

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt, 35904/3  
helyrajzi számú fejlesztési terület kapcsán kötendő  
Településrendezési szerződés megalapozásához



## TERVEZŐK NÉVSORA

### Településtervezés



**Berényi Mária** (URBANITAS Kft.)

TT/1 É 01-0654

okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező



### Építészet



**Menyhárt Gergő** (ArtOne Architect Kft.)

É/1 01-4822

építész, vezető tervező



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

---

Megbízó

Dió 8 Kft.

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                       |                                                                                                                          |          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                                     | BEVEZETŐ .....                                                                                                           | 4        |
| <b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV .....</b> |                                                                                                                          | <b>6</b> |
| 2                                     | A FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....                                                                                   | 7        |
| 2.1                                   | Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a fejlesztési terület viszonylatában .....            | 8        |
| 2.1.1                                 | Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8                    |          |
| 2.1.2                                 | Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021) 8                    |          |
| 2.1.3                                 | Hatályos Kerületi Építési Szabályzat vonatkozó rendelkezései (JÓKÉSZ) .....                                              | 10       |
| 2.2                                   | Közlekedési adottságok .....                                                                                             | 14       |
| 2.3                                   | Közművesítettség .....                                                                                                   | 15       |
| 3                                     | A FEJLESZTÉSI CÉL ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV („DIÓ 8” projekt) .....                                                 | 17       |
| 4                                     | TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK .....                                                                  | 37       |
| 4.1                                   | Közlekedés .....                                                                                                         | 37       |
| 4.2                                   | Humán infrastruktúra .....                                                                                               | 38       |
| 5                                     | A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZERINT FELHASZNÁLHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ-KEDVEZMÉNY KAPCSÁN KÖTENDŐ TRSZ TARTALMA ..... | 40       |

## 1 BEVEZETŐ

A Budapest, VIII. kerület Diószegi Sámuel utca – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt, 35904/3 helyrajzi számú, jelenleg beépítetlen ingatlan tulajdonosa a terület értékesítését tervezi, hogy azon a jelen dokumentációban szereplő építészeti koncepcióterv által bemutatott paraméterekkel, vegyes rendeltetésű (lakó – diákszállás – vendéglátás) ingatlanfejlesztés valósulhasson meg.

A telek tulajdonosa az ingatlan értékesítését megelőzően ingatlanfejlesztő és építész tervező bevonásával teljeskörű építészeti tervdokumentációt készíttetett, melyet idén nyáron építési engedélyezési eljárásra tervez benyújtani az illetékes kormányhivatal építés hatósága felé. A tervek elfogadása és az építési engedély megszerzése után a potenciális fejlesztési terület a hatóság és az Önkormányzat által is elfogadott tervekkel együtt kerülhet értékesítésre egy a fejlesztést végrehajtó beruházó cégnek, mely személye jelenleg még nem ismert.

Az építészeti tervezés során a Tervező a koncepciótervet (ArtOne Architects Kft.) a jelenleg hatályos, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a **kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletében szereplő szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemek maradéktalan figyelembevételével készítette, az építési paramétereket betartotta. A teleknek a JÓKÉSZ alapján szerzett építési joga van, a szabályoknak megfelelően bármikor beépíthető.

Egy építési paraméter, a szintterületi mutató tekintetében a JÓKÉSZ lehetőséget ad bizonyos kedvezmények felhasználására, amennyiben a szabályzatnak megfelelően a kedvezményt kérvényező az Önkormányzattal településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) köt. Jelen tanulmányterv a TRSZ magasabb szintű jogszabályban meghatározott kötelező melléklete, mivel nem rendezési tervmódosítást alapol meg, így településrendezési tervi munkarészeket nem tartalmaz.

A tanulmányterv célja, hogy bemutassa a tulajdonos által megbízott fejlesztő és építész által megálmodott építészeti koncepciót, valamint azt, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete és a lakosság is megismerhesse, hogyan kívánja a fejlesztő a szintterületi mutató kedvezményt felhasználni és ezért cserébe milyen közcélú támogatást nyújt az Önkormányzatnak.

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**.

Jelen esetben az Önkormányzat a szerződést a jelenlegi telektulajdonossal köti, a szerződés ténye pedig bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. Ez alapján a TRSZ-ben foglalt kötelezettségek az ingatlan értékesítése után, a majdani tulajdonosra is átszállnak.

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 Trk. 7. melléklete határozza meg, melyet a kerületi főépítész a területi sajátosságok alapján ennek figyelembevételével módosíthat, kiegészíthet. Jelen esetben a tanulmányterv az építészeti koncepciót mutatja be, kiegészítve a hatályos építési jogszabályok, valamint egyes szakági munkarészek rövid bemutatásával.

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 véleményezteti 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."

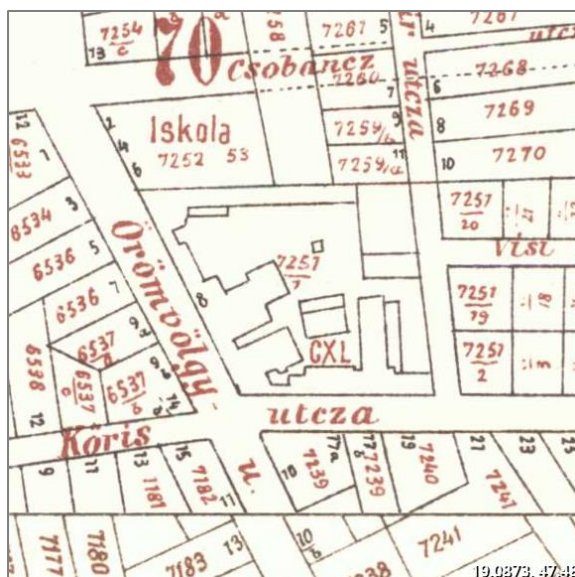


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 2 A FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



A fejlesztéssel érintett ingatlan Budapest, VIII. kerületének Orczy negyedében helyezkedik el a Diószegi Sámuel – Kőrös utca – Szeszgyár köz által határolt területen. A telek a negyed legnagyobb egybefüggő, még beépítetlen fejlesztési területe, kiterjedése 8.345 m<sup>2</sup>.



Egykori szeszgyár Budapest 1908-as Budapest közigazgatási térképsorozatának kivágatán  
(forrás: maps.arcanum.com)

A sarokingatlan területén létesült 1852-ben Krausz Mayer és fiainak Szeszgyára, mely Budapest egyik mára már megszűnt szeszipari létesítménye volt.

A Diószegi Sámuel (korábbi Örömvölgy) és a Kőrös utcák sarkán lévő gyárat az 1990-es években bontották el, a telek azóta is üresen áll. Közvetlen szomszédságában, a Szeszgyár közben a közelmúltban önkormányzati fejlesztésként játszótér és közösségi terület is kialakításra került.

A környék felsőoktatási intézményei, valamint a Klinikák közelsége miatt a terület jelentős fejlődésnek indulhat a közeljövőben, amelyet a szóban forgó telken tervezett fejlesztés megvalósulása is nagyban elősegíthet.

Az Orczy negyedben a 2000-es évektől kezdődően számos helyen épültek új társasházak, melyek révén a városrész társadalmi mutatói a Baross utca túloldalán fekvő

Magdolna negyedéhez hasonlóvá váltak, azonban továbbra is mindkét negyedre jellemző az alacsonyabb státuszú lakosság által lakott krízisterületek megléte. A környék önkormányzati lakásállománnyal rendelkező épületeinek egy jó részét az állam egy 2024. májusi döntés értelmében a Nemzeti Közzolgálati Egyetem fejlesztése kapcsán kisajátítja, ennek eredményeképpen a Diószegi Sámuel utca középő részén található bérház épületek elbontásra kerülnek majd.

A fejlesztési terület tágabb környezetében található az Orczy park és a Ludovika épületegyüttese, melyeknek fejlesztése a Nemzeti Közzolgálati Egyetem révén 2014 óta tart, az egyetem szomszédságában pedig a Magyar Természettudományi Múzeum üzemel. A környéken másik nagyobb ívű fejlesztési projektje a tervezett SOTE Science Park is, melynek elkészülése tovább lendítheti a környék ingatlanfejlesztéseit.

A városrész főbb úthálózati elemei a negyed nevét adó, észak-dél irányú forgalmat bonyolító Orczy út, mely a Fiumei úton keresztül északi irányban a Rákóczi úttal, déli irányban az Üllői úttal való kapcsolatot biztosítja, valamint a kelet-nyugat irányú Baross utca a negyed északi részén. Emellett jelentős útvonal maga a Diószegi Sámuel utca is, melyen busz- és troliközlekedés is zajlik.

## 2.1 Hatályos területi tervek és településrendezési eszközök bemutatása a fejlesztési 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 és FRSZ 2021 a területet **Ln-1** jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterületbe sorolja.

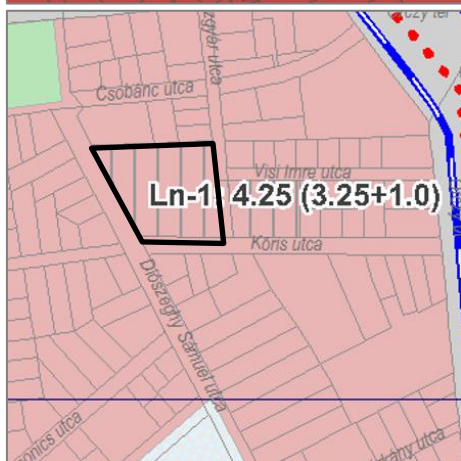
A TSZT szerkezeti tervlapja ezen felül jelentős változással érintett területként tünteti fel a telket, mivel az a környék egyetlen, nagyterjedésű, magánkézben lévő beépíthető foghíjtelke.

Az FRSZ 2021-ben az adott területfelhasználási egység területére meghatározott beépítési sűrűség érték (**Bs**) **4,25 (3,25+1,0)**, mely 4,25 általánosan beépíthető szintterületet (**Bsá**) és 1,0 parkolásra felhasználható szintterületet (**Bsp**) jelent az egész **Ln-1** jelű területfelhasználáson belül.

