

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
35/2019. (VIII.22.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához
a Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt
tömbre vonatkozóan



TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervező

Berényi Mária (URBANITAS Kft.)

Terv. jog.: TT/1É 01-0654

okl. építésmérnök, vezető településrendezési tervező

Közlekedéstervező

Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.)

Terv. jog.: Tkö 01-3157

okl. építésmérnök, településrendezési közlekedés tervező

A dokumentáció Zöldfelületi, Környezetvédelmi és Katasztrófavédelmi fejezetei Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) Megalapozó vizsgálatának felhasználásával készültek

(készítette: URBANITAS Kft.)

Megbízó és a beépítési koncepció tervezője

Vikár és Lukács Építész Stúdió

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék	3
1 BEVEZETŐ	4
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	7
2 A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	8
2.1 Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában.....	9
2.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 9	
2.1.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021) 9	
2.1.3 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)	10
2.2 A terület jelenlegi állapotának bemutatása	12
A tömb korábban egy helyrajzi számon volt, és a fejlesztési elképzelések szerint osztották fel négy telekre.....	12
2.3 Közlekedési adottságok	13
2.4 Közművesítés	15
2.5 Környezetvédelem.....	16
3 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV	17
4 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK	21
4.1 Közlekedés	21
4.1.1 Közúti közlekedés	21
4.1.2 Közösségi közlekedés	22
4.1.3 Kerékpáros közlekedés	23
4.1.4 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztés.....	23
4.2 Közműellátás.....	25
4.3 Humán infrastruktúra (A fejezet a TFK 2019. megalapozó vizsgálatának felhasználásával készült. Tervező: HÉTFA Kft. és URBANITAS Kft.)	25
5 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA	29
6 A SZABÁLYVÁLTOZÁS MIATT SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	31
6.1 Infrastruktúra fejlesztési igény	31
6.2 Humán infrastruktúra fejlesztési igény	31
MELLÉKLET	33

1 BEVEZETŐ

A **Budapest, VIII. kerület Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Aladár utca által határolt tömb** a HUNGÁRIA GREENS Kft. tulajdonában van, ahol az elmúlt években a cég bériróhadház együttes fejlesztésébe kezdett. A terveket a Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft készítette.

Ennek I. ütemű „A” épülete a Hungária körút – Hős utca sarkán lévő 38874/4 helyrajzi számú telken megvalósult Arena Business Campus és már rendeltetés szerűn üzemel.

A II. ütem szerinti „B” épület a 38874/3 hrsz-ú telken szintén építési engedéllyel rendelkezik irodaház rendeltetéssel és jelenleg szerkezetkész állapotú.

A III-IV. ütemben a Stróbl Alajos utca menti két telek beépítését tervezték, ezekre is építési engedély van érvényben, azonban az építkezés nem indult meg.

A tervek engedélyezése 2018. évben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról 66/2007.(XII.12.) rendelete (JÓKÉSZ) alapján történt, amely már nem hatályos.

Új építési engedélyezési eljárásnál Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a **kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének** (továbbiakban: KÉSZ) szükséges megfelelni.

Az alábbi légifotó mutatja a jelenlegi állapotot:



A terület tulajdonos ingatlan-fejlesztő a megváltozott piaci körülmények miatt a korábban tervezett négy önálló irodaházat már nem szeretné megvalósítani, mivel az irodapiac telítetté vált, hanem

- a szerkezetkész „B” épületben az építési engedély módosításával lakásokat szeretne létesíteni „fecskeház” jelleggel a fiatal lakáskeresői számára,
- a Hungária körút – Stróbl Alajos utca sarkán lévő 38874/ 2 hrsz-ú telken hotel létesítését tervezi,

- a Stróbl Alajos utca – Százados utca sarkán lévő 38874/1 hrsz-ú telken pedig új lakóház létesítését szeretné.

Fentiek közül a tervezett hotel rendeltetés a hatályos JÓKÉSZ keretei között megvalósítható.

A tömb **Vi-1/SZ-1** jelű, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítési terület építési övezeti besorolása azonban nem teszi lehetővé lakórendeltetés létesítését és ezért a tulajdonos kezdeményezni szeretné jelen telepítési tanulmánytervvel Józsefváros Önkormányzatánál a hatályos KÉSZ módosítását.

A telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a Beruházó által megkötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja majd. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ alapján:

- „(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- ...
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- ...

A telepítési tanulmánytervre és annak tartalmára a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) állapít meg rendelkezéseket:

- 19. §** (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni
- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
- (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.
- (7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmát – a Méptv. 92.§ (3) bekezdésén kívül - a Trk. 7. melléklete határozza meg, melyet a kerületi főépítész a területi sajátosságok alapján ennek figyelembevételével módosíthat, kiegészíthet.

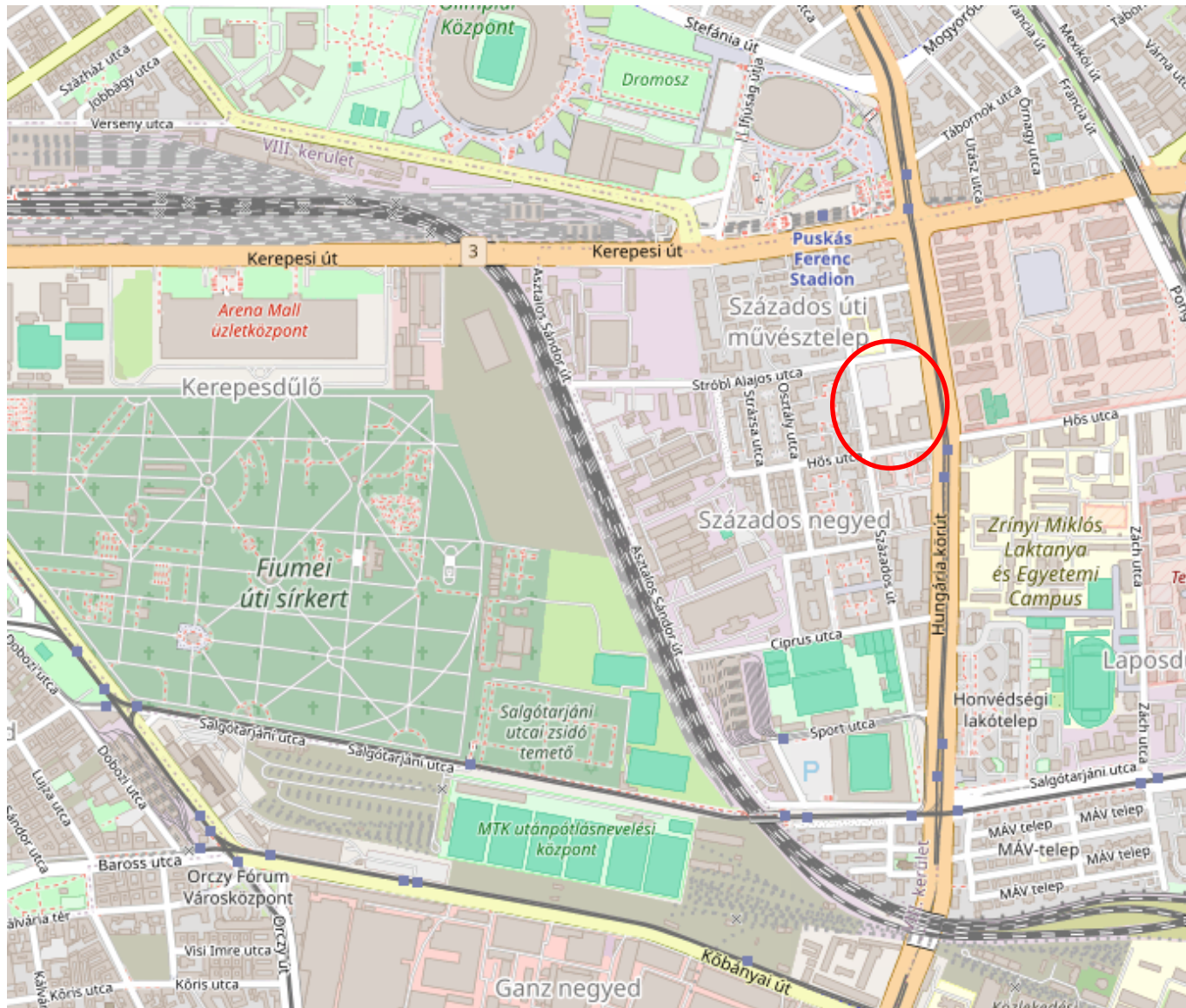
A tulajdonos vagy beruházó és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződésre vonatkozó eljárási szabályokat szintén a Trk. tartalmazza:

56/A. §

- (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.
- (6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell."

2 A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezéssel érintett ingatlanok Budapest, VIII. kerület közigazgatási határához közel, a XIV. és X. kerület közelében helyezkednek el, a Hungária körút mentén, a Százados negyed városrészben, egy villamosmegállónyira a 2-es metró Puskás Ferenc Stadion megállójához.



A Százados negyed a Józsefváros talán leginkább vegyes felhasználású része, ahol a lakótömbök kisebbségben vannak és dominálnak az intézményi területek a Kerepesi út és Hungária körút, és a gazdasági területek a vasút és az Asztalos Sándor utca mentén. Itt városrész déli részén található az MTK Sporttelep, a BKV Előre Sport Club és mögötte a Hungária kocsiszín.

A városrésznek ugyanakkor jó kapcsolatokat biztosít a Hungária körút a kerület délebbre fekvő részeivel, valamint a Kerepesi út is részben a városközponttal, részben Budapest keleti kerületeivel.

A Százados negyedet nyugati irányban a Keleti pályaudvarra tartó vasút határolja, és ezen keresztül csak a Salgótarján úti villamos vonal az egyetlen kapcsolata, amelynek hídja a vasút fölött gépkocsi közlekedésre nem alkalmas.

A tömb területén működött az 1909-ben épült, eredeti nevén Budapest Székesfőváros Községi Kenyérgyára. A termelés mintegy 100 év múlva azonban megszűnt, az épületeket lebontották, és jó ideig a terület beépítetlen volt.

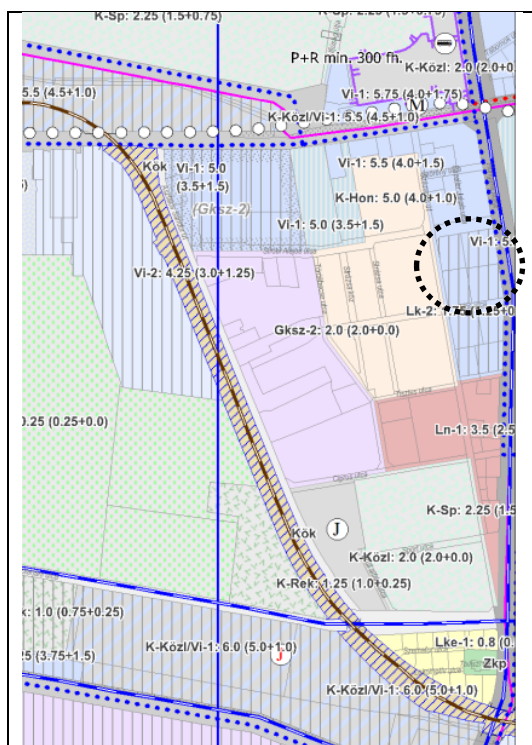
A tömbtől északra fekvő területen a Hungária körút felőli lakóépületek, a Százados úti oldalon (a gyalogos Pazeller utcával elválasztottan) óvoda és oktatási intézmény, a nyugatra fekvő Százados úti területen lakóépületek, a délre fekvő tömbben Penny és LIDL áruház, a Herbaház és benzinkút működik.

2.1 Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

2.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az egyes tervezett módosításoknak minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos és térségi – területrendezési tervek előírásainak. Jelen tervezési folyamatban ezt nem szükséges vizsgálni, mivel a területfelhasználás nem változik.

2.1.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021)



A TSZT 2021 **Vi-1** jelű, az FRSZ 2021 **Vi-1:5.0(3.5+1.5)** jelű, Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület területfelhasználási kategóriába sorolta a vizsgált tömböt, amely jelentős változással érintett.

A tervezés során az FRSZ-ben előírt beépítési sűrűségnek való megfelelést abban az esetben kell vizsgálni, ha a beépítettség és az építhető szintterületre vonatkozó határtértékek módosulnak.

2.1.3 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)



A KÉSZ 1. mellékletének részlete

A KÉSZ meghatározó előírásai az építési övezetre:

14. § (5) A zártudvaros beépítési módú telek kivételével a jelenlegi beépített szintterületet meghaladó új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. eltérő előírása hiányában – helyi záportározót kell létesíteni minden megkezdett 20 m² burkolt felület – burkolt tető, tetőterasz vagy térburkolat – után legalább 1 m³ térfogattal és ennek túlfolyójából kell a csapadékvizet késleltetve a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

25. § (1) A 2. mellékletben a sarok telekre meghatározott kedvezményes építési övezeti határértékek csak olyan saroktelek esetén alkalmazhatók, amely az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m²-t nem meghaladó méretű.

28.§ (2) A telek terepszint alatt beépíthető területét úgy kell kialakítani, hogy

- az előkertben csak az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és a
- kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6,0 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon,

...

33.§ (2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

37. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

44. § (1) A **Vi-1** jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a **Vi-2** jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
- b) ha a terület rendeltetészerű használatát nem zavarja,
 - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás

rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

92. § (1) A Vi-1/Sz-1 jelű építési övezet részben átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületén

a) a Stróbl Alajos utca – Könyves Kálmán krt. – Tisztes utca – Százados út által határolt területen a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,

b) az övezet tömbjeit határoló utcák mentén

ba) az SZT jelöli a kötelező előkertet,

bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, a legnagyobb épületmagasság értékét a 2. melléklet határozza meg,

c) a tömbbelsőik beépítése során az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” területet figyelembe kell venni,

d) a meglévő lakóépületekkel beépített telkeken új lakásrendeltetés létesíthető, kivéve a **KÖu** övezeti besorolású utak mentén.

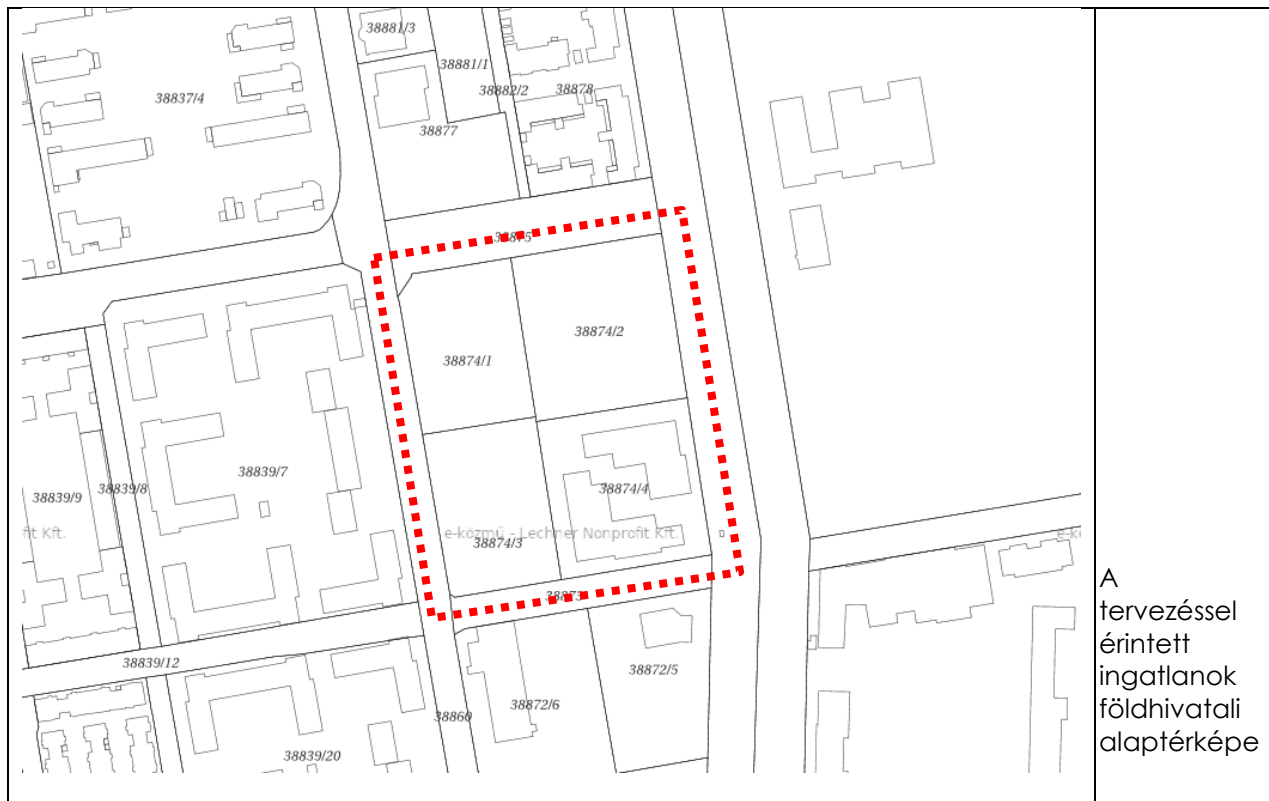
Az érintett építési övezetben alkalmazott övezeti határértékek:

2. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épületmagasság	
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
		felett			alatt	szmá				szmp	legfeljebb	legalább
2.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m		
12.	Vi-1/Sz-1	SZ Z	4000	18	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75		16,0	28,0
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
22.	Z	zárt sorú beépítési mód										
23.	s	saroktelek esetén										

2.2 A terület jelenlegi állapotának bemutatása

A tömb korábban egy helyrajzi számon volt, és a fejlesztési elképzelések szerint osztották fel négy telekre.



