

Szabolcs utca - Dózsa György út - kerülethatár - Bulcsú utca
által határolt terület
jövőképe, városépítési programja

2015. 03. hó

BÁLINTÉSTÁRSA
ÉPÍTÉSZEK IRODÁJA KFT

Budapest, 1051 Október 6. u. 3.
Tel.: +36-1-266-62-35
e-mail: balint@balintestarsa.t-online.hu

Aláírólap

Megbízó:

Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Iroda

1139 Budapest, Béke tér 1.

Vezető tervező:

Bálint Imre DLA

Ybl díjas vezető építész tervező

É1-01-0040

Munkatársak:

Lelkes Ibolya
K. Csernai Krisztina
Németh Ferenc

okl. építész mérnök
okl. építész mérnök
okl. építész mérnök

É 01-4137

Budapest, 2015. március hó

Tartalomjegyzék

Címlap
Aláírólap
Tartalomjegyzék

Történeti bevezető

Meglévő állapot

- Fotódokumentáció	
- Vizsgálatok	
* TSZT	
* FRSZ	
* KVSZ	
* KSZT	
* Reambulált alaptérkép	M = 1:2000
* Morfológiai vizsgálat	M = 1:2000
* Műszaki állapot	M = 1:2000
* Szintszám	M = 1:2000
* Beépítettség	M = 1:2000
* Udvarok zöldfelülete	M = 1:2000
* Funkció	M = 1:2000
* Tulajdonviszonyok	M = 1:2000
* Revitalizációs javaslat	M = 1:2000

Térségi összefüggések

Fejlesztési terület városszerkezeti összefüggései - Térségi összefüggések

Problémaelemzés

Használati érték szerint M = 1:2000

Városépítési program

Funkcióséma	M = 1:1500
Beépítési terv	M = 1:1500
Szabályozási javaslat	M = 1:1500
Látványtervek	

Történeti bevezető

A 900-as évek elején az iparosodó, polgárosodó Budapest fejlődésében jelentős szerepet kapott a vasútvonalak kiépítése. Így volt ez Angyalföld déli részének esetében is. Az Eiffel által tervezett Nyugati pályaudvar csarnoképületét 1877-ben adták át. Az előbb említett fejlődések miatt alakuló városszerkezet egyik fontos tengelye az észak-déli irányultságú Váci út nyomvonalának kialakulása volt. A pályaudvar - átadásának idején - a növekedés, fejlődés alatt álló belváros peremén helyezkedett el. A vasút abban az időben és a későbbiekben egyre inkább nemcsak utas szállítással, hanem anyag- és áruszállítással is foglalkozott. A pályaudvar mögötti északi terület rész egyre duzzadva jelentős tolató és teherpályaudvarrá vált. A környéken a vasúti dolgozók számára lakóépületek épültek.

A kerületek kialakulásával és különösen a mai hatályos határok figyelembevételével, látható, hogy az előbb említett fejlesztés a mostani VI. kerület területére esett. Ezzel együtt a XIII. kerület vasút környéki részein igen sok lakóépület létesült az ott dolgozók részére.

Az épületek jelentős része szűk telken, keretes beépítéssel, függő folyosós, főként az udvarra néző szoba-konyhás lakásokkal épült. A lakásokon belül abban az időben közműhálózat sem volt jelen. A folyóvíz az udvari kútról került a lakásokba. Fürdőszoba a lakásokhoz nem tartozott, a fűtést acél, vagy cserépkályha biztosította, a főzés pedig „sparhelt” segítségével történt. Mellékhelyiség általában a folyosó végén, a hátsó úgynevezett cselédlépcső közelében helyezkedett el. Az épületek általában földszint, kettő és háromemeletesek voltak. Az udvarokban növényzetet telepítettek, sokszor saját használatú konyhakertek, közös virágágyak helyezkedtek itt el, és itt kapott helyet a közös használatú poroló is.

A városrész fejlődésével egyre több lakó jelent meg a környéken, szükségessé vált különböző kisebb kereskedelmi létesítmények telepítése. Ezért sokszor az újonnan létesülő lakóépületeket úgy képezték ki, hogy a földszinten, vagy a pincszinten utcai bejárás biztosításával kis üzlethelyiségek létesültek. Ebben a városrészben ezek még a II. világháború után is jelentős mértékben fellelhetők voltak, így például kis élelmiszerbolt, kocsma, cipész, fodrász, mosoda, trafik kaptak helyet ezeken a területeken.

Az idő multával, a társadalmi struktúra lassú változásával a területen belüli funkciók is javarészt megváltoztak. A kis üzletek, boltok megszűntek, számos épület bontásra került, helyükön újabb irodák, lakóházak találhatóak. A régről megmaradt épületekben a lakás dominál, melyeknek műszaki állaga rendkívül alacsony fokú.

Meglévő városszerkezeti állapot

A tervezési terület - Dózsa György út, Szabolcs utca, Bulcsú utca - kerülethatár - által határolt térség városszerkezeti szempontból sokkal kedvezőbb helyen található, mint az ma érzékelhető. A területet keleti oldalán határoló vasútvonalak jóllehet terheltségükből jelentősen vesztek az elmúlt időszakban, mégis zavaró tényezőként jelen vannak. Fontos városszerkezeti elem az északi oldalon húzódó Dózsa György úti közlekedési tengely, amely jó kapcsolatot biztosít kelet-nyugat irányban a területnek. Hasonlóképpen másodlagos belső közlekedési tengely a Lőportár utca, amely a Szabolcs utcát nyugati irányba köti össze a Váci úttal. Ettől egy tömbbel délebbre a Dévai utca teszi ugyanezt. Mindkét utca a Lehel utca keresztezésével ér el a Váci útig. A területet délről záró Bulcsú utca inkább csak a Lehel utcai kapcsolatot biztosítja. A tervezési területet déli oldalán a Szabolcs köz zsákutcája metszi fel. Összességében megállapítható, hogy a fejlesztési terület még kellően ki nem használt, de távlatban kedvező városszerkezeti, közlekedési adottságokkal rendelkezik.

Meglévő építmények állapota

Az előzetes történeti áttekintésből következik, hogy a fejlesztési területen található épületek korosak, ebből fakadóan műszaki állapotuk sem túl jó. A terület déli részén található négy keretes beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós lakóépület a lakható kategóriába tartozik, ám nem képesek a XXI. század elvárásainak megfelelő életkörülmények biztosítására. A Szabolcs köz két oldalán álló házak rossz állapotúak, ugyanez vonatkozik a Szabolcs utca 11.-13. számú épületekre is. A terület északi végén a 31/a. számú épület igen rossz állapotú, elhanyagolt. Összességében megállapítható, hogy a fejlesztési területen nincsenek olyan épületek, melyek megtartásra javasoltak. Kivételt képez a műszaki állapotvizsgálat tervlapon jelölt északi végen található épület.

A Tervezési terület Szabolcs u. 17-25. számú telkén a volt VOLÁN távolsági busz vállalat karbantartó üzeme működött. Az új tulajdonos a régi üzemi épületeket lebontotta a fejlesztés szándékának előjeleként. Az építésre azonban a lassan körvonalazódó gazdasági világválság miatt nem került sor. A területet azóta körülvevő kerítés látványa és állaga alacsony színvonalú. A telken időnként megjelenő hajléktalanok szomorú látványát tovább fokozza a fellelhető hulladék, melyet el-elszállítanak. Megállapítható, hogy a terület mielőbbi fejlesztésre vár, hogy elnyerje méltó helyét szintén jelentős fejlődés előtt álló környezetében.

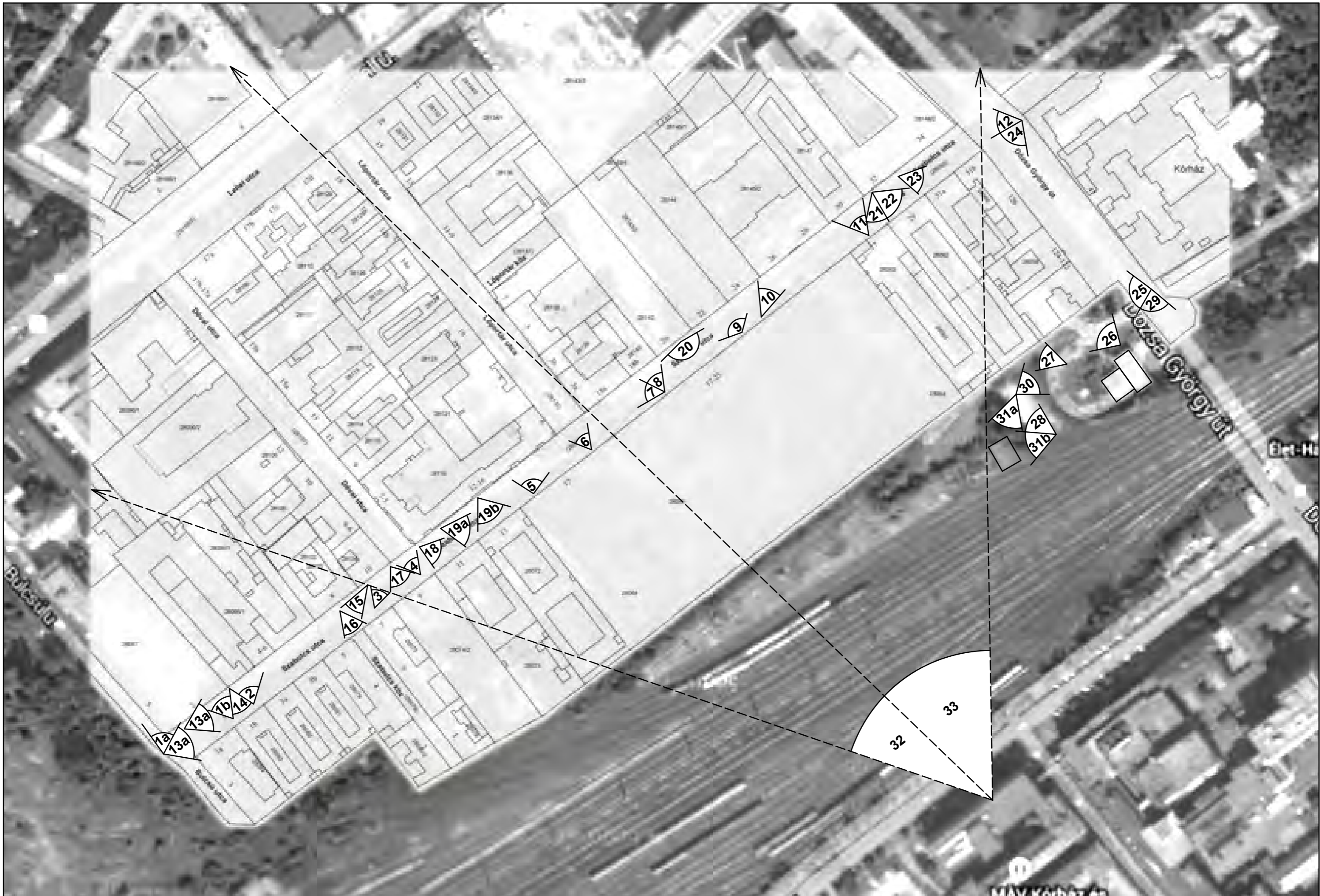
Meglévő funkciók

A fejlesztési területen található épületeken belül lakófunkciók találhatóak. A Szabolcs u. 9. lebontott tömbjén belül szabadtéri gépkocsi parkoló kap helyet. A Szabolcs u. 17. - 25. számú volt VOLÁN telephely jelenleg üres, az épületeket lebontották, beépítésre vár.

Meglévő KSZT értékelése

A tervezési terület egy részére 2000-ben, másik részére 2010-ben készült mai napig hatályos KSZT. Azóta 15, illetve 5 év telt el. Jelentős mértékben változott az ingatlanfejlesztési piac és a városépítési környezet. A hatályos, szakmailag igen korrekt városrendezési terven túllépett az idő. Érdemes tehát újragondolni a terület fejlesztési lehetőségeit, figyelembe véve az ütemezhetőséget.

A megmaradt épületállomány sem műszakilag, sem városképileg nem értékes, védelme ezután sem indokolt. A zárt sorú megjelenés továbbra is elvárható és indokolt a Lóportár u. nyomvonalának terv szerinti biztosítása. A fejlesztők munkáját elősegítendő a szabályozási terven belül a zöldterület helyét nem, de nagyságát meg kell határozni.





1a



1b



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13a



13b



14



15



16



17



18



19a



19b





20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



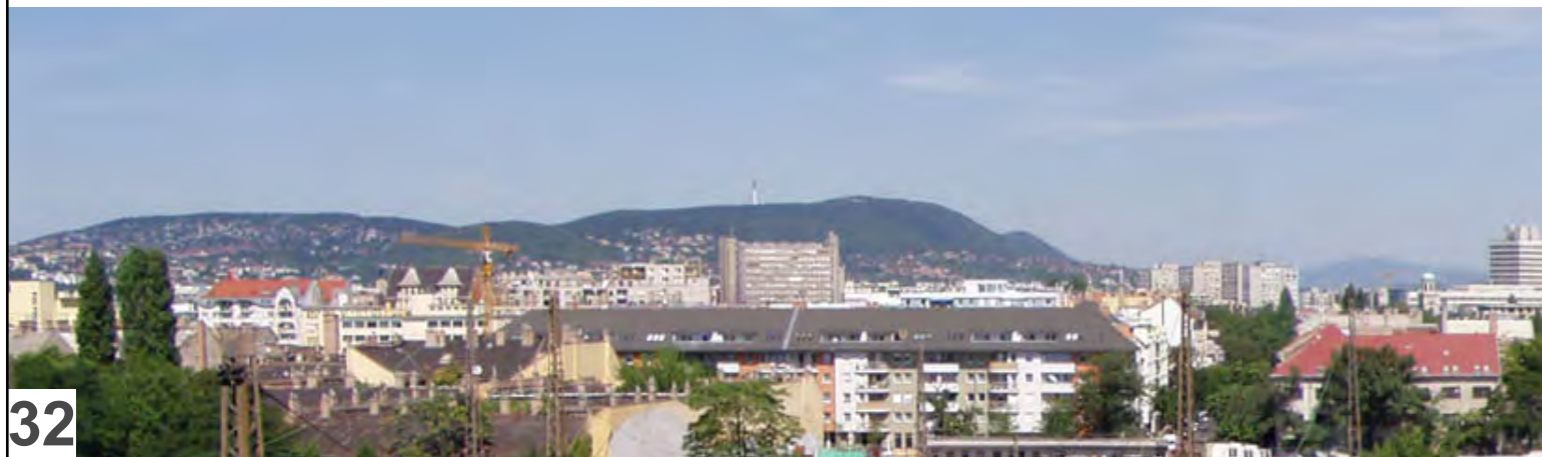
30



31a



31b



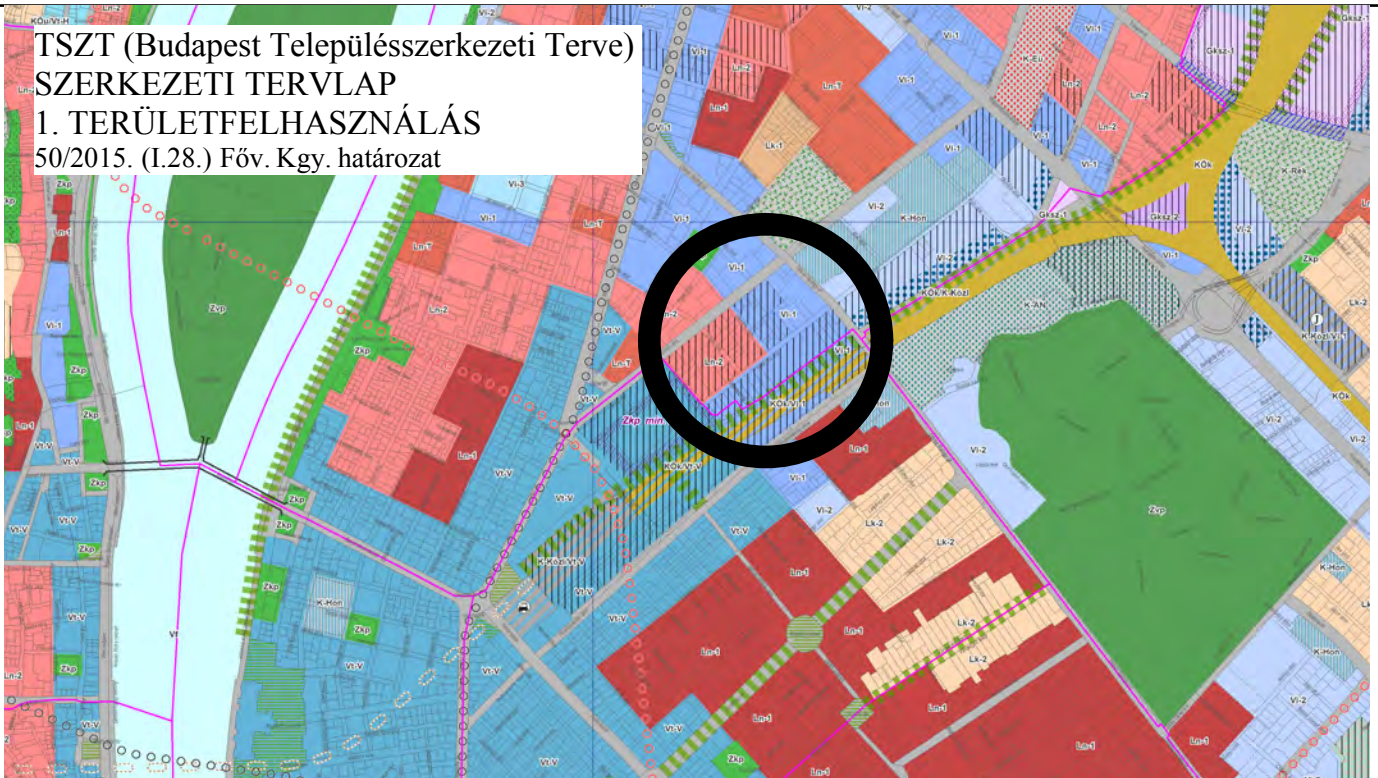
32



33



TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve) SZERKEZETI TERVLAP 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat



BEÉPÍTÉSE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK	
	Nagyrészes, magas étrendű, jellemzően családi, zöldfelülettel ellátott lakóterület
	Nagyrészes, jellemzően családi, kevésbé helyettesített lakóterület
	Nagyrészes, jellemzően szociális jellegű lakóterület
	Nagyrészes, magasrendű lakóterület
	Kisebbségi, jellemzően családi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület
	Kisebbségi, városi jellegű lakóterület

BEÉPÍTÉSE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKÉSI TERÜLETEK	
	Kisvárosi közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület
	Közlekedési terület

ÉPÍTÉSEI ELEMÉK

	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület
	Építési terület

A terület a TSZT szerint a Vi-1 "Vegyes városias területek" közé tartozik.

