

BUDAPEST

V. KERÜLET

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2019. április

• **magasabb rendű terveknek
való megfelelés**

5

Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építésmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építésmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építésmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Gyimesi Levente	okleveles településmérnök	
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

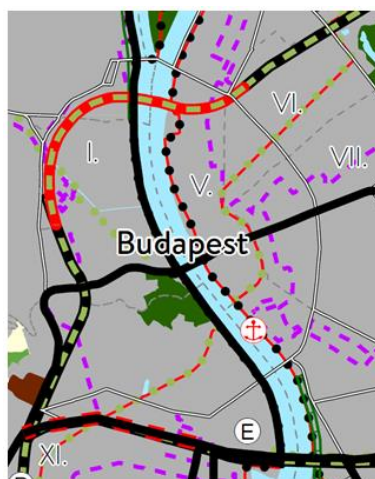
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 Bt.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítésmérnök	TK 01-50653
KÖZLEKEDÉS		Közlekedés Kft.
Szegő János	okleveles építőmérnök – közlekedés építőmérnöki szak	01-3418
Balogh Balázs	okleveles építőmérnök – közlekedés építőmérnöki szak	01-13503
Tóth Ferenc Ádám	okleveles építőmérnök – közlekedés építőmérnöki szak	
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
Hanczár Gábor	okleveles építőmérnök	
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítésmérnök	TV, TE, TH 01-2456
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorjáné dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	LLTK azonosító: B5COGJ

Területrendezési törvényeknek való megfelelés

1. OTRT - BATRT

Országos és térégi területfelhasználási kategóriák

2018. évi CXXXIX. törvény



BATRT szerkezeti tervének kivágata

1.1. EGYÜTTES MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A megalapozó vizsgálatok bemutatták, hogy melyek azok az OTRT és BATRT elemek, amelyek esetében a kerületi érintettség fennáll.

Itt meg kell említeni, hogy a terv kidolgozásának időszakában a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény nem volt hatályban**, így annak rendelkezéseit a 90.§ (1) bekezdése alapján valójában még nem kell alkalmazni, mivel a településrendezési eszköz eljárása már 2018-ban elindult. **Ennek ellenére a területet érintő jelentősebb változások hiányában már az új törvénynek való megfelelés kerül igazolásra.**

Az OTRT-vel együttesen került megalkotásra a BATRT, mely két terv együtt alkalmazandó. Belváros-Lipótváros tekintetében ez jellemzően indifferens, hiszen mind az OTRT, mind pedig a BATRT szerkezeti tervét és térségi övezeteit alapvetően a fővárosi Településszerkezeti Terv közvetíti a kerületi szabályozás felé.

Ennek ellenére, leltár szinten érdemes felsorolni azokat az elemeket, melyek érintik a kerület területét.

A kerület egésze „települési térség”, a Duna területe pedig „vízgazdálkodási térség” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. **A szabályozás ennek megfelel.**

A szerkezeti terven jobban kiolvashatóak az OTRT elhatárolásai, így a BATRT tervlapján pontosítva szerepel a Déli- és Nyugati pályaudvar közötti tervezett vasúti összeköttetés, ami nagyjából a Kossuth tér környezetében keresztezi a kerületet. **A szabályozást érdemben nem érinti, de a 2. melléklet Szabályozási Terv B. – Más jogszabály által elrendelt egyes korlátozások, egyéb kijelölések terv alapján „távlati nyomvonal, alagút” jelzéssel a nyomvonal feltüntetésre került.**

A kerületet átszelő Rákóczi út – Kossuth Lajos utca – Erzsébet híd – Hegyalja út – M1-M7 bevezető szakasz nyomvonala a BATRT tervlapján „Főút (meglévő)” jelzéssel szerepel. A szabályozást érdemben nem befolyásolja, a TSZT-ben is meghatározott KÖu besorolás ennek megfelel, csupán a későbbi gyalogospreferencia érvényesítését határozza meg a Kossuth Lajos utca mentén. **A szabályozás ennek megfelel.**

A kerületet északról határoló Szent István körút a Nagykörút részeként „Mellékút (meglévő)” kategóriába tartozik, KÖu területfelhasználásként szerepel a TSZT-ben is. **A szabályozás ennek megfelel.**

A Duna mentén a Kossuth téren átvezetve „Országos kerékpárútvonal” jelenik meg, míg az Andrássy út – Kiskörút nyomvonalon „Térségi kerékpárútvonal (tervezett)” halad. A TSZT-nek is megfelelő jelölés rögzítésre került. **A szabályozás ennek megfelel.**

Jelentős változás a korábbi BATRT-hez képest, hogy „Térségi kikötő (tervezett)” jelzése jelent meg a tervlapon a szomszédos IX. kerületben,

míg a korábbiakban személyforgalmi kikötő jelzés az V. kerület területére esett. **A szabályozás nem érinti, különös tekintettel a DÉS szerepére.**

