



**BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2010. november 25-ei ülésére

Tárgy: Határozati javaslat Szabályozási terv készíttetésére a Városligeti fasor – Bajza utca – Benczúr utca – Dózsa György út által határolt területre

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Árkádia Ingatlanforgalmazási és Építő Kft. (1068 Budapest, Városligeti fasor 44.) mint a Városligeti fasor 44. szám (hrsz: 29726) alatti ingatlan tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tulajdonában lévő ingatlant sorolják át más építési keretövezetbe.

A kérést több okból is érdemes vizsgálat tárgyává tenni, viszont a jelenleg is folyamatban lévő építési szabályzat felülvizsgálatnak a kereteibe már nem illeszthető be az igény. Nem illeszthető, mert egyrészt annak egyik alapvetése az volt, hogy abban övezeti átsorolásra, illetve az alapvető beépítési paraméterek megváltoztatására nem kerül sor, másrészt, mert ezzel a már elkészült rendelettervezet egyeztetési folyamatát az előkészítő munkarészekről – azaz a legelejéről – kellene újra kezdeni.

Az Árkádia Ingatlanforgalmazási és Építő Kft. a jelenlegi L3 építési keretövezetből L1 építési keretövezetbe kéri az ingatlana körüli tömbök átsorolását. A beérkezett kérés megfontolandó, mert abban a kezdeményezőnek igaza van, hogy a birtokában lévő telek, és ami ennél sokkal lényegesebb, a felsorolt két tömb teljes egésze alapvetően nem lakóövezetként funkcionál és az ott meglévő épületállomány zöme főbb paramétereiben meghaladja a jelenlegi övezeti előírások kereteit. Nem tekinthető viszont megalapozottnak a kérés abban a tekintetben, hogy a terület alapvetően nem lakójelleggel bíró tömböket foglal magába, így nem is lakóövezetként kéne újradefiniálni a területet. Kéréséről azért is szükséges dönteni, mert településrendezési eszközt csak az Önkormányzat készíttethet, ugyanakkor a saját tulajdonával kapcsolatosan a mindenkorai tulajdonos joggal tehet a településrendezés körébe tartozó észrevételt.

Természetesen egy kérelmező, különösen egy potenciális beruházó elvárásai nem feltétlenül esnek egybe az adott területre vonatkozatható települési, településrészi érdekekkel, így a megalapozó vizsgálatok hivatottak megállapítani, hogy az adott terület tényleges szerepe mire

teszi alkalmassá az ott lévő ingatlanokat, mennyiben illeszkedik ez a település fejlesztési koncepciójába, és hogy ehhez milyen szabályozási elemek rendelkeznek. Így jelen esetben a kérelmező által javasolt L1 (nagyvárosias zártos lakóterület) helyett sokkal inkább egy VK (kiemelt városközponti terület) vagy I (intézményi), IZ (jelentős zöldfelületi intézményi övezet) meghatározása volna célszerű, ami a területen kialakult beépítés, a nagytömegű, szabadon álló, villaszerű épületek és a viszonylag magas zöldfelületi arány megőrződését és az ehhez való illeszkedést tudja a jövőt illetően is előírni.

Egy szabályozási terv elkészíttetése azonban nem kis összeg, jelen esetben a hozzávetőleg 100.000 m²-es területre mintegy bruttó **5-7 millió** forintba tehető. A kérelmező a tervekészíttetés költségeinek vállalását illetően nem nyilatkozott megkeresésében, míg a főépítéssel lefolytatott telefonos és személyes megbeszélései során azt leginkább elhárítani kívánta magától.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § szakasza szerint a települési önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval, melyben a felek rendelkezhetnek úgy, hogy a cél megvalósítója átvállalhatja a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozását. Ehhez szükséges továbbá, hogy a szerződés alapjául készüljön egy a cél megvalósítója által készített tanulmányterv. Mindezek alapján az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a cél megvalósítójának kezdeményezésére az általa készített tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

Az újra szabályoztatni kívánt terület jelenlegi használatával kapcsolatosan megállapítható, hogy az nem lehetetlenül el a jelenlegi övezeti besorolás mellett sem, továbbá a jelenlegi magas átlagos beépítettség minden egyes ingatlanra való kivetítése sem a településrész érdekét szolgáló cél. A jelenleg fennálló állapotok is oly régóta figyelhetők meg a területen belül, hogy csak tájékozatlan (vagy igen jelentős érdekérvényesítő erővel rendelkező) ingatlanvásárló vélhette azt, hogy a terület jelentősebb beépítése a jövőben elképzelhető.

