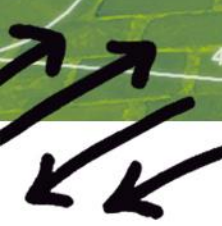
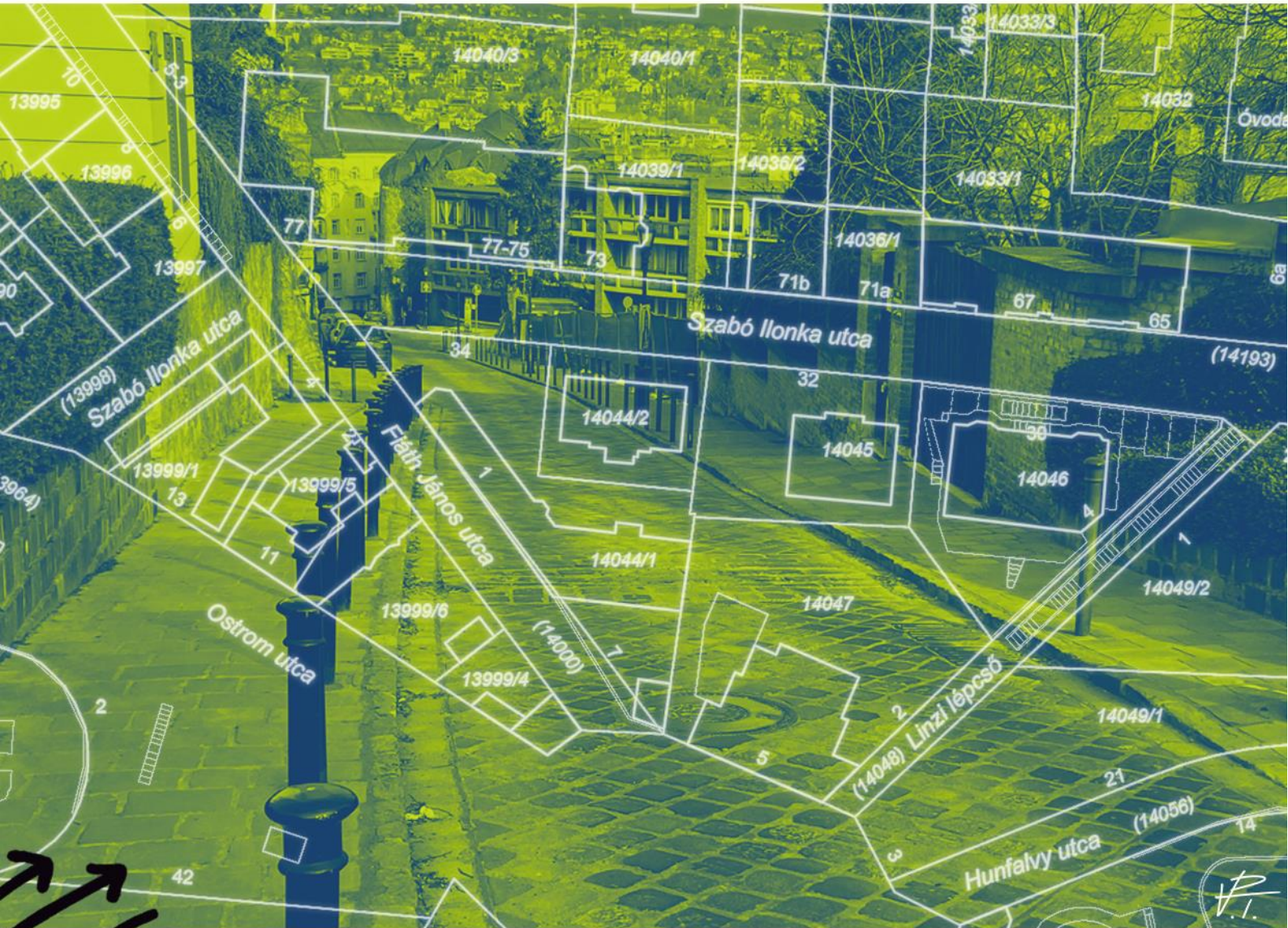




TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST I. KERÜLET FIÁTH JÁNOS UTCA 1. SZ. INGATLAN
(14044/1 HRSZ.) HASZNOSÍTÁSA



2026.
ÁPRILIS



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ

Dr. Sárecz Judit Ügyvédi Iroda

képviseli: dr. Sárecz Judit

1051 Budapest, Vörösmarty tér 2. IV. em. 4.

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Verebély-Papp Tibor Zoltán

felelős településrendezési tervező

egyéni vállalkozó

1012 Budapest, Attila út 115. V. em. 6.

+36 20 910 5539

verebely.papp.tibor@gmail.com



(TT 01-6669)

TARTALOMJEGYZÉK

1.1.	BEVEZETÉS.....	5
1.1.1.	A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.1.2.	AZ ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK INDOKLÁSA	5
1.2.	A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS AZ INGATLAN VALAMINT KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA.....	8
1.2.1.	VIZSGÁLATI / MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA	8
1.2.2.	TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG ÉS SZINTSZÁM VIZSGÁLAT	9
1.2.3.	TULAJDON VIZSGÁLAT	10
1.2.4.	A FIÁTH JÁNOS UTCA MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	11
1.2.5.	ÉRTÉKVIZSGÁLAT	11
1.2.6.	MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT	13
1.3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA	16
1.3.1.	FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TSZT 2021 és FRSZ 2021).....	17
1.3.2.	AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KIADÁSAKOR HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV BEMUTATÁSA	26
1.3.3.	A MA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV BEMUTATÁSA.....	30
1.3.4.	BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMERŐL SZÓLÓ 30/2022. (XII. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI.....	33
1.4.	BEÉPÍTÉSI TERV – AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLEL RENDELKEZŐ TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA.....	35
1.5.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK.....	40
1.6.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	41
1.7.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	42
1.7.1.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN KEZELENDŐ KÉRDÉSEK LEÍRÁSA.....	42
1.7.2.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA.....	43
1.7.3.	BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL (TSZT 2021) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL (FRSZ 2021) VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	45
	BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (FRSZ 2021).....	45
1.8.	A KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE	47
1.8.1.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ÉRTELMEZÉS.....	47
1.8.2.	A KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE.....	48
	MELLÉKLETEK	49

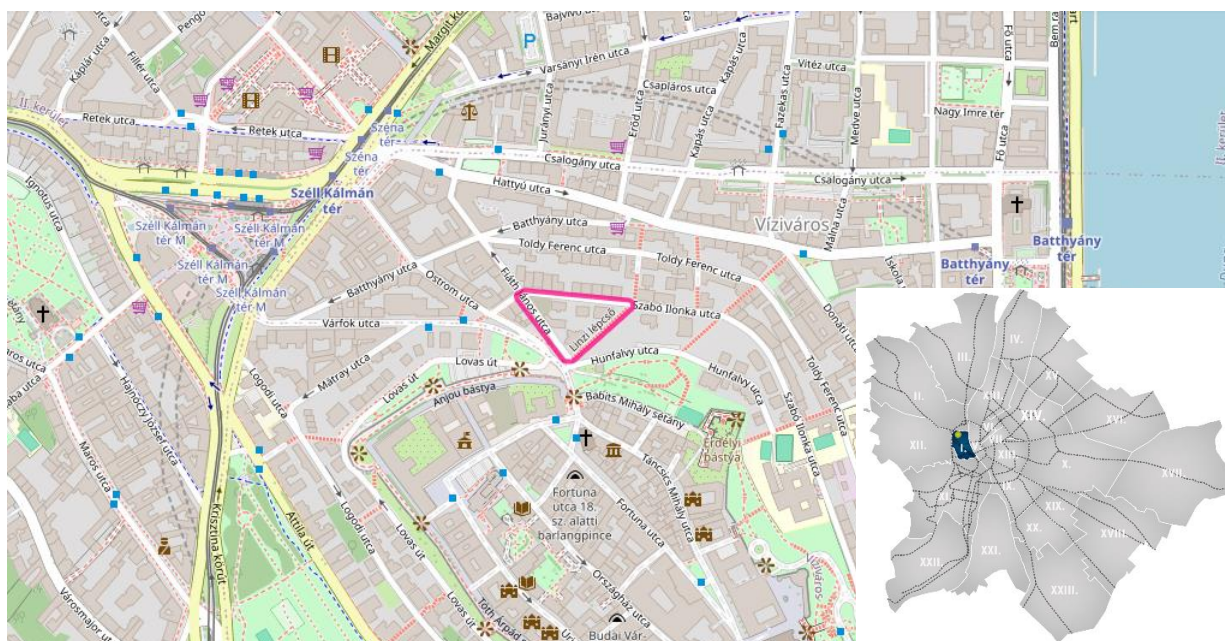
TÉRKÉPI- ÉS EGYÉB MELLÉKLETEK

- FD Fotódokumentáció
- SZT/M Szabályozási koncepció – 2. melléklet -1. szelvény módosítás javaslat
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a (14000) és 14044/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
- FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

1.1. BEVEZETÉS

1.1.1. A terület elhelyezkedése

A Budapest I. Kerület belterület 14044/1 helyrajzi számú telek (Fiáth János utca 1.sz.) a kerület és a Várhegy északi oldalán, a Bécsi kapu alatt, a Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső által határolt tömbben található. A vizsgált és tervezéssel érintett tömb a Széll Kálmán tér és a Széna tér 350-400 méteres vonzaskörzetében van. A magán tulajdonú ingatlan világörökségi helyszínen és többek között Budapest műemléki jelentőségű területén, valamint a Budavár falai ex-lege műemléki környezetében helyezkedik el. A terület településképi szempontból is meghatározó, ezért helyi területi védelem alatt is áll.



11. ábra: Az érintett telket is tartalmazó Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső által határolt tömb városzerkezeti elhelyezkedése (forrás: www.budapest-geo.hu)

1.1.2. Az előzmények ismertetése, a településrendezési terv módosítás szükségességének indoklása

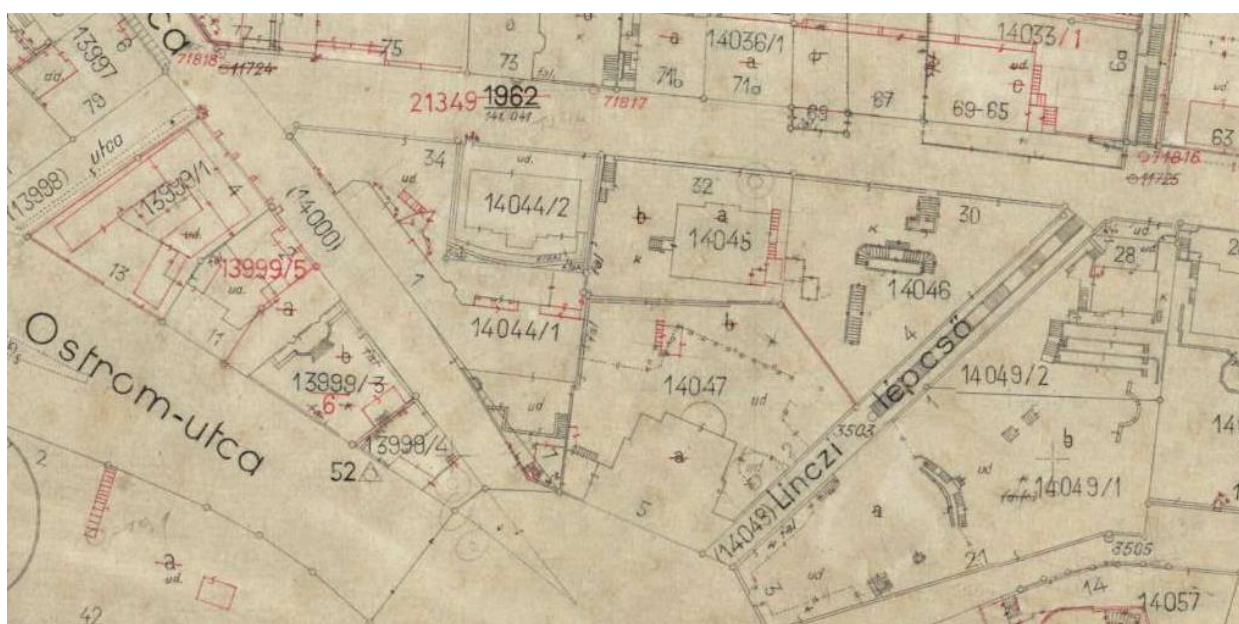
A 14044/1 hrsz. telken álló épület átépítésére, bővítésére és részleges bontására 2022-ben a Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kiállított jogerős építési engedély került kiadásra, az építési engedély száma BP/2606/01431-18/2022. A tervezett beépítés az eredetileg meglévő épület részleges bontásával is számolt, az új épülettömeg visszaépítése során részben az eredeti épület vonalait követik, mely igaz a Fiáth János utca felőli homlokzati vonalra is. A telek déli részénél kialakított garázsépület és kerítés pedig megtartásra, felújításra kerül. Az építési engedély alapján a kivitelezést is megkezdték, a terepszint feletti épületrészeket lényegében mára el is bontották.

Azonban a telek, bontás előtti, kb. az 1800-as évek közepétől meglévő és többször átalakított/bővített, kialakult beépítése, a kerítés és a garázs épület egy része is a 14044/1 hrsz. telken kívül, a Fiáth János utca 14000 hrsz. telkére esik. Az utolsó jelentősebb átalakítást 1969-ben végezték, azóta a fellelhető információk szerint külön

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

meghatározó építési tevékenység nem történt az épület kapcsán. A rendszerváltást követően a telket az Önkormányzat 1993-ban értékesítette, azóta magán tulajdonban van. A telekjogi rendezés azonban ekkor sem merült fel. A Fiáth János utca felújítása 2007-ben, és a 2016-os csatornaépítési- és járda újrakövezése is követték a kialakult beépítés vonalát a közterületalakítások során.

A telek beépítésének átépítésére vonatkozó építési engedélyt a ma már hatályon kívül helyezett 2000-ben elfogadott, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2000. (VIII.15.) önkormányzati rendelete alapján adta ki az illetékes Kormányhivatal. A kialakult állapot szerinti telekrendezéssel azonban ez a tervezőköz sem számolt, de a rendezésre a tulajdonosok részéről sem érkezett megkeresés. Mivel építési szándék nem volt, így a kialakult állapotban megmaradhatott a beépítés. A meglévő épület teljes bontása és új épület építése esetén a szabályozás alapján viszont már csak a meglévő (visszahúzott) közterületi határon belül lehetett volna épületet elhelyezni.



1.2. ábra: Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata 1944-1986
(forrás: maps.arcanum.com)

Össességében tehát megállapítható, hogy bár a kialakult állapot már több mint 100 éve fennáll, az idők folyamán a 14044/1 hrsz. telek (korábban 1944-ig 14044 hrsz. telek) és a Fiáth János utca 14000 hrsz. telke közötti telekjogi határrendezés a mai napig sem történt meg, az engedély kiadásakor hatályos településrendezési terv sem számolt külön a rendezéssel, s a jogerős építési engedélyt is ennek hiányában adták meg.

Időközben Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzatának Képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Étv. 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatai ellátása érdekében – a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta Budavár Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ), mely a ma is hatályos kerületi településrendezési terv. Ezzel együtt pedig az építési engedély kiadásakor hatályos 16/2000. (VIII.15.) önkormányzati rendelet is hatályát veszítette.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 2022 szeptemberében kiadott építési engedély alapján 2025 júliusában a munkaterület átadásával elindult a kivitelezés is. Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2025. novemberében ellenőrzést végzett és a megnyitott építési napló vizsgálata során több problémát is megállapított.

Ezek közül az egyik volt az is, hogy a kivitelezési tevékenység a 14004/1 hrsz. ingatlan mellett a szomszédos közterületi ingatlant is érinti, mivel azon épületrész helyezkedik el. Ezzel együtt azonban a közterület tulajdonosától nincsen csatolva a munkaterület átadás-átvételére vonatkozó tudomásulvételi nyilatkozat sem. Figyelembe véve a többi kifogásolt tényezőt is az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a kivitelezési tevékenység további folytatását megtiltotta (BP/ETDR-2601/9494-2/2025 határozat).

A telekhatár rendezése érdekében a tulajdonos elkészítette a változási vázrajzot, telekalakítási helyszínrajzot, a tervezett telekalakításról előzetesen véleményt kért Budapest Főváros Kormányhivatalának, Állami Főépítész irodájától is. Az Állami Főépítész iroda is azt a tájékoztatást adta, hogy a tervezett telekalakítás nem felel meg a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022.(XII.20.) önk. rendeletnek (mint ahogy a korábban hatályos KÉSZ-nek sem), mivel a telekalakítás ilyen formában csak akkor lenne engedélyezhető, ha a szabályozásban szerepelne a tervezett telekhatár szabályozási vonalként, s ezért a telekalakítás nem engedélyezhető. Az új Kerületi Építési Szabályzat 2023. január 19-én lépett hatályba, amely alapvetően a korábbi építési szabályzatban megállapított építési jogokat figyelembe véve határozta meg az új építési jogokat, a tárgyi ingatlan esetében ezeket a jogokat alapvetően változtatás nélkül, jogfolytonosan átvezette, az új KÉSZ készítése idején az ingatlant érintő telekalakítási szándék pedig nem volt ismert.

Az ügy rendezésére az Állami Főépítész azt javasolta, hogy a tulajdonos vegye fel a kapcsolatot a Budapest I. Kerületi Önkormányzattal, a Kerületi Építési Szabályzata módosítása érdekében, mivel a telekalakítást csak ezt követően lehet érdemben elindítani.

A Telepítési Tanulmányterv készítésének fő indoka tehát, hogy a telekhatár rendezés érdekében a telek tulajdonosa és az Önkormányzat településrendezési szerződést tudjon kötni a településrendezési terv módosításának kezdeményezésére. A Telepítési Tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét fogja képezni, valamint a későbbi településrendezési terv módosításnak is az alapjául fog szolgálni.

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS AZ INGATLAN VALAMINT KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA

1.2.1. Vizsgálati / módosítással érintett terület lehatárolása

A tervezéssel és a későbbi módosítással érintett 14044/1 hrsz. ingatlan természetben a Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső által határolt tömb területén helyezkedik el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.

A módosítás érinti a Fiáth János utca 14000 hrsz. telkét is, ezért a Főépítési feljegyzés, figyelembe véve a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásait is, az alábbiak szerint adja meg a Telepítési Tanulmányterv tervezési területét:

- Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső – Ostrom utca által határolt tömb teljes területére, amely tartalmazza a 14000 hrsz. közterületet is teljes szélességében.

A tervezési területen belül tehát az alábbi ingatlanok tartoznak bele:

- 14044/1 hrsz., 14044/2 hrsz., 14045 hrsz., 14046 hrsz., 14047 hrsz., 14000 közterületi hrsz. az érintett tömb mellett teljes szélességében.

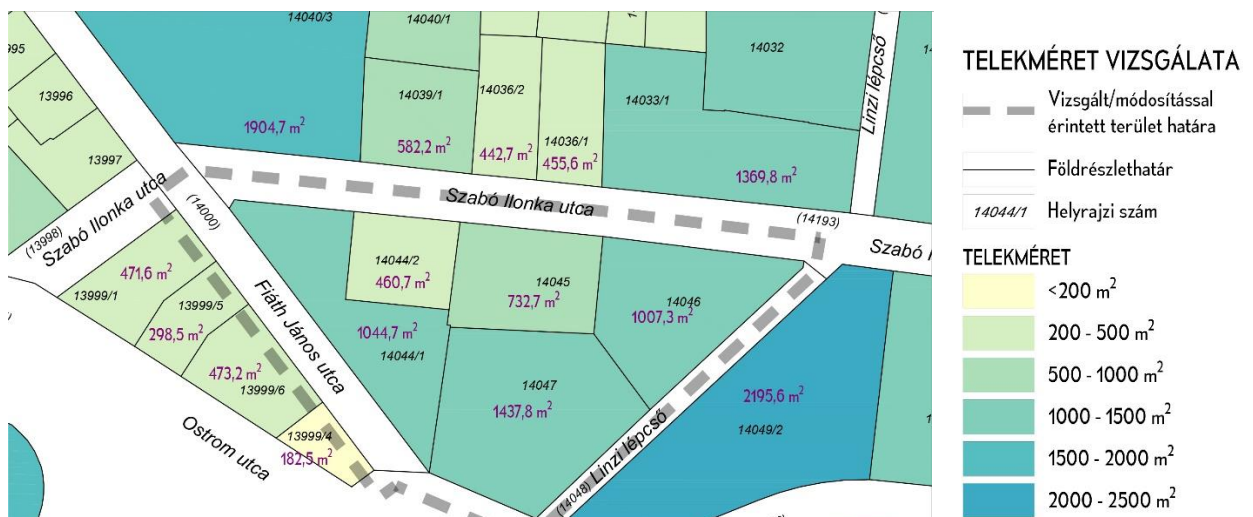


2.1. ábra: Alaptérkép az érintett tömb jelölésével

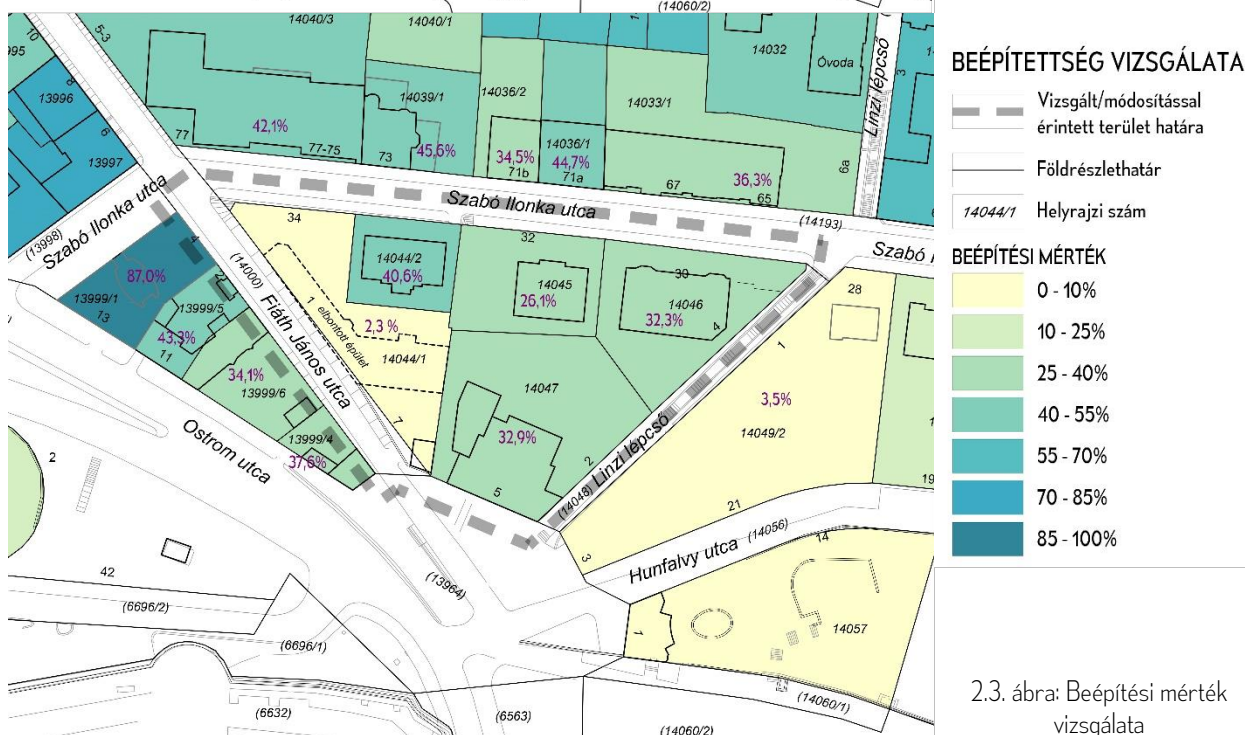
Fontos azonban kihangsúlyozni, hogy a jelen tanulmánytervvel kezdeményezett KÉSZ módosítása kizárólag a tárgyi 14044/1 hrsz. ingatlan és a 14000 hrsz. közterület (Fiáth János utca) közötti telekhatár-rendezésre irányul, a kezdeményezett módosítás hatálya alá eső egyéb ingatlanokat a módosítás nem érint, azokra építésségi hatással nincsen.