A BATrT is tartalmazza a „Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztóhálózat (meglévő)” nyomvonalát, mely a Szabályozási Terven az egyes meghatározó közművek korlátozó elemei között feltüntetésre került. **A szabályozást nem érinti.**

Térségi övezetek és azok kapcsolata

	A	B	C	D
1.	Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv	V. ker. érintettség	
2.	Ökológiai hálózat magterületének övezete		nem	
3.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		igen	Vf övezet tekintetében figyelembevételre került
4.	Ökológiai hálózat puffer-területének övezete		nem	
5.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		nem	
6.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		x	
7.	Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete		x	
8.	Erdők övezete		nem	
9.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		x	
10.	Tájképvédelmi terület övezete		x	
11.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete		igen	védelmek és szabályok tekintetében figyelembevételre került
12.	Vízminőség-védelmi terület övezete		x	
13.	Nagyvízi meder övezete		x	
14.	VTT-tározók övezete		x	
15.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete		igen	K-Hon építési övezet és védőövezete figyelembevételre került
16.		Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem	főváros területén nem releváns
17.		Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	
18.		Tanyás területek övezete	x	
19.		Földtani veszélyforrás területének övezete	nem	
20.		Egyedileg meghatározott megyei övezet(ek)	x	
	megjegyzés	-	OTrT átmeneti rendelkezései szerint nem kell figyelembe venni	
		nem	nem képezi részét	

Az OTrT és a BATrT szerinti térképmelléletek alapvetően a fővárosi TSZT megalkotásakor hat a tervkidolgozásra. Ennek szabályozási folyamánya alapvetően a Honvédelmi Minisztérium területfelhasználási kategóriájának meghatározása, miszerint az Különleges Honvédelmi területbe sorolandó: K-Hon. A hatályos TSZT ennek megfelel, melyet a B-LKÉSZ lekövet.

A TSZT-nek és az FRSZ-nek való megfelelés igazolása

1. TSZT-NEK VALÓ MEGFELELÉS

1.1. A MEGFELELTETÉS MÓDSZERE

Igazolást igénylő elemek

A kerületi építési szabályzat a TSZT városszerkezetre vonatkozó elhatározásait a területfelhasználási kategóriákon keresztül közvetíti, elsődleges tehát az annak való megfelelés. Mindezek mellett fontos a szakági szempontú elvárások – közlekedés, közmű, zöldfelületek, környezetvédelem – előírásainak való megfelelés. További feladata a szabályozásnak a más jogszabályban meghatározottak teljesülése.

Jelen fejezet a TSZT / FRSZ beépítési sűrűségi, magassági és zöldfelületi átlagérték előírásainak való megfelelés igazolására szolgál. Tekintettel arra, hogy a kerület területén új szerkezeti jelentőségű hálózati elem nem jelenik meg és nem szűnik meg, azok igazolásától el lehet tekinteni. A vizsgálatban bemutatott TSZT szakági terveinek **a B-LKÉSZ megfelel.**

TSZT területfelhasználási kategóriái MEGFELELNEK

A B-LKÉSZ a fentiek alapján, a területfelhasználási kategóriák továbbbontásával készült, az építési övezetek és övezetek rendjének alapját ez képezi. **A terv nem tartalmaz eltérést a TSZT kategóriáktól, így annak a B-LKÉSZ megfelel.**

TSZT területfelhasználási kategóriái FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségi mutatói MEGFELELNEK

A beépítési sűrűség mutatóinak való megfelelés átfogó összevetését és a szabályozási szisztémából adódó összefüggéseket az FRSZ-nek való megfelelés igazolásán keresztül kerül bemutatásra a következő pontban. A terv alapján reálisan létesíthető szintterület igazolása alapján **a TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott maximális beépítési sűrűség értékeinek a B-LKÉSZ megfelel.**

TSZT és FRSZ magassági szabályozásának a B-LKÉSZ magasságai MEGFELELNEK

A TSZT és FRSZ egyaránt meghatározza a magasság szabályait, melyet a B-LKÉSZ a **4. mellékletében szereplő módon** figyelembe vesz, és utcánként meghatározza az eltérő párkánymagassági értékeket az előírtak szerint, érvényesítve az FRSZ részletes előírásait is. **A TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott beépítési magasság szabályainak a B-LKÉSZ megfelel.**

TSZT területfelhasználás egyes kategóriáira meghatározott zöldfelületi átlagértékek igazolást nem igényel

A zöldfelületi átlagértékek számítása a TSZT leírásában nem érinti a Vt-V területeket vagy a K-Hon területfelhasználási kategóriát, **igazolást nem igényel.**

A TSZT szakági tervlapjain szereplő elhatározások MEGFELELNEK

Az alátámasztó munkarész részletesen mutatja be ezeknek való megfelelést.

Más jogszabálynak való megfelelés MEGFELELNEK

Az OTrT-nek, a BATrT-nek való megfeleltetést az előző pont mutatja be.