A területen belül tehát továbbra sem javasolt cél a legnagyobb megengedett beépítettség 40 %-ot meghaladó és a legkisebb zöldfelület 50 % alatti mértéke, mint ahogyan a terepszint feletti beépítésre számított szintterületi mutatót sem javasolt a 2,5 esetleg 3,0 m²/m² érték fölé felvinni.

A fentiek ismeretében kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatba foglalt feltételekkel támogassa a határozati javaslatot!

Határozati javaslatok:

1. sz. határozati javaslat

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete szabályozási tervet készített és kezdeményezi a Fővárosi Szabályozási Keretterv területre vonatkozó övezeti besorolásának módosítását a Városligeti fasor – Bajza utca – Benczúr utca – Dózsa György út által határolt területre a következő feltételek teljesülése esetén:

- a)** a cél megvalósítója – saját költségén – tanulmánytervet készített,
- b)** a cél megvalósítója és a települési önkormányzat a tanulmánytervben rögzített, általa is elfogadhatónak tartott célok megvalósítására településrendezési szerződést kötnek, melyben a cél megvalósítója átvállalja a településrendezési tervek elkészíttetése, a helyi építési szabályzat – egyeztetett program alapján történő – szükséges mértékű módosítása, valamint a felmerülő egyéb járulékos eljárási költségek finanszírozását.

A fentek alapján az önkormányzat a szerződésben vállalja, hogy szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítja.

Megbízta továbbá a polgármestert, hogy a tanulmányterv birtokában dolgoztassa ki a készítendő szabályozási terv egyeztetett programját és a településrendezési szerződés tervezetét.

Határidő: 2010. december 31.

Felelős: Hassay Zsófia polgármester

Budapest, 2010. november 03.


Előterjesztő: Hassay Zsófia polgármester

Melléletek: Árkádia Ingatlanforgalmazási és Építő Kft. F/219/2010.
ikt. sz. levele – 1. sz. melléklet
A BVKSZ releváns kivonata – 2. sz. melléklet

A határozati javaslat elfogadásához az SzMSz szerint „**egyszerű többség**” szükséges.

Az előterjesztést készítette:

Bene Attila
főépítész

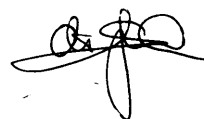


Az előterjesztést tárgyalja:

- Jogi Bizottság
- Pénzügyi Bizottság
- Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság

Törvényességi szempontból látta:

.....



ÁRKÁDIA

Ingatlanforgalmazási és Építő Kft

2010 JÜN 07

F/219/2010

Budapest Főváros VI. kerület Polgármesteri Hivatal
Verók István polgármester részére
1395 Budapest, Pf. 409.

ikt.szám: Á-1418/2010.05.28

Másolatban kapják:

1. Bene Attila MBA, Budapest Főváros VI. kerületi Főépítész Iroda - főépítész

Tárgy: Városligeti fasor 44. szám alatti épület L1-es övezetbe történő visszasorolása

Tisztelt Polgármester Úr!

2010. április 8-án 942/2010 iktatószámmal megkeresést intéztünk Önhöz a tárgyi ügyben, valamint 2010. április 19-én Bene Attilával, Budapest Főváros VI. kerületi főépítész úrral egyeztetést tartottunk a 1068 Budapest, Városligeti fasor 44. szám alatti épület, tévesen L3-as övezetbe sorolt L1-es övezetbe történő visszasorolása érdekében.

