



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI
ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
45/2023. (XII.14.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK
2. sz. ESETI MÓDOSÍTÁSA
KÉT TÖMBÖT ÉRINTŐEN

Készítette:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros
Önkormányzata megbízásából

az

Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.



2025

Tervezők névsora



1094 Budapest, Angyal utca 13. 4/3.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Vezető tervező:

Berényi Mária
okl. építészmérnök
TT/1 01-0654

A hatályos KÉSZ készítésében közreműködött:

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

Közműtervező:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418

Bíró Attila
okl. építőmérnök
VZ-TEL 01-2456



Közlekedés Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám
okl. építőmérnök
TKö 01-3157

Tájrendezés-, zöldfelületek, környezetvédelem:

Meszesán Péter
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5340

A dokumentáció Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Irodája munkatársainak közreműködésével készült, az Önkormányzat által támogatott telepítési tanulmánytervek és a vonatkozó településrendezési szerződések felhasználásával (készítették: URBANITAS Kft. és Vikár & Lukács Kft. – 2025. és Fernezelyi Kft. – 2025.)

Berényi Mária
Ügyvezető igazgató

Tartalomjegyzék

SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ	4
1 BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK	5
2 SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ	7
2.1 A tervezési terület lehatárolása, környezetének bemutatása	7
2.1.1 1. jelű terület: A Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb	7
2.1.2 2. jelű terület: Az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb	8
2.2 A hatályos fejlesztési és rendezési dokumentumok bemutatása a módosítás céljával összefüggésben	9
2.2.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021), valamint Budapest Főváros Településterve	9
2.2.2 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)	14
2.3 A meglévő állapot bemutatása	17
2.3.1 Épített környezet	17
2.4 Közlekedés	22
2.4.1 Közúti közlekedés	22
2.4.2 Közösségi közlekedés	23
2.4.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	23
2.4.4 Parkolás	24
2.5 Közműellátás	24
2.6 Környezetvédelem	25
2.7 A tervezett állapot bemutatása	26
2.7.1 A módosítás során elérendő célok összefoglalása	26
2.7.2 Környezetalakítási javaslat (beépítési koncepció) a fejlesztéssel érintett tömbre és a határoló közterületekre	30
2.8 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztések	36
2.8.1 Közlekedés	36
2.8.2 Közműellátás	38
2.9 Szabályozási koncepció	40
2.10 A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés	44
2.10.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MATrT)	44



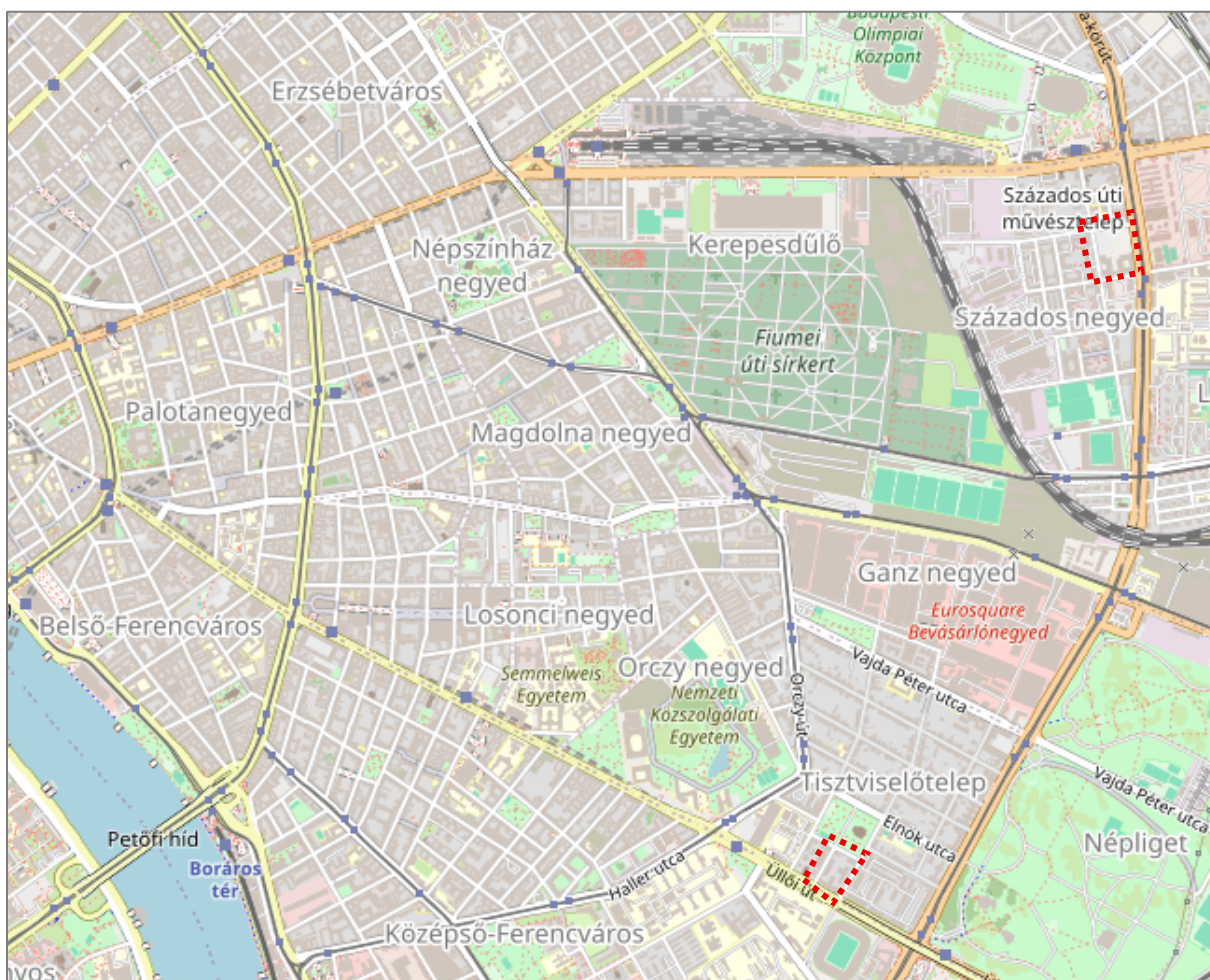
SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1 BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros (továbbiakban: Józsefváros) területére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) a 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a kerület új építési szabályzatát (továbbiakban: KÉSZ), amely 2024.04.01-jén lépett hatályba.

A KÉSZ elfogadása óta eddig egyszer módosult Önkormányzati kezdeményezéssel, azóta merült fel újabb két módosítási igény, amelyeket területtulajdonos ingatlanbefektetők kezdeményeztek az Önkormányzatnál telepítési tanulmányterv benyújtásával. A módosítással érintett két tömb:

- Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb
- Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb.



A módosítással érintett tömbök a kerület átnézeti térképén

A Telepítési tanulmányterveket – partnerségi egyeztetés lefolytatását követően – az Önkormányzat 2025. tavaszán támogatta.

Az Önkormányzat a [68/2025. \(III.27.\)](#) és [97/2025. \(IV.24.\)](#) és számú határozataival elfogadta a telepítési tanulmánytervek tartalmát és a szükséges településrendezési szerződések (továbbiakban: TRSZ) megkötése mellett döntött a JÓKÉSZ eseti módosításának megindításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet \(továbbiakban Trk.\)](#) 7. § (7) és (8) bekezdése alapján a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével a dokumentáció tartalmi követelményeit a kerületi főépítész határozza meg.

Jelen esetben a Főépítész a feljegyzésében a Trk. 8. § előírásait alkalmazta és a megalapozó és alátámasztó munkarészek készítését nem tartotta szükségesnek, így a módosításokat ennek megfelelően egy **szakmai összefoglalóban** szükséges indokolni.

A jóváhagyandó munkarészeket megalapozó **szakmai összefoglaló dokumentáció** az alábbiakat mutatja be:

- Tervezési terület lehatárolása, környezetének bemutatása
- Hatályos (fejlesztési), rendezési dokumentumok bemutatása a módosítás céljával összefüggésben
- Meglévő állapot bemutatása (épített környezet, közlekedés, közművek)
- Tervezett állapot bemutatása:
 - A módosítás során elérendő célok összefoglalása
 - Környezetalakítási javaslat (beépítési koncepció) – Fejlesztési tömb és határoló közterületek
 - A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztések (műszaki és humáninfrastruktúra)
- Szabályozási koncepció
- Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

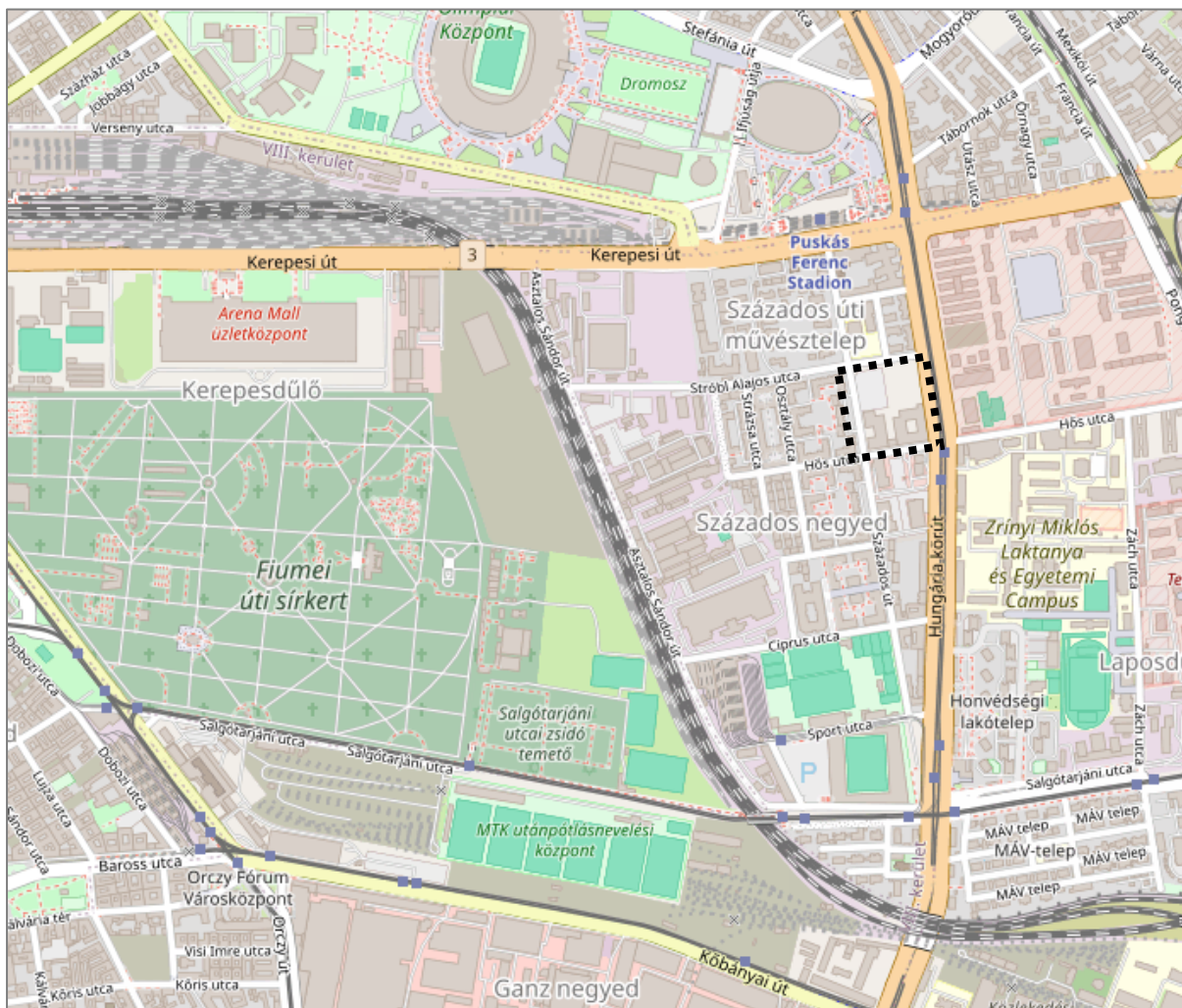
A dokumentáció elkészítéséhez a fejlesztésről készült telepítési tanulmánytervek a Trk. Rendelet 7. § (5) b) pontja szerint felhasználhatók.

2 SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

2.1 A tervezési terület lehatárolása, környezetének bemutatása

2.1.1 1. jelű terület: A Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb

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



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

A városrésznek 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 hidja 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 felől 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.

2.1.2 2. jelű terület: Az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb

A tömb szintén a kerület határán, az Üllői út mentán helyezkedik el a Nagyváradi tér és a Könyves Kálmán körút - Népliget metrómegálló között, a Tisztviselőtelep városrészben.



A Tisztviselőtelep a kerület egyik legkedveltebb városrésze sajátos kisvárosias beépítésével és kiváló infrastrukturális ellátással. A környéket meghatározzák az olyan fővárosi szintű intézmények, mint a Semmelweis Egyetem, a Nemzeti Községi Kenyérgyára, a Szent

István és a Szent László Kórházak, valamint a Heim Pál Országos Gyermekgyógyászati Intézet.

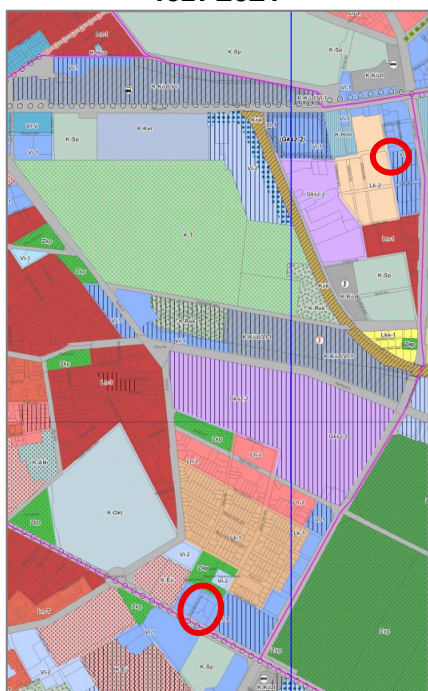
A tömb az országos főútként jelölt Üllői út mentén helyezkedik el, a további határoló Gaál Mózes utca és Bláthy Ottó utcák már kis forgalmi lakóutak, a tömb negyedik oldalán pedig a Szemes Iván tér fásított zöldterülete található a Magyarok Nagyasszonya templommal.

2.2 A hatályos fejlesztési és rendezési dokumentumok bemutatása a módosítás céljával összefüggésben

2.2.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ 2021), valamint Budapest Főváros Településterve

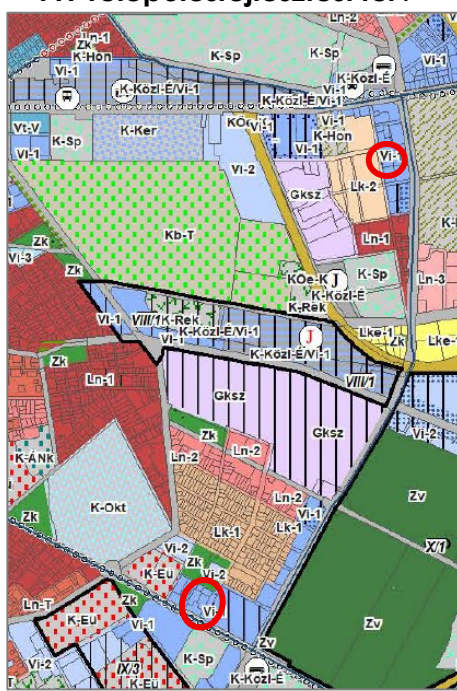
A hatályos KÉSZ a még jelenleg is hatályos fővárosi TSZT-en és FRSZ-en alapul. Budapest Főváros új Településtervének készítése azonban már véleményezési szakaszban van, jóváhagyása ez év végéig várható, így ezt is figyelembe kell venni a tervezés során.