Intézményi területek:

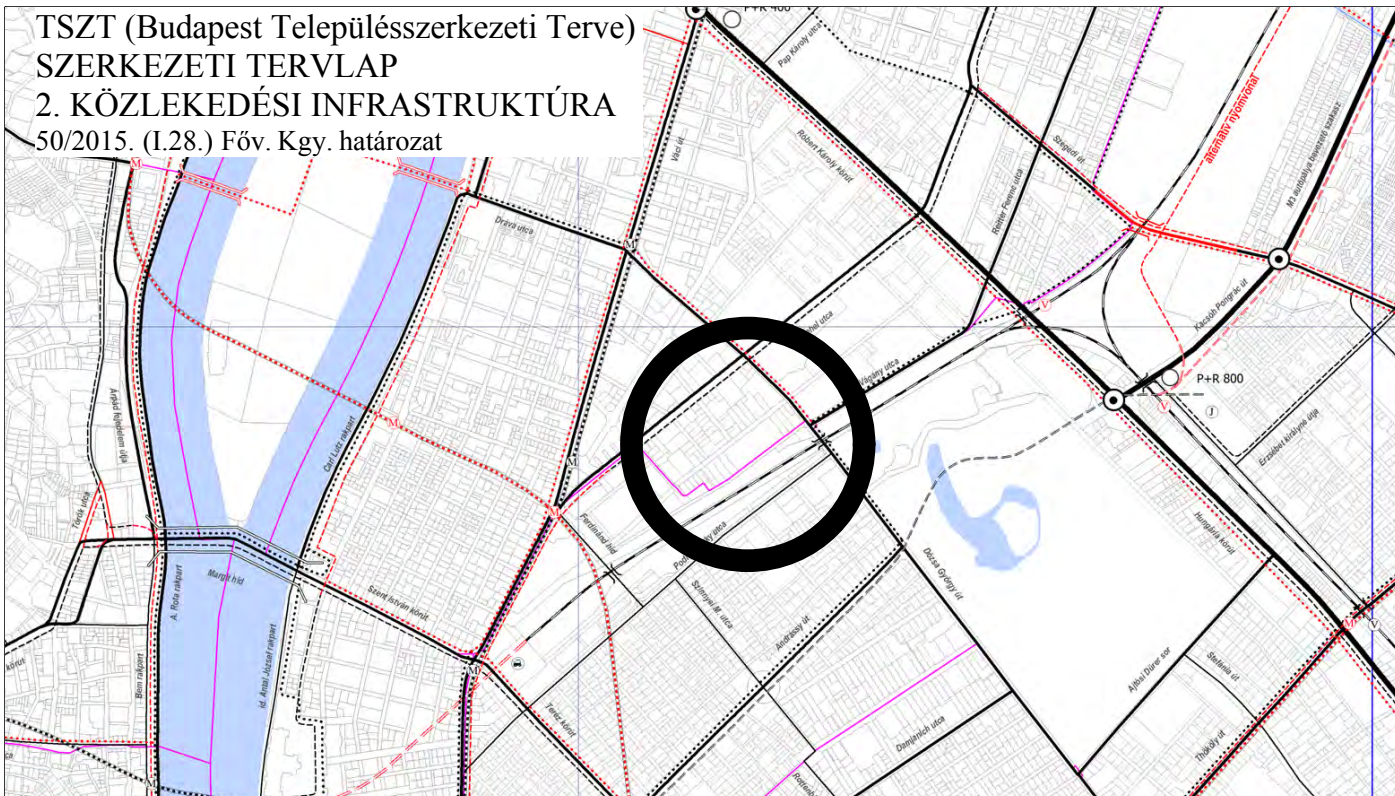
az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
 - kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - hitéleti rendeltetés,
 - sport, valamint
 - fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.
- Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmas, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zártosú és szabadonálló jelleggel beépítettek. A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel
- az intézményi, jellemzően zártosú beépítési terület
 - az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
 - az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület.

Intézményi, jellemzően zártosú beépítési terület (Vi-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területeké. 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 – 5,75¹⁶ közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

65-233 SZELVÉNY
BUDAPEST M=1:10 000

TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve)
SZERKEZETI TERVLAP
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA
50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozat

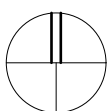


2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

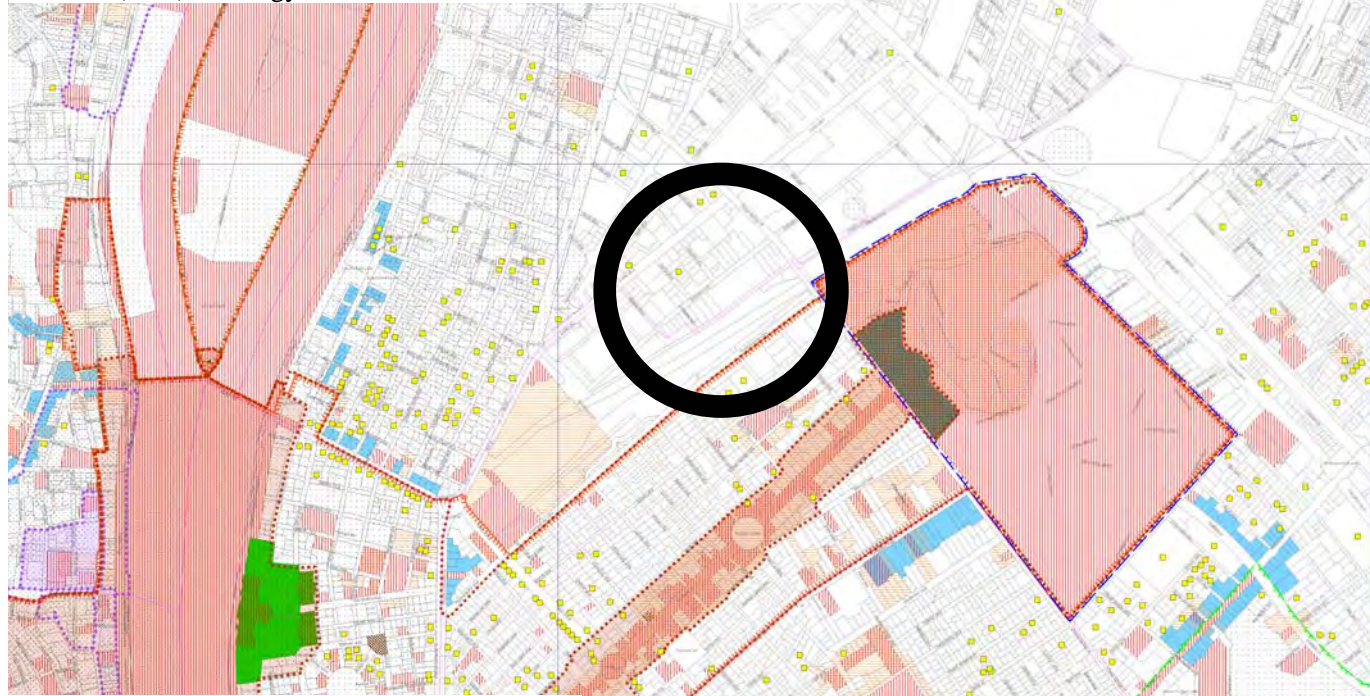
JÖVŐHAGYANDÓ ELEMÉK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
ALAPTERVEI ELEMÉK	

A terület mellett a Dózsa György úton tervezett kerékpárút ("településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala") szerepel. A Dózsa György út II. rendű főútként szerepel.

65-233 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000



TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve)
 SZERKEZETI TERVLAP
 3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME "A"
 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozat



3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

A területet nem érinti.

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,
 örökségvédelmi elemek

NEMZETKÖZI ÉS ORSZAGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Világörökségi helyszín határa/területe
- Világörökségi helyszín védővezeték határa
- Világörökségi várományos helyszín határa/területe
- Világörökségi várományos védővezeték határa
- Műemlék
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet szerinti kijelölése alapján)
- Történelmi emlékhely
- Nemzeti emlékhely
- Kiemelt nemzeti emlékhely
- Történelmi kert területe
- Határozattal védett régészeti lelőhely területe
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Fővárosi helyi védettségi építmény
- Fővárosi helyi védettségi épületgyűlés

TELEPÜLÉSSZERKEZÉST ÉRINTŐ TÖRVÉNYEK SZERINTI TERÜLETEK

- 2012. évi LXXV. törvény a budapesti látványosságok rehabilitációjáról és a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról
- 2013. évi CXLVIII. törvény a Normafa Park történelmi sportterületéről
- 2013. évi CCXXII. törvény a Városliget megújításáról és fejlesztéséről

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

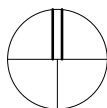


Itt az állami alapadatok
 számszámai!

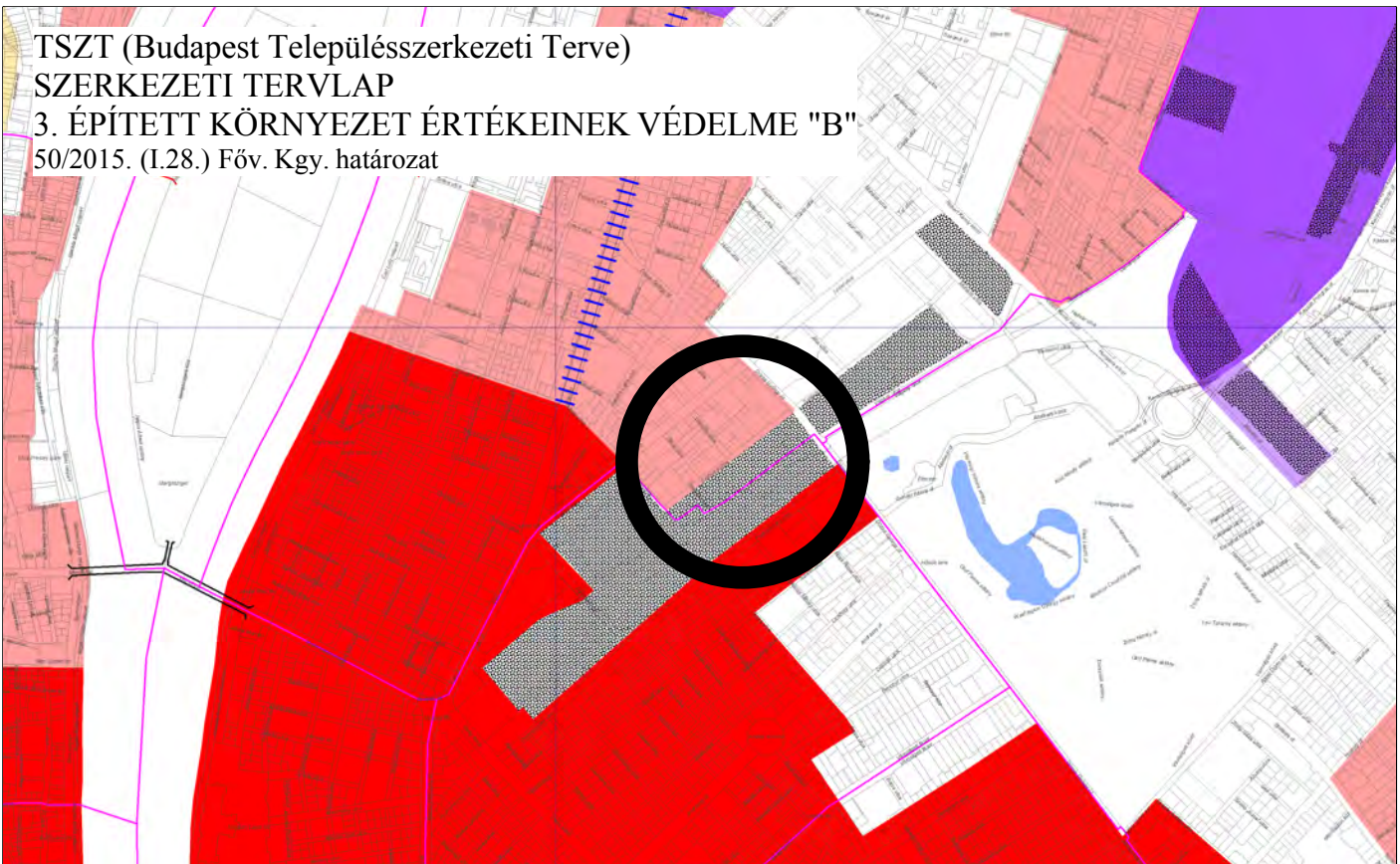
-233 SZELVÉNY



M=1:10 000



TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve)
 SZERKEZETI TERVLAP
 3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME "B"
 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozat



3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
 b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

- ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI
- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
 - Magassági korlátozással érintett védett terület
 - Kiemelten védendő kerületi terület (I. párkánymagasság kategória)
 - Kerületi védett terület (II. párkánymagasság kategória)
 - Kerületi védett területen magasságot 25,0 m-es párkánymagasság

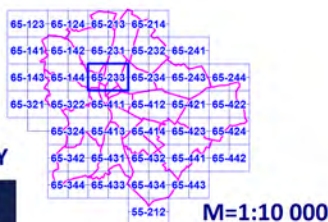
- EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK
- Egyes változóssal érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagasság kategória)

- MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSI ÉS KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEK
- Hegyvidéki szobrász elhelyezkedési köversonas lakóterület (max. 9,0 m beépítés magasság)
 - Kerületi magassággal becsúrt köversonas lakóterület (max. 7,5 m beépítés magasság)
 - Lika-3 pály. szilárdtestek, hegyvidéki kerületi lakóterület (max. 6,5 m beépítés magasság)

- MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI
- Szögelt magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területek

- MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMARA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK
- Magasság elhelyezkedési kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
 - Magasság elhelyezkedési kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 50,0 m
 - Fornyóház elhelyezkedési kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 100,0 m

- ALAPTERVEI ELEMELK
- Budapest közigazgatási határa
 - Kerülethatár
 - Telekhatár



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

65-233 SZELVÉNY

BUDAPEST

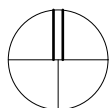
M=1:10 000

A terület a tervlap szerint:
 "Egyes változóssal érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagasság kategória)"

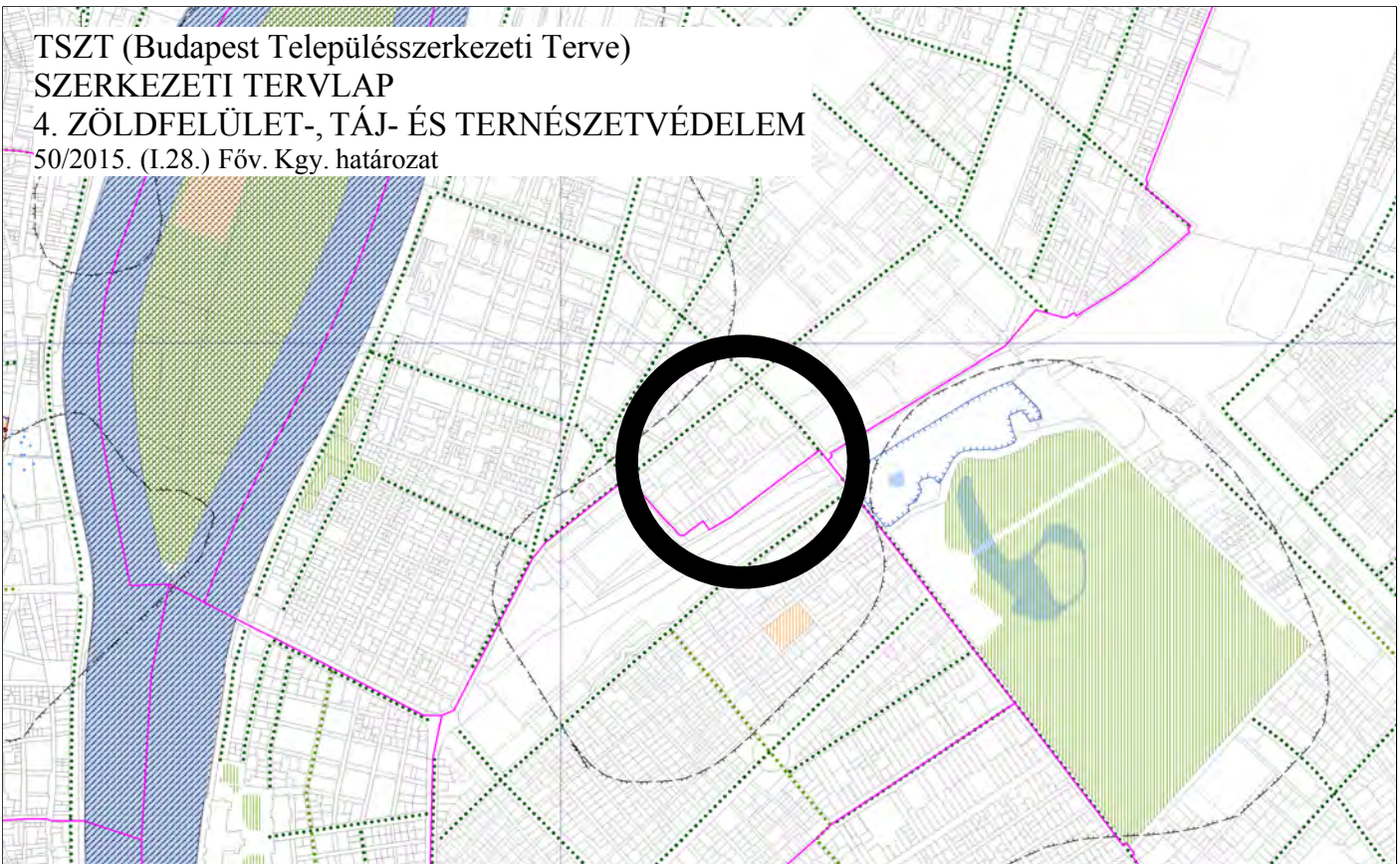
2. Egyes változóssal érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek - a változóssal érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártos, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagasság kategória).

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

A TSZT a változóssal érintett területek köréből külön kiemeli a történeti városrészekeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az egyes változóssal érintett, jellemzően új beépítésű területeken is – ha zártos beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozású állandó szabályozás alkalmazása indokolt. A cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú épületek homlokzatai közötti távolság, melynek alapján az utcai légtérarány 1:1-es értéknél nem lehet kedvezőtlenebb.



TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve)
 SZERKEZETI TERV LAP
 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERNÉSZETVÉDELEM
 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozat



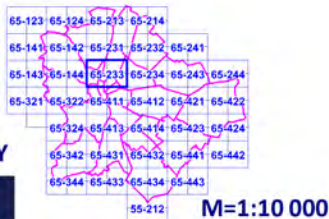
4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A területet nem érinti.

- MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Föv. Kgy. rend.) / Védőterme értékes természeti terület
 - Helyi jelentőségű védett természeti emlékek (25/2013. (IV.18.) Föv. Kgy. rend.)
 - „Ex lege” védett lap (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Védőfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízgyűjtő Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Barlang védőszezála (Védőfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Országos jelentőségű tájközpontok terület (2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről)
 - Állagmód-jóvá minősített terület (Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalának adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőfokos rendeltetési erdőterület (Nemzeti Erdészetvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőfokos rendeltetési erdőterület (Nemzeti Erdészetvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsőfokos rendeltetési erdőterület (Nemzeti Erdészetvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsőfokos rendeltetési erdőterület (Nemzeti Erdészetvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos ökológiai hálózat - Magaslat (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyósó (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Országos ökológiai hálózat - Pufferterület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Nemzeti Erdészetvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)

- TERVI ELEMÉK
- Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő természeti, és jelentős zöldfelületi intézményterület
 - Tervezési- és természetvédelmi jelentőségű megújuló faozon / Tervezési- és természetvédelmi jelentőségű tervezett faozon
 - Revitalizációt igénylő zöldterület

- ALAPTERVEI ELEMÉK
- Budapesti közigazgatási határok
 - Kerületi határ
 - Telekhatár

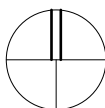


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

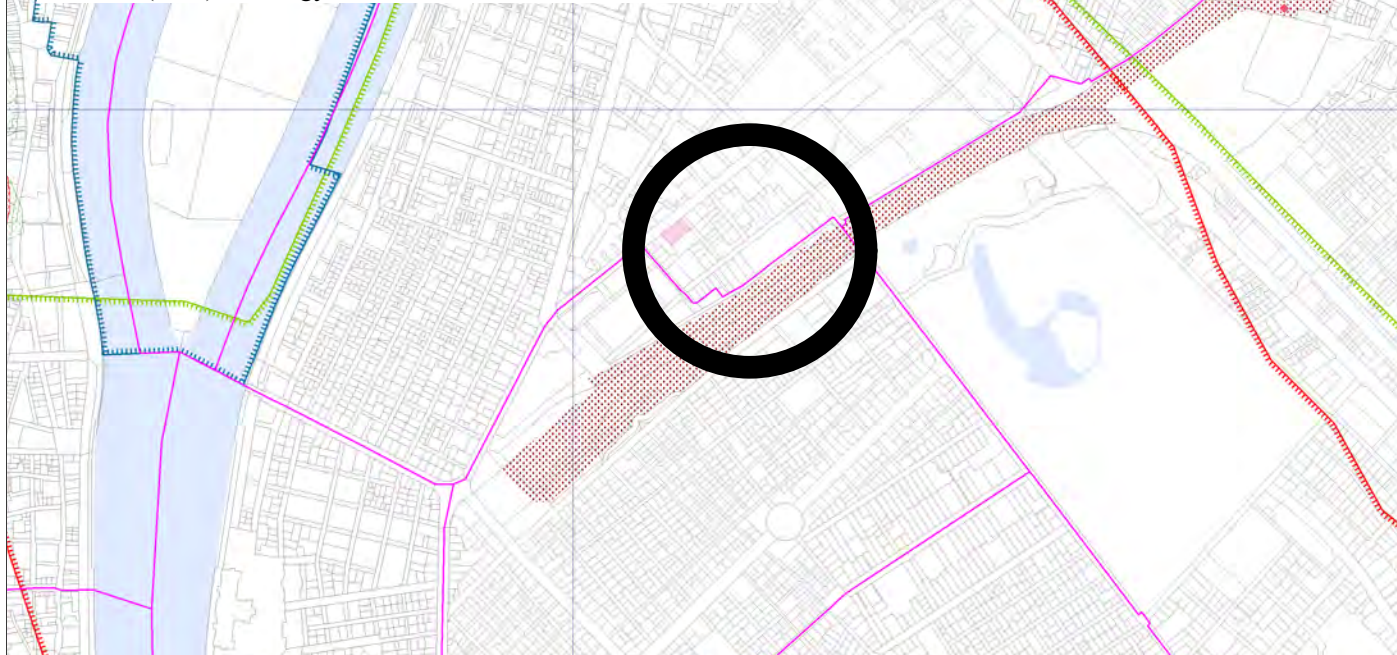
65-233 SZELVÉNY



M=1:10 000



TSZT (Budapest Településszerkezeti Terve)
 SZERKEZETI TERV LÁP
 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT
 ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK
 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozat



5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT
 ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A területet közvetlenül nem érinti.
 A kerülethatar mentén húzódó vasúti terület
 "Potenciálisan talajszennyezett terület"

MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

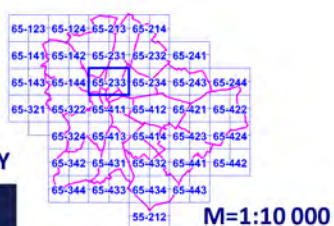
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Vízfelvételi terület (Fővárosi Vízművek Zrt., Erd és Tervege Víziközmű Kft., KDV-KTVF adatszolgáltatás)
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvízkezelő központok közeli vízgyűjtőterület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Természetes fordított vízterületek (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt kanizs terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
- Kanizs terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
- Csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
- Alábnézett terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
- Felhőzt terület
- Rekvizitáló bányás terület
- Repülőtér zajgáti védőövezet (BelsőKözterület)
- Veszélyes üzem (elsőfokú károsanyagok) és veszélyesség zónák (BelsőKözterület)
- Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság területi önkormányzatok adatszolgáltatása)
- Közterület alatti veszélyes üzem (KFTK területi adatsora és közp. üzem)
- Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása)
- Veszélyeshulladék kezelő (Védékfejlesztési Minisztérium közlött adataira alapítva)

TERVI ELEMÉK

- Körlatózással érintett terület
- Ivóvízhálózatát ellátott, csatornázatlan terület
- Kibocsátás-csökkenési zóna

ALAPTEKÉNYI ELEMÉK

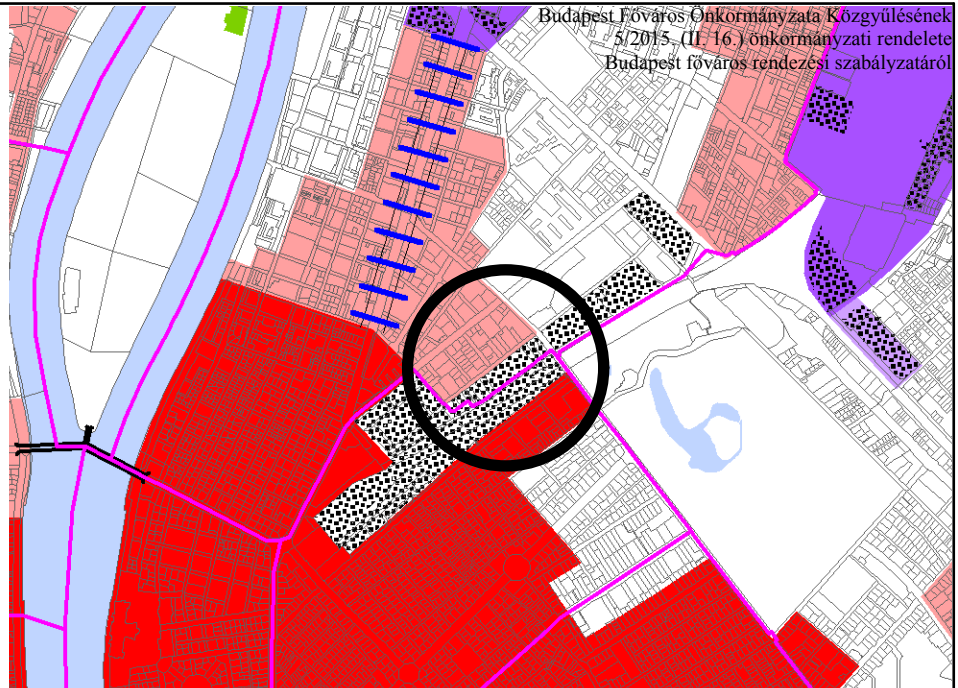
- Budapesti közigazgatási határ
- Kerületi határ
- Telekhatár



Készült az állami alapadatok felhasználásával
65-233 SZELVÉNY
BUDAPEST

M=1:10 000

- KÖTELEZŐ ELEMÉK**
- I. ÉPÍTETT ÓRÓKÉSG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE**
- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
 - Magassági korlátozással érintett védett terület
 - Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
 - Karakterőrző terület (II. parkánymagassági kategória)
 - Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres parkánymagasság
- II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**
- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (II. parkánymagassági kategória)
- III. EGYES KISVÁROSI ÉS KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG**
- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
 - Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 7,5 méteres beépítési magasság)
 - Lka-3-as szociálterület, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)
- IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei
- V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYELHETŐ TERÜLETEK**
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
 - Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
 - Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 méter
- ALAPTÉRKEPI ELEMÉK**
- Budapesti közigazgatási határa
 - Kerülethatár
 - Telkhatár



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA- 3. melléklet Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

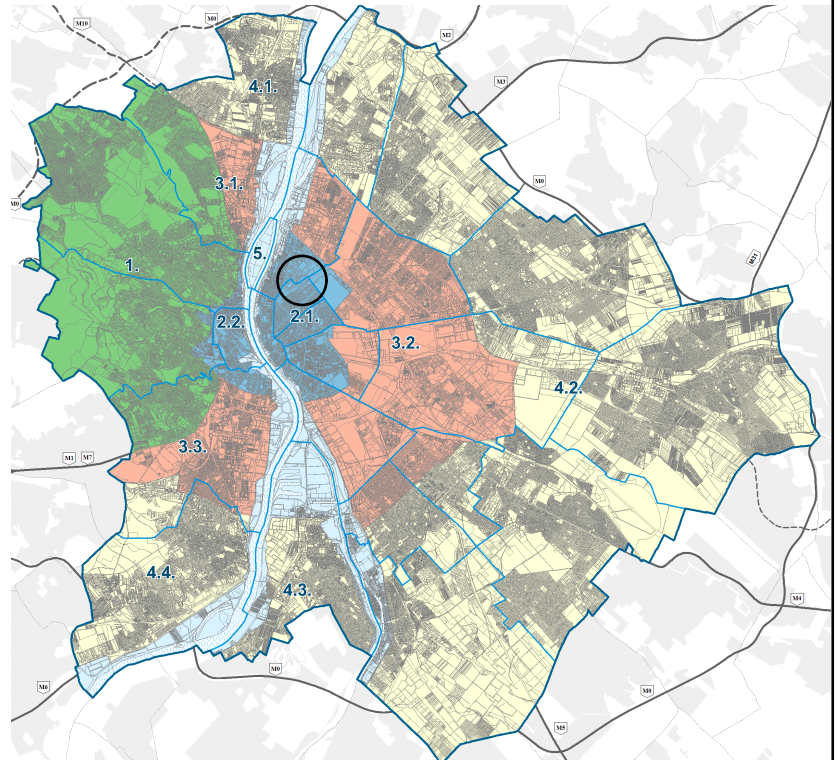
"2. Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek

- a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártkörű, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozás során (III. parkánymagassági kategória)."

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról

JELMAGYARÁZAT

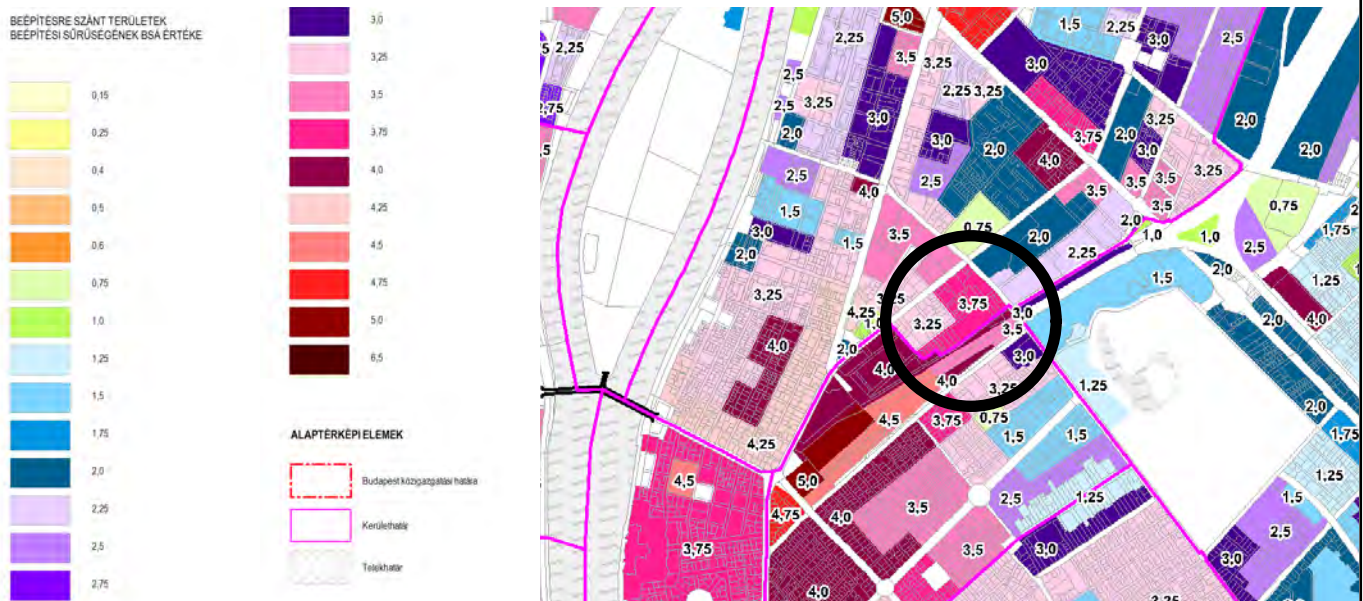
- 1. Hegyvidéki zóna
- 2. Belső zóna
 - 2.1. Pest
 - 2.2. Buda
- 3. Átmeneti zóna
 - 3.1. Észak-Buda
 - 3.2. Pest
 - 3.3. Dél-Buda
- 4. Elővárosi zóna
 - 4.1. Észak-Buda
 - 4.2. Pest
 - 4.3. Csepel
 - 4.4. Dél-Buda
- 5. Duna menti zóna



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA- 4. melléklet Budapest zónarendszere

A terület a 2.1 Pest belső zónához tartozik.

4



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA- 2. melléklet Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének BSÁ értékei

A terület az FRSZ szerint: Vi-1 5.25 (3.75+1.5) /bs (bsá + bsp)

Azaz "Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület",
jelentős változással érintett területként jelölve.

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

- (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szinterterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szinterterületet.
- (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke
 - a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
 - b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.
- (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.
- (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.
- (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).
- (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA- 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

A terület az FRSZ szerint: Vi-1 5.25 (3.75+1.5) /bs (bsá + bsp)

Azaz "Intézményi, jellemzően zártosurú beépítésű terület", jelentős változással érintett területként jelölve.

A III. párkánymagassági kategória területei

7. §

- (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.
(2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem aladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben
a) a beépítési mód zártosurán kerül meghatározásra, és
b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.
(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.

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

8. §

- (1) Az épület építményszínei nem nyúlhatnak túl – a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonalaltól
a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: *magassági síkok*).
(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge
a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok,
b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.
(3) Amennyiben az I.-II. párkánymagassági kategória területén a szomszédos épület párkánymagassága legalább 6,0 méterrel nagyobb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság, akkor az (1) bekezdés b) pontban meghatározott vízszintes sík magassága a szomszédos épület utcai gerincmagasságát elérheti, de
a) magassága legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg az (1) bekezdés b) pont szerinti távolságot és
b) a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél. A ferde magassági sík ez esetben az a)-b) pont szerint megemelt vízszintes magassági síkig emelkedik.
(4) A (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdís, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és ca) az épület utcai homlokzatosságának 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 tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épuletsort 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 azomszédos új épület csatlakozik.

10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. §

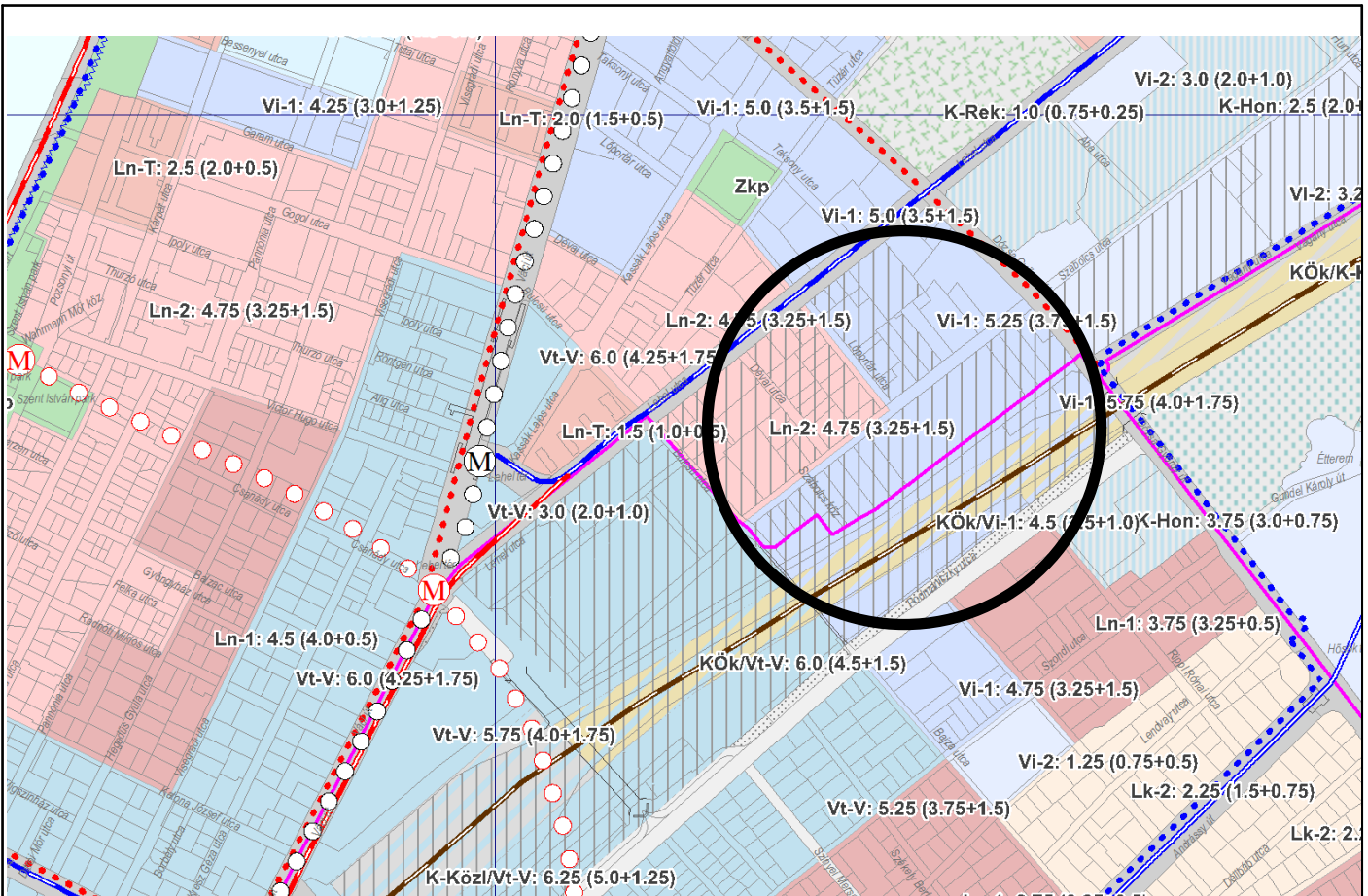
- (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:
a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőtű hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepességet meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fásor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
d) a tervezett főút vagy gyűjtőtű hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.
(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:
a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
c) a KÖU területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

V. FEJEZET

A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

19. §

- (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű
a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
b) önálló épületként elektromos alállomások,
c) gázátadó állomások,
d) 50 MW névleges teljesítképességet el nem érő erőművek, valamint
e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek.
(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű
a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
b) elektromos alállomások,
c) gázátadó állomások elhelyezésére szolgáló területek.
(3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművettséget kell biztosítani.
(4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvízek befogadására alkalmas közcsatorna.
(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvízket helyben kell tartani.



