

BUDAPEST

XIII. KERÜLET

14/2021. (VI.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
BUDAPEST FŐVÁROS
XIII. KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
MÓDOSÍTVA A 14/2022. (VI.28.) SZ. ÖK. RENDELETTEL
MÓDOSÍTÁS 2.0

2023. március

· *Alátámasztó munkarész*

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIO KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles építésmérnök	TT 01-6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles településmérnök	TT 01-3723
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles tervező építésmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles építésmérnök	TT 01-3723
Krébesz András	városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 13-1481
	okleveles településmérnök	TT 13-1481
	tájrendező és kertépítő mérnök	
	GIS	

A MÓDOSÍTÁS JELLEGE SZAKÁGI TERVEZŐK KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM IGÉNYELTE

GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIO KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles építésmérnök	TT 01-6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles településmérnök	TT 01-3723
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles tervező építésmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles építésmérnök	TT 01-3723
Krébesz András	városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 13-1481
	okleveles településmérnök	TT 13-1481
	tájrendező és kertépítő mérnök	TT 13-1481
	GIS	TT 13-1481

A MÓDOSÍTÁS JELLEGE SZAKÁGI TERVEZŐK KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM IGÉNYELTE

TARTALOM

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK	3
1. A Kerületi Építési Szabályozás jelenlegi helyzete	3
2. A KÉSZ módosítás indokai.....	4
3. A KÉSZ módosítás dokumentumai.....	5
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1. Hatályos jogszabályi környezet	6
2. A fővárosi szabályozási rendszer	6
3. A módosítást alátámasztó dokumentumok	6
4. A zöldfelületek megjelenésének növelése a KÉSZ-ben.....	7
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
I. Telepítési tanulmánytervek figyelembevétele	9
1. Népfürdő utca – Dráva utca – Kárpát utca – Révész utca által határolt terület módosítási igénye.....	10
2. Váci út 173-177. [Váci út – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca által határolt terület] módosítási igénye	14
3. Teve utca 45-49. szám alatti ingatlan (hrsz.: 26201, 26202, 26203) módosítási igénye	22
II. Az övezeti paraméterek változásai a KÉSZ-ben	30
1. Egyes övezetek paraméterváltozása a kérelmek, javaslatok alapján	30
III. A KÉSZ rendeleti változásai	32
1. A változások jellemzői a normaszövegben és mellékleteiben.....	32
2. Szabályozási tervlap változásai.....	34
IV. TERVIRATOK	41
1. Önkormányzati határozatok.....	42
2. Főépítési feljegyzés.....	43
3. Telepítési tanulmányterv szakvélemény és emlékeztető.....	46

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

XIII. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2016 novemberében az első között fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott **új kerületi építési szabályzatát a 19/2016. (XI. 15.) rendeletével. A rendelet 2017. január 1-jén lépett hatályba.** Ezt követően 5 alkalommal módosult ez a KÉSZ, előre meghatározott éves menetrend szerint, évente egyszer. A 2021-es módosítás során a KÉSZ jogi normaszövegének átstrukturálása új rendeletként való elfogadást igényelt, így **ebben az évben megszületett a 14/2021. (VI.29.) rendelettel elfogadott új KÉSZ**, elődje hatályon kívül helyeződött.

Az KÉSZ területi hatálya A KÉSZ a DÉSZ területek kivételével a teljes közigazgatási területre hatályban van. Az építési törvény alapján a Duna-parti építési szabályzatot a Fővárosi Közgyűlés fogadta el 36/2018. (X.30.) Főv. Kgy. rendeletével, és a Népsziget területére vonatkozóan a 37/2018. (X.30.) Főv. Kgy. rendeletével.

Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma A KÉSZ tervcsomagja a 2015-16 évben történt kidolgozása során a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt, jelen módosítás során is még hatályos [314/2012. (XI.08.) Kr.] metodikája alapján tartalmazta a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is. Ezek támasztják alá a KÉSZ jóváhagyott rendeletét és mellékleteit.

1.1. A KÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

A kerületi önkormányzat bevezette a folyamatos tervezés elvét, miszerint a minden ősszel benyújtott partneri kérelmek alapján az önkormányzat a saját észrevételeinek együttes figyelembevételével a következő év első félévében elkészítteti a KÉSZ módosítást és a véleményezési eljárást követően az első félév végén jóvá is hagyja.

KÉSZ 1.0 - 22/2017. (X.17.) rendelet A KÉSZ módosítására **először 2017 novemberében** került sor, melynek során állami főépítési eljárás keretében az alaprendeletet a **22/2017. (X.17.) rendelettel módosította** az önkormányzat.

(módosító rendelet) A KÉSZ **második ízben 2018. első félévében módosult, a 10/2018. (V.4.) rendelettel.** Ez az időközben felmerült módosítási igények áttekintése mellett az előző állami főépítési eljárásban nem kezelhető módosítási igények kezelését juttatta érvényre. Mindemellett 2018. január végén hatályba lépett TSZT és FRSZ módosítása, melynek eredményeként a KÉSZ-ben le kellett követni annak változásait. Ez a módosító rendelet 2018. V. 15-én lépett hatályba.

KÉSZ 3.0 - 8/2019. (VI. 4.) A KÉSZ **harmadik ízben a 8/2019. (VI. 4.) rendelettel módosult**, ami 2019. VI. 15-én lépett hatályba.
KÉSZ 4.0 -19/2020. (V. 28.) A 2020 évi módosítás az előzőhöz hasonlóan egyes területek fejlesztői igényeinek értékelése alapján hozott módosításokat, amellelt, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte. A módosító rendelet **2020. VI. 15-én lépett hatályba.** Ez a módosítás vezette be a 12. mellékletet, mely elfogadása után nem lépett hatályba, az átmeneti rendelkezések szerinti hatálybalépésének feltétele a TSZT / FRSZ szükséges módosításának megtörténte és hatályba lépése volt.
(módosító rendeletek)

KÉSZ-21 - 14/2021. (VI. 29.) rendelet A **2021. évi módosítás** az előzőhöz hasonlóan egyes területekhez kötött fejlesztői igények értékelése alapján hozott módosításokat, amellelt, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte.

(új rendeletként elfogadott szabályzat) Ennek célja volt az eredeti KÉSZ kidolgozásakor még igényelt övezetenkénti szövegisméltések megszüntetése. A jelentős normaszöveg átstrukturálás miatt a szabályozás módosítása **új önkormányzati rendelettel történt**, melynek során a **19/2016. (XI. 15.) rendelet** hatályát veszítette. A KÉSZ-21 egyes területekre vonatkozóan a TSZT és az FRSZ módosítását is igényelte, de a fővárosi tervek módosítására nem került sor, ezért ezen területekre a fővárosi módosítást igénylő szabályozási elemek nem léphettek hatályba. Az új **KÉSZ 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete** - az átmeneti rendelkezéseiben foglaltak kivételével – **2021. augusztus 1.** napján lépett hatályba.

KÉSZ-21 - 14/2022. (VI. 28.) A 2022 évi módosítás az **új KÉSZ (KÉSZ-21) módosítás 1.0** változata volt. Az 2021-ben kezdeményezett TSZT és FRSZ módosítások ebben az évben sem érték be időben a KÉSZ-21 2022 évi módosítását, így a KÉSZ-21 érintett mellékletei továbbra is megmaradtak a fővárosi tervmódosítás hatálybalépéséig, mivel később lépett hatályba, mint a KÉSZ-21. Ennek megfelelően a KÉSZ-21 augusztus 1-jén, a TSZT/FRSZ módosítást igénylő mellékletei pedig 2022. augusztus 13-án léphettek hatályba, integrálódva a KÉSZ-21. 1. számú Szabályozási tervi mellékletébe, de továbbra is megmaradt két területet érintően a 12. melléklet, mely fővárosi tervi módosítás hiányában nem léphetett még hatályba.
(módosító rendelet)

2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKAI

2.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKAI

A KÉSZ-21 módosításának célja	A 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XIII. kerület Kerületi Építési Szabályzata („KÉSZ-21”) módosításának (KÉSZ-21 módosítás 2.0) célja a korábbiakhoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat Főépítési Irodája és a partnerek által tett észrevételek figyelembevételével a szükséges módosítások átvezetése mellett a partnerségi eljárás keretében benyújtott telepítési tanulmánytervek elfogadható szabályozási javaslatainak érvényesítése.
Előzetes módosítási igények	Az eltelt rövid időszakban a fejlesztések során felmerült kéréseket az előzetes partnerségi felhívás keretében gyűjtötte össze a Főépítési Iroda, majd előzetes szakmai értékelés után adta át a tervezőnek.
jelen dokumentációval kapcsolatban nincs TSZT / FRSZ módosítási igény	A módosítási javaslatok alapvetően nem igénylik sem a TSZT, sem az FRSZ módosítását. A „Városliget és környezetének egyes közlekedési fejlesztései - Városliget gépjárműmentesítéséhez kapcsolódó közlekedésfejlesztések” c. tanulmány alapján történő Köu területfelhasználási egység határ módosításokhoz kapcsolódó TSZT/FRSZ módosítást a fővárosi önkormányzat készítteti, egyeztetése folyamatban van, ezért ezzel jelen dokumentáció nem foglalkozik.

2.2. A NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSAI

Normaszöveg módosítások	Az észrevételek egy része a rendeletszöveg pontosítását igényli , amelyek ha az értelmezést segítik befogadásra kerültek. Értékelésük fő szempontja az, hogy akkor kerülhettek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent a KÉSZ céljainak, vezérelveinek, szabályozási koncepciójának, nem sértik a többi fejlesztés, vagy tulajdonosok érdekeit, továbbá ha azt a TSZT/FRSZ, az OTÉK, valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.
Paraméterek változásai	A partnerek részéről igényelt egyes övezeti paraméterváltoztatások ott átvezethetők, ahol más területet nem érint az adott övezet. Új övezet létrehozása akkor indokolt, ha a befogadható kérelem alapján az övezet több eleme is változtatást igényelt, vagy az övezet más területet is érint, ahol a módosítása nem indokolt. A módosítás során három új övezet jött létre. Ahol a szintterületi mutató változása is indokolt, ott jelen alátámasztó munkarész tartalmazza annak FRSZ igazolásait.

2.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A Szabályozási terven történő változtatások nem jelentősek

- **3 új övezet** kerül meghatározásra, ami övezeti jel változását igényli és övezethatár feltüntetését;
- **irányadó szabályozási vonal** kerül jelölésre, más helyen a szabályozási vonal kerül megszüntetésre;
- az **építési hely** igazítása, pontosítása történik egyes helyszíneken a partneri kérelmek, vagy önkormányzati észrevételek alapján, ami nem változtat alapvetően a szabályozási szándékon, pl.: csak a kialakult telekméreteket, vagy épületköz szélesítés miatt vált szükségessé;
- elsőrendű zöldfelület kerül rögzítésre egy helyen
- átvezetésre kerülnek a *Városliget és környezetének közlekedésfejlesztése tanulmány* alapján befogadható szabályozási tervi változások, amelyek csak a közlekedési területeket érintik.

2.4. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

Az Étv. előírása alapján a hatályos szabályozási vonalak felülvizsgálata megtörtént.

- A tervezett szabályozási vonalak törlésre kerültek ott, ahol a telekrendezést annak megfelelően már végrehajtották.
- A még végre nem hajtott szabályozási vonalak továbbra is hatályban tartandók, módosításuk nem volt indokolt.
- Új kötelező vagy új irányadó szabályozási vonal javaslatát, vagy a hatályosak módosítási javaslatát a jelen kötet III. fejezete tartalmazza.

2.5. A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A 314/2021. (XI.8.) kormányrendelet 2022. január 8-án történt 46. § (6) bekezdésének (átmeneti előírások) módosítása tisztázza, hogy a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet alapján készített településrendezési eszközök – tehát a hatályos TSZT, az FRSZ és a KÉSZ – módosításának tartalmát szintén ezen kormányrendelet alapján kell kidolgozni, a 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletet még nem kell ezekben az esetekben alkalmazni. Utóbbi kormányrendelet jelen terv tekintetében kizárólag az eljárásra vonatkozik, melyet már az E-TÉR digitális felületén kell lefolytatni.

314/2021. (XI.8.) kormányrendelet átmeneti előírása: „45.§ (6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának alkalmazásával történik.”

2.6. AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TARTALMA

Mindezek a változtatások a KÉSZ 2021 évi átdolgozása és az eredeti megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok készítésének (2016) ideje óta eltelt **rövid időre, továbbá a módosítások jellegére tekintettel a KÉSZ módosítási csomagja átfogó jelleggel nem igényli sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A jelen alátámasztó munkarész ezért alapvetően azt mutatja be, hogy

- milyen jellegűek a normaszöveg változások:
 - a **normaszöveg korrektúrák formában és magyarázatokkal** ellátva kerül dokumentálásra a **véleményezési eljárásra**,
 - a **módosító rendelet** a vélemények alapján javított módosításokat tartalmazva a **záróvéleményezésre kerül megküldésre**,
- milyen szabályozási tervi módosítások javasoltak, melyet a III. Alátámasztó munkarész fejezet mutat be a hatályos és a javasolt tervi szabályozási elemek bemutatásával és rövid indokolással.
- a két partneri kérelem korábbi telepítési tanulmánytervre hivatkozó **módosítási igénye** alapján milyen normaszövegbeli, paraméterbeli módosítások kerültek figyelembevételre, mely kérelmek alátámasztó részeit a jelen dokumentum kivonatolva mutat be.

3. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTUMAI

1. MÓDOSÍTÓ RENDELETTERVEZET	- Módosító rendelet a módosuló mellékletekkel együtt (csak a záróvéleményezéshez) kerül dokumentálásra). - A térképi mellékletek digitálisan szelvényezett formában kerülnek dokumentálásra (a szabályozási terv szerinti változásokat a jelen Alátámasztó munkarész tartalmazza).
2. RENDELETTERVEZET NORMASZÖVEG KORREKTÚRÁVAL	- A teljes KÉSZ rendelet normaszövege korrektúrásan kerül dokumentálásra. - A szöveg tartalmazza a módosítások rövid indokolását, vagy a kérelmekre, az észrevételekre ad választ.
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	A jelen kötet, melynek részben háttéranyagát képezik a TKLB által elfogadott korábbi Telepítési tanulmánytervek módosított változatai, melyek a 2021-2022. évben készültek, mint alátámasztó javaslati munkarészek, szakági javaslatokkal együtt. A korábbi változatokhoz képest eltérés csak a szabályozás módja tekintetében van, a paraméterek változása tekintetében nagyságrendi, szinterületi változás nem történik. A tanulmánytervek kivonatolt részét tartalmazza az alátámasztó munkarész javaslati fejezete.
+ MELLÉKLETEK	- Terviratok 1. Telepítési tanulmányterv (Népfürdő utca – Dráva utca – Kárpát utca – Révész utca által határolt terület) alátámasztását szolgáló szakvélemény

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

A KÉSZ módosítását meghatározzák az országos és a főváros jogszabályi keretek. Ezek közül az országos településrendezést érintő **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény** rendelkező részét, térképi részeit a módosítások nem érintik.

2. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER

2.1. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

Az Étv 14. §-a értelmében a **fővárosi településrendezési eszközök**:

TSZT	• a fővárosi településszerkezeti terv -	• jelen módosítás nem érinti
FRSZ	• a fővárosi rendezési szabályzat -	• jelen módosítás nem érinti
DÉSZ	• a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti Építési Szabályzat	• jelen módosítás nem érinti

2.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

a fővárosi TSZT és az FRSZ

Jelenleg fővárosi szinten a kerületet is érintően hatályban van:

- a Fővárosi Közgyűlés által az **50/2015. (I.28.) számú határozattal** elfogadott, legutóbb átfogóan a **364/2021. (II. 24.) számú határozattal** módosított a **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)**,
- a Fővárosi Közgyűlés által az **5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel** elfogadott és legutóbb átfogóan a **13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel** módosított **Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ 2021)**.
- DÉSZ**
 - a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott **36/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelet a VII. ütem XIII. kerületi Duna-part területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat,**
 - a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott **37/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelet a Népsziget területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról.**

A KÉSZ-21 módosításával párhuzamosan a két külön DÉSZ rendelet módosítása folyik, melyek KÉSZ-21-et is érintő változásai összehangolásra kerültek jelen dokumentumban a vízügyekkel kapcsolatos fogalmak, rendelkezések megfogalmazása tekintetében.

3. A MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTUMOK

Mint már említésre került, a kerület egészére vonatkozó éves módosítás jelenleg még nem igényli a megalapozó munkarészek, így a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kidolgozását, mivel a változtatások, a módosítási igények ezt nem indokolják.

Ennek igazolását az önkormányzati főépítész feljegyzése tartalmazza.

A 2021 évben elfogadott KÉSZ jelentősebb fejlesztési területeket érintő alátámasztását az akkor azokra vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervek tartalmazták, mind vizsgálati mind pedig javaslati szempontból.

A jelen módosítás során figyelembe vett és befogadott két módosított telepítési tanulmányterv 2022. évben átdolgozásra, módosításra kerültek, de szakági munkarészeit nem érintették a módosítási igények.

4. A ZÖLDFELÜLETEK MEGJELENÉSÉNEK NÖVELÉSE A KÉSZ-BEN

4.1. A ZÖLDFELÜLETEK SZABÁLYOZÁSA A HATÁLYOS KÉSZ ÖVEZETI RENDSZERÉBEN

Az Önkormányzat vizsgálatra utalta a zöldfelületek növelési lehetőségeinek feltárását. Ennek érdekében az övezetek adatsoraiban vizsgálatra kerültek a terepszint alatti beépítési paraméterek és a zöldfelületi arány előírása közötti összefüggések. Térképen is feltüntetésre kerültek a következők:

TA beép + Zöld min > 100 százalék

80

Terepszint alatti beépítési mérték feltüntetése (TA % kék szám) és piros lehatárolás, ha a terepszint alatti beépítettség megengedett %-os aránya és a zöldfelületi mutató %-os aránya együtt meghaladja a 100%-ot, mivel ez esetben a maximális TA % kihasználása azt jelenti, hogy az előírt zöldfelületet csak tetőkerti kialakítással lehet biztosítani.

zöld min meghatározva

25

Előírt legkisebb zöldfelület aránya (% felirat) mindenütt, ahol az építési övezetben a zöldfelületi érték rögzítve van.

zöld paragrafus meghatározva

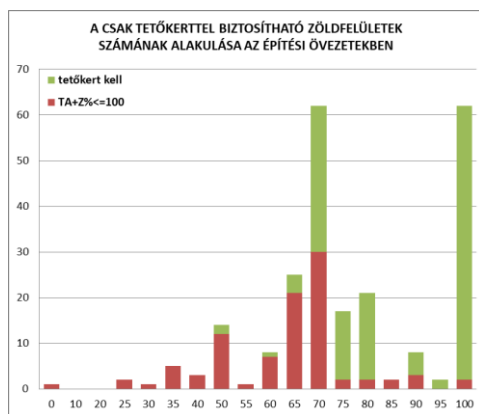
Zöld sraff jelzi azokat az építési övezeteket, ahol külön normaszövegben lévő előírás van valamely érték alkalmazására, melyet a paramétertáblázat is jelez.

zöld paragrafus tartalmaz Fa százalékot

Zöld pöttyözés jelöli azokat az építési övezeteket, ahol a kedvezményes zöldfelületi minimum alkalmazható fásítás előírt feltételrendszere mellett.

zöldfelületi szabályozás geometriája
(első és másodrendű zöld)

Sötétebb zöld lehatárolás a szabályozási terv azon elemeit mutatja, melyek mint első, vagy másodrendű zöldfelületként rögzítésre kerültek.



Az elemzés azt mutatja, hogy a paraméterrel meghatározott 251 építési övezetből 140 darabnál csak tetőkerttel lehet biztosítani az össz-zöldfelületi arányt, mivel a terepszint alatti beépítés megengedett mértéke és az előírt zöldfelület aránya nagyobb 100%-nál. Ezekben az esetekben vagy nem kerül kihasználásra a terepszint alatti beépítési mérték, vagy zöldtetőt, tetőkertet kell létesíteni.

A 100%-os terepszint alatti beépítési lehetőség a belső városrész övezeteire jellemző, illetve ott, ahol jelentősebb a területméret és az kedvezőbb lehetőséget nyújthat a tetőkerti kialakítással biztosítandó zöldfelületre.

A 75%-nál nagyobb TA % esetén az esetek nagyobb százalékában adódik a tetőkerti realitás.

A 70 %-os TA % értéknél már az övezetek darabszámának felében jelentkezik ez az igény. Az ez alatti TA % értéknél már alig van ilyen típusú megoldási kényszer. Ebből adódóan a legfeljebb 70%-os megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés esetén már szigoríthatók az övezeti előírások azzal, hogy ott a tetőkerti kialakítás mellett

- legalább a terepszint alatt nem beépített terület egyharmadán teljesértékű zöldfelület kerül kialakításra, vagy
- meghatározott darabszámú fa kerül elültetésre meghatározott m²-ként.

