



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség.***

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2023. március 23-ai ülésre**

Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Bécsi út 19916/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tanulmányterv és Budapest Főváros III. kerület 14684 hrsz.-ú ingatlanra (Kolosy téri piac) vonatkozó tanulmányterv elfogadása

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. kerület 19916/18 hrsz.-ú ingatlan bemutatása:

Budapest, III. kerület Óbudán, a Bécsi úttól keletre található 19916/18 helyrajzi számú ingatlant tulajdonosai hasznosítani kívánják. A magántulajdonban lévő ingatlant Budapest Főváros Önkormányzat értékesítette a közelmúltban. A Bécsi út 357. sz. ingatlanon jelentős méretű kereskedelmi beruházást tervez a tulajdonos. A várhatóan nem napi használati cikket forgalmazó bolt nagyméretű, a Bécsi úttal párhuzamosan elhelyezendő épületben működik majd. Az épület előtt 350 parkolóállásos parkoló tervezett, három közúti kapcsolattal.

Az 50/2015. (I.28.) Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), VI jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási egységet rögzít a tárgyi területre. A tervezett beépítés megfelel a TSZT-ben megfogalmazott célnak is, miszerint a barnamezős területeket, mint fejlesztési céltérsegeket előnyben kell részesíteni. A 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott III. Kerület Óbuda-Békásmegyer kerületi Építési Szabályzata (továbbiakban ÓBÉSZ) VI-1/SZ-7 jelű övezetbe sorolja a 19916/18 hrsz.-ú ingatlant.

A fejlesztési szándék szerint kereskedelmi épületet kívánnak elhelyezni a területen, mely az építési övezet által meghatározott rendeltetésnek megfelel. Azonban a beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások korrekcióra szorulnak.

A szükséges számú parkolóférőhelyek elhelyezéséhez a telken belül nagy burkolt felületet kell kialakítani. Ezért az ÓBÉSZ-ben meghatározott telek legkisebb zöldfelületi arány meghatározásakor egy kedvezményes érték bevezetése javasolt, abban az esetben, ha a parkoló megvalósítása intenzív fásítással történik.

A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllemű totemoszlopokat szokott elhelyezni. Ezért a településképi rendelet vonatkozó előírásainak pontosítására ad a telepítési tanulmány javaslatot.

A tanulmányterv, amelyben megismerhető a részletes koncepció és a módosítási javaslat az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Budapest Főváros III. kerület 14684 hrsz.-ú ingatlan bemutatása:

A meglévő piaccsarnok átalakításával egy olyan épület megvalósítása a cél, amely funkcióváltással és külső megjelenésének megújításával élénkíti a Kolosy tér látogatottságát, rendeltetéséből fakadóan vonzó turisztikai célponttá, architektúrájával pedig Óbuda-Újlak központi terének fő hangsúlyává válik. Az emeletráépítéssel a gerincmagasság kb. 1,4 méterrel emelkedne meg. Az átalakítással hasznosíthatóvá válik a jelenleg üres tetőtér.

A fejlesztés alá vont telek területe 1310 m², beépítettsége jelenleg a 100% (az eredetileg zártudvaros épület udvarának emeleti szinten történő végleges, üvegtetővel történő fedésével kialakult beépítettség), a telken belül – az épület tervezetten kereskedelmi rendeltetéséből és a beépítettségből adódóan – nincs zöldfelület.

Az épület földszintje a belső udvar köré szerveződő üzletsorból áll, továbbá a tetőtérben két szint helyezkedik el: az alsó tetőtéri szinten szintén üzlethelyiségek találhatók, melyek a mára lefedett udvar irányából, körfolyósóról nyílnak. A második tetőtéri szinten az építéskor irodák és szociális blokkok létesültek.

Az ingatlan 100%-ban alápincézett, a pinceszinten gépészeti helyiségek, raktárak/tárolók, továbbá 19 db gépkocsi tároló található.

Az épület külső megjelenésében, hangulatában, homlokzat és gerincmagasság tekintetében Óbuda-Újlak történeti architektúráját kívánta felidézni: az 1993-ban épült épület megőrizte a korábbi vendéglő, fogadó, istállóépület méretét és hangulatát, azonban éppen a korábbi eltérő használatból adódóan az épület jelenleg már nem alkalmas a vásárcsarnok funkció betöltésére, illetve e célú hasznosítása igen nehézkes, hiszen a korszerű igényeknek nem tud maradéktalanul megfelelni.

A tervezett fejlesztéssel a változó beépítési paraméterek jogtechnikailag egy új építési övezet létrehozásával biztosíthatók. Az épület legmagasabb pontjának (gerincmagasságának) a szabályozása (11,5 m), másrészt az új övezethatár mentén a csatlakozó homlokzatmagasság szabályozása is megjelenik. A tanulmánytervben ismertetett elemek kihatnak a TKR előírásainak módosítására is.

A tanulmányterv, amelyben megismerhető a részletes koncepció és a módosítási javaslat az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az előterjesztés mellékletei terjedelmük miatt csak digitális formában kerülnek csatolásra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a rendelkezik a településrendezési szerződésről, amelyet a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására céljából köthet. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- elfogadja a Budapest Főváros III. kerület Bécsi út 19916/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet.
- Elfogadja a Budapest Főváros III. kerület 14684 hrsz.-ú ingatlanra (Kolosy téri piac) vonatkozó telepítési tanulmánytervet.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2023. március 14.

Melléklet:

1. Budapest Főváros III. kerület Bécsi út 19916/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tanulmányterv (digitálisan csatolva)
2. Budapest Főváros III. kerület 14684 hrsz.-ú ingatlanra (Kolosy téri piac) vonatkozó tanulmányterv (digitálisan csatolva)


Czeglédy Gergő

2

III. KERÜLET

Völgyzugoly Műhely Kft.



**19916/18 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN BEÉPÍTÉSÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

2023. március

BUDAPEST, III. KERÜLET
19916/18 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ
Bauhaus Szakáruházak Kereskedelmi Bt.
2120 Dunakeszi, Pallag utca 9.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



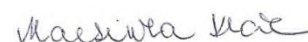
2023. március
VZM 1737/22
torokko_tt_230314

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tündevezető településrendező tervező
TT/1 13-1259**Bérczi Szabolcs**okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök**Pernyész-Ovádi Noémi**okl. építésmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440

Közlekedés

Macsinka Kláravezető tervező
KÉ-K, Tkö-T/13-1017
(MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.)**Boldizsár Attila**

okleveles építőmérnök



Vízi közművek

Bíró Attilaokl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)Energiaközművek,
távközlés**Hanczár Zsoltné**okl. gépészmérnök MK 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)

Munkatárs

Kis Anna

tájrendező-és kertépítőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	4
2	VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	6
2.1	AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 253/1997. (XII.20.) KORMÁNYRENDELET (OTÉK)	6
2.2	A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI	6
2.3	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	18
2.4	TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	27
3	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	31
4	A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	31
5	TULAJDONOSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ÉS SZABÁLYOZÁSI VONZATAI	33
6	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	35
7	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS	37
7.1	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	38
7.1.1	Megközelíthetőség:	38
7.1.2	Közúti közlekedés	38
7.1.3	Közösségi közlekedés	40
7.1.4	Gyalogos és kerékpáros közlekedés	41
7.1.5	Parkolás	41
7.2	TERVEZETT ÁLLAPOT	42
7.2.1	Tervezett beépítés	42
7.2.2	Megközelíthetőség	42
7.2.3	Belső közlekedési kapcsolatok	43
7.2.4	Parkolás	44
7.2.5	Becsült forgalomkeltés, a beépítés közlekedési hatásai	44
8	KÖZMŰFEJLESZTÉS	45
8.1	VÍZELLÁTÁS	46
8.2	CSATORNÁZÁS	46
8.3	ENERGIAELLÁTÁS	47
8.3.1	Vezetékes gázellátás	47
8.3.2	Villamosenergia ellátás	47
8.4	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, JELZŐKÁBELEK.	48
8.4.1	Vezetékes elektronikus hírközlés	48
8.4.2	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	48
9	A TERÜLET SZENNYEZETTSÉGÉNEK ÉS A TERVEZETT BERUHÁZÁS MEGÉPÜLÉS UTÁNI KÁROS HATÁSAINAK VIZSGÁLATA	48
10	RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEIRŐL	49
10.1	TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK	49
10.2	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, BELEÉRTVE A RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK BEMUTATÁSA	49
11	ÖSSZEFOGLALÁS	51
12	MELLÉKLET:BEÉPÍTÉSI TERV	52

1 BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest, III. kerület Óbudán, a Bécsi úttól keletre található 19916/18 helyrajzi számú ingatlant tulajdonosai hasznosítani kívánják. A magántulajdonban lévő ingatlant Budapest Főváros Önkormányzat értékesítette a közelmúltban. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete a telket Vi-1/SZ-7 jelű intézményi területek jellemzően zártosrú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolja.

A fejlesztési szándék szerint kereskedelmi épületet kívánnak elhelyezni a területen, mely az építési övezet által meghatározott rendeltetésnek megfelel. Azonban a beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások korrekcióra szorulnak.

Jelen telepítési tanulmány a kereskedelmi létesítmény lehetőségeinek vizsgálatáról, valamint az építési szabályok felülvizsgálatáról szól.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg.



Légifotó (Forrás: Google Earth)

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

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

A telepítési tanulmánytervnek önálló eljárásrendje nincsen. A telepítési tanulmányterv célja az Önkormányzat és a Megbízó között (a KÉSZ készítésére) létrejövő településrendezési szerződés megalapozása.

A későbbiekben a KÉSZ módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet.

2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, mely a Képviselő-testület elé kerül megtárgyalásra és elfogadásra. A képviselő-testület döntése (a tanulmányterv alapján) a településrendezési eszköz módosítási szándékáról szól.

2 VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

2.1 AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 253/1997. (XII. 20.) KORMÁNYRENDELET (OTÉK)

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése alapján az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lakás a (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben kizárólag a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
intézményi vegyes terület	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25 %-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50 %-a

Az ÓBÉSZ 45 %-ban határozza meg a telek beépítési mértékét terepszint felett. Ennek megfelelően az OTÉK előírása alapján a telek legkisebb zöldfelületi aránya legfeljebb 27,5 %-ra csökkenthető. A jelenleg is érvényben lévő 35%-os legkisebb zöldfelületi arány megfelel az OTÉK előírásának.



2.2 A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

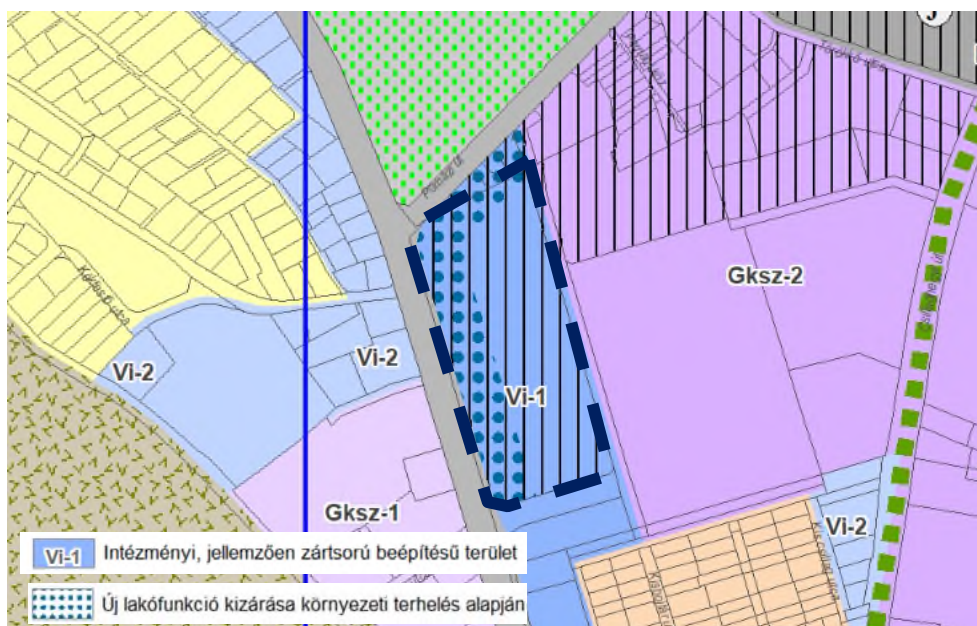
A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét, valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény átfogó változást hozott a településrendezés területén, azonban a meglévő fővárosi településrendezési eszközök még 2025. június 30-ig alkalmazhatóak.

A tervezési terület Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területbe sorolt.

Az **intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területfelhasználási egységbe** a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az iroda funkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelennek kiemelt központi helyszínek, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 - 5,75 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan **10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.**



Területfelhasználás (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.



A tervezett beépítés, mind a meghatározott területfelhasználási egységnek, mind a 10 %-os legkisebb zöldfelületi átlagértéknek megfelel.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

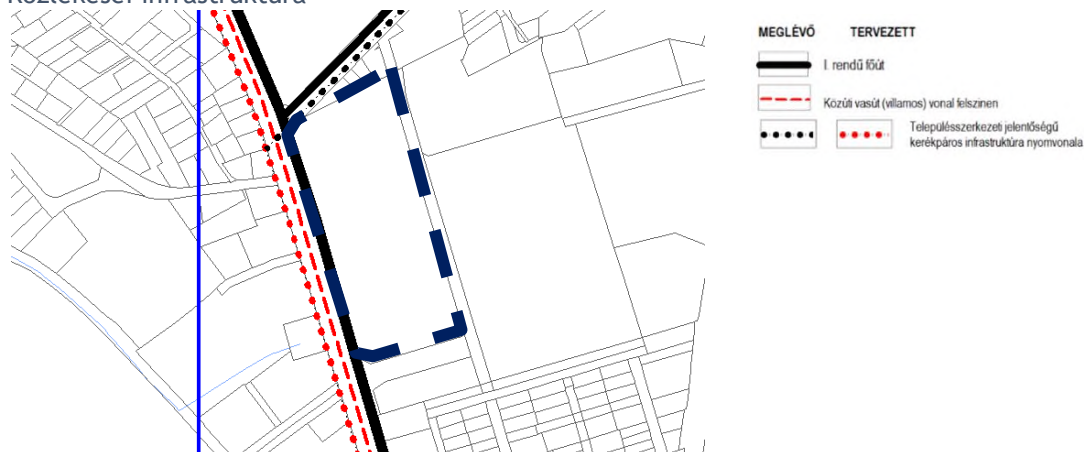
A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a **lakófunkció új funkcióként nem kívánatos**. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.

A KÉSZ-ben az adott terület környezeti terhelésének vizsgálata és értékelése alapján kell meghatározni azt a területsávot, ahol a lakófunkció kizárásra kerül.



Lakófunkció a tervezési területen nem kerül elhelyezésre.

Közlekedési infrastruktúra



Közlekedési infrastruktúra (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)


Az épített környezet értékeinek védelme

„Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.” Az érintett ingatlanon a tervlap nyilvántartott régészeti lelőhelyet jelöl.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. §-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, melyet a 2014. évi CVI. törvény (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és az azzal összefüggő törvények módosításáról) módosított.



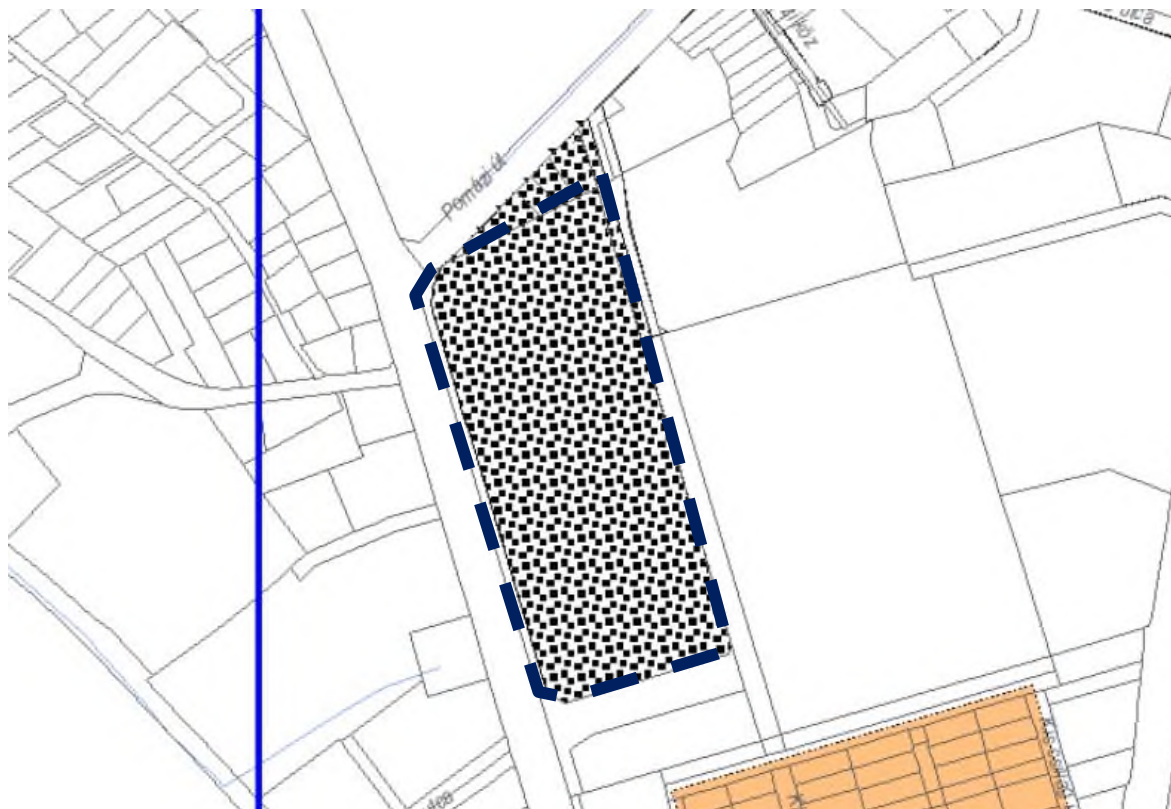
Az Épített környezet értékeinek védelme (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

 Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.



A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely, a beépítés feltételeit magasabb rendű jogszabály rögzíti, ezért ÖBÉSZ módosítás nem szükséges.

Magassági korlátozások területi lehatárolása



Magassági korlátozások területi lehatárolása (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN
ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

Az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).



Az ÓBÉSZ a tervezési területre szabadonálló beépítési módot, valamint 16 méteres épületmagasságot határoz meg, mely paraméterek módosítására a tervezett beépítés megvalósulásához nincs szükség.



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján készült szerkezeti tervlap szerint a tervezési területet nem érinti zöldfelület, illetve nem áll természetvédelmi oltalom alatt sem.

A tervezési terület mellett helyezkedik el egy településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor, illetve tőle északra jelöl a szerkezeti tervlap karakterében megőrzendő temetőt. Ezek azonban nem érintik a tervezési területet-



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

-  Karakterében megőrzendő közpark, köztér /
Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

Településképvédelmi jelentőségű fasor

TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben. Ezekén kívül a KÉSZ természetesen további fasorokat is kijelölhet. A jelölt útszakaszokon - a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembevétele mellett - biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret.



A településképvédelmi jelentőségű tervezett fasort már a hatályos szabályozás is tartalmazza, mely a módosítás során is megtartásra kerül.

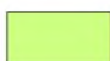
A környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

A Víziközmű üzemeltetők adatszolgáltatása alapján készült szerkezeti tervlap szerint a tervezési terület ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület.

„A lehatárolás a 2019. évi Fővárosi Vízművek Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2019. évi adatszolgáltatásai alapján történt. Ezekon a területeken a talajszennyezés mértéke jóval nagyobb lehet, tekintettel arra, hogy a már évtizedek óta üzemelő szennyvíztárolók állapota, vízzárósága nincs rendszeresen ellenőrizve. A beépítésre szánt területek esetén új beépítés csak teljes közművesítettség esetén valósítható meg. A kapott adatszolgáltatásokban nem szereplő, idegen kezelésben lévő, valamint magán víziközmű-hálózatok nem kerültek figyelembevételre a területek lehatárolásánál.”



A környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek
(Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

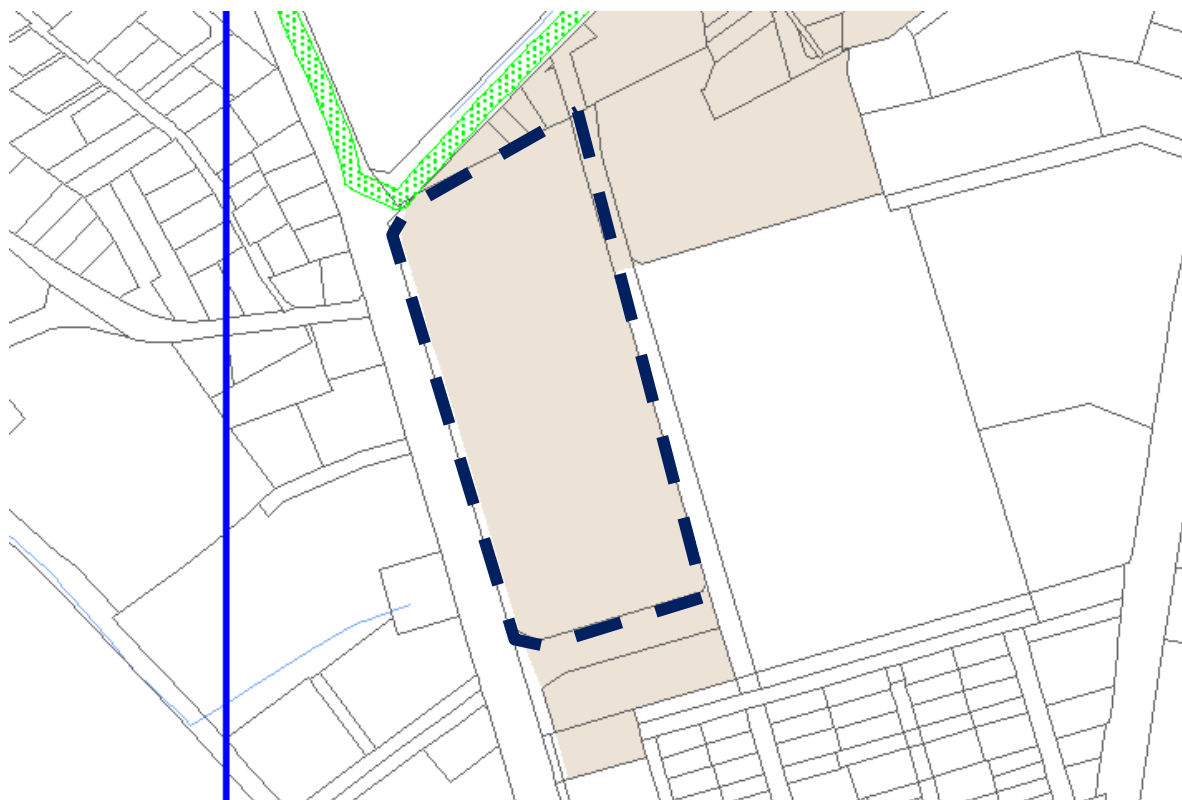


Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület

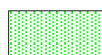



A beépítés feltétele, hogy a közművesítettség mértéke teljes legyen.

Védelmi, korlátozási területek



A Védemi korlátozási területek (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

-  Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete
(FŐGÁZ Földgázelosztási Kft., FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
-  Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése. A jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási funkció létesítése csak néhány, jól kiválasztott helyen fogadható el. Az intenzívebb hasznosítás érdekében ebben a zónában új funkciók megtelepedésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekben szerveződő megjelenését jelenti, másrészt viszont olyan termelő ágazatok jelenlétét is, amelyek környezetbarát technológiát alkalmazva, de mégis termelő tevékenységet folytatnak. Ezen túl a lakófunkció megjelenését kell a környezeti szempontból megfeleltethető területeken szorgalmazni, a szükséges ellátó rendszerekkel együtt. A meglévő épületállomány felhasználása esetén különleges lakáskínálat is létrejöhet. A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján a Szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján feltüntetésre kerültek.

Fenti elvek alapján a barnamezős területek pozicionálását elősegítő területfelhasználásra, és a közlekedési infrastruktúra lehetséges kapacitására tekintettel optimális beépítési sűrűség meghatározására törekszik a terv, figyelembe véve a fejlesztési koncepcióban kijelölt fejlesztési céltérsegeket. A barnamezős területeken a távlati állapot, használat ütemezett elérése érdekében a terv az átmeneti területfelhasználás lehetőségét is biztosítja.



A TSZT célként határozza meg a város indokolatlan terjeszkedésének megakadályozását. Ennek érdekében javasolt a barnamezős területek, mint fejlesztési céltérsegek előnyben részesítése.

FRSZ - Beépítési sűrűség

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet fogalom-meghatározása szerint a beépítési sűrűség „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”.

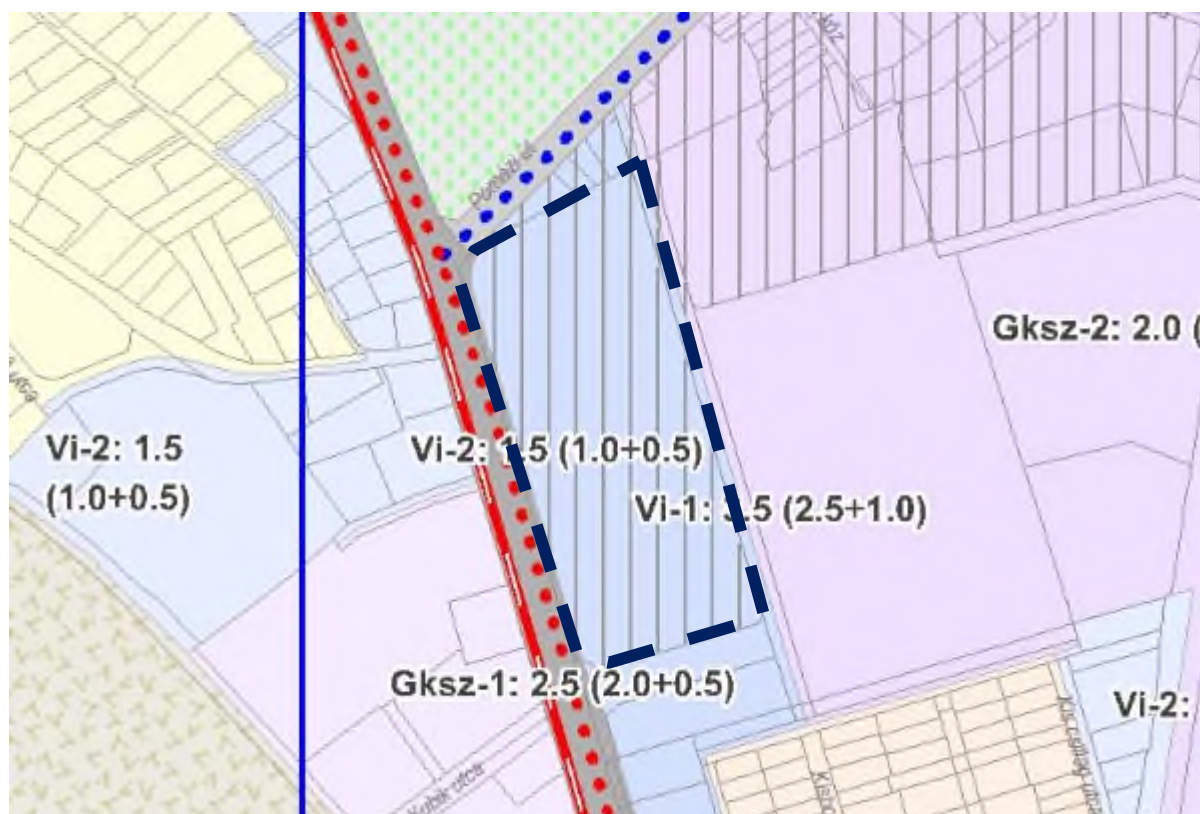
Ennek megfelelően az FRSZ meghatározza a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűségét. Az FRSZ a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pincszinti - korábban nem számító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.

A fentiek alapján a tervezési területen Vi-1 jelű beépítésre szánt területfelhasználási egység helyezkedik el. A területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 3,5, amely az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) 2,5 értékéből és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) 1,0 értékéből tevődik össze.

Az egyes építési övezetekben kialakítható szintterületi mutató érték differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek együttesen kell megfelelniük a területfelhasználási egység egészére vonatkozó beépítési sűrűség értékének.



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége (Forrás: FRSZ 1. melléklet - részlet)

Az általános beépítési sűrűség értéknek való megfelelés igazolásához a területfelhasználási egység területén az összes érintett építési övezetben meghatározásra kerül a szintterületi mutató alapján az építhető összes szintterület. A területfelhasználási egység területén lévő összeadott építhető összes szintterület értékét össze kell vetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott beépítési sűrűség érték alapján számított építhető szintterülettel.

Építési övezet jele	Általános szintterületi mutató m ² / m ²	Parkolási szintterületi mutató m ² / m ²
Vi-1/HZ-1	1,5	1,0
Vi-1/SZ-7	2,25	1,0
Vi-1/SZ-Km	-	-
Vi-1/SZ-6	2/KH 0,5	1
FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség	2,5	1,0



A tervezett beruházás nem igényel szintterületi mutató emelést, ezért megfelelés igazolására nincs szükség. Továbbá a területfelhasználási egységen belül egyik építési övezet általános és parkolási szintterületi mutatója sem haladja meg az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűséget.

FRSZ - Beépítési magasság

Az Étv. felhatalmazása alapján a Fővárosi rendezési szabályzat meghatározott területek beépítési magasságát állapítja meg. A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 19. §. (1) bekezdés b) pontja szerint az FRSZ „a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat” is megállapít.

A TSZT-ben történő kijelölés alapján az FRSZ 3. melléklete rögzíti a beépítési magasság különböző szabályaival érintett területeket, rendeleti formában.

Az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat a következő területeken, illetve esetekben határozza meg:

- **Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek**
 - A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozás során (III. parkánymagassági kategória).



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

Egyes területek beépítési magassága és magasepítmények számára kijelölt területek (Forrás: FRSZ 3. melléklet - részlet)

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA
- PÁRKÁNYMAGASSÁG III. KATEGÓRIA

Az előkerttel növelt utcaszélesség

Azokon a térképen külön jelölt, jelentős változással érintett területeken (III. párkánymagassági kategória), ahol a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és a jellemző beépítési magasság a 12,5 méter-t meghaladja, a szabályok mások. Itt a cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélességét kell figyelembe venni, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolságot. Ezért például előkert létesítése esetén a közterület szélessége és az előkert mérete együtt adja ki azt a távolságot, amelyhez viszonyítva a megengedett legnagyobb párkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet. Ezekben a területeken a meghatározó ferde sík 60°-os, torony, kupola, vagy más építészeti hangsúly létesítése a ferde sík feletti térrészben nem korlátozott, egyebekben a korábban ismertetett közös szabályokat kell figyelembe venni a túlnyúló épületrészek tekintetében. A terület terven lehatárolt részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.



Az **ÓBÉSZ** a tervezési területre szabadonálló beépítési módot határoz meg, ezért az alábbiakban felsorolt előírások nem vonatkoznak a tervezési területre.

A beépítési magasság utcai légtérarányon alapuló szabályainak összefoglalása

Az utcai légtérarányból adódó magassági szabályok nem vonatkoznak azokra a térképi lehatároláson belül eső területekre, amelyek beépítési magassága alacsonyabb 12,5 méternél és ahol a beépítés kialakult szabadonálló vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

Megfelelő rugalmasságot jelent, hogy ahol a térképi lehatárolás során két eltérő utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcategelyben találkozik, ott - amennyiben a kialakult állapot azt indokolja - az utcára néző épületek párkánymagasságának meghatározása során a szemközti oldal párkánymagassági értékei is alkalmazhatók a KÉSZ-ben.

a megengedett legnagyobb párkánymagasság					torony, kupola, építészeti hangsúly, épületdísz				
meghatározása			metszésvonalához képest		vízszintes terjedelme a homlokatszélesség arányában	túlnyúlás a vízszintes síkon (m)	ferde sík feletti térrészbe nyúlása		
sz=a közterület átlagos szélessége (m)	előírt utcai légtérarány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)					
I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület									
<10 m		1,7	16,0	45°	7,0	1/3	3,0	Ø	
10 m ≤ sz <12 m		1,6	17,0						
Pesten 12 m ≤ sz			24,0						
Budán	12 m ≤ sz < 20 m	1,5	21,0						
	20 m ≤ sz		24,0						
<ul style="list-style-type: none">A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület meglévő párkánymagassága nem növelhető.Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annnyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.									
II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület									
<12 m		1,6	17,0	60°	7,0	1/3	3,0	Ø	
12 m ≤ sz <21 m		1,5							
21 m ≤ sz		Ø	21,0						
<ul style="list-style-type: none">A 21,0 m-nél szélesebb utca esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épület is magasabb 21,0 méternél, de annál magasabb nem lehet.A tervlapon külön jelölt utak mellett a megengedett magasság 25,0 m.Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annnyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.									
III. párkánymagassági kategória – egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek									
homlokzatok közötti távolság		1,25	Ø	Ø	60°	7,0	1/3	3,0	✓
<ul style="list-style-type: none">Az előírt utcai légtérarány esetében az utcai homlokzatra vonatkozik, ezért az előírt előkert méretét figyelembe kell venni a légtérarány számításánál.Ha az utca két oldalán eltérő a megengedett legnagyobb párkánymagasság eltérően kerül meghatározásra, akkor a két szemközti épület párkánymagasságát úgy kell megállapítani, hogy a párkánymagasságuk átlagára teljesüljön az 1,25-ös arány.									

A beépítési magasság korlátozó előírásainak összesítése a párkánymagasság szabályaival érintett területi lehatárolásokon

Ajánlás a kedvező udvari térarány kialakítására

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepció célul tűzi ki a belső városrészekben a lakódominancia megtartását a lakóterületeken és a városközponti területeken egyaránt. A lakókörnyezet élhetőségének növelése érdekében az új beépítések során - különösen a lakóházak esetében - a magassági szabályozásnak és a telek, illetve tömbbelső arányainak különös jelentősége van. A történetileg védendő területen ezért új épület esetében különösen támogatni kell a nagyobb udvari tér kialakulását, ami az épület utcai és udvari szárnyainak magassági értékeivel, azok geometriai kialakításával és méreteivel függ össze. Ha az udvar tágasabb, a lakások benapozása jobb, a növényzet fenntartásának esélyei javulnak, így a környezeti állapot is kedvezővé, lakhatóvá és megtartóvá válik. Míg a fővárosi településrendezési eszközök az utcák térarányait, vagyis a fő tömegek szabályozását határozzák meg, térképi jelölésük erre vonatkozik, addig a kerületi szabályozásban kell érvényesíteni, hogy új épület építésénél a megfelelő udvari térarány ne legyen kedvezőtlenebb az utcai légtérrányánál.

FRSZ

A III. párkánymagassági kategória területei

7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasház.

(2a) Magasház létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között

a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) 65 méternél alacsonyabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtérránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,

ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,

b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés

a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

(5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

2.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2018. (VI.26.) Ök. számú rendeletével hagyta jóvá Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatát.



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

A tervezési terület Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetbe sorolt. A Vi-1/SZ-7 jelű intézményi terület szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

Az ÓBÉSZ 20. § (2) bekezdése rendelkezik a Szabályozási Terven jelölt zöldfelületi szabályozási elemek figyelembevételéről:

c) a „telepítendő fasor” jelölés esetén

ca) a közterületeken, a „telepítendő fasor”-ként jelölt szakaszokon a fasor telepítésének műszaki feltételeit biztosítani kell a közterület keresztmetszeti elrendezésének változása, átépítése során, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműlétesítmény azt nem teszi lehetővé,

cb) a jelölt szakaszon a telepítésre kerülő fák számára biztosítandó közműmentes élettér minden irányban legalább 1,5 méter széles kell, hogy legyen;

cc) telken belül új beépítés, tereprendezés esetén a jelölt helyen, vagy annak környezetében fasorjellegű faültetés feltételeit biztosítani kell és a faültetést az építési tevékenység befejezését követő 1 éven belül végre kell hajtani;



A telket érintő szabályozási vonal törölhető, a telekalakítás a szabályozási terv elfogadása óta végbement.

Klímaadaptáció és a hőszigetelés csökkentés rendelkezései

24. § (1) Felszíni burkolatok hősziget-hatásának csökkentése érdekében

a) a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és **1500 m²-nél nagyobb burkolt felületet** - a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével - **zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,**

b) a burkolt felületeknél és lapostetők kialakításánál elsősorban magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(2) Új 300 m²-t meghaladó lapostető létesítése esetén minimum a tetőfelület felén legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(3) A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke akkor alkalmazható, ha

a) az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása lehetővé teszi és

b) az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott 2 terület (+x fa) minden megkezdett 50 m²-e után legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 8 centiméter törzsátmérőjű faegyed kerül telepítésre és

c) a b) pont szerinti faegyedek telepítése a (4)-(5) bekezdés és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.

(4) A (3) bekezdés b) pont szerinti fák telepítésének helyét az építési övezet határozza meg, mely szerint

a) a fák a kedvezménnyel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén is telepíthetők - ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik -, vagy

b) a fák kizárólag a telek a) pontban meghatározott területén kívül telepíthetők.

(5) A (3) bekezdés b) pont szerint telepítendő fák

a) darabszámába a fásított felszíni parkolóknál ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi,

b) burkolt környezetben való telepítése esetén a törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel vagy cserjesítéssel kell kialakítani,

c) aláépített területen vagy tetőkerten való telepítése esetén - a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében - a felszín alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 m³ ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani.

(6) A zöldtetők létesítésénél

a) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és beszámíthatóságát az OTÉK alapján kell kialakítani, és

b) a fenntarthatóság és a gondozás érdekében a zöldtetőket megközelíthetően kell kialakítani, továbbá a félintenzív és az intenzív zöldtetőt öntözést biztosító módon kell telepíteni.