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról

KÖTELEZŐ ELEMOK

BÉPTÉRSÉRE SZÁMIL TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉPTÉRSÉGI SŐRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELEMOK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK LEHATÁROLÁSA

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártsávvasa béptérségi lakóterület (Ln-1)
- Nagyvárosias, jellemzően zártos, kereset béptérségi lakóterület (Ln-2)
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően zártos béptérségi lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
- Kertvárosias, interch béptérségi lakóterület (Lko-1)
- Kertvárosias, laza béptérségi lakóterület (Lko-2)
- Kertvárosias, szuburbán jellegű, hegyvidéki lakóterület (Lko-3)
- Városközpont területe (Vi-V)
- Mellékközpont területe (Vi-M)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vi-H)
- Intézményi, jellemzően zártos béptérségi lakóterület (Vi-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gszk-1)
- Gazdasági, jellemzően raktározási, termelési terület (Gszk-2)
- Energetikai terület (Eg-E)
- Helyi gazdasági központ (Gszk-3)
- Bevezetőközpont területe (K-Ker)
- Nagy közterületi szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület (K-Log)
- Városi, kármű és kongresszus terület (K-Vás)
- Oktatói központok területe (K-Ok)
- Egyszerűsített terület (birtok, szanatórium, gyógykezelő, gyógyüdülő) (K-Eg)
- Nagyterületű sportolási terület (K-Sp)
- Nagyterületű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Állat-, és növénykert terület (K-ÁN)
- Hővédelem, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hor)
- Hulladékkezelő-, lerakó terület (K-Hull)
- Szennyvízkezelés terület (K-Sz)
- Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezkedésére szolgáló terület (K-Kor)
- Kikötő terület (K-Kö)
- Repülőtér terület (K-Rep)
- Temező terület (K-T)
- Mezőgazdasági üzemi terület (K-MG)
- Temezők intenzív terület (K-Tip)
- Vízkezelési terület (K-Víz)
- Többfunkciós területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban szafektív)
- (Egyéb) Alternatív hasznosítás biztosítása

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGHATÁROZOTT LEHATÁROLÁS BÉPTÉRSÉGI SŐRŰSÉGE
x,y: 0,0 m, 0,0 m
bs - béptérségi sőrűség
bsa - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sőrűség
bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sőrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KAPCSOLATOS ELEMOK
KÖZTITTELŐZATI ELEMOK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZERKE

- meglévő tervezett
- Gyorsforgalmi út számára közúti közlekedési terület
- I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Teleküzletkezési jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Vasúti nyomvonal felszínen
- Duna-híd
- Közúti vagy vasúti alagút
- Egyéb TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMOK MŰTÁRGYAK
- Vasúti személypályaudvar
- Vasúti lefelpályaudvar
- Távfelhívó, helyközi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér
- Országos jelentőségű kikötő (nehézkikötő)
- Közlekedési közlekedési közlekedési járműtelep
- Egyéb közlekedési közlekedési járműtelep
- INFRASTRUKTÚRA FŐGÉNYÉBEN ÜTEMZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
- Infrastruktúra függvényében ütemzeten igénybe vehető, változással érintett terület
- Infrastruktúra függvényében ütemzeten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítva
- Jelenleg változással érintett terület

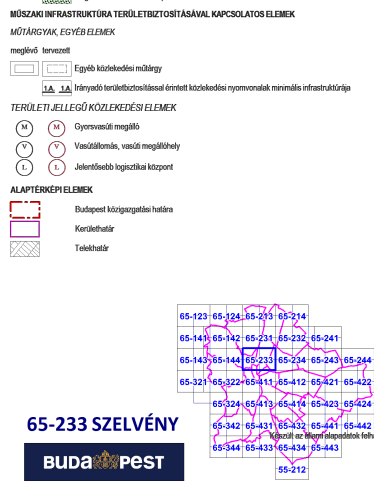
KÖTELEZŐ ELEMOK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT

- MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KAPCSOLATOS ELEMOK
- NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMOK MŰTÁRGYAK
- Gyorsvasúti nyomvonal felszínen
- Gyorsvasúti nyomvonal felszín alatt
- Közúti vasúti (vilamos) vonal felszínen
- Közúti vasúti (vilamos) vonal felszín alatt
- Sportolási közlekedési létesítmények
- Teleküzletkezési jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
- Szerkezeti jelentőségű korridor
- Szerkezeti jelentőségű városias sétány
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány
- Különböző közúti-vasúti keresztezés
- Távtávú közúti fejlesztés közlekedési nyomvonalon, vagy alternatív nyomvonalon
- Távtávú közúti fejlesztés közlekedési nyomvonalon, vagy alternatív nyomvonalon
- Távtávú közlekedési fejlesztés közlekedési nyomvonalon felszínen
- Távtávú közlekedési fejlesztés közlekedési nyomvonalon alagútban
- TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMOK
- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezkedésre alkalmas terület határa
- Helyi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi személyhajó állomás
- Közlekedési infrastruktúra (közúti/vasúti) számára irányadó területbehatárolás
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KAPCSOLATOS ELEMOK
- Kertvárosias környezetben intézményi területnek irányadó meghatározása

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

BÉPTÉRSÉRE NEM SZÁMIL TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Közúti közlekedési terület (Köü)
- Közlekedési közlekedési terület
- Víz közlekedési terület
- Légi közlekedési terület
- Folyókák medre és partja
- Állóvíz medre és partja
- Vízszervezési terület
- Kikötő, kikötő
- Városi park
- Vidéki erdő
- Központi erdő
- Gazdasági erdő
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Természetközeli terület
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületi terület
- Régióségi beosztású terület
- Kondicionális célú, jelentős zöldfelületi terület
- Temező terület
- Megújuló energiaforrás hasznosítási terület
- Hővédelem, katonai és nemzetbiztonsági terület
- Meghatározott zöldfelületi kapcsolattal a Duna felől
- MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KAPCSOLATOS ELEMOK MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMOK
- meglévő tervezett
- Egyéb közlekedési műtárgy
- Irányadó területbehatárolással érintett közlekedési nyomvonalak minimális infrastruktúra
- TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMOK
- Gyorsvasúti meglévő
- Vasúti meglévő, vasúti meglévőhely
- Jelenlegi logisztikai központ
- ALAPTERKEPI ELEMOK
- Budapesti közterületi határa
- Kertlehatár
- Telekhatár



ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI KÖDJA ÉS MEGNEVEZÉSE

LAKÓTERÜLETEK

1.3.03.04	Kisvárosi lakóterület
1.3.03.05	Építészeti lakóterület
1.3.03.06	Városi lakóterület
1.3.03.07	Városi lakóterület
1.3.03.08	Városi lakóterület
1.3.03.09	Városi lakóterület
1.3.03.10	Városi lakóterület
1.3.03.11	Városi lakóterület
1.3.03.12	Városi lakóterület
1.3.03.13	Városi lakóterület
1.3.03.14	Városi lakóterület
1.3.03.15	Városi lakóterület
1.3.03.16	Városi lakóterület
1.3.03.17	Városi lakóterület
1.3.03.18	Városi lakóterület
1.3.03.19	Városi lakóterület
1.3.03.20	Városi lakóterület
1.3.03.21	Városi lakóterület
1.3.03.22	Városi lakóterület
1.3.03.23	Városi lakóterület
1.3.03.24	Városi lakóterület
1.3.03.25	Városi lakóterület
1.3.03.26	Városi lakóterület
1.3.03.27	Városi lakóterület
1.3.03.28	Városi lakóterület
1.3.03.29	Városi lakóterület
1.3.03.30	Városi lakóterület
1.3.03.31	Városi lakóterület
1.3.03.32	Városi lakóterület
1.3.03.33	Városi lakóterület
1.3.03.34	Városi lakóterület
1.3.03.35	Városi lakóterület
1.3.03.36	Városi lakóterület
1.3.03.37	Városi lakóterület
1.3.03.38	Városi lakóterület
1.3.03.39	Városi lakóterület
1.3.03.40	Városi lakóterület
1.3.03.41	Városi lakóterület
1.3.03.42	Városi lakóterület
1.3.03.43	Városi lakóterület
1.3.03.44	Városi lakóterület
1.3.03.45	Városi lakóterület
1.3.03.46	Városi lakóterület
1.3.03.47	Városi lakóterület
1.3.03.48	Városi lakóterület
1.3.03.49	Városi lakóterület
1.3.03.50	Városi lakóterület
1.3.03.51	Városi lakóterület
1.3.03.52	Városi lakóterület
1.3.03.53	Városi lakóterület
1.3.03.54	Városi lakóterület
1.3.03.55	Városi lakóterület
1.3.03.56	Városi lakóterület
1.3.03.57	Városi lakóterület
1.3.03.58	Városi lakóterület
1.3.03.59	Városi lakóterület
1.3.03.60	Városi lakóterület
1.3.03.61	Városi lakóterület
1.3.03.62	Városi lakóterület
1.3.03.63	Városi lakóterület
1.3.03.64	Városi lakóterület
1.3.03.65	Városi lakóterület
1.3.03.66	Városi lakóterület
1.3.03.67	Városi lakóterület
1.3.03.68	Városi lakóterület
1.3.03.69	Városi lakóterület
1.3.03.70	Városi lakóterület
1.3.03.71	Városi lakóterület
1.3.03.72	Városi lakóterület
1.3.03.73	Városi lakóterület
1.3.03.74	Városi lakóterület
1.3.03.75	Városi lakóterület
1.3.03.76	Városi lakóterület
1.3.03.77	Városi lakóterület
1.3.03.78	Városi lakóterület
1.3.03.79	Városi lakóterület
1.3.03.80	Városi lakóterület
1.3.03.81	Városi lakóterület
1.3.03.82	Városi lakóterület
1.3.03.83	Városi lakóterület
1.3.03.84	Városi lakóterület
1.3.03.85	Városi lakóterület
1.3.03.86	Városi lakóterület
1.3.03.87	Városi lakóterület
1.3.03.88	Városi lakóterület
1.3.03.89	Városi lakóterület
1.3.03.90	Városi lakóterület
1.3.03.91	Városi lakóterület
1.3.03.92	Városi lakóterület
1.3.03.93	Városi lakóterület
1.3.03.94	Városi lakóterület
1.3.03.95	Városi lakóterület
1.3.03.96	Városi lakóterület
1.3.03.97	Városi lakóterület
1.3.03.98	Városi lakóterület
1.3.03.99	Városi lakóterület
1.3.03.100	Városi lakóterület

ALÉNYTŐRŐ DÖLŐKÖLLETŐ INTÉZMÉNYTERÜLETEK

1.3.03.101	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.102	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.103	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.104	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.105	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.106	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.107	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.108	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.109	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.110	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.111	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.112	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.113	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.114	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.115	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.116	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.117	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.118	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.119	Alénytorő dőlőköllető intézményterület
1.3.03.120	Alénytorő dőlőköllető intézményterület



KVSZ - Budapest Főváros XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata - 1. melléklet Övezeti tervlap

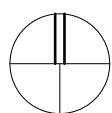
A terület a KVSZ szerint: I-XIII-R; I-XIII-R1; I-XIII-R3
Azaz "Rehabilitációs szabályozást igénylő intézményterület"

KÖTELEZŐ LEGKISEBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
min. 18 m	max. 5,0 m
min. 11 m	max. 10,5 m
	max. 12,5 m
	max. 14,0 m
	max. 16,0 m
	max. 22,0 m
max. 25,0 m	
max. 33,0 m	
magasépület elhelyezésére alkalmas terület	
Övezeti előírás szerint (Z-FK, Z-KK, Z-KP, Z-VP, E-TG)	
max. 16,0 - 22,0m meghatározható KSZT alapján	



KVSZ - Budapest Főváros XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata - 4. melléklet Építménymagassági megkötések

A terület a KVSZ szerint: maximum 16,00-22,00 méter határozható meg KSZT alapján. Ez megfelel az FRSZ előírásainak, amely szerint a III. párkánymagasság kategóriájába tartozik a terület, vagyis a 12,5 métert a jellemző beépítési magasság meghaladja.



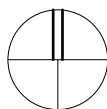
23. sz. táblázat

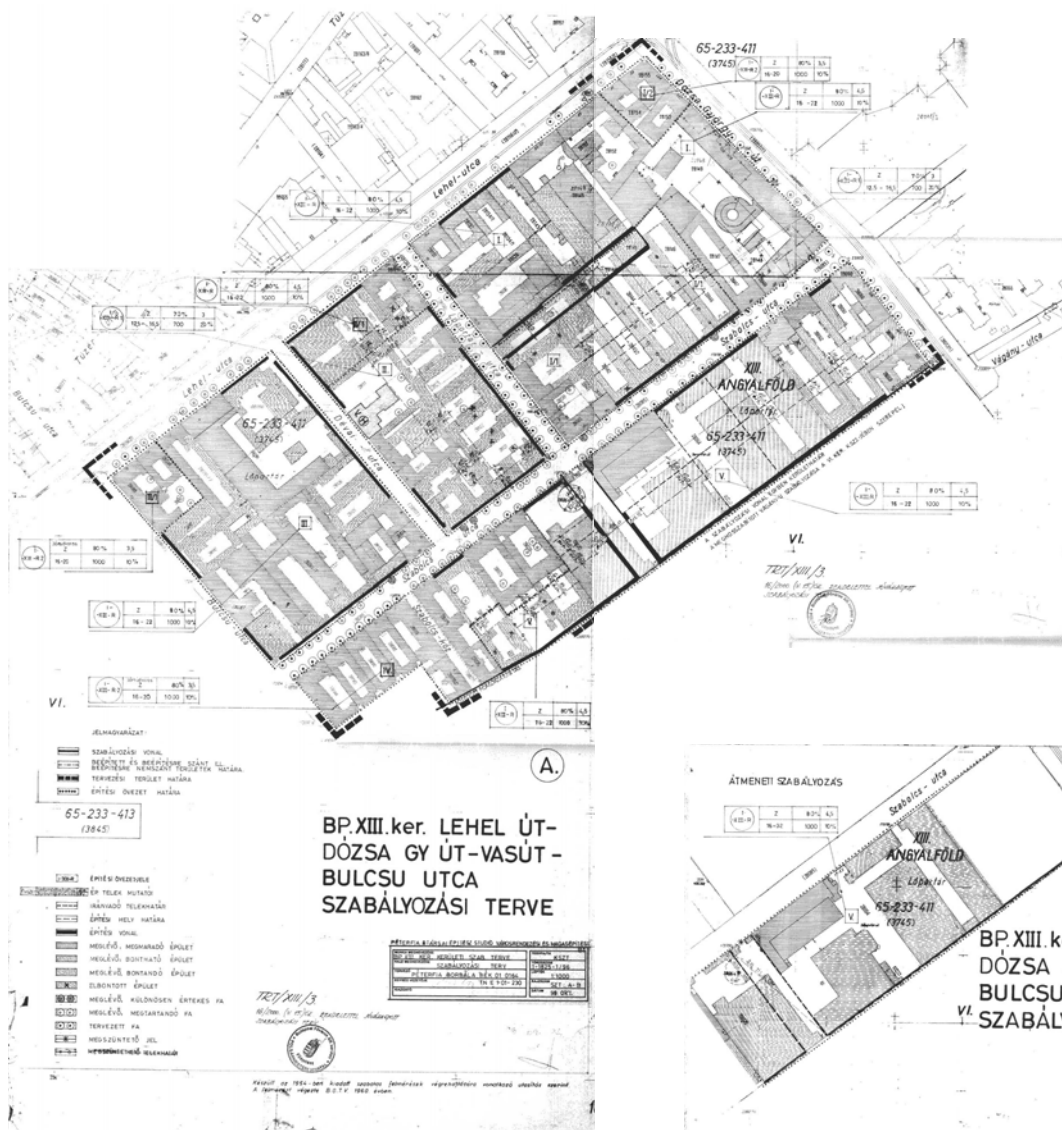
az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-XIII-R	800	18	80	4,0	100	20 0***	16,0	22,0
I-XIII-R/100	800	18	100	5,0	100	0***	16,0	22,0
I-XIII-R/1 (6/2007.[II.7.])	1000	18	85/75*	4,0	90**	10***	16,0	22,0
I-XIII-R/2 (15/2010.[V.28.])	1000	18	90/80*	4,5****	90*****	10	16,0	25,0
I-XIII-R/3 (15/2010.[V.28.])	800	14	60	3,0	80	30		19,0
a telektömb legnagyobb megengedett átlagos szintterületi mutatója					4,0			

- * a nagyobb mérték csak a földszinten alkalmazható
 ** 800 m² alatti kialakult telekméret esetén ez az érték 100 % lehet
 *** 100 %-os terepszint alatti beépítés esetén az érték 0 lehet
 **** közhasználat céljára átadott terület esetén az érték 0,5-tel növelhető
 ***** Irodaház létesítése esetén az érték 100 % lehet

I-XIII-R
REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ INTÉZMÉNYTERÜLET
68.§

- (1) Az övezet a rehabilitációs szabályozást igénylő, átalakuló intézmények területe.
- (2) Az övezet egyes telkeinek beépítési paramétereit, az építés feltételeinek részletes szabályait KSZT-ben kell meghatározni a 23. sz. táblázat figyelembevételével. A KSZT-ben meg kell határozni a tömb egészére vonatkozó átlagos szintterületi mutatót, mely nem lehet nagyobb 4, 0-nél.
 Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2001. (XII.20.) Ö.K. számú rendelete a Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról egységes szerkezetben
- (3) A KSZT-ben meghatározott telkekre szintterületi mutató mértéke:
 a) a földszint és az I. emeleti szint beépítése és azok felső földemének tetőkerti kialakítása esetén, valamint
 b) a pincésinti közönségforgalmú rendeltetési egység (kulturális, kereskedelmi, vendéglátási funkció) kialakítása esetén,
 c) új kulturális létesítmény elhelyezése esetén, illetve
 d) a (4)-(5) bekezdésben foglalt esetben elérheti az 5,5-os értéket az (2) bekezdés figyelembevételével.
- (4) Az egyes telektömbökön belül az épületek, illetőleg épületrészek bontásával járó zöldfelület kialakítása során a telken a szintterületi mutató mértéke:
 a) 100 m²-kenti alapinczeleten zöldfelület kialakítása esetén, vagy
 b) 150 m²-kenti, legalább 0, 5 m vastagságú földfeltöltésű tetőkert kialakítása esetén 0, 1-gyel növelhető, de a telekre vonatkozó szintterületi mutató mértéke legfeljebb 4, 5 lehet.
- (5) Az övezetbe sorolt területen belül I-XIII-R/100 jelű intézményi építési övezet határozható meg a KSZTben. A I-XIII-R/100 övezetbe sorolt telkeken az épület minden szintje 100%-osan építhető be:
 a) kulturális, oktatási, művelődési, kereskedelmi épület elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása esetén és
 b) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 20 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és
 c) amelynek megvalósulását az erről szóló külön szerződés rögzíti.
- (6) Az övezet területén a parkolást legalább 75%-ban a terepszint alatt, vagy parkolóházban kell biztosítani.
- (7) Az I-XIII-R/1 építési övezet kivételével az épületek földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, mely szinteken kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda helyezhető el. A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épületek utólagos udvarlefedésének kivételével – nem haladhatja meg a 80%-ot. (6/2007.[II.7.])
- (8) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Lehel út mentén a 10. 000 m²-t. Az övezet egyéb területein 6000 m²-t meghaladó kereskedelmi célú bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egység nem létesíthető.
- (9) A területen a Lehel út mentén létesülő új épület elhelyezésénél, meglévő épület közterületről látható homlokzatának megváltoztatása esetén az utcakép egészére vonatkozó színezési és homlokzatkialakítási látványtervet kell készíteni saroktól sarokig.
- (10) Az övezet tömbjeinek területét határoló közterületeken pavilon - a vásározási időszak ideiglenes pavilonjai kivételével - nem létesíthető.
- (11) A I-XIII-R építési övezet telkeinek:
 a) legkisebb kialakítható méreteit,
 b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét – a 33.§-ban és a 4. számú mellékletben foglalt figyelembevételével - a 23. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni. A KSZT a 23. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.
- (12) Amennyiben az övezetben lévő telkeken megvalósuló épületben a szintterület 50%-át meghaladó mértékben lakások létesülnek, a szintterületi mutató 0,5 értékkel csökken. (32/2003.[VII.2.])





16/2000. (V. 15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet

2

a Budapest, XIII. kerület Lehel u. - Dózsa György út - vasút - Bulcsú u. által határolt terület építési szabályzatáról¹

Helyi építési szabályzat

Általános előírások

1. § (1) Jelen szabályozási előírások a Budapest, XIII. ker. Lehel út - Dózsa Gy. út - vasút - Bulcsú u. által határolt területre vonatkoznak.

(2) Az (1) pontban lehatárolt területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, területfelhasználási egységet kijelölni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni csak a hatályos törvények és jogszabályok (Étv., OTÉK, BVKSZ, egyéb jogszabályok) és a jelen előírások együttes figyelembevételével szabad.