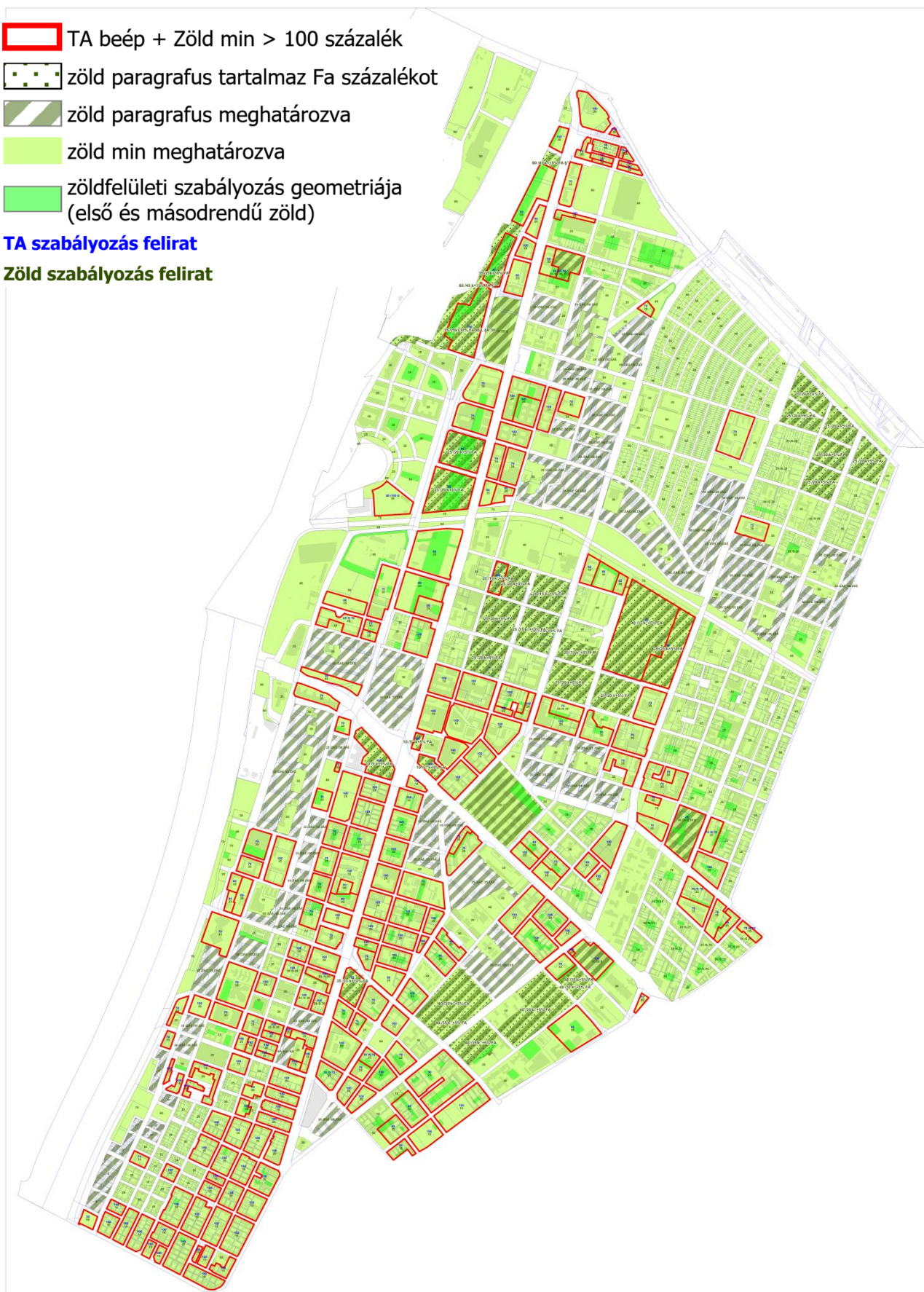
A normaszöveg ezen elemzés alapján kezeli a zöldfelületi előírások szigorítását.

A zöldfelületi mutatók elemzése a KÉSZ övezeti rendszerében

-  TA beép + Zöld min > 100 százalék
-  zöld paragrafus tartalmaz Fa százalékot
-  zöld paragrafus meghatározva
-  zöld min meghatározva
-  zöldfelületi szabályozás geometriája (első és másodrendű zöld)

TA szabályozás felirat

Zöld szabályozás felirat



III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK FIGYELEMBEVÉTELE

Új jogszabályi környezet

Az egyszerűbb lakossági és partneri kérelmeken kívüli a jelentősebb beruházások esetében vagy jelentősebb módosítási igényű fejlesztői/tulajdonosi *kérelmeket telepítési tanulmányterv* mellékelésével kell megalapozni az Étv. figyelembevételével. Ennek része az adott területre vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslatnak is megfelelő releváns munkarészek elkészíttetése. Ennek ismeretében történik a kérelem megítélése, és elfogadható szabályozási javaslatainak beemelése a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentumaiba. A telepítési tanulmányterveket településtervező szak-team készítheti, így a szakági vizsgálatok és javaslatok is az erre specializálódott tervezők által kerültek kidolgozásra.

Jelen esetben nem került benyújtásra új telepítési tanulmányterv, viszont két korábbi (2020, és 2022 évi) telepítési tanulmányterv módosítására alapozott kérelem került befogadásra. Mindkét módosítási igény alapvetően csak a szabályozás egy-egy részének pontosítását igényli, így szakági tervezői feladat nem jelentkezett, azt a TT módosítások sem érintik.

A KÉSZ módosítási eljárásba bejelentkezett **partnerek által benyújtott kérelemhez mellékelt módosítási igények elfogadható szabályozási javaslatai részben vagy egészben alapját képezik az adott terület igényelt módosításának.**

Az alábbiakban – tekintettel a speciálisan kezelendő igényre és javaslatra – ismertetésre kerül a két területet érintő módosítás alátámasztásának levezetése, a megfelelések igazolása.

1. NÉPFÜRDŐ UTCA – DRÁVA UTCA – KÁRPÁT UTCA – RÉVÉSZ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET MÓDOSÍTÁSI IGÉNYE

A telepítési tanulmányterv szabályozást módosító összefoglalása

A tanulmányterv módosított változata szakvéleménnyel alátámasztottan igazolja a Kötér utcai alállomás szomszédságában a lakófunkció elhelyezésének lehetőségét, mely a létesíthető, változatlan szintterület legfeljebb 40%-a lehet, maximum 35 db lakással. (Korábban a KÉSZ-ben a lakófunkció 2019-ig még megengedett volt a területen.) Az ezzel kapcsolatos szabályozási módosítás a lakófunkció miatt új övezet bevezetését teszi szükségessé, elkerülve a csomóponthoz közel eső, jelentős környezeti terheléssel érintett területen a lakásfunkció kialakulását.

- A szabályozási terven változás, hogy a hatályos Vi-2/Z-3 építési övezet északnyugati saroktelke átsorolásra kerül az új Vi-2/Z-4 építési övezetbe a lakó rendeletetés megengedése és további speciális szabályok elrendelése érdekében.
- A Révész utca menti szakaszon az építési vonalra vonatkozó szabály kerül pontosításra.
- A Népfürdő utca felől nagyobb épülethézag kerül rögzítésre.
- A Kötér utcai alállomás szabadterei transzformátorainak védőfalas takarását lehetővé tevő lehatárolás kerül rögzítésre.

A változtatás nem igényelte szakági munkarészek közreműködését.

1.1. A TÖMB BEÉPÍTÉSÉRE VONATOZÓ ÚJ JAVASLAT – 25671/1 HRSZ

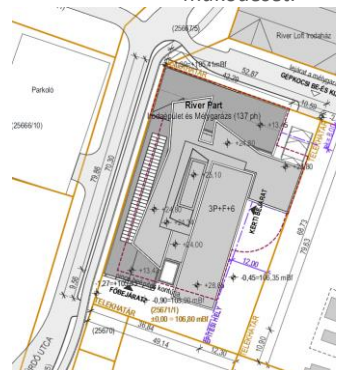
A pandémiás időszak változást hozott az irodapiacon. Az online foglalkoztatás terjedésével a home-office lehetősége kisebb arányban igényli új irodák létrejöttét, mint korábban. Emiatt a Népfürdő utca – Révész utca sarkán lévő (25671/1 hrsz) telken a hatályos szabályozás alapján már az építési engedéllyel rendelkező épületterv kivitelezését nem kezdték meg. A fő koncepcionális elvek figyelembevételével újabb építészeti koncepció került kidolgozásra az ARTONIC KFT építésziroda által. **A korábbi telepítési tanulmánytervben foglaltak által megalapozott KÉSZ módosítás paramétereinek betartása mellett az új javaslat az irodai és egyéb rendeltetések mellett az épület általános szintterületének 40 %-ában lakások elhelyezését is javasolja.**

A lakófunkció ismételt lehetővé tételét a Nemzeti Népegészségügyi Központ Sugárbiológiai és Sugáregészségügyi Főosztályának vizsgálati jegyzőkönyve támasztja alá. Ebben a nem ionizáló sugárforrások helyszíni mérése került rögzítésre, melynek egészét a jelen telepítési tanulmányterv melléklete is tartalmazza. A mérés 2021. novemberében történt. A vizsgálat alapján a Nemzeti Népegészségügyi Központ Sugárvédelmi szakvéleményt adott ki a 120 kV-os Kötér utcai alállomás környezetének sugárvédelmi méréséről (az elnevezés a valamikori Kötérre utal). Az ingatlanon 1 méteres és 16 méteres magasságban több ponton mérték a mágneses indukciós értékeket. A szakvélemény rögzíti, hogy a vizsgált értékek az egészségügyi határértékek alattiak.

Ennek megfelelően nincs akadálya annak, hogy a területen lakófunkció létesítése is megengedetté váljon.

Tekintettel azonban a terület Népfürdő utca menti forgalmára, valamint a kerület ezen útvonalat is használó lakosságának növekményére, **az előzetes önkormányzati egyeztetések alapján a lakófunkciót lehetővé tevő KÉSZ módosítás előkészítésénél a jelen telepítési tanulmányterv módosítás 40%-ban maximált lakófunkció arányára tesz javaslatot.**

„A vizsgálati jegyzőkönyvből megállapítható, hogy a mért mágneses indukciós értékek a lakosság életvitelszerű tartózkodási helyein a rendeletben megengedett egészségügyi határérték alattiak (0,02 – 0,32 μ T), ezért az azokból eredő egészségkárosodással nem kell számolni. Az adott ingatlan beépítése után – az alállomásból eredő mágneses indukció – nem fogja zavarni az épületben elhelyezett orvostechnikai berendezések működését.”



Tervezett nagyságrendek

A KÉSZ-ben meghatározásra kerül az, hogy legfeljebb a **bruttó szintterület legfeljebb 40%-a lehet lakásterület, emellett rögzíteni szükséges a félreértések elkerülése érdekében, hogy a 40%-os korlát pontosan mire vonatkozik.**

Annak érdekében, hogy a nagyméretű lakások domináljanak a területen, tehát a lakásszám jelentősebb növekedése kizárható legyen, a kerületi szabályozás szerinti 50 m² átlagérték helyett annak cca. kétszerese, vagyis 100 m² nettó alapterületi átlag meghatározása javasolt, melynek alapján cca. 35 lakás létesítés lehet reális.

1.2. A DRÁVA UTCA - NÉPFÜRDŐ UTCA SAROK JAVASOLT BEÉPÍTÉSE – 25669/1 HRSZ.

A 25671/1 hrsz telekre vonatkozó építész koncepció a déli telek beépítésével értelemszerűen nem foglalkozik. Figyelembe véve az épületek kialakításának északi, tehát a fejlesztéssel érintett telken való cca. 9,5 méteres szakaszát, ezen a déli telken a továbbiakban ezt ki kell egészíteni egy 5,5-6,0 méteres szabad sávval. Nem volna kedvező, ha ezen a telken a telekhatáron kerülne elhelyezésre a földszint és az első emeleti homlokzata. Ezért az építési hely pontosítása itt szükségessé válik azzal, hogy a terepszint alatti beépítés lehetőségét meg kell tartani. Ez a Szabályozási terven igényel kisebb változtatást.

1.3. AZ ELMŰ TELEK - KÁRPÁT UTCA – RÉVÉSZ UTCA SAROK FEJLESZTHETŐSÉGE – 25671/2 HRSZ.

Külön kell foglalkozni az ELMŰ telek beépítési lehetőségeivel, tekintettel arra, hogy a Révész utcai saroktelken lakófunkció is megjelenik. **Ennek feltétele kell, hogy legyen az állomás nyitott transzformátor telepének takarása, mind annak vizuális, mind esetleges hanghatása miatt. Erre vonatkozó takarás a projekt részeként valósulna meg.**

Az építész koncepció kialakítása során egyeztetés történt az ELMŰ Hálózati Kft képviselőivel. **Az állomás még hosszabb távon megmarad, és nyilatkozatuk szerint a szabadon álló berendezések különböző technikai okok miatt nem lefedhetők, tehát átmenetileg sem zárható minden oldalról körül. Ugyanakkor annak lehetőségét nem vetették el, hogy az esztétikailag zavaró területrészt „álcázása”, takarása megtörténjen.** Erre vonatkozóan a szomszédos saroktelek beruházója javaslatot tett egy esztétikus határoló fal létrehozására, melynek létrehozását vállalja, vagy abban részt vesz. Ez érdekében áll mind a környezetnek, mind pedig a beruházónak, hiszen így mind az irodai, mind a lakófunkciók tekintetében kellemesebb szomszédsági környezet alakítható ki. Távolabban ugyan várható az ELMŰ korszerűsítése, vagy a berendezések épületben való elhelyezése, de ennek időtávlat 20-25 évre tehető, tehát későbbi, mint a megvalósítani kívánt épület használatbavétele.

A takarást biztosító fal kialakítására 2022. januárjában három építészeti vázlat készült. Ennek alapján az ELMŰ hálózati Kft. illetékeseivel történt egyeztetés még számos, a későbbi tervezést meghatározó feltételt határozott meg. Elsődleges, hogy daruzási szempontok miatt a lefedés nem javasolt. A térhatárolók elhelyezésénél számos terepszint alatti vezetékek figyelembevétele szükséges a későbbi tervezés során. A Kárpát utcai járda irányában az ott lévő vezetékek miatt külső elhelyezés nem lehetséges. Fontos szempont még az ELMŰ telek esetében a felszíni parkolás megtartása.

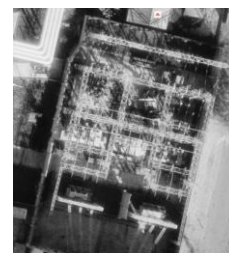
A módosított telepítési tanulmányterv tervezési mélysége fentiek felvetését tudja csak értelmezni azzal, hogy távlati megszűnés esetén fenntartja a korábbi tanulmánytervben meghatározott beépítés lehetőségét. Ugyanakkor az addig terjedő időszakra a koncepció szerinti takarófal elhelyezése mindenképpen indokolt.

A szabályozás pontosítása ebben az esetben is indokolt a speciális kérdéskörben felvetett lehetőségek biztosítása érdekében.

A takarófalra három változat készült. Az első, a növényzettel való takarás és a harmadik, a lefedéssel járó könnyűszerkezetes épület javaslata, elvetésre került. Az ELMŰ Hálózati Kft.-vel való egyeztetés alapján **a „B” volt a preferált változat, ami takarófal létesítésére vonatkozik.**



A jelenlegi szabadtéri transzformátorok
forrás: Googl



A jelenlegi szabadtéri transzformátorok
forrás: Googl

kiválasztott B változat



1.4. AZ ELMŰ TELEK - DRÁVA UTCA - KÁRPÁT UTCA SAROK FEJLESZTHETŐSÉGE – 25669/2 HRSZ.

Az ELMŰ telek déli részén a szabályozás figyelembe veszi az időközben fővárosi védelem alá helyezett alállomás épületét, és attól elhúzott építési helyet határoz meg. **Ezen változtatni nem indokolt.**

1.5. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA - NORMASZÖVEG**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1.-41.§ Az általános előírások nem igényelnek módosítást.

51. -
53. §

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az övezeti előírások módosítása indokolt.

55.§. A Vi-2 jelű építési övezetek általános előírása nem igényel módosítást.

57.§. A hatályos **Vi-2/Z-2 és Vi-2/Z-3** építési övezet nem teszi lehetővé lakások létesítését. A telepítési tanulmánytervhez a mellékletben csatolt szakvélemény igazolja, hogy a szomszédos ELMŰ telken lévő áramátalakító állomás nincs káros hatással a lakófunkcióra, emellett figyelembe kell venni a védett épület megtartását is biztosító fejlesztési szándékot és az irodapiacon végbement igénycsökkenést.

Annak érdekében, hogy a szabályozás ezen lehetősége kizárólag a védett épületre vonatkozó fejlesztés során adjon lehetőséget lakófunkcióra, célszerű egy új övezet bevezetése.

Ennek megfelelően jön létre a tömbben

- a **Vi-1/Z-3** helyett a **Vi-1/Z-4** építési övezet a Révész utca – Népfürdő utca sarkán –, a paraméterek változtatása nélkül,
- ugyanakkor a tömb további három telkét érintően megmarad
 - az alállomást magába foglalóan a Vi-1/Z-2 építési övezet, és
 - a Dráva utca – Népfürdő utca jelentős fogalmat bonyolító csomóponti közelsége miatt a lakófunkciót továbbra is kizáró Vi-1/Z-3 építési övezet.

Az 53.§ egy új (3a) bekezdéssel egészül ki. Emellett a hatályos övezeti előírást tartalmazó 53. § (3) bekezdés Vi-1/Z-2 építési övezet tekintetében új rendelkezésekkel egészül ki annak érdekében, hogy

- az alállomás jelenlegi kialakításának megmaradásáig a szabadon álló transzformátorok takarása megtörténhessen, és
- egy későbbi időállapotban, a transzformátorok más módon történő átalakítása, áthelyezése, épületbe való integrálása esetén a Révész utcai épületcsatlakozás megfelelően szabályozott módon illeszkedjen.

Az építési övezetek előírásainak módosítását az alábbi javaslat mutatja be, pirossal jelezve a változásokat.

Vi-2/Z-2 és

Vi-2/Z-3

építési övezet
változásai

(3) A Vi-2/Z-2 és Vi-2/Z-3 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Szabályozási terven rögzített építési hely figyelembevételével;
- b) lakás nem létesíthető;
- c) kereskedelmi rendeltetés az épület pincésztjén, földszintjén továbbá első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - da) mélygarázsban, vagy részben földszinti teremgarázsban,
 - db) a Vi-1/Z-2 építési övezet területén – átmeneti hasznosítás esetén – felszíni parkolóban is történhet;

- ← e) ~~a Vi-2/Z-3 építési övezetben a védett épületet magába integráló új beépítés létesíthető, melynek során a védett épület magasságáig a beépítési mérték 70%, afelett 65% lehet,~~
- f) a Vi-2/Z-2 építési övezetben
- fa) a távlati beépítés esetében a szomszédos 25671/1 hrsz. telek megvalósult épületének homlokzati síkját kell folytatni legalább 13 méteres szakaszon, és a közterületi térfal kialakításánál is alkalmazni kell a (3a) bekezdés Révész utcára vonatkozó rendelkezését,
- fb) a kültéri transzformátorállomás takarófallal vehető körbe a meglévő transzformátorok helyét, és biztonságos üzemeltetését, elemeinek áthelyezését lehetővé tevő módon,
- fc) az fb) pont szerinti takarófal a Szabályozási terven jelölt helyen – szükség esetén annak +2,0 méteres sávjában – helyezhető el, a megfelelő műszaki feltételek biztosítása mellett, melynek során az előkert és az építési hely lehatárolása figyelmen kívül hagyandó,
- fd) az fb) pont szerinti takarófal magassága legalább a fővárosi védelem alatt álló alállomás északi homlokzata magasságának fele legyen.

új Vi-2/Z-4

építési övezet
beiktatása

(a Vi-2/Z-3 övezet
változatlan
előírásai aláhúzás
nélkül szerepelnek,
az aláhúzottak új
rendelkezések)

(3a) A Vi-2/Z-4 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Szabályozási terven rögzített építési hely és épületköz figyelembevételével, és az épületközre tekintő homlokzatok teljes hosszában a csökkentett telepítési távolság alkalmazható;
- b) a Révész utca mentén a védett épülethez való igazodás során a Szabályozási terven jelölt eltéréssel szabályozott építési vonalat úgy kell figyelembe venni, hogy a közterületi homlokzati felület (térfal) az előkert határvonal és a védett épület épületszárnyának déli határvonala között bárhol létesíthető és a közterületi homlokzat felülete a 26.§ (1) bekezdése szerinti függőleges sík legalább 50%-ának megfelelő legyen;
- c) a védett épületet magába integráló új beépítés létesíthető, melynek során a védett épület magasságáig a beépítési mérték 70%, afelett 65% lehet;
- d) a védett épület hasznosítása és bővítése során legfeljebb a létesíthető általános szintterület 40%-ának megfelelő bruttó szintterülettel lakások létesíthetők, mely arányba a lakószinteken létrejövő lakások bruttó szintterületét, a lakások megközelítését szolgáló közös közlekedők bruttó szintterületét és az ezen építményszinteken létesülő, a lakásokhoz tartozó tárolók bruttó szintterületét kell beszámítani;
- e) a d) pont szerinti lakások megvalósításának feltétele a szomszédos 25671/2 hrsz. telken a (3) bekezdés fb) pontjában rögzített takarófal létesítése;
- f) legfeljebb 35 darab lakás létesíthető;
- g) kereskedelmi rendeltetés az épület pincés szintjén, földszintjén létesíthető;
- h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, vagy részben földszinti teremgarázsban történhet.

2. VÁCI ÚT 173-177.

[VÁCI ÚT – SZEKSZÁRDI UTCA – MADARÁSZ VIKTOR UTCA – SZOBOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET] MÓDOSÍTÁSI IGÉNYE

A telepítési tanulmányterv szabályozást módosító összefoglalása

A területen a Váci úttal nem határos **Vi-1/Z-37b építési övezetben** a lakófunkció ma is megengedett. A fejlesztés az övezetben telekosztás lehetővé tételét igényli, ennek érdekében kerülnek pontosításra a szabályok. **A szintterület nagysága összességében nem változik, ezért az FRSZ módosítására, illetve annak való megfelelés igazolására nincs szükség.** A hatályos, teljes övezetre vonatkozó szintterületi, beépítési és zöldfelületi nagyságrend kerül megbontásra saroktelek és közbenső telekre vonatkozó eltérő szabályok és paraméterek meghatározásával, feltételekhez kötött módon.

A szabályozási terven a javasolt telekhatár kerül csak feltüntetésre, más változtatás nem volt indokolt.

Az eredeti telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítás háttéranyaga volt, kidolgozásában településtervező és településtervezői szakágak vettek részt, a 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletnek megfelelően.

