



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



BUDAPEST, III. KERÜLET ÓBUDA 2
19916/18 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető 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 Klára vezető tervező KE-K, TKó-T/13-1017 (MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.)	
	Boldizsár Attila okleveles építőmérnök	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. 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 tájérendező-és kertépítőmérnök	

BUDAPEST, III. KERÜLET ÓBUDA 3
19916/18 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	4
2	VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	6
2.1	AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 253/1997. (XII.20.) KORMÁNYRENDLET (OTÉK)	6
2.2	A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI 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	KÖZLEKEDÉSEJLESZTÉS	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	KÖZMŰEJLESZTÉS	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, JELEKÉRTÉKEK	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	TERMSZETI-TÁJ ÉRTEK	49
10.2	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, BELEÉRTVE A RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLEKI ÉRTEK 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 ingatlan tulajdonosi hasznosítási kívánják. A magántulajdonban lévő ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat értékesítette a közelmúltban. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyér Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete a telket VI-1/SZ-7 jelű intézményi területek jellemzően zárt sorú 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: Elj.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Elj. 7. melléklete határozza meg.



Légyfotó (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 feladatok 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 döntést után kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készül.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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

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 stratégiai településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TER-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 eszközök módosítási szándékáról szól.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

2 VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

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

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése alapján az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatói, 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 ÖBÉSZ 45 %-ban határozza meg a telek beépítési mértékét terepszint felett. Ennek megfelelően az ÖTEK előírása alapján a telek legkisebb zöldfelületi aránya legfeljebb 27,5 %-ra csökkenthető. A jelenleg is érvényben lévő 35%-os legkisebb zöldfelületi arány megfelel az ÖTEK 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).

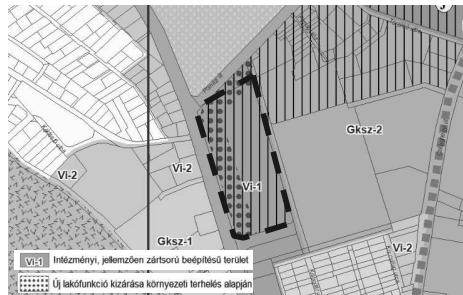
A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény átfogó változást hozott a településrendezés területén, azonban a meglévő fővárosi településrendezési eszközök még 2025. június 30-ig alkalmazhatók.

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 lakófunkció jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az ÖTEK-ban lehetővé tett funkcionális sokszinűség 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 jelentenek kiemelt központi helyszíneket, 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.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu



Területfelhasználás (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek ÖTEK 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.

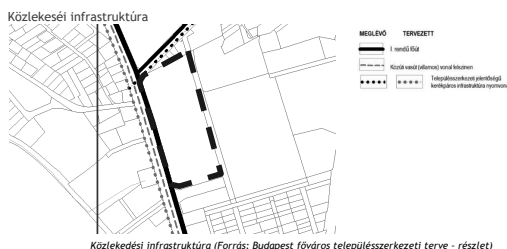
Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

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.



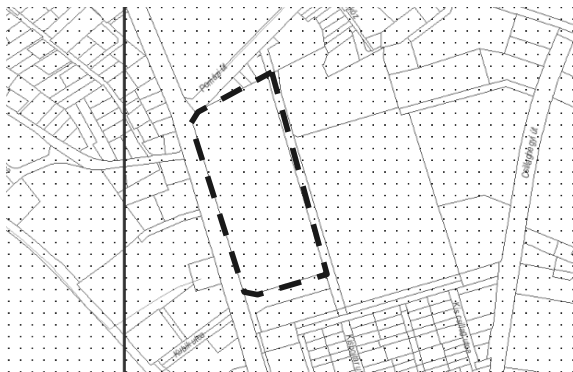
Közlekedési infrastruktúra (Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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 nemzeti, 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
BKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.



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

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 jelenlétére zöldfelületi intézkedést
Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

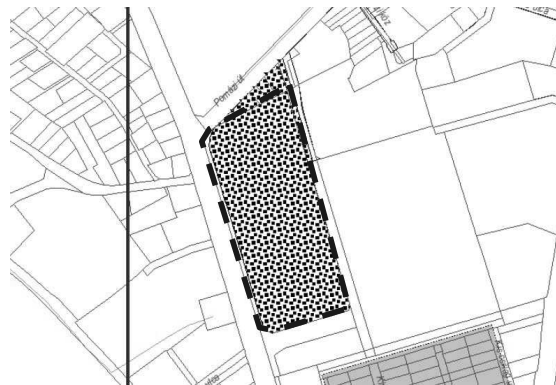
Településképvédelmi jelentőségű fasor

TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben. Ezeket 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.

Magassági korlátozások területi lehatárolása



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

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek
ÚJ BEÉPÍTÉS, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parknyommagassági kategória)

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

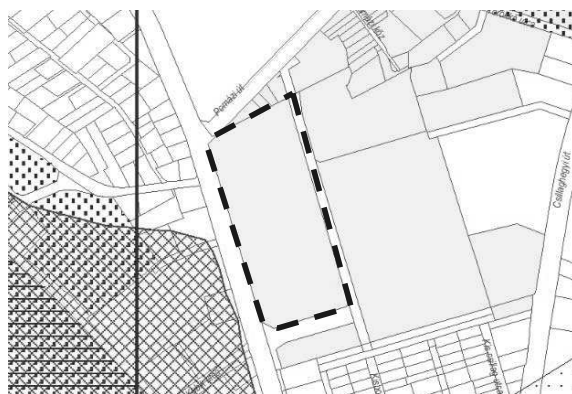


Az OBESZ a tervezési területre szabadonálló beépítési módot, valamint 16 méteres épületmagasságot határoz meg, mely paraméterek módosítására a tervezett beépítés megvalósulásához nincs szükség.

A környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

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

„A lehatárolás a 2019. évi Fővárosi Víznyomhálózat Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2019. évi adatszolgáltatásai alapján történt. Ezek a területeken a talajszennyezés mértéke jóval nagyobb lehet, tekintettel arra, hogy a már évtizedek óta üzemelő szennyvíztárolók állapota, vízzárórése 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 tényezőjű területek
(Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet)

Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület



A beépítés feltétele, hogy a közművesítettség mértéke teljes legyen.

Védelmi, korlátozási területek



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

Nagygyomai utcavetület és létesítményeinek biztonsági övezete
(FŐGAZ Földgázellátási Kft., FGST Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)

Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő ástrukturálása, 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 megtelepülésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekbe szerveződő megjelenését jelenti, másrészt viszont olyan termelő ágazatok jelenlétét is, amelyek környezetbarát technológiát alkalmazva, de mégis termelői tevékenységet folytatnak. Ezen túl a lakófunkció megjelenését kell a környezeti szempontból megvalósítható területeken szorgalmazni, a szükséges ellátó rendszerekkel együtt. A meglévő épületállomány felhasználása esetén különleges lakáskínálat is létrejöhethet. 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 pozícionálását elősegítő területfelhasználásra, és a közlekedési infrastruktúra lehetséges kapacitására tekintettel optimális beépítési sűrűség meghatározására törekszik a terv, figyelembe véve a fejlesztési koncepcióban kijelölt fejlesztési céltérsekeket. 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.

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 sűrűségét.

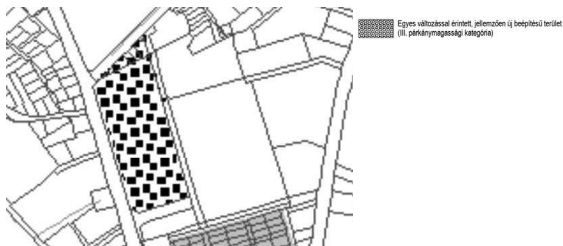
FRSZ - Beépítési magasság

Az Étv. felhatározása alapján a Fővárosi rendzési szabályzat meghatározott területek beépítési magasságát állapítja meg. A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 19. §. (1) bekezdés b) pontja szerint az FRSZ „a településszerkezeti tervén 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:

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



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

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 rendzési 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 közöttük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyzata”.

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 pincszintű - 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 tényezőtől áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

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

A fentiek alapján a tervezési területen Vi-1 jelű beépítésre szánt területfelhasználási egység helyezkedik el. A területfelhasználási egységen 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 differenciálta 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)

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

Az előkerttel növelt utcaszélesség

Azokon a térképen külön jelölt, jelentős változással érintett területeken (III. parkánymagassági kategória), ahol a beépítési mód zártországban 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 térrány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történelmi városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térrányú 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 parkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet. Ezen 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 ismertett közös szabályokat kell figyelembe venni a túlnyúló épülrészek tekintetében. A terület tervén lehatárolt részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérárrány vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

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

A beépítési magasság utcai légtérárrányon alapuló szabályainak összefoglalása

Az utcai légtérárrányból adódó magassági szabályok

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.

Megfelel rugalmasságot jelent, hogy ahol a térképi lehatárolás során két eltérő utcai légtérárrány alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcacímelyben találkozik, ott - amennyiben a kialakult állapot azt indokolja - az utcára néző épületek parkánymagasságának meghatározása során a szemközti oldal parkánymagassági értékei is alkalmazhatók a KÉSZ-ben.