(7) A több, mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, a Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint a **legalább 1000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület** elhelyezése során **központi hűtés-fűtés berendezést (vagy klímaberendezést) kell beépíteni, egyedi klímaberendezés utólag nem helyezhető el.**

Az ÓBÉSZ 24. § (3) - (5) bekezdése lehetőséget ad a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékének alkalmazására, abban az esetben ha ezt az építési övezet lehetővé teszi. A módosítási javaslat alapján a tervezési területen is alkalmazható 7,5 %-os zöldfelületi kedvezmény jelentős fásítás esetén.

A tervek szerint a beruházás során extenzív zöldtető nem létesül, helyette megújuló energiaforrás berendezések elhelyezését tervezik a tetőn. Azonban a 24. § (2) bekezdést az 58. § jelentős méretű kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírásaival együtt kell értelmezni, így a kötelező extenzív zöldtető helyett további fásítás lehetőségét biztosítja a ÓBÉSZ tervezet.

A további előírásokat a továbbtervezés során figyelembe kell venni.



A jelentős méretű kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások a következők:

58. § (1) Amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik, 5000 m² alapterületet meghaladó méretű kereskedelmi létesítmény tetőfelületének legalább felét

a) **megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével** kell hasznosítani, vagy

b) a hőszigetelés ellensúlyozása érdekében legalább kétszintes növényállományú **intenzív zöldtetőként** kell kialakítani,

c) az a) és b) pont szerinti kialakítás **együtt is alkalmazható.**

(2) Több, egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem valósítható meg, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.

(3) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutatás és az ilyen célt szolgáló lábon álló tető létesítése nem megengedett.

(4) A parkoló-létesítés szabályai:

a) **bevásárló központ vagy hipermarket telkének területén a telek főútvonal felőli közterületi telekhatára menti 30 méteres sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki,**

b) amennyiben a meglévő épület megléte miatt a parkolók a közterület felőli teleksávban helyezhetők csak el, úgy a közterület felől legalább három egymás melletti fasort kell létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 méter szélességű zóldsávban,

c) a felszíni parkolóra vonatkozó 54. § -ban foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a parkoló felületét egybefüggő napcella-tető fedi az építési helyen belül,

d) tetőparkoló kialakítása esetén az (1) bekezdés szerinti megújuló energiaforrás és zöldfelület együttes értéke a tetőfelület 1/3-ára csökkenthető, amennyiben a parkolók fásítottan vagy árnyékoló szerkezettel fedetten kerülnek kialakításra.

5000 m²-t meghaladó kereskedelmi létesítmények esetében az ÓBÉSZ 58. § (1) bekezdése alapján amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik a tetőfelület legalább felét megújuló energiaforrás berendezés elhelyezésével kell hasznosítani vagy intenzív zöldtetőként kell kialakítani. Azonban a módosítás során az építési övezetre vonatkozóan ettől eltérő előírás is meghatározható.



A Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

2. MELLÉKLET																	Ém v. Ép magasság esetén				2411./1 j. táblázat	
Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok																						
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q						
1.	területfelhasználási kategória:	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK															ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM					
2.	Vi-1 beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb		az épület legnagyobb				épület-szám	legnagyobb lakószám	osztószám						
3.		terület		beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága		homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. P _{mu}		hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság		telkenként	épületenként	telkenként	S _{sz} = általános szintterületre T= telekterületre			
4.		szélessége		mélysége		felelt		alatt		általános		parkolási		szélessége		magassága		magassága				
5.		övezetszám	m ²		m		m		%		m ² /m ²		m ² /m ²		%		m		m		db	db
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	É, Éh	T ¹	TSZ	Tm	B _N , T _F	B _N , T _A	SZTM _a	SZTM _p	2%	Ém	Hm v. Ép v. P _{mu}	H _o / H _l	Ész	Lsz/É	Lsz/T						
16.	Vi-1/SZ-7	SZ	2000	20	-	45	60	2,25	1	35	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beépítési mód		Intézmények		Építéshelyezés		Kedvezmények – korlátozások esetei		Magasságok		Épület- és lakószám												
SZ = szabadonálló		AI alapintézmény, azon belül		oldalhátáron álló építési helyen		S = saroktelek		K ₅ =		+5		a 5-ben szereplő feltétel/lehetőség szerint										
IK = árkos		E = ellátási		OSZ szabadonálló		F 100 = földszinti beépítés		Ém: 7 / K ₅		több		több épület létesíthető										
O = oldalhátáron álló		KSZ = keresk. szolgáltató		IKSZ árkos vagy szabadonálló		K = kedvezményes beépítés %		Hm: 6,5/4,5		sz		szolgáltatási lakás										
Z = zártkörű		Te = egyházi		Z zártkörű általános		§ = § előírásában szereplő feltétel szerint		P _{mu} /P _{mu} +		Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m		osztószámok a lakószám megállapításához										
KE = kevert		ZK = zártkörű zártudvaros		ZK zártkörű zártudvaros		KH = közhasználatú terület kialakítása		P _{mu} ka		U _h cai parkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság		telkenként										
TU = települési üdültetési		U = üdültetési		ZK zártkörű keretes		E = megengedett épület		Ép		L		T/ Sz/m										
U = üdültetési		T = települési		ZK zártkörű keretes		§ = nyílt		H ₅		L		- nincs előírt paraméter										
T = települési				zártkörű építési helyen belül		§ = nyílt		L		L		OTER elrendezés ¹⁰										

Beépítési paraméterek

A zöldfelületi arányra vonatkozóan javasolt bevezetni egy kedvezményes értéket, melyre az ÖBESZ 24. § (3) - (5) bekezdése lehetőséget teremt amennyiben az építési övezet ezt kifejezetten lehetővé teszi.



A Vi jelű vegyes, intézményi területek építési övezetinek átlános előírásai

179. §

(1) A Vi-1, a Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi területek jellemzően zártkörű vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) a Vi-1, a Vi-2 és a Vi-3 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 180-183. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 184.-196. §-sal és

b) a 2. melléklet 11-13. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.

(3) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

180. §

(1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális és közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda,

f) egyéb közhasználatot szolgáló,

g) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,

h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

- ha) vendéglátó,
- hb) sport,
- hc) önálló parkolóház, mélygarázs,
- hd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítása, valamint
- he) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon túl lakás rendeltetés, vagy lakóépület - kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet előírása nem tiltja.

(3) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül

- a) üzemanyagtöltő állomás, autósosó más rendeltetésű épületben - az (5) bekezdés a) pont együttes figyelembevételével -
 - b) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
 - c) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
 - d) a fő rendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület
- kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

(4) A telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) Nem létesíthető

- a) a lakóépület, vagy lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetben
 - aa) lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik, **ÓBÉSZ 109**
 - ab) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - ac) önálló üzemanyagtöltő állomás, autósosó;
 - b) új lakóépület vagy új lakás főhelyiség, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthontámogatást biztosító szociális rendeltetés
 - ba) a 11-es úttal (Rákóczi út, Batthyány utca),
 - bb) a Szentendrei úttal - Mátyás király úttól délre eső szakaszon -, és
 - bc) a Bécsi úttal - a Kocsis Sándor út és a Kiscelli utca közötti szakaszon -
- közvetlenül határos telek közterülettel párhuzamos első 50 méteres teleksávjában,
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület - kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - d) sörház.

(6) A telken - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, több főépület helyezhető el.

(7) Kiszolgáló épület - az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével - csak az (1) bekezdés c)- d) pont szerinti főrendeltetés esetén létesíthető.

(8) Melléképítmények közül - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -,

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,

- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

181. §

(1) A pincszint, vagy mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(2) A földszinti beépítés mértéke a 11-13. táblázat szerinti mértékig növelhető

- a) zártudvaros kialakítás esetén, vagy
- b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
- c) ha az építési övezet az a)-b) ponton kívüli esetben azt lehetővé teszi.

(3) A (2) bekezdés szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha

- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
- b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.

(4) A földszinten előkert hiányában és a zártosított beépítésű építési övezetekben

- a) az utcai homlokzat felé - a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével - egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,
- b) amennyiben a telek geometriai adottságai, vagy a régészeti értékek miatt a telken belüli parkolás épületben való biztosítása földszinti teremgarázs létesítését teszi szükségessé, akkor az egyéb rendeltetésű helyiségek létesítésétől el lehet tekinteni,
- c) 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a b) pont szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.

182. §

(1) Utca felé nyíló lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága az utcai járdától mérve

- a) új lakóépület létesítésénél - a legalább 3 méteres előkert hiányában - 4,0 méter,
- b) meglévő épületben új lakás rendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasföldszintes épület esetén legalább 1,5 méter.

(2) Az épület felső és tetőszintjének kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett -:

- a) az udvari párkánymagasság az utcai járdától mért P_{mu} értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
- b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
- c) meglévő - 2002. január 1-e előtt már létező - épület padlásterének
 - ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános színterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
 - cb) a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát és a P_{mu} értéket.

183. §

(1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai - "amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik -

a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket

aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,

ab) lejtős telek esetében támfalgarázsban,

ac) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,

ad) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;

b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe

ba) a beépítés mértékébe nem beszámító teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy

bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,

c) a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -

ca) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,

cb) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,

d) amennyiben a felszíni parkoló létesítése az ad), vagy a c) pont alapján megengedett, akkor az előkertben, továbbá a főforgalmi út menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,

e) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell.

(2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása lehetővé teszi.

(3) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, a szállás jellegű főépületek kiszolgálása kivételével,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.



A tervezett beépítés az ÓBÉSZ 180. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseknek megfelel.



A tervezett beépítés az ÓBÉSZ 180.§ (4) bekezdés előírásának, miszerint a telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető (kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik), nem felel meg, ezért az építési övezetre vonatkozó előírásoknál másképp kell rendelkezni. Ilyen nagyméretű létesítmények esetében egy intenzíven fásított parkoló elfogadható, ezért a 183. § parkolási előírásának feloldásáról is az építési övezetben rendelkezni kell.

Az Vi-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

184. §

A Vi-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel - a) a Vi-1/SZ és Vi-1/M-1 jelű építési övezetekben szabadonálló, b) a Vi-1/Z jelű építési övezetekben zárt sorú.

A Vi-1/SZ-7 övezetek részletes előírásai

185. § (6)

a) nem létesíthető lakás, továbbá a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az ottlakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;

b) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett;

c) üzemanyagtöltő állomás - a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) - kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során

ca) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter lehet,

cb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és

cc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;

d) az előkert mérete a Bécsi út mentén 15,0 méter;

e) a parkolási kötelezettség

ea) legfeljebb 50%-a biztosítható felszíni parkolóban, és

eb) legfeljebb 10%-a biztosítható a Bécsi út felőli előkert területén létesülő felszíni parkolóban;

f) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete a kötőtpályás közlekedés esetén elérheti a 20.000 m² -t.

g) a Bojtár utca és a Pomázi út között új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek megközelítése a Bécsi útról közvetlenül nem megengedett.



A tervezett beépítés az ÓBÉSZ 185.§ (6) bekezdés e), f) és g) pontjainak nem felel meg, ezért módosításuk szükséges.

A helyi építési szabályzat 4. számú, a parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területei bemutató melléklete alapján a tervezési terület a filatori-aquincumi-kaszásdűlői lehatároláson belül található. A személygépjárművekre vonatkozó parkolási táblázatot a rendelet 4. B. melléklete tartalmazza:



Funkció	Parkolási kötelezettség db	Közterületi engedmény %
1 Kereskedelmi egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 10m ² , e fölött minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után		
1000 m ² bruttó szintterülettől - új építés esetén	0,5	0

Az OTÉK 4. számú melléklete alapján kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Azonban az ÓBÉSZ 4. B. számú melléklete 50 %-os engedményre biztosít lehetőséget. Az előírásnak a tervezett beépítés megfelel.



A helyi építési szabályzat 7. számú, településképvédelmi jelentőségű fasorokat bemutató melléklete a Bécsi út mentén tervezett településképvédelmi fasort jelöl a Bécsi úti villamos megvalósításának figyelembevételével.



meglévő fasorok

meglévő, kiegészítendő
településképvédelmi jelentőségű fasor

tervezett fasorok

tervezett településképvédelmi fasor-Bécsi úti
villamos megvalósítása figyelembevételével

Településképvédelmi jelentőségű (forrás: <https://obvsz.obuda.hu/>)

A 7. mellékleten „tervezett településképvédelmi fasor - Bécsi úti villamos megvalósítása figyelembevételével” jelölés esetén a fasor telepítésekor a Bécsi úti villamos tervezett nyomvonala és az ahhoz kapcsolódó közművek meglévő és tervezett elhelyezkedése függvényében kell a fasortelepítést megvalósítani. A tervezett előírás a közterületre vonatkozik, módosítása nem szükséges.



A helyi építési szabályzat 11. számú, az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barnamezős területeket bemutató melléklete a tervezési területet jelentős változással érintett barnamezős területként jelöli.



Jelentős változással érintett barnamezős területek

Az ÉTV. 8. § (7) bekezdése alapján jelölt barnamezős területek (forrás: <https://obvsz.obuda.hu/>)

2.4 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2017. (IX.29.) ök. számmal fogadta el Óbuda-Békásmegyer településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendeletét.

A rendelet 2. számú, településképi szempontból meghatározó területek című melléklete alapján a tervezési terület gazdasági jellegű területbe sorolt.



TKR 2. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek- részlet

gazdasági jellegű területek

17. § (1) Kereskedelmi rendeltetésre vonatkozó homlokzatalakítási szabályok

a) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület közterület felé eső homlokzati kialakításakor, átalakításakor - a 6000 m²-nél nagyobb szintterületű rendeltetési egység kivételével -

aa) a földszinti utcai homlokzat legfeljebb felét szabad nem átlátszó (nem üvegezett) homlokzattal kialakítani, vagy

ab) a földszinti utcai homlokzaton a kirakatfelületek úgy alakítandók ki, hogy azok szélessége összesítve sem lehet kevesebb a közterület felé néző homlokzatszélesség egyharmadánál,

b) nem kell figyelembe venni az a) pontban foglaltakat, ha az épület védett érték és emiatt, vagy egyéb jellegzetes arculati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges.

(2) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutató és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény, szerkezet, berendezés létesítése nem megengedett.

18. § (1) A tetőzet anyaghasználatára vonatkozó közös szabályok a meghatározó területeken

b) lapostető létesítése esetén

ba) 200 m²-t meghaladó tetőfelületen alacsony albedó értékű (kis fényvisszaverő hatású) anyag 20%-nál nagyobb arányban nem alkalmazható,

c) előtető, télikert és önálló kerti építmény esetében az a) pontban foglaltakon túl: polikarbonát is alkalmazható tetőhéjalásnál.

33. §

(1) A gazdasági jellegű területeken a meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet rendelkezésein túl a (2)-(6) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) Gazdasági jellegű meghatározó területen

b) a tetőn napelemes rendszer a zöldtetővel ellátott részen is telepíthető,

c) a homlokzat digitális kijelzős felületként kialakítható, de azon reklám nem jeleníthető meg,

d) a portaépület anyaghasználatára a telken létesülő új épületek jellemző anyaghasználatától nem térhet el.

(6) Bécsi út menti részterületeken

a) az épületek anyaghasználatában az időtálló, nemes építőanyagok közül elsődleges a téglahomlokzat és nagy üvegfelületek alkalmazhatók,

c) magastető nem alkalmazható.

39. § (1) A kerület területén nem telepíthetőek - a kormányrendeletben meghatározottakon túl - a 13. mellékletben meghatározott növényfajok.

(4) A telken belüli a növényzet legkisebb ültetési távolságának szabályai a következők:

a) épület falától az ültetési távolság:

aa) 3,0 méternél magasabbra nem növény fás szárú növényzet esetében legalább 2,0 méter,

ab) 3,0 méternél magasabbra növény fás szárú növényzet esetében legalább 5,0 méter,

ac) 7,0 méternél magasabbra növény fák esetében legalább 7,0 méter;

b) ingatlan határától az ültetési távolság:

ba) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra nem növény fás szárú növényzet esetén legalább 0,5 méter,

bb) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra növény fás szárú növényzet esetén legalább 1,0 méter

bc) jellemzően 5,0 méternél magasabbra növény fák esetében legalább 5,0 méter

41. § (1) Telken vagy közterületen a 6 férőhelynél nagyobb, új felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.

(2) Telken belüli vagy közterületi 6 férőhely feletti felszíni parkoló fásítása során - a várakozóhelyek számának megfelelő előírt fátelépítés betartása mellett - a következő növénytelepítési szabályt is be kell tartani a 6. melléklet szerinti telepítési rend figyelembevételével:

a) merőleges vagy ferde (45°-os, vagy 60°-os) beállítás esetén

aa) parkolószegező menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden 3 darab,

ab) parkolószegező menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 2 darab,

ac) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden 3 darab;

b) párhuzamos beállítás esetén

ba) parkolószegező menti egybefüggő zöldsávban történő ültetés esetén minden 2 darab,

bb) parkolószegegy menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 1,5 darab,
bc) parkolóállások közötti zöldszigeten történő ültetés esetén minden 2 darab;

c) középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén: - melynek szélessége legalább 2,0 méter kell, hogy legyen - minden 4 darab

megkezdett parkolóférőhely után legalább egy, a (7) bekezdésnek megfelelő fát kell telepíteni, kivéve, ha közterületen a meglévő közművek azt nem teszik lehetővé.

(3) Nem számít fásított parkolónak a parkolóállások között pontszerűen elhelyezett favermes fásítás.

(4) Az előkertben - amennyiben annak kialakítását más jogszabály nem tiltja - 60 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak intenzíven fásított módon alakítható ki. A parkolófásítást úgy kell megvalósítani, hogy az biztosítsa a parkolóférőhelyek megfelelő árnyékolását.

(5) Nem közterületi nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége

a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 2,0 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani,

b) 300 férőhelynél nagyobb, akkor a parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(6) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, maximum 1,5 m széles burkolt gyalogos átvezetésekkel tagolható.

(7) Parkolók fásításánál, továbbá a KÉSZ-ben kötelező fásítással érintett területen nagy lombkoronát növelő, túlkoros, legalább kétszer iskolázott 14/16 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő.

(8) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes zöldfelületet kell kialakítani,

a) a cserjék tekintetében azok legalább fele arányban örökzöld,

b) a fák tekintetében lombhullató, nagy koronát növelő növényzettel.

(9) A gazdasági jellegű meghatározó területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 1/3-át fásított területként kell kialakítani, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel.

Az üzletjelzések és cégjelzések közös szabályait a településképi rendelet 23.-27. §-a szabályozza:

25. § (3) Oszlopon álló céglogó legmagasabb pontja nem lehet nagyobb 16 méternél, és a logó befoglaló mérete nem lehet nagyobb 3,0x3,0 méternél.

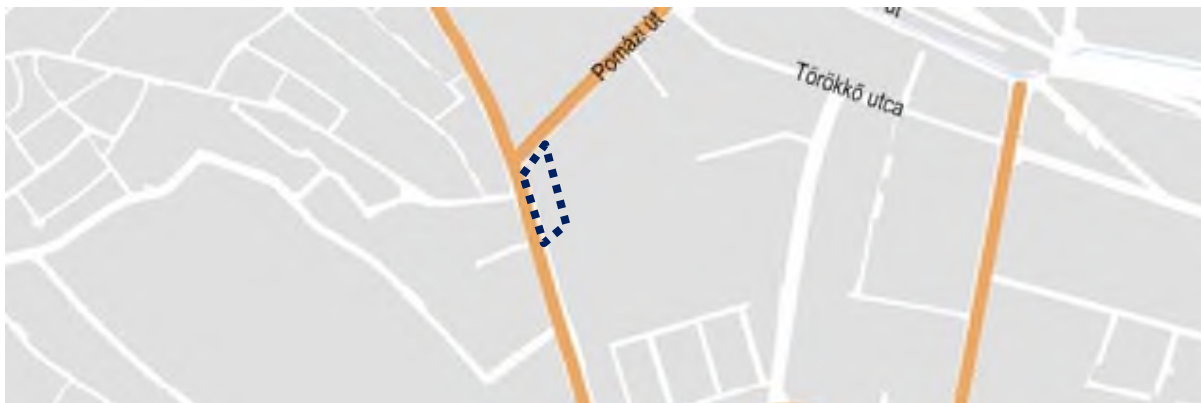
(4) Totemoszlopon egy vagy több üzletjelzés, márkajelzés, cégér, céglogó egységes kialakítás esetén az előkertben elhelyezhető.

totemoszlop: olyan információs vagy más célú berendezés, amely fa, műanyag vagy fém felületű, jellemzően kétoldalas, nem papír alapon megjelenített ábrázolást hordozó és egy vagy több vállalkozás cégérét, cégtábláját tartalmazó torony- vagy oszlopszerű reklámeszköz azzal, hogy magasságának és szélességének hányadosa legalább 3, vastagsága az oszlop teljes magasságában legalább 30 cm.



A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllemű totemoszlopokat szokott elhelyezni. Ezért a TKR vonatkozó előírásait szükséges felülvizsgálni.

A TKR 8. számú melléklet alapján a Bécsi út városkép szempontjából kiemelt közterület.



TKR 8. melléklet Városkép szempontjából kiemelt területek - részlet

Azon telkek és közterületek összessége, melyeken az építési tevékenység a városkép szempontjából kiemelt figyelmet igényel, településképi véleményezési - vagy településképi bejelentési eljárással érintett.



6. melléklet

PARKOLÓK NÖVÉNYTELEPÍTÉSÉNEK MINTAÁBRÁI

1. PARKOLÓSZEGÉLY MENTI EGYBEFÜGGŐ ZÖLDSÁVBAN TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN

MERŐLEGES BEÁLLÁS

minden 3 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



FERDE BEÁLLÁS

minden 3 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



PÁRHUZAMOS BEÁLLÁS

minden 2 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



2. PARKOLÓSZEGÉLY MENTI JÁRDASÁVBAN (FAVEREMRÁCCSAL) TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN

MERŐLEGES BEÁLLÁS

minden 2 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



FERDE BEÁLLÁS

minden 2 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



PÁRHUZAMOS BEÁLLÁS

minden 1,5 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



3. PARKOLÓÁLLÁSOK KÖZÖTTI ZÖLDSÍGIZETEN TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN

MERŐLEGES BEÁLLÁS

minden 3 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



FERDE BEÁLLÁS

minden 3 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



PÁRHUZAMOS BEÁLLÁS

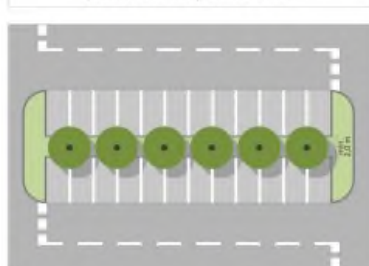
minden 2 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



4. KÖZÉPSŐ ZÖLDSÁVVAL KIALAKÍTOTT PARKOLÓSZIGET ESETÉN

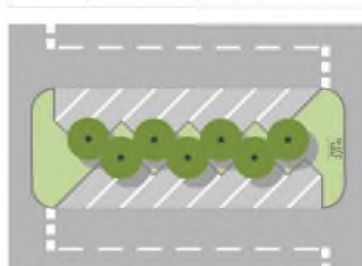
MERŐLEGES BEÁLLÁS

minden 4 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



FERDE BEÁLLÁS

minden 4 db megkezdett
parkoló férőhely után 1 db fa



3 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Budapest kiemelt kereskedelmi környezetében, több hiper- és szupermarket szomszédságában, a III. kerület Törökkő elnevezésű városrészén található. A terület az Óbudai Temetőtől délre, a forgalmas Bécsi úttól keletre helyezkedik el.

A terület közvetlen szomszédságában vegyes összetételű ingatlanok találhatóak. A Bécsi út mentén lévő telkeken jellemzően kis- és nagykereskedelmi ingatlanok, telephelyek, az Óbudai temető szomszédságában kőfaragó műhelyek, virágüzletek, rossz állapotú, bontásra váró magánházak állnak. A tervezési terület keleti oldalán a Festo Kft. telephelye található.

A Csillaghegyi út mentén is zömében nagy- és kiskereskedelmi létesítmények, cégközpontok, bemutatótermek és telephelyek találhatóak.

Az ingatlan korábban a Budai Téglaiipari Vállalat tulajdonát képezte. 1893-1986-ig a területen téglagyártás folyt. A gyár 1986-os bezárása után kisebb vállalkozások használták a területet, majd a 2010-es évektől kezdve az ingatlan elnéptelenedett, az ott tevékenykedő cégek kivonultak a területről.

A területet többször megosztották. Jelenlegi tulajdonosai a telket Budapest Főváros Önkormányzatától vásárolták meg.

4 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Az ingatlan a Bécsi út 357. szám alatt helyezkedik el, az ingatlan főbejárata is a Bécsi útról nyílik. A tulajdoni lap szerinti művelési ága kivett telephely.

A tervezési terület sík, részben betonozott, részben gondozatlan füves, fás, bokros terület. Az alulhasznosított terület korábban telephelyként funkcionált. Jelenleg tevékenység nem folyik a területen, azonban a korábbi területhasználók jelentős mennyiségű hulladéka, építési törmelék, valamint bontandó felépítmény sok helyen megjelenik. A téglagyár üzemelése, illetve megszüntetése kapcsán, a területen ~1-3 méter vastagságú, salakos, építési törmelékes feltöltéses réteg keletkezett. Azonban a feltöltés alatti talajréteg szennyezettsége minimális.

A telken álló, még meglévő épületek alapterülete kb. 2 500 m², mely kb. 15 darab használaton kívüli raktárépületet jelent. Azonban a tervezett fejlesztést megelőzően az összes épület elbontásra kerül.

A hatályos szabályozás alapján a telek szabályozási vonallal érintett. Azonban a telekalakítás a szabályozás jóváhagyása óta megtörtént. A telek területe 53 494 m² és Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetbe sorolt.

Telek területe	53 494 m ²		
Jelenleg beépített alapterület	kb. 1 500 m ²		kb. 2,8 %
Építési övezet jele	Vi-1/SZ-7		
Beépítés mértéke terepszint felett	45 %	A hatályos szabályozás alapján beépíthető alapterület	24 072 m ²
Beépítés mértéke terepszint alatt	60 %	A hatályos szabályozás alapján beépíthető alapterület terepszint alatt	32 096 m ²
Általános szintterületi mutató	2,25 m ² /m ²	A hatályos szabályozás alapján beépíthető szintterület (általános célú)	120 362 m ²
Parkolási szintterületi mutató	1 m ² /m ²	A hatályos szabályozás alapján beépíthető szintterület (parkolási célú)	53 494 m ²
A telek legkisebb zöldfelületi aránya	35 %	A hatályos szabályozás alapján kialakítandó zöldfelület	18 723 m ²
Épületmagasság	16 m		



Fényképek az érintett ingatlanról (Forrás: saját fotók)

5 TULAJDONOSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ÉS SZABÁLYOZÁSI VONZATAI

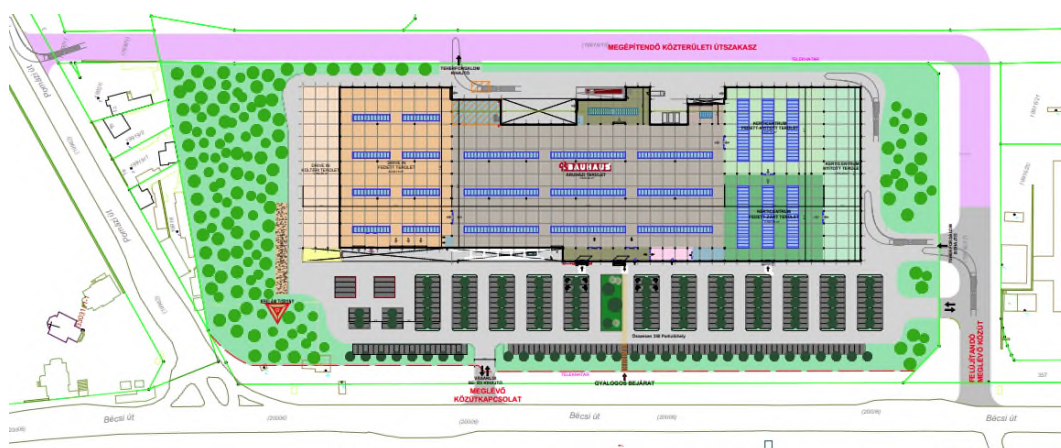
A tervezési területen, a hatályos szabályozásnak megfelelően, kereskedelmi rendeltetésű épületet kívánnak elhelyezni a tulajdonosok. A fejlesztési szándék megfelel a TSZT-ben megfogalmazott célnak, miszerint a barnamezős területeket, mint fejlesztési céltérsegeket előnyben kell részesíteni, továbbá, a TSZT a Bécsi út mentén új lakófunkció megjelenését nem tartja kívánatosnak. A telek környezetében megjelenő hasonló rendeltetésű beépítések, valamint a fővárosi tervben szereplő javaslatok alapján a telek hasznosítására egy kereskedelmi épület létesítése racionális döntés lehet.

A telek feltárása három oldalról, keletről a 19916/15, délről a 19916/17 fővárosi tulajdonú, Kt-kk övezeti besorolású telek, nyugat felől pedig a Bécsi út felől történik.

A tervezett épület 19 085 m² bruttó alapterületű, földszintes, 10,8 méteres épületmagasságú lapostetős épület. A lapostető a megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása biztosít lehetőséget. Az épület 14 250 m² alapterületű árusító teret tartalmaz, azonban az áruház sajátossága, hogy a raktározás közvetlenül az eladótérben történik. Ezen felül további kisebb raktárak, kiszolgáló helyiségek, közlekedési célú területek, stb. kerülnek kialakításra.

Az épület északi oldalán egy nyitott, fedetlen kőtároló tervezett.

Az ÓBÉSZ 4. számú melléklete 50 %-os parkolási kedvezmény biztosít az OTÉK előírásához képest. A személygépjármű férőhelyek (359 db) a Bécsi út felől, intenzíven fásított parkolóban kerülnek kialakításra.



Tervezett beépítés A változat- zöldtető létesítése nélkül (Forrás Studio G2 Építésziroda Kft.)



Tervezett beépítés B változat-zöldtető létesítésével (Forrás Studio G2 Építésziroda Kft.)

	Hatályos		Tervezett		
	Övezeti paraméterek	Övezeti paraméterek alapján számított érték a telekre vetítve	Tervezett beépítés		Tervezett övezeti paraméterek
Telek területe	53 494 m ²		53 494 m ²		
Építési övezet jele	Vi-1/SZ-7				
Beépítés mértéke terepszint felett	45 %	24 072 m ²	19 085 m ²	36 %	45 %
Beépítés mértéke terepszint alatt	60 %	32 096 m ²	0 m ²	0 %	60 %
Általános szintterületi mutató	2,25 m ² /m ²	120 362 m ²	19 085 m ²	0,35 m ² /m ²	2,25 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató	1 m ² /m ²	53 494 m ²	0 m ²	0 m ² /m ²	1 m ² /m ²
A telek burkolt felülete			19 621 m ²		
A telek legkisebb zöldfelületi aránya	35 %	18 723 m ²	14 788 m ² /m ²	27,5 %	35 % (kedvezményes érték 27,5 %)
Épületmagasság	16 m		10,8 m		16 m

6 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Témakör	Módosítás során elérendő célok
Cél	→ 19 085 m ² bruttó alapterületű új kereskedelmi épület és a szükséges férőhelyszámú felszíni parkolófelület létesítésének biztosítása
Javaslat	<p>→ A telkek legkisebb zöldfelületi arányának kedvezményes értékét javasolt bevezetni, melyre az ÓBÉSZ 24. § (3) bekezdése alapján lehetőség van. Ebben az esetben a zöldfelületi arány 35% maradna, azonban intenzív fásítás esetén bevezetésre kerülne a 27,5%-os kedvezményes érték, mely az OTÉK előírásának megfelel.</p> <p>→ A felszíni parkolók kialakításáról külön előírás rendelkezik, ezért a 24.§ (1) bekezdését kiegészül egy új ponttal:</p> <p>b) „a felszíni parkolók esetében azok kialakítására vonatkozó rendelkezéseket kell betartani”</p> <p>→ Az ÓBÉSZ parkoló-létesítés szabályairól szóló 58. § (4) bekezdést javasolt oly módon módosítani, hogy az építési övezetben lehetőség legyen másként rendelkezni.</p> <p>Vi-1/SZ-7 jelű építési övezet a kerületben máshol nem található, ezért elegendő az övezetnél rendelkezni:</p> <p>→ A szükséges számú parkolóférőhelyek felszínen kerülnének kialakításra. A 185. § (6) bekezdés e) pontja alapján a parkolási kötelezettség:</p> <p>ea) legfeljebb 50%-a biztosítható felszíni parkolóban, és</p> <p>eb) legfeljebb 10%-a biztosítható a Bécsi út felőli előkert területén létesülő felszíni parkolóban;</p> <p>Az e) bekezdés módosítási javaslata a következő:</p> <p>e) a parkolási kötelezettség teljes mértékben fásított felszíni parkolóban is biztosítható a TKR erre vonatkozó szabályai szerint, mely a Bécsi út menti sávban és az előkertben is elhelyezhető.</p> <p>→ A 185. § (6) bekezdés f) pontjából javasolt az alábbiakra módosítani:</p> <p>f) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete a meglévő vagy a tervezett kötőtpályás közlekedés esetén elérheti a 20.000 m²- t.</p> <p>→ A 185. § (6) bekezdés g) pontját javasolt az alábbiakra módosítani:</p> <p>g) a Bojtár utca és a Pomázi út között új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek személygépjárművel való megközelítése és elhagyása átmenetileg a villamospálya kiépítéséig a Bécsi útról közvetlenül nem megengedett, a villamospálya kiépítése során, annak műszaki kialakítása függvényében kell megoldani.</p> <p>→ Kedvezményes zöldfelületi arány esetében a kedvezmény feltételeit meg kell határozni. Ezért egy új, h) pont bevezetése szükséges, miszerint:</p> <p>h) a telken az előírt zöldfelület</p>

ha) 2. mellékletben rögzített legkisebb aránya 35%, vagy

hb) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a kedvezmény feltételül ültetendő fák számában a 24.§ (5) bekezdés alapján a fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók.

→ Egy új, i) pont bevezetése szükséges, miszerint:

i) a 24. § (3) bekezdése szerint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke úgy alkalmazható, hogy

ia) a 2. mellékletben rögzített, a teleknek a kedvezmény feltételül szabott fásítás céljából meghatározott 7,5 %-os területrésze alapján számított famennyisége az előírt zöldfelületen létesítendő fák nem számítanak bele az ib) - ic) pontban foglalt kivétellel,

ib) a TKR-ben meghatározott parkolófásítás szerinti fák száma beszámítható akkor is, ha azok a zöldfelületi arányba beszámított parkolószigetek zöldsávjában, valamint a parkolóállások menti max. 5 méter széles zöldsávban kerülnek telepítésre,

ic) a parkoló területén kívül az aa) alpont szerinti fák legfeljebb 15 %-a ültethető az előírt zöldfelületi arálynak megfelelő méretű zöldfelületen.

→ Jelenleg az 58.§ (1) bekezdése alapján 5000 m²-t meghaladó kereskedelmi létesítmények esetében a tetőfelület legalább felét megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével kell hasznosítani vagy intenzív zöldtetőt kell kialakítani. A fejlesztés során napelemek elhelyezését tervezik, azonban a tervezett létesítménynek vannak olyan tetőfelületei, melyek erre nem alkalmasak. Ezért egy új, j) pont bevezetése szükséges, miszerint:

j) A 24. § (2) bekezdés helyett az 5000 m² -t meghaladó kereskedelmi rendeltetés létesítése esetén az 58. § (1) bekezdés szabályát kell alkalmazni azzal, hogy a zöldtető, vagy napelem elhelyezését a zárt, fűthető helyiségeket lefedő tetőfelületen kell kialakítani, mely felület minimum 20%-án legalább extenzív zöldtetőt kell létesíteni a j) pont együttes figyelembevételével.

→ Amennyiben a zöldtető létesítése műszaki okok miatt mégsem valósítható meg a rendelettervezet lehetőséget teremt a pótlásra is. Az új, k) pont szerint:

k) A j) pont szerinti zöldtető létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m² -kénti egy fa ültetésével kell pótolni,

ka) mely fák darabszáma a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékének megfelelő fák száma nem számítható be, és

kb) mely fásítás a TKR 41. § (9) bekezdése szerint a gazdasági jellegű meghatározó területekre vonatkozóan előírt fásítandó területbe beszámítható.

→ Egy új, l) pont bevezetése szükséges, miszerint:

l) Szabadtéri, vagy fedett, de oldalt részben nyitott kereskedelmi bemutató a Bécsi úttól legalább 50 méterre létesíthető.

A TKR módosítási javaslata a következő:

→ A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllemű totemoszlopokat szokott elhelyezni. Ezért a településképi rendelet vonatkozó előírásának pontosítása szükséges. A 25. § (3) bekezdése az alábbiakra módosulna:

(3) Oszlopon álló céglogó legmagasabb pontja

a) nem lehet nagyobb 16 méternél, és a logó befoglaló mérete nem lehet nagyobb, 3,0x3,0 méternél - a b) pont kivételével -,

b) főforgalmi út melletti gazdasági jellegű meghatározó területen, a legalább 5 ha méretű telken való elhelyezés esetén, nem lehet nagyobb 25 méternél, és a logó befoglaló mérete nem lehet nagyobb

ba) egybefüggő felület, téridom esetén 5,0x5,0 méternél,

bb) keretre szerelt betűkből álló felirat esetében 10 x10 méternél.