A telepítési tanulmányterv módosítása csak egy telekosztás miatt történik, paraméterek igazításával, ami **nem igényelte szakági munkarészek közreműködését.**

A fejlesztés célja

A fejlesztés céljainak összefoglalása

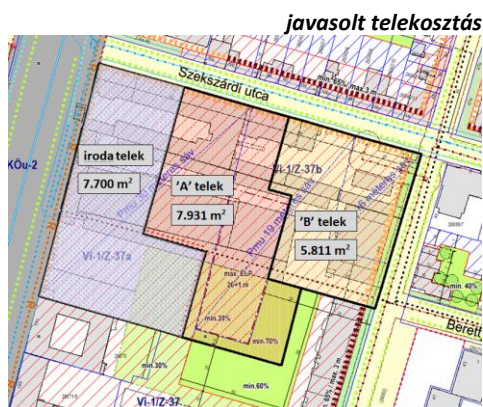
- a Váci út kerületre eső északi szakaszán még jelenlévő rendezetlen állapot felszámolása révén
- a meglévő városi adottságokra alapozó, azokkal szoros kapcsolatot ápoló,
- egyedi, karakteres, kortárs építészetet megvalósító, környezet, klíma és jövőtudatos megoldásokat alkalmazó,
- élhető, minőségi

vegyes irodai- és lakóterület létrehozása, mely minden szempontból képes megfelelni a helyi igényeknek, egyúttal értékteremtő részévé képes válni szűkebb és tágabb környezetének egyaránt.

A módosítás részletei

A telepítési tanulmányterv előző változata (2022. 04. hó) a ZDA KFT a 2022. márciusában ugyanezen területre vonatkozó építészeti koncepciója alapján készült.

A telepítési tanulmányterv módosításának célja a Vi-1/Z-37b építési övezet telekosztásához kapcsolódó paraméterek módosítása a terület egészére vonatkozó nagyságrendi változtatás nélkül. Ennek alapját szintén a ZDA KFT építészeti munkarészei képezik, melyet 2022. novemberében tervtanácsi (kerületi és OÉT) állásfoglalás megerősített.



javasolt telekosztás

A **Vi-1/Z-37b** övezetbe sorolt telek megosztását tehát alapvetően meghatározzák a már kialakult beépítési koncepción alapuló építészeti részletek, emellett a garázsszint alapvető áttervezést igényelt. A megosztást a projekt ütemezhetősége indokolja.

A javasolt telekméretek - az aktuális tervek alapján – :

- A telek: a közbensővé váló telek területe: 7.931 m².
- B telek: a saroktelek területe: 5811 m²

Együtt a kettő adja ki az övezet területét, ami 13.742 m².

A Vi-1/Z-37a övezetbe sorolt telek területe változatlanul 7.700 m²

telekosztás

A telekosztás a szabályozási terven feltüntetve

A módosítás a KÉSZ tekintetében kizárólag a telekosztás problematikáját hivatott megoldani. Ebből adódóan az irodatelekre vonatkozó számítások nem készültek, azt a korábbi tanulmányterv részletesen tartalmazta, kizárólag a két kialakuló lakótelek került számszakilag górcső alá.

A Vi-1/Z-37/a építési övezetbe sorolt irodai telek 7.700 m²-es méretéből adódóan az 'A' Vi-1/Z-37/b építési övezetbe sorolt lakótelek területe 13.742 m² lesz. Az 'A' telek a közbenső, a 'B' telek a Madarász Viktor és Szekszárdi utca sarki telkévé válik.

Az előzetes egyeztetések alapján **alapvető cél** az, hogy a két telken létesíthető **általános és parkolási szintterület ne haladja meg a telekosztás nélkül létesíthető szintterületet.**

**Szintterületi
mutatók
változása**

A megosztással létrejövő két lakótelek méretének finomhangolásával két eltérő általános szintterületi mutató érték adódik, a saroktelek eltérő paramétereket igénylő volta miatt. Ez ugyanakkor együtt biztosítani tudja a hatályos szabályozás szerinti maximált értéket a két telekre együtt számolva.

A lakótelek megosztása alapján a szintterületi mutatókat és a létesíthető szintterületet külön táblázat mutatja be az 'A' és 'B' telekre.

- Az 'A' telek tekintetében kisebb az általános és a földszinti beépítési mérték, de nagyobb a szintterület, mivel a telekmérethez képest itt vannak a legmagasabb épületrészek, így hiába kisebb itt a felmentő szintek beépítési aránya, a létesíthető szintterület nagyobb lesz, mint a sarokteleknél, ahol az épületek magassága korlátozott.

A 'B' telek esetében nagyobb a beépítettség, ugyanakkor itt a hatályos szabályozás alapján kisebbek a magassági lehetőségek, ezért a létesíthető szintterület kisebb.

Az 'A' telek esetében 2,99 lenne az előzetes építészeti tervek alapján az általános szintterületi mutató, melyet – illeszkedve a KÉSZ mutatók 0,05-kénti lépcsőjéhez – 3,0-as értékre javasolt kerekíteni. A 'B' telek esetében 2,44-re adódik az előzetes építészeti tervek alapján a szintterületi mutató, ami megfeleltethető egy 2,45-ös általános szintterületi mutatónak. Ez a két eltérő mutató kerülhet meghatározásra a 2,75-ös kedvezményes mutató helyett. Természetesen ezen mutatók tekintetében is 0,25 a közhasználatú terület kedvezménye, melyet a két javasolt mutató tartalmaz.

Ennek megfelelően az 'A' telek 2,75 +0,25, a 'B' telek 2,2+0,25 értékű általános szintterületi mutatót kaphat.

A parkolási szintterületi mutató változatlanul 2,0 értékű marad, mindkét telek esetében.

**Beépítési
mérték
változása**

A beépítési mérték tekintetében alapvetően abból lehet kiindulni, hogy a geometriai tényezők általában a saroktelek esetében nagyobb értéket igényelnek. Ez jelen esetben is fennáll. **A terepszint alatti beépítési mérték esetében 5%-os növelés reális szabályozási cél, így a terepszint alatti beépítettség – melyet az OTÉK nem határoz meg – 80 %-ról 85%-ra növelhető. A földszinti beépítési mérték növelése is szükséges 70%-ról 75%-ra, mely szintén sajátossága a saroktelek eseteinek. A többi mutató megtartható, a beépítés nem használja ki értékeinek maximumát.**

A hatályos szabályozással való összehasonlítás során az 'A' telken arányaiban is kisebb, a 'B' telken nagyobb a beépítettség. Összességében cca. 3%-kal nagyobb a javasolt mutatókkal a beépített terület a jelenleg hatályos beépített m²-hez képest. A mutatók tekintetében ez 2%-os növekedést jelent a terepszint alatt és a földszinten.

(A telepítési tanulmányterv ezeket a számításokat részletesen kidolgozva mutatja be).

**Zöldfelületi
arányok
változása**

Tekintettel arra, hogy a zöldfelületi mutatók nem csökkenthetők, itt a 25%-os zöldfelület teljesülésénél kell figyelembe venni azt is, hogy a teremgarázs feletti zöldfelület nem számítható be teljes értékben. A 41-80 cm közötti talajvastagság 40%-os, az efeletti 75%-os beszámítást eredményez. A 25%-os értékbe nem csak a garázs feletti födémek, hanem az épületek zárófödémén kialakításra kerülő zöldfelületek is beszámítanak a talajvastagság függvényében, így reális lehet, hogy ez esetben is el lehet érni a 25%-os értéket.

Ugyanakkor az 'A' telek területére esik egy nagyobb alá nem épített terület rész a teremgarázs feletti tetőkert zöldfelülete mellett. A 'B' telek esetében viszont a tetőkerti felület és az előkertek alá nem épített zöldfelületei adják ki a beszámítható zöldfelületeket. Pontos számítás még nem áll rendelkezésre, de figyelembe véve az egyéb zárófödémeken tervezett zöldtetőket, tetőkerteket úgy tűnik, hogy a kertépítészeti tervek szerint a megosztott telekre is tarthatóak a 25%-os értékek. Ebből adódóan jelenleg nem látszik igény a két telekre vonatkozó eltérő paraméter meghatározásra.

Ennek ellenére opcionálisan javasolt a saroktelekre vonatkozóan a 20-25 % közötti érték meghatározása, ezzel szemben az A telek esetében a 25-30 % közötti érték előírása.

Szabályozás szempontjából ez így követné a nagyobb beépítési és mértéket a terepszint alatt.

2.1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA - NORMASZÖVEG

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.-41.§ Az általános előírások nem igényelnek módosítást.

51. -
53. § ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az övezeti előírások módosítása indokolt.

Szabályozási koncepció célja Az eredeti telepítési tanulmányterv 2022. márciusában tisztázta, hogy a területre vonatkozóan javasolt módosítási igények beilleszthetők a KÉSZ rendeletbe, és ezen módosítási javaslatok nem igénylik a fővárosi rendezési tervek, azaz a TSZT és az FRSZ módosítását.

A jelen módosítási cél a projektterület nagyságrendjének, és alapvető szabályainak betartása mellett, hogy a Vi-1/Z-37b építési övezetbe sorolt telekrész két önálló telekre legyen osztható oly módon, hogy a speciális épületkonfiguráció és magasságok figyelembevételével, a már részletesen kidolgozott építészeti tervek megtartásával, illetve minimális módosításával ütemezhetővé válják a lakóterületi részen a fejlesztés.

Az elvárás tehát, hogy a megosztás révén igényelt paramétermódosítások ne eredményezzenek nagyobb szintterületet a területen, nagyjából kövessék a hatályos szabályok adta kereteket.

Erre vonatkozóan a számítások igazolták, hogy milyen paraméterek, milyen mértékű változtatása szükséges a projekt továbbfejlesztéséhez az indokolt telekosztás során.

2.2. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSI CÉLJAI

Az ütemezést biztosító telekosztás mellett az építészeti kiérlelt, két tervtanácson is pozitív fogadtatást elnyerő beépítés és építészeti kialakítás megtarthatóságához kisebb korrekciókat szükséges elvégezni a beépítési paraméterekben.

**paraméterek
módosításánál
figyelembe veendő
célok**

- Cél, hogy az övezetben a jelenleg megengedett - közhasználati kedvezményrel együtt számolt – szintterületi nagyságrend ne növekedjék, tehát a 2,75 értékű általános szintterület ne változzék, arányaiban ne növekedjék.
- Tekintetbe kell ugyanakkor venni a telek és a javasolt beépítés sajátosságait, különös tekintettel a telekgeometria kialakítási lehetőségére.
- Mindemellett sajátos az a helyzet, hogy az általában saroktelken igényelt nagyobb beépítettség és szintterület itt eltérően alakul, köszönhetően az eltérő magassági szabályoknak, ami nem kerül változtatásra.

**normaszöveg
módosítás során
kiemelt feladatok**

- A speciális szabályozási helyzet okán a normaszövegben kell kezelni azt, hogy az általánostól eltérő paraméterek, milyen esetekben és milyen feltételek mellett alkalmazhatók.
- A normaszövegnek támogatnia is kell a szabályozás értelmezését, ezért akár megkettőzve a rendelkezést, a paramétertáblázat mellett szövegesen is rögzítésre kell, hogy kerüljenek egyes paraméter-alkalmazási feltételek, korlátok.

szabályozási terven

- A szabályozási terv nem igényel változtatást, de a javasolt megosztás „irányadó telekhatár” elemként megjeleníthető.

**KÉSZ további
mellékletei**

- Nem igényelnek módosításokat.
- Magasság, építési hely, első- és másodrendű zöldfelület, szabad térformálás szabályozási elemei, az övezeti besorolás és annak határa nem változik.

A paraméterek a telekmegosztás függvényében kerültek meghatározásra, kisebb eltérések aránya a szintterületi nagyságrendet illetően 1% alatti (0,6%).

Tekintettel arra, hogy nem célszerű az éppen aktuális építészeti változathoz pontosan igazodó paramétereket alkalmazni, nem célszerű továbbá századpontosággal paramétereket előírni, mivel nem illeszkedne a KÉSZ paraméterstruktúrájába, az építészeti tervek szerinti értékeket kicsit „föle-szabályozva”, kerekített értékek kerültek meghatározásra. Ezek összevetve a hatályos szabályozással, a két kialakítandó telekre eltérő paramétersorral igazolják, hogy a nagyságrend alapvetően nem változik, a különbség csak 239 m².

SZINTTERÜLET SZÁMÍTÁS	Vi-1/Z-37a	Vi-1/Z-37b	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT- Vi-1/Z-37b			hatályoshoz képest a különbség
Telekosztás	irodaövezet	lakóövezet (A+B) hatályos mutatóval	lakótelek módosított paraméterrel			
			A telek közbenső	B telek sarok	A+B telek visszaszámolt	
Telekterület (m ²)	7 700	13 742	7 931	5 811	13 742	
HATÁLYOS szintterület						
általános szintterületi mutató	3,25	2,75	2,75	2,75	2,75	
parkolási szintterületi mutató	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
létesíthető általános szintterület (m2)	25 025	37 791	21 810	15 980	37 791	
létesíthető parkolási szintterület (m2)	15 400	27 484	15 862	11 622	27 484	
JAVASOLT szintterület (KÉSZ módosítással) (m2)						0,6 % többlet változatlan
általános szintterületi mutató	3,25	2,75	3,00	2,45	2,767	
parkolási szintterületi mutató	2,00	2,00	2,00	2,00	2,000	
létesíthető általános szintterület	25 025	37 791	23 793	14 237	38 030	
létesíthető parkolási szintterület (m2)	15 400	27 484	15 862	11 622	27 484	

szintterületi nagyságrend

A szintterületi mutató értéke a KH 0,25 értéket mindenütt beleértve került számításra. Ennek megfelelően a lakófunkciójú övezetre hatályos **2,5 +0,25** érték

- az 'A' telek esetében **2,75+0,25** értékre nő,
- a 'B' telek esetében **2,2 + 0,25** értékre csökken.

A kettő átlagából – a telekméretek alapján – összességében 2,76-os általános szintterület érték következik, ami 0,6%-os növekményt jelent csupán, ez a nagyságrendhez képest elenyésző.

A parkolási szintterületi mutató – és így az a szintterület – nem változik.

beépítési mérték változása

A következő táblázat mutatja be a beépítési mérték változását, ami lényegében a hagyományos „saroktelek” növekménynél (jellemzően 0,5) nem határoz meg nagyobb értéket, mivel ilyen esetekben a telekgeometria kérdéskörét érdemes figyelembe venni. Különösen igaz ez itt, mivel a terepszint alatti és feletti beépítéssel nem érintett, építési helyen kívüli terület a közbelső telekre esik, így a saroktelek beépítési mutatója értelemszerűen megnövekszik a megosztást követően.

Ebből adódóan itt

- a terepszint alatti beépítési mérték **80%-ról 85 %-ra**,
- a földszinti beépítési mérték **70%-ról 75%-ra**

való növelése indokolt.

A különbség mindössze így mindkét szinten 291 m².

BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK SZÁMÍTÁS	Vi-1/Z-37a	Vi-1/Z-37b	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT			hatályoshoz képest a különbözet
Telekosztás	irodaövezet	lakóövezet (A+B) hatályos mutatóval	lakótelek módosított paraméterrel			
			A telek közbenső	B telek sarok	A+B telek visszaszámolt	
Telekterület (m2)	7 700	13 742	7 931	5 811	13 742	
HATÁLYOS beépítési %						
terepszint alatt - TA	80%	80%	80%	80%	80%	
terepszint feletti - TF						
földszint	70%	70%	70%	70%	70%	
általános emelet	60%	60%	60%	60%	60%	
HATÁLYOS beépített terület						
terepszint alatt - TA	6 160	10 994	6 345	4 649	10 994	
terepszint feletti - TF						
földszint	5 390	9 619	5 552	4 068	9 619	
általános emelet	4 620	8 245	4 759	3 487	8 245	
JAVASOLT beépítési % (KÉSZ módosítással)						
terepszint alatt - TA	80%	80%	80%	85%	82,1%	többlet
terepszint feletti - TF						többlet változatlan
földszint	70%	70%	70%	75%	72%	
általános emelet	60%	60%	60%	60%	60%	
JAVASOLT beépített terület m ² (KÉSZ módosítással)						
terepszint alatt - TA	6 160	10 994	6 345	4 939	11 284	291 2,6%
terepszint feletti - TF						291 3,0% változatlan
földszint	5 390	9 619	5 552	4 358	9 910	
általános emelet	4 620	8 245	4 759	3 487	8 245	

Zöldfelületi mutató

Az építészeti koncepció alapján kidolgozott kertépítészeti terv szerint nem indokolt a 25%-os zöldfelületi mutató értékének változtatása. A tervezés előrehaladtával azonban előfordulhat, hogy erre mégis szükség lesz, ezért opcionálisan szerepeltetésre kerül ennek lehetősége is, szintén a saroktelek és közbenső telek geometriai és építési helytől függő megoldási lehetőségei okán. Ez esetben javasolt

- a közbenső telekre **27%**,
- a saroktelekre **23%-os** zöldfelület

meghatározása, akár vagylagosan is, hogy vagy a 25-25%, vagy a másik, 23-27 %-os megosztási arány vehető figyelembe. Ezzel gyakorlatilag 0,4% lenne az eltérés, 13 m² zöldfelülettel. Ezt mutatja a következő táblázat.

ZÖLDFELÜLETI ARÁNYOK JAVASLATA	Vi-1/Z-37a	Vi-1/Z-37b	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT- Vi-1/Z-37b			hatályoshoz képest a különbözet
Telekosztás	irodaövezet	lakóövezet (A+B) hatályos mutatóval	lakótelek módosított paraméterrel			
			A telek közbenső	B telek sarok	A+B telek visszaszámolt	
Telekterület (m ²)	7 700	13 742	7 931	5 811	13 742	
HATÁLYOS zöldfelületi minimum %						
HATÁLYOS zöldfelületi minimum %	25%	25%	25%	25%		
létesíthető általános szintterület (m2)	1 925	3 436	1 983	1 453	3 436	
JAVASOLHATÓ zöldfelületi minimum % A változat	n.a.	n.a.	27%	23%		
létesíthető általános szintterület (m2)	n.a.	n.a.	2 141	1 307	3 449	13 0,4%

A paraméterek a hatályos paramétersorhoz képest a KÉSZ 2. mellékletének táblázatsoraiban a következők szerint változnak.

KÉSZ 3. sz. melléklet – Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási	zöldfelületi aránya	
			(m²)	(m)	(%)	(%)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)	
41a	Vi-1/Z-37a (iroda)	Z	7000	30	60 70 F\$	80	3,0 0,25 KH	2	25	párkány- magasság
41b	Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000	30	60 70 F\$	80	3,0 2,5L 0,25 KH	2	25	párkány- magasság
41a	Vi-1/Z-37a (iroda)	Z	7000	30	60 70 F\$	80	3,0 0,25 KH	2	25	párkány- magasság
41b	Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000 8000 \$ 6000 S \$	30 50 \$	60 70 F\$ 75 FS\$	80 85 S\$	3,0 2,5L 2,2L S\$ 2,75L \$ 0,25 KH	2	25 23 S \$ 27 \$	párkány- magasság

63	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot
64	<u>S</u> <u>kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)</u>
65	<u>F, F+1, F+2</u> <u>kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)</u>
66	100 F 100 F/70 100F+1/70 földszint 100%-os beépítése földszint 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70% földszint + 1 emelet 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70%
67	<u>L</u> <u>általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)</u>
68	<u>KH</u> <u>szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)</u>
69	E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)
70	k a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)
71	+x% FA a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)
72	\$K kiegészítő előírásban foglaltak esetben, vagy feltétel szerint (29.§)
73	<u>\$</u> <u>építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)</u>
74	KA kialakult állapot

2.3. A HATÁLYOS ÉS A JAVASOLT PARAMÉTEREK ÖSSZEVETÉSE

Az egyszerűbb összevethetőség érdekében a következő táblázat részletezi a KÉSZ 2. melléklete szerinti táblázatsorban javasolt változásokat.

Az első két oszlop a hatályos övezeti előírásokat, a harmadik oszlop a **Vi-1/Z-37b övezetben javasolt változtatásokat mutatja be.**

JAVASOLT PARAMÉTERVÁLTOZTATÁSOK A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSHOZ KÉPEST	hatályos övezet	hatályos övezet	hatályos övezet módosítással	megjegyzés
építési övezet	Vi-1/Z-37a	Vi-1/Z-37b	Vi-1/Z-37b	
beépítési mód	Z	Z	Z	
telekméret minimum(m ²)	7000	5000	5000	VÁLTOZATLAN
telekméret maximum (m ²)			8000 / 6000 S\$	§ feltétellel
telek legkisebb szélessége (m)	30	30	30	
telekmegosztás előírásai mellett:			50 §	§ feltétellel
beépítési mérték terepszint felett TF %	60	60	60	
beépítési mérték terepszint felett csak a földszinten TF %	70 F	70 F	70 F	
telekmegosztás előírásai mellett csak a sarokteleknél FÖLDSZINTEN (%)			75 F S §	§ feltétellel
beépítési mérték terepszint alatt TA %	80	80	80	
telekmegosztás előírásai mellett csak a sarokteleknél TEREPSZINT ALATT (%)			85 F S §	§ feltétellel
általános szintterületi mutató (m ² / m ²)	3,0	3,0	3,0	
▪ lakóépület esetén	Ø	2,5	2,5	
▪ közhasználatú terület kialakításának kedvezménye	0,25 KH	0,25 KH	0,25 KH	
telekmegosztás előírásai mellett csak a SAROKTELEKNÉL (m ² / m ²)			2,2 L S §	§ feltétellel
telekmegosztás előírásai mellett csak a KÖZBENSŐ teleknél (m ² / m ²)			2,75 L §	§ feltétellel
▪ környezeti minősítő-rendszer szerint tervezett épület kedvezménye	-	-	-	
▪ összesítve vegyes rendeltetés, azaz iroda és 50%-nál kevesebb lakószintterület esetén	3,25	3,25	3,25	
▪ összesítve lakóépület esetén	Ø	2,75	2,75 (2,76)	AZ ÖSSZESÍTETT ÁTLAG 2,76 a megosztás esetén
parkolási szintterületi mutató (m ² / m ²)	2	2	2	VÁLTOZATLAN
zöldfelületi minimum (%)	25	25	25	
opcionális javaslat				
telekmegosztás előírásai mellett csak a SAROKTELEKNÉL (%)			23 S\$	§ feltétellel
telekmegosztás előírásai mellett csak a KÖZBENSŐ teleknél (%)			27 §	
beépítési magasság (m)	párkánymagasság			VÁLTOZATLAN
épület legmagasabb pontja	Élp			VÁLTOZATLAN

2.4. NORMASZÖVEG JAVASLAT

A Vi-1 jelű építési övezet általános előírásainak változtatása nem szükséges, csak a részletes építési övezeti előírásokban javasolt módosítás, az alábbiakban pirossal jelezve. Mindezek a paraméterek alkalmazási lehetőségeire adnak kiegészítő és értelmező rendelkezéseket, egyben feltételrendszert.

