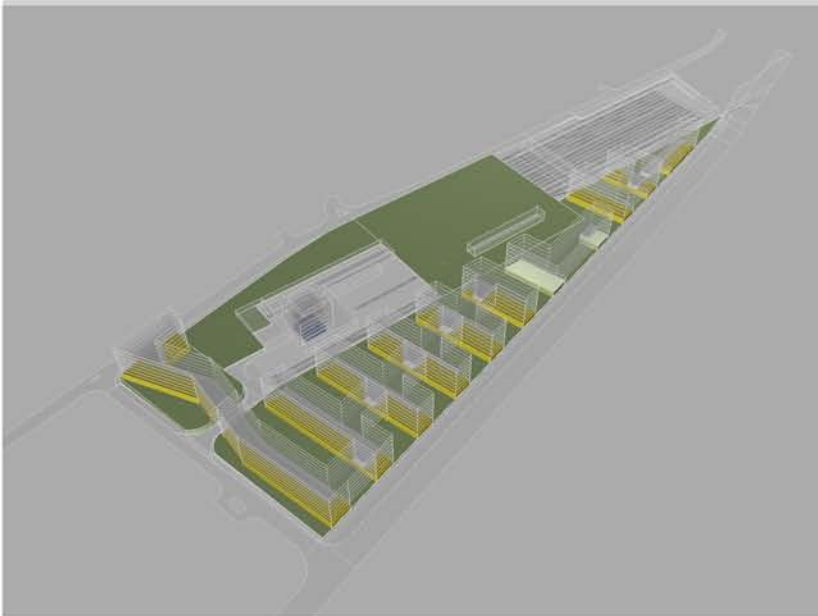
BKV területek: 17200 m<sup>2</sup>



## P-1 SZINT

P+R parkoló: 23500 m<sup>2</sup>  
(kb. 850 db parkolóhely)