1.2.2. Telekméret, beépítettség és szintszám vizsgálat

A vizsgált terület telekstruktúrája és nagy részben a beépítettsége is kialakultnak tekinthető. A tömbön belüli legutóbbi telekosztás 1941-ben történt, amikor a 14044 hrsz. telket a mai 14044/1 és 14044/2 hrsz. telekre osztották. A tömbön belül összesen 5 db telek található, melyből 3 db 1000 m² feletti. A tömbön belüli és a környezetében lévő telkek méreteit a 2.2. ábra mutatja be.



2.2. ábra: Telekméret vizsgálata



2.3. ábra: Beépítési mérték vizsgálata

A telekméretre viszonyítva a beépítések mértéke a tömb keleti oldalán a 14045, 14046, 14047 hrsz. telkek esetében 30% körüli. A korábban a nagyobb telekből leválasztott 14044/2 hrsz. telek beépítettsége valamivel

magasabb, de csak kis mértékben haladja meg a 40%-ot. A 14044/1 hrsz. telken az eredetileg meglévő beépítést elbontották, így itt a mai állapot alapján a beépítés mértéke kb. 2,3% a megmaradt garázsépület (telekre eső) területe miatt. Az alaptérkép még tartalmazza az elbontott épületet is, így ebből megállapítható, hogy a bontás előtti állapotban a telek beépítettsége közelített a 40%-hoz (39,57% volt). A beépítettség mértékét a 2.3. ábra mutatja be a vizsgált tömbben és a környezetében.

A beépítések szintszám vizsgálata alapján elmondható, hogy a terület alapvetően igazodik a kisvárosias területekre jellemző magasságokhoz, még úgy is hogy a lejtős terep miatt a beépítések egyes utca felőli nézetekből gyakran magasabbnak tűnhetnek. A Szabó Ilonka utcában a vizsgált tömbben a beépítése jellemzően F+2+T szintesek és magastetősek, míg az utca északi oldalán jellemzően F+2 szintesek és lapostetős kialakításúak.



2.4. ábra: Szintszámok vizsgálata

A Linzi lépcső - Ostrom utca sarkán lévő villaépület F+1 szintes (lejtő irányból F+2 szintes) és alacsony hajlásszögű magastetős/ lapostetős-tetőteraszos. A 14044/1 hrsz. telek elbontott épülete a Fiáth János utca irányából földszintes, az udvar irányából F+1+T szintes, magastetős volt. A telken megmaradt garázsépület földszintes, lapostetős. A vizsgált tömb és a környezetében a beépítések szintszámait a 2.4. ábra mutatja be.

1.2.3. Tulajdon vizsgálat

A vizsgált tömbön belül a telkek magán illetve társasházi tulajdonban vannak. A környező közterületek, vagyis az Ostrom utca 13964 hrsz., a Linzi lépcső 14048 hrsz., a Szabó Ilonka utca 14193 hrsz., valamint a tervezett változással érintett Fiáth János utca 14000 hrsz. telke is Budapest Főváros I. Kerület Budavár Önkormányzatának tulajdonában van.

1.2.4. A Fiáth János utca meglévő szabályozási szélességének bemutatása

Ahogy korábban is írtuk a 14044/1 hrsz. telek korábban meglévő és megmaradt mai beépítése is a Fiáth János utca 14000 hrsz. közterületi telkén van. A nyilvántartás szerinti telekhatárok alapján az utca közterületi szélessége átlagosan kb. 9,44 méter széles, az egyes szakaszokon ettől kisebb mértékben eltérő. A kialakult beépítés ezt a szélességet csökkenti, az elbontott épület déli sarkánál a szélesség 8,7 méter, míg az utca legkeskenyebb részén, az Ostrom utcai csatlakozásnál a meglévő kerítés a közterületi szélességet kb. 7,0 méterre szűkíti. A Fiáth János utca közterületi szélességeit a 2.5. ábra mutatja be.



1.2.5. Értékvizsgálat

Nemzetközi és országos területi védelem

A vizsgált terület a „Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út helyszín” Világörökségi helyszín területén, egyben Budapest műemléki jelentőségű területén fekszik, továbbá a településrendezési tervekben (lásd. később) *kiemelten védendő karakterű terület*.

Országos egyedi védelem (nemzeti emlékek)

A vizsgált területen, érintett tömbön belül országos jelentőségű egyedi védelem alatt álló nemzeti emlék nem található.

Régészeti örökség

Előbbiek mellett a kerület teljes területe, így a vizsgált tömb területe több rétegen is nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett az alábbiak szerint:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Azonosító	A vizsgált területen belül az érintett telek helyrajzi száma
I. kerület teljes terület	régészeti lelőhely	72919	14000, 14044/1, 14044/2, 14045, 14046, 14047
Víziváros déli része	kiemelten védett régészeti lelőhely	39706	14000, 14044/1, 14044/2, 14045, 14046, 14047
Ostrom utca 5.	kiemelten védett régészeti lelőhely	38788	14044/1, 14045, 14047
Szabó Ilonka utca 32.	kiemelten védett régészeti lelőhely	76431	14045

A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya jár el (hivatkozás: KÖVr. 3.§ (1) bek. a) pont).



2.6. ábra: A vizsgált területen és a környezetében lévő, nyilvántartásba vett védett örökségi elemek és területek

Helyi művi értékvédelem

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelemről szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján a kerület teljes területe – így a vizsgált tömb területe is – kerületi területi védelem alatt áll.

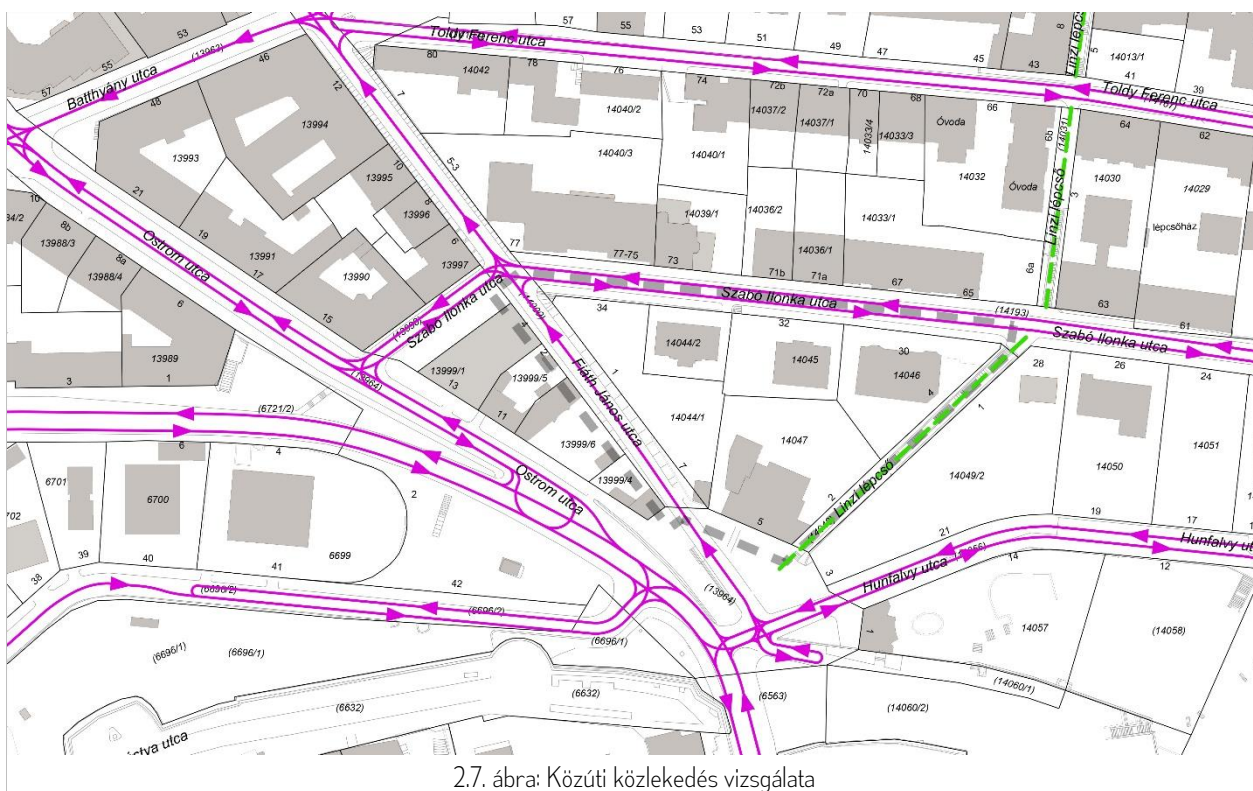
Ezen felül a vizsgált terület környezetében a 13999/4 hrsz. telken álló F+1 szintes, magastetős épület kerületi jelentőségű védett érték.

1.2.6. Műszaki infrastruktúra hálózat

Közlekedés, parkolás

Közúti közlekedés

A vizsgált területet határoló Fiáth János utca és Szabó Ilonka utca belterületi kiszolgálóút szerepkörűek, a Linzi lépcső kizárólag gyalogos forgalmat bonyolít. A Szabó Ilonka utcán kétirányú a gépjármű forgalom, míg a Fiáth János utca az Ostrom utca irányából a Szabó Ilonka utca – Batthyány utca felé egyirányú. A Fiáth János utca az Ostrom utca irányából a Várhegy lejtőjén halad lefelé, a lejtése kb. 14-15%. A 14044/2, 14045, 14046 hrsz. telkek a Szabó Ilonka utcáról, a 14047 hrsz. telk az Ostrom utca irányából gépjárművel és gyalogosan is megközelíthetők. A 14044/1 hrsz. telk gyalogos és gépjármű megközelítése ma a Fiáth János utcáról történik. Saroktelkek lévén a megközelítése a Szabó Ilonka utcáról is lehetséges, de a kb. 1,5 méter magas támfal miatt ebbe az irányba nem alakítottak ki bejárásokat. A Linzi lépcső irányából a 14046 és a 14047 hrsz. telkek is elvileg megközelíthetők, azonban ezeket az irányokat a telkek gyalogos megközelítésére jellemzően nem használják.



Közösségi közlekedés

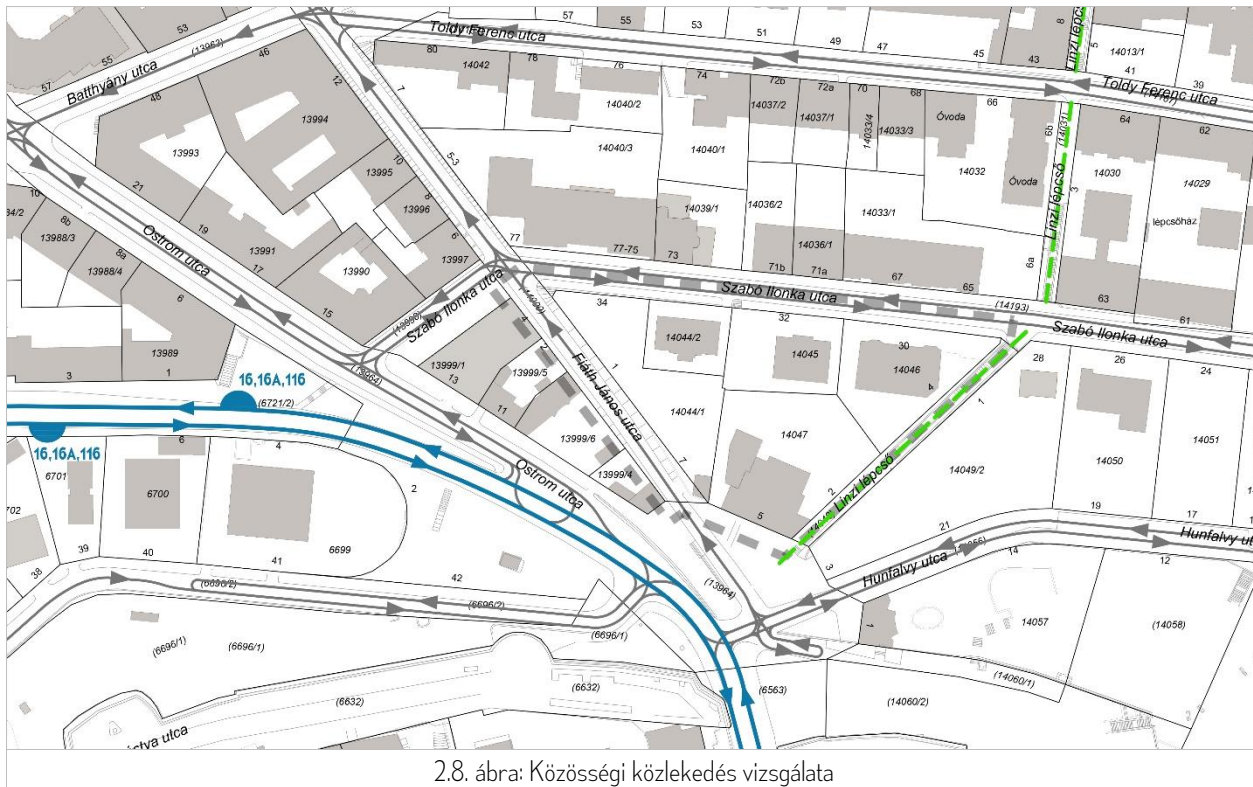
A Várhegy északi oldalán elhelyezkedő tervezési terület szorosan az egyik fő kapcsolatokat jelentő közösségi közlekedési csomópont közelében helyezkedik el. A Széll Kálmán tér és a Széna tér is kb. 5 perces gyalog távolságra van (350-400 méteren belül helyezkednek el), ahol az M2-es metró föld alatti állomásai, valamint a budai fonódó villamoshálózat több vonala is elérhető.

A tereken több városi és helyközi autóbusz járat végállomása található, az éjszakai órákban pedig az éjszakai járatok egyik végállomása is a Széll Kálmán téren található. A terület közelében, kb. 15 méteres távolságban

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

található a legközelebbi buszmegálló, ahol a 16, 16A, 116 járatok érhetőek el. A 16-os vonal a Várhegyen keresztül a Széll Kálmán tér és a Deák Ferenc tér között közlekedik, a Lánchídon keresztül, míg a 16A, 116 járatok a Széll Kálmán térről indulva a Dísz térig és visszafelé közlekednek.

Tehát megállapítható, hogy a terület tömegközlekedési ellátottsága általánosságban is kiváló.



2.8. ábra: Közösségi közlekedés vizsgálata

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált tömb környezetében kiépített, vagy sávként jelölt külön kerékpáros útvonalak nincsenek, a kerékpáros forgalom a gépjármű forgalomra is alkalmas felületeken tudnak haladni. Kerékpársáv legközelebb a Fiáth János utcán keresztül a Hattyú utcában érhető el.

A tömböt határoló utcákban a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek, a meglévő úttestekkel párhuzamosan, a Fiáth János utcában és a Szabó Ilonka utcában is mindkét oldalon kialakítottak.

Parkolás

A parkolásról általánosan elmondható, hogy a kerület történelmi része alapvetően parkolásihiánnyal küzd, amely természetesen történetiségéből is fakad. A vizsgált terület közepesen sűrűn beépített, azonban kiváló közösségi közlekedési hálózattal ellátott kerületrészen fekszik. Ezekre a területekre a közúti forgalom további növelése nem kívánatos, annak mérséklése, lassítása a cél.

A szabadonálló beépítések esetében a parkolás alapvetően a telkeken belül megoldott. A Fiáth János utcából 13999/6 hrsz. telek alá épített támfalgarázsok (4db) nyílnak. A Szabó Ilonka utcában a kétirányú közlekedés mellett párhuzamosan, jellemzően mindkét oldalon közterületi parkolóterületeket jelöltek ki. A 14045 és a 14046 hrsz. telek esetében az utcára a támfalgarázsok bejáratai nyílnak, így itt az utcában csak egy oldali párhuzamos közterületi parkolás van. A Fiáth János utca felső szakaszán nincsenek közterületi parkolók, a Szabó Ilonka utca

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

felé eső szakaszon a menetirány szerinti bal oldalon a járda szűkítésével 5 db közterületi parkolóhelyet alakítottak ki, az úttesttel egy szintben.

Közműellátás

A tervezési terület és környezete közművekkel teljes körűen ellátott. Minden telek és épület (így a 14044/1 hrsz. telek is) önálló közmű becsatlakozásokkal rendelkezik a csatlakozó közterületek irányából.



2.9. ábra: A terület közművesítettsége (forrás: e-kozmu.hu)

1.3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

A 2020-as évek elejétől kezdődően a legutóbbi 2012-es építésügyi változásokat követően újabb jelentősebb és átfogó építésügyi reform zajlott, illetve zajlik le. 2012-ben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) jelentősebb módosítása mellett új végrehajtási rendeletet is megalkottak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet (a továbbiakban: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet), mely a tervek tartalmára és az eljárásokra vonatkozó elemeket inentől önállóan tartalmazta.

A 2020-as évek első változása volt, hogy a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletet 2021-ben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) váltotta.

Az építésügyi rendszer reformjának jelentősebb lépései azonban csak 2023-24-ben történtek meg. 2024 októberében lépett hatályba a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, (továbbiakban: Méptv.), mely több mint 25 év után új jogszabályként az Étv.-t váltotta fel. Ezt követően 2025 januárjában az OTÉK is lecserélődött, ekkor lépett ugyanis hatályba a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA). A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet mindeközben alapvetően hatályban maradt, de a jogszabályi változások nyomán természetesen az eredeti állapotához képes több módosításon is átesett.

Az építésügyi reform jelentősebben érintette a településtervezést, s átstrukturálta a tervezési dokumentumok rendszerét is. Az új struktúrában a Fővárosi Településtervezési Terv a közelmúltban elkészítésre és elfogadásra is került. A kerületi településtervezési terv és annak részeként az új településrendezési terv (kerületi építési szabályzat) kidolgozásának megkezdése a közeljövőben várható.

A jelenleg hatályos kerületi településrendezési terv Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 29/2022. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: BVKÉSZ 2022).

A TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a kerületi önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.

A ma hatályos KÉSZ még a korábban hatályos – szintén a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült – Budapest Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT 2021) és a Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ 2021) alapján és annak megfelelően készült, melyeket az alábbiak szerint hagytak jóvá:

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 1244/2021. (IX.1.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva – (eredeti határozat száma: 50/2015. (I.28.) Kgy. hat.)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, 31/2021. (IX.13.) Főv. Kgy. rendelettel módosítva – (eredeti rendelet száma: 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rend. azóta többször módosítva)

Érdemes itt megemlíteni, hogy a Fővárosi Közgyűlés 2026. január 28-i ülésén megalkotta a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti tartalommal a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletét, valamint a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a Fővárosi Településfejlesztési tervet, amelyek 2026. február 13-án léptek hatályba. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (12) bekezdése értelmében a elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de az új fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban. Tárgyi ügy kapcsán előbbi döntés szükségessége nem merül fel tekintettel arra, hogy az ingatlan érintően az új fővárosi terv a TSZT 2021-ben foglaltakkal azonos módon szerepelteti az ingatlant.

A 14044/1 hrsz. telekre érvényes építési engedély van (BP/2606/01431-18/2022) mely még a korábban hatályos, Budavári Önkormányzat Képviselőtestületének 16/2000 (VIII.15.) Kt. számú önkormányzati rendelete a Bp. I. kerületi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ 2000) alapján lett megadva. Ezért a településrendezési tervi előzmények vizsgálatánál ez is bemutatásra kerül.