2.5. A Vi-1/Z-37a Vi-1/Z-37b ÉPÍTÉSI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

(7a) A Vi-1/Z-37a és Vi-1/Z-37b jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a)** a két övezet határán, vagy attól legfeljebb 3-3 méteres távolságban alakítható új megosztó telekhatár, melynek vonalát a telekre vonatkozó paraméterek megállapítása során úgy kell tekinteni, mintha a telekhatár az övezethatár lenne,
- b)** a Szekszárdi utcában a szabad térformálás jelzése mentén a közterületi telekhatártól számított 4,0 méteres sáv hosszának legfeljebb 60%-án helyezhető el épület, de terepszint alatt a sáv beépíthető,
- c)** épületköz létesíthető, melynek mélysége legalább a közterülettől számított 30 méter;
- d)** a 4. melléklet szerint meghatározott Pmu érték szerinti magassági idomok Szabályozási terven jelölt sávjaiban a magassági idom általános szabályait kell betartani, kivéve a Szabályozási terven külön jelölt helyen, ahol az Élp 27 méter,
- e)** telekosztás esetén a telepítési távolság méretének legalább 1/3-a az egyik szomszédos telekre kell, hogy essen, függetlenül attól, hogy épületköz kialakításra kerül, vagy nem,
- f)** a csökkentett telepítési távolság alkalmazható, melynek során
 - fa)** a szomszédos telken lévő vagy tervezett épület homlokzatával való átfedő homlokzathossz nem haladhatja meg a 16 métert, és
 - fb)** a csökkentett telepítési távolság nem lehet kisebb, mint **az egymás felé tekintő homlokzatokra vonatkozó a**-nagyobbik Pmu méretéből adódó érték 2/3-a,
- g) Vi-1/Z-37b építési övezet területén lakóépület akkor is létesíthető, ha a telek egy része Vi-1/Z-37a övezetben van,**
- h)** a **Vi-1/Z-37b** jelű építési övezet területén a Madarász Viktor utca és Szekszárdi utca sarkán a 16 méteres Pmu szerinti magassági idom ferde és vízszintes síkja fölé legfeljebb a homlokzat teleksarokponttól számított 20-20 méteres sávjában nyúlhat építészeti hangsúly a szabályok szerinti épületrészként,
- i)** a **Vi-1/Z-37b** jelű építési övezet területén a földszinten
 - ia)** legalább 5,0 méter mélységű előkert esetén lakás az utca felé is létesíthető,
 - ib)** lakás közvetlenül nem nézhet közhasználatú területre és azt arról közvetlenül nem szabad megközelíteni,
- j)** a telek eltérő Pmu értékei esetében a 35.§ (3) bekezdés szerinti Pmu érték közterületi járdaszinten mért „0” pontját az adott szakaszon belül kell megállapítani.
- k) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet területén a 2. melléklet e célból „§” jelzéssel rögzített paramétereit kizárólag akkor szabad alkalmazni, ha:**
 - ka)** az építési övezetben legfeljebb két telek kerül kialakításra,
 - kb)** a saroktelek Szekszárdi utca felőli szélessége legalább 50 m, a Madarász Viktor utca felé a kialakult szélesség;
 - kc)** a létrejövő saroktelek legnagyobb mérete a 6000 m²-t, a közbenső telek legnagyobb mérete a 8000 m²-t nem haladja meg;
- l) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben a saroktelekre vonatkozó terepszint alatti és feletti beépítési kedvezmény kizárólag a k) pontnak megfelelő telekosztással létrehozott sarokteleknél alkalmazható;**
- m) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben kizárólag a k) pontnak megfelelően kialakított két telek esetében**
 - ma)** az általános szintterületi mutató a közbenső telekre vonatkozóan 2,75, a saroktelekre vonatkozóan 2,2, mely értékek a közhasználatú terület kialakítása esetén a 0,25 KH kedvezménnyel növelhetők mindkét telken,
 - mb)** a legkisebb előírt zöldfelület aránya a közbenső telekre vonatkozóan 27%, a saroktelekre vonatkozóan 23%,
 - mc)** két telekre eső épületköz esetén az egyik telekre legalább az épületköz 4,5 métere kell, hogy essen;
- n) a földszint feletti tetőkre felvezető gyalogosrampa, lépcső épületszerkezetei a beépítettségbe nem számítanak bele.**

A Szabályozási tervlap nem igényel változást, de javasolt elemként feltüntetésre kerül az „irányadó telekhatár”.

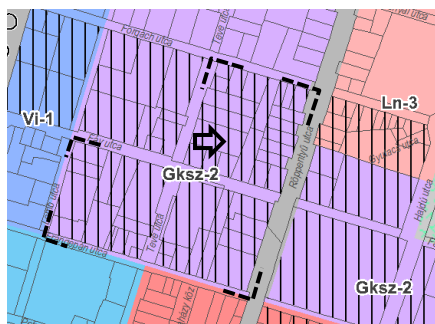
3. TEVE UTCA 45-49. SZÁM ALATTI INGATLAN (HRSZ.: 26201, 26202, 26203) MÓDOSÍTÁSI IGÉNYE

elemző tanulmány A KÉSZ-21 módosításának kidolgozásával párhuzamosan az Önkormányzat megvizsgáltatta a Teve utca 45-49. szám alatti ingatlanok intézményi övezetbe való átsorolásának lehetőségeit.

3.1. A HELYI BARNAMEZŐS FUNKCIÓVÁLTÁS ELŐSEGÍTÉSE

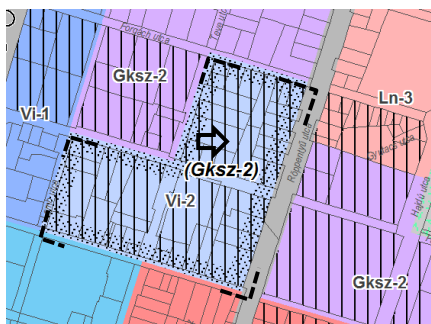
a szóban forgó területfelhasználási egység kronológiai átalakulása

A telkeket magába foglaló Vi-2 területfelhasználási egység három tömböt érint – a Forgách utca - Röppentyű utca - Frangepán utca - Lomb utca - Fáy utca - Teve utca lehatároláson belül –, melyek a TSZT 2017. évi elfogadása során kerültek intézményi területfelhasználási kategóriába a Gksz-2 kategóriából. Az érintett három telek (26201, 26202, 26203 hrsz.) ma Gksz-2/Z-3 építési övezetbe sorolt. A hatályos TSZT-ben rögzített Vi-2 területfelhasználási egységben – külön lehatárolással jelezve – átmenetileg a Gksz-2 építési övezet is kijelölhető. Ennek köszönhetően az érintett három tömb közül jelenleg egy, a Teve utca – Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca által határolt tömb már intézményi építési övezeti besorolással rendelkezik a KÉSZ szintjén, Vi-2/Z-1 övezetként, mely csak itt található a kerület övezeti rendszerében. Tőle északra és nyugatra található tömb építési övezetei még a kialakult állapotot tükrözik, átmenetileg megtartva a gazdasági építési övezeti besorolást, nyugaton Gksz-2/Z-4, északon Gksz-2/Z-6, és a három vizsgált telket tekintve Gksz-2/Z-3 építési övezetbe sorolva.



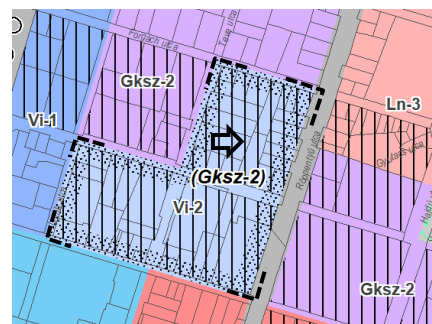
▲ TSZT-2015

forrás: TSZT-2015 hatályos 2015.03.18. - 2017.12.05



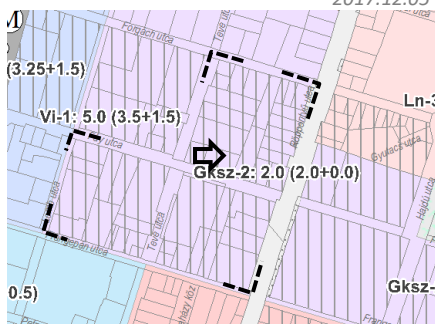
▲ TSZT-2017

forrás: TSZT-2017 hatályos 2017.12.06. - 2021.04.02



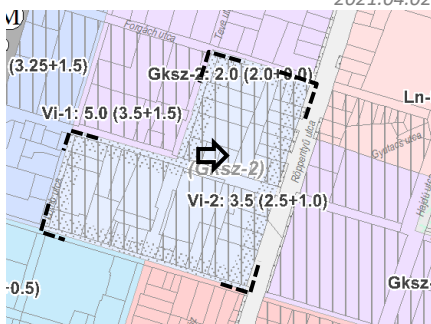
▲ TSZT-2021

forrás: TSZT-2021 hatályos 2021.04.03. - ...



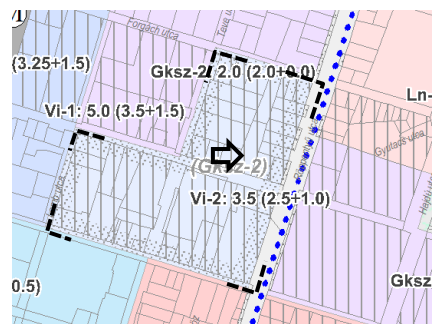
▲ FRSZ-2015

forrás: FRSZ-2015 hatályos 2015.03.18. - 2017.12.05



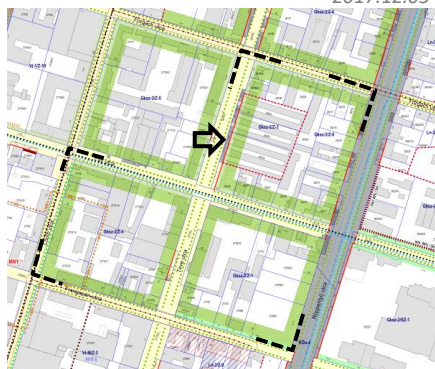
▲ FRSZ-2017

forrás: FRSZ-2017 hatályos 2017.12.06. - 2021.04.02



▲ FRSZ-2021

forrás: FRSZ-2021 hatályos 2021.04.03. - ...



▲ KÉSZ 2016-2017.

forrás: 19/2016. (XI.15.) ök. rendelet – 1. mell.



▲ KÉSZ 2019.

forrás: mód. 19/2016. (XI.15.) ök. rendelet – 1. mell.



▲ KÉSZ 2021.

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rendelet – 1. mell.



A KÉSZ a déli tömbben értelem szerűen követte a TSZT-ben rögzített átalakulási lehetőséget, különös tekintettel arra, hogy a korábbi KSZT a területen már az intézményi / lakó hasznosítást célozta meg, mely alapján – a korábbi építési engedély szerint – az átalakulást jelentő lakóberuházások megvalósultak.

A TSZT-ben megcélzott átalakulási irány meghatározását azonban a másik két tömbre vonatkozó kerületi szabályozás még nem követte le.

„A területen megkezdődött a funkcióváltás, ezért a fejlesztések biztosítása érdekében, valamint a környező közvetlenül csatlakozó lakóterületek elhelyezkedése miatt indokolt a terület intézményterületbe (Vi-2) való sorolása, átmeneti hasznosítás lehetőségével (Gksz-2)”

forrás: az 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-2017 Alátámasztó munkarésze

3.2. A TERÜETFELHASZNÁLÁSSAL EGYÜTT VÁLTOZÓ, A JÖVŐBELI BEÉPÍTÉST MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

**funkcionális,
használatbeli
változás**

A szóban forgó területfelhasználási egység területén, tehát a Forgách utca – Róppentyű utca – Frangepán utca – Lomb utca – Fáy utca – Teve utca által határolt területen jelenleg vegyes Vi-2 területfelhasználás rögzített, de átmenetileg a gazdasági Gksz-2 területfelhasználás is biztosított.

**a beépítési sűrűség
változása**

A területfelhasználási egységre vonatkozó, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értéke az új területfelhasználási egység kialakításával természetesen átalakul, mely összefüggésbe hozható a területfelhasználási kategória változásával.

GAZDASÁGI ÉS VEGYES TERÜETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG SŰRŰSÉGI MUTATÓINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

TERÜETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	BS	BSÁ	BSP	OTÉK
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)	1,0 – 2,0	1,0 – 2,0	-	2,0
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	0,75 – 4,5	0,5 – 3,0	0,25 – 1,25	3,5

▲ A gazdasági és vegyes területfelhasználási egység területén alkalmazható sűrűségi mutató intervallum összehasonlítása
forrás: a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-2021 III. kötete

A fenti táblázatban a TSZT-ben meghatározott, az FRSZ-ben alkalmazható sűrűségi értékek minimum és maximum értékei rögzítettek.

Az FRSZ ezen kereteken belül **3,5 (2,5+1,0) beépítési sűrűséget** határoz meg.

**Gksz-2
gazdasági,
jellemzően
raktározásra
és termelésre
szolgáló terület**

A Gksz-2 – a vizsgált területen és környezetében csak átmenetileg biztosított – területfelhasználás jellemzően azokat a város iparosodása során, a XX. században kialakult gazdasági célú területeket tartalmazza, ahol a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra vagy új funkciókra cserélték, illetve új munkahelyi területek kialakulása várható a városszerkezeti adottságok okán. Ide sorolhatók a koncentrált áru fuvarozással járó raktározási és átrakodási (logisztikai jellegű) területek, és további, a város működtetésében fontos szerepet játszó területek. E területfelhasználásban a funkcionális vegyesség megőrzése és növelése érdekében a saját tevékenységhez tartozó funkciókon túl általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció létesítése kivételesen lehetséges. A hatályos KÉSZ építési övezetei jelenleg ezt a területfelhasználást tükrözik a szóban forgó területfelhasználási egység Forgách utca – Róppentyű utca – Fáy utca – Teve utca, valamint a Fáy utca – Teve utca – Frangepán utca – Lomb utca által határolt tömbjeiben.

**Vi-2
intézményi,
jellemzően
szabadonálló jellegű
terület**

A fentiekkel szemben a Vi-2 jelű területfelhasználásba sorolt területeket jelentős funkcionális vegyesség jellemzi. Beépítési sűrűségük jellemzően lazább, a szabadonálló beépítésű területekéhez hasonlítható, de dominánsan meghatározza azt az adott területfelhasználási egység városszerkezeti elhelyezkedése és kialakult környezetéhez való igazodása. E területfelhasználás különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekben gazdagabb környezeti kialakítására, épp ennek – egyúttal a helyi zöldfelületi intenzitás növelésének – érdekében a legkisebb zöldfelületi átlagérték

(Zfá) 25%-ban rögzített. A hatályos KÉSZ építési övezetei közül a szóban forgó területfelhasználási egység területén egy, a Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca – Teve utca által határolt tömb esik már jelenleg is ebbe a területfelhasználás szerinti építési övezetbe.

összegzés Az elemzéshez tartozó funkcionális és egyéb infrastrukturális vizsgálatok tükrében a fent leírtakból jól kirajzolódik, hogy a vizsgált területet érintő területfelhasználási egység területén már megindult a barnamezős funkcionális átalakulás, emellett a vizsgált terület és közvetlen szomszédsága, már jelenleg is inkább a Településszerkezeti Tervben Vi-2 területfelhasználási egységként meghatározott, intézményi jellegű adottságokkal bír.

Ebbe az irányba mutat a Településszerkezeti Terv „*jelentős változással érintett terület*”-i jelölése is, mely az egész területfelhasználási egységre kiterjed és biztosítja a belső tagolás, valamint a differenciált használat Kerületi Építési Szabályzatban való meghatározását. A vizsgált terület – a Teve utca 45-49. számok alatti ingatlanokat érintő építési övezet – átsorolásával a szóban forgó területfelhasználási egységgel érintett területek átalakulása, fejlődése új lendületet nyerhet.

3.3. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÁTSOROLÁSÁNAK ÉRVEI ÉS ELLENÉRVEI

a Vi-2 területfelhasználás szerinti építési övezet(ek) alkalmazása + / -

A Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területeket magában foglaló területfelhasználás szerinti építési övezetre való áttérés előnye, hogy a Gksz-2 gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területfelhasználással szemben a Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területfelhasználásban:

- a jelenlegi lehetőségekhez képest **az általánosan elhelyezhető funkciók sűrűségi értéke** tágabb keretek között alakítható (lásd: korábbi összehasonlító táblázat), emellett
- a **parkolási sűrűségi érték** meghatározására is lehetőség nyílik,
- a helyi **zöldfelületi intenzitás növelése** nagyobb támogatottságot élvez.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a KÉSZ szintű átsorolás esetén a TSZT szerinti – a Vi-2 területfelhasználásban 25%-os értékben meghatározott – **legkisebb zöldfelületi átlagérték** teljesítése végett a jelenleg az átsorolni kívánt telkeken megengedett legkisebb zöldfelületi arány mértékének növelése válik szükségessé, ami természetesen az övezetek paramétereinek megállapítására is visszahat.

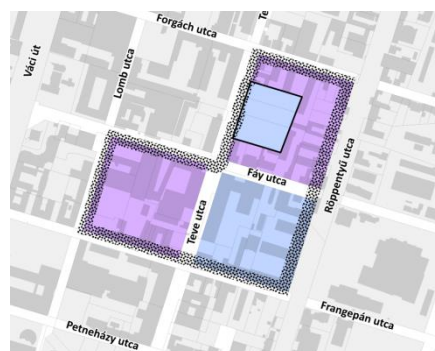
3.4. A KIALAKULT ÁLLAPOT OK-OKOZATI ÖSSZEFÜGGÉSEI

a TSZT és a KÉSZ viszonya

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> a KÉSZ Vi-2 jelű intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezete a KÉSZ Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete a TSZT/FRSZ szerinti, szóban forgó területfelhasználási egység területe, ahol a Gksz-2 átmeneti hasznosítás biztosított | <ul style="list-style-type: none"> telehatár vizsgált terület épület egyéb övezetek és építési övezetek |
|--|---|

A KÉSZ-ben már intézményi építési övezetbe sorolt – tehát a Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca – Teve utca által határolt – déli tömb építési paramétereit a KÉSZ az annak hatálybalépése előtti KSZT-ből örökölte tovább, az így kialakult építési övezeti adottságok a területfelhasználási egység beépítési sűrűségi tartalékait már jórészt lekötötték.

Ebből adódóan a területfelhasználási egység másik két tömbjén jelentős többszörös kialakítására a jövőben nem lesz lehetőség.



Elemző változatok a még gazdasági építési övezetben lévő területek intézményi építési övezetbe való átsorolására, a jobb oldali ábrán az átsorolási javaslattal forrás: saját ábrák

Az elemző tanulmány három fő változatot vizsgált a Vi-2 jelű övezetbe való sorolás lehetőségei szempontjából:

- mindhárom tömb,
- csak az északi tömb
- csak a vizsgált, ma **Gksz-2/Z-3 övezetbe sorolt terület**

átsorolása a fenti ábrák szerint.

Az elemzés és a jelenlegi használatok eredményeként a harmadik változat reális jelenleg, azaz a három önkormányzati telek átsorolása.

**FRSZ-nek való
megfelelőség**

Az FRSZ-nek való megfelelés számításából kitűnik, hogy a már Vi-2/Z-1 övezet magasabb paraméterei miatt a másik két tömb a maradék szintterületen „kénytelen osztozni”, emellett a TSZT zöldfelületi előírásai alapján a zöldfelület arányát mindhárom tömbben változtatni indokolt. A számítások szerint maximálisan elérhető általános szintterületi mutató értéke 2,4-2,7 közötti lehetne a két teljes tömb átsorolása esetén.

A végleges javaslat **kizárólag a Gksz-2/Z-3 építési övezet átsorolását preferálja**, mivel a többi területen a gazdasági rendeltetés még mindig előnyt élvez, különös tekintettel a rendeltetésekre és a beépítettség kihasználtságára vonatkozóan. A minden érdekelt számára kiszámítható és lekövethető változás átmenetének biztosítása érdekében az északi tömb egészének, illetve a nyugati tömb egészének intézményi építési övezetbe való átsorolása nem cél, különös tekintettel arra, hogy bizonyos rendeltetések kizárásra is kerülhetnek általa, mely az ott folyó gazdasági tevékenységeket hátrányosan érinthetné.

**Új övezet
Gksz-2/Z-3 >>>
Vi-2/Z-5**

A hatályos Gksz-2/Z-3 jelű gazdasági építési övezet kerül Vi-2/Z-5 intézményi építési övezetbe, emellett a megmaradó övezetek esetében a jelenlegi építési paraméterek tekintetében változás csak a legszükségesebb elemeknél történik, elsősorban a zöldfelületi átlagérték TSZT-ben meghatározott értékének biztosítása céljából.

Az új Vi-2/Z-5 építési övezetben a hatályos paraméterekhez képest az általános szintterületi mutató értéke nem változik, annak növelése kizárólag közhasználatú terület kialakításával válik lehetővé további 0.5 bónusszal.

Az intézményi építési övezetekben lehetséges, hogy az új építési övezet már parkolási szintterületi mutatóval is rendelkezzen, melynek értéke 1.0-ben kerül rögzítésre.

