

XIII. KERÜLET



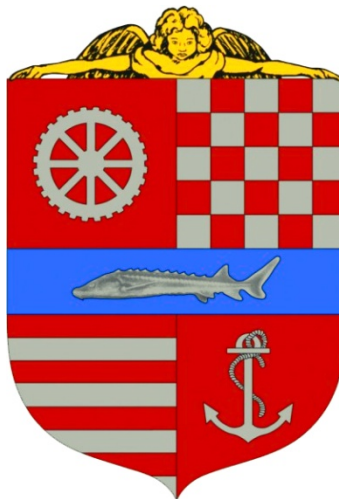
Karikás Frigyes utca 18-20. beépítésére vonatkozó
Telepítési tanulmányterv
2026. január

Völgyzugoly Műhely Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET

KARIKÁS FRIGYES UTCA 18-20. BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Megbízó

Friderika 20 Ingatlanfejlesztő Kft.
1094 Budapest, Ferenc tér 2-3. VI/1.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3222
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2026. január
VZM1939/25

bpxiii_karikas_f_260119_vegl.docx

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Pernyész-Ovádi Noémi
okl. építésmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440



Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



Gáspár-Kenyeres Krisztina
okl. településmérnök

Kenyeres Krisztina

Gerlei Réka
településmérnök hallgató

Az engedélyezési terv generál tervezője a Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA	6
1.1. A TERÜLET HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
1.2. A TERÜLET MEGLÉVŐ ÁLLAPOTA	7
2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	10
2.1. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI	10
2.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	11
2.3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	17
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGALÁSA A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA .	18
4. BEÉPÍTÉSI TERV	19
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA.....	21
6. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	23
6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	23
6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	24
7. ÖSSZEFOGLALÓ	25
MELLÉKLETEK	26

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest XIII. kerületben a Karikás Frigyes utca - Dagálysetány utca - Esztergomi út - Dagály utca által határolt tömb északi részén, a Karikás Frigyes utca 18-20. szám alatt, több telek összevonásával a Friderika 20 Ingatlanfejlesztő Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) társasház építését tervezi.

A projekt generál tervezője a Bánáti + Hartvig Építész Iroda. 2025 nyarán a Földes és Társai Építészirodával közösen elkészítették az épület engedélyezési tervdokumentációját, melyet a kerületi és az országos tervtanács megvitatott és engedélyezésre javasolt. A tervezési program célja a piaci igényeknek megfelelő, lakó- és kereskedelmi funkciókat magában foglaló fejlesztés megvalósítása. Az engedélyezési terv szerint az F+7 szintes társasházban összesen 230 lakás és 534,69 m² alapterületű üzlethelység létesül. A Dagálysetány utca és az Esztergomi út felé az épület földszintje árkádos kialakítású, a környék lakosságát kiszolgáló kereskedelmi funkciók kapnak helyet.

Az ingatlan tulajdonosa korábban bérleti szerződéssel rendelkezett az önkormányzattal, amely lehetővé tette a terület beépítését. Ez biztosította, hogy a meglévő irodaház közterületen is - részben közterületi igénybevétellel - szabályosan működhessen. A teljes terület egykor a MÁV vasúti területéhez tartozott, amelyből később kiszabályozták az Esztergomi utat és a környező városrészeket; ebből adódott a Dagálysetány utca és az Esztergomi út sarkán kialakított, korábbi „saroklevágás” is. A tulajdonos ezt követően piaci áron vásárolta meg az önkormányzattól a szabályozási tervben építési telekként megjelölt közterületi részeket, teljes mértékben lemondva a bérleti jogviszonyból fakadó valamennyi korábbi jogosultságáról, árenda vagy közbenső albérleti konstrukció igénybevétele nélkül. Azonban időközben a 25866/1 és 25871/2 helyrajzi számú állami tulajdonú ingatlanokat is megvásárolta a Fejlesztő, és ezzel párhuzamosan megjelent az igény a földszinti alaprajz áttervezésére.

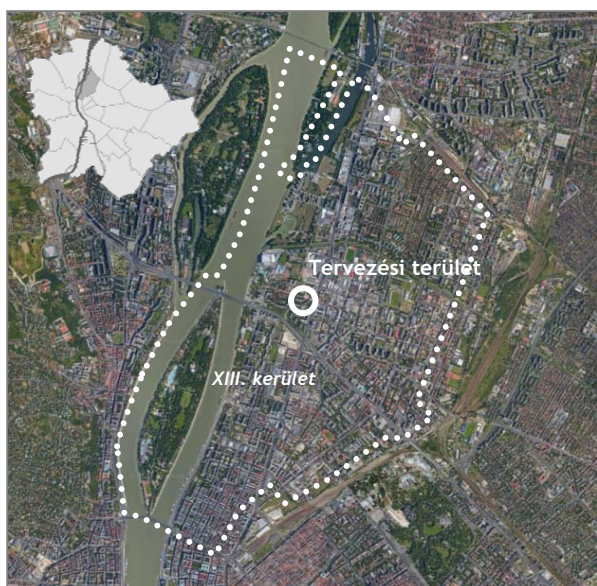
Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) a környező tömbökben közhasználatú terület átadása esetén az általános szintterületi mutatóhoz képest + 0,25 - 0,5 m²/m² kedvezményes többletet enged meg.

A tervezési területet a KÉSZ Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolja, ahol a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános szintterület esetén 4,0 lakó rendeltetés esetén 3,5 m²/m². A Fejlesztő a tervek megvalósításához - a környező fejlesztésekhez hasonlóan - szintterületi többletkedvezményt kíván igénybe venni. Így a KÉSZ módosítás során a Vi-1/ZSZ-3 építési övezetben is a 0,25 m²/m² szintterületi többlet kedvezmény kerül bevezetésre.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a fejlesztési terület meglévő adottságait, megvizsgálja a lakóépület elhelyezésének lehetőségét, a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseket, továbbá a hatályos előírások korlátait, illetve azok módosítási javaslatát az Önkormányzat és a Fejlesztő megállapodásának elősegítése érdekében.

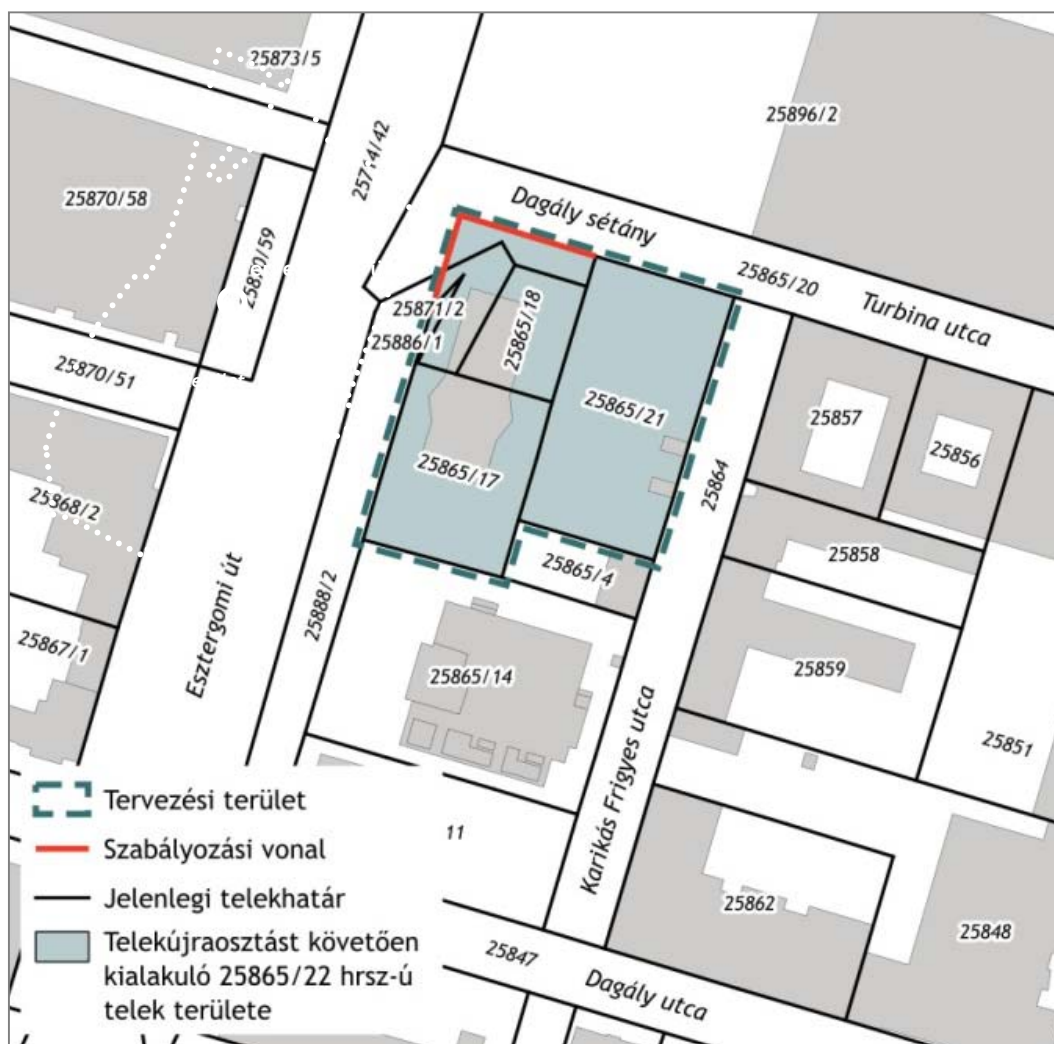
A tanulmányterv elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



A tervezési terület a Dagály sétány utca - Karikás Frigyes utca - Dagály utca - Esztergomi út által közrezárt tömb északi felét foglalja magába, és a 25865/18, 25865/21, 25885/17 hrsz-ú ingatlanokat, valamint a 258868/28 (Turbina utca - Dagály sétány utca) és 258888/2 (Esztergomi út) hrsz-ú telkeket érinti. Két utóbbi közterület kialakítása a hatályos szabályozási vonalnak megfelelően történik, az Önkormányzati tulajdonú területeket a Fejlesztő már megvásárolta. A tervezési terület lehatárolásába tartozik továbbá a 25866/1 és 25871/2 hrsz-ú korábban állami tulajdonú ingatlanok területe is, melyet a Fejlesztő szintén megvásárolt már. Így a tervezési terület egésze a Fejlesztő tulajdonát képezi. Ezzel a szabályozási terv szerinti telekhatárok kialakíthatóvá váltak. A bejegyzésre kerülő új telek a 25865/22 hrsz-t kapja, mely területe 4 966 m² lesz. A végleges telekalakítás az 1. mellékletben látható.

A tervezési terület elhelyezkedése (Forrás: Google earth, saját szerkesztés)



A tervezési terület lehatárolása (Forrás: saját szerkesztés)

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

1.1. A TERÜLET HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület Budapest XIII. kerületének Vizafogó városrészében a Forgách utcai M3 metrómegállótól mintegy 250 méterre, keletre helyezkedik el, mely a Göncz Árpád városközponttól egy megállónyira található, északi irányba.

Az elmúlt két évtizedben az iparterületek átépülésével a Váci út és környéke városias térséggé és az irodai és lakó fejlesztési irányok célteréségévé vált. A tervezési terület Budapestnek az elmúlt pár évtizedben a legdinamikusabban fejlődő térsége. A Váci út egy tömb távolságra található, mely mentén alakult ki a főváros irodafolyosója.

A dinamikus fejlődést bizonyítja, hogy több fővárosi jelentőségű fejlesztés már megvalósult, illetve továbbiak előkészítése folyamatban van.

Ezek közül kiemelkedik a Láng negyed fejlesztése, amely komplex városfejlesztési projektként valósul meg. Az egykori Láng Gépgyár barnamezős területén egy új, környezettudatos városrész jön létre, változatos funkciókkal és szolgáltatásokkal, valamint egy két hektár kiterjedésű közparkkal. A Láng negyed szervesen kapcsolódik a terület egyre erősödő gyalogos hálózatához is: egy dedikált gyalogos tengelyen keresztül csatlakozik a Dagály sétány utcához.

A Láng negyed területén kap helyet továbbá a World Aquatics székháza, amely komplex edző- és fejlesztési központként fog működni.

A már megvalósult, illetve folyamatban lévő fejlesztések között említendő még a Bodor utca északi és déli oldalán lévő fejlesztések (River Life, Beluga bay), az OTP irodaház, valamint a vele szomszédos Váci Greens irodakomplexum is. Tervezett lakófejlesztésként jelenik meg a Marina City projekt, amely közvetlen vízparti lakófunkciókat foglal magában a meghosszabbított Duna-parti sétány mentén.

A környék fejlesztésében a gyalogos infrastruktúra fejlesztés kiemelt szerepet kap.



A tervezési terület környezetét meghatározó elemek



Tervezési terület környezetében lévő jelentősebb fejlesztések

Ezt erősíti a Láng negyed tervezése, valamint a jövőbeni fejlesztések gyalogos közlekedésre helyezett hangsúlya, továbbá egy kijelölt gyalogos átkelő pont kialakítása is, amely a Rákos-patak felett biztosít kapcsolatot. A tervezett fejlesztés ezáltal, illeszkedi a környezetében elindult barnamezős területeken látható lakóterület fejlesztések sorába.