1.3.1. Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2021 és FRSZ 2021)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

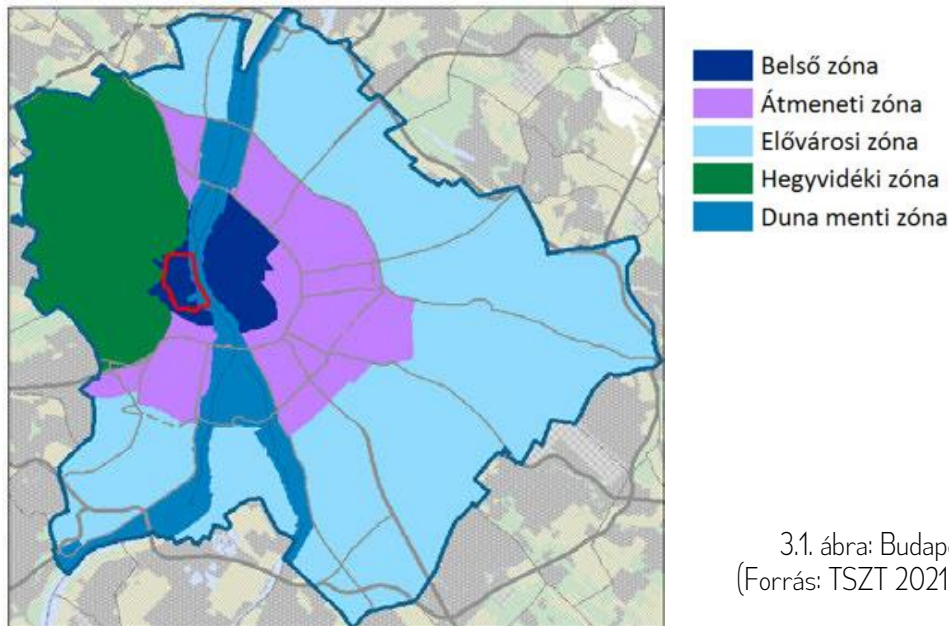
A KÉSZ módosítása szempontjából figyelembe veendő TSZT 2021 a (korábban hatályos) Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a Főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Budapest zónarendszere

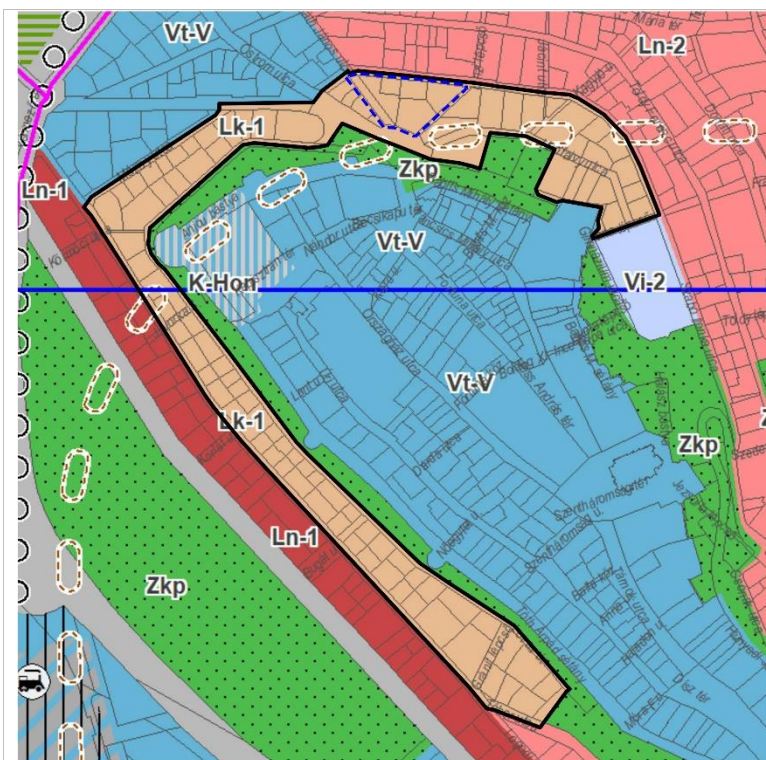
A TSZT Budapest területét az eltérő területi jellemzők alapján 5, markánsan elkülönülő zónára osztja fel. Az I. kerület szinte teljes területe a város főközpontját és az azt körülölelő, történetileg kialakult tradicionális lakóterületeket magába foglaló ún. belső zónában helyezkedik el, a Dunával határos területei a város kiemelt tengelyét alkotó ún. Duna menti zóna részét képezik. A Duna menti zóna a kapcsolódó háttérzónákkal (a kerület esetében a belső zónával) azok jellemző sajátosságai tekintetében szoros összefüggésben áll (Forrás: TSZT 2021 leírás)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



3.1. ábra: Budapest zónarendszere
(Forrás: TSZT 2021 - saját készítésű ábra)

Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás



3.2. ábra: Budapest Főváros
Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap
-1. Területfelhasználás- részlet
(forrás: Budapest Főváros
Településszerkezeti Terve - 2021)

LAKÓTERÜLETEK

Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

A módosítással érintett terület Lk-1, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek területfelhasználási egységébe sorolódik.

A területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a

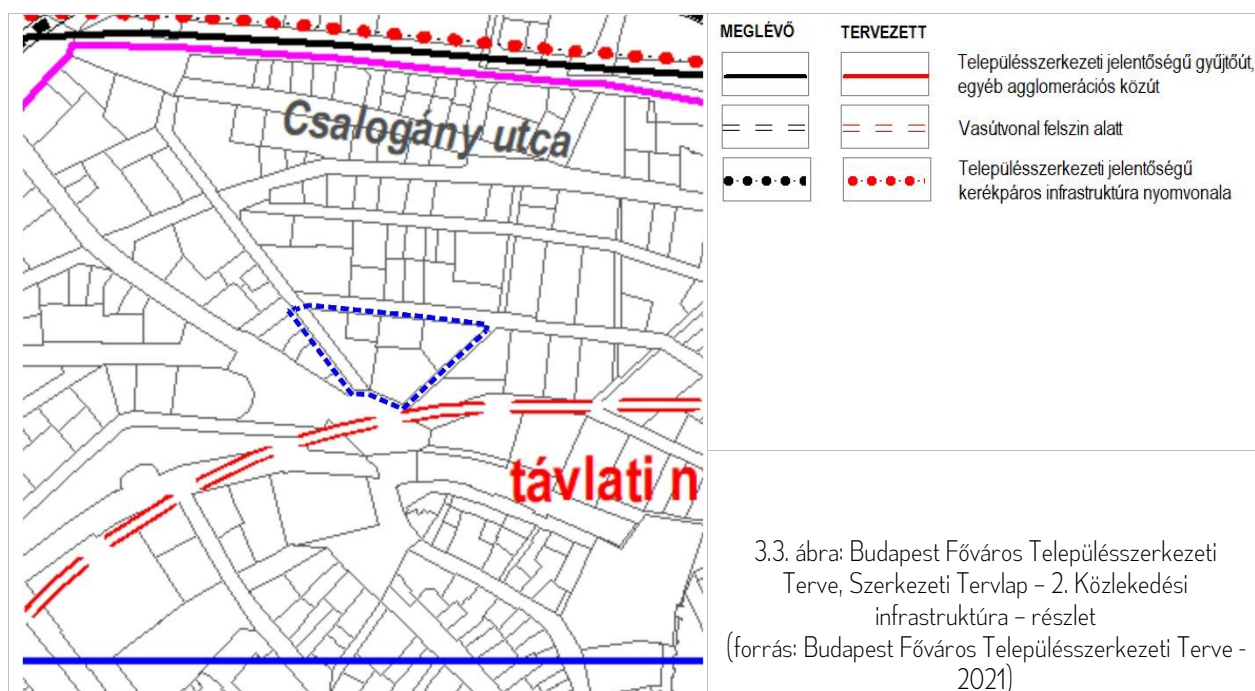
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT 2021 a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg.

Az egyes területfelhasználási egységek esetében a (korábban hatályos) OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT 2021 ún. legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.

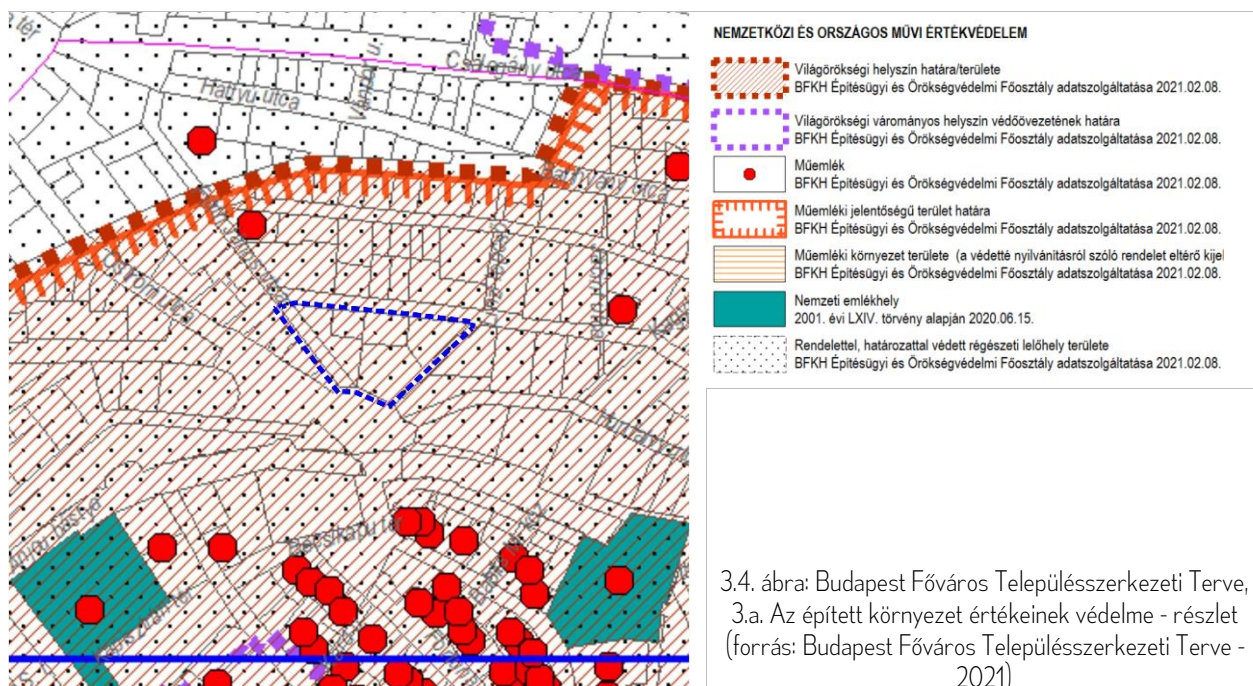
Az Lk-1 területfelhasználási egység területén a TSZT 2021 nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így ott a továbbiakban is csak az OTÉK határértékei az irányadók. A TSZT 2021-gyel és az FRSZ 2021-gyel való összhang igazolása során ezért a zöldfelületi átlagnak való megfelelést sem kell igazolni.

Szerkezeti Tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra



A vizsgált területet a TSZT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra elemmel közvetlenül nem érintett. A területhez legközelebb lévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút a Csalogány utca, ahol tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal is ábrázolva van. Ezzel együtt megjegyzendő, hogy a távlatban tervezett, a Déli pályaudvar és a Nyugati pályaudvar összekötő felszín alatti vasútvonal a vizsgált terület déli részénél halad el, a Várhegy alatt.

Szerkezeti Tervlap – 3.a. Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

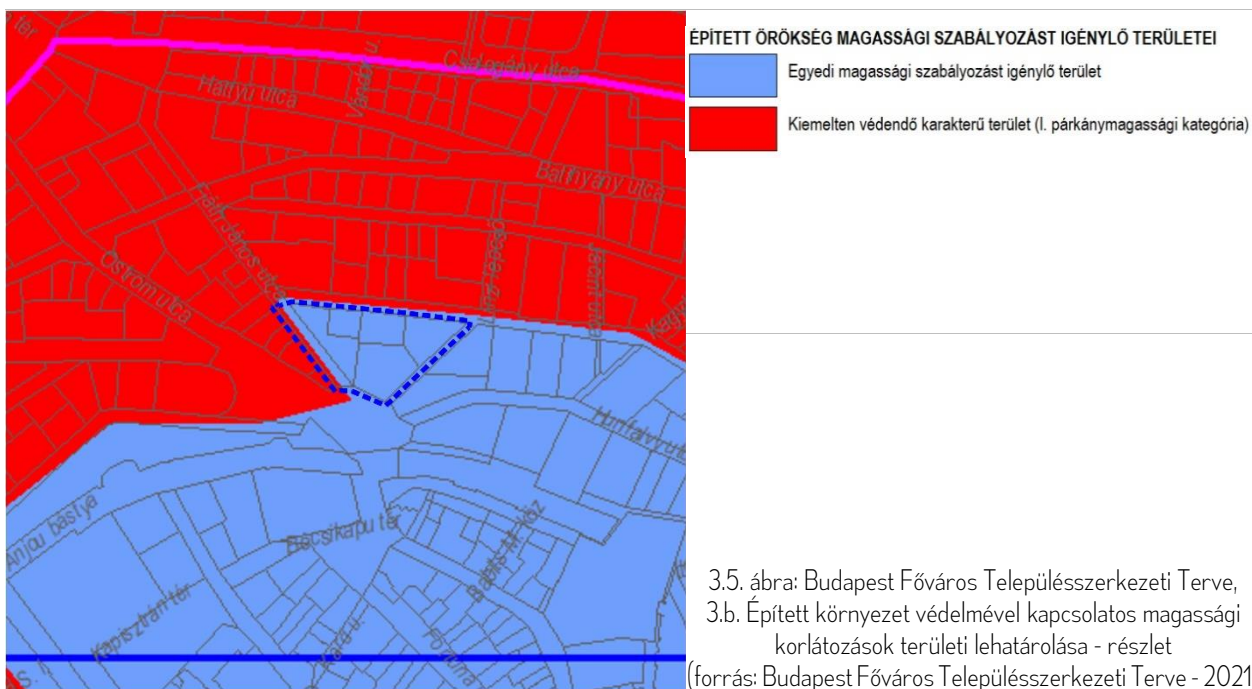
A tervezési terület Világörökségi helyszín területén, valamint műemléki jelentőségű területen helyezkedik el (a határvonal / terület a Kerület esetében azonos a világörökségi területtel, továbbá a teljes tömb területe védett régészeti lelőhelyen fekszik. A vizsgált tömbökben és a tervezett telekalakítással érintett 14044/1 hrsz. ingatlanon nem található műemlék, ahogy az már az Értékvizsgálat c. fejezetben is bemutatásra került részletesen.

Szerkezeti Tervlap – 3.b. Az épített környezet értékeinek védelme – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása.

„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslátok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.” (Forrás: TSZT leíró munkarésze.)

A terv vonatkozó rajzi elemeit a „3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című szerkezeti tervlap tartalmazza.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város szillett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.”

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A budai Várnegyed egyedi magassági szabályozást igénylő terület (a tervlapon kék színnel lefedett terület), hiszen a város összképe szempontjából különösen érzékeny, kiemelten védendő terület. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltáruló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. A TSZT 2021 nem alkalmas e területek megfelelő mélységű magassági szabályainak megállapítására. Ezen a területen a magassági értékeket és szabályokat az egyedi jellemzők figyelembevételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – kerületi településrendezési eszközben kell meghatározni. A változással érintett 14044/1 hrsz. telket tartalmazó tömb ebbe a kategóriába tartozik.

A Budai Várnegyedet körülölelő Duna-part – Csalogány utca – Vérmező utca – Attila út – Mikó utca – Krisztina körút – Feszty Árpád utca – Kuny Domokos utca – Győző utca – Róka utca – Tigris utca – Lisznyai utca – Fém utca – Pásztor lépcső – Gellérthegy utca – Dózsa György tér – Szarvas tér – Attila út – Döbrentei tér által határolt (a térképen piros színnel lefedett) terület kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória). A vizsgált területtel közvetlenül határos Fiáth János utca – Ostrom utca – Szabó Ilonka utca által határolt tömb is ide sorolódik.

A város történeti magja által alkotott ezen területeken a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére, mint ahogy ez a 140044/1 hrsz. telek esetében is történik.

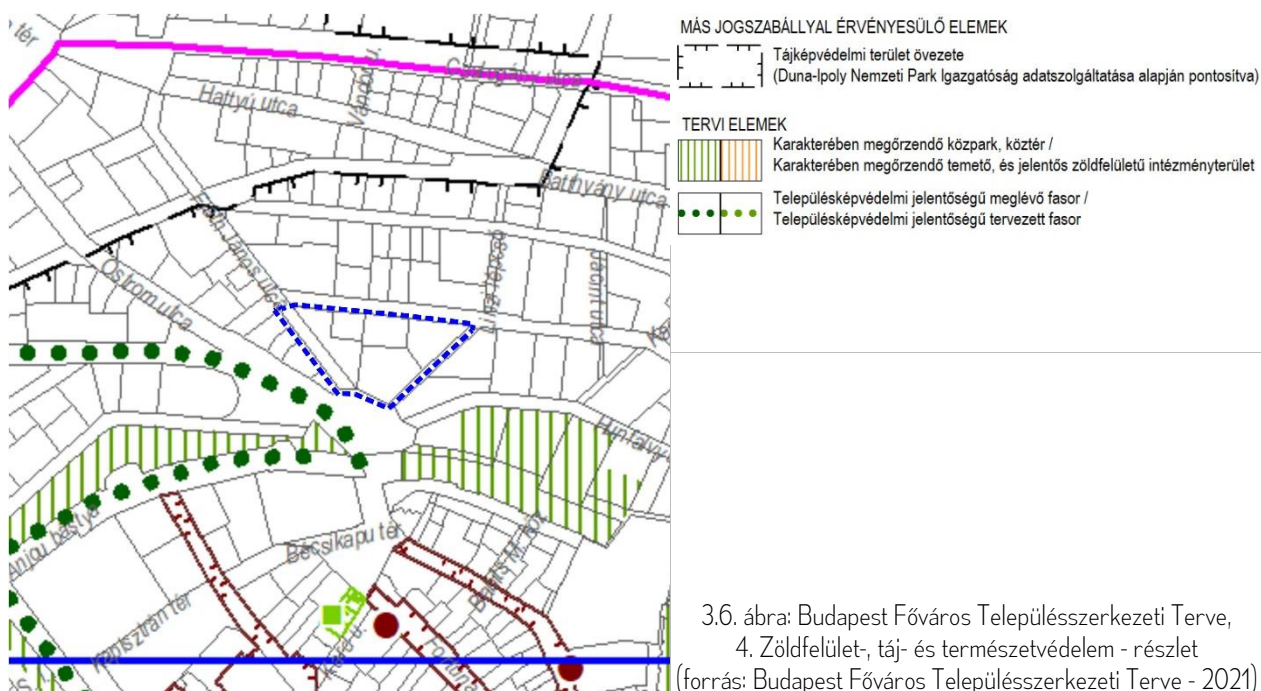
Ezekon a területeken az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) került meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. Az épületek által kitölthető teret a párkánymagasságra emelt 45 fokos ferde sík határozza meg. A kiemelten védett területen a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

A TSZT 2021-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza (Lásd részletesebben a vonatkozó fejezet részben.), de tekintettel arra, hogy a módosítás a jelenleg hatályos beépítési magassági határértéket nem módosítja, így ezen előírások részletesebb ismertetése sem itt, sem a későbbi fejezetekben nem indokolt.

Szerkezeti Tervlap - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem.

A tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. Az érintett terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.



A területrendezésért felelős miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete szerint a tájképvédelmi terület övezete területére a TSZT 2021 megalapozó vizsgálatának keretében kellett meghatározni (pontosabban annak

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

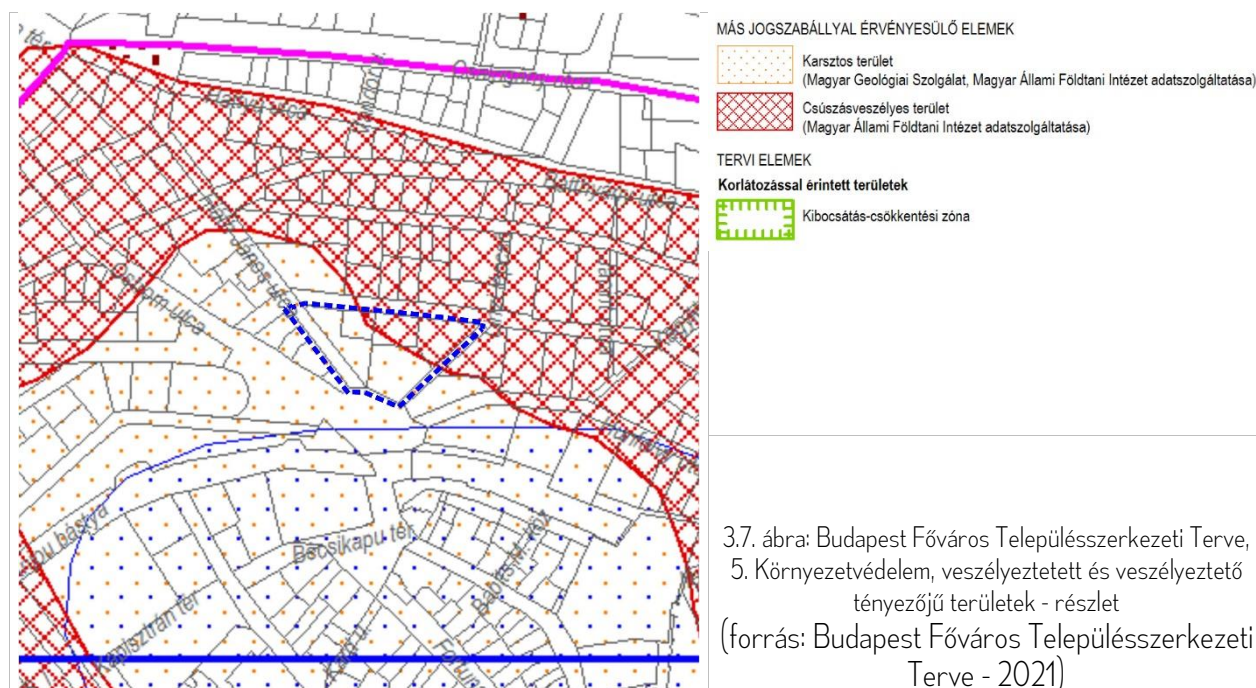
felülvizsgálata során kellett pontosítani) a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának lehatárolása alapján a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyütteseit között került meghatározásra a látkép szempontjából meghatározó, világörökségként nyilvántartott Budai Várnegyed területe is.