(3) A szabályozási előírások csak a szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(4) Az alkalmazott alábbi szabályozási elemek kötelező érvényűek:

- szabályozási vonal - közterületet és nem közterületet elválasztó telekhatár vonal,
- tervezési terület határa,
- építési övezet határa,
- építési övezet jele,
- kialakítható legkisebb telekterület,
- beépítés módja,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%),
- a megengedett legkisebb, legnagyobb építménymagasság értéke,
- színterületi mutató,
- kötelező zöldterületi minimum,
- építési hely határa,
- építési vonal,
- védetség alatt álló épület,
- megszüntető jel,
- megtartandó fa,
- védett fa.

(5) A kötelező elemek módosítása új szabályozási terv készítését teszi szükségessé.

(6) Nem kötelező szabályozási elem:
- meglévő, megmaradó épület,

- bontandó épület, kivéve Névtelen u. és Lóportár u. meghosszabbításának kiszabályozásával érintett telkek,
- megszüntethető telekhatár,
- irányadó telekhatár.

A terület felhasználása

2. § (1) Az 1. § 1-es pontjában lehatárolt terület REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSRA kijelölt INTÉZMÉNYI TERÜLET.

(2) A terület övezeti besorolása:

- I-XIII-R
- I-XIII-R₁
- I-XIII-R₂

(3) Az I-XIII-R, I-XIII-R₁, I-XIII-R₂ övezetek területén a következő funkciók helyezhetők el:

- a) lakóépületek
- b) szálláshely szolgáltató épületek
- c) közintézmény épület
- d) irodaház
- e) egyéb szórakoztató, közösségi épület
- f) nagykereskedelmi létesítmény
- g) kiskereskedelmi célú épületek, Lehel út mentén max. 10.000 m² bruttó színterület, egyéb utak mentén 6.000 m² maximális bruttó színterülettel
- h) parkolóház, mélygarázs.

(4) Az I-XIII-R, I-XIII-R₁, I-XIII-R₂ övezetek területén nem létesíthető:

- a) önálló ipari, raktározási épület
- b) ipari vagy raktározási önálló rendeltetési egységet magába foglaló egyéb rendeltetési épület.

Telekalakítás

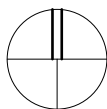
3. § (1) Az 1. § (1) pontban lehatárolt területen belül az I-es I/1-es és V-ös tömbnél a megosztott, újonnan kialakítandó közterületekhez kapcsolódó telkeknel az építés feltételeként a tervezett telektömböket határoló közterületeket ki kell alakítani.

(2) A szabályozott irányadó telekhatárok létesítése és a megszüntethető telekhatárok törlése új szabályozási terv készítése nélkül végrehajtható.

(3) A területre, az övezetben meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek új telekalakítás során nem hozható létre.

¹ A rendeletet a 6/2007. (II. 20.); 15/2010. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosította.

1



A beépítés általános feltételei

4. § (1) Az 1. § (1) pontjában meghatározott terület telkein, a 2. § (3) pontjában meghatározott főfunkció, amennyiben azt a telekméret lehetővé teszi, több épületben is elhelyezhető. A közterülettel határos telekhatarvonalon zártorú beépítés kötelező.

(2) Az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével nem létesíthetők.

(3) Új épületek elhelyezésénél a telkek közterülettel határos épületraktusában a Lehel út és Dózsa Gy. út mentén a földszinten és az első emeleten, a belső utcákban a földszinten lakófunkció nem létesíthető, közterülettel határos földszinti helyiségek használati módjának megváltoztatásakor lakás rendeltetési helyiséget kialakítani nem szabad.

(4) Meglévő lakóépület tetőtere csak lakás funkció céljára építhető be.

(5) Utcai homlokzati fronton garázsos csak akkor helyezhető el, ha a garáskapuk összszélessége nem haladja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át.

(6) Az egymás melletti telkeken a terepszint alatt összeköthető módon is kialakítható mélygarázs - önálló rendeltetési egységként is - a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

(7) A Lehel út és a Dózsa Gy. út mentén elhelyezkedő épületeknél, továbbá a Fővárosi védettség alatt álló épületeknél az épületek közterület felőli homlokzatát csak az épület egészére vonatkozó színezési terv alapján lehet felújítani, átszínezni.

(8) A jellemzően vakolat-architektúrájú épületek felújításakor az épületek tagozatai, épületrészei, nyílászárókat keretező elemei eredeti formájukban helyreállítandók, megtartandók. A felújítást az építészeti stílus és építészeti értékek figyelembevételével kell elkészíteni.

(9) Közterületen reklámhordozóként csak kör alaprajzú hirdetőoszlopot lehet lehelyezni, melynek átmérője 80 cm-nél, magassága pedig 3,5 m-nél nem lehet nagyobb.

(10) Közterületen épületet, átlátást biztosító autóbusszváró és telefonfülke kivételével nem lehet engedélyezni.

(11) Új építkezésnél amennyiben a földmunkák során régészeti tárgyak, objektumok kerülnek elő, azt a Budapesti Történelmi Múzeumnak be kell jelenteni.

(12) Az övezetekre előírt legkisebb építménymagassági minimum értékénél alacsonyabb épületek, első ütemként szakaszos engedélyt sem lehet kiadni.

(13) A szabályozási terven bontandóknak jelölt épületek közül, melyek új kialakítandó közterületre esnek, a kialakítandó közterülethez kapcsolódó telkek új beépítésének feltételeként, le kell bontani. Ezen bontandó épületekre ideiglenesen sem adható ki építési engedély.

(14) A már meglévő közterületekkel határolt tömbökön belül "bontandó" épületként jelölt épületeket, épületrészeket az új beépítés megkezdéséig meg lehet tartani, átmenetileg az övezetre meghatározott funkciókra hasznosítani, ezidőn belül állagmegóvást, belső átalakítást megengedhető. Új üzemi tevékenység folytatására engedély nem adható.

(15) Meglévő, megmaradó épületek az övezetre meghatározott funkcióval és paramétereken belül bővíthetők. Funkcióváltáskor ipari tevékenység folytatására engedély nem adható. Emellett ráépítésük, homlokzatmagasságuk az utcaképhez való illeszkedés az övezeti előírás figyelembevételével határozható meg.

(16) Az új beépítések közterületi frontján a homlokzatmagassággal azon épülethez, épületekhez kell illeszkedni, amely a vonatkozó övezeti előírásban megengedett legmagasabb építmény magasságát megközelíti, vagy emelétráépítéssel megközelíthető.

(17) Egyes telkek egymástól csak áttört kerítéssel határozhatóak el.

(18) A területen elhelyezkedő életvédelmi létesítményekkel kapcsolatban a 22/1992 (XII. 29.) KTM rendelet előírásai szerint kell eljárni.

I-XIII-R, I-XIII-R1, I-XIII-R2 rehabilitációs intézmény terület beépítésének részletes feltételei övezetenként

5. § (1) A fenti övezetek területén az épületeket a közterületi határvonalon zártorúan kell elhelyezni.

(2) A fenti övezetek területén csak teljes közműves telken lehet új épületet elhelyezni.

(3) Az övezetek területén a 2. § (3) a-h pontjában felsorolt funkciójú fő rendeltetési egységek a telek méretének függvényében több épületben is elhelyezhetőek.

(4) A fenti övezetek területén az alábbi környezetterhelési határértéket kell betartani:

- a) immisszió - MSZ 21865-1990 (levegőtisztasági határérték)
b) emisszió - 21/86-MT rendelet és a 4/86-os OKTM határérték.

(5) A fenti övezetek területén terepszint alatt - felelő mértékű nélkül - gépkocsitároló építményei és közmű műtárgyai helyezhetőek el.

(6) A fenti övezetek területén a parkolási legalább 75%-ban terepszint alatt kell biztosítani, vagy parkolóházban.

(7) Az I-XIII-R, I-XIII-R1, I-XIII-R2 övezetek telkeinek

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szinterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét,
f) a telken építhető épület építménymagasságának legkisebb és legnagyobb értékét - a 4. § 12-es és 16-os pontjainak figyelembevételével - a 8, 9, 10-es pontban szereplő táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

(8) I-XIII. R övezet

paraméter típusa	az építési telkekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
telek szélessége	m ²				m	m
telek méret		%	m ² /m ²	%		
beépítési mértéke		%				
szinterületi mutatója						
zöldfelületi mértéke						
építmény magassága						
zártorú	18 m ill. KA	1000 m ill. KA	80	4,5	10 0*	16 22

* A beépítés mértéke pince szinten, földszinten és I. emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra.

a) Az övezet területén a beépítés mértéke elérheti a 100%-ot, amennyiben önálló parkolóház kerül kialakításra.

b) A megengedhető homlokzatmagasság - a meglévő, megmaradó szomszédos épületek homlokzatmagasságaihoz - az igazodás szabályait figyelembe véve határozható meg telkenként.

c) A legkisebb megengedett építménymagasságnál alacsonyabb homlokzatmagasságú épület a közterületi határvonalon nem helyezhető el.

(9) I-XIII. R₁ övezet

paraméter típusa	az építési telkekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
telek szélessége	m ²				m	m
telek méret		%	m ² /m ²	%		
beépítési mértéke		%				
szinterületi mutatója						
zöldfelületi mértéke						
építmény magassága						
zártorú	18 m ill. KA	700 m ill. KA	70	3	20 0*	12,5 16,5

* Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén a pincés szint 100%-osan beépíthető, ez esetben az udvar felületeket tetőkertként kell kialakítani.

a) Ebben az övezetben a lakófunkció erősítését kell előtérbe helyezni, és összefüggő zöldfelületi rendszer alakítandó ki a tömbbelsőben.

b) Kialakult (KA) telekállapot esetén a meghatározottnál kisebb méretű telek is beépíthető, a megadott telekméret értékek új telekosztás esetében kötelezőek.

c) A telkek közterülettel határos frontján a legkisebb megengedett építménymagasságnál alacsonyabb homlokzatú épület nem helyezhető el.

(10) I-XIII. R₂ övezet

paraméter típusa	az építési telkekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
telek szélessége	m ²				m	m
telek méret		%	m ² /m ²	%		
beépítési mértéke		%				
szinterületi mutatója						
zöldfelületi mértéke						
építmény magassága						

zártorú	határértékek					
	18 m ill. KA	1000 m ill. KA	80	3,5	10 0*	16 20 IG*

* A zárt udvar üvegtetővel való lefedése, valamint a pincés szint mélygarázs részére való 100% beépítése esetén IG* - igazodó homl. mag. - nem lehet kisebb, mint a legkisebb építménymagasság értéke.

- a) Új telekosztás esetén a táblázatban meghatározottnál kisebb telek nem alakítható.
b) Kialakult (KA) telekállapot esetén a meghatározottnál kisebb méretű telek is beépíthető.
c) Az övezetben kereskedelmi egység csak a földszinten, bruttó 200 m²-es szinterülettel helyezhető el.
d) Az övezet területén önálló parkolóház nem létesíthető.

Egyes telkekre vonatkozó egyedi előírások

6. § (1) A HRSZ 28112 számú Dévai u. 15/A Tüdőbeteg gondozó Fővárosi védettség alatt áll. Bármely építő tevékenység esetén az 54/1993 (1994. II. 1.) Főv. Közgy. sz. rendelet előírásai szerint szükséges eljárni és az engedélyezési dokumentációt elkészíteni.

(2) A HRSZ 28064 számú Szabolcs u. 17-25. telekiglatlan jelenleg a Volánbusz Rt. telephelye. A Vágány u. meghosszabbított új szakaszának megépülte után a Volán telep forgalmát a Szabolcs utcáról át kell terhelni az új meghosszabbított Vágány utcára.

(3) A 28064 HRSZ-ú Volánbusz Rt. telephelyén lévő ipari-víz-kút védelmét 10 m sugarú kör által kirajzolt védőterülettel védeni kell. A védőterületet sem parkolásra, sem tárolásra, főként veszélyes hulladék, illetve anyag tárolásra használni nem szabad.

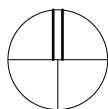
(4) A Volán Rt. telephelyének kitépítése után a kutat szabvány szerint meg kell szüntetni, illetve felhasználás esetén a védőterületet biztosítani kell.

(5) A 28064 HRSZ sz. telek kárára a Lőportár utcát meg kell hosszabbítani és bekötni a meghosszabbított Vágány u. új szakaszába, a szabályozási terven jelölt módon és szélességben. Ezt a terület-szakaszt építési tilalom alá kell helyezni. A telekiglatlan a szabályozási terven jelölt módon 8 részre osztható. A Vágány u. új szakaszára kapcsolódó telkek beépítésének feltétele az út és közművek kiépítése.

(6) A jelenlegi Volán telep kitépülése esetén a tömb vasút felőli oldala mentén elsődlegesen intézményi- nagykereskedelmi- raktározási funkciók telepítése indokolt. Nem megengedhető zajos, bűzös technológiájú, az övezetben megengedett funkciótól eltérő funkcióváltás.

(7) A Lehel u. 7/a-7/c- Dévai u. 9. sz. alatt óvóhely, a Lehel u. 19. sz. épületben szírnéa létesítményi védelmi létesítmény helyezkedik el. Ezen ingatlanoknál az életvédelmi létesítmények létesítéséről - fenntartásokról - és békeidejű hasznosításáról szóló 22/1992. (XII. 29.) KTM rendelet szerint kell eljárni.

(8) A 28058 HRSZ-ú ingatlan Vasút felőli homlokzata a szabályozás értelmében közterületi homlokzattá válik. Ennek homlokzatosítása a Vágány u. új szakaszának megépültekor kötelező.



Közlekedés

7. § (1) A tervezett új beépítések OTÉK szerint számított parkolási igényét funkcióról függetlenül teljes egészében telken belül, elsősorban épületben és terepszint alatt kell kielégíteni.

(2) A meglévő épületek funkcióváltása esetén a reális lehetőségek határain belül, minimálisan a parkolási igény növekményének mértékéig a férőhelyek telken belül helyezendők el.

(3) A gyalogos közlekedés elősegítése érdekében a járda - és zöldsávok mérete közterületi parkolóhelyek kijelölésével nem csökkenthetők.

(4) Az 1-es tömbbelsőben megnyitott lakó utca minimális szabályozási szélessége 12 m.

Közművek

8. § (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.

(2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, ill. kialakítani.

(3) A köztüzemi közműhálózatokat közterület alatt kell elhelyezni.

(4) A közművezetékek térszint alatti elhelyezését az MSZ 7487/2-80. sz. szabvány tartalmazza.

(5) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyiségnyét az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(6) Transzformátor közterületi megközelítését biztosítani kell.

(7) A körzeti gázellátórendszerek vezetékeinek a védőtávolsága épülettől az MSZ 7084/3-83 számú szabvány alapján:

nagyközpnyomás esetén	max. ϕ 90	7 (5) m
	min. ϕ 90	9 (5) m
kisnyomás esetén		3 (2) m
(a zárójelben adatok védelemmel ellátott vezetékek esetében alkalmazhatók)		

(8) A nyomászabályzó állomás védőtávolsága az MSZ 11414/2 szabvány alapján nagyközpnyomású berendezés esetében a közutak szélétől és az épületektől általában 10 m.

(9) Többlételek bevezetésére az alábbi alapfeltételek megvalósulása után kerülhet sor:

- a Duna parti fögyűjtő Pozsonyi úti szakaszának felbővítése a Victor Hugo u. Nagykörút között,
- a Victor Hugo - Kassák Lajos utcai fögyűjtő átépítése a Bulcsú u. és Pozsonyi út között,
- a Pozsonyi út és a Duna között záporkiömlő átépítése.

(10) A közcatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a többször módosított 4/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelet előírásait.

(4) Légszennyezés tekintetében be kell tartani a mindenkor érvényes levegőtisztaságvédelmi jogszabályok (jelenleg a többször módosított 21/1986. (VI. 2.) MT sz. rendelet, az ugyancsak többször módosított 4/1986. (VI. 2.) OKTH sz. rendelkezés, valamint az MSZ 21854-1990 és módosításai) előírásait.

(5) A környezeti veszélyek elkerülése érdekében a kiviteli tervezés keretében fel kell készülni az építés, szerelés, berendezés, majd az azt követő üzemelés során keletkező hulladékok gyűjtésére és elszállítására (elhelyezésére).

(6) Különös gonddal kell megtervezni és végezni a területen esetleges szennyezettség gyanúja vagy ténszerűsége esetén a földmunkákat, valamint a felszín alatt lévő építmények, berendezések elbontását.

(7) Fel kell készülni veszélyes anyaggal szennyezett föld ártalmatlanítására is, ha ilyen a munkálatok során keletkezik.

(8) A környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon biztosítani kell a keletkező minden fajta hulladék gyűjtési, elszállítási és további kezelési feltételeit, beleértve a kommunális hulladékok gyűjtését és rendszeres elszállítását.

(9) A veszélyes hulladékokra vonatkozóan a 102/1996. (VII. 12.) Korm. számú rendelet előírásait kell betartani.

(10) Minden építési engedélyköteles változtatásnál az elsőfokú építési hatóság kérje ki a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség, mint I. fokú Környezetvédelmi Hatóság állásfoglalását.

Záró rendelkezés

11. § Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Dr. Sinka József s. k.
jegyző

Dr. Tóth József s. k.
polgármester

* Megjegyzés: a rendelet melléklete megtekinthető a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájában.

Zöldfelület

9. § (1) Az 1., 2., 3. sz. tömbök területén a telkek területének legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A 4. és 5. számú tömbök területén lévő telkeken a minimális zöldfelületi arány 25%.

(3) Az 1., 2. és a 3. sz. tömbökben a telkek zöldfelületein 100 m²-ként 1-1 db nagyméretű lombos fa telepítése kötelező.

(4) A tervezési területen az építési engedély részeként komplex kertészeti terv benyújtása kötelező.

(5) Kétoldali fasor telepítése kötelező a Lőportár utcában és a Szabolcs utcában, maximálisan 8-8 m tőtávolsággal, előnevelt faiskolai útsorfa alkalmazásával a közlekedézbiztonsági szabályok figyelembevételével.

(6) A tervezési területen a 10 cm törzsátmérőjű nagyobb fák kivágása esetén, a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó fapótlásról a területen belül gondoskodni kell.

(7) Öt beállóhelynél nagyobb kapacitású személygépkocsi parkoló csak fásítottan létesíthető, 2-2 beállóhelyenként 1-1 közepes lombkoronájú fa ültetése kötelező.

(8) A Lehel út fásora védett fasor.

Környezetvédelem

10. § (1) A tervezési területen az átalakítások, illetve az új létesítmények terveinek készítésekor és a tervek kivitelezése során a hatályos zaj- és rezgésvédelmi rendeletek, szabványok előírásait be kell tartani. A 4/1984.(I.23.) EüM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységekből származó zaj megengedett egyenértékű A hangnyomásszintjeit, amelyek a területi besorolástól, illetve az annak megfelelő zajvédelmi kategóriától függenek. A megítélési idő nappal a legkedvezőtlenebb folyamatos 8 óra, éjjel 1/2 óra.

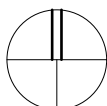
(2) A terület beépítésének megfelelő a megengedett értékek:

a "Lakó- és intézményterület tömör, városias beépítés" zajvédelmi kategória esetén:
nappal 55 dBA
éjjel 45 dBA

Ezek a megengedett szintek meglévő és újonnan építendő létesítményekre egyaránt vonatkoznak, így annak biztosítása a beépítési terv, illetve a technológia tervezőjének és a beruházónak együttes feladata.

(2) A Vágány utca új útvalonak számít. Ezért az út melletti létesítmények védendő homlokzatai előtt a vasúti és közúti forgalomtól származó zajterhelés együttes értékének kell nappal 55 dBA
éjjel 45 dBA érték alatt maradnia.
Ezt az új út tervezésekor figyelembe kell venni.