BKV területek: 1800 M<sup>2</sup>



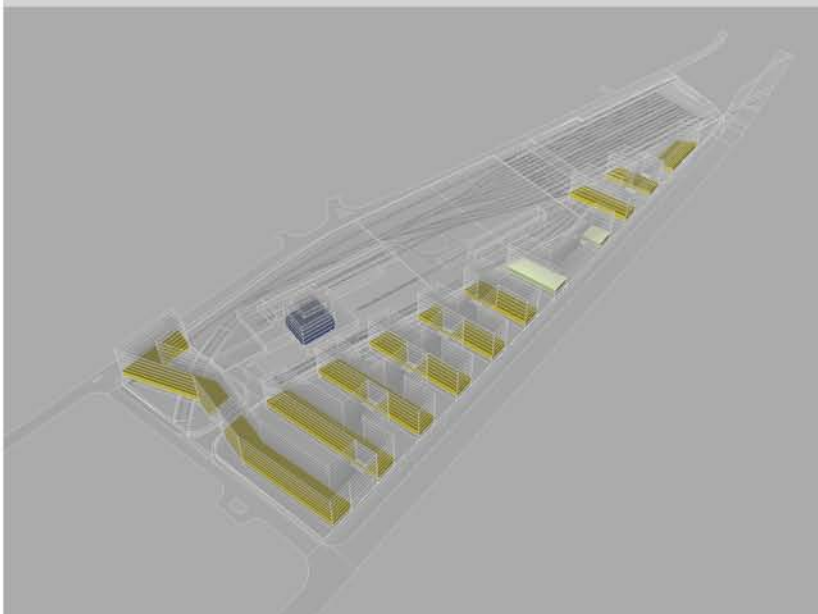
## FÖLDSZINT

felülépítés: 56300 M<sup>2</sup>

BKV területek: 300 M<sup>2</sup>

iroda, keresk.: 11200 M<sup>2</sup>

sport: 900 M<sup>2</sup>



## 1. SZINT

BKV területek: 820 M<sup>2</sup>

iroda: 11200 m<sup>2</sup>

sport: 900 M<sup>2</sup>



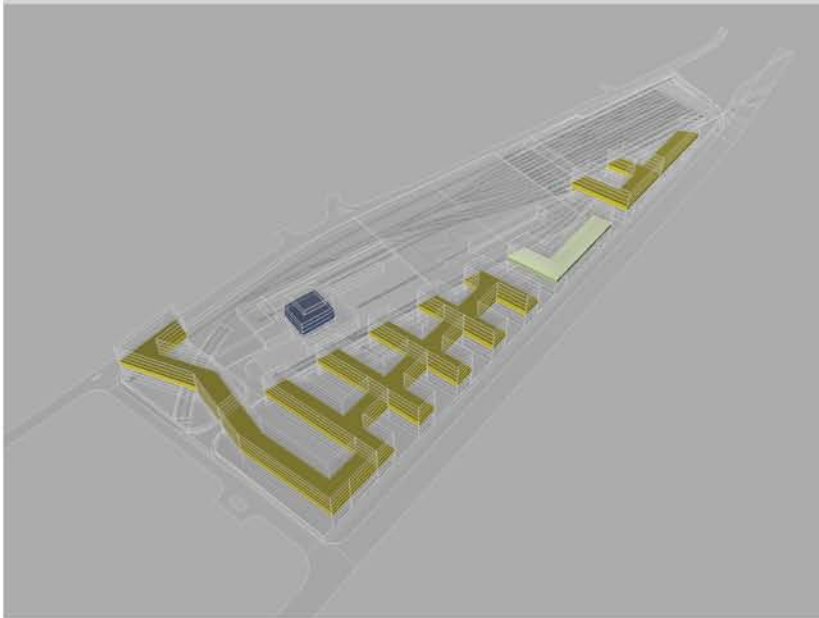


## 2. SZINT

BKV területek: 820 m<sup>2</sup>

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

sport: 1700 M<sup>2</sup>