A tervlap a más jogszabállyal érvényesülő elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz. A vizsgált tömbök környezetében karakterükben megőrzendő közpark, köztér területek találhatóak, az ostrom utca Várfok utca vonalában pedig településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor van. Ezzel együtt a vizsgált tömb közvetlenül nem érintett a tervi elemekkel.

Szerkezeti Tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek.

A TSZT 2021 vonatkozó tervlapja a más jogszabállyal érvényesülő (adatszolgáltatás alapján lehatárolt), valamint a TSZT 2021 által korlátozásra javasolt – tervi – elemeket tartalmazza.

A vizsgált terület észak-keleti sarka csúszásveszélyes (felszínmozgás-veszélyes) területen helyezkedik el, ahol az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló Kormányrendelet alapján az engedélyezési eljárásában a beépíthetőség földtani szempontú megalapozottságát geotechnikai jelentéssel kell alátámasztani. Ezekon a területeken a teljes közművesítettség az építés alapkövetelménye kell, hogy legyen, valamint fokozott figyelmet kell fordítani a szenny- és a csapadékvizek megfelelő elvezetésére. Az elemmel a 14044/1 hrsz. telek közvetlenül nem érintett.



A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenyséjű területeket. A szennyezésfeldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kötőanyag van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. A vizsgált terület szinte egésze (a csúszásveszélyes (felszínmozgás-veszélyes) területek kivételével), karsztos területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

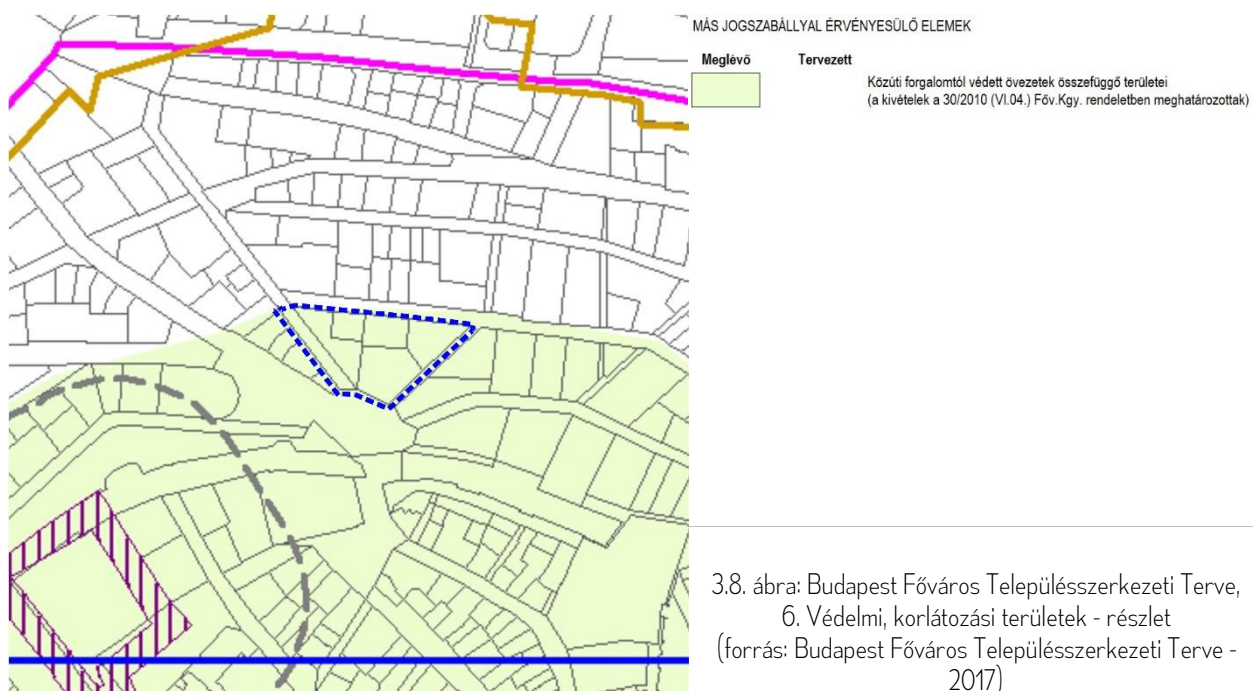
karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a Korm. rendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

A fenti tervkivágaton nem látható, de a teljes kerület területe (így az érintett tömbök is) az *ún. kibocsátás-csökkentési zónában helyezkedik el*. A TSZT által lehatárolásra került a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül különösen indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. Lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása. (Az elérendő jobb célállapot érdekében szükséges beavatkozásokra külön intézkedési terv alapján kerülhet sor.)

A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb kategóriái nem érintik.

Szerkezeti Tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek.

A vizsgált terület része az un. közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területeknek. A Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendelet a főváros tizenegy területén korlátozza a gépjármű forgalmat a természeti-, vagy az épített környezet értékeire való tekintettel, melyek közül egyik a Budai Vár. Az egyes helyszínekre számos, egzakt módon területileg nem ábrázolható kivétel is vonatkozik. A védett területek vonatkozó szabályokat és kivételeket alapvetően a 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendelet III. Fejezete (14.-27.§), míg a kifejezetten a Budai Vár védett övezetére vonatkozó szabályokat a IV. Fejezet (28.-31.§) tartalmazza.



Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

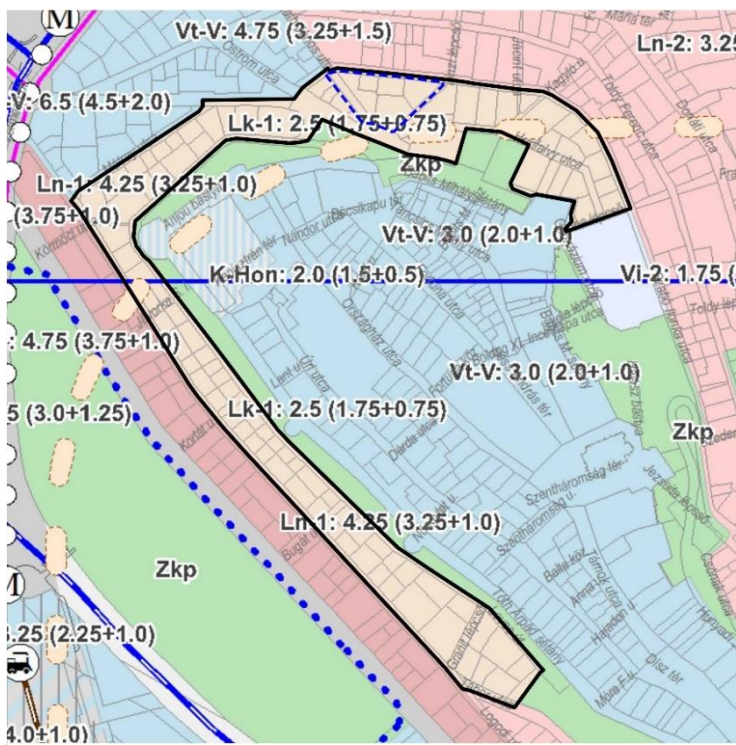
Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget minden építményszintet számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsok szintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó bs (bsá+bsp) értékeket az FRSZ 2021 1. melléklete (A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap) az érintett területet is magában foglaló Lk-1 területfelhasználási egységre az alábbiak szerint tartalmazza:



Területfelhasználási egység nagysága:	98 125,47 m ²
bsá:	1,75 m ² /m ²
bsp	0,75 m ² /m ²

3.9. ábra: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata, 1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet (forrás: FRSZ - 2021)

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

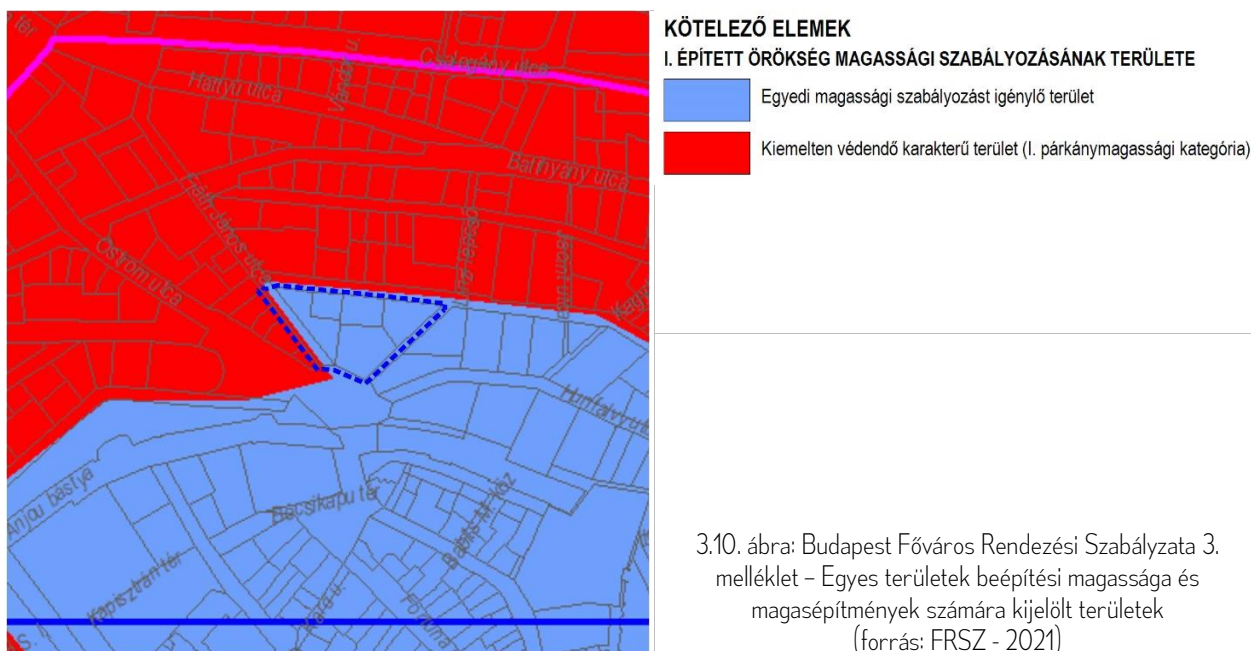
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az „Egyes területek beépítési magassága és magaséptítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon határozza meg az egyedi magassági szabályozást igénylő területeket és a kiemelten védendő karakterű (I. párkánymagassági kategória) területeket.

A TSZT 2021 lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatásai és elvei alapján az FRSZ 2021 a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat határoz meg, amelyeket a kerületi szabályozás során érvényesíteni kell.

Az FRSZ 2021 5.§ (3) bekezdése alapján a Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.

Az FRSZ 6. melléklete rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékeket és egyes feltételeket, így a kiemelten védendő karakterű (I. párkánymagassági kategória) területekre vonatkozókat is.



A BVKÉSZ 2022 az FRSZ 2021 vonatkozó előírásainak megfelelően állapítja meg a magassági szabályokat és a megengedett legnagyobb párkánymagassági értékeket.

1.3.2. Az építési engedély kiadásakor hatályos településrendezési terv bemutatása

A 14044/1 hrsz. telekre kiadott BP/2606/01431-18/2022 számú építési engedély még a korábban hatályos, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2000. (VIII.15.) önkormányzati rendelete (KÉSZ 2000) alapján lett megállapítva, mivel a jelenleg is érvényben lévő településrendezési terv csak 2023. január 19-én lépett hatályba.

A KÉSZ 2000 alapján a Fiáth János utca - Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső – Ostrom utca által határolt tömb és így a 14004/1 hrsz. telek is az L2-V3-SZ, városias lakóterületek építési övezetébe sorolódott.

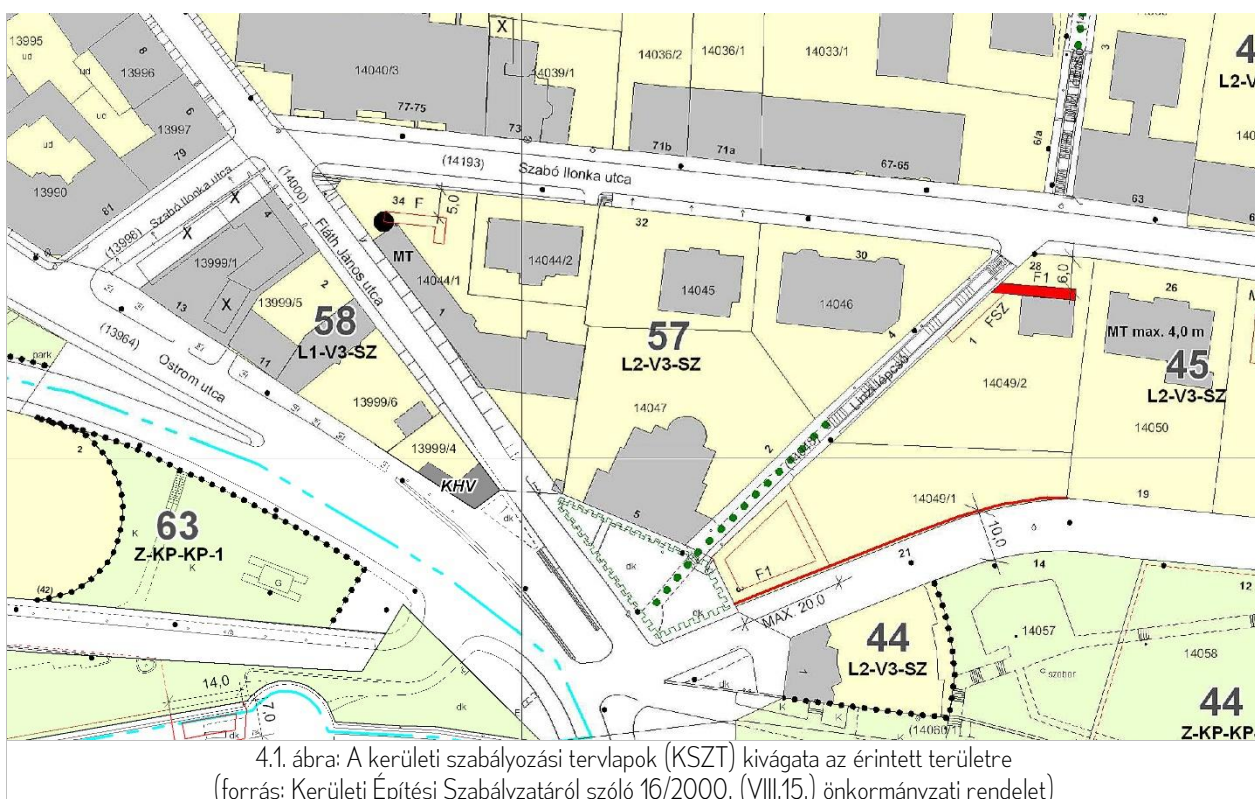
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az építési övezetre vonatkozó szabályokat alapvetően az 50.§ tartalmazza. Ez alapján az övezetek területén általánosan (az L2-KP-1 övezet kivételével) az alábbi építmények helyezhetők el az övezeti- és az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások és a KÉSZ előírásainak keretei között (50.§(2) bekezdés):

- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- közintézmény épület,
- irodaház,
- legfeljebb 2.500 m bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
- sportépítmény,
- terepszint alatti parkolóépítmény.

Ezen kívül az övezetek területén ipari épületet, önálló raktárépületet, nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet (50.§ (3) bek.), valamint a pince-, földszint és első emeleti szinten elhelyezhető kereskedelmi funkciók bruttó össz- szintterülete a telkenkénti 1500 m²-t nem haladhatja meg (50.§ (4) bek.).

Az 50.§ (5) bekezdése alapján a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan, a szabadonálló beépítésű telkek minden 100 m²-e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben a telek adottságai, vagy más ok miatt az előírt számú fa kihelyezése a telken belül nem biztosítható, lehetőleg az érintett ingatlan környezetében kell a pótlást telepíteni.



A szabályozási tervlap alapján a Szabó Ilonka utca irányából az előkert mérete 5 méterben lett meghatározva az irányadó építési vonal az építési hely terepszint feletti beépíthetőségének határa jelöléssel.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A szabályozási tervlap ezen kívül tartalmazza, az un. „csak magastető/lapostető kialakítása megengedett (MT/LT)” jelölést is, a telekre vonatkozóan magastetőt állapítva meg. A Szabályzat 86.§ (Alkalmazási előírások) (8) bekezdése erről az alábbiak szerint rendelkezik:

„(8) Ahol a szabályzat új épület építésénél magastető létesítését szabályozza (a szabályozási terven: MT, illetve LT), ott a jelölt tömegalakítás kötelező, azaz csak magastetős, illetve csak lapostetős épület létesíthető. Egyéb esetben a városképi illeszkedési követelmények figyelembevételével mindkét tető-forma alkalmazható.”

A 14044/1 hrsz. telek esetében új építés esetén tehát magastetős kialakítást szükséges alkalmazni.

A KÉSZ 2000 rendszerében az egyes tömbök egyedi azonosító számot is kaptak, s az egyes tömbökre így egyedi előírásokat is meg lehetett határozni. A Fiáth János utca - Szabó Ilonka utca - Linzi lépcső - Ostrom utca által határolt tömb az 57. tömb számot kapta. A Szabályzatban azonban erre a tömbre külön előírások nem lettek megfogalmazva.

Az 50. § (1) bekezdésében szereplő 5. számú táblázat tartalmazza az építési övezetre meghatározott beépítési határértékeket. Az L2-V3-SZ építési övezet paraméterei az alábbiak:

5. számú táblázat								
Övezet jel	Beépítettség (%)			Szintterületi határérték (m ² /m ²)		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	terepszint		engedmény	határérték	engedmény		építmény-magasság	homlokzat-magasság
	alatt	felett						
L2-V3-SZ	65	35	5	1	+0,15	35	meghat.*	9,5

*közterület felőli homlokzatmagasság által meghatározott

A táblázatban a terepszint feletti beépítettség és a szintterületi határérték esetében a Szabályzat megállapít engedményes (további pluszban figyelembe vehető) értékeket is. A beépítésre szánt területek általános előírásai (30.§) között a (7) bekezdés c) pontja részletezi, hogy mely esetekben lehet ezt az értéket és milyen feltételekkel figyelembe venni.

„(7) Beépítés és szintterület

c) Az egyes övezetekben megengedett beépítési és szintterületi mutatóktól az engedményes értékkel csak az alábbi esetekben lehet eltérni:

- 1. ha a szabály azt megengedi;*
- 2. saroktelek esetén - a városképi illeszkedés érdekében. Telekegyesítés esetén az engedményes érték legfeljebb az egyesített telek 500 m területű részén, a sarokmegfelelő (város)építészeti kialakításának érdekében érvényesíthető*
- 3. túlépített (beépítés, szintterület) építmény részleges bontásával járó új beépítésénél*
- 4. 1970 előtt épült lakóépület meglévő tetőterének beépítése, illetve újjáépített tetőzetének beépítése esetén.*

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

5. A Lánchíd hídfőjénél – saroktelek beépítése esetén, a városkép kedvezőbb kialakítása érdekében a beépítettség, illetve a szintterületi mutató a keretövezetben a saroktelek esetén megengedett értékig túlléphető.

6. A terepszint (a támfalak, várfalak felső rendezett terepszintje) alatt régészeti-, építészeti- vagy egyéb történeti érték bemutatása indokolt.

Az engedményes értékeket a 14044/1 hrsz. telek tervezett beépítése során érvényesítették az építési engedély során, a 30.§ (7) bekezdés c) pont 2 és 3 alpontjait figyelembe véve.

A KÉSZ 2000 vizsgálatával kapcsolatban összességében megállapítható, hogy a 14044/1 hrsz. telek méretének változásával, növekedésével az építési engedéllyel rendelkező tervezett beépítés a továbbiakban is megfelel az építési engedély kiadáskor hatályos szabályozásnak.

1.3.3. A ma hatályos településrendezési terv bemutatása

Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzata a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Budavár Kerületi Építési Szabályzatát (BVKÉSZ 2022). A KÉSZ 2023. január 19-től hatályos, elfogadása óta nem került módosításra.

A KÉSZ mellékletei az alábbiak:

1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

A melléklet az egyes építési övezetek és övezetek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazza táblázatos formában.

2-3. mellékletek: Szabályozási terv

A kerületi építési szabályzat kötelező melléklete a szabályozási terv, amelynek tartalmát a BVKÉSZ 2022 esetében a (korábban hatályos) 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 13. és 20.§-a, valamint a 6. melléklet 2. pontja határozza meg. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz, illetve tartalmazhat. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint ábrázolandó szabályozási tervi tartalmak a jobb olvashatóság érdekében szétválasztásra kerültek, melynek megfelelően a rendeletnek két, együtt alkalmazandó szabályozási tervlap melléklete készült az alábbiak szerint:

2. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek

A szabályozási tervlap a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti szabályozás alap- és másodlagos elemeit, valamint az egyéb kötelező, javasolt, valamint tájékoztató szabályozási elemeket tartalmazza (ezeket nevezhetjük „helyi szabályozási elemeknek”). (Megj: a szabályozási tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a 2/B. tervlapon is ábrázolt egyedi művi értékvédelem (műemlék, fővárosi és helyi védett) alá tartozó elemeket.)