A tervezéssel érintett ingatlanok földhivatali alaptérképe

A terület jelenlegi állapotát bemutató fotók:



Az Arena Business Campus béirodaház a Hungária körút felől



Az Arena Business Campus béirodaház és a „B” épület szerkezetkész épülete a Hős utca mentén



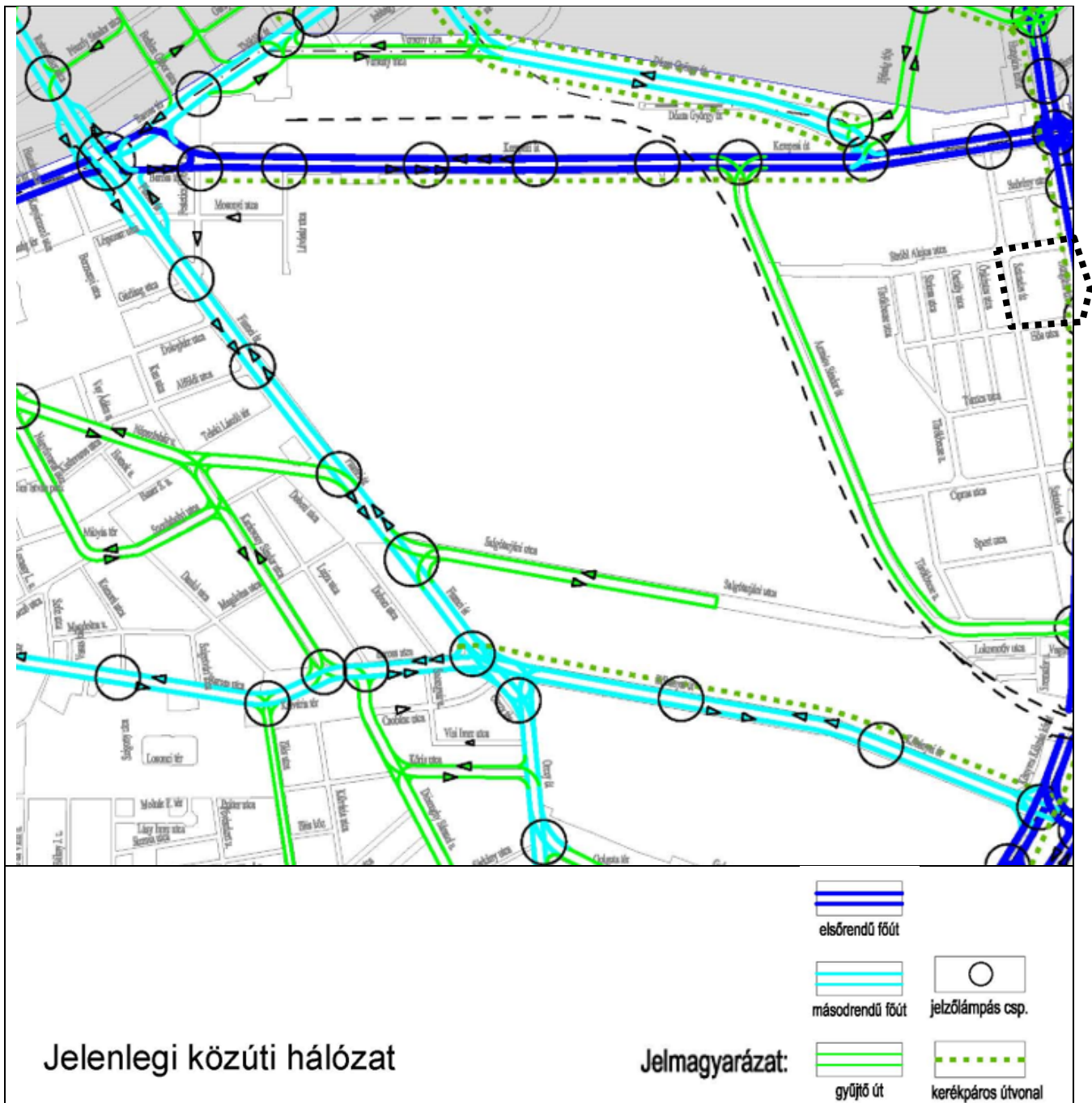
Az épületegyüttes a Százados utca felől

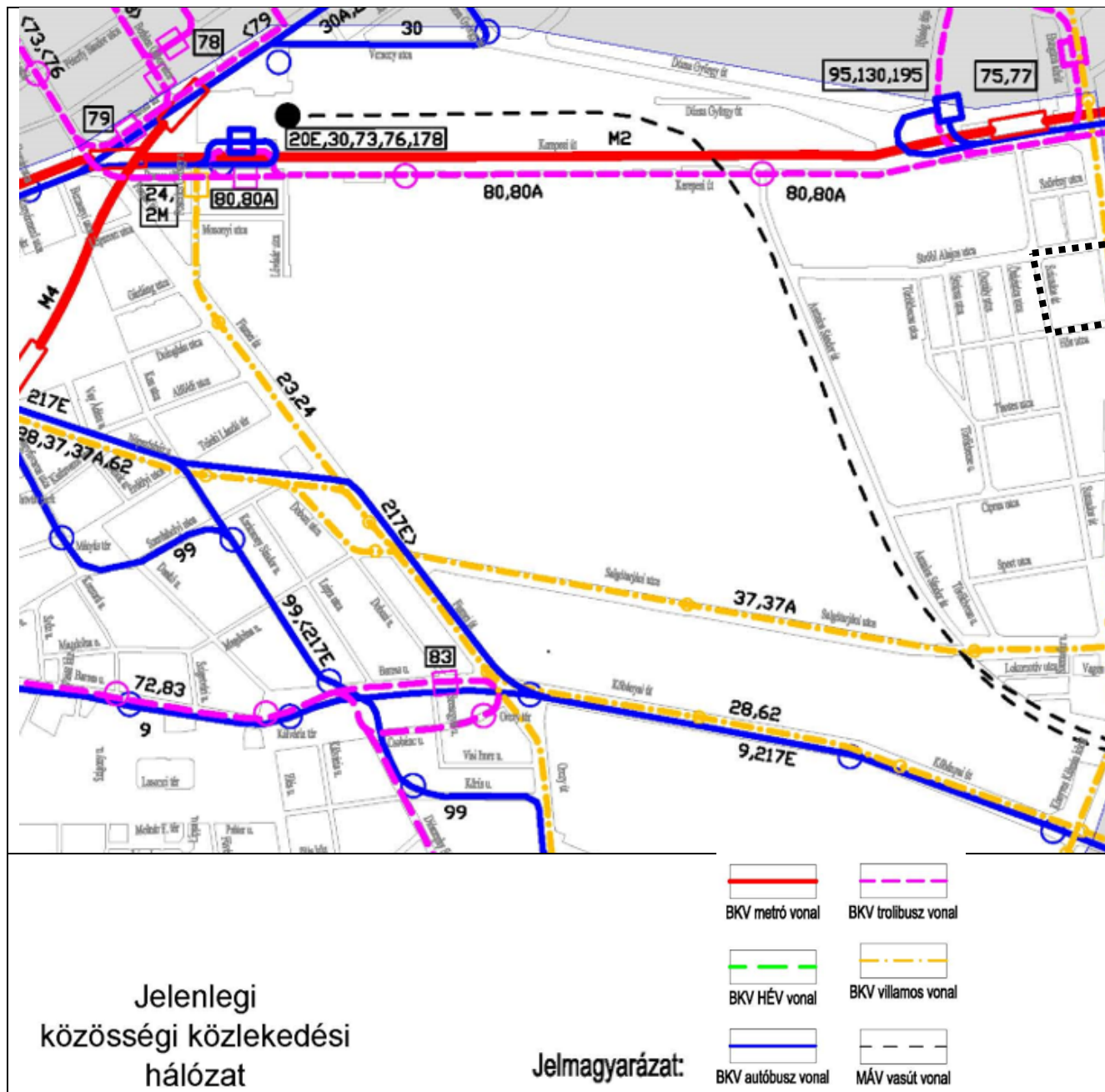


Az épületegyüttes és a beépítetlen telkek a Stróbl Alajos utca felől

2.3 Közlekedési adottságok

A VIII. és X. kerület határán lévő tervezési terület a zárvány jellege ellenére jó közlekedési adottságú.





Közösségi közlekedés

Északról a Kerepesi út, keletről a Hungária körút határolja, mindkettő elsőrendű főút, kiváló tömegközlekedéssel. A Kerepesi út – Hungária körút kereszteződésénél a 2-es metró Népstadion megállója van, valamint a 75 és 77-es trolis és a 95, 130 és 195 buszviszonylatok végállomása. A Hungária körúton az 1-es villamos biztosít közvetlen kapcsolatot a város jelentős részével, megállója a Hős utcánál van.

Közúti közlekedés

A terület megközelítése a városközponti irányban a Kerepesi út – Százados úti, a sugárirányú főutakat összekötő Hungária gyűrű irányában a Hungária körút – Hős utca jelzőlámpás csomóponton keresztül biztosított.

A Hungária körút 2x3 forgalmi sávok középre helyezett villamos pályával, az út menti járda osztott gyalogos és kerékpáros forgalmú.

A tömböt határoló kiszolgáló utak: Stróbl Alajos utca, Hős utca és Százados utca Tempo 30 övezetben vannak, kétirányú forgalmúak, parkolási lehetőséggel.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Hungária körút menti kerékpárút a fővárosi kerékpáros hálózat egyik legfontosabb vonala. A tömb menti szakasza megfelelő paraméterekkel épült ki.

A gyalogos kapcsolatokat a Hungária körút – Hős utca csomópontban szintbeli átkelők biztosítják.

A tömböt határoló utakon a gyalogos járdák megfelelő kialakításúak.

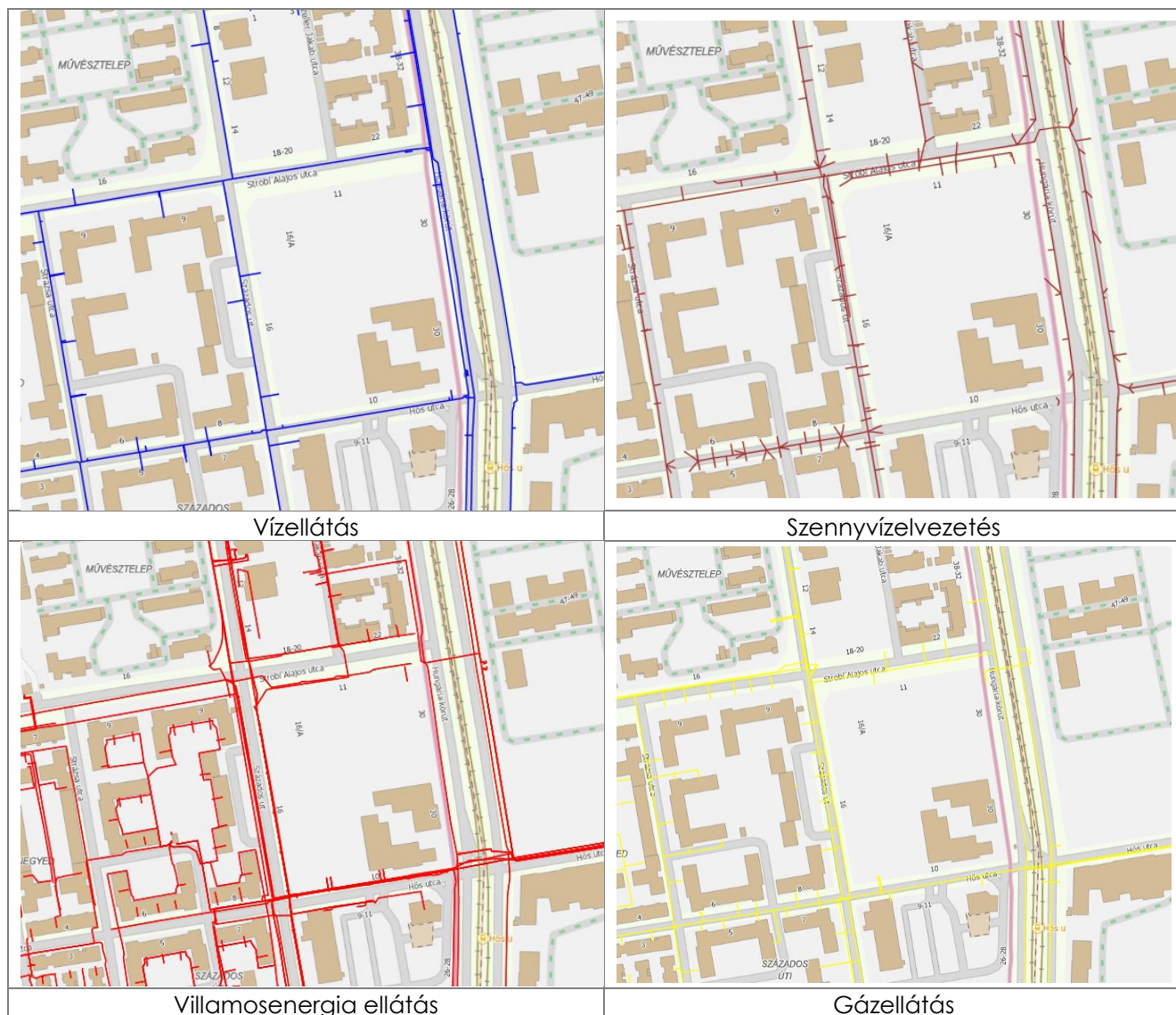
Parkolás

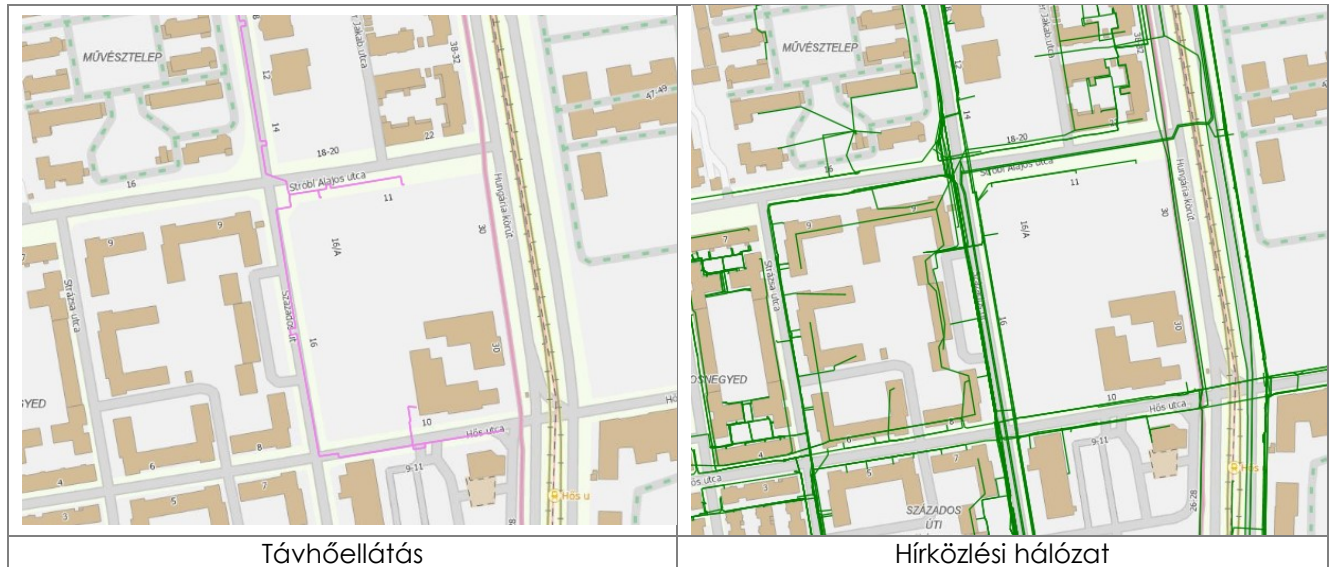
A tömbben eddig megvalósult 2 épületben 259 + 202 parkolót létesítettek, a parkolók közötti kapcsolatát a Hős utca felé alakították ki.

2.4 Közművesítés

A főváros VIII. kerületének közműellátása történelmi múltú. A kerület a főváros régen beépített területe, így közműellátását is régebben oldották meg. Már a múlt század elején is a kerület döntő hányada teljes közműellátással rendelkezett. Már akkor biztosított volt a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás vízvezetés és az energiaellátásra a városi gázellátás, bár azt jellemzően csak főzésre hasznosították.

A tervezési terület is teljes közműellátással rendelkezik.

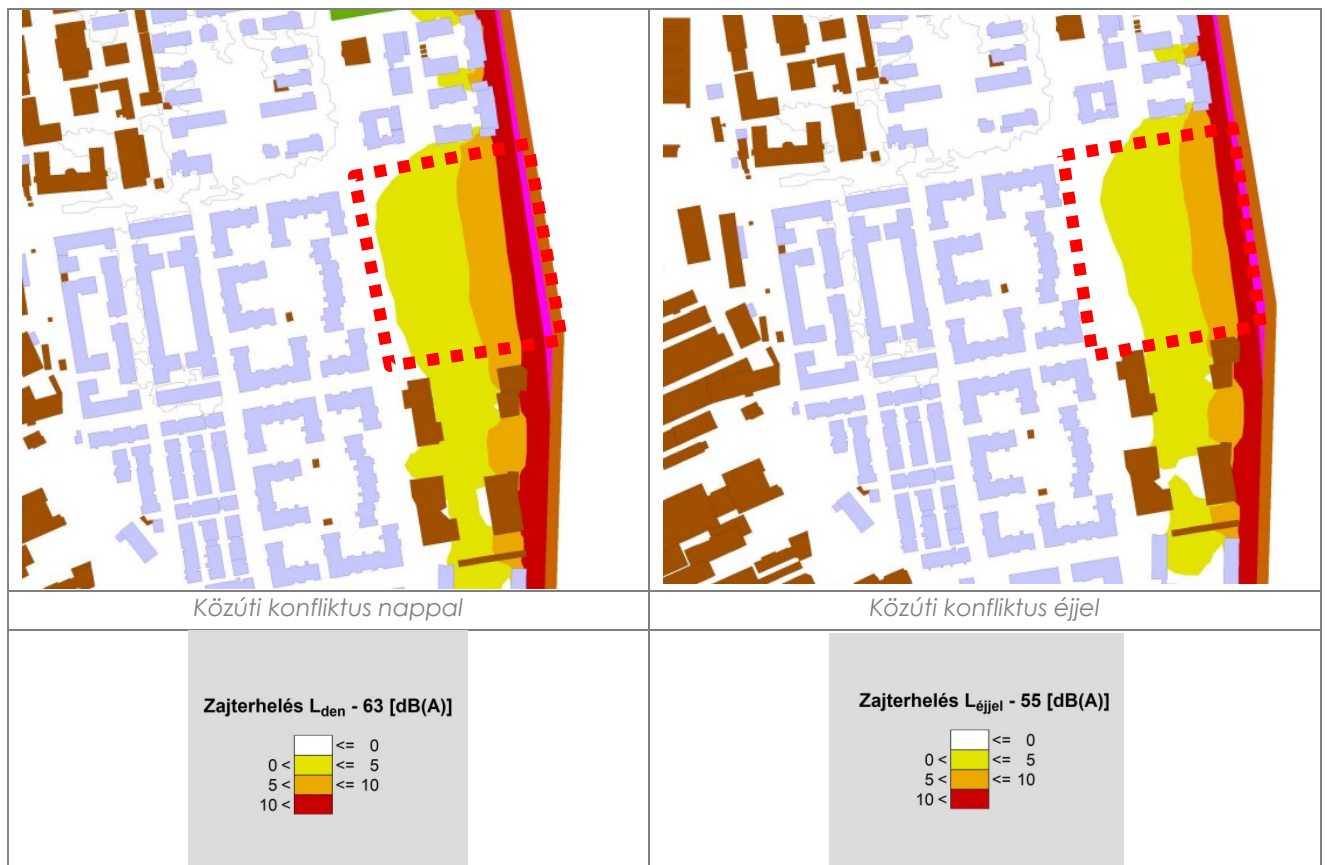




Megállapítható, hogy a terület teljes közművel ellátott, a korábbi és a jelenlegi rendeltetése miatt jelentős közműkontingensekkel rendelkezik.