Jelentős változás történik a legkisebb zöldfelületi mérték arányában. A TSZT-ben meghatározott 25%-os legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításához a KÉSZ-ben a jelenlegi 25%-os értéknél magasabb legkisebb zöldfelületi arány rögzítése válik szükségessé, ami átlagosan 30%-os zöldfelületi arányt jelentene a három tömb tekintetében, mivel a közterületekkel együtt kell számolni (szemben a korábbi TSZT 2017- előtti szabállyal).

Mivel a XIII. kerületi Önkormányzat szándékai között jelenleg is szerepel a kerület zöldfelületi intenzitásának növelése, továbbá a zöldfelületi átlagérték biztosításának szabályát a TSZT rögzíti, a KÉSZ-21-ben a legkisebb zöldfelületi arány növelése nem csak a vizsgált terület övezetére terjed ki, hanem a szóban forgó területfelhasználási egység további építési övezeteire is, független attól, hogy az adott építési övezet még gazdasági építési övezetben marad, átsorolása folyamatban van vagy már korábban megtörtént.

A fentiek tükrében az egyes, szóban forgó területfelhasználási egységbe tartozó tömbök építési övezeteinek hatályos KÉSZ szerinti legkisebb zöldfelületi aránya az alábbiak szerint változik:

- az északi tömbben
 - a vizsgált, Teve utca 45-49. szám alatti terület építési övezeti átsorolása eredményeként a legkisebb zöldfelületi arány **25%-ról 35%-ra** növekszik,
 - a fennmaradó telkeket érintő építési övezetben **25%-ról 30%-ra** emelkedik;
- a nyugati tömbben **25%-ról 30%-ra** emelkedik; míg
- a déli tömbben is **25%-ról 30%-ra** való növelés válik szükségessé azzal a kitételrel, hogy a még fizikális értelemben meg nem újult, tömbsarok pozícióban lévő, 4000 m²-nél kisebb területű sarokingatlanok esetében a hatályos **25%-os** érték biztosítása is elegendő.

Fentieket indokolja, hogy a három tömb területe a TSZT-ben jelentős változással érintett és 3 hektárnál nagyobb Vi-2 területfelhasználási egységbe tartozik, így a zöldfelületi átlagérték tekintetében meg kell felelni a TSZT-nek az átsorolással.

Tekintettel az építési övezetek zöldfelületi mutatóinak különböző mértékű, de általános növelésére ez a beavatkozás külön, önálló zöldfelületi átlagérték igazolást nem igényelne, de a következő táblázat ezt is bemutatja.

A következő táblázat az FRSZ beépítési sűrűségének és a TSZT zöldfelületi átlagértékének való megfelelést igazolja.

XIII. KERÜLET TEVE UTCA 45-49. - Vi-2 (Gks-2 átmeneti) területfelhasználási egység								
FRSZ MEGFELELÉS								
Gks-2 → Vi-2	FRSZ	KÉSZ övezet	FRSZ			KÉSZ övezet		
	terület	terület	bsa	bsp	általános szintterület	parkolási szintterület	általános szintterület	parkolási szintterület
HATÁLYOS	94 082	77 518	2,50	1,00	235 205	94 082	203 239	36 152
	-	-	-	-	FRSZ - KÉSZ különbözet:	31 966	57 930	
					kihasználtság	86%	38%	
TERVEZETT	94 082	77 518	2,50	1,00	235 205	94 082	207 171	44 017
					FRSZ - KÉSZ különbözet:	28 034	50 065	
					kihasználtság	88%	47%	
						MEGFELEL	MEGFELEL	
A területfelhasználás területére vonatkozó paraméterek alapértékei és kedvezményei a hatályos KÉSZ szerint								
	építési övezet	övezet területe	általános sztm (max érték)	általános sztm kedvezmény	általános sztm kedvezménnyel	általános szintterület kedvezményekkel	parkolási sztm	parkolási szintterület
HATÁLYOS								
tömb D	Vi-2/Z-1	24 101	4,00	-	4,00	96 404	1,50	36 152
Vi-2 összesen		24 101				96 404		36 152
tömb É / 1.	Gks-2/Z-3	7 865	2,00	-	2,00	15 730	0,00	-
tömb É / 2.	Gks-2/Z-6	20 308	2,00	-	2,00	40 616	0,00	-
tömb NY	Gks-2/Z-4	25 244	2,00	-	2,00	50 488	0,00	-
Gks-2 összesen		53 417				106 834		-
Hatályos összesen		77 518				203 239		36 152
MÓDOSÍTÁS								
tömb D	Vi-2/Z-1	19 284	4,00	-	4,00	77 136	1,50	28 926
tömb D saroktelek <4000 m2	Vi-2/Z-1	3 774	4,00	-	4,00	15 096	1,50	5 661
		1 043	4,00	-	4,00	4 172	1,50	1 565
Vi-2 jelenlegi összesen		24 101				96 404		36 152
tömb É / 1.	Vi-2/Z-5	7 865	2,00	0,50	2,50	19 663	1,00	7 865
Vi-2 tervezett összesen		31 966				116 067		44 017
tömb É / 2.	Gks-2/Z-6	20 308	2,00	-	2,00	40 616	0,00	-
tömb NY	Gks-2/Z-4	25 244	2,00	-	2,00	50 488	0,00	-
Gks-2 tervezett összesen		45 552				91 104		-
Tervezett összesen		77 518				207 171		44 017
különbözet összesen		-				3 933		7 865

TSZT Zfá megfelelés	
TSZT Zfá	KÉSZ övezet
25%	zöldfelület
23 520	18 364
TSZT-KÉSZ különbözet:	- 5 156
	78%
23 520	23 408
TSZT-KÉSZ különbözet:	- 113
	100%
	MEGFELEL
Területfelhasználási egységre számítva	
építési övezet legkisebb zöldfelületi aránya %	építési övezetben létesítendő zöldfelület
25	6 025
25	6 025
25	1 966
20	4 062
25	6 311
	12 339
	18 364
30	5 785
25	944
25	261
	6 989
35	2 753
	9 742
30	6 092
30	7 573
	13 666
	23 408
	5 044

új építési övezet bevezetése

Az építési övezeti átsorolás és a területfelhasználási egységbe tartozó további építési övezetek zöldfelületi arányának növelése két új övezet létesítését igényli:

- Gks-2/Z-3 övezetből – azonos lehatárolással – Vi-2/Z-5 építési övezet lesz, a szintterületi mutatók és zöldfelületi minimumok, és egyéb előírások változása miatt.
- Gks-2/Z-6 építési övezetből a zöldfelületi előírás változása miatt Gks-2/Z-8 építési övezet lesz, mivel a kerületben más terület is érintett ezzel az övezettel, ahol hasonló paraméterváltozás nem indokolt.

változások a szintterületi mutatókban

Szintterületi mutató változással csak az új, átsorolt Vi-2/Z-5 építési övezet érintett a Gks-2/Z-3 övezetből való átsorolás révén, a növekmény a közhasználatú terület alkalmazásával jöhet létre, maximum 0,5 értékkel, így a mai 2,0-es szintterületi mutató 2,5 lehet maximum.

Változás még, hogy az átsorolással lehetővé válik a külön parkolási szintterületi mutató meghatározása is 1,0 értékkel.

változások a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányában

A zöldfelületi mutató változása mindhárom tömb övezeteit érinti.

Az építési övezetek átalakulásának táblázata jól mutatja, hogy mi hogyan változik a három tömbben.

a szabályozás koncepcionális lehetőségei és eszközei, a végső szabályozási javaslat kidolgozásának folyamata

A Teve utca 45-49. szám alatti ingatlanokat érintő gazdasági övezet átsorolásához – az önkormányzati célok megvalósulását biztosítandó – a hatályos szabályozási terv módosítása is szükségessé válik.

A szabályozási koncepció kidolgozásának végeredményét alapvetően három fő vezérelv határozta meg:

- a jövőbeli beépítés szabadon alakíthatóságának minél nagyobb mértékben való lehetővé tétele az épített környezet meglévő adottságainak maximális figyelembevételével,
- a terület és egyúttal a tömb zöldfelületi intenzitásának, valamint a teljesértékű zöldfelületek arányának növelése, továbbá
- a területben rejlő – kerületi szinten rögzített lokális központi szerepköri – potenciál kibontakoztatásának biztosítása.

A végeredményképp kapott szabályozási módosítási javaslat két, részben eltérő szabályozási koncepció javaslat integrálásával jött létre.

A két alternatíva közös pontja a térség zöldfelületi intenzitás növelésének elősegítése, mely a tömb súlypontjában a teljesértékű zöldfelületek minél nagyobb mértékben való kialakulásának biztosításában és a releváns tömbhatár szakaszokon közhasználatú előkert létesítésének szabályozásában merül ki.

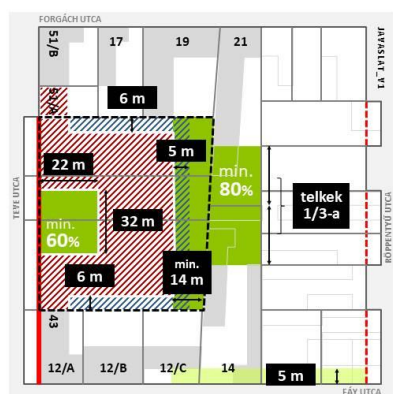
Az **1. verzió** a Teve utca 45-49. szám alatti három telek összevonásával és/vagy újraosztásával, tehát az ingatlanok egyben történő értékesítésével számol, teret engedve a kerület Hosszú távú Városfejlesztési Koncepciójában megfogalmazott lokális központi szerepkör megtelepedésének, egyúttal a Teve utcára nyitó, a földszinti közfunkciókkal szoros kapcsolatban álló, akár közhasználatra is átadható teresedés kialakulásának.

A **2. verzióban** a Teve utca 45-49. szám alatti telkek külön-külön értékesítését lehetővé tevő szabályozási lehetőségek feltárása történt. Ez a Teve utca mentén nem rögzített elsőrendű zöldfelületi jelölést, ezzel biztosítva, hogy a három, jelenleg közel azonos adottságú telek jövőbeli fejleszthetősége is közel azonos keretek közé legyen szorítva, a közterület felőli elsőrendű zöldfelület kialakításának kötelezettsége ne okozzon egyenlőtlenségeket.

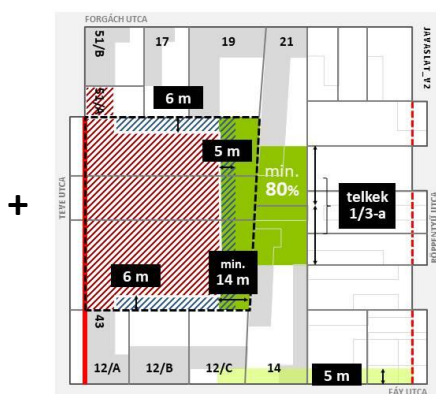
Végeredményül a két verzió tervezési szempontjait egyaránt figyelembe venni képes, azok előnyeit integráló szabályozási javaslat rögzítése történt meg. Ez, a tömbbelső nagyarányú zöldítését is biztosítja, egyúttal – kapcsolódó előírásaival és 0.5 szintterületi mutató bónuszával – a közterület felőli oldalon közhasználatú zöldfelület kialakítására is ösztönöz, ezzel nemcsak a tömbbelső optimális átszellőztethetőségének, hanem a Teve utca egészségesebb kialakításának is kedvezve, kondicionáló zöldfelületeivel a helyi hőszigetelhetőség csökkenését, és vízviszartartás optimalizálását is elősegítve.



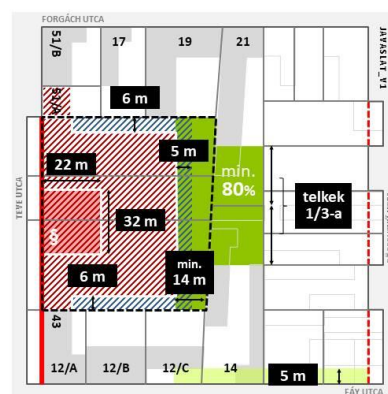
jelmagyarázat



1. verzió



2. verzió



a két verzió integrálása, a szabályozási javaslat

Szabályozási koncepció változatok és a végleges javaslat a Teve utca 45-49. szám alatti ingatlanokra
forrás: saját ábra

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Gksz-2 → Vi-2	építési övezet jele	területe (m²)	szélessége (m)	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)		
északi tömb a Forgách utca – Röppentyű utca – Fáy utca – Teve utca által határolt terület építési övezetei									
Gksz-2/Z-3 → Vi-2/Z-5 a vizsgált terület építési övezete	Z	2000 4000 \$	30	50	65	2,0 0,5 KH	1,0	35 25k"+10%FA	párkánymagasság
Gksz-2/Z-6 → Gksz-2/Z-8 a vizsgált területtel szomszédos építési övezet	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k"+5%FA	párkánymagasság
déli tömb a Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca – Teve utca által határolt terület építési övezete									
Vi-2/Z-1 a déli tömb építési övezete	Z	800	18	65	75 100 S	4,0 3,5L	1,5	30 25 \$	párkánymagasság
nyugati tömb a Fáy utca – Teve utca – Frangepán utca – Lomb utca által határolt terület építési övezete									
Gksz-2/Z-4 a nyugati tömb építési övezete	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k+5%FA	párkánymagasság
Z	általános zárt sorú								
"	OTÉK eltéréssel		S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)					
L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
\$	két telek esetén								
ászm	parkolási szintterületet az általános szintterületbe kell beszámítani (29.§)								
KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
k	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)								
+x% FA	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)								
			intézményi / gazdasági területfelhasználás szerinti építési övezetek / új övezet, vagy változó paraméterek a hatályos állapothoz képest						

az új építési övezet általánostól eltérő előírásainak javaslata

A vizsgált terület javasolt új **Vi-2/Z-5** jelű építési övezetéhez kapcsolódóan bizonyos előírások meghatározására is szükség van a terület funkcionális sokszínűségének, az általa érintett tömb zavartalan és átmenet idejére is működőképes átalakulásának, s nem utolsósorban egy fenntartható épített környezet biztosítása érdekében.

a beépítés módjával összefüggő előírások

Az újonnan létrehozott intézményi típusú építési övezetben az utcafronti zárt sorúság biztosítása mellett – a telek nagy méretére tekintettel – a zárt sorú építési helyen belül épület szabadonálló jelleggel is legyen létesíthető:

- „Az utcafronton a zárt sorú csatlakozás biztosítása mellett a tömbbelső felé épület szabadon álló jelleggel is elhelyezhető.”

a beépítés vertikális kiterjedésével összefüggő előírások

A tömbbelső optimális benapozottságát és átszellőztethetőségét biztosítandó, javasolt az érintett telkek hátsókerti részének légtérarány meghatározása:

- „A kedvező benapozás biztosítása érdekében a kialakuló belső (hátsó) kertek légtéraránya legalább 1:1 kell, hogy legyen.”

rendeltetéssel összefüggő előírások

Lakó funkció vizsgált területen való elhelyezése továbbra sem cél, így annak fenntartására irányuló külön előírás rögzítésére is szükséges:

- „Lakás nem létesíthető.”

A kutatás és fejlesztés jellegű tevékenységek végzésére a Vi-2 jelű intézményi építési övezetekben jelenleg általánosan nincs lehetőség, annak biztosítása legalább ennek a gazdasági területek közé integrálódó intézményi építési övezetnek a területén célszerű:

- „Az építési övezet területén a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású „K+F” kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás nem üzemi technológiájú építményei helyezhetők el.”

Kereskedelmi rendeltetés kialakításának volumene – ahogy a hatályos építési övezetben is – továbbra is javasolt:

- „Kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10 000 m².”

közhasználatú terület
kialakításával
összefüggő előírások

A Teve utca 45-49. szám alatti telkeken a közterülethez szorosan kapcsolódó, a helyi zöldfelületi intenzitást növelő, közhasználatú térbővület kialakulásának ösztönzéseként a terület közhasználatra kialakítható részének irányított pozicionálása és ahhoz kapcsolódóan eltérő szabályok rögzítése indokolt úgy, hogy az a jelenlegi telekalakulatok megtartását, illetve azok összevonásának lehetőségét is figyelembe vegye:

- „A Szabályozási terven jelölt, vagy ahhoz hasonló jelleggel kialakított közhasználatú terület létesítése esetén
 - legalább 8 000 m²-es telekméret esetén minimum 400 m²,
 - legalább 4 000 m²-es telekméret esetén minimum 200 m²

teljes értékű zöldfelületet kell létesíteni a Teve utcához kapcsolódóan, utóbbi esetben a szomszédos két telken összefüggő zöldfelületként.”

a zöldfelületek
kialakítására
vonatkozó egyéb
előírások

A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetethatás csökkentése érdekében a szabályozásnak továbbra is lehetőséget kell nyújtania a hatályos övezetben már jelenleg is biztosított zöldfelületi arány kedvezményes értékének alkalmazhatóságára:

- „A 30.§ (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható.”

személygépjárművek
telken belüli
elhelyezésével
összefüggő előírások

A vizsgált területen az újonnan létesített építési övezetben alkalmazott parkolási szintterületi mutató érték felhasználását segítő deklarált cél a személygépjárművek bizonyos mértékben földszinten történő elhelyezésének biztosítása:

- „A személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - mélygarázsban vagy részben földszinti teremgarázsban történhet;
 - a földszinti teremgarázs kialakítása a földszint alapterületének legfeljebb 50%-án lehetséges úgy, hogy a közterület felé más rendeltetést kell létesíteni.”

a csapadékvíz
visszatartás
biztosításával
összefüggő előírások

A csapadékvizek helyi visszatartására és lefolyásának késleltetésére irányuló szabályokat a hatályos KÉSZ már jelenleg is tartalmaz – 9.§ (8) bekezdés –, annak előírásai a vizsgált terület esetén is érvényesülni tudnak, egyéb övezet specifikus szabály meghatározására nincs szükség.

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés

az építés helye és módja a telken

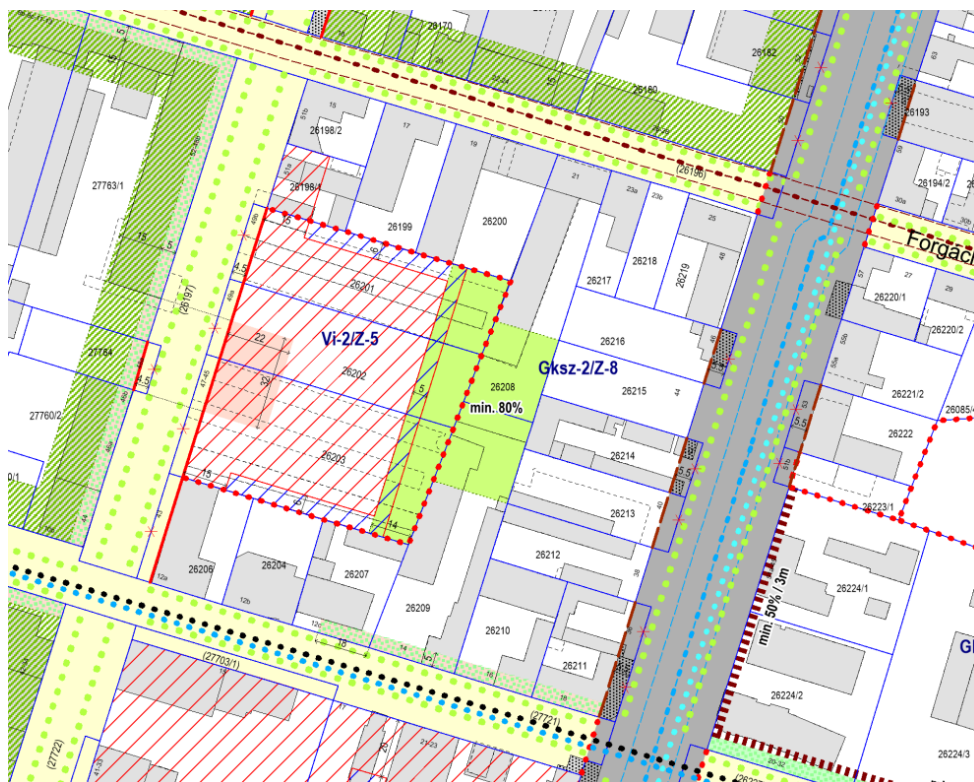
	előírt előkert
	előkerítési sáv / közhasználatú előkerítési sáv
	előírástól eltérő építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)
	építési hely terepszint feletti beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

	zöldfelület létesítése és helye
	elsőrendű zöldfelület min. ... % arányban teljesítették
	másodrendű zöldfelület min. ... % arányban teljesítették

	közterületi növényzet
	telepítendő fásor
	megtartandó / kiegészítendő fásor

	közhasználat, közforgalom
	már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész

A szabályozási terv javaslata



II. AZ ÖVEZETI PARAMÉTEREK VÁLTOZÁSAI A KÉSZ-BEN

1. EGYES ÖVEZETEK PARAMÉTERVÁLTOZÁSA A KÉRELMEK, JAVASLATOK ALAPJÁN

Paraméterváltozások bemutatása

Az alább övezetek egyes paraméterei változnak csak meg, melyeket piros szín jelöl. Ahol új övezet jött létre, ott a teljes sor pirossal jelenik meg. Minden változással érintett övezeti sor felett ott látható az övezet hatályos paramétersora.

