

Felelős építésztervező: Markó András É 13-1338		BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG MŰSZAKI TERVEZÉSI FŐOSZTÁLY	
Építésztervező: Ábrahám Péter É/1 01-0501		1016 Budapest, Mészáros u. 19. Telefon: (1) 511-7712, 511-7766 Telefax: (1) 511-7881	
Leíró:	Megbízó:	BERUHÁZÁS LEBONYOLÍTÓ IGAZGATÓSÁG MŰSZAKI ELŐKÉSZÍTÉSI FŐOSZTÁLY 1087 Budapest Könyves K. krt. 54-60.	
Ellenőr: Ábrahám Péter	Tárgy:	BUDAPEST, KELETI PÁLYAUDVAR HRSZ: 32951/1	
Irodavezető: Gregó Tibor	Tervfajta:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
Főosztályvezető: Kuna Ferenc	Szakág: Munkarész:	MAGASÉPÍTMÉNY MŰSZAKI LEÍRÁS	
	Elektronikus azonosító:	538-TT-ET-D01-20181130_Műszaki leírás.pdf	
	PST: MV170930-1BP-0538-SF-T01	Rajkszám:	ET-D01
	Tervszám:	Módosítások:	Budapest, 2018.11.30.
	538/2018		Oldalszám:


 11

Jelen terv a MÁV Zrt. kizárólagos szellemi tulajdonát képezi, annak felhasználása, átdolgozása, feldolgozása, nyilvánosságra hozatala vagy fordítása a MÁV Zrt. írásbeli és a Tervezők hozzájárulása nélkül tilos.

TARTALOMJEGYZÉK

KELETI PÁLYAUDVAR
(Budapest, VIII. ker. HRSZ: 32951/1)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK

TERV ÉS IRATJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Indikációk

1.1.1. Integrált Forgalom Irányítási Központ (KÖFI / KÖFE)

1.1.2. Keleti Pályaudvar Felvételi épületének rekonstrukciója

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

3. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1. A tervezési területre vonatkozó Fővárosi Rendezési Szabályozás

3.2. A tervezési területre vonatkozó VIII. kerületi Szabályozási Terv

3.3. A tervezési területre vonatkozó paraméterek, mutatószámok

4. BEÉPÍTÉSI TERV

5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

6.1. Területhasználati paraméterek javasolt módosítása

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

TERV ÉS IRATJEGYZÉK
KELETI PÁLYAUDVAR
(Budapest, VIII. ker. HRSZ: 32951/1)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

	<i>rajzszám</i>	<i>dátum</i>	<i>név</i>	<i>lépték</i>
538-TT-	ET-D01-	20181130	Műszaki leírás	-
538-TT-	ET-R01-	20181130	Helyszínrajz_1	1:2500

MELLÉKLETEK:

KÖFI Kerepesi 14_538_2018_Főépítési egyeztetés_Emlékeztető_20180913.pdf



ALÁÍRÓLAP
KELETI PÁLYAUDVAR
(Budapest, VIII. ker. HRSZ: 32951/1)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervező:
MÁV Zrt. BLI - Műszaki Tervezési Főosztály
cím: 1016 Budapest, Mészáros utca 19.
tel.: +36-1-511-8337
+36-1-511-7712

Megbízó:
MÁV Zrt. BLI - Műszaki Előkészítési Főosztály
cím: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

A jelen nyilatkozat a 'KELETI PÁLYAUDVAR Budapest, VIII. ker. HRSZ: 32951/1 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉRE' vonatkozik.

A jelen tervek felhasználása, átalakítása a felelős tervező jóváhagyása nélkül tilos!

Felelős építésztervező:

.....
Markó András
É 13-1338

Budapest, 2018.11.30.

MŰSZAKI LEÍRÁS

KELETI PÁLYAUDVAR

(Budapest, VIII. ker. HRSZ: 32951/1)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. ELŐZMÉNYEK

MÁV Zrt. szándékában áll a budapesti és az előváros vasútvonalak felügyeletét ún. Integrált Forgalom Irányítási Központ (KÖFI / KÖFE) létrehozásával működtetni. Erre a célra csekély alkalmas helyszín van, így került kiválasztásra a Kerepesi út 14. szám alatti meglévő 6 szintes szociális épület.