TSZT 2021



Területfelhasználás

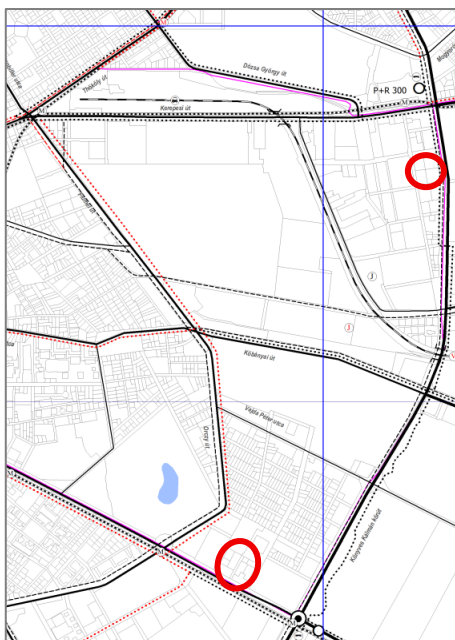
FTT Településfejlesztési terv



Fejlesztési tervlap

A tervlapokon mindkét tömb **VI-1** jelű, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület területfelhasználásba sorolt és egyik sincs kijelölve akcióterületnek.

A TSZT a 2. jelű tömböt még jelentős változással érintettnak jelölte, amelyet a TFT már nem jelölt.

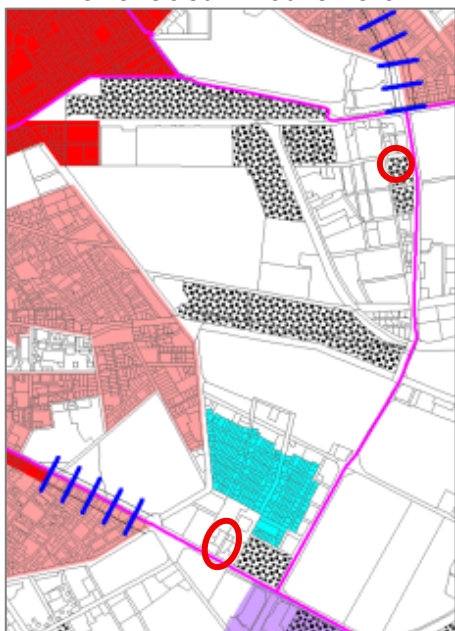


Közlekedési infrastruktúra

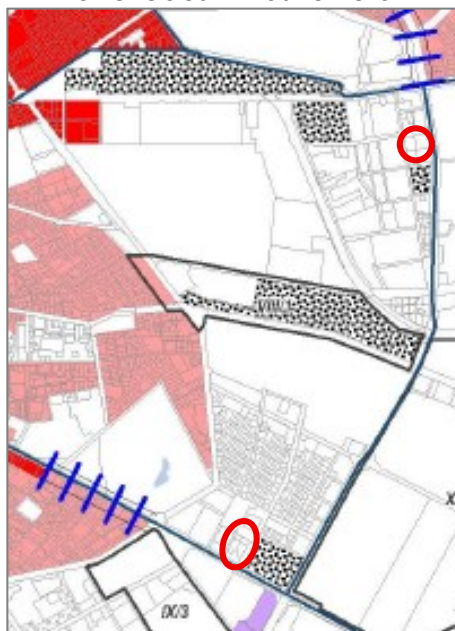


Közlekedési infrastruktúra

Egyik tömb sem érintett új közlekedési elemmel



Az épített környezet védelme

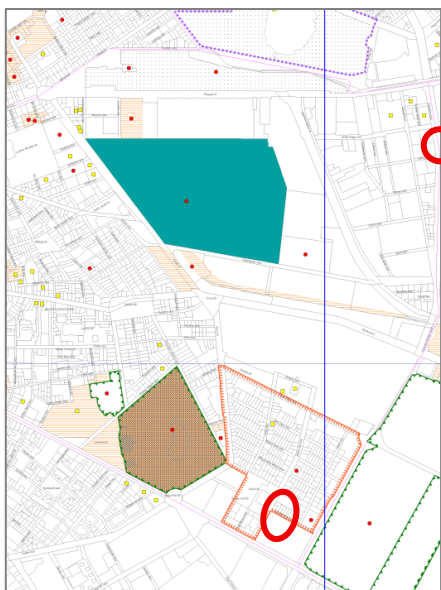


Beépítési magasság

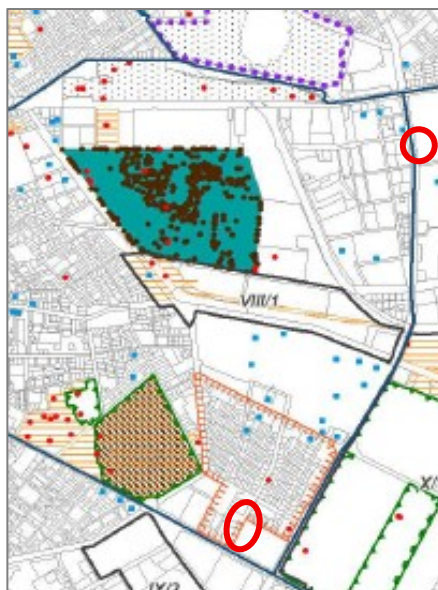
A TSZT még jelentős változással érintett területnek jelöli a 2. jelű tömböt, amelyet az FTI Fejlesztési tervlapja már nem tartalmaz.

A Tisztviselőtelep magassági korlátozással érintett (kék), de ez a vizsgált tömböt nem érinti.

Mindkét tömb mellett jelentős változással érintett terület van, de a tömbök nem érintettek



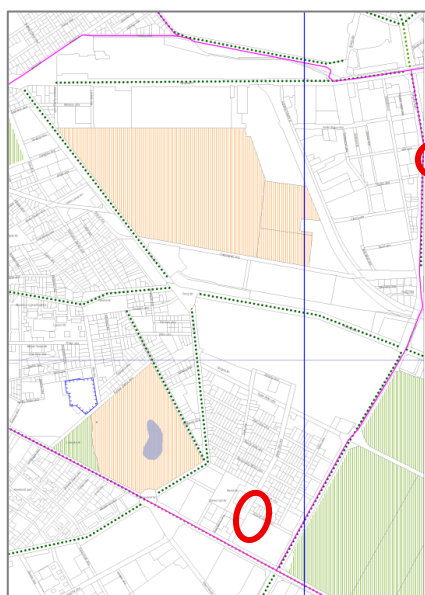
Más jogszabállyal
érvényesülő művi
értékv.,
örökségvédelmi
elemek



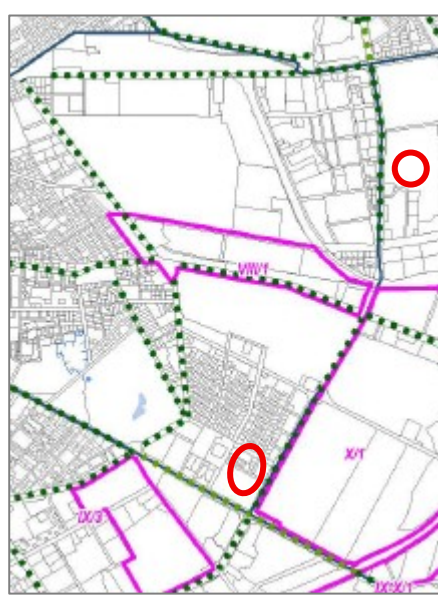
Örökségvédelem

Az 1. jelű tömb nem érintett örökségvédelemmel.

A 2. jelű tömb a Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területének a része, melyet a hatályos KÉSZ is jelöl.

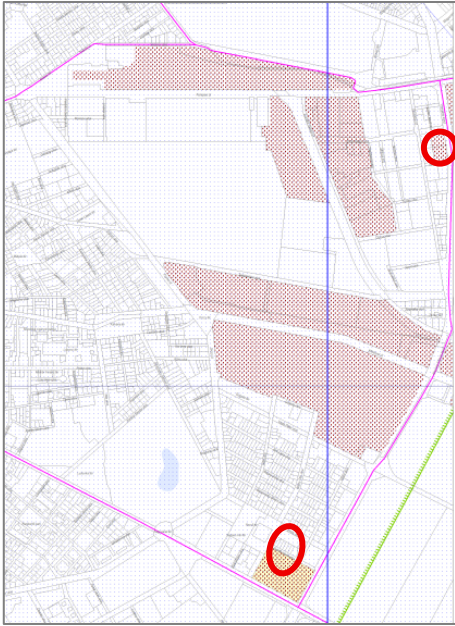


Zöldfelület-, táj- és
természetvédelem

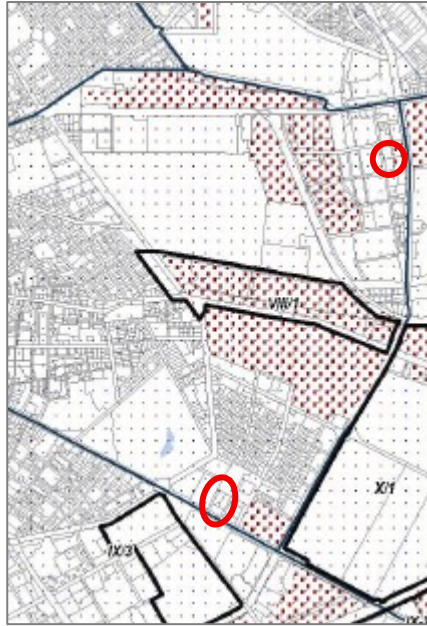


Zöldfelület-, táj- és
természetvédelem

A Könyves Kálmán krt. meglévő, az Üllői út tervezett településképi jelentőségű fasorral érintett.

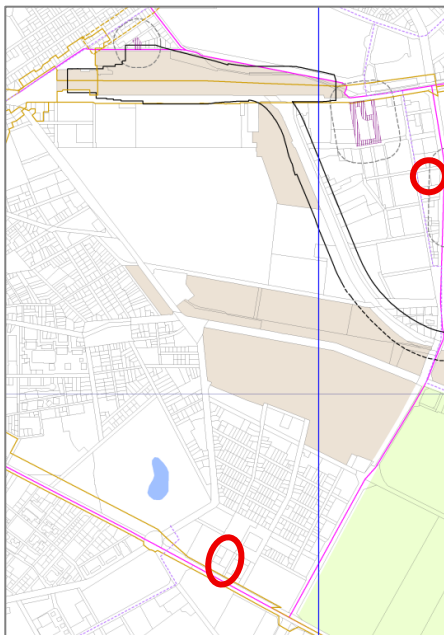


Környezetvédelem,
veszélyeztetett és
veszélyes tényezőű
területek

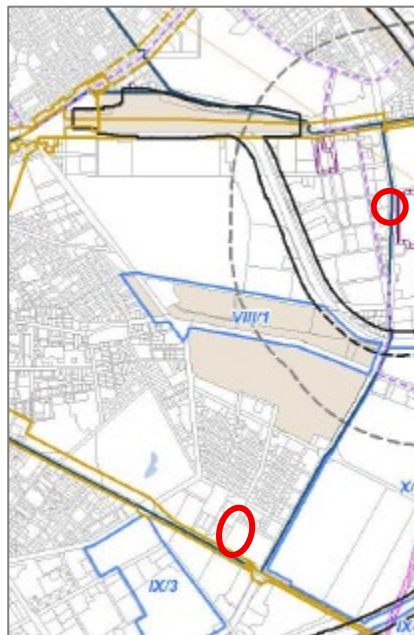


Környezet és
katasztrófavédele
m

Az 1. jelű tömb Könyves Kálmán krt. menti részét potenciálisan talajszennyezett területként jelöli, de ennek vizsgálata már megtörtént a korábbi építési engedélyezési eljárás során.
A 2. jelű tömb nem érintett, csak a mellette lévő korábbi pénzverde telke van jelölve.
Vízminőség-védelmi terület



Védelmi, korlátozási
területek



Védelmi,
korlátozási
területek

Az 1. jelű tömb melletti Százados utcában meglévő távfűtő-vezeték jelöl a térkép.
Honvédelmi-katonai létesítmény védő-területével is érintett

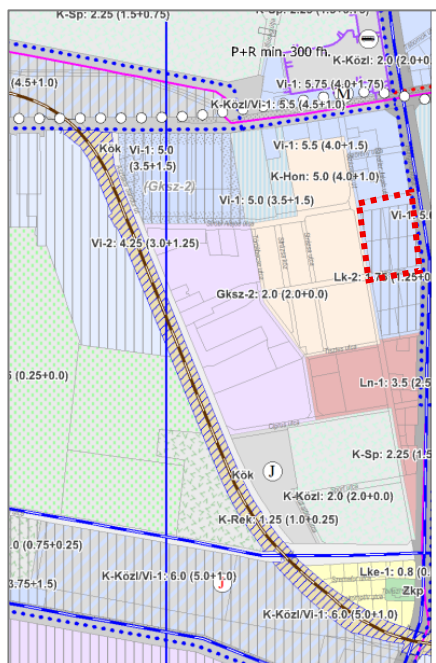
A 2. jelű tömb Üllői úti sávja érintett a metró védőterületével, de a tervezett beruházással érintett telek nem.

Fentiek alapján rögzíthető, hogy **nincs érdemi eltérés** a TSZT 2021. és Budapest Főváros Településtervének Településfejlesztési terve egyeztetési anyaga között.

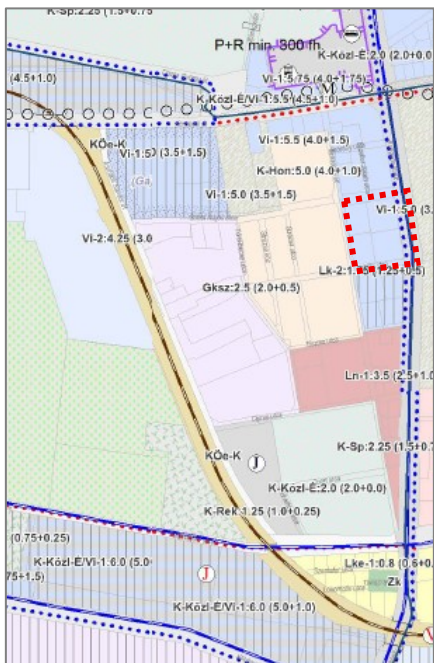
A 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.6) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzata (FRSZ) és Budapest főváros rendezési szabályzatának tervezete:

1. jelű tömb:

2. FRSZ 2021



BFRSZ



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

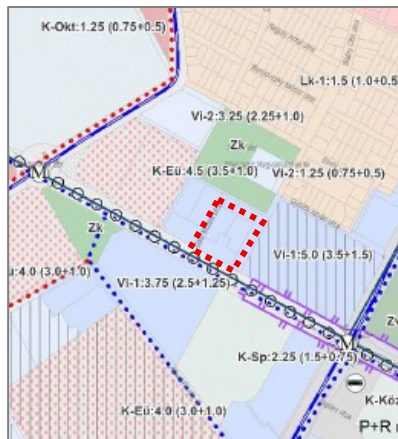
A BFRSZ viszont már nem jelöli változással érintett területnek.

