

Beépített terület (meglévő): 55400,1m²

Beépítettség (meglévő): $55400,1\text{m}^2 / 204750,2\text{m}^2 \times 100 = \underline{27,05\%}$

Szintterület (meglévő): 75193,0m²

Szintterületi mutató (meglévő): $75193,0\text{m}^2 / 204750,2\text{m}^2 \times 100 = \underline{0,367}$

Jellemzően 1-2 szintes épületek találhatók a telken. Néhány többszintes épület is van a telken többnyire 3 szintes. Háromnál többszintű a meglévő Forgalmirányítási épület, a Felvételi épület és a tárgyi PFT épületek.

Terepszint alatti beépítési (meglévő): 12000,0m²

Terepszint alatti beépítési mértéke (meglévő): $12000,0\text{m}^2 / 204750,2\text{m}^2 \times 100 = \underline{5,86\%}$

Zöldfelület (meglévő): nem kimutatható

A telek nem beépített területe csaknem teljes egészében vasútüzemi terület (burkolt felület, vagy bazaltagyazat). Aktív zöldfelület az üzemvitelből adódóan nincs a telken, kimutatása nem lehetséges.

Épületmagasság 'Ém' (meglévő): 24,00 méter (mértékadó)

Jellemzően 1-2 szintes épületek találhatók a telken 3,00-6,00 méter közötti épületmagassággal. Ezek között kiemelkedik a 2db 1 szintes védett csarnok épület 7,5 méter épületmagassággal.

Van néhány 3 szintes épület 7,50-12,00 méter közötti épületmagassággal.

Legnagyobb épületmagasságú épületek:

- PFT épület: 22,50 méter
- Felvételi épület: 24,00 méter (a felvételi épület legmagasabb pontja 32 méter)

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A telek beépítése a vasúti funkciókhoz igazodik, ez alapvetően nem változik meg. A Keleti pályaudvar telkén található műemléki védettség alatt álló épületek kubatúrájában lényeges változás nem várható. Az utólagosan hozzáépített nem oda illő kisebb épületrészek szándék szerint fokozatosan elbontásra vagy visszaépítésre kerülnek. A felvételi épülethez csatlakozó perontetők továbbfejlesztése az utasforgalmi igényekhez igazodóan várható. MÁV Zrt. szándéka az épületállomány racionalizálása is, ami elsősorban a kisebb használaton kívüli épületek elbontását jelenti.

A telken álló alulhasznosított épületek közül a Kerepesi út 14. szám alatti hasznosításra kerül:

A Kerepesi út 14. szám alatti épületgyűttes egy földszint +5 szint kialakítású vasbeton pillérváz rendszerű Pályafenntartó (PFT) épületből, egy alacsonyabb nagy belmagasságú Kazánházból, valamint egy szintén alacsonyabb Trafó épületből áll, amely 1978-ban a MÁV Tervező Intézet tervei alapján épült (az építésztervező Kecskés Csaba volt). Az épület műemléki védettséget nem élvez.

A tervek szerint továbbra is a vasútüzemi funkciót fog ellátni. Itt kerül kialakításra Budapest és elővárosi vasúthálózatok Integrált Forgalmirányítási Központja. A funkció kialakításához az épület bővítésére van szükség.

A beépítésben történő változások a mellékelt ET-R001 tervszámú HELYSZÍNRAJZ tervlapon láthatók.

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

A területen jelenleg érvényben levő hatályos szabályozás (JÓKÉSZ) semmiféle épület bővítést nem tesz lehetővé. A telek jelenleg fennálló épületállományával, melynek jelentős része műemléki védettség alatt áll, a hatályos szabályozás alapján jelentősen túlépített.

A módosítás során elérendő közvetlen cél a területen levő épületek fejlesztetősége adott esetben épületbővítéssel, funkcióváltással. A középtávú cél egy átfogó állomásfejlesztés szabályozási környezetének előkészítése. A Kerületi Önkormányzati Főépítészével történt előzetes egyeztetések alapján a Fővárosi Keretszabályozás (FRSZ) a beépítési paraméterek és a telepíthető funkciók tekintetében is a jelenleg hatályos Kerületi Szabályozásnál jóval több lehetőséget ad, amibe a jelenleg napirenden levő MÁV fejlesztési célok is beleférnek.