Az egyéb jogszabályoknak – pl.: világörökség, műemlékek, fővárosi védettségek, helyi kerületi védelem – a B-LKÉSZ megfelel, a 314/2012. (XI. 8.) Kr.-ben előírtak szerint a védettségek a Szabályozási Terven feltüntetésre kerültek.

A különböző további jogszabályok térképi megfeleltetése az előírásoknak megfelelően szerepel, a részletezettségnek megfelelően.

2. FRSZ SŰRŰSÉGI ÉRTÉKEINEK VALÓ MEGFELELÉS

Az FRSZ a TSZT-ben meghatározott beépítési sűrűség figyelembevételével rögzíti az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét (bs érték), melyek még az azonos területfelhasználási kategórián belül is egymástól eltérőek lehetnek. Ezen belül általános beépítési sűrűség „bsá” és parkolási beépítési sűrűség „bsp” került meghatározásra, ezek képezik a kerületi szabályozás sűrűségi megfeleltetésnek alapját.

2.1. AZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET

Nincs általános előírás arra vonatkozóan, hogy az egyes kerületi építési szabályzatok milyen módszert alkalmazzanak a szintterület megfelelő mértékének biztosítására. A B-LKÉSZ ebben a tekintetben a már hagyományos szintterületi mutató értékkel szabályoz, és bevezeti az **általános és a parkolási szintterületi mutatót**. Ezek speciális szabályait a B-LKÉSZ rendelete tartalmazza.

Az egyes építési övezetekben meghatározott **általános szintterületi mutató** alapján összesíthető az a nagyságrend, ami megmutatja, hogy az FRSZ-ben meghatározott egyes területfelhasználási egységek **megengedett legnagyobb beépítési sűrűségének a kerületi szabályozás milyen mértékben felel meg**. Mindezt kiegészítik a B-LKÉSZ egyes, a létesíthető szintterületre visszaható egyéb szabályai, melyek összefüggései alapján a számítás módszere a következő pontban kerül bemutatásra.

A kerületen belül mindössze négy beépítésre szánt területfelhasználási egység került a TSZT-ben meghatározásra, az FRSZ ezekre a területfelhasználási egységekre eltérően rögzítette a beépítési sűrűséget.

A **Vt-V területfelhasználási egység** három egybefüggő területet jelent a következők szerint:

- Vt-V Lipótváros **5,25 (3,75+1,5)**
- Vt-V Északi-Belváros **6,5 (4,5+2,0)**
- Vt-V Déli-Belváros **6,0 (4,25+1,75)**

területe.

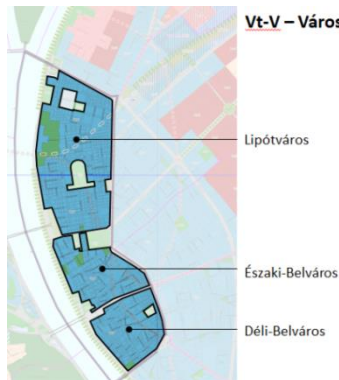
Mindezt kiegészíti a Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület – mely a Honvédelmi Minisztérium két tömbjét foglalja magába:

- K-Hon **5,5 (4,5+1,0)**

A B-LKÉSZ szintterületi szabályozásának és az FRSZ beépítési sűrűségének összevetése a digitális kidolgozás alapját képező térinformatika segítségével készült.

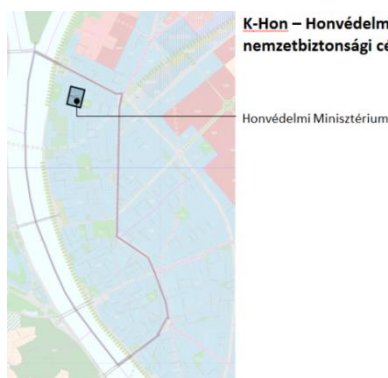
Minden telek tartalmazza adatként a hozzá tartozó általános és parkolási szintterületi mutató értékeket. Ennek alapján a telek területi szorzatával és a terület jellemzőinek együttes figyelembevételével számítható az adott területfelhasználási egység telkeinek területén létesíthető maximális szintterület. Az FRSZ területfelhasználási egységeinek megfeleltethető digitális lehatárolású poligonok összegzik az odartartozó övezeteket és ennek alapján hasonlíthatók össze az FRSZ megengedett sűrűségi értékei a B-LKÉSZ által alkalmazott szabályozásból képezhető sűrűségi értékekkel.

Vt-V – Városházterület



Városházterület

K-Hon – Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület



2.2. AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK FIGYELEMBEVÉTELE

A számításnál figyelembe lettek véve a terület jelentős örökségvédelmi értékei és a védettség által determinált fejlesztési, átépítési lehetőségek. Mindezek mellett a B-LKÉSZ adta egyes kedvezmények értékei is beépültek a számítás során. A szabályozási koncepcióban kifejtett célok elérése érdekében más kedvezményeket is alkalmaz a szabályzat, melyek a kerület koncepcionális céljainak elérését szolgálják a szabályozás eszközrendszerében.