2. jelű tömb

FRSZ 2021



BFRSZ



A két terv között nincs a környezetben eltérés, mindkettő **Vi-1:5.0 (3.5+1.5)** jelű, Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület terület-felhasználási kategóriába sorolta a vizsgált tömböt.

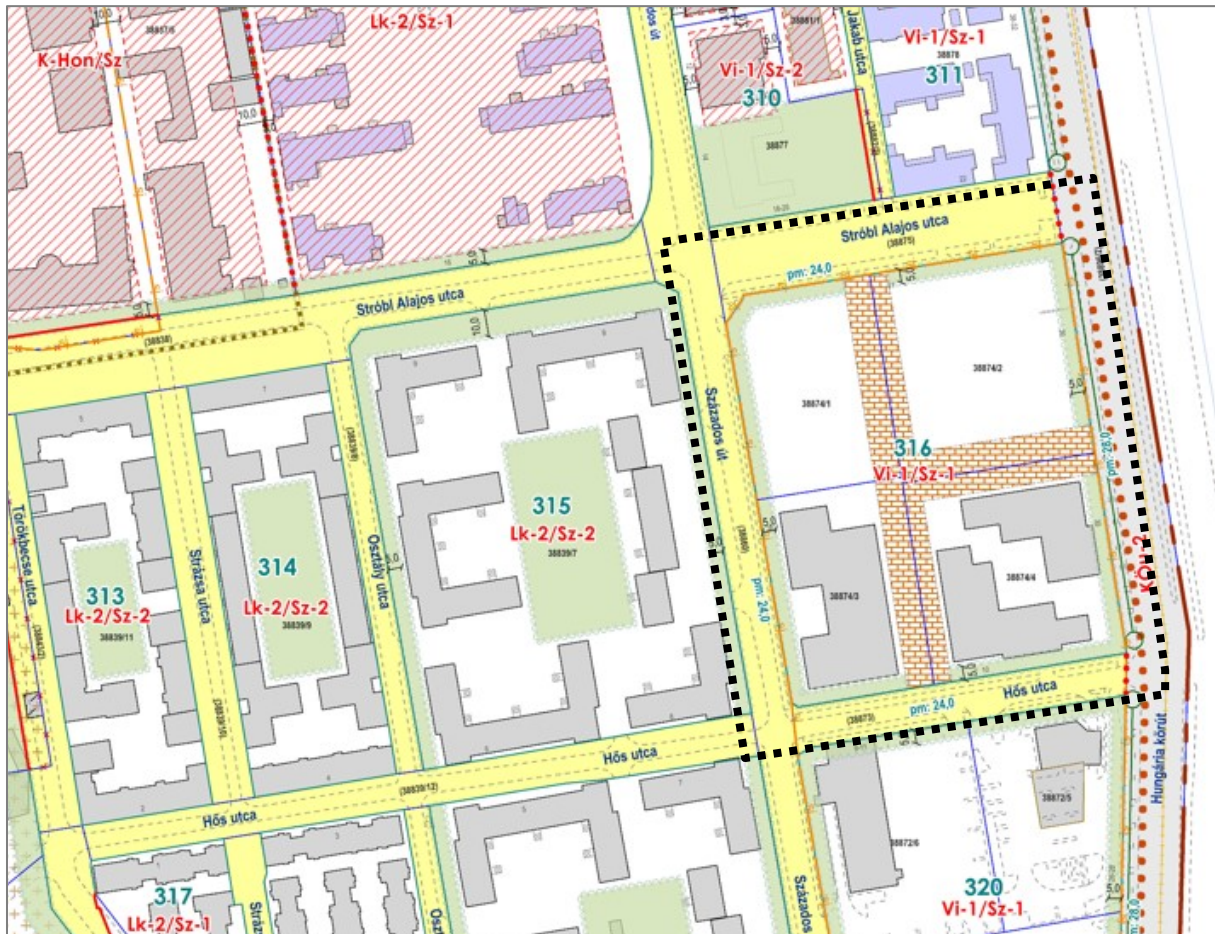
A szintterületi sűrűség értéke a két terven változatlan.

A tervezés során az FRSZ-ben előírt szintterületi sűrűségnek való megfelelést abban az esetben kell vizsgálni, ha a beépítettségre és az építhető szintterületre vonatkozó határtértékek módosulnak, mivel a hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészeiben ez már igazolva volt.

A további tervlapok nem tartalmaznak a tömböket érintő tartalmat.

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

2.2.2.1 1. jelű terület – 316 tömb



A KÉSZ 1. mellékletének részlete

A KÉSZ általános előírásai a V-1 jelű építési övezetekre:

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 csapadékvízet 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

- a) az előkertben csak az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és
- b) 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 rendeltetésszerű 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 tömbbelső beépítése során az SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként fenntartandó része” területet figyelembe kell venni,

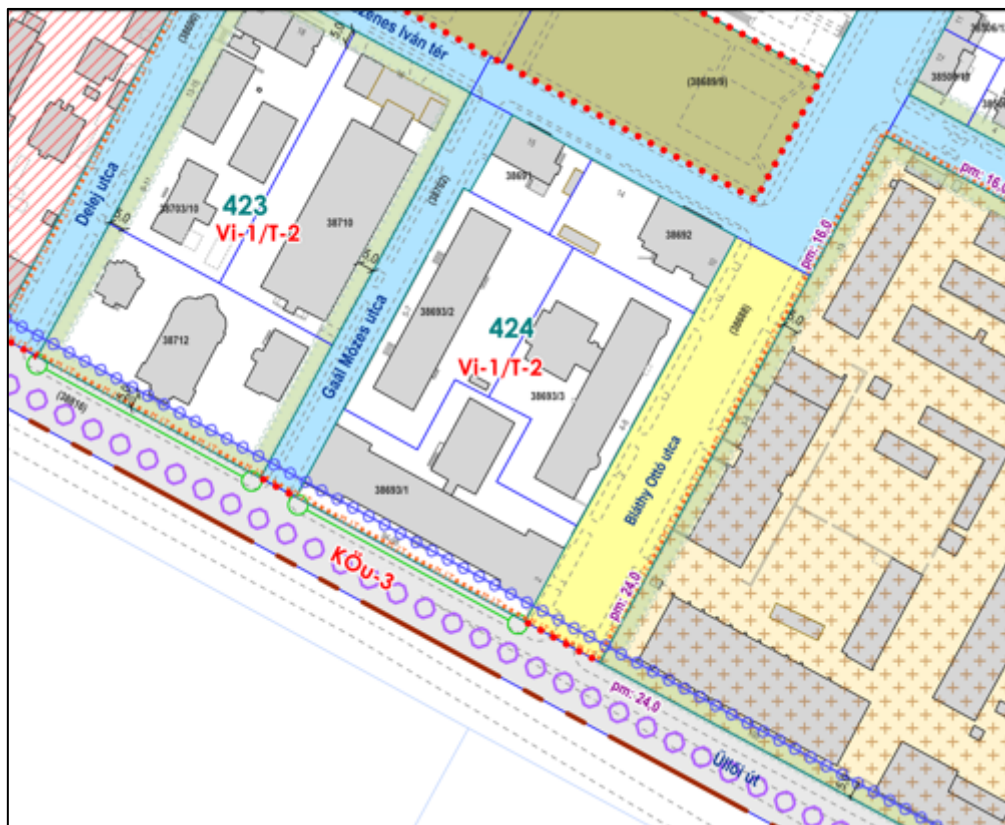
d) a meglévő lakóépületekkel beépített telkeken új lakásrendeltetés létesíthető, kivéve a **KÖu** övezeti besorolású utak mentén.”

Az érintett építési övezetben alkalmazott övezeti határértékek:

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

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

2.2.2.2 2. jelű terület – 424 tömb



A KÉSZ 1. mellékletének részlete

A KÉSZ általános előírásai a Vi-1 jelű építési övezetekre a 424 jelű tömbre is vonatkoznak. A konkrét **Vi-1/T-2** jelű építési övezetre azonban sajátos előírások vannak:

„87. § (2) A Vi-1/T-2 jelű építési övezetben

- az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
- a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
- a határoló utcák mentén

- ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert."

Az érintett építési övezetben alkalmazott övezeti határértékek:

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

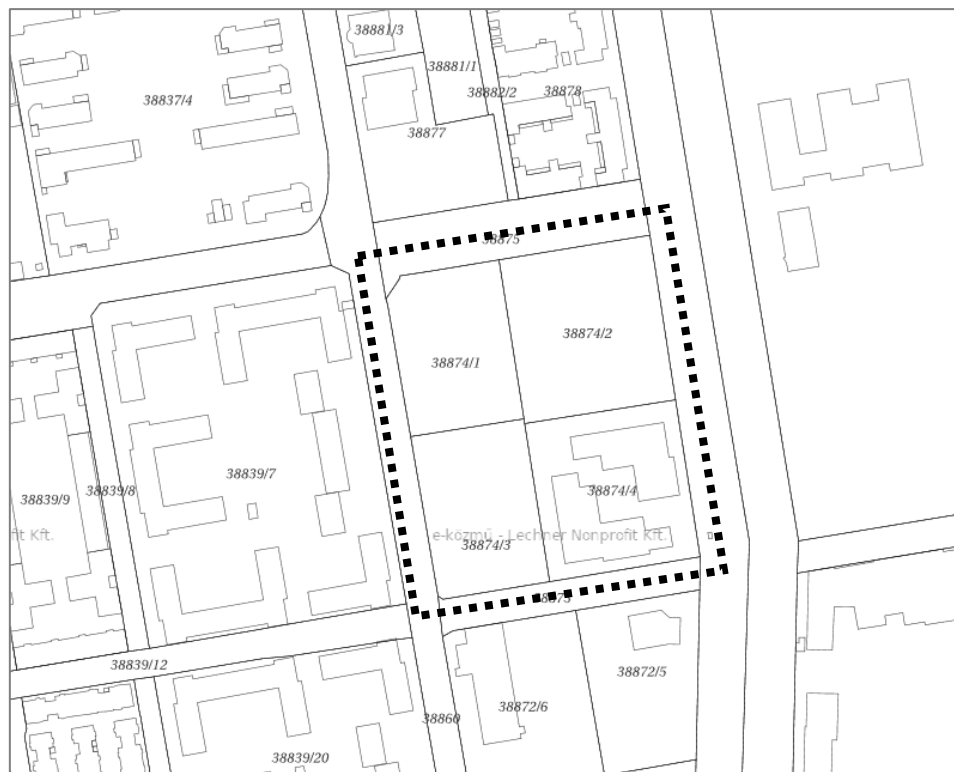
Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület utcai párkánymagasság a	Az épületmagasság	
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább
				felett	alatt		szmá	szmp			
		m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²			m	
Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4,0 s4,5	1,7		6,0	28,0
Z	zárt sorú beépítési mód										
s	saroktelek esetén										

2.3 A meglévő állapot bemutatása

2.3.1 Épített környezet

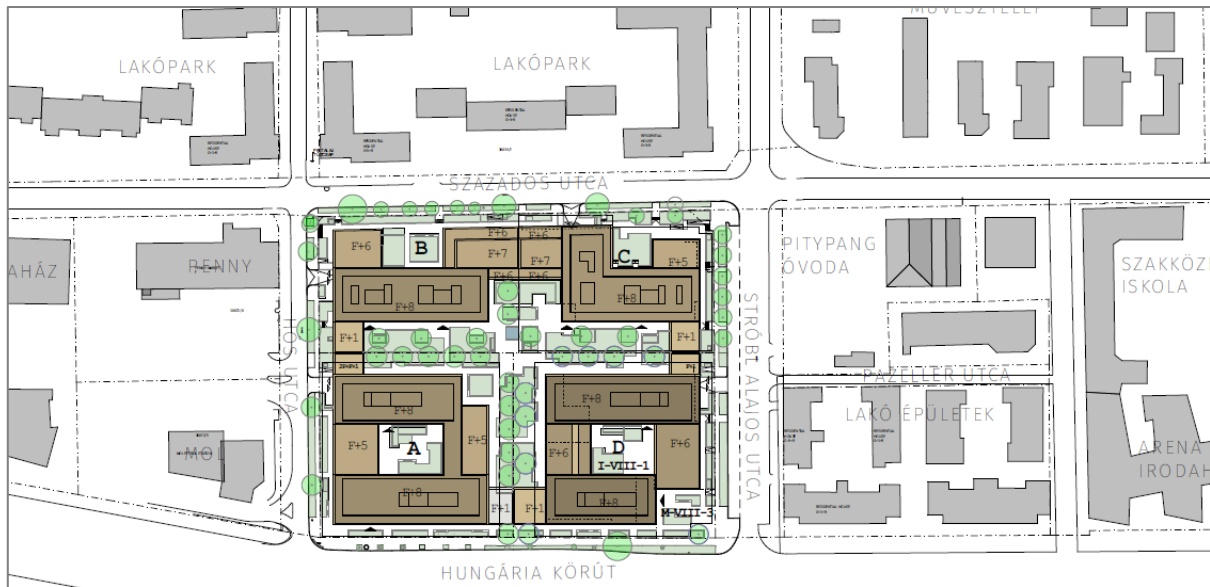
1. jelű terület:

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



A tervezéssel érintett ingatlanok földhivatali alaptérképe

A vizsgált tömbben jelenleg 4 telek található, valamennyi telekre van jogerős építési engedély, illetve az egyik telken lévő irodaház már használatbevételei engedélyt is kapott:



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

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

2. jelű terület:

A vizsgált tömbben 5 db telek található, melyek közül minket a 38693/3 helyrajzi számú, Bláthy Ottó utca 4-8. cím alatti telek szabályozásának módosítása a jelen munka tárgya.



A vizsgált tömb környezete a Nagyváradi téri SOTE épülettel
és a Magyarok Nagyasszonya térrel



A vizsgált tömb az Üllői út irányából

A terület építészeti heterogén zóna, megtalálható itt magas építészeti minőséget képviselő ipari és szakrális épület is, de silány, 90-es évekbeli értéktelen épületek is. Az épületállomány keletkezésének kora is változatos. A Tisztviselőtelepet 1887-ben kezdték beépíteni és a legújabb korig is folytak itt beruházások. Az intézményi övezetben a jelentősebb épületek, mint a szecessziós stílusban épült Tündérpalota (Kőrössi Albert Kálmán, 1909-1911), a neoeklektikus Nagyváradi téri református templom (Dudás Kálmán,

1930-1935), a Magyar Királyi Állami Pénzverde (Szörényi-Reischl Gusztáv, 1925), a Magyarok Nagyasszony-templom (Kismarty-Lechner Jenő, 1924-1931) mind a II. világháború előttiak, de a Könyves Kálmán körúton található két kortárs irodaépület is. A háború utáni időszakból említésre méltó a Semmelweis Egyetem Markusovszky Lajos Kollégiuma (Ázbej Sándor, 1962-63), mely remek szocialista-modernista stílusban épült és Kerényi Jenő domborművével emeli a Gaál Mózes utca fényét.