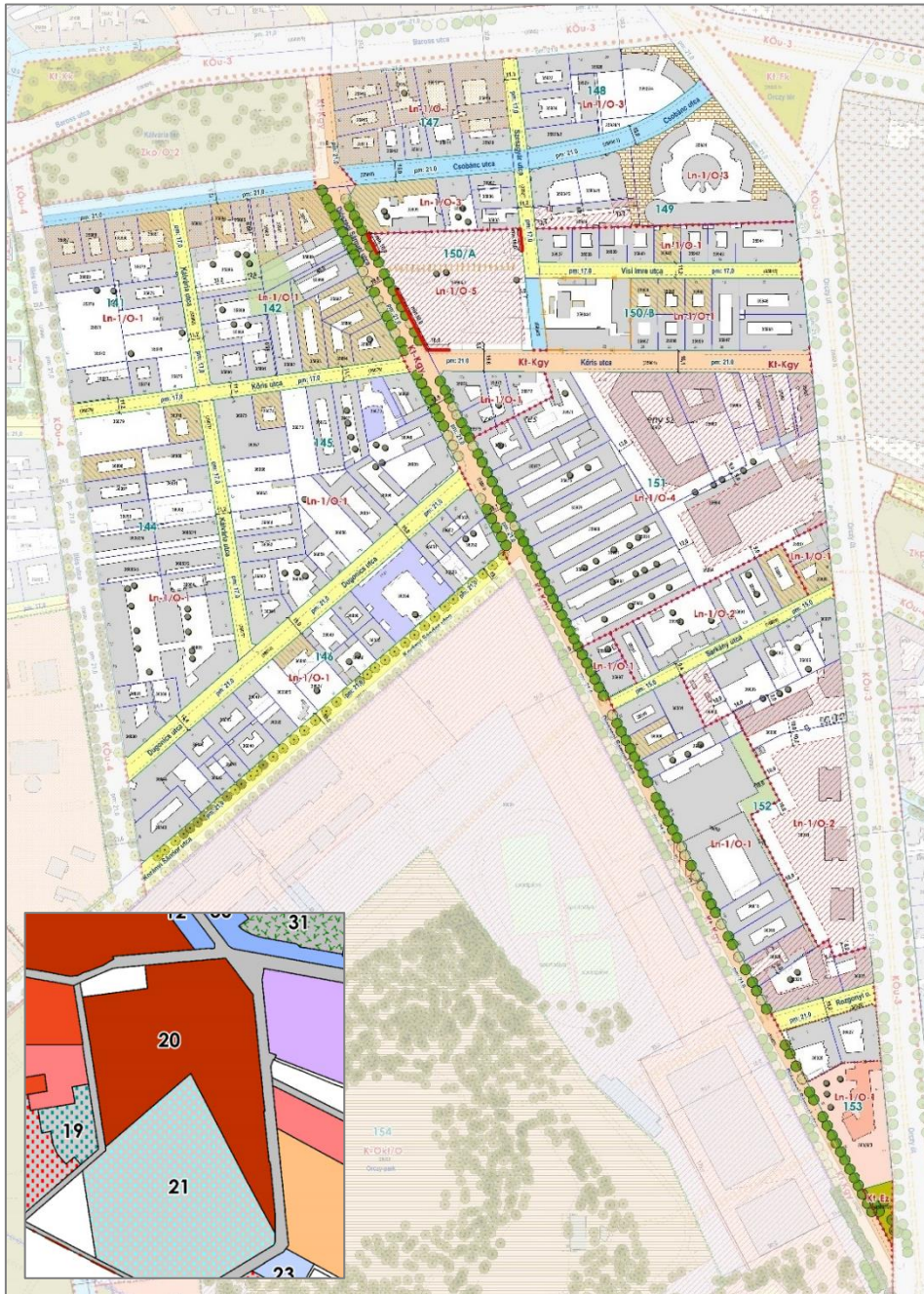
A teljes kerületre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésekor az FRSZ-nek való megfelelés igazolása a JÓKÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutatók és az FRSZ Bs értékeinek tekintetében elkészült, minden területfelhasználás esetében megfeleltek a mutatók a magasabb szintű jogszabályban meghatározott kereteknek.

A fejlesztési területet tartalmazó területfelhasználási egység esetén az igazoló számítás 6.048 m<sup>2</sup> szintterületi tartalékot mutatott ki, melynek terhére tovább lehet(ne) növelni a területfelhasználási egységen belül kijelölt övezetek szintterületi mutatóit.

Ez abból a szempontból fontos, hogy jelen dokumentáció a 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató 10%-os emelését irányozza elő, melyre a fentiek okán lehetőség (az FRSZ mellett is) van.



**JÓKÉSZ FRSZ igazolásának vonatkozó részlete**  
(Forrás: JÓKÉSZ 2023-as felülvizsgálat – Alátámasztó munkarész)



**20. sz.  
terület**

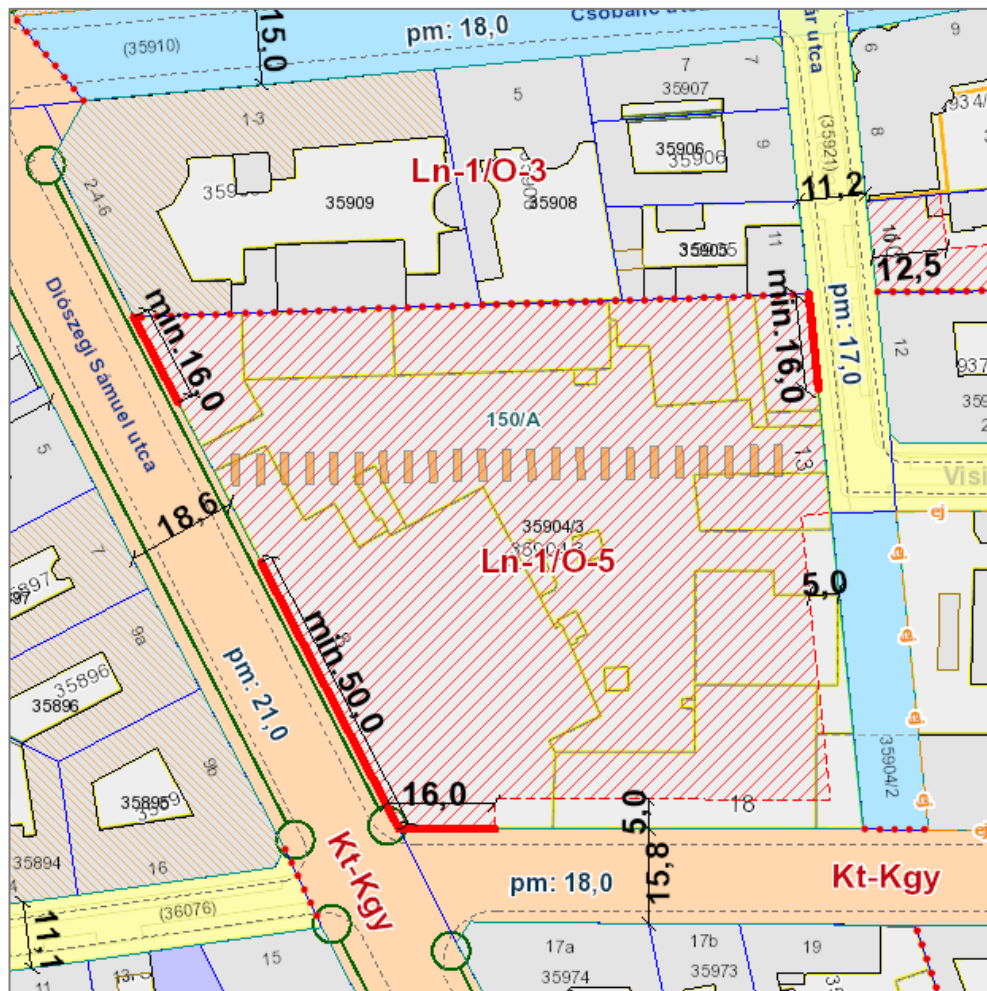
FRSZ 2021

Ln-1

| Sűrűség                |                 | Területfelhasználási<br>egység össz. Brutto<br>területe |                | Építhető szintterület (m²)  |         |
|------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Bsa                    | Bsp             | m²                                                      | Általános      | Parkoló                     |         |
| 3,25                   | 1,00            | 273 723                                                 | 889 600        | 273 723                     |         |
| JÓKÉSZ 2023            |                 |                                                         |                |                             |         |
| Építési övezet<br>jele | Terület<br>(m²) | Szintterületi mutató m²/m²                              |                | Építhető szintterület<br>m² |         |
|                        |                 | Szma (általános)                                        | Szmp (parkoló) | Általános                   | Parkoló |
| Ln-1/O-1               | 139 144         | 4,00                                                    | 1,00           | 556 577                     | 139 144 |
| Ln-1/O-2               | 23 024          | 3,50                                                    | 1,00           | 80 585                      | 23 024  |
| Ln-1/O-3               | 23 163          | 4,00                                                    | 1,00           | 92 650                      | 23 163  |
| Ln-1/O-4               | 35 579          | 3,50                                                    | 0,80           | 124 526                     | 28 463  |
| Ln-1/O-5               | 8 347           | 3,50                                                    | 1,00           | 29 214                      | 8 347   |
| Összesen               |                 | 229 257                                                 |                | 883 552                     | 222 141 |
| Bsa   Szma             |                 |                                                         |                |                             |         |
| 889 600                | >               | 883 552                                                 | megfelel       | Tartalék<br>(m²)            | 6 048 * |
| Bsp   Szmp             |                 |                                                         |                |                             |         |
| 273 723                | >               | 222 141                                                 | megfelel       | Tartalék<br>(m²)            | 51 582  |

\* A telekre készült építési engedélyezési tervdokumentáció jelen változata nem használja ki a szintterületi mutató kedvezménytel járó teljes többletet (~ 3000 m<sup>2</sup>).

### 2.1.3 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat vonatkozó rendelkezései (JÓKÉSZ)



JÓKÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény  
kivágata a fejlesztéssel érintett,  
35904/3 hrsz.-ú telekre  
vonatkozóan

**KÖu-2** Építési övezet / övezet jele

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                 | Kötelező megszüntetés                                                    |
|                 | Építési vonal                                                            |
|                 | Általános előírásoktól eltérő építési hely                               |
|                 | Gyalogos átjárhatóság biztosítandó                                       |
| <b>Pm: 17,0</b> | Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m) |
|                 | → I. pm kategória<br>II. pm kategória<br>III. pm kategória               |

A hatályos JÓKÉSZ a telket Ln-1/O-5 jelű építési övezetbe sorolja, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

„36. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontokhoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt udvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- lakás,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű, munkásszállás,
- igazgatási, iroda,
- vendéglátó,
- sport,

i) önálló parkolóház, mélygarázs

j) a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

### 37. § (2) Új építés esetén

a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,

b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább

ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,

bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,

bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,

bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter

lehet.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:

a) kereskedelmi rendeltetés esetén,

b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.

(4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup> lehet.

(6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni."

„83. § (4) Az Ln-1/O-5 jelű építési övezetben az építési helyet az **SZT határozza meg**. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat – a beépítés szabadon alakítható ki."

### Az érintett építési övezetben alkalmazott övezeti határértékek:

| Építési övezet jele | Beépítési mód           | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                        | Legnagyobb szintterületi mutató |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épületmagasság |   |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|---|
|                     |                         | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                       | parkolási célú |                                   |                   |   |
|                     |                         |                               |                      | felett                              | alatt |                        | szmá                            | szmp           |                                   |                   |   |
|                     |                         |                               |                      | m <sup>2</sup>                      | m     |                        | %                               | %              |                                   |                   |   |
| Ln-1/O-5            | Z                       | 5000                          | 50                   | 60                                  | 85    | 35                     | 3,5                             | 1,0            | 1. melléklet szerint              | -                 | - |
| Z                   | zárt sorú beépítési mód |                               |                      |                                     |       |                        |                                 |                |                                   |                   |   |

A jelen dokumentáció alapját képező előírás, mely alapján az építtető szintterületi mutató kedvezménnyel élhet az alábbi:

**„25. § (6) Szintterületi mutató kedvezmény adható településrendezési szerződés alapján, ha**

- a) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,
- b) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül, vagy
- c) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés – átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

**(7) A kedvezmény mértéke**

- a) a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,
- b) a (6) bekezdés b) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a **közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében** –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb **szintterületi mutató 10 %-kal növelt** értékénél,
- c) a (6) bekezdés c) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – **az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében** –, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb **szintterületi mutató 10 %-kal növelt** értékénél."

Egyéb, vonatkozó előírások:

**„31. § (1) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben** az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A **telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe**, ha együttesen megfelel az alábbi feltételeknek:

- a) a telken az SZT-n nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész,
- b) a hátsó telekhatáron álló épület tűzfalal csatlakozik,
- c) **a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.**

**(2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál**, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-n, akkor

- a) megegyezik
  - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
  - ab) az SZT-n feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
- b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.

