

Főépítési tájékoztató
a Bp. Helsinki út 26. alatti ingatlanról

Az elhelyezkedése miatt a területnek az utcaképben meghatározó szerepe van, az elhanyagoltsága miatt nagyon negatív képet mutat a kerületről. **Így kiemelten fontosnak tartom, hogy mielőbb átalakuljon ez a terület, vagy az épületfelújításával vagy egy új fejlesztés megvalósításával.**

A jelenlegi épület rendbehozása, felújítása is javulást hozhat, mivel a lakótelep építésekor ez a földszintes kereskedelmi létesítmény típus szerves része volt a beépítésnek, egy sajátos ritmust adhat a Topánka utcától északra lévő hasonló épülettel együtt az utcaképnek.

A meglévő rossz állagú, s szerkezetében is elavult, részben alulhasznosított létesítményben ma is vannak kereskedelmi funkciók, érdemes ezeket kibővíteni. *Minden helyiséget használhatóvá kell tenni.*

Addig is a Rendészet, szociális foglalkoztató bevonásával biztosítani kell a felügyeletet, a környezet tisztán tartását. Javaslom, hogy minimálisan a homlokzatokat, tetőszerkezetet hozzák rendbe, egységes reklám felületeket helyezzenek ki.

Érdemes lenne, ha távlatban Önkormányzati tulajdon lenne az egész ingatlan. Ehhez első lépésként **BE KELL JEGYEZNI AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOT A TELEKRE** (képviselő -testületi határozat szükséges ennek megindításához).

Új építési lehetőségek

Az Önkormányzat anyagi lehetőségeit látva, a terület felértékelését kell szorgalmazni, nem a saját beruházást. Későbbiekben megoldás lehet, hogy az Önkormányzat egy befektetővel közös projektben épít, vagy értékesíti a területet egy tőkeerős ingatlan fejlesztőnek emelt áron.

A jelenlegi építési lehetőségek 3 szintes ház felépítését teszik lehetővé, elsősorban kereskedelmi célú hasznosítással. Ezen az előíráson lehet, hogy érdemes lesz módosítani, ha változik a környék közlekedés hálózata (vasút fejlesztés, H6-os HÉV). *Jövedelmező lehet a területen parkolóház építése is.*

A mellékletben néhány városépítészeti adatot, fotót mutatunk be.

2022. 04. 28.



R. Takács Eszter
Pesterzsébet főépítésze



- Jelenlegi használat

Az épület egy földszintes 1970-es években épült, kereskedelmi létesítmény. A külső szerkezet panel, részben könnyűszerkezetű függönyfal, bent pillérváz, lapostető. Feltehetően nagyobb problémát okoz a tetőszigetelés, külső hőszigetelés. Az épület állaga: rossz, felújításra szorul.

Az épület kismértékben magántulajdonú, nagyrészt Önkormányzati tulajdon. A magántulajdonú részben autós iskola, fodrász üzemel. Az Önkormányzati ingatlan csak részben hasznosított. A használatban lévő helyiségekben sportklub, motoros iskola van. A ház egy része üres, ideglenes szállás jelleggel hajléktalanok húzódnak be a tetők alá, s itt élik életüket.

Az épület a kerület „homlokzatában” van, nagyon lehangoló az elhanyagolt, reklámokkal graffitival kidekorált objektum.

A területet közúton, gyalog jól meg lehet közelíteni, de az objektumhoz külön parkoló nem tartozik.

- Jelenlegi telek adatok:
 - telek nagyság: 3307
 - beépítettség: 54%
 - építmény magasság: 4,5 m
- Építési előírások, övezeti paraméterek:

Az ingatlan Ln-T/KSZ jelű építési övezetbe tartozik, ahol

- a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
- épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

Övezeti paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/KSZ	1000	SZ	65	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5

Ln-T/KSZ: s z / 1000 / 4,5 - 9,0 - / b e é : 60 % / z : 20 % / s z t 1,2