Mellékelten csatoljuk Borsné Szentpétery Judit városrendező ny. főépítész, Jánossy Péter Sámuel, Ybl díjas okleveles építész, Sajti Zsuzsanna építész szakvéleményét (**1. sz. melléklet**), melynek alapján kérjük a Liszikai Krisztina okleveles építészmérnök által készített VI. kerületi szabályozási terv felülvizsgálatát, valamint a szabályozási előírások korszerűsítésével egy időben a 1068 Budapest, Városligeti fasor 44. szám, 29726 hrsz. alatti 4300 nm földterületen található, 2045 nm összalapterületű ingatlant a valós állapotnak megfelelően, városrendezési, homlokzatmagassági és beépítési szempontból L1-es övezetbe visszasorolni szíveskedjen a jelenlegi téves, L3-as övezetből.

További indokként előadni kívánjuk, hogy ugyanilyen szakmailag értelmezhetetlen helyzetben van a szomszédos 1068 Budapest, Városligeti fasor 42/A szám alatti, illetve a Városligeti fasor 40. szám alatt található irodaházak, ugyanis a Mérték Kft. által 2000-ben készített rendezési terv szakmai szempontból erősen megkérdőjelezhető módon csak és kizárólag a Dózsa György út 84. szám alatti, valamint a Városligeti fasor 46-48. szám alatti szakszervezeti területekkel foglalkozott, illetve a tervezési terület határát csak a szakszervezeti telekingatlanok tulajdoni határáig terjesztették ki.

Tisztában vagyunk azzal, hogy bár az L1-es övezeti besorolás sem fedi teljes egészében a saját tulajdonunkat képező Városligeti fasor 44. szám, illetve a szomszédos két épület tényleges funkcióját – mind a három irodaházként működik –, de mind a **tényleges** párkány magasság, mind az L1-es övezetre vonatkozó egyéb előírás építési és városképi szempontból ezen övezeti előírás peremfeltételeinek felel meg.

De semmiképpen sem a tévesen jelölt L3-as övezeti besorolásnak.

Esetünkben ez a tévedés ténylegesen azt jelenti és olyan vállalhatatlan károkat, értelmezhetetlen költségeket okoz, hogy a 2010-ben elhatározott tetőkazán építéshez – bár sem az épület kontúrja, sem a külső megjelenése egy millimétert sem változik - azért nem



ARKADIA

Ingyanforgalmazási és Építő Kft

Esetünkben ez a tévedés ténylegesen azt jelenti és olyan vállalhatatlan károkat, értelmetlen költségeket okoz, hogy a 2010-ben elhatározott tetőkazán építéshez – bár sem az épület kontúrja, sem a külső megjelenése egy millimétert sem változik - azért nem tudjuk be sem nyújtani az építési engedélyezési kérelmet, mert a tényleges kb. 23 méter magasság több, mint a duplájával meghaladja az L3-as övezetre vonatkozó maximális értéket.

Ez nyilvánvalóan nonszensz.

Kérjük az igen Tisztelt főépítész urat, az általunk elkészített szakvélemények alapján az övezeti besorolást a tényleges állapotnak megfelelőre visszamódosítani szíveskedjen, illetve ilyen irányú tervezői megbízással egészítse ki Lisztkai Krisztina vezető tervező feladatát, hiszen mindössze egy több évtizede téves állapot rehabilitásáról, egy súlyos szakmai hiba kijavításáról és a tulajdonosokat ért érdeksérelmek megszüntetéséről van szó, s ehhez az ingatlan többségi tulajdonosai partnerek minden ésszerű, szakmailag indokolt anyag elkészítésében és finanszírozásában.

Budapest, 2010. május 28.

Kiváló tisztelettel

Kvak Emil
ügyvezető igazgató

**ARKADIA KFT**
1046 Budapest, Homoktövis u. 8.
Adószám: 10246533-2-41
1.

Városrendezési szakvélemény

a 1068 Budapest, Városligeti fasor 44. szám,
29726 hrsz. alatti ingatlan L1-es övezetbe történő átsorolásáról