A módosítandó szabályozási elemek:

- Szabályozási Terv: övezethatárok módosítása, szabályozási vonalak racionalizálása, műemlék épületen keresztül húzódó szabályozási vonalak megszüntetése

- Kerületi Építési Szabályzat szöveges része: a területre vonatkozó építési övezetek beépítési paramétereinek módosítása és az elhelyezhető építmény funkciók felülvizsgálata

Az új szabályozás során szándék szerint a TSZT módosítására csak akkor kerülne sor, ha az feltétlenül szükséges.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció: a Keleti pályaudvar felvételi épületének és üzemi épületeinek fejlesztősége, szükség szerinti bővíthetősége érdekében az övezeti határok és paraméterek módosítása. Ennek érdekében az övezeti előírások módosítása, vagy új építési övezetek létrehozása szükséges. Az előírások a vonatkozó szabályokon belül úgy alakítandók, hogy lehetővé tegyék a felvételi épületen belül az utasforgalomhoz kapcsolható egyéb intézményi, kereskedelmi és szolgáltató funkciók létesítését a mai kor igényei szerint, ugyanakkor az Örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével. Ezen felül a kialakítandó szabályok tegyék lehetővé a vasúti infrastruktúrához kapcsolódó fejlesztésekkel, az utaskomfort növelésével járó építést is mind az állomás teljes területén mind a felvételi épületben.

A módosítás célja emellett a Keleti pályaudvar telkét érintő szabályozási vonalak racionalizálása is.

A szabályozás módosítása során a beépítési paraméterek a meglévő épületállomány valós helyzetéhez igazíthatók. A módosítandó szabályok jól illeszthetők a Fővárosi keretszabályozáshoz is. A szabályozás hatására a Keleti pályaudvar és közvetlen környezetének további fejlesztése valósulhat meg, ami jótékony hatással lehet a városrész fejlődésére is.

6.1. Területhasználati paraméterek javasolt módosítása az alábbiak szerint (az egész telekre egységesen):

Beépített terület (meglévő): 55400,1m²; Beépítettség (meglévő): 27,05%
Beépítettség (tervezett): 30%

Szintterület (meglévő): 75193,0m² Szintterületi mutató (meglévő): 0,367
Szintterületi mutató (tervezett): 0,6

Terepszint alatti beép. (meglévő): 12000,0m²; Terepszint alatti beépítési mértéke (meglévő): 5,86%
Terepszint alatti beépítési mértéke (tervezett): 10%

Zöldfelület (meglévő): nem kimutatható

Zöldfelület (tervezett): nem kimutatható

A telek nem beépített területe csaknem teljes egészében vasútüzemi terület marad (burkolt felület, vagy bazaltagyazat). Aktív zöldfelület az üzemvitelből adódóan nem alakítható ki.

Épületmagasság 'Ém' (meglévő): 24,00 méter (mértékadó)

Épületmagasság 'Ém' (tervezett): 24,00 méter (mértékadó)

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

A felvételi épület környezetének városi közlekedési fejlesztése az elmúlt években megtörtént. Az épület komplex felújítása az alulhasznosított részek funkcióval történő feltöltésével várhatóan nem igényel további közlekedésfejlesztést. A Kerepesi út 14. sz. épület új funkcióval történő bővítése során nem keletkezik olyan közlekedési többletigényt, ami a Kerepesi útról ne lenne kiszolgálható. Új lehajtó létesítése telken belül történik. A parkolási igény kielégítése részben telken belül, részben parkolóhely megváltással történhet.

A MÁV részéről tervbe vett fejlesztések várhatóan közüzemi bővítést nem igényelnek sem a víziközművek sem az erős ill. gyengeáramú közművek tekintetében.

A javasolt beépítésnek a tervezett épület felújításoknak, bővítéseknek humán infrastruktúra fejlesztési igénye nincs.