3. melléklet: Szabályozási terv - Védelmek, korlátozások és kötelezések

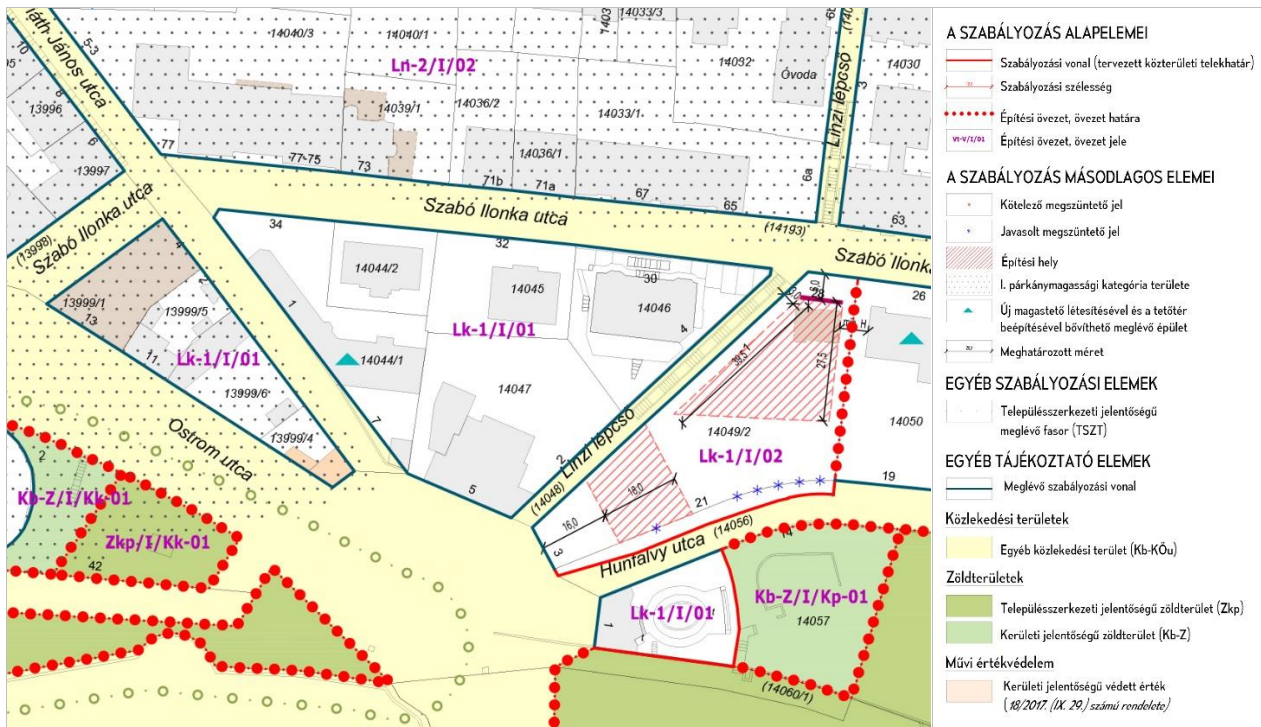
A szabályozási tervlap a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti más jogszabállyal érvényesülő védelmeket, korlátozásokat és kötelezéseket tartalmazza (tehát a más, nem a helyi építési szabályzat szabályozási hatáskörébe tartozó elemeket). Ezek feltüntetése a helyi szabályozási terveken azért (is) szükséges, hogy a területen található ingatlantulajdonos a saját telküket érintő építést befolyásoló tényezőkről tájékoztatást kapjanak. Fontos azonban kihangsúlyozni, hogy ezek az elemek, mivel más jogszabállyal vannak elrendelve/kijelölve és az illetékes szakhatóság KÉSZ készítése idején aktuális adatszolgáltatásai alapján kerülnek feltüntetésre, így minden építési tevékenység megkezdése előtt a konkrét telek vonatkozásában az érintettségről illetékes szakhatóságnál kell érdeklődni.

A szabályozási tervlapok 10 db (összesen tehát 20 db) 1:4000-es méretarányú, papíralapú nyomtatásra alkalmas (A2 papírméretű) térképszelvényből áll, amelyek közül a módosítással érintett tömb az 1. térképszelvényen fekszik.

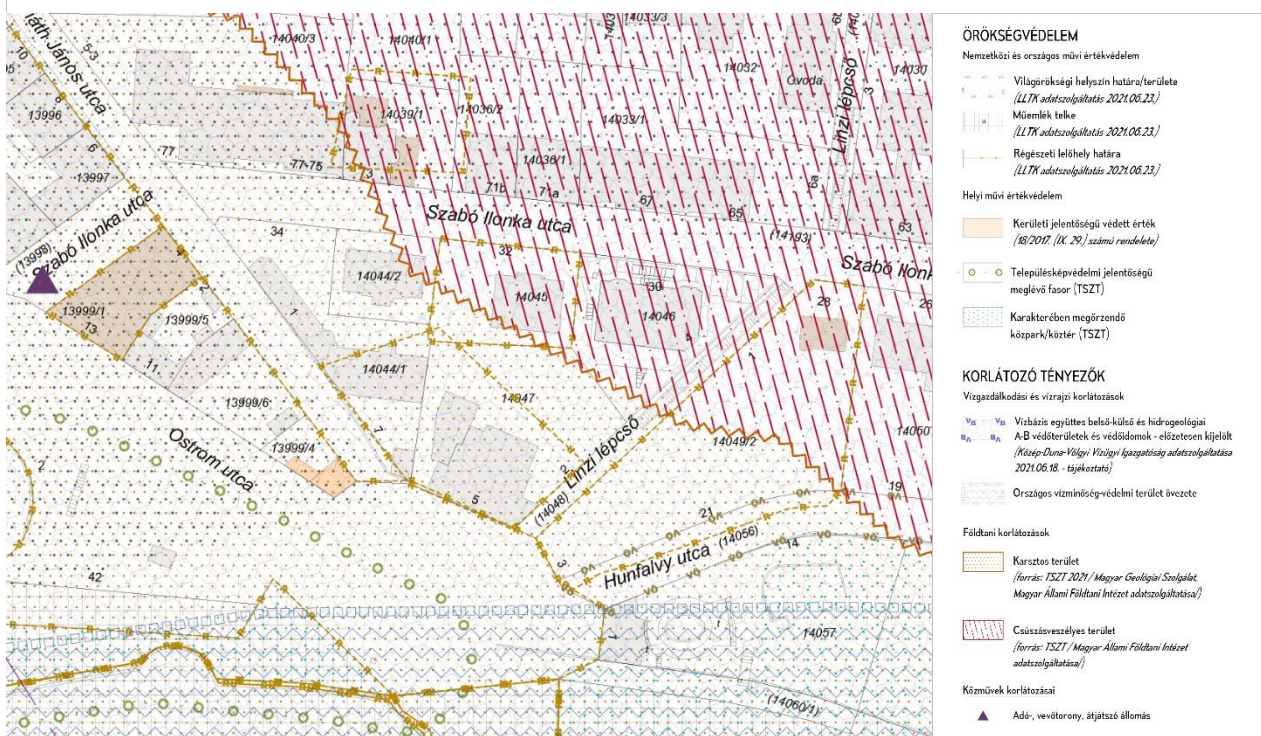


4.2. ábra: A BVKÉSZ 2022 2-3 melléklet, Szabályozási tervlap szelvényezése

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



4.3. ábra: A tervezéssel érintett terület és környezete a BVKÉSZ 2022 Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. 2. melléklete szerinti szabályozási tervlapon (1. szelvény kivonata)



4.4. ábra: A módosítással érintett terület a BVKÉSZ 2022 „Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások és kötelezések” c. 3. melléklete szerinti szabályozási tervlapon (1. szelvény kivonata)

4. mellékletek: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény értelmében – mint sajátos jogintézmény – az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. Az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

bejegyezni. Az önkormányzat elővásárlási jog a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi (kivéve az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot).

A BVKÉSZ 2022 4. melléklete tartalmazza – még az Étv. felhatalmazása alapján – a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében az elővásárlási joggal érintett (javasolt) ingatlanok listáját, valamint a megvalósítani kívánt településrendezési célokat. Az elővásárlási jog e melléklet alapján jegyeztethető be a földhivatalnál (tehát a BVKÉSZ 2022 automatikusan nem keletkeztet elővásárlási jogot, csak megteremti a bejegyzés jogalapját).

A vizsgált tömb területén található ingatlanok egyike sem szerepel jelenleg a BVKÉSZ 2022 tárgyi mellékletében rögzített elővásárlási joggal érintett ingatlanok között.

A BVKÉSZ 2022 vizsgálati/tervezési területre vonatkozó rendelkezést az alábbiakban foglaljuk össze:

A KÉSZ a kerület nagy részén – annak kiemelt területi védettsége okán – ún. kialakult szabályozást alkalmaz, amely alap-koncepciója, hogy a jelenlegi állapothoz képest jelentősebb beavatkozások nem feltételezettek és a karakter megőrzése érdekében egyáltalán nem, vagy csak kis mértékben megengedettek. Kialakult szabályozás esetén tehát a BVKÉSZ 2022 a meglévő értékek megtartása mellett meghatározza, hogy milyen esetekben, milyen mértékben lehet eltérni egy adott épület / ingatlan meglévő állapotában „kialakult” beépítési paramétereitől, ide értve a telekalakítást is. A kialakult építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásait a BVKÉSZ 2022 25-26.§-a tartalmazza.

A Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső – Ostrom utca által határolt tömb Lk-1/I/01 jelű kialakult szabályozási paraméterekkel szabályozott, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetbe sorolt, amelyre a KÉSZ Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit megállapító 1. melléklete az alábbi beépítési paramétereket állapítja meg:

Lk-1	A	B	C	D	E		F	G			H	I	J	K	L	M
	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telkek nagysága (m ²)	Kialakítható telkek megengedett legkisebb szélessége (m)	Kialakítható telkek megengedett legkisebb mélysége (m)	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Tercpszint felett	Tercpszint alatt	Beépítési magasság megengedett mértéke (m)			Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		
					Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb			Épületmagasság (Ém)	Párkánymagasság (Pm)	Homlokzatmagasság (Hm)	Általános (szmá)	parkolásra fordítható (szmp)			
1. Lk-1/I/01	SZ	K	K	K	K (35)	65	K	K (9,5)	–	–	K (1,0)	0,65	K (35)			

A KÉSZ 25.§ (3) bekezdése kimondja, hogy az 1. mellékletben a „K” betűjel után zárójelben álló más betűjel vagy szám, a kialakult beépítés teljes bontását követően új épület létesítésekor figyelembe veendő paramétert jelenti!

A kialakult szabályozási paraméterekkel szabályozott telkek esetén tehát a szabályozás a meglévő épület(állomány) megtartását feltételezi. Fontos kihangsúlyozni, hogy a „kialakult” nem azt jelenti, hogy semmit nem lehet tenni ezekkel a már meglévő épületekkel. A szabályzat éppen ezért egyértelműen rögzíti, hogy ezeknek a már meglévő építményeknek az állagmegóvása, átalakítása, felújítása, korszerűsítése természetesen megengedett. Az előbbieken felsorolt építési tevékenységeken túl a bővítés is megengedett, azonban ennek szigorúbbak a feltételei.

A Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. tervlap a 14044/1 hrsz. telkek esetében a tömb határait a kialakult telekállapotnak megfelelően a meglévő szabályozási vonallal jelöli. Az alaptérkép ugyan tartalmazza a meglévő épületeket és kerítést is, azonban a beépítéssel, mint kialakult elemmel számol. Új épület építése esetén tehát a

szabályozás azt vetíti előre (a BVKÉSZ 2022 módosítása nélkül), hogy a tervezett új beépítésnek már a meglévő szabályozási vonalat kell követnie, s a korábbihoz képest már nem fog kilógni a 14000 hrsz. közterületi telekre. A szabályozás tehát ebben a formában nem a telekhatár rendezést feltételezi a kialakult állapothoz, azt csak az épület elbontásáig és új épület építéséig tartaná fenn.

A hatályos BVKÉSZ 2022-ben a területre sem szabályozási vonal, sem egyéb telekalakítás nincs jelölve a Szabályozási tervben, azonban jelen dokumentáció célja a 14044/1 hrsz. és a 14000 hrsz. telkek közötti határrendezés a kialakult állapot szerint. A későbbiekben a telekalakítás végrehajthatósága szempontjából a KÉSZ 25.§ (5) bekezdése értelmében fontos szabály, hogy:

„A szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, vagy javasolt telekalakítás végrehajtható, mely esetben a kialakult paramétereket az új telekviszonyokra kell értelmezni.”

1.3.4. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképvédelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a *településképi szempontból meghatározó területeket*¹,
- a *településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégérekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A *területi építészeti követelmény* a kézikönyv (TAK) településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben. A területi építészeti követelmény kiterjedhet a beépítés telepítési módjának meghatározására - amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg -, valamint belterületen az elvárt telekstruktúra és utcakép meghatározására. A területi építészeti követelményeket a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképvédelmére vonatkozó javaslatoik alapján kerül meghatározásra.

¹ Jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró, lehatárolható meglévő vagy tervezett településrésze. (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településkép védelméről szóló rendeletét, amelyet az Önkormányzat a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá, majd az új KÉSZ elfogadásával egyidejűleg, a szükséges jogharmonizációt követően a korábbi rendeletet kis mértékben módosítva új rendeletszámon, a 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyta jóvá, amely jelen is érvényes. A településképi rendeletet és a KÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

A Tkr. értelmében – a nemzetközi területi, az országos egyedi és területi, valamint a helyi egyedi védettségek mellett – a kerület teljes területe helyi területi védelem alatt áll, amely védelem a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzés érdekében az önkormányzat közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti és táji adottságokkal rendelkező területek védelmére terjed ki (hivatkozás: Tkr. 4.§ (2) bekezdés).

A védett területre vonatkozó helyi településképi követelményeket a Tkr. 13.§-a rögzíti:

„(1) A kerületi védelem alatt álló terület (a továbbiakban: terület) bármely részén történő létesítés és átalakítás során a védett világörökségi látvány megóvása kötelező (a világörökségi védelem alatt álló terület lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza).

(2) A területen magas színvonalú építészeti és kertépítészeti megoldásokat kell alkalmazni, védeni és fejleszteni kell az épített és természeti környezet harmóniáját, és a lakókörnyezet minőségét.

(3) A területen a kilátás megfelelő védelmét, a rálátásban érvényesülő látványhoz, a terület sziluettjéhez és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell. A Várban (a Vár területi lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza) és a Várfalak mentén húzódó sétányokról, a Gellért-hegyről, a Naphegyről a környező tájra és a városra, a Várhegyre történő rálátás lehetőségét meg kell tartani.”

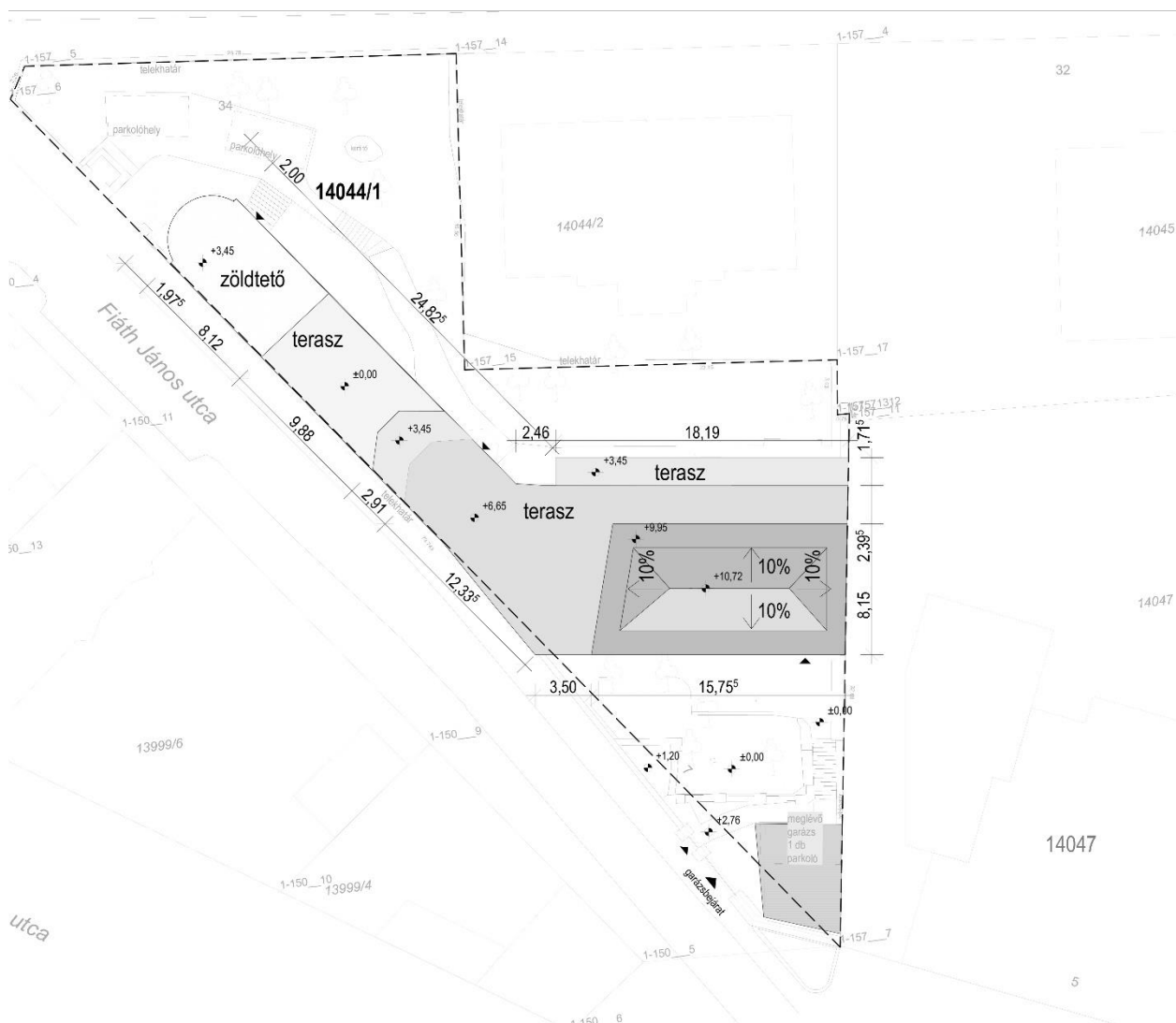
A Tkr. V. fejezetében rögzített egyedi építészeti követelményeket (anyaghasználat, homlokzatkialakítás, tömegformálás (ide értve a tetőzet kialakítására vonatkozó követelményeket is) stb.), a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.

1.4. BEÉPÍTÉSI TERV – AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLLYEL RENDELKEZŐ TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA

A 14004/1 hrsz. telken korábban egy F+1+T szintes, négylakásos társasház állt, a kétszintes épület tetőtere beépítetlen volt. Az épülethez pinceszint is tartozott, mely északi irányba a terepbe idomult. Az épület egy téglalap alaprajzú fő tömegből és a Fiáth János utcával párhuzamosan futó szárnyból állt. A telken lévő épület nem rendelkezett műemléki védelemmel, de műemléki környezetben helyezkedik el.

A tulajdonos azonban az épület átépítése, bővítése és felújítása mellett döntött. Ennek része volt a meglévő épület egyes részeinek az elbontása is, de az új beépítés alapvetően követi a korábbi épület telepítési jellemzőit. A 2022.-ben elkészült engedélyezési tervek alapján az építkezés BP/2606/01431-18/2022. számon jogerős építési engedélyt szerzett.

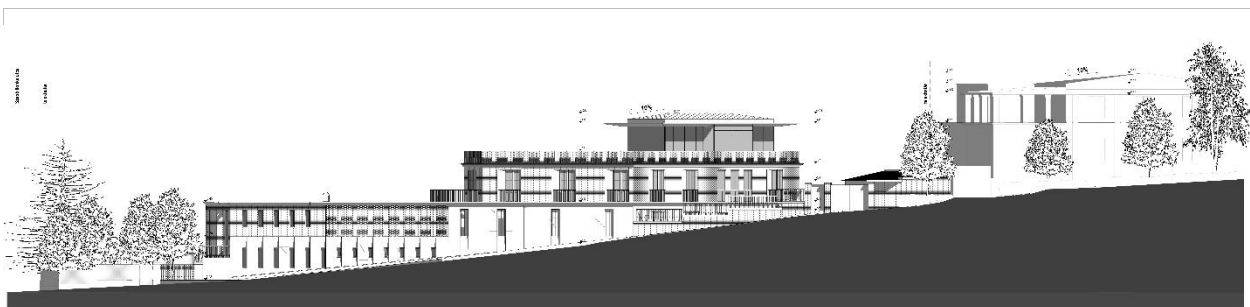
A terveket generál tervezőként a DAW Építész Stúdió Kft. készítette, a felelős építész tervezők Katona András (É 01-6088) és Sófalvi Örs Ákos (É 01-6425) okleveles építészek. A főépítési feljegyzésben foglaltaknak megfelelően a fejlesztési cél és a Beépítési terv esetében az építési engedélyezési terv kerül bemutatásra.



5.1. ábra: Tervezett állapot helyszínrajza
(forrás: Építési engedélyezési terv –É01 terlvap – DAW Építész Stúdió)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A fejlesztés célja tehát a telken korábban meglévő épület telepítési jellemzőihez hasonló, de új beépítés elhelyezése, oly módon, hogy az illeszkedjen a környező épületek stílusához, és a műemléki környezetbe is. A fejlesztés során a funkció nem változik, alapvetően lakó rendeltetési egységek elhelyezése történik. A korábbihoz képest azonban nem 4 db, hanem csak 3 db lakóegység kialakítása tervezett, a lakásszám tehát minimálisan csökken is. Mivel a tervezett beépítés a korábbi épület hagyományos telepítésével számol, így az továbbra is részben a 14000 hrsz. telekre épül. A telek déli részén a garázsgépület és a kerítésfal felújításra kerül.



5.2. ábra: Utcakép a Fiáth János utcából
(forrás: Építési engedélyezési terv –É10 tervlap – DAW Építész Stúdió)

A tervezett beépítés F+2 szintes, kiegészülve egy penthouse szinttel is. Az épülettömeg azonban a visszahúzott szintekkel számol, a Fiáth János utca vonalában a lejtő irányába lelépcsőzik (hasonlóan a korábbi beépítéshez). A visszahúzott szinteknél nagyobb tetőteraszok alakulnak ki. A korábbi beépítéshez képest tehát az új épület egy teljes és egy visszahúzott szinttel bővül.