A tervezési terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorol, hatásterülete nincs.

Közlekedési ellátottság

A tervezési terület kiemelkedően jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A Róbert Károly körút az Árpád hídon keresztül Buda felé, illetve Pest keleti és déli városrészei felé, a Váci út az M2 autópályán keresztül az észak-keleti agglomeráció, illetve a belváros felé jelent kapcsolatot. A tervezési terület autóval történő megközelítése a Karikás Frigyes utcán és az Esztergomi úton keresztül lehetséges. A Karikás Frigyes utca érintett szakasza kiszolgáló-lakó utca, melynek elsődleges szerepe a területen elhelyezkedő ingatlanok közötti kiszolgálásának biztosítása, közúti hálózati szerepe nincs. A Főváros Településszerkezeti Terve a jelenleg ütemezetten kiépítésre kerülő Esztergomi utat, tervezett gyűjtőútként határozza meg. Az Esztergomi út lakó utca hálózati szerepe így középtávon változni fog, mely közúthálózati fejlesztés, a tervezési terület jobb közúti megközelítését fogja eredményezni.

A terület tömegközlekedéssel kiválóan ellátott. A belváros könnyen megközelíthető az M3-as metróval vagy egyéb közösségi közlekedéssel. A tervezési területtől mért 300 méteres gyaloglási távolságon belül helyezkedik el a Forgách utcai M3 metrómegálló és a 79-es trolibusz Esztergomi úti megállóhelye. Ettől kicsit távolabb (~350 m) a Népfürdő utcán közlekedő 15-ös autóbusz Dagály fürdői megállóhelye található. A 15-ös járat pest észak-déli irányú buszjárata, melynek fő szerepe a nagyobb kapacitású kötöttpályás eszközökre való ráhordás és a Váci út - Duna közötti terület feltárása. A budapesti trolibusz hálózat folyamatos bővítése miatt a 79-es trolibuszjárat jelenleg a Keleti pályaudvar és a Dagály utcái lakótelep között közlekedik.

A térségben kiépített kerékpáros főhálózati elem a Népfürdő utca - Vizafogó utca - Cserhalom utca vonalon található észak-déli irányú kerékpáros nyomvonal. A tervezési területet északi irányból a Dagály sétány utca határolja, mely a Duna felé teremt gyalogos kapcsolatot.

Összességében a tervezési terület egy jó lokációval rendelkező, városközponti, vegyes funkciójú terület, mely fejlődése, átalakulása jelenleg is zajlik.

1.2. A TERÜLET MEGLÉVŐ ÁLLAPOTA

A tervezési területen jelenleg az A-Híd Zrt. irodaháza áll, a terület többi része beépítetlen, főként térkő és murva burkolatú parkoló alkotja, melyet lombhullató fák árnyékolnak. Az irodaház főbejárata a Karikás Frigyes utca felől nyílik, melynél földszintes portaépület áll. Az A-Híd Zrt. parkolónak használta az Esztergomi út felőli (25888/2 hrsz) területet is, mely átadásra kerül az Önkormányzat részére. A tervezési terület teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Az irodaház épülete a 25865/17-18 és a 25888/2 hrsz-ú korábban önkormányzati tulajdonú közterületen áll. Parkolója pedig belemetsz a Dagály sétány utca - Turbina utca telkébe. A földszint + 3 emelet + tetőtér beépítéssel rendelhető irodaház jó állapotú, magastetős kivitelben épült. A főbejáratnál található portaépület, egyszintes, lapostetős kialakítású. Az A Híd Zrt. irodaháza által hasznosított területet egybe kezelve a terület beépítettsége mindössze 16%-ra tehető. A rendezetlen telekviszonyok okán, azonban a telkek valós beépítettsége torz képet mutat.



A tervezési terület lehatárolása (forrás: Google Satellite, saját szerkesztés)

A tervezési terület jelenleg változatos telekmérettel rendelkezik, mely azonban a Bevezetőben ismertetettek alapján összevonásra kerül, egy 4 971 m² nagyságú telekké és új helyrajzi számot kap. Az így kialakításra kerülő telek (25865/22 hrsz) igazodik a környezetében jellemző új építésű területek telekméretéhez. Továbbá az irodaház által a valóságban használt területhez, mely kerítése a kialakításra kerülő telek területével közel azonos területet határol le.



Az A Híd Zrt. irodaháza (forrás: Google Street View)

A tervezési terület tömbjében, az érintett ingatlanok mellett egy F+2 emeletes, magastető, közepes állagú lakóépület áll, mely tűzfalal csatlakozik a szomszédos telkekhez. A tömbben található óvoda és könyvtár F+1 emeletes, lapostető, szabadonálló beépítési móddal rendelkezik. Beépítettsége a viszonylag nagy intézményudvar miatt alacsony (30-45%).

Környező területek beépítése

A tervezési terület környezete változatos, teleszerű, zártos és modern beépítésű lakóterületek, új irodaházak, továbbá középületek alkotják a tervezési területet övező városszövetet. A fejlesztési terület környezetében mégis a lakó funkciójú épületek túlsúlya a jellemző.

A tervezési területet keletről a Karikás Frigyes utca határolja, amely túloldalán lakóépületek találhatók. Déli irányban a Dagály utca húzódik, ahol közintézmények, például Varázsliget óvoda és a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár Dagály utcai intézménye, valamint egy játszótér és a Dagály utcai lakótelep helyezkedik el. Nyugaton a telek közvetlen szomszédja az Esztergomi út, amelyet újépítésű lakóházak szegélyeznek. A Bodor utca nyugati végén, a Népfürdő utcánál lakóépület-fejlesztése már folyamatban vannak (River life, Baluga Bay fejlesztés) és a Bodor utcában további fejlesztések is várhatóak. Északon a Dagály sétány utca fut, amelynek túloldalán a jelenleg alulhasznosított, volt Láng Gépgyár fejlesztés alatt álló területe látható. A fél kilométer hosszú gyalogosút összeköttetést teremt a 3-as metró Forgách utcai megállója és a megújult Dagály strand között.

A környék telekméretét, beépítési intenzitását és épületállományát tekintve igen változatos képet kapunk. A Dagály utca környezetében látható teleszerű beépítések eltérő telekstruktúrával rendelkeznek. A tervezési területtől délre a Dagály utcai lakótelep úszótelken álló sávházai és pontházai találhatók. Többszintes épületei jellemzően a közterületi tömbtelken elhelyezkedő úszótelken állnak. A lakóépületek úszótelkes beépítése miatt a beépítettség és a szintterületi mutató igen magas értéket ad. A panelépületek F+10 szintesek, melyek közé alacsony 1-2 szintes oktatási funkciójú épületek ékelődnek be. A Dagály utca Esztergomi út - Népfürdő utca közötti szakaszán rendőrlakások épültek, melyek telekmérete 2 500 - 3 000 m² körülire tehető. Az U alakban épült házak keretes szerkezetű beépítést eredményeznek, melyek egy nagy elzárt belső udvart fognak közre. A XX. század első felében épült F+2 emeletes, magastető épületek, téglalapúak. A beépítettségük 50% körülire tehető.

Az Esztergomi út mentén megjelennek a modern, jellemzően F+7-8-9 emelet magas, lapostető, mélygarázzsal rendelkező lakóépületek. Az épületek földszintjén üzlethelységek kaptak helyet. Az Esztergomi út mentén északra haladva folyamatosan fejlődő, átalakuló barnamezős területet figyelhetünk meg, melynél leginkább a lakófejlesztések dominálnak. A telkek többségében újraosztásra kerülnek, az új telekméret 3 000 - 4 500 m² nagyságúra tehető, a jellemző beépítettség 60% körül mozog.

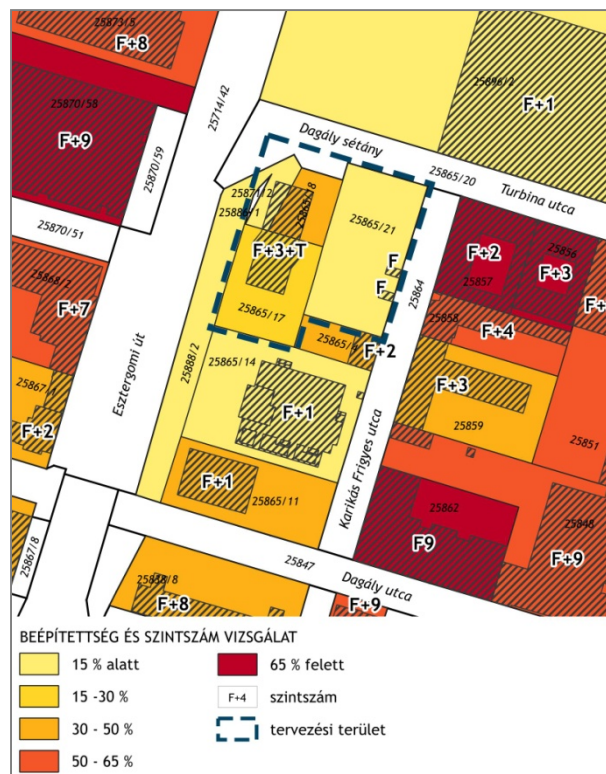
A tervezési területtől északra a volt Láng Gépgyár jellegzetes téglarchitektúrájú XIX. század végén épült ipari épületegyüttese áll, mely védett műemlékként nyilvántartott. A terület egy részén ma kereskedelem, szolgáltató és iroda funkció működik, a gyár telkének többsége azonban még alulhasznosított, a jövőben fejlesztési projekt fog itt megvalósulni.

A tervezési területtől keletre, a Karikás Frigyes utca - Váci út által határolt tömb rendkívül változatos képet mutat. A Váci út felől F+7-8 szintes irodaépületek, míg a többi irányból eltérő korú, állagú és szintszámú többségében lakó funkciójú épületek alkotják a tömböt. Az épületek

földszintjére a kereskedelem, szolgáltatás funkció jellemző. A zársorúan épült tömbben a hagyományos kialakítás háttérbe szorul, egyre inkább az új, kortárs, jellegében a korábitól eltérő karakter jelenik meg. A Karikás Frigyes utca - Turbina utca felől a F+3, míg a Dagály utca felől a F+9 emeletes beépítés dominál. A beépítettség intenzív, 70% körüli.



A tervezési terület és környezetének funkció vizsgálata
(forrás: saját szerkesztés)



A tervezési terület és környezetének beépítettség és szintszám vizsgálata
(forrás: saját szerkesztés)

A tervezési területen jelenleg irodaház áll, melyhez nagy kiterjedésű felszíni parkolók tartozik. A tervezési terület a telek újraosztás követően egy telekből fog állni, melynek mérete 4 971 m² lesz. Az irodaház által hasznosított tervezési terület beépítési intenzitása jelenleg 16%.

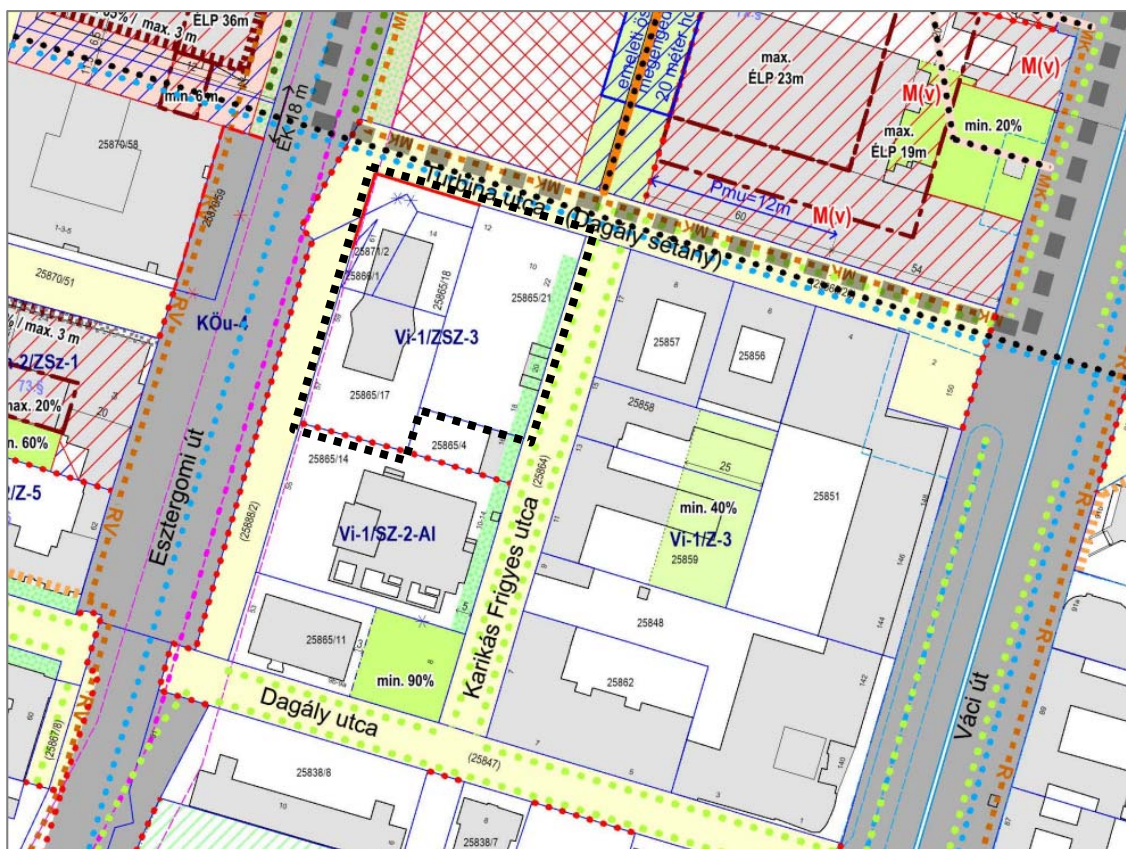
A TSZT 2021 „Területfelhasználás” tervlapja a vizsgált tömböt beépítésre szánt Vi-1 jelű, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület területfelhasználásba sorolja, melyet jelentős változással érintett területként jelöl.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak a XIII. kerület területére, melyek az építészeti előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet, mely a TSZT 2021-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet.