**(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható**

- a) épületköz vagy épülethézag létesítése,
- b) épület hátraléptetése,
- c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

**(4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.**

**(5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza**, legalább az egymással szemkötti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de **legalább 10,0 méter– közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 méter– távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat**, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

**(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának az 5 métert el kell érnie**, amelybe épületrész nem nyúlhat. Fentiekől eltérő megoldás csak kialakult állapot és támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható.

A gépjárműtárolásra az alábbi előírások vonatkoznak:

### „13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások

**16. § (1)** Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(3) Az **Ln-1**, a **Ln-2**, a **Vt-V** és a **Vi-1/K-1** jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtér-beépítést – **a személygépjármű tárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani**, más megoldás csak támogató főépítési konzultáció esetén alkalmazható. [...]

### 14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások

**17. § (1)** A lakóépületet kivéve, **új építmény**, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához **minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani** az alábbi esetekben:

- a) az **50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél**,
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,
- c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
- b) amennyiben az építési telken az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.”

A tervezett fejlesztés szállásjellegű rendeltetést – kollégiumot – is tartalmaz, melynek okán a jelenlegi szabályok szerint autóbusz elhelyezési kötelezettség keletkezik a telken belül. Érdemes megjegyezni, hogy ez az előírás nincs egészen összhangban a magasabb szintű építési kormányrendeletben (OTÉK) foglaltakkal, mely az alábbiakat írja elő az autóbusz megállóhely létesítési kötelezettség kapcsán:

### „Járművek elhelyezése

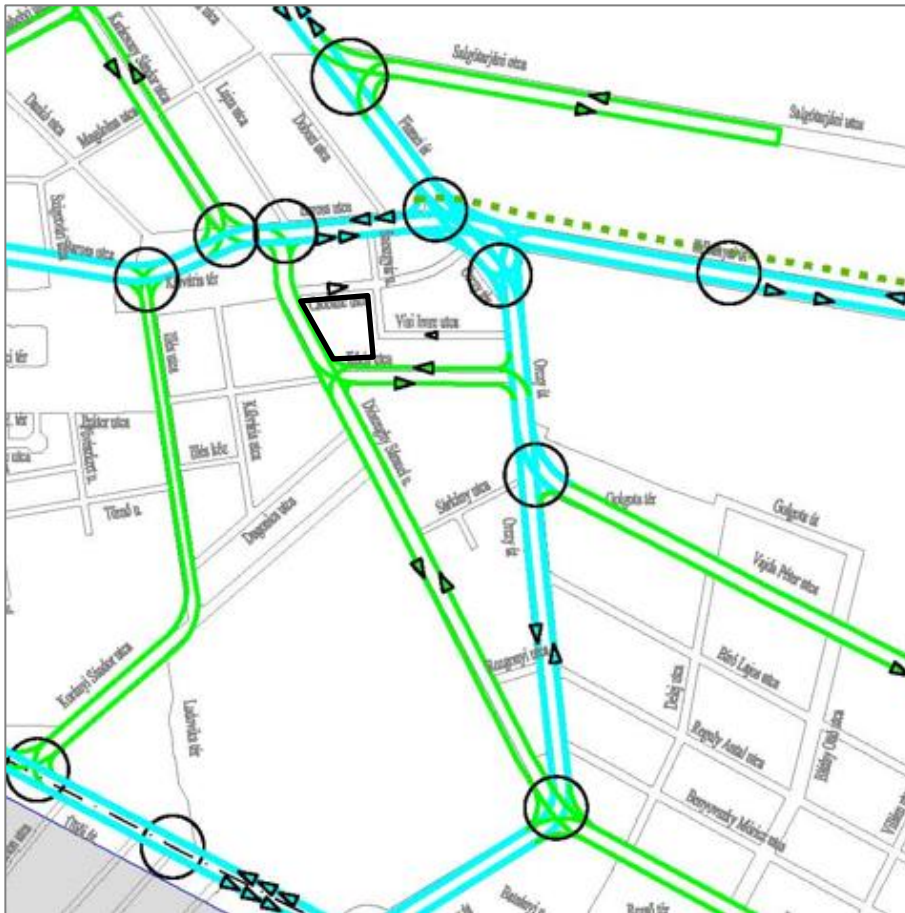
**42. § (1)** Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani. [...]

(4) **Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni** – a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően –

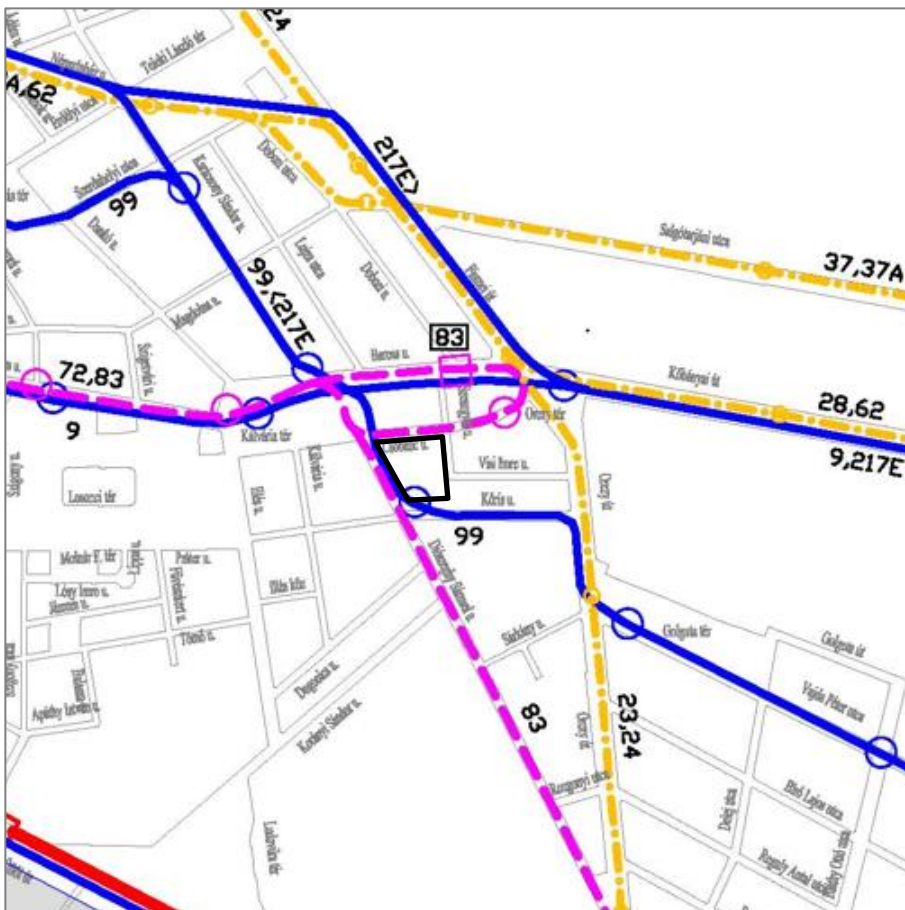
- a) minden olyan építményhez **200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell; [...]**”

Mivel a kollégium funkció esetében nem kell ilyen jellegű forgalomra számítani, a JÓKÉSZ azonban a szállás jellegű rendeltetések mindegyikét egyben, tipizálás nélkül szabályozza a kérdésben, a szabály módosítását tervezi az Önkormányzat jogharmonizáció keretén belül. Fontos megjegyezni, hogy 2025. június 30. után indított építéshatósági eljárásokban már az új kormányrendelet, a TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) lesz érvényben, mely felülír minden, vele ellentétes helyi szintű szabályozást a parkolás kérdésében. A TÉKA az autóbusz elhelyezést tekintve az OTÉK-kal azonos előírásokat tartalmaz, így a JÓKÉSZ jogharmonizációját mindenképpen szükséges és érdemes elvégezni rövid eljárásban.

## 2.2 Közlekedési adottságok



Az ingatlant déli és nyugati irányból kétirányú forgalmat bonyolító gyűjtőutak határolják. A környező útcsatlakozásokban jelzőlámpás kereszteződés jelenleg nincs.



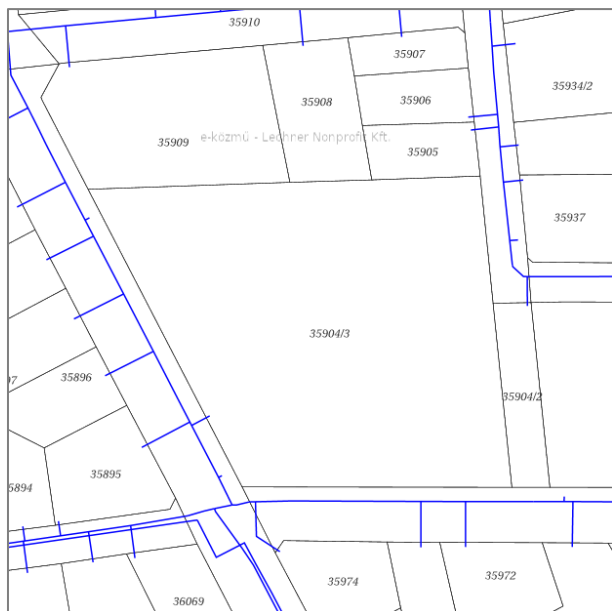
A fejlesztési telek nyugati és déli határán húzódó utcákon közlekedik a 99-es autóbuszjárat, melynek megállója a Kőrös utca – Diószegi S. utca kereszteződésében található.

A Diószegi S. utcán halad továbbá a 83-as jelzésű trolibusz járat is, melynek megállói gyalogos távolságra helyezkednek el a telektől. A legközelebbi metrómegálló az Üllői úton található Klinikák M3 megálló, mely nagyjából 1 km távolságra van a telektől.

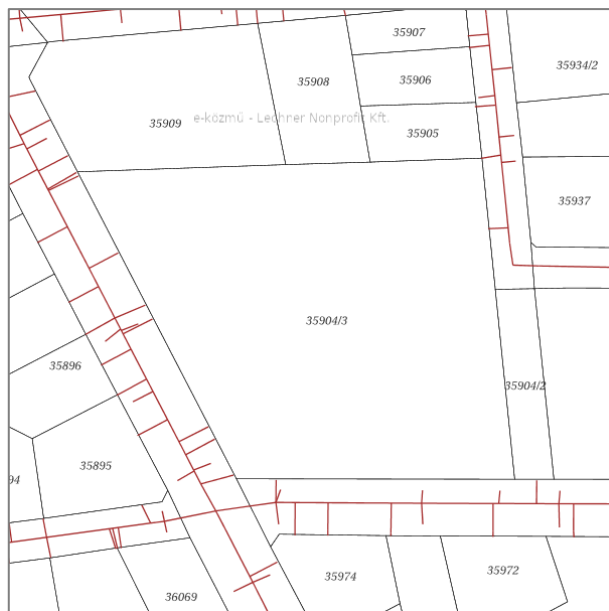
## 2.3 Közművesítettség

A kerület a főváros régen beépített területe, így közműellátása ennek megfelelően szintén régebben épült ki, a kerület döntő hányada a múlt század eleje óta teljes közműellátással rendelkezik. Már akkoriban is biztosított volt a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz, valamint a közsatornás vízvezetés is, emellett az energiaellátást szolgáló a városi gázellátás. Távhővezeték a környéken nem található.

A tervezési terület **teljes közműellátással** rendelkezik, a korábbi és a jelenlegi rendeltetése miatt is valószínűsíthetően jelentős közműkontingensekkel rendelkezik.