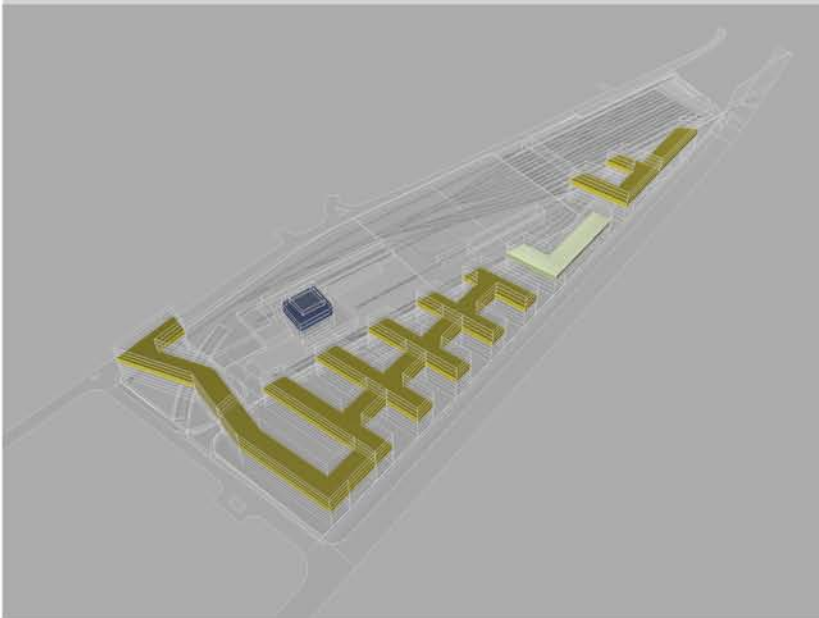


## 3. SZINT

BKV területek: 820 m<sup>2</sup>

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

sport: 1700 M<sup>2</sup>

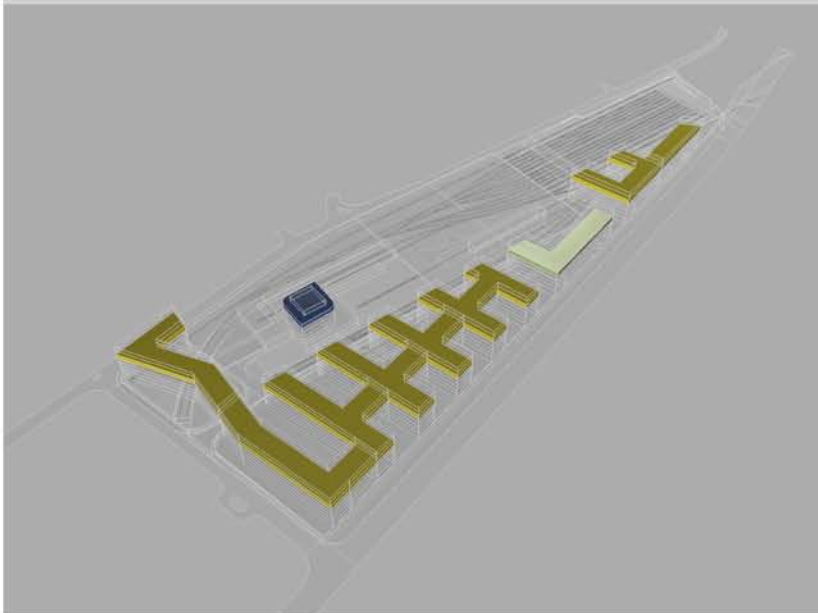


## 4. SZINT

BKV területek: 820 m<sup>2</sup>

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

sport: 1700 M<sup>2</sup>

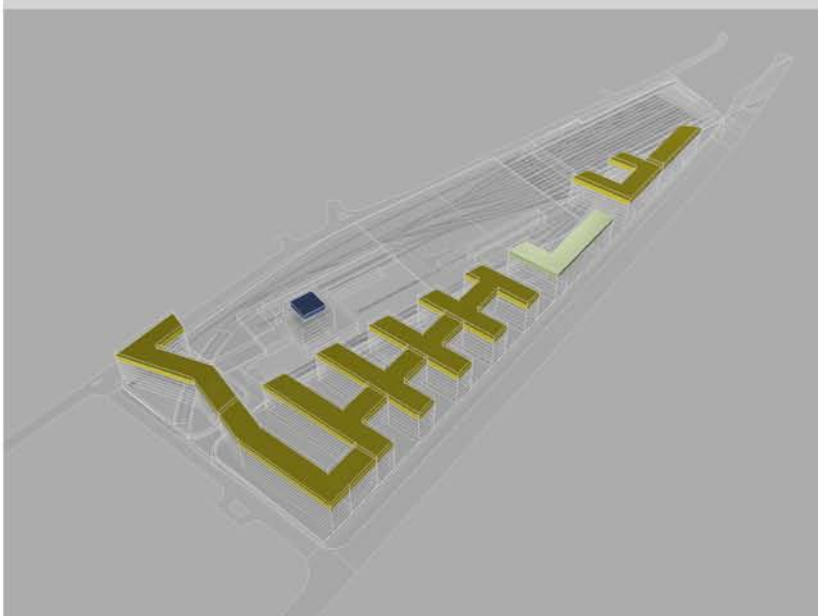


## 5. SZINT

BKV területek: 820 m<sup>2</sup>

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

sport: 1700 M<sup>2</sup>