A Keleti pályaudvar területén Hrsz.:32951/1 a Kerepesi út 16. szám alatt a jelenleg működő forgalomirányítási túlerheltsége miatt már nem tudja ellátni szerepét, ezért egy új központ kialakítása vált szükségessé. A MÁV Zrt. -nek a Kerepesi út 14. szám alatt álló épületre esett a választása, mely közelsége és technológiai infrastrukturális adottságai miatt alkalmas egy ilyen központ befogadására. Az épület mérete és kialakítása okán csak átalakítással és bővítéssel tehető alkalmassá az új funkciónak.

A MÁV Zrt. BLI- Műszaki Tervezési Főosztály (MTF) tervezői kapták a megbízást az épület komplex felújítási és átalakítási terveinek elkészítéséhez

A MTF Tervezői szükségesnek látják a Keleti pályaudvar telkének vagy telek részének előírt övezeti paramétereinek felülvizsgálatát, mert jelenleg olyan szabályozás vonatkozik a telekre illetve a rajta lévő épületekre (a tárgyi épületre is) aminek csak jelentős bontásokkal lenne megfeleltethető. **Az adott állapot szerint építési engedély nem szerezhető, telek alakítás az övezeti határ mentén nem lehetséges.**

A telek jelen állapot alapján jelentősen túlépített (~27% -ban beépített), több övezet is található a telken, valamint több védett épület is. Az egyes övezeteken kialakult beépítési állapotok külön-külön és együtt sem felelnek meg a jelenleg hatályos övezeti besorolás paramétereinek. Így egyszerű telekosztással sem lenne kezelhető az anomália.

A telken több **szabályozási vonal** is fel van tüntetve, aminek csak egy része rendezhető telekalakítással a Szabályozási terv módosítása illetve építési engedély kérelmet megelőzően.

A MTF Tervezői részéről felmerült a területre vonatkozó **Kerületi Szabályozási terv módosításának** az igénye.

1.1. Indikációk

1.1.1. Integrált Forgalom Irányítási Központ (KÖFI / KÖFE)

A jelen tervezési koncepció alapján az egykori PFT (Pályavasút Fenntartási Épület és Kazánház) épület részbeni megtartásával és átépítésével, a kazánház helyén műszaki-gazdasági megfontolások alapján új épületszárny létesülne. Az új épületszárnyban kedvezően elhelyezhetőek a vasúti forgalomirányító termek az alsó szinten a szükséges technológiai helyiségekkel, valamint a követelményeknek megfelelő liftmaggal és a kapcsolódó közlekedő részekkel. A meglévő épületszárnyban a kiegészítő irodai funkciók, szociális blokkok és egyéb kiszolgáló helyiségek kerülnek elhelyezésre.

A helyszín kiválasztása MÁV Zrt. részéről stratégiai jelentőségű, mert ebben a pozícióban rendelkezésre állnak a szükséges vasút technológiai infrastrukturális elemek és nem mellesleg egy alulhasznosított rossz állapotú épület is fejleszthetővé válik. Ugyanakkor a helyszín és az épület építészeti beruházási szempontból rendkívül terhelt. Többek között az épület megközelíthetősége és a hatalmas egybefüggő Keleti pályaudvari telek rendezetlensége okán.