Vízellátás



Szennyvízelvezetés



Villamosenergia ellátás



Gázellátás



Hírközlési hálózat

### 3 A FEJLESZTÉSI CÉL ÖSSZEFOGLALÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV („DIÓ 8” projekt)

#### Megbízói szándék

A fejlesztési telek tulajdonosának szándéka, hogy a hosszú ideje tulajdonában lévő, kihasználatlan telek területére ingatlanfejlesztő és építész tervező bevonásával olyan komplett tervdokumentációt készíttessen, mely az ingatlan lakó- és szállás jellegű épületekkel történő beépítését irányozza elő.

Az elkészült – és az alábbiakban bemutatott – tervdokumentáció eredményeként, figyelembe véve a környéken tervezett és megépült oktatási (NKE) és kutatási beruházásokat (SOTE), ezek részbeni kiszolgálása érdekében egy **269 szobás kollégium** és az első, vagy kislakást keresők számára **236** modern, energiatakarékos **lakás** létesülhet a telken. A projekt megvalósítója nem a jelenlegi tulajdonos, a telek a terv engedélyeztetését követően értékesítésre kerül egy olyan ingatlanfejlesztőnek, aki annak megfelelően a beruházást megvalósítja majd. Az ingatlanfejlesztő jelenleg még nem ismert, azonban több potenciális céggel folynak tárgyalások. A beruházás várhatóan az építési engedély megszerzését követő 4 éven belül tud megépülni.

A beruházás megvalósulásával a beépítés egyrészt illeszkedne a környéken elindult közterületi- és magáncélú fejlesztésekhez, valamint a környéken folyamatosan zajló megújulási folyamatokhoz, másrészt a projekt megvalósulása csökkenteni tudná a kollégiumi férőhelyek, illetve az újépítésű lakóingatlanok jelenlegi hiányát. A főrendeltetésekén kívül (lakó, kollégium) az épületek **földszintjein** – a mindenkor piaci igényeknek megfelelő – **egyéb szolgáltató funkciók** is megjelenhetnek, melyek a környék lakosságának kiszolgálásában játszhatnak fontos szerepet.

A Szeszgyár közben kialakított Szeszgyár park mentén, valamint a Kőrös utca egy szakaszán, a szabályozási tervben előírtakhoz igazodva rendezett, **magas színvonalú előkert zöldfelület (park)** kerül kialakításra a beruházás keretén belül, mely közvetlen kapcsolatban áll majd a csatlakozó Önkormányzati közterületekkel, melyeket a Dió 8 telken kiszabályozott előkert példájára a szemközti tömbök mentén is szélesíteni lehetne a jövőben, minőségi közösségi tereket létrehozva.

#### Szabályozási előírások

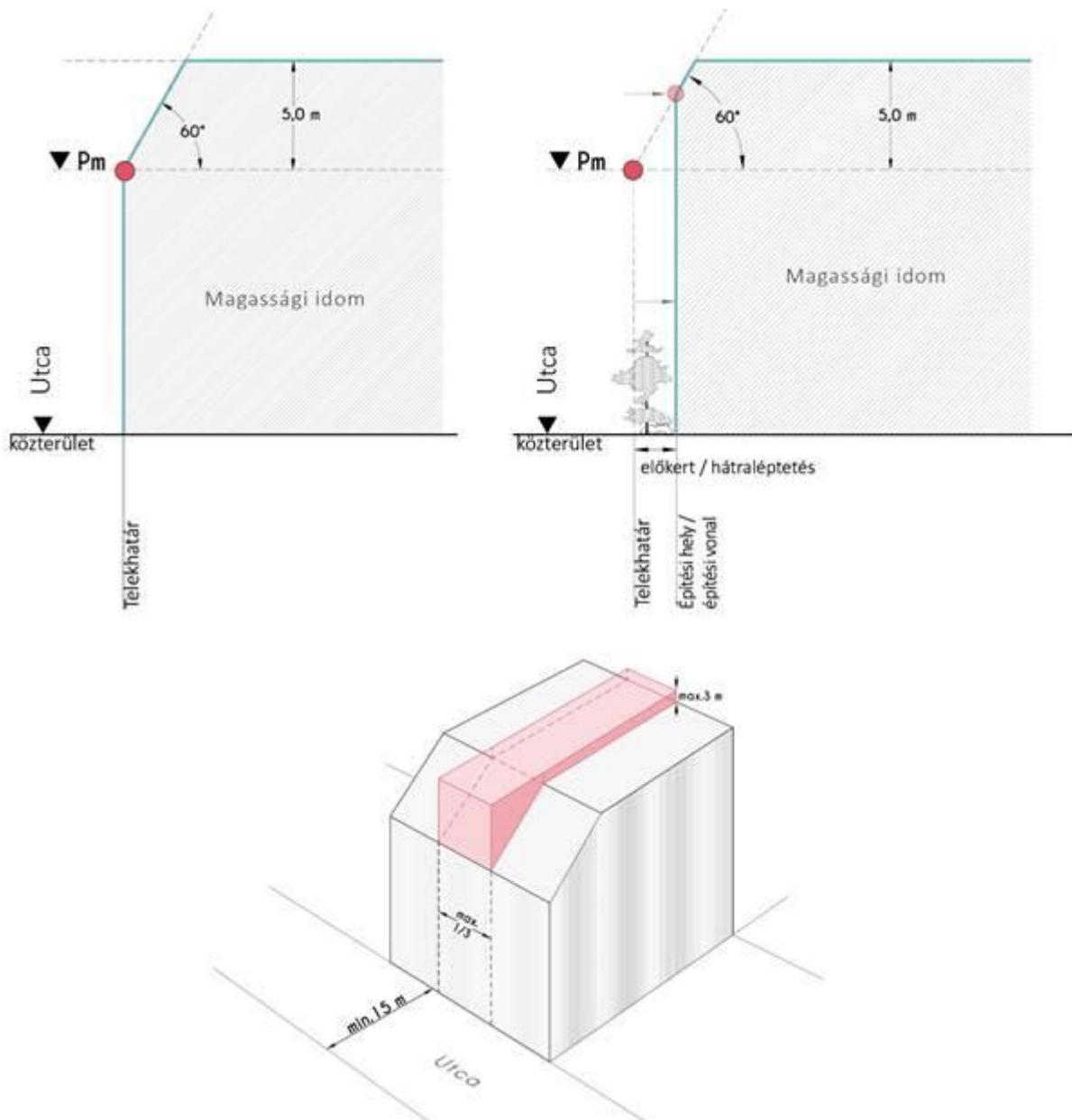
Az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a terepszint felett 60%-os beépíthetőséget, 3,5 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup> általános célú szintterületi mutatót, valamint a környező utcák jelenlegi beépítéseit, illetve a közterületi szélességeket is figyelembe vevő eltérő, 17,0, 18,0 és 21,0 m-es utcai párkánymagassági értékeket írnak elő. Ezt egészíti ki a terepszint alatti 80%-os beépíthetőség, illetve az 1,0 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup> parkolási célú szintterület és a 35%-os minimálisan előírt zöldfelületi arány.

A Szabályozási Terv a Diószegi Sámuel utcán, annak a Kőrös utcára beforduló szakaszán, valamint a Szeszgyár utcában kötelező telekhatáron álló építési vonalat határoz meg, a Kőrös utca többi része és a Szeszgyár köz 'előkertes' telepítéssel építhető be. További kötelezően megvalósítandó elem a gyalogos átközlekedés biztosítása a telken kelet-nyugati irányban.

Mindezen előírások maradéktalanul figyelembevételre kerültek a beépítés tervezése kapcsán, emellett a tervező élni kíván a **JÓKÉSZ 25. §-a** adta **szintterületi mutató növelés lehetőségével, 10% erejéig**, mellyel a jelenlegi 3,5 helyett **3,85 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup> szintterülettel** tervezte az épületeket. Az előírásoknak megfelelően a tulajdonos a növelésért cserébe helyiséget, valamint (korlátozottan) közhasználatra bocsátott területeket kíván az önkormányzat számára átadni, melyről bővebben az 5. fejezetben olvashatnak.

#### Beépítési terv, tömegformálás

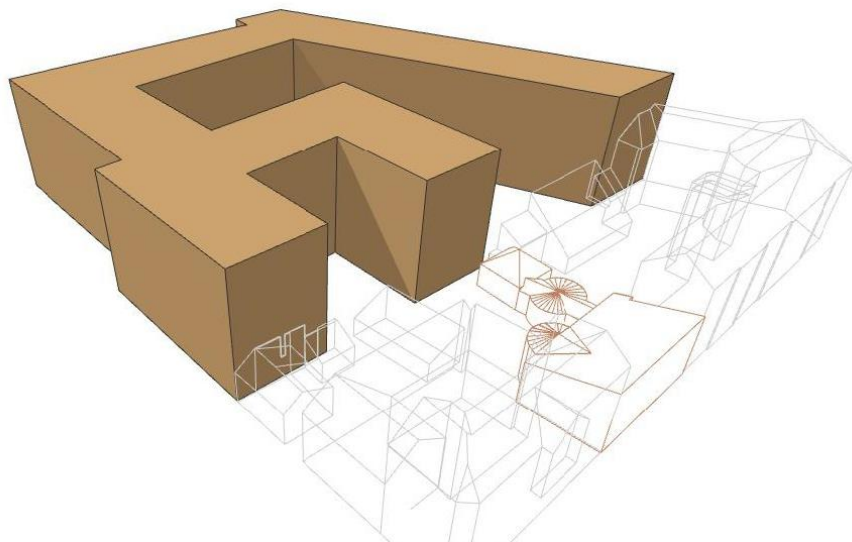
Az épületszárnyak kialakítása során figyelembevételre került a kötelezően előírt 'zárt sorú', telekhatárra telepített és az 'előkertes' beépítési mód, valamint a megengedett legnagyobb utcai párkánymagassági szabályozás értékei is, kiegészítve a **párkánymagassági részletszabályozásból** adódó tetőemelet-képzéssel.



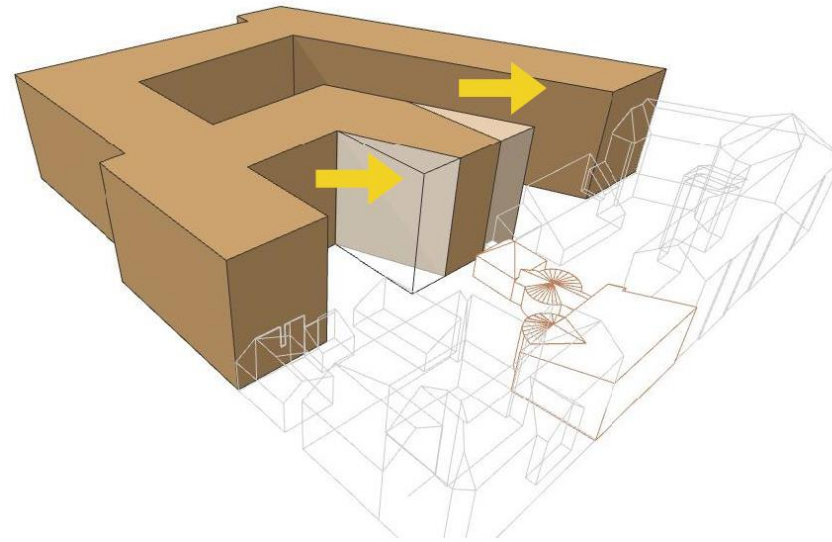
JÓKÉSZ – párkánymagassági részletszabályok

A kedvezőbb **benapozás** és a belső udvarok megnyitása miatt mindhárom utca irányába egy-egy 'átvágás' került betervezésre a felsőbb szinteken. Ezek a megnyitások lehetővé teszik, hogy az utcai közterületek vizuálisan összekapcsolódjanak a belső kertek zöldfelületeivel.