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A felvételi épület komplex felújítása az alulhasznosított részek funkcióval történő feltöltésével, a Kerepesi 14 sz. épület bővítése, a kisebb nem használt épületek elbontása és az előirányzott kisebb fejlesztések elősegítik a terület rendezettebb képének kialakulását, így az épített környezetre, a településképre előnyös hatást gyakorolnak. Mindez a pozitív hatás a városrész számára is számos előnnyel járhat.

A fejlesztések során a károsanyag kibocsátás csökkenése prognosztizálható. A bontások átépítések során a vonatkozó környezetvédelmi előírások betartásra kerülnek.

9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A telek műemléki védelem (műemléki környezet miatt) alatt áll. A telek védettsége okán Építési Engedélyezés esetén az eljáró hatóság a Kormányhivatal V. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály.

Az érintett telken több bejegyzett védett épület található:

Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest 8	32951/1	műemlék	28019	Vonatkisérő laktanya
Budapest 8	32951/1	műemlék	28023	2. torony
Budapest 8	32951/1	műemlék	28025	2. (villamos) fűtőház
Budapest 8	32951/1	műemlék	18151	Keleti pályaudvar felvételi épülete
Budapest 8	32951/1	műemlék	28021	Kocsijavító műhely
Budapest 8	32951/1	műemlék	28024	1. (gőz) fűtőház
Budapest 8	32951/1	műemlék	28022	Műszaki Kocsihivatal Főnökség
Budapest 8	32951/1	műemlék	15912 [896]	Keleti pályaudvar
Budapest 8	32951/1	műemlék	28026	Fordítókorong
Budapest 8	32951/1	régészeti lelőhely	15270	Baross tér, Keleti pályaudvar, központi rész

A fejlesztések során cél a meglévő örökségi értékek megőrzése a lehetőségek szerinti rekonstrukcióval, a műemléki értékek minél hangsúlyosabb bemutatásával úgy, hogy a létesítmények hosszabb távon és fenntarthatóan üzemeltethetők legyenek. A szükséges épület vagy építmény bontások során az örökségi és környezeti értékek nem sérülhetnek.

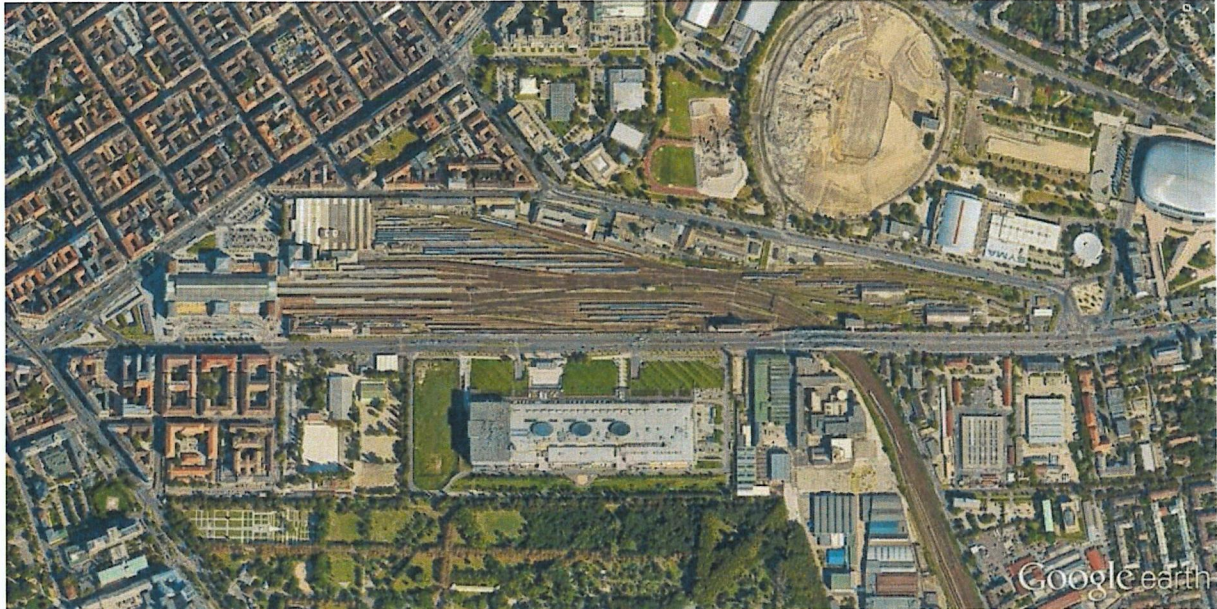
Budapest, 2018. 11. 30.