1. Sajti Zsuzsanna, Jánossy Péter Sámuel, Borsné Szentpétery Judit építészek megbízást kaptak az Árkádia Kft., mint a tárgyi ingatlan többségi tulajdonosától, hogy a jelenleg készítés alatt álló szabályozási terv előírásait vizsgálják meg és tegyenek javaslatot a tárgyi ingatlant L1-es övezetbe való átsorolására.
2. Tervezők megállapítják, hogy a tárgyi épület 1927-ben épült, eredetileg irodaházként és az óta változatlan formában ténylegesen irodaházként funkcionál.
Az évek során sem a telken, sem az épületen nem történtek olyan, építészeti beavatkozások, melyek az épület műszaki paramétereit, funkcióját, városépítészeti státuszát bármilyen irányban megváltoztatták volna.
3. Tervezők megállapítják, hogy a Benczúr utca - Dózsa György út – Városligeti fasor és Benczúr köz által határolt tömbben az elmúlt évtizedekben számottevő beavatkozás a Dózsa György MSZOSZ székháza helyén megépült ING épületen és a Városligeti fasor-Dózsa György út sarkán álló székház felújításán kívül nem volt. 2009. január 20.-án tárgyi ingatlan tulajdonosa - a tételes alátámasztó dokumentáció, épület-, és utcaképi fotók egyidejű átadásával - kérelemmel fordult a szabályozási terv készítője felé, hogy a szabályozás során a szabályos egyeztetést végezze el, ill. az L3-as övezet előírásait vesse össze az ingatlan adottságaival. Tulajdonos javaslatot tett az L1-es övezetbe való átsorolásra.
4. Az átsorolást az is indokoltá teszi, hogy az épülettulajdonosok építés engedélyt szeretnének kérni új kazánház kialakítására. A jelenlegi több mint 50 éves energiatároló és környezetszennyező, a meglévő pincében kialakított kazánházat meg kívánják szüntetni és egy új tetőkazánt kívánnak építeni, a toldalékepületként megépített liftet korszerűsíteni, mely korszerűsítés csak a liftház egyidejű átépítésével valósulhat meg.
A jelenlegi KSZT tervezetben szereplő L3-as övezeti besorolás előírásai alapján semmilyen építési engedély iránti kérelem sem nyújtható be. Az előírt épületmagasság a fele a meglévőnek.
5. A városrendezési és városszerkezeti elemzés alapján megállapítást nyert, hogy a KSZT tervezetben javasolt szabályozás – L3 – teljesen megakadályozza a tömb egyetlen nagyobb 4.300 m²-es telkén a bővítést.
Ugyanez vonatkozik a szomszédos a Városligeti fasor 40. és 42/a szám alatti épületekre is. A Magyar Katolikus Püspöki Konferencia tulajdonában áll ingatlan ugyanígy el van lehetetlenítve bármilyen korszerűsítés vagy fejlesztés esetén.
Az övezeti előírások szerint a beépítési százalék, a bruttó szintterületi mutató, a meglévő épület adottságai alapján nem tesz lehetővé további bővítést. A területen meglévő húsz méternél magasabb épületek közé 12,5 m-es magasságot engedélyez, ezzel megbontva a kialakult utca képet.
6. A KSZT a vonatkozó övezeti besorolás az újonnan kialakítható telek nagyságát minimálisan 4000m²-ben határozza meg, noha egyedül a tárgyi ingatlan rendelkezik ekkora területtel és a szomszédai 2000m² körüliek. A homlokzati átlagmagasság

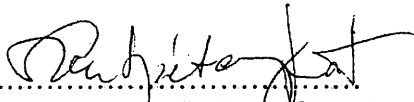
vonatkozásában 12,5 m-t ír elő a KSZT tervezet, noha a tömbben lévő épületek zöme, így az adott ingatlan szomszédjai is az előírt magasság kétszeresét teszik ki.

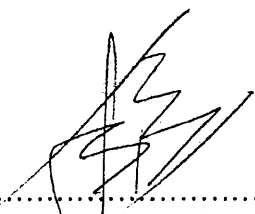
7. A szakvélemény készítése során kiderült és egyértelművé vált, hogy az ING épület övezeti besorolását L1-es övezetté alakították. Az ING hétszintes épülettömb 4-es szintterületi mutatóját csak úgy tudta teljesíteni a holland építész, hogy egy idegen ingatlan, nevezetesen a hrsz 29727 számút is belevette számításába, amely szabálytalan, hiszen csak a saját telek adatait vehette volna figyelembe.
8. A Városligeti fasor 44. szám alatti Tulajdonosok a fentiekhez hasonló kivételezést, a