2.5 Környezetvédelem

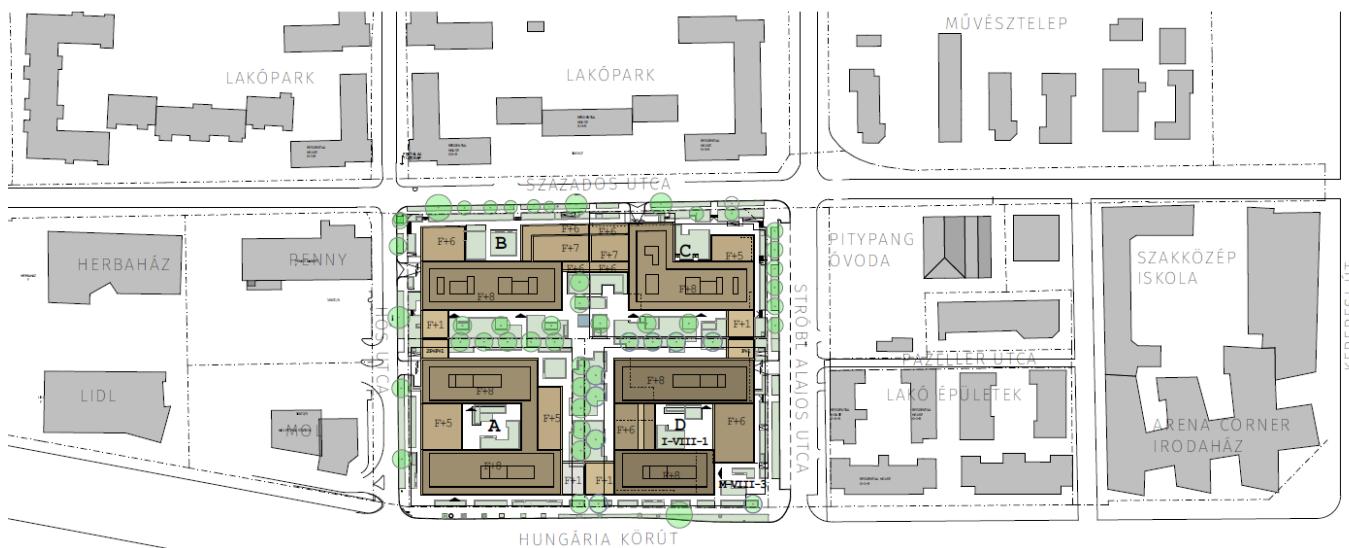
Környezetvédelmi szempontból a Hungária körút zajhatását szükséges figyelembe venni. Budapest és vonzáskörzete Stratégiai zajtérképe 2017 alapján a Hungária körút mentén van határérték túllépés. A Hungária körút mellett több, mint 10 dB, az út kb. 30 m-es sávjában nappal 5-10, a 30-80 m közötti sávjában éjjel 5 dB zajhatárérték túllépés van. Ebben az út menti épületek zajárnyékolása jelentős szerepet játszik, így az azóta megépült bérirodaház is árnyékolja a mögötte tervezett lakóépületet, amely ezen a térképen még nincs feltüntetve. A zajárnyékolás jelentősége a Stróbl Alajos utcától északra fekvő lakótömböknél is látszik, amelyen egyértelmű, hogy a közlekedési zaj „csak” az út menti épületeket terheli.



A vasúti zajból és üzemi zajból eredő zajterhelés a területen nincsen.

3 A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV

A fömbre az alábbi beépítésre van jogerős építési engedély:



A meglévő és építési engedéllyel rendelkező, tervezett épületek beépítési adatai, építési határértékei:
(zárójelben a korábban hatályos JÓKÉSZ I-VIII-1 jelű építési övezeti határértékei)

<p>„B” épület – tervezett bérodaaház, szerkezetkész</p> <p>Telekterület: 4 100 m²</p> <p>Általános szintterület: 17 433 m²</p> <p>Szintterületi mutató: 4,26 (4,5)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint felett: 53,18% (70%)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint alatt: 89,03% (100%)</p> <p>Zöldfelületi arány: 30,85%</p> <p>(0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,70m (16-28m)</p> <p>Megépült parkolószám: 202 db</p>	<p>„C” épület – építési engedély bérodaaház</p> <p>Telekterület: 4 039 m²</p> <p>Általános szintterület: 16 908 m²</p> <p>Szintterületi mutató: 4,19 (4,5)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint felett: 52,55 % (70%)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint alatt: 91,80 % (100%)</p> <p>Zöldfelületi arány: 29,89%</p> <p>(0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,46m (16-28m)</p> <p>Tervezett parkolószám: 206 db</p>
<p>„A” épület, bérodaaház - megvalósult</p> <p>Telekterület: 5 334 m²</p> <p>Általános szintterület: 23 738 m²</p> <p>Szintterületi mutató: 4,46 (4,5)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint felett: 58,01% (70%)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint alatt: 85,99% (100%)</p> <p>Zöldfelületi arány: 30,85%</p> <p>(0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,05m (16-28m)</p> <p>Megépült parkolószám: 259 db</p>	<p>„D” épület – építési engedély bérodaaház</p> <p>Telekterület: 5 559 m²</p> <p>Általános szintterület: 22 997 m²</p> <p>Szintterületi mutató: 4,48 (4,5)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint felett: 58,67 % (70%)</p> <p>Beépítés mértéke terepszint alatt: 81,74 % (100%)</p> <p>Zöldfelületi arány: 32,95%</p> <p>(0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,17 m (16-28m)</p> <p>Tervezett parkolószám: 241 db</p>

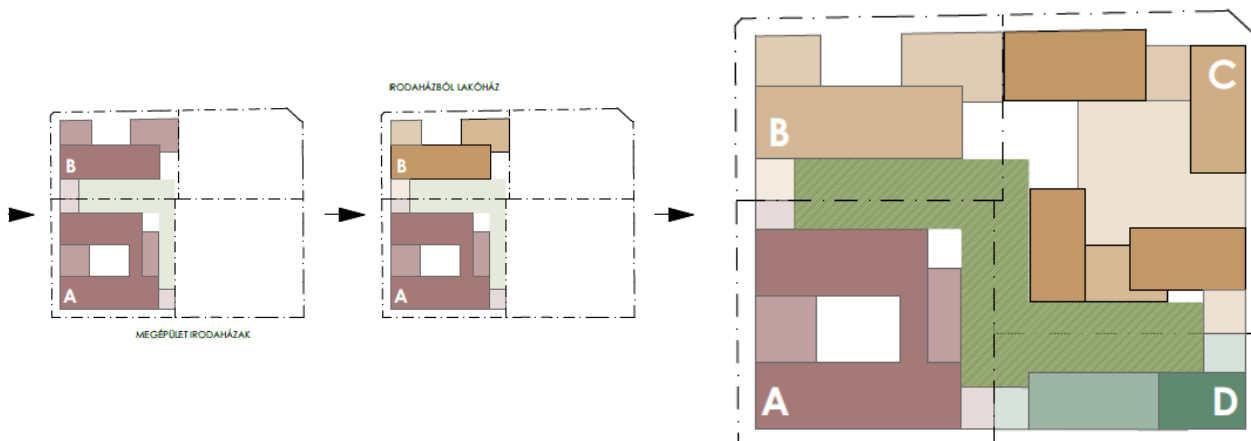


A korábban tervezett béirodaházak látványterve

Az ingatlantulajdonos KÉSZ módosítási céljai:

A megváltozott irodapiaci helyzet miatt a tervezett beépítés koncepciója is módosult:

- a szerkezetkész „B” épület rendeltetése irodaházból lakóépület lesz,
- a „D” épület korábbi telke lecsökken és irodaház helyett hotel létesül a telken,
- a „C” épület telke nagyobb lesz és irodaház helyett lakóház épül.



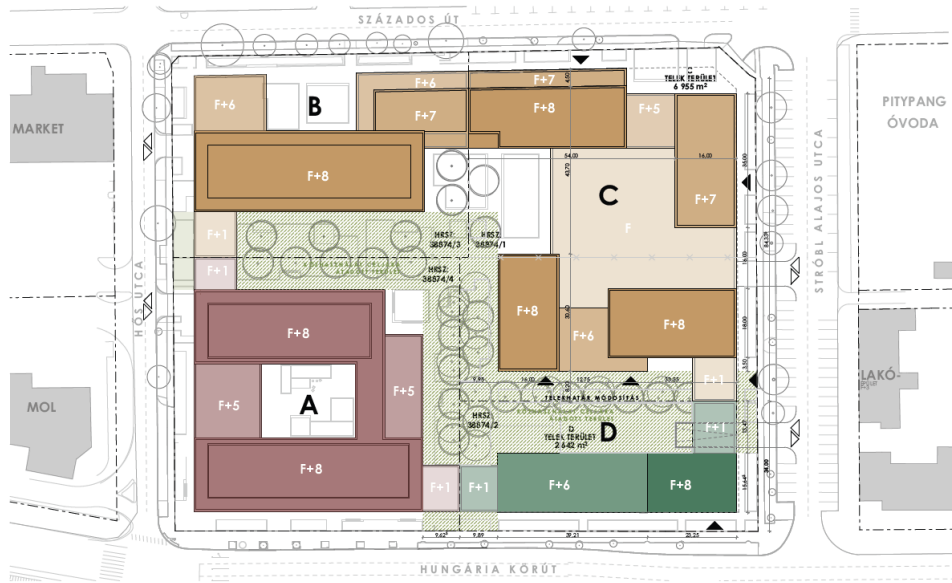
barna színnel – béirodaház

zöld színnel – Hotel

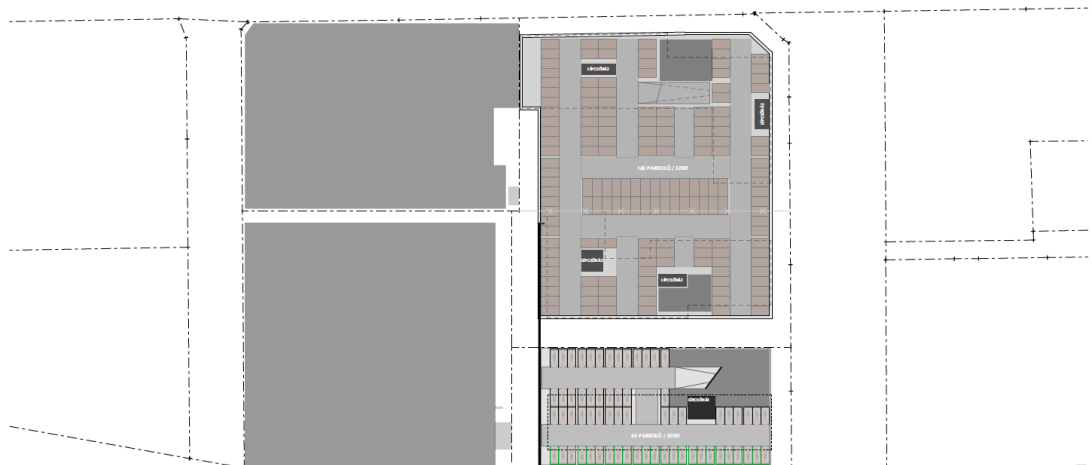
okker színnel - lakóépületek

A beépítési koncepció alapján az épületek közötti közhasználatú sétány és zöldfelület megmarad a Hős utca és Stróbl Alajos utcák között, csak a korábbihoz képest kissé eltérő helyen, de hasonló nagysággal. A földszinti alaprajzi koncepción bemutatottak szerint a sétányra üzletek is nyílnak.

Új beépítési koncepció:



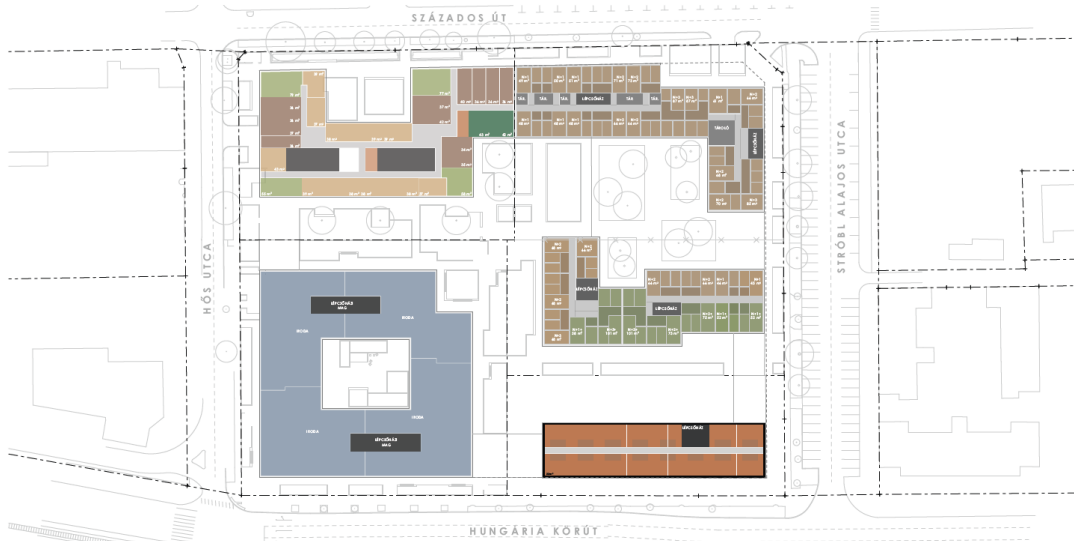
A tervezett pinceszint:



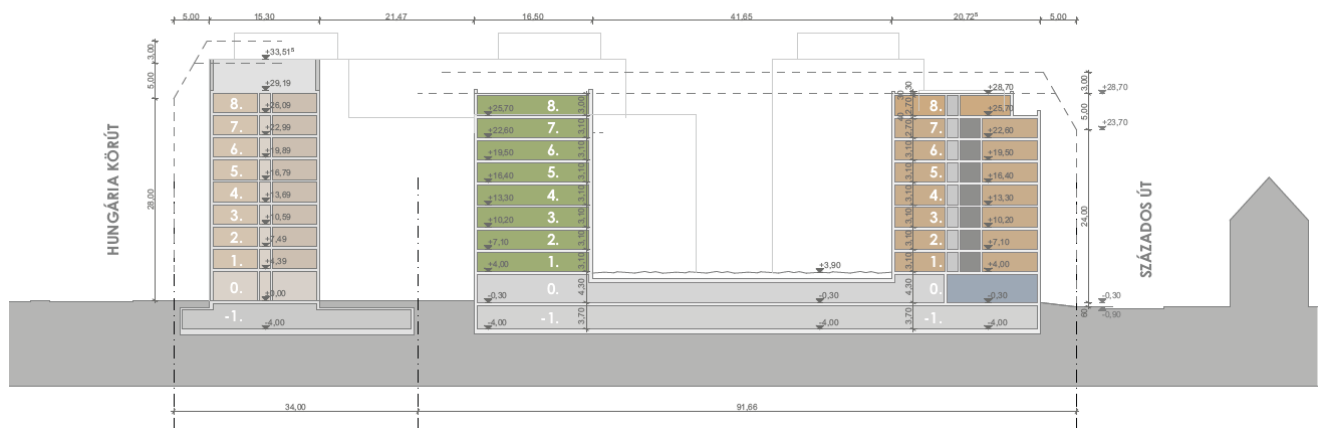
A tervezett földszinti alaprajz: kék – kiskereskedelem, barna – orvosi rendelő, patika, sötétzöld – vendéglátás



Általános szint: okker és zöld – egy és két szobás lakások, barna – hotelszobák



Tömb metszet a Hungária körút és Százados út között:



Tömegvázlat a tervezett beépítésről:



<p>„B” épület – tervezett lakóház, építés alatti, szerkezetkész a korábbi építési szabályzat alapján kiadott építési engedéllyel</p> <p>Telekterület: 4 100 m² Általános szintterület: 17 433 m² Szintterületi mutató: 4,26 (4,5) Beépítés mértéke terepszint felett: 53,18% (70%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 89,03% (100%) Zöldfelületi arány: 30.85% (0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,70m (16-28m) Tervezett lakásszám: 212 db Átlagos lakásalapterület: 40 m² Kiskereskedelem: 638 m² Megépült parkolószám: 202 db</p>	<p>„C” épület – új lakóépület</p> <p>Telekterület: 6955 m² Általános szintterület: 24 108 m² Szintterületi mutató - szma: 3,47 (4,0) Szintterületi mutató - szmp: 1,05 (1,75) Beépítés mértéke terepszint felett: 65 % (65%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 76 % (80%) Zöldfelületi arány: 27% (25%) Legnagyobb párkánymagasság: megfelel (24m) Tervezett lakásszám: 240 db Átlagos lakásalapterület: 65 m² (50 m²) Kiskereskedelem: 583 m² Tervezett parkolószám: 240 db</p>
<p>„A” épület, bérirodaház - megvalósult</p> <p>Telekterület: 5 334 m² Általános szintterület: 23 738 m² Szintterületi mutató: 4,46 (4,5) Beépítés mértéke terepszint felett: 58,01% (70%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 85,99% (100%) Zöldfelületi arány: 30.85% (0% mélygarázs miatt)</p> <p>Építménymagasság: 27,05m (16-28m) Megépült parkolószám: 259 db</p>	<p>„D” épület – új hotel épület</p> <p>Telekterület: 2 620 m² Általános szintterület: 7 763 m² Szintterületi mutató -szma: 2,96 (4,0) Szintterületi mutató -szmp: 0,61 (1,75) Beépítés mértéke terepszint felett: 46 % (70%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 79 % (80%) Zöldfelületi arány: 27% (25%) Legnagyobb párkánymagasság: megfelel (28m) Tervezett szobaszám: 186 db Kiskereskedelem: 162 m² Tervezett parkolószám: 65 db</p>

(fekete színnel a meglévő, piros színnel a változó adatok)

4 A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

4.1 Közlekedés

A kerület főúthálózati kapcsolatai nem változnak. A meglévő főutak forgalmi helyzetének változása a főváros külső területein tervezett hálózatfejlesztésétől várható. A közösségi közlekedési kapcsolatok a kötőtpályás hálózatok, fővárosi tervekben szereplő fejlesztésével jelentősen javulhatnak.