A megengedett legnagyobb parkánymagasság				tervezési, központi, építési magasság, építési			
szélesség (m)	magasság (m)	magasság (m)	magasság (m)	szélesség (m)	magasság (m)	magasság (m)	magasság (m)
I. parkánymagassági kategória – kiemelt területi lehatárolás				II. parkánymagassági kategória – kiemelt területi lehatárolás			
10 m < szélesség ≤ 12 m	1,7	1,0	1,0	10 m < szélesség ≤ 12 m	1,7	1,0	1,0
12 m < szélesség ≤ 20 m	2,0	1,0	1,0	12 m < szélesség ≤ 20 m	2,0	1,0	1,0
20 m < szélesség ≤ 30 m	2,5	1,0	1,0	20 m < szélesség ≤ 30 m	2,5	1,0	1,0
30 m < szélesség ≤ 40 m	3,0	1,0	1,0	30 m < szélesség ≤ 40 m	3,0	1,0	1,0
40 m < szélesség ≤ 50 m	3,5	1,0	1,0	40 m < szélesség ≤ 50 m	3,5	1,0	1,0
50 m < szélesség ≤ 60 m	4,0	1,0	1,0	50 m < szélesség ≤ 60 m	4,0	1,0	1,0
60 m < szélesség ≤ 70 m	4,5	1,0	1,0	60 m < szélesség ≤ 70 m	4,5	1,0	1,0
70 m < szélesség ≤ 80 m	5,0	1,0	1,0	70 m < szélesség ≤ 80 m	5,0	1,0	1,0
80 m < szélesség ≤ 90 m	5,5	1,0	1,0	80 m < szélesség ≤ 90 m	5,5	1,0	1,0
90 m < szélesség ≤ 100 m	6,0	1,0	1,0	90 m < szélesség ≤ 100 m	6,0	1,0	1,0
100 m < szélesség ≤ 110 m	6,5	1,0	1,0	100 m < szélesség ≤ 110 m	6,5	1,0	1,0
110 m < szélesség ≤ 120 m	7,0	1,0	1,0	110 m < szélesség ≤ 120 m	7,0	1,0	1,0
120 m < szélesség ≤ 130 m	7,5	1,0	1,0	120 m < szélesség ≤ 130 m	7,5	1,0	1,0
130 m < szélesség ≤ 140 m	8,0	1,0	1,0	130 m < szélesség ≤ 140 m	8,0	1,0	1,0
140 m < szélesség ≤ 150 m	8,5	1,0	1,0	140 m < szélesség ≤ 150 m	8,5	1,0	1,0
150 m < szélesség ≤ 160 m	9,0	1,0	1,0	150 m < szélesség ≤ 160 m	9,0	1,0	1,0
160 m < szélesség ≤ 170 m	9,5	1,0	1,0	160 m < szélesség ≤ 170 m	9,5	1,0	1,0
170 m < szélesség ≤ 180 m	10,0	1,0	1,0	170 m < szélesség ≤ 180 m	10,0	1,0	1,0
180 m < szélesség ≤ 190 m	10,5	1,0	1,0	180 m < szélesség ≤ 190 m	10,5	1,0	1,0
190 m < szélesség ≤ 200 m	11,0	1,0	1,0	190 m < szélesség ≤ 200 m	11,0	1,0	1,0
200 m < szélesség ≤ 210 m	11,5	1,0	1,0	200 m < szélesség ≤ 210 m	11,5	1,0	1,0
210 m < szélesség ≤ 220 m	12,0	1,0	1,0	210 m < szélesség ≤ 220 m	12,0	1,0	1,0
220 m < szélesség ≤ 230 m	12,5	1,0	1,0	220 m < szélesség ≤ 230 m	12,5	1,0	1,0
230 m < szélesség ≤ 240 m	13,0	1,0	1,0	230 m < szélesség ≤ 240 m	13,0	1,0	1,0
240 m < szélesség ≤ 250 m	13,5	1,0	1,0	240 m < szélesség ≤ 250 m	13,5	1,0	1,0
250 m < szélesség ≤ 260 m	14,0	1,0	1,0	250 m < szélesség ≤ 260 m	14,0	1,0	1,0
260 m < szélesség ≤ 270 m	14,5	1,0	1,0	260 m < szélesség ≤ 270 m	14,5	1,0	1,0
270 m < szélesség ≤ 280 m	15,0	1,0	1,0	270 m < szélesség ≤ 280 m	15,0	1,0	1,0
280 m < szélesség ≤ 290 m	15,5	1,0	1,0	280 m < szélesség ≤ 290 m	15,5	1,0	1,0
290 m < szélesség ≤ 300 m	16,0	1,0	1,0	290 m < szélesség ≤ 300 m	16,0	1,0	1,0
300 m < szélesség ≤ 310 m	16,5	1,0	1,0	300 m < szélesség ≤ 310 m	16,5	1,0	1,0
310 m < szélesség ≤ 320 m	17,0	1,0	1,0	310 m < szélesség ≤ 320 m	17,0	1,0	1,0
320 m < szélesség ≤ 330 m	17,5	1,0	1,0	320 m < szélesség ≤ 330 m	17,5	1,0	1,0
330 m < szélesség ≤ 340 m	18,0	1,0	1,0	330 m < szélesség ≤ 340 m	18,0	1,0	1,0
340 m < szélesség ≤ 350 m	18,5	1,0	1,0	340 m < szélesség ≤ 350 m	18,5	1,0	1,0
350 m < szélesség ≤ 360 m	19,0	1,0	1,0	350 m < szélesség ≤ 360 m	19,0	1,0	1,0
360 m < szélesség ≤ 370 m	19,5	1,0	1,0	360 m < szélesség ≤ 370 m	19,5	1,0	1,0
370 m < szélesség ≤ 380 m	20,0	1,0	1,0	370 m < szélesség ≤ 380 m	20,0	1,0	1,0
380 m < szélesség ≤ 390 m	20,5	1,0	1,0	380 m < szélesség ≤ 390 m	20,5	1,0	1,0
390 m < szélesség ≤ 400 m	21,0	1,0	1,0	390 m < szélesség ≤ 400 m	21,0	1,0	1,0
400 m < szélesség ≤ 410 m	21,5	1,0	1,0	400 m < szélesség ≤ 410 m	21,5	1,0	1,0
410 m < szélesség ≤ 420 m	22,0	1,0	1,0	410 m < szélesség ≤ 420 m	22,0	1,0	1,0
420 m < szélesség ≤ 430 m	22,5	1,0	1,0	420 m < szélesség ≤ 430 m	22,5	1,0	1,0
430 m < szélesség ≤ 440 m	23,0	1,0	1,0	430 m < szélesség ≤ 440 m	23,0	1,0	1,0
440 m < szélesség ≤ 450 m	23,5	1,0	1,0	440 m < szélesség ≤ 450 m	23,5	1,0	1,0
450 m < szélesség ≤ 460 m	24,0	1,0	1,0	450 m < szélesség ≤ 460 m	24,0	1,0	1,0
460 m < szélesség ≤ 470 m	24,5	1,0	1,0	460 m < szélesség ≤ 470 m	24,5	1,0	1,0
470 m < szélesség ≤ 480 m	25,0	1,0	1,0	470 m < szélesség ≤ 480 m	25,0	1,0	1,0
480 m < szélesség ≤ 490 m	25,5	1,0	1,0	480 m < szélesség ≤ 490 m	25,5	1,0	1,0
490 m < szélesség ≤ 500 m	26,0	1,0	1,0	490 m < szélesség ≤ 500 m	26,0	1,0	1,0
500 m < szélesség ≤ 510 m	26,5	1,0	1,0	500 m < szélesség ≤ 510 m	26,5	1,0	1,0
510 m < szélesség ≤ 520 m	27,0	1,0	1,0	510 m < szélesség ≤ 520 m	27,0	1,0	1,0
520 m < szélesség ≤ 530 m	27,5	1,0	1,0	520 m < szélesség ≤ 530 m	27,5	1,0	1,0
530 m < szélesség ≤ 540 m	28,0	1,0	1,0	530 m < szélesség ≤ 540 m	28,0	1,0	1,0
540 m < szélesség ≤ 550 m	28,5	1,0	1,0	540 m < szélesség ≤ 550 m	28,5	1,0	1,0
550 m < szélesség ≤ 560 m	29,0	1,0	1,0	550 m < szélesség ≤ 560 m	29,0	1,0	1,0
560 m < szélesség ≤ 570 m	29,5	1,0	1,0	560 m < szélesség ≤ 570 m	29,5	1,0	1,0
570 m < szélesség ≤ 580 m	30,0	1,0	1,0	570 m < szélesség ≤ 580 m	30,0	1,0	1,0
580 m < szélesség ≤ 590 m	30,5	1,0	1,0	580 m < szélesség ≤ 590 m	30,5	1,0	1,0
590 m < szélesség ≤ 600 m	31,0	1,0	1,0	590 m < szélesség ≤ 600 m	31,0	1,0	1,0
600 m < szélesség ≤ 610 m	31,5	1,0	1,0	600 m < szélesség ≤ 610 m	31,5	1,0	1,0
610 m < szélesség ≤ 620 m	32,0	1,0	1,0	610 m < szélesség ≤ 620 m	32,0	1,0	1,0