5.3. ábra: A főépület látványterve (a növényzet nélkül)
(forrás: Építési engedélyezési terv – DAW Építész Stúdió)

Az épület külső megjelenését meghatározzák a használt anyagok és színek is. Az építészeti műleírás alapján az épület egységes homlokzat képzését a világos műemléktégla és a fehér nemesvakolat kombinációja uralja, kiegészülve a nyílászárók mellett-alatt megjelenő mészköbetétekkel. Ezt az egységes színvilágot ellensúlyozzák

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

az antracit fém színű nyílászárók. A használt anyagok színükben és textúrájukban tehát a környező beépítésekhez igazodik.



5.4. ábra:- a korábbi (fent) és a tervezett (lent) beépítés látványa és látványterve az Ostrom utca irányából észak felé
(forrás: Építési engedélyezési terv - DAW Építész Stúdió)

Az épület megközelítése két irányból történik. A főépületet a Fiáth János utca - Ostrom utca sarokhoz közelebb eső bejáraton, míg a Fiáth János utcával párhuzamos szárnyat a Szabó Ilonka utcához közelebb eső, szintén a Fiáth János utcáról nyíló kertbejáraton keresztül lehet majd elérni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az OTÉK előírásainak megfelelően lakásonként 1 db parkolóhely kialakítása tervezett, ebből egy a meglévő garázsépületben, s kettő a telken belül felszínen. A garázs megközelítését ma is gépjármű behajtó biztosítja, a telek északnyugati sarkában tervezett felszíni parkolóhelyek megközelítését a közterületekről azonban külön bejáraton szintén biztosítani kell, vagy a Fiáth János utcáról, vagy a Szabó Ilonka utca felől (bár ez utóbbi esetben számolni kell a támfalkerítéssel és a tereprendezéssel is).



5.5. ábra:- a korábbi (fent) és a tervezett (lent) beépítés látványa és látványterve a Szabó Ilonka utca irányából dél felé
(forrás: Építési engedélyezési terv – DAW Építész Stúdió)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A tervezett beépítés paraméterei az alábbiak:

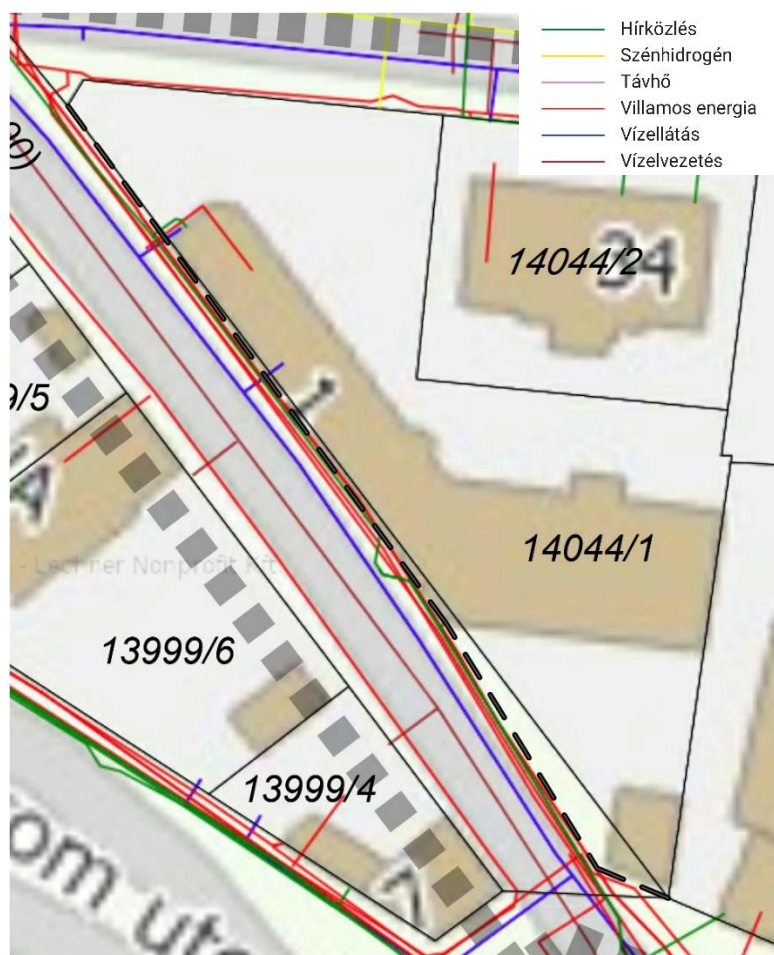
		szabályozásban előírt határérték
Telek területe	1045 m ² (tervezett telek: 1110 m ²)	
Bruttó beépített terület összesen:	418 m ²	
Beépítettség, beépítés mértéke:	40,0% (tervezett telekkel számolva: 37,7%)	35+5%*
Beépített összes bruttó szintterület:	1146,5 m ²	
Szintterületi mutató:	1,097 m ² /m ² (tervezett telekkel számolva: 1,033 m ² /m ²)	1,0+0,15%*
Homlokzatmagasság:	8,01 m	9,5 m

*A KÉSZ 2000 30.§ (7) c) 2. és 3. pontja alapján az építési övezetben meghatározott engedményeket a tervezés során igénybe vették, a paraméterek ezzel együtt megfeleltek a szabályozásnak.

1.5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

Műszaki infrastruktúra

A tervezett fejlesztés, beépítés kapcsán jelentős műszaki infrastrukturális változásokkal nem kell számolni. Közmű infrastruktúra esetében a telek ellátottnak tekinthető minden hálózat által, az ellátandó lakóegységek, lakások száma pedig 4 db-ról 3 db-ra csökken. Így várhatóan a meglévő kapacitások elegendőek lesznek az új beépítés számára is. A beépítéshez kapcsolódó telekalakítás során ügyelni kell arra, hogy a magántelek telkére közmű ne kerüljön. A Fiáth János utcában az egykori és a tervezett beépítés (épület, épített kerítés és garázs) mentén több elektromos vezeték is fut. A tervezett telekosztás alapvetően a korábbi beépítés vonalát követi. A pinceszinti épületrészek az épített kerítés és a garázsépület nem kerültek elbontásra, a vezetékek pedig ezen kívül helyezkednek el. Ezzel együtt javasolt a közművek helyének ellenőrzése az építés és telekalakítás folyamán, s ha esetlegesen a tervezett telek területére közmű vezeték esne, akkor azt szükséges lehet a tervezett közterületre áthelyezni.



6.1. ábra: A tervezett telekhatár (fekete szaggatott vonallal) és a Fiáth János utcai közművezetékek (forrás: e-kozmu.hu)

Közlekedéstechnika szempontból minimális beavatkozás szükséges a csatlakozó járdafelületeket illetően, hogy a telek megközelíthető legyen. Ezzel együtt a telek északi sarkánál lévő gépkocsi bejáratot biztosítani kell a

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

kertben tervezett 2 db gépkocsi parkolóhely megközelítése érdekében. A telken összesen 3 db parkolóhely biztosítása szükséges, a kialakítani kívánt (lakó) rendeltetési egységek száma alapján.

Az építkezés után a közterületek, s első sorban a Fiáth János utca burkolatait rendezni szükséges az új beépítéshez.

Humán infrastruktúra

A telek beépítése nem eredményezi a lakosság szám növekedését, sőt talán inkább csökkenni fog, így a humán infrastruktúra fejlesztés igénye nem merül fel a fejlesztés kapcsán.

1.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A konkrét módosítási igény, vagyis a telekredezés az épített környezet szempontjából nem jelent változást, viszont a kialakult/korábban is fennálló szituációt telekjogi szempontból is rendezzi, amely mindenképp pozitív változás.

A tervezett beépítés funkcionálisan a korábbi meglévő állapothoz képest többlet terhelést nem okoz környezeti szempontjából. Közlekedési- és közmű ellátás szempontjából a helyzet nem változik, a rendeltetési egységek száma lényegesen nem változik, sőt csökken, így többlet közlekedési- vagy közmű igény sem merül fel.

A 14044/1 hrsz. telek és a beépítés világörökségi helyszínen, valamint műemléki környezetben helyezkedik el, régészeti szempontból érintett, és kerületi területi védelem alatt áll. Ezért műemlékvédelmi és településképi szempontból is kiemelten kell kezelni a tervezett beépítéseket, a műemléki környezethez és a városképhez való illeszkedést.

Telepítés szempontjából a tervezett épület a korábbihoz hasonlóan kerül kialakításra, de korszerűbb formában, a főépület mellett a Fiáth János utcával párhuzamosan egy hosszabb utcai épülettömeg kerül visszaépítésre. Városképi szempontból a korábbi beépítéshez képest ugyan egy szinttel növekszik a beépítés, azonban így is illeszkedik a környezetéhez és a terepadottságokhoz is.

Környezetvédelmi- és zöldfelületi szempontból a korábbi állapothoz képest a tervezett beépítés nem okoz többletterhelést, a beépítés és a burkolt felületek arány lényegében nem változik. A kivitelezési munkálatok után a telek zöldfelületeit a szabályokban megfogalmazottaknak megfelelően ki kell alakítani/helyre kell állítani.

1.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.7.1. A településrendezési terv módosítása során kezelendő kérdések leírása

Ahogy korábban is írtuk a ma hatályos BVKÉSZ 2022 (ahogy a korábban hatályos KÉSZ 2000 is) a meglévő szabályozási vonal jelölésével alapvetően azzal számol, hogy a 14044/1 hrsz. telken lévő, és a 14000 hrsz. telekre ráépült beépítés elbontása, átépítése esetén az új beépítés már a meglévő szabályozási vonalra kerül visszahúzásra. A Beépítési tervben bemutatott, a korábban hatályos KÉSZ 2000 alapján megállapított építési engedéllyel rendelkező tervezett beépítés azonban nem ezzel számol, a beépítést továbbra is a ma meglévő állapotnak megfelelően tervezi elhelyezni.

A telekhatár rendezésére már kizárólag a ma hatályos településrendezési terv, a BVKÉSZ 2022 módosításával van lehetőség, mivel másképp nem biztosítható, hogy az önkormányzati tulajdonban és Kb-KÖu egyéb közlekedési terület övezetbe sorolt telekrész, a beépítésre szánt Lk-1/I/01 építési övezet és a tömb részévé válljon.

Más oldalról nézve a telekalakítás a BVKÉSZ 2022 módosítása nélkül sem engedélyezhető, mivel a Telekalakításra vonatkozó 4.§ (12) és (14) bekezdései az alábbiak szerint szólnak:

„(12) A különböző építési övezetekbe, övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.”

„(14) Tizenöt évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

b) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”

A 4.§ (14) bekezdése nem a köz és magán terület közötti telekrendezésekre vonatkozik, hanem a tömbökön belüli építési telkek közötti esetlegesen fennálló jogviták könnyebb rendezésére ad megoldást. A 14000 hrsz. telek közterületként (mint a legtöbb közterület) egyébként is érintett közművezetékek nyomvonalával, így az előírást eleve nem lehet rá alkalmazni, így egyértelműen nem az ilyen esetekre lett megfogalmazva.

A telekhatár-rendezés a fent hivatkozott 4.§ (12) bekezdés az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján sem alkalmazható tekintettel arra, hogy a mai telekjogi állapotban a közterületi határ, ahol a Szabályozási tervlap meglévő szabályozási vonalat jelöl, egyben övezethatár is:

„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A szabályozási vonal a (BVKÉSZ 2022 szempontjából még figyelembe veendő) OTÉK 1. melléklet (Fogalom meghatározások) értelmében az alábbiak szerint értelmezendő:

„107. Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.”

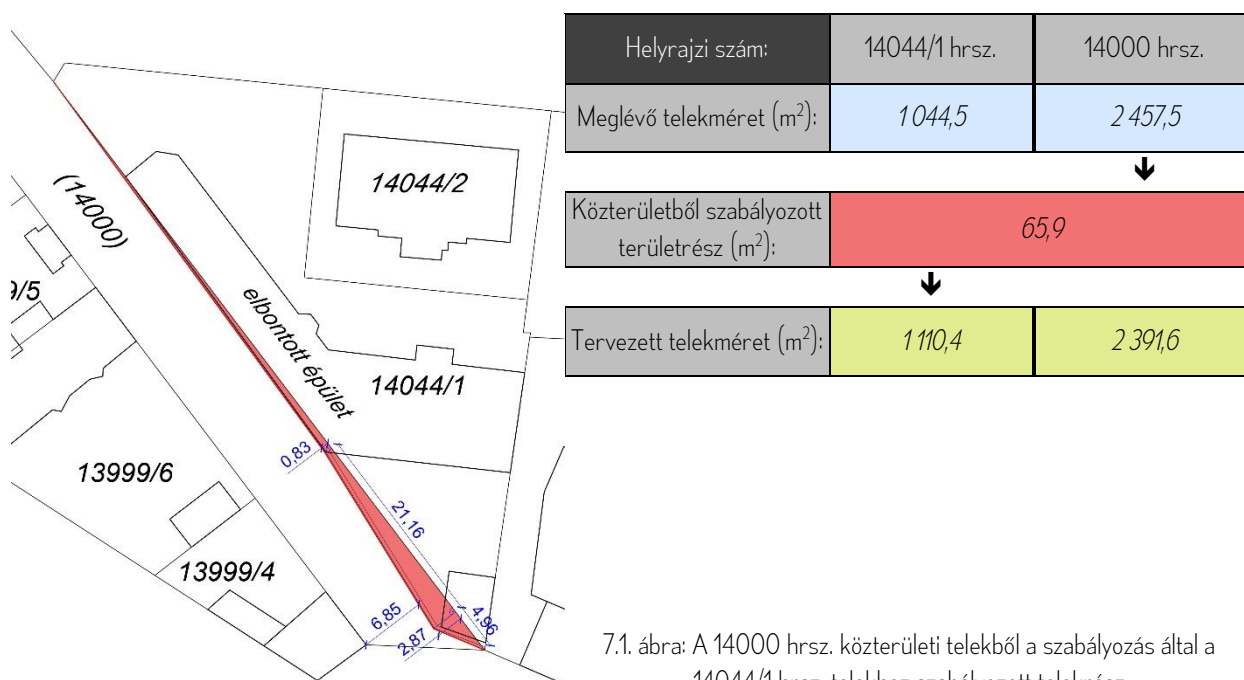
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A fentiek mellett vagyonhasznosítási szempontból is fontos megemlíteni, hogy a közterület, vagy annak egy részét az Önkormányzat a BVKÉSZ 2022 módosítása nélkül nem idegenítheti el, hiszen az az önkormányzati törzsvagyon része, s a kialakult (vagy korábban kialakult) állapot ellenére sem elbirtokolható, nem elidegeníthető.

A telekhatár rendezése érdekében tehát a BVKÉSZ 2022 módosítását az alábbiakban leírtak szerint javasolt megtenni.

1.7.2. A településrendezési terv módosításának javaslata

A kialakult állapot rendezése érdekében, a tervezett köz- és magánterület határának meghatározására változási vázrajz készült, így ez a Telepítési Tanulmányterv készítéséhez is rendelkezésre áll. A szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár) a Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. 2. mellékleten már eszerint állapítható meg. A tervezett telekalakítás részben a ma meglévő (kerítés és garázs épület), részben pedig a korábban részlegesen elbontott épület (pince szinti épületrészek nem kerületek elbontásra) vonalát követi. A megrendelői adatszolgáltatás alapján a tervezett telekalakítás nyomán kb. 65,9 m² közterületi telekrész kerül a 14000 hrsz. telekből hozzászabályozásra a 14044/1 hrsz. magántelekhez. A tervezett telekrendezés helyét és morfológiáját, valamint a telkek meglévő és tervezett állapot szerinti méreteit az alábbi ábra és táblázat tartalmazza:

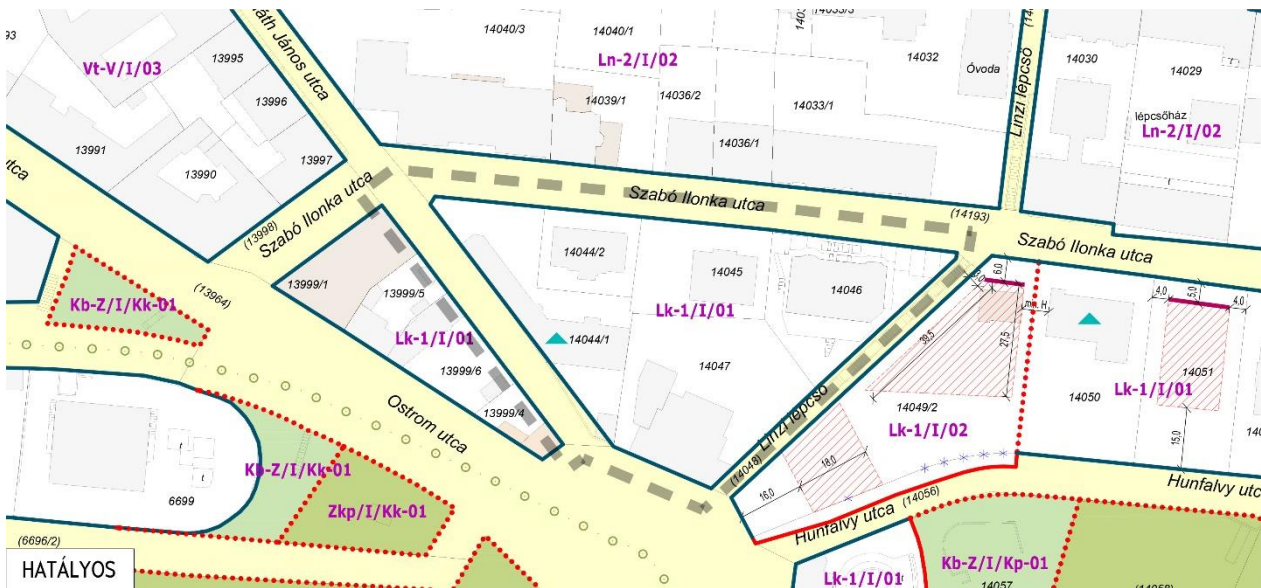


7.1. ábra: A 14000 hrsz. közterületi telekből a szabályozás által a 14044/1 hrsz. telekhez szabályozott telekrész

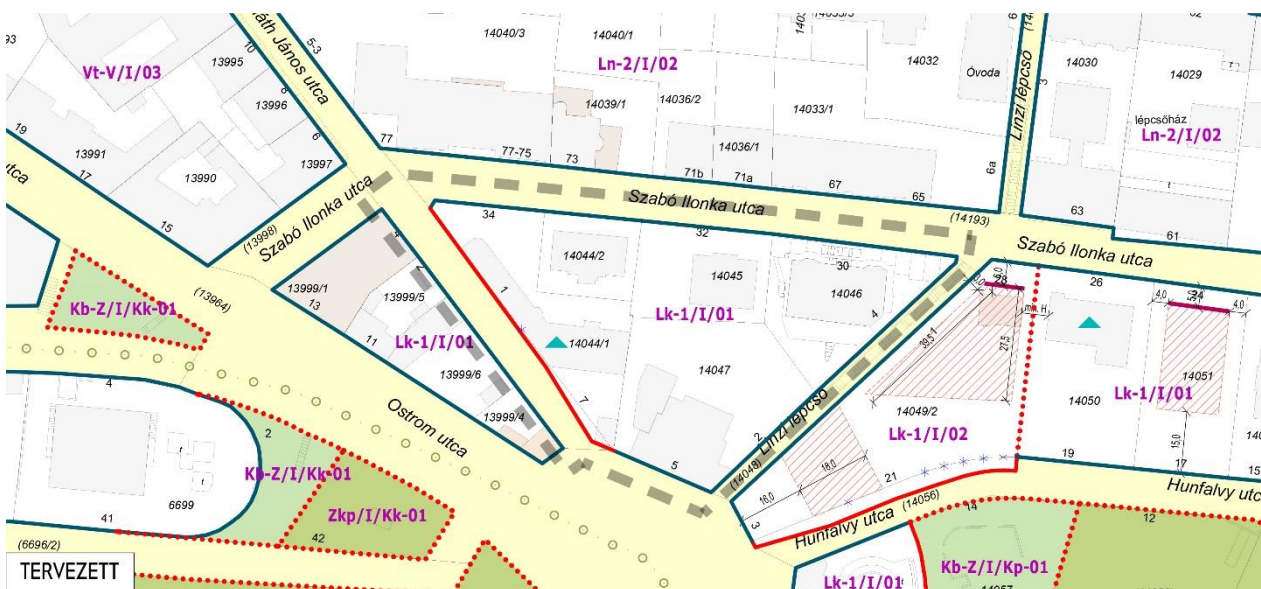
A javasolt szabályozás módosítás nyomán létrejövő telekhatár rendezés során tehát 65,9 m² önkormányzati tulajdonban lévő közterületi, közúti telekrész kerül a magántelekhez, mely a telekméreteket figyelembe véve csak egészen kis arányban növeli meg a 14044/1 hrsz. telek méretét.