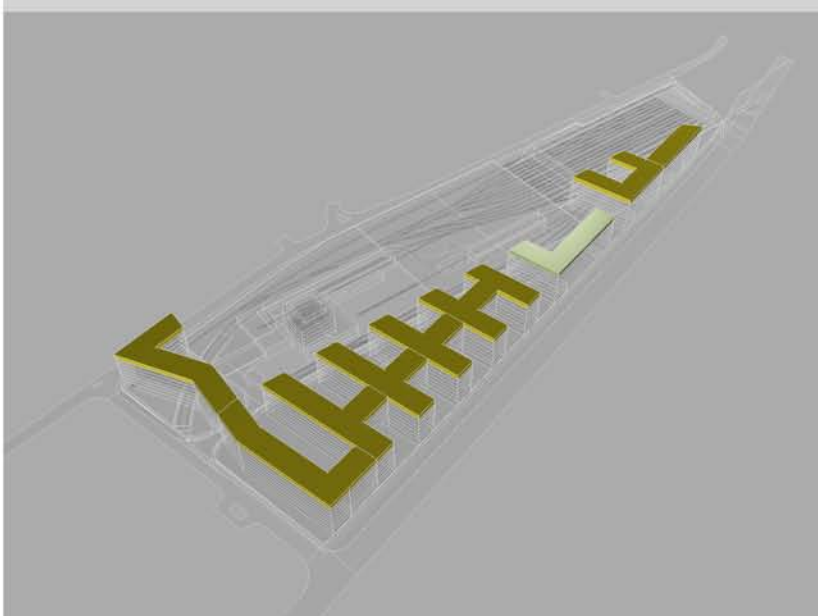


## 6. SZINT

BKV területek: 300 m<sup>2</sup>

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

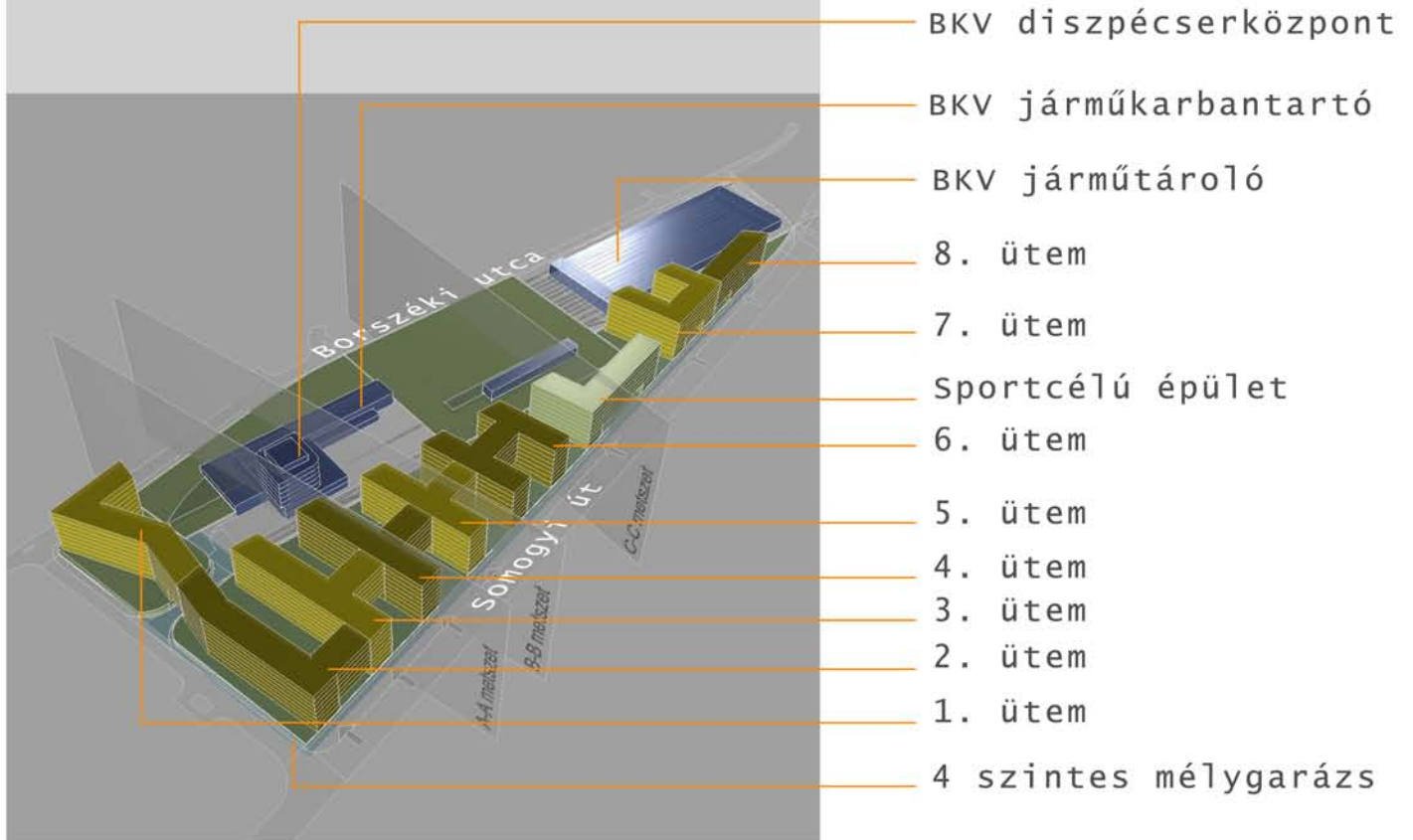
sport: 1700 M<sup>2</sup>



## 7. SZINT

iroda: 14200 m<sup>2</sup>

sport: 1700 M<sup>2</sup>



## TERÜLETKIMUTATÁS

Telekterület	85600 m <sup>2</sup>	(100%)
Felülepítés	55300 m <sup>2</sup>	(66%)
BKV beépítés	18060 m <sup>2</sup>	(21%)
Beépítetlen	11240 m <sup>2</sup>	(13%)

## FUNKCIÓ

## Összesített terület

Mélygarázs (3900 fh.)

**108000** m<sup>2</sup>

BKV járműtelep  
 Diszpécserközpont  
 Járműkarbantartó  
 Járműtároló

**25560** m<sup>2</sup>  
 4720 m<sup>2</sup>  
 7800 m<sup>2</sup>  
 11200 m<sup>2</sup>

Iroda, kereskedelem

**107630** m<sup>2</sup>

1. ütem  
 2. ütem  
 3. ütem  
 4. ütem  
 5. ütem  
 6. ütem  
 7. ütem  
 8. ütem

13300 m<sup>2</sup>  
 14350 m<sup>2</sup>  
 16550 m<sup>2</sup>  
 13060 m<sup>2</sup>  
 11690 m<sup>2</sup>  
 16880 m<sup>2</sup>  
 13680 m<sup>2</sup>  
 8120 m<sup>2</sup>