620 m < szélesség ≤ 630 m	32,5	1,0	1,0	620 m < szélesség ≤ 630 m	32,5	1,0	1,0
630 m < szélesség ≤ 640 m	33,0	1,0	1,0	630 m < szélesség ≤ 640 m	33,0	1,0	1,0
640 m < szélesség ≤ 650 m	33,5	1,0	1,0	640 m < szélesség ≤ 650 m	33,5	1,0	1,0
650 m < szélesség ≤ 660 m	34,0	1,0	1,0	650 m < szélesség ≤ 660 m	34,0	1,0	1,0
660 m < szélesség ≤ 670 m	34,5	1,0	1,0	660 m < szélesség ≤ 670 m	34,5	1,0	1,0
670 m < szélesség ≤ 680 m	35,0	1,0	1,0	670 m < szélesség ≤ 680 m	35,0	1,0	1,0
680 m < szélesség ≤ 690 m	35,5	1,0	1,0	680 m < szélesség ≤ 690 m	35,5	1,0	1,0
690 m < szélesség ≤ 700 m	36,0	1,0	1,0	690 m < szélesség ≤ 700 m	36,0	1,0	1,0
700 m < szélesség ≤ 710 m	36,5	1,0	1,0	700 m < szélesség ≤ 710 m	36,5	1,0	1,0
710 m < szélesség ≤ 720 m	37,0	1,0	1,0	710 m < szélesség ≤ 720 m	37,0	1,0	1,0
720 m < szélesség ≤ 730 m	37,5	1,0	1,0	720 m < szélesség ≤ 730 m	37,5	1,0	1,0
730 m < szélesség ≤ 740 m	38,0	1,0	1,0	730 m < szélesség ≤ 740 m	38,0	1,0	1,0
740 m < szélesség ≤ 750 m	38,5	1,0	1,0	740 m < szélesség ≤ 750 m	38,5	1,0	1,0
750 m < szélesség ≤ 760 m	39,0	1,0	1,0	750 m < szélesség ≤ 760 m	39,0	1,0	1,0
760 m < szélesség ≤ 770 m	39,5	1,0	1,0	760 m < szélesség ≤ 770 m	39,5	1,0	1,0
770 m < szélesség ≤ 780 m	40,0	1,0	1,0	770 m < szélesség ≤ 780 m	40,0	1,0	1,0
780 m < szélesség ≤ 790 m	40,5	1,0	1,0	780 m < szélesség ≤ 790 m	40,5	1,0	1,0
790 m < szélesség ≤ 800 m	41,0	1,0	1,0	790 m < szélesség ≤ 800 m	41,0	1,0	1,0
800 m < szélesség ≤ 810 m	41,5	1,0	1,0	800 m < szélesség ≤ 810 m	41,5	1,0	1,0
810 m < szélesség ≤ 820 m	42,0	1,0	1,0	810 m < szélesség ≤ 820 m	42,0	1,0	1,0
820 m < szélesség ≤ 830 m	42,5	1,0	1,0	820 m < szélesség ≤ 830 m	42,5	1,0	1,0
830 m < szélesség ≤ 840 m	43,0	1,0	1,0	830 m < szélesség ≤ 840 m	43,0	1,0	1,0
840 m < szélesség ≤ 850 m	43,5	1,0	1,0	840 m < szélesség ≤ 850 m	43,5	1,0	1,0
850 m < szélesség ≤ 860 m	44,0	1,0	1,0	850 m < szélesség ≤ 860 m	44,0	1,0	1,0
860 m < szélesség ≤ 870 m	44,5	1,0	1,0	860 m < szélesség ≤ 870 m	44,5	1,0	1,0
870 m < szélesség ≤ 880 m	45,0	1,0	1,0	870 m < szélesség ≤ 880 m	45,0	1,0	1,0
880 m < szélesség ≤ 890 m	45,5	1,0	1,0	880 m < szélesség ≤ 890 m	45,5	1,0	1,0
890 m < szélesség ≤ 900 m	46,0	1,0	1,0	890 m < szélesség ≤ 900 m	46,0	1,0	1,0
900 m < szélesség ≤ 910 m	46,5	1,0	1,0	900 m < szélesség ≤ 910 m	46,5	1,0	1,0
910 m < szélesség ≤ 920 m	47,0	1,0	1,0	910 m < szélesség ≤ 920 m	47,0	1,0	1,0
920 m < szélesség ≤ 930 m	47,5	1,0	1,0	920 m < szélesség ≤ 930 m	47,5	1,0	1,0
930 m < szélesség ≤ 940 m	48,0	1,0	1,0	930 m < szélesség ≤ 940 m	48,0	1,0	1,0
940 m < szélesség ≤ 950 m	48,5	1,0	1,0	940 m < szélesség ≤ 950 m	48,5	1,0	1,0
950 m < szélesség ≤ 960 m	49,0	1,0	1,0	950 m < szélesség ≤ 960 m	49,0	1,0	1,0
960 m < szélesség ≤ 970 m	49,5	1,0	1,0	960 m < szélesség ≤ 970 m	49,5	1,0	1,0
970 m < szélesség ≤ 980 m	50,0	1,0	1,0	970 m < szélesség ≤ 980 m	50,0	1,0	1,0
980 m < szélesség ≤ 990 m	50,5	1,0	1,0	980 m < szélesség ≤ 990 m	50,5	1,0	1,0
990 m < szélesség ≤ 1000 m	51,0	1,0	1,0	990 m < szélesség ≤ 1000 m	51,0	1,0	1,0
1000 m < szélesség ≤ 1010 m	51,5	1,0	1,0	1000 m < szélesség ≤ 1010 m	51,5	1,0	1,0
1010 m < szélesség ≤ 1020 m	52,0	1,0	1,0	1010 m < szélesség ≤ 1020 m	52,0	1,0	1,0
1020 m < szélesség ≤ 1030 m	52,5	1,0	1,0	1020 m < szélesség ≤ 1030 m	52,5	1,0	1,0
1030 m < szélesség ≤ 1040 m	53,0	1,0	1,0	1030 m < szélesség ≤ 1040 m	53,0	1,0	1,0
1040 m < szélesség ≤ 1050 m	53,5	1,0	1,0	1040 m < szélesség ≤ 1050 m	53,5	1,0	1,0
1050 m < szélesség ≤ 1060 m	54,0	1,0	1,0	1050 m < szélesség ≤ 1060 m	54,0	1,0	1,0
1060 m < szélesség ≤ 1070 m	54,5	1,0	1,0	1060 m < szélesség ≤ 1070 m	54,5	1,0	1,0
1070 m < szélesség ≤ 1080 m	55,0	1,0	1,0	1070 m < szélesség ≤ 1080 m	55,0	1,0	1,0
1080 m < szélesség ≤ 1090 m	55,5	1,0	1,0	1080 m < szélesség ≤ 1090 m	55,5	1,0	1,0
1090 m < szélesség ≤ 1100 m	56,0	1,0	1,0	1090 m < szélesség ≤ 1100 m	56,0	1,0	1,0
1100 m < szélesség ≤ 1110 m	56,5	1,0	1,0	1100 m < szélesség ≤ 1110 m	56,5	1,0	1,0
1110 m < szélesség ≤ 1120 m	57,0	1,0	1,0	1110 m < szélesség ≤ 1120 m	57,0	1,0	1,0
1120 m < szélesség ≤ 1130 m	57,5	1,0	1,0	1120 m < szélesség ≤ 1130 m	57,5	1,0	1,0
1130 m < szélesség ≤ 1140 m	58,0	1,0	1,0	1130 m < szélesség ≤ 1140 m	58,0	1,0	1,0
1140 m < szélesség ≤ 1150 m	58,5	1,0	1,0	1140 m < szélesség ≤ 1150 m	58,5	1,0	1,0
1150 m < szélesség ≤ 1160 m	59,0	1,0	1,0	1150 m < szélesség ≤ 1160 m	59,0	1,0	1,0
1160 m < szélesség ≤ 1170 m	59,5	1,0	1,0	1160 m < szélesség ≤ 1170 m	59,5	1,0	1,0
1170 m < szélesség ≤ 1180 m	60,0	1,0	1,0	1170 m < szélesség ≤ 1180 m	60,0	1,0	1,0
1180 m < szélesség ≤ 1190 m	60,5	1,0	1,0	1180 m < szélesség ≤ 1190 m	60,5	1,0	1,0
1190 m < szélesség ≤ 1200 m	61,0	1,0	1,0	1190 m < szélesség ≤ 1200 m	61,0	1,0	1,0
1200 m < szélesség ≤ 1210 m	61,5	1,0	1,0	1200 m < szélesség ≤ 1210 m	61,5	1,0	1,0
1210 m < szélesség ≤ 1220 m	62,0	1,0	1,0	1210 m < szélesség ≤ 1220 m	62,0	1,0	1,0
1220 m < szélesség ≤ 1230 m	62,5	1,0	1,0	1220 m < szélesség ≤ 1230 m	62,5	1,0	1,0
1230 m < szélesség ≤ 1240 m	63,0	1,0	1,0	1230 m < szélesség ≤ 1240 m	63,0	1,0	1,0
1240 m < szélesség ≤ 1250 m	63,5	1,0	1,0	1240 m < szélesség ≤ 1250 m	63,5	1,0	1,0
1250 m < szélesség ≤ 1260 m	64,0	1,0	1,0	1250 m < szélesség ≤ 1260 m	64,0	1,0	1,0
1260 m < szélesség ≤ 1270 m	64,5	1,0	1,0	126			