4.1.1 Közúti közlekedés

A terület környezetében a főúthálózatot érintő legjelentősebb fejlesztési tervek a közterületek rendezésére és a csomópontok átépítésére készülnek:

A Puskás Stadion feletti épület átépítésével összefüggésben a Kerepesi út – Dózsa György út csomópont fejlesztését tervezik.

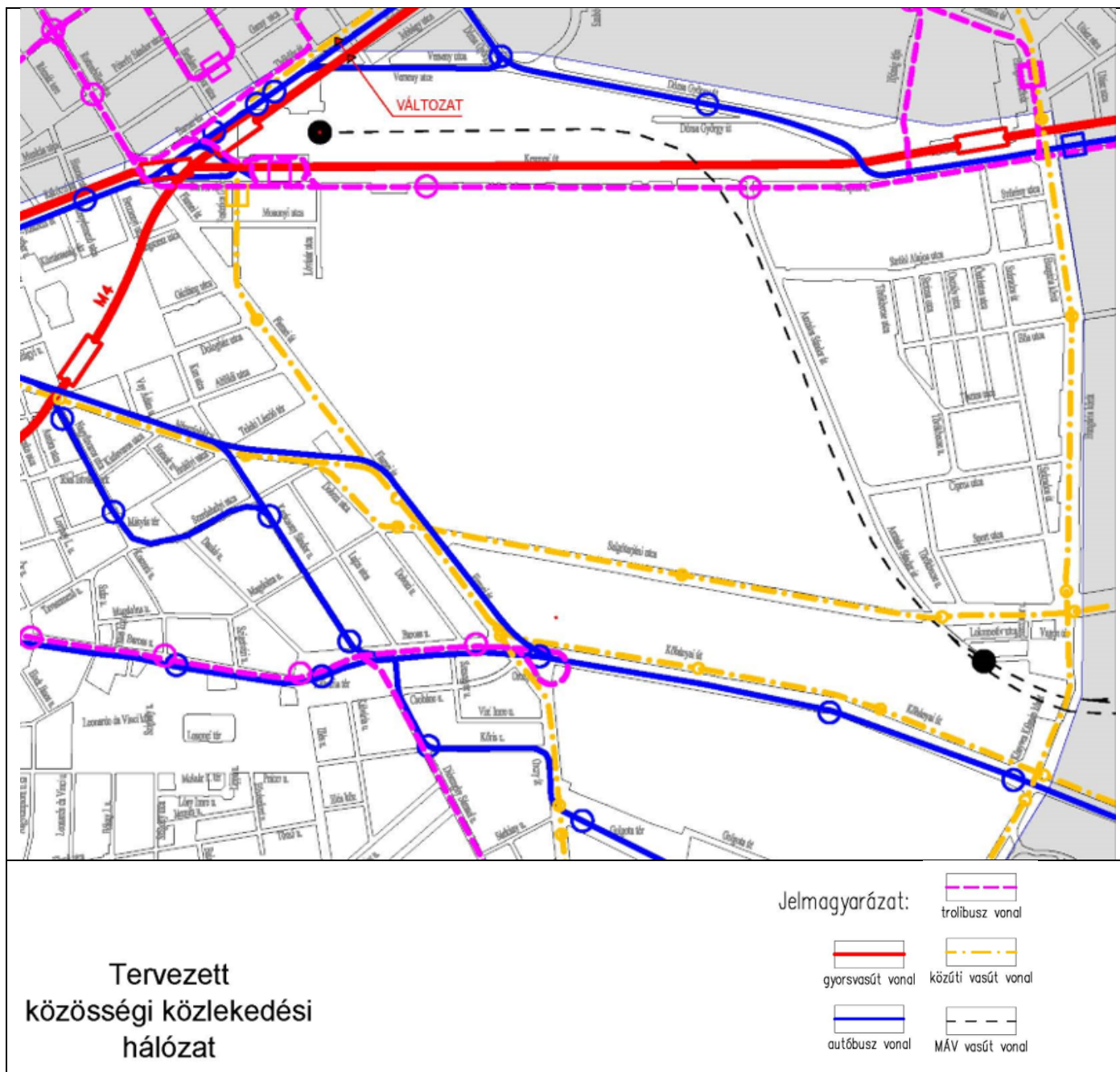
A Kőbányai út fejlesztésére vonatkozó távlati elképzelés: a 2x2 forgalmi sávú keresztmetszet megtartása a villamos pálya középre helyezésével.

Az Orczy tér fejlesztése a főúthálózati irányok közötti kapcsolatok rendezésén kívül a kerékpáros irányok biztonságos átvezetését, a gyalogos felületek korszerűsítését, a trolibusz közlekedés módosítását irányozza elő.

Gyűjtőút hálózati fejlesztés elsősorban a volt Józsefvárosi pályaudvar területének felhasználásával összefüggésben várható: a Salgótarjáni utca megfelelő kiépítésével biztosítható az egyes terület egységek megközelítése, bár ez a Századosnegyed kapcsolatait nem javítja.

4.1.3 Kerékpáros közlekedés

A terület környezetében jelentős tervezett fejlesztés a Kerepesi úton a Dózsa György úti csomópont és a Hungária körút közötti szakasz kiépítése.



4.1.4 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztés

A korábban tervezett ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó, a határoló lakóutakat érintő közúti fejlesztések, behajtók módosítására abban az esetben lehet szükség, ha ezt a korábban és a jelenleg tervezett fejlesztések parkolási igény keltette forgalomnövekedés indokolja.

A jelenlegi és a tervezett parkolási igények összehasonlítása:

Épület megnevezése	Megvalósult parkolószám (db)	Építési engedély szerinti parkolószám (db)	Tervezett parkolószám (db)
„A” épület – bérirodaház	259	-	-
„B” épület – szerkezetkész irodaház, tervezett lakóépület	202	-	-
„C” épület – ép. eng. irodaház, tervezett lakóház	-	206	240
„D” épület – ép. eng. irodaház, tervezett hotel	-	241	65
Megvalósult és ép. eng. szerinti parkolószám:	908 db		
Megvalósult és tervezett parkolószám:	766 db		

Meg kell jegyezni, hogy a tervezett épületek földszintjének egy részén kiskereskedelem tervezett, amely a parkolási igényt a fentiekhez képest módosíthatja és a jelenlegi vázlattervek is kisebb mértékben módosulhatnak. Ezek az építési engedélyezés szintjén pontosíthatók. Amennyiben a parkolási igény a telken belül nem biztosítható, Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjármű- és kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesítéséről szóló 18/2022.(V.26.) önkormányzati rendelete alapján kérelmezni lehet a parkolási igény megváltását, amely az előírányzatok alapján csak a szükséges igények kisebb részére terjedhet ki.

Ugyanakkor megállapítható, hogy a közútfejlesztési igények a korábbiakhoz képest nem módosulnak a parkolási igények miatt:

A tervezett parkoló kapacitás számottevően nem változik, viszont forgalmi szempontból kedvezőbb lesz a beépítés funkciójának változása:

- a hotelnek nincs csúcsórai forgalmi hatása, gépjármű forgalma nem jelentős,
- a lakó funkcióhoz kapcsolódó parkolóhelyek forgalma az irodai parkolóháznál kevésbé koncentrált, kisebb terhelést jelent.

A közúti kapcsolatok kialakításánál továbbra is érvényes, hogy a Hungária körút felé közvetlenül a forgalmi sávhoz nem csatlakozhatnak.

4.2 Közműellátás

A rendeltetésmódosítással összefüggő közműigények változását vizsgálták tervezők.

Az eddig tervezett iroda funkciókhoz tartozó mennyiségeket az alábbi táblázat foglalja össze.

Épület jele	Szellőzőlevegő (m ³ /h)	Fűtési hőigény (kW)	Hűtési igény (kW)	Vízfogyasztás – ivóvíz / szürkevíz (m ³ /nap)	Csatornaterhelés (m ³ /nap)
B épület	126 900	1 170	2 257	54 / 8	62
C épület	127 000	1 020	1 740	54 / 8	62
D épület	167 000	1 380	2 340	64 / 8	72

A csapadékvíz terhelést a funkcióváltás nem befolyásolja, így azzal jele esetben nem számolunk.

A tervezett változás figyelembevételével elvégzett előzetes számítások eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza.

Épület	Vízellátás, csatornaterhelés	Távűtés hőigény	Csapadékvíz terhelés*
B	82,5 m ³ /nap	1 095 kW	63,5 l/s
C	98,9 m ³ /nap	1 025 kW	62,2 l/s
D	53,9 m ³ /nap	400 kW	79,2 l/s

* változatlan

Megállapítható, hogy a távűtési hőigény csökken, mivel a szállodaépületben a fűtést központi forrásközegű hőszivattyús rendszer látja el és csak a használati melegvízellátásra terveznek távűtési kapacitást igénybe venni. a vízfogyasztás és csatornaterhelés növekszik kb. 30 %-kal. Az előzetes közműüzemeltető nyilatkozatok beszerzése folyamatban van, de valószínűsíthető, hogy a meglévő hálózat ki tudja elégíteni az igényeket.

A tervezett módosítás elektromos teljesítményigénye kisebb mértékben módosul:

Épület	A korábbi iroda rendeltetések összesített teljesítményigénye	A tervezett - lakó, hotel, stb.- rendeltetések teljesítményigénye	A szükséges teljesítmény biztosításának módja
B	2053 kW (3x3000A)	1732 kVA (2x2500A)	2db 1000kVA-es szolgáltatói tulajdonú transzformátor, vételezés kifestültségen
C	2114 kW(3x3100A)	2217 kVA (3x3200A)	1db 1000kVA-es és 1db 1600kVA-es szolgáltatói tulajdonú transzformátor, vételezés kifestültségen
D	2578 kW (3x3800A)	2100 kVA (3x2900A)	1db 1000kVA-es és 1db 1600kVA-es szolgáltatói vagy fogyasztói tulajdonú transzformátor (vételezés kifestültségen vagy közép-fesztültségen)

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás villamos teljesítményigénye nem növekszik, kis mértékben csökken. A tervezett épületekre vonatkozó üzemeltetői nyilatkozatok beszerzése folyamatban van.

4.3 Humán infrastruktúra (A fejezet a TFK 2019. megalapozó vizsgálatának felhasználásával készült. Tervező: HÉTFA Kft. és URBANITAS Kft.)

A vegyes funkciójú Százados negyed a kerület többi részétől szinte tökéletesen elszigetelt a Keleti pályaudvarra vezető 120-as számú vasútvonal vágányai, a Kerepesi út és a Hungária körút között. Társadalmi helyzete lényegében minden mutató szerint kedvezőbb a kerületi átlagnál, például itt a legmagasabb a felsőfokú végzettségűek aránya, itt a legalacsonyabb a munkanélküliek, illetve az egyszobás lakások aránya is. Józsefvárhoz szinte kizárólag közigazgatási szálak kötik. 1950. előtt a X. kerülethez tartozott – akárcsak a kerület minden, a Fiumei úttól és az Orczy úttól keletre eső része. Éppen

ezért az alapellátást szükséges a negyeden belül biztosítani az elvárt megközelítési távolságon belül, hiszen sem Kőbánya, sem Zugló központja nem érhető el egyszerűen a terület nagy részéről.

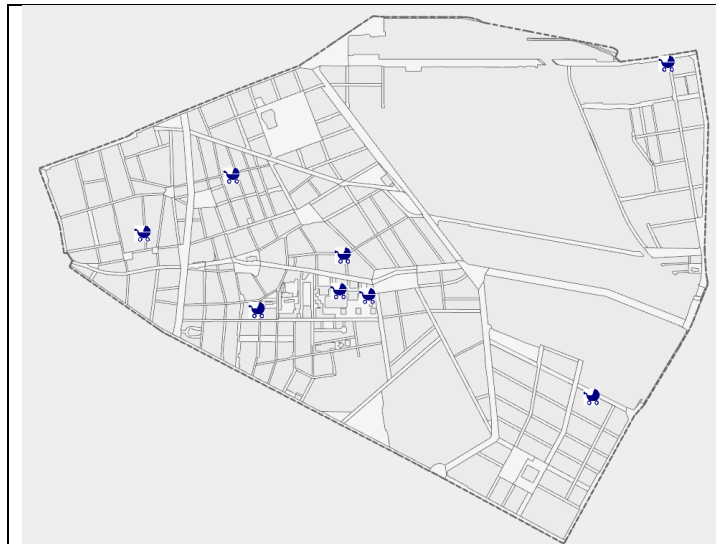
A vegyes területhasználat miatt a városrész lakosság száma – a Ganz negyedet kivéve – alacsonyabb a kerület többi városrészétől, a Kerepesdűlővel együtt alig haladja meg a kerületi népesség 5%-át és ez alig növekedett az elmúlt évtizedben a csekély mértékű új lakásépítés miatt.

2024. 01.01. napján a kerület népességszáma: 70.309 fő, a lakások száma: 48.204 db volt a KSH Helységnévtár adatai alapján, ami lakosság számban a 2022. évi mélyponthoz képest enyhe emelkedést mutat, de 5-6000 fővel kevesebb, mint a 2010-es években volt, viszont a lakásszám 3-4000 darabban növekedett ebben az időszakban. Az adatok alapján az egy lakásra jutó népességszám: 1,46 fő/lakás volt.

A tervek szerint a területen kb. 480 db lakás épül majd, amely a fenti adatok alapján kb. 700 fő lakosságot jelent. A lakosság növekedés várhatóan ennél kisebb lesz, mert a lakások egy részét várhatóan józsefvárosi lakosok vásárolják meg. Ennek alapfokú intézményellátási igényét és a szükséges humán infrastruktúrafejlesztési igényt becsüljük a meglévő kerületi statisztikai adatok és a tervezési gyakorlatban használt normatíva adatok alapján.

Alapfokú intézményellátás:

Bölcsődei ellátás:



Forrás: <https://terinformatika.jozsefvaros.hu>

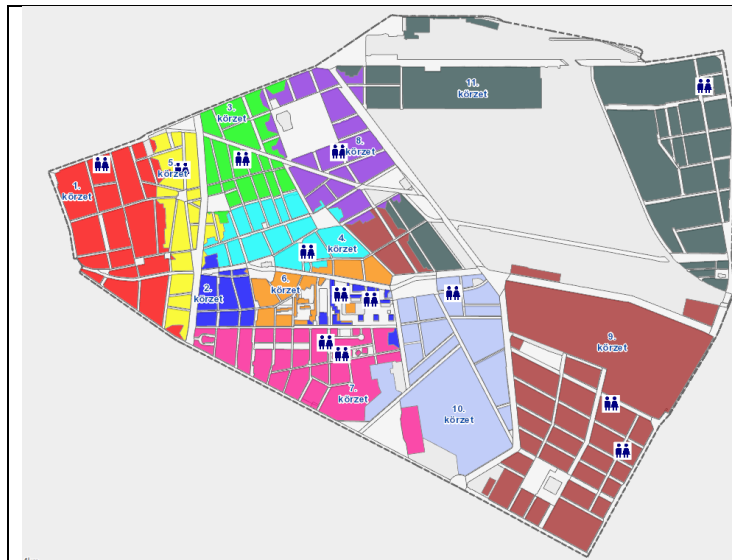
Forrás: <http://www.bolcsode-bp08.hu>

A kerületben a bölcsődei férőhelyek száma 492 db, ami stagnált az elmúlt 10 évben és a kihasználtság folyamatosan közelítette a 100%-ot.

A városrészben található a kerület legkisebb férőhelyű bölcsődéje:

Fecsegő-Tipegők Bölcsőde – 1087 Bp.
Százados út 1. 50 férőhelyes (4 csoport)

Óvodai ellátás:



Forrás: <https://terinformatika.jozsefvaros.hu>

Forrás:

https://www.08egyesitettovoda.hu/pages/napraforgo-egyesitett-ovoda/contents/media/408/407143/munkaterv-scan_kicsi_removed.pdf

A kerületben az óvoda férőhelyek száma 2023.10. hónapban 1205 fh. volt, a gyermeklétszám 1058 fő, amely 88%-os kihasználtságot mutat.

A városrészben található a kerület 11. óvodai körzetének intézménye, amelynek ellátási körzete a Százados negyeden kívülre is kiterjed:

Pitypang tagóvoda – 1087 Bp. Százados utca 12-14. 6 csoportos – max. 150 fh.
Az óvoda 2023/24. évben 88 % kihasználtsággal működött.

Általános iskolák:

	<p>Az általános iskolai tanulólétszámhoz nem lehet fel nyilvános adat, amelynek oka lehet, hogy az általános és középiskolák különböző típusúak - négy, hat és nyolcosztályos gimnáziumok is vannak - és a fenntartójuk is különböző lehet, az állami fenntartású iskolákon kívül egyházi és alapítványi fenntartású iskolák is működnek a kerületben.</p> <p>A Százados negyedben nincsen általános iskola, a legközelebbi a Vajda Péter Énekzenei Általános és Sportiskola a Tisztviselőtelepen.</p>
<p>Forrás: https://terinformatika.jozsefvaros.hu</p>	

Az általános iskolai oktatásban részesülő gyermekek száma a kerületben hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat, az elmúlt tíz évben 746 fővel csökkent az oktatásban részesülő gyermekek száma.

Józsefvárosban 2021-ben tizenegy képzési helyen folyt általános iskolai oktatás, melyek közül kilenc a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ, egy pedig az Autizmus Alapítvány (Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény, Delej utca) fenntartása alá tartozott.