→ Az ÓBÉSZ és a TKR összhangjának megteremtése érdekében a 41. § (5) bekezdése az alábbiakra módosulna:

Nem közterületi nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége

a) 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 2,0 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani,

b) 300 férőhelynél nagyobb, akkor

ba) a parkolót legfeljebb 150, vagy

bb) ha az építési övezet előírása lehetővé teszi, akkor legfeljebb 200 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani, és az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

7 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

Budapest II. kerületében, a Bécsi út mentén új kereskedelmi létesítmény építése tervezett egy felhagyott telephelyen a Pomázi út és a Kubik utca közötti szakasz keleti oldalán. A tervezési terület környékén nagyobb méretű kereskedelmi egységek, szupermarket, gazdasági területek, déli oldalán benzinkút és lakóterület található.

A közlekedési munkarész célja a tervezett gazdasági (kereskedelmi) fejlesztés közlekedési szempontú vizsgálata, várható következményeinek feltárása és a vonatkozó szabályozási terv és KÉSZ módosításának előkészítése. A fejlesztés során megfelelő közúti kapcsolatok létesítése szükséges, amelyek képesek biztosítani a fejlesztési terület által keltett forgalom biztonságos és akadálymentes bekapcsolódását a környező úthálózaton folyó forgalomba. Munkánk során megvizsgáltuk, hogy a területen megjelenő fejlesztések működéséhez milyen közlekedési kiszolgálás szükséges és milyen közlekedési hatásokkal jár a funkciók betelepülése.

A terület beépítési terveihez elkészült a külső közlekedési kapcsolatok koncepcióterve is (Közlekedés Kft., 2020.), amelynek eredményeit bemutatjuk a telepítési tanulmánytervben.

A tervezés során betartottuk az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése (KTSZ)”, valamint az e-UT 03.03.22 „Szentbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” c. Ütügyi Műszaki Előírások vonatkozó rendelkezéseit. A tervezés során a Megbízótól kapott adatszolgáltatással dolgoztunk.

7.1 MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

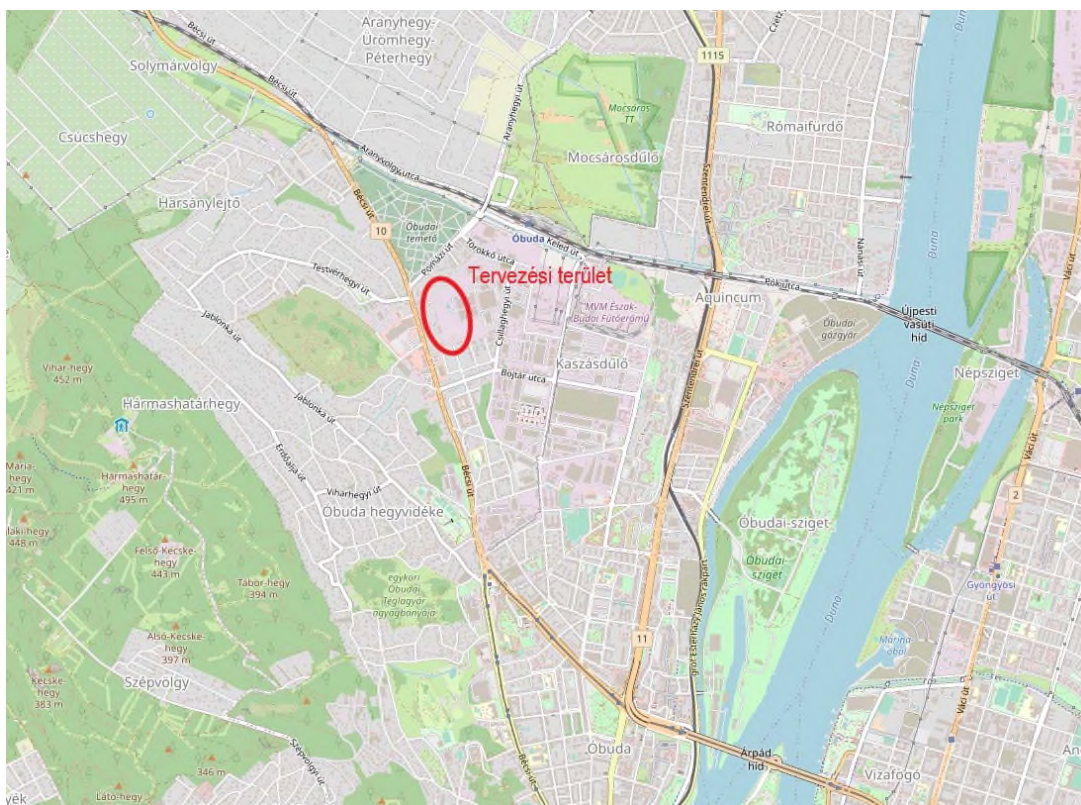
7.1.1 Megközelíthetőség:

A tervezési terület Budapest III. kerületében, az I. rendű városi főútként üzemelő Bécsi út északi szakaszához csatlakozó terület, amelyet gazdasági és kereskedelmi létesítmények határolnak, déli oldalán pedig egy lakóterület helyezkedik el.

A tervezési terület városi és térségi megközelíthetőségét is a városi I. rendű főútként üzemelő Bécsi út biztosítja és fontos elérhetőségi elem a Pomázi út II. rendű városi főúti nyomvonala. A városközpont irányából az Árpád-hídon áthaladva a 10. sz. főút bevezető szakaszán (Bécsi út) érhető el leggyorsabban a terület, de jó kerületközi kapcsolatot ad a Pomázi út is a 11. sz. főút bevezető szakasza (Szentendrei út) felé. A szomszédos Üröm irányából is a 10. sz. főút jelenti a közvetlen kapcsolatot. A terület közösségi közlekedési járatokkal való megközelítése szintén a Bécsi úton és a Pomázi úton közlekedő buszjáratokkal lehetséges.

A Testvérhegy irányából a Testvérhegyi út és a Testvérhegyi lejtő ad közvetlen kapcsolatot a területnek.

A környék kerékpárforgalmi hálózata hiányos, de a gyalogos megközelítés biztosított a Bécsi út és a Pomázi út mentén is.



K-1. Átnézeti térkép

7.1.2 Közúti közlekedés

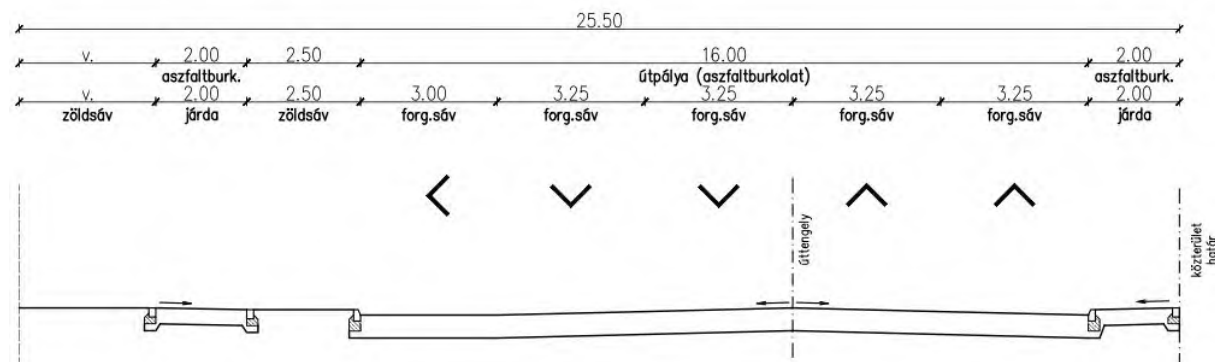
A tervezési terület közúti kapcsolatát a Bécsi út és a Pomázi út biztosítja közvetlenül, a kialakult beépítés és telekszerkezet további közterület kapcsolatokat nem tesz lehetővé.

- **Bécsi út** (útkategória: B.III.a.C.) - belterületi I. rendű főút

A Bécsi út a főváros egyik legfontosabb megközelítő útja az északi agglomeráció irányából. A tervezési terület fő közúti kapcsolatát jelentő útszakasz térségi szempontból is jelentős hálózati szerepű. A tervezési terület mentén 2x2 forgalmi sávval kiépített útszakasz, kiemelt szegélyek között, zárt csapadékcsatornás vízelvezetéssel. Mindkét oldalán jól kiépített járdák kísérik. A kereskedelmi létesítmények mentén széles zöldterület és fasor helyezkedik el. Buszöbölben elhelyezett megállók található a tervezési terület közvetlen közelében. Az útszakaszon több

nagyforgalmú jelzőlámpás csomópont is található a tervezési terület közelében (Pomázi út, Testvérhegyi út, Kubik utca csomópontjai).

A-A szelvény
Bécsi út

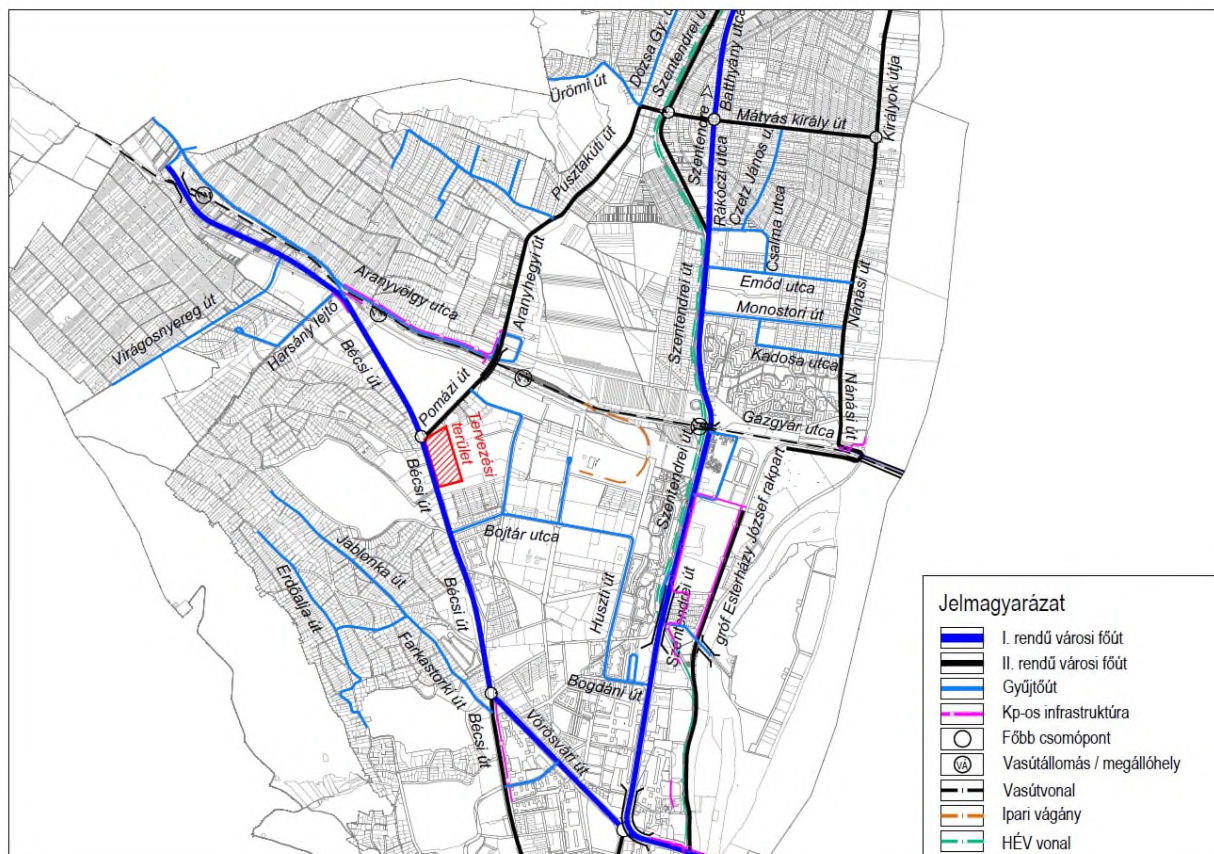


K-2. Bécsi út, jellemző keresztmetszvény (tervezési területnél)

- **Pomázi út** (útkategória: B.IV.b.C.) - belterületi II. rendű főút

A 2x1 forgalmi sávval, két irányhelyes kerékpársávval, kiemelt szegélyek között kiépített útszakaszon egyoldali járda és a temető oldalán egyoldali nyílt árok található. A Bécsi út csomópontjának közelében öböl nélküli buszmegálló („Óbudai temető”) helyezkedik el. A Pomázi út - Aranyhegyi út - Pusztakúti út nyomvonala a III. kerület északkeleti részéből és a Szentendrei út irányából hozza a forgalmat a Bécsi út nyomvonalára.

A tervezési területet több úthálózati elem közvetlenül nem érinti, de közeli kiszolgáló út még a Bécsi út másik oldalán haladó, ahhoz jelzőlámpás csomópontban csatlakozó Kubik utca (útkategória: B.VI.d.D.), amely a Testvérhegyi lejtő és a Bécsi út között teremt közvetlen kapcsolatot, feltárva a mellette kiépült kereskedelmi-gazdasági területeket. Az útszakasz 2x1 forgalmi sávval, egyoldali járdával és zárt csapadékvíz-elvezető rendszerrel kiépített.

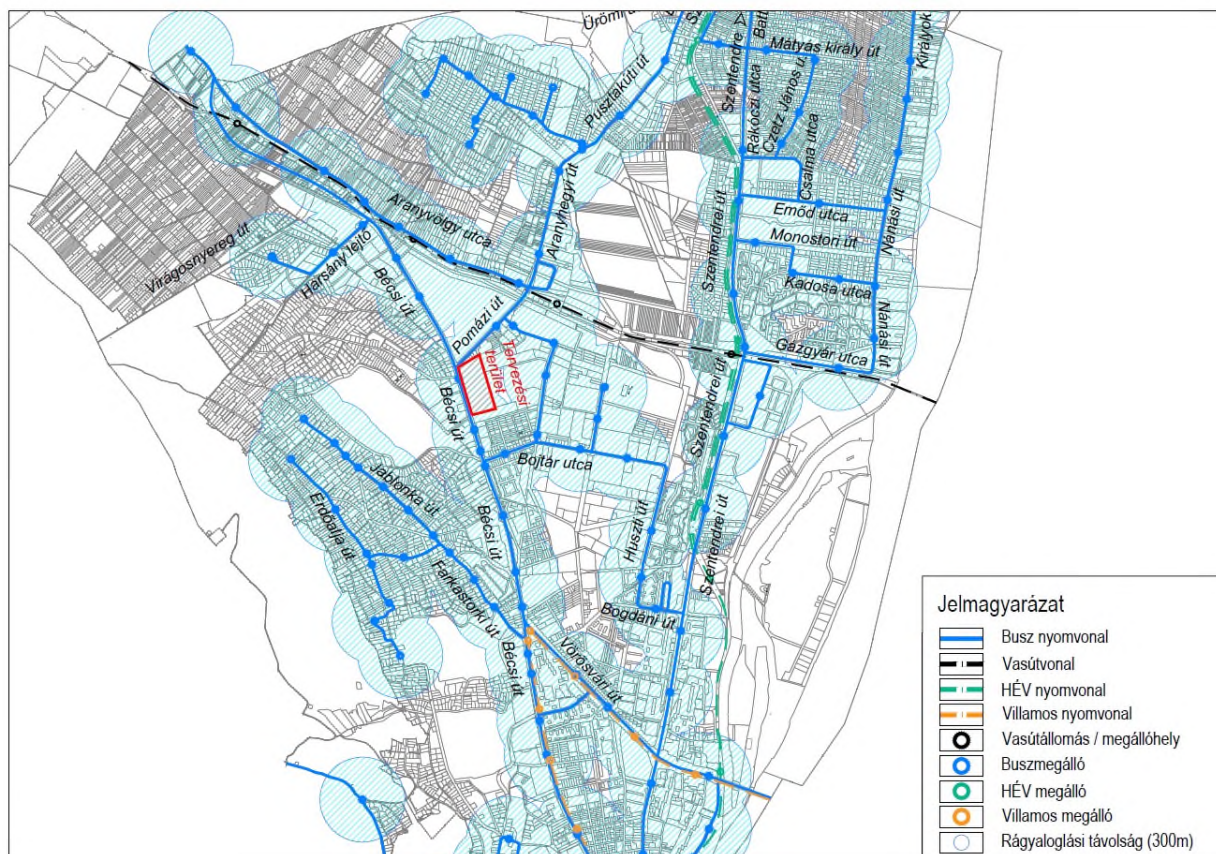


K-3. Közlekedési hálózat

7.1.3 Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátását a Bécsi úton közlekedő 118, 160, 218, 260.j. buszjáratok biztosítják. Ezek a buszjáratok Óbuda központ (Szentlélek tér) és az Óbudai Autóbuszgarázs, Harsánytelep, Békásmegyér, illetve Pilisborosjenő között közlekednek. Óbuda központjából számos továbbutazási lehetőség adódik. A buszok közvetlenül a tervezési terület előtt állnak meg, öbölben kiépített megállóban. A tervezési terület közösségi közlekedési ellátottsága 100 %-nak tekinthető.

A fentiek szerint a tervezési terület megközelíthetősége közúti és közösségi közlekedési szempontból is megfelelő.



K-4. Közösségi közlekedési hálózat

7.1.4 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A fenntartható közlekedési módok szempontjából a terület megfelelően ellátott. A gyalogosforgalom számára minden útszakasz mentén található egy, vagy kétoldali kiépített járda, a **gyalogos** felületek állapota általánosan jó. A közösségi közlekedés megállóihoz biztonságos gyalogutak vezetnek. Ugyanakkor a Bécsi út és a Pomázi út biztonságos keresztezési lehetőségei egymástól távol helyezkednek el. A Bécsi úton átvezető kijelölt gyalogátkelőhelyek a Pomázi úttól északra és a Kubik utcánál találhatók csak.

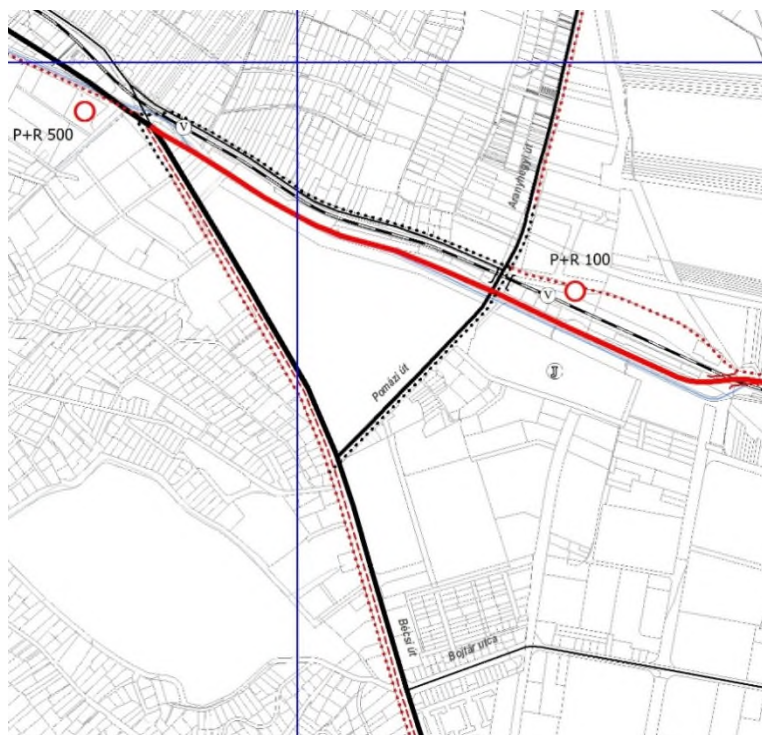
A tervezési terület közelében kiépített **kerékpáros infrastruktúra** a Pomázi út mentén található, kerékpársávok formájában. A kerékpársávok folytatásaként az Aranyhegyi úton kerékpárút épült, a kerület északi részéből biztonságos kerékpárforgalmi nyomvonalat kínálva a Bécsi út felé.

7.1.5 Parkolás

A tervezési területre vezető Bécsi út mentén a közterületi parkolás nem lehetséges, a gépjárművek a gazdasági telephelyeken, áruházak kiépített parkolóiban tudnak megállni, várakozni. A Pomázi út mentén a Bécsi úti csomóponttól távolabb, az útpályán kívül, a telephelyek előtt jellemző az autók megállása. Kiépített parkolósáv nincs.

Budapest Szerkezeti Terve, közlekedési alátámasztó munkarész

A főváros szerkezeti tervének közlekedési tervlapja jelentős várható fejlesztéseket mutat a tervezési terület közvetlen közelében. A Bécsi út mentén tervezett villamospálya és kerékpárút megvalósulása után a területre irányuló gépjárműforgalom csökkenésével lehet számolni. Amennyiben a nemrégiben felújított 2. sz. vasútvonal Aranyvölgy megállóhelye közelében megvalósul az 500 férőhelyes P+R parkoló, akkor a Bécsi út forgalmi terhelésében is észrevehető mértékű csökkenés következhet be, amely a mellette fekvő területek környezeti terhelésén is könnyíteni fog.



K-5. Főváros Szerkezeti Terve, közlekedési tervlap (vonatkozó részlet)

7.2 TERVEZETT ÁLLAPOT

7.2.1 Tervezett beépítés

A Bécsi út 357. sz. ingatlanon jelentős méretű kereskedelmi beruházást tervez a tulajdonos. A várhatóan nem napi használati cikket forgalmazó bolt nagyméretű, a Bécsi úttal párhuzamosan elhelyezendő épületben működik majd. Az épület előtt 350 parkolóállásos parkoló tervezett, három közúti kapcsolattal.

7.2.2 Megközelíthetőség

A tervezett beruházás közúti elérhetőségét a Bécsi út mellett a Pomázi útról nyitandó új közterület biztosítja majd. A közúti kapcsolatok koncepciótervének megfelelően a fő közúti kapcsolat a tervezési terület déli szélén elhelyezkedő Bécsi út - Kubik utca jelenleg is jelzőlámpás forgalomirányítással működő, teljes értékűre kiépítendő csomópont lesz. A részletes tervezés során a csomópont szabályozástechnikai tervét módosítani szükséges. A Bécsi úton a Kubik utcától északra 240 m távolságban, egy meglévő kapubehajtó helyén még egy közúti kapcsolat kiépítése lehetséges, de a Pomázi úti jelzőlámpás kereszteződés közelsége (130 m) miatt várhatóan csak jobbra kanyarodások lehetnek megengedettek ezen a helyszínen. A részletes tervek készítése során ezt a kérdést a közútkezelővel való egyeztetések alapján lehet eldönteni.

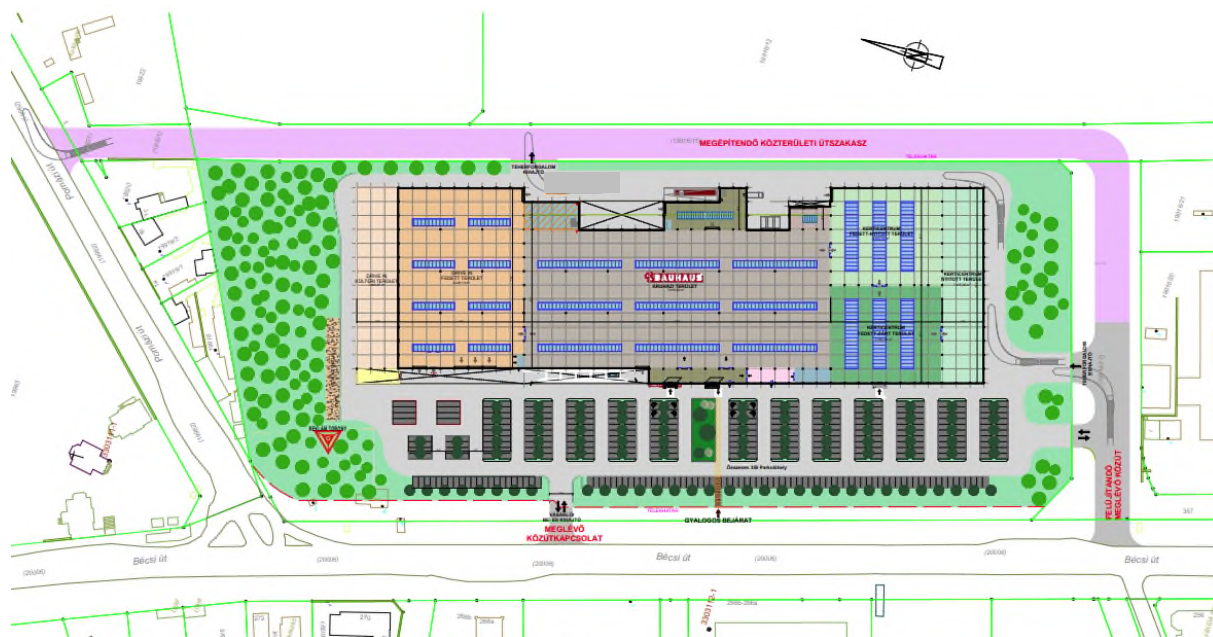
Az épület hátsó gazdasági kiszolgálását (a vásárló forgalmától teljesen elválasztva) a Pomázi útról nyitott új közterületi bejárat biztosítja majd. A Bécsi úti csomóponttól 200 m távolságban, egy meglévő kapubehajtót kihasználva közúti bejárat létesül, ahol főleg kiszolgáló tehergépjárművek forgalma várható. A részletes tervezés során a bejárat méretét és pontos helyét úgy kell megállapítani, hogy nehéz tehergépjárművek kanyarodását is megengedje. A telepítendő funkció és a várható kiszolgáló gépjárművek típusának ismeretében határozható meg a behajtó végleges geometriája.

A tervezett új közterületek esetleges útépítés finanszírozási kérdéseit településrendezési szerződés fogja tartalmazni, a tanulmányterv önmagában nem jelez ilyen kötelezettséget.

A tervezési terület közösségi közlekedéssel való megközelíthetősége most is jó, mivel a Bécsi út mindkét oldalán az érintett ingatlan északi és déli végénél is találhatók buszmegállók. A terület gyalogos kapcsolatainak javítása szükséges. Bár a Bécsi út mindkét oldalán, a Pomázi út és a Kubik utca egyik oldalán vezetnek járdák, de a nagyforgalmú utak keresztezése kijelölt és jelzőlámpával biztosított gyalogátkelőhelyeken csak egymástól nagy távolságban (370 m) lehetséges.

Mindenképpen ki kell építeni a Bécsi út biztonságos keresztezését lehetővé tevő gyalogátkelőhelyet a Pomázi úti csomópont déli ágán is.

A Bécsi út mentén önálló kerékpáros infrastruktúra megvalósítása tervezett a jövőben, ez biztosítja majd a terület közvetlen kerékpáros elérhetőségét. A Bécsi út biztonságos keresztezése és a területen belüli kerékpártárolás az új beruházás létesítésekor megoldandó.

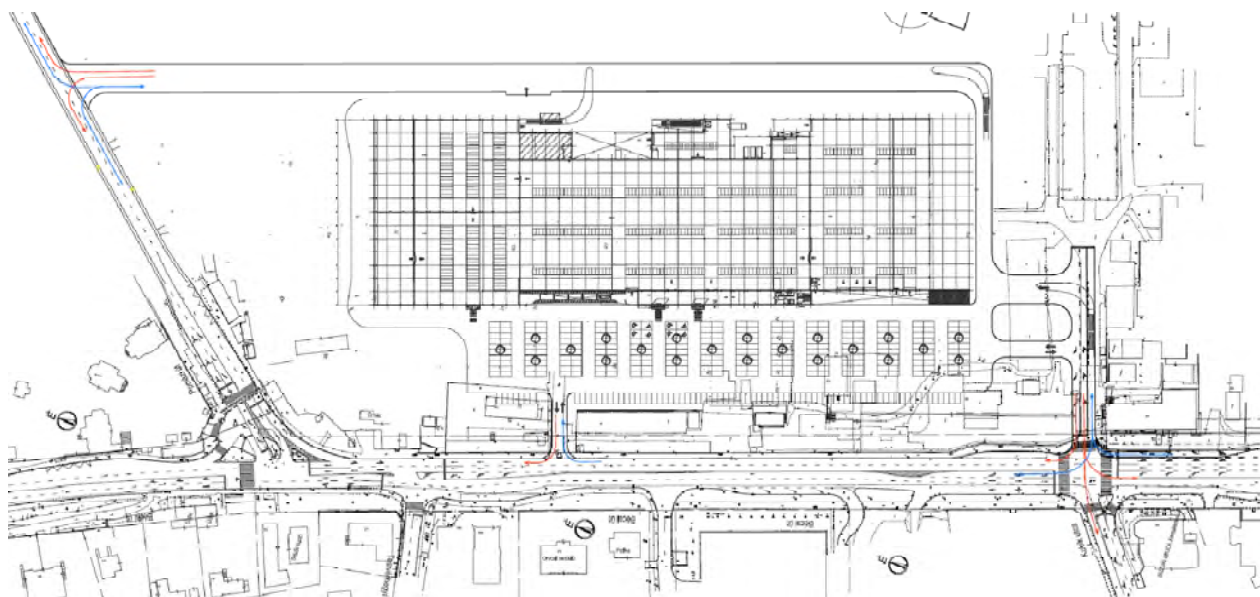


K-6. Beépítési javaslat (forrás: Konceptióterv, Studio G2 Építésziroda Kft. és Közlekedés Kft.)

7.2.3 Belső közlekedési kapcsolatok

A tervezési területen megvalósuló gazdasági/kereskedelmi fejlesztés során 350 parkolóhely megvalósítása tervezett a Bécsi út és az új épület között. A parkolófelület a Bécsi útra vezető mindkét közúti kapcsolatból megközelíthető. A Pomázi út felől nyíló gazdasági bejáró út közvetlen kapcsolatban áll a Bécsi út - Kubik utca jelzőlámpás csomópontjával (a beépítési tervek szerint) és teljesen elkülöníthető a vásárlóforgalom közlekedő útjaitól.

A részletes tervezés során alapvető kérdésként kell kezelni a területen belül a gyalogosforgalom elsőbbségét és biztonságát, az épületek megközelíthetőségének biztosítását, a kereskedelmi egység gazdasági kiszolgálhatóságát és az OTÉK által előírt számú kerékpártároló elhelyezését. A kerékpártárolókat az épület bejáratainak közelében, lehetőség szerint fedett helyen szükséges elhelyezni.



K-4. Javasolt helyszínrajz (forrás: Konceptióterv, Közlekedés Kft.)

7.2.4 Parkolás

A beépítési terv szerint összesen 359 parkolóállást terveztek a teljes területen belül, az épület előtt. A részletes tervezés során gondoskodni szükséges mozgáskorlátozott parkolóhely kijelöléséről a bejáratok közelében, valamint helyet kell biztosítani az elektromos gépjárművek töltői részére is.

7.2.5 Becsült forgalomkeltés, a beépítés közlekedési hatásai

Területfejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igények meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás helyszíne közösségi közlekedéssel 100 %-osan ellátott terület, az új beépítések által keltett gépjárműforgalom várhatóan kisebb lesz, mint egy hasonló nagyságú, de rosszabb adottságú terület esetében (ez azonban erősen függ a betelepülő kereskedelmi funkció típusától). A közlekedési hatások előrebecslése során figyelembe kell venni, hogy a kereskedelmi létesítményt igénybe fogják venni azok is, akik egyébként is a Bécsi úton közlekednek, vagyis nem számolhatók többlet-forgalomként. A tervezett funkcióhoz autóval érkezők általában nem rövid ideig parkolnak itt, vagyis a forgalomkeltés kisebb lesz, mint a rövid idejű várakozások esetén lenne.

Várható forgalomkeltés

A kereskedelmi létesítmény által keltett többletforgalom meghatározásához az előrebecsülhető parkolószámot használjuk fel. Összesen 350 új parkolóállás épül várhatóan. A kereskedelmi létesítményben 1 óra átlagos benntartózkodási időt tételezünk fel és a parkoló 80 %-os telítettségét. A keltett forgalomból többlet-forgalomként 60 %-ot veszünk figyelembe.

A forgalomkeltés számításánál (kereskedelmi funkció lévén) a délutáni csúcsforgalom időszakát kritikusnak tekintve becsülhető az alábbi forgalomkeltés:

- $F_t = 350 \times 0,8 \times 0,6 = 168$ Ejm/h/irány

A vásárlóforgalom várhatóan 50-50 %-ban halad majd tovább déli, illetve északi irányba (84 - 84 Ekm/h). A keltett forgalom a Bécsi úthoz kapcsolódó két közúti bejáraton oszlik meg, az északi kijáraton az észak felé haladók 80 %-a (68 Ekm/h), a Kubik utcai csomópontban az összes többi kihajtó jármű (100 Ekm/h) jelenik meg.

A Közlekedés Kft. 2020. évi forgalomszámlása szerint a Bécsi út 2x2 forgalmi sávján összesen 3140 Ekm/h forgalom halad délutáni csúcspontban. A várható keltett többlet-forgalom mindkét irányban 168 Ekm/h, vagyis a kereskedelmi létesítmény átadása után összesen 3476 Ekm/h forgalom fogja terhelni a Bécsi út nyomvonalát. A 4 forgalmi sávos városi főút kapacitása 4800 Ekm/h, így 72,5 %-os kapacitáskihasználtsággal fog üzemelni várhatóan. A Főváros Szerkezeti Tervében látható, várható infrastrukturális fejlesztések megvalósulás után a főúton az áthaladó forgalom csökkenése becsülhető előre.

8 KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezési terület tömbje a III. kerület Törökkő városrészének északnyugati részén, a Bécsi út-Pomázi út mellett helyezkedik el. A tömb jelenleg beépítetlen, rajta egy részén jelenleg zöldterület, nagyobb részén lebontott épületek volt burkolatai találhatók. A tervezési területet határoló utcák nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beálltnak tekinthető, így már régen kiépült a vezetékes ivóvízhálózat, az elválasztott rendszerű csatornahálózat, a villamosenergia ellátó hálózat, a vezetékes gázellátás és az elektronikus hírközlés vezetékes és vezeték nélküli közüzemi hálózati rendszere.

A beépítési javaslat a tervezési terület telkén egy áruház épületének létesítésével a telek intenzívebb beépítését teszi lehetővé. Az épület tervezett funkcionális használatához a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

Az épületegyüttest teljes közműellátással kell ellátni, ennek várható közműigénye:

		kereskedelem+iroda
vízigény	m ³ /nap	30
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	25
villamosenergia igény	kW	1600
ebből megújulóval	kW	400
termikus energia igény	kW	1800
megújuló	kW	450
földgázzal	nm ³ /h	260

Tűzivíz igény (legnagyobb, amit a közhálózatról lenne célszerű kiszolgálni)

Külső l/min: 5400

Belső l/min: 300

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közműágazatonként készített fejlesztési tanulmány rögzíti. A közműellátás biztosításának feltétele egyrészt a műszaki kapcsolat, bekötés, fogadó és mérőhely tényleges kiépítése, másrészt a szolgáltatókkal fogyasztói megállapodások megkötése.

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy új épületekre a hatóság csak abban az esetben

adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is.

Az építésügyi előírást kiegészíti a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet előírás, amelynek megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni és az egyes telkek összesített energia igényének legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. Az egyes telkek beépítésének továbbtervezése során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.

8.1 VÍZELLÁTÁS

Budapest vízellátását, így a III. kerületét is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A tervezési területet ellátó hálózat vízbázisai a Szentendrei és a Duna északi partjain üzemelő kutak.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A tervezési terület az 1. számú, un. Budai alapzóna nyomászóna területén fekszik. A Budai alapzónában az un. Krisztina 23670 m³ térfogatú (túlfolyószint 152,6 mBf) tározómedencék vízszintje határozza meg a víznyomást.

A területen belül a Bécsi út, Pomázi út nyomvonalán egy dn 800-as gerincvezeték és egy dn 150-es, majd dn 200-as vezeték üzemel. A nyomásviszonyok a zónában megfelelőek mind az ivó, mind pedig a tűzvíz ellátás szempontjából.

Az új épület ellátására új bekötő vezeték és telken belüli vezetékek építése szükséges. Az épület előzetesen becsült 5400 l/perc külső tűzvíz igénye biztosítására a telken belül az épületet körbevevő vízvezetékre a Tűzoltóság által előírt helyekre föld feletti tűzvízcsapok felszerelése szükséges. Amennyiben a bekötésről és a telken belüli hálózatról a szükséges tűzvízigényeket nem lehet kielégíteni, akkor a hiányzó tűzvízmennyiséget tűzvíz tározóból lehet biztosítani.

8.2 CSATORNÁZÁS

Budapesten a csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat főleg a belső kerületekben zömmel egyesített rendszerű, az utóbbi időkben azonban a külsőbb kerületekben már épültek elválasztott rendszerű csatornahálózatok is. A közelmúltban megvalósított fejlesztések eredményeként ma már a szennyvizeket gravitációs főgyűjtőkön és nyomóvezetékek segítségével szállítják a szennyvíztisztító telepekre, ahol megfelelő kezelést követően már a tisztított vizeket vezetik a Dunába.

A tervezési terület körzetének csatornahálózata elválasztott rendszerű, külön szennyvízcsatorna és csapadékvíz elvezető rendszer épült ki. A Bécsi úton üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna csatorna mérete Ø 50. A Bécsi út, Pomázi út nyomvonalú két, egymással párhuzamosan megépített elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna mérete szintén Ø 125 és Ø 150. Ezek befogadja az Aranyhegyi-patak, annak pedig a Duna. .

A tervezett áruház új épületében keletkező 25 m³/nap szennyvíz az elválasztott szennyvízcsatornára köthető rá. A várhatóan 1150 l/sec többlet csapadékvíz elvezetésére telken belüli csapadékcatorna hálózat épül. A csatornahálózat befogadja a Bécsi út, Pomázi út nyomvonalú zárt csapadékcatorna lehet. A befogadó vízvezető rendszerbe a telekről csak záportározóban való tározás után, az FCSM által engedélyezett csökkentett kifolyással lehet a csapadékvizeket bevezetni. A tározó mérete az

előírások szerint várhatóan 1700 m³ körüli lehet. A parkoló felületekről levezetett csapadékvizeket olajfogó berendezésekben kell megtisztítani a befogadóba bevezetés előtt.