Védett épületek A számítás kiinduló alapjául szolgál a meglévő épületállomány, melynek objektumai változóan viszonyulnak a szabályozás szempontjából létesíthető szintterülethez. Vannak olyan védett épületek, melyek már ma is meghaladják a rendeletben számszakilag rögzített általános szintterületi mutató alapján a létesíthető szintterületi értéket, és vannak olyan épületek – pl. a tanúházak – melyek éppen örökségi értékeik alapján meg sem közelítik annak maximált értékét, és nem is cél a területi fejlesztésük.

A védett épületek jelentős része úgy mond „beálltnak” is tekinthető, ahol változás nem feltételezhető, de ugyanakkor a kerület épületeinek „fejlesztési szintje” alapvetően a tetőtérbeépítés, az emeletráépítés, az udvarok fejleszthetősége, a pincék használata (beépítése, lefedése, zöldudvar kialakítása, csatlakozó udvar létrehozása stb.). Ezek számításba vétele értelemszerűen nem elhanyagolható.

A védett épületek esetében a számítás az egyes épületek lehetőségeinek figyelembevételével készül, ahogy a szabályozás során is figyelembe kellett venni pl. a szomszédos épületek párkánymagasságát. Így az FRSZ megfelelőségi vizsgálatánál nem csak a maximális szintterületi mutató – azaz a paraméteres érték – van meghatározva, hanem az is, hogy fizikálisan mi megengedett az adott telken. Ez különösen a magassági bővítés és az udvarbeépítés lehetőségeiből adódik.

Magassági növelés figyelembevétele

A digitális feldolgozás során felvett vizsgálati adatok alapján rögzítésre került az adatbázisban, hogy a telken meglévő épület magasságilag mennyivel növelhető – értelemszerűen az új FRSZ szerinti magassági idom szabályainak megfelelően – a B-LKÉSZ szerint. Ennek megfelelően van ahol nem emelhető a jelenlegi párkány magassága, de ettől még a padlástér beépíthető. Van ahol legfeljebb kismértékű térdfal-magasítás lehetséges, vagy épp emeletráépítést is lehetővé tesz a szabályozás. Más kalkulációval vehető figyelembe az egyik, vagy a másik a számítás során.

Bár az adatbázis rögzíti, hogy a meglévő épület tetőtéri beépítettséggel rendelkezik-e, de a számítás során indifferens, hogy már ma be van építve, vagy az esetleg később beépíthető, mivel a fizikai létrehozás, vagy meglét ugyanúgy számítható.

Emeletráépítéssel viszont csak ott lehet számolni, ahol azt kifejezetten lehetővé teszi a szabályozás, tehát az újonnan létrejövő emeletek vehetők számításba, ami egyébként nem képvisel jelentős nagyságrendet.

2.3. AZ ÉPÜLETEK SZINTTERÜLETÉNEK SZÁMÍTÁSA A VÉDELEMMEL ÉRINTETT ÉPÜLETEK ESETÉBEN

Az épületek potenciális fizikai bővítési lehetőségeinek számítása az épületek egyes szintjein várhatóan létesíthető szintterületek összegzéséből adódik.

■ BECSÜLT FÖLDSZINTI SZINTTERÜLET - az udvarok beépítésével

A földszinti beépített szintterület adata ismert, a továbbiakban azon udvarok potenciális beépíthetőségével lehet számolni, amit a szabályzat megenged (területe kisebb, mint 200 m², nincs zöldfelületi értéke stb.). A vizsgálat figyelembevételével a **beépített udvarok** és a potenciálisan még a rendelet szerint **beépíthető udvarok** egyaránt figyelembevételre és számításra kerültek.

■ BECSÜLT ÁLTALÁNOS SZINTEN VETT SZINTTERÜLET

A meglévő épület fő szintterülete a „főépület” tömegének szintterületével feleltethető meg, a földszinti és tetőtéri beépítések nélkül. Az általános szinten vett szintterület méréséhez az épületek összes alapterületét az udvarok alapterületével kell csökkenteni, így megkapjuk az általános szinten vett alapterületét, melyet a teljes emeleti építményszintek színtszámával szorozva kapjuk az **általános szintek szintterületét**.

■ BECSÜLT EMELETRÁÉPÍTÉS BŐL SZÁRMAZÓ SZINTTERÜLET

Az emeletráépítés két okból lehetséges: vagy a Szabályozási Terv „emeletráépítés létesítés helye” jelzést tartalmaz, vagy a PMU értékből és a magassági szabályokból következik a bővítési lehetőség.

A Szabályozási Terven külön jelöléssel érintett esetekben a jelölés területe építhető be teljes emeletszinttel, így annak területével számítandó az emeletráépítésből származó szintterület.

A kerületben mindössze 38 telek esetében tartalmaz „emeletráépítés létesítés lehetséges helye” jelzést a Szabályozási Terv, a becsült magasságok alapján készített lehetőségelemzés szerint további 52 db telek esetében lehet a szabályoknak megfelelően 1,0 m-t meghaladó párkánymagasság növeléssel járó emeletráépítéssel számolni. Utóbbi esetekben az általános szint alapterületének megfelelő szintterülettel számítható a becsült emeletráépítésből származó szintterület.