Markó András
É 13-1338
okleveles építészmérnök,
felelős tervező

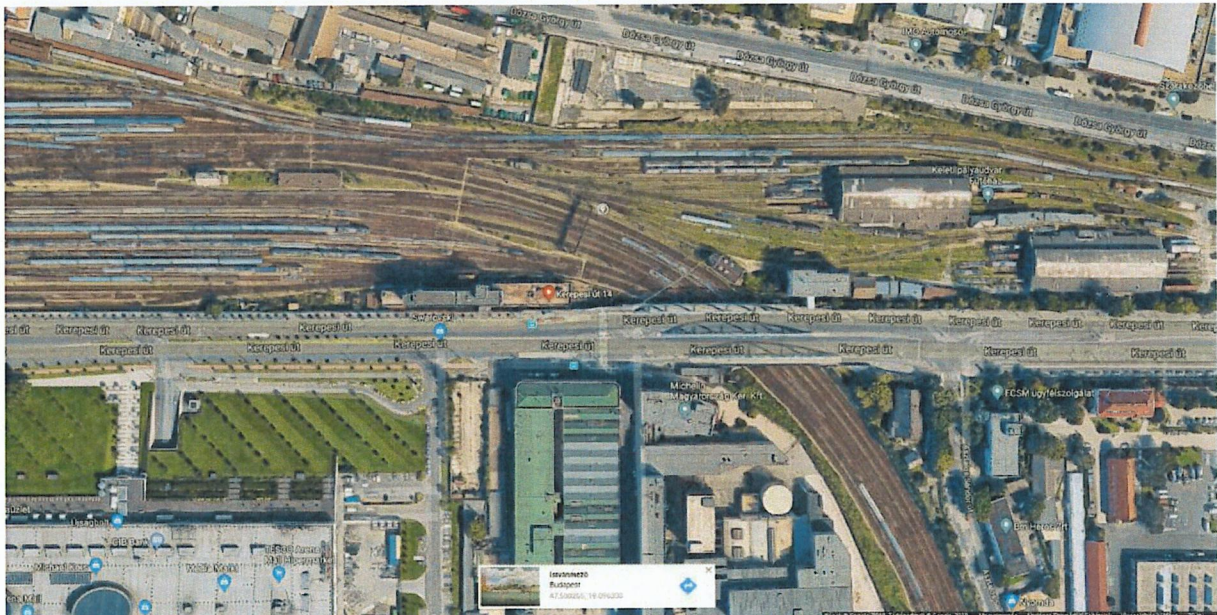
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

KELETI PÁLYAUDVAR

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



A keleti pályaudvar teljes területe



Keleti Pályaudvar - Kerepesi úti híd környezete, Kerepesi út 14. - PFT épület és kazánház



Keleti Pályaudvar - Felvételi épület



Keleti Pályaudvar - Felvételi épület



Keleti Pályaudvar - Felvételi épület, Perontetők, Vonatkísérő laktanya, Kocsijavító műhely, Műszaki Kocsihivatal Főnökség



Keleti Pályaudvar - Vonatkísérő laktanya

azonosító kép



Keleti Pályaudvar - Műszaki Kocsihivatal Főnökség



Keleti Pályaudvar - Perontetők, 2. Torony, PFT épület, 1. Fűtőház, 2. Fűtőház



Keleti Pályaudvar - 2. Torony



Keleti Pályaudvar - PFT épület (Kerepesi út 14.)