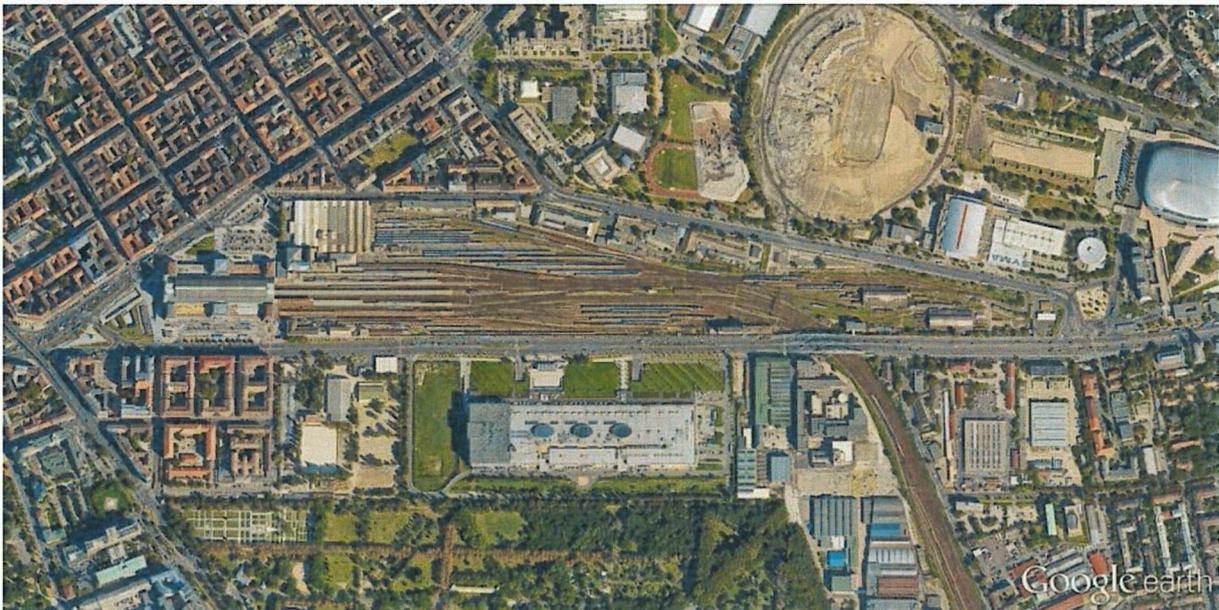
A MTF Tervezői főépítész konzultáción vettek részt (az emlékeztetőt lásd: KÖFI Kerepesi 14_538_2018_Főépítész egyeztetés_Emlékeztető_20180913.pdf) 2018.09.12-én). Az építési engedélyhez kötött tevékenység csak a Szabályozási Terv (JÓKÉSZ) módosítása esetén valósítható meg. A Főépítész részéről a Szabályozási Terv módosításnak elvi akadálya nincsen, támogatni tudja. Támogatható a módosítás abból a megfontolásból is, hogy a hatályos Fővárosi Keretszabályozás a területre intézményi felülépítési lehetőséget ad meg, ami a beépítési paramétereket a jelenlegihez képest jelentősen kedvezőbbé teszi.

1.1.2 Keleti Pályaudvar Felvételi épületének rekonstrukciója

MÁV Zrt-n belül napirenden van a Keleti Pályaudvar Felvételi épülete rekonstrukciós munkáinak előkészítése. Az épület felújítása az utasforgalmi és az üzemi terek felújítását célozza meg a műemléki szempontok figyelembevételével. Az utasforgalmi terekhez a mai igényekhez igazodóan kereskedelmi és intézményi funkciók is kapcsolódhatnak. A beavatkozások elsősorban a felvételi épület kubatúráján belül tervezettek, de elképzelhető, hogy a csatlakozó perontetőket is érinti. Az épület felújítási terveinek Örökségvédelmi engedélyeztetése a közeljövőben aktuálissá fog válni.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

Az érintett Keleti pályaudvar telke (HRSZ: 32951/1) Budapest VIII. kerületben a Baross G. tér - Versey utca - Dózsa György út - Kerepesi út határolt területen található. A telek egész területén vasútüzemi és vasútüzemhez köthető tevékenységek folynak. A nagy kiterjedésű 204.750,2 m² telken számos (több mint 60db) épület található ezek közül néhány műemléki védeltséget élvez. A Keleti pályaudvar legnagyobb és legimpozánsabb épülete a Felvételi épület, ami közforgalmi (utasforgalmi) funkciókat is ellát. A telek többi része üzemi területnek tekintendő, amin 3db védett csarnok épület a legnagyobb kiterjedésűek, valamint a tárgyi 6 szintes szociális PFT épület (Pályavasút Fenntartó épület) a legmagasabb.