A Bláthy Ottó utca Magyarok
Nagyasszonya tér felől



A Gaál Mózes utca a
Magyarok Nagyasszonya
tér felől



A tömb Üllői úti beépítése



A Gaál Mózes utca felőli
beépítés

A Bláthy Ottó utca 4-8. alatti telken jelenleg itt álló épület egy racionálisan telepített földszint plusz kétemelet, tetőtérbeépítéses irodaház, a 80-as évek végének, 90-es évek elejének divatja szerinti modorban formált részletképzéssel. Különösebb építészeti értékkel nem rendelkezik. A telepítés, a szigorú ablakosztás és a zárt, egyszerű tömeg azonban arra enged következtetni, hogy az épület egy tetőráépítés, illetve átalakítás áldozata lett. Különösen nyilvánvalóvá válik, ha összevetjük a hátsó (nyugati) szomszédokkal. A két épület megegyező méretű, szabályos telepítése látszik az alábbi 1963-as légifotón. További erre enged következtetni az is, hogy mindkét épület rövidebb homlokzata ugyanazzal a téglaburkolattal van ellátva.

A hátsókertben található földszint plusz tetőteres kisebb alapterületű tömeg folyosóval van összekötve a főépülettel. A kisebb tömeg alatt mélygarázs található. A telek nyugati oldali szomszédja, a hátsókert felől az ÖtHétHáz nevű földszint plusz két emelet, tetőtérbeépítéses irodaház. A manzárdtető és a bejárati előtető részletképzése a 90-es évek végére, 2000-s évek elejére engednek következtetni, a szigorú ablakosztás, zárt tömeg és racionális

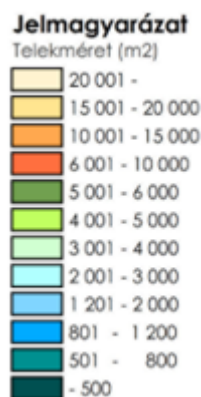
telepítés miatt az is lehet, hogy a manzárd tető csak egy későbbi ráépítés. Az épület déli végén utólagosnak tűnő liftakna található. Ez is az utóbbira enged következtetni.

Az Üllői út felőli szomszéd a Hunguest Hotel Millenium nevű szálloda. Az egyszerű tömegű, földszint plusz háromemeletes, magastetős épület hosszoldalával a forgalmas Üllői út mentén nyúlik el, felfogva a zaj nagy részét. A homlokzat három traktusa közül a középső 15(!) tengelyes, hátrahúzódik, így két szélső rizalitot képezve historizáló homlokzat alakul ki. Az építészeti részletek a szocialista realista korszakra utalnak. Ez egybevág a tömeg- és homlokzat-formálással is.

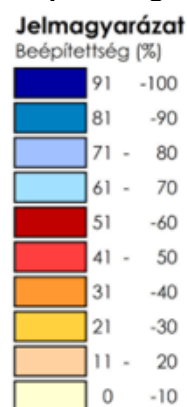
A tömb északi részén, a Magyarok Nagyasszonya tér felé két telek található, rajtuk egy-egy szép századfordulós épülettel. Mindkét épület helyi védettségre javasolt és műemléki jelentőségű területen áll. 38691 helyrajzi számú telken egy magasföldszint plusz tetőtérbeépítéses historizáló épület áll, jelenleg irodaként funkcionál. A szomszédos épület hasonló tömegű, magastetős egyszintes épület szecessziós stílusban készült. Értékes homlokzati ornamentikája példásan van helyreállítva.

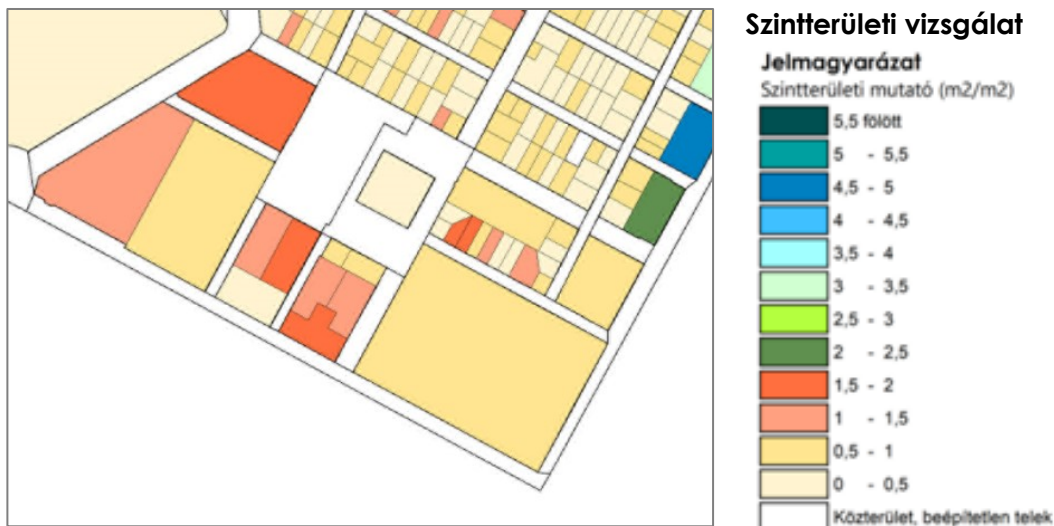


Telekméret vizsgálat



Beépítettség vizsgálat





A hatályos KÉSZ megalapozó vizsgálata alapján a vizsgált tömb heterogén, erősen eltérő jellemzőket mutat telkenként telekméret, beépítettség és a szintterület vonatkozásában is.

A tömbön belüli rendeltetések az intézményi övezetnek megfelelőek:

- az Üllői út mentén egy szálloda,
- Gaál József utca és Bláthy Ottó utca mentén irodaház, a Magyarok Nagyasszonya tér mentén a két kisebb villaépületben is irodai rendeltetés van.

2.3.1.1 Művi értékvédelem



A tömbben és a határos területeken egyedileg védett műemlék, vagy fővárosi és kerületi helyi védelem alatt álló épület nincsen, **a tömb része a Tisztviselőtelep nagy részére kiterjedő műemléki jelentőségű területnek**, melyet a [9/2009.\(III.6.\) OKM rendelet](#) 1. számú melléklete jelölt ki.

A Magyarok Nagyasszonya tér melletti két villaépület helyi egyedi védelme indokolt lenne, de az országosan védett műemléki jellegű területi védelem ennél egy erősebb védelmet biztosít.

2.4 Közlekedés

2.4.1 Közúti közlekedés

Mindkét tervezéssel érintett tömb a kerület határa mentén, főútvonalak mellett helyezkedik el. Az 1. jelű tervezési terület a Könyves Kálmán körút, mint elsőrendű főútvonal, a 2. jelű tervezési terület az Üllői út, másodrendű főútvonal mellett található. A Könyves Kálmán körút 2x3 sávós főút emelt sebesség (70 km/h) biztosításával, összehangolt

jelzőlámpás csomópontokkal a főváros legnagyobb kapacitású körirányú útvonala. Forgalma meghaladja a 85.000 Ej/nap, a csúcsidei terhelés a 3.900 Ej/óra/irány értéket.

Az Üllői út kerületi szakasza a József körúttól keletre 2x3 sávós, belső szakasza 2x1 forgalmi sávra szűkül. A legterheltebb szakasza a Nagyváradi tér és Könyves Kálmán körút között 80.000 Ej/nap forgalmat bonyolít le.

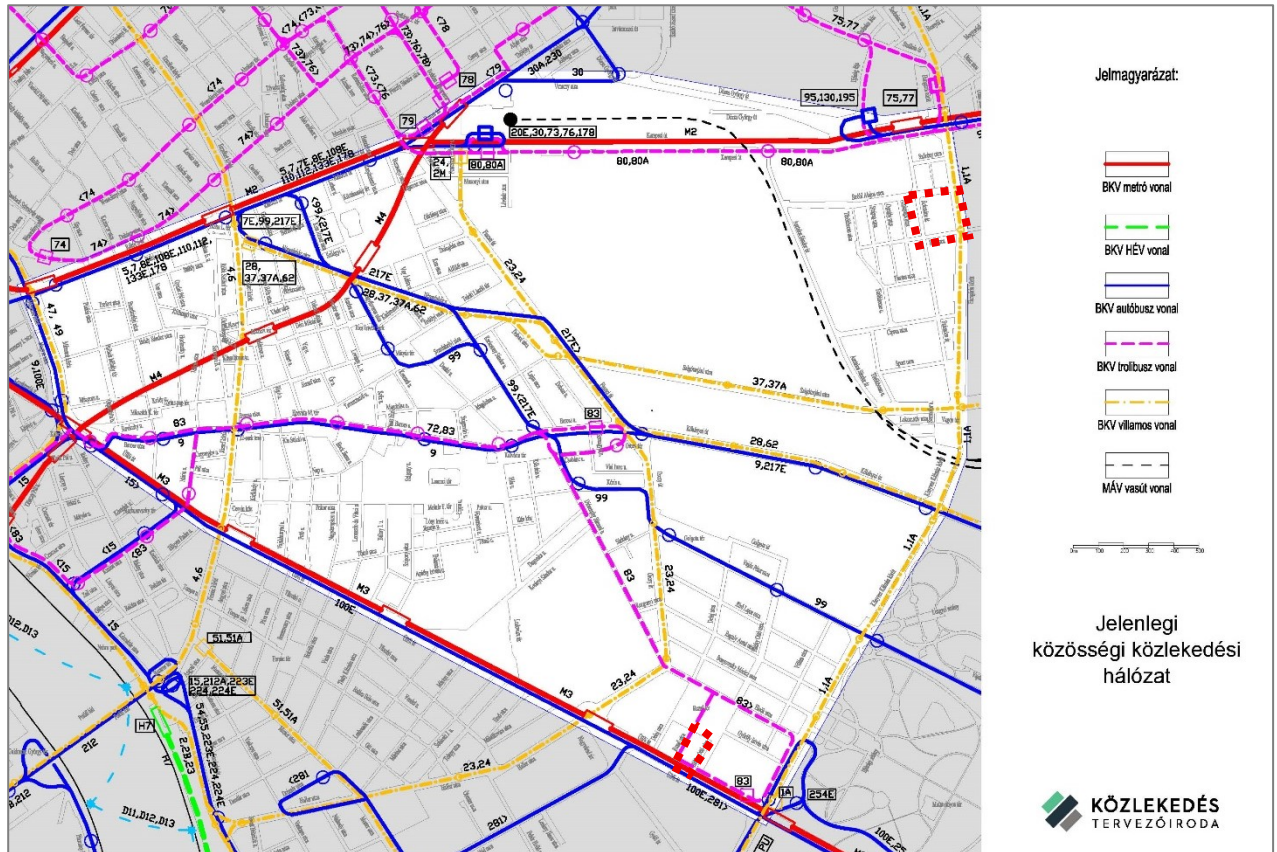


2.4.2 Közösségi közlekedés

A kerület jelentős része a közösségi közlekedési hálózat állomásaitól és megállóitól mért gyaloglási távolság alapján jól ellátott. Az Üllői út alatt megy a M3 metróvonal: az Üllői út menti területek utasforgalmát 5 állomással bonyolítja le (Kálvin tér, Corvin negyed, Klinikák, Nagyváradi tér, Népliget). A Könyves Kálmán körút - Hungária körúton közlekedő 1, 1A járat a csúcsidőben 3-4 perces követéssel, az átlagot meghaladó utazási sebességgel, a kerület nyugati részének utasforgalmát bonyolítja le. Az Üllői út menti terület érinti a 83-as trolibusz vonal, amely a Baross utcán közlekedve a kerület középső területeinek utasforgalmát bonyolítja le, a Diószegi Sámuel utca – Elnök utca irányban meghosszabbították a Könyves Kálmán körút – Üllői út csomópontig.

2.4.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Hungária körút – Könyves Kálmán körút mentén, részben a X. kerületi oldalon van az útpályától független kerékpárút. Az Üllői út Nagyváradi tér – Hungária körút közötti szakaszán a déli oldalon, járdán vezetett kerékpárút van, az északi oldalon pedig az útburkolat szélén alakítottak ki kerékpárutat.



2.4.4 Parkolás

A XX. században épült épületek nagyobb részénél a parkolás néhány helyen telken belül, de az épületek nagy része esetén csak a határoló közterületek mentén lehetséges.

Az utóbbi évtizedekben létesült épületek parkolási igényét már jellemzően mélygarázsokban biztosították.

2.5 Közműellátás

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.

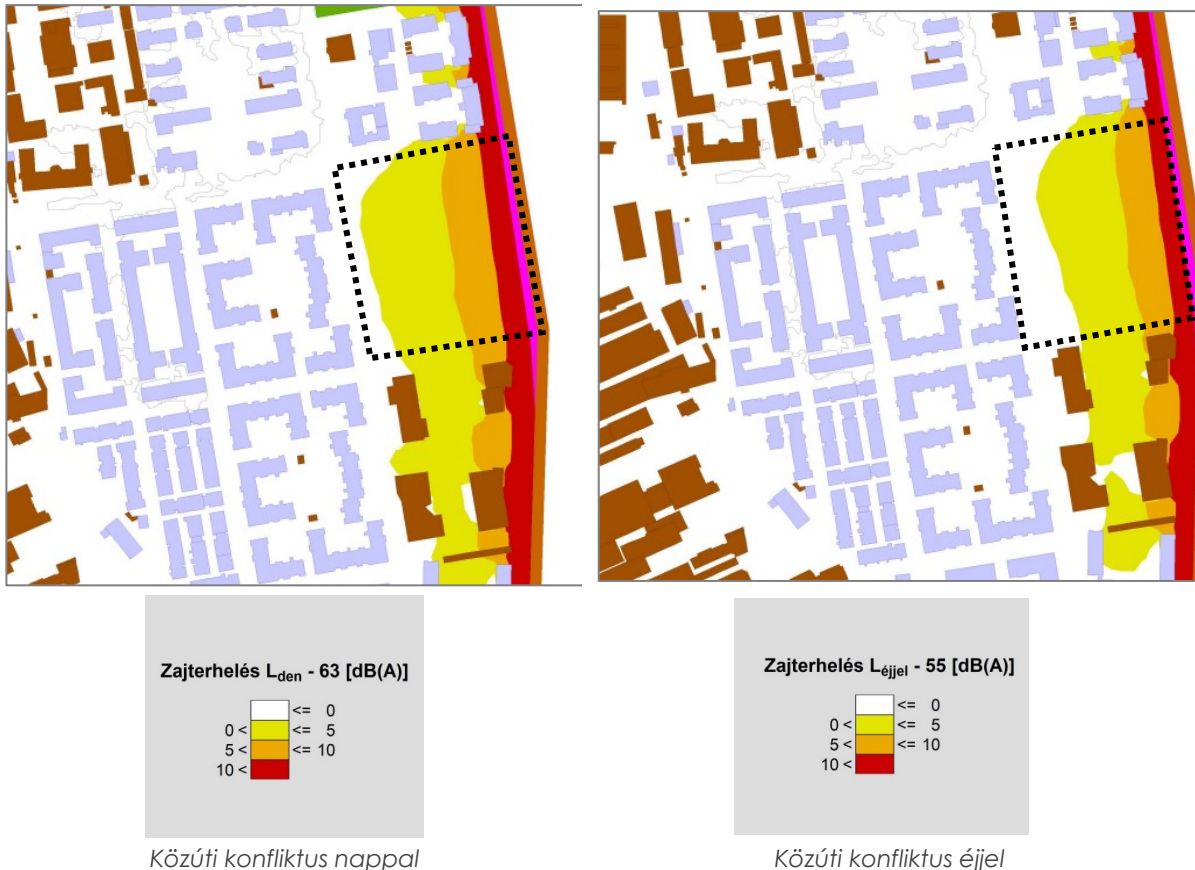
Mindkét tervezési terület teljes közműellátással és a jelenlegi rendeltetése miatt jelentős közműkontingensekkel rendelkezik.