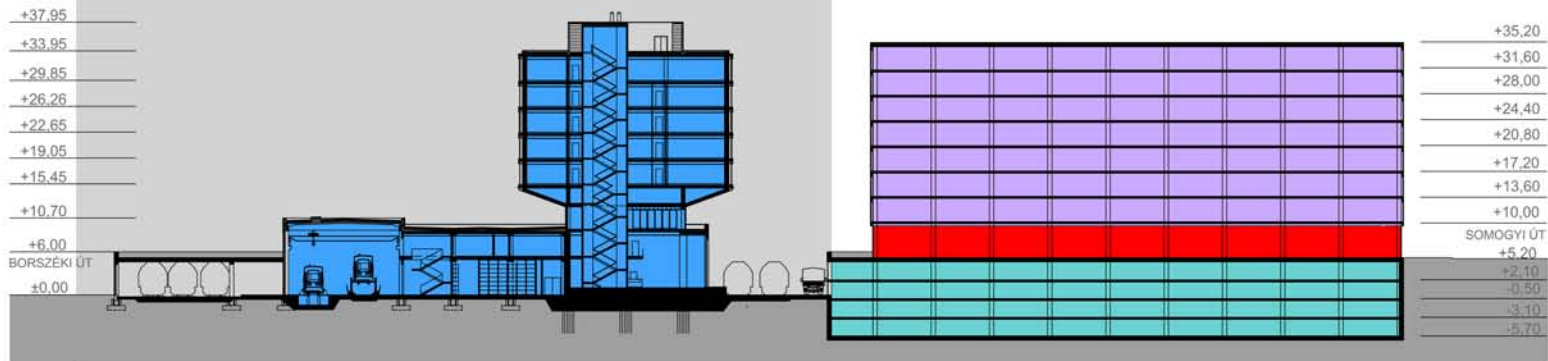
Sport funkció

**12020** m<sup>2</sup>

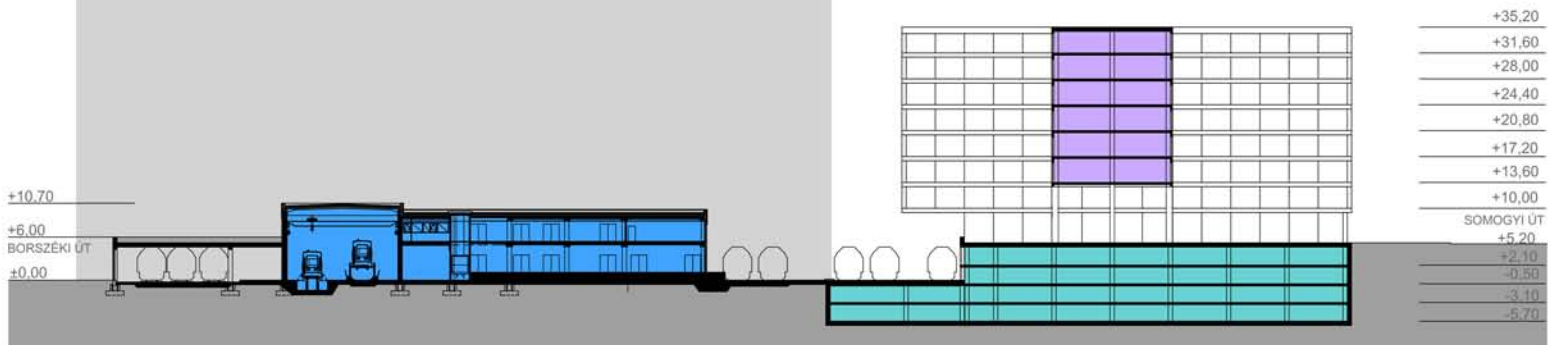
## SZINTTERÜLETI MUTATÓ

2,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

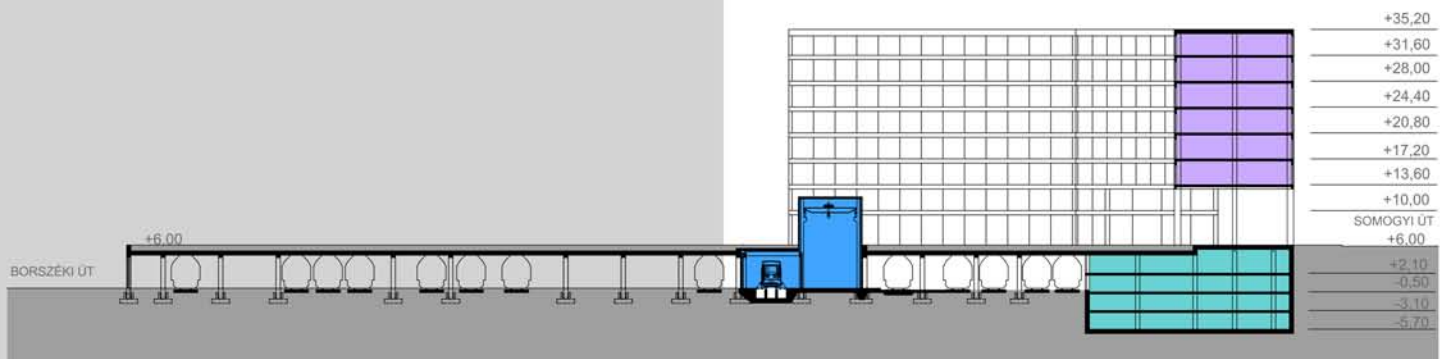
## A-A metszet



## B-B metszet



## C-C metszet



Az anyagot készítette:

DPi design Kft.  
1022 Budapest,  
Ribáry utca 6.  
T +3614137877  
F +3614137879  
M +36309771846  
E [pintert@dpi.hu](mailto:pintert@dpi.hu)

Az anyagot készítette:

DPi design Kft.

1022 Budapest,

Ribáry utca 6. 2. em 3b.

T +3614137877

F +3614137879

M +36309771846

E [pi ntert@dpi . hu](mailto:pi ntert@dpi . hu)