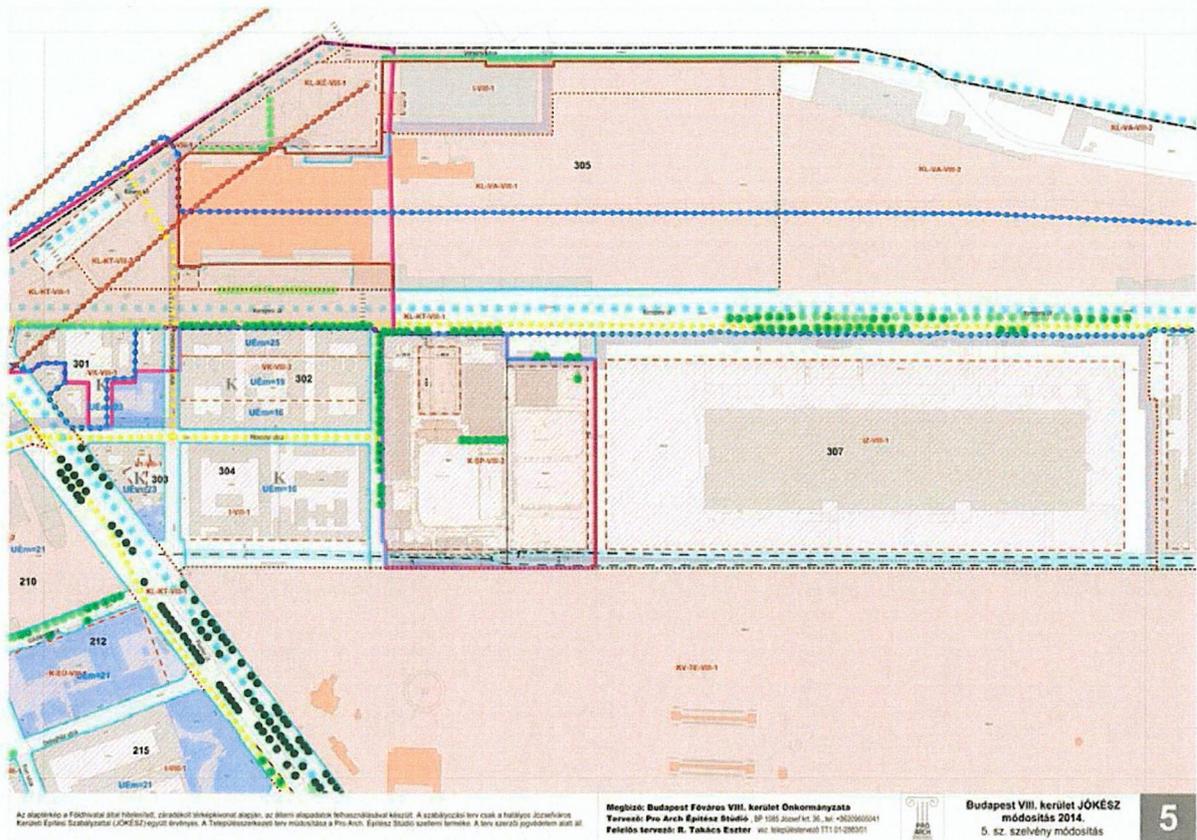
3. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1. A tervezési területre vonatkozó Fővárosi Rendezési Szabályozás