A közoktatási törvényben meghatározott 23 fős átlagos osztálylétszámot a kerület a maga 18,6 fős osztályméret-átlagával (2021) megfelelően teljesíti. Az egyes általános iskolák kihasználtsága ugyanakkor jelentősen különbözik, míg egyes iskolák osztálylétszámai magasabbak az átlagosnál, addig más intézményeké szignifikánsan elmarad attól.

A városrészben két oktatási intézmény működik:

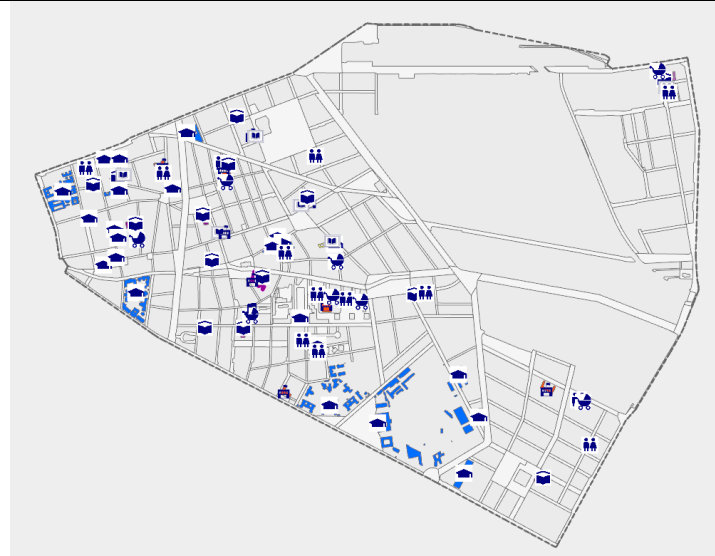








BGSZC Logisztikai és Kereskedelmi Technikum és Szakképző Iskola - 1087 Budapest, Szörény u. 2-4.

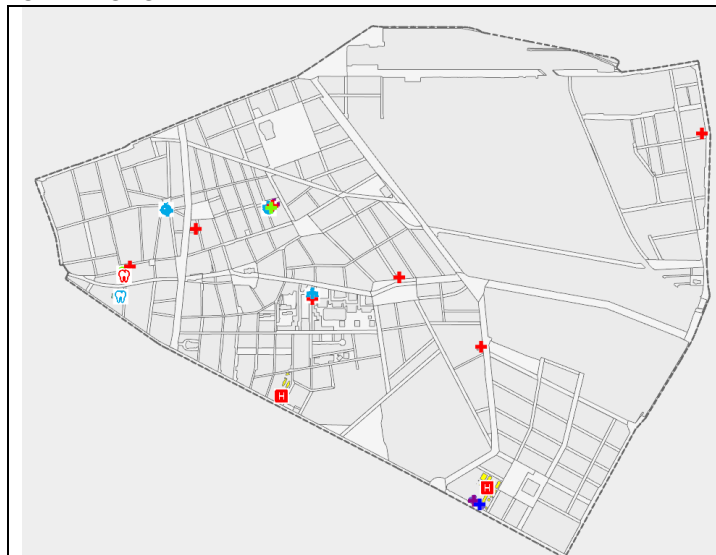
2024. évben 26 osztályban kb. 700 tanuló

Computer School Szakképző Iskola és Technikum – 1087 Bp. Százados út. 8.

OKJ képzést nyújtó felnőtt szakképzési intézmény

Oktatási-nevelési intézmények:

	<p>Oktatás-nevelés intézményei</p> <p>Oktatás-nevelés</p> <ul style="list-style-type: none">  Bölcsőde  Óvoda  Általános iskola  Középiskola  Egyetem, főiskola  Egyetemi, főiskolai épület  Zeneiskola  Egyéb oktatás
<p>Forrás: https://terinformatika.jozsefvaros.hu</p>	

Egészségügy:

A Századosnegyedben felnőtt háziorvosi rendelő működik a beruházás részeként megépült irodaház földszintjén, amely két körzetet lát el és biztosítja a teljes negyed ellátását. Szintén itt található egy gyógyszertár is.

Gyermek háziorvos és szakrendelések a kerület egyéb részein vehetők igénybe.

Forrás: <https://terinformatika.jozsefvaros.hu>

Becsült alapfokú intézményellátási szükséglet:

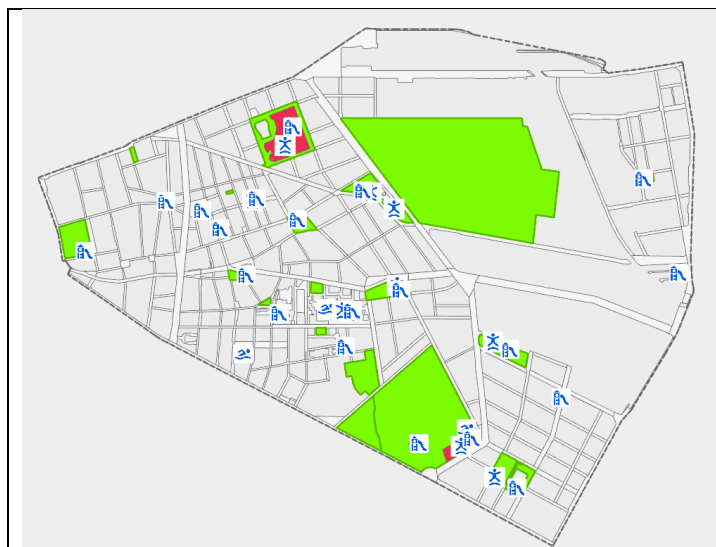
Kiindulási adatok:

- Tervezett lakásszám: kb. 480 db
- Becsült népességszám: kb. 700 fő
- Várható kerületi népességszám növekedés (70%) 490 fő

Alapfokú intézmény:	Tervezési gyakorlat szerinti normatíva	480 lakosra számítva	Meglévő kerületi ellátottság	480 lakosra számítva
Bölcsőde	20 fh/1000 fő	10 fh	7 fh/1000 fő	3 fh
Óvoda	40 fh/1000 fő	20 fh	17 fh/1000 fő	8 fh
Általános iskola	4 tanterem/1000 fő	2 tanterem	na.	na.

Egyéb humán-infrastruktúra igény nem becsülhető számszerűen, mivel a volumene nem éri el a nevesíthető mértéket.

Az üzleti alapon megvalósuló ellátások nem képezik az Önkormányzat feladatát, de jelen esetben az alapfokú élelmiszerellátás már biztosított a Hős utca melletti tömbben meglévő PENNY-áruház és LIDL-áruház révén.

Zöldinfrastruktúra:

A Századosnegyedben két játszótér található jelenleg, egyik a tervezési terület közelében, a Tisztas utca – Törökbecse utca sarkán az elmúlt években önkormányzati beruházásban kialakított játszótér.

Forrás: <https://terinformatika.jozsefvaros.hu>

5 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A TSZT2021 és az FRSZ 2021 alapján a KÉSZ XI. fejezete az „**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)**” általános előírásairól az alábbiakat rögzíti:

44. § (1) A **Vi-1** jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a **Vi-2** jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
- b) ha a terület rendeltetészerű használatát nem zavarja,
 - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.

A KÉSZ 91. §-a a Százados negyedre vonatkozó sajátos előírásokat rögzíti. Mivel a tömbben új építési övezetek kerülnek kijelölésre, az ezekhez tartozó előírásokkal szükséges ezt kiegészíteni:

(2a) A **Vi-1/Sz-3** jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetben a közhasználat számára megnyitott előkertben a 8.§ (2) és a 28.§ (3) bekezdését nem kell alkalmazni és a mélygarázs az előkert alá benyúlhat.

(2b) A **Vi-1/Sz-4** jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetben

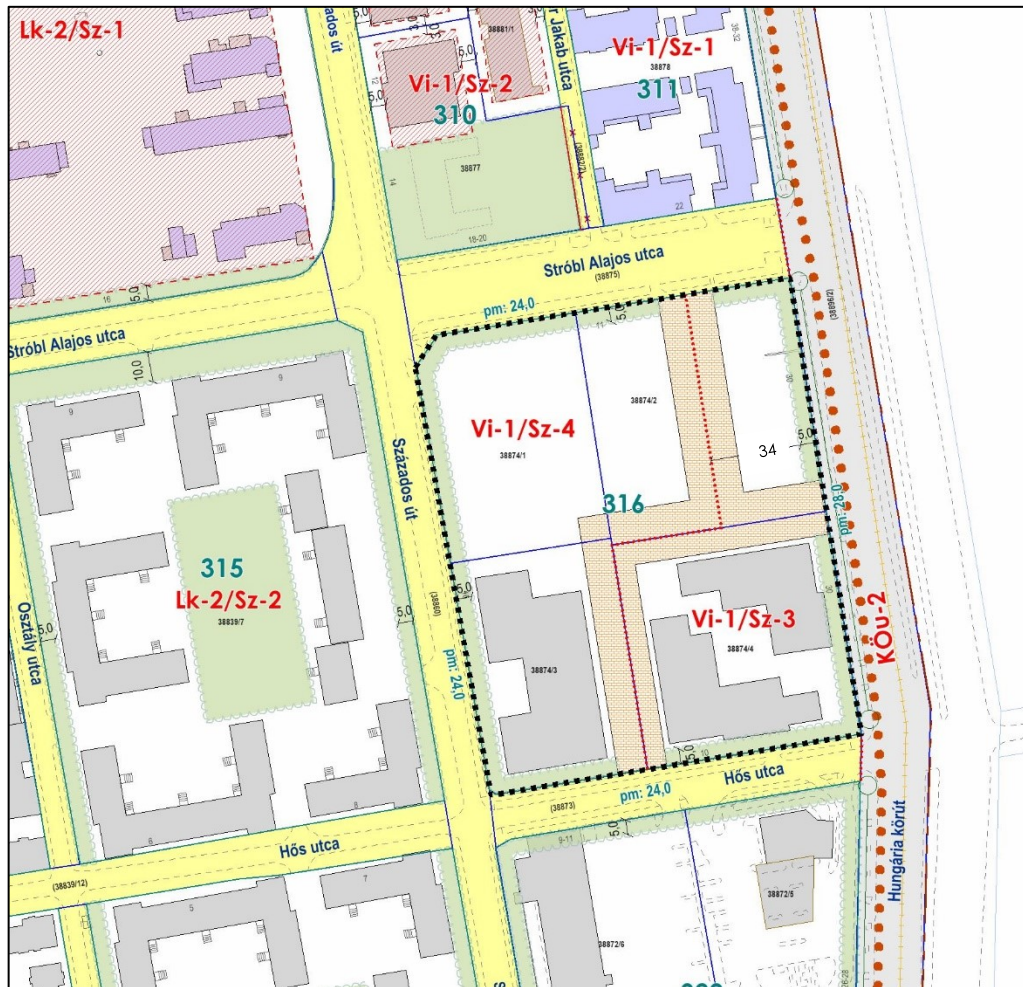
- a) a 44.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésen kívül lakórendeltetés és lakóépület is létesíthető,
- b) a korábbi építési szabályok alapján létesített épületben a 28.§ (8) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a lakások átlagos alapterülete nem lehet kisebb 40 m²-nél.

A **KÉSZ 1. melléklete** szerinti **Szabályozási terv** módosítása is szükséges ahhoz, hogy a meglévő „B” jelű épülete módosított építési engedély kaphasson lakó rendeltetésre, valamint a Hungária körút menti telek mérete kisebb lehessen 4000 m²-nél, mivel kb. 2500 m²-es telek elegendő lenne a tervezett hotel rendeltetéshez.

Fentiek alapján a tömbben két új **Vi-1** jelű építési övezet lenne kijelölve.

Szintén módosítani szükséges a közhasználatra átadásra javasolt területeket is a tervezett új beépítéshez igazítva. A telek tulajdonosa rendelkezik az Önkormányzattal már érvényben lévő településrendezési szerződéssel a közhasználatra átadandó területekkel kapcsolatban.

A KÉSZ 1. melléklet: Szabályozási terv 22 szelvényének módosítási javaslata:



A KÉSZ **Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei** megnevezésű **2. mellékletének a 11. Százados negyed** megnevezésű táblázata az alábbi építési övezetekkel és ezek határértékeivel egészülne ki:

11.4. Intézményi, jellemzően zártosrú beépítésű terület (Vi-1)

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épületmagasság		
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp		legfeljebb	legalább	legfeljebb
					felett	alatt							
			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m				
12.	Vi-1/Sz-1	SZ Z	4000	18	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint	16,0	28,0	
13.	Vi-1/Sz-2	SZ Z	1000	18	65 s70	80	25	3,0 s3,5	1,5		7,5	16,0	
13a	Vi-1/Sz-3	Z	2500	30	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint			
13b.	Vi-1/Sz-4	Z	4000	40	65 s70	80	25	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint			
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód											
22.	Z	zártosrú beépítési mód											
23.	s	saroktelek esetén											

Mivel a szintterületi mutató nem változna a módosítási javaslattal, a Fővárosi FRSZ-ben meghatározott Bsá és Bsp érték megfelelést nem szükséges újonnan igazolni, mivel ez a most hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészeiben már megtörtént a KÉSZ jóváhagyását megelőzően.

6 A SZABÁLYVÁLTOZÁS MIATT SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (3) bekezdés alapján:

... a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A beruházás tervezett módosítása néhány tekintetben veti fel szükséges és ajánlott közfejlesztés szükségességét. A telepítési tanulmányterv az előzetes egyeztetések alapján erre csak javaslatot tud adni, mivel az Önkormányzat ész ingatlan-fejlesztő között kötendő településrendezési szerződésben lehet ezt pontosan rögzíteni a felek megállapodása alapján.

6.1 Infrastruktúra fejlesztési igény

Közlekedésfejlesztés:

A tervezett fejlesztéshez a korábbihoz képest kisebb parkolószám létesül, így a környezetében nem okoz nagyobb forgalmi terhelést. Mivel a tömb vegyes rendeltetéssel tervezett, a forgalommegoszlás kedvezőbb forgalmi viszonyokat fog eredményezni.

A Hős utcai lámpás csomópont biztosít mindenirányú kapcsolatot a Hungária körúttal, a Stróbl Alajos utcán csak kisívű kapcsolatok lehetségesek. Ezek fejlesztést nem igényelnek.

A határoló utcákon a parkolóbehajtók kiépítése szükséges, amely a beruházás része. Felmerülhet még a határoló TEMPO 30 lakóutcáknak – Stróbl Alajos utca és Százados utca - a kor színvonalán való átépítése, forgalomcsillapításának kertépítési, közterületalakítási eszközökkel való megoldása a beruházással egyidejűleg, amely a beruházás környezetét is felértékelné. Ennek esetleges kiépítése és költségviselése a településrendezési szerződés keretében pontosítható.

Közműellátás:

A közmű munkarészben bemutatott közműigények alapján a tervezett módosításnak többlet közműigénye nem lesz. A szükséges közműfejlesztések költsége a beruházás része a közműüzemeltetőkkel való beruházói megállapodás szerint.

Zöldinfrastruktúra:

A TEMPO 30 lakóutcák közterületein a zöld infrastruktúra fejlesztése javasolt az utak felújításával egyidejűleg, amely az utak menti fásítás mellett a parkolók árnyékolását is biztosítja.

A telkek közhasználat számára megnyitott részét 3 szintes növényállománnyal, sétány és közkert jelleggel javasolt kialakítani. Erre vonatkozóan már kötött a Beruházó és Önkormányzat településrendezési szerződést korábban, de a változás miatt a megállapodás valószínűleg pontosítást igényel.

Közműinfrastruktúra:

A fejlesztéshez szükséges közműinfrastruktúra fejlesztés költsége az üzemeltetőkkel való egyeztetés és megállapodás szerint az ingatlanfejlesztés része.

6.2 Humán infrastruktúra fejlesztési igény

A kerületi önkormányzat ellátási felelősségébe elsősorban a bölcsődei és óvodai ellátás tartozik. Óvodafejlesztésre a Százados városrészben nincsen szükség.

A bölcsőde azonban már jelenleg is teljesen kihasznált, bővítésének lehetősége vizsgálatot igényel.

Fentiek miatt intézményfejlesztési hozzájárulás vagy erre szolgáló szintterület biztosítása javasolható legalább a várhatóan igénybe vett férőhelyek pótlására.

A bölcsődei létesítési költségek az alábbi oldal és az inflációs adatok felhasználásával kalkulálható: <https://bolcsodemintaterv.lechnerkozpont.hu/tervek> Az óvodai létesítési költségek ennél valamivel, kb. 25 %-kal alacsonyabbra becsülhetők a nagyobb csoportlétszámok és a kiszolgáló helyiségek fajlagosan alacsonyabb mérete miatt.

Az általános iskolai férőhelyek számának növelése a csökkenő iskolai létszám miatt várhatóan nem szükséges.

MELLÉKLET



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALÁTÁMASZTÓ KONCEPCIÓTERV 2025.01.14.





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
ALÁTÁMASZTÓ KONCEPCIÓTERV
2025.01.15.