8.3 ENERGIAELLÁTÁS

A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a területen a korszerű ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A villamosenergia termikus célú hasznosítása beruházási és üzemeltetési költségigényessége miatt nem jelentős.

A földgázzal közvetlen komplex módon lehet az automatikus hőellátást biztosítani.

8.3.1 Vezetékes gázellátás

A tervezési terület földgázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a Főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A tervezési terület a szolgáltató kisnyomású elosztóhálózattal ellátott területéhez tartozik.

A Főváros gázellátása az országos nagy nyomású hálózati rendszerről biztosított. A fővárost körülvevő nagy nyomású földgáz-gyűrű Szentendrei átdóállomásáról két nagy nyomású vezeték épült Észak-Buda ellátására. Az egyik vezeték a volt Óbudai Gázgyári gázfogadó és nyomásszabályozót, a másik a Solymárvölgyi gázfogadó és nyomásszabályozót táplálja.

A tervezési terület gázellátásának bázisa a Solymárvölgyi gázátadó állomás, ahonnan nagyközépnomáson érkezik a gerincelosztó hálózat a tervezési terület térségébe. A vasút déli oldalán haladó gerincvezetékéről az Aranyhegyi út felé épült ki leágazás, amely az Aranyhegyi út, Pomázi út, Testvérhegyi út nyomvonalon DN 150-es mérettel táplálja be a Testvérhegyi úti körzeti nyomáscsökkentő állomást. Ez a nyomáscsökkentő a tervezési terület ellátásának a bázisa. Az erről indított növelt kisnyomású elosztóhálózatról látják el a tervezési területen a gázellátását igénylő telkeket.

A tervezési területen a Bécsi úton d 160-as kisnyomású KPE vezeték üzemel.

A tervezett áruházzal ellátására a Pomázi úti d 160-as középnyomású vezetékéről kell bekötő vezetéket és telken belüli nyomáscsökkentő állomást építeni, majd attól telken belüli kisnyomású vezetéket kell építeni a belsőépítészeti vezetékekig.

8.3.2 Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az MVM NEXT Energiakereskedelmi Zrt biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os alállomás. Az alállomást felfűző 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalak oszlopokra helyezve áthaladnak a területtől keletre a kerület területén.

A terület a szolgáltató 10 kV-os középfeszültségű ellátási körzetéhez tartozik. A Kaszásdűlői alállomásból induló 10 kV-os középfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési terület körzetében üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyből induló kisfeszültségű elosztóhálózat biztosítja a területen levő fogyasztók ellátását. A területen áthaladnak középfeszültségű kábelek is, amelyek tágabb körzet ellátását szolgálják. A 10 kV-os hálózatot földalatti elhelyezéssel építették. A nyilvántartás szerint a telken jelenleg épített házban elhelyezett 2 db transzformátor állomás üzemel a Testvérhegyi úttal szemben, míg a Tesco épülettel szemben egy korszerű lemezházas trafó is található.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű szabadvezetékes hálózatok biztosítják a térség fogyasztóinak az ellátását, az utcák nyomvonalain zömmel 0,4 kV-os földkábelek üzemelnek.

A tervezési terület közvilágítása is kiépült az úthálózat kiépítésével párhuzamosan. A közvilágítás táphálózata döntően a 0,4 kV-os földkábel hálózat, kisebb részben légkábelek, ezek táplálják be a közvilágítási lámpatesteket.

Az új épületegyüttes prognosztizált 1600 kW villamosenergia igénye várhatóan a közterületen kiépített középfeszültségű hálózatról kielégíthető. Ennek kielégítésére transzformátor állomás

elhelyezése szükséges épületen belül vagy kívül. A telken belül korábban lévő három transzformátor állomás új helyre való átépítése a megbízói tájékoztatás alapján megtörtént.

A tervezési területen a közterületi közvilágítás lámpatestekkel épült ki. Az új épületegyüttes területén az új épület, a parkoló és a zöldterület számára a telken belüli térvilágítást kell kiépíteni, amely illeszkedik a közterületi közvilágításhoz.

A villamosenergia hálózat tervezésénél figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása esetén az ad-vesz rendszer lehetőségének a biztosítását, s ha a termikus energiaellátásban nagyobb szerepet szánunk a megújuló energiahordozó hasznosítására és a villamosenergia használatára, akkor a többlet igények kielégítési lehetőségét is biztosítani kell.

8.4 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, JELZŐKÁBELEK.

Elektronikus hírközlés

8.4.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a III. kerület, s így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest Krisztina primer központ a tervezési terület körzete vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen a Magyar Telekom hálózatán kívül még az Invitel hálózata is üzemel.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága majdnem teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat legnagyobb részben földalatti elhelyezéssel épült, de kisebb részben a hálózat oszlopokra szerelten, légkábelekkel épült ki.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetével és beruházással oldja meg.

8.4.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési terület a topográfiai adottságai ellenére valamennyi vezetékek nélküli szolgáltató (T-COM, Yettel, Vodafone, stb) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területet érintően közcélú antenna telepítési szándék nem ismert. Saját, illetve ún „iparági” antenna telepítési igényével lehet esetleg számolni, arra vonatkozó telepítési korlátozás a tervezési területen nincs.

9 A TERÜLET SZENNYEZETTSÉGÉNEK ÉS A TERVEZETT BERUHÁZÁS MEGÉPÜLÉS UTÁNI KÁROS HATÁSAINAK VIZSGÁLATA

1893-1986-ig a területen téglagyártás folyt, mely során inert hulladékok, valamint égetési salak keletkezhetett, ezt területrendezésre, feltöltésre lehetett használni, jelenlétükre számítani lehet. Ezen kívül az üzemeltetéshez, karbantartáshoz használt anyagok (üzemanyag, kenőolaj, stb.) szivároghattak le a földtani közegbe és a talajvízbe. A korábban elvégzett vizsgálatok szerint ebben a feltöltésben határérték feletti koncentráció mérhető bizonyos szennyezőanyagokból.

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (továbbiakban: BFKV Zrt.) 2020. szeptember 21-én megbízta az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft-t a „Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 19916/18 hrsz.-ú Budapest III. Bécsi út 357. alatti ingatlanra vonatkozó talajmechanikai és a talajmechanikához kapcsolódó környezeti állapotfelmérési szakvélemény” elkészítésével. Az FTR 2000 Kft. 2020 decemberében készítette el szakvéleményét.

2021 márciusában a Gépész Kivitelező Kft kapott megbízást a BFKV Zrt-től a 19916/18 hrsz.-ú területen, valamint a 19916/19 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre kijelölt részén környezeti állapotvizsgálat elvégzésére, valamint állapotértékelési dokumentáció összeállítására, amit 2021 májusban adott át a Megbízó részére.

A két vizsgálat eltérő részletességgel tárta fel az érintett ingatlanok talajának állapotát, ezért a NATURAQUA Zrt. a Megbízó kérésére elkészítette a két - Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - dokumentáció egységes szempontok szerinti összegző értékelését. Az elkészült dokumentum

összefoglalta a szennyezettség mértékét, valamint annak jövőbeli beruházást érintő egészségügyi kockázatát. A dokumentum alapján Megbízó megrendelte az érdekeltségébe tartozó területre vonatkozó tényfeltárást.

A tényfeltárást a NATURAQUA Zrt. végezte, az alábbi adatok az általuk készített dokumentáció összefoglalójából származnak.

Az elvégzett munkálatok eredményei alapján megvizsgálták a szennyezés humán kockázatát, építési állapotban (hatásviselek az építómunkások), illetve a tervezett kereskedelmi létesítmény kialakítása utáni állapotra vonatkozóan is (hatásviselek: dolgozók, látogatók).

Az építés alatt mérsékelt kockázatot okoz a szennyeződés, emiatt javasolják, hogy a létesítmény kivitelezése során az egyéni védőeszközök (kesztyű, pormaszk stb.) használatára fokozott figyelmet fordítsanak.

Az elvégzett mennyiségi kockázatelemzés alapján a szennyezés a területre tervezett létesítmény felépülése után elhanyagolható kockázatot jelent az ott tartózkodókra nézve. Emellett a szennyeződés terjedése, mobilizálódása sem várható. Emiatt aktív beavatkozás a szennyezőanyagok koncentrációjának csökkentése érdekében nem szükséges.

A talaj szennyezettsége a létesítmény kialakítását követően várhatóan nem változik, így ennek további vizsgálata nem szükséges.

A végleges állapotban számítható kockázatok elhanyagolhatóak, emellett a fent leírtak alapján a talajvíz további elszennyeződése nem várható, így a szennyeződés aktív kármentesítése nem szükséges.

A terület szennyezettségének nyomon követésére talajvíz monitoring rendszert kell létesíteni és üzemeltetni. Ennek elmaradása esetén nem biztosítható a felszín alatti vizek esetén a szennyezettség esetleges változásának nyomon követése.

10 RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEIRŐL

10.1 TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési terület nem áll nemzetközi vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt, a területet országos ökológiai hálózat nem érinti, illetve nem része tájképvédelmi területnek sem. A hatályos tervek a Bécsi út mellett településképvédelmi jelentőségű tervezett fasort jelölnek, azonban a tervezett módosítás a fasort nem érinti.

10.2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, BELEÉRTVE A RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK BEMUTATÁSA

1893-ban alapították a Budapesti Téglá- és Mészégető Rt.-t, amely agyagbányászással és szállítással, illetve mészégetéssel foglalkozott. 1918 után beolvadt a Kőbányai Gőztéglagyár Társulat Pesten Rt.-be, majd 1926-ban Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten-be. A vállalatot 1948-ban államosították. 1951-től a neve Bécsi-úti Téglagyár volt.

1963-ban a három üzemből alakult a Budai Téglá- és Cserépipari Vállalat, melynek egyik üzeme a Bécsi úti rész, mely 1986-ig működött. A korábbi téglagyári épületeket lebontották vagy átalakították, illetve az 1990-es években néhány új épület is létesült. Ezeket később felhagyták, a területen lévő épületállomány összességében rossz állapotú. Műemléki, helyi védelem alatt álló épület nincs a területen. Az ingatlan a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adatbázisa alapján nem érint régészeti lelőhelyet.



Korlátozással és védelemmel érintett területek tervlap - részlet



TSZT/FRSZ szerinti jelentős változással érintett terület**

11 ÖSSZEFOGLALÁS

Budapest, III. kerület Óbudán, a Bécsi úttól keletre található 19916/18 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai hasznosítani kívánják. Az ingatlan a Bécsi út 357. szám alatt helyezkedik el, főbejárata is a Bécsi útról nyílik. A terület szomszédságában jellemzően kis- és nagykereskedelmi ingatlanok, telephelyek, az Óbudai temető szomszédságában kőfaragó műhelyek, virágüzletek állnak.

A tervezési terület sík, részben betonozott, részben gondozatlan füves, fás, bokros terület. A korábbi funkció, téglagyár üzemelése, illetve megszüntetése kapcsán, a területen ~1-3 méter vastagságú salakos, építési törmelékes feltöltéses réteg keletkezett, azonban a feltöltés alatti talajréteg szennyezettsége minimális.

Az ÓBÉSZ a telket Vi-1/SZ-7 jelű intézményi területek jellemzően szabadon álló beépítésű építési övezetei, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolja.

A fejlesztési szándék szerint kereskedelmi épületet kívánnak elhelyezni a területen, mely az építési övezet által meghatározott rendeltetésnek megfelel. A tervezett beépítés megfelel a TSZT-ben megfogalmazott célnak is, miszerint a barnamezős területeket, mint fejlesztési céltérségeket előnyben kell részesíteni, továbbá, a TSZT a Bécsi út mentén új lakófunkció megjelenését nem tartja kívánatosnak.

Azonban az ÓBÉSZ-ben meghatározott beépítési paraméterek, valamint az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások a tervezett beépítést nem teszik lehetővé.

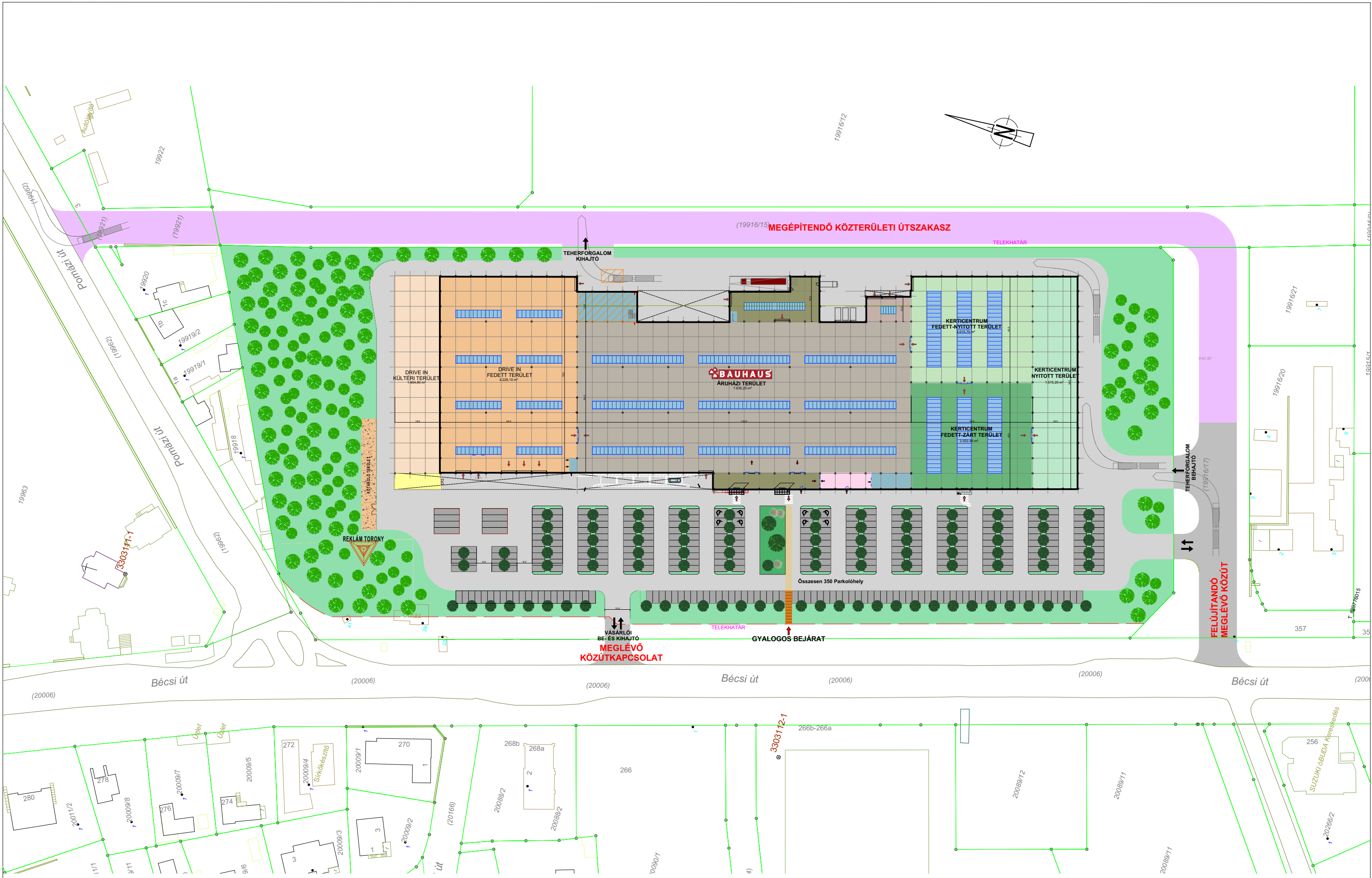
A szükséges számú parkolóférőhelyek elhelyezéséhez, a telken belül nagy burkolt felületet kell kialakítani. Ezért az ÓBÉSZ-ben meghatározott telek legkisebb zöldfelületi arány meghatározásakor egy kedvezményes érték bevezetése javasolt, abban az esetben ha a parkoló megvalósítása intenzív fásítással történik.

A zöldfelületi arányon kívül jellemzően az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások pontosítása szükséges. A részletes javaslatot a 6., „A módosítás során elérendő célok összefoglalása, Szabályozási koncepció” című fejezet tartalmazza.

A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllemű totemoszlopokat szokott elhelyezni. Ezért a településképi rendelet vonatkozó előírásainak pontosítására ad a telepítési tanulmány javaslatot.

A telepítési tanulmányterv célja az Önkormányzat és a Megbízó között létrejövő településrendezési szerződés megalapozása. A későbbiekben a KÉSZ módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet.

12 MELLÉKLET:BEÉPÍTÉSI TERV



BUDAPEST, III. KERÜLET, BÉCSI ÚT
HRSZ.: 19916/18 INGATLAN BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓTERV

HELYSZÍNRAJZ
ZÖLDTETŐ NÉLKÜLI VÁLTOZAT

Készítette:
STUDIO G2 Építésziroda Kft.
1022 Budapest, Marczibányi tér 5.
Gondos Attila okl. építészmérnök

STUDIO G2
ÉPÍTÉSZIRODA
1022 BUDAPEST, MARCZIBÁNYI TÉR 5.
TEL/FAX: 361/3340878, 3340879
EMAIL: STUDIOG2@GMAIL.COM

Index: 0
Dátum: 2023. 03. 13.



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KOLOSY TÉRI PIAC

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 20/2018. (VI.26.) számú
rendeletének módosításának kezdeményezéséhez

Telepítési tanulmányterv

A Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén elhelyezkedő 14684 hrsz. (természetben a Lajos utca 36., Csemete utca 1. szám alatti) ingatlanon található Kolosy téri volt piac épületének tervezett hasznosításához szükséges kerületi településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.

Megrendelő:

Kapu a promenádhoz Kft.

1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Felelős tervezők:

Építész:

Nagy Csaba | É/1 01-1609

Településrendezés:

Márton Melinda | TT 01-6552

TARTALOMJEGYZÉK

1	ELŐZMÉNYEK	4
2	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
2.1	A terület környezetének bemutatása.....	5
2.2	A fejlesztéssel érintett ingatlan bemutatása.....	6
2.3	Beépítési magasságok vizsgálata	7
2.4	Értékvizsgálat	8
2.5	Közlekedés	8
2.6	Közművek	9
3	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	11
3.1	Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	11
3.1.1	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021).....	12
3.1.2	Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	18
3.2	Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	19
3.3	A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete	22
4	A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA	25
4.1	A fejlesztés célja	25
4.2	Beépítési javaslat	25
4.2.1	Beépítési magasságok, épülettömeg változása	27
4.2.2	Rendeltetések meghatározása, belső funkcionális kialakítás	29
4.2.3	Tervezett átalakítások.....	30
4.2.4	Közlekedés, műszaki infrastruktúra	30
5	A JAVASOLT BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK	31
5.1	Műszaki-infrastruktúra fejlesztés igénye	31
5.2	Humán-infrastruktúra fejlesztés igénye.....	31
6	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI 31	
7	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	32
7.1	A KÉSZ-módosítás koncepciója.....	32
7.1.1	Az ingatlan jelenlegi és a fejlesztéssel várható beépítési paraméterei.....	32
7.1.2	A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása	35
7.1.3	TSZT/FRSZ-nek való megfelelés.....	35
7.2	A Településképi rendelet módosításának koncepciója	37
8	MELLÉKLET	39

1 ELŐZMÉNYEK

A Kolosy tér északi térfalát alkotó egykori fogadó és istálló helyén 1993-ban épült piacot az Óbuda Promenádnál városfejlesztési projekt keretében 2012 végére újjáépítették fel.

A III. kerületi Önkormányzat által üzemeltetett egykori piac felújításának befejezése után sajnálatos módon már nem költözött vissza a hajdani nagy forgalom az épületbe, a felújítás alatti időszakban máshová szoktak a termelők és a vásárlók is, és az épületben egyre inkább az „étkeztetési”, vendéglátó funkció vált erőssé a klasszikus piaci bevásárlás helyett. Radikálisan csökkent a klasszikus piaci vásárlók köre és ezzel egyidejűleg a termelői bérlők száma is, így a termelői piaccá való átalakulás ötlete kudarcba fulladt, ami az épület fenntartását is stabilan gazdaságtalanná tette. Évente több tízmillió volt az a veszteség, amit a piac jelentett az Önkormányzat költségvetésében, és a próbálkozások ellenére ezt a tendenciát nem sikerült visszafordítani.

Előbbiek okán a kerület képviselő-testülete 2016-ban úgy döntött, hogy a Kolosy téri bevásárlóközpont épületének fenntartását külső üzemeltetőre bízzák, aki vállalja a fenntartás költségeit, illetve az épület funkcionális átalakítását oly módon, hogy az a kerületnek is hasznára váljon. Az Önkormányzat részéről több ötlet is felmerült az irányváltásra, és komplex szakértői tanulmány alapján egyértelműen az étkeztetési-vendéglátó funkcióra való teljes váltás, tehát a FOOD HALL-á történő átalakítás tűnt megvalósíthatónak.

A funkcióváltás jegyében 2017 novemberében az Önkormányzat pályázatot hirdetett, és az öt beérkezett pályázat közül a képviselő-testület 2018. április 19-i döntése értelmében a nyertes pályázónak átadta a piac üzemeltetési jogát. A 2018 májusában bezárt piac gasztrocsarnokként tervezett megnyitására azonban máig nem került sor, hiszen a tervek megvalósítása az idő közben kialakult veszélyhelyzeti körülmények, a kormány általi költség-elvonások hatására egyértelműen ellehetetlenült. Az ingatlan körüli pénzügyi kockázatok miatt az Önkormányzat az épület eladása mellett döntött 2020-ban.

Az ingatlan új tulajdonosa annak érdekében, hogy a bevásárlóközpont gazdaságos működtetése biztosítható legyen a Társaság egyrészt a funkcionalitást segítő, másrészt a hely vonzerejét növelő beavatkozásokat kíván megvalósítani az épületen.

Jelen telepítési tanulmányterv célja a tervezett építészeti beruházás, valamint a beruházás és az épített környezet viszonyának bemutatása a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének „Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról” szóló 20/2018. (VI.26.) számú önkormányzati rendelete módosításának kezdeményezéséhez.

A tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerint készült.

2 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A vizsgált (fejlesztés alá vont) ingatlan természetben a 1036 Budapest, Kolosy tér 2., Lajos utca 36., Csemete utca 1. (Hrsz: 14684) szám alatt helyezkedik el. A telek Óbuda-Újlak városrész területén a Lajos utca – Kolosy tér – Csemete utca – Bécsi út – Dereglye utca által határolt tömbön helyezkedik el. Az ingatlan sarokteleknek minősül tekintettel arra (is), hogy három közterület irányába rendelkezik homlokzattal.



1. ábra: Az érintett ingatlan, valamint a tömb lehatárolása légi fotón (forrás: maps.google.hu)

2.1 A terület környezetének bemutatása

A vizsgált tömb Óbuda belső, déli, ún. Újlak városrészében helyezkedik el, amely terület az ősi városmag városszerkezetét megtartva jellemzően zártos (keretes) beépítésű. A Kolosy tér beépítése karakterét tekintve még kisvárosias, ugyanakkor a Lajos utca mentén, valamint a Kolosy tér déli határát jelentő Szépvölgyi út mentén már városiasabb (magasabb) beépítés alakult ki a történelem során.

Újlak városrész a kerület történelmi városrészei közé tartozik, Buda, Pest és Óbuda egyesítéséig a város külső szoknyáján helyezkedett el. A városszerkezet meghatározó elemét az északi-déli forgalmat lebonyolító Bécsi út és Pacsirtamező út adják. A városrész központja a gazdasági, humán szolgáltatási, közösségi és közlekedési funkciókat is ellátó, a 90-es években megújított Kolosy tér és környéke. A

lakófunkció megjelenése a településrészen elsősorban a Bécsi út feletti területre koncentrálódik. Ebben a sávban a zöldfelületi arány is magas. Újlak a II. és III. kerületi hegyvidéki részek kapujaként is szolgál.¹

Az Óbuda Promenádnál fejlesztési projekt eredményeképpen a Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út – Nagyszombat utca által határolt területen új térburkolat került kialakításra. A projekt részeként 2012. év végére megújult a Kolosy tér és környéke is. A tér alapvetően megőrizte kisvárosi karakterét, mindemellett a promenád megindult fejlesztése a vendéglátóipar és a kiskereskedelem fejlődését idézte elő (ezen projekt részeként újult meg a piac épülete is első ízben).

A vizsgált tömb **beépítése, telekszerkezete kialakult.**

2.2 A fejlesztéssel érintett ingatlan bemutatása

A fejlesztés alá vont, **14684 hrsz.** telek területe **1310 m²**, beépítettsége jelenleg a **100%** (az eredetileg zártudvaros épület udvarának emeleti szinten történő végleges, üvegtetővel történő fedésével kialakult beépítettség), a telken belül – az épület tervezetten kereskedelmi rendeltetéséből és a beépítettségéből adódóan – nincs zöldfelület.

Az épület földszintje a belső udvar köré szerveződő üzletsorból áll, továbbá a tetőtérben két szint helyezkedik el: az alsó tetőtéri szinten szintén üzlethelyiségek találhatók, melyek a mára lefedett udvar irányából, körfolyósóról nyílnak. A második tetőtéri szinten az építéskor irodák és szociális blokkok létesültek.

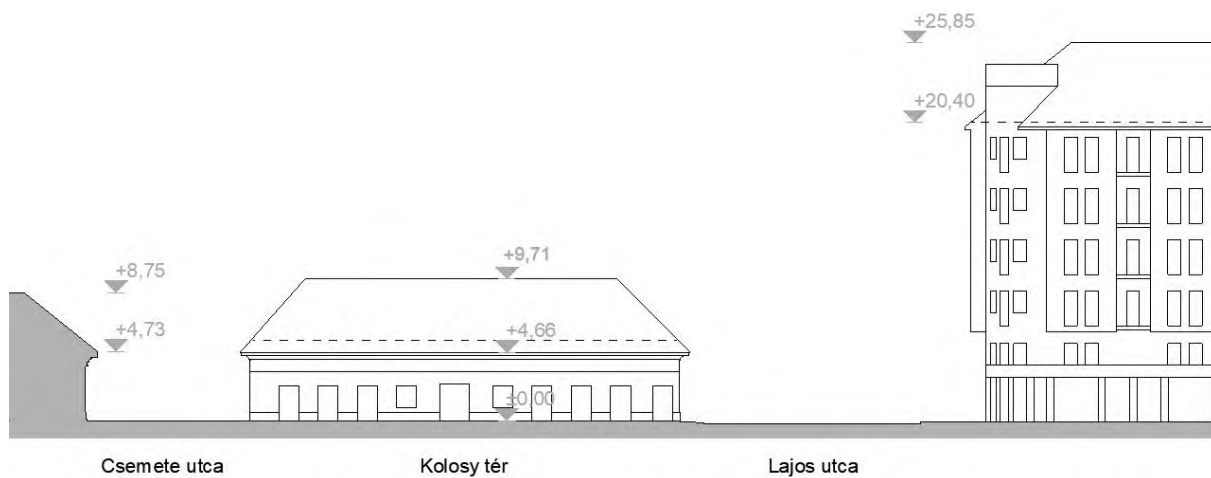
Az ingatlan 100%-ban alápincézett, a pincészínten gépészeti helyiségek, raktárak/tárolók, továbbá 19 db gépkocsi tároló található.

Az épület külső megjelenésében, hangulatában, homlokzat és gerincmagasság tekintetében Óbuda-Újlak történeti architektúráját kívánta felidézni: az 1993-ban épült épület megőrizte a korábbi vendéglő, fogadó, istállóépület méretét és hangulatát, azonban éppen a korábbi eltérő használatból adódóan az épület jelenleg már nem alkalmas a vásárcsarnok funkció betöltésére, illetve e célú hasznosítása igen nehézkes, hiszen a korszerű igényeknek nem tud maradéktalanul megfelelni:

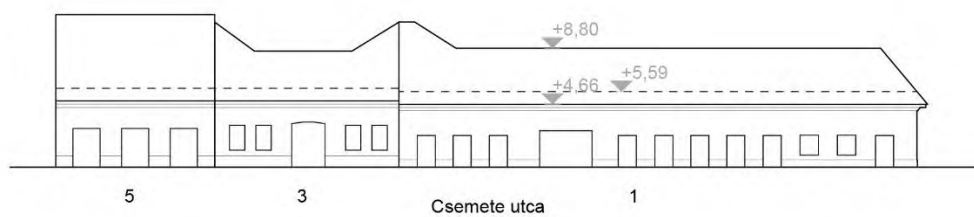
- az épület **természetes megvilágítása jelentősen korlátozott** egyrészt a földszinten a Lajos u-i árkádok miatt, másrészt az emeleten a tetőablakok hiánya miatt. Ezen tovább ront a földszint és a galériaszint alacsony belmagassága;
- **galéria szinten az alacsony térdfal miatt** hasznos/használható **alapterület jelentősen korlátozott**;
- az épület **tűzvédelemileg nem felel meg a jelenlegi tűzvédelmi előírásoknak**, galéria felett fafödém található, mely bontásra ítélt;
- **a tetőszerkezet a rosszul kivitelezett ökörszem ablakok és tetőáttörések miatt jelentősen károsodott a rendszeres beázások miatt**, illetve a tető **alulméretezett csapadékvíz elvezetése**, további ázásokhoz vezet az épületen belül;
- a korábbi **korszerűtlen gépészeti rendszerei** nem felelnek meg huzamos emberi tartózkodásra alkalmas terekkel szemben támasztott műszaki követelményeknek. A kor igényeit kielégítő, modern és környezettudatos gépészeti rendszerek nem megvalósíthatóak a **jelenlegi belmagasság korláta** miatt.

¹ Forrás: Óbuda Települési Stratégiai Dokumentumok – Megalapozó vizsgálat

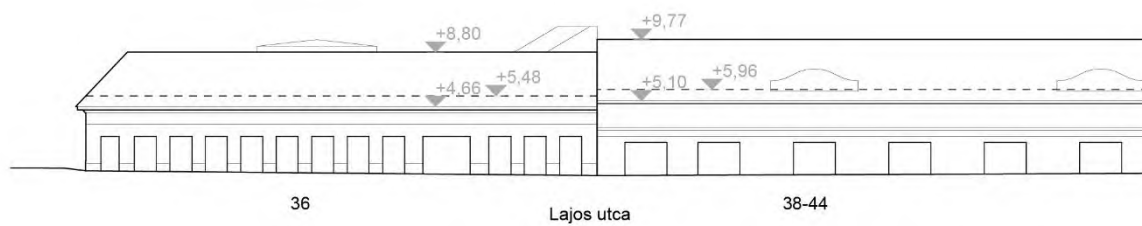
2.3 Beépítési magasságok vizsgálata



2. ábra: Jelenlegi épületmagasságok a Kolosy tér felől



3. ábra: Jelenlegi épületmagasságok a Csémete utcában



4. ábra: Jelenlegi épületmagasságok a Lajos utcában

2.4 Értékvizsgálat

A 14684 helyrajzi számú telken lévő épület nem műemlék, az ingatlanon helyi védelemmel érintett érték nem található. A területet nem nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az ingatlan környezetében több védett épület található, a Kolosy térre néző, kerületi helyi védelemmel bíró többszintes lakóépületek a tér meghatározó elemei. A Csemete utcában húzódik a Budai Promenád, a Kolosy teret a Római parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely.



5. ábra: Épített örökségi értékek vizsgálata

A tervezett módosítás során **építészeti értékek nem sérülnek.**

2.5 Közlekedés

Közúti és gyalogos közlekedés

A vizsgált terület határoló közterületei közül jelenleg a Csemete utcán csupán gyalogosforgalom engedélyezett, míg a Kolosy tér É-i részén kétirányú, NY-i részén pedig egyirányú forgalom bonyolódik, utóbbin az út nyugati oldalán párhuzamos, a keleti – tér felőli – oldalán pedig merőleges parkolóhelyek találhatók. A térre való behajtás csak a Lajos utca felől lehetséges.

A Bécsi út az érintett szakaszon 2x1 sávossal, a gépjárművek a villamossal azonos pályán közlekednek. A Lajos utca 2x2 sávossal, NY-i oldalán párhuzamos parkolásra van lehetőség.

Kerékpáros közlekedés

A tömb határoló utcáin kiépített kerékpáros útvonal nincs, azonban a tértől kb. 200 méterre, a Budai rakparton halad a nemzetközi EuroVelo 6 jelű Duna-menti kerékpárút.

Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedési ellátottsága általánosságban kiválónak mondható: a Bécsi úton közlekedik a fővárosi fonódó villamoshálózat részeként a 17-es villamos, ami Óbudát (Bécsi út/Vörösvári út) köti össze Újbudával (XI. kerület – Savoya Park), érintve Buda legfontosabb közösségi közlekedési csomópontjait: a Széll Kálmán teret, a Déli pályaudvart, a Móricz Zsigmond körteret. A tértől kb. 100 m-re található a H5 számú HÉV Szépvölgyi úti megállója, ami a Batthyány tér és Békásmegyer/Szentendre között teremt kapcsolatot. A Szépvölgyi úton és a Lajos utcán több buszjárat is közlekedik (9,29,109,111, 65, 65A, 165), amelyek további kapcsolatot jelentenek egyrészt Pest irányába (Belváros, Kőbánya), másrészt a budai hegyvidék irányába.

Parkolás

A tömbön található épületekhez közterületi parkoló alapvetően nem áll rendelkezésre, a közterületek gyalogosbaráttá tételével a korábbi kisszámú közterületi parkolóhely is megszűnt a környéken. Az ingatlan pinceszintjén jelenleg 19 db saját használatú parkolóhely található, amelynek megközelítése a Dereglye utcából a szomszédos 18683 hrsz. (Lajos utca 38-44.) ingatlanon keresztül, szolgálommal történik. Az épülethez a vendég-parkolást pinceszinten, valamint az Új Udvar és a Buda Square Mélygarázsában bérelt helyekkel tervezett biztosítani, amennyiben a fejlesztéssel többlet-parkoló igény merül fel.

2.6 Közművek

A tervezési terület és környezete közművekkel teljes körűen ellátott.



6. ábra: A terület közművesítetttsége (forrás: e-kozmu.hu)

3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket 2015. évben felül kell vizsgálni.

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTrT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát – a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek 2021. április 4-től hatályosak.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

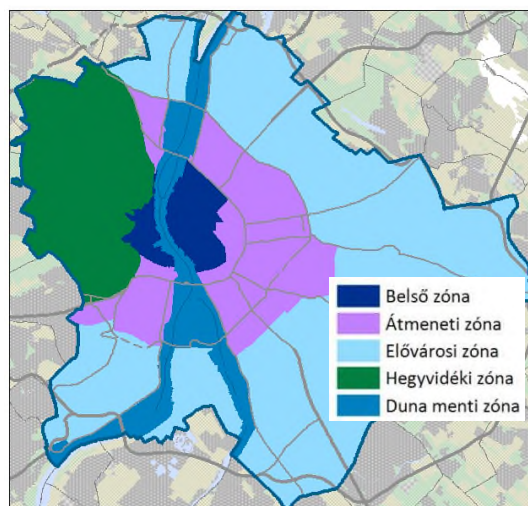
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

Budapest zónarendszere

A kerület területe a főváros mind az öt zónájával érintett, a Kolosy tér alapvetően a belső, az átmeneti és a Duna menti zónák „határán” helyezkedik el, történeti struktúráját és szerepét tekintve is inkább a belső zóna része.

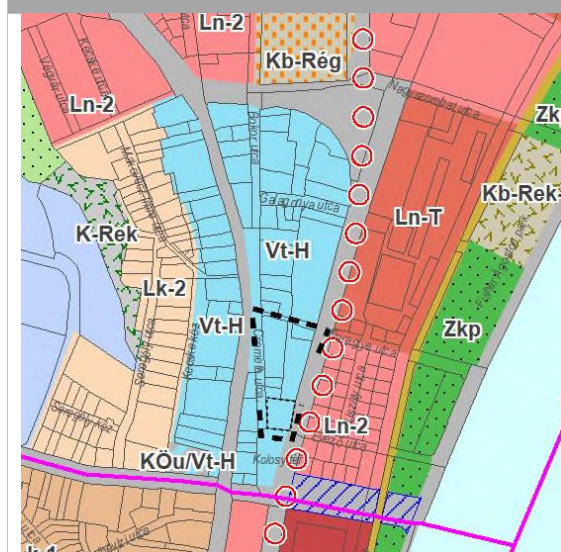
„A belső zóna térsége lényegében a tradicionális történeti városrészekből áll. Itt az elmúlt időszakban szerkezeti átalakulás nem történt, a megindult forgalomcsillapítási célú közterületi- és forgalmi átrendezések a környezet minőségi fejlesztésének első lépésének tekinthetők. Ez a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, amely az igazgatási-, a kulturális-, a gazdasági- és pénzügyi, az oktatási sűrűsödések területét, a város főközpontját is magába foglalja. A zónában kiemelt cél a további forgalmi terhelés csökkentése, a kedvezőtlen klimatikus hatások mérséklése, egyben a karakteres és értékes városrészeket jelentő területek építészeti jellemzőinek megőrzése, a Dunával való kapcsolat megerősítése. A zóna szerkezeti jellemzői nem változnak.” (Forrás: TSZT leírás)



7. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT - saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



VEGYES TERÜLETEK

Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

A vizsgált terület a vegyes területek közül a **kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)** területfelhasználási kategóriába sorolt.