A tervezett telekhatárt a 2. melléklet, Szabályozási terv – Szabályozási elemek tervlapján, mint „szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)” szükséges ábrázolni. A telekösszevonást a tervlapon a „javasolt megszüntető jel” feltüntetésével szükséges megerősíteni a jelenleg kialakult telekhatáron.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



7.2. ábra: A BVKÉSZ 2022 Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. 2. melléklete szerinti szabályozási tervlap (1. szelvény kivonata) – HATÁLYOS ÁLLAPOT



7.3. ábra: A BVKÉSZ 2022 Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. 2. melléklete szerinti szabályozási tervlap (1. szelvény kivonata) – JAVASOLT ÁLLAPOT

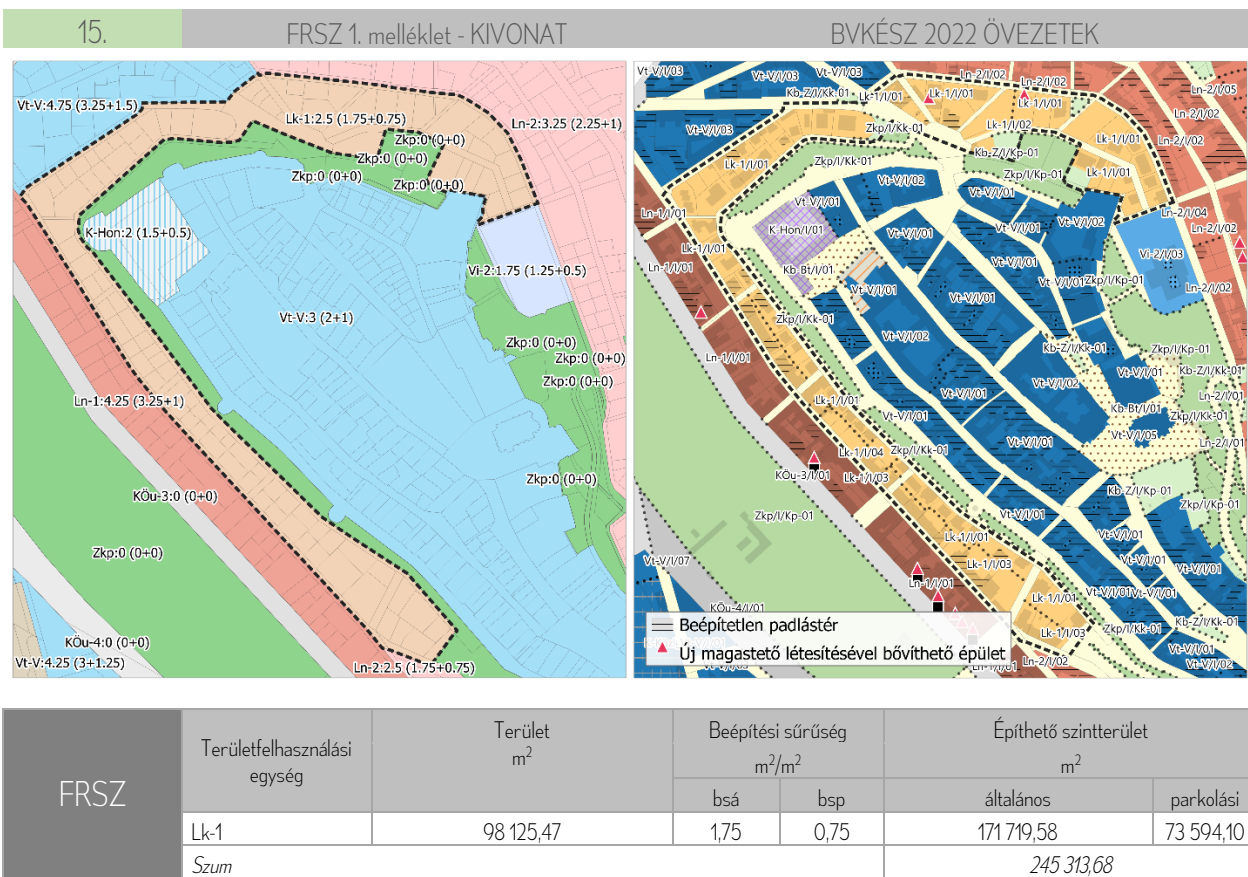
A szabályozás további elemeinek módosítása nem váltik szükségessé, a BVKÉSZ 2022 korábban is hivatkozott előírásai a kötelező (szabályozási vonal) esetén lehetővé teszi a telekalakítást a kialakult beépítettségéből eredő beépítési paraméter-változás engedélye mellett (KÉSZ 25.§ (5) bekezdés).

1.7.3. Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ 2021) való összhang igazolása

A kerületi településrendezési eszközök, így jelen esetben a BVKÉSZ 2022 a TSZT 2021-gyel és az FRSZ 2021-gyel is összhangban kell, hogy legyenek. A módosítás nyomán a TSZT 2021 és az FRSZ 2021 módosítása nem válik szükségessé. A BVKÉSZ 2022 esetében a szabályozási határértékek nem változnak, azonban a Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső által határolt tömb mérete a szabályozási vonal változásával együtt növekszik. A módosítás nyomán a hatályos fővárosi tervezési eszközöknek való megfelelés kerül bemutatásra. Ez alapján megállapítható, hogy a tömb méretének változásával együtt a BVKÉSZ 2022 meg tud felelni az FRSZ 2021 által meghatározott beépítési sűrűségi értékeknek.

Beépítési sűrűség (FRSZ 2021)

Az FRSZ a beépítési sűrűség értékek megadásánál egy felső határt határoz meg. A területfelhasználási egységek területébe azonban nem csak a tömbök vannak benne, hanem a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút „alatti” kategóriájú utak, közterületek is beletartoznak területileg. A kerületi tervezési eszközök ezzel szemben az építési övezetekre meghatározott szintterületi mutató értékkel szabályoznak, melyekbe értelemszerűen nem számítanak bele a közterületek. Az FRSZ 2021 területfelhasználási egység méretéből és a meghatározott beépítési sűrűség érték szorzatából számított maximális beépíthető bruttó szintterületet tehát nem léphetik túl az építési övezetek telkeire szabályozott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület. A megfelelést az alább bemutatott számítás mutatja be:



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató m ² /m ²		Építhető szintterület m ²		
			szmá	szmp	általános		parkolási
					kialakult (K)	normatív (...)	
	Lk-1/I/01	50 504,38	K* (1,0)	0,65	53 090,39	50 504,38	32 827,85
	Lk-1/I/02	2 417,61	2,00	1,00	4 835,22	4 835,22	2 417,61
	Lk-1/I/03	13 090,56	K** (3,5)	1,00	29 940,08	45 816,96	13 090,56
	Lk-1/I/04	3 068,28	K*** (3,5)	1,00	2 338,91	10 738,97	3 068,28
	Kb-Z/I/Kk-01	845,69	-	-	-	-	-
	Közlekedési terület	28 198,95	-	-	-	-	-
	Szum	98 125,47			90 204,60	111 895,53	51 404,29

*Kialakult állapot Lk-1/I/01:

Kialakult állapot összes szintterület: 50 893,87

A) Meglévő tetőtér beépítése által lehetséges növekmény a B) sor értéken kívül (0,7-es szorzó) 1539,45

B) Lapostetős épület magastetővel történő bővítése és tetőtér beépítése, vagy meglévő magastető tetőszerkezet cserével járó tetőtér beépítése (0,7-es szorzó) 657,069

Összes lehetséges beépített szintterület 53 090,39

**Kialakult állapot Lk-1/I/03:

Kialakult állapot összes szintterület: 28 507,62

Meglévő tetőtér beépítése által lehetséges növekmény a B) sor értéken kívül (0,7-es szorzó) 1432,46

**Kialakult állapot Ln-2/I/02: 29 940,08

***Kialakult állapot Lk-1/I/04:

Kialakult állapot összes szintterület: 2 338,91

MEGFELELÉS

	ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (M ²)		
	FRSZ	KÉSZ	
általános	171 719,58	> 111 895,5	MEGFELEL
parkolásra fordítható	73 594,10	> 51 404,3	MEGFELEL

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-ben a TSZT-vel összhangban megállapított területfelhasználási kategória területe a telekhatár-rendezésével nem változik (az érintett területfelhasználási egység területén belül történik), így a módosítástól függetlenül a KÉSZ a továbbiakban is meg fog tudni felelni a TSZT-nek.

Ezzel együtt a módosítási igény a KÉSZ-ben az FRSZ-el összhangban megállapított szintterületi mutatók (általános és parkolási) értékét, továbbá a megállapított legkisebb és legnagyobb párkánymagasság értékét nem érinti, így a szabályzat a módosítást követően a továbbiakban is meg fog tudni felelni az FRSZ-nek.

1.8. A KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

1.8.1. A településrendezési szerződésre vonatkozó jogszabályi értelmezés

A Méptv. 92. § rendelkezik arról, hogy „(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)”.

A 92. § (2) bekezdés szerint: „(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A TRSZ tárgya

92.§ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a Telepítési Tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és/vagy a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

- tárgya lehet a TRSZ-nek szükség esetén

új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása,

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, így ilyen tartalom nem javasolt a TRSZ-be,

azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- a TRSZ javasolt elemeit a fejezet tartalmazza

92.§ (4) bekezdés a) településrendezési terv kidolgozása

Az önkormányzat vállal kötelezettséget annak határidőn belüli véleményezési eljárásának lefolytatásáról.

- ehhez kapcsolódhat a Fejlesztői költségvállalás a (4) bekezdés a) pontja alapján

92.§ (4) bekezdés b) és c) kötelezettség és cél összefüggése

A 92.§ (6) bekezdés szerint a szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie

- településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- nem aránytalanul nagymértékű,
- az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja,
- szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TRSZ-ben rögzítendő elemek

A (7) bekezdés szerint a településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy
- a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére
- kötelezettségeket milyen határidőre teljesítik
- határidő elmulasztásának jogkövetkezményeit.

Ingtalan-nyilvántartásba való bejegyzés

A 92.§ (8) bekezdés szerint a kötelezettségvállalás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

1.8.2. A közfejlesztések és azok előzetes költségbeclése

A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településrendezési szerződés (TRSZ) tárgya lehet, hogy a Tulajdonos a BVKÉSZ 2022 módosításhoz pénzügyi hozzájárulást biztosít, a Telepítési Tanulmánytervben foglalt szabályozási szándékok beépítése céljából a településrendezési tervbe. Ennek becsült költsége cca. nettó 1,5 millió Ft.

A szerződés tárgya lehet továbbá a telekalakítással, a tulajdon-átruházással kapcsolatos költségek cél megvalósítója általi átvállalása, valamint az előbbi kötelezettség megvalósításáról a cél megvalósítója általi gondoskodás.

A TRSZ-ben rögzíteni szükséges a cél megvalósítójának hozzájáruló nyilatkozatát a kötelezettségvállalás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozóan.

A tervezett beruházás megvalósításához kapcsolódóan a közlekedési-, közmű- és humán-infrastruktúra közcélú fejlesztése külön nem válik szükségessé.

Ezzel együtt fontos megjegyezni, hogy a telek kijelölése és a tervezett beépítés elhelyezése miatti esetleges közmű áthelyezések költségei a 14044/1 hrsz. telek tulajdonosát terhelik. Ezen felül az építkezést követően a csatlakozó közterületek rendbehozatala is a magántelek tulajdonosának feladata. Ezen költségek azonban előre nem becsülhetők.

MELLÉKLETEK

FD MELLÉKLET:

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01



A Fiáth János utca az Ostrom utca irányából (saját fotó - 2026.03.24.)

02



A 14044/1 hrsz. telek a Fiáth János utca felső szakaszáról (saját fotó - 2026.03.24.)

03



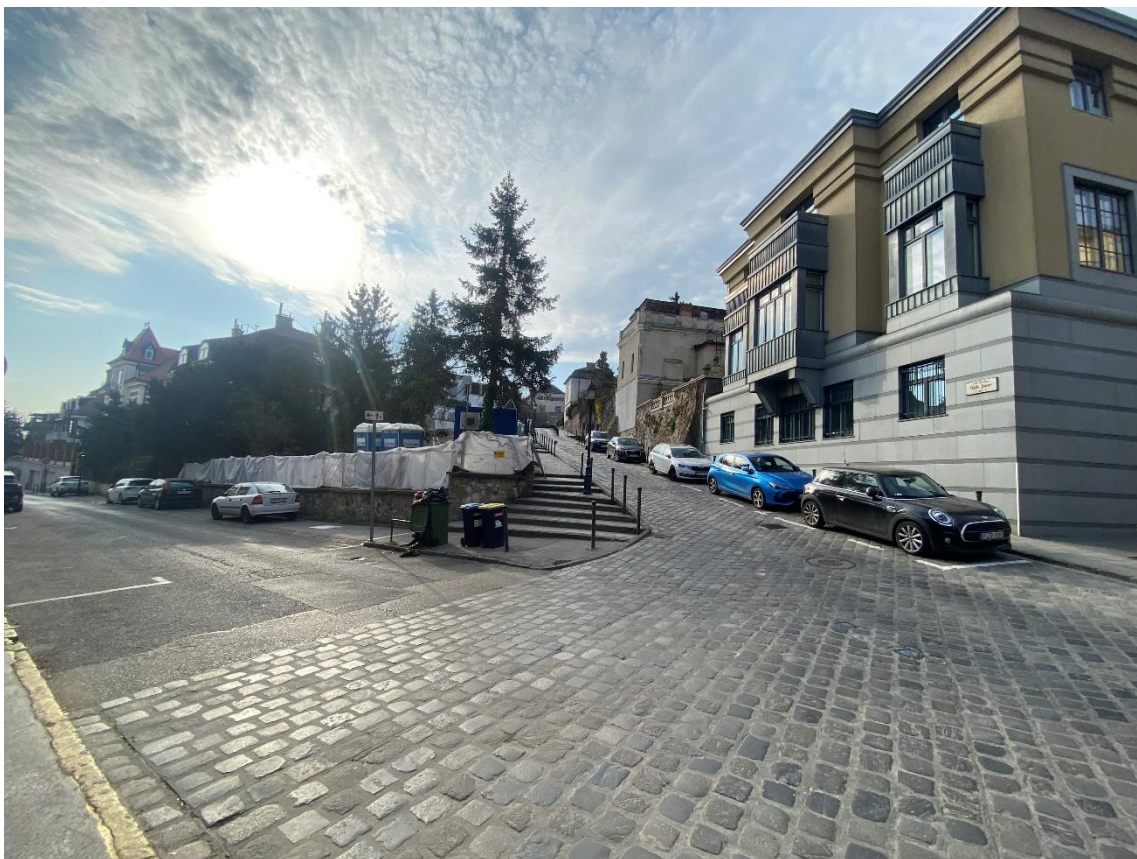
A Fiáth János utcai támfal garázsok (saját fotó – 2026.03.24.)

04



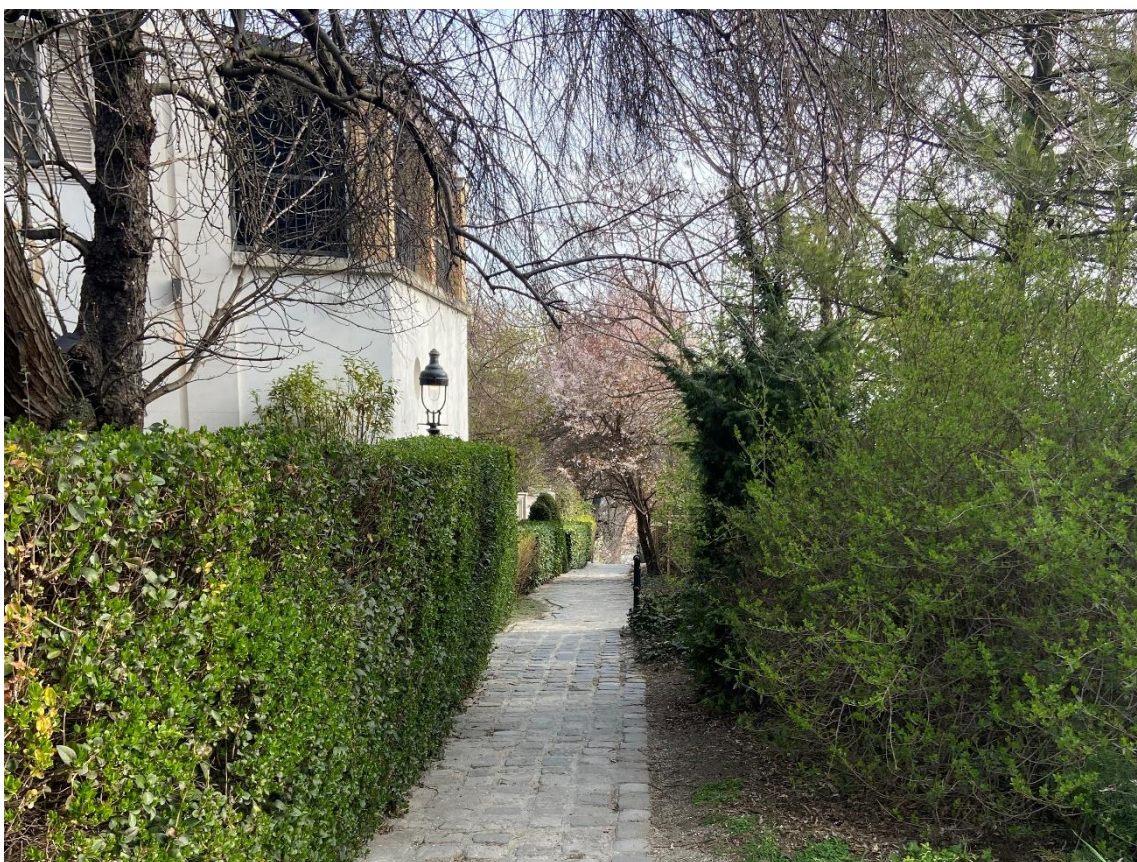
A Fiáth János utcai támfal és beépítés a Szabó Ilonka utca irányából (saját fotó – 2026.03.24.)

05



A 14004/1 hrsz. telek a Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca sarkáról (saját fotó – 2026.03.24.)

06



A Linzi lépcső az Ostrom utca irányából (saját fotó – 2026.03.24.)

07



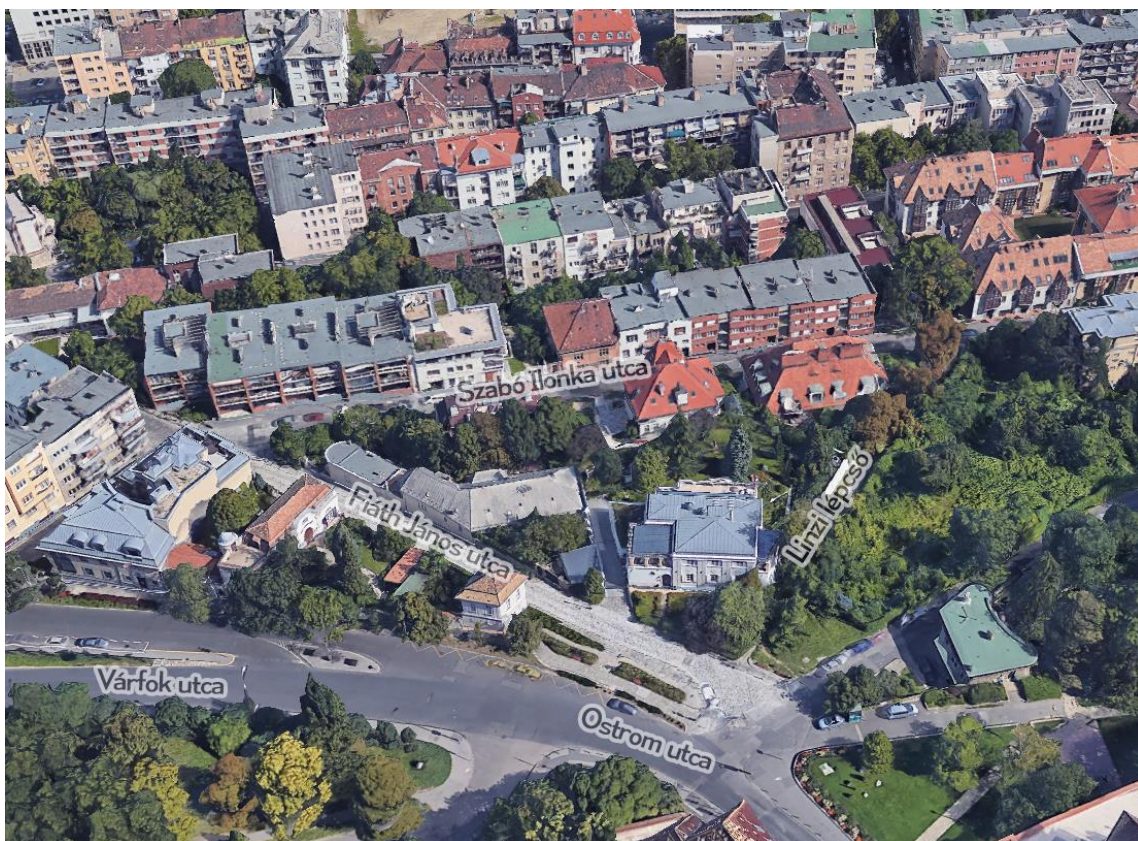
A Szabó Ilonka utca a Linzi lépcső irányából (saját fotó – 2026.03.24.)

08



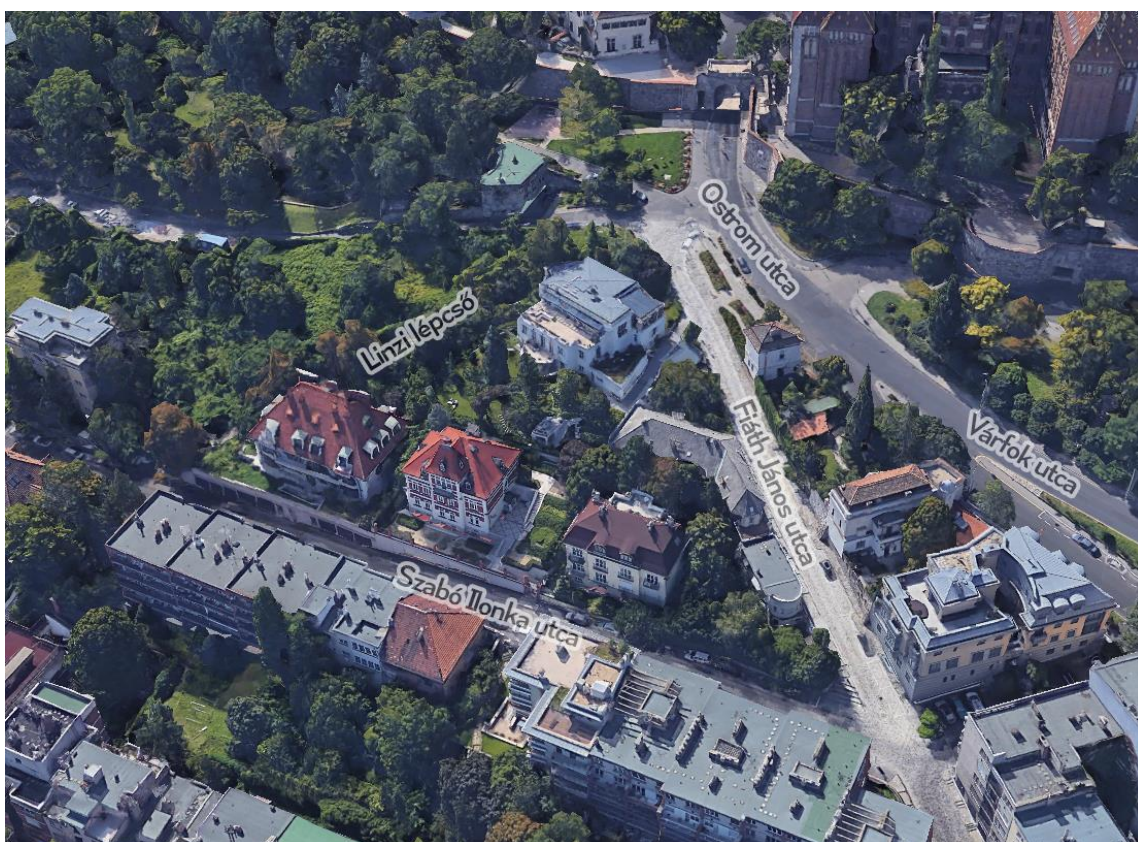
A 14044/1 hrsz. telek a Szabó Ilonka utca irányából (saját fotó – 2026.03.24.)