2.6 Környezetvédelem

1. jelű terület

Környezetvédelmi szempontból a Hungária körút zajhatását szükséges figyelembe venni. Budapest és vonzáskörzete Stratégiai zajtérképe 2017 alapján a Hungária körút mentén van határérték túllépés. A Hungaria 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.

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

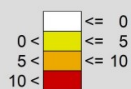


2. jelű terület

Az Üllői út menti többszintes épület árnyékolja a tömbbelső, így csak az innét induló Bláthy Ottó utca és Gaál Mózes utcákon szűrődik be a főút zaja. A zajárnyékolás jelentősége a Stróbl Alajos utcától északra fekvő lakótömböknél is látszik, amelyen egyértelmű, hogy a közlekedési zaj „csak” az út menti épületeket terheli.



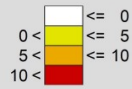
Zajterhelés L_{den} - 63 [dB(A)]



Közúti konfliktus nappal



Zajterhelés $L_{éjjel}$ - 55 [dB(A)]



Közúti konfliktus éjjel

2.7 A tervezett állapot bemutatása

2.7.1 A módosítás során elérendő célok összefoglalása

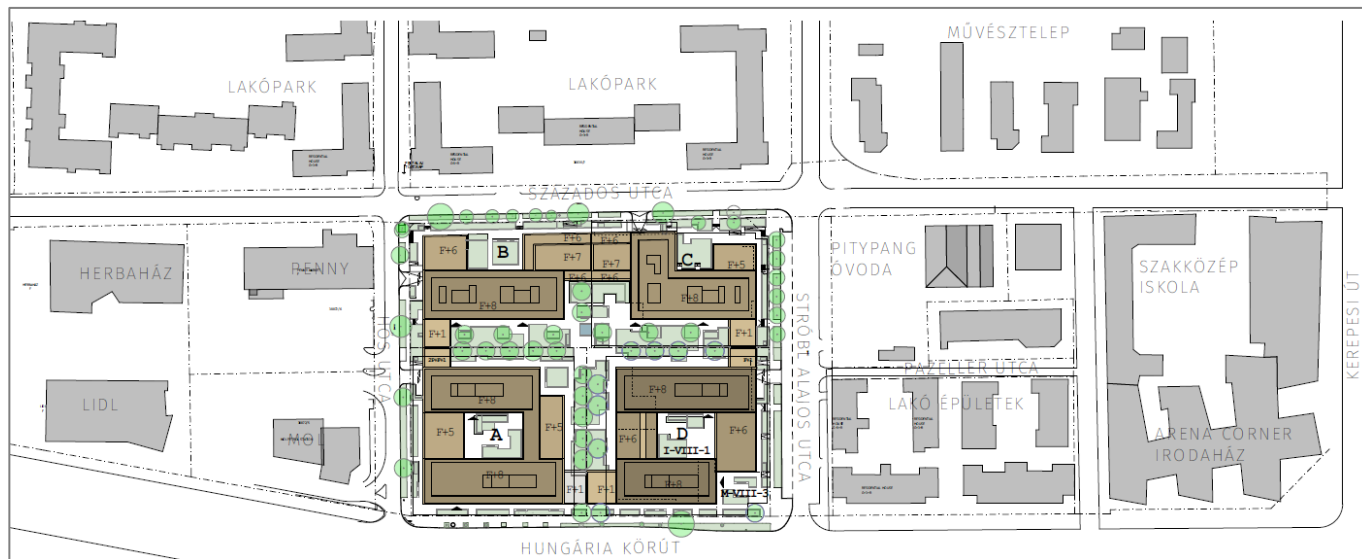
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képvisel-testülete

- a) az **1. jelű terület** vonatkozásában a 68/2025.(III.27.) határozatával fogadta el az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti „Telepítési tanulmányterv Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2023. (XII.14.) sz. önkormányzati rendeletének módosításához a Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt fömbre vonatkozóan” című dokumentációt (készítette: URBANITAS Kft. 2025.),
- b) a **2. jelű terület** vonatkozásában a 97/2025.(IV.24.) határozatával pedig a „Telepítési tanulmányterv Vi-1/T-2 övezet építési előírásainak módosításához” (készítette: Fernezelyi Kft. 2025.) című dokumentációt,

és az ennek alapján előkészített településrendezési szerződést, és egyúttal döntött a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023.(XII.14.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról a telepítési tanulmánytervekben foglaltak alapján.

1. jelű terület:

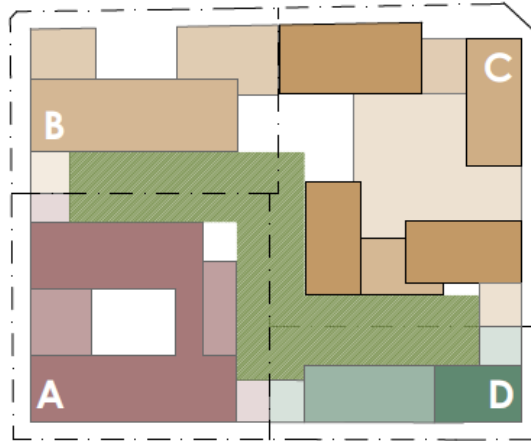
A fömbre az alábbi beépítésre van jogerős építési engedély:



A meglévő és építési engedéllyel rendelkező, tervezett épületek beépítési adatai, építési határértékei:

(zárójelben az építési engedély idején hatályos JÓKÉSZ I-VIII-1 jelű építési övezeti határértékei)

„B” épület – tervezett bérirodaház, szerkezetkész 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) Építménymagasság: 27,70m (16-28m) Megépült parkolászám: 202 db	„C” épület – építési engedély bérirodaház Telekterület: 4 039 m² Általános szintterület: 16 908 m² Szintterületi mutató: 4,19 (4,5) Beépítés mértéke terepszint felett: 52,55 % (70%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 91,80 % (100%) Zöldfelületi arány: 29,89% (0% mélygarázs miatt) Építménymagasság: 27,46m (16-28m) Tervezett parkolászám: 206 db
„A” épület, bérirodaház - megvalósult 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) Építménymagasság: 27,05m (16-28m) Megépült parkolászám: 259 db	„D” épület – építési engedély bérirodaház Telekterület: 5 559 m² Általános szintterület: 22 997 m² Szintterületi mutató: 4,48 (4,5) Beépítés mértéke terepszint felett: 58,67 % (70%) Beépítés mértéke terepszint alatt: 81,74 % (100%) Zöldfelületi arány: 32,95% (0% mélygarázs miatt) Építménymagasság: 27,17 m (16-28m) Tervezett parkolászám: 241 db



A korábban tervezett bérirodaházak látványterve

Az ingatlantulajdonos KÉSZ módosítási céljai:

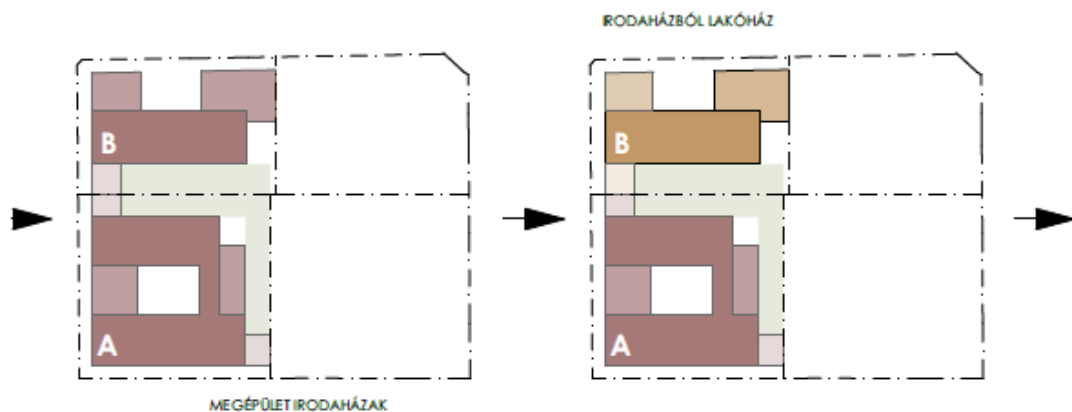
A megváltozott irodapiaci helyzet miatt a tervezett beépítés koncepciója is módosult:

- 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 – bérirodaház

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.

2. jelű terület

Az Önkormányzat által támogatott telepítési tanulmányterv alapján a tömbben a Bláthy Ottó utca menti telken **egy db lakóépület létesülne**, amelyet a jelenlegi **Vt-1/T-2** jelű építési övezet előírásai nem tesznek lehetővé, mivel nincsen megengedve az építési övezetben lakórendeltetés. A módosítás célja az érintett telekre vonatkozóan egy, a **korábbival azonos építési határértékekkel rendelkező új építési övezet** kijelölése, amely lakóépület létesítését is lehetővé teszi.

A meglévő **Vi-1/T-2** építési övezet összesen 7 db tömböt érint. Mindegyik az Üllő út vagy a Könyves Kálmán körút mentén található és ezek adják meg az a Tisztviselőtelepet urbanisztikai keretezését. Ide sorolható még a korábbi pénzverde Üllői út – Könyves Kálmán körút keresztezésénél lévő tömje – bordó kontúrral -, amely várhatóan teljes funkcióváltásra és átépítésre kerül a jövőben.

Ezen belül a térképen sárgával jelöltük azt a telket, ahol a szabályozás módosítása érdemi hatású, de javasoljuk még ugyanebbe az építési övezetbe átsorolni a Magyarok Nagyasszonya tér menti két telket is, mivel az egyiken ma is lakóépület áll, a másik villaépület jelenleg intézményi rendeltetésű.



(Forrás: Telepítési tanulmányterv – Fernezelyi Kft.) Tervezési területtel azonos övezetbe sorolt tömbök Tisztviselőtelepen

2.7.2 Környezetalakítási javaslat (beépítési koncepció) a fejlesztéssel érintett tömbre és a határoló közterületekre

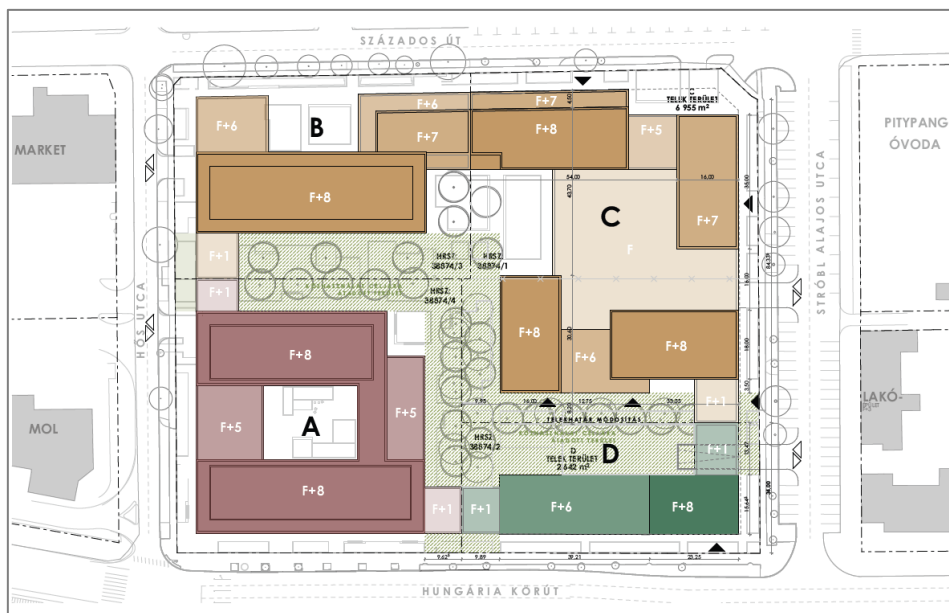
1. jelű terület:

A tömb új beépítési koncepciója alapján a Százados utca menti telkeken lakóépületek létesülnének a hatályos irodaépületekre vonatkozó építési engedélyek módosításával, amelyre a KÉSZ módosítása adna lehetőséget.

A Hős utca – Százados utca sarkán álló épület már szerkezetkész és a homlokzati is elkészültek, a belső munkák azonban már lakások létesítésére irányulna az építési engedély módosítása után.

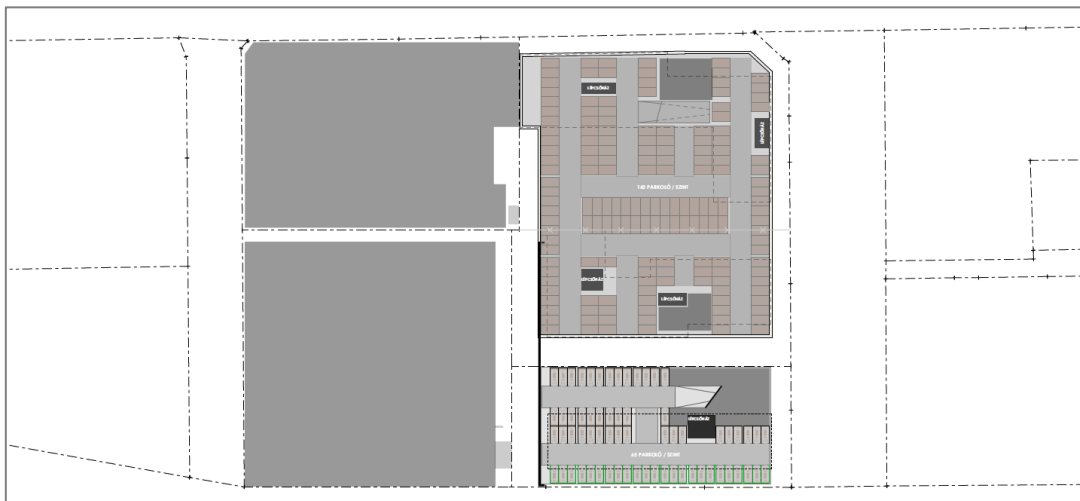
A Stróbl Alajos utca – Könyves Kálmán utca sarkán lévő telek méretét csökkentené a beruházó és itt egy szállodaépület létesülne.