Az alábbiakban nincs olyan paraméterváltozás, ami FRSZ igazolást igényelne, mert sehol nem lett nagyobb a kedvezményekkel együtt sem a szintterületi mutató a hatályosnál. Nem igénylik a TSZT zöldfelületi átlagértékének igazolását sem.

alaptáblázati sorsszám	területfelhasználási kategória ... építési övezet jele	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	szélessége (m)	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett (%)	terezsint alatt (%)	a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Pontosítások kisméretű átmenő telken – P_8 partneri kérelem alapján a kedvezményes érték alkalmazási feltétele: a terepszint felett nem beépített minden 120 m ² -ére számítva 1 darab legalább közepes lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű faegyed ültetése FRSZ igazolást nem igényel;										
45	Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	25	párkánymagasság
45	Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70 100 \$	2,75	2	25	párkánymagasság
Jelölési hiba javítása										
12	Vt-M/ZSz-3 (F_4)	Z/SZ	5000	-	65 \$	100	5,0 TF \$ + 0,5 TA 0,25 KH 0,25 E 0,25 M 2,5 \$	3 \$	10 (+10)5k+5% FA	párkánymagasság
12	Vt-M/ZSz-3 (F_4)	Z/SZ	5000	-	65 \$	100	5,0 TF \$ + 0,5 TA 0,25 KH 0,25 E 0,25 M 2,5 \$	3 \$	10 5k +5% FA	párkánymagasság
Új övezet bevezetése – P_9 partneri kérelem alapján Jelentős méretű telekköszvevonások miatt szükséges más kiegészítő előírások beiktatása az övezetbe, ami új övezet meghatározását igényli a paraméterek változtatása nélkül FRSZ igazolást nem igényel										
36	Vi-1/Z-32	Z	600	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
36	Vi-1/Z-32a	Z	2000	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
Váci út 173-177. telekosztás esetére pontosított paraméterek P_11 partneri kérelem alapján az összes létesíthető szintterület és zöldfelületi érték változása nélkül – változatlan szintterület és zöldminimum, a saroktelekre vonatkozó paraméterek az övezet leírásában szereplő feltételekkel használhatók csak ki, külön e célból meghatározott telekméreteket esetén FRSZ igazolást nem igényel;										
41B	Vi-1/Z-37b	Z	5000	30	60 70 F\$	80	3,0 2,5L 0,25 KH	2	25	párkánymagasság
41b	Vi-1/Z-37b (lakó) (P_11)	Z	5000 8000 \$ 6000 S\$	30 50 \$	60 70 F\$ 75 FS\$	80 85 S\$	3,0 2,5L 2,2L S\$ 2,75L \$ 0,25 KH	2	25 (23 S\$ 27 \$)	párkánymagasság

alaptáblázati sorszám	területfelhasználási kategória ...	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	beépítettsége		szintterületi mutatója			
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)		
Kiegészítő előírás és paraméter az 1200 m2-nél kisebb saroktelekre – P_16 partneri kérelem alapján FRSZ igazolást nem igényel										
18	Vi-2/Z-1	Z	800	18	65	75	4,0 3,5L	1,5	25	párkánymagasság
18	Vi-2/Z-1	Z	800	18	65	75 100\$	4,0 3,5L	1,5	30 25 \$	párkánymagasság
Népfürdő utca – Dráva utca – Kárpát utca – Révész utca által határolt terület telepítési tanulmányterv alapján – P_6 partneri kérelem alapján Az övezeti előírások lehetővé teszik 40%-os arányban a lakófunkciót, ez indokolja az új övezet bevezetését változatlan paraméterek mellett FRSZ igazolást nem igényel										
20	Vi-2/Z-3	Z	4000	30	65 70 F \$	80	3.0 0,25 E	1,5	25	párkánymagasság
20a	Vi-2/Z-4	Z	4000	30	65 70 F \$	80	3.0 0,25 E	1,5	25	párkánymagasság
Teve u. 47-49b. (26201-26203 hrsz) átsorolása Gksz-2 jelű építési övezetből Vi-2 építési övezetbe – F_7 javaslat alapján a TSZT alapvetően Vi-2 területfelhasználási egységben tartja a tömböt azzal, hogy átmenetileg Gksz-2 jelű építési övezetekbe is sorolható. Az átsorolás tehát a TSZT/FRSZ-nek megfelel, módosítást nem igényel FRSZ igazolást nem igényel										
9	Gksz-2/Z-3	Z	2000	30	50	65	2	ászm	25 15k"+10%FA	párkánymagasság
20b	Vi-2/Z-5	Z	2000 4000 \$	30	50	65	2,0 0,5 KH	1,0	35 25k+10%FA	párkánymagasság
12	Gksz-2/Z-6	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	20	párkánymagasság
14	Gksz-2/Z-8	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k"+5%FA	párkánymagasság
10	Gksz-2/Z-4	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	25 20k+5%FA	párkánymagasság
10	Gksz-2/Z-4	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k+5%FA	párkánymagasság

III. A KÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI

1. A VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN

Változások Tekintettel arra, hogy alapvetően nem új szabályozásról, hanem a kerületi építési szabályzat módosításról van szó, a rendelet a magasabb rendű jogszabályokat figyelembe véve készült. Tekintettel arra, hogy TSZT módosításra nincs igény, a területrendezési törvénynek való igazolástól el lehet tekinteni, az a TSZT feladata. A TSZT-nek való megfeleltetés 2021 évben megtörtént és a TSZT-ben sem kerültek rögzítésre érvényesítendő elemek. Ennek figyelembevételével FRSZ igazolásra sincs szükség és a TSZT szerinti zöldfelületi átlagérték igazolására sem. Ennek megfelelően

- értelemszerűen az **FRSZ sűrűségi értékei** betartásra kerülnek,
- az **FRSZ magassági előírásai** betartásra kerülnek, kisebb szigorítással érintettek a hatósági tapasztalat alapján
- a KÉSZ módosítása továbbra is figyelembe veszi és betartja a **Kerületfejlesztési koncepció és az ITS dokumentumaiban** foglalt elhatározásokat,
- a részletesebb módosításokkal érintett területekre a szabályozás figyelembe vette a kérelmek mellékletét képező korábbi **telepítési tanulmányok módosított szabályozási javaslatait**.

1.1. A NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSAINAK JELLEMZŐI

KÉSZ

- | | |
|-------------------------|---|
| I. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • általános előírásokban nincs módosítás, csak a fogalomértelmezésben egy fogalom került pontosításra (gépészeti helyiség), két új fogalom került bevezetésre (szállás témakörben), továbbá a fogalmakban a DÉSZ fogalmi körével kapcsolatos harmonizálás is megtörtént |
| II. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • kisebb szövegszerű pontosítások az úszólétesítmények meghatározásánál, a DÉSZ-szel való összhang megteremtése érdekében |
| III. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • napelemek beépítési magassággal kapcsolatos kiegészítése • átmeneti hasznosítás esetén a fásított parkoló előírásának (kék fa) pontosítása |
| IV. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • – |
| V. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • mobil árusítóhelyek pontosítása |
| VI. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • – |
| VII. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • – |
| VIII. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • zöldfelületi rendelkezések kiegészítése (70%-nál nagyobb terepszint alatti beépítés esetén teljesértékű zöldfelület, vagy kötelező faültetés előírása, ne csak tetőkerttel legyenek biztosítva.) • szintterületi mutató előírások számításának pontosítása |
| IX. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • párkánymagasság szabályának pontosítása az 1/3 –os szabály tekintetében • épület legmagasabb pontjának pontosítása magasház esetén |
| X. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • kisebb szövegszerű pontosítás |
| XI.-XVI. FEJEZET | <ul style="list-style-type: none"> • szövegszerű pontosítások egyes övezetekben • új övezet beiktatása • új övezetek létrehozása változatlan paraméterekkel <ul style="list-style-type: none"> ▪ eltérő funkcionális jellemzők és egyéb korlátozó előírások miatt: Vi-2/Z-4 ▪ eltérő rendelkezések miatt: Vi-1/Z-32a ▪ új övezet létrehozása változó paraméterekkel, előírásokkal: Vi-2/Z-5 |

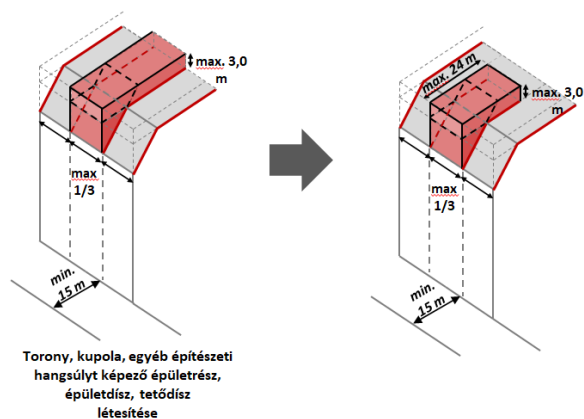
- kisebb pontosítások telekméretehez, saroktelek szituációhoz, telekrendezéshez stb. kötve: **Ln-2/B-11, Vi-1/Z-37b, Vi-2/Z-1,**
- hibajavítás: **Vt-M/ZSz-3**
- Kertvárosias területen a hőszivattyú elhelyezésére rendelkezés beiktatása
- szövegszerű pontosítások, összehangolás az egyes rendelkezések között **Vt és Vi** övezetek földszinti teremgarázsának előírásaiban

XVII.FEJEZET

- Kiegészítő előírások esetében magánút előírás pontosítása

1.2. A KÉSZ MELLÉKLETEINEK VÁLTOZÁSAI

- 1. melléklet** Szabályozási terv – a jelen alátámasztó kötet IV. fejezete 2. pont szerint változnak egyes területei
- 2. melléklet** nem változik
- 3. melléklet** a jelen alátámasztó kötet II. és III. fejezet szerint változnak egyes táblázatainak paraméterei, továbbá kiegészülnek új övezetsorral
- 4. melléklet** nem változik
- 5. melléklet** nem változik
- 6. melléklet** nem változik
- 7. melléklet** a 12.b ábra cserére kerül – magassági idom szigorítása miatt



- 8. melléklet** nem változik
- 9. - 11. melléklet** nem változik
- 11/A melléklet** nem változik
- 11/B melléklet** nem változik
- 12/A melléklet** nem változik
- 12/B melléklet** nem változik

2. SZABÁLYOZÁSI TERVLAP VÁLTOZÁSAI

általános változtatás

A szabályozási terven a szabályozási vonalak végrehajtottsága miatti törlést nem tartalmazzák a kivágatok.

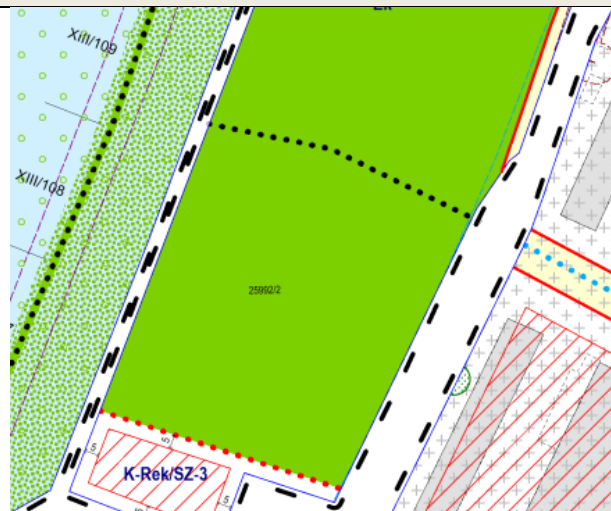
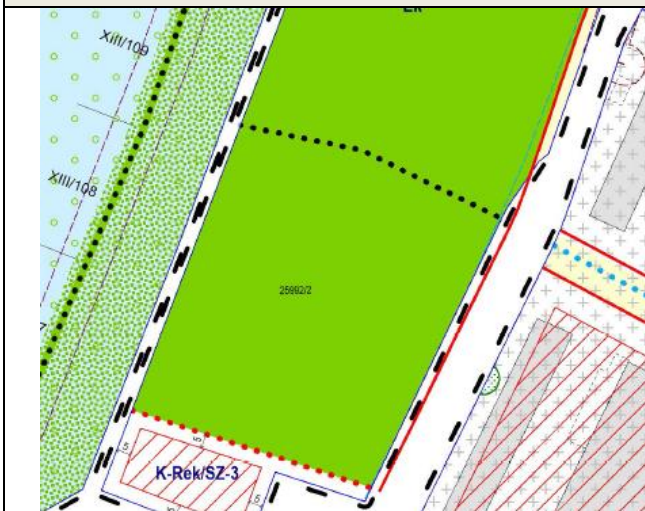
1. szelvény

F_15. - módosítási igény

szabályozási vonal levétele DÉSZ területéről

jelenlegi állapot

tervezett módosítás



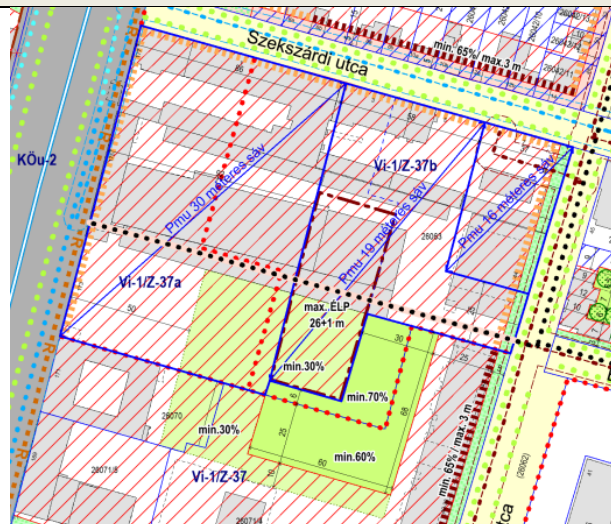
2. szelvény

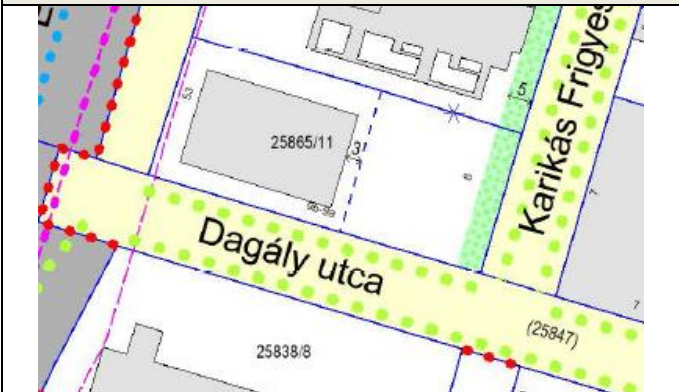
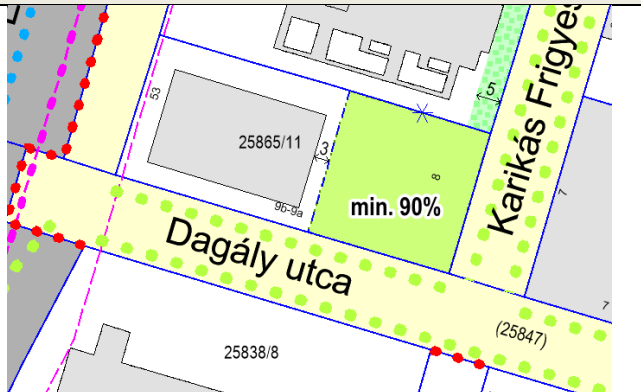
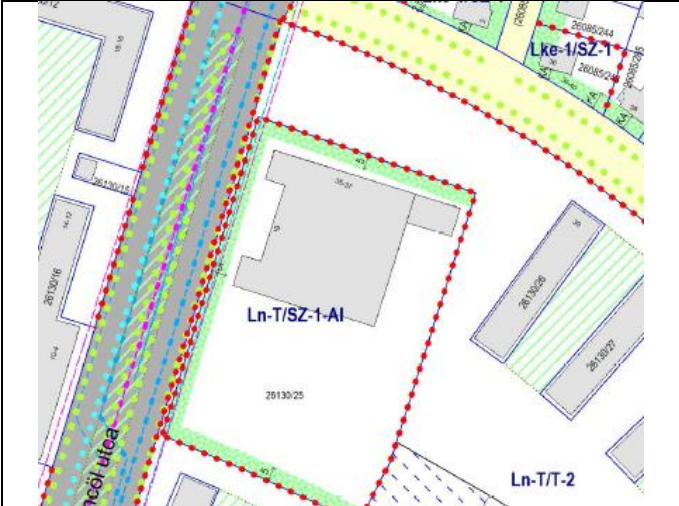
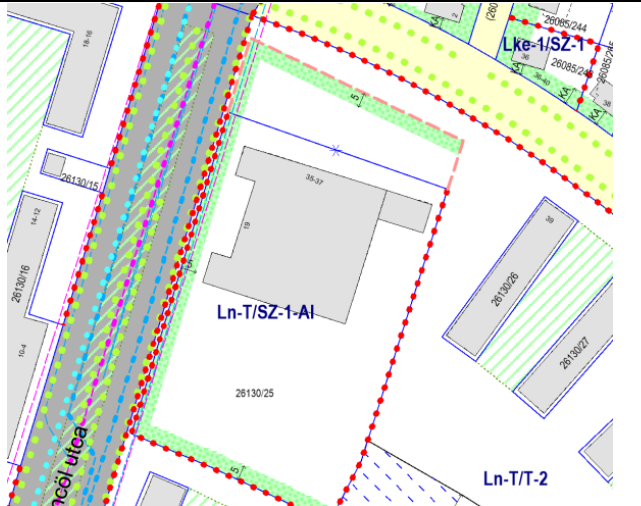
P_11. - módosítási igény

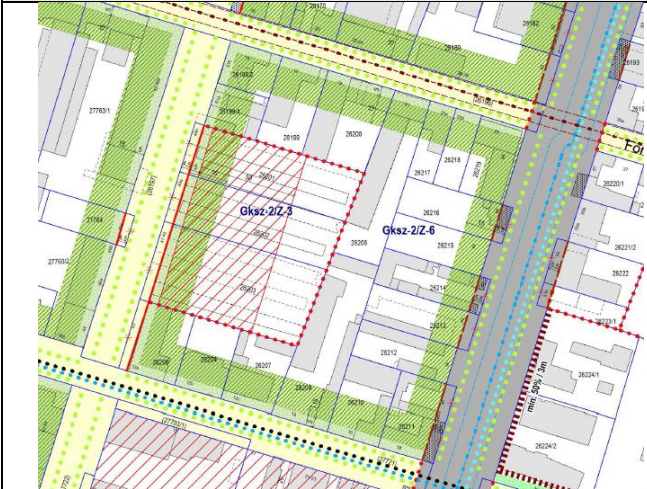
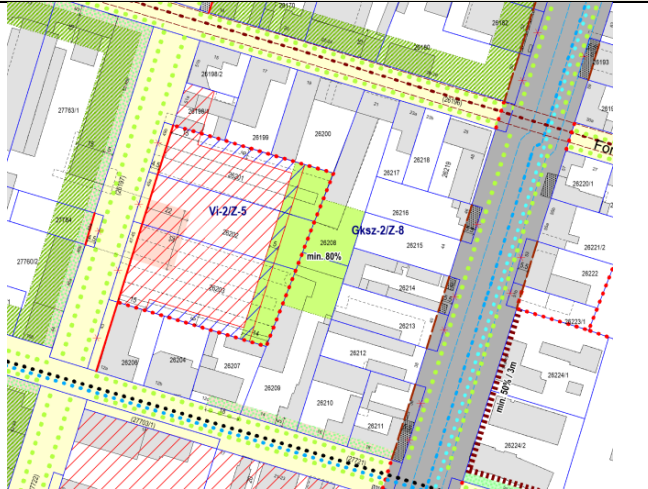
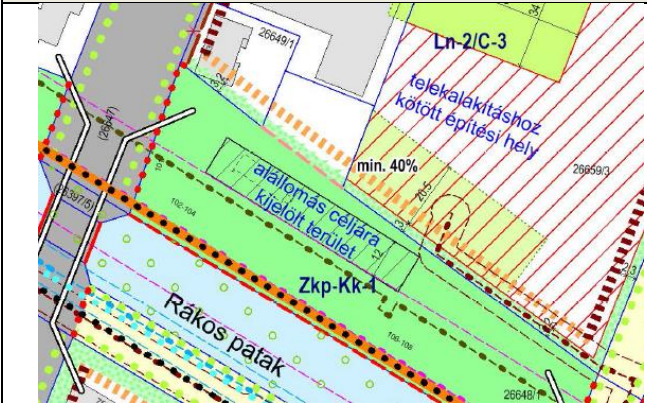
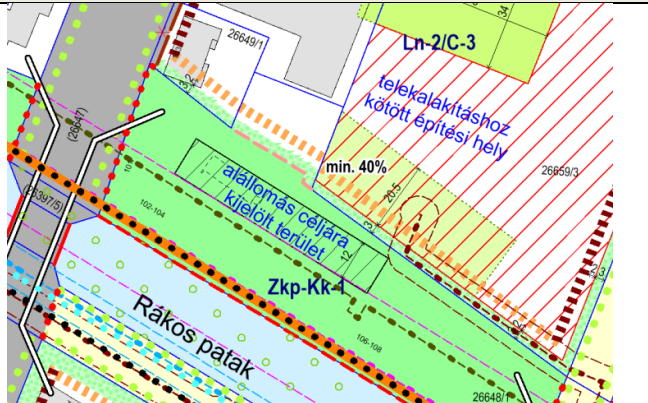
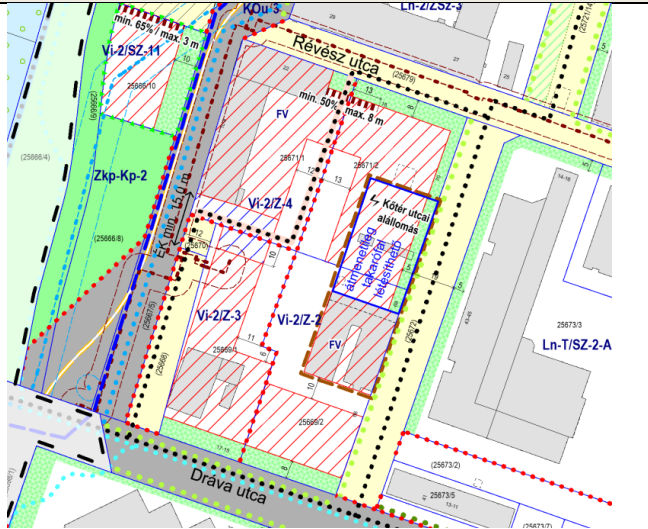
GTC tanulmány szerint irányadó telekhatár jelölése