L1



Az érintett tömb és környezete légifotón, déli irányból észak felé, az elbontott épülettel (forrás: google.com/maps)

L2



Az érintett tömb és környezete légifotón, északi irányból dél felé, az elbontott épülettel (forrás: google.com/maps)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST I. KERÜLET FIÁTH JÁNOS UTCA 1. SZ. INGATLAN (14044/1 HRSZ.) HASZNOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- I. párkánymagassági kategória területe
- Új magastető létesítésével és a tetőtér beépítésével bővíthető meglévő épület
- Meghatározott méret

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Településszerkezeti jelentőségű meglévő fasor (TSZT)

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- Meglévő szabályozási vonal
- Közlekedési területek**
- Egyéb közlekedési terület (Kb-KÖu)
- Zöldterületek**
- Településszerkezeti jelentőségű zöldterület (Zkp)
- Kerületi jelentőségű zöldterület (Kb-Z)

Művi értékvédelem

- Kerületi jelentőségű védett érték (18/2017. (IX. 29.) számú rendelete)

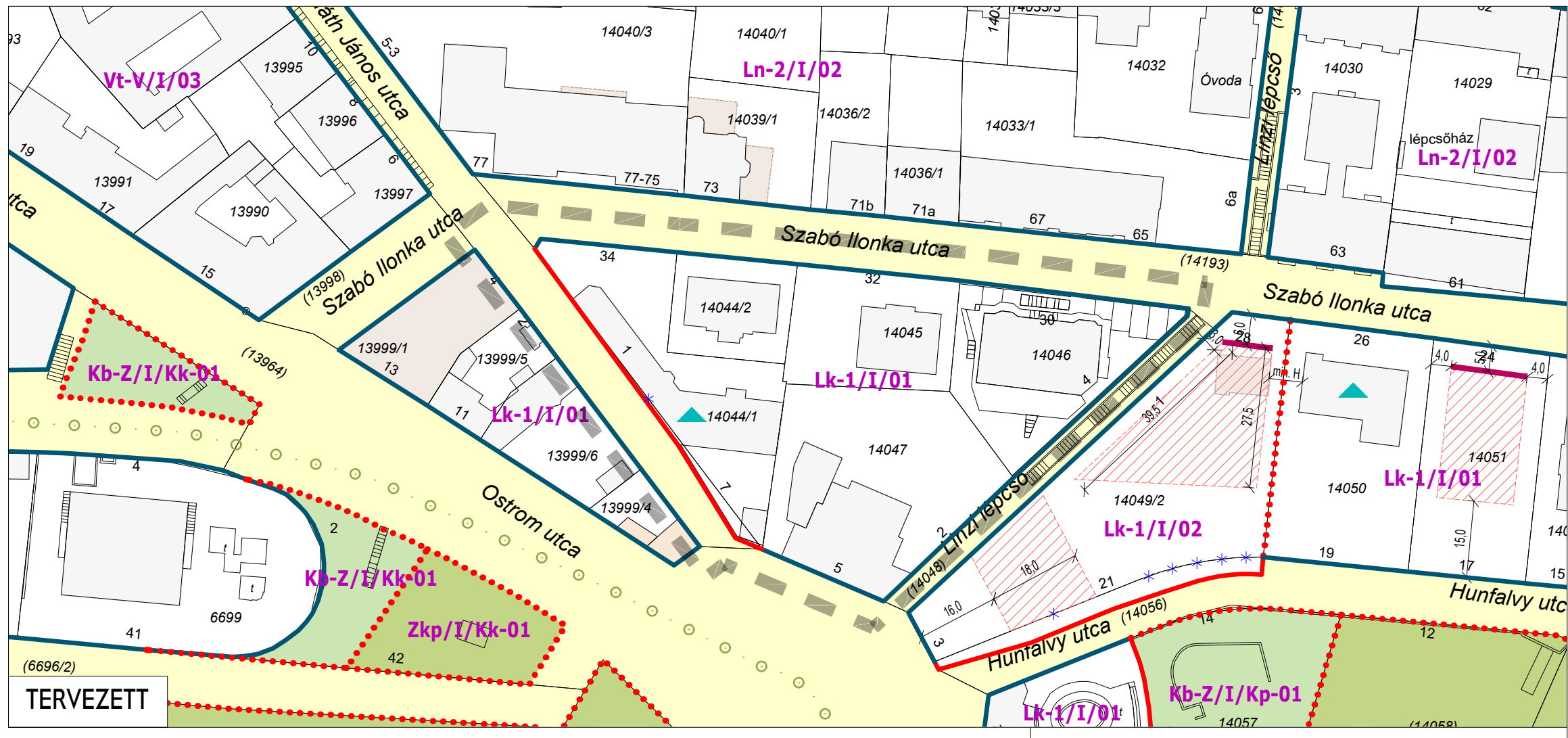
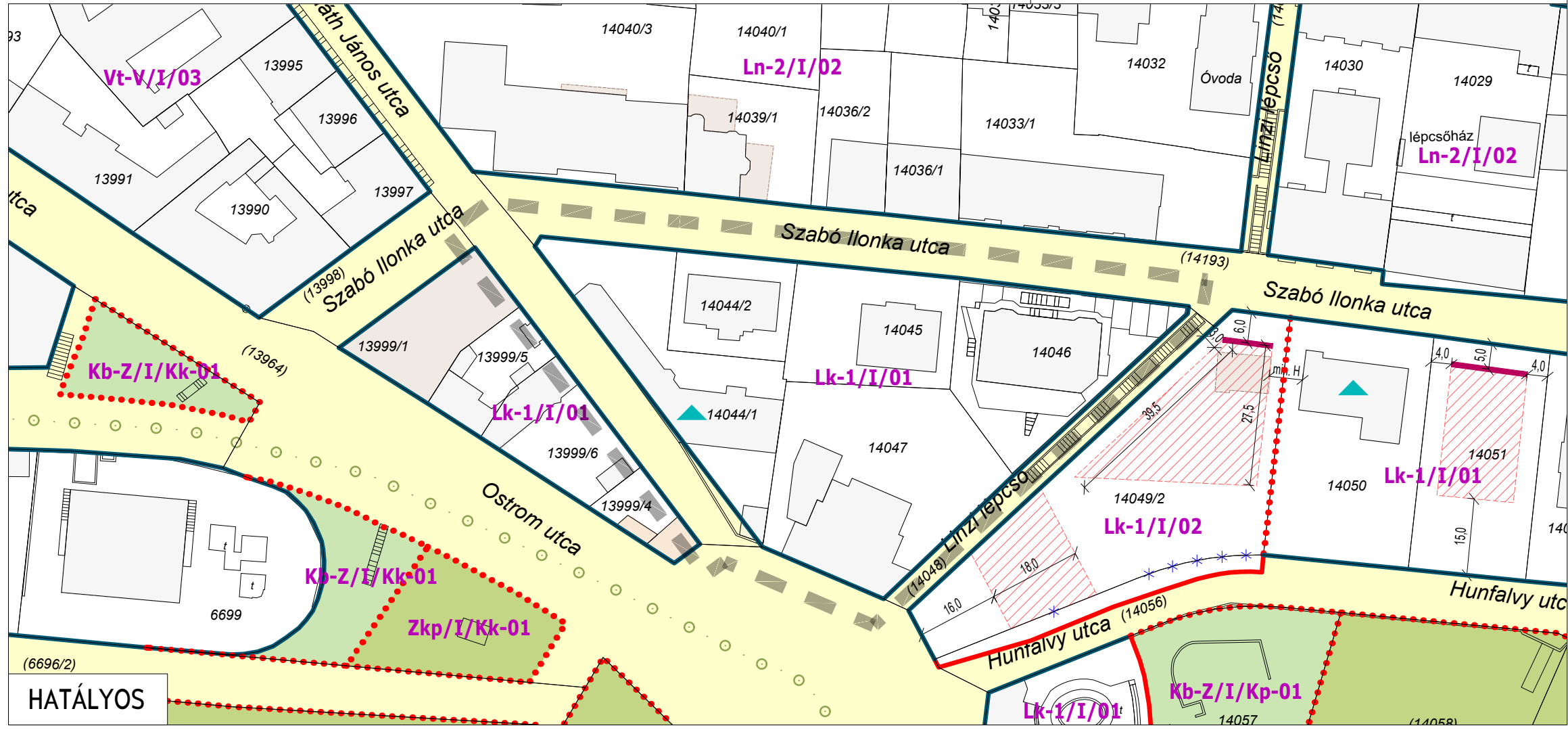
ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

- Földrészlethatár (telekhatár)
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény (adatszolgáltatás)
- Geodéziailag nem bemért építmény

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
2. MELLÉKLET - 1. SZELVÉNY
MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

2026.
ÁPRILIS

SZT-M

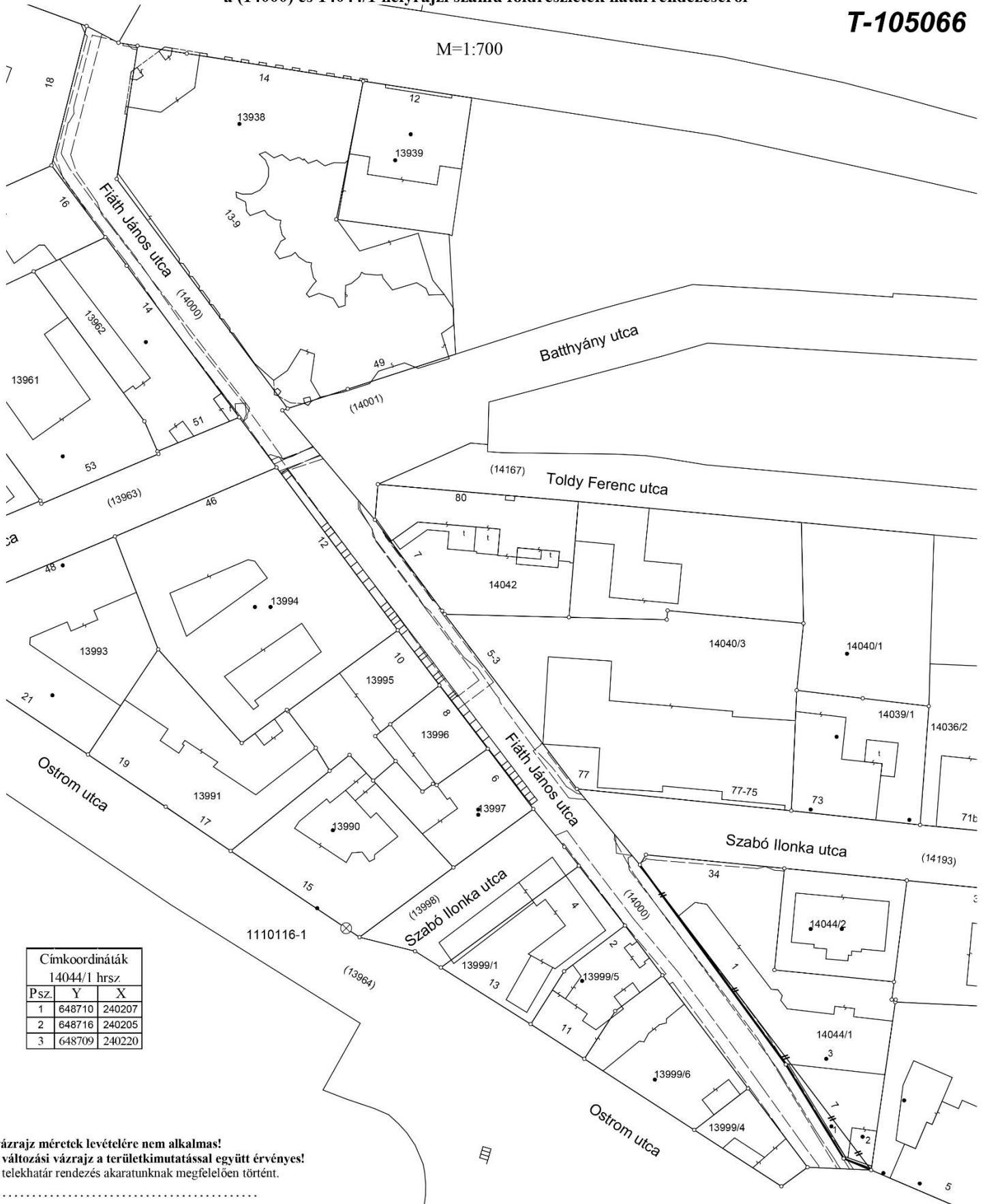


Változási vázrajz

a (14000) és 14044/1 helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről

T-105066

M=1:700



Címkoordináták 14044/1 hrsz		
P.sz.	Y	X
1	648710	240207
2	648716	240205
3	648709	240220

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
A változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!
A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.

.....
.....
.....

Budapest, 2026. 02. 05.

Készítő: **Cserháti László**
földmérő ig. száma: 7314

Minőséget tanúsító: **Portikné Szabó Zsuzsanna**
Ing. rend. min. sz.: 470/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Budapest,év.....hó.....nap

P.II. Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Ügyiratszám:

Ügyintéző:

Telefonszám:

E-mail:

Főépítész feljegyzés telepítési
tanulmányterv tartalmához – Bp.

I. kerület Fiáth János u. 1.

Bajnóczi-Márton Melinda

(+36) 1-458-3016

marton.melinda@budavar.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A Budapest I. kerület Fiáth János utca 1. sz. ingatlan (14044/1 hrsz.) hasznosításához kapcsolódó

Telepítési Tanulmányterv tartalmáról

(hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdés)

A Dr. Katona-Dobos Klára és Katona Bence (továbbiakban: cél megvalósítója) a tulajonukban álló Budapest I. kerület belterület 14044/1 hrsz., természetben a 1015 Budapest, Fiáth János utca 1. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) a Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2606/01431-18/2022 sz. építési engedélyében foglaltak szerint építési tevékenységet kívánnak folytatni. A tervezett beruházás 14000 hrsz. közterületi érintettsége okán a tervezett építési tevékenység kizárólag telekhatár-rendezéssel valósítható meg, amely azonban csakis Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) a módosításával lehetséges.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 19.§ (2) bekezdése értelmében a KÉSZ módosítás kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi (hivatkozás: Méptv. 19.§ (7) bekezdés).

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 19.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel 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 419R. 7. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.



A tárgyi módosításhoz a telepítési tanulmánytervet a **419R. 7. melléklet szerinti tartalmi követelményeket figyelembe véve**, az alábbiak szerint kell elkészíteni:

1. **Előzmények ismertetése, a rendezési terv módosításának szükségességének indoklása (vezetői összefoglaló)**
2. **A tervezési terület és az Ingatlan valamint környezetének, hatásterületének rövid bemutatása** a döntéshez szükséges mélységben az Ingatlant magába foglaló **Fiáth János utca – Szabó Ilonka utca – Linzi lépcső – Ostrom utca által határolt tömb teljes területére, amely tartalmazza a 14000 hrsz. közterületet is teljes szélességében** az alábbiak szerint, legalább:

- Vizsgálati / módosítással érintett terület lehatárolása
- Telekméret és beépítettség vizsgálata
- Szintszámok (beépítési magasság) vizsgálata
- Fiáth János utca meglévő szabályozási szélességének bemutatása
- Értékvizsgálat
- Műszaki infrastruktúra hálózat (közlekedés, parkolás és közműhálózat)

- A településrendezési tervi előzmények bemutatása az alábbiakra figyelemmel:

- a Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2021 és FRSZ), valamint
- mind az építési engedély kidásakor hatályos Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2000. (VIII.15.) Kt. rendeletében foglaltak, mind a módosításkor hatályos KÉSZ-ben foglaltak ismertetése, továbbá
- Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete vonatkozó előírásainak ismertetése szükséges.

3. **A fejlesztési cél döntéshez szükséges mélységű bemutatása, változást szemléltető beépítési terv:**

A fejlesztési célt a hivatkozott építési engedélyben foglaltak szerint, a döntéshez szükséges mélységben kell bemutatni. A beépítési terv a tárgyi tanulmányterv kapcsán az építési engedélyezési tervben foglalt helyszínrajzzal kiváltható.

4. **A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések:**

A tervezési feladat és fejlesztési cél alapján releváns tartalmak szerint dolgozandó ki.

5. **A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei:**

A tervezési feladat és fejlesztési cél alapján releváns tartalmak szerint dolgozandó ki.



6. **A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**, amely az alábbi elemeket is tartalmazza:

- Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal való összhang igazolását az érintett területfelhasználási egység területére.

A szabályozási koncepciót az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.**

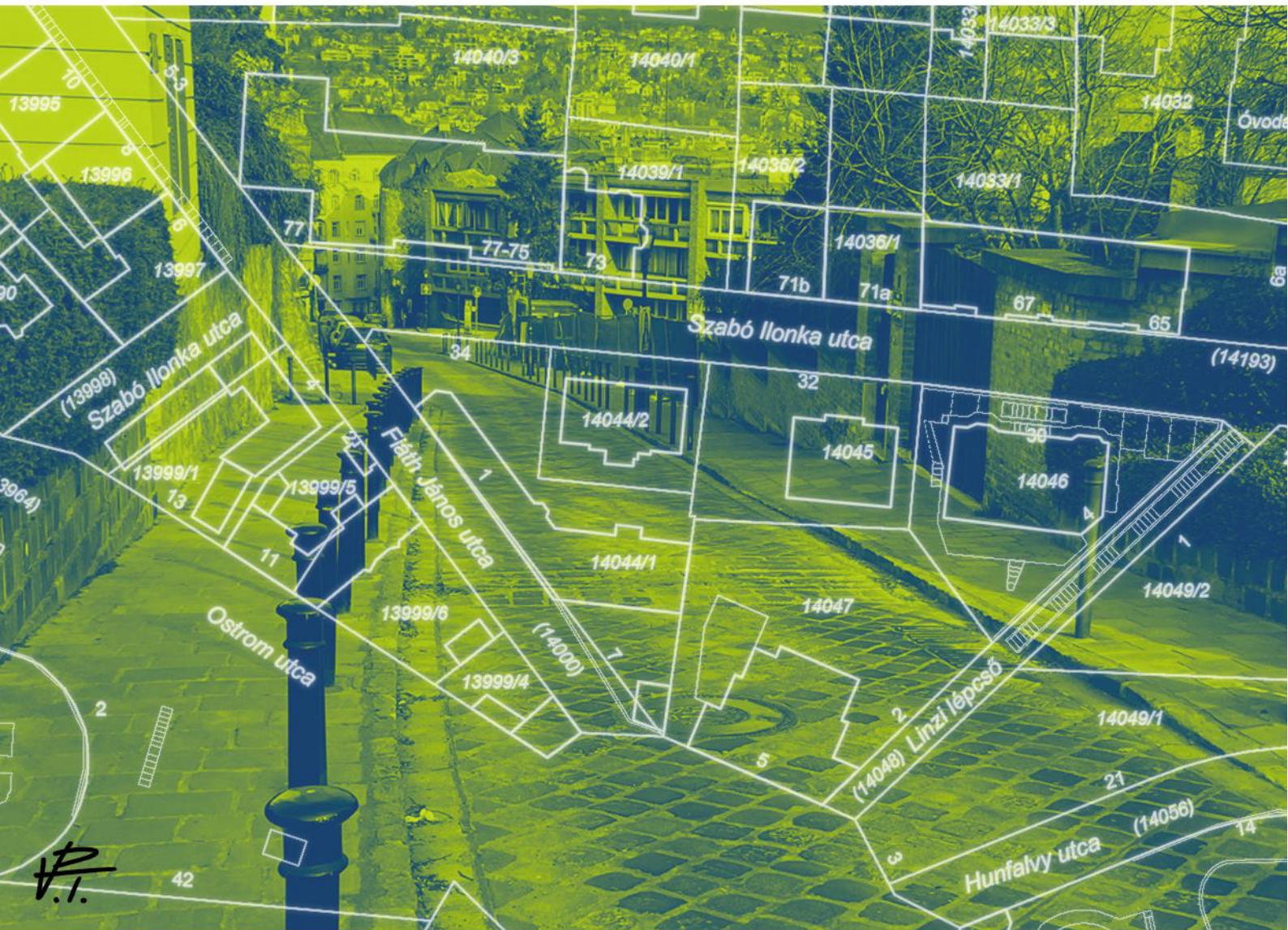
7. A telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti azon **egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.**

Felhívom a figyelmet, hogy **a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.**

Budapest, *időbélyegző szerint*

Bajnóczi-Márton Melinda
főépítész





BUDAPEST I. KERÜLET FIÁTH JÁNOS UTCA 1. SZ. INGATLAN
(14044/1 HRSZ.) HASZNOSÍTÁSA