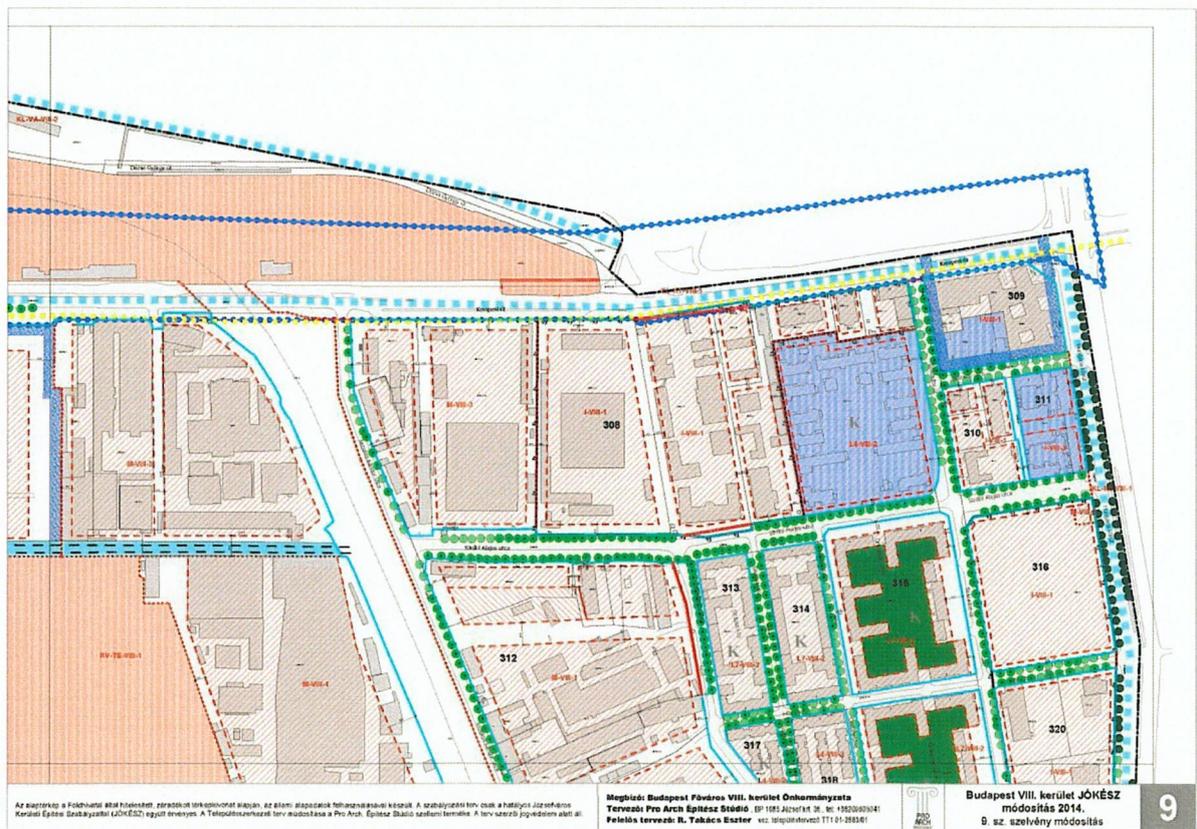
A fővárosi rendezés két eltérő területfelhasználási egységet különít el:

- **Vi-1** - Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület
beépítési sűrűség: 4,25 (3,0+1,25)
- **K-Közl** - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
beépítési sűrűség: 5,5 (4,5+1,0)

A fővárosi rendezés alapján a terület 'egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő terület' **III. párkánymagassági kategóriába** tartozik.



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2014. 5. sz. szelvény módosítás



Budapest VIII. kerület JÓKÉSZ módosítás 2014. 9. sz. szelvény módosítás

JW
19

KL-VA-VIII jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület övezetei 36.§

(1) A KL-VA jelű övezetek területén:

a) a pályaudvar és a hozzávezető vasúti vonal területén a vasúti megálló és váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények mellett a tevékenységhez tartozó:

1. raktárak,
2. szolgálati intézmények,
3. szolgálati szállásépületek,
4. szolgálati irodák,
5. vendéglátási és legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek,
6. felszíni parkoló,
7. mélygarázs, parkolólemez, parkolóház helyezhetők el.

b) Nem helyezhető el:

1. lakóépület és/vagy lakás,
2. olyan épület, illetőleg létesítmény, melynek környezetterhelési határértéke alacsonyabb az övezet megengedett határértékeinél,
3. önálló intézmény,
4. kereskedelmi és vendéglátási létesítmény az a) 5. pontban foglaltak kivételével,
5. ipari létesítmény,
6. veszélyes hulladék tartós tárolását szolgáló raktár.