A tervezett beépítés koncepciója a Vikár & Lukács Építésziroda Kft. tanulmányterve alapján:

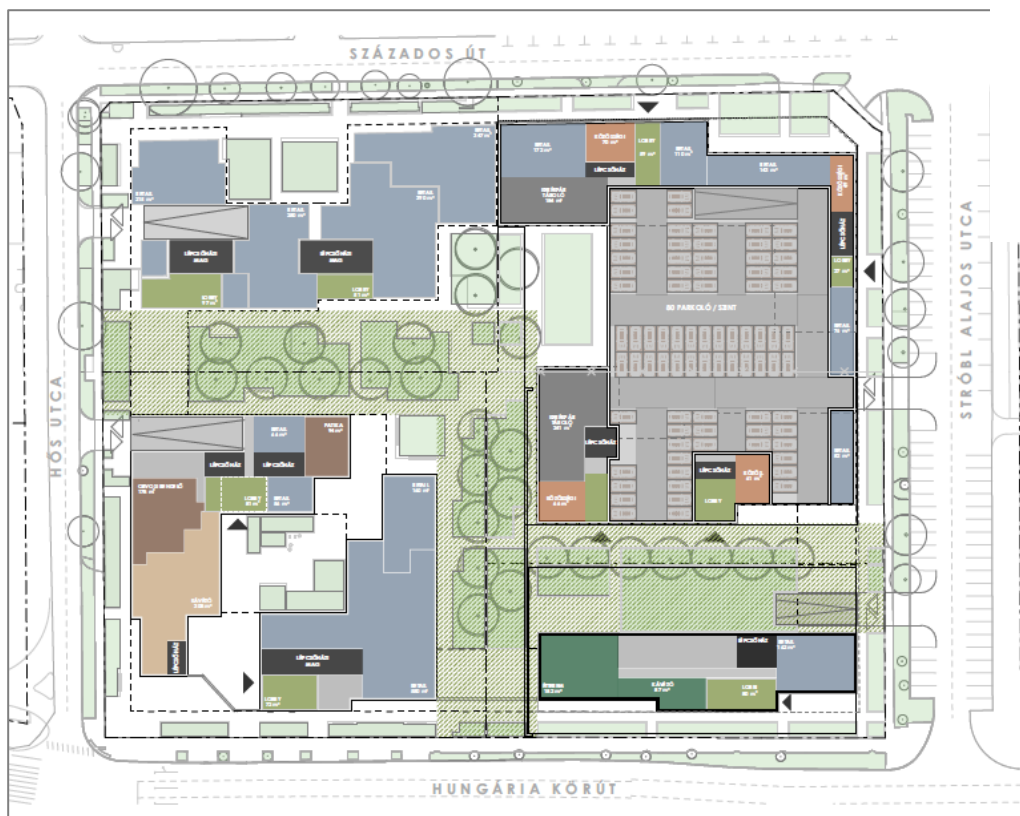


barna – irodaház, okker – lakóépületek kiskereskedelemmel, zöld – szálloda vendéglátással

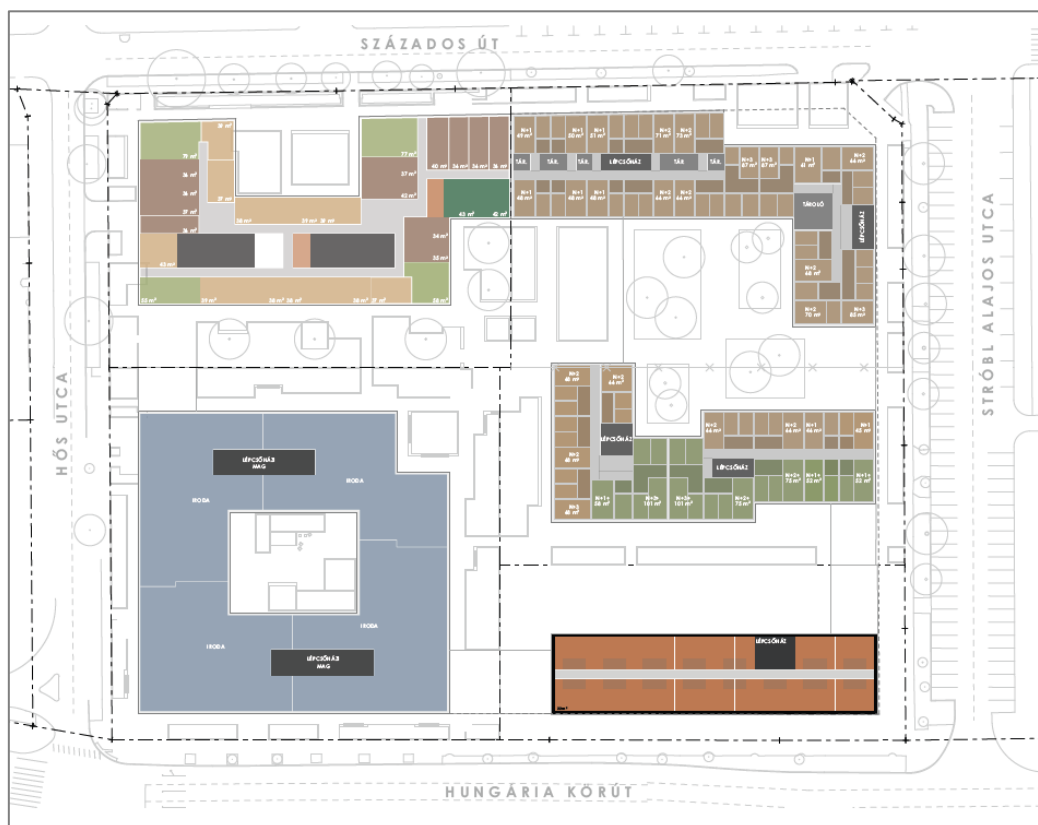
A tervezett pinceszint:



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

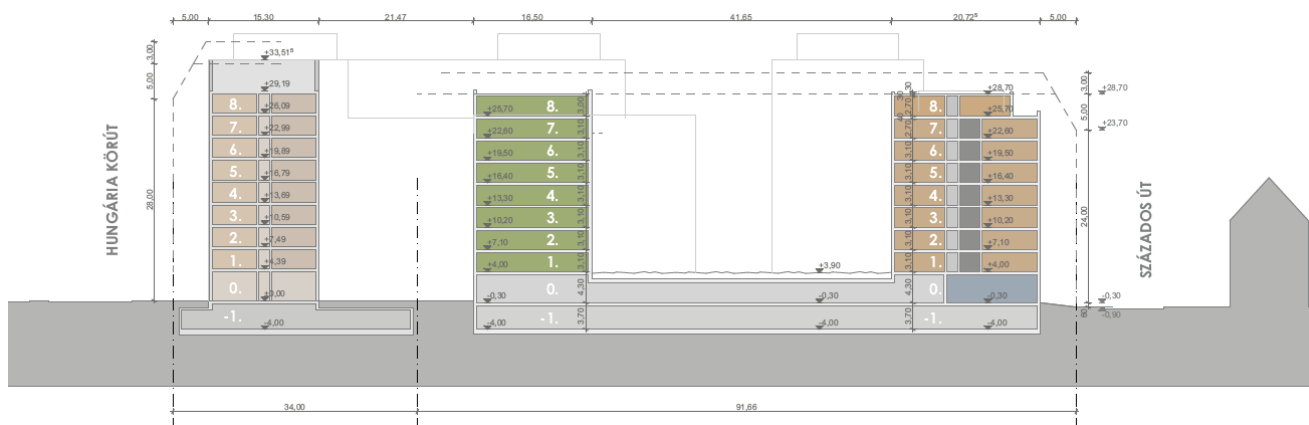


Általános szint: okker és zöld – egy és két szobás lakások, barna – hotelszobák



Tömb metszet a Hungária körút és Százados út között:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros építési szabályzatának
2. számú eseti módosítása



Tömegvázlat a tervezett beépítésről:



„B” épület – tervezett lakóház, építés alatti, szerkezetkész a korábbi építési szabályzat alapján kiadott építési engedéllyel

Telekterület:	4 100 m ²
Általános szintterület:	17 433 m ²
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)
Építménymagasság:	27,70m (16-28m)
Tervezett lakásszám:	212 db
Átlagos lakásalapterület:	40 m²
Kiskereskedelem:	638 m ²
Megépült parkolószám:	202 db

„A” épület, bérirodaház - megvalósult

Telekterület:	5 334 m ²
Általános szintterület:	23 738 m ²
Szintterületi mutató:	4,46 (4,5)
Beépítés mértéke terepszint felett:	58,01% (70%)
Beépítés mértéke terepszint alatt:	85,99% (100%)
Zöldfelületi arány:	30,85%

„C” épület – új lakóépület

Telekterület:	6955 m ²
Általános szintterület:	26 460 m ²
Szintterületi mutató - szma:	3,79 (4,0)
Szintterületi mutató - szmp:	1,42 (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

„D” épület – új hotel épület

Telekterület:	2 620 m ²
Általános szintterület:	22 997 m ²
Szintterületi mutató - szma:	3,25 (4,0)
Szintterületi mutató - szmp:	0,84 (1,75)
Beépítés mértéke terepszint felett:	46 % (70%)
Beépítés mértéke terepszint alatt:	79 % (80%)

Építménymagasság:	(0% mélygarázs miatt) 27,05m (16-28m)	Zöldfelületi arány:	27% (25%)
Megépült parkolászám:	259 db	Legnagyobb párkánymagasság:	megfelel (28m)
		Tervezett szobaszám:	186 db
		Kiskereskedelem:	162 m ²
		Tervezett parkolászám:	65 db

(fekete színnel a meglévő, megmaradó, **piros színnel** a változó, zárójelben az előírások szerinti határértékek)

A településrendezési szerződésben a Beruházó vállalta, hogy a beruházással létrejövő épületekkel határos közterületeket (járdákat, zöldfelületeket stb.), valamint a Stróbl Alajos utcának projekt felőli oldalán kb. 600 nm területű környezetrendezést hajt végre és jelentős mértékben hozzájárul a Stróbl Alajos utca – Százados utca keresztezésének átépítéséhez. Az ingatlanfejlesztés részekén megépülő lakóépület földszintjén térítés mentesen átad az Önkormányzat részére egy legalább 300 nm alapterületű üzlethelyiséget orvosi rendelő vagy egyéb közösségű használatú létesítmény üzemeltetése céljára.

2. jelű terület

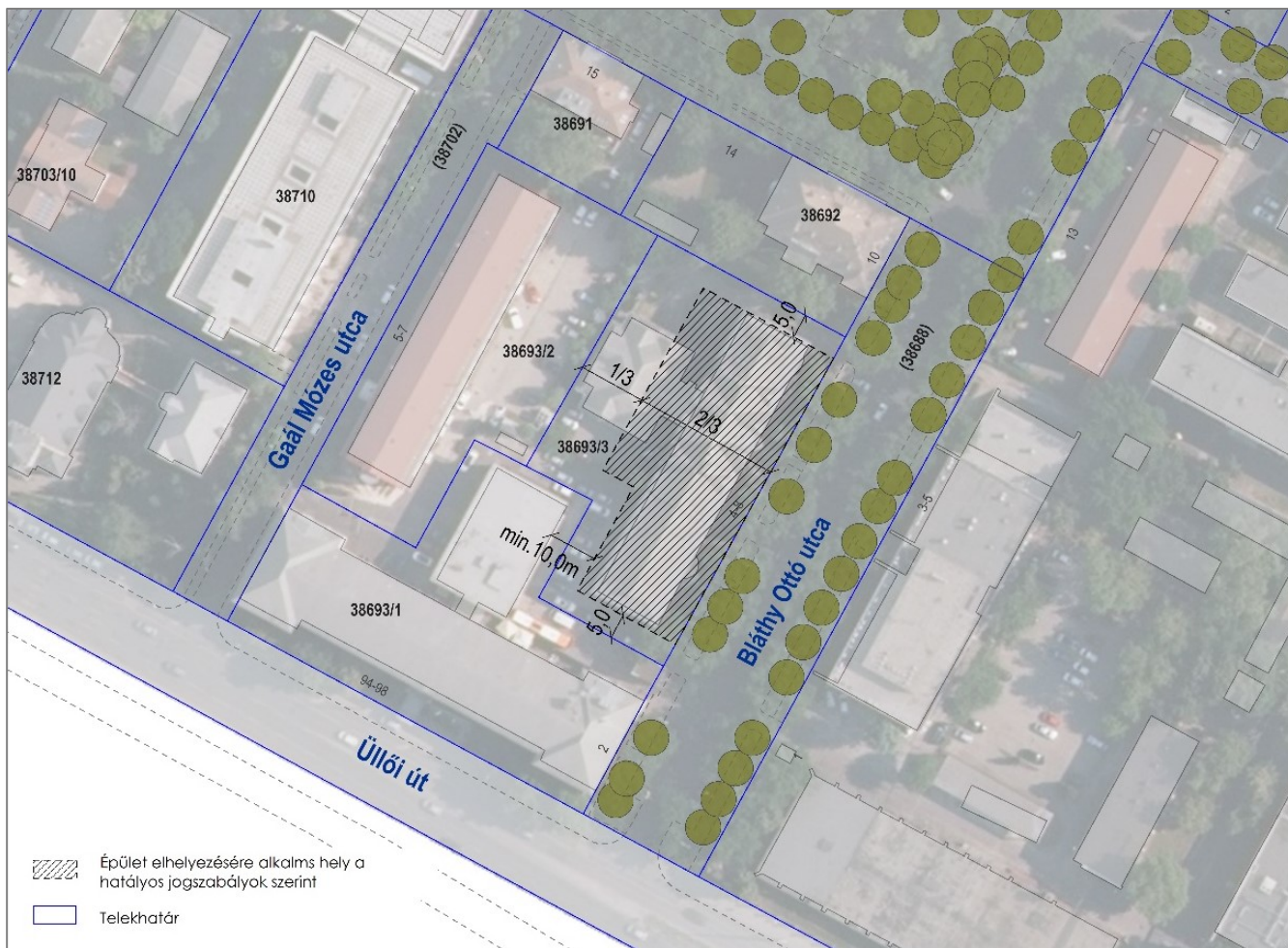
A területre készített telepítési tanulmánytervvel, melyet a Fernezelyi Kft. készített, az érintett Bláthy Ottó utca 4-8. 38693/3 hrsz. tulajdonosa kezdeményezte, hogy a **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben **a lakásépítést is tegye lehetővé** a KÉSZ, melyet az Önkormányzat illetékes bizottsága, majd a Képviselő-testület is támogatott.

A telepítési tanulmányterv a fentiekkel kapcsolatban nem tartalmazott – az 1. területhez hasonló, engedélyezési tervi szintű – kidolgozott építészeti koncepciót, mivel a konkrét épülettervezés még nem kezdődött el a lakásépítésre vonatkozó az elvi döntés jóváhagyása előtt.