A fejlesztés nem igényli a TSZT, és FRSZ módosítását, továbbá területfelhasználás váltás sem tervezett a területen, így ezen tervek tartalmának ismertetése nem szükséges, hiszen az előírásaik már a kerület építési szabályzatában érvényesülnek.

2.2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatát.



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

A tervezési terület Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolt, mely kizárólag csak a tervezési területen került kijelölésre a hatályos szabályozási terven. A szabályozási tervlapon az alábbi jelölések láthatóak:

- közterületi növényzet megtartandó / kiegészítendő fasora a Dagály utca és a Karikás Frigyes utca mentén,
- szabályozási vonal a Turbina utca (Dagály sétány) - Esztergomi út sarkán,
- 5 méteres előkert sáv a Karikás Frigyes utca mentén,
- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete az Esztergomi úttal párhuzamosan,
- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala a Turbina utcán (Dagály sétányon) és az Esztergomi úton.

A 10.§ (6) bekezdése alapján a Szabályozási terven közterületen jelölt „megtartandó, kiegészítendő fasor” jelölés esetén a jelölt szakaszon a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, valamint Kt-kk övezetbe sorolt közterületeken a keresztmetszeti tényezők változtatásakor biztosítani kell a jelölt „megtartandó / kiegészítendő fasor”

megőrzését, a hiányzó szakaszainak kiegészítését, továbbá a rekonstrukció és a fenntartás műszaki feltételeit, a növényegészségügyi szempontok együttes figyelembevételével, továbbá a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsővet kell elhelyezni.

A Vi-1 építési övezet általános előírásairól a KÉSZ 55-56.§

rendelkezik. A Vi-1 intézményi építési övezetek vonatkozó általános előírásai a következők:

„55. § (4) Az épület rendeltetése

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, szolgáltató,
- h) sport,
- i) vendéglátó,
- j) lakás - ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja -
- k) önálló parkolóház, mélygarázs
- l) a lakosság napi igényeit kielégítő egyéb rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel (különösen saját raktár, iroda).”

Az építési övezetben lakóépület elhelyezhető. Lakás létesítésére vonatkozó tiltás a Vi-1/ZSZ-3 építési övezet vonatkozásában nem került meghatározásra.

„55. § (6) Kereskedelmi rendeltetés

- a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és
- b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet, kivéve, ha az építési övezet az épület egészére vonatkozóan kifejezetten megengedi a kereskedelmi rendeltetést.”

A tervezett épület földszintjén 5 db összesen nettó 534,69 m² nagyságú alapterülettel rendelkező kereskedelmi funkció tervezett, amelynek egy része eladótér, egy része raktár és kiszolgáló terület.

„55.§ (9) A Z, ZSZ jelű övezetekben

- a) épületköz¹ létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja, vagy a Szabályozási terv kötelező építési vonalat rögzít,
- b) épülethézag nem létesíthető.

A tervezési területen épületköz igen, azonban épülethézag nem létesíthető, mely előírásnak a terv megfelel.

„55.§ (10) A pincszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.”

A tervezett beépítésben a belső udvar alápincézett részén intenzív zöldtető kerül kialakításra. A Karikás Frigyes utcai alacsonyabb épületszárnyon extenzív zöldtető, a 7. emeleti zárófödémén pedig nem járható lapostető létesül.

„55.§ (13) A személygépjárművek telken belül - a (14) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával -

- a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban,
 - b) ha a legnagyobb megengedett földszinti beépítettség 100%, akkor a földszinti teremgarázsban, valamint
 - c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti
 - ca) földszinti, emeleti teremgarázsban,
 - cb) meghatározott arányban felszíni parkolóban
- helyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető.”

¹ KÉSZ 2.5 16. épületköz: zártosuló beépítési módú övezetben, vagy szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel beépíthető zártosuló beépítési módú területen a közterület felé eső zárt térfalat az átlátás vagy átközlekedés érdekében megszakító -- a terepszint felett nem vagy csak kivételesen, a terepszint alatt teljes egészében beépíthető terület egy, vagy két szomszédos telken.

A tervezett épületben 2 szint mélygarázs kerül kialakításra.

A Vi-1/ZSZ építési övezetekben meghatározott beépítési mód zárt sorú, szabadonálló épület elhelyezéssel.

„56.§ (11a) A Vi-1/ZSZ-3 jelű építési övezet területén - az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -

- a) a földszint bruttó beépített alapterületének legfeljebb 30%-án parkolóhelyek létesíthetők,*
- b) a földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának*
- ba) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,*
- bb) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén.”*

Az engedélyezési terv háromszintes mélygarázst tartalmaz, a tervezett módosítás során azonban felmerült annak lehetősége, hogy a mélygarázs kétszintes legyen, és részben a földszinten, az épületen belül is kerüljenek kialakításra parkolók.

A Vi-1/ZSZ-3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a KÉSZ 3. mellékletének 10. számú táblázata az alábbiak szerint tartalmazza:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterülete	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága
		m ²	m	terepszint felett %	terep-szint alatt %	szmá m ² /telek m ²	szmp m ² /telek m ²	%	
Vi-1/ZSZ-3	Z/SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L ²	3	30	párkány-magasság

„29.§ (8) A 3. mellékletben az építési övezethez tartozó egyes határértékek kedvezményes, vagy csökkentett értékeinek jelölései úgy alkalmazandók, hogy [...]

d) a „telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után [...]

db) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület³ létesítése esetén a telek csökkentett általános szintterületi mutatóját,”

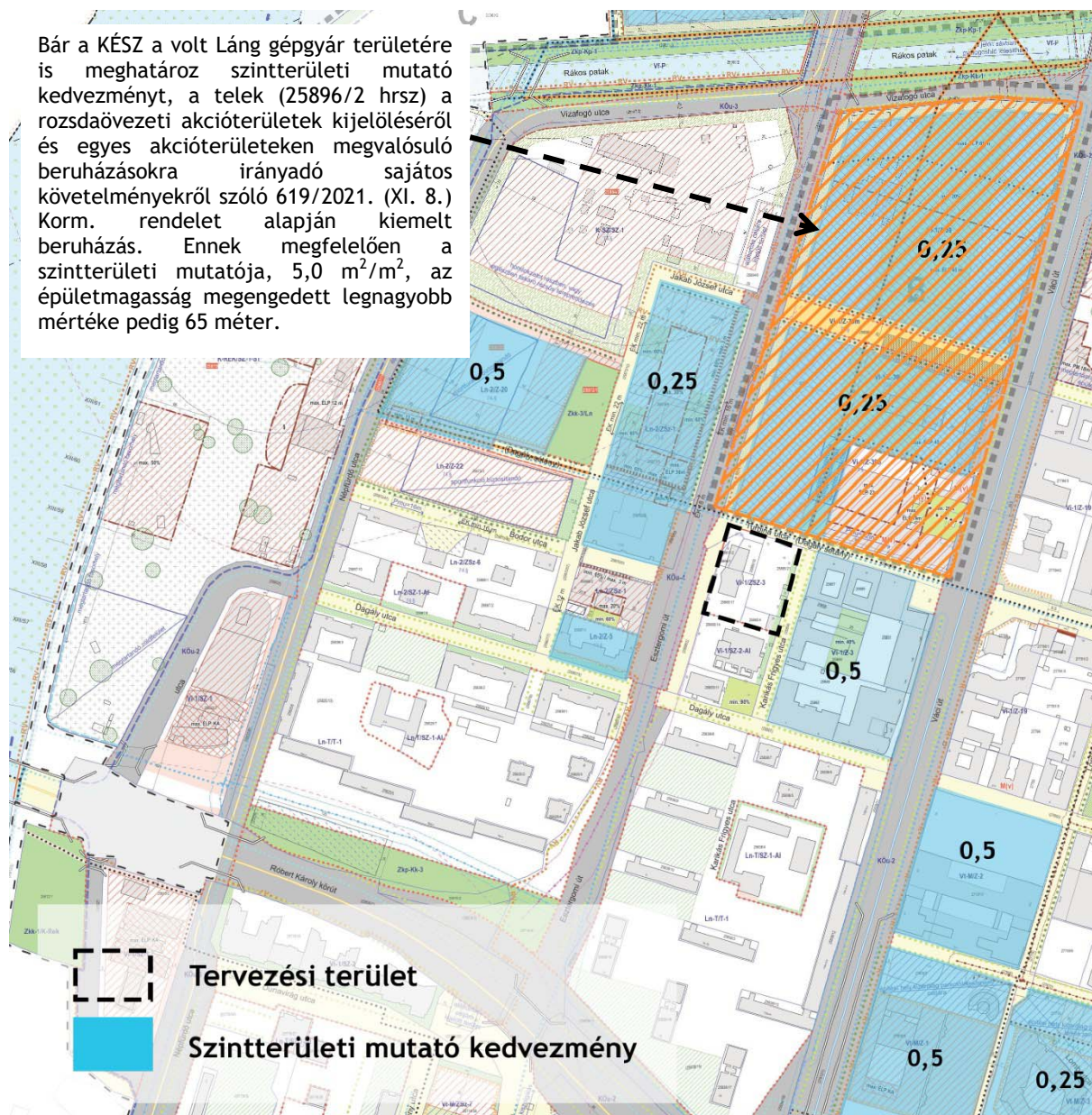
A beépítési paramétereknek az engedélyezési tervben szereplő tervezett beépítés megfelel, a tervezett épület lakórendeltetésű, így a terv a 3,5 m²/m²-es szintterületi mutatóval számol. A felmerülő módosítás azonban e tekintetben a paraméter emelését teheti szükségessé. Azonban általános esetben, nem lakó funkció esetén, a hatályos előírás már most is 4,0 m²/m²-es szintterületi mutatót enged meg.

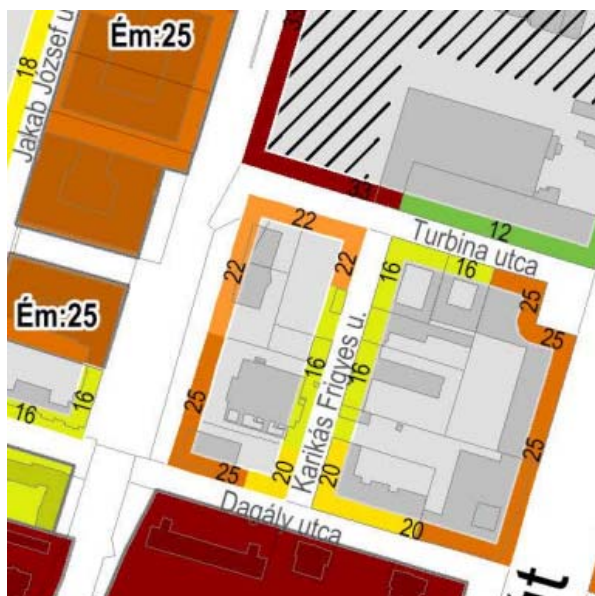
² általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2. § 29.) esetén alkalmazható érték (29. §)

³ KÉSZ 2§ 29. lakórendeltetésű épület: az a lakóépület, amelyben a lakások és a lakásokat kiszolgáló önálló rendeltetési egységeken kívül más önálló rendeltetési egység csak a földszinten van vagy létesül;

A hatályos helyi építési szabályzat a környéken sok helyen lehetővé teszi a szinterületi mutató kedvezményt. Az alábbi ábrán látható az építési övezethez tartozó egyes telken létesíthető legnagyobb általános szinterületi mutató határértékéhez képest mennyi a megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értéke:

Bár a KÉSZ a volt Láng gépgyár területére is meghatároz szinterületi mutató kedvezményt, a telek (25896/2 hrsz) a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kiemelt beruházás. Ennek megfelelően a szinterületi mutatója, $5,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke pedig 65 méter.





4. melléklet: Az építési övezetek magassági szabályozása
- részlet

A telekre meghatározott magassági paraméterek:

29. § (8) h) az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága a 3. melléklet szerinti „J” oszlop a „párkánymagasság” vagy az „épületmagasság” fogalmának megfelelően alkalmazandó szabályt határozza meg, melynek betartandó határértékeit a 4. melléklet térképe rögzíti.

34. § (1) Az építési övezethez tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke

b) a 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (továbbiakban: Pmu érték),

mely jelen esetben 22 m, a Karikás Frigyes utca felől 16 m-re korlátozódva. Ugyanakkor a Turbina utca túl oldalán 33 méteres a meghatározott párkánymagassági érték.

Egyidejűleg a KÉSZ 36. § (3) a) bekezdése lehetővé teszi, hogy:

(3) A vízszintes magassági sík fölé emelkedhetnek a következő épületrészek:

a) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz.

Lakás rendeltetési egységre vonatkozó külön szabályok:

„40. § (1) Az újonnan létesülő lakások esetén

a) **nettó 30 négyzetméter** alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az egy épületen belüli lakások **nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter**, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat, és

c) egy épületen belül legfeljebb a lakások **20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb**, kivéve a meglévő épületen belül az átalakítással létrejött lakásokat;”

A fenti előírásokat a tervezett fejlesztés figyelembe veszi.

„40. § (2) Az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy **legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani** önálló helyiségként, vagy közös helyiség részeként a lakáson kívül, az épületen belül, a lakással azonos vagy attól eltérő építményszinten.

(3) **Nem létesíthető lakás a földszinten olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak.**[...]

(5) **Új épület tetőterében legfeljebb egy építményszint alakítható ki**, de a tetőtéri rész az alatta lévő építményszinttel összekötött kétszintes lakást is eredményezhet.

(6) **Lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága a közterület felé eső épületrészben új épületek létesítése, és meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetismódosítása esetén [...]**

b) az a) pont alá nem tartozó esetekben az utcai járdától számítva

ba) előkert hiányában vagy a közterületi telekhatártól **legfeljebb 2,0 méterre helyezett épülethomlokzat esetén legalább 3,0 méter**,

bb) a közterületi határtól 2,0 - 5,0 méter közötti távolságra hátrahúzott épülethomlokzat esetén **legalább 1,5 méter**,

bc) a közterületi határtól **legalább 5,0 méterre hátrahúzott épülethomlokzat esetén legalább 0,3 méter.**”

A fenti előírásokat a tervezett fejlesztés figyelembe veszi.

A személygépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének előírásait az 5. melléklet tartalmazza. Azonban a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján módosított építési engedély kérelem benyújtása esetén a személygépjárművek számának megállapítása során már a TÉKA előírásait kell figyelembe venni. A módosítás során a földszinti alaprajz még változik, ezért pontos férőhelyszámot a földszinti alaprajz ismerete nélkül nem lehet kalkulálni. A szükséges személygépkocsi számának megállapításait a TÉKA 4. melléklete tartalmazza. Minden lakás rendeltetési egység után 1, a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket

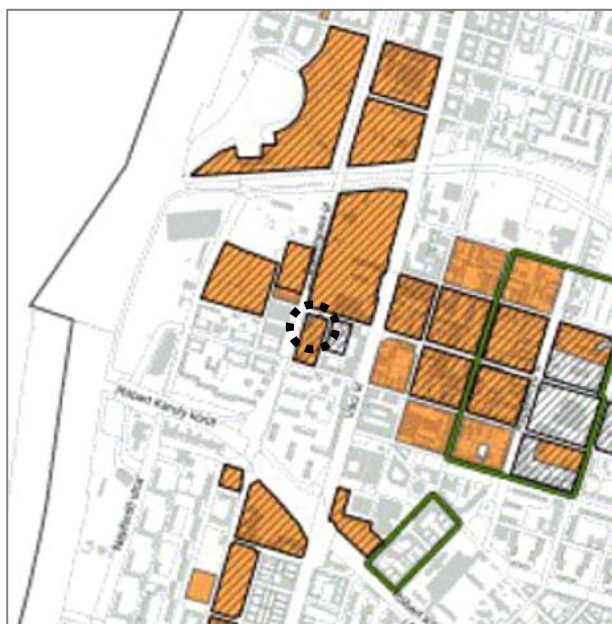
értékesítő üzlet árusítóterének 1-400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után, egyéb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egységek esetében 1-100 m²-éig minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.



9. melléklet: A korlátozással és egyes védelemmel érintett területek szabályozása- részlet

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely és 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete érinti.

- nyilvántartott régészeti lelőhely
- 120 kV-os távvezeték és biztonsági övezete



10. melléklet: Jelentős változással érintett és barnamezős területek- részlet

A tervezési területet jelentős változással érintett barnamezős terület.

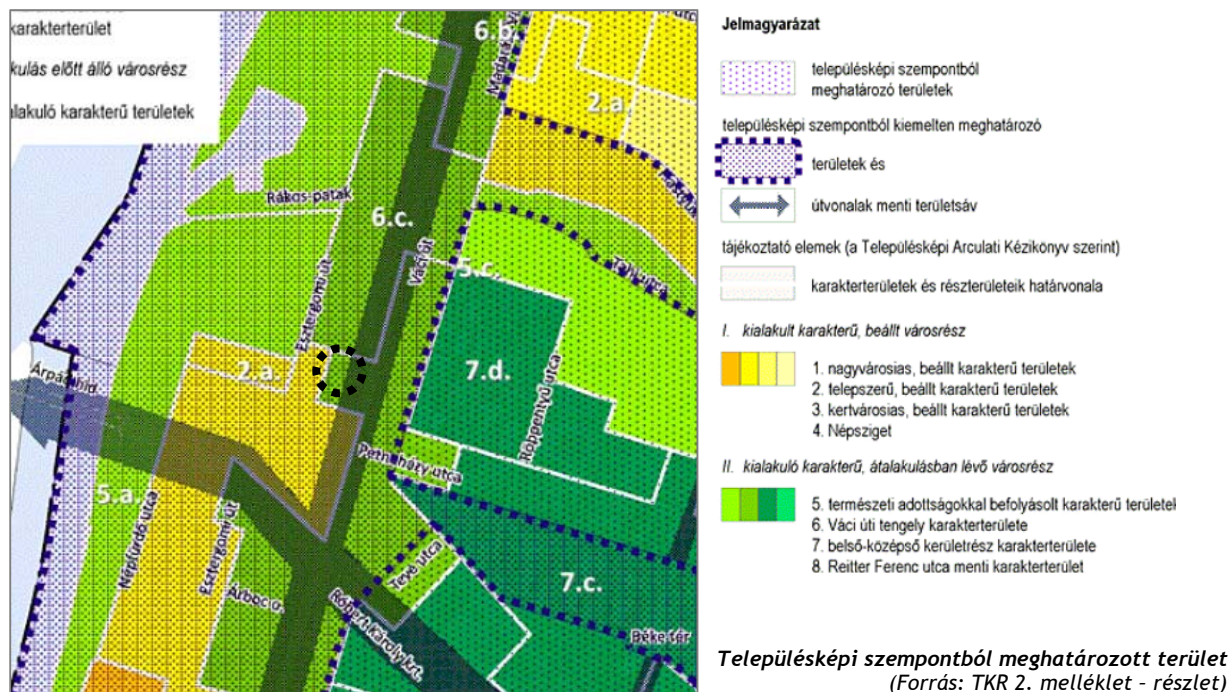
A jelentős változással érintett átalakuló terület esetén szabályozás végrehajtása során történő a telekalakításoknál - a 8.§ (7) bekezdés szerinti rendelkezést is figyelembe véve - a létrejövő telekméret az előírtól átmenetileg eltérő lehet, de épületet elhelyezni csak az előírt legkisebb telekméretnek (szélesség és terület) megfelelő telken szabad.

A jelentős változással érintett területeken a KÉSZ 64.§ (14) bekezdése szerint új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.

A KÉSZ 9.§ (8) bekezdése alapján a csapadékvíz visszatartásáról és a lefolyás késleltetéséről gondoskodni kell a Róbert Károly körüttől északra eső területen, továbbá az attól délre eső és a 10. melléklet térképén feltüntetett „jelentős változással érintett területeken”. A telken újonnan létesülő 1500 m² összfelületet meghaladó burkolt- és zöldtetővel nem rendelkező tetőfelület esetén. Új épület elhelyezése során a Vi-1, Vi-2, Gksz-1, Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt 2000 m²-nél nagyobb méretű telek esetén, kivéve, ha a csapadékvíz élővízbe való bevezetése műszakilag megoldható a közcatorna igénybevétele nélkül.

2.3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat képviselő-testületének 13/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete szól a településképi védelméről (továbbiakban: TKR). A településrendezési eszközök összhangban készülnek a településképi rendelettel. A tervezési terület a rendeletben a településképi szempontból meghatározó területek közül a településközponti Váci úti tengely karakterterületébe tartozik.



A TKR a fejlesztés során figyelembe veendő fontosabb előírásai a következők:

6. A tetőzetre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

„11. § (1) A tetőzet tömegformálására vonatkozó szabályok:

- a) a tetőforma meghatározásánál (magastető vagy lapostető) az építési tevékenységgel érintett tömbre jellemzőt kell irányadónak tekinteni;
- b) a közterület felé néző magastető tömegét tagoló, azt megbontó tetőtéri nyílászáró két egymás feletti sorban - eltérő előírás hiányában - nem alkalmazható.

(2) A tetőzet anyaghasználatára vonatkozó szabályok:

- a) a magastetős épületek tetőhéjalásánál a következőkben felsoroltakon kívül más anyag nem alkalmazható:
 - aa) hagyományos cserép,
 - ab) cserépszínű, barna vagy szürke színű cserép vagy betoncserep,
 - ac) hagyományos, nem színezett pala,
 - ad) fémlemezfedés (horganyzott natúr, tört fehér, szürke, zöld, barna színekkel), üvegtető,
 - ae) napelemes tetőcserép,
 - af) a homlokzati burkolattal megegyező (átforduló) burkolat,
 - ag) zöldtető;
- b) lapostető létesítése esetén 200 m²-t meghaladó tetőfelületen alacsony albedó értékű (kis fényvisszaverő hatású) anyag 20%-nál nagyobb arányban nem alkalmazható,
- c) 20 m-es magasság fölött az 50 m²-nél nagyobb egybefüggő üvegfelületet a madarak védelme érdekében építészeti eszközökkel tagolni kell.”

7. A homlokzati anyaghasználatra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

„12. § (1) Az épületek homlokzatán világos, neutrális földszíneken, törtfehéren kívül egyéb szín - a homlokzat jellemző színeként - a (2) - (3) bekezdés figyelembevételével - nem alkalmazható.

(2) 8 Az épületek homlokzati felületének 20%-ánál nagyobb felületén erőteljes, rikító, továbbá fekete és szürke színek nem jelenhetnek meg.

(5) Az anti-graffiti bevonat

b) alkalmazása nélkül nem alakítható ki a zárt sorú, utcavonalon álló, vagy a közterületről látható és akadály (kerítés) nélkül megközelíthető új vagy felújítás esetén meglévő épület földszinti homlokzatfelülete, kivéve, ha az a burkolóanyag felületi minőségét rontaná.”

15. A mélygarázs feletti zöldtető és a parkoló zöldfelületeinek településképi követelményei

„20. § (1) A tetőkerti zöldtető két- vagy háromszintes növényzete mélygarázs vagy más építményszint feletti örökzöld, vagy lombhullató fás szárú növényekkel egyaránt beültethető.

(2) A tetőkert növényzettel nem fedett, burkolt felülete magas albedó értékű (magas fényvisszaverő hatású), világos színű burkolat lehet, alacsony albedó értékű (alacsony fényvisszaverő hatású) burkolat nem létesíthető.[...]”

A tervezés során a fenti előírásokat figyelembe kell venni.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGALÁSA A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

Budapest XIII. kerületében, a Karikás Frigyes utca - Dagálysetány utca - Esztergomi út - Dagály utca által határolt városi tömb északi részén, a Karikás Frigyes utca 18-20. szám alatti ingatlanokon, több telek összevonásával a Fejlesztő új társasház megvalósítását tervezi.

A beruházás generáltervezői feladatait a Bánáti + Hartvig Építész Iroda látja el. A tervezési folyamat részeként 2025 nyarán a Földes és Társai Építészirodával együttműködésben elkészült az épület engedélyezési tervdokumentációja, amelyet mind a kerületi, mind az országos tervtanács megtárgyalt, és engedélyezésre alkalmasnak ítélve támogatásra javasolt.

A tervezési program alapvető célkitűzése egy, a piaci igényekhez illeszkedő, korszerű városi beépítés megvalósítása, amely lakó- és kereskedelmi funkciók integrált elhelyezésével járul hozzá a környék városszerkezeti és funkcionális megújulásához. Az engedélyezési terv alapján az F+7 szintes társasházban összesen 230 lakás, valamint 534,69 m² összes alapterületű üzlethelyiség kerül kialakításra. A Dagálysetány utca és az Esztergomi út felőli földszinti homlokzat mentén árkádos kialakítás létesül, amely alatt a környező lakosság mindennapi igényeit kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciók kapnak helyet, erősítve a közterületi kapcsolatokat és az utcaféli aktivitást.

Időközben a Fejlesztő megvásárolta a 25866/1 és 25871/2 helyrajzi számú, korábban állami tulajdonban lévő ingatlanokat is. A kialakult helyzetre tekintettel olyan új fejlesztési igények jelentkeztek, amelyek a földszinti funkcionális rendszer átalakítását, illetve a földszinti alaprajz felülvizsgálatát tették szükségessé.

A tervezési terület vonatkozásában jelenleg telekalakítási eljárás van folyamatban, mely lefolytatását követően a tervezési terület egy 4 971 m² nagyságú teleké alakul. A telek újraosztást követően a bejegyzésre kerülő telek a 25865/22 hrsz-t kapja.

A Fejlesztő a Dagálysetány utca és az Esztergomi út felől árkádsor kialakítását tervezi, mely terület közhasználat céljára átadásra kerül. Ennek okán 0,25 m²/m² szintterületi többletkedvezményt kíván igénybe venni. Az érintett ingatlant a KÉSZ Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolja, ahol a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános szintterület esetén 4,0 m²/m², lakó rendeltetés esetén 3,5 m²/m². A hatályos állapot szerint közhasználatra vonatkozó szintterületi többletkedvezmény az építési övezetben nem alkalmazható. A többletkedvezmény biztosítása a KÉSZ módosítását igényli. A módosítás célja, hogy a szintterületi mutató számításakor az építési övezetben megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató értéke lakó rendeltetésű épület esetén 0,25 m²/m² kedvezmény értékkel növelhető legyen.

Felmerült az igény a Dagálysetány utca - Esztergomi út sarkán egy építészeti hangsúly kialakítására, amelynek megvalósítása során akár a szintterületi többletkedvezmény is felhasználható. Ugyanakkor az építészeti hangsúly kialakítása a KÉSZ módosítása nélkül is megvalósítható, mivel a KÉSZ 36. § (3) a) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a vízszintes magassági sík fölé az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán, legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola vagy egyéb, építészeti hangsúlyt képező épületrész, illetve épület- vagy tetődísz emelkedjen.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési koncepciót a Bánáti+Hartvig Építész Iroda készítette, a Földes és Társai Építészirodával közösen. A tervezett épület helyszínrajza, földszinti alaprajza és homlokzatai a 2-4. mellékletben találhatóak. A telekalakítási eljárás folyamata az engedélyezési tervek készítésével párhuzamosan zajlik. Az építészeti tervdokumentáció már a kialakításra kerülő 25865/22 hrsz-ú telek területére készült el, azonban a 25866/1 és 25871/2 hrsz-ú korábbi állami tulajdonú telkeket még külön kezelte, így a beépítési koncepcióban szereplő telek területe 4 929 m² nagyságú.

A kialakításra kerülő társasház földszintjén vegyes rendeltetésű - kereskedelmi és szolgáltató - funkciók kapnak helyet, az épület alapvetően lakófunkciójú, mely három irányból közterületi kapcsolattal rendelkezik (Karikás utca - Dagály sétány utca - Esztergomi út). A Dagály sétány utca - Esztergomi út sarkon az épülettömeget elhúzva U alakú beépítés kialakítása tervezett, a déli oldalon nyitva hagyva az udvart, a szomszédos szabadonálló alacsony beépítés felé.

A tervezett beépítés F+7 szintes, kivételt ez alól a Karikás Frigyes utca felőli homlokzat egy része képez, mely F+5 szintes. Az építési övezethez tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke a KÉSZ 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke, mely jelen esetben 22 m, ami a Karikás Frigyes utcai homlokzaton 16 m-re korlátozódik. Az emelt szintmagasságú földszint felett 5 (Karikás Frigyes utcán 3) teljes szint, ezek felett 2 visszahúzott szint létesül. A Dagály sétány utca és az Esztergomi út felé a földszinten üzleteket, szolgáltatásokat magába foglaló terület alakul ki, mely a közforgalom számára megnyitott árkád kialakítást kap, így biztosítva a közvetlen gyalogos kapcsolatot az üzlethelyiségek felé. A parkolás az építési engedélyezési dokumentációban 3 szint mélygarázsban, a telken belül kerül biztosításra. A lakóépület első emeletétől egészen a 7. emeletig lakások kialakítása tervezett.

A Karikás Frigyes utcában lévő meglévő lakóház párkányához való igazodástól az eltérését a KÉSZ lehetővé teszi, előrevetítve a szomszédos telek későbbi fejlesztésének lehetőségét és a kötelező 5 méteres előkert folytatását. A belső udvar alapincézett részén intenzív zöldtető kerül kialakításra. A Karikás Frigyes utcai alacsonyabb épületszárnynon extenzív zöldtető, a 7. emeleti zárófödemen pedig nem járható lapostető létesül.

Földszint és üzlethelyiségek

Az U alakú épületben három közlekedő mag kerül kialakításra. A középső gépkocsiforgalom elől elzárt Dagály sétány utca felőli lépcsőház és bejárat tekinthető az épület főbejáratának. A főbejáratához belső átriumos előtér és portaszolgálat kapcsolódik. A lobby elosztótérként működik, innen belső közlekedőn keresztül érhetőek el az oldalsó lépcsőházak. Az oldalsó közlekedők közvetlenül is megközelíthetőek a Karikás Frigyes utca és Esztergomi út felől. A földszint utcafrontján kereskedelmi egységek kapnak helyet. Az engedélyezési tervhez képest a földszinten további 8 lakást terveznek kialakítani.

Az épületben összesen 5 üzlethelyiség kerül kialakításra, mely nettó alapterülete 534,69 m². A legkisebb üzlethelyiség eladóttere 35 m², míg a legnagyobb 75 m² körüli, melyhez raktár és kiszolgáló terület kapcsolódik.

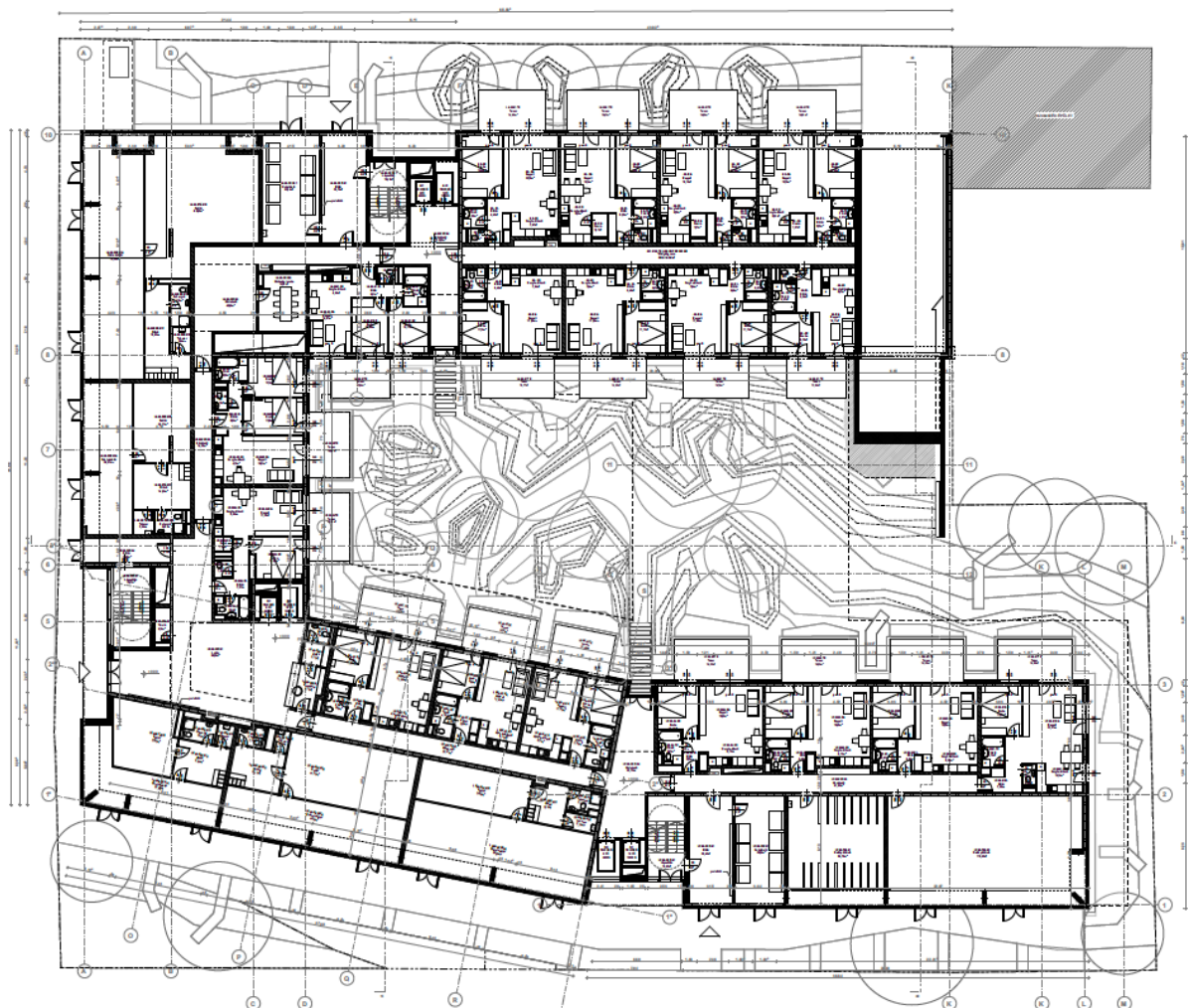
Emeleti szintek és lakások

Az emeleti szinteken középfolysós elrendezéssel lakások kerültek kialakításra (220 db), melyet a három közlekedő mag három szekcióra bont. A tervezett lakások esetében az 1-5 szintig jellemzően a kisebb lakásméret dominál (átlagosan 45-55 m²), de kialakításra kerülnek az átlagtól eltérő, kisebb és nagyobb lakások is. A lakások száma ezeken a szinteken 36-37 db. A 6. és 7. emeleten nagyobb, tetőterasszal rendelkező lakások kerülnek kialakításra, melyek jellemző alapterülete a 6. emeleten ~80 m², míg a 7. emeleten ~100 m² feletti.

Pinceszint és parkolás

Az épület személygépkocsis feltárása a Karikás Frigyes utca felől történik. A parkolóhelyek az engedélyezési tervben még háromszintes mélygarázsban lettek kialakítva technikai helyiségek és tárolók mellett. Összesen 295 db parkoló tervezett. Azonban tekintettel arra, hogy időközben módosult a KÉSZ, lehetővé téve parkoló férőhelyek elhelyezését a földszinten is, felmerült, hogy a módosított engedélyezési tervben már csak 2 szintes mélygarázs szerepeljen. A mélygarázs szintszámára vonatkozóan végleges döntés még nem született.

A szükséges személygépkocsi számának megállapításait a TÉKA 4. melléklete tartalmazza. Minden lakás rendeltetési egység után 1, a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 1-400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után, egyéb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egységek esetében 1-100 m²-éig minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Emellett a TÉKA 5. melléklete határozza meg a szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számát.



A tervezett földszinti alaprajz (forrás: Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.)

A Vi-1/ZSZ-3 építési övezetben előírt paraméterek és a 25865/22 hrsz-ú telek területén (4 971 m²) tervezett paraméterek alábbi táblázatban találhatók:

	KÉSZ előírása	Tervezett beépítés	Megfelelés
Terepszint alatti beépítettség	70%	69,23%	MEGFELEL
	3 450,3 m ²	3 412,2 m ²	
Terepszint feletti beépítettség	65%	52,95%	MEGFELEL
	3 203,85 m ²	2 609,94 m ²	
Legnagyobb parkolási szintterületi mutató	3,0	2,17	MEGFELEL
	14 787,00 m ²	10 708,65 m ²	
Legnagyobb általános szintterületi mutató	3,5	3,56	NEM FELEL MEG
	17 251,50 m ²	17 687,77 m ²	

Legkisebb zöldfelület mértéke	30%	30,39%	MEGFELEL
	1 478,70 m ²	1 498,00 m ²	
Pmu ⁴	16 m, 22 m	13 m	MEGFELEL

Az engedélyezési terv készítésekor a beépítés a többletkedvezmény igénybevétele nélkül került megtervezésre, azonban a bekövetkezett jogszabályváltozások és az időközben végigment telek vásárlás miatt a Fejlesztők a földszinti alaprajz, illetve a mélygarázs szintszámának tekintetében a fejlesztési koncepció kisebb mértékű módosítását tervezik. A módosítás a beépítési koncepció lényegi elemeit nem érinti, kizárólag kisebb mértékű korrekciót jelent.

Továbbá a megépítésre kerülő árkádsor közhasználat céljára átadásra kerül. A KÉSZ 33. § (1) b) pontja értelmében amennyiben az építési övezet lehetővé teszi szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható, ha a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra.

A szabályozási koncepció a szintterületi mutató kedvezmény bevezetésével számol, ennek okán a szintterületi mutató értékének számításakor az építési övezetben megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató (mely jelen esetben lakórendeltetésű épületnél 3,5 m²/m²) 0,25 m²/m² kedvezmény értékkel növelhető. Az építési övezetben így a számított szintterületi mutató kedvezményes értéke 3,75 m²/m² lesz, ami 18 483,75 m² megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót jelent. A továbbtervezés során így plusz 1 232,25 m² beépíthető szintterületi többlettel számolhatunk.

A tervezés során megfogalmazódott, hogy a Dagály sétány és az Esztergomi út sarokpontján a beépítés kiemelt építészeti hangsúlyt kapjon, erősítve e helyszín meghatározó térbeli és városképi szerepét. Az építészeti hangsúly a KÉSZ módosítása nélkül is kialakítható, mivel a KÉSZ 36. § (3) a) bekezdése lehetővé teszi, hogy az utcai homlokzat legfeljebb egyharmadán, legfeljebb 3,0 méterrel a magassági sík fölé építészeti hangsúlyt képező épületrész emelkedjen.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

Jelen tanulmány a fejlesztési szándék megvalósulásának lehetséges útját, a fejlesztés településrendezési, illetve a beruházás tervezési fázisában felmerülő esetleges szabályozási javaslatát tartalmazza. A végleges módosítási javaslat meghatározása az Önkormányzat és a tulajdonos közötti egyeztetés, egységes álláspont kialakítása során alakulhat ki.

A tervezett változashoz a Budapest Főváros Településszerkezeti terv (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítása nem válik szükségessé, csupán a XIII. Kerületi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

Az érintett ingatlanokat a KÉSZ Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolja, ahol a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános szintterület esetén 4,0, lakó rendeltetés esetén 3,5⁵. A módosítás célja a kerület más építési övezetében már alkalmazott szintterületi többletkedvezmény bevezetése a tervezési terület vonatkozásában. A KÉSZ 33. § (1) b) pontja értelmében szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra. A Fejlesztő a tervezett árkádokat Dagálysétány utca és Esztergomi út felé közhasználat céljára átadott területként kívánja kezelni, így a KÉSZ módosítás során a Vi-1/ZSZ-3 építési övezetben is 0,25 m²/m² szintterületi többletkedvezmény előírása javasolt. A Vi-1/ZSZ-3 építési övezet kizárólag csak a tervezési területen került kijelölésre a hatályos szabályozási terven, így új építési övezet bevezetése nem szükséges. A módosítás során a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a zöldfelület legkisebb mértéke nem változik.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a hatályos KÉSZ 2. melléklet 10. számú táblázat 58. sora tartalmazza, mely módosítása a „0,25 KH” értékkel az alábbiak szerint javasolt (zöld színnel jelölve a hatályos állapottól való eltérést):

⁴ A KÉSZ 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke.

⁵ általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2. § 29.) esetén alkalmazható érték (KÉSZ 29. §).

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakít- ható legkisebb telek területe	Kialakít- ható legkisebb telekszé- lesség	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága
		m ²	m	%	%	szmá m ² / telek m ²	szmp m ² / telek m ²	%	
Vi- 1/ZSZ-3	Z/SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L ⁸ 0,25 KH/L ⁶	3	30	párkány- magasság

A Vi-1/ZSZ-3 építési övezet esetében, így a KÉSZ 33.§ előírásai lesznek az irányadók:

„33. § (1) A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha

a) az építési övezetben, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásában kifejezetten e célból meghatározott feltétel vagy az építés infrastrukturális feltétele teljesül, vagy

b) a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy

c) a Szabályozási terven közhasználatra javasolt előkert sáv kialakításra kerül, vagy

d) új épület létesítése esetén, ha az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett.

(2) A szintterületi mutató kedvezményes értékének számításakor az építési övezet 3. mellékletekben rögzített legnagyobb megengedett szintterületi mutatója az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető, melyet az építési övezethez tartozó táblázat tartalmaz a 29. § (8) bekezdés szerinti értelmezéssel.

(3) A (2) bekezdés szerinti növelés eltérő alkalmazását az építési övezet vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, mely az építési övezetre vonatkozó kedvezmények összesíthető értékét maximálhatja.

(4) Az engedményes szintterületi mutató alkalmazásának nem feltétele az (1) bekezdés b) pont szerinti közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése, ha az építési övezet táblázata a kedvezmény értékét („KH”) tartalmazza, vagy a XVII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírása külön rögzíti, és arról a 6. § (1) bekezdés szerinti szerződést megkötötték.

(5) Az (1) bekezdés c) pont szerinti közhasználatú, a közterülettől kerítéssel nem lehatárolt előkert kialakítása esetén a szintterületi mutató kedvezmény a megengedett legnagyobb - kedvezményekkel nem növelt - általános szintterületi mutató értékének 3%-a.

(6) A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (általános és parkolási) eltérő, vagy csökkentett értékét kell alkalmazni, ha

a) a 3. melléklet „L” jelölést alkalmaz, kivéve, ha az építési övezet, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása alapján valamely feltételhez kötve a csökkentés alkalmazásától el lehet tekinteni, vagy

b) az építési övezet vagy a Kiegészítő előírás azt kifejezetten elrendeli.”

A KÉSZ 29.§ (8) bekezdésének tervezési területre vonatkozó előírásai:

„29.§ (8) A 3. mellékletben az építési övezethez tartozó egyes határértékek kedvezményes, vagy csökkentett értékeinek jelölései úgy alkalmazandók, hogy [...]

d) a „telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után [...]

db) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telek csökkentett általános szintterületi mutatóját,

dc) a „KH” jelzéssel ellátott szám a településrendezési szerződésben megállapított közhasználatú terület esetén megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét,

határozza meg, melyek alkalmazása során a jelzés nélküli és az „S” vagy „L” jelzésű szám a dc)-de) alpontokban meghatározottak szerint, azok értékével növelhető;”

⁶ szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29. §)

A tervezett közhasználat céljára átadott terület (forrás: Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.)

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

6.1.1. Közúti hálózati kapcsolatok fejlesztési javaslata

A XIII. kerület legjelentősebb közúthálózati fejlesztése, Budapest Főváros Mobilitási Terve és a TSZT alapján:

- az Aquincumi híd és hozzá kapcsolódó Körvasút menti körút kiépítése, első ütemben a 10. sz. főút bevezető szakasza és az M3 autópálya között. Ezen fejlesztések célja a főváros közúthálózati hiányosságainak csökkentése. A tervezett Körvasút menti körút Újpest városrész területén vezet, tervezett közúti kapcsolatai közvetlenül nem érintik a térség távlati közúti hálózatát.
- az Esztergomi utat 2x1 sávós gyűjtőútként határozza meg. Az útvonal észak felé a Vizafogó dűlő fejlesztése kapcsán kiépítendő Cserhalom utcához, míg dél felé a Pannónia utca - Hegedüs Gyula utca egyirányú utcapárhoz kapcsolódik majd.

A tervezési terület mellett lévő Esztergomi út lakó utca hálózati szerepe középtávon változni fog. A tervezet kialakításban 2X1 forgalmi sávós útpálya, kétoldali irányhelyes kerékpársáv, kétoldali

párhuzamos parkolósáv és kétoldali gyalogos járda kiépítése várható. A közúthálózati fejlesztés, a fejlesztési területet közvetlenül nem érinti, az Esztergomi út kiépítése az ingatlan jobb közúti megközelítését fogja biztosítani.

6.1.2. Közösségi közlekedési hálózat fejlesztési javaslata

A terület lefedése jónak minősül, metró állomás 300m-es gyaloglási távolságon belül érhető el. Budapest Főváros Mobilitási Terve és a TSZT alapján a térségre vonatkozó közösségi közlekedési hálózat fejlesztése a Népfürdő utca - Vizafogó utca - Csehalom utca nyomvonalon javasolt közúti vasút (villamos) vonal.

6.1.3. Tervezett forgalmi rend, megközelítés

A tervezett épület megépítése miatt közúthálózati fejlesztésre nincs szükség. Az érintett közterületek a Váci út felől és a Népfürdő utca felől biztosítják a fejlesztési terület közúti megközelítését és elhagyását. Az épület személygépkocsis feltárása a Karikás Frigyes utca felől tervezett. A Karikás Frigyes utcában a telek jelenlegi közúti kapcsolata kismértékben áthelyezésre kerül, ezért a közterületi parkolók átrendeződésre kerülnek. A tervezett épület mélygarázsszintjeinek a közúti csatlakozása a Karikás Frigyes utcára lesz szervezve 2X1 forgalmi sávok kapubejáratával. Az épületbe a járműforgalom be és kiléptetése magánterületen belül történik, a közúti forgalom akadályozása nélkül. A Karikás Frigyes utca felőli feltárás alkalmas a tűzoltó gépjárművek közlekedésére is. Az Esztergomi úton a gyalogos kapcsolatok biztosítása érdekébe, 2 db parkoló megszüntetése javasolt. A közvetlenül határos utcákban a parkolási szabályozás változatlan marad. A tervezett forgalmi rend az 5. mellékletben látható.

6.1.2. Parkolás

Az engedélyezési terv háromszintes mélygarázst tartalmaz, a tervezett módosítás során azonban felmerült annak lehetősége, hogy a mélygarázs csak kétszintes legyen, és részben a földszinten, az épületen belül is kerüljenek kialakításra parkolók.

A parkolók mérete általánosan 2,5 m x 5,0 m (min. 2,4 m * 5,0 m). A közterületről a mélygarázsba való közlekedés egyenes vonalvezetésű kétirányú rámpákon keresztül biztosított, csak úgy, mint a szintek közötti közlekedés. A mélygarázsban a maximális sebesség 5 km/h, a magassági korlátozás 2,0 m.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A közműfejlesztési javaslat az építési engedélyezési terv épületgépészeti, valamint épületvillamossági műszaki leírás felhasználásával készült, melyet a Gépész Partner Mérnökiroda Kft. és az Enova Kft. készített.

A területet körbevevő utcákban minden közmű megtalálható. A telek jelenleg is rendelkezik meglévő víz és csatorna utcai közmű csatlakozással. A meglévő ivóvíz bekötővezetékét fel kell bővíteni és új helyen kell kiépíteni a terveknek megfelelően.

A Főváros Vízművek elvi nyilatkozat kiadása a tervezés alatt még folyamatban van, ezért tapasztalati értékek alapján számoltak a tervezők, amit a kiviteli tervezés során pontosítanak. A teleknek 1 db új vízbekötése lesz várhatóan a Turbina utca irányából. Az új bekötés lehetőségét a helyi Vízművekkel a tervezés során egyeztetni kell. A létesítmény 300 l/perc ingatlanon belüli oltóvíz mennyiség és a használati vízigény biztosítására várhatóan 1 db NA 80 mm-es bekötés létesül, 1 db NA 80 mm-es nagy érzékenységgű bekötési fővízmérővel. Az épület főmérőjét telekhatáron épített beton aknában helyezzük el. A vízóra után a vízvezeték a pincszinten lép be az épületbe a vízfogadó gépházba.

Az Esztergomi út és a Cserhalom utca sarkán helyezkedik el az Észak-pesti Szennyvízátemelő, ezért a terület csatornázottsága biztosított. A tervezett lakóépületben keletkező szennyvíz mennyiséget az utcai, egyesített rendszerű közcsatorna várhatóan fogadni tudja. A szolgáltatói elvi nyilatkozat igénylése folyamatban van.

Az épület csapadékvíz elvezetése épületen belül vezetett ejtőkön keresztül történik. A lapostetőn kívül esővíz elvezető hálózat tervezett a belső udvarban a zöldtető felületek számára is. A közterületi, egyesített közcsatorna a teljes lehulló csapadékvizet (zápor) nem képes fogadni, ezért záportároló kialakítása szükséges.

A tervezett létesítmény az EON által üzemeltetett közcélú hálózatról lesz ellátva villamos energiával. Az A-Híd telken jelenleg is üzemel transzformátor állomás, melynek megtartása és telken belüli áthelyezése szükséges.

A lakások és az épület fűtése két hőforrásból megoldott. Elsődleges hőtermelők a levegő hőforrású hőszivattyúk, míg a csúcs hőigényeket kondenzációs gázkazánokkal biztosítják. A kazánházi automatikát és vezérlést (pl. Siemens Albatros) ki kell építeni. Az épület fűtési energiáját részben földgáz energiahordozóval biztosítják. A tüzelőanyag 34 MJ/Nm^3 fűtőértékű földgáz. Az épület fűtését az év döntő részében hőszivattyúk biztosítják, a gázkazánok -5°C külső hőmérséklet alatt veszik át teljes egészében a fűtés szerepét. A HMV termelést kizárólag a gázkazánok biztosítják előnykapcsolásban.

Az építési terület jelenleg is rendelkezik több földgáz csatlakozó vezetékkel. A tervezett épületbe egy vezeték lép majd be a pincészinthez. A többi nem használt gázbekötő vezetékét vissza kell bontani, és a kivitelezés alatt meg kell szüntetni.

Korszerű energetikai megoldások kerülnek alkalmazásra, az épületek energiaszükségletét levegő-víz hőszivattyúk és gázkazán hibrid üzemű látja el; melyek „okos” energiamenedzsmenttel párosítva kedvező energiafelhasználást eredményeznek.

7. ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest XIII. kerületében a Karikás Frigyes utca - Dagálysetány utca - Esztergomi út - Dagály utca által határolt tömb északi részén, a Karikás Frigyes utca 18-20. szám alatt a Friderika 20 Ingatlanfejlesztő Kft. társasház építését tervezik. Az épület engedélyezési tervdokumentációja elkészült, melyet a kerületi és az országos tervtanács megvitatott és engedélyezésre javasolt. Az engedélyezési terv szerint az F+7 szintes épületben összesen 230 lakás és $534,69 \text{ m}^2$ alapterületű üzlethelyiség létesül. A Dagálysetány utca és az Esztergomi út felé az épület földszintjén árkád kialakítású, a környék lakosságát kiszolgáló kereskedelmi funkciók kapnak helyet.

Az engedélyezési terv elkészülte óta a 25866/1 és 25871/2 helyrajzi számú állami tulajdonú ingatlanokat is megvásárolta a Fejlesztő, továbbá módosult a KÉSZ, lehetővé téve a parkoló férőhelyek egy részének földszinti elhelyezését. Ezért a Fejlesztő az épület engedélyezési tervének kis léptékű átdolgoztatása mellett döntött.

Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) a környező tömbökben közhasználatú terület átadása esetén az általános szintterületi mutatóhoz képest $+0,25 - 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ kedvezményes többletet enged meg.

A tervezési területet a KÉSZ Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolja, ahol a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános szintterület esetén $4,0$, lakó rendeltetés esetén $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. A kerületben máshol nem található KÉSZ Vi-1/ZSZ-3 építési övezet.

A Fejlesztő a módosított engedélyezési tervek megvalósításához - a környező fejlesztésekhez hasonlóan - szintterületi többletkedvezményt kíván igénybe venni. Így a KÉSZ módosítás során a Vi-1/ZSZ-3 építési övezetben is a $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi többlet kedvezmény kerül bevezetésre.

A 25865/22 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában jelenleg telekalakítási eljárás van folyamatban, amennyiben a telekalakítási eljárás a településrendezési eszközök módosításának indításáig lezárul a szabályozási vonal törlésre kerülhet a Dagálysetány utca - Esztergomi út saroknál a módosítás keretében.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadását követően, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készül.

MELLÉKLETEK

- Végleges telekalakítás
- Engedélyezési terv
 - Helyszínrajz - tervezett állapot
 - Alaprajz - földszint
 - Északi homlokzat
 - Tervezett forgalmi rend
 - Látványtervek
- A tervezett közhasználat céljára átadott terület
- Módosított földszinti alaprajz

Az engedélyezési terv generál tervezője a Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.

EXTENZIÓ PLUS KFT.

1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.
+36 70 257 4985

A munkavégző neve

Munkaszám: 20241011

Budapest XIII. ker.
belterület

Adatszolgáltatás iktsz: 7206/1778/2024
7206/1992/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 25865/17, 25865/18, 25865/20, 25865/21, 25866/1, 25871/2, 25889/2, helyrajzi számú
földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

T-91632

Címkoordináták			
HRSZ	Psz	Y	X
25865/22	1	651405	243813
25865/22	2	651470	243795
25865/22	3	651411	243810
25865/22	4	651429	243807
25865/22	5	651465	243792
25865/22	6	651471	243799

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Datum: 2025. Január 07.



2000548780002025

Ikt.szám: 650031

Mellékletek (db):

Aláírás:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2025. január 3.

EXTENZIÓ PLUS KFT.
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.
Telefon: +36 70 257 4985
E-mail: info@extenzio.hu
Készítő: Mitnyan Zoltán
NK: 17000019-13203796
földmérő lg. szám: 11523-257-4985

P.H.

Működési tanúsító:
Giczl Dávid
Ing. rend. min. sz.: 2092/2008

P.H.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől
számított egy évig hatályos.

Budapest, 20... hó ... nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna

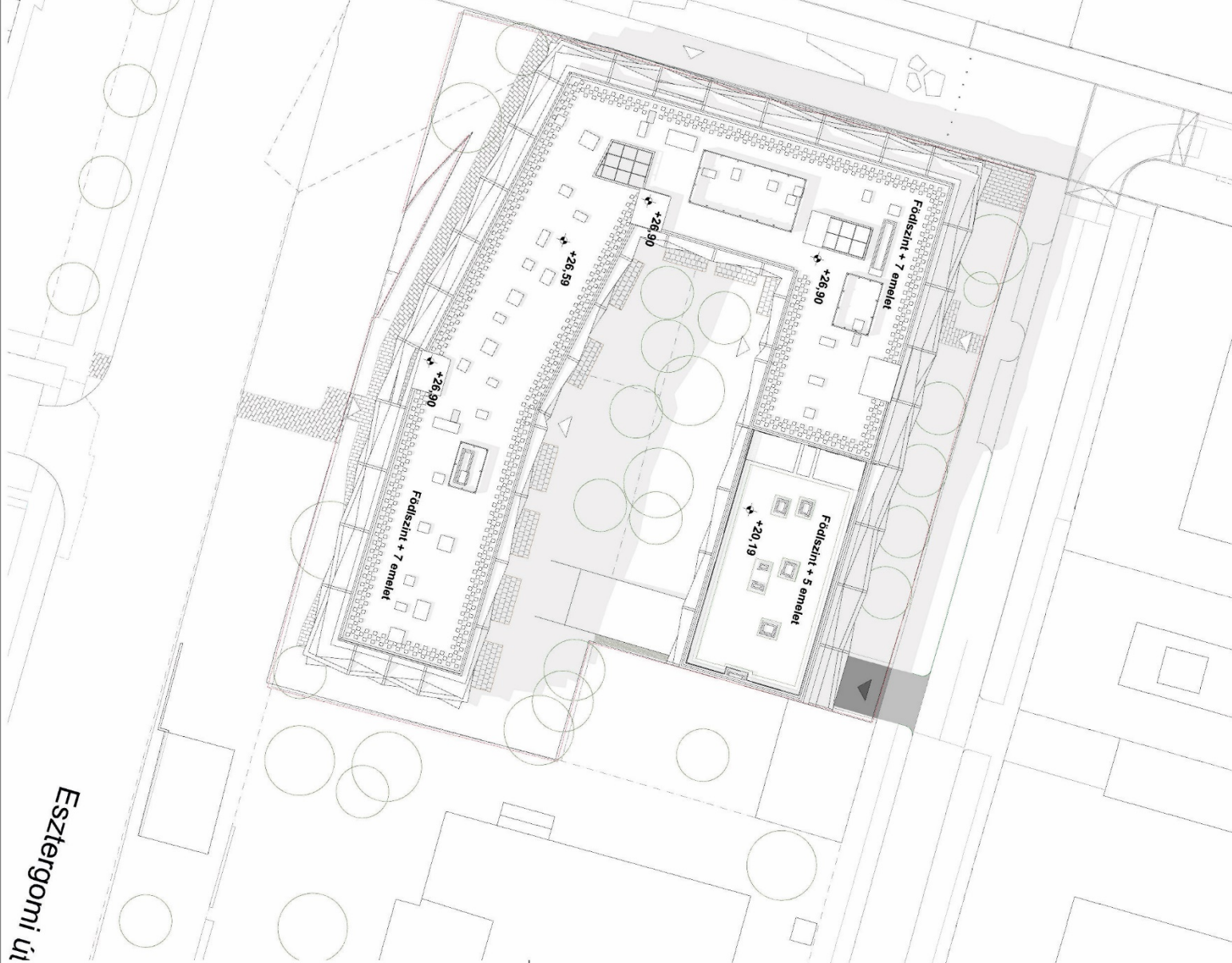
IRFM sz.: 1249/1991

4.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	ha.m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	ha.m²	AK	jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25865/17	-	kivett, irodaház, udvar	-	0.1499	0.00	25865/22	-	kivett, irodaház, udvar, trafóház és portaépület	-	0.4966	0.00	Vezetékháló 71 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/4. 34419/1/2021/21.04.23 VMB-85/2009 Vezetékháló 71 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/1. 91086/1/2009/09.12.08 VMB-36/2009
25865/18	-	kivett, udvar, irodaház	-	0.0603	0.00	(25865/23)	-	kivett, közút	-	0.1638	0.00	Vezetékháló 80 m2 területre Jogosult: FŐTÁV ZRT. (1116 BUDAPEST, Kelet-szeg utca 31.) III/3 213576/1/2011/11.03.30 a TVB-F-35/2010. számú fennmaradási engedély alapján Vezetékháló 1638 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/2. 91083/1/2009/09.12.08 VMB-36/2009 Vezetékháló 1638 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/1. 165579/2/2009/00.06.15 VMB-86/2009
(25865/20)	-	kivett, közterület	-	0.4227	0.00	(25865/24)	-	kivett, közterület	-	0.3975	0.00	Vezetékháló 467 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/2. 319443/1/2023/23.02.23 VMB-86/2009 Vezetékháló 467 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/1. 319443/1/2023/23.02.23 VMB-36/2009 Vezetékháló 138 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/3. 319443/1/2023/23.02.23 VMB-77/2010 Vezetékháló 210 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/5. 319443/1/2023/23.02.23 VMB-114/2012 Vezetékháló 141 m2 területre Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIV.KER. Váci út 72- 74.) III/4. 319443/1/2023/23.02.23 VMB-149/2010
25865/21	-	kivett, trafóház, udvar és portaépület	-	0.2237	0.00							
25866/1	-	kivett, udvar	-	0.0005	0.00							
25871/2	-	kivett, udvar	-	0.0032	0.00							
(25888/2)	-	kivett, közút	-	0.1976	0.00							
Összesen:				1.0579	0.00					1.0579	0.00	



HELYSZÍNRAJZ - TERVEZETT ÁLLAPOT



JELMAGYARÁZAT

	Monolit vasbeton szerkezet
	Kerámia falazóblokk
	Pórusbeton falazóblokk
	Gipszkarton szerkezet
	EPS hőszigetelés
	XPS hőszigetelés
	Ásványi szálak hőszigetelés
	Padló felső síkja
	Szerkezet felső síkja
	Burkolati szintkóta
	Szerkezeti szintkóta
	Födémáttörés

TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI

TARTÓSZERKEZET:	ARC-S Group Kft.
ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Gépész Partner Mérnökiroda Kft.
ÉPÜLETVILLAMOSÁG:	ENOVA Kft.
TŰZVÉDELEM:	F.S.Z Mérnökiroda Kft.
TÁJÉPÍTÉSZET:	Lépték-Terv Tájépítész Iroda Kft.
ÚT ÉS FORGALOMTECHNIKA:	Balogh Balázs EV.
FELVONÓK:	MAKOVSKY és Társai Kft.
AKUSZTIKA:	Apszis '95 Bt.
KÖRNYEZETVÉDELEM:	KörIM Kft.
ÉPÍTÉSZ PARTNER:	Földes Architects Kft.

ÉPÍTÉSZET:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

FELELŐS TERVEZŐ: PROJEKTVEZETŐ:
 Dr. Hartvig Lajos DLA Lénárt Szabolcs
 É/1 01-1060 Bukta Csaba

MUNKATÁRSAK:
 Kálmán Erik, Mészáros Ádám, Palkó Szilvia, Pais Boglárka, Posta Rebeka,
 Szűcs Lilla, Vinkovics Réka

GENERÁL TERVEZŐ:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



JELMAGYARÁZAT

-  Monolit vasbeton szerkezet
-  Kerámia falazóblokk
-  Pórusbeton falazóblokk
-  Gipszkarton szerkezet
-  EPS hőszigetelés
-  XPS hőszigetelés
-  Ásványi szálak hőszigetelés
-  ±0,00 Padló felső síkja
-  ±0,00 Szerkezet felső síkja
-  ±0,00 Burkolati szintkóta
-  ±0,00 Szerkezeti szintkóta
-  Födémáttörés

TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI

TARTÓSZERKEZET:	ARC-S Group Kft.
ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Gépész Partner Mérnökiroda Kft.
ÉPÜLETVILLAMOSÁG:	ENOVA Kft.
TÜZVÉDELEM:	F.S.Z. Mérnökiroda Kft.
TÁJÉPÍTÉSZET:	Lépték-Terv Tájépisztész Iroda Kft.
ÚT ÉS FORGALOMTECHNIKA:	Balogh Balázs EV.
FELVONÓK:	MAKOVSKY és Társai Kft.
AKUSZTIKA:	Apszis '95 Bt.
KÖRNYEZETVÉDELEM:	KörIM Kft.
ÉPÍTÉSZ PARTNER:	Földes Architects Kft.

ÉPÍTÉSZET:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

FELELŐS TERVEZŐ: Dr. Hartvig Lajos DLA
 É/1 01-1060

PROJEKTVEZETŐ: Lénárt Szabolcs
 Bukta Csaba

MUNKATÁRSÁK:
 Kálmán Erik, Mészáros Ádám, Palkó Szilvia, Pais Boglárka, Posta Rebeka,
 Szűcs Lilla, Vinkovics Réka

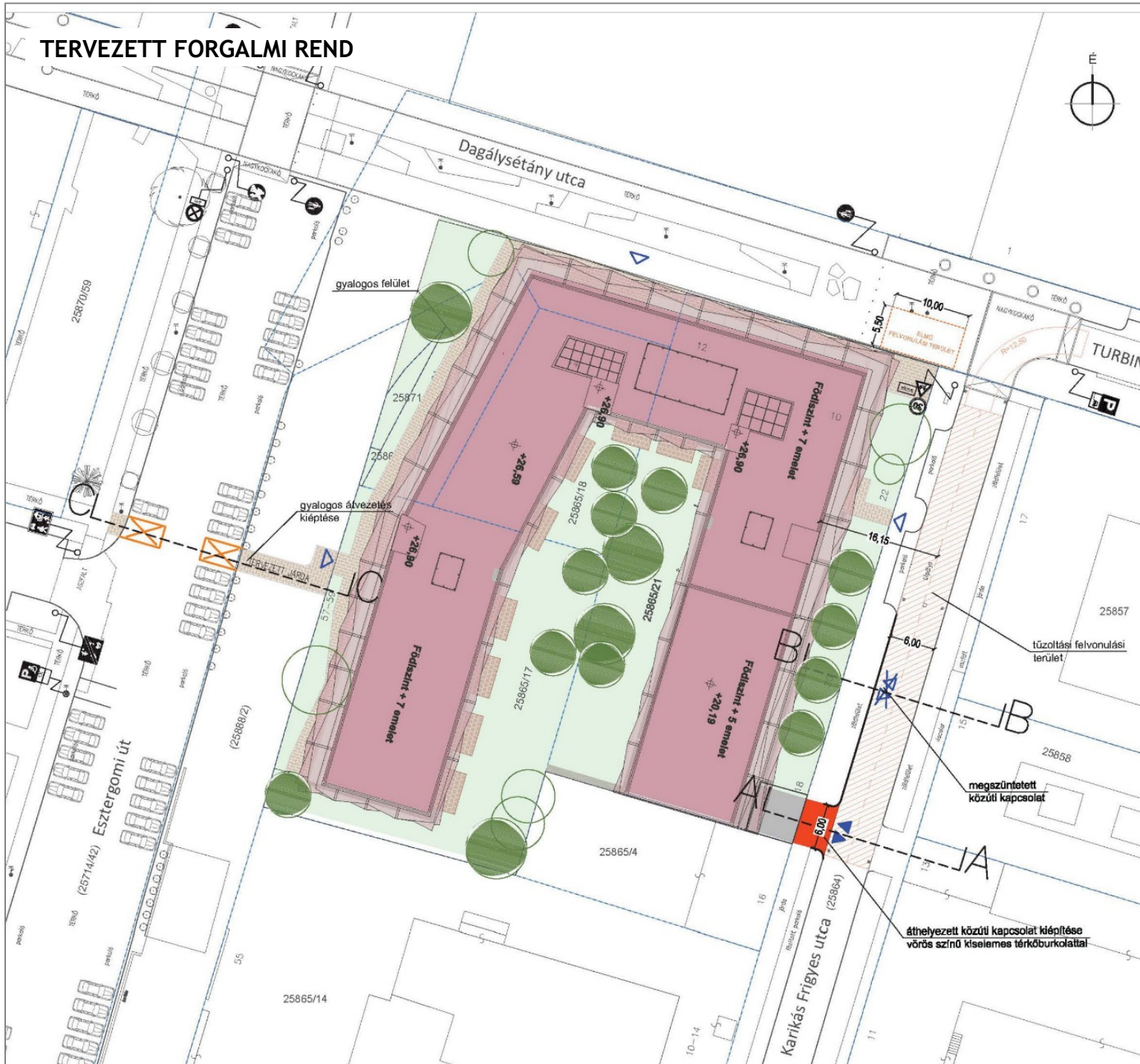
GENERÁL TERVEZŐ:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**

10 9 8 7 11 6 12 5 3 2 1

TERVEZETT FORGALMI REND



- jogi birtokhatár
- helyrajzi szám
- burkolati jel
- jelzőtábla
- tervezési terület
- a tervezési területet érintő megszűnő kapubehajtó
- a tervezési területet érintő áthelyezett kapubehajtó
- a tervezési területet érintő gyalogos bejárat
- új épület
- katasztrófavédelem felvonulási terület
- ELMŰ trafócsere letalpalási terület
- gyalogos felület építése

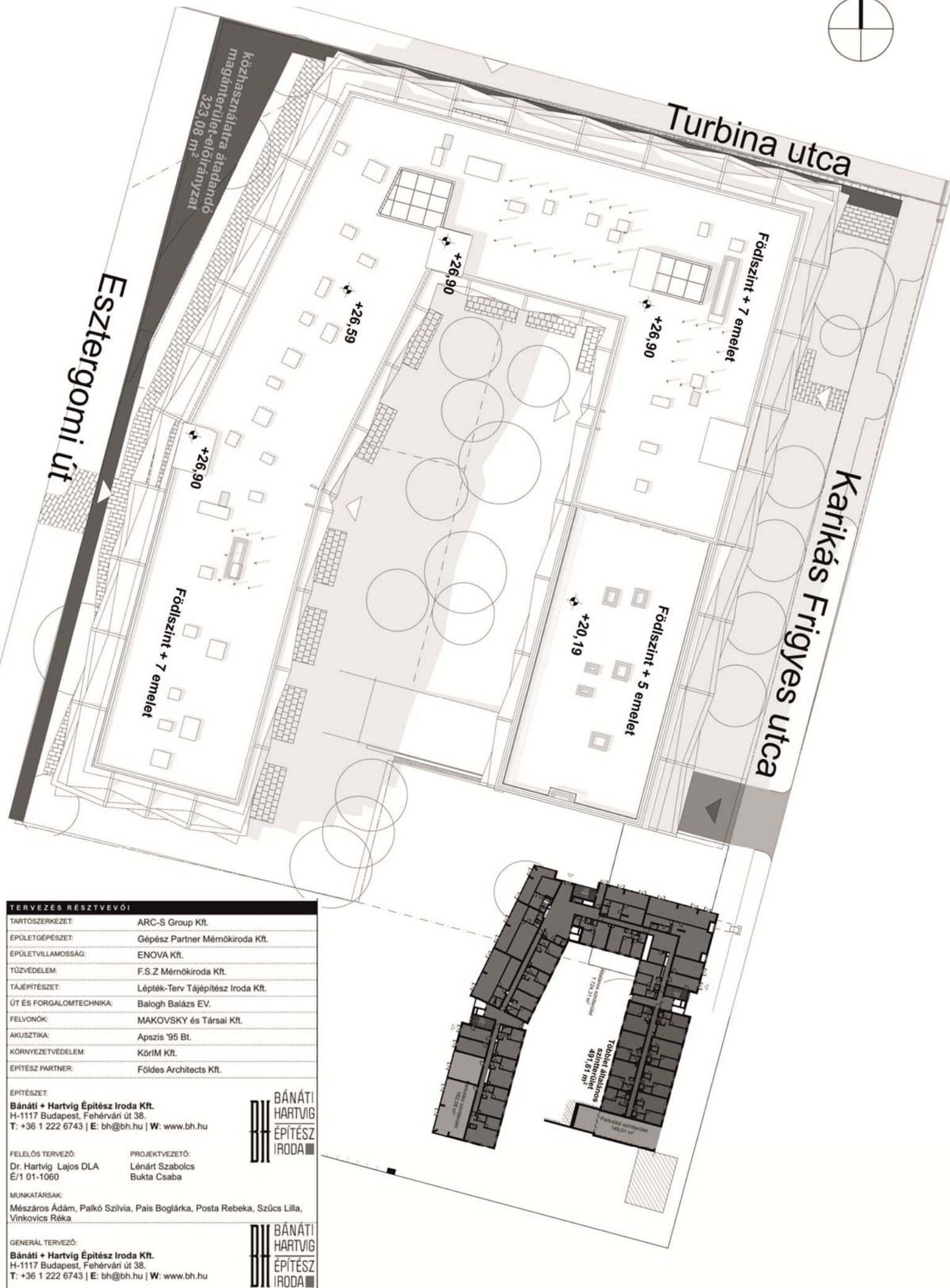
TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI	
TARTÓSZERKEZET:	ARC-S Group Kft.
ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Gépész Partner Mérnökiroda Kft.
ÉPÜLETVILLAGOSSÁG:	ENOVA Kft.
TŰZVÉDELEM:	F.S.Z Mérnökiroda Kft.
TÁJÉPÍTÉSZET:	Lépték-Terv Tájépítész Iroda Kft.
ÚT ÉS FORGALOMTECHNIKA:	Kovács Dániel, Balogh Balázs
FELVONÓK:	MAKOVSKY és Társai Kft.
AKUSZTIKA:	Apszis '95 Bt.
KÖRNYEZETVÉDELEM:	KörIM Kft.
ÉPÍTÉSZ PARTNER:	Földes Architects Kft.
ÉPÍTÉSZET:	
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.	
H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.	
T: +36 1 222 6743 E: bh@bh.hu W: www.bh.hu	
FELELŐS TERVEZŐ:	
Dr. Hartvig Lajos DLA	PROJEKTVEZETŐ:
É/1 01-1060	Lénárt Szabolcs
	Bukta Csaba
MUNKATÁRSÁK:	
Mészáros Ádám, Palkó Szilvia, Pais Boglárka, Posta Rebeka, Szűcs Lilla, Vinkovics Réka	







TERVEZETT KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLET



TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI	
TARTÓSZERKEZET:	ARC-S Group Kft.
ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Gépész Partner Mémóiroda Kft.
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:	ENOVA Kft.
TÜZVÉDELME:	F.S.Z Mémóiroda Kft.
TÁJÉPÍTÉSZET:	Lépték-Terv Tájépítész Iroda Kft.
ÚT ÉS FORGALOMTECHNIKA:	Balogh Balázs EV.
FELVONÓK:	MAKOVSKY és Társai Kft.
AKUSZTIKA:	Apszis '95 Bt.
KÖRNYEZETVÉDELME:	KörIm Kft.
ÉPÍTÉSZ PARTNER:	Földes Architects Kft.
ÉPÍTÉSZET:	
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.	
H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.	
T: +36 1 222 6743 E: bh@bh.hu W: www.bh.hu	
FELELŐS TERVEZŐ:	
Dr. Hartvig Lajos DLA	
É/1 01-1060	
PROJEKTVEZETŐ:	
Lénárt Szabolcs	
Bukta Csaba	
MUNKATÁRSAK:	
Mészáros Ádám, Palkó Szilvia, Pais Boglárka, Posta Rebeka, Szűcs Lilla, Vinkovics Réka	
GENERÁL TERVEZŐ:	
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.	
H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.	
T: +36 1 222 6743 E: bh@bh.hu W: www.bh.hu	



MÓDOSÍTOTT FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



JELMAGYARÁZAT

- Monolit vasbeton szerkezet
- Kerámia falazóblokk
- Pórusbeton falazóblokk
- Gipszkarton szerkezet
- EPS hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- Ásványi szálak hőszigetelés
- ±0,00 Padló felső síkja
- ±0,00 Szerkezet felső síkja
- ±0,00 Burkolati szintkóta
- ±0,00 Szerkezeti szintkóta
- Födémáttörés

TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI

TARTÓSZERKEZET:	ARC-S Group Kft.
ÉPÜLETGÉPÉSZET:	Gépész Partner Mémóiroda Kft.
ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:	ENOVA Kft.
TŰZVEDELEM:	F.S.Z Mémóiroda Kft.
TÁJÉPÍTÉSZET:	Lépték-Terv Tájépítész Iroda Kft.
ÚT ÉS FORGALOMTECHNIKA:	Balogh Balázs EV.
FELVONÓK:	MAKOVSKY és Társai Kft.
AKUSZTIKA:	Apszis '95 Bt.
KÖRNYEZETVEDELEM:	KörIM Kft.
ÉPÍTÉSZ PARTNER:	Földes Architects Kft.

ÉPÍTÉSZET:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

FELELŐS TERVEZŐ: Dr. Hartvig Lajos DLA
 É/1 01-1060

PROJEKTVEZETŐ:
 Lénárt Szabolcs
 Bukta Csaba

MUNKATÁRSÁK:
 Kálmán Erik, Mészáros Ádám, Palkó Szilvia, Pais Boglárka, Posta Rebeka,
 Szűcs Lilla, Vinkovics Réka

GENERÁL TERVEZŐ:
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
 H-1117 Budapest, Fehérvári út 38.
 T: +36 1 222 6743 | E: bh@bh.hu | W: www.bh.hu

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**

**BÁNÁTI
 HARTVIG
 ÉPÍTÉSZ
 IRODA**