Az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb
területe		szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KL-VA-VIII-1			–	0,60	45	10	6,0	21,0
KL-VA-VIII-2			5	0,05	5,5	5	4,0	8,0

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

(3)173 A volt Józsefvárosi pályaudvar területén:

a) a szabályozási terven közhasználat céljára átadható területen a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni (BVKSZ 12.§).

b) a 38818/30 hrsz-ú és 38818/43 hrsz-ú telkeken elhelyezhető műalkotások, művészeti alkotások, térkompozíciók, installációk, installációs szerkezetek, -berendezések legmagasabb pontjának magassága legfeljebb az I-VIII-5 jelű építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kétszerese lehet.

c) az I-VIII-5 jelű építési övezet vegyes beépítési módú telkeinek beépítéséhez előírt számú parkolót felszíni parkolóban, a tömbben (a 38818/43 helyrajzi számú telken) és a szabályozási tervben jelölt közterületi parkolóban is el szabad helyezni, a BVKSZ 6.§ (4) bekezdés alapján.

I-VIII jelű intézményi rendeltetésű területek általános építési övezeti előírásai 28.§

(1) Az I-VIII jelű építési övezetek területén

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaház,
4. szálláshely-szolgáltató épület,
5. szolgáltatás épülete,

6. vendéglátó épület,
 7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 8. sportépítmény,
 9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
 10. az építési övezetben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 11. 110 lakóépület, - az I-VIII-3 és I-VIII-4 jelű építési övezet kivételével, ahol lakóépület nem helyezhető el,
 12. parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló.
- b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, kívül önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
1. vendéglátási,
 2. kiskereskedelmi,
 3. irodai,
 4. szolgáltatási,
 5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 6. szórakoztatási,
 7. egészségügyi, szociális, egyházi,
 8. sportcélú,
 9. nem zavaró hatású kézműipari,
 10. lakás
- rendeltetési egység.
- c) Az övezetek területén nem létesíthető:
1. önálló ipari, raktározási épület,
 2. ipari tevékenységű önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület – a szolgáltató ipar és kézműipar kivételével,
 3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 4. az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatti létesíthető önálló járműtárolók kivételével.
- d) Üzemanyagotöltő állomás csak a KL-KT-VIII jelű főutak mentén, más fő rendeltetésű épületben létesíthető. 111
- e) A melléképítmények közül elhelyezhető:
1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
 2. kerti építmény,
 3. kerti víz- és fürdőmedence,
 4. kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
 5. kerti szabadlépcső, tereplépcső,
 6. zászlótartó oszlop, antenna,
 7. hulladéktartály-tároló.
- (2) Az I-VIII-1 jelű építési övezetek területén
- a) Az építési övezet területén a telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 7. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,0-ös értéket az alábbi feltételek teljesülése esetén, ha:
1. 112 a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul, és
 2. közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, és
 3. a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti. 113
- b) 114 Amennyiben az ingatlan tulajdonosa megállapodik az önkormányzattal a földszinti területek egy részének közhasználat, illetőleg az épület egy részének közszolgáltatás céljára történő átadásáról „(a továbbiakban: közhasználat), arról az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéssel gondoskodni kell.
- c) Kereskedelmi célú rendeltetési egység létesíthető a meglévő vagy új épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén, legfeljebb 20.000 m² bruttó szintterülettel, a külön jogszabály keretei között.

7. sz. táblázat									
Az övezet jele	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelület mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-VIII-1	Z	4000	18	65, s 70, 100(1)	4,00, s 4,50	80, 100(2)	35, 0(2)	16,0	28,0

- s saroktelek esetén
 [1] 28.§ (2) a) esetén
 [2] mélygarázs létesítése esetén
 [3] kereskedelmi funkció elhelyezése esetén (BVKSZ 40.§ (9) d) pont alapján 121
 [4] Épület legmagasabb pontja (BVKSZ 13. melléklet 132. pontja alapján)
 (5) 28. § (8) f) esetén

3.3. A tervezési területre vonatkozó paraméterek, mutatószámok

Az alábbiakban feltüntetett paraméterek becsült értéként kezelendők!
A telek és épületállományának részletes felmérése folyamatban van.
Az alábbi számítások az egész telket egy egységként kezeli, mert az övezeti határok pontos helyét nem ismerjük, valamint több épületen keresztül vannak felvéve.