ELŐZMÉNYEK

B ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA

LAKÓ ÉS HOTEL JAVASLATOK



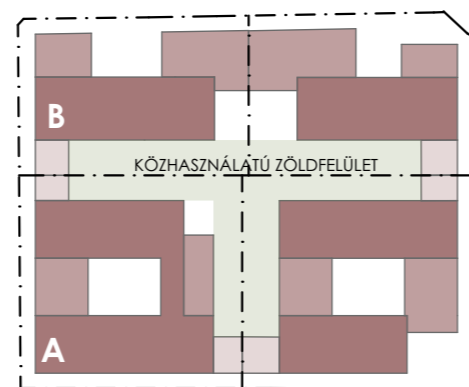


ELŐZMÉNYEK

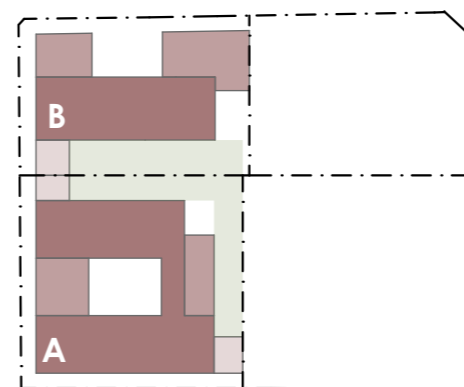
B ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA

LAKÓ ÉS HOTEL JAVASLATOK

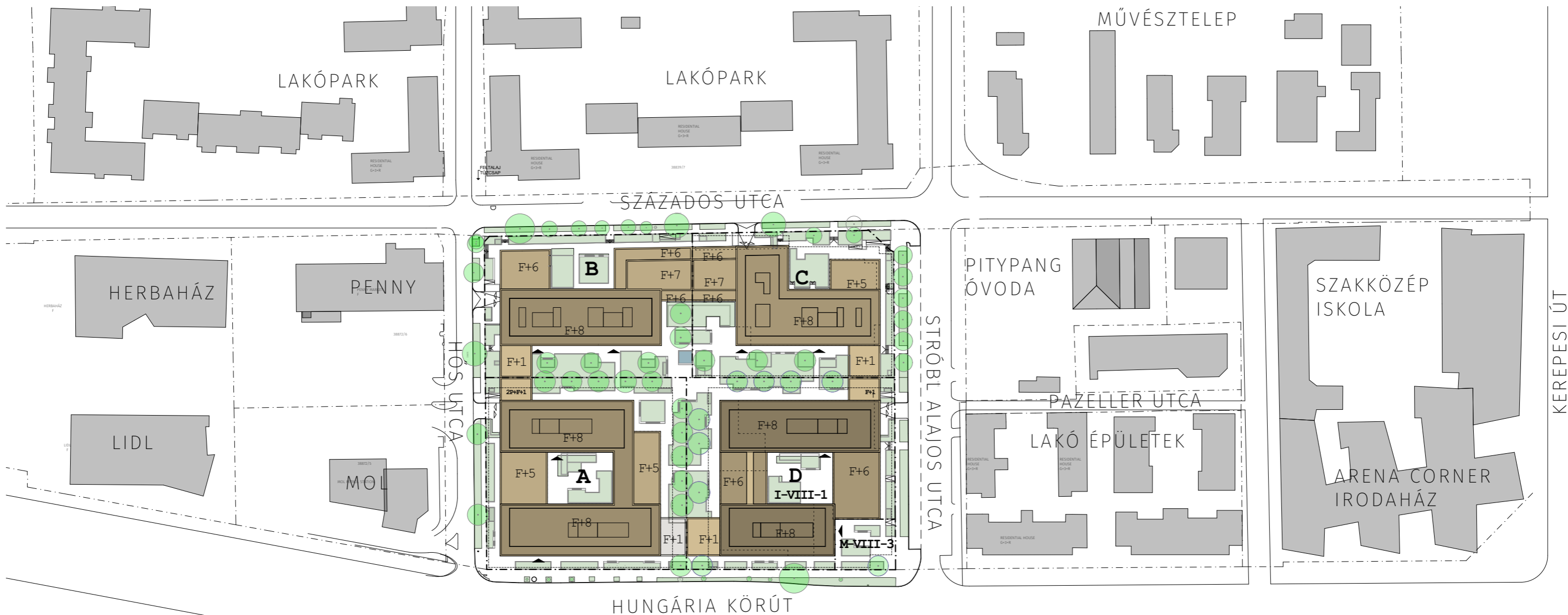




TERVEZETT IRODAPARK 4 ÜTEMBEN



MEGÉPÜLT IRODAHÁZAK



'B' Épület	
Telekterület	4 100 m ²
Általános szintterület	17 433 m ² (4,25)

'C' Épület	
Telekterület	4 039 m ²
Általános szintterület	16 908 m ² (4,19)

'A' Épület	
Telekterület	5 334 m ²
Általános szintterület	23 738 m ² (4,45)

'D' Épület	
Telekterület	5 559 m ²
Általános szintterület	22 997 m ² (4,13)

Összesen	
Telekterület	19 032 m ²
Általános szintterület	81 076 m ² (4,26)









VIKÁR &
LUKÁCS

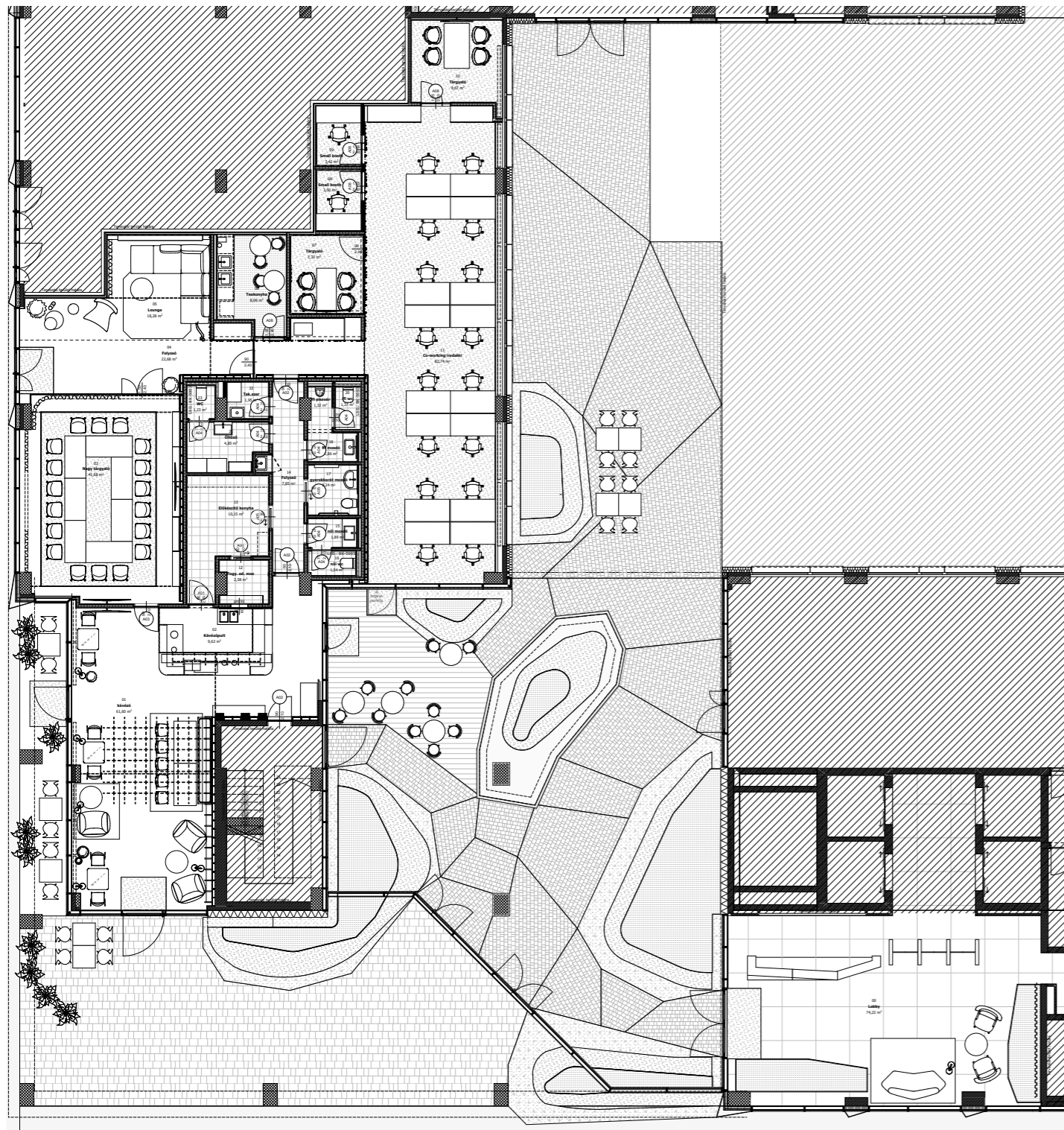
OLYMPIA LAKÓ ÉS HOTEL

2025.01.15.

ELŐZMÉNYEK

A ÉPÜLET - FOTÓK

08



LÁTVÁNYTERV | BEJÁRAT



LÁTVÁNYTERV | FEDETT KÁVEZŐ TERASZ



LÁTVÁNYTERV | UTCAI LÁTVÁNY NAPPAL

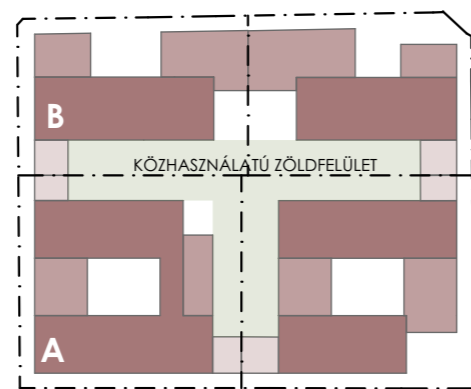


ELŐZMÉNYEK

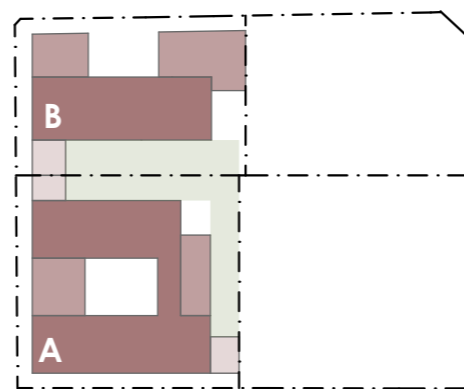
B ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA

LAKÓ ÉS HOTEL JAVASLATOK

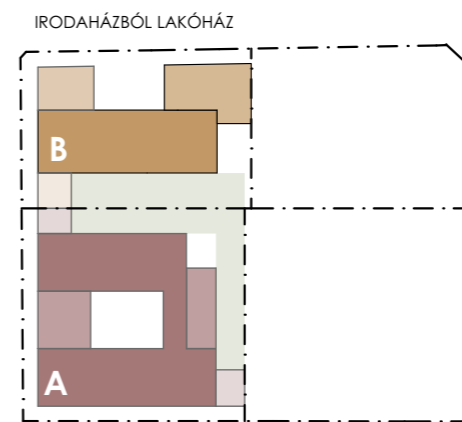




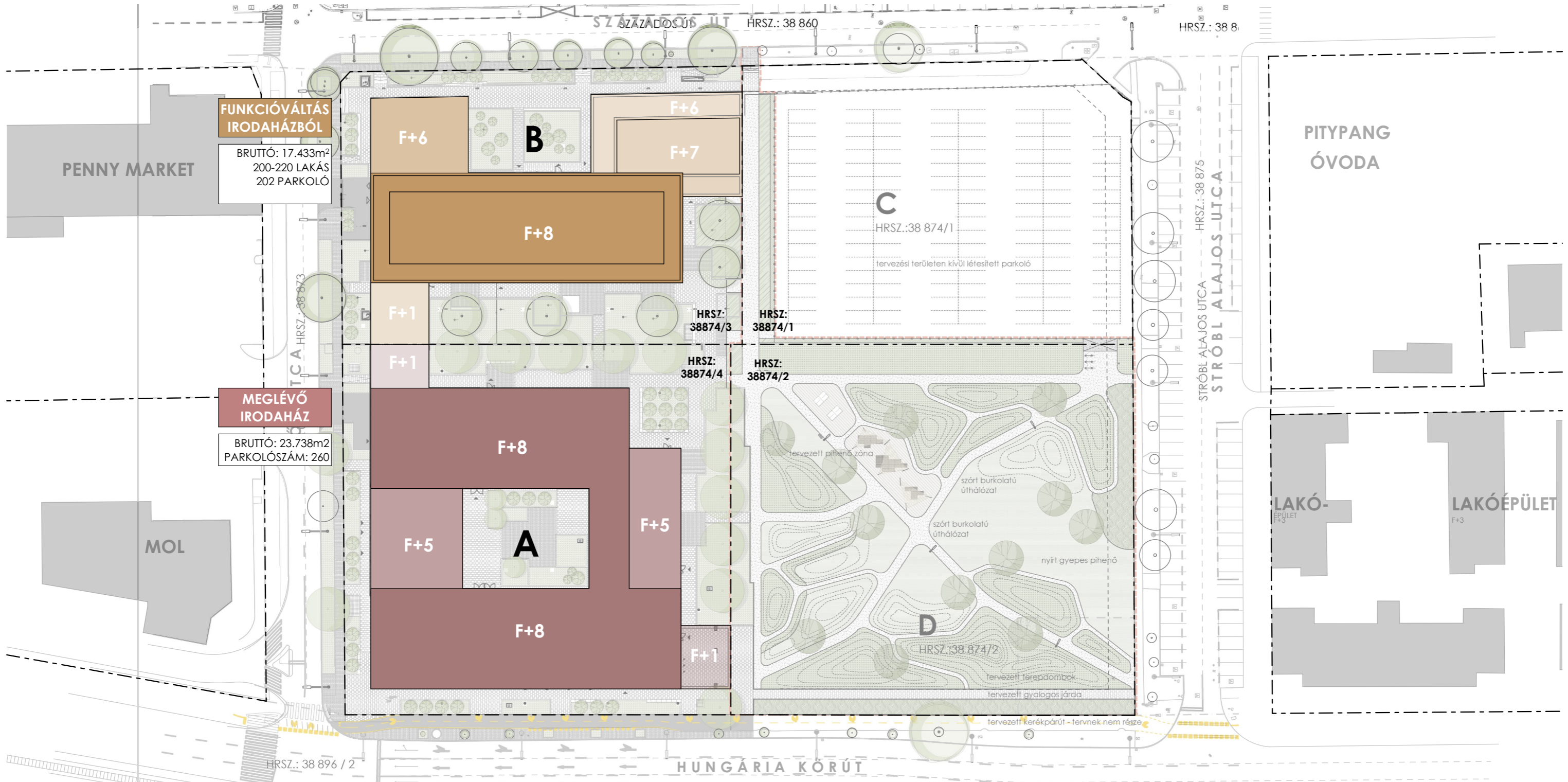
TERVEZETT IRODAPARK 4 ÜTEMBEN



MEGÉPÜLT IRODAHÁZAK



RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁSA



trendy starter apartment



OLYMPIA FECSCKEHÁZ





'B' Épület - Fecskeház	
Telekterület	4 100 m ²
Általános szintterület	17 433 m ² (4,25)
Lakásszám	212 db
Lakások területe	~9 395 m ²
Átlagos terület	~45 m ²

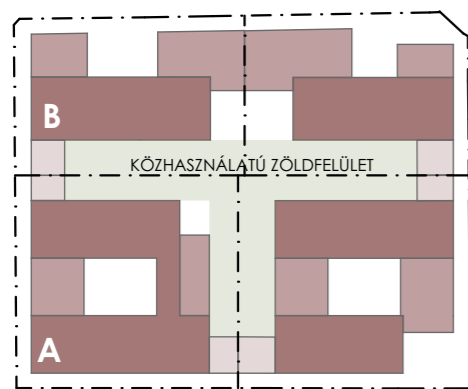


ELŐZMÉNYEK

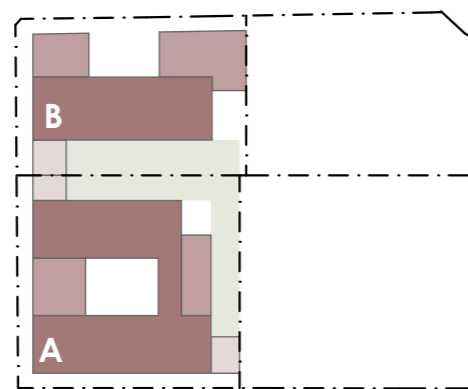
B ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA

LAKÓ ÉS HOTEL JAVASLATOK

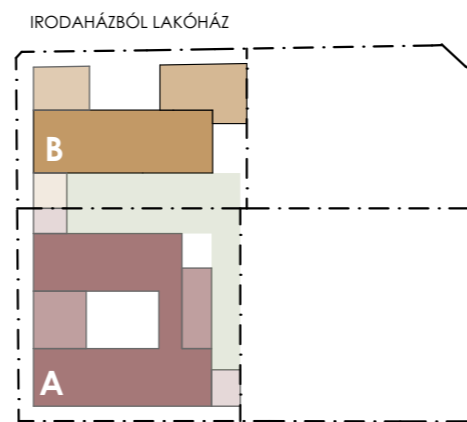




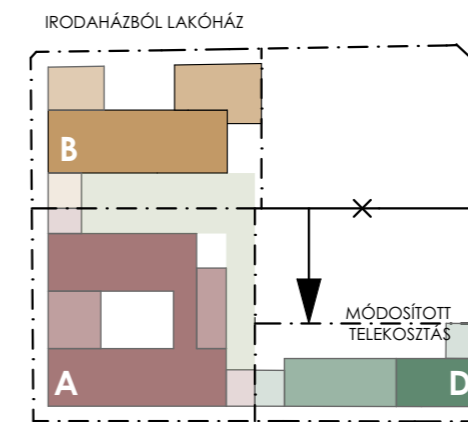
TERVEZETT IRODAPARK 4 ÜTEMBEN



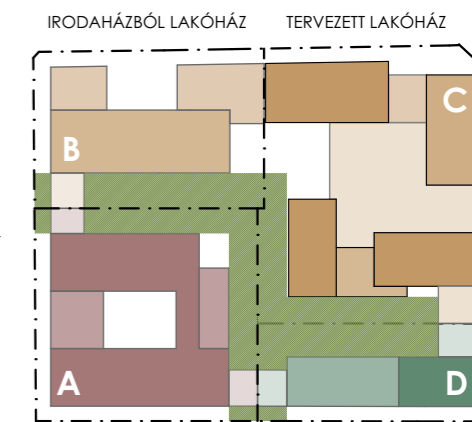
MEGÉPÜLT IRODAHÁZAK



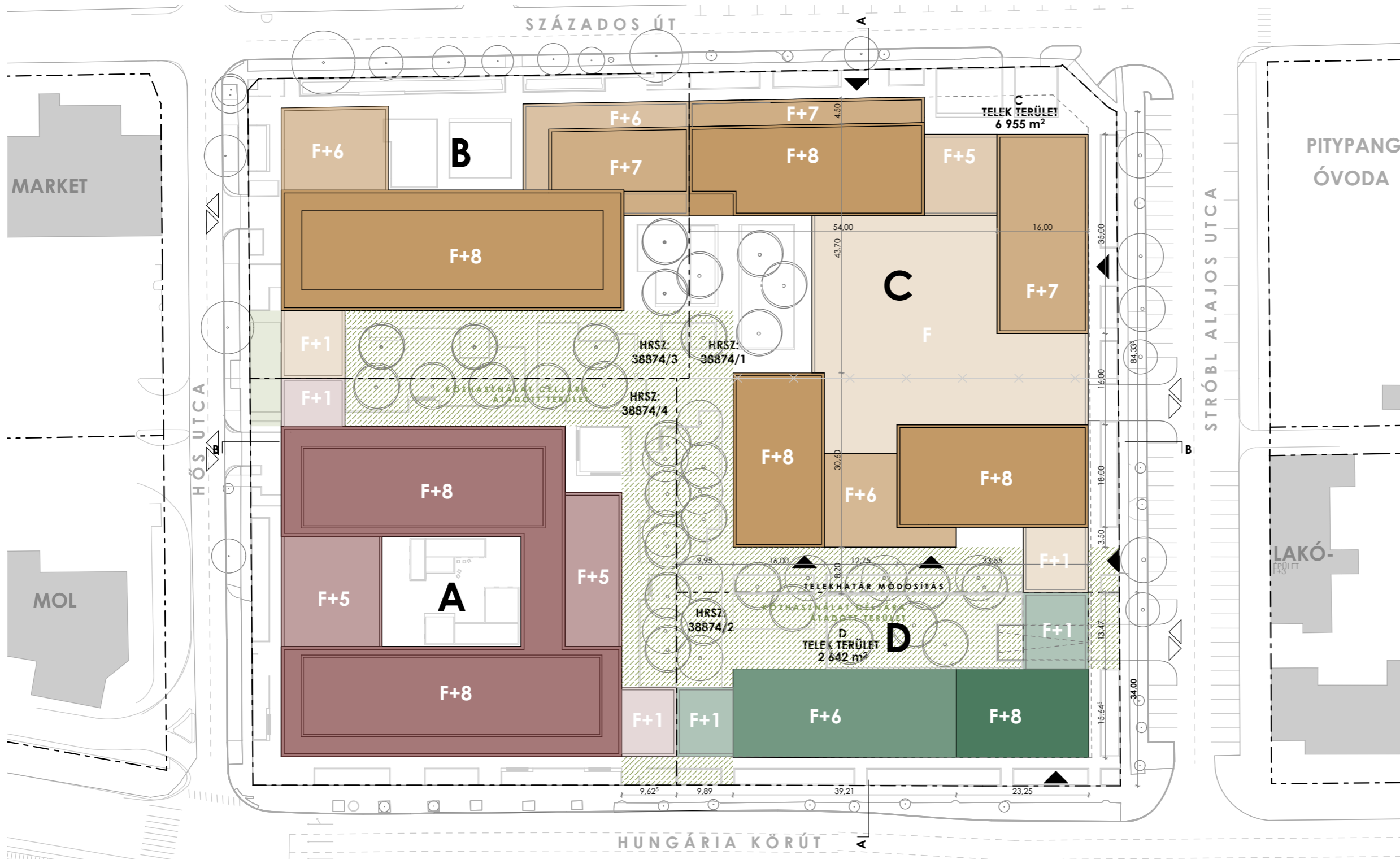
RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁSA



MEGÉPÜLT IRODAHÁZ
HOTEL ELHELYEZÉSE

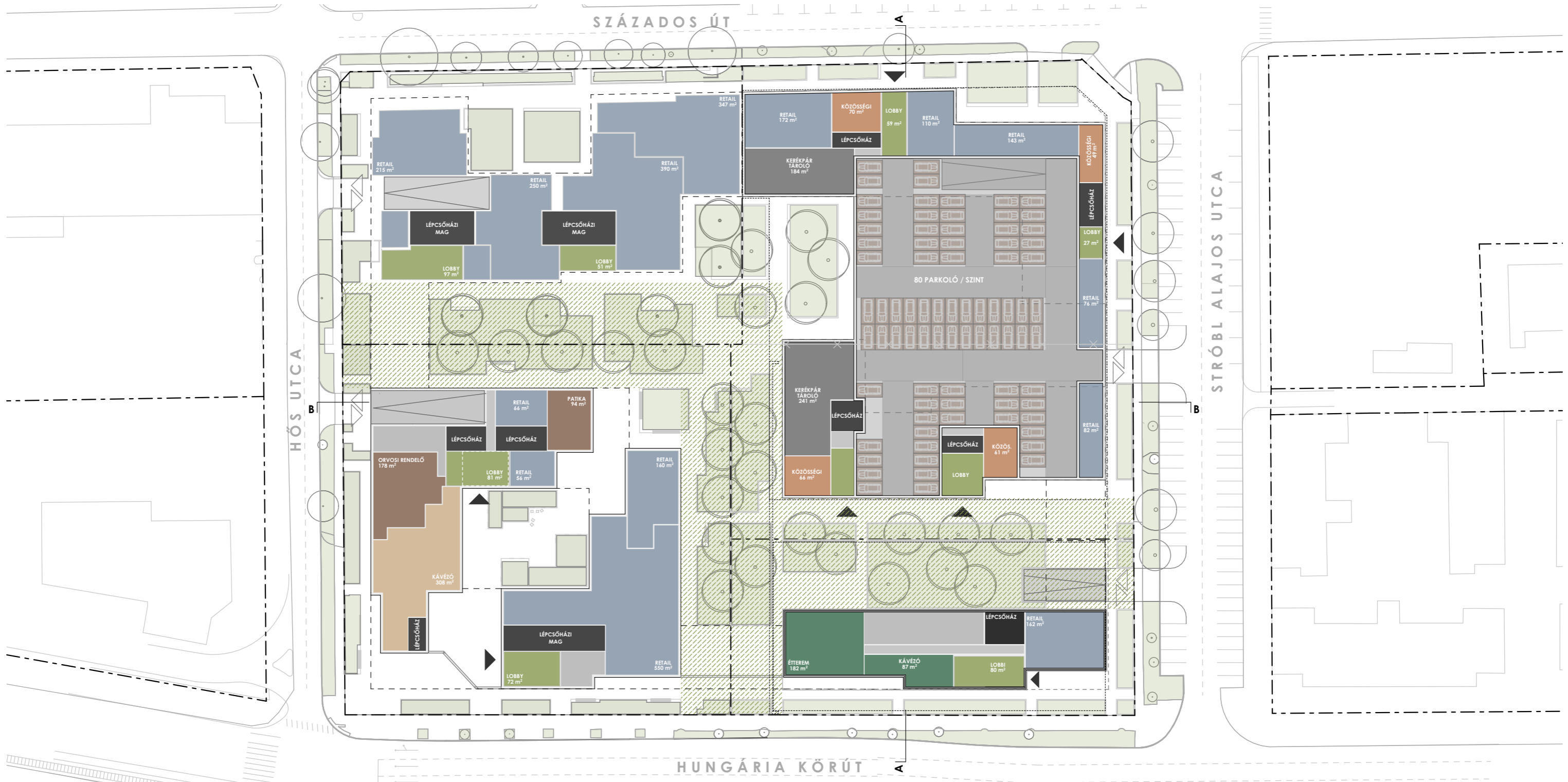


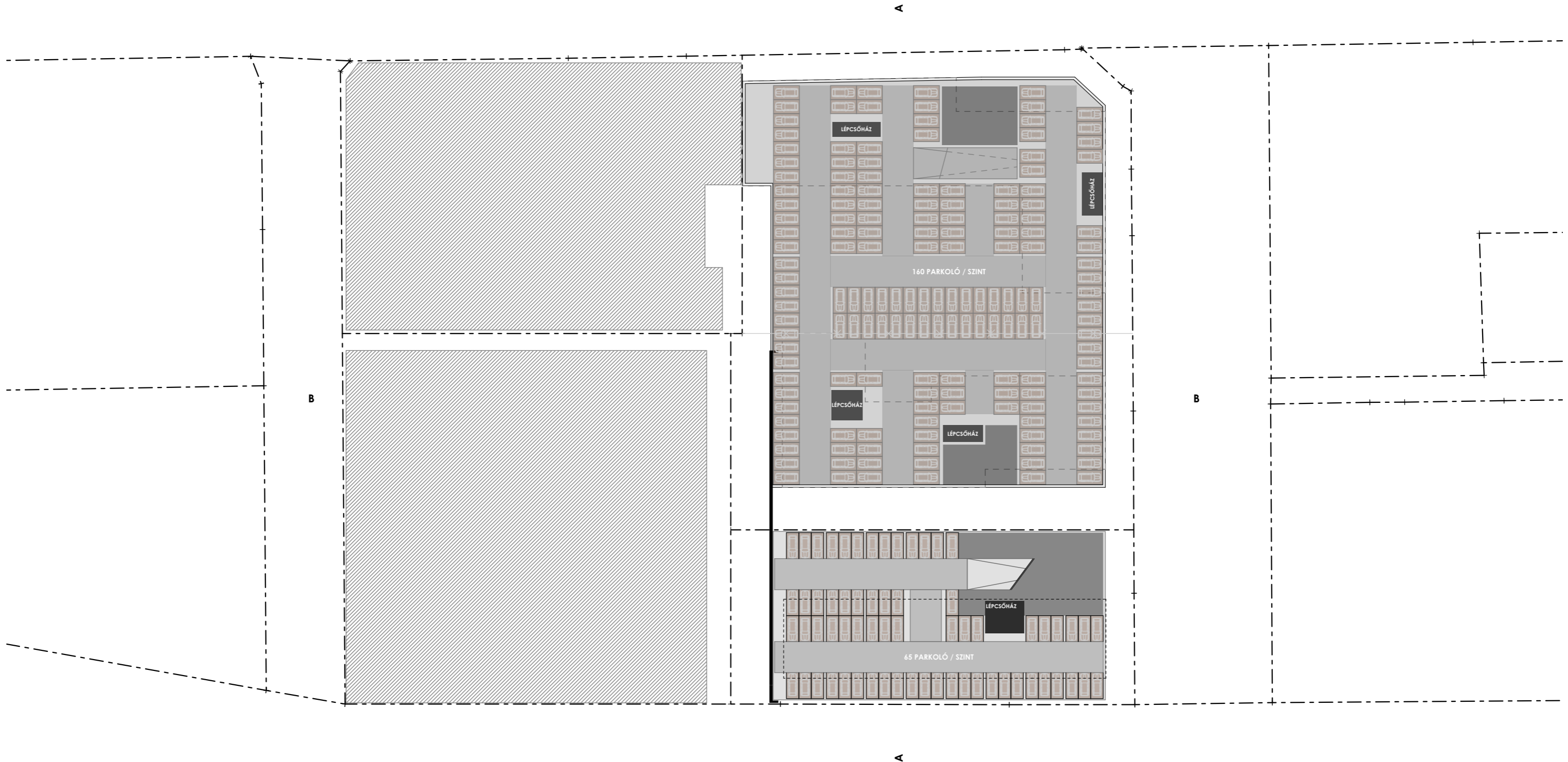
MEGÉPÜLT IRODAHÁZ
TERVEZETT HOTEL

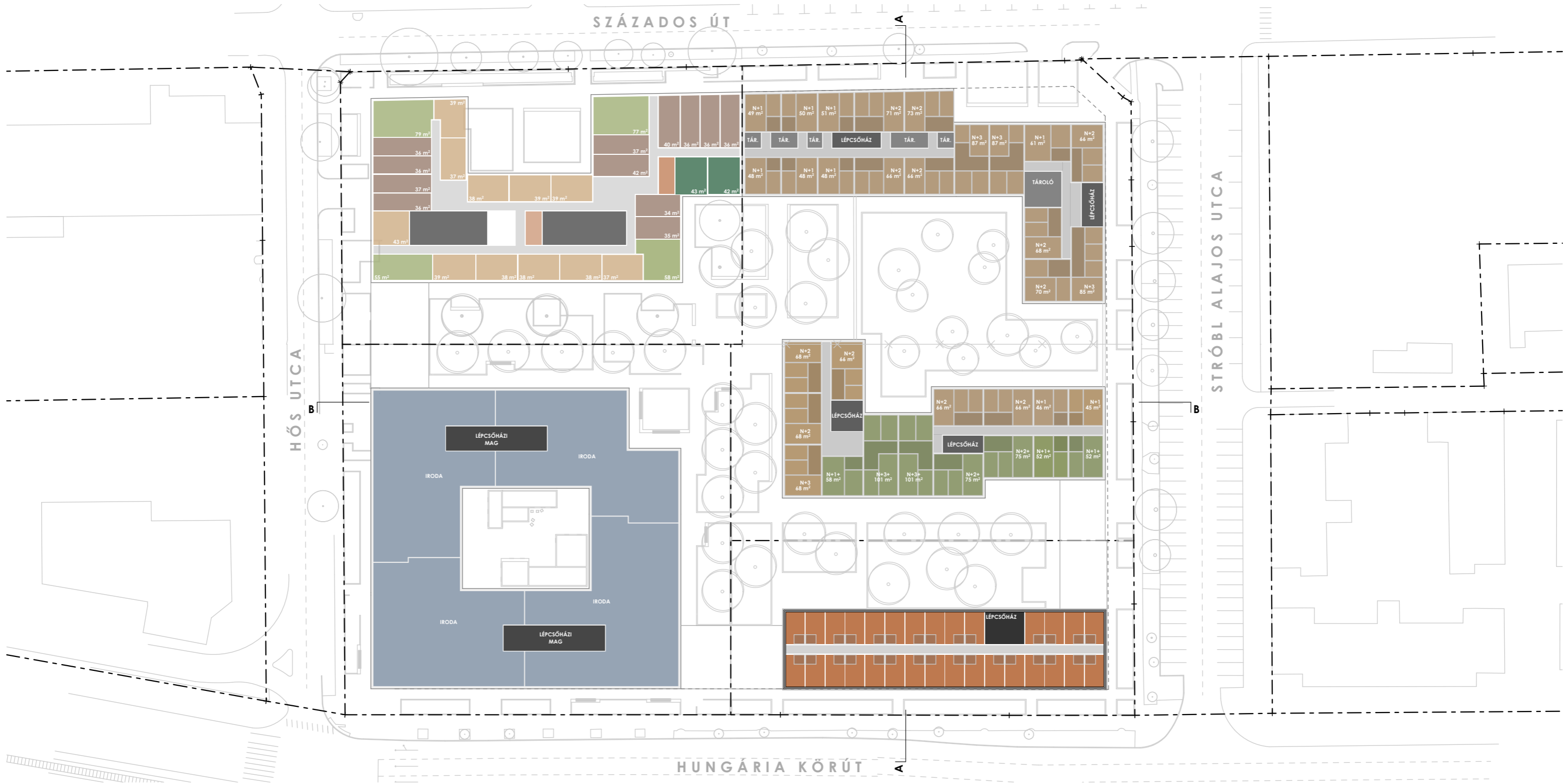


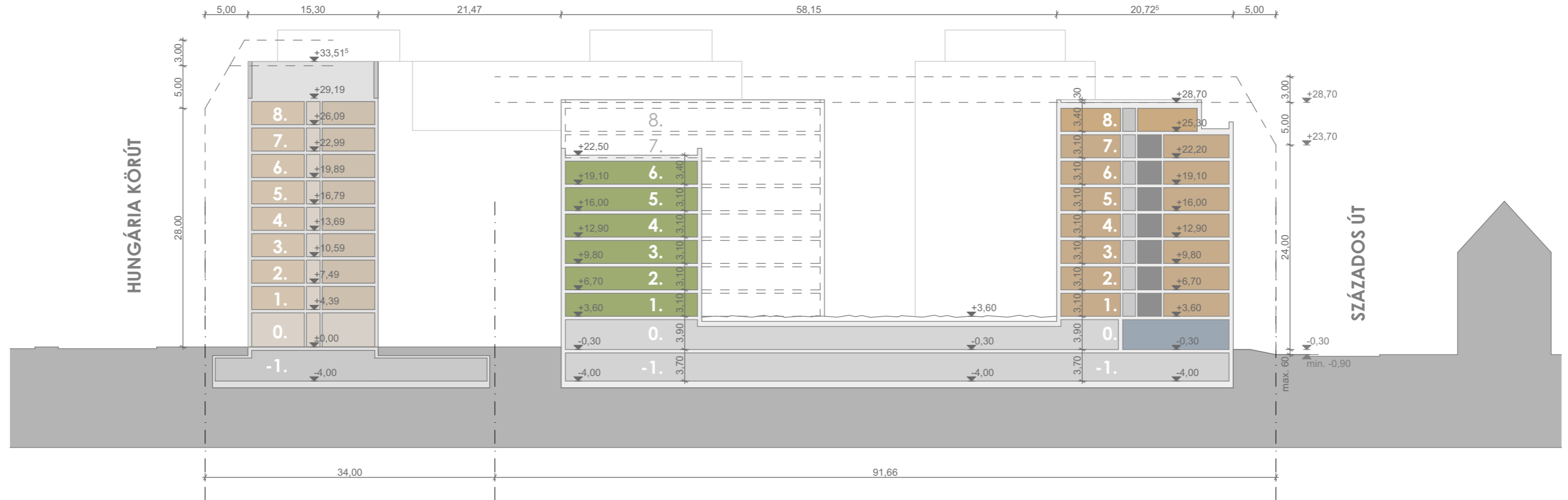
TELEK	C:LAKÓ	ELŐÍRÁS
TELEK TERÜLET	6 955m ²	min 4000m ²
BEÉPÍTETTSÉG TF.	4 520m ²	65%
BEÉPÍTETTSÉG TF. %	65%	65%
BEÉPÍTETTSÉG TA.	5 266m ²	80%
BEÉPÍTETTSÉG TA. %	76%	80%
ZÖLDFELÜLET %	27%	25%
BRUTTÓ SZMA(m ²)	24 108m ²	
BRUTTÓ SZMA	3,47	4,00
BRUTTÓ SZMP(m ²)	7 314m ²	
BRUTTÓ SZMP	1,05	1,75
RETAIL NETTÓ	583m ²	
LAKÁS NETTÓ	15 550m ²	
LAKÁSSZÁM	240 db	
LAKÁS ÁTL NETTÓ	65m ²	50m ²
TÁROLÓK	1 065m ²	
PARKOLÓSZÁM	240 db	