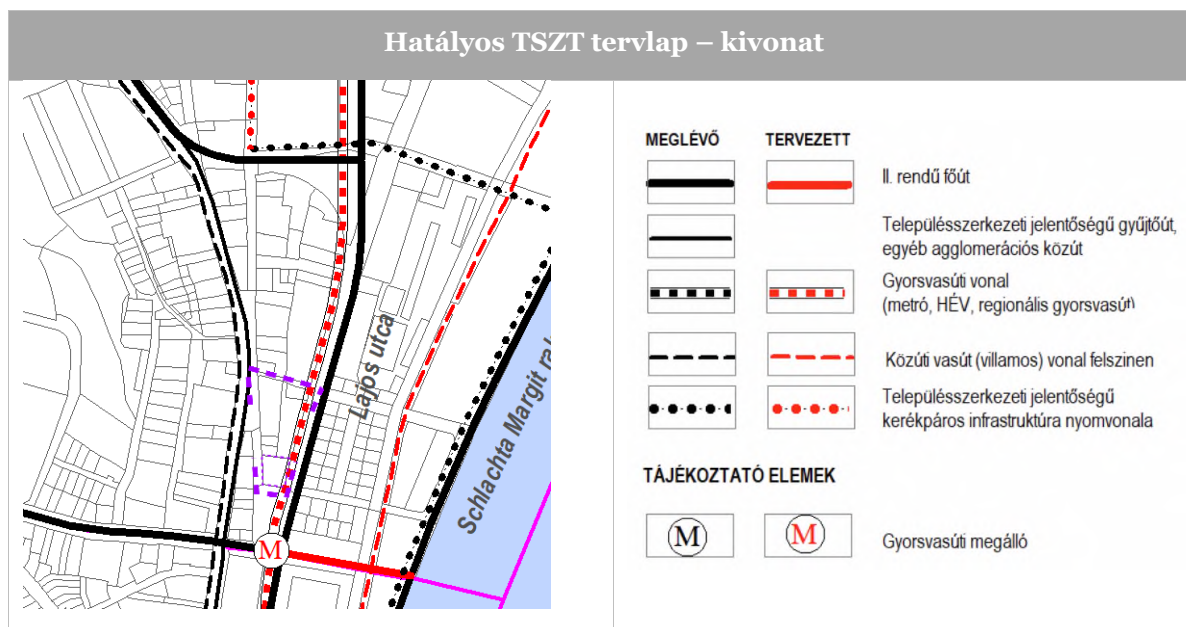
„Ezen területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét 1,25 – 5,75 közötti értékben határozza meg.

A területfelhasználási

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.

A Vt-H területfelhasználási egység területére vonatkozóan a TSZT a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében 20%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

2. Közlekedési infrastruktúra

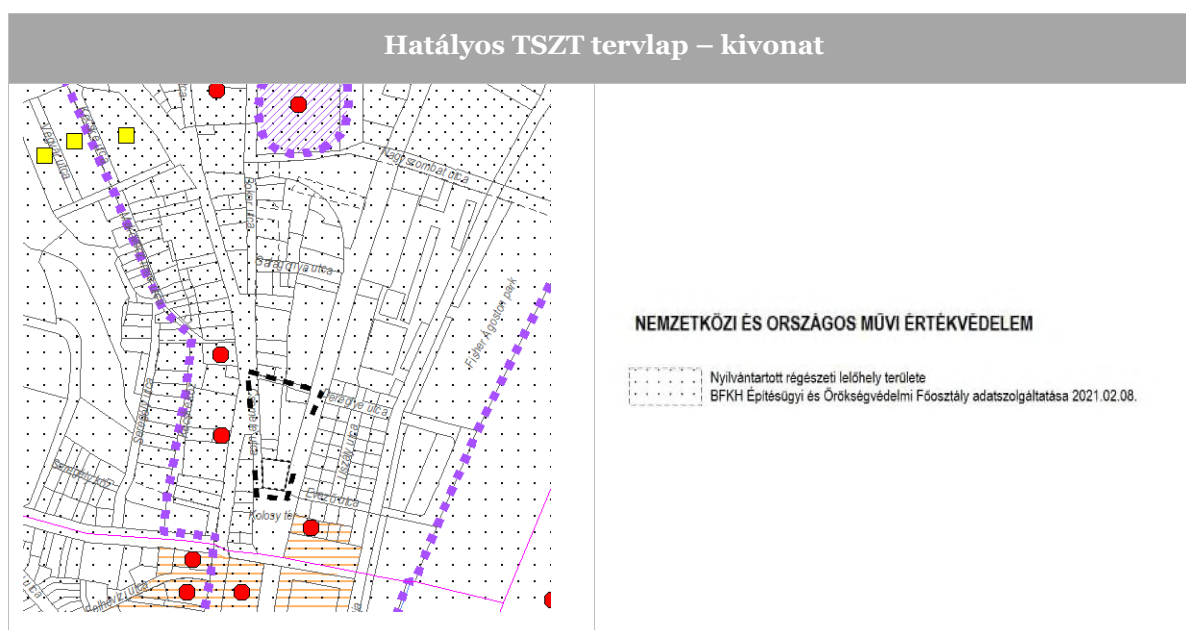


A vizsgált területet keletről határoló Lajos utca és a teret délről határoló Szépvölgyi út II. rendű főutak, míg a keleti határában futó Bécsi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolása. A Szépvölgyi út Lajos utca és rakpart közötti szakaszának összeköttetése tervezett elemként szerepel a tervben. Meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonalaként szerepel a tervben a Duna mentén haladó EV6-os kerékpárút. Fontos, nagy időtávban realizálható fejlesztés az M5 metróvonal megépítése, amely a

szentendrei és a ráckevei/csepeli HÉV vonalak belváros alatti összeköttetését hivatott biztosítani. Az új metróvonalnak Óbuda területén több megállója is tervezett, közöttük a Kolosy tér/Szépülvölgyi út térségében is egy.

(A TSZT vonatkozó tervlapja az Árpád fejedelem úton tervezett felszíni villamosvonalat jelöl, feltételezeten az új metróvonal megvalósulásával összefüggésben, de pontos információkat a terv nem közöl. A metróvonal első – a Közvágóhíd és a Kálvin tér között tervezett – szakaszának első próbafúrásai 2021-ben megtörténtek).

3a. Az épített környezet értékeinek védelme - Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

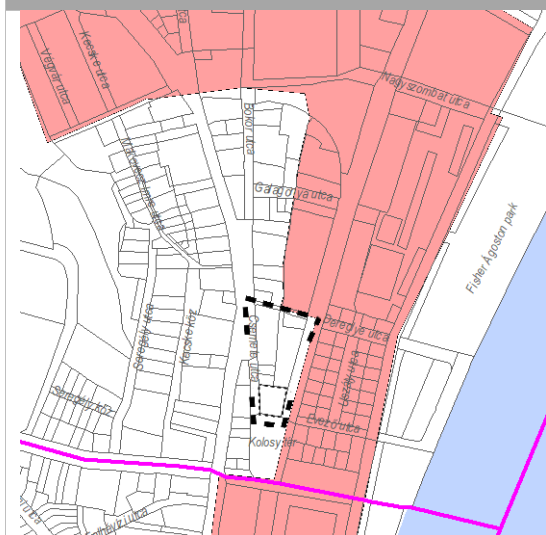
A kerület teljes területe, így a tervezési terület is nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik. Az ingatlan egyéb művi értékvédelmi elemmel nem érintett.

3b. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.” (Forrás: TSZT leíró munkarésze.)

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A vizsgált terület a TSZT vonatkozó tervlap elemeivel **nem érintett**.

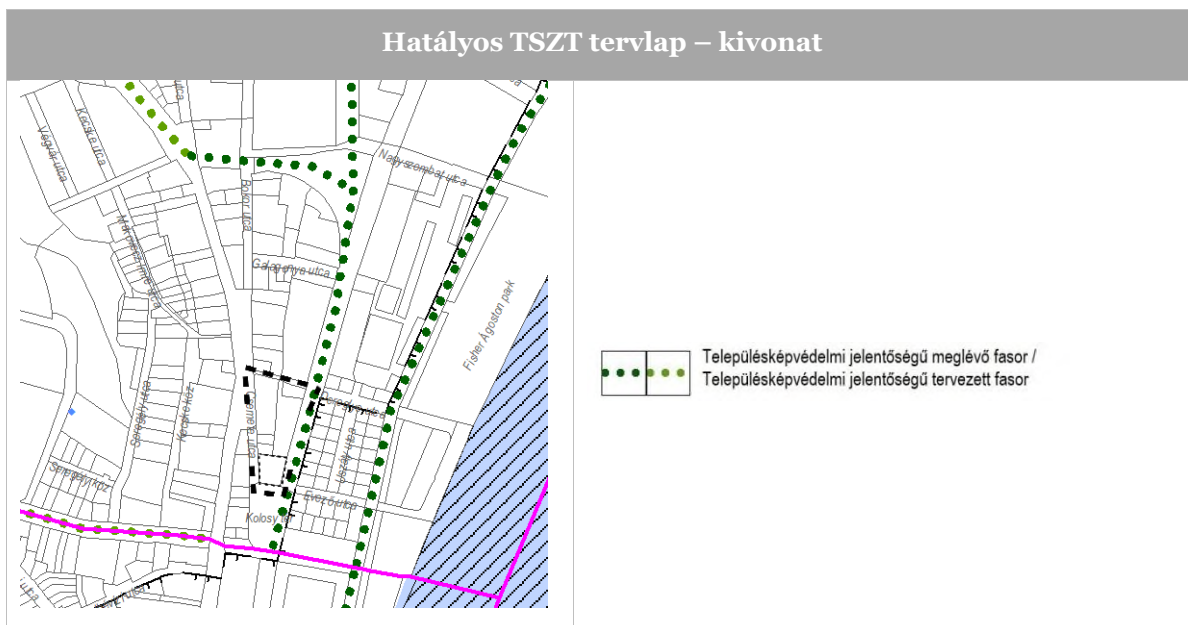
Budapest magassági szempontból – úgy a terepmorfológiát, mint az épített környezet adottságait tekintve – rendkívül sokszínű, ami karakterének markáns meghatározó jellegzetessége. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Tekintettel arra, hogy az OTÉK-ban meghatározott magassági értékek nem kellően differenciáltak, ezért a TSZT-ben magassági szabályozást igénylő területek és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások kerültek meghatározása. A konkrét vizsgálat alá vont terület, így a fejleszteni tervezett ingatlan a **TSZT magassági szabályozásával nem érintett**.

(A Lajos utca keleti oldala karakterőrző területbe (II. párkánymagassági kategória) sorolt (a fenti tervlapon pirosas árnyalattal színezett terület), ahol ugyan a TSZT szabályozza a megengedett légtérarányt és a legnagyobb párkánymagasságot is, de kevésbé szigorú módon, mint az I. kategória területén).

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

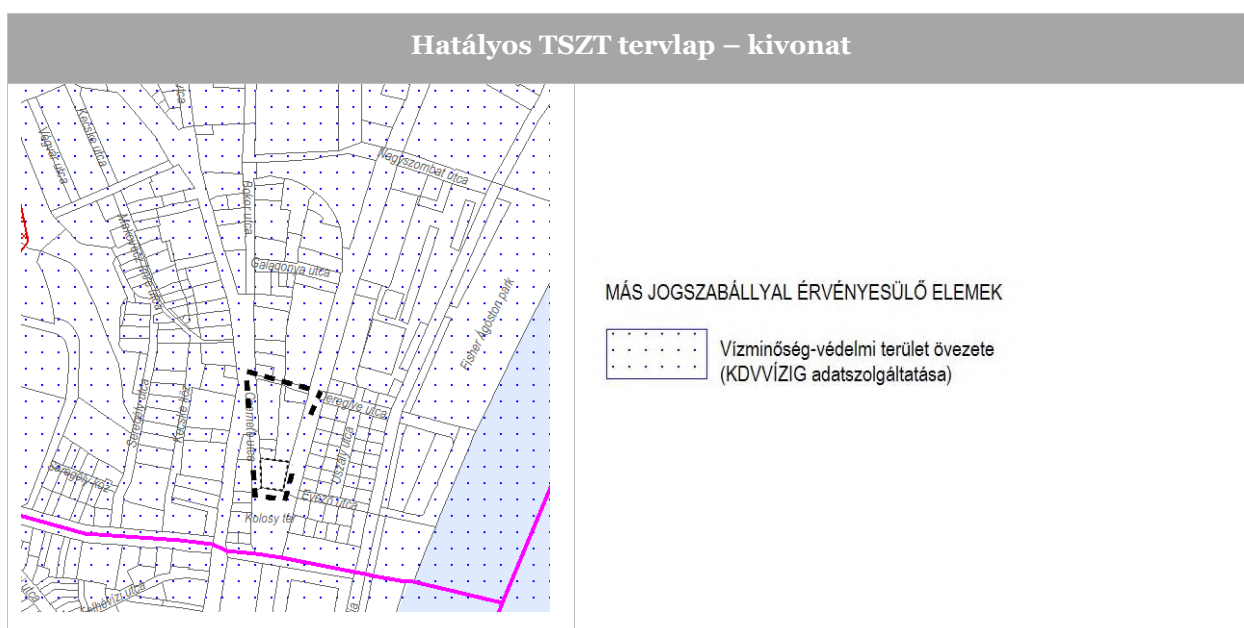
A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz.



A tervlap a Lajos utca keleti oldalán található fasort *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként* emeli ki.

A konkrét vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapjának elemei **nem érintik**.

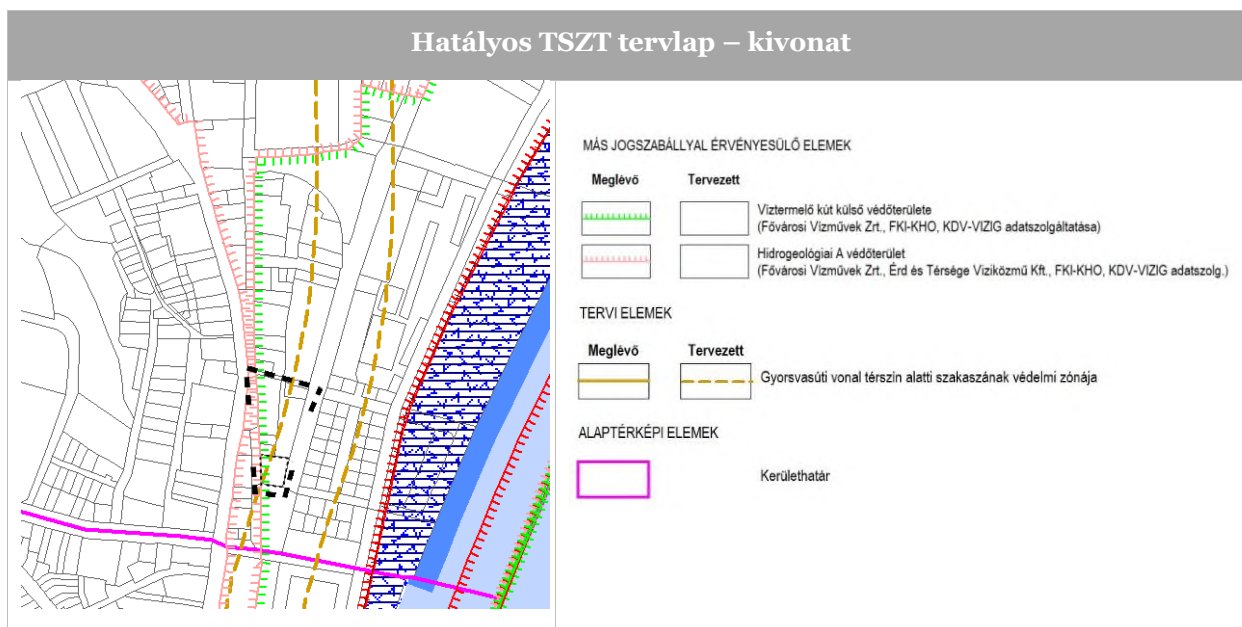
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A teljes III. kerület, így a tervezési terület is a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül **vízminőség-védelmi terület** övezetén helyezkedik el. Az övezet területébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb elemei **nem érintik**.

6. Védelmi, korlátozási területek



A vizsgált terület a KTVF: 60894-1/2009. számú határozattal előzetesen lehatárolt, partiszűrészű Budaújlaki Vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén, továbbá a parti szűrészű vízkitermelő kutak külső védőterületén helyezkedik el. Előbbi mellett a Margitsziget II. (Magda) kút vízbázisának védőidomai és védőterülete is átnyúlik a III. kerület területére, ami szintén érinti Óbuda belvárosi részét, így a vizsgált területet is.

A vizsgált tömb közvetlenül érintett a tervezett M5-ös metróvonal térszín alatti szakaszának védelmi zónájával. A tervlapon feltüntetett védelmi elemek egyrészt védik a közlekedési infrastruktúrát, tehát biztosítják zavartalan működését, másrészt a közlekedésből fakadó káros hatások figyelembe vételével korlátozzák a környezetet. Tehát határokat szabnak a szomszédos területek használatának, hogy azok ne akadályozzák majd a közlekedési infrastruktúra megfelelő működtetését. Jelen esetben a térszín alatt tervezett metróvonal részletes tervei, pontos nyomvonallevezetése még nem ismert, a terv a védőzónát a szerepeltetett tervi nyomvonallhoz viszonyítottan jelöli ki, az ismeretek jelen fázisában az csak tájékoztató szerepet tölt be.

3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

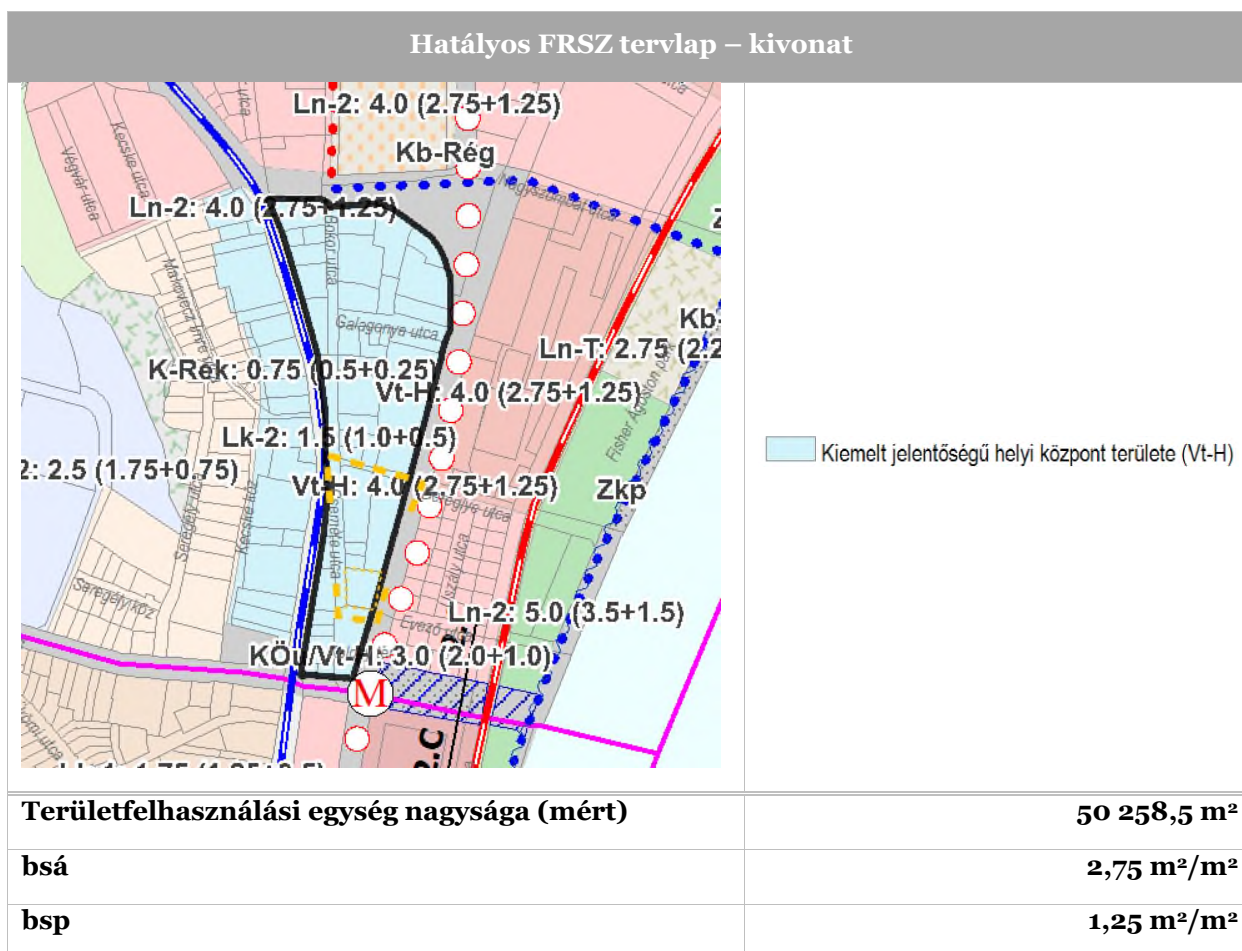
„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget minden építményszintet számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendők. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

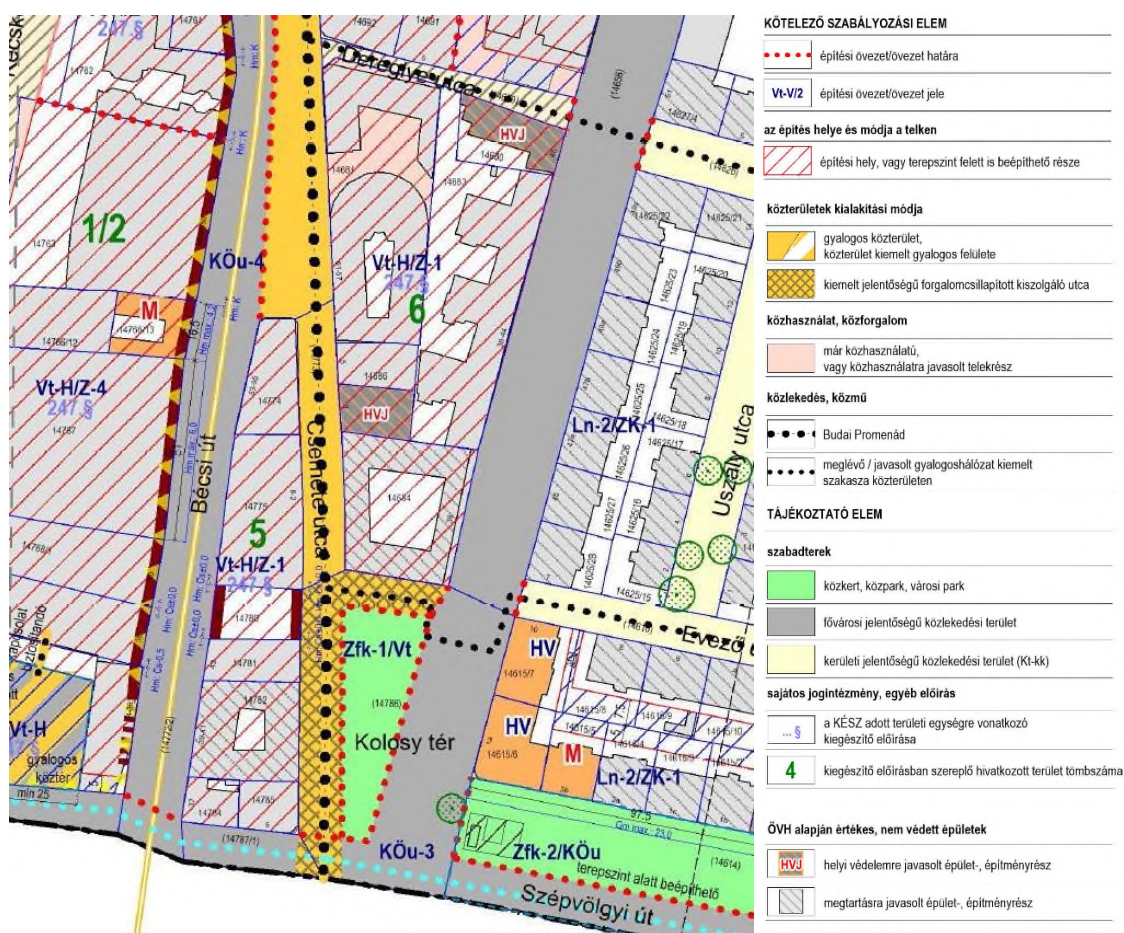


A kerületi építési szabályzatban az adott területfelhasználási egység területén elhelyezkedő egyes építési övezetekre a szintterületi mutató értékét úgy kell meghatározni, hogy az egység területén építhető összes szintterület a meghatározott beépítési sűrűségi érték által építhető össz-szintterületet nem haladhatja meg.

Az **FRSZ 3. mellékletét** képező „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap kategóriái a vizsgált területet **nem érintik** (lásd: TSZT 3.b) tervlap is).

3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

Óbuda jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzatát az Önkormányzat képviselő-testülete a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá (továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ jogharmonizációs felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, amelyet a terv készítője az Urban-LIS Stúdió Kft. készít elő.



8. ábra: KÉSZ 1. melléklet – Szabályozási terv kivonat

Az ingatlan az ún. Óbuda-Újlak városrész területén, a **6. sorszámú tömbön** helyezkedik el, és – a TSZT-vel összhangban – **Vt-H/Z-1** jelű kiemelt jelentőségű helyi központ építési övezetbe sorolt.

A tömb teljes területe, így a konkrét fejlesztéssel érintett 14684 hrsz. ingatlan teljes területe is beépíthető a megengedett beépítettség mértékéig (építési hely). A piac épületét a szabályozási terv megtartásra javasolja.

A tömböt határoló közterületek övezeti besorolása:

- a Lajos utca KÖu-3 jelű fővárosi jelentőségű közlekedési terület,
- a Csemete utca a Kolosy térig gyalogos közterület,
- a **Kolosy tér** térfalai menti **közlekedési területek kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca övezeti besorolásúak** (a piac előtt *10,0 méter*, a Csemete utca meghosszabbításában *12,0 m szabályozási szélességgel*),
- a tér maga **Zfk-1/Vt** jelű – a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületi övezetek közül – **nem beépíthető fásított köztér** övezetbe sorolt.

Az ingatlan jelenlegi – a beavatkozás szempontjából releváns – beépítési paraméterei (KÉSZ 2. melléklet 10. táblázat):

Vt-H/Z-1	A telek legnagyobb beépítési mértéke		Szintterületi mutató – általános		Zöldfelület i arány	Épületmagasság
	(%)		(m ² /m ²)		(%)	(Ém, „m”)
	Földszinten	Emeleti szinteken	Általános	Adható kedvezmény		
	100	80	2,0	+0,5	0	5,5

A **KÉSZ** a lehatárolt területre vonatkozóan a 2. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek és a rendelet általános előírásai mellett **egyedi szabályokat állapít meg** (XXI. fejezet - 247.§).

A KÉSZ 67. §-a rögzíti a **beépítési magasság** és az épület legmagasabb pontjának meghatározására vonatkozó előírásokat. A megengedett legnagyobb beépítési magasság az érintett ingatlan vonatkozásában lehet (67.§ (1) bek.) épületmagasság (Ém érték), és/vagy homlokzatmagasság.

A KÉSZ 67.§ (8) bekezdése értelmében a 247.§ hatálya alá eső lehatárolt területen az ingatlan esetében – mivel a 3. melléklet nem határoz meg utcai párkánymagassági értéket (Pmu) – a **247.§ kiegészítő előírásait kell alkalmazni az épületek magassági értékeinek meghatározása során.**

A 67.§ (5) bekezdés értelmében a 9,5 méternél alacsonyabb megengedett épületmagasságú építési övezetek területén – a Szabályozási Terv vagy a 247.§ eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb egy építményszint létesíthető az épületmagasság számításnál figyelembevett 45°-os sík alatt, vagyis egy tetőtéri szint alakítható ki (megjegyzendő, hogy az épület kialakult állapotában két tetőtéri szintet tartalmaz).

Az épületmagasságot együtt kell alkalmazni az **épület legmagasabb pontjának** előírásaival, azonban az érintett ingatlan esetében ez utóbbi **érték nem került megállapításra a KÉSZ-ben.**

A 247.§ (1) bekezdés d) pontja értelmében a gyalogos közterületek mentén a közterület felőli földszinten csak üzlethelyiség (kereskedelmi, szolgáltató), vendéglátó rendeltetési egység, közforgalmú iroda, kulturális és szórakoztató, valamint egyéb közhasználatú rendeltetési egység létesíthető. Ez utóbbinak mind a jelenlegi, mind a tervezett kialakítás megfelel.

Megállapítható, hogy a 247.§ egyrészt a tervezett beavatkozás szempontjából releváns általános előírásokat nem tartalmaz és a 6. tömbre vonatkozó további egyedi előírásokat nem állapít meg. Az FRSZ magassági korlátozása az ingatlant nem érinti.

A **Vt-H/Z-1** jelű építési övezetben (KÉSZ 177.§ vonatkozó rendelkezései)

- a) *nem létesíthető lakás a földszinten és az I. emeleti szinteken a Lajos utcának a Kolosy tér és Nagyszombat utca közötti szakasza menti épületekben*
- b) az épület **földszinti és első emeleti beépítési mértéke** akkor érheti el a **100%-ot**, ha
 - az épület egésze a rendeltetése szerint közhasználatú közintézmény, kulturális célú, valamint szórakoztató rendeltetésű, vagy
 - **ha a földszinti beépített terület, vagy a telek legalább 20%-a közhasználatú terület, és amelynek legalább fele üvegtetős lefedésként, vagy garázsszint feletti tetőkertként valósul meg;**
- c) az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítési mérték akkor alkalmazható, ha
 - parkolóház kerül elhelyezésre, vagy
 - az épület a saját parkolási kötelezettségén felül legalább 25% többletet jelentő közcélú parkolóférőhellyel létesül, vagy
 - az épület földszinti területének legalább 30%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, és az közvetlenül a közterülethez csatlakozik;
- d) **kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 m² lehet;**
- e) **szintterületi mutató kedvezmény** akkor adható, ha
 - a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy
- f) **az építtető vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TRSZ) részt vesz Óbuda-Újlak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.**

3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településkép védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

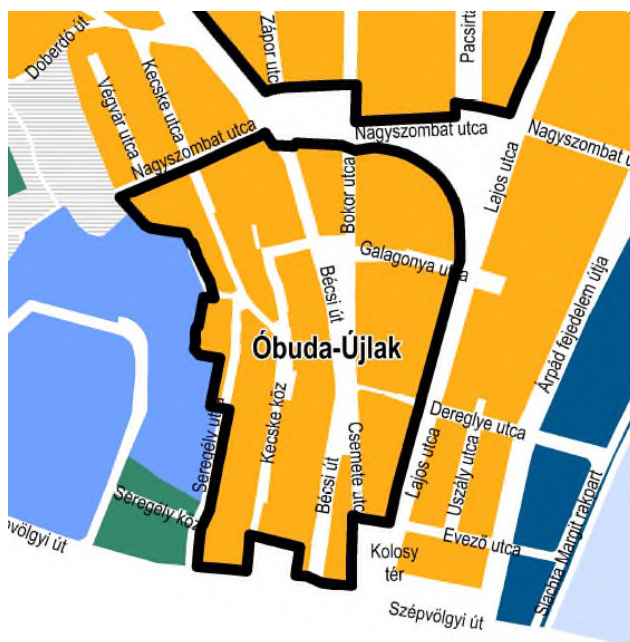
- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a *településképi szempontból meghatározó területeket*²,
- a *településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építménvfajtákra vonatkozólag).

A területi építészeti követelmény **tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat**, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára. A területi építészeti követelmény a helyi építési szabályzatban, a beépítési tervben és a közterület-alakítási tervben érvényesül.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestülete a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településkép védelméről szóló helyi rendeletét, amelyet az Önkormányzat a 36/2017. (IX.29.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyott jóvá és jelenleg is érvényes. A településképi rendeletet és a KÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

A vizsgált épület, illetve annak része nem áll sem egyedi, sem területi védelem alatt, ugyanakkor az **Óbuda-Újlak – hagyományos lakóegyüttesek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el.**



9. ábra: 2. ábra: Tkr. 2. melléklet - Településképi szempontból meghatározó területek - kivonat

² Jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilven jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze

A meghatározó és egyéb területekre vonatkozó **közös (általános) szabályokat** a Tkr. VI. és VII. fejezete rögzíti.

A településképi szempontból meghatározó területeken a **közterületről látható homlokzatok esetén:**

- nyílászáró cseréje esetén, az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók jellemző formájától, osztásától és színétől eltérni nem lehet, **kivéve, ha a homlokzaton egyidejűleg a többi hasonló nyílászáró is cserére kerül,**
- a homlokzati nyílászáró, biztonsági rács, zsalugáter, árnyékoló cseréje vagy ezek felújítása során – **a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével** – az épületen meglévő nyílászárók szín- és anyaghasználatától eltérni nem lehet,
- a közterület felé néző **magastető tömegét tagoló,** azt megbontó tetőtéri nyílászáró két egymás feletti sorban – **eltérő előírás hiányában** – nem alkalmazható.

A Tkr. 31. §-a tartalmazza a területre vonatkozó részletes településképi követelményeket az alábbiak szerint:

► **A tetőzet tömegformálására** vonatkozó különleges követelmények a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca és a **Kolosy tér menti épületeken:**

- a **közterületek felé** forduló homlokzatok esetében **magastetőn kívül más tetőidom nem létesíthető,** a magastető telekbelső felé alacsony hajlásszögű tetővel, vagy lapostetővel egészülhet ki,
- az épület utcai traktusának tetőzetén a tetőgerinc nem lehet merőleges az utcára,
- **oromfalas tetőkiemelés, tetőablak az utca felé nem létesíthető,**
- az épületek közterület felől látható **tetőzetének hajlásszöge nem lehet kisebb 40°-nál és nem lehet nagyobb 45°-nál,** kivéve, ha a szomszédos csatlakozó tetőzet ettől eltérő, mely esetben a szomszéd tetőzetének hajlásszöge a mérvadó,
- a tetőzetén a közterület felé bevilágítás céljából **ökörszemablakként kialakított nyílászáró, vagy padlásbevilágító létesíthető** (az ökörszemablak magassági és szélességi aránya (m/sz) nem lehet nagyobb 1/3-nál, szélességi mérete pedig 3,0 m-nél, és a tetőablakok összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét),
- a tetőzetén loggia, erkély, franciaerkély a közterület felé nem létesíthető,
- a nem a közterületre néző tetőablakok kialakítása a fenti előírásoktól eltérő lehet.

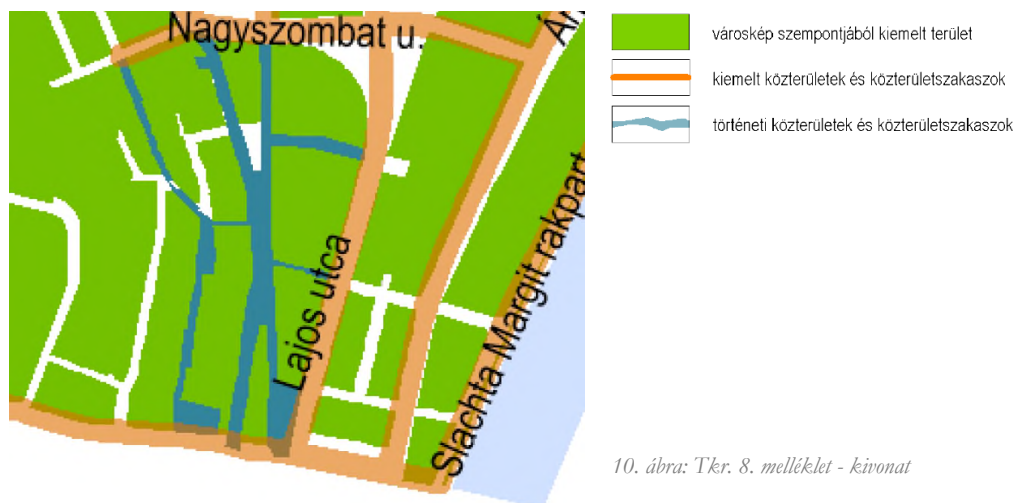
► **Anyaghasználati szabályok:**

- **tetőhéjalásként hódfarkú, vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül** – az épületszerkezeti indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak stb.) kivételével – más nem alkalmazható,
- homlokzati anyaghasználat jellemzően **vakolatarchitektúra** a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca és a **Kolosy tér menti épületek esetében.**

A Tkr. egyedi építészeti követelményeit (anyaghasználat, homlokzatkialakítás, stb.), a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.

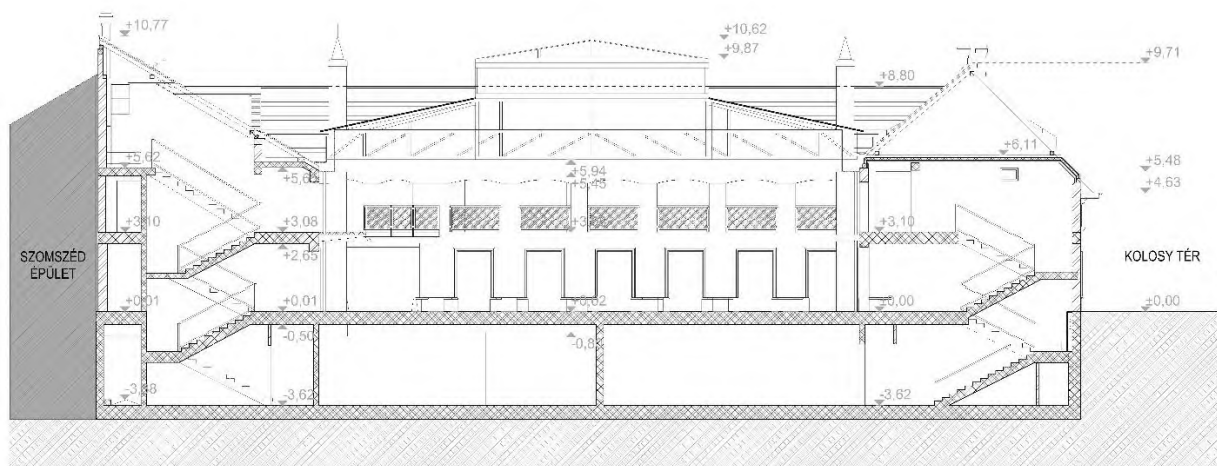
Az előbbieket mellett a **Tkr. 8. melléklete** kijelöli a „**Városképi szempontból kiemelt területeket, kiemelt közterületeket, történeti közterületeket**”. (A 9. és 10. melléklet az érintett utcák/utcaszakaszok jegyzékét tartalmazza.)