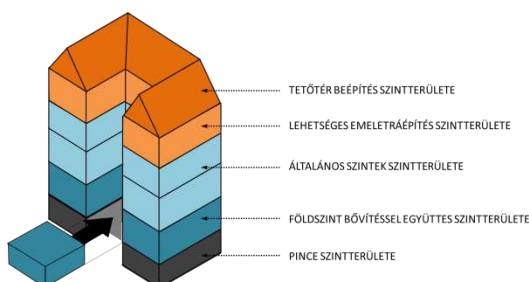
■ BECSÜLT TETŐTÉRBEÉPÍTÉS BŐL SZÁRMAZÓ SZINTTERÜLET

A tetőtérbeépítés lehetősége minden magastető esetében adott. A számítás szempontjából indifferens, hogy számolunk-e a tetőtérbeépítés mai meglétével, vagy tervezetként vesszük azt lehetőséggként figyelembe, ezért minden telek esetében az általános szint 75%-ával megegyező tetőtérbeépítésből származó szintterülettel számolhatunk.

■ BECSÜLT PINCESZINTI SZINTTERÜLET

A szintterülethez az FRSZ szempontjából a pinceszinten létesülő általános szintterületet is hozzá kell számolni. A vizsgálat alapján megállapítható volt, hogy mely telkek esetében lehet már ma meglévő mélygarázzsal számolni. Ezekben az esetekben a pinceszinten lévő szintterület nem az általános, hanem a parkolási szintterülethez kerül beszámításra.

BECSÜLT FIZIKÁLISAN LÉTESÍTHETŐ SZINTTERÜLET



A becsült fizikálisan létesíthető szintterület tehát

- a becsült tetőtérbeépítésből származó szintterület
- a becsült emeletráépítésből származó szintterület
- a becsült általános szinten vett emeleti szintterületi összeg
- a becsült földszinti szintterület
- a becsült pincszinti szintterület

összege.

2.4. VÉDELEMMEL NEM ÉRINTETT ÉPÜLETEK ÉS ÜRES TELKEK SZÁMÍTÁSA

ÁLTALÁNOS SZÁMÍTÁS MEGLÉVŐ ÉPÜLET VAGY ÜRES TELKEK ESETÉN

Ezek azok az épületek, melyek úgymond teljes átépítésével, vagy éppen elbontásuk esetén, helyükön új épület létesítésével lehet számolni. Ebben a tekintetben ezeken a telkeken az általánosan meghatározott általános szintterületi mutató és az opcionálisan adható kedvezmények értékeit lehet együttesen figyelembe venni.

Értelemszerűen a maximális szintterületi mutató kerül figyelembevételre, a lehetséges maximális kedvezménnyel számolva.

TÚLÉPÍTETT ÉPÜLET SZINTTERÜLETE

Kialakult túlépített általános szintterületi mutatóval rendelkező beépítés esetén akkor tartható meg (max. az alap szintterületi mutató+2,0 értékig, vagy a saját szintterületi mutatójáig) a szintterületi érték, ha nem védett épület helyén új épület létesül.

Ennek értelmében tehát a nem védett épületállományú, túlépített szintterületi mutatóval rendelkező telkek esetében a meglévő szintterület értékéig, de legfeljebb +2,0 értékig használható ki a bónusz. A túlépített bónusz csak a Vt-V/1 építési övezetben használható fel, a többi övezetben ezzel az értékkel nem kell számolni.

A számítás azt veszi azonban figyelembe, hogy az épület megmarad, tehát amennyiben a szintterületi érték a lehetséges kedvezményen is felüli, akkor az FRSZ igazolás szempontjából a magasabb érték került beszámításra.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET ALAPJÁN LÉTESÍTHETŐ LEGNAGYOBB, BÓNUSZOKKAL NÖVELT SZINTTERÜLET

Az alap szintterületi mutatót összegezni kell a különböző bónuszokkal, így:

- az általános bónuszok szintterületi mutatójával
- a saroktelek, és a kihasználatlanság

bónuszértékeivel.

KEDVEZMÉNYEK ÉRVÉNYESÍTÉSE

A kedvezmények tekintetében a B-LKÉSZ meghatározza azokat az eseteket, melyeknél kedvezmény jár, illetve ahol kedvezmény adható.

Ennek alapján egyes elemek pontosan meghatározhatók, mint pl. bizonyos feltételek mellett a saroktelek kedvezménye, más esetekben kedvezmény – szintén szigorúan meghatározott feltételekhez kötötten – adható a szabályozási koncepcióban kifejtettek céljából és a rendelet normaszövege szerinti mértékben és esetben. A kedvezményezett célok többek között a közhasználatú terület kialakítás, közösségi célú többletparkoló létesítés, új udvarcsatlakozás létrehozása, környezeti minősítő rendszer, vagy annak kedvezményezése, hogy az épület hosszan tartó kihasználatlansága megszűnjék. A kedvezmények együttes értéke azonban maximált, mely maximált érték eltér a Vt-V/1, Vt-V/2 és Vt-V/3 és a K-Hon építési övezet területén.