A Tisztviselőtelep jelentős részére kiterjedő **műemléki jelentőségű terület** miatt – ami a tárgyi telket is érinti – a hatályos KÉSZ-ben rögzített, a telekre vonatkozó építési paraméterek, valamint a Józsefváros településképi védeleméről szóló önkormányzati rendelet előírásai keretjellegűek, tehát a tervezés során az épület végső tömege és telepítése kapcsán a hatályos **országos örökségvédelmi jogszabályok**¹ alapján a műemléki jelentőségű terület történeti összképébe való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével az **örökségvédelmi hatóság és az országos tervtanács szakmai véleménye is érvényesülni fog.**

A hatályos KÉSZ keretei között a Bláthy Ottó utca 4-8. alatti telek épületelhelyezésre szolgáló része az alábbi, sraffozott terület:

¹ a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Korm. rendelet



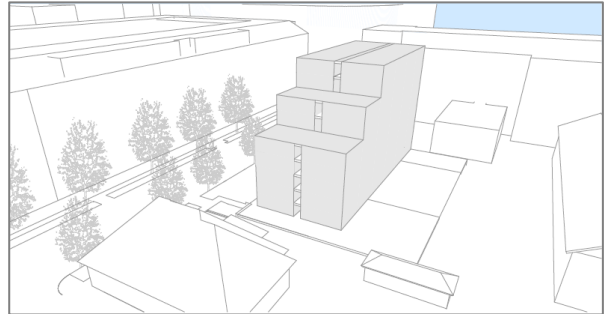
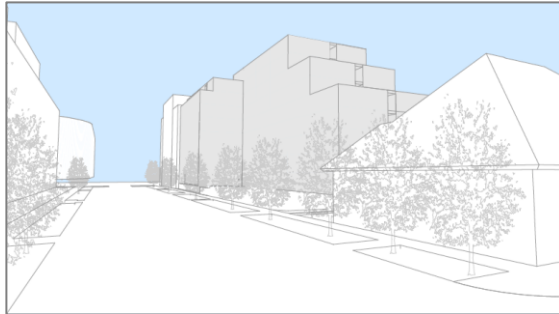
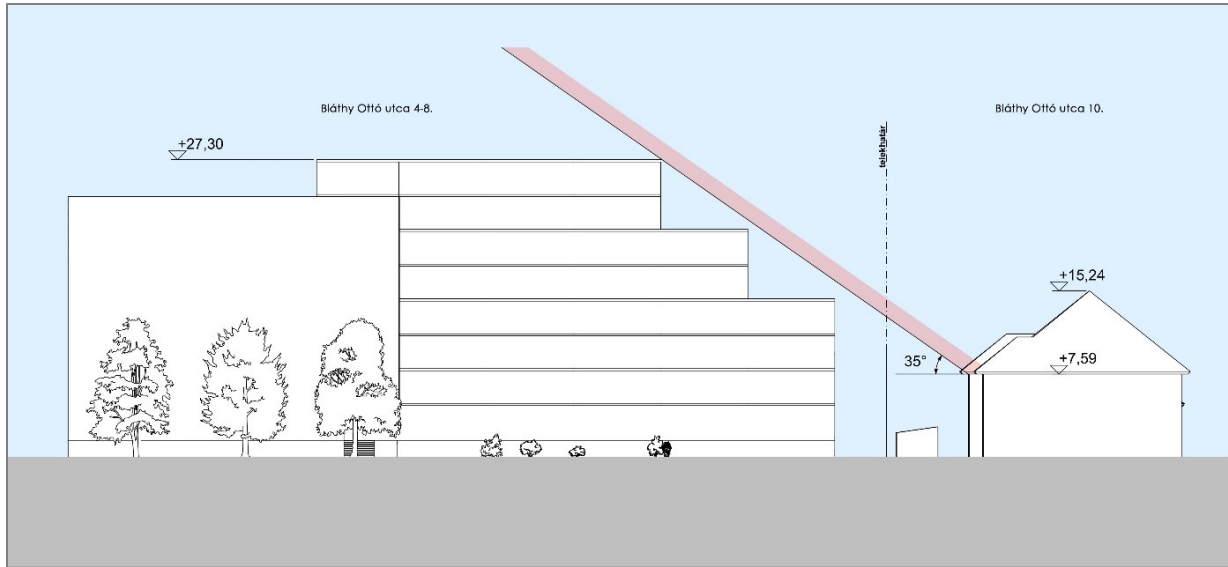
Épület elhelyezésére alkalmas terület a hatályos KÉSZ szerint

A telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat és a területtulajdonos között létrejött településrendezési szerződés azt az elvet rögzítette a létesíthető épület tömegére vonatkozóan, hogy a létesíthető épület tömegének a **Bláthy Ottó utca 10.** alatti villaépület párkánymagasságától induló **35 fokos szögű sík** alatt kell maradnia. Az Önkormányzat és a Beruházó Ingatlantulajdonos között létrejött településrendezési szerződés alapján a Képviselő-testület az alábbiak szerint támogatta a telek beépítését:

- a tömb egy részén új intézményi építési övezet jelölhető ki, ahol megengedett a lakásépítési lehetőség is,
- a tömböt érintő műemléki jelentőségű területre és a tömb meglévő építészeti értékeire tekintettel a szerződésben rögzítésre került, hogy a tervezett épületnek magassági értelemben is illeszkednie kell a szomszédos épületekhez olyan módon, hogy a szomszédos Bláthy Ottó utca 10. épület párkányvonalára állított 35 fokos sík alatt kell maradni az új épülettel,
- és az épület minden egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak feleljen meg.

A fenti szabályokat képes formában az alábbi „magyarázó jellegű” ábrák jelenítik meg, mely a telepítés egy lehetséges verzióját mutatja be, nem a tényleges építészeti tervet:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros építési szabályzatának
2. számú eseti módosítása



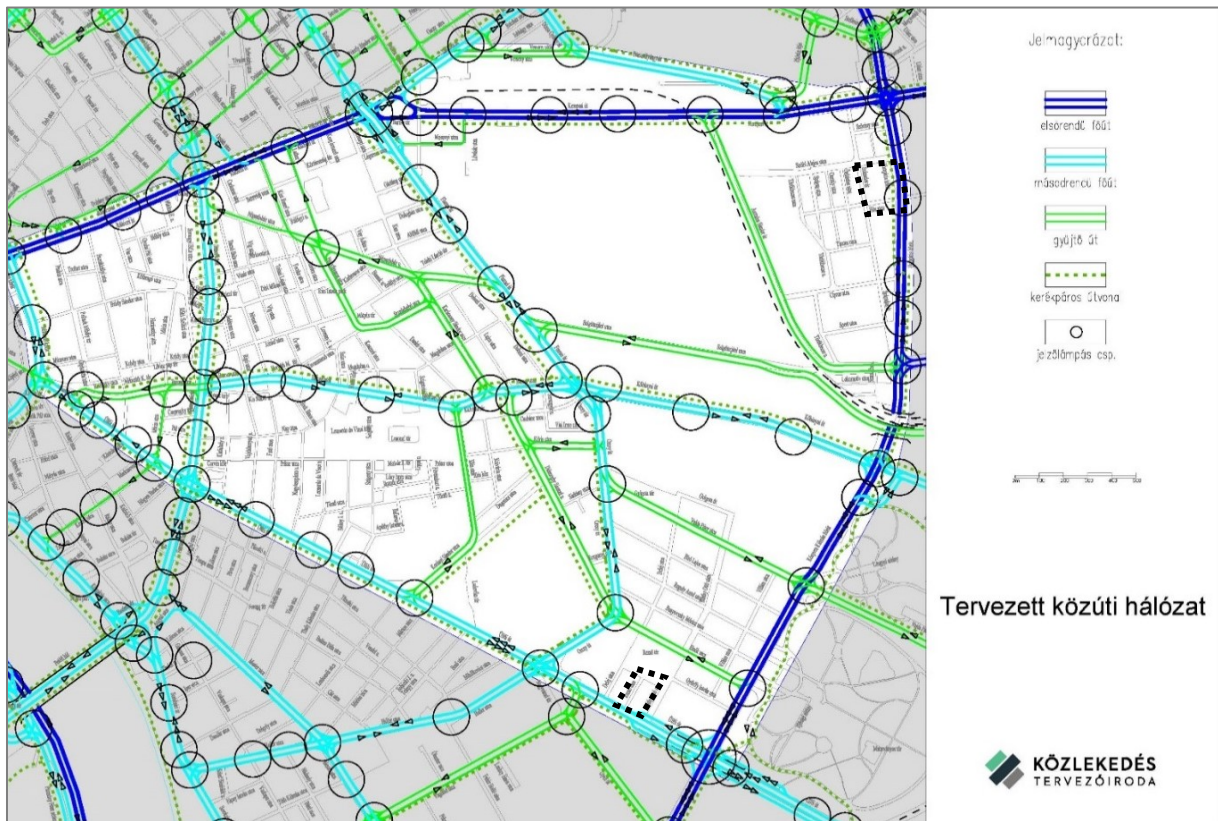
A településrendezési szerződésben rögzített magassági illeszkedési szabályt
magyarázó ábra, lehetséges tömegalakítási vázlatokkal (Forrás: Fernezelyi Kft.)

A fenti ábrák **kizárólag** a TRSZ szövegében rögzített **magassági illeszkedési szabály megjelenítésére szolgálnak**, nem a tényleges, megépítendő épülettömeget ábrázolják.

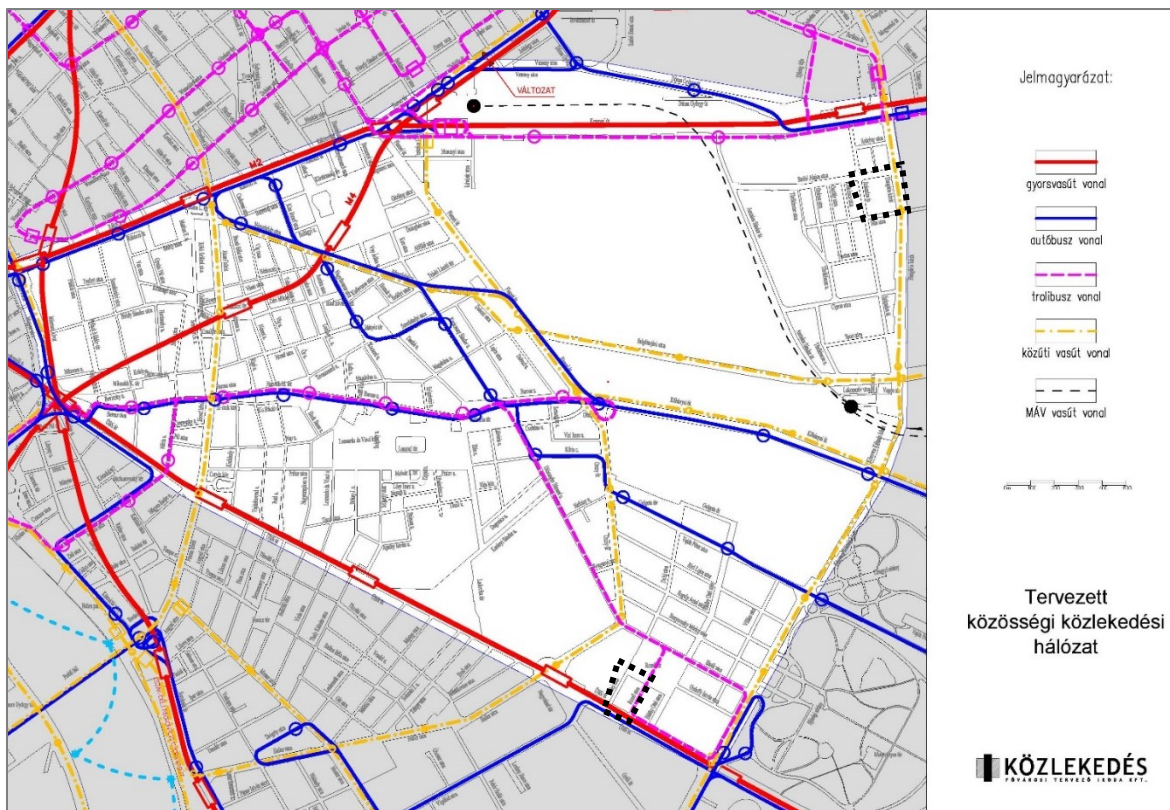
A tömb jelenlegi **Vi-1/T-2** jelű építési övezete és a javasolt **Vi-1/T-3** jelű építési övezet is zárt sorú beépítési módú, amelyre vonatkozó beépítési lehetőséget a KÉSZ egyéb részletes előírásai is befolyásolják.

2.8 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztések

2.8.1 Közlekedés



A kerület főúthálózati kapcsolatai nem változnak. A meglevő főutak forgalmi helyzetének változása a főváros külső területein tervezett hálózatfejlesztéstől várható. A tervezett fejlesztések egyik, jelenleg is kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező tervezési területet sem érintik közvetlenül. A közösségi közlekedési kapcsolatok a kötöttpályás hálózatok fővárosi tervekben szereplő fejlesztésével jelentősen javulnak.



2.8.1.1 A tervezett beruházásokkal összefüggő közlekedési infrastruktúra fejlesztési igény:

1. jelű terület:

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 forgalomműködés indokolná.

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 előirányzatok 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.

A terület határoló útjai közül a településrendezési szerződés alapján a Stróbl Alajos utcát a beruházó átépíti, humanizálja, nagyobb zöldfelületekkel, parkolókkal vegyes lakó-pihenő övezetként.

2. jelű terület

A jelenlegi Bláthy Irodaháznak nincsen mélygarázs, de a telken belül van lehetőség némi parkolásra. Ugyanakkor a Bláthy Ottó utca szélessége miatt jelenleg az utcán is kétoldali merőleges parkolásra kialakított burkolat található.

A hatályos KÉSZ alapján a 3 szintes irodaház parkolási igénye kb. 20 db parkolóhely.

A tervezett lakásrendeltetésnél lakásonként 1 parkolóhelyet kell biztosítani, ami kb. 80-110 db parkolólétesítést igényel lakásmérettől függően. Ezt már csak mélygarázsban lehet kialakítani.

A tervezett lakásszámhoz szükséges parkolószám keltette forgalomra a Bláthy Ottó utca, mint Tempo30 lakó-pihenő övezetben lévő kiszolgáló út alkalmas még a merőleges parkolók mellett is.

A közúti kapcsolat az Üllői útra továbbra is csak kisíves be- és kihajtással lehetséges.

2.8.2 Közműellátás

1. jelű terület

A tervezési terület minden telke építési engedéllyel és érvényes közmű üzemeltetői nyilatkozatokkal rendelkezik. A tervezett 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 jelen esetben nem számolunk. A tervezett változás figyelembevételével elvégzett előzetes számítások eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza.

Épület	Vízellátás, csatornaterhelés	Távfűtés 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 távfűtési hőigény csökken, mivel a szállodaépületben a fűtést központi forrásközegű hőszivattyús rendszer látja majd el és csak a használati melegvízellátásra terveznek távfűtési kapacitást igénybe venni. A vízfogyasztás és csatornaterhelés növekszik kb. 30 %-kal. Az előzetes közműüzemeltetői 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 kisfeszültségen
C	2114 kW(3x3100A)	2217 kVA (3x3200A)	1db 1000kVA-es és 1db 1600kVA-es szolgáltatói tulajdonú transzformátor, vételezés kisfeszültségen
D	2578 kW (3x3800A)	2100 kVA (3x2900A)	1db 1000kVA-es és 1db 1600kVA-es szolgáltatói vagy fogyasztói tulajdonú transzformátor (vételezés kisfeszültségen vagy közép-feszültségen)

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

2. jelű terület

A területen Bláthy utca lakóépület beruházás műszaki előkészítése még nem indult meg, így a tervezett közműigények is csak prognosztizálhatók lennének, amely a tervezett lakásszámtól függ, ami jelenleg nem ismert.

A meglévő irodaépület közműigényét egy lakóépület közműigénye kis mértékben meghaladja, azonban a terület teljes és jó minőségű közműellátása miatt ez biztosítható lesz.

Az esetleges fejlesztési igényekkel kapcsolatban a beruházó és közműüzemeltetők külön megállapodásokat köthetnek.