Ajánlás a kedvező udvari térárány 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 lakóskor benapozása jobb, a növényzet fenntartásának esélyei javulnak, így a környezeti állapot is kedvezővé, lakhatóvá és megtartóvá válik. Míg a fővárosi településrendezési eszközök az utcák térárányait, vagyis a fő tömegek szabályozását határozzák meg, térképi jelölésük erre vonatkozik, addig a kerületi szabályozásban kell érvényesíteni, hogy új épület építésénél a megfelelő udvari térárány ne legyen kedvezőtlenebb az utcai légteraránynál.

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 szemközti elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) beépítési mód zártan kerül meghatározásra, és

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

(2a) Magasház létesítése esetén az egymással szemközti 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 légteraránynak azok magassági átlagára kell teljesítenie.

(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 metszsvonalról a) a telek irányába emelkedő ferde sikon, és

b) e metszsvonal 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,

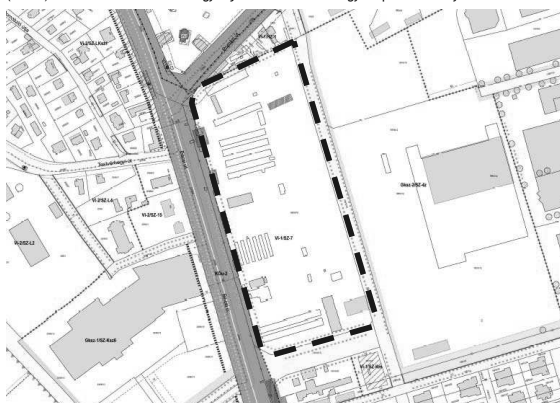
ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,

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

2.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2018. (VI.26.) Ök. számú rendeletével hagyta jóvá Óbuda-Békásmegyér 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 ÖBÉSZ 20. § (2) bekezdése rendelkezik a Szabályozási Terven jelölt zöldfelületi szabályozási elemek figyelembevételéről:

c) a „telepítendő fasor” jelölés esetén

a) a közterületeken, a „telepítendő fasor”-ként jelölt szakaszokon a fasor telepítésének műszaki feltételeit biztosítani kell a közterület keresztszervezeti elrendezésének változása, átépítése során, a közlekedés és a közműleltérítések helyigényének biztosításával, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműleltérítést 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.

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

b) az adott ingatlanról - 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 síkon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagassítást is beleértve,

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

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

ca) az épület utcai homlokathosszának 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 épületdíszt visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületrészt 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.

Klímaadaptáció és a hőszigetethas csökkentés rendelkezései

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

a) a 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 laposbetők kialakításánál elsősorban magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(2) Új 300 m²-t meghaladó laposbető 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 hőszigetethas 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 törzsmérőjű 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 kedvezményes 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 parkolóknak 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 közegét faveremráccsal, aljnövényzettel vagy cserjésítéssel kell kialakítani,

c) aláépített területen vagy tetőkerten való telepítése esetén - a fák elültetése és megfelelő életkörülmények 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 ÖTEK alapján kell kialakítani, és

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

(7) A több, mint 20 lakásnál nagyobb lakásszármot 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 ÖBÉSZ 24. § (3) - (5) bekezdése lehetőséget ad a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékek 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 lehetőséget biztosítja a ÖBÉSZ 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

- megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével kell hasznosítani, vagy
- a hőszigetelhető 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 telekhatarok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőterrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem valósítható meg, amennyiben összesített általános szinterterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szinterterületet 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 telekhatarára menti 30 méteres sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki,

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

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 fásított vagy árnyékoló szerkezettel fedetten kerülnek kialakításra.

5000 m²-t meghaladó kereskedelmi létesítmények esetében az ÖBÉSZ 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		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok																VI-1/SZ-7	
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1. Általános jellemzők		Általános jellemzők																Általános jellemzők	
2. Beépítési paraméterek		Beépítési paraméterek																Beépítési paraméterek	
3. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
4. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
5. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
6. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
7. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
8. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
9. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
10. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
11. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
12. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
13. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
14. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
15. Építési övezetek		Építési övezetek																Építési övezetek	
16. VI-1/SZ-7 SZ		2000	20	-	45	60	2,25	1	35	16	-	-	-	-	-	-	-	VI-1/SZ-7 SZ	

Beépítési paraméterek

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

A VI-1 jelű vegyes, intézményi területek építési övezetinek átlános előírásai

179. §

(1) A Vi-1, a Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi területek jellemzően zártorsó vagy szabadon álló beépítési 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:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- egyéb közhasználatot szolgáló,
- nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- ha a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású

- vendéglátó,
- sport,
- önálló parkolóház, mélygarázs,
- kézműpari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
- ha 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

- üzemanyagotöltő állomás, autósómos más rendeltetésű épületben - az (5) bekezdés a) pont együttes figyelembevételével -
- kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
- jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
- 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 szinterterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) Nem létesíthető

- a lakóépület, vagy lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetben
 - lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyilvánó, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik, ÖBÉSZ 109
 - a lakófunkció zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló üzemanyagotöltő állomás, autósómos;
- új lakóépület vagy új lakás főhelyiség, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés
 - a 11-es úttal (Rákóczi út, Batthyány utca),
 - a Szentendrei úttal - Mátyás király úttól délre eső szakaszon -, és
 - a Bécsi úttal - a Kocsis Sándor út és a Kiscelli út közötti szakaszon - közvetlenül határos telek közterülettel párhuzamos első 50 méteres teleksávjában,
- önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület - kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
- sorgarás.
- A telken - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, több főépület helyezhető el.
- Kiszolgáló épület - az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével - csak az (1) bekezdés c)- d) pont szerinti főrendeltetés esetén létesíthető.
- Melléképítmények közül - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -,
 - a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,

- hulladéktartály-tároló,
- építménynek minősülő - épülettel különálló - kirakatszekrény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

181. §

(1) A pinceszint, 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

- zártudvaros kialakítás estén, vagy
- ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
- 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 földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
- a földszintes épületrész legalább felén üvegterítő létesül.

(4) A földszintes előkert hiányában és a zártorsó beépítési építési övezetekben

- az utcai homlokzat felé - a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével - egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhasználatú- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,
- amennyiben a telek geometriai adottságai, vagy a régészeti értékek miatt a telken belüli parkolási épületben való biztosítás földszinti teremgarázs létesítését teszi szükségessé, akkor az egyéb rendeltetésű helyiségek létesítésétől el lehet tekinteni,
- 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

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

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

- az udvari párkánymagasság az utcai járdától mért P_{mu} értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
- kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
- meglévő - 2002. január 1-e előtt már létező - épület padlósterének
 - legfeljebb egy önálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szinterterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
 - 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 többlét parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
- aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli öndíli 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 réteget 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 teleksávbán legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,
- e) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10- 10 méteres egybefüggő zöldszalaggal tagolni kell.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutaként 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 öndíli 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 ÖBÉSZ 180. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseknek megfelel.



A tervezett beépítés az ÖBÉSZ 180.§ (4) bekezdés előírásának, miszerint a telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szinterülettel 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 zártosú.

A VI-1/SZ-7 övezetek részletes előírásai

185. § (6)

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

b) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett;

c) üzemanyagtöltő állomás - a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autósó) - 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 szinterterülete a kötöttpályás 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 ÖBÉSZ 185.§ (6) bekezdés e), f) és g) pontjainak nem felel meg, ezért módosításuk szükséges.

A helyi építési szabályzat 4. számú, a parkolási kötelezettség eltérő szabályozási területi bemutató melléklete alapján a tervezési terület a Filatori-aquincumi-kaszásdűlő határoláson belül található. A személygépjárművekre vonatkozó parkolási táblázatot a rendelet 4. B. melléklete tartalmazza:

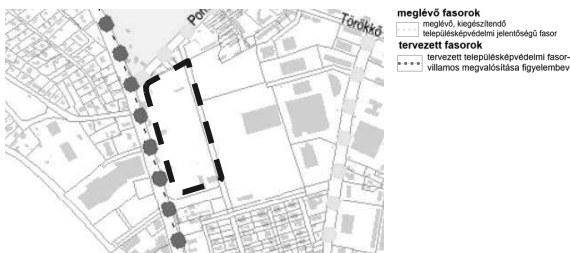


Funkció	Parkolási kötelezettség db	Közterületi engedmény %
1 Kereskedelmi egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 10m ² , e fölött minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után		
1000 m ² bruttó szinterterület - új építés esetén	0,5	0

Az OTÉK 4. számú melléklete alapján kereskedelmi, szolgáltató öndíli 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 ÖBÉSZ 4. B. számú melléklete 50 %-os engedményre biztosít lehetőséget. Az előírásnak a tervezett beépítés megfelel.