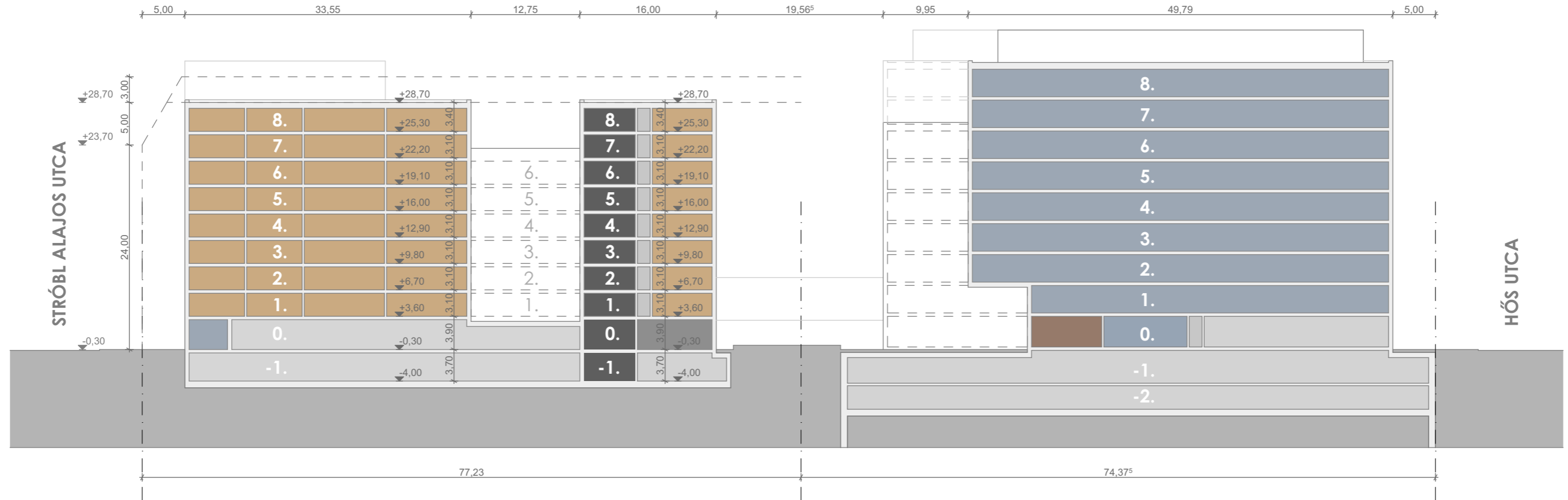
TELEK	D:HOTEL	ELŐÍRÁS
TELEK TERÜLET	2 620m ²	min 2500m ²
BEÉPÍTETTSÉG TF.	1 194m ²	65%
BEÉPÍTETTSÉG TF. %	46%	65%
BEÉPÍTETTSÉG TA.	2 081m ²	80%
BEÉPÍTETTSÉG TA. %	79%	80%
ZÖLDFELÜLET %	27%	25%
BRUTTÓ SZMA(m ²)	7 763m ²	
BRUTTÓ SZMA	2,96	4,00
BRUTTÓ SZMP(m ²)	1 592m ²	
BRUTTÓ SZMP	0,61	1,75
RETAIL NETTÓ	162m ²	
LAKÁS NETTÓ	-	
VENDÉGSZOBASZÁM	186 db	
SZOBA BRUTTÓ ÁTL.	42m ²	
PARKOLÓSZÁM	65 db	

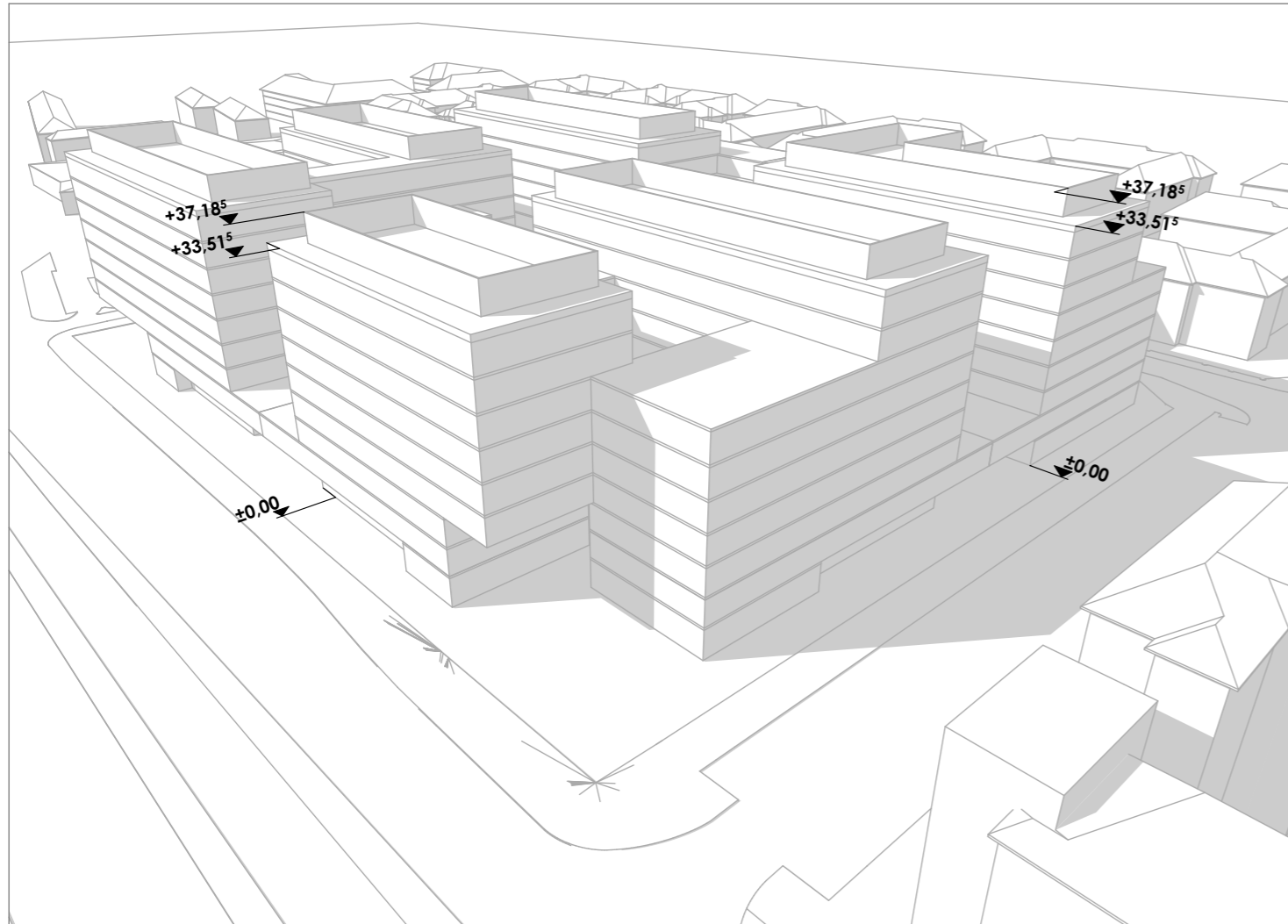




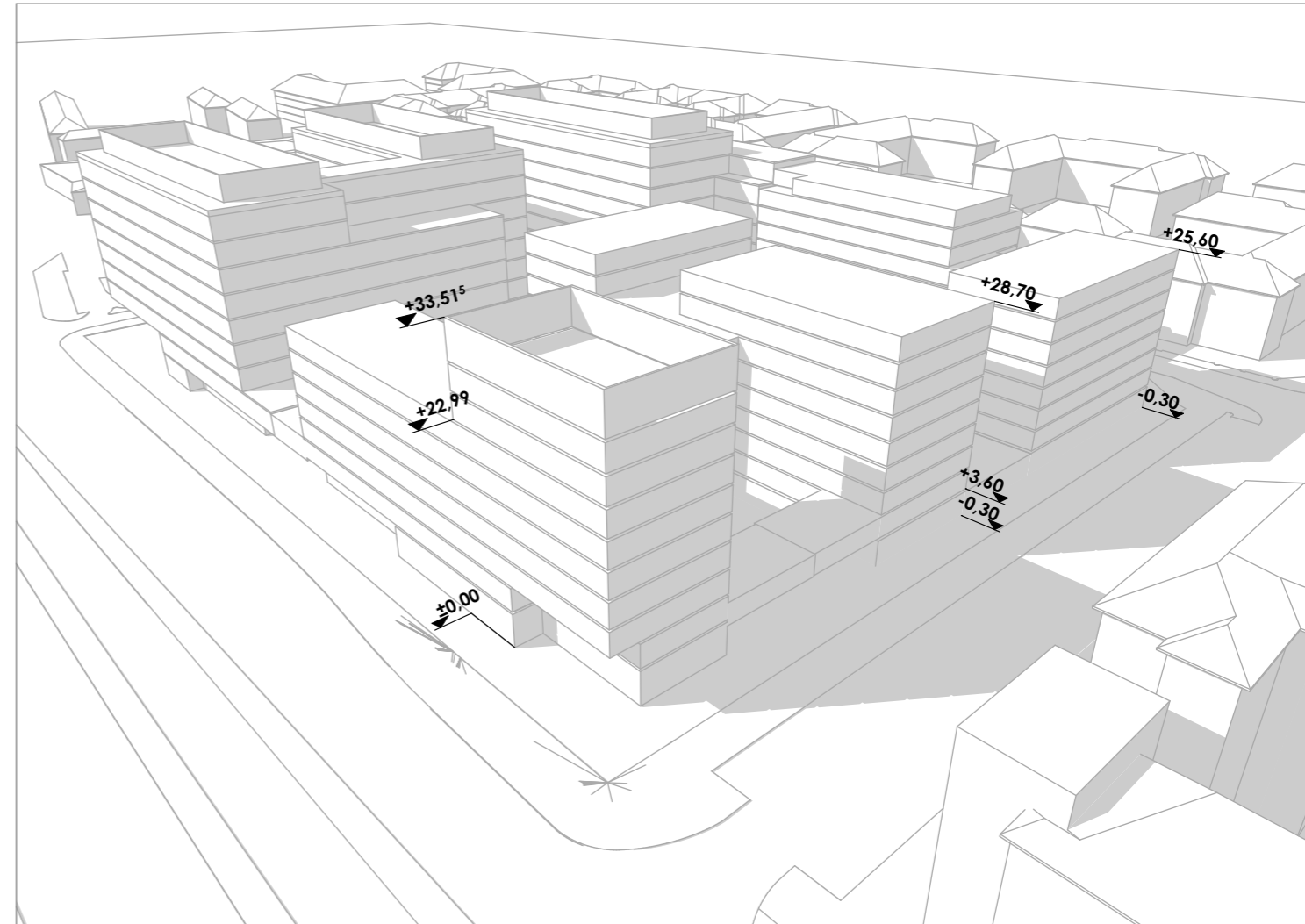




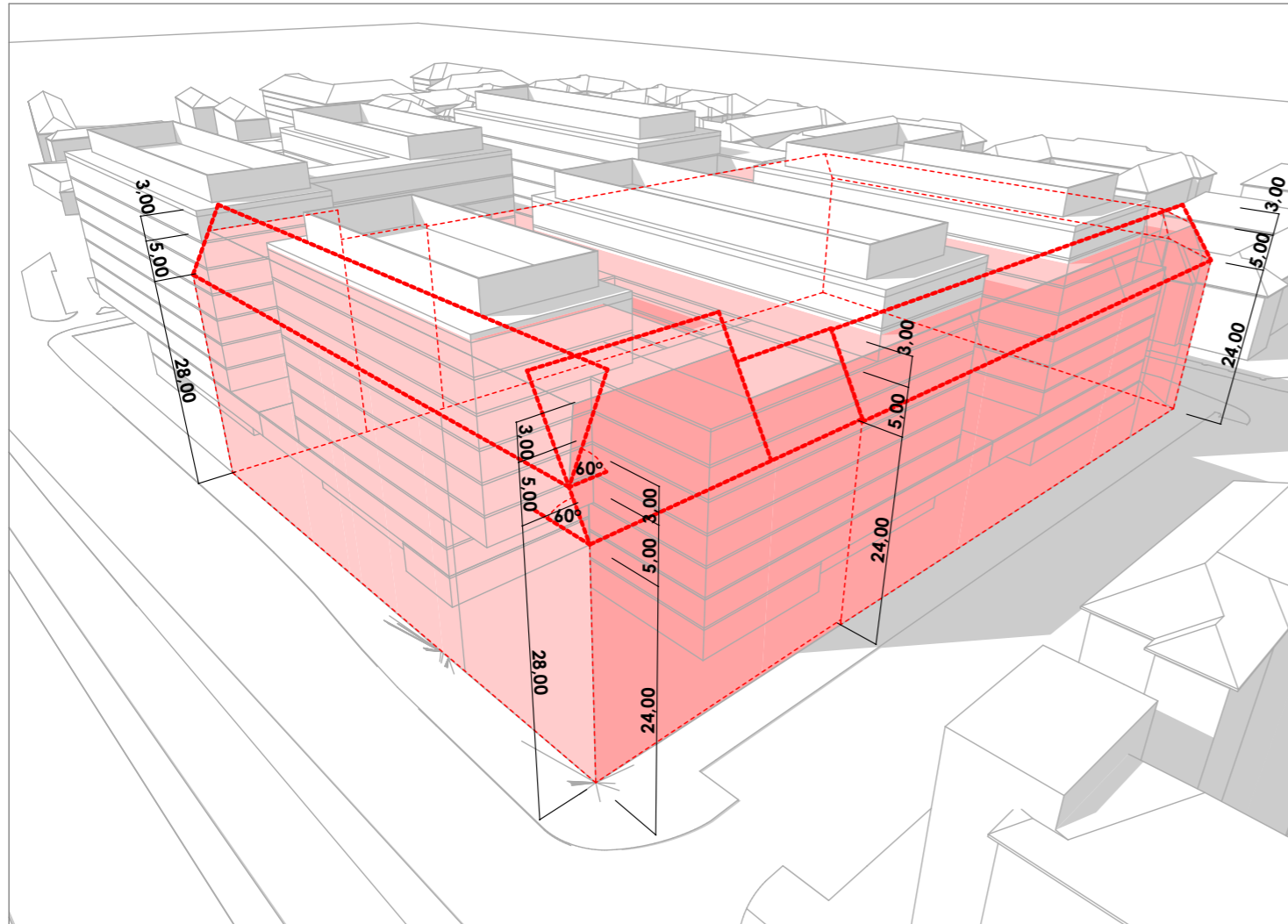




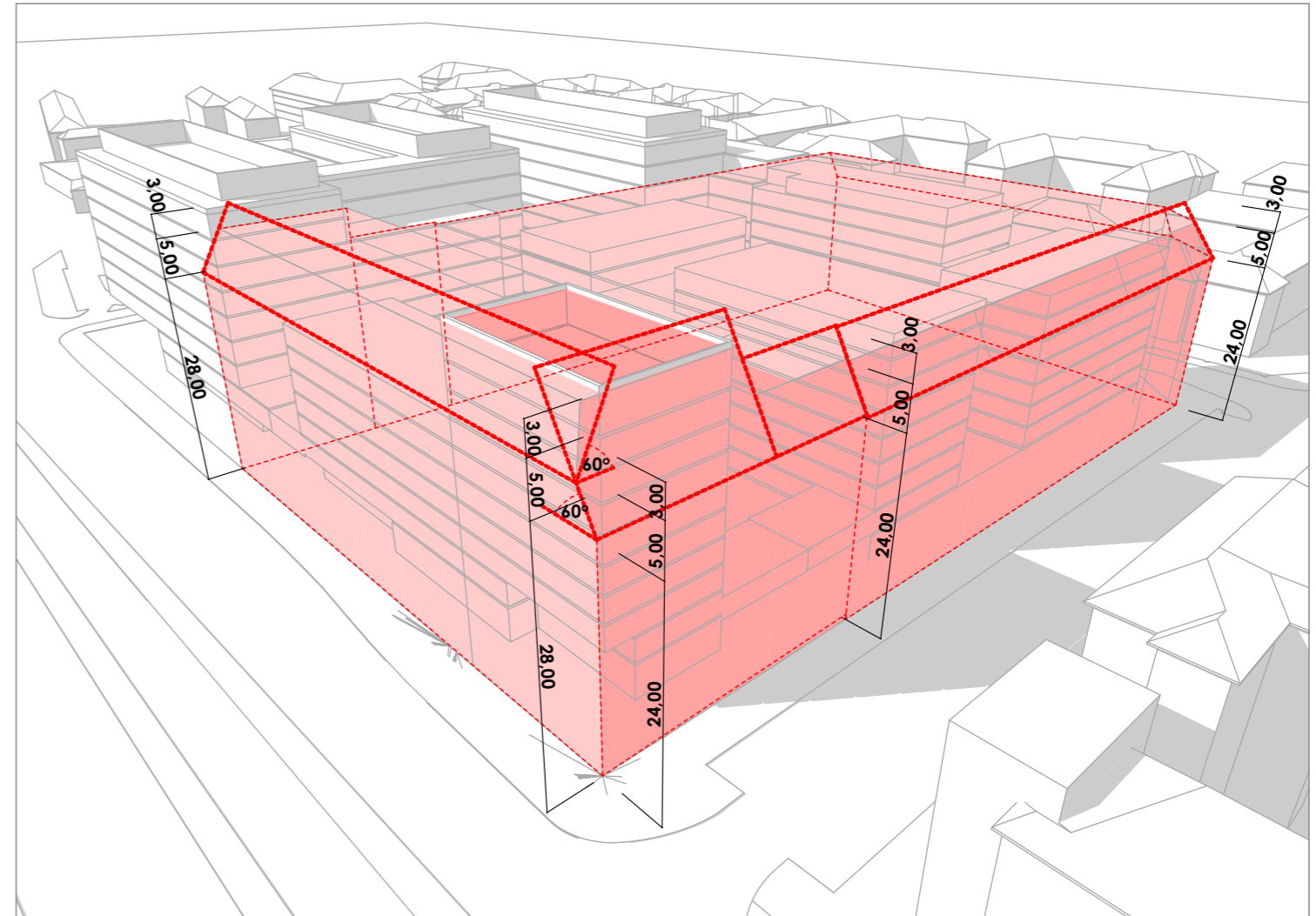
TISZTÁN IRODAHÁZI BEÉPÍTÉS
 JOGERŐS ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ TERVEK
 A MA ÉRVÉNYES PÁRKÁNYMAGASSÁGI IDOMNÁL MAGASABB ÉPÜLETEK



LAKÓ ÉS HOTEL BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
 AZ ÚJ BEÉPÍTÉS A JOGERŐS ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ IRODAHÁZAKNÁL JELENTŐSEN
 ALACSONYABB BEÉPÍTÉS



TISZTÁN **IRODAHÁZI** BEÉPÍTÉS
 JOGERŐS ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ TERVEK
 A MA ÉRVÉNYES PÁRKÁNYMAGASSÁGI IDOMNÁL MAGASABB ÉPÜLETEK



LAKÓ ÉS HOTEL BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
 AZ ÚJ BEÉPÍTÉS A JOGERŐS ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ IRODAHÁZAKNÁL JELENTŐSEN
 ALACSONYABB BEÉPÍTÉS