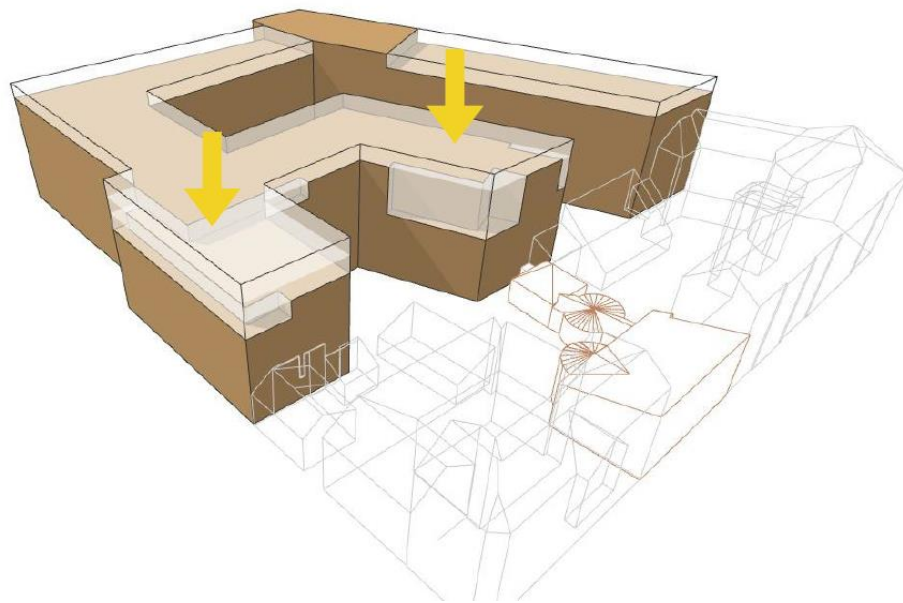
A tömbbelsőben elhelyezett belső épületszárny U-alakban összeolvad a Szeszgyár utcai épületszárnyal és egy zárt udvart hoz létre. Mivel ez az udvar kapcsolatban van a szomszédos telken lévő, Csobánc utcai Mesevár **óvoda kertjével**, így a belső épületszárnyat elfordítottuk nyugat felé, hogy az óvoda – nagyméretű lombos fákkal sűrűn benőtt – udvara a lehető **legjobb benapozással rendelkezzen**.



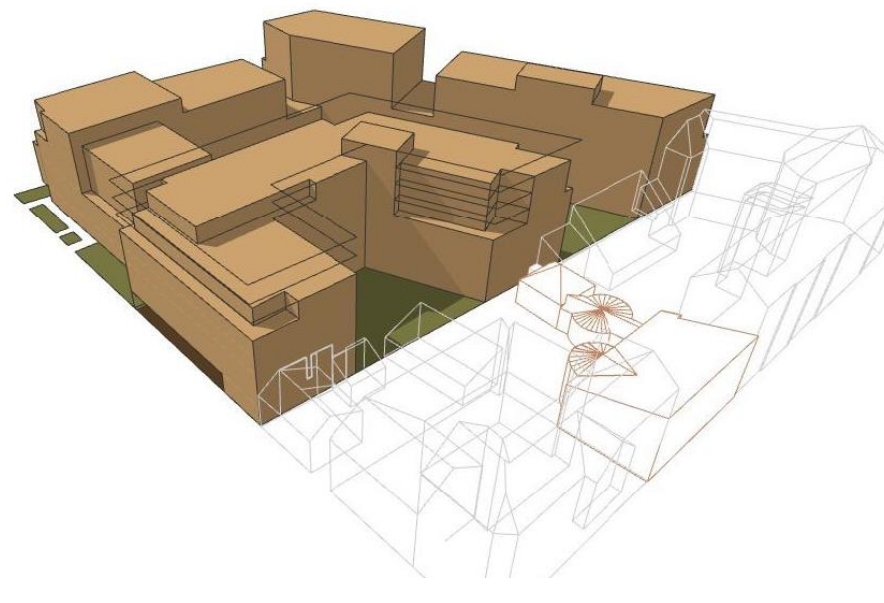
*zárt sorú csatlakozás*



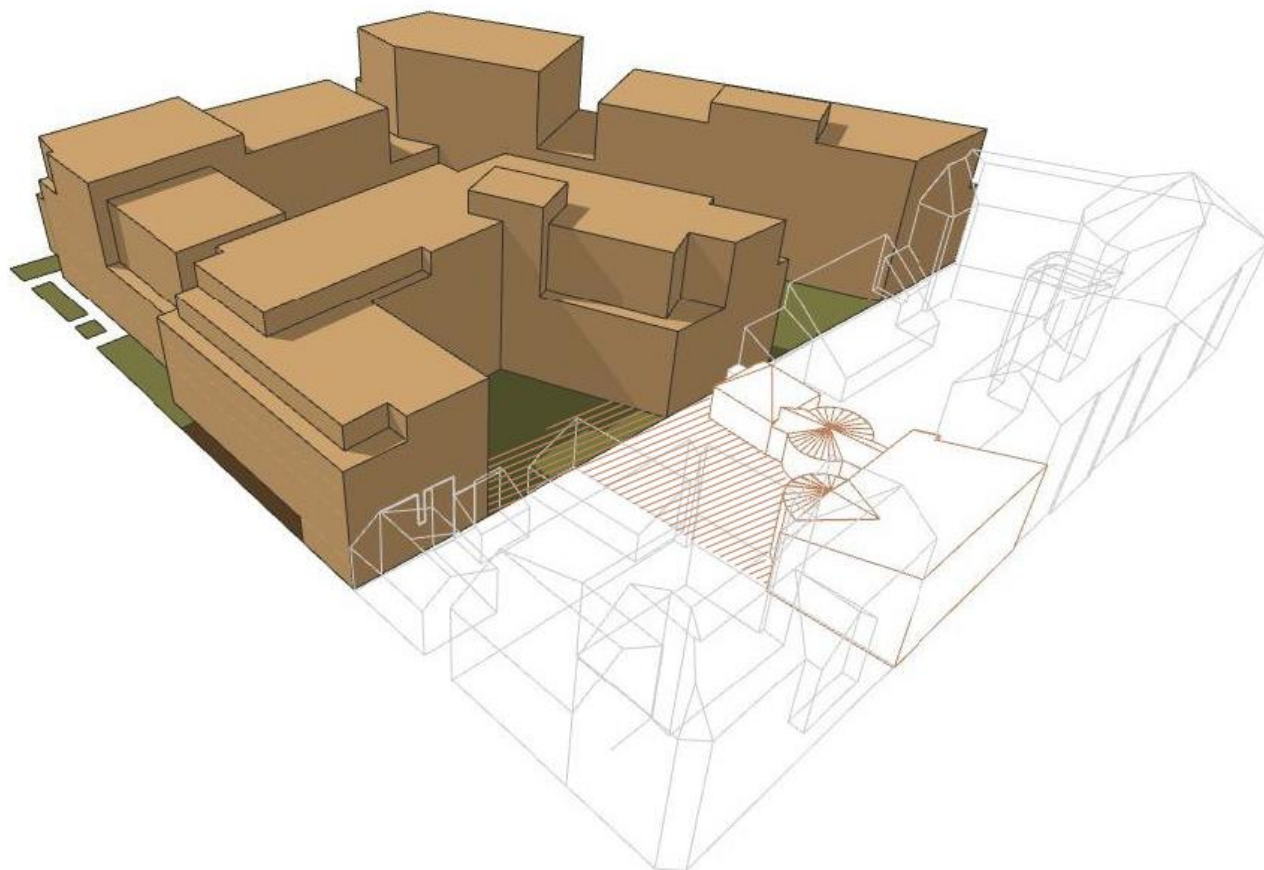
*belső udvar megnyitása*



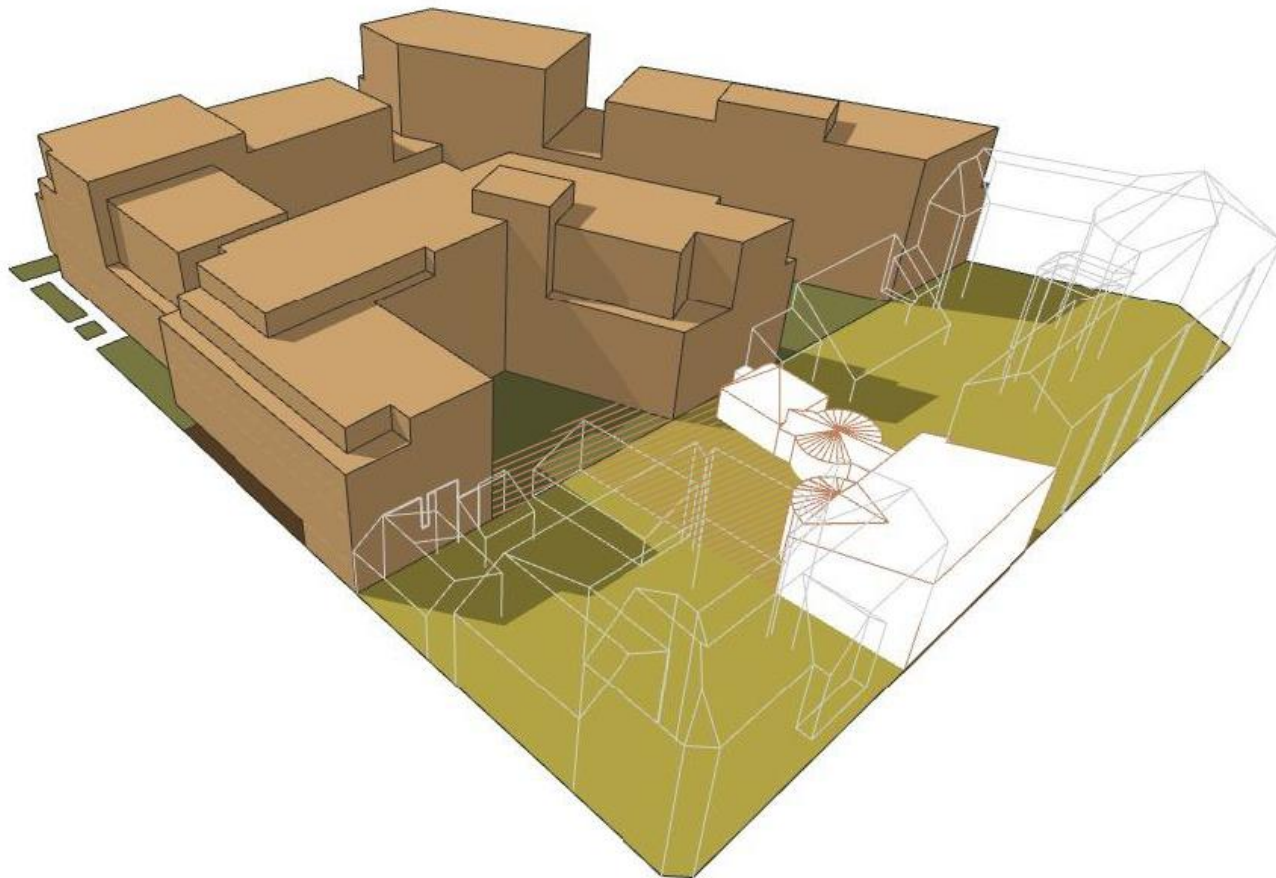
*magassági visszaléptetése*



*magassági illeszkedés*



*Óvodaudvar kertkapcsolata*



*Óvodaudvar benapozása délelőtt*

A két különböző főrendeltetés egymástól szétválasztva jelenik meg a terven: a Diószegi Sámuel úttal párhuzamos épületszárnyban a kollégiumi férőhelyeket biztosító szobaegység került elhelyezésre, melyek többféle elrendezésben és méretben igazodnak az igényekhez. A telek keleti részére, két belső udvar köré szerveződve, 236 db lakóegységet tartalmazó lakófunkció került.