(3) Zajos, bűzös tevékenységgel járó új technológia a területre nem telepíthető.



15/2010. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet
Budapest XIII. kerület Bulcsú utca - Lehel utca - Lőportár utca - Lőportár utca folytatása - kerülethatár által határolt terület szabályozása érdekében a Budapest XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: KVSZ) módosítására az alábbi rendeletet alkotja (továbbiakban: rendelet):

1. § A KVSZ 68. § 23. sz. táblázata kiegészül az alábbi I-XIII-R/2 és az I-XIII-R/3 építési övezetekkel:

I. sz. táblázat

az építési övezet jelle	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszíni alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-XIII-R/2 (15/2010.[V.28])	1000	18	90/80²⁾	4,5	90⁵⁾	10	16,0	25,0
I-XIII-R/3 (15/2010.[V.28])	800	14	60	3,0	80	30	14,0	19,0

- 2) 800 m² alatti kialakult telekméret esetén ez az érték 100 % lehet
 5) Irodaház létesítése esetén az érték 100 % lehet

2. § (1) Jelen rendelet 1. számú mellékletét a Budapest, XIII. kerület Bulcsú utca - Lehel utca - Lőportár utca - Lőportár utca folytatása - kerülethatár által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap, 2. számú mellékletét az ugyanezen területre vonatkozó kiegészítő előírások, a 3. számú mellékletét a KVSZ építménymagassági megköteleinek módosított tervlapja képezi.

(2) Jelen rendelet 1. számú melléklete egyben a KVSZ 7.a./...számú, a 2. számú melléklete a KVSZ 7.b./...számú melléklete.

(3) Jelen rendelet 3. számú melléklete a KVSZ 4. számú mellékletét módosítja.

Záró rendelkezések

3. § (1) Jelen rendelet 2010. augusztus 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 16/2000. (V. 15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendeletnek a Budapest, XIII. kerület Bulcsú utca - Lehel utca - Lőportár utca - Lőportár utca folytatása - kerülethatár által határolt területre vonatkozó része hatályát veszti.

(3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület Bulcsú utca - Lehel utca - Lőportár utca - Lőportár utca folytatása - kerülethatár által határolt terület kerületi szabályozási tervéhez

1. Beépítésre vonatkozó előírások

1.1. Az építési telek közterületi telekhatárainak legalább 50%-án épületnek kell állnia, a többi szakaszon az épület homlokvonala max. 5,0 m-rel a telek belseje felé hátrahúzható.

1.2. A szabályozási tervlapon meghatározott maximális párkánymagassági méret a közterületi határon alkalmazandó. Amennyiben a beépítés hátrálép a telek belseje felé, úgy a párkánymagasság növelhető a hátrálépés méretének megfelelő értékben, de legfeljebb az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékéig.

1.3. A két különböző párkánymagassági értékkel jelölt szomszédos telek esetében a telek közös határvonalától mért 10 m - 10 m-es sávon belül kell biztosítani a magassági különbség átmenetét, mely építészetiileg és városképileg is megfelelően tud illeszkedni az utcaképhez. A közös telekhatárok vonalában kialakuló új épületek párkánymagasságának értékei max. 1,5 m-t térhetnek el a csatlakozásnál.

1.4. Az I-XIII-R/1 építési övezet Vágány utca meghosszabbítása (hrsz.: 28224/36) menti telkein kollégium, szálloda, egészségügyi létesítmény elhelyezése esetén a szinterületi mutató értéke 0,5 m²/m²-rel emelhető.

1.5. Az I-XIII-R/3 építési övezetben lakóépület építése esetén e rendelet 68. § (12) bekezdése figyelmen kívül hagyható, de ebben az esetben a terepszíni alatti beépítési mérték legfeljebb 60% lehet, a zöldfelületi mérték legalább 35% kell legyen.

A közhasználat céljára átadandó területekre vonatkozó előírások:

1.6. A közhasználat céljára átadandó területeken a gyalogos átközlekedés a 28087 hrsz-ú telek esetében időbeni korlátozás nélkül, a Szabolcs és Vágány utca közötti területen időbeni korlátozással biztosítandó.

1.7. A közhasználat céljára átadott területek felülépíthetőek a szabályozási terven jelölt építési helyeken.

1.8. A Szabolcs és Vágány utca közötti közhasználat céljára átadott terület felülépítése esetén a földszintet és az első emeletet szabadon kell hagyni.

Az építési helyekre vonatkozó előírások:

1.9. A szabályozási terven jelölt „építési hely feltételhez kötött része” csak akkor minősül építési helynek, ha az érintett területen lévő telek összevonásra kerültek.

A telekalakításra vonatkozó előírások:

1.10. Új telek alakításánál a kialakuló telek mélysége legfeljebb háromszorosa lehet a szélességi értéknek.

2. A közművekre vonatkozó előírások

Tervezett transzformátort épületben, a közterületi megközelítés lehetőségét biztosítva kell elhelyezni.

3. Zöldfelületre és környezetre vonatkozó előírások

3.1. Az utak fásítására előnevelt, többször iskolázott, útsorfa minőségű faegyedeket kell telepíteni városfajok alkalmazásával.

3.2. Helyiséget tartalmazó új építmény építésekor az építési engedélyezési dokumentációnak tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített kertépítészeti engedélyezési tervet is kell tartalmaznia, amennyiben tetőkertet vagy egyéb zöldfelületet alakítanak ki.

3.3. Épületrészek, építményrészek azon lapostető felületeit, amelyekre a tömbben lévő magasabb épületek szintjeiről látás adódik, tetőkertként kell kialakítani.

3.4. A belső udvarok közötti vizuális kapcsolat biztosítása érdekében, az egymáshoz beépítetlen telekrészrel csatlakozó telkeknél legalább 80%-ban áttört, vagy 1,5 méternél alacsonyabb tömör kerítés építhető.

3.5. A bontások, mélyépítés és tereprendezés során esetlegesen talált szennyezett talajt be kell vizsgáltatni, majd a környezetvédelmi hatóság előírása alapján kell eljárni.

3.6. A tervezett térszín alatti építményeknél a talajvíz áramlásának lehetőségét biztosítani kell műszaki eszközökkel, a talajvíz szintjének lokális emelkedését elkerülendő.

3.7. A Lehel - Bulcsú - Vágány utcai épületek utcára néző zajérzékeny homlokzatain passzív akusztikai védelmet szükséges alkalmazni a belső téri zaj határértékek teljesülése érdekében.

4. Közlekedésre vonatkozó előírások

Útvonalak hálózati szerepek megfelelő tervezési osztályba sorolása (Út 2-1.201.2008 Útügyi műszaki előírásainak megfelelően).

Közterület neve Útkategória Tervezési osztály

Lehel utca II. rendű főút B.IV.b.C

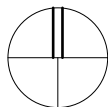
Bulcsú utca Gyűjtőút B.V.c.C

Lőportár utca Kiszolgáló út B.VI.d.D.

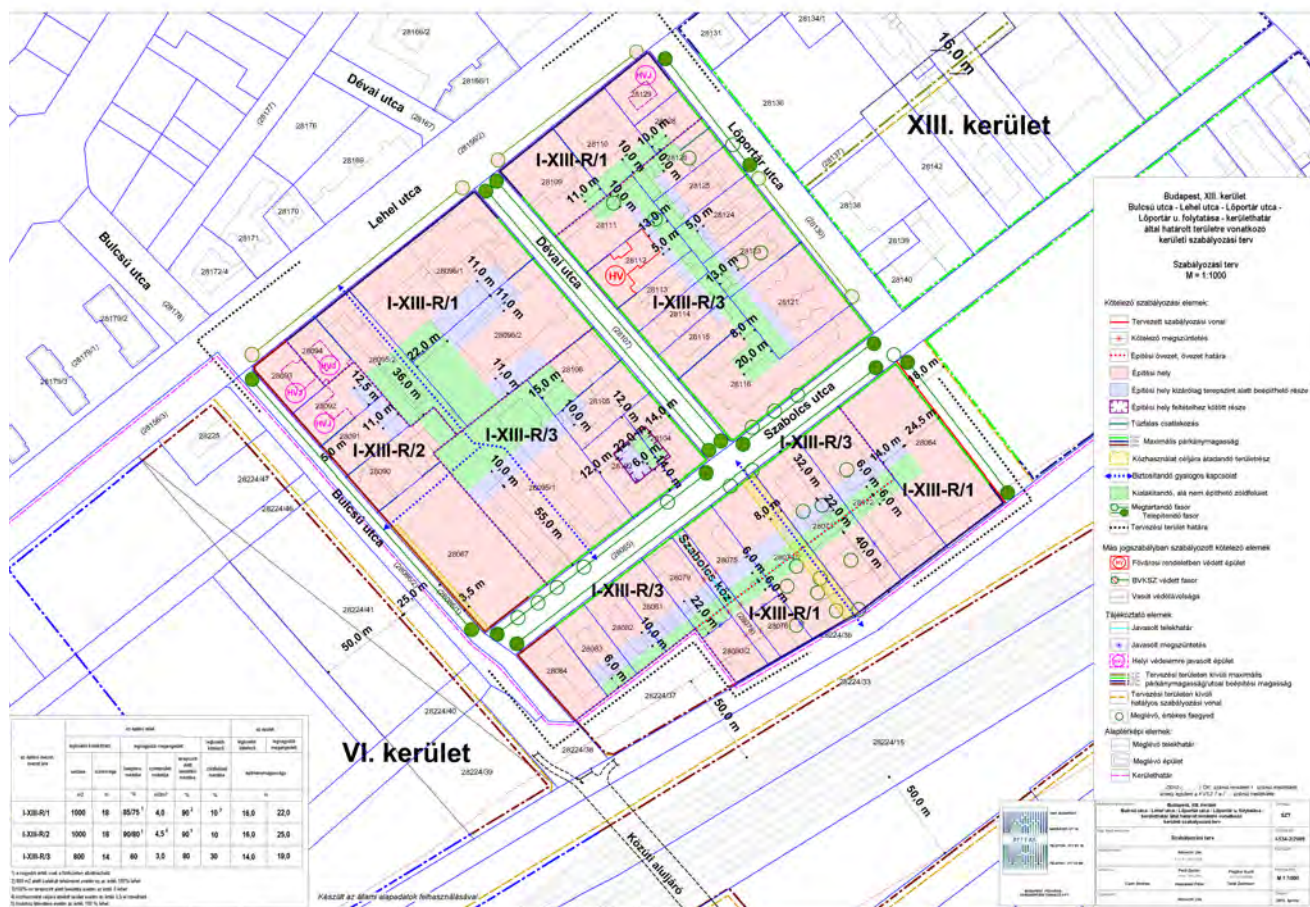
Szabolcs utca Kiszolgáló út B.VI.d.D.

Dévai utca Kiszolgáló út B.VI.d.D.

3. számú melléklet a 15/2010. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelethez, a KVSZ 4. számú mellékletének módosítása



Szabályozási tervlap



21/2010. (VI. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet a Budapest, XIII. kerület Bulcsú utca - Lehel utca - Lőportár utca - Lőportár utca folytatása - kerülethatár által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 15/2001. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról

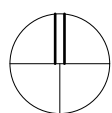
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a 15/2010. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja (továbbiakban: rendelet):

1. § A Rendelet 1. számú táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:


1. sz. táblázat

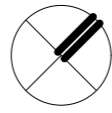
az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
	terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
I-XIII-R/2 (15/2010.[V.28.])	1000	18	90/80 ¹⁾	4,5 ⁴⁾	90 ⁵⁾	10	16,0	25,0
I-XIII-R/3 (15/2010.[V.28.])	800	14	60	3,0	80	30	14,0	19,0

1) a nagyobb érték csak a földszinten alkalmazható
 4) közhasználat céljára átadott terület esetén az érték 0,5-del növelhető
 5) irodaház létesítése esetén az érték 100% lehet
 2. § (1) Jelen rendelet 2010. augusztus 1-jén lép hatályba.
 (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.



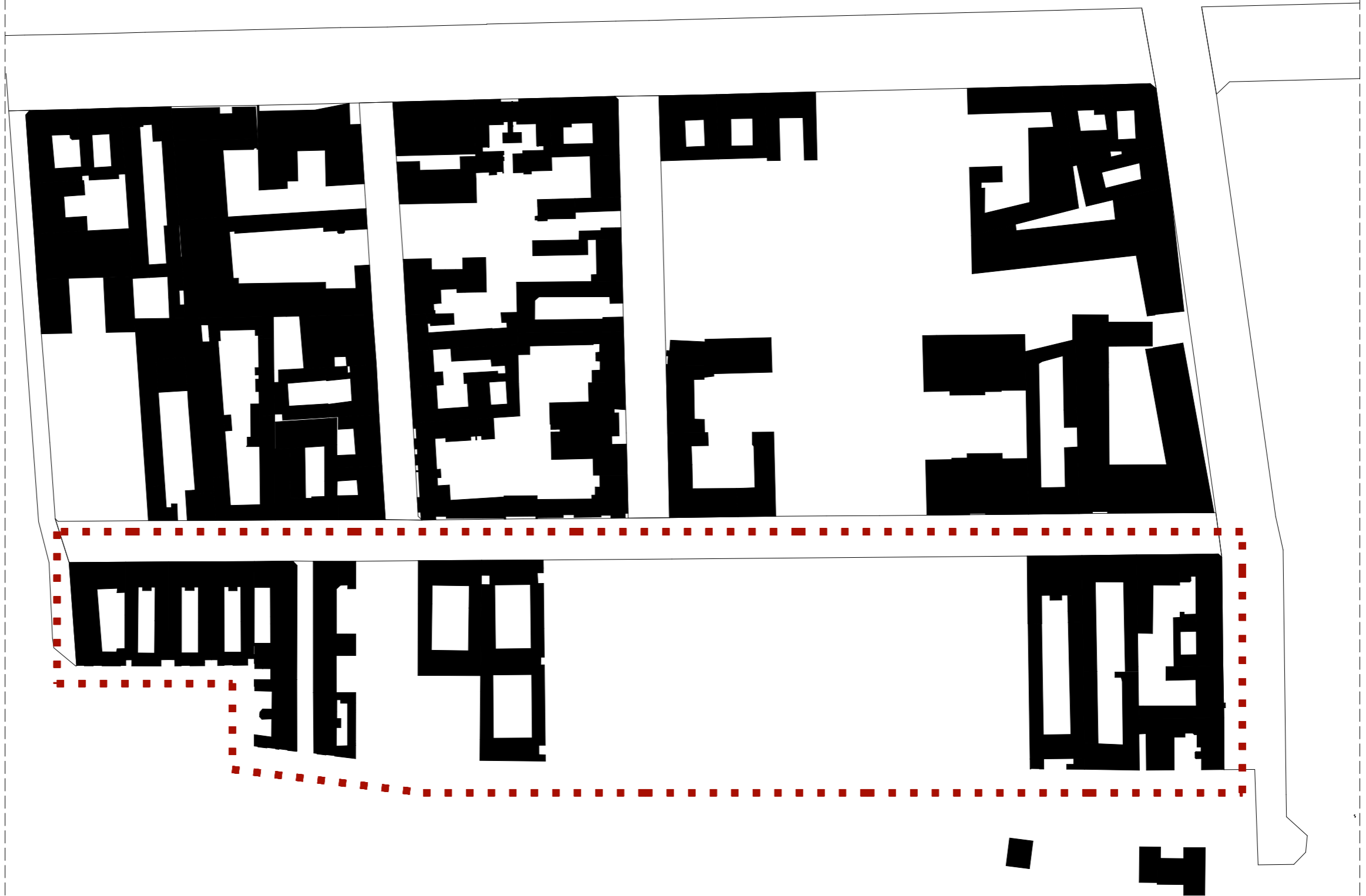
Jelmagyarázat

-  új építés
-  lebontott
-  Tervezési terület határa



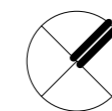
Jelmagyarázat

 Tervezési terület határa



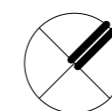
Jelmagyarázat

-  lebontott
-  bontandó
-  rossz
-  közepes
-  jó
-  új építés
-  reambulált
-  Tervezési terület határa









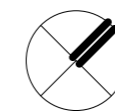
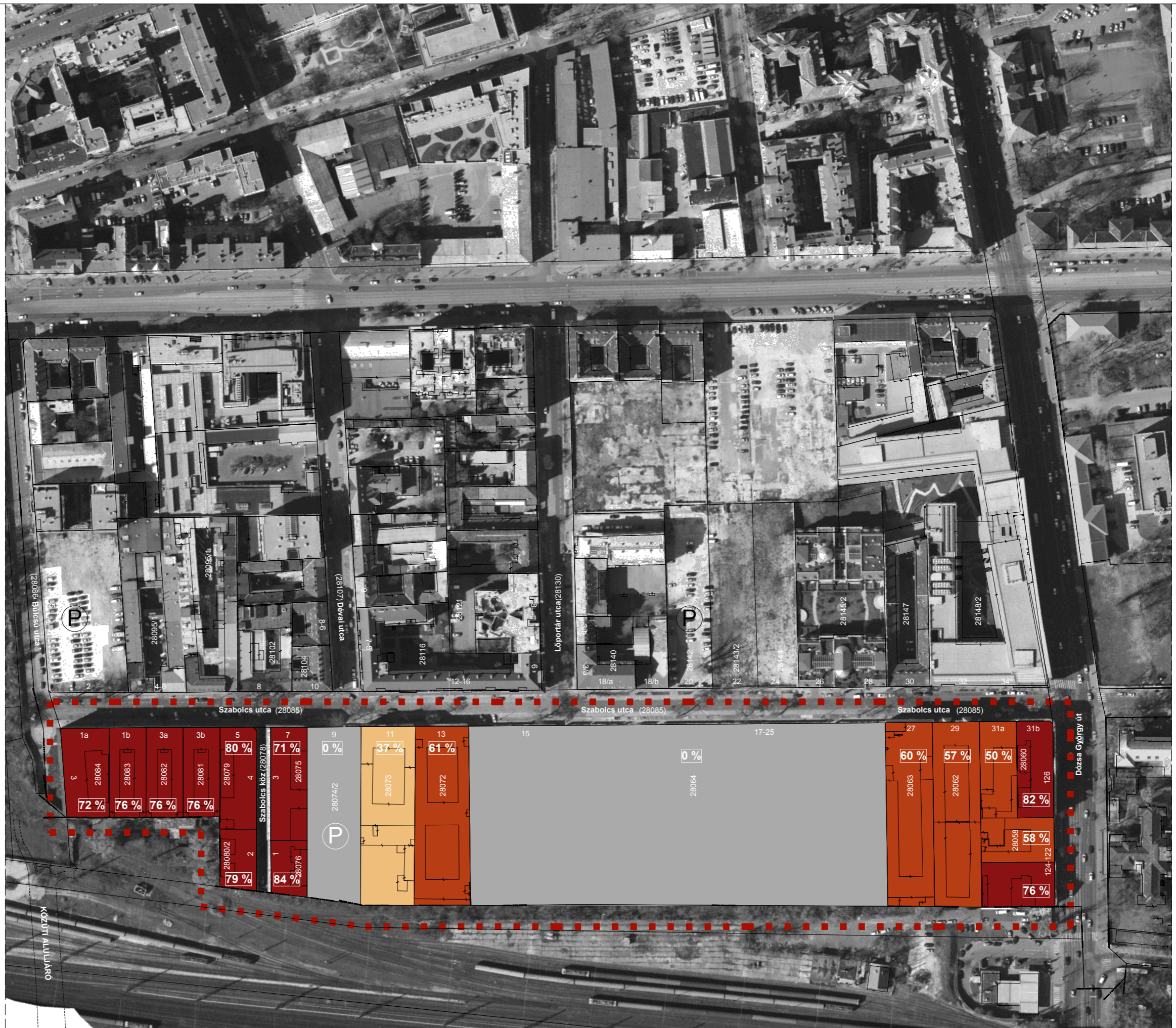
Jelmagyarázat