ÉPÍTMÉNYEK A HRSZ.: 32951/1 TERÜLETEN

SZÁM	NÉV		ÉPÜLETMAG. 'Ém' (méter)	SZINTSZÁM	BEÉPÍTET TERÜLET	SZINT TERÜLET
1	Felvételi épület	műemlék	24	p+4	16352,5	24528,8
2	Perontető	-	6	1	404,6	404,6
3	Perontető	-	6	1	966,3	966,3
4	Perontető	-	6	1	4508,7	4508,7
5	Perontető	-	6	1	2398,4	2398,4
6	Perontető	-	6	1	1594,8	1594,8
7	Perontető	-	6	1	1758,3	1758,3
8	Vonatkísérő laktanya	műemlék	12	p+3	842,4	3369,6
9	Raktár	-	3	1	237,5	237,5
10	Épület	-	4,5	1	258,3	258,3
11	Épület	-	12	3	450,2	1350,6
12	Épület	-	3	1	119,9	119,9
13	Épület	-	6	2	141,4	282,8
14	Műhely	-	3	1	516,3	516,3
15	Épület	-	3	1	7,0	7,0
16	Épület	-	3	1	80,0	80,0
17	Biztber épület	-	10	3	654,7	1964,1
18	Épület	-	4,5	1	126,3	126,3
19	Műhely	-	6	2	127,6	255,2

20	Műhely	-	3	1	163,4	163,4
21	Kocsijavító műhely	műemlék	6,5	1	10512,7	10512,7
22	Épület	-	3	1	57,0	57,0
23	Épület	-	3	1	121,2	121,2
24	Műszaki Kocsihivatal Főnökség	műemlék	7,5	2	461,7	923,4
25	Épület	-	12	3	437,2	1311,6
26	Műhely	-	4,5	1	857,6	857,6
27	Raktár	-	4,5	1	593,0	593,0
28	Raktár	-	3	1	20,2	20,2
29	Raktár	-	3	1	35,7	35,7
30	Épület	-	7,5	2	598,5	1197,0
31	Fedett nyitott szín	-	5	1	1405,0	1405,0
32	Raktár	-	3	1	20,3	20,3
33	2. Torony	műemlék	6	2	66,9	133,8
34	Épület	-	4,5	1	266,4	266,4
35	Épület	-	3	1	27,1	27,1
36	Épület	-	3	1	5,4	5,4
37	Kenel	bontandó	2,5	1	27,9	27,9
38	Raktár	bontandó	2,5	1	6,0	6,0
39	Raktár	bontandó	5	1	38,0	38,0
40	Raktár	bontandó	2,5	1	18,6	18,6
41	Raktár	bontandó	2,5	1	27,4	27,4
42	Raktár	bontandó	2,5	1	12,9	12,9
43	Trafó	tervezett KÖFI	5,5	1	125,1	125,1
44	PFT épület	tervezett KÖFI	22,5	6	509,3	3055,8
45	Kazánház	tervezett KÖFI	8,5	2	498,7	997,4
46	Fürdő	-	6	2	151,2	302,4
47	Forgalomirányítás	-	14	4	438,2	1752,8
48	Műhely	-	4,5	1	233,8	233,8
49	Műhely	-	3	1	115,2	115,2
50	Raktár	-	3	1	169,6	169,6
51	2. Fűtőház (villamos)	műemlék	7,5	1	2311,2	2311,2
52	Épület	-	3	1	17,0	17,0
53	Épület	-	3	1	17,0	17,0
54	Raktár	-	2,5	1	60,6	60,6
55	Műhely	-	4,5	1	77,0	77,0
56	Műhely	-	6	2	98,9	197,8
57	Raktár	-	3	1	183,0	183,0
58	1. Fűtőház (gőz)	műemlék	7,5	1	2108,3	2108,3
59	Raktár	-	4,5	1	225,5	225,5
60	Raktár	-	3	1	131,6	131,6
61	Raktár	-	3	1	88,6	88,6
62	Raktár	-	3	1	72,2	72,2
63	Fordítókorong	műemlék	2,5	1	442,8	442,8
					55 400,1	75 193,0
					m²	m²