A pincszinti parkolók (nagyjából 230) megközelítése egy darab, kétirányú be- és kihajtást lehetővé tevő rámpán keresztül biztosított az észak-nyugati oldalon, a Diószegi Sámuel utcáról nyílóan. A földszinten további 30 parkolóhely kerül kialakításra a szükséges számú kerékpártárolóval együtt, melyek megközelítése a Kőrös utca felől történik kétirányú gépjárműbehajtón keresztül.

A telken belüli, a JÓKÉSZ szerint kötelező autóbuszparkoló kialakításával kapcsolatban az önkormányzattal történt egyeztetéseknek megfelelően várható a vonatkozó előírás magasabb szintű jogszabályhoz való igazítása, mely során az ilyen jellegű kötelezettség várhatóan megszűnik.

Az igénybe vett szintterületi mutató kedvezménnyel a projekt kapcsán létesülő összes bruttó szintterület (valamint a többi építési paraméter) így alakul:

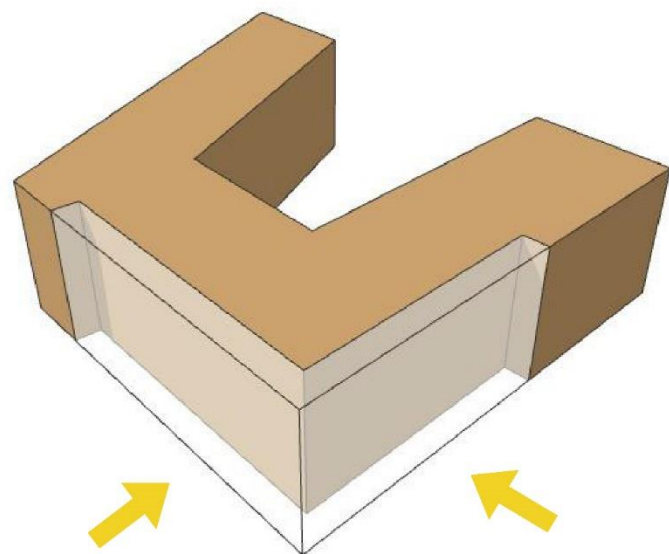
| telek területe                                                                 | 8 345 m <sup>2</sup> |        |                                                                        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|--------|
|                                                                                | HATÁLYOS ELŐÍRÁS     |        | KEDVEZMÉNY<br>FELHASZNÁLÁSÁVAL<br>LÉTESÍTEHTŐ BEÉPÍTÉSI<br>PARAMÉTEREK |        |
| beépítettség - terepszint alatt                                                | 85%                  | 7 093  | 83%                                                                    | 6 930  |
| beépítettség - terepszint felett                                               | 60%                  | 5 007  | 59%                                                                    | 4 913  |
| szintterületi kedvezmény mértéke (JÓKÉSZ)                                      | 10% (= 0,45)         |        | 3 755 m <sup>2</sup>                                                   |        |
| szintterületi mutató változás <u>általános</u><br>rendeltetésre bontva (szmá)  | 3,50                 | 29 208 | 3,50 + 0,35<br>(10%) =<br>= 3,85                                       | 32 128 |
| szintterületi mutató változás <u>parkolásra</u><br>rendeltetésre bontva (szmp) | 1,00                 | 8 345  | 1,00 + 0,10<br>(10%) =<br>= 1,10                                       | 9 180  |
| össz. szintterület kedvezménnyel (szmá + szmp)                                 | 4,50                 | 37 553 | 4,95                                                                   | 41 308 |
| zöldfelület                                                                    | 35%                  | 2 920  | 37%                                                                    | 3 055  |
| párkánymagasság (Pm.)                                                          | 21m                  |        | 21m                                                                    |        |
|                                                                                | 18m                  |        | 18m                                                                    |        |
|                                                                                | 17m                  |        | 17m                                                                    |        |
| parkolószám (db)                                                               | 236+11               |        | 247                                                                    |        |
| szintek száma                                                                  |                      |        | P+F+5-6-7+T                                                            |        |

A továbbiakban bemutatott építési engedélyezési tervdokumentációban szereplő beépítés jelen (munkaközi) változata sem a – 10%-os kedvezménnyel felhasználható – 3,85-ös általános, sem az 1,10-es parkolási célú **szintterületi mutatót nem használja ki**, a terv alapján számított szintterület az alábbiak szerint alakul (ezek az értékek még a további tervezés során természetesen változhatnak, pl. a tervtanácsok által javasolt módosítások átvezetése okán.):

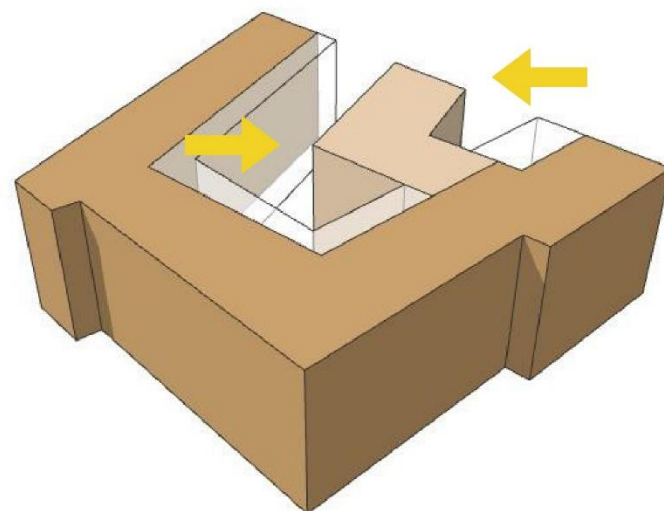
|                                                   |      |                       |
|---------------------------------------------------|------|-----------------------|
| Felhasznált <u>általános</u> szintterület (szmá)  | 3,58 | 29 856 m <sup>2</sup> |
| Felhasznált <u>parkolásra</u> szintterület (szmp) | 0,87 | 7 270 m <sup>2</sup>  |
| össz. felhasznált szintterület (szmá + szmp)      | 4,45 | 37 126 m <sup>2</sup> |

Az építészeti tervdokumentáció részleteit az alábbi tervlapok mutatják be:

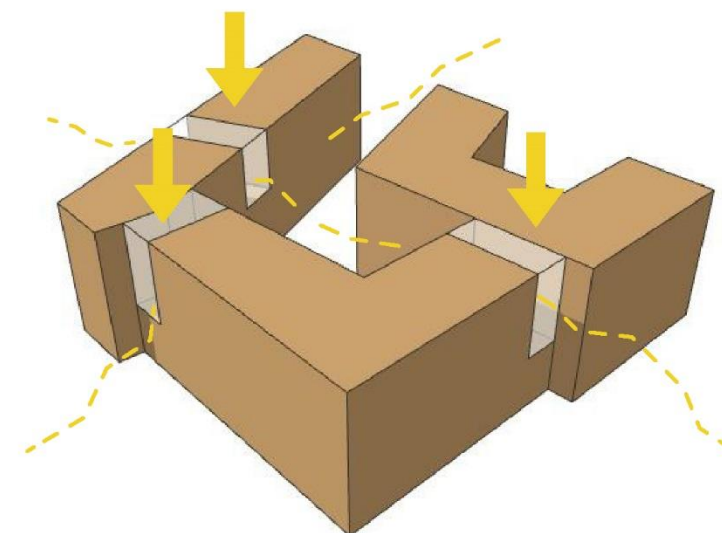




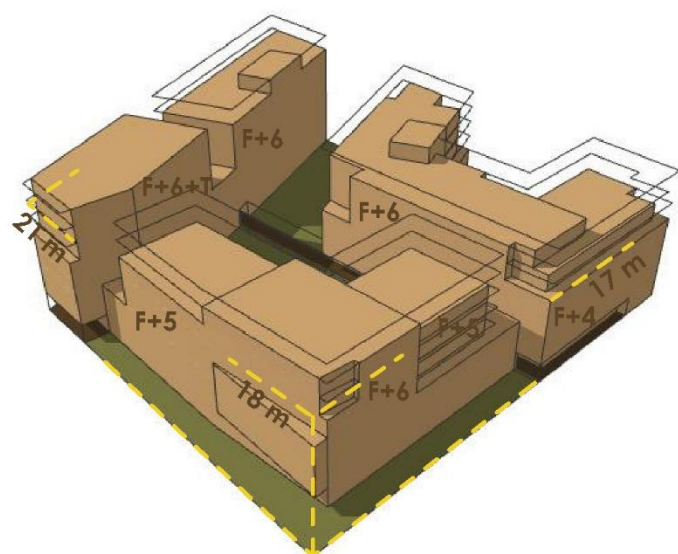
tömegalakítás - építési hely



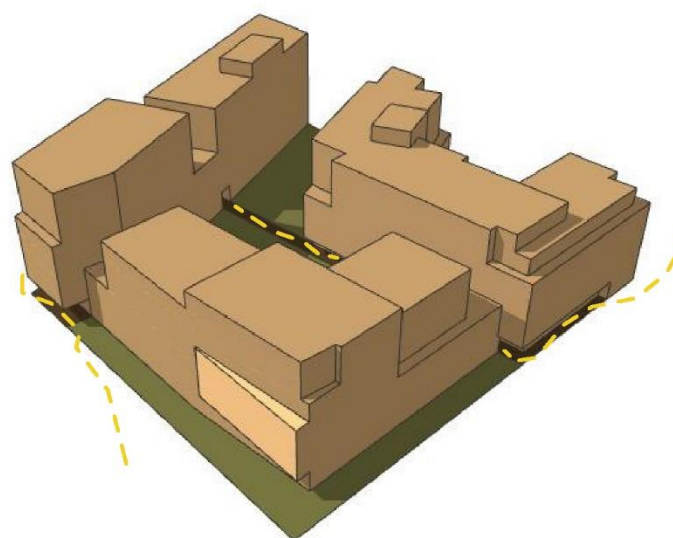
tömegalakítás - beépíthető terület



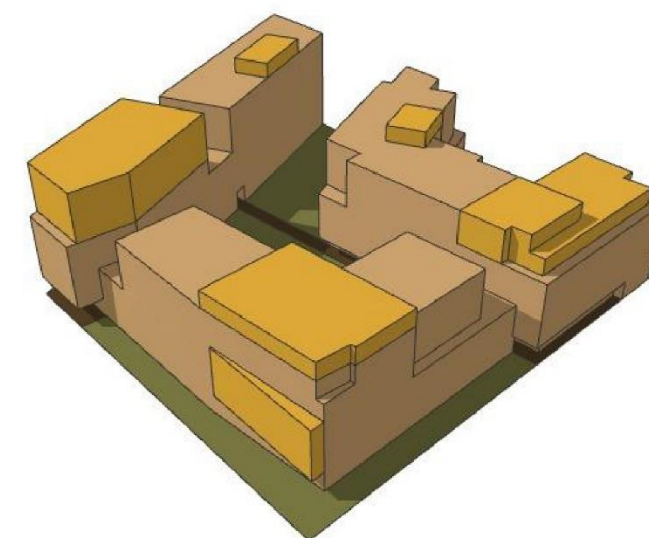
tömegformálás - átvágások



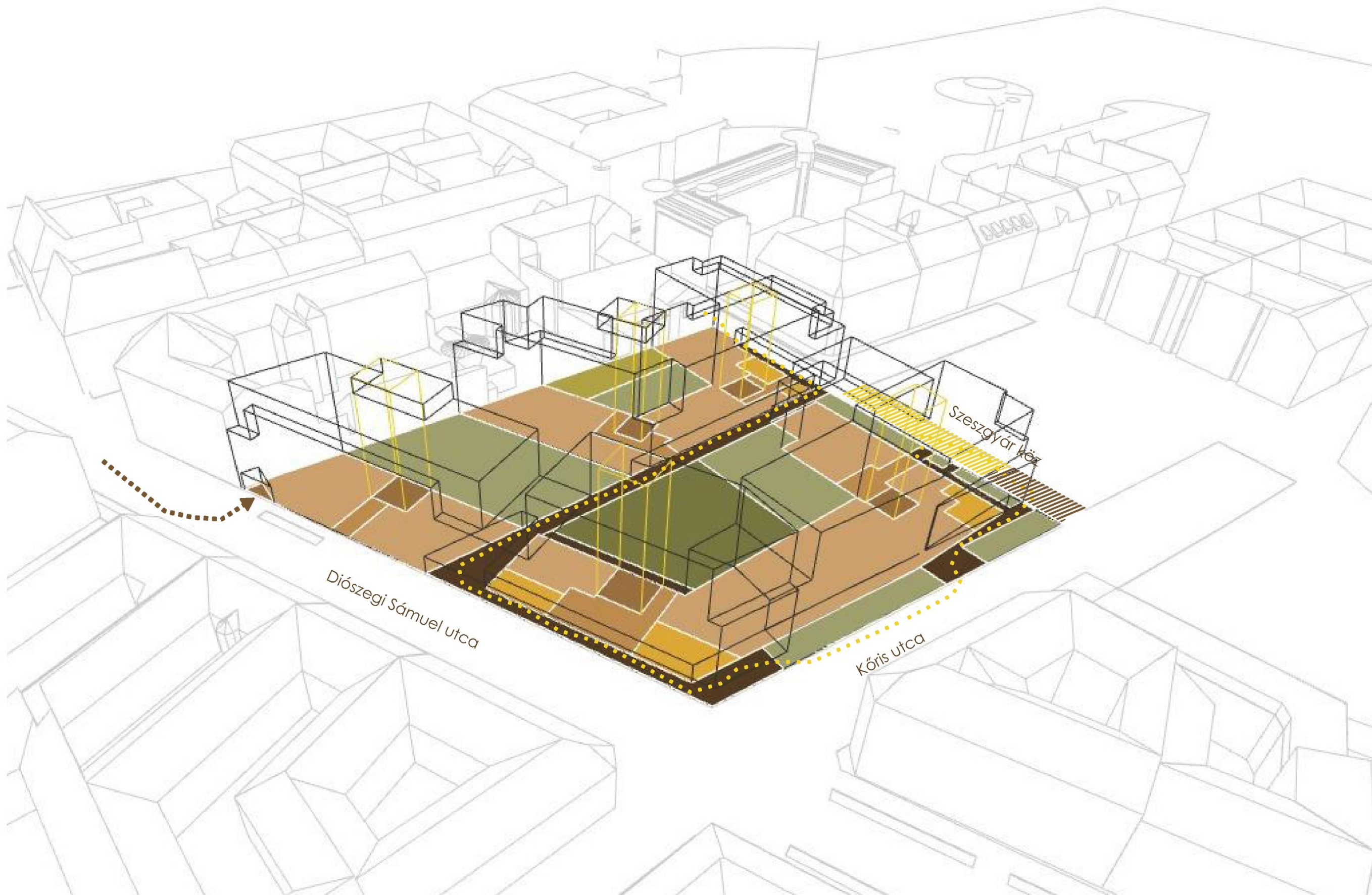
párkánymagasság - szintszám



átközeledés - passzázs és árkád

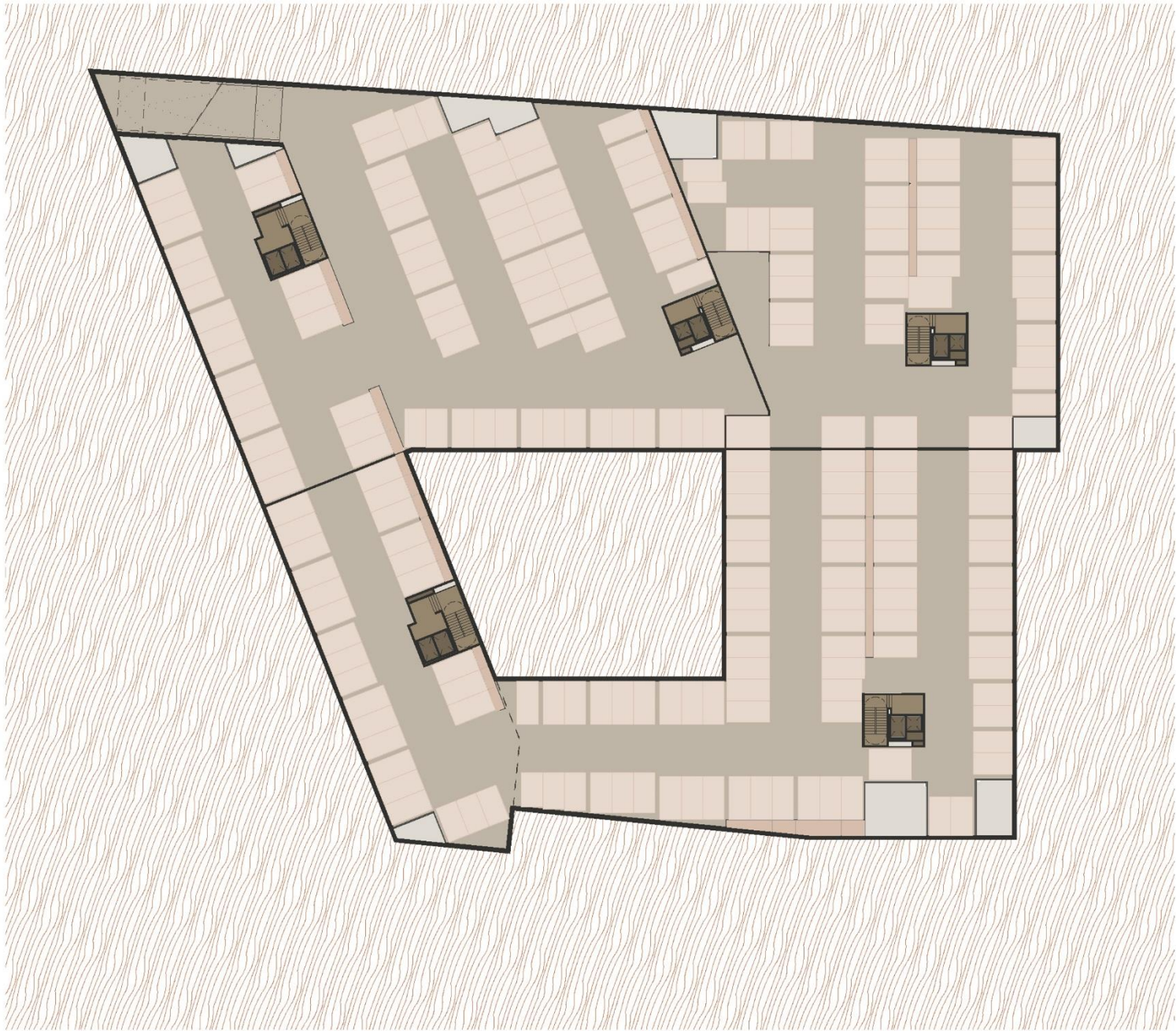


tömegformálás - +10%-os szintterület



- tervezett beépítés
- horizontális közlekedés
- vertikális közlekedés
- passzázs
- közösségi tér
- közösségi kert
- óvoda oktatókert
- magánkert
- autós közlekedés
- közös használatú út
- gyalogos közlekedés
- játszótér

PINCESZINT



FÖLDSZINT



|                                                                                       |           |                                                                                       |               |                                                                                       |              |                                                                                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | passzázs  |  | közeledő mag  |  | szolgáltatás |  | loggia/erkély |
|  | kollégium |  | közeledő      |  | tároló       |  | erkély        |
|  | lakás     |  | egyéb terület |  | parkoló      |  | zöldtető      |



ÁLTALÁNOS EMELET



TETŐSZINT



- |           |               |              |               |
|-----------|---------------|--------------|---------------|
| passzázs  | közlekedő mag | szolgáltatás | loggia/erkély |
| kollégium | közlekedő     | tároló       | erkély        |
| lakás     | egyéb terület | parkoló      | zöldtető      |























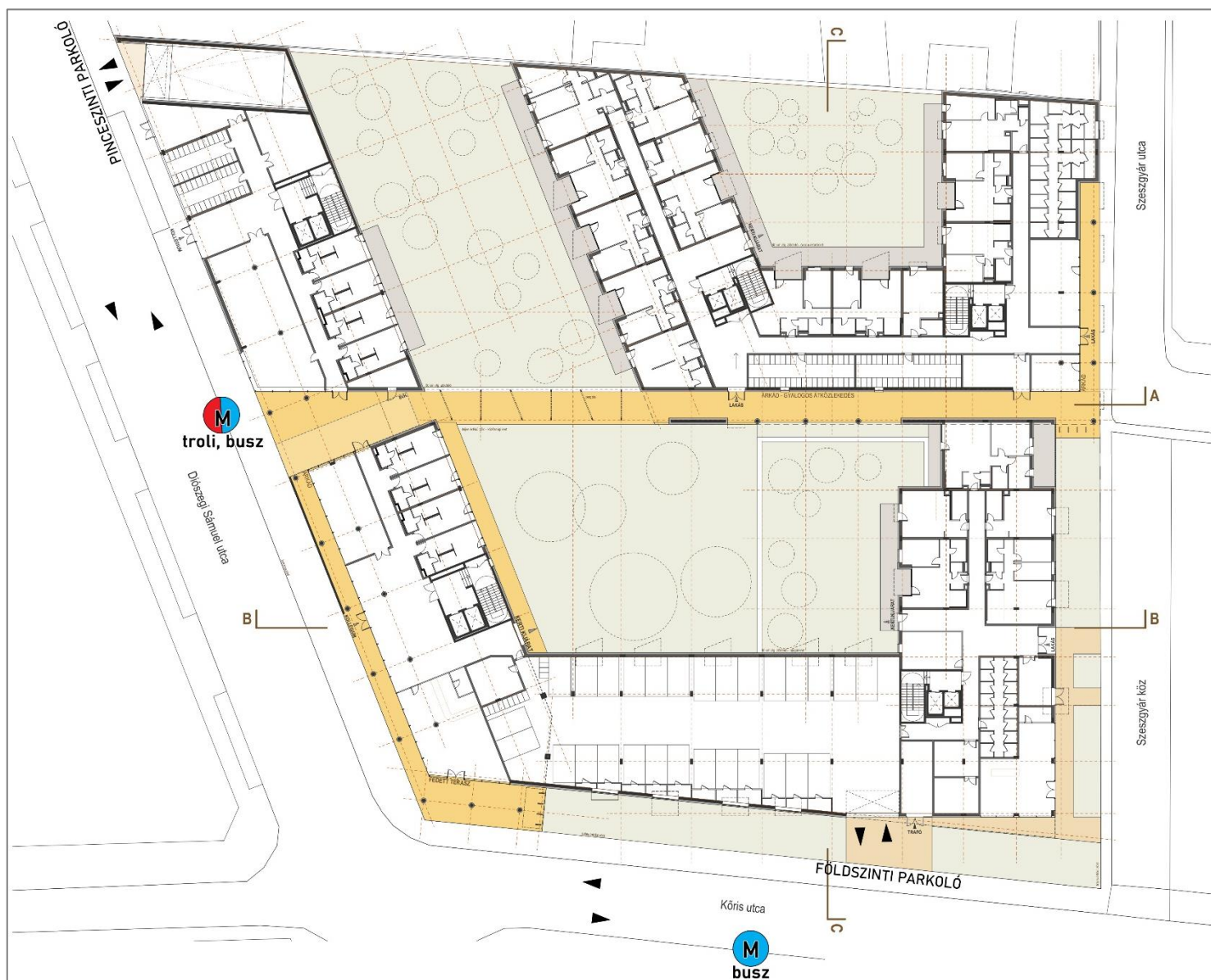
## 4 TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

### 4.1 Közlekedés

A fejlesztési telek úthálózati kapcsolatai, valamint a kialakult forgalmi rend a fejlesztés következtében nem változnak. A környék közösségi közlekedési kapcsolatai kielégítőnek mondhatók, a telek beépítése kapcsán kapacitásbővítésre nincs szükség.