- F P+MF
- F+1
- P+F+2 P+MF+1
- P+F+3
- P+F+4
- F+5
- F+6
- Tervezési terület határa



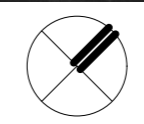
Jelmagyarázat

-  0 %
-  0-30 %
-  30-50 %
-  50-70 %
-  70 %-
-  Tervezési terület határa



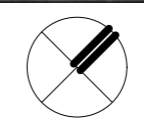
Jelmagyarázat

-  Betonozott udvar
-  Elhagyott terület, gondozatlan gyér növényzettel
-  Lakóépület belső udvar részben burkolt, gyér növényzet
-  Elhanyagolt belső udvar dús növényzettel
-  Új építésű lakóház belső gondozott kertje
-  Új építésű lakóház zöldtető
-  Tervezési terület határa



Jelmagyarázat

- lakás
- vegyes funkció (lakás+kereskedelem)
- vegyes funkció (lakás+kereskedelem+iroda)
- vegyes funkció (kereskedelem+iroda)
- vegyes funkció (kereskedelem+iroda+műhely)
- iroda
- benzinkút
- Vasút
- Tervezési terület határa

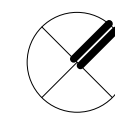


Jelmagyarázat

- magán tulajdon
- társasházi tulajdon
önkormányzati tulajdon/összes lakás db szám
- önkormányzati tulajdon
- magán tulajdon, üres ingatlan
- társasház - szanálás alatt
- Tervezési terület határa

Helyrajzi szám	Önkormányzati lakás	Magán lakás	Σ
28084	14	30	44
28083	23	28	51
28082	18	35	53
28081	31	25	56
28079	19	48	67
28080/2	18	12	30
28075	58	20	78
28076	28	5	33
28074/2	0	0	0
28073	28	22	50
28072	44	34	78
28064	0	0	0
28063	41	0	41
28062	11	3	14
28060	1	25	26
28058	0	6	6
Σ	334	293	627

Összes lakás = 627 db



Javaslat a revitalizációs folyamat folytatására a III. táblában:

A tervben található 6 db társasház közül, csak két esetben van majoritásban az önkormányzati tulajdon, melyek közül a Dózsa utca 10 szám alatti társasház a Szabolcs utcai Terv szerint bontandó. A lakóépület bontását a 2006-2010 közötti időszakra azonban még nem javasoljuk. Azon társasházak részére, amelyek a Terv szerint megmaradnak, az épületi állapotukat kell vizsgálni az önkormányzat tervezett revitalizációs programjának folytatásáról. A társasházak felújítását segítő pályázati lehetőségekről, és kiegészítő lakossági felméréseket való részvétel. Az önkormányzat feladata a revitalizációs területre új pályázati kiírás elkészítése, mely a revitalizációs területen lévő társasházak részére lakó- és üzemi kapacitásokkal tartalmaz a lakás tulajdonú épületeknek felújítására.

IV. Társas tulajdonú struktúrája

/ Szabolcs utca – Szabolcs utcai Terv szerinti megújítandó utca) – vanit – Dózsa utca által határolt terület /

Cím	Hely	ÖkT	Ök	m2	Magán	m2	Összesen	
Szabolcs u. 1/A.	28884	Társasház	14	614	30	1436	44	
Szabolcs u. 1/B.	28883	Társasház	23	764	28	1018	51	
Szabolcs u. 3/A.	28902	Társasház	18	528	35	1284	53	
Szabolcs u. 3/B.	28901	Társasház	31	882	25	973	56	
Szabolcs u. 5.	28979	Társasház	19	648	48	1938	67	
Szabolcs u. 7.	28975	Társasház	58	1961	20	371	78	
Szabolcs u. 9.	28974/2	Társasház	22	563	10	272	32	
Szabolcs u. 11.	28973	Társasház	28	937	23	732	58	
Szabolcs u. 13.	28972	Társasház	44	1148	34	963	78	
Szabolcs köz. 1.	28976	Társasház	28	768	5	151	33	
Szabolcs köz. 2.	28980/2	Társasház	18	554	12	359	38	
Összesen:			6/11	363	8971	269	9671	572

A IV. társas vizsgálat:

A IV. társas utca kiegészítő önkormányzati tulajdon, ezért a tervben lévő önkormányzati tulajdonú építési társasházak elemzése a javaslatok címszám alatt mutatjuk be.

A társas társasház tulajdonú lakóépületek:

- Szabolcs u. 1/A.: A 44 lakásos társasházban 14 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs u. 1/B.: A 51 lakásos társasházban 23 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs u. 3/A.: A 33 lakásos társasházban 18 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs u. 3/B.: A 36 lakásos társasházban 31 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Tűrs a Házban Kft.

- Szabolcs u. 5.: A 67 lakásos társasházban 19 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Lakópark Rt.
- Szabolcs u. 7.: A 78 lakásos társasházban 38 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs u. 9.: A 52 lakásos társasházban 22 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint bontandó. Készítje: Tűrs a Házban Kft.
- Szabolcs u. 11.: A 39 lakásos társasházban 28 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs u. 13.: A 78 lakásos társasházban 44 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Aranyföldi Kft.
- Szabolcs köz. 1.: A 33 lakásos társasházban 28 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint megmarad. Készítje: Tűrs a Házban Kft.
- Szabolcs köz. 2.: A 38 lakásos társasházban 18 db önkormányzati lakás található. A Lakóépület a Szabolcs utcai Terv szerint bontandó. Készítje: Aranyföldi Kft.

Javaslat a revitalizációs folyamat folytatására a IV. táblában:

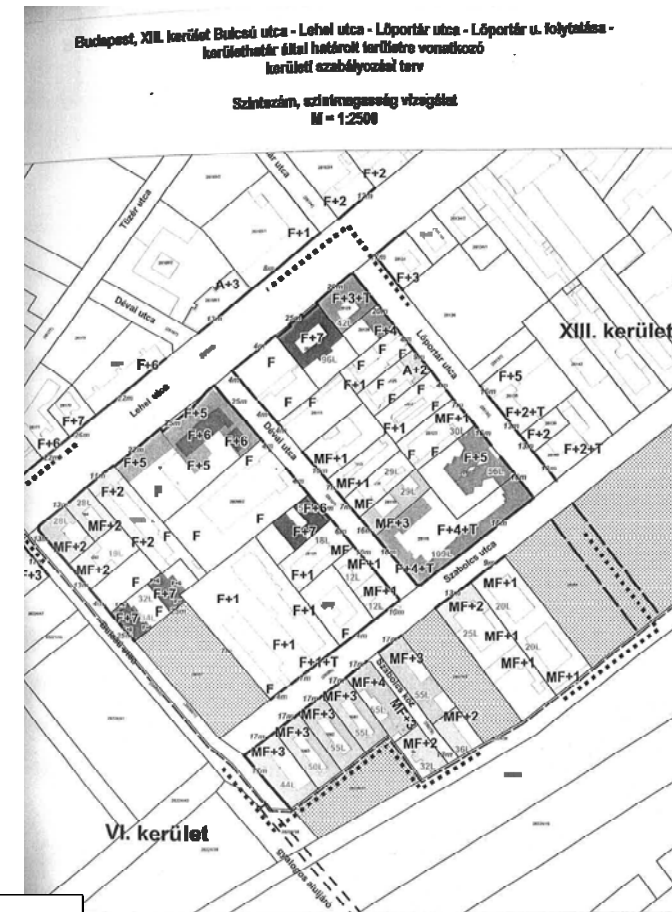
A Szabolcs utcai Terv szerint a Szabolcs utca 9. szám alatti társasház bontandó. Az épület szanálás mellett az új vaskövérű csúszó színház építési terület, a nagy befektetést és az építési terület 15 db lakás. Az épület elcsúszó és magasságát az építési terület áll. Az ingatlan 32 albeépítési 10 db magasságú és a többi önkormányzati. A 22 db önkormányzati lakásból jelenleg 15 db üres. Az önkormányzati tulajdon aránya: 60,60 %.

Az ingatlanon található térben adott önkormányzati lakások		
Komfortfokozat	db	Alapterület (m2)
Komfortos	3	82
Komfort nélküli	4	100
Összesen:	7	182

Az ingatlanon található üres, romos önkormányzati lakások		
Komfortfokozat	db	Alapterület (m2)
Komfort nélküli	9	242
Szabványos	6	140
Összesen:	15	382

Az ingatlanon található magántulajdonú lakások		
Komfortfokozat	db	Alapterület (m2)
Komfortos	1	39
Komfort nélküli	9	233
Összesen:	10	272

* A magántulajdonú lakások részleges komfortfokozatú részleges állapotúak. Azonban az azonos állapotú lakások részleges állapotúak. Azonban az azonos állapotú lakások részleges állapotúak.



Lakásszám	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma	Intézmény	Tulajdoni hányad XIII. kerületi Önkormányzat %	Önkormányzati lakások száma	Önkormányzati lakások területe összesen (nm)	Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek	Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek területe összesen (nm)	Tulajdoni hányad más önkormányzat %	Tulajdoni hányad magán %
41	8	1	43,74%	41	1208,9	0	0	56,26%	0%
14	6	0	84,30%	11	578,4	5	1252,3	0%	15,70%
26	6	0	34,41%	1	93,6	3	457,2	0%	65,59%
6	1	0	0%	0	0	0	0	0%	100%
87					53				

Ingatlan címe	Helyrajzi szám	Tulajdonjog	Tulajdonhányad	Tulajdonos	Területe (m2)	Állaga	Megjegyzés
1134 Budapest, Dózsa György út 122-124. /Szabolcs u. 31/A.	28058	Magán		Dózsa Invest Ingatlanhasznosító Kft	2755	rossz	
1130 Budapest, Dózsa György út 126.	28060	Társasház			963	felújítandó	
1134 Budapest, Szabolcs utca 29.	28062	Társasház			2390	felújítandó	
1135 Budapest, Szabolcs utca 27.	28063	Önkormányzati	1034/2364	Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat	2364	felújítandó	fővárosi intézmény
		Önkormányzati	1330/2364	Budapest Főváros Önkormányzata			
1134 Budapest, Szabolcs utca 15-25.	28064	Magán		RPK-Industrial Ingatlanüzemeltető Kft.	20637	0	üres ingatlan
1134 Budapest, Szabolcs utca 13.	28072	Társasház			2687	0	szanálás alatt*
1134 Budapest, Szabolcs utca 11.	28073	Társasház			2644	0	szanálás alatt*
1134 Budapest, Szabolcs utca 9.	28074/2	Magán		PRO-Venti Ingatlanfejlesztő Kft.	2553	0	üres ingatlan
1134 Budapest, Szabolcs utca 7.	28075	Társasház			1131	0	szanálás alatt*
1134 Budapest, Szabolcs köz 1.	28076	Társasház			544	0	szanálás alatt*
1134 Budapest, Szabolcs utca 5.	28079	Társasház			1023	felújítandó	
1134 Budapest, Szabolcs köz 2.	28080/2	Társasház			601	rossz	
1134 Budapest, Szabolcs utca 3/B.	28081	Társasház			903	rossz	
1134 Budapest, Szabolcs utca 3/A.	28082	Társasház			909	rossz	
1134 Budapest, Szabolcs utca 1/B.	28083	Társasház			905	rossz	
1134 Budapest, Szabolcs utca 1/A.	28084	Társasház			1114	rossz	

*a szanálásokat a XIII. kerületi önkormányzat 2015. év végéig tervezi befejezni

Térségi összefüggések

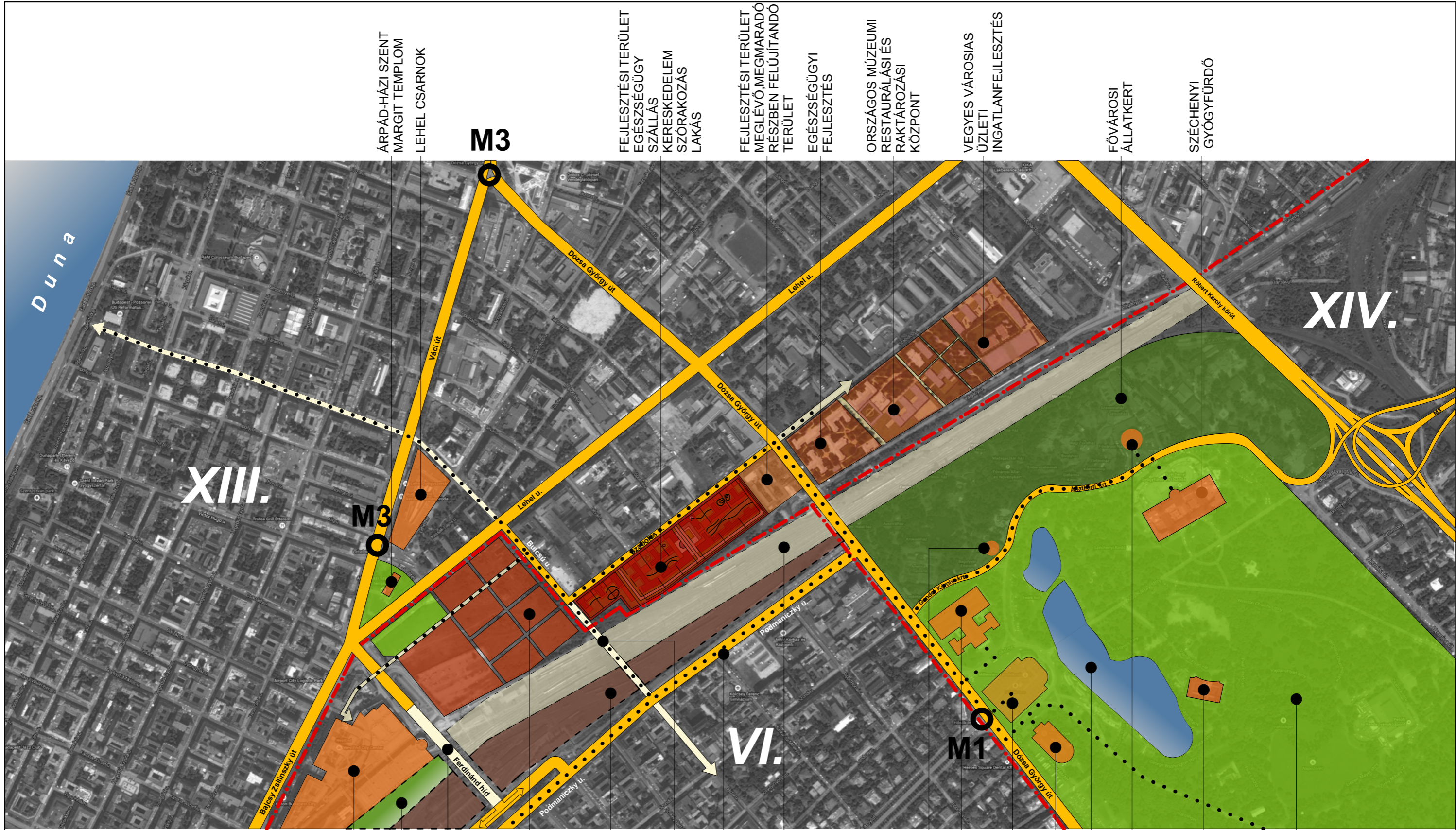
A Dózsa György út, Szabolcs utca, Bulcsú utca kerülethatár által határolt terület a XIII. kerület délkeleti oldalán helyezkedik el. Déli oldalán a Bulcsú utca, Lehel utca, Ferdinád híd, vasútvonal által határolt területtől szinte teljesen üres és a VI. kerülethez tartozik. Ennek Lehel tér felé eső oldalán több szintes nemrég felújított lakóépületek találhatók. A terület a Trigránit-cégcsoport tulajdonában van és fejlesztés előtt áll. A többcélú fejlesztés összevont neve Westend2, amelynek ütemei között irodaház, lakóépület kereskedelmi és szolgáltatási ellátás és szabadidő eltöltésére alkalmas funkciók sorakoznak. A fejlesztés első üteme a beszerzett információk szerint ebben az évben megkezdődik. Nagy valószínűséggel ez egy iroda és lakótömb lesz. A teljes tömb fejlesztését a következő 5 évben be kívánják fejezni. Tekintettel arra, hogy a Westend II. és a XIII. kerületi fejlesztési terület a Bulcsú utcai része mentén egymással érintkezve városszerkezeti egységet alkothat, fejlesztésük egymásra gyakorolt hatása igen pozitív lehet. A lefolytatott egyeztetések során kiderült, hogy a Nyugati pályaudvar csarnokának és vágányzatának korszerűsítése továbbra is napirenden van, az elkövetkezendő néhány évben tehát sorra kerülhet. Ennek egyik záloga a Ferdinánd híd forgalmi tengelyének térszín alá helyezése, ugyanis a jelenlegi hídszerkezet pillérei a vasúti pályatestek irányultságát döntően befolyásolják. A célszerűen helytakarékos vágány átépítés tehát a híd bontása után jöhet létre. Ezt követően a logikusan szűkített pályatest együttes a Westend mögötti részen lefedésre kerülhet, és a Nyugati pályaudvar korszerűsítésével együtt jól szolgálja a térség XXI. századi szintű megjelenését és használhatóságát. A beszerzett információk szerint a Nyugati tér felújítása és korszerűsítése szintén napirenden van. Mindez együttesen azt jelenti, hogy a tervezési terület keleti határán húzódó vasúti pályatest belátható időn belül átcsoportosításra kerül és a beérkező forgalom is egyrészt redukálódik, másrészt új pályatesten jelentős zajcsökkenéssel közlekedik. Tehát a fejlesztési terület értéke tovább nő.

A Bulcsú utca nyomvonalában kialakított gyalogos átjáró korszerűsítésre kerül. A jelenlegi egyeztetések szerint egy kerékpáros - gyalogos átjáró épül, amely a VI. kerület felől jó kapcsolatot biztosíthat a Lehel piaccal, továbbá a Duna part felé kijutási lehetőséget tár fel. A Podmaniczky utca bővítése napirenden van, ami azért fontos, mert ez a jelenleg szűk keresztmetszetű forgalmi tengely fontos összekötő kapocs a Kiskörút és a Dózsa György út között. Az előzőekben említett ésszerű vágánycsoportosítást követően fennmaradó területek a vasútvonal és a korszerűsített Podmaniczky utca között városszerkezeti potenciális fejlesztési területek lehetnek.

Tervezési területünkől északra a Dózsa György út, a Szabolcs utca és a Vágány utca között szintén értékes terület található. Ennek déli oldalán a Szabolcs utcai kórház tömbjei állnak, ezek újragondolt újrahasznosítása folyamatos. Ehhez kapcsolódó északi tömbökben az Országos Múzeumi Restaurálási és Raktározási Központ fejlesztése várható.

Tárgyi fejlesztési terület városszerkezeti az előzőekben említett két jelentős funkcionális blokk mellett délkelet felé haladva a felújítás előtt álló európai színvonalú és hírvű Állatkert park területétől 10 perc sétára van. Itt helyezkedik el a szintén nemzetközi hírnévnek örvendő Gundel étterem is és a Fővárosi Nagycirkusz átépítésre, vagy áthelyezésre váró épülete. Ha tovább folytatjuk gyalogos sétánkat kelet felé, a Hősök terére érünk, ahonnan a Szépművészeti Múzeum, s a Múcsarnok épülete közelíthető meg. A Városliget önmaga Budapest egyik legnagyobb városi parkja, amely fejlesztés, és felújítás előtt áll.