A kedvezmények a védett és nem védett épületeket egyaránt érinthetik.

2.5. A SZÁMÍTÁSI MÓD TÍPIZÁLÁSA

A számításnál a következő szintterületi adatok együttes figyelembevétele szükséges a lehetséges általános szintterületek meghatározásához:

- a **rendeletben meghatározott** maximális általános szintterületi mutató alapján meghatározott érték a reális szintterületi mutató kedvezményekkel, ami eltérő a négy övezetben, de az alap a korábbi 5,5-ös mutatóérték, a kedvezmények (jellemzően 0,5) figyelembevételével (térképen narancs szín);
- a **fizikailag lehetséges** maximális szintterületi mutató érték – ami pl. a szomszéd magasság függvényében történő magassági eltérés lehetőségét, vagy az udvarméret figyelembevételét jelenti annak beépíthetősége szempontjából (térképen zöld szín);
- a **rendeletben meghatározott** maximális általános szintterületi értéket **már jelentősen meghaladó** meglévő (védett, vagy nem védett) **épület** szintterületi értéke, vagy azok az esetek, ahol reálisan nem lehet bővítéssel számolni (különösen a templomok esetében), vagyis a meglévő épület vizsgálati alapadata (térképen kék szín).

E három adatból már jól meghatározható, hogy az FRSZ területfelhasználási egységére vonatkozóan a teleknek a **rendelet szerinti paraméter**, vagy a rendelet szerinti egyéb geometriai szabályok alapján meghatározott **fizikai lehetősége szerinti maximumértéke**, vagy a már **meglévő, de nem növelhető szintterülete** vehető figyelembe.

	Megadott maximális általános SZTM érvényesül
	Fizikailag lehetséges maximális általános SZTM érvényesül
	Jelenlegi általános SZTM érvényesül

Becsült általános szintterületi mutató számítási módjainak tipizálása.

Ahol a **fizikailag lehetséges maximális érték meghaladná** a paraméterként meghatározottat, ott a **paraméteres értéket** kell figyelembe venni.

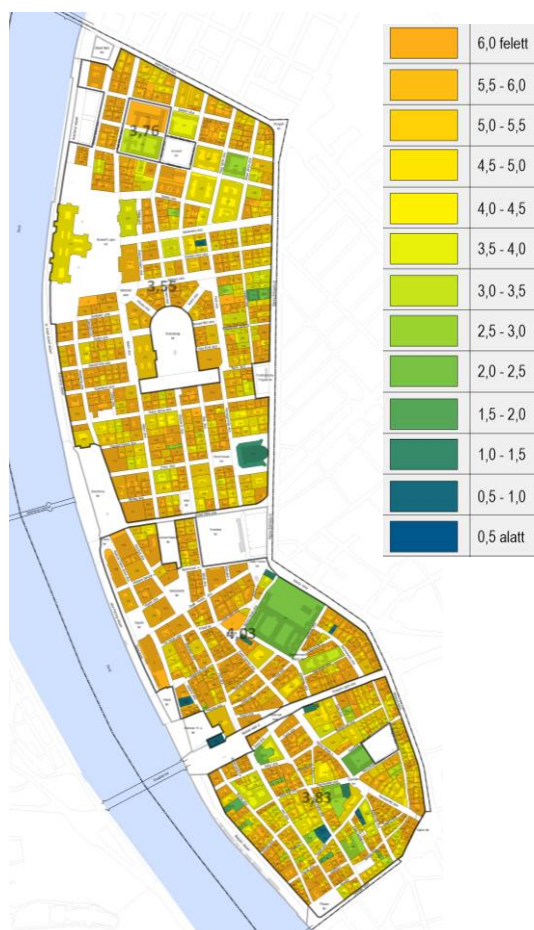
Ahol a **fizikailag lehetséges maximális érték kisebb**, mint a paraméteresen meghatározott, ott a **fizikailag létrehozható értéket** kell figyelembe venni a paraméteres megállapítás helyett, hiszen az is a szabályozás eredménye, hogy nem érhető el az adott maximális paraméter szerinti lehetőség a geometria szabályai miatt.

A megengedett legnagyobb **szintterületet meghaladó** meglévő védett épület a **mai nagyságrendjével** kerül beszámításra.

A fentiek alapján számolva a lenti táblázatban bemutatott eredményre jutunk, ami mind a négy területfelhasználási esetben megfelel, mivel az összesített érték kisebb, mint az FRSZ alapján megengedett az adott területfelhasználási egység területén.

A szabályozás tehát eleget tesz az FRSZ elvárásainak, annak megfelelő.