2.9 Szabályozási koncepció

1. jelű terület

A szabályozási koncepció a fentiekben bemutatott beruházási koncepció építésjogi megalapozását biztosítaná az Önkormányzat által támogatott telepítési tanulmányterv és a megkötött településrendezési szerződés szerint.

A hatályos jogszabályi környezetben nincsen olyan ok vagy előírás, amely a beruházói elképzelést ellehetetlenítené. A Százados utca mentén a környezeti feltételek is alkalmasak lakórendeltetés létesítésére, hiszen az utca túloldalán is lakóépületek vannak, a Stróbl Alajos utca mentén pedig egy óvoda.

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 rendeltetésszerű 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:

„92. § (1) A Vi-1/Sz-1, Vi-1/Sz-3, Vi-1/Sz-4 jelű építési övezetek 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.

(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 a Hungária körút mentén.

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

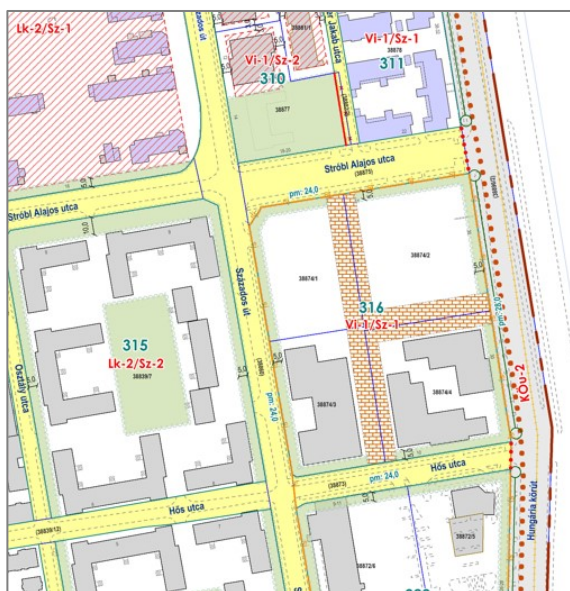
- a) a 44.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésen kívül lakórendeltetés és lakóépület is létesíthető,
b) a korábbi építési szabályok alapján engedélyezett és megépített épületben a 28.§ (8) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a lakások átlagos alapterülete nem lehet kisebb 40 m²-nél.”

A **KÉSZ 1. melléklete** szerinti **Szabályozási terv** módosítása is szükséges ahhoz, hogy a meglévő „B” jelű épület módosított építési engedélyt 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.

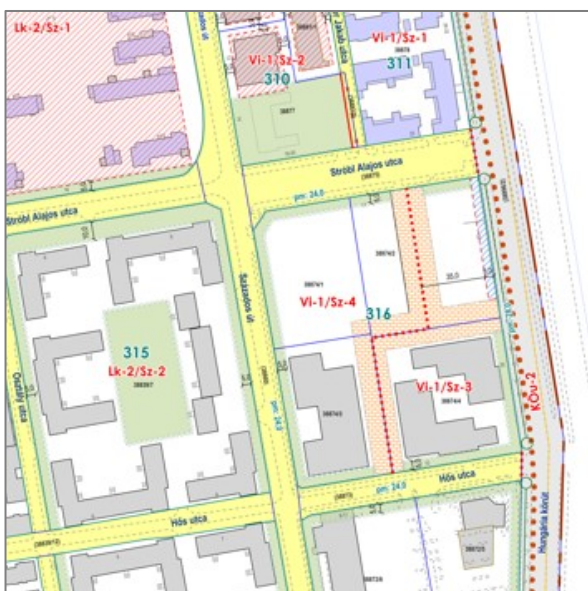
Fentiek alapján a tömbben két új **Vi-1** jelű építési övezet lenne kijelölve.

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, ez az újonnan kötött településrendezési szerződésnek is része.

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



Hatályos Szabályozási terv



Módosítási javaslat

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 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		
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú		legfeljebb	legalább	legfeljebb
3.					felett	alatt							
4.			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	zárt sorú beépítési mód											
23.	s	saroktelek esetén											

2. jelű terület

Az Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca a településrendezési szerződés tartalmának megfelelően a KÉSZ kiegészítése szükséges az új építési övezetre vonatkozó előírásokkal és az illeszkedési szabályokkal.

Ennek oka, hogy a hatályos országos jogszabályokkal összhangban kell figyelembe venni a műemléki jelentőségű területi kijelölést és a tömb heterogén, várhatóan hosszabb távon megmaradó meglévő beépítését. Ez eddig nem volt kellőképpen hangsúlyos a KÉSZ-ben. Itt elsősorban a Magyarok Nagyasszonya tér menti két villaépület figyelembevétele szükséges, amelyek az építészeti-örökségvédelmi értékük miatt várhatóan – és remélhetőleg - hosszú távon fennmaradnak.

A KÉSZ **89. §-a** rögzíti a Tisztviselőtelepre vonatkozó sajátos előírásokat. Mivel a tömbben új építési övezet kerül kijelölésre, az ehhez tartozó előírásokkal szükséges ezt kiegészíteni:

„(2) A **Vi-1/T-2 és Vi-1/T-3** jelű építési övezetekben

- az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
- a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
- a határoló utcák mentén
 - az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
 - térfalszerű beépítés létesítendő;
 - a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.

(2a) A **Vi-1/T-3** jelű építési övezetben a 44. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül lakórendeltetés és lakóépület is létesíthető.”

A Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területén igényként merült fel annak rögzítése, hogy az egyes építési övezetekben megadott építési határértékek a műemléki és

illeszkedési szempontok alapján csak korlátozottan érvényesíthetők. A műemléki jelentőségű terület beépítésére vonatkozóan az örökségvédelmi hatóságok és az országos tervtanács véleményezési jogkörrel rendelkezik, amely különösen az ilyen heterogén, változatos méretű, tömegű és magasságú, valamint eltérő időpontban beépült tömbök esetén kiemelt jelentőségű.

Ennek egyértelműsítése céljából javasoljuk a Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területére vonatkozóan a KÉSZ **87. §** alábbi előírásokkal való kiegészítését:

„(8) A Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területén az építési övezetekben megengedett övezeti határértékeket a műemléki jelentőségű környezet történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontjai korlátozhatják. A vonatkozó jogszabályok alapján a megengedett határértékek az örökségvédelmi hatóság és az illetékes tervtanács véleménye alapján érvényesíthetők.”

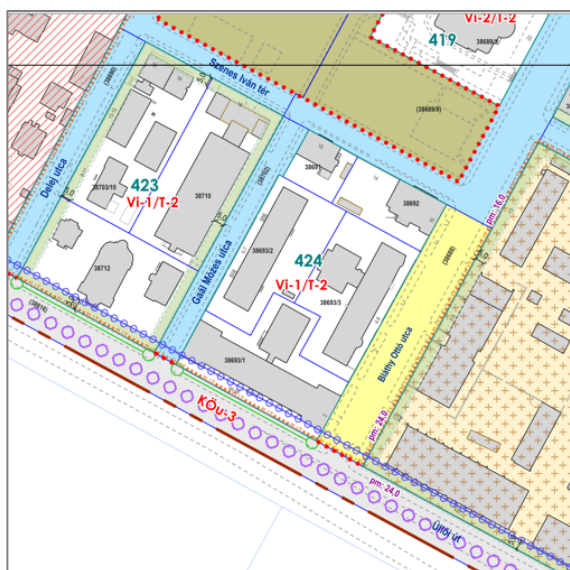
Az Önkormányzat és a Beruházó Ingatlantulajdonos között létrejött településrendezési szerződésben a tulajdonos vállalta, hogy a környező terület beépítéséhez való illeszkedést olyan módon valósítja meg – ha az örökségvédelmi hatóság vagy az illetékes tervtanács másra nem kötelezi -, hogy **a Bláthy Ottó utca 10. alatti épület párkányvonalára állított 35 fokos sík alatt marad a tervezett épület.**

Fentiekén kívül a Beruházó jelentős településfejlesztési hozzájárulással járult hozzá a Szenes Iván téri játszótér és sportpálya fejlesztéséhez.

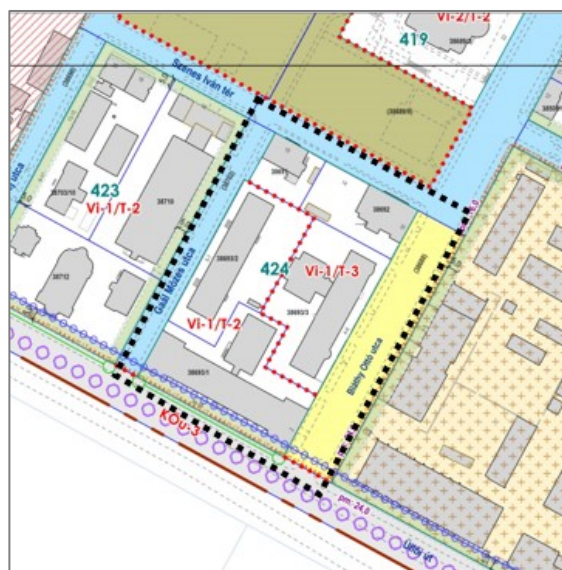
A **KÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv** módosítása is szükséges ahhoz, hogy a tömb egy része olyan építési övezetbe kerüljön, ahol lakás is létesíthető. A telepítési tanulmányterv egy telekre kiterjedő övezetmódosítási javaslatát kiegészíteni javasoljuk a Magyarok Nagyasszonya tér menti két, a múlt század elején létesített villaépülettel beépült telekre, amely közül az egyik jelenleg is lakórendeltetésű.

Fentiek alapján a tömbben egy új **VI-1/T-3** jelű építési övezet lenne kijelölve.

A KÉSZ 1. melléklet: Szabályozási terv 20 szelvényének módosítási javaslata:



Hatályos Szabályozási terv



Módosítási javaslat

A KÉSZ **Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei** megnevezésű **2. mellékletének** a **8. Tisztviselőtelep** megnevezésű táblázata az alábbi építési övezettel és ennek határértékeivel egészülne ki:

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

10.	Vi-1/T-1	Z	6000	50	45	90	25	2,5 s3,0	1,5	1. melléklet szerint		
11.	Vi-1/T-2	Z	5000	50	65 s75	85	25 s10	4,0 s4,5	1,7		6,0	28,0
11a.	Vi-1/T-3	Z	5000	50	65	85	25	4,0	1,7		6,0	28,0 ⁽²⁾
17.	SZ	szabadon álló beépítési mód										
18.	Z	zárt sorú beépítési mód										
19.	s	saroktelek esetén										
20.	K	kialakult										
22.	(1)	A szomszédos beépítésekhez illeszkedve, kialakult állapot esetén alkalmazható.										
22a.	(2)	A 87.§ (8) bekezdés szerint alkalmazható										
23.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján.										
24.	**	Az 50. § (3) bekezdése szerint alkalmazható.										

2.10 A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés

2.10.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezéséről szóló törvény (MATrT)

A hatályos fővárosi településrendezési tervek az MATrT 2019. évi hatálybalépését követően, annak tartalmával összhangban készültek, ezért a tervezett módosítás a magasabb szintű jogszabálynak a területfelhasználás vonatkozásában **megfelel**.

Az MATrT-ben kijelölt övezetekre vonatkozó előírásoknak való megfelelést a hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészei tartalmazzák. Jelen módosítás ezeket nem érinti.

2.10.1.1 A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9.) Korm. rendelet

A KÉSZ módosítás a Tisztviselőtelep nagy részén kijelölt műemléki jelentőségű terület érinti, ezért szükséges a vonatkozó országos jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata.

„4. § (11) Az Országos Építészeti Tervtanács vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység
a) szakszerű-e,
b) a benyújtott tervek alapján a műemlék védelmét veszélyezteti-e, valamint
c) a műemlék és **műemléki jelentőségű terület** esetében az érték érvényesülését szolgálja-e.”

„68. § (3) Műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy

a) **új építmény építése**, vagy meglévő építmény átalakítása **nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával**,

b) történeti épület, amely építési korát, stílusát, megjelenését tekintve a védettséget megalapozó történeti karakterbe illeszkedik, megjelenésében megőrzendő.”

„89. § (2) A műemléki környezetet vagy a **műemléki jelentőségű területet** érintő szakhatósági eljárásokban vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság a műemlék érvényesülése, illetve a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló értékek megőrzése és hangsúlyos érvényesülése érdekében vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben, a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvényben és az e rendeletben meghatározott követelménynek.”

Jelen esetben a **Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területének** egy tömbjét érinti a hatályos KÉSZ módosítása. A tömb sajátos helyzetű és jellegű, mivel a beépítése rendkívül heterogén, *gyakorlatilag telkenként más szabályozást igényelne*, amely azonban meghaladja egy KÉSZ kereteit. A fentiekben idézett országos jogszabályok alapján erre nincs is szükség, mivel a kulturális örökségvédelmi jogszabályok országos szinten biztosítják a műemléki szempontok érvényesülését.

Tekintettel arra, hogy a benyújtott, a tervezés alapját képező Telepítési tanulmányterv ezt nem vette figyelembe, javasoltuk, hogy a KÉSZ 87.§ egészüljön ki az alábbi előírással:

„(8) A Tisztviselőtelep műemléki jelentőségű területén az egyes építési övezetekben megengedett övezeti határértékeket a műemléki jelentőségű környezet történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontjai korlátozhatják. A vonatkozó jogszabályok alapján a megengedett határértékek az örökségvédelmi hatóság és az Országos Építészeti Tervtanácsai véleménye alapján érvényesíthetők.”

Ez akkor is így lenne az országos jogszabályok alapján, ha a KÉSZ nem tartalmazná, de a tervezési gyakorlat alapján szükségesnek látszik, hogy a KÉSZ-be is kerüljön bele, a tervezők számára figyelem felhívásként.

2.10.1.2 Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet – OTÉK

A KÉSZ-szel együtt az OTÉK 2024. december 31-i állapotát kell alkalmazni. Az előírányzott módosítások célja minden esetben az előírások pontosítása vagy kiegészítése, amelyek az OTÉK előírásaival összhangban vannak.

2.10.1.3 A fővárosi településrendezési terveknek való megfelelés

A módosítással érintett tömbökben a területfelhasználási besorolás – **Vi-1** – összhangban van a TSZT és FRSZ szerinti besorolással és nem változik. Az ennek alapján meghatározott építési övezetek kijelölése a kerületi önkormányzatok kompetenciája.

Mivel a szintterületi mutató egyik építési övezetben, ill. tömbben sem változik a módosítási javaslattal, a Fővárosi rendezési szabályzatban meghatározott Bsá és Bsp értéknek való megfelelést nem szükséges újonnan igazolni, mivel ez a most hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészeiben már megtörtént a KÉSZ jóváhagyását megelőzően.

Az egyeztetési szakaszban lévő Budapest Főváros Településterve és az új Fővárosi rendezési szabályzat a terület besorolást és szintterületi sűrűséget nem módosítja, így a KÉSZ módosítás ennek is megfelel majd.

A Fővárosi Településterv alapján készítendő új kerületi építési szabályzat már TÉKA² alapú terv lesz, és a TÉKA az intézményi területen tartalmaz egy olyan előírást, miszerint „Az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot.” Ez a kerület intézményi övezeteinek jelentős részén problémát fog okozni, de a kezelése – pl. TÉKA felmentéssel - kerületi, sőt budapesti szinten szükséges majd.

² a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30) Korm. rendelet (TÉKA)