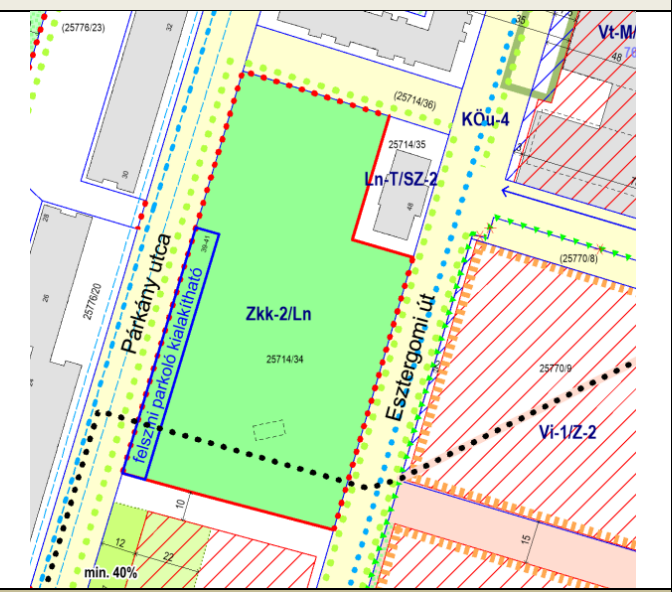
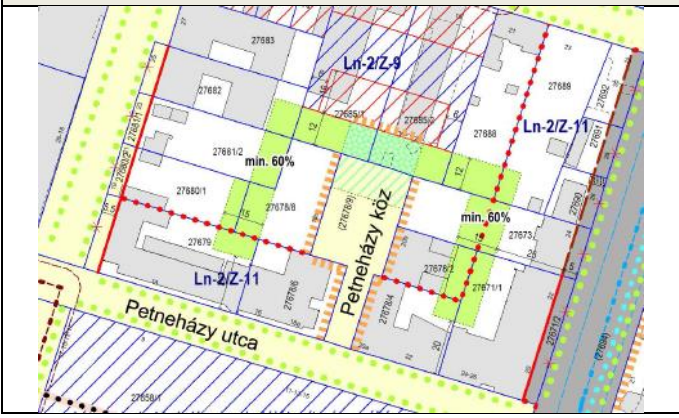
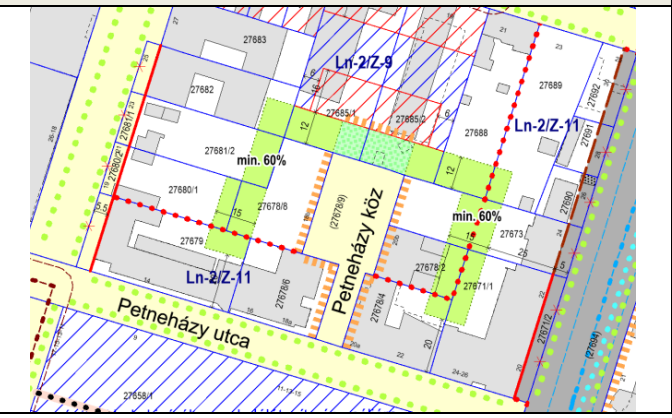
jelenlegi állapot

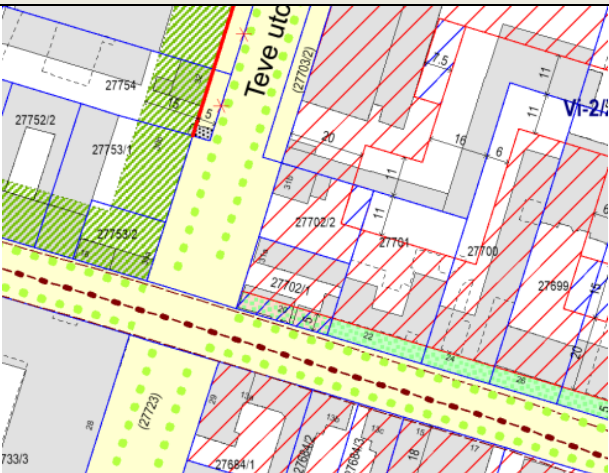
tervezett módosítás

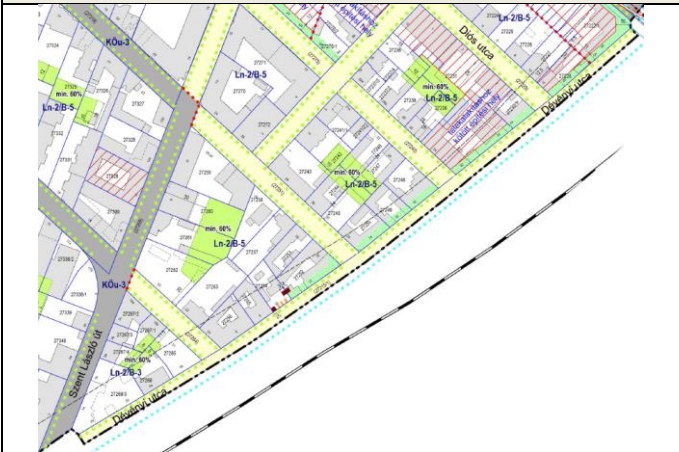
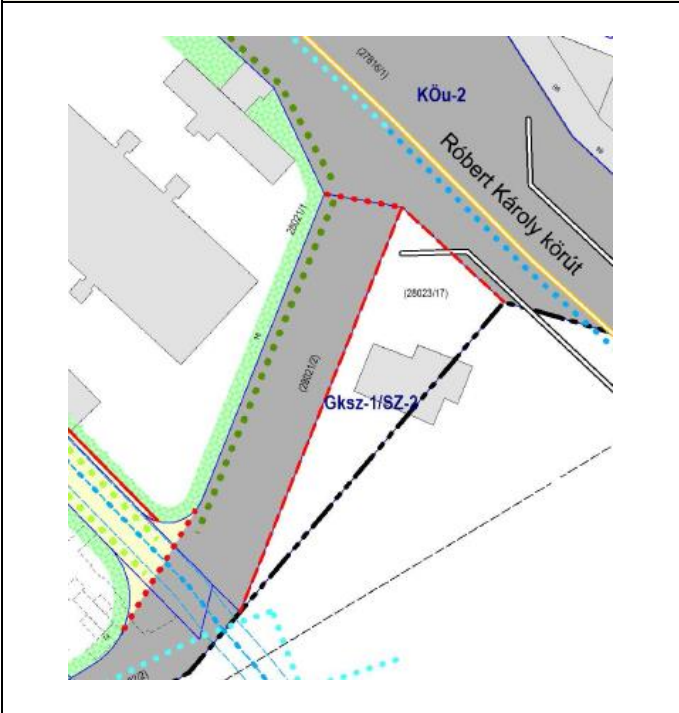
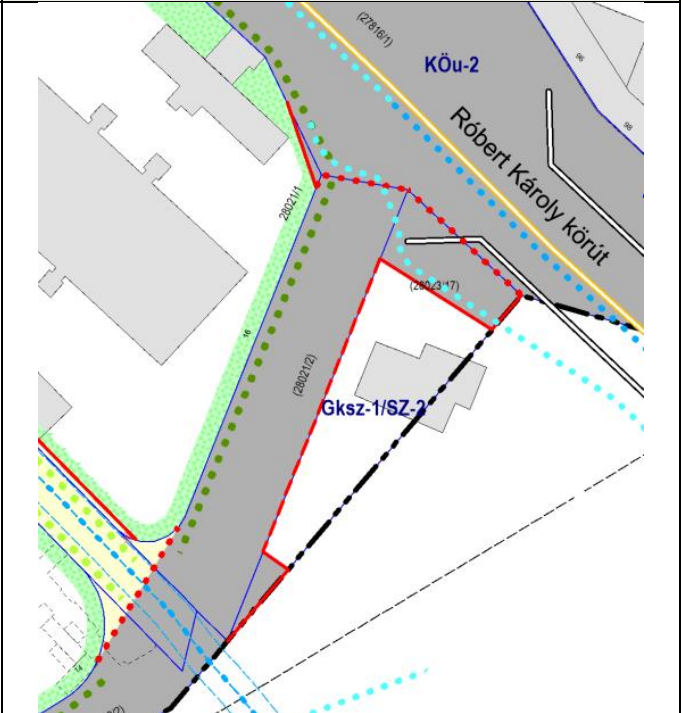
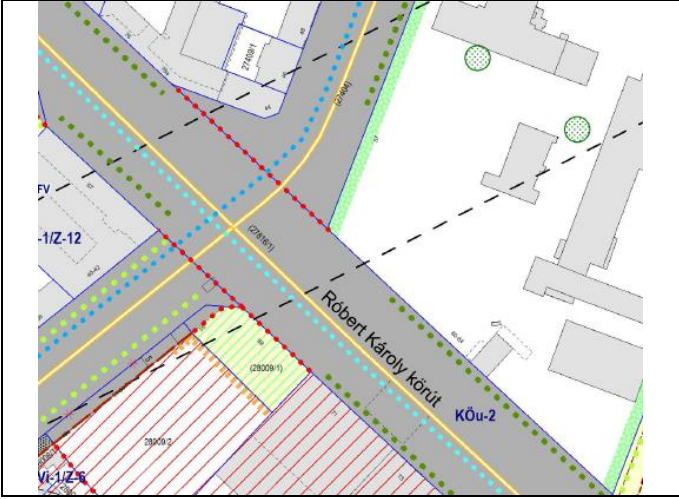
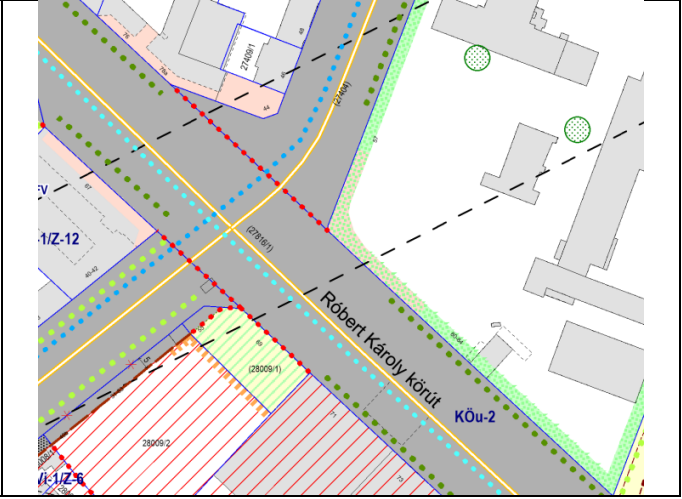


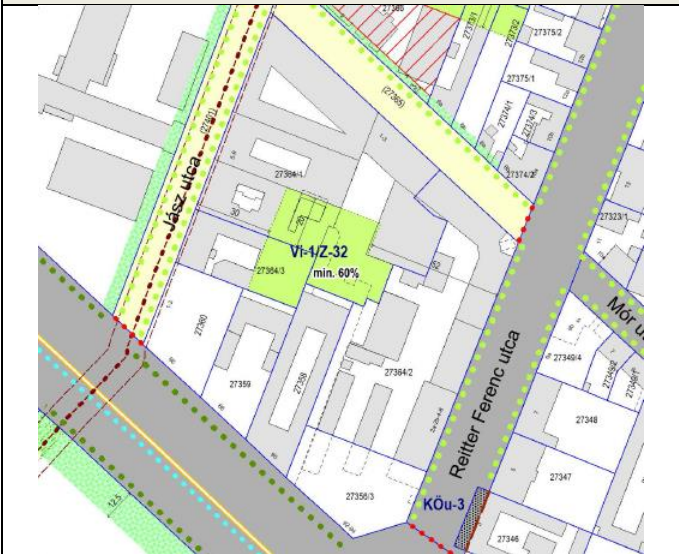
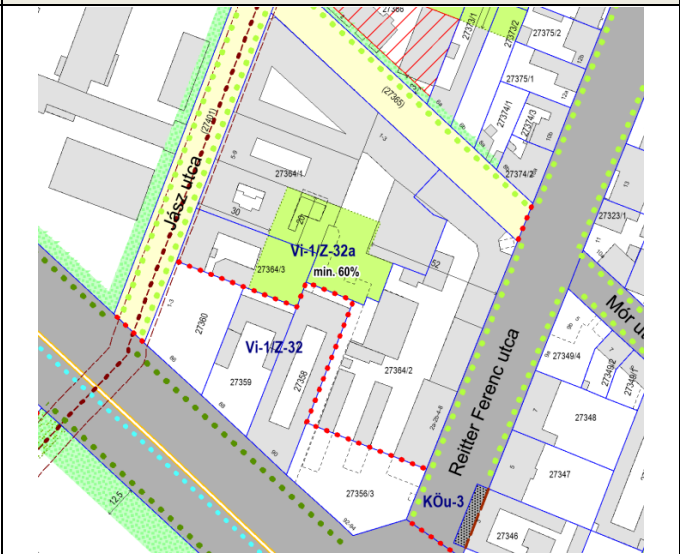
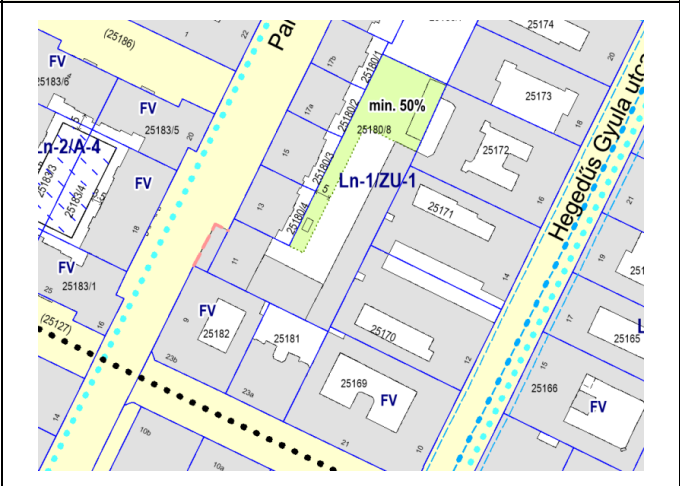
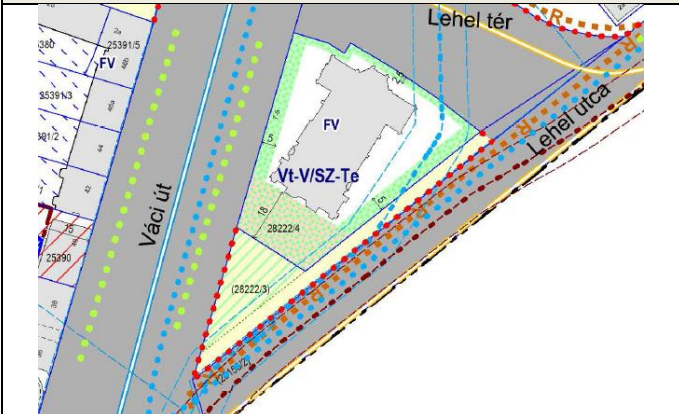
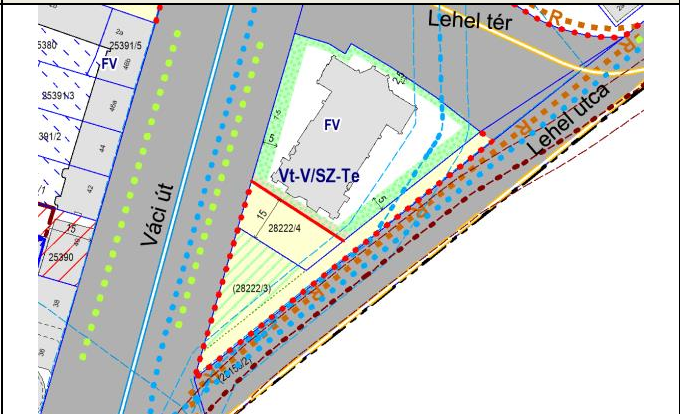
3. szelvény	
F_4. - módosítási igény	építési vonal pontosítása
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
4. szelvény	
F_25. - módosítási igény	elsőrendű zöld kijelölése
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
5. szelvény	
P_12_II. - módosítási igény	irányadó szabályozási vonal
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	

F_7_II. - módosítási igény	Gksz-2 jelű övezetből Vi-2 jelű övezetbe való átsorolás FRSZ módosítást nem igényel
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
6. szelvény	
P_13. - módosítási igény	szabályozási vonal, előkert, szabad térformálás módosítása
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
7. szelvény	
P_6. - módosítási igény	River Part tanulmány alapján
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	

P_12_III-1. - módosítási igény	felszíni parkoló lehetővé tétele
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
8. szelvény	
P_2. - módosítási igény	VLK - Városliget és környezetének egyes közlekedési fejlesztései - Városliget gépjármű-mentesítéséhez kapcsolódó közlekedésfejlesztések) c. tanulmány alapján (ezzel kapcsolatos TSZT módosítás fővárosi eljárásban folyamatban, annak megfelelően
jelenlegi állapot	tervezett módosítás – Béke tér KÖu-3 övezet határának módosítása
	
P_12_III-2. - módosítási igény	közterületi zöld jelölés levétele (kialakult állapot szerint)
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	

P_16. - módosítási igény	terepszint alatti építési hely kijelölése
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
11. szelvény	
P_2. - módosítási igény	VLK - Városliget és környezetének egyes közlekedési fejlesztései - Városliget gépjármű-mentesítéséhez kapcsolódó közlekedésfejlesztések) c. tanulmány alapján (ezzel kapcsolatos TSZT módosítás fővárosi eljárásban folyamatban, annak megfelelően
jelenlegi állapot	1. tervezett módosítás - Szegedi úti felüljáróval kapcsolatos módosítások
	

jelenlegi állapot	2. tervezett módosítás - Dévényi utca KÖu-4-be sorolása
	
jelenlegi állapot	3. tervezett módosítás – Vágány utca és az üzemanyag töltő állomás szabályozása
	
F_6. - módosítási igény	közhasználat feltüntetése (kialakult állapot szerint)
jelenlegi állapot	4. tervezett módosítás – közhasználatok és előkertek rögzítése
	

P_9. - módosítási igény	új övezet
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
12. szelvény	
F_5. - módosítási igény	irányadó szabályozási vonal és másodrendű zöldfelület
jelenlegi állapot	tervezett módosítás
	
12. szelvény	
P_15. - módosítási igény	szabályozási vonal feltüntetése, közterületi zöld igazítása és közhasználatú előkert jelölése a kialakult állapot szerint
jelenlegi állapot	tervezett módosítás A változat
	

IV. TERVIRATOK

ÖNKORMÁNYZATI határozatok

**Budapest Főváros XIII. Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága****VI. NAPIREND****Javaslat a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.)
önkormányzati rendelet módosításának kidolgoztatására**

A bizottsági elnök megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

208/2022. (IX. 21.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodás Bizottság úgy dönt, hogy

a) megindítja a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

b) elfogadja a KÉSZ tervezetének megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata csökkentett tartalommal történő kidolgoztatására vonatkozó főépítési feljegyzést.

c) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a KÉSZ módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61. §-ban foglaltaknak megfelelően.

Határidő: c) 2022. október 31.

Felelős: c) dr. Tóth József polgármester

Szavazati arány: **7 igen, egyhangú**

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kiadmány hitelül Budapest Főváros XIII. ker.
ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság
Dr. Koppányi Gergely
jegyzőkönyvvezető

KÉSZ 2.0 MÓDOSÍTÁS – TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A 14/2021. (VI. 29.) rendelettel elfogadott XIII. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) 2.0 módosítás megindításának célja: egyrészt az alkalmazás során szükségessé váló pontosítások, másrészt az önkormányzati, fejlesztői és lakossági igények alapján szükséges felülvizsgálat elvégzése.

Az KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) alapján egyszerűsített eljárás keretében történik, mert

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

- a) önkormányzati feladatkört érintő módosítási igények érvényesítése,
- b) lakossági / partneri kérelmek szakmai feldolgozása, véleményezése,
- c) a KÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása, szabályozási terven pontosítások átvezetése,
- d) a felsőbb szintű jogszabályok (TSZT, FRSZ) változásai miatt esetlegesen szükséges módosítások átvezetése.

A felsorolt feladatok végrehajtása

- a. a KÉSZ egyes normarészeinek pontosításával, illetve meglévő előírások felülvizsgálatával jár, továbbá
- b. a kérelmek/javaslatok értékelése alapján a szabályozási tervlap egyes részleteinek módosítását jelenti, melynek során
 - a kisebb módosítással járó kérelem, vagy önkormányzati igény szakági tervezést nem igényel,
 - a jelentősebb szabályozási igény módosítása esetében az alátámasztó munkarész az önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmányterv szakági munkarészeire támaszkodik, amennyiben azokat településtervezésre jogosult szakági tervezők készítik.

2. ADATSZOLGÁLTATÁS

- a. Az önkormányzat a saját és partneri módosítási igényeit listászerűen, a benyújtott kérelmekkel kiegészítve adja át a tervezéshez.
- b. Az önkormányzat a tervezéshez szükséges 2022. évi földhivatali adatszolgáltatást átadja a tervezéshez, továbbá biztosítja a 419. Kr. szerinti ETÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzat 2016-ban fogadta el a korábbi KÉSZ-t, majd lényegében az alapvető rendelkezések, övezetek, paraméterek stb. megtartása mellett a normaszöveg átstrukturálására került csak sor 2021-ben. Ezt követően 2022-ben a KÉSZ további pontosítására került sor.

A 419. Kr. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésben, melyről a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2011. (I.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2. számú melléklet 6.2.34. pontja alapján a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Erre a településtervezés megkezdésekor kerül sor. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

- ad.1 A megalapozó vizsgálatokat nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni az eltelt rövid időre tekintettel, melyre vonatkozóan a 419. Kr. 7 éven belül lehetőséget ad.
- ad.2 Alátámasztó javaslat a teljes területre nem készül. A jelentősebb változásokat igénylő területekre településtervezői team (településtervező és településtervező szakági tervezők) által kidolgozott telepítési tanulmánytervek benyújtását várja el az önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetés keretében.
- ad.3 A települési környezeti értékelés készítésének szükségességét az illetékes államigazgatási szervek állapítják meg az SKVr. figyelembevételével, melyet szükség esetén – ha külön nem készült – a telepítési tanulmánytervhez utólagosan bekér az önkormányzat. Önkormányzati igények alapján települési környezeti értékelés készítése előreláthatóan nem szükséges.