A beépítési terven szereplő földszinti alaprajzon az alábbi kétirányú ki- és behajtást lehetővé tevő gépjármű bejáratok létesülnek majd a telken:

- a telek dél-keleti sarkánál a Kőrös utca felől,
- a telek észak-nyugati részén, a Diószegi Sámuel utcáról nyílóan.



## 4.2 Humán infrastruktúra

(A fejezet a TFK 2019., valamint a JÓKÉSZ 2023 felülvizsgálat megalapozó vizsgálatának felhasználásával készült.  
Tervező: URBANITAS Kft. és HÉTFÁ Kft.)

A KSH Helységnévtár adatai alapján, 2024. 01.01. napján a kerület népességszáma: 70.309 fő, a lakások száma: 48.204 db volt, mely lakosságszám adat ugyan a 2022. évi mélyponthoz képest enyhe emelkedést mutat, de még mindig 5-6000 fővel kevesebb, mint a 2010-es években volt.

A kerületi lakások száma 3-4000 darabbal növekedett ebben az időszakban, az egy lakásra jutó népességszám: **1,46 fő/lakás** volt 2024-ben, így a népességszám-növekedés kapcsán várható népességszámnövekedésnél ezzel az értékkel számolhatunk.

A tervek szerint a területen kb. **236 db lakás** épül majd, amely a fenti adatok alapján kb. 700 fő lakosságot jelent. A lakossám növekedés várhatóan ennél kisebb lesz, mert a lakások egy részét várhatóan józsefvárosi lakosok vásárolják meg. Ennek alapfokú intézményellátási igényét és a szükséges humán infrastruktúra-fejlesztési igényt becsüljük a meglévő kerületi statisztikai adatok és a tervezési gyakorlatban használt normatíva adatok alapján.

A lenti becsült adatok jelen esetben csupán **tájékoztató jellegűek**, nem az infrastruktúra-fejlesztési igényt hivatottak meghatározni, mivel a fejlesztés kapcsán **nem újonnan keletkező építési jogról beszélünk**, hanem a JÓKÉSZ által jelenleg is biztosított vegyes fejlesztésről, melynek kapcsán olyan többlet szociális infrastruktúra igényről nem beszélhetünk, melynek költségeit a fejlesztés megvalósítója kell, hogy átvállaljon.

### A fejlesztés kapcsán becsült alapfokú intézményellátási szükséglet:

Kiindulási adatok:

- Tervezett lakásszám: 236 db
- Becsült népességszám: 345 fő (236\*1,46)
- Várható kerületi **népességszám növekedés** (70%) **242 fő**

| Alapfokú intézmény:     | Tervezési normatíva | 242 lakosra számítva | Meglévő kerületi ellátottság | 242 lakosra számítva |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Bölcsőde</b>         | 20 fh/1000 fő       | 5 fh                 | 7 fh/1000 fő                 | 2 fh                 |
| <b>Óvoda</b>            | 40 fh/1000 fő       | 10 fh                | 17 fh/1000 fő                | 4 fh                 |
| <b>Általános iskola</b> | 4 tanterem/1000 fő  | 1 tanterem           | na.                          | na.                  |

A kerületben összesen hét önkormányzati bölcsőde (továbbá két családi bölcsőde) üzemel, előbbiekben 2021-ben összesen 492 férőhely állt rendelkezésre, mely érték 2012 óta stagnál, a kihasználtság folyamatosan közelítette a 100%-ot. A fejlesztési telekhez legközelebbi bölcsőde a 75 férőhelyes Baross utcai Babóca Bölcsőde, mely nagyjából 300 méterre található.

A kerületben az óvodai férőhelyek száma 2023.októberében 1205 férőhely volt, a gyermek-létszám 1058 fő, amely 88%-os kihasználtságot mutat. A fejlesztési telek **közvetlen szomszédjában** helyezkedik el a **Józsefvárosi Óvodák Mackóvár Tagóvodája**, melynek ellátási körzete az alábbi területre terjed ki (lila színnel):



Az óvodába beiratott gyermekek száma 2013 óta lassú, folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. A területi lefedettséget illetően sem a bölcsődék, sem az óvodák terén nem tapasztalhatók jelentősebb hiányok.

Az általános iskolai oktatásban részesülő gyermekek száma a kerületben hosszabb távon csökkenő tendenciát mutat, 2011-2021 között 746 fővel csökkent az oktatásban részesülő gyermekek száma.

A kerületben tanulók 5%-a nem helyi lakos, másik kerületből, településről jár be. A feladatellátási helyek átlagos létszáma (az általános iskolák mérete) 229,4 fő volt 2021-ben, ami az összbudapesti átlagnál (292,3 fő) kevesebb. 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 kerületi térinformatikai adatszolgáltatás alapján az Orczy negyedben jelenleg nem található általános iskola, a legközelebbi intézmény a (jelenleg 17 osztállyal működő) Losonci Téri Általános Iskola, mely nagyjából 700 méterre található a fejlesztési telektől.

## 5 A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZERINT FELHASZNÁLHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ-KEDVEZMÉNY KAPCSÁN KÖTENDŐ TRSZ TARTALMA

A hatályos JÓKÉSZ lehetővé teszi, hogy az Önkormányzattal való településrendezési szerződés megkötése esetén az egyes építési övezetek területére megállapított szintterületi mutató 10%-kal megnövelhető legyen, amennyiben az ezt kérvényező a TRSZ-ben valamilyen területet, vagy létrejövő helyiséget közcélra átad.

A projekt tervezése kapcsán a tervező és a megbízója élni kívántak ezzel a lehetőséggel, hogy ezáltal a kialakuló épülettömegek – az elhelyezhető plusz lakásszámon túl – hozzájárulhassanak ahhoz, hogy a közterületek felé nézően egy kevésbé monoton, eltérő magasságokkal, megnyitásokkal és tagolt tömegképzéssel rendelkező sziluett rajzolódjon ki.

Fontos megjegyezni, hogy a beruházás a szintterületi mutató kedvezmény nélkül is megvalósítható a hatályos 3,5-ös szintterületi mutatóval.

A 10%-os többlet szintterületért cserébe, az önkormányzattal történt tárgyalások során a tulajdonos az alábbi közcélú hozzájárulásokat teszi:

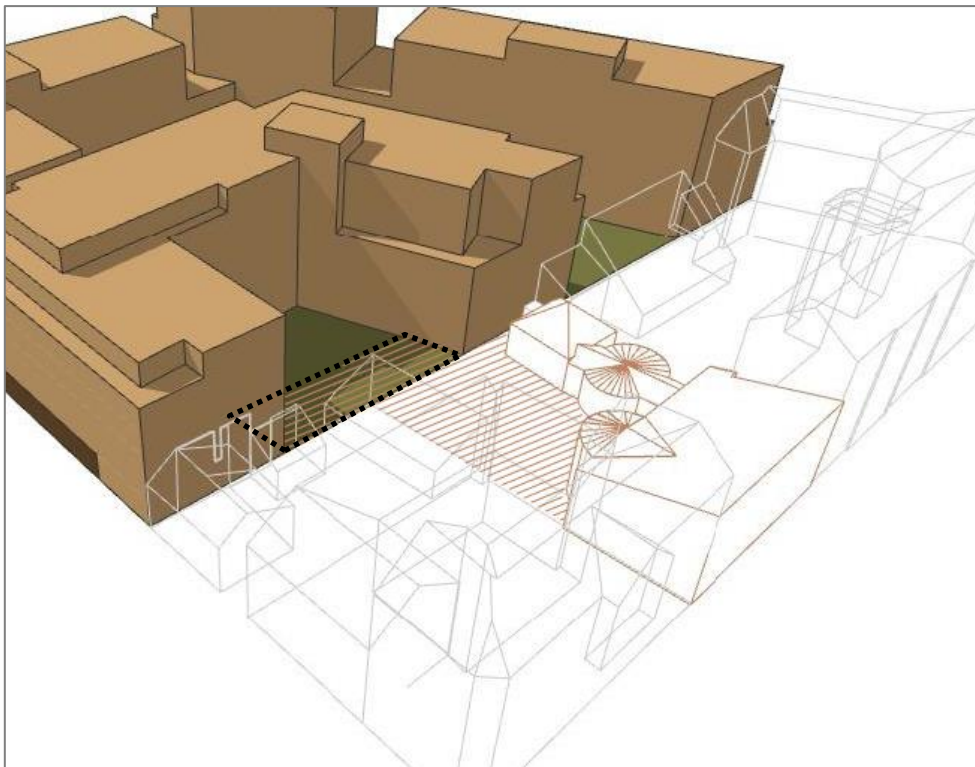
### Közösségi kert, passzázs

A szabályozási előírásokban is szereplő, gyalogos forgalom számára történő megnyitás (passzázs) kerül kialakításra a Szeszgyár utca és a Diószegi Sámuel utca között, amelyhez a közterületek felé árkádokat alakítanak majd ki. A passzázs reggel **8:00 és este 22:00 óra között szabadon átjárható lesz**, ezt követően kapuval elzárásra kerül a jövőbeni lakók nyugalma és biztonsága érdekében.



*Gyalogos passzázs látványképe (készítette: ArtOne Architects Kft.)*

A belső udvarok zöldfelületei részben magánkertként, részben közösségi kertként kerültek megtervezésre. A **belső zárt udvar egy része** a projekt megvalósulását követően **megnyitásra kerül a szomszédos Mackóvár tagóvoda részére**, a napközbeni oktató jellegű kerthasználat céljából.



**Amennyiben** az Önkormányzattal való egyeztetéseknek megfelelően a buszparkolási kötelezettség megszüntethető a telken, úgy a kerülete rész Önkormányzati képviselőjének kérése alapján, a Kőrös utca – Szeszgyár utca sarkon a **földszinti helyiséget** a Tulajdonos az **Önkormányzat tulajdonába adja**, melyet az Önkormányzat később kiadhat, vagy más módon hasznosíthat.