Előzőekből érzékelhető, hogy a XIII. kerületi fejlesztési tömb kiváló városszerkezeti adottságokkal rendelkezik. Amennyiben az említett funkciók összehangoltan kerülnek létesítésre, úgy azok egymást erősítve, egy rendkívül komoly városszerkezeti elemként értékelhetők.



ÁRPÁD-HÁZI SZENT MARGIT TEMPLOM
LEHEL CSARNOK

M3

FEJLESZTÉSI TERÜLET EGÉSZSÉGÜGY SZÁLLÁS KERESKEDELEM SZÓRAKOZÁS LAKÁS

FEJLESZTÉSI TERÜLET MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ RÉSZBEN FELÚJÍTANDÓ TERÜLET

EGÉSZSÉGÜGYI FEJLESZTÉS

ORSZÁGOS MÚZEUMI RESTAURÁLÁSI ÉS RAKTÁROZÁSI KÖZPONT

VEGYES VÁROSAS ÚZLETI INGATLANFEJLESZTÉS

FŐVÁROSI ÁLLATKERT

SZÉCHENYI GYÓGYFÜRDŐ

XIII.

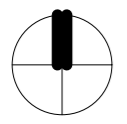
XIV.

VI.

M1

Jelmagyarázat

- Kerékpáros, gyalogos forgalom
- Kerülethatár



WESTEND CITY CENTER

VASÚTI PÁLYA LEFEDESE

FERDINÁND HÍD KÖZÜTI ALULJÁRÓ KIÉPÍTÉSE

TRIGRANIT FEJLESZTÉSI TER. (WESTEND II)

IRODA, KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS, LAKÁS

LEHETSÉGES FEJLESZTÉS HELYE

KERÉKPÁROS, GYALOGOS ALULJÁRÓ KORSZERŰSÍTÉSE

PODMANICZKY UTCA SZÉLESÍTÉSE

VASÚTI PÁLYA LEFEDESE

GUNDEL ÉTTEREM

SZÉPMŰVÉSZETI MÚZEUM

HÓSÓK TERE

MŰCSARNOK

VÁROSLIGETI TÓ

FŐVÁROSI NAGYCIRKUSZ

VAJDAHUNYAD VÁRA

VÁROSLIGET-VÁROSI JELENTŐSÉGŰ PARK-ÚJ MÚZEUMI NEGYED FEJLESZTÉSI TERÜLETE

BÁLINTÉSTÁRSA
ÉPÍTÉSZEK IRODÁJA KFT.

2015. 03. hó

Szabolcs utca - Dózsa György út - kerülethatár - Bulcsú utca által határolt terület jövőképe, városépítési programja

Fejlesztési terület városszerkezeti összefüggései - Térségi összefüggések

Problémaelemzés

A fejlesztési terület a XIII. kerület és a VI. kerület határán kiváló fejlesztési lehetőségekkel, városszerkezeti kapcsolatokkal rendelkezik. Ahhoz, hogy ezek működőképes, egymást erősítő fejlesztési mozgásirányokká váljanak, szembe kell néznünk néhány olyan jelenleg fennálló problémával, melyek kiküszöbölendők.

- A fejlesztési terület déli részén igen avult állagú lakóépületek találhatók. Ezeknek felújítása azért nem ajánlatos, mert a jelenleg hatályos különböző előírásoknak való megfeleltetés magas befektetési aránnyal sem lenne képes elérni a XXI. századi elvárásokat. Ebből adódóan ezek bontása és helyük újrahasznosítása képzelhető el.
- Az épületek vegyes tulajdonban vannak (lásd rajzi és táblázati összefoglaló munkarészeket), ebből adódóan egy igen végiggondolt üzleti terv létrehozása szükséges. Ennek kapcsán figyelembe kell venni a nem Önkormányzati tulajdonú lakások kisajátítását, az Önkormányzati lakásokban élők kitelepítését és a létrehozható új épületek megvalósítása után megmaradó haszon nagyságát.
- Jelenleg a terület határán vasúti pályatestek nyomvonala húzódik. Ez főként zaj és kis mértékben levegő szennyezettséget is okoz. A fejlesztési trend a vasútvonal redukációjával számol, ami az előző környezeti terhelés csökkenésével jár. Pillanatnyilag azonban a fejlesztések során zajvédelemről gondoskodni kell.
- A Vágány utca nyomvonala észak felől érkezvén a Dózsa György útnál megszakad. Amennyiben a Westend II. fejlesztése megindul, úgy annak megközelíthetőségéhez, kiszolgálásához a Vágány utca kétszer egy sávú nyomvonalának kiépítésére szükség lesz.
- Nem hallgatható el, hogy a fejlesztési terület pillanatnyilag vegyes funkciójú és műszaki állagú épületekkel határos. Jól érezhető a fejlődési trend, hiszen az említett határoló területek és az ezekhez tartozó további területrészek telkein, több helyen új beépítés készült. Ezek döntően lakóépületek, illetve irodaházak. A fejlesztési terület nyugati oldalán a Szabolcs utca mentén három üres telek található, melyek nyugati vége egy bontott tömbhöz csatlakozik, amely parkolóként üzemel. Ezeknek a területeknek a hasznosítása is várható, miként a Szabolcs utca, Bulcsú utca sarkán lévő üres tömb hasznosítása is várat magára. Mindez azt jelenti, hogy az együttes fejlesztések hatása a területet funkcionálisan átstrukturálhatja pozitív irányba.

Jelmagyarázat

- új építésű, vagy újszerű épület jelenkornak megfelelő
- 20. század első felében épült bérkaszánya jelenkornak nem megfelelő szobakonyhás, függőfolyósóra néző lakások
- 20. század első felében épült bérház jelenkornak nem megfelelő
- "C" kategóriás, nem új építésű iroda, illetve raktár, műhely épület jó állapotú
- egyéb: benzinkút - jó állapotú vasúti épület - jó állapotú, használaton kívüli
- Tervezési terület határa



Városépítési program

A tervezési terület múltját, jelenét jól ismerve, tudva városszerkezetben elfoglalt helyének értékét a koncepció kidolgozása során több egyeztetést folytattam a várhatóan érdekelt közreműködőkkel az optimális jövőkép körvonalazása érdekében.

- 2015. március 5. - Matus István kerületi főépítész úr meghívására részt vettem a Nyugati pályaudvar térségében tervezett fejlesztések című egyeztető tárgyaláson. Ezen részt vett: MN Zrt., NIF Zrt., MÁV Zrt., Fővárosi Önkormányzat, TriGranit Fejlesztési Zrt., Állami Főépítész Iroda, BKK Közút Zrt., Terézvárosi Önkormányzat, ITS tervező - Pest-Budapest Konzorcium.

Az ott elhangzottak és az azt követő összefoglaló anyag súlyozott figyelembevételével készült a térségi összefüggések című tervlap, amely a kedvező városszerkezeti adottságok mellett a várható, a területre további pozitív hatást gyakorló fejlesztéseket bemutatja.

Matus István VI. kerületi főépítész úrral, Arató György XIII. kerületi főépítész úrral több megbeszélést folytattam, a TriGranit két vezető munkatársával is több ízben találkoztam a területeket érintő közös állásfoglalás kialakítása érdekében.

Fejlesztési javaslataink ezen egyeztetések eredményeit tükrözik.

A Dózsa György út, Szabolcs utca, Bulcsú utca kerülethatár által határolt fejlesztési terület hasznosítását előkészítendő felül kell vizsgálni a hatályos városszerkezeti előírásokat. Megállapítható, hogy a hatályos KSZT alapelképzeléseinek tiszteletben tartása mellett, azt meg kell feleltetni a változó fővárosi szabályozási előírásoknak, ugyanakkor a terület használati értékének emelése érdekében olyan új szabályozási mutatók kialakítása és elfogadása szükséges, amely a fejlesztők részére az építést üzleti számításokra alapozva gazdaságosnak minősíti. Mint azt az előzőekben már jeleztük, több, a térség fejlesztésében érdekelt közreműködővel tárgyaltunk, és mindenhol pozitív jelzéseket kaptunk. Ezek az információk a terület értékének emelését jelentik és új funkciók telepíthetőségét körvonalazzák.

A Lőportár utca nyomvonalát a kerülethatárig -tekintettel arra, hogy a vasúti terület 2,1 m-rel magasabban fekszik - közhasználatú zsákutcaként ki kell alakítani, hasonlóképpen a Szabolcs köz jelenlegi szélességét 18 méterre kell észak felé növelni. Ahhoz, hogy a fejlesztési tömb ütemezhetően építhető legyen, több telek kialakítására kell javaslatot adni. Kötelező építési vonalként a Szabolcs utca menti telekhatár megjelölése fontos szempont, hiszen ebben az esetben lehet a történeti beépítésnek vizuálisan is eleget tenni.

A tervezési-fejlesztési terület használhatóságát nagyban befolyásolja annak feltárhatósága. A közel 100 m mély tömb a Szabolcs utca felől könnyen feltárható, de jelentős mélységi mérete miatt a terület igazán gazdaságos, működőképes beépítése egy oldali gépkocsi megközelítéssel nehezen képzelhető el. Ez különösen igaz a tűzrendészeti előírások betarthatóságára.

Tekintve, hogy a Vágány u. nyomvonalának déli irányú kiépítése a közeli jövőben nem várható - ami pedig a Bulcsú u. mentén kiépülő Trigranit fejlesztés fontos eleme lenne - a tervezési terület használhatóságát önmagán belül kell biztosítani.

Ezért olyan közhasznú magánút rendszer kiépítési lehetőségét kell biztosítani, amely a fent említett gondokat megoldja. Így kerülhet sor a Lőportár u. nyomvonalának kerülethatárig történő meghosszabbítására, a Szabolcs köz szabályozási szélességének észak felé történő szélesítésére, továbbá a két út nyúlvány magánterületen belül történő összekötésére ugyancsak közhasználatú magán út kiszabályozásával. Ezek az építési lehetőségek jelentik a fejlesztési terület ütemezhető, Szabolcs utcával párhuzamos beépíthetőségét, különös tekintettel a vasútvonallal párhuzamos épülethomlokzatok kialakítására a magánút mentén.

Hasonlóan fontos szempont, hogy a Szabolcs utca menti beépítési zóna magassága földszint + három emelet legyen. Ez azt jelenti, hogy a párkány magasság 13 és 14 méter közé kell, hogy kerüljön.

A tömb telkeinek beépítésekor a keleti oldali kerülethatár felé eső beépítési zóna megépíthetőségét a tűzoltósági felvonulás lehetősége biztosításával lehet csak elérni, ezért ebben a zónában, amennyiben a Vágány utca kiépítése várat magára, közhasznú magánút létesítése szükséges, melynek jogi háttérét mind az új szabályozási terv, mind a létesítendő településrendezési szerződés kell, hogy tartalmazza.

A terület fejlesztésénél fontos szempont, olyan funkciók meghatározása, melyek egyrészt a fejlesztőket, másrészt a majdani használókat, illetve a városlakókat és egyéb célközönséget a területre csábítanak. Elképzelhető, hogy a Lőportár utca meghosszabbított zsák szakasza igen jó minőségű, funkciójú és léptékű köztérként létesüljön, akár Szabolcs udvar elnevezéssel.

A területen belül egészségügyi létesítmények fejlesztése is elképzelhető, többek között olyan 1 napos kórház is kialakítható itt, amelyik a hazai és külföldi célközönség igényeit a legmagasabb szakmai fokon kiszolgálja. Hasonlóképpen elsőbbséget élvezhet olyan városi hotel kialakítása, amely meglehetősen nagy szobaszámmal az egyre divatosabb városi turizmus résztvevőinek biztosítja a szállást. Ezen a szállodán belül elválasztva, de együtt működtetve különböző kategóriákat lehet kialakítani. A legegyszerűbb minimál két ágyas szobától a három csillagos komfortig. Elképzelhető, hogy ez a szálloda a kialakítandó Szabolcs udvarhoz tartozik és ennek legfelső szintjén egy panorámakávézó-étterem helyezkedik el, külsősök számára, független megközelíthetőséggel.

A terület beépítésének második vonalában párhuzamosan a Szabolcs utcával, az utcai szárnytól belső zöld udvarral elválasztva, többszintes épületszárnyak helyezhetők el, amelyeknek első 6.-7. emeletén főként irodák kaphatnak helyet, a felső szinteken viszont jó minőségű lakások is elhelyezhetők. Ez az a pozíció, ahonnan már nyugat felé a tetők fölött ellátva a Budai hegyek panorámája is felsejlik.

Elképzelhető, hogy az előzőekben vázolt városszerkezeti összefüggések és várható fejlesztések miatt a terület arra alkalmas részén egy bárokkal, diszkókkal, kávézókkal, éttermekkel feltöltött szórakoztató együttes jöjjön létre. Ez jól párosítható az előbb említett egyszerűsített, de komfortos szállásokkal. A vasút felőli beépítési zónában főként olyan funkciók kaphatnak helyet, melyek zajra kevésbé érzékenyek, illetve piaci értékük megállapításánál a zajtényező figyelembe vehető. Ezért a területre iroda és bérlakás telepítése elképzelhető. Itt meg kell említeni, hogy a vasút felőli zajvédő zóna kiépítése alapkövetelmény.

Az épületek kialakításánál törekedni kell az energiatudatos tervezésre és megvalósításra, különös tekintettel a megújuló energiaforrásokra. A talaj hő, a napsugárzás, az épületek üzemeltetéséhez kiválóan alkalmas lehetőségek. Ajánlatos a tetőfelületek zöldfelületként történő kiképzése, amely hő technikai szempontból, továbbá kedvező mikroklíma kialakítása szempontjából jó megoldás lehet.



Jelmagyarázat

-  Bérlakás
-  Lakás
-  Kereskedelem, Iroda, Szolgáltatás
-  Szórakoztató létesítmények
turista szálloda
lakás
-  Egynapos kórház
-  Városi szálló

Kereskedelem, szolgáltatás, iroda lakás

Panoráma étterem kávézó (üveg kubus terasszal)

I-IV. emeleten iroda

V-IX. emeleten lakás

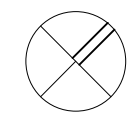
Földszinten kereskedelem, szolgáltatás

Szórakoztató létesítmények turista szálloda lakás

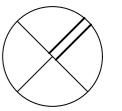
Egynapos kórház

SZABOLCS UDVAR

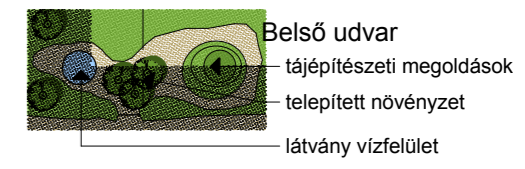
Bérlakás

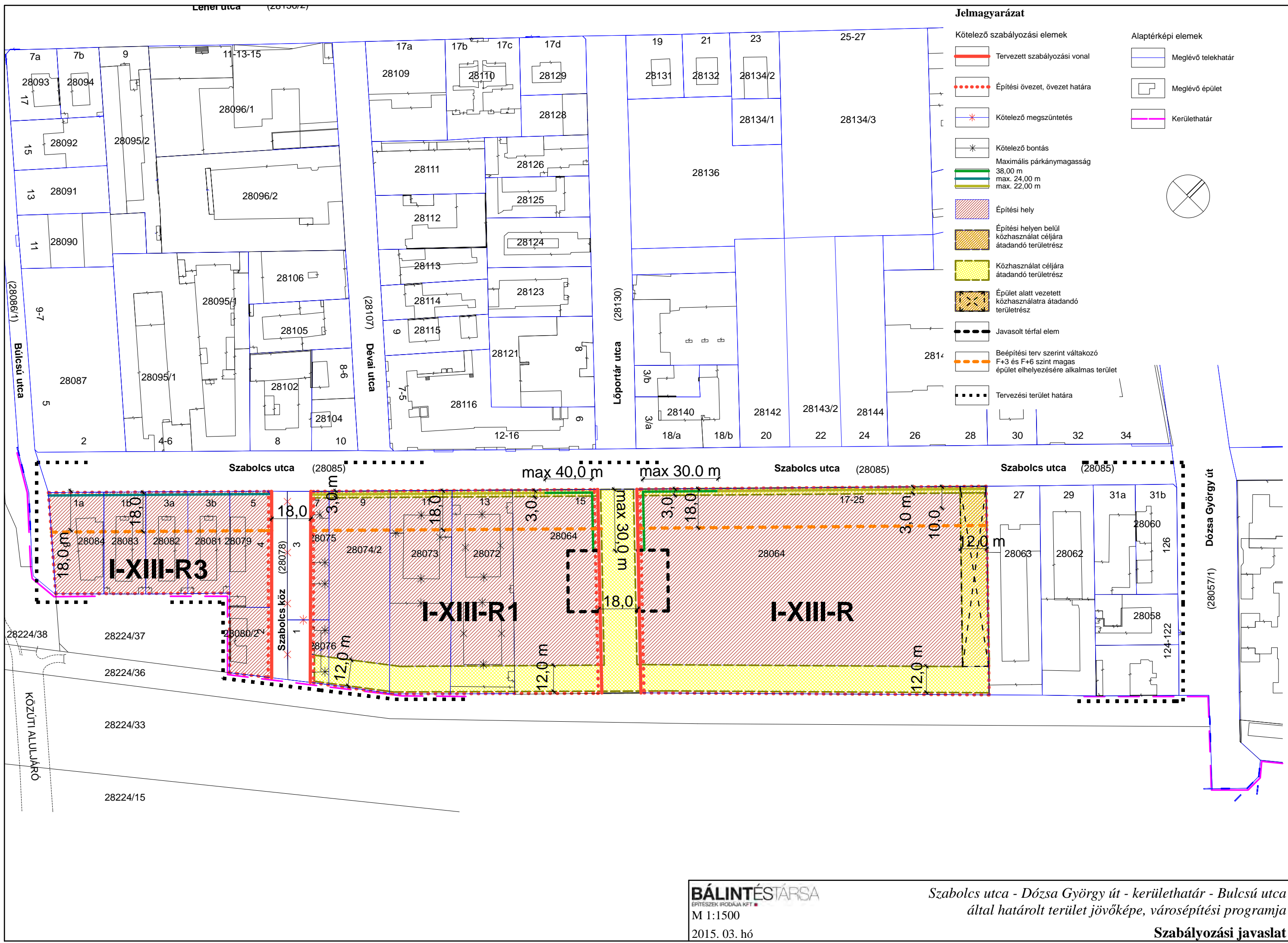


Jelmagyarázat



- F+2 Pince + földszint + 2 emeletes beépítés
- F+3 Pince + földszint + 3 emeletes beépítés
- F+5 Pince + földszint + 5 emeletes beépítés
- F+6 Pince + földszint + 6 emeletes beépítés
- F+7 Pince + földszint + 7 emeletes beépítés
- F+8 Pince + földszint + 8 emeletes beépítés
- F+9 Pince + földszint + 9 emeletes beépítés
- F+11 Pince + földszint + 11 emeletes beépítés





Jelmagyarázat

- | | |
|---|---------------------------|
| Kötelező szabályozási elemek | Alaptérképi elemek |
| Tervezett szabályozási vonal | Meglévő telekhatár |
| Építési övezet, övezet határa | Meglévő épület |
| Kötelező megszüntetés | Kerülethatar |
| Kötelező bontás | |
| Maximális párkánymagasság
38,00 m
max. 24,00 m
max. 22,00 m | |
| Építési hely | |
| Építési helyen belül közhasználat céljára átadandó területrész | |
| Közhasználat céljára átadandó területrész | |
| Épület alatt vezetett közhasználatra átadandó területrész | |
| Javasolt térfal elem | |
| Beépítési terv szerint változó F+3 és F+6 szint magas épület elhelyezésére alkalmas terület | |
| Tervezési terület határa | |