A beavatkozással érintett ingatlan **városképi szempontból kiemelt területen** helyezkedik el, az ingatlant keletről határoló **Lajos utca kiemelt közterület** besorolású, a **Kolosa tér** és a **Csemete utca** pedig **történeti közterület** kategóriába sorolt.

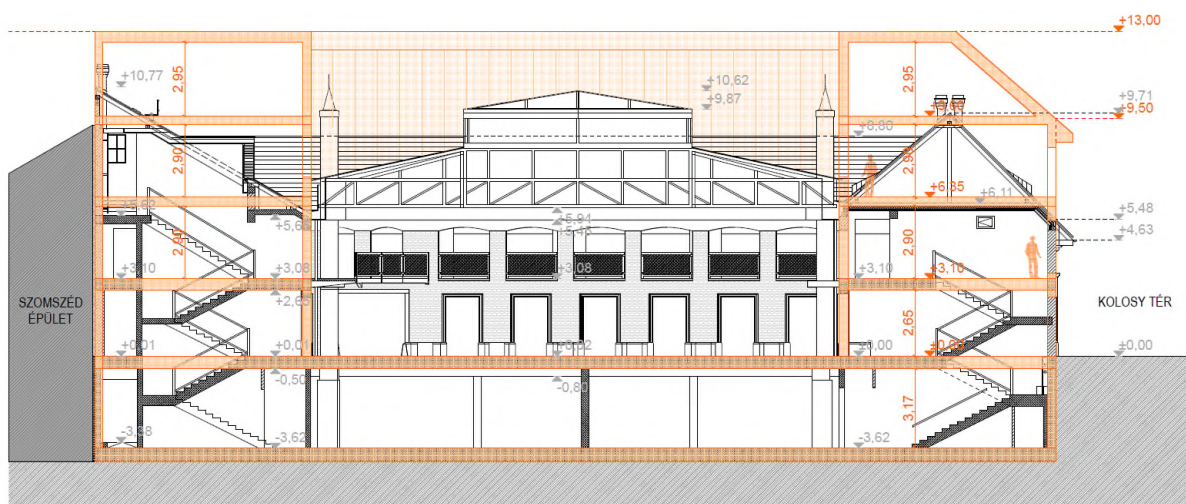


A rendelet alkalmazásában a **városképi szempontból kiemelt terület, közterület** azon telkek és közterületek összessége melyeken az építési tevékenység a városkép szempontjából kiemelt figyelmet igényel, és ezért **településképi véleményezési – vagy településképi bejelentési eljárással érintett**.

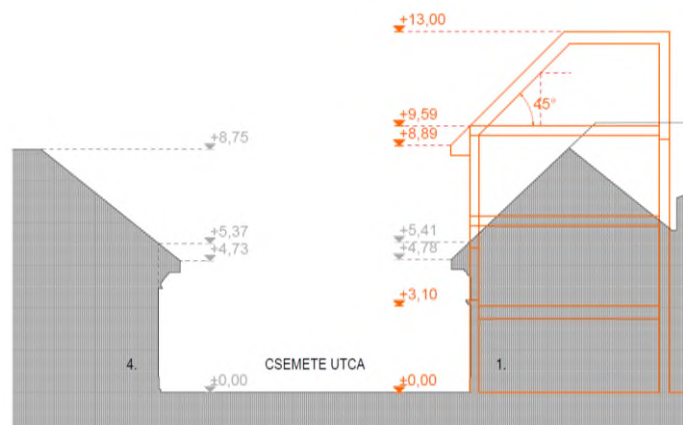
A **történeti közterületekre** vonatkozóan a rendelet a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, egységes díszburkolat (hagyományos bazalt kockakő, kiskockakő, vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolat) kialakítását írja elő **közterület alakítási tervben** meghatározottak alapján.



11. ábra: Meglévő épület metszete (Csemete utca irányából)

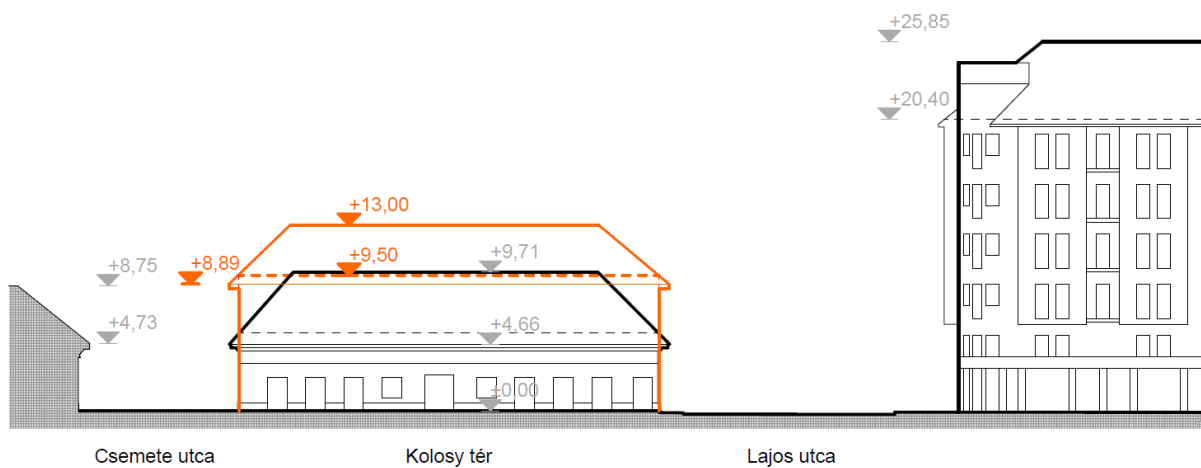


12. ábra: A bővítéssel tervezett épület metszete (Csemete utca irányából)

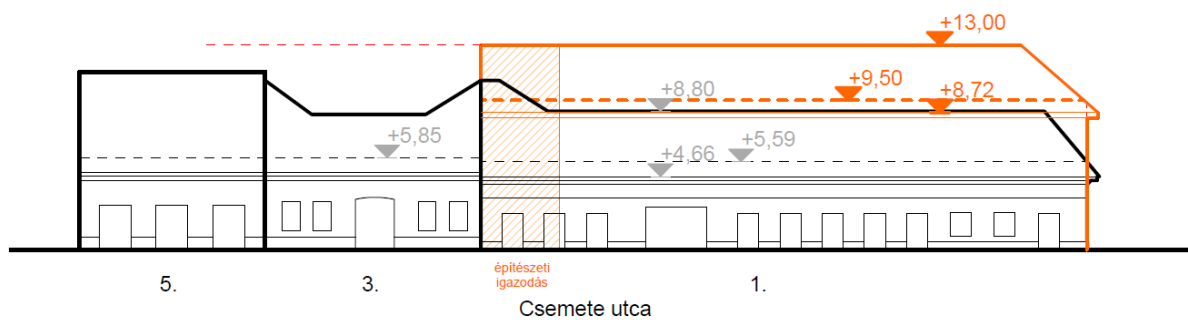


13. ábra: Csemete utca utcametszete a Kolosy tér irányából

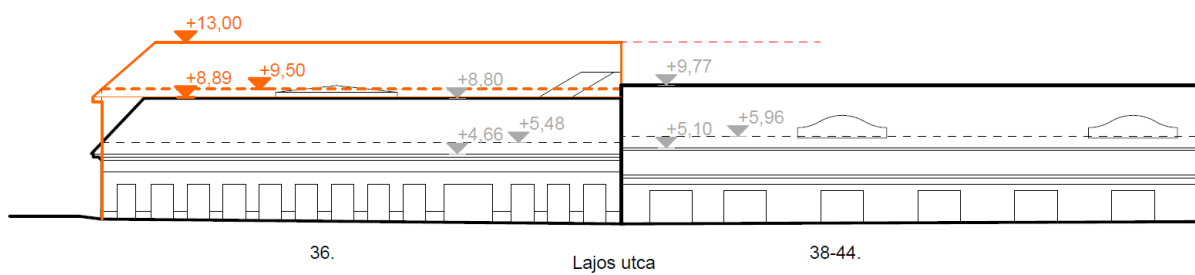
4.2.1 Beépítési magasságok, épülettömeg változása



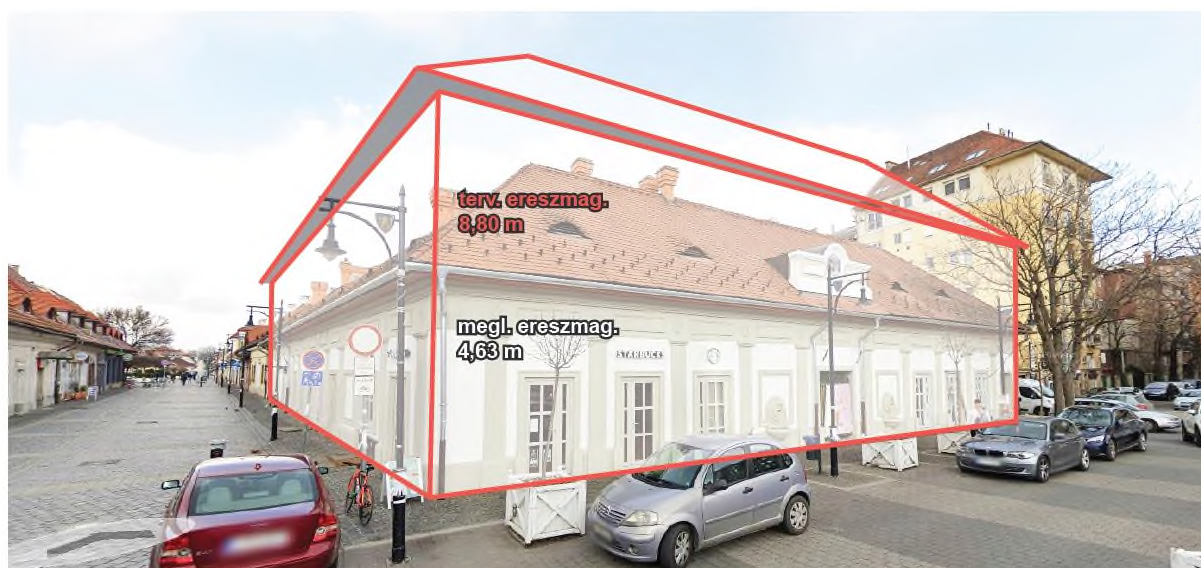
14. ábra: Épületmagasságok a Kolosy tér felől



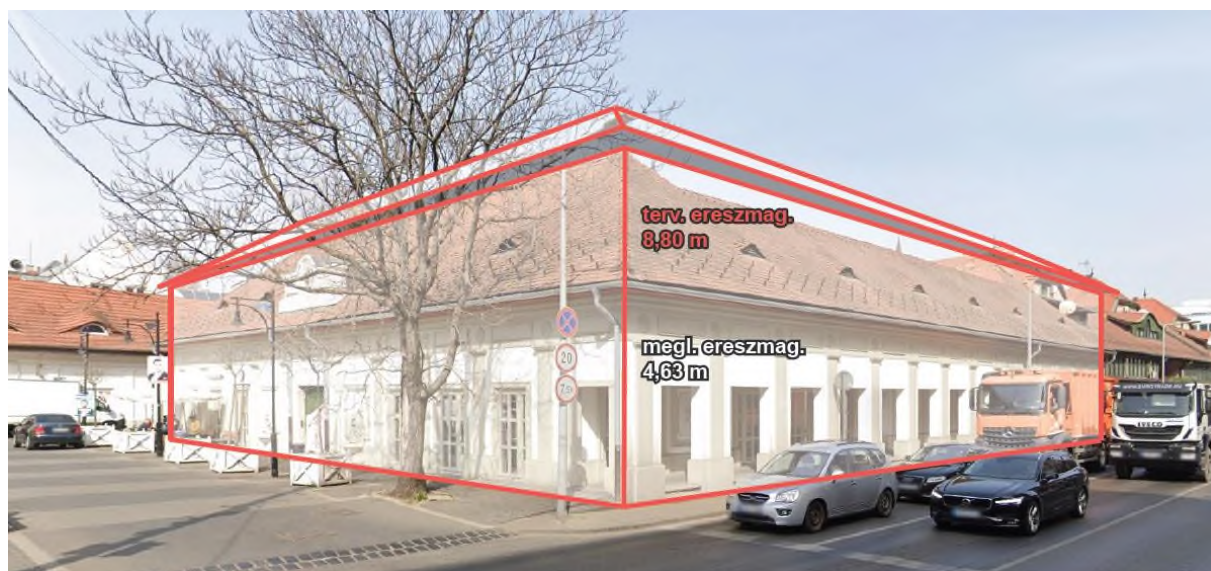
15. ábra: Épületmagasságok a Csemete utcában



16. ábra: Épületmagasságok a Lajos utcában



17. ábra: Tömegvázlat a Kolosy tér (Csemete utca) irányából



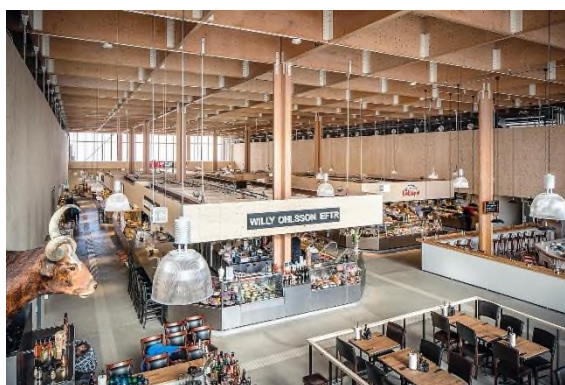
18. ábra: Tömegvázlat a Lajos utca felől

4.2.2 Rendeltetések meghatározása, belső funkcionális kialakítás

Az egykori piaci csarnok funkcióváltással, vendéglátó fő rendeltetéssel működne tovább. A földszinti üzlethelyiségek egy-egy önálló éttermi bérleményként működnek majd, melyek közös fogyasztótérként a központi fedett csarnok szolgál. A „food court” koncepció Európában, az Egyesült Államokban, és a közelmúltban Magyarországon is sikeresen működtethető vállalkozás, köszönhetően a divatos gasztronómiai trendeknek, és annak a milliónek, ahol minőségi ételeket egy könnyed, laza, nyüzsgő, a nap bármelyik szakában látogatható, igényesen kialakított helyszínen lehessen fogyasztani.



19. ábra: Victoria Market Hall, London



20. ábra: Ostermalm piac, Stockholm



21. ábra: The Forks, Winnipeg



22. ábra: Market Halls, Fulham

► Földszinti rendeltetések

Utcai kapcsolattal is rendelkező éttermi egységek, és elsősorban élelmiszer, delicatesse kiskereskedelemmel foglalkozó üzlethelyiségek, bérleti működtetésben. Az éttermek közös fogyasztótérre maga az üvegezett, fedett csarnokudvar. Az üzemeltetéshez szükséges irodai, takarító, tároló és vendég WC csoportokkal.

► Emeleti rendeltetések

A food hall lényegi eleme, a színes kínálatú konyhák és a fogyasztótér közvetlen kapcsolata csak a földszinten biztosítható, tapasztalatok alapján az emelet-földszint kapcsolat már nem működőképes. Az átalakítással természetes megvilágítással is bíró emeleti területek önálló üzlethelyiségek, illetve kisebb irodák helyszíne.

► Tetőtér

Az átalakítással hasznosíthatóvá válik a jelenleg üres tetőtér, mely szintén irodaterületeknek ad majd otthont, bérleti konstrukcióban. A funkcióváltással az épület gépészeti igénye lényegesen megnövekszik, a légtechnikai helyiségek szintén a tetőtérben (a második tetőtéri szinten) lennének kialakítva.

► Pinceszint

Kiszolgáló és háttérterületek, valamint 19 gépkocsi parkolására szolgáló teremgarázs.

4.2.3 Tervezett átalakítások

A fejlesztés megvalósításához az épület átfogó felújítására van szükség. Az emeletráépítéssel, illetve az emeleti bérlemények természetes megvilágításának biztosítására nyílászárókat kell kialakítani az utcai homlokzatokon, miáltal az utcai párkánymagasság és a gerincmagasságok emelkedni fognak. Az átalakításnak köszönhetően lehetőség nyílik az újonnan létesülő tetőtér beépítésére is (megfelelő arányú tető kialakítással akár két tetőtéri szint kialakítására is azzal, hogy a második tetőtér homlokzata csak a belső udvar/átrium irányába jelenik meg). Mindez a meglévő fedélszék bontásával és új tetőszerkezet építésével jár majd együtt. Megmarad azonban a tervezett épület lényegét jelentő belső, üvegezett, fedett udvar.

A rendeltetés megváltoztatásával a földszinti bérlemények kialakítása is változni fog, jellemzően „shell and core” rendszerben, azaz az egységek szerkezetkész állapotban, gépészeti és villamos csatlakozási kapcsolattal valósulnak meg, míg a bérlemény teljes belső kialakítása az egység bérelőjének lesz a feladata.

A fejlesztéssel jelentősen nőni fog az épület gépészeti, elsősorban légtechnikai igénye. Ezzel párhuzamosan biztosítani kell a megnövekedő elektromos kapacitás igényét is.

4.2.4 Közlekedés, műszaki infrastruktúra

Ahhoz, hogy az elképzelt vendéglátó funkció egész évben be tudja vonzani azt a vendéglétszámot, hogy turisztikailag is meghatározó célponttá tudjon válni, biztosítani kell a megfelelő megközelíthetőséget. Közösségi közlekedés és kerékpáros elérhetőség szempontjából az adottságok kiválóak, a gépkocsiforgalom irányítását, a parkolás lehetőségének a biztosítását azonban meg kell oldani.

A közlekedési igények, illetve a parkolás kielégítésének vizsgálatára forgalomtechnikai vizsgálat és javaslat született (Közlekedés Kft. 2020. május), melyet a Telepítési Tanulmányterv melléklete tartalmaz. A bővítésből származó biztosítandó többlet-parkolóhelyek számának meghatározását a „Szabályozási koncepció” vonatkozó fejezete tartalmazza.

Az ingatlan közműellátottsága teljes, a tervezett funkció ellátásához a főhálózat megfelelő kapacitással rendelkezik a szükséges (elsősorban villamosenergia (gépészet) fejlesztésekből adódóan keletkező többlet-igények kielégítésére/befogadására.

5 A JAVASOLT BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

5.1 Műszaki-infrastruktúra fejlesztés igénye

A fejlesztési terület környezetében a fő közlekedés- és közműhálózat kiépített, kapacitása megfelelő a fejlesztés befogadására.

A terület közösségi közlekedési ellátottsága általánosságban kiválónak mondható, fejlesztést nem igényel.

A meglévő épület rendeltetésének megfelelő működéséhez biztosítandó és szükséges parkolást az **Új Udvar Mélygarázs**ban lehet jelenleg is biztosítani, amelynek megközelítése a Bécsi útról, illetve a Kecske közből lehetséges. A cél, hogy a mélygarázs mindkét lehajtója északi (városhatár), déli (belváros irányából) és nyugati (Szépvölgyi út) irányokból is könnyedén megközelíthető legyen. Annak érdekében, hogy az épület a rendeltetésének megfelelően rentábilis módon tudjon üzemelni **a környező utak közlekedési rendjét forgalomtechnikailag felül kell vizsgálni.** (Lásd részletesen: melléklet szerinti javaslatok).

Az új forgalmi rend kialakításának részeként javasolt a Kolosy tér északi útszakaszának lezárása és átadása a gyalogosforgalom részére (a nyugati szakasz zsákutcaként működne tovább), amely következtében **a tér gyalogos felülete növekedne.**

5.2 Humán-infrastruktúra fejlesztés igénye

A fejlesztéssel új lakás nem jön létre így nem merül fel a humán-infrastruktúra fejlesztés igénye.

6 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI

A tervezett fejlesztés országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget nem érintik.

Az építkezésből az építkezés ideje alatt építési zaj- vagy rezgésterhelésre kell számítani, azonban a vonatkozó jogszabály értelmében a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket ez esetben is az építőipari tevékenység ideje alatt a kivitelező köteles betartani.

Az üzemeltetésből származó számottevő zaj, vagy rezgésterhelésre nem kell számítani, az épületgépezési berendezések a zajkibocsátása a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt tartható.

A vendégek, dolgozók részéről kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el. Az üzemeltetés során keletkező hulladékok elszállításával jelentős többlet környezeti terhelés nem keletkezik.

7 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgálatok és a tervezés során megállapítást nyert, hogy annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés meg tudjon valósulni szükséges egyrészt a KÉSZ, másrészt a településképi rendelet módosítása.

7.1 A KÉSZ-módosítás koncepciója

7.1.1 Az ingatlan jelenlegi és a fejlesztéssel várható beépítési paraméterei

Beépítési paraméter	KÉSZ-ben engedett	Kialakult	Tervezett (igényelt)	Változás
Beépítési mérték terepszinten (%)	100% (udvarlefedéssel)	100% (udvarlefedéssel)	100% (udvarlefedéssel)	X
Legkisebb zöldfelület (%)	0% (udvarlefedéssel összhangban)	0% (udvarlefedéssel összhangban)	0% (kialakult állapot szerint)	X
Általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	2,0 +0,5	2,73	3,5	✓
Épületmagasság (m)	5,5	5,61	9,5	✓

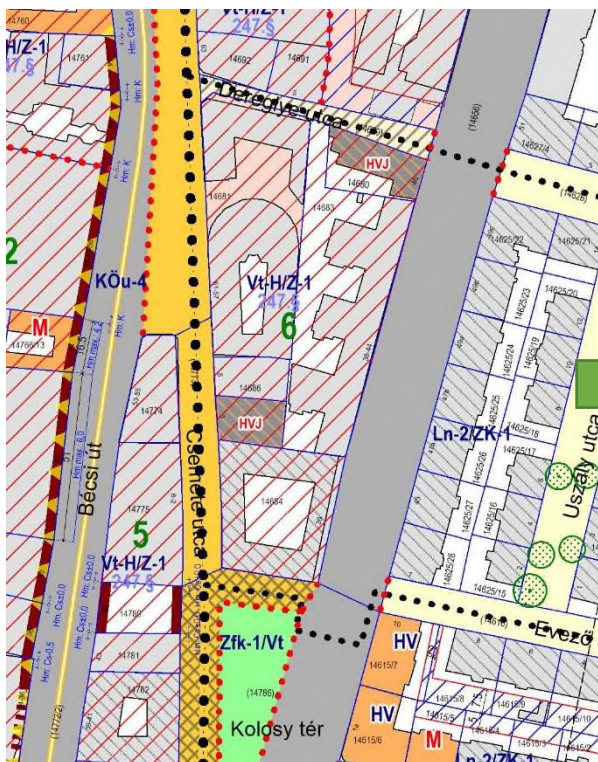
A tervezett bővítéssel a közterületek felé forduló homlokzatok esetében továbbiakban is magastető tervezett. Az emeletráépítéssel a gerincmagasság kb. 3,3 méterrel emelkedne meg. Ez utóbbi paramétert a KÉSZ nem határozza meg, azonban jogalkotói szándék esetén az épület legmagasabb pontja meghatározható (min. 13,0 m).

A településképi rendeletben meghatározott 40-45° hajlásszögű tető kialakítási előírást betartva az épület keskenyebb épületraktusain (Lajos utca, Csemete utca) 45°, míg a szélesebb épületraktusok (Kolosy tér, Lajos utcai szomszédos csatlakozó épület felőli épületszárny) esetén 41°-os tetőhajlásszöggel számol a terv.

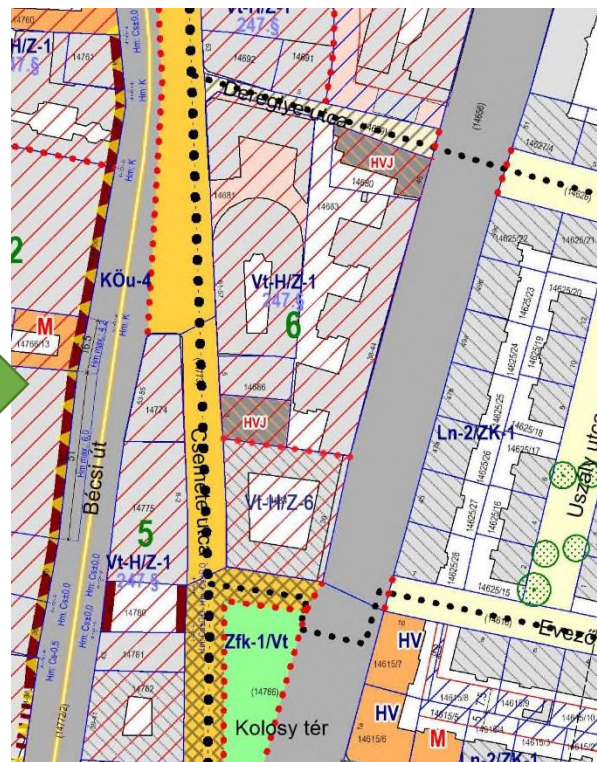
A tervezett fejlesztéssel a változó beépítési paraméterek **jogtechnikailag** egy új építési övezet létrehozásával biztosítható.

A módosítással egy új – a meglévő építési övezetek sorszámát figyelembe véve beiktatott – **Vt-H/Z-6** jelű építési övezet bevezetése történne. Ennek megfelelően szükséges:

- **a szabályozási tervlapot** módosítani (KÉSZ 1. melléklet 25. szelvény) ► **övezethatár** a 14684 hrsz. ingatlan északi telekhatára mentén



24. ábra: Hatályos Szabályozási Terv - kivonat



23. ábra: Módosított Szabályozási Terv - kivonat

► az **építési paramétereket** meghatározó táblázatot (KÉSZ 2. melléklet 10. táblázat) szükséges egy új sorral kiegészíteni:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													210.	táblázat
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	területfelhasználási kategória:	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM	
2.	Vt-H	a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb		az épület				épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám
3.		beépítési mód és épület-elhelyezés		beépítési mértéke terepszint				szintterületi mutatója		legnagyobb				telkenként	épületenként	telkenként
4.	övzettszám		terület	szélessége	mélysége	felett	alatt	általános	parkolási	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	db	db	db
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		m ²	m	m	%		m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m	m	db	db	db
6.	B _{éh}		T	TSZ	Tm	B% _{TF}	B% _{TA}	SZTM _á	SZTM _p	Z%	Em	Hm v. Élp v. Pmu	H _u /H _i	Ész	Lsz/É	Lsz/T
7.	20. Vt-H/Z-6		Z	500	12	-	80/F 100	100	3,5	2	10/5 0	9,5	-	-	-	-

Az előbbi építési paraméterek meghatározása mellett a tanulmánytervben bemutatott építészeti koncepciót figyelembe véve, az építészeti szabadság biztosítása mellett az épületmagasság tekintetében az alábbiakra javasolt figyelemmel lenni:

- a szomszédos Csemete utca 3. szám alatti alacsonyabb épülethez való igazodás szükségességének mérlegelése, illetve a csatlakozás módja/mértéke, a szabályozás szükségességének megfontolása ► a piac épülete a városrész indokolt fejlődésének az előfutára lehet, előbbi okán városépítészeti kérdés, hogy egy építészeti is kiemelkedő értéket képviselő új, a modern igényeknek megfelelő saroképületnek milyen mértékben és milyen módon kell igazodnia a mellette lévő fölszintes épülethez. Ennek eldöntése inkább településképi, mintsem építészeti kérdés, ugyanakkor javasolható a figyelmet felhívni a szabályozással a léptékváltás tényére, illetve a megfelelő építészeti kialakítás igényére. Ugyanakkor a „túlszabályozás” is elkerülendő tekintettel arra is, hogy a Csemete utcai épülethomlokzat/épületrész korlátozása kihatással van a teljes épület formálására, és

kedvezőtlen, erőltetett építészeti megoldásokat idézhet elő. (A Lajos utca felől a csatlakozás nem indokol szabályozandó illeszkedést, figyelembe véve a Lajos utca túloldalának léptékváltását és a feltételezett jövőbeni fejlődési irányokat).

- fejlesztői szándék egy nagyobb „KAPUZAT” létrehozása a tér felőli oldalon, ami illik az Óbudai Promenád gondolatához, annak kiindulópontjaként. Ezzel a tér megújulásának meghatározó látványpontja hozható létre.
- szükség esetén a beépítési magassági paraméterek (épületmagasság, legmagasabb pont) a szintszámról is érdemes lehet rendelkezni, ami összességében a földszint plusz legfeljebb két emelet és tetőtér lehet (a tetőtérben két szint kialakítható azzal, hogy az utca irányába nyílás csak az első tetőtéri szinten alakítható ki figyelemmel a településképre (is)).
- a megfelelő belmagasságú használati szintek létrejötte érdekében a jelen tervfázisban ismertté vált magassági értékek mellett egyrészt a Csemete utcai épületcsatlakozás, valamint a vízionált kapuépítmény szabadabb tervezhetősége érdekében az épületmagasság ezen pontokon való kis mértékű túllépésének megengedése is indokolt lehet.

A fent leírtakat figyelembe véve, amennyiben az Önkormányzat a 2. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek mellett a **finomszabályozást** is indokoltnak tartja, úgy a **247.§-t az alábbi (12) bekezdéssel javasolható kiegészíteni**³:

„(12) A **6-os** tömb szabályozása a 14684 hrsz-ú telekre vonatkozóan

- a) az épület a Kolosy tér felőli nézetében legfeljebb földszint+2 emelet+tetőtér kialakítású lehet, kétszintes tetőtér megvalósítása esetén a második tetőtéri szint nyílászárói csak az épület belső udvara felé alakíthatók ki,
- b) a Kolosy tér felől legfeljebb a homlokzatszélesség felén a párkányon túlnyúló tetőkiemelés, kapuzatos épületrész létesíthető, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épület gerincmagasságát,
- c) a szomszédos Csemete utcai épület melletti igazodást építészetileg úgy kell kialakítani, hogy az épület utcai homlokzatstruktúrájába illő arányos szakaszán meghatározó homlokzati- és tömegváltás jöjhessen létre és érvényesülhessen az utcakép tekintetében,
- d) az épület legmagasabb pontja 13,0 m.”
- e) a b) és c) pont építészeti kialakítása és a megfelelő belmagasságú használati szintek létrejötte érdekében – az épület legmagasabb pontjának figyelembevétele mellett – az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a 2. mellékletben meghatározotthoz képest.

A kiegészítés okán szükséges a 247.§ (5) bekezdésének módosítása is az alábbiak szerint:

„(5) A Szabályozási Terven jelölt tömbök számozásának megfelelő kiegészítő előírásait a (6)-(~~12~~) bekezdés rögzíti, melyeket az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.”

³ A KÉSZ módosítás végleges normaszövege a módosító eljárás/bedolgozás során a szabályozási elhatározások megtartása mellett pontosításra kerülhet.

7.1.2 A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása

A bővítéssel az egyes rendeltetésekhez telken belül biztosítandó többlet-parkolóhelyek számát – a KÉSZ 51.§-a, valamint a KÉSZ 4. melléklete alapján, továbbá az OTÉK-ban meghatározott előírásokat figyelembe véve⁴ – a terv jelenlegi fázisában ismert adatok alapján számítottuk. A fejlesztés alá vont ingatlan a KÉSZ vonatkozó melléklete értelmében a *parkolási kötelezettség és közterületi engedmény vonatkozásában* a „belső zóna” területén, az ún. „városközponti és Belső Óbudai zónában” helyezkedik el.

Az OTÉK 42.§ (1) szerint meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

A bővítésből eredő – a tervekészítés jelen fázisában – **becsült hasznos alapterület növekedés** – a korábban 1,90 m belmagasság alatti területek növekményéből és a tetőtér beépítés hasznos alapterületéből számítva – **438,5 m²**. A KÉSZ 4. melléklete alapján a zóna területén iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után 0,5 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A KÉSZ 51.§ (1) bekezdésében rögzített kerekítési szabályokat figyelembe véve tehát a bővítéssel *várhatóan további 11 db parkolóhelyet kell biztosítani az ingatlanhoz.*

Az építészeti tervezés előrehaladtával az adatok változhatnak, így a fenti számítás csak tájékoztató jellegű, a nagyságrendileg várható többlet-parkolózámot mutatja.

7.1.3 TSZT/FRSZ-nek való megfelelés

A KÉSZ-ben a TSZT-vel összhangban megállapított területfelhasználási kategória (Vt-H) – az eltérő beépítési paraméterek és egyedi előírások bevezetésével is – a továbbiakban is megfelelő keretet biztosít a tervezett hasznosítás számára, a területfelhasználás módosítása nem szükséges.

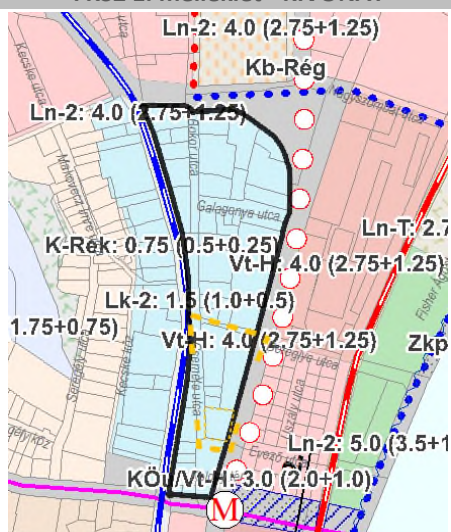
A javasolt módosítás az ingatlanra érvényes legkisebb zöldfelületi mutató értékén nem változtat, így a TSZT-ben meghatározott zöldfelületi átlagérték vonatkozásában a hatályos tervi megfelelés igazolt.

Összességében tehát a módosítástól függetlenül a terv a **továbbiakban is megfelel a TSZT-nek.**

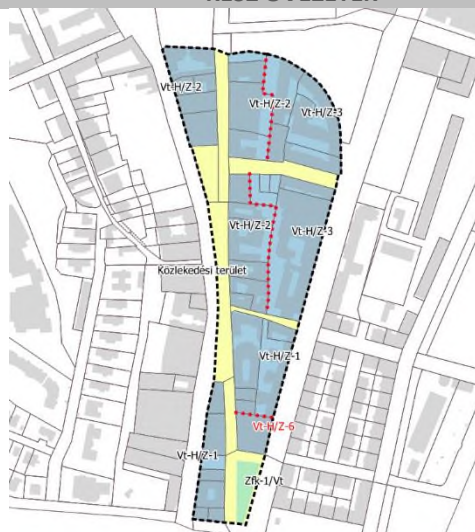
Az FRSZ vonatkozásában tekintettel arra, hogy kizárólag az **általános szintterületi mutató értékét** érinti változás, így az FRSZ-el való összhang igazolását az **általános beépítési sűrűségi érték vonatkozásában** mutatjuk csak be (lásd. lentebb). A hatályos építési jogok szerint megállapított parkolási szintterületi mutató értéke nem változik.

⁴ Fontos kiemelni, hogy a hatályos KÉSZ az OTÉK 111.§ (3) bekezdésével összhangban a meglévő építmény bővítése, átalakítása rendeltetésének módosítása esetén maximálisan adható 50%-os kedvezményt a zóna területére megadja, a KÉSZ-ben további, a többlet-parkolóhelyek számának csökkentésére irányuló kedvezmény nem adható. A parkolóhely-építési kötelezettség megváltása az Önkormányzat 24/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete alapján történhet.

FRSZ 1. melléklet - KIVONAT



KÉSZ ÖVEZETEK



FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²	Építhető szintterület m ²
			bsá	általános
	Vt-H	50 258,50	2,75	138 210,88

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Általános szintterületi mutató m ² /m ²	Építhető szintterület m ²
			szmá MAX	általános
	Vt-H/Z-1	10 751,97	2,50	26 879,93
	Vt-H/Z-2 - közbenső telek kedvezménnyel*	7 237,76	2,75	19 903,84
	Vt-H/Z-2 - saroktelek kedvezménnyel**	4 793,14	3,25	15 577,71
	Vt-H/Z-3 közbenső és sarok kedvezményekkel***	14 812,36	4,00	59 249,44
	Vt-H/Z-6	1 310,00	3,50	4 585,00
	Zfk-1/Vt	1 045,44	-	-
	Közelkedési terület	10 307,83	-	-
	Szum	50 258,50		126 195,91

*szmá általános esetben 2,5, előírásban szereplő feltétel szerint +0,25 adható

**szmá általános esetben saroktelek esetén 3,0, előírásban szereplő feltétel szerint +0,25 adható

***szmá általános esetben 3,5, saroktelek esetén 4,0, előírásban szereplő feltétel szerint +0,5 adható

MEGFELELÉS

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (M ²)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	138 210,88	=	126 195,91	MEGFELEL

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosításokkal **a KÉSZ a továbbiakban is megfelel a fővárosi terveknek.**

7.2 A Településképi rendelet módosításának koncepciója

Alapvetően megállapítható, hogy az ingatlan esetében az elvárt igen szigorú építészeti kialakításra vonatkozó településképi követelmények kötöttséget jelentenek.