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



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

A 7. mellékleten „tervezett településkép védelmi 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 területek jelöli.

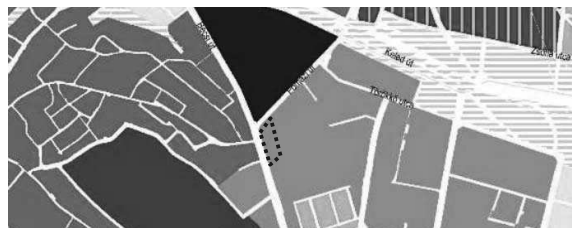


Az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján jelölt barnamezős területek (forrás: <https://obvsz.obuda.hu/>)

2.4 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2017. (IX.29.) ök. számmal fogadta el Óbuda-Békásmegyér 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



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 összesíve 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 arcuati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges.

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

18. § (1) A terület 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) előtér, télikert és önálló kerti építmény esetében az a) pontban foglaltakon túl: polikarbonát is alkalmazható tetőhéjalsnál.

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
a) a tetőn napelmeles rendszer a zöldtetővel ellátott részen is telepíthető,
c) a homlokzat digitális kijelzős felületként kialakítható, de azon reklám nem jeleníthető meg,
d) a portafélpület anyaghasználatát a telken létesülő új épületek jellemző anyaghasználatától nem térhet el.
(6) Bécsi út menti részterületeken
a) az épületek anyaghasználatában az időtálló, nem épitőanyagok közül elsősorban a teglakhomlokzat és nagy üvegfelületek alkalmazhatók,
c) magostető nem alkalmazható.

39. § (1) A terület 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 növe fás szárú növényzet esetében legalább 2,0 méter,
ab) 3,0 méternél magasabbra növe fás szárú növényzet esetében legalább 5,0 méter,
c) 7,0 méternél magasabbra növe fák esetében legalább 7,0 méter;
b) ingatlan határáról az ültetési távolság:
ba) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra nem növe fás szárú növényzet esetén legalább 0,5 méter,
bb) a jellemzően 2,5 méternél magasabbra növe fás szárú növényzet esetén legalább 1,0 méter
bc) jellemzően 5,0 méternél magasabbra növe 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 zóldsávban történő ültetés esetén minden 3 darab,
ab) parkolószegező menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 2 darab,
ac) parkolóállások közötti zóldsávban történő ültetés esetén minden 3 darab;
b) párhuzamos beállítás esetén
ba) parkolószegező menti egybefüggő zóldsávban történő ültetés esetén minden 2 darab,

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

bb) parkolószegező menti járdasávban (faveremráccsal) történő ültetés esetén minden 1,5 darab,
bc) parkolóállások közötti zóldsávban történő ültetés esetén minden 2 darab;
c) közepő zóldsávval kialakított parkolószeget esetén: - melynek szélessége legalább 2,0 méter kell, hogy legyen - minden 4 darab
megkezdett parkolóférfhely 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 parkolóférfhelyek 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 zóldsávval 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 zóldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(6) A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zóldsáv 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, tulkoros, legalább kétszer iskolázott 14/16 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő.

(8) A parkolókat elválasztó zóldsávokban 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 üzteljelzések és cégjelzések közös szabályait a településképi rendelet 23.-27. §-a szabályozza:

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

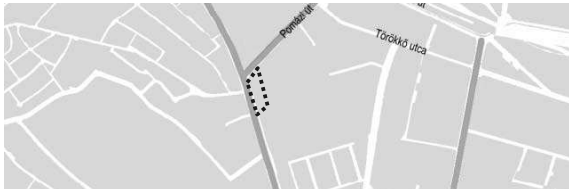
(4) Totemoszlopon egy vagy több üzteljelzés, márkajelzés, cégér, céglogó egységes kialakítás esetén az előkertben elhelyezhető.

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, cégabláját tartalmazó torony- vagy oszlopszerű reklámeszköz azzal, hogy magasságának és szélességének hányadosa legalább 3, vastagsága az oszlop teljes magasságában legalább 30 cm.

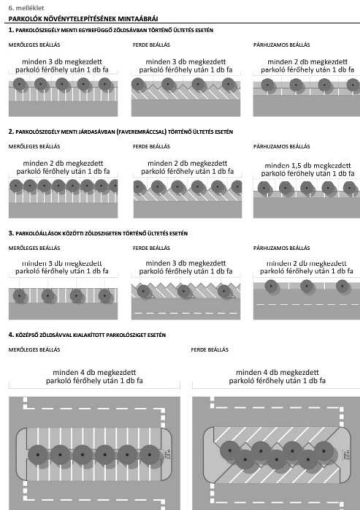
A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllemű totemoszlopokat szokott elhelyezni. Ezért a TKR vonatkozó előírásait szükséges felülvizsgálni.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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.



VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

3 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

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

A terület közvetlen szomszédságában vegyes összetételű ingatlanok találhatók. A Bécsi út mentén lévő telteken 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 találhatók.

Az ingatlan korábban a Budai Téglaipari 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 megjelent. A téglagyár üzemelése, illetve megszüntetése kapcsán, a területen -1-3 méter vastagságú, salakos, építési törmelékkel 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 raktárpépület 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
Beépítés mértéke terepszint alatt	60 %	A hatályos szabályozás alapján beépíthető alapterület terepszint alatt
Általános szintterületi mutató	2,25 m ² /m ²	A hatályos szabályozás alapján beépíthető szintterület (általános célú)
Parkolási szintterületi mutató	1 m ² /m ²	A hatályos szabályozás alapján beépíthető szintterület (parkolási célú)
A telek legkisebb zöldfelületi aránya	35 %	A hatályos szabályozás alapján kialakítandó zöldfelület
Épületmagasság	16 m	

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu



Fényképek az érintett ingatlanról (Forrás: saját fotók)

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

5 TULAJDONOSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ÉS SZABÁLYOZÁSI VONZATAI

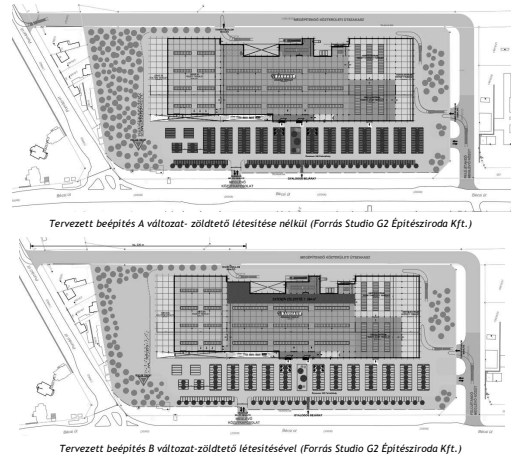
A tervezési területen, a hatályos szabályozásnak megfelelően, kereskedelmi rendeltetésű épületet kívánnak elhelyezni a tulajdonosok. A fejlesztési szándék megfelel a TSZT-ben megfogalmazott célnak, miszerint a barnamezős területeket, mint fejlesztési céltérsegeket előnyben kell részesíteni, továbbá, 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-k 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 kötőláról tervezett.

Az ÖBÉSZ 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.



VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

	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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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 telek legkisebb zöldfelületi arányának kedvezményes értékét javasolt bevezetni, melyre az ÖBÉSZ 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 ÖBÉSZ 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 kerüljenek kialakításra.</p> <p>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 telek 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>

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

- 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 fa mennyisége 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 zóldsávjában, valamint a parkolóállások menti max. 5 méter széles zóldsávban kerülnek telepítésre,
- ic) a parkoló területén kívül az aa) alpon szerinti fák legfeljebb 15 %-a ültethető az előírt zöldfelületi aránnak 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 naplemek 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 zöldtetőt, vagy napelem elhelyezését a zárt, fűthető helyiségeket lefedő tetőfelületen kell kialakítani, mely felület minimum 20%-án legalább intenzív zöldtetőt kell létesíteni a j) pont együttes figyelembevételével.
- Amennyiben a zöldtetőt létesítése műszaki okok miatt mégsem valósítható meg a rendezlettervezet lehetőséget teremti a pótlásra is. Az új, k) pont szerint:
- k) A j) pont szerinti zöldtetőt létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m² -ként egy fa ültetésével kell pótolni,
- ka) mely fák darabszámba 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) Szabadteri, 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 küllémű 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 ŐBÉSZ 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 zóldsávval 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 zóldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

7 KÖZLEKEDÉSFELJESZTÉS

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 tervéhez 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 „Szállítási közúti csomópontok méretezése és tervezése” c. Útügyi Műszaki Előírások vonatkozó rendelkezéseit. A tervezés során a Megbízótól kapott adatszolgáltatással dolgoztunk.