TERFEL EGYSÉG	FRSZ ALAPADATOK			VIZSGÁLATI ADATOK		ÉPÍTÉSI TELKEK TERÜLETE ÖSSZESEN	KEDVEZMÉNY NÉLKÜLI SZINTTERÜLETI MUTATÓ	KEDVEZMÉNY NÉLKÜLI SZINTTERÜLET	BECSÜLT LÉTESÜLŐ SZINTTERÜLET TIPIZÁLÁS ALAPJÁN *	FRSZ TARTALÉK	TERVETZETT BECSÜLT BSÁ	FRSZ TARTALÉK BSÁ
	TERÜLET	FRSZ SZERINTI BSÁ	FRSZ SZERINT LÉTESÍTHETŐ SZINTTERÜLET	JELENLÉGI BECSÜLT SZINTTERÜLET	JELENLÉGI BECSÜLT BSÁ							
VT-V LIPÓTVÁROS	857 932	3,75	3 217 247	2 741 156	3,20	569 761	5,50	3 133 686	3 045 055	172 192	3,55	0,20
VT-V ÉSZAKI-BELVÁROS	371 811	4,50	1 673 151	1 379 769	3,71	272 138	5,50	1 496 759	1 498 375	174 776	4,03	0,47
VT-V DÉLI BELVÁROS	340 186	4,25	1 445 790	1 183 334	3,48	264 508	5,50	1 454 794	1 303 803	141 987	3,83	0,42
K-HON	27 145	4,50	122 155	59 441	2,19	20 282	5,50	111 551	102 006	20 149	3,76	0,74
* lásd térképi tipizálás alapján										509 103		



A szabályozás alapján létesülő becsült általános szintterületi mutató.

A „szabályozás alapján létesülő becsült általános szintterületi mutató” c. térkép mutatja az egyes telkeken elérhető maximális szintterületi mutatókat, vagyis azt, hogy a három tipizált lehetőség alapján milyen mutatónak megfelelő érték került érvényesítésre a számítás során.

A térkép az FRSZ területi lehatárolásaira visszaszámolva jól mutatja, hogy a B-LKÉSZ szabályai alapján történt számítás alapvetően megfelel, sőt alatta marad az FRSZ-ben megengedett bsá értékeknek, melyeket a területfelhasználási egységhez rendelt nagy szürke szám is jelez a térképen.

Az általános szintterület tekintetében a négy területfelhasználási egység területén összesen kb. félmillió m² „tartalékkal” lehet kalkulálni, mely az egyes területfelhasználási egységeken belül közel azonos arányban oszlik el, mindegyik esetében legalább 0,2 Bsá érték tartalék marad.

- Vt-V Lipótváros $5,25(3,75+1,5) > \text{B-LKÉSZ alapján } 3,55 \checkmark$
- Vt-V Északi-Belváros $6,5(4,5+2,0) > \text{B-LKÉSZ alapján } 4,03 \checkmark$
- Vt-V Déli-Belváros $6,0(4,25+1,75) > \text{B-LKÉSZ alapján } 3,83 \checkmark$
- K-Hon $5,5(4,5+1,0) > \text{B-LKÉSZ alapján } 3,76 \checkmark$

A térképen jelzett szintterületi mutató értékek természetesen a teljes kerületre készült FRSZ-nek való megfelelés igazolására szolgáló elemzést mutatják, nem jelentik azt, hogy a konkrét épületek tervezése folyamán a térképen megadott értéket kellene figyelembe venni, azok nagyságrendként értelmezhetők.

2.6. PARKOLÁSI SZINTTERÜLETEK BECSLÉSE

Elvi kiindulás A parkolási szintterületi mutató területfelhasználási egységre vonatkozó nagyságát ténylegesen az általános szintterületi növekmény arányához kellene csak igazítani, ahogy maga az FRSZ is hasonló feltételezésből és becslésből indult ki a paraméterek általános érvényű – konkrét területtől lényegében független – megállapításánál, mivel nem tette lehetővé, hogy minden telken az igény szerinti parkoló férőhellyel lehessen számolni.

A parkolás céljára az FRSZ-ben adott parkolási sűrűségi érték a következőképpen alakul:

- Vt-V Lipótváros **5,25 (3,75+1,5)**
- Vt-V Északi-Belváros **6,5 (4,5+2,0)**
- Vt-V Déli belváros **6,0 (4,25+1,75)**
- K-Hon **5,5 (4,5+1,0)**

A parkolási szintterületi mutató mind a négy építési övezetben azonos: 3,0 értékkel szerepel a B-LKÉSZ rendeletben. Ez alapvetően egy-egy telek beépítésénél három teljesértékű garázsszint létrehozását teszi lehetővé. A jelentős védett épületállomány esetén az utólagosan létrehozható három-három parkolósínt nem várható minden egyes telek esetében. A biztosítandó parkolósíntterület elegendő kellene, hogy legyen az egyes telkek többlet parkolóigényének kielégítésére. Ennek ellenére a számítás minden telek esetében a várható megtartása (védett / nem védett) függvényében tesz különbséget a következők szerint, és az elképzelhető, de paraméterében limitált értékkel számol.