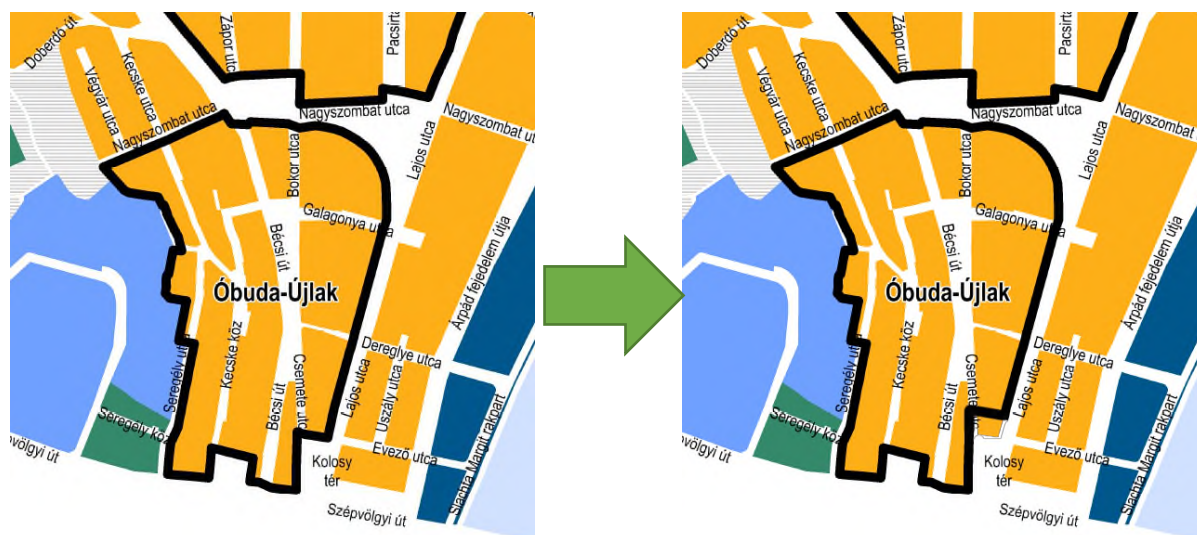
A tetőzet kialakítására vonatkozó különleges követelmények közül a legnagyobb korlátozást az ökörszemablakként kialakított nyílászáró kötelező előírása jelenti, amely kialakítás nem teszi lehetővé jelenleg sem az emeleti szint megfelelő természetes megvilágítását.

A tervezett fejlesztéssel a közterületek felé forduló homlokzatok esetében továbbiakban is magastető tervezett (az emeletráépítéssel a meghatározott 40-45° hajlásszögű tető kialakítása esetén a gerincmagasság is emelkedik), tehát a beavatkozás a tetőzet a rendelet tömegformálásra vonatkozó követelményeinek egyéb esetben megfelel.

Az anyaghasználat tekintetében a fejlesztés során a továbbiakban is a vakolatarchitektúra a preferált, azonban a Kolosy tér felé forduló megvalósítani kívánt előcsarnok anyaghasználatánál az üveg dominálna.

Összességében megállapítható, hogy a fentebb leírt településképi kötöttségek alól valamilyen jogtechnikai úton szükséges lenne az érintett ingatlant kivenni (felmenteni).

Ennek egyik megoldása az Óbuda-Újlak meghatározó terület lehatárolásának – vagyis a Tkr. 2. mellékletének – módosítása lehet.



Másik – az előbbinél sokkal finomabb – megoldás lehet **változatlan lehatárolás mellett**, ha a rendelet „Kolosy tér menti épületek” hivatkozásai módosulnak olyan módon, hogy a tér északi térfalát jelentő piac épülete kikerül az előírások hatálya alól **például** az alábbi módon:

„**31. § (1)** Óbuda-Újlak részterületen a meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet rendelkezésein túl a (2)-(4) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) A tetőzet tömegformálására vonatkozó különleges követelmények a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca – **kivéve a Csemete utca 1.** – és a **Kolosy tér nyugati térfala** menti épületeken:

.....”

„**(3)** Az **anyaghasználat szabályai** a következők:

- a) tetőhéjalásként hódfarkú, vagy egyenes vágású, de nem hullámos cserépfedésen kívül – **a rendelet eltérő rendelkezése hiányában** – az épületszerkezeti indokolt eltérő fedés (eresz, vápa, tetőablak stb.) kivételével – más nem alkalmazható,
- b) homlokzati anyaghasználat jellemzően vakolatarchitektúra a Bécsi út, a Bokor utca, a Csemete utca – **kivéve a Csemete utca 1.** – és a **Kolosy tér nyugati térfala menti épületek** esetében,
- c) a 14684 hrsz. ingatlan esetén az a) pontban foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók.

8 MELLÉKLET

MEGRENDELŐ:		Redwood Real Estate Holding 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.	
TERVEZŐ:		1052 Budapest V., Bécsi u. 5. Levélcím: 1364 Budapest, Pf.: 262 Telefon: 235-2010, 235-2000 Fax: 790-1021 E-mail: kozlekedes@kozlekedes.hu Web oldal: www.kozlekedes.hu	
			
TERVEZŐ:	FELELŐS TERVEZŐ:	IRODAVEZETŐ:	
AMBERGER ZSÓFIA SIPOS BALÁZS	SZEGŐ JÁNOS KE-K 01-3418	SIPOS BALÁZS	
SZAKÁGI IGAZGATÓ	ÜGYVEZETŐ, ELLENŐR:	ÜGYVEZETŐ:	
SZEGŐ JÁNOS	VÁRADY TAMÁS	GLÓDI TAMÁS	
			
MUNKAKÖZI			
SZERZŐDÉS TÁRGYA:			5
VOLT KOLOSY TÉRI PIAC ÁTALAKÍTÁSA KAPCSÁN VIZSGÁLT KÖZLEKEDÉSI MÓDOSÍTÁSOK			9
RÉSZFELADAT:			1
TERVFÁZIS:			4
SZAKÁG:			0
FORGALOMTECHNIKA			0
SZAKÁGI ALCSOPORT:			0
DOKUMENTUM MEGNEVEZÉSE:			0
EGYEZTETÉSI ANYAG			0
VÁLTOZAT:			0
2020. MÁJUS			0
MÓDOSÍTÁSOK:			1
			0
			0
			0
JELEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A KÖZLEKEDÉS KFT. SZELLEMI TERMEKE. FELHASZNÁLÁSA CSAK A VONATKOZÓ SZERZŐDÉS SZERINT LEHETŐSÉGES.			
K:\TszXXX\Kolasyzsofi\Rajzpecset.dwg			

Tartalom

1. Helyszín, jelenlegi állapot.....	3
2. Gyalogátkelő a Bécsi úton	4
3. Az Új Udvar mélygarázs megközelítése	5
3.1 Az általunk javasolt megközelítési útvonalak	7
3.2 Tájékoztató táblák kihelyezése	10
3.3 Alternatív megközelítési lehetőségek	12
4. Forgalmi rend változása a Kolosy térnél	15
4.1 É-i útszakasz lezárása.....	15
4.2 É-i útszakasz egyirányúsítása, gyalogos felület növelése	19
5. Városnéző busz megállóhely	20

Ábrajegyzék

1. ábra: A tervezett gyalogátkelőhely helyszínének jelenlegi állapota (készült: 2021. 03. 29.)	4
2. ábra: A tervezett gyalogátkelőhely vázlata	4
3. ábra: 1. bejárat a Kecse köz felől, 2. bejárat a Bécsi út felől	5
4. ábra: A mélygarázs alaprajza (-1 szint)	6
5. ábra: A mélygarázs alaprajza (-2 szint)	6
6. ábra: A Kecse köz felőli bejárat megközelítésének lehetőségei	7
7. ábra: A Bécsi út felőli bejárat megközelítésének lehetőségei	8
9. ábra: Indirekt mozgásra alkalmas útszakasz (Szépvölgyi út szervízút)	9
10. ábra: A Kecse köznél javasolt táblák	10
11. ábra: A Bécsi út és a Lajos utca között javasolt táblák	11
12. ábra: Lajos utcára javasolt tájékoztató tábla	11
13. ábra: Bécsi út és Szépvölgyi út találkozási pontja, jelölve a tervezett kanyarodási iránnyal	12
14. ábra: Kerülő út a Bécsi úti bejáratához a Szépvölgyi útról	13
15. ábra: Nagyszombat utca balos kanyarodásával bővítésének vázlata	14
16. ábra: Visszafordulás lehetősége a Lajos utcán	14
17. ábra: Visszafordító sáv kialakítása a Nagyszombat utcán	15
18. ábra: Gyalogos- és zöldfelület bővítése	16
19. ábra: Fordulógörbe a Kolosy téren való megforduláshoz személygépjárművel (jobbra) és kukásautóval (balra)	17
20. ábra: Ajánlott felfestés a Kolosy téren	17
21. ábra: A Kolosy téren lévő útszakasz kijárata a Szépvölgyi út és a Lajos utca csomópontjának közvetlen közelében	18
22. ábra: Dél felé kanyarodás a Bécsi útra	18
23. ábra: Kolosy tér egyirányúsítása	19
24. ábra: Parkolósáv a Lajos utcán (készült: 2021. 04. 08.)	20
25. ábra: Megállóhely a Lajos utcán (készült: 2021. 04. 08.)	20
26. ábra: Lajos utca parkolósáv, jelenlegi állapot	21
27. ábra: Lajos utca parkolósáv, tervezett állapot	22

KOLOSY TÉR

1. Helyszín, jelenlegi állapot

Az érintett épületek Budapest III. kerületében a Bécsi út, Lajos utca és a Kolosy tér által határolt területen helyezkednek el.

Ezekhez parkoló nem tartozik, így a parkolást bérelt helyek biztosítják az Új Udvar mélygarázsában. Ennek megközelítése a Bécsi útról, illetve a Kecse közből lehetséges.

Jelenleg a Csemete utcán csupán gyalogosforgalom engedélyezett, míg a Kolosy tér É-i részén kétirányú, NY-i részén pedig egyirányú forgalom bonyolódik, hiszen itt az út egyik oldalán párhuzamos, a másik oldalán pedig merőleges férőhelyek találhatók. A térre való behajtás csak a Lajos utca felől lehetséges.

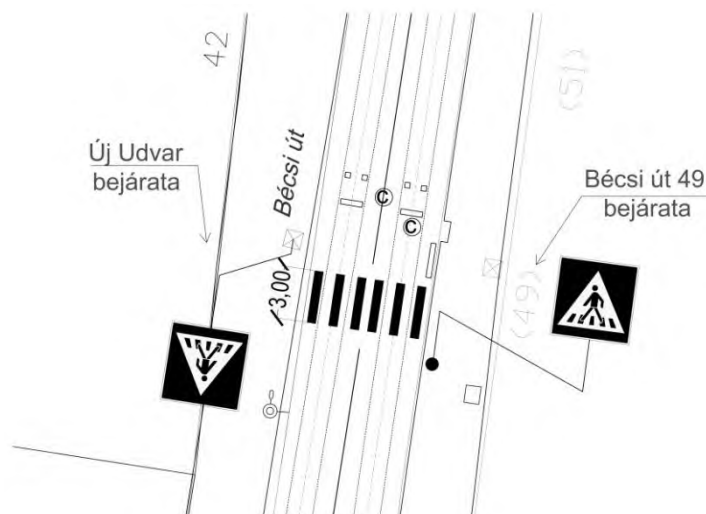
A Bécsi út az érintett szakaszon 2x1 sávós, a gépjárművek a villamossal azonos pályán közlekednek. A Lajos utca 2x2 sávós, NY-i oldalán párhuzamos parkolásra van lehetőség.

2. Gyalogátkelő a Bécsi úton

- Jelenlegi gyalogátkelőhely a Bécsi út – Szépvölgyi út kereszteződésében
- A tervezett gyalogátkelőhely az Új Udvar bejárata és a Bécsi út 49. bejárata között (lásd: 1. ábra)
- Kolosy tér villamos megállóhelytől kb. 50 méterre
- Szükséges az átkelőhely szabályozása és összehangolása a villamossal



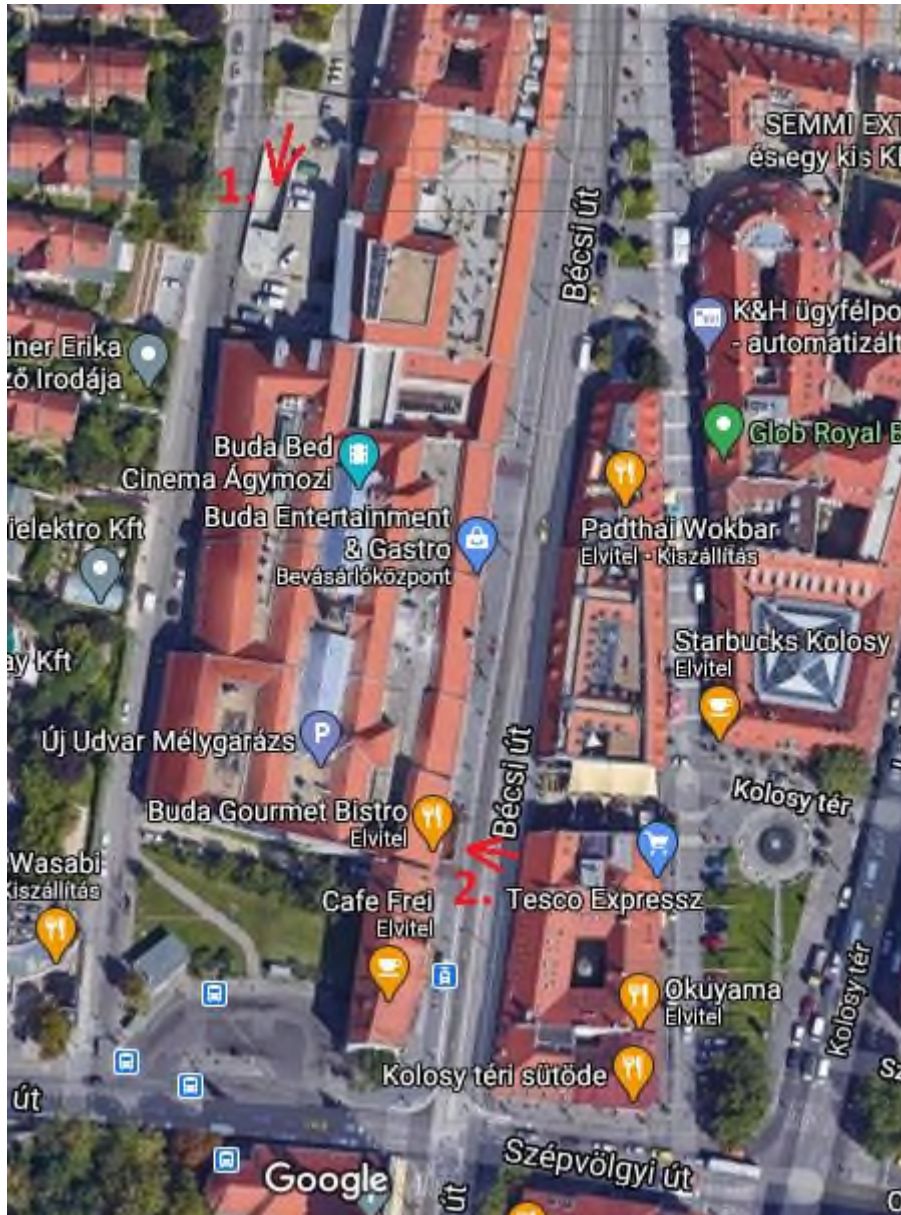
1. ábra: A tervezett gyalogátkelőhely helyszínének jelenlegi állapota (készült: 2021. 03. 29.)



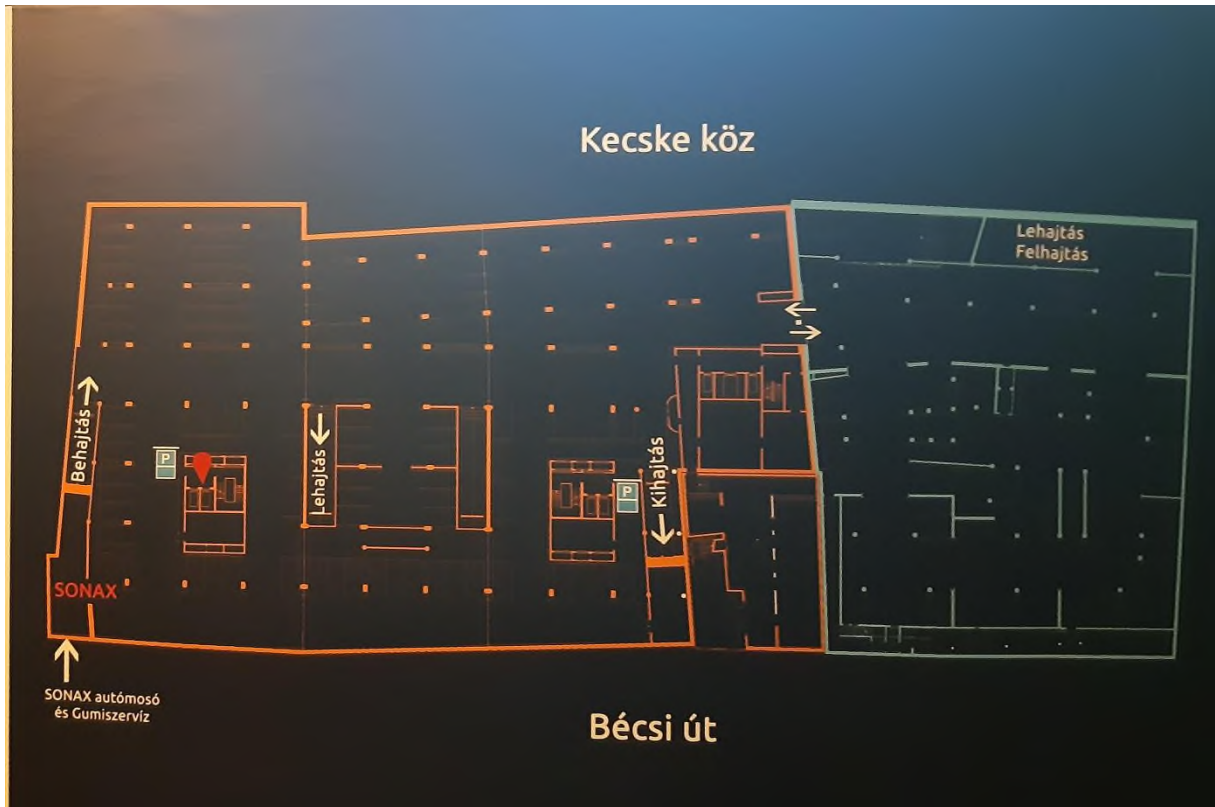
2. ábra: A tervezett gyalogátkelőhely vázlata

3. Az Új Udvar mélygarázs megközelítése

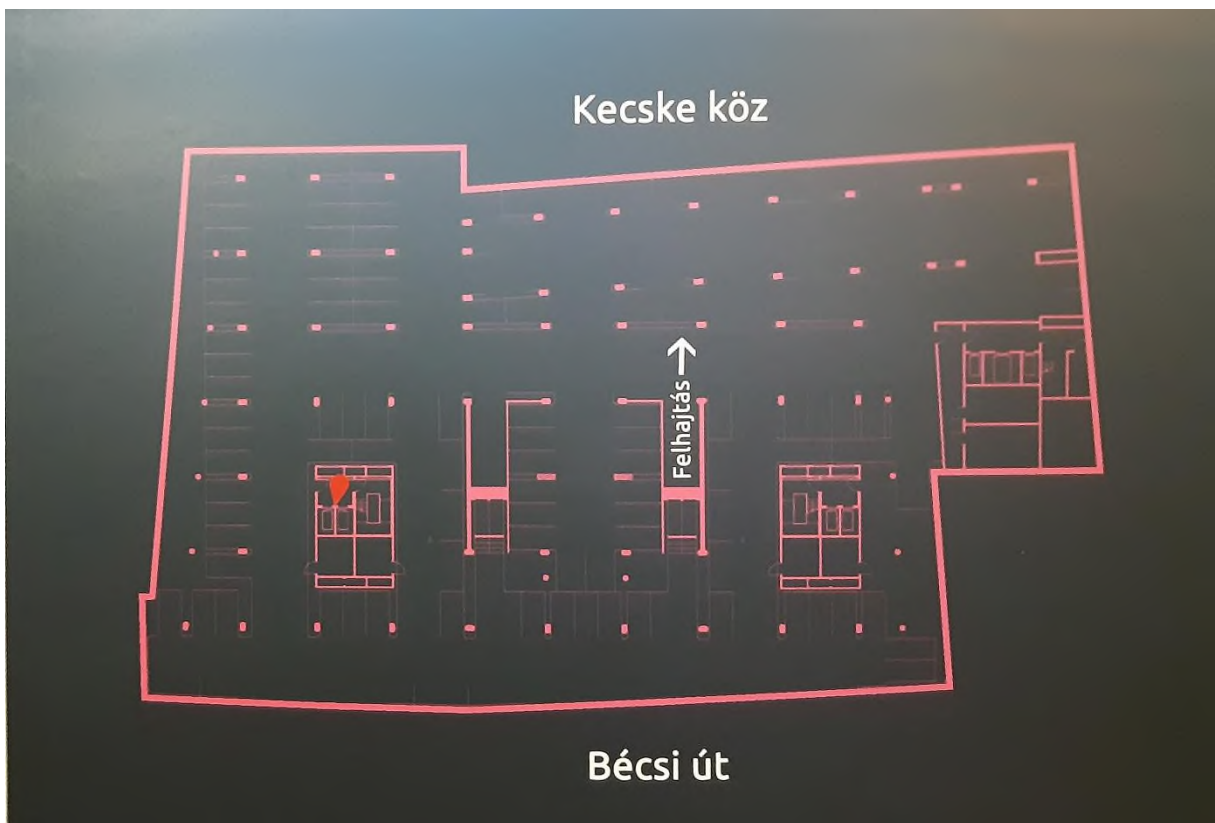
- Egyik bejárat a Bécsi úton, másik bejárat a Kecse közben (lásd: 3. ábra)
- Cél: É-i irányból (városhatár felől), D-i irányból (belváros felől) és Ny-i irányból (Szépvölgyi út felől) is könnyedén megközelíthető legyen mindkét lejáró
- A mélygarázs teljesen átjárható, bármelyik lejáratot használva megközelíthető a Bécsi út, ezáltal az épületegyüttes is



3. ábra: 1. bejárat a Kecse köz felől, 2. bejárat a Bécsi út felől

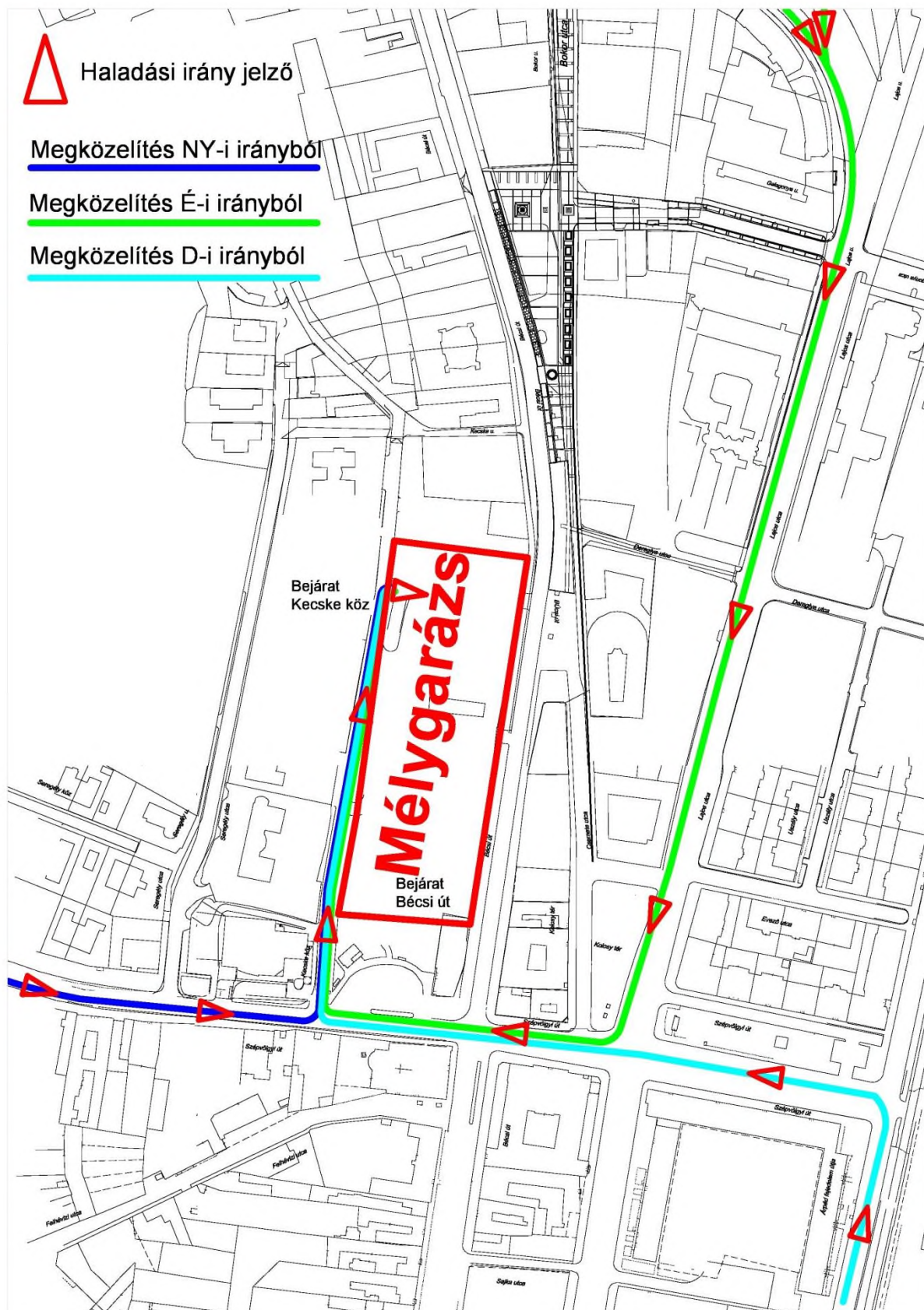


4. ábra: A mélygarázs alaprajza (-1 szint)

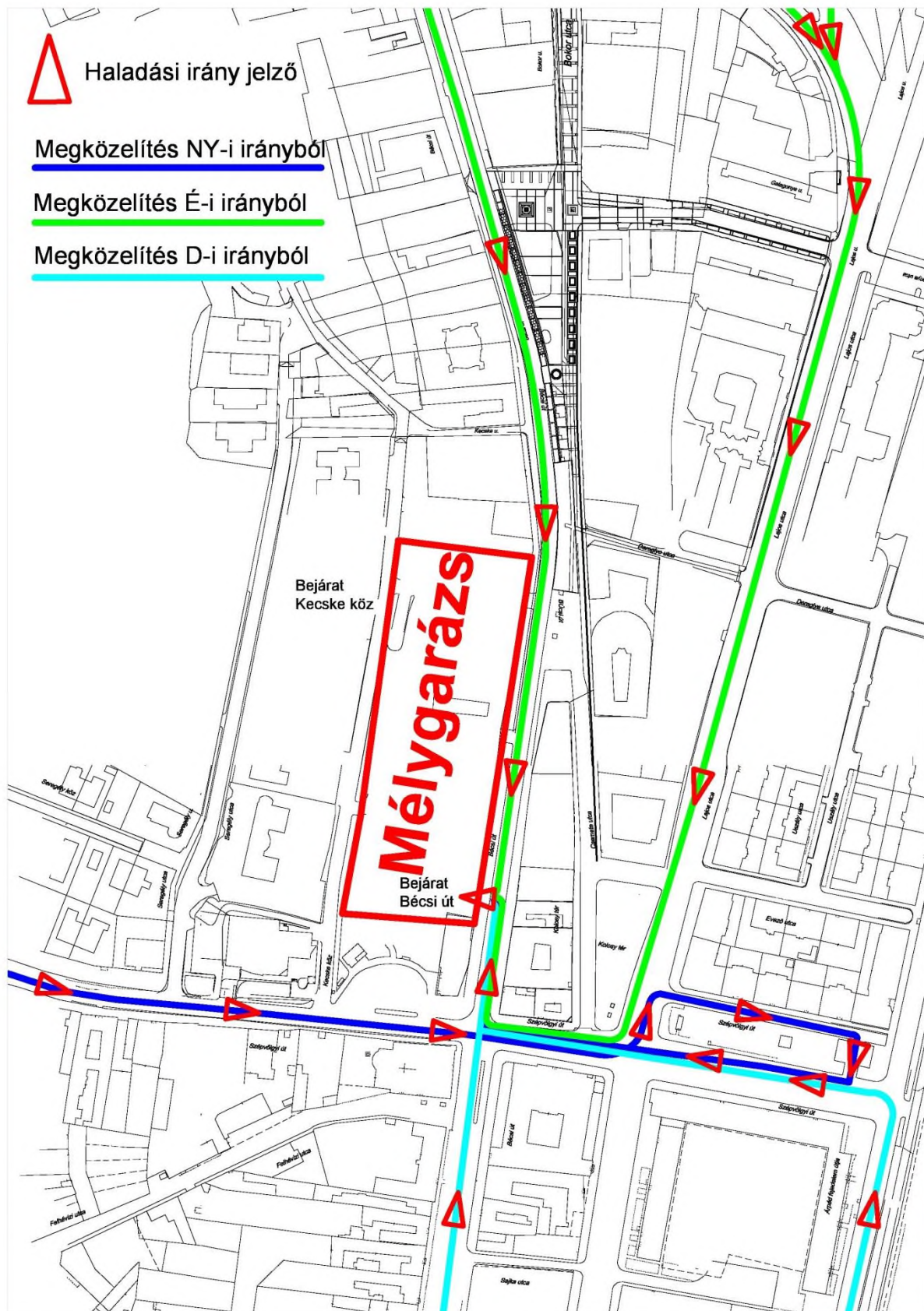


5. ábra: A mélygarázs alaprajza (-2 szint)

3.1 Az általunk javasolt megközelítési útvonalak



6. ábra: A Kecse köz felőli bejárat megközelítésének lehetőségei



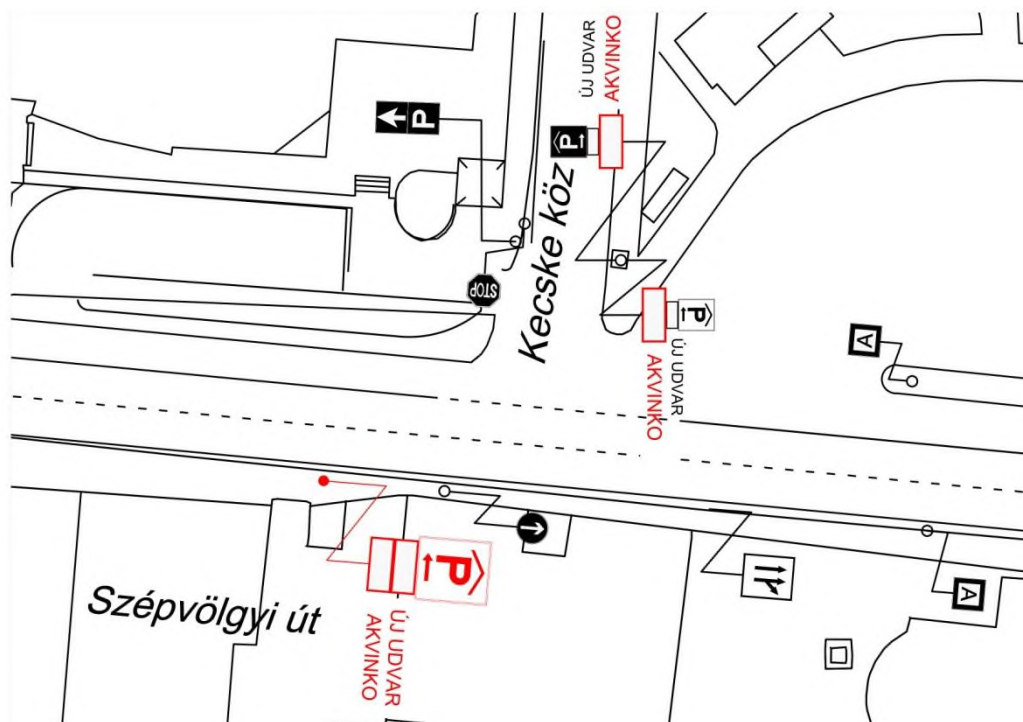
7. ábra: A Bécsi út felőli bejárat megközelítésének lehetőségei



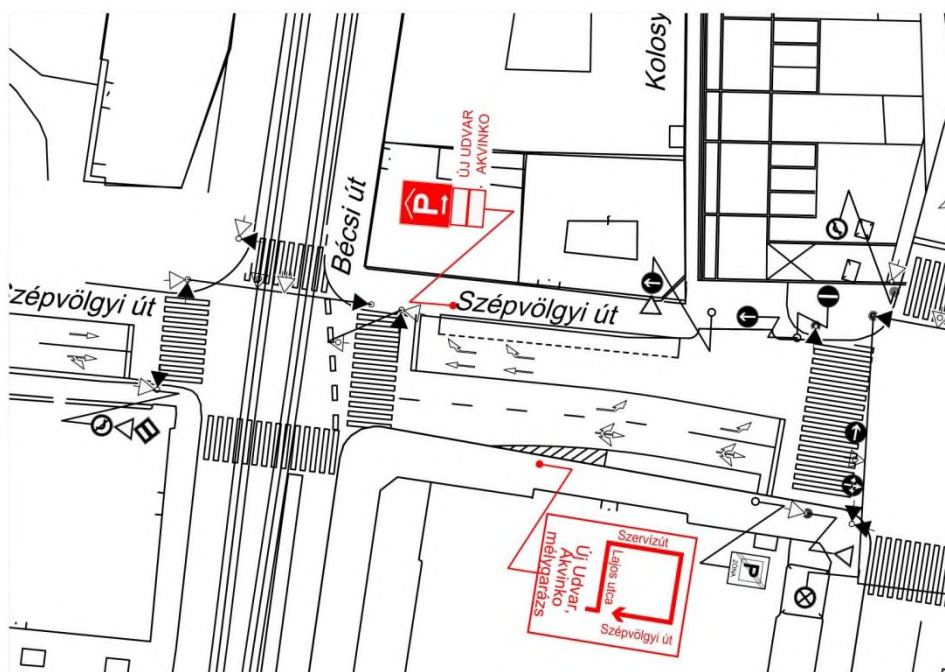
8. ábra: Indirekt mozgásra alkalmas útszakasz (Szépvölgyi út szervízút)

3.2 Tájékoztató táblák kihelyezése

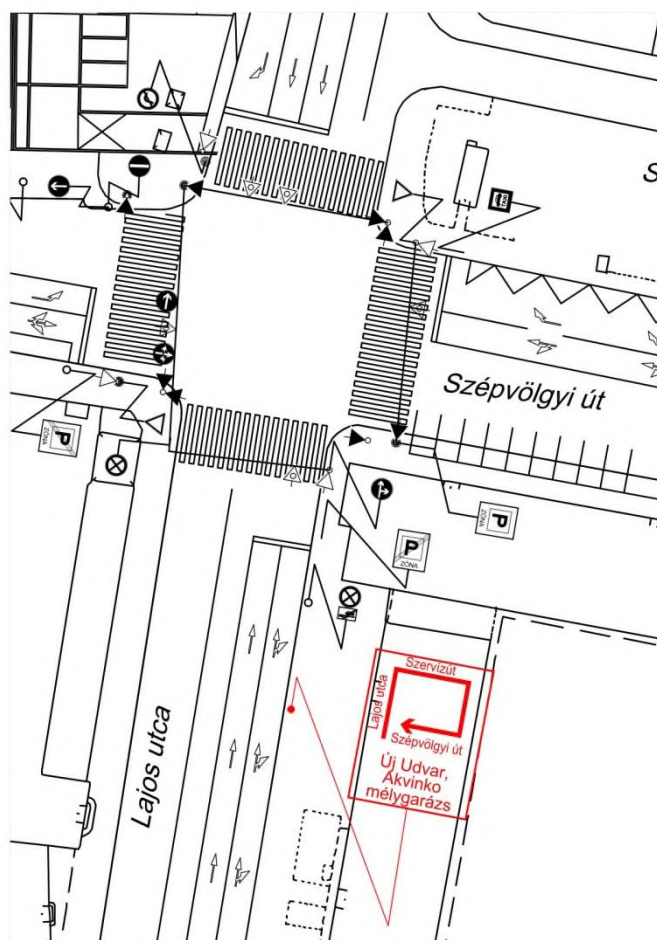
- A mélygarázs megközelítésének megkönnyítése érdekében négy helyre javasoljuk tájékoztató tábla kihelyezését:
 - o Szépvölgyi útra a Kecské köznél
 - o Szépvölgyi útra a Kecské köznél, a már meglévő tábla kiegészítése
 - o Szépvölgyi útra a Bécsi út kereszteződéséhez
 - o Szépvölgyi útra a Lajos utca kereszteződéséhez
 - o Lajos utcára a Lajos utca Szépvölgyi út kereszteződéséhez



9. ábra: A Kecské köznél javasolt táblák



10. ábra: A Bécsi út és a Lajos utca között javasolt táblák

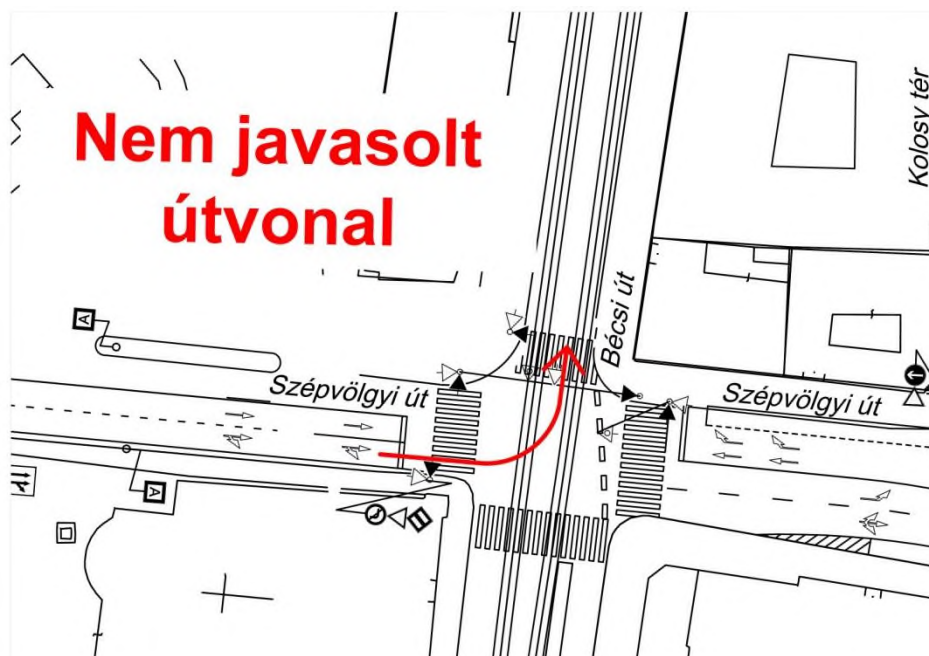


11. ábra: Lajos utcára javasolt tájékoztató tábla

3.3 Alternatív megközelítési lehetőségek

Szép völgyi útról a Bécsi útra való nagyíves fordulás:

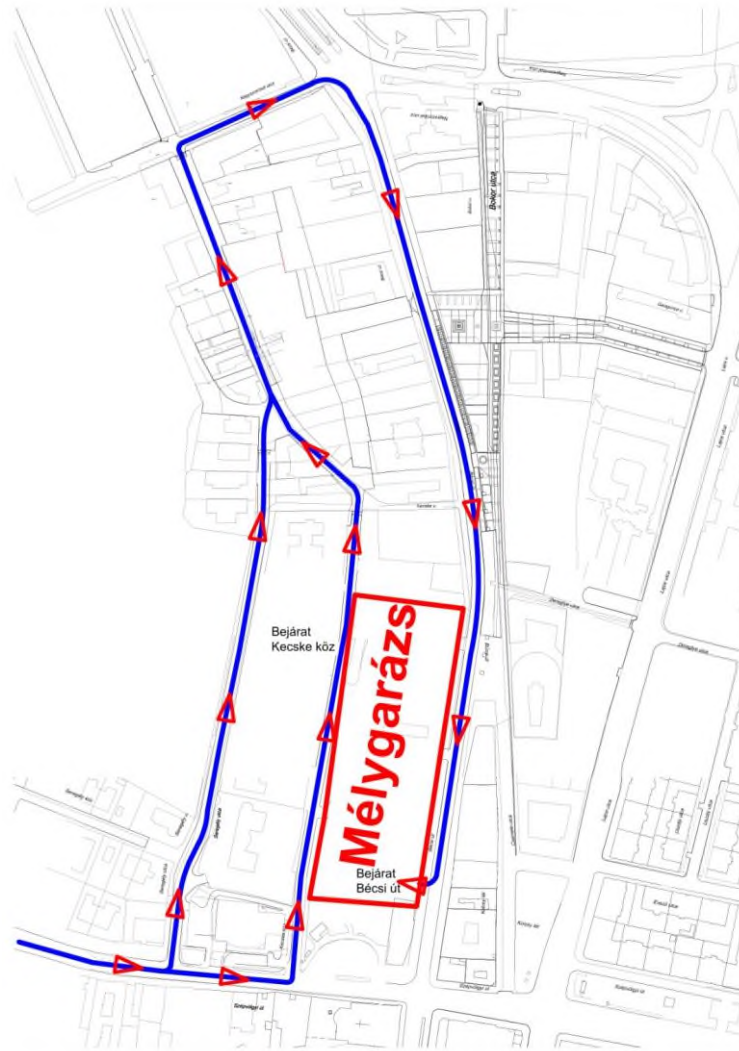
- Jelenleg a balra kanyarodás tiltott (lásd: 13. ábra)
- A csomópont szabályozásának módosítása szükséges a változtatásokhoz. Telezőldes szabályozás kialakításával (a balra kanyarodás engedélyeztetésével) a kapcsolat létesülhet, viszont a balra kanyarodási lehetőségre várakozók feltartják az egyenesen haladókat, ami jelentősen csökkenti az átbocsátó képességet (így a tervezett létesítmény elérhetését is). Önálló balrakanyarodó sáv létesítésére nincs lehetőség.
- Összehangolás szükséges a fonódó villamoshálózattal
- A balra kanyarodási lehetőség biztosítása jelentős kapacitáscsökkenéssel jár. Az egyenes irányok telítettsége miatt a balra kanyarodási kapacitás is korlátozott. Az engedélyeztetés a leírt hátrányok miatt várhatóan akadályokba ütközik. Emiatt ez a kialakítás nem javasolt.