7.1 MEGLELVŐ 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 Ürmő 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

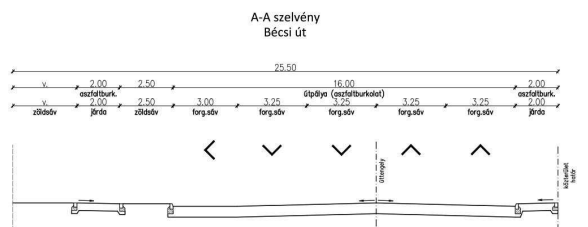
7.1.2 Közúti közlekedés

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

- **Bécsi út** (út kategória: 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 csapadékcatornás vízelvezetéssel. Mindkét oldalán jól kiépített járdák kísérik. A kereskedelmi létesítmények mentén széles zöldterület és fasor helyezkedik el. Buszöbölben elhelyezett megálló 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).



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

- **Pomázi út** (út kategória: 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 nyomvonala.

A tervezési területet több úthálózati elem közvetlenül nem érinti, de közeli kiszolgáló út még a Bécsi út másik oldalán halad, ahhoz jelzőlámpás csomópontban csatlakozó Kubik utca (út kategória: 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., 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 megállóhoz biztonságos gyalogutak vezetnek. Ugyanakkor a Bécsi út és a Pomázi út biztonságos keresztezési lehetőségei egymástól távol helyezkednek el. A Bécsi úton átvetető kijelölt gyalogátkelőhelyek a Pomázi úttól északra és a Kubik utcánál találhatók csak.

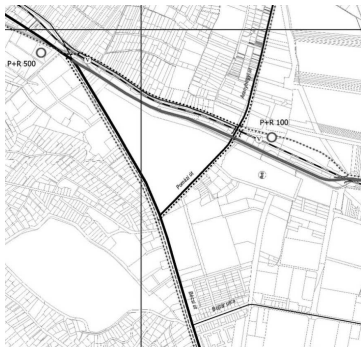
A tervezési terület közelében kiépített kerékpáros infrastruktúra a Pomázi út mentén található, kerékpársávok formájában. A kerékpársávok folytatásaként az Aranyhegyi úton kerékpárút épült, a terület északi részéből biztonságos kerékpárforgalmi nyomvonalat kínálva a Bécsi út felé.

7.1.5 Parkolás

A tervezési területre vezető Bécsi út mentén a közterületi parkolás nem lehetséges, a gépjárművek a gazdasági telephelyeken, árúházak 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 parkolószáv 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 cikkeket 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 kapubejárat 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 közútközlekedési tervezéssel egyeztetések alapján lehet eldönteni.

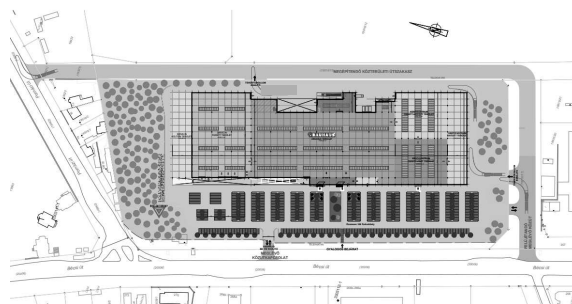
Az épület hátsó gazdasági kiszolgálását (a vásárló forgalmától teljesen elválasztva) a Pomázi útról nyitott új közterületi bejárat biztosítja majd. A Bécsi úti csomóponttól 200 m távolságban, egy meglévő kapubejárat kihasználva közúti bejárat létesül, ahol főleg kiszolgáló tehergépjárművek forgalma várható. 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 útiépítés 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 található buszmegállók. A terület gyalogos kapcsolatának 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 úti 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 úti biztonságos keresztezése és a területen belüli kerékpártárolás az új beruházás létesítéskor megoldando.

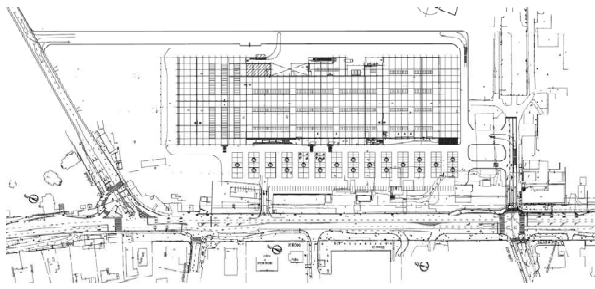


K-6. Beépítési javaslat (forrás: Koncepcióterv, Studio G2 Építészroda Kft. és Közlekedés Kft.)

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 bejárat 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 belüli a gyalogosforgalom elsőbbségét és biztonságát, az épületek megközelíthetőségének biztosítását, a kereskedelmi egység gazdasági kiszolgálhatóságát és az ÖTEK által előírt számú kerékpártároló elhelyezését. A kerékpártárolókat az épület bejáraitak közelében, lehetőség szerint fedett helyen szükséges elhelyezni.



K-4. Javasolt helyszínrajz (fórárs: Koncepcióterv, 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 töltő 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 ÖTEK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajtásokat 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 csúcsg forgalom időszakát kritikusnak tekintve becsülhető az alábbi forgalomkeltés:

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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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

Az építési előírát kiegészíti a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet előírás, amelynek megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiateljesítményű épületek követelményszintjét kell alkalmazni és az egyes telkek összesített energia igényének legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiateljesítményi elvárásoknak megfelelően új épületek energiateljesítményük 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 energiateljesítmény 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiaforrás hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiaforrásokkal ki kell tudni elégíteni a csúcsg energiateljesítményeket, a megújuló energiaforrás hasznosításával a hagyományos vezetékes energiaforrások 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 energiaforrás hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közüzellátásra vonatkozó előírását.

8.1 VIZELLÁTÁS

Budapesti 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 alacsony nyomású zóna területén fekszik. A Budai alacsony zónában az un. Krisztina 23670 m³ térfogatú (tűlfolyószint 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 nyomásvíznyomok 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 épület körbevevő vízevezeték a Tűzoltóság által előírt helyekre föld feletti tűzvízcsapok felszerelése szükséges. Amennyiben a bekötésről és a telken belüli hálózatról a szükséges tűzvízvezetéseket 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 építettek elvezetett rendszerű csatornahálózatokat is. A közműutakon megvalósított fejlesztések eredményeként ma már a szennyvizet gravitációs főgyűjtőkön és nyomvezetéseken segítségével szállítják a szennyvíztisztító telepekre, ahol megfelelő kezelést követően már a tisztított vizet vezetik a Dunába.

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

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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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

A közlekedés Kft. 2020. évi forgalomszámlása szerint a Bécsi út 2x2 forgalmi sávján összesen 3140 Ejm/h forgalom halad délutáni csúcsgórban. A várható keltett többlet-forgalom mindkét irányban 168 Ejm/h, vagyis a kereskedelmi létesítmény átadása után összesen 3476 Ejm/h forgalom fogja terhelni a Bécsi út nyomvonalát. A 4 forgalmi sávos városi főút kapacitása 4800 Ejm/h, így 72,5 %-os kapacitáshasználatig 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 találhatóak. A tervezési területet határoló utcák nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beátlának 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 telken egy áruházz épületének létesítésével a telek intenzívebb beépítését teszi lehetővé. Az épület tervezett funkcionális használatához a teljes közüzellátás biztosítása szükséges.

Az épületgyűjttest teljes közüzellátással kell ellátni, ennek várható közüzimérgye:

		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

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

Külső l/min:	5400
Belső l/min:	300

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közműgazdálkodást készített fejlesztési tanulmány rögzíti. A közüzellátás biztosításának feltétele egyrészt a műszaki kapcsolat, bekötés, fogadó és mérőhely tényleges kiépítése, másrészt a szolgáltatásokkal foglalkozó megállapodások megkötése.

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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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

8.3 ENERGIAELLÁTÁS

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

A villamosenergia, mint vezetékes energiaforrás elsősorban világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiateljesítmény 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 Földgázláti Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a Fővárosi egységes hálózati rendszerhez kapcsolódik. A tervezési terület a szolgáltató kisműködő elosztóhálózattal ellátott területéhez tartozik.

A Fővárosi gázellátása az országos nagyfeszültségű hálózati rendszerrel biztosított. A fővárost körülvevő nagyfeszültségű földgáz-nyomvonal Szentendrei átadólomásáról két nagyfeszültségű vezeték épült Észak-Buda ellátására. Az egyik vezeték a volt Óbudai Gázgyári gázfogadó és nyomszabályozót, a másik a Solymárvölgyi gázfogadó és nyomszabályozót táplálja.

A tervezési terület gázellátásának bázisa a Solymárvölgyi gázátadó állomás, ahonnan nagyfeszültségű nyomáson elvezet a gerincelosztó hálózati 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 út körüli nyomáscsökkentő állomást. Ez a nyomáscsökkentő a tervezési terület ellátásának a bázisa. Az erről indított növelt kisműködő elosztóhálózatról látják el a tervezési területen a gázellátást igénylő telkeket.