Tervező az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom – tekintettel arra, hogy hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a 314/2012. (XI.8.) Kr szerint a következő

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- a. normaszöveg tervezet,
- b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

2. MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT vagy annak aktualizálása a teljes területre **nem készül** – Jelentősebb módosítási igény esetén a Telepítési tanulmánytervek kell, hogy tartalmazzák a 419. Kr. szerinti szükséges mélységben.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
 - i. a változások bemutatását,
 - ii. ahol szükséges azok rövid indokolásával,
 - iii. szakági munkarészek nélkül;
- b. amennyiben a jelentősebb módosítások esetében a módosítási szándék azt indokolja, a dokumentum tartalmazza
 - i. a Telepítési tanulmányterv rövid ismertetését, és
 - ii. mellékletként az elfogadott Telepítési tanulmánytervet;
- c. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezet szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,
- d. ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni

4. a TSZT vagy FRSZ módosítási igény esetén annak módosítására vonatkozó dokumentum a módosítás jellegének megfelelően tartalmazza a fentieket, telepítési tanulmányterv benyújtása esetén az erre a módosítási feladatra is ki kell, hogy térjen.

MEGBÍZÓI ELVÁRÁS: rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő alátámasztó dokumentáció elkészítése, a részleteket a jelentősebb változások esetében a mellékletként csatolt Telepítési tanulmánytervek kell, hogy tartalmazzák.

Budapest, 2022. augusztus 22.

Massányi Katalin

főépítész sk.

Melléklet:

A szükségessé váló vizsgálatokat és alátámasztó javaslati tartalmakat az alábbiak szerint kell kidolgozni

314/2012. (XI.8.) kr. 1 melléklet – az eljárás alapja		
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	A KÉSZ módosítás szabályozási jellegét tekintve nem releváns	
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata		
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai		
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések		
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek		
1.7. A település társadalma 1.8. A település humán infrastruktúrája 1.9. A település gazdasága 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere 1.11. ²³⁸ Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások		
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 1.14. Az épített környezet vizsgálata 1.15. Közlekedés 1.16. Közművesítés 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)		
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely		
1.20. Városi klíma		
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése		
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével. 3.2. Problématérkép/értéktérkép A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek		
314/2012. (XI.8.) kr. 3 melléklet		
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE		
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)	Ahol a módosítás jellege azt indokolja, rövid bemutatás készül a telepítési tanulmánytervekre alapozva. A módosítás szabályozási és normaszöveg változásai indokolva lettek, minden változtatás bemutatásra kerül az alátámasztó munkarészben.	
1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI		
2. SZAKÁGI JAVASLATOK 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK		Ahol a módosítás jellege azt indokolja, rövid bemutatás készül a telepítési tanulmánytervekre alapozva.
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA –		a dokumentáció célja a módosítás, így ez nem releváns az összhang igazolás
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)		Külön nem készül, mivel jelen esetben módosításról van szó. A KÉSZ módosítás szabályozási jellegét tekintve nem releváns.
8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)		Ahol a módosítás jellege azt indokolja, rövid bemutatás készül a telepítési tanulmánytervekre alapozva.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZAKVÉLEMÉNY ÉS EMLÉKEZTETŐ

NÉPFÜRDŐ UTCA – DRÁVA UTCA – KÁRPÁT UTCA – RÉVÉSZ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

A) NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT SUGÁRBIOLÓGIAI ÉS SUGÁREGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLYÁNAK VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYVE



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
SUGÁRBIOLÓGIAI ÉS SUGÁREGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Sugáregészségügyi Vizsgáló Laboratórium
A NAH által NAH 1-0969/2018. számon akkreditált vizsgálólaboratórium.

1221 Budapest, Anna u. 5., 1775 Budapest, Pf. 101., Tel.:(1) 482-2001, Fax:(1) 482-2003.,
E-mail: radbiol@osski.hu, Honlap: www.osski.hu

Központi iktatószám: 9403.

VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV
NEM-IONIZÁLÓ SUGÁRFORRÁSOK HELYSZÍNI MÉRÉSE

Minta/Mérés azonosító száma:44014.

Megrendelő: River Part Project Kft.

Mérés tárgya: Kötér utcai alállomás környezetének sugárvédelmi mérése

Mérés helye: Bp. 13. ker. Révész u 22.

Vizsgált berendezés adatai: 120 kV-os alállomás

Mérőműszer adatai: Wandel&Goltermann EFA-3 magnetometer

Helyszíni mérés időpontja: 2021.11.22.

Mérést végezte: Nagy Noémi

Vizsgálati eljárás(ok) azonosítója: M-NISO-3 (MD:4.3)

Elektromos és mágneses terek környezeti munkahelyi sugárvédelmi mérése 0-30 kHz-es frekvencia tartományban.

MÉRÉSI EREDMÉNYEK:

Mérési pont száma	Mérési pont helye	Mért maximális érték (μT)	Megjegyzés
1.	Révész 22. előtt ingatlanon	0,06	járda alatt elektromos vezeték
2.		0,06	1 m. magasan
3.		0,04	1 m. magasan
4.		0,02	1 m. magasan
5.		0,03	1 m. magasan
6.		0,17	1 m. magasan
7.		0,05	1 m. magasan
8.		0,04	1 m. magasan
9.		0,09	1 m. magasan
10.		0,05	1 m. magasan
11.		0,04	1 m. magasan
12.		0,32	1 m. magasan
13.		0,12	1 m. magasan
14.		0,04	1 m. magasan
15.	Népfürdő u. járda	0,04-0,05	1-16 m magasan
16.		0,09-0,10	1-16 m magasan
17.		0,02	1 m. magasan
18.		0,03	1. m. magasan
	Kárpát u. járda	3	járda alatt elektromos vezeték

Mérési bizonytalanság: $\pm 16\%$

Dátum: 2021.11.22.


.....
végezte
Nagy Noémi
vezető hivatali főtanácsos


.....
ellenőrizte
Dr. Thuróczy György
osztályvezető


.....
jóváhagyta
Dr. Sáfrány Géza
laboratórium vezető /h

A vizsgálati eredmények csak a megvizsgált mintá(k)ra/berendezés(ek)re vonatkoznak. A vizsgálati jegyzőkönyv csak teljes terjedelmében másolható! A minta azonosságáért és szabványos vételéért a mintavevő felel.



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 70642-2/2021/SSF

**Tárgy: Alállomás környezetének mágneses
indukció mérése**

Ügyintéző: Nagy Noémi
482-2019

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám:

Ügyintézőjük: Lépi Roland

Melléklet: vizsgálati jegyzőkönyv
fényképek

Lépi Roland
részére
River Part Projekt Kft.
Budapest
Budafoki út 189.
1117.

SUGÁRVÉDELMI SZAKVÉLEMÉNY

Kötér utcai alállomás környezetének sugárvédelmi méréséről

Megrendelő neve:

River Part Projekt Kft.

Mérés helye:

Budapest, Révész u 22 és környéke

Mérési körülmények:

Méréseinket a 120 kV-os Kötér alállomás környezetében végeztük. Méréseink során a kiválasztott mérési pontokon hordozható, 50 Hz mágneses indukció mérővel vizsgáltuk az egészségügyi határértéknek való megfelelést. A mért maximális értékeket a mellékelt 9403. központi iktatószámú vizsgálati jegyzőkönyv tartalmazza.

Sugárbiológiai és Sugáregészségügyi Főosztály
Cím: 1221. Bp, Anna u 5. Tel: + 36 1 4822000
e-mail: radbiol@oski.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

Mérési pontok elhelyezkedése Google térképen



Nem-ionizáló Sugárzások Osztálya
Cím: 1221. Bp, Anna u 5. Tel: + 36 1 4822000
e-mail: nirdept@osski.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

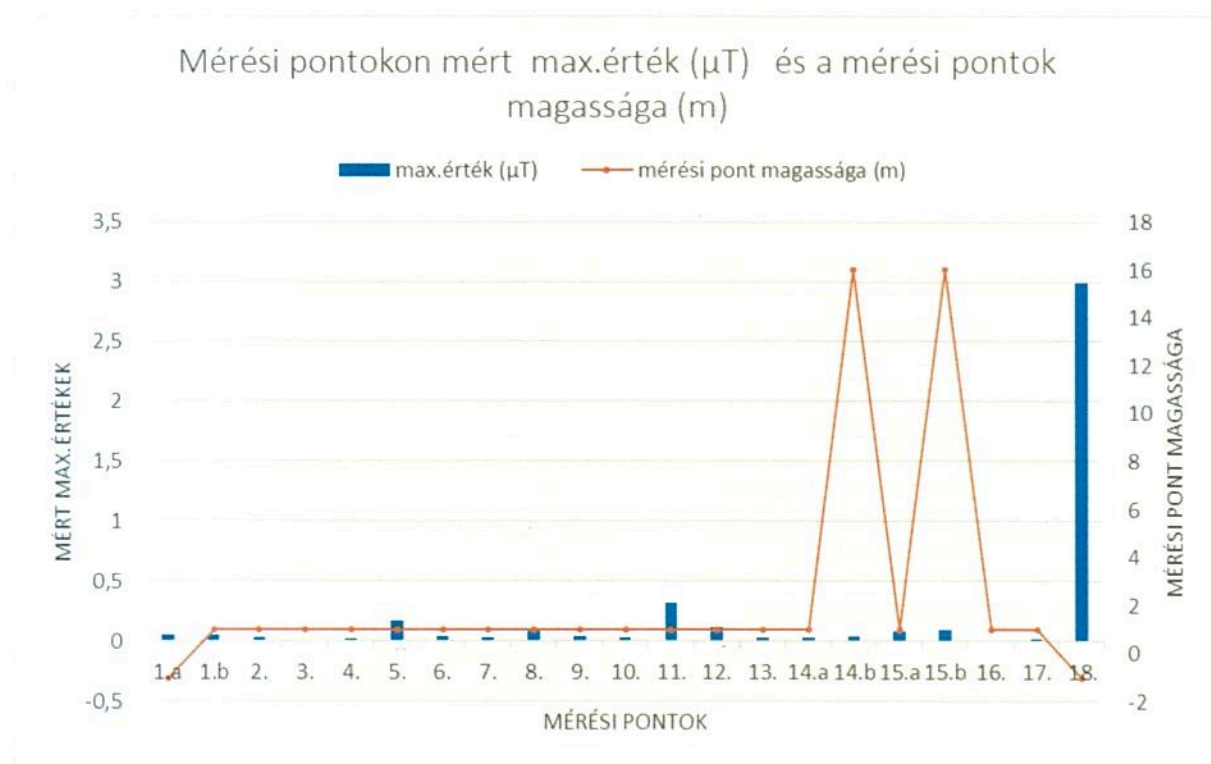
Megengedett határértékek:

A 33/2016.(XI.29.) EMMI rendelet tartalmazza az elektromágneses terek hatásainak kitett munkavállalókra vonatkozó biztonsági követelményeket, amely az adott frekvenciatartományban 1000 μ T mágneses indukciónak felel meg.

A 63/2004. (VII.26) ESZCSM. lakossági expozícióra vonatkozó rendelet a vizsgált frekvenciasávban 100 μ T mágneses indukciót határoz meg.

Mérési eredmények értékelése:

A Révész u 22. szám alatti ingatlanon a különböző mérési pontokon 1m. magasan és két ponton 1-16 m magasan mértük a mágneses indukciós értékeket. A környező utcákon a járdán mért mágneses indukciós értékek a járda alatt elhelyezett elektromos vezetékek miatt magasabbak, mint a vizsgált ingatlanon.

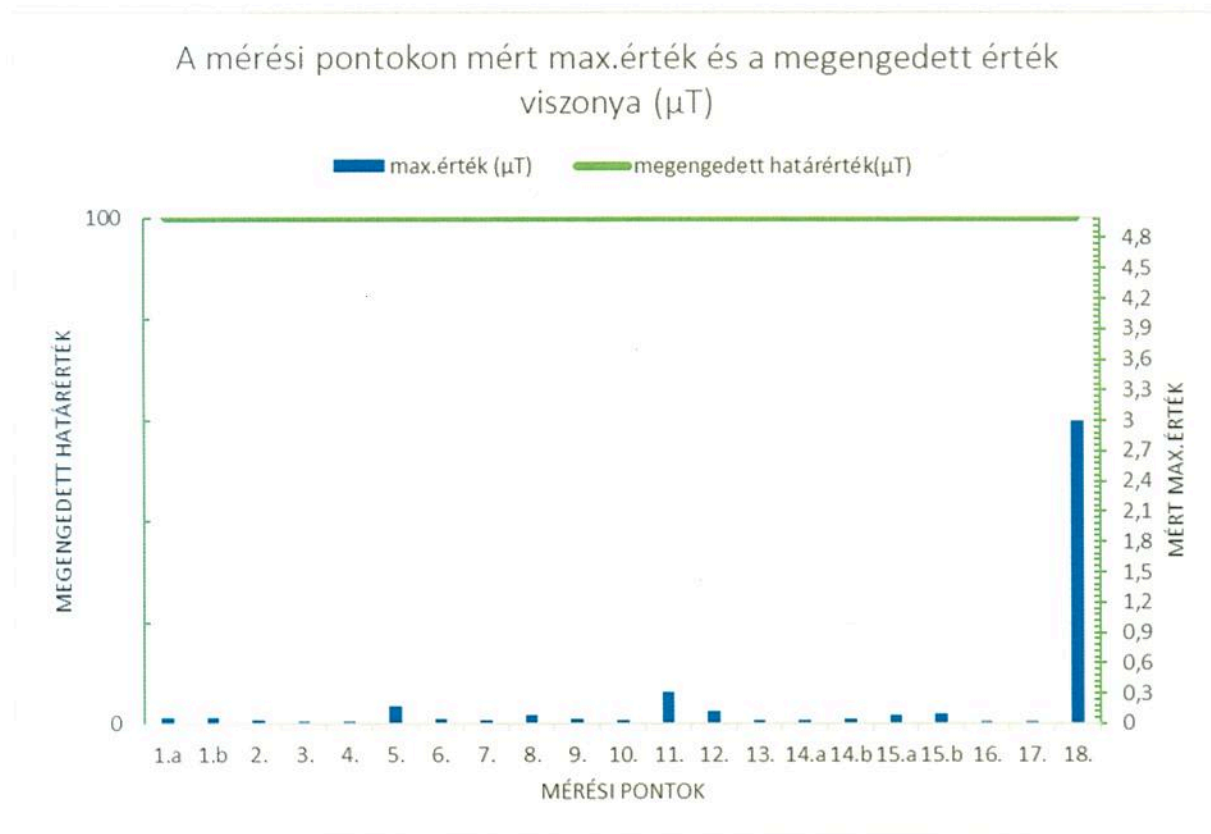


2. táblázat mérési pontokon és a mérési pontok magassága

	1.a	1.b	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.a	14.b	15.a	15.b	16.	17.	18.
max.érték (μ T)	0,06	0,06	0,04	0,02	0,03	0,17	0,05	0,04	0,09	0,05	0,04	0,32	0,12	0,04	0,04	0,05	0,09	0,1	0,02	0,03	3
mérési pont magassága (m)	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	1	16	1	1	-1

A vizsgálati jegyzőkönyvből megállapítható, hogy a mért mágneses indukciós értékek a lakosság életvitelszerű tartózkodási helyein a rendeletben megengedett egészségügyi határérték alattiak ($0,02-0,32 \mu T$), ezért az azokból eredő egészségkárosodással nem kell számolni.

Az adott ingatlan beépítése után - az alállomásból eredő mágneses indukció- nem fogja zavarni az épületben elhelyezett orvostechnikai berendezések működését.



1. táblázat mérési pontokon mért maximális értékek

	1.a	1.b	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.a	14.b	15.a	15.b	16.	17.	18.
max.érték (μT)	0,06	0,06	0,04	0,02	0,03	0,17	0,05	0,04	0,09	0,05	0,04	0,32	0,12	0,04	0,04	0,05	0,09	0,1	0,02	0,03	3

Budapest, 2021. 11.23.

Tisztelettel:


Dr. Sáfrány Géza
 főosztályvezető főorvos /h

Kapják: Lépi Roland
Irattár

Nem-ionizáló Sugárzások Osztálya
 Cím: 1221. Bp, Anna u 5. Tel: + 36 1 4822000
 e-mail: nirdept@osski.hu
 Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977





Nem-ionizáló Sugárzások Osztálya
Cím: 1221. Bp, Anna u 5. Tel: + 36 1 4822000
e-mail: nirdept@osski.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

B) ELMŰ HÁLÓZAT KFT EMLÉKEZTETŐ

Dátum: 2022. január 20. 13:00
Helyszín: ARTONIC iroda, Online formában, Zoom meeting
Téma: RIVERPART – ELMŰ alállomás elburkolása és lefedése

Résztvevők:	Paveszka László	szervező - ELMŰ
	Czigándi Tamás	ELMŰ hálózati Kft.
	Csik József	ELMŰ hálózati Kft.
	Ivány Inke	Építész vezető tervező - ARTONIC
	Horváth Márk	Építész tervező - ARTONIC

EMLÉKEZTETŐ

1. Elburkolás, műszaki korlátok:

- 1.1. Zajterhelési szempontok - transzformátorok hangja, visszaverődés pl.
- 1.2. Hűlés - transzformátorok pl.
- 1.3. Karbantartási igény - növényrel burkolt felületek gondozása benövés ellen pl., hozzáférés

2. Kivitelezés közben az alállomás **nem leállítható teljesen, csak szakaszonként** – üzem melletti munkavégzés

3. **Felülről történő lefedés** esetén a gyűjtősínek fölött legalább 2m szükséges a fedésig, levegő cirkuláció miatt. A teljes takarási igény esetén villámvédő csúcsig fel kellene futtatni a burkolatot függőleges felületeken. Ha valamit daruval kellene mozgatni, a felülről történő lefedés nagyban bonyolítja ezt a folyamatot, továbbá növeli a kiesési időt; ez egy esetleges üzemzavar esetén kritikus kérdésként lenne jelen. A nagy feszítáv szintén problémás (tartómagasság, kivitelezés), középső letámasztás lehetősége csekély. Ezen szempontok miatt a felülről történő lefedés **nem javasolt**.

4. **Növényrel történő burkolás nem javasolt** annak karbantartási igénye, illetve a sűrűn benőtt felülete miatt, mely meggátolja a transzformátorok hűlését és a légmozgást.

5. **Perforált lemezzel történő burkolás** esetén szükséges a lemezek százalékos áttörtségének meghatározása a szolgáltató szakemberei által; ez szintén a trafók megfelelő hűtése miatt indokolt. A zajvisszaverődésre is ügyelni kell a környező lakók miatt ez is meghatározza az áttörtséget.

6. **Elemméretek meghatározása** fokozott körültekintést igényel az elektromos berendezésektől való távolságtartás miatt, ebben a szolgáltató szakemberei tudnak segítséget nyújtani. (védőtávolságok, berendezések mobilitásának meghatározása)

7. Tartószerkezetek pozícionálása is kardinális kérdés:

- 7.1. az alállomás belső kerítésein kívüli szerkezet a parkolóhelyek elvesztése nélkül képzelhető el.
- 7.2. a kerítés és az alállomás között az utcafronton szűkös a hely, a nyugatra történő, járda irányába való terjeszkedés műszaki kérdéseket is felvet, mivel a járdában nagy mennyiségű kábelezés van jelenleg.
- 7.3. területen belüli szerkezeti elemek alapozásának kérdése

8. A jelenlegi kapuk (kiváltás esetén azok úrszelvénye és pozíciója) mindenképpen megtartandók.

9. Szolgáltató részéről rajzi anyagot kapunk az egyeztetést követően.

10. Második verzió: az alállomás kompaktálása is számításba jöhet, de csak az állomás Kárpát u.- Dráva u. sarokra való áthelyezésével. Ez időben egy hosszabb folyamat. Ennek a költsége milyen arányban állna a jelenlegi telek eladásának költségével?

11. Helyszíni bejárás/felmérés lehetősége – fokozottan szükséges

12. Helyszíni felmérés technikai megvalósítása – geodéta által lenne célszerű

Budapest, 2022. január 20.

Emlékeztetőt összeállította: Horváth Márk építész /ARTONIC Kft./

Dátum: 2022. január 31. 15:00
Helyszín: ARTONIC iroda, Online formában, Zoom meeting
Téma: RIVERPART – ELMŰ alállomás elburkolása és lefedése

Résztvevők:	Paveszka László	szervező - ELMŰ
	Balogh László	ELMŰ hálózati Kft.
	Ivány Inke	Építész vezető tervező - ARTONIC
	Horváth Márk	Építész tervező – ARTONIC

EMLÉKEZTETŐ

- 1. Transzformátorok cseréje-méretezése;** egy trafó csere esetén a jelenleginél nagyobb teljesítményű kerül beépítésre. Ennek a mérete is nagyobb lehet a jelenleginél – ennek a mozgatása kardinális kérdés (pl daruzás fentről?)
- 2. Kerítés földelése** kulcskérdése a projektnek: egy ELMŰ által minősített tervező készítsen tervet erre. Talaj földelési ellenállása is kérdés, ezt is szakember határozza meg.
- 3.** A tartandó védőtávok miatt célszerű lenne a takarófalat tartó új szerkezeteket a meglévő belső kerítések külső síkjára tenni, de a parkolóban földalatti építmények, közművek vannak, ezért ezek pozícióját figyelembe kell majd venni.
- 4.** PDF-ben érkezik az egyeztetést követő napokban-hetekben egy tervcsomag a jelenlegi készülékek pontos pozíciójáról
- 5.** Felső eltakarás részlegesen sem javasolt; viszont a védőtávolságok betartása esetén is biztonságos lehet. Ezzel szemben egy emelőkosaras vagy darus karbantartás-csere esetén ez gondot okozhat, amitől növekszik a karbantartási idő. A védőtávolság körben mindenhol (oldalt és felül is) 1150mm, de ők 1500mm-t tartanak el a gyakorlatban.
- 6.** Külső perforált lemez minimális áttörtségét Elmű által minősített tervező kalkulálja egy összetett számítással.
- 7.** Javasolt tervezők a kérdésben pl. Infoplan Kft. – Kovács Lajos

Budapest, 2022. január 31.

Emlékeztetőt összeállította: Horváth Márk építész /ARTONIC Kft./