Védett épület A védett épületek esetén reálisan legfeljebb a pinceszinttel és legfeljebb egy további alápincézéssel lehetne számolni, ami nagyságrendileg 2,0-es mutatót jelentene telkenként. Ebbe belefér az is, ha egy-egy esetben nagyobb garázsszint létesül.

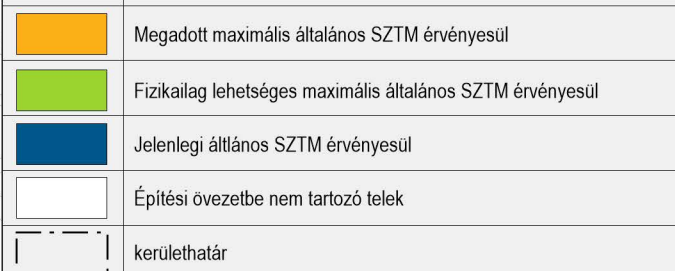
Nem védett épület Számolni lehet az épület elbontásával is, és ennek megfelelően a legfeljebb 3,0-as parkolási szintterület létrehozásával. A nem védett épületek közé tartoznak jellemzően a többszintes mélygarázzsal rendelkező utóbbi 50 évben létesített épületek is, melyek esetében ez a figyelembevétel megfelel, külön kimutatásuk nem indokolt.

A fentiek alapján számolva a következő eredményre jutunk.

TERFEL EGYSÉG	FRSZ ALAPADATOK			ÉPÍTÉSI TELKEK TERÜLETE ÖSSZESEN	VÉDETT ÉPÜLET ESETÉN		NEM VÉDETT		LÉTESÍTHETŐ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET ÖSSZESEN			FRSZ TARTALÉK
	TERÜLET	FRSZ SZERINTI BSP	LÉTESÍTHETŐ PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		számításba vett parkolósínt száma	TELEK TERÜLET	számításba vett parkolósínt száma	TELEK TERÜLET	VÉDETT ÉPÜLET ESETÉN	NEM VÉDETT ÉPÜLET/ÜRES TELEK ESETÉN	MINDÖSSZESEN	
VT-V LIPÓTVÁROS	857 932	1,50	1 286 899	569 761	2,00	514 078	3,00	55 683	1 028 156	167 049	1 195 205	91 694
VT-V ÉSZAKI-BELVÁROS	371 811	2,00	743 623	272 138	2,00	227 468	3,00	44 670	454 936	134 010	588 946	154 677
VT-V DÉLI BELVÁROS	340 186	1,75	595 325	264 508	2,00	245 678	3,00	18 830	491 356	56 490	547 846	47 479
K-HON	27 145	1,00	27 145	20 282	1,25	9 908	1,25	10 374	12 385	12 968	25 353	1 793

A táblázat szerint – még az épületállományt tekintve is jelentős többlettel számolva – további tartalék adódik az FRSZ lehetőségéhez képest, tehát a **paraméterek megfelelnek**.

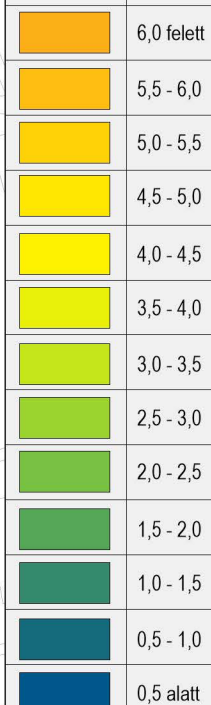
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



 URBAN-ART STÚDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257	rajzszám	képfék
	M = 1 : 8 . 0 0 0	
tervező megnevezése		
BECSÜLT ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MATATÓ SZÁMÍTÁSI MÓDJAINAK TIPIZÁLÁSA 		
Kezeli az állami alapadatok felhasználásával tervezési fázis		
javaslat		dátum 2019. 04. 07

vezető tervező	tervező	tervező	tervező	tervező	tervező	gis
Lazkay Krisztina	Szuczka Levente	Vasárhelyi Kinga	Tarr-Sipos Zsuzsa	Fintna Máttyás	Gyimesi Levente	Krébesz András
TT/1 01-1455	TT 01-6111	TT 01-3723	TT 13-1481			

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Építési övezetbe nem tartozó telek

kerülethatár

 URBANIZÁCIÓS STÚDIÓ KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL.: +361 242 2057, +361 242 2257		rajzsám	lépték M = 1 : 8 . 0 0 0			
tervező megnevezése						
SZABÁLYOZÁS ALAPJÁN LÉTESÜLŐ BECSÜLT ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ						
Készült az alábbi alapadatok felhasználásával tervezési fázis				dátum 2019. 04. 07		
javaslat						
vezető tervező	tervező	tervező	tervező	tervező	tervező	gis
Liszky Krisztina	Szuccza Levente	Vásárhelyi Kinga	Tarr-Sipos Zsuzsa	Fintha Mátys	Gyimesi Levente	Krébesz András
TT/1 01-1455	TT 01-6111	TT 01-3723	TT 13-1481			