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

A tervezett áruházz ellátására a Pomázi út d 160-as közepnyomású vezetékről kell bekötő vezetéket és telken belüli nyomáscsökkentő állomást építeni, majd attól telken belüli kisműködő vezetéket kell építeni a belsegépészeti 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 állomás felülről 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalak oszlopokra helyezve áthaladnak a területtel keletre a kerület területén.

A terület a szolgáltató 10 kV-os közepfeszültségű ellátási körzetéhez tartozik. A Kaszásdűlői állomásból induló 10 kV-os közepfeszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési terület körzetében üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyből induló kisműködő elosztóhálózat biztosítja a területen levő fogyasztók ellátását. A területen áthaladnak közepfeszültségű kábelek is, amelyek távolabb körzet ellátását szolgálják. A 10 kV-os hálózati földalatti elhelyezéssel építettek. A nyilvántartás szerint a telken jelenleg épített házban elhelyezett 2 db transzformátor állomás üzemel a Testvérhegyi út tal szemben, míg a Tesco épülettel szemben egy korszerű lemezhasas trafó is található.

A transzformátorokról induló kisműködő 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 épületgyűjttest prognosztizált 1600 kW villamosenergia igénye várhatóan a közterületen kiépített közepfeszültségű hálózatról kielégíthető. Ennek kielégítésére transzformátor állomás

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.
www.vzm.hu

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 használata 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 szekunderközpontozóhoz 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 szereltn, légkábelkel épült ki.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köti 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 érintő antennák telepítési zándék 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 sajak keletkeztek, 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 részen 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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.

www.vzm.hu

összefoglalta a szennyezettség mértékét, valamint annak jövőbeli beruházást érintő egészségügyi kockázatát. A dokumentum alapján Megbízó megrendelte az érdekeltiségebe 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 kivételével során az egyéni védőeszközök (kesztyű, pormaszk stb.) használatára fokozott figyelmet fordítsanak.

Az elvégzett mennyiségi kockázatelemzés alapján a szennyezés a területre tervezett létesítmény felépítése 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-TÁJ 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.

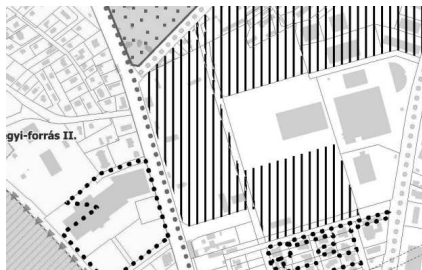
10.2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, BELEÉRTVE A RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLEKI ÉRTÉKEK BEMUTATÁSA

1893-ban alapították a Budapesti Téglá- és Mészégető Rt.-t, amely agyagbányászással és szállítással, illetve mészégetéssel foglalkozott. 1918 után beolvadt a Kőbányai Gőztéglagyártó Társulat Pesten Rt.-be, majd 1926-ban Kőszénbánya és Téglagyártó Társulat Pesten-be. A vállalatot 1948-ban államosították. 1951-től a neve Bécsi-úti Téglagyártó 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. Műemleki, helyi védelem alatt álló épület nincs a területen. Az ingatlan a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adatbázisa alapján nem érint régészeti lelőhelyet.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.

www.vzm.hu



Korlátozással és védelemmel érintett területek tervlap - részlet

TSZTFRSZ szerinti jelenléte változással érintett terület

11 ÖSSZEFOGLALÁS

Budapest, III. kerület Óbudán, a Bécsi úttól keletre található 19916/18 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosi 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 kófaragó 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 törmelékkel feltöltéses réteg keletkezett, azonban a feltöltés alatti talajréteg szennyezettsége minimális.

Az ÖBÉSZ a telket VI-1/SZ-7 jelű intézményi területek jellemzően szabadon álló beépítési építési övezeti, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe sorolja.

A fejlesztési zándék szerint kereskedelmi épületet kívánna 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 céltérsegeket előnyben kell részesíteni, továbbá, a TSZT a Bécsi út mentén új lakófunkció megjelenését nem tartja kívánatosnak.

Azonban az ÖBÉSZ-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 ÖBÉSZ-ben meghatározott telek legkisebb zöldfelületi arány meghatározásakor egy kedvezményes érték bevezetése javasolt, abban az esetben ha a parkoló megvalósítása intenzív fásítással történik.

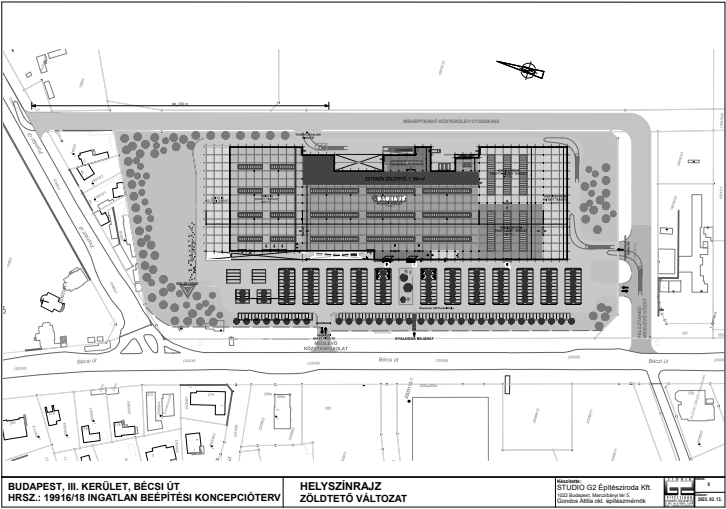
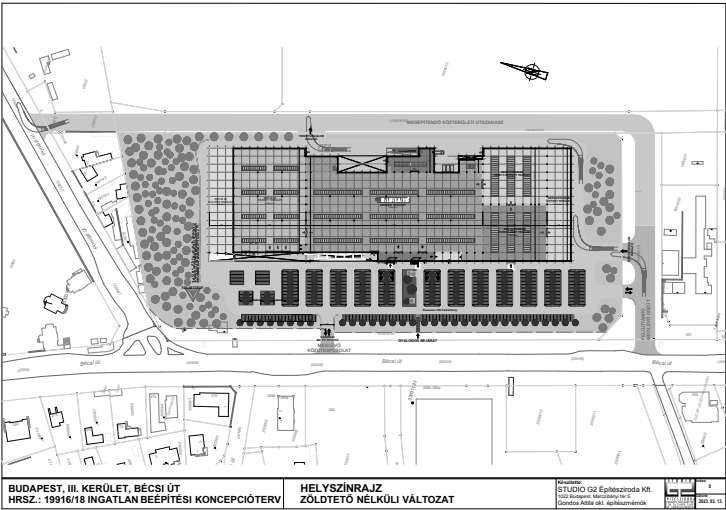
A zöldfelületi arányon kívül jellemzően az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások pontosítása szükséges. A részletes javaslatot a 6., „A módosítás során elérendő célok összefoglalása, Szabályozási koncepció” című fejezet tartalmazza.

A tervezett kereskedelmi létesítmény jól beazonosítható, létesítményeinél azonos méretű és küllémű 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.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023.

www.vzm.hu



2. SZ. MELLÉKLET: ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZET

1. § Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) 185. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Vi-1/SZ-7 jelű építési övezet területén

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 **teljes mértékben fásított felszíni parkolóban is biztosítható a TKR erre vonatkozó szabályai szerint, mely a Bécsi út menti sávban és az előkertben is elhelyezhető;**

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

g) új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek **személygépjárművel való megközelítése és elhagyása átmenetileg a villamospálya kiépítéséig** a Bécsi útról közvetlenül megengedett, **a villamospálya kiépítése során, annak műszaki kialakítása függvényében kell megoldani;**

h) a telken az előírt zöldfelület

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

hb) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány 27,5 %-os kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a kedvezmény feltételül ültetendő fák számába a 24.§ (5) bekezdés alapján a fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók;

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 famennyiségbe az előírt zöldfelületen létesítendő fák nem számítanak bele, a ib)-ic) pontban foglalt kivétellel,

Előterjesztés 6. melléklete

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.

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 k) pont együttes figyelembevételével.

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 darabszámába 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.

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

2. § Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 11.(1) táblázatában a Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetre vonatkozó J oszlop 16. sorában a „35”szövegrész helyébe a „35/§27.5+7.5fa” szöveg lép.

3. § Ez a rendelet **2023.én lép** hatályba.

4. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

3. SZ. MELLÉKLET: TKR MÓDOSÍTÁSRA VONATKOZÓ ÍRÁSOS ELŐTERJESZTÉS

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 TKR 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 TKR 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.