12. ábra: Bécsi út és Szép völgyi út találkozása, jelölve a tervezett kanyarodási iránnyal

Bécsi út megközelítése a Szép völgyi útról:

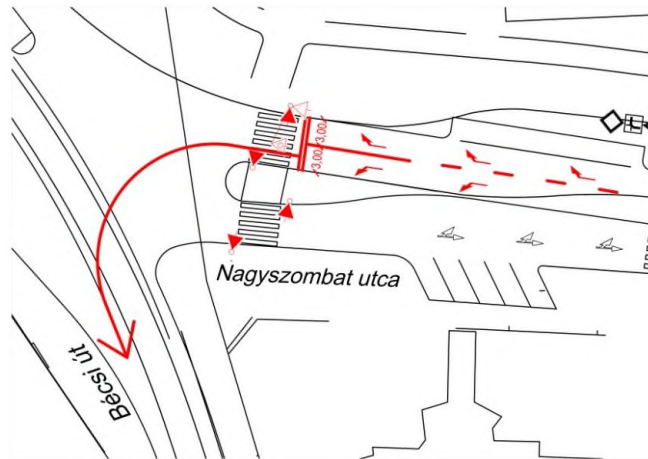
- A mélygarázs Bécsi út felőli bejárata megközelíthető a Kecse köz vagy a Seregély utca felől
- A Makovecz Imre utcán majd a Nagyszombat utcán haladva lehetőség van a Bécsi útra kanyarodni
- Forgalomtechnikai módosítások nem szükségesek ehhez az útvonalhoz, azonban a kerülő út hossza miatt nem ajánlott



13. ábra: Kerülő út a Bécsi úti bejáratához a Szépvölgyi útról

Nagyszombat utcáról Bécsi útra kanyarodás:

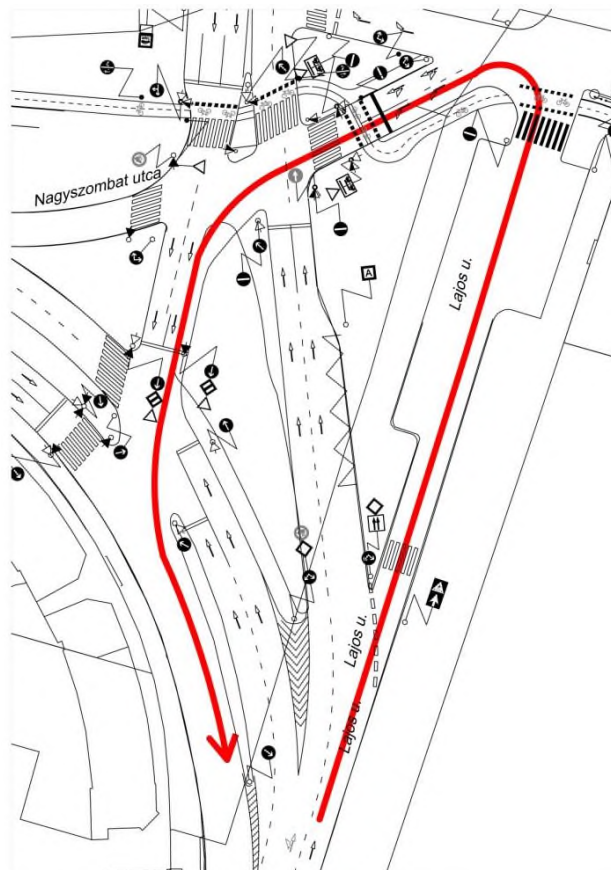
- Jelenleg nincs balra kanyarodó sáv a Nagyszombat utcán, de a sávok között húzódó zöldfelület megszüntetésével vagy csökkentésével lehetséges még egy sáv kialakítása
- Szükséges a tér fizikai átalakítása, illetve az új irány beillesztése a forgalom szabályozásába
- A balra kanyarodási lehetőség biztosítása a Bécsi úton dél felé haladók szabad jelzésének csökkentésével jár. Ez a csökkenés forgalomfüggő rendszer kialakításával (bejelentkezés esetén kap csak szabad jelzést a balra kanyarodni szándékozó jármű) kis mértékben csökkenthető.
- A balos osztályozó nemrég kialakított zöldfelületet, fákat érint, melynek zöldfelületi pótlása szükséges.
- Egyeztetés szükséges a kezelővel a feltételek biztosítására



14. ábra: Nagyszombat utca balos kanyarodásával bővítésének vázlata

Visszafordulás lehetősége a Lajos utca – Nagyszombat utca találkozásánál:

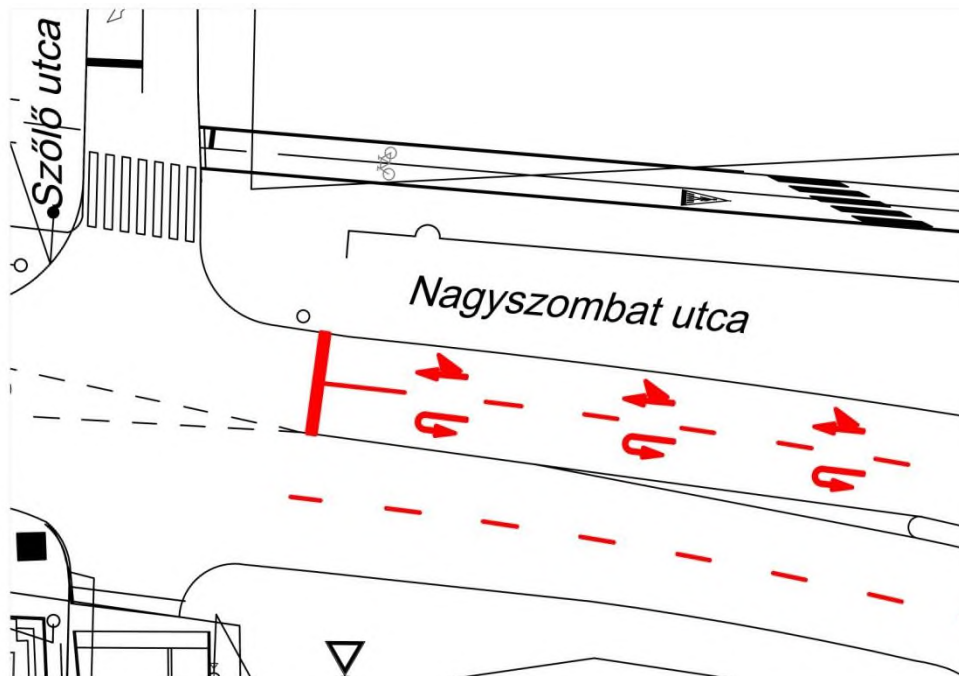
- Lajos utcán centrum felől érkezők számára lehetőség a visszafordulásra és az épületek, illetve a mélygarázs megközelítésére
- Átalakítás nem szükséges, jelenleg is használható útvonal. Kitáblázása esetlegesen lehetséges



15. ábra: Visszafordulás lehetősége a Lajos utcán

Visszafordulás lehetősége a Nagyszombat utcán:

- Visszafordító sáv építése a Nagyszombat utcára
- Célja a centrum felől érkezők visszavezetése a Kolosy térre
- Jelenleg 2x1 sávós a Nagyszombat utca az érintett területen
- A visszaforduláshoz osztályozó létesítése szükséges, hogy a hangolt Nagyszombat utca forgalmát ne akadályozzák a visszaforduló járművek.
- Ez a megoldás parkolóhelyek megszüntetésével járna (10 db férőhely)

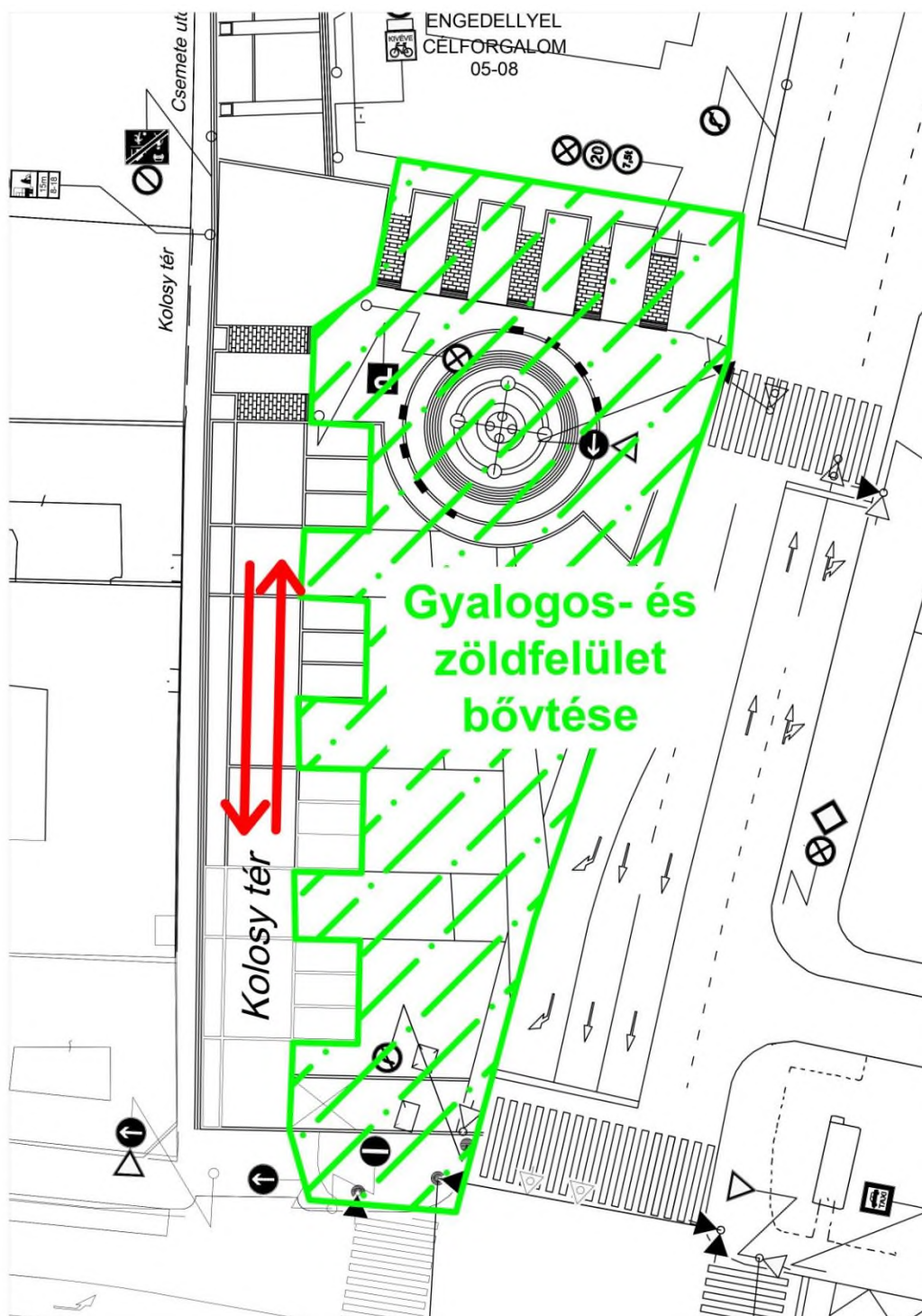


16. ábra: Visszafordító sáv kialakítása a Nagyszombat utcán

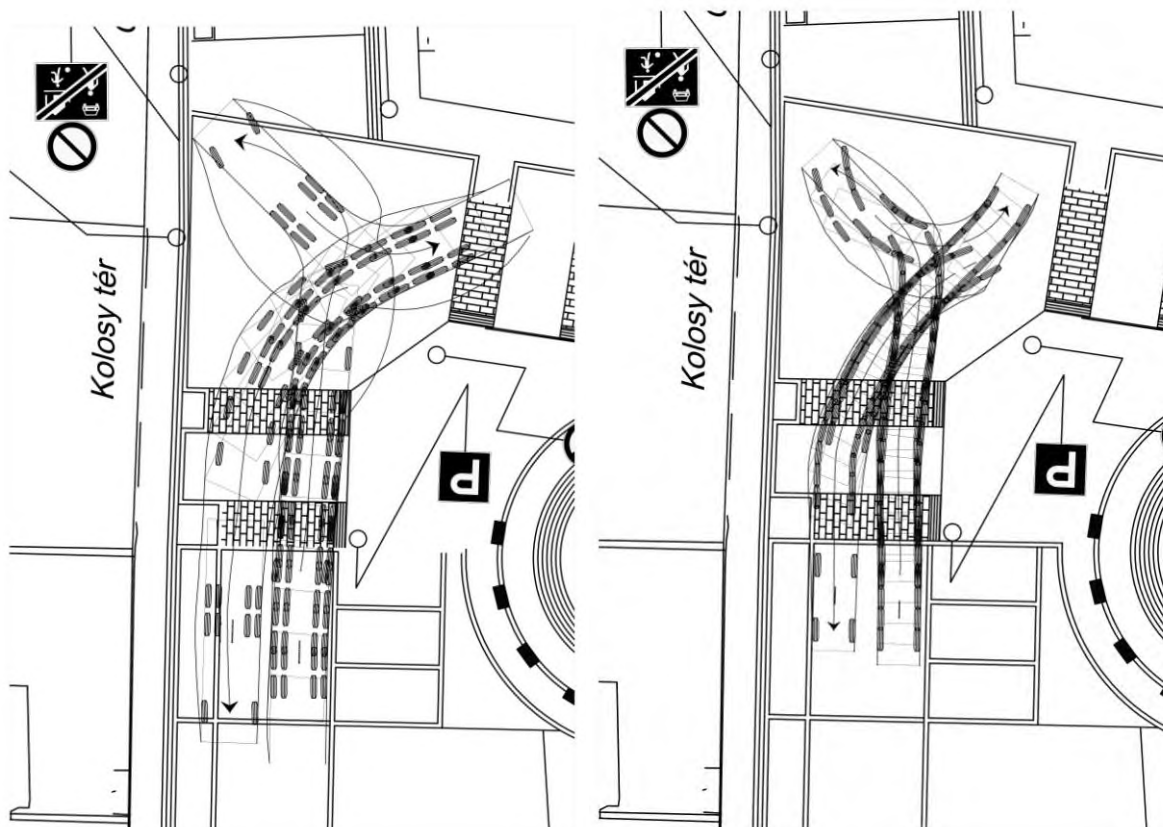
4. Forgalmi rend változása a Kolosy térnél

4.1 É-i útszakasz lezárása

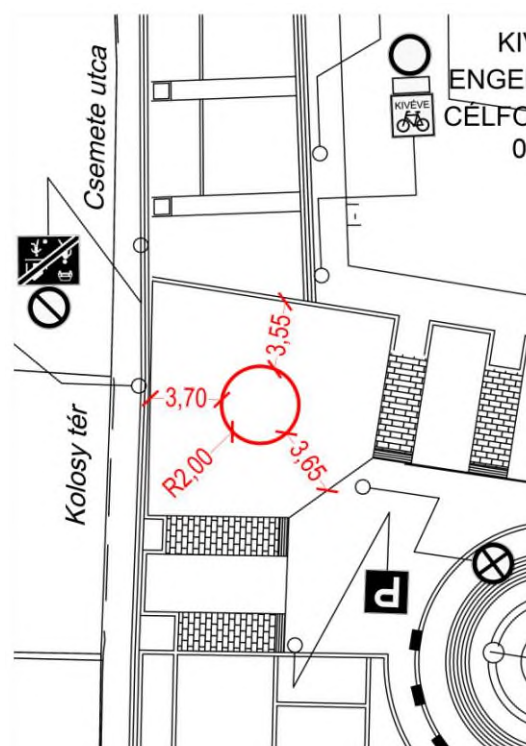
- Kolosy tér É-i útszakaszának lezárása és átadása a gyalogosforgalom részére, ezáltal a Ny-i szakasz zsákutcává alakítása (lásd: 18. ábra)
- Az útszakasz szélessége 5,00 m, ami lehetővé teszi személygépjárművek számára, hogy kétirányú legyen az útszakasz
- A zsákutca végében elegendő helyet biztosítva lehetőség van rá, hogy kisebb személygépjárművel, illetve nagyobb járművel (pl. kisteherautó, kukásautó) meg lehessen fordulni tolatásos (Y fordulás) módszerrel (lásd: 19. ábra)
- Javasolt a zsákutca végébe egy ún. mini körforgalom kijelölése járható középzigettel, így kisebb járművel könnyebb a megfordulás (lásd: 20. ábra)



17. ábra: Gyalogos- és zöldfelület bővítése

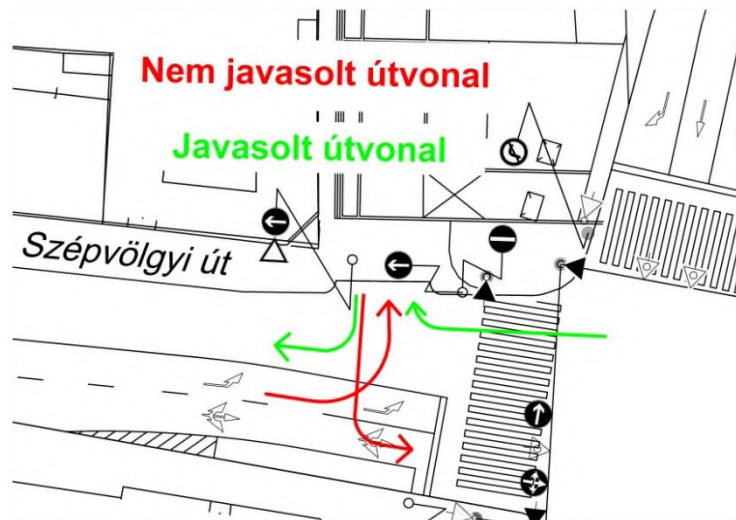


18. ábra: Fordulógörbe a Kolosy téren való megforduláshoz személygépjárművel (jobbra) és kukásautóval (balra)

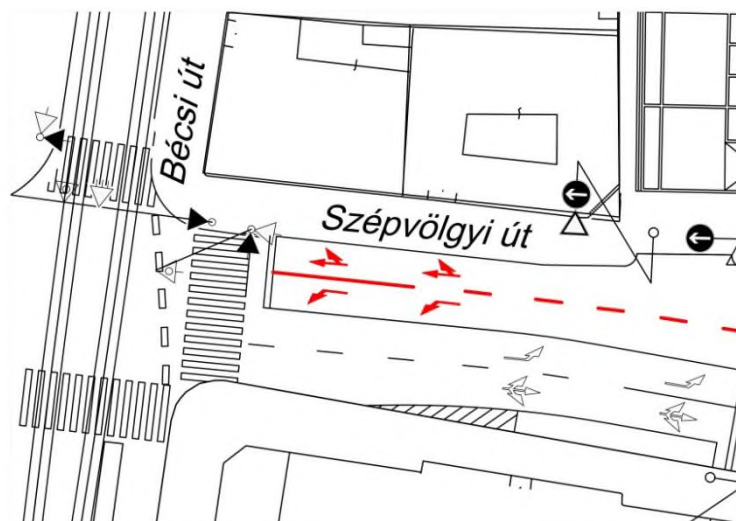


19. ábra: Ajánlott felfestés a Kolosy téren

- A Kolosy térre való bekanyarodás nehezen megoldható
- A Szépvölgyi útról kizárólag K-i irányból érkezve (Lajos utca felől) lehetséges, mert NY-i irányból érkezve közvetlenül az osztályozó sávból lehetne csak megoldani a befordulást, de ez a megoldás nem ajánlott
- Emiatt a kihajtás a Szépvölgyi útra is csak jobbra lehetséges, ami jelenlegi állapotban is így megengedett
- A Szépvölgyi út szervízútján biztosított a megfordulási lehetőség, így a NY felől érkezők is be tudják hajtani az utcába
- A Kolosy térről a belváros felé haladás a Bécsi út – Nagyszombat utca – Lajos utca útvonalon oldható meg
- A Belváros megközelítésének alternatív útvonala a Szépvölgyi út – Bécsi út csomópontban telezőldes szabályozás kialakításával a dél felé kanyarodás lehetővé válna a Kolosy tér felől.



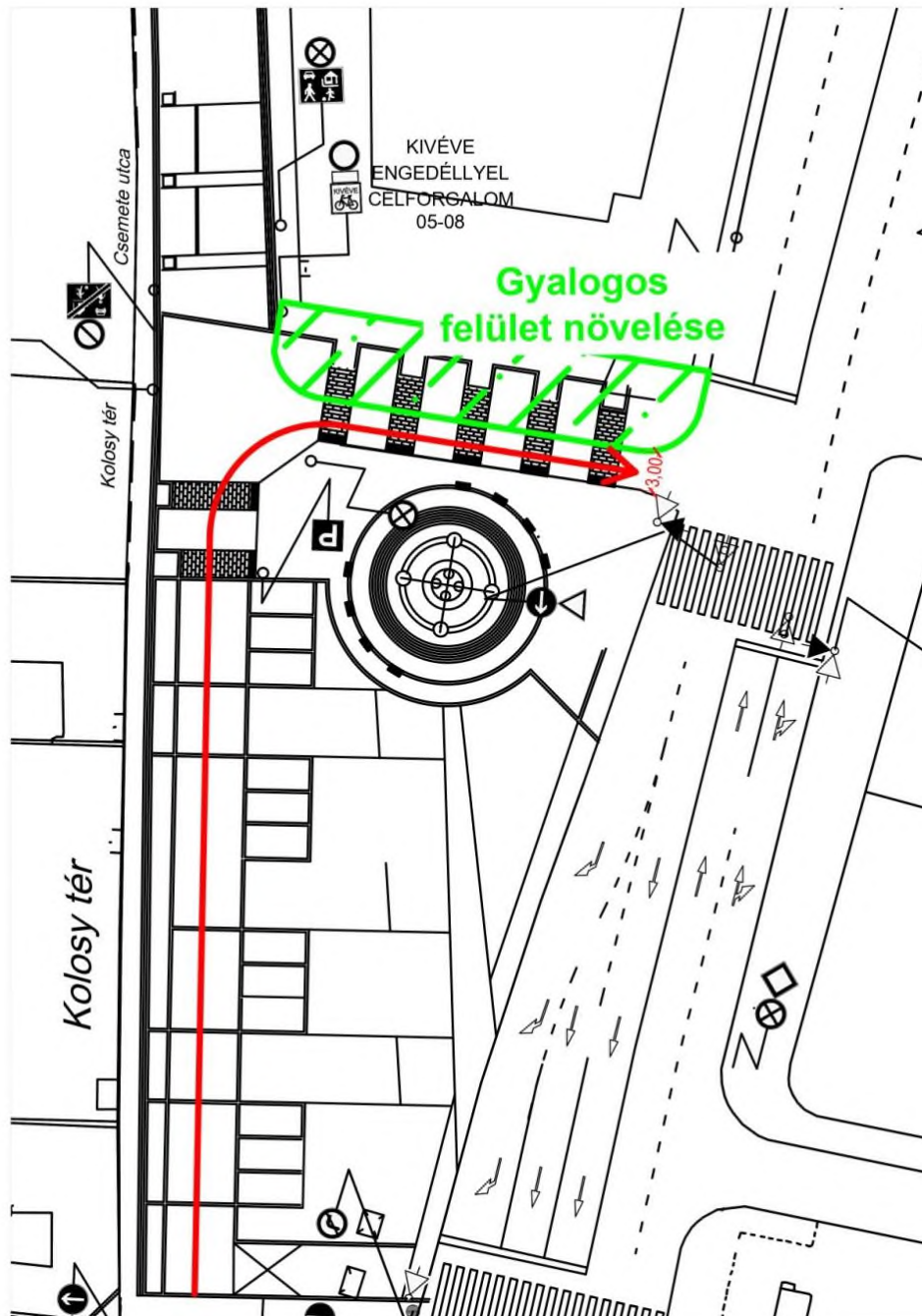
20. ábra: A Kolosy térnél lévő útszakasz kijárata a Szépvölgyi út és a Lajos utca csomópontjának közvetlen közelében



21. ábra: Dél felé kanyarodás a Bécsi útra

4.2 É-i útszakasz egyirányúsítása, gyalogos felület növelése

- A Lajos utcánál lehetőség van a városhatár és a belváros felé is kihajtani
- Egyirányúsítással csökkenthető az útszakasz szélessége, ezáltal növelhető a gyalogos- és zöldfelület



22. ábra: Kolosy tér egyirányúsítása

5. Városnéző busz megállóhely

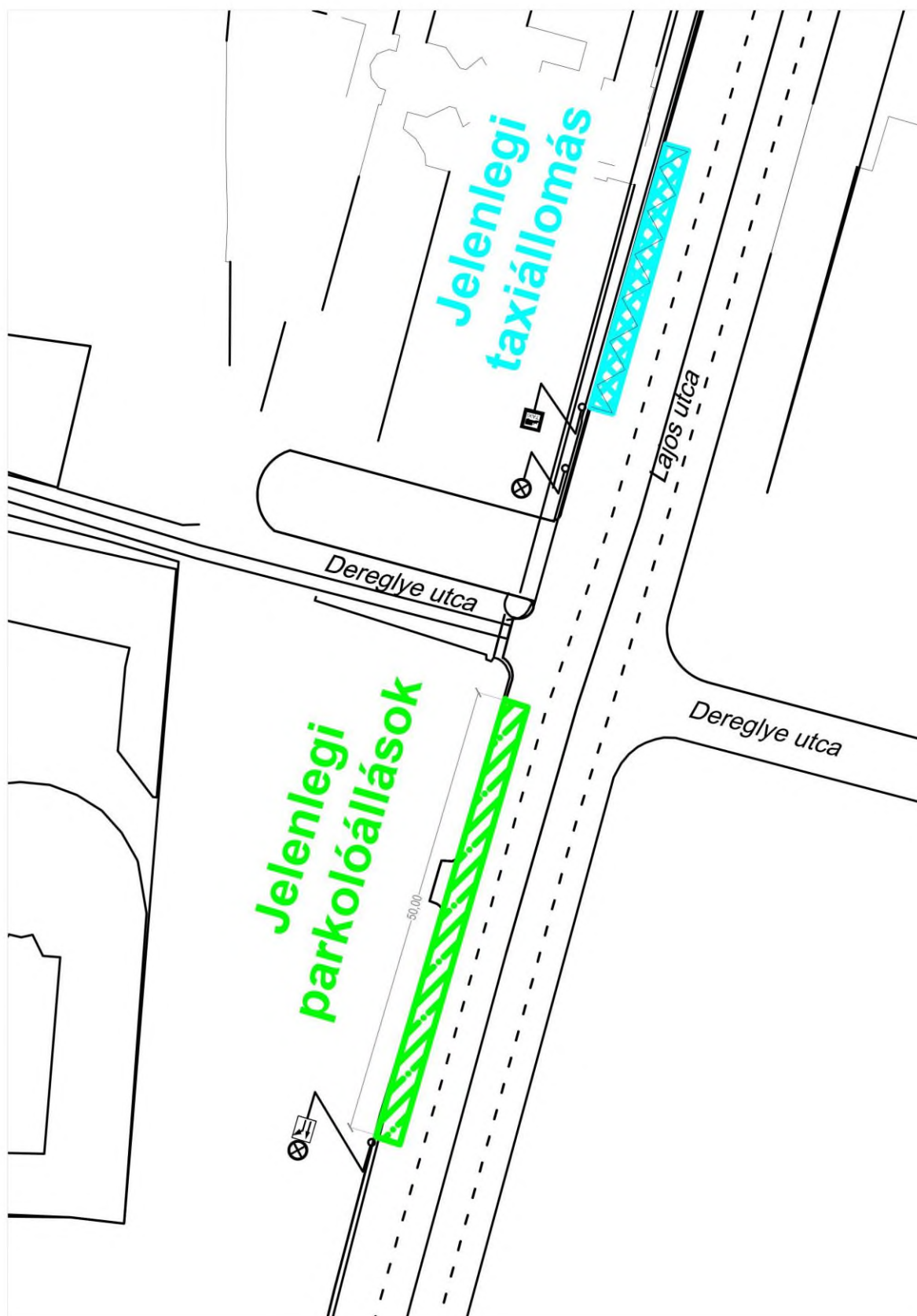
- É-i irányból érkező városnéző buszoknak lehetőség van megállóhelyet kialakítani a Lajos utca Ny-i oldalán, ahol jelenleg párhuzamos parkolásra van lehetőség (lásd: 24. ábra)
- D-i irányból érkező turistabuszokról való fel- és leszálláshoz a jelenlegi buszmegállóban a Lajos utca K-i oldalán (Kolosy tér, MM) lehetne lehetőség (lásd: 25. ábra)
- A jelenlegi taxi megállóhelyet közelebb lehet helyezni az épületegyüttes Lajos utcai bejáratához, amennyiben a tervezett turistabusz megállóhely mellett alakítjuk ki. Ebben az esetben a taxiállomás helyén parkolóhelyek alakíthatók ki (lásd: 26., 27. ábra)
- Ezekkel a módosításokkal 5 db taxi férőhely helyett 4db, illetve 9 db parkolóhely helyett 5 db létesíthető



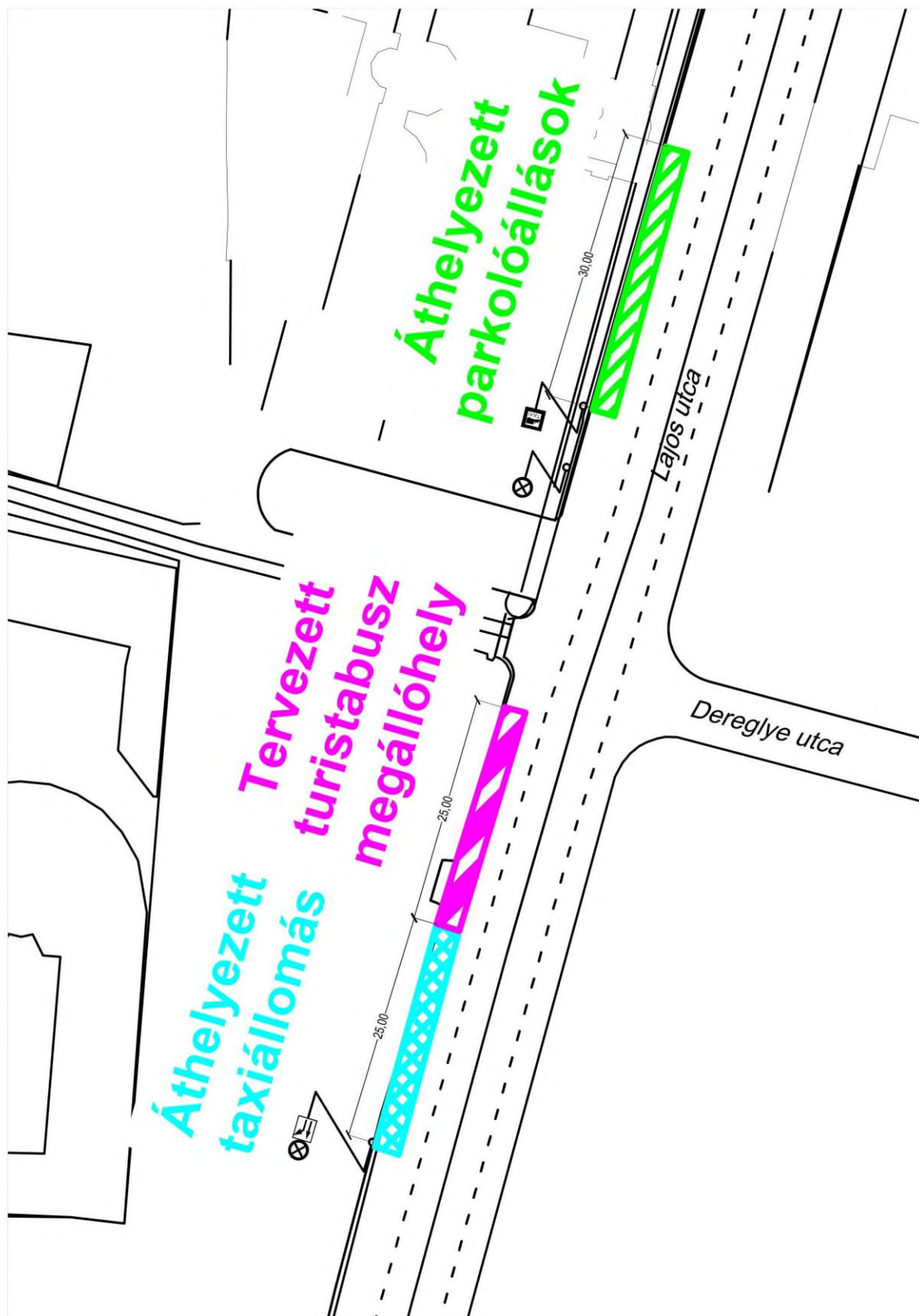
23. ábra: Parkolósáv a Lajos utcán (készült: 2021. 04. 08.)



24. ábra: Megállóhely a Lajos utcán (készült: 2021. 04. 08.)



25. ábra: Lajos utca parkolósáv, jelenlegi állapot



26. ábra: Lajos utca parkolásáv, tervezett állapot