4.sz. Melléklet Közlekedés- és infrastruktúra fejlesztés leírása és érintett helyrajzi számok

I. Mérnökszolgáltatások	
Fejlesztési terület	Feladatok
Koncepciótervezés a lehetséges fejlesztési alternatívákra vonatkozóan	Műszaki leírás, koncepcióterv, látványtervek, lakossági kommunikációra alkalmas tervlapok
Engedélyes és kiviteli terv készítése	Minden szükséges hozzájárulás megszerzésére alkalmas engedélyezési terv és minden szakágra kiterjedő, generál kiviteli terv készítése
Műszaki ellenőrzés	Minden műszaki beavatkozásra kiterjedő műszaki ellenőri szolgáltatás biztosítása

II. Közlekedésfejlesztések	
Fejlesztési terület	Feladatok
Kocsis Sándor utca és Vadóc utca csomópont közlekedésbiztonsági fejlesztése	Forgalomtechnikai tükrök telepítése, forgalmi rendet jelző tábla kihelyezése, burkolati jelek
Kocsis Sándor utca kerékpáros fejlesztése a tervezett Pilisi Feltáró kerékpárút Solymárvölgyi útig tartó szakaszának folytatásaként	Kerékpáros nyomok felfestése a Solymárvölgyi út és Jablonka lejtő között, csomópontok előjelző táblák kihelyezése
Kocsis Sándor utca forgalomcsillapítása a játszótér előtti szakaszon	A Borsikafű utca és a Kocsis Sándor utca közötti szakaszon sávelhúzásos forgalomcsillapító elemek telepítése, felfestéssel és előjelző táblákkal
Parkolófelújítás a Kocsis Sándor utcán	A Borsikafű utca és a Kocsis Sándor utca közötti szakaszon a meglévő parkolók murvás felújítása
Parkolásgátlás Kocsis Sándor utcán a játszótér bejárat környezetében	A Borsikafű utca és a Kocsis Sándor utca közötti szakaszon a meglévő parkolók murvás felújítása

III. Kocsis Sándor utcai játszótér fejlesztése	
Fejlesztési terület	Feladatok
Szükséges felújítási munkák elvégzése	Felújítási munkák az aktuális szabványossági felülvizsgálat alapján (felületkezelés, elemek javítása, esetleg cseréje, burkolatjavítás)
Térvilágítás létesítése	Napelemes kandeláberek telepítése a telken belül (max 6 db.)
Játékkínálat megfeleltetése a használati igényeknek	Játszótéri alapelemek telepítése (max. 3 db.)
Ivókút létesítése	Vízbekötés, vandálbiztos ivókút és vízelvezetés kialakítása

IV. Kocsis Sándor utcai sportpálya fejlesztése	
Fejlesztési terület	Feladatok

Szükséges felújítási munkák elvégzése	Felújítási munkák az aktuális szabványossági felülvizsgálat alapján (felületkezelés, elemek javítása, esetleg cseréje, burkolatjavítás)
Meglévő füves focipálya fejlesztése	Multifunkciós sportpálya kialakítása rekortán sportburkolattal
Kültéri fitnesfunkció kialakítása	Kültéri street workout alapelemek telepítése (max. 4 db.)
Zöldfelületi fejlesztés	Kétszer iskolázott, továbbnevelt, földlabdás, lombhullató, min. 6 cm törzsátmérőjű, min. 18–20 cm törzskörméretű fák telepítése. Fajtát az illetékes főkertésszel szükséges egyeztetni, a koncepciótervi szakaszban. (max 10 db.)

Teljesítési szakasz	Tartalom	Határidő (naptári nap)
Műszaki előkészítés	Kocsis Sándor utca forgalmi vizsgálata; Parkoló tanulmány készítése a játszótér környezetére vonatkozóan; Felmérési tervek, geodézia; Alapadatok beszerzése	30
Koncepciótervezés	Koncepcióterv készítése, fejlesztési alternatívák bemutatása, költséghatékonysági verziók bemutatása	30
Bírálati terv készítése	Teljeskörű bírálati terv, látványtervek, lakossági kommunikációra alkalmas tervlapok	45
Tervbírálat	Önkormányzati véleményezés, esetleg lakossági egyeztetés	30
Engedélyezési terv készítése	Minden szükséges engedély és hozzájárulás megszerzésére alkalmas tervdokumentáció készítése	30
Engedélyezés	Minden szükséges engedély és hozzájárulás megszerzése	60
Kiviteli terv készítése	Minden szakágra kiterjedő kiviteli terv készítése	30
Kivitelezés	Minden fejlesztési elem megvalósítás	100
Műszaki átadás-átvétel	Műszaki átadás-átvétel minden fejlesztési beavatkozásra a megbízott műszaki ellenőr koordinációjával	30
Megvalósulási terv és átadási dokumentáció	Minden fejlesztési beavatkozás megvalósulási tervei, és minden érintett kezelő, tulajdonos, hatóság és tulajdonos	5
Összesen		390

Közlekedésfejlesztések	
Kocsis Sándor utca és Vadóc utca csomópont közlekedésbiztonsági fejlesztése	(20646/7)
Kocsis Sándor utca kerékpáros fejlesztése	(20646/7); 20631; (20630/6); (20051/3); (20086/1); (20148/9); (20149/4); (20150/3); 20631; (20151/3); (20152/4); (20153/3); (20655/65); 20626/2; (20655/31); 20626/3
Kocsis Sándor utca forgalomcsillapítása	(20630/6); (20051/3)
Parkolófelújítás a Kocsis Sándor utcán	(20630/6)
Parkolásgátlás Kocsis Sándor utcán	(20630/6)
Kocsis Sándor utcai játszótér fejlesztése	20655/189
Kocsis Sándor utcai sportpálya fejlesztése	20655/189

5. SZ. MELLÉKLET: KÖZÚTKEZELŐI ELŐÍRÁSOK

A Bécsi út mellett tervezett Bauhaus barkácsáruház közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében közlekedésfejlesztés valósul meg:

A Bécsi úton a Kubik utcai csomópontban a városközpont felől jobbos osztályozó létesül. A Kubik utca nyugati oldali torkolata 3 sávossá bővül, irányrendező sávok létesülnek. A jelzőlámpás szabályozás kibővítésre kerül.

A tervezett barkácsáruház teherforgalmi megközelítésének biztosítására, illetve a Bécsi út – Pomázi út csomópont tehermentesítése érdekében a Kubik utcai osztályozóhoz csatlakozva az épület mögött hátsó feltáró út létesül egészen a Pomázi útig 7 m-es szélességgel. A Pomázi úti torkolatban minden irányú behaladás engedélyezett.

A Bécsi út mentén a tervezési terület szakaszán kétirányú kerékpárút létesül a villamos kiépüléséig, ideiglenes jelleggel. A jelenleg is jelzőlámpás szabályozású Bécsi út – Testvérhegyi út csomópontban a Bécsi utat keresztező gyalogos átkelőhely hiányzik. A projekt keretében a közvetlen gyalogos kapcsolat kialakításra kerül.

A Bécsi útra jelenleg is létező kis ívű ki-behajtó újra használatba kerül a beruházó és a BKK - Főváros megállapodása alapján. A villamos megépülésével a behajtót a kialakuló helyzethez igazítani szükséges.

A Bécsi út menti kétirányú kerékpárút legyen átvezetve a Pomázi utat keresztező gyalogátkelő mellett, illetve a Kubik utcai gyalogátkelővel, és a Testvérhegyi új gyalogátkelővel párhuzamosan szintén legyen átvezetve.

A gyalogátkelők legyenek akadálymentes módon kialakítva 0 cm-re süllyesztett szegéllyel és taktilis kövekkel.

Mind a Kubik, mind a Testvérhegyi csomópont esetében kérjük a Bécsi utat keresztező gyalogátkelőnél járdaszívet létesítését. Ez az öt sáv lekeresztése miatt közlekedésbiztonsági szempontból szükséges. A Kubik utca esetén elsősorban a balra kanyarodó sávok, illetve szükség esetén az egyenes sávok szélességének UME szerinti minimumra szűkítése a csomópontban.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/221773/2023

2023.06.06

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 19916/22 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III.KER.	Pomázi út 19916/22.
1037 BUDAPEST III.KER.	Bécsi út 19916/22.

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill

. Kivett telephely		0	5.3494	0.00	
II R É S Z					

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 115856/1/2022/22.04.20
jogcím: vétel
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: TÖRÖKKŐ INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.
cím: 2120 DUNAKESZI Pallag utca 9.

III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71077/1/2022/22.03.08					
Vezetékjog					
1+10 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-307/2020, 179246/1/2020/20.11.23.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71077/1/2022/22.03.08
- a T-102056 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerületi 19916/18 helyrajzi számú ingatlan megosztva 19916/22, valamint 19916/23 helyrajzi számú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

7.SZ. MELLÉKLET: ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT*

Alulírott **Karcagi Róbert**, mint a **TÖRÖKKŐ INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9., adószám: 27173800-2-13) meghatalmazott képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, mivel olyan *(aláhúzendő)*

- **belföldi jogi személy**,
- külföldi jogi személy
- belföldi jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet
- külföldi jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet,

amely megfelel a következő feltételeknek:

1. tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
2. az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
3. nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
4. a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az 1-3. pontok szerinti feltételek fennállnak.

Kelt: Budapest, 2023. október 20.

.....
TÖRÖKKŐ INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Karcagi Róbert meghatalmazott képviselő

* A szervezeti formának megfelelően kell kitölteni a I-III. pontok közül a vonatkozó részt, és a kitöltött résznél kell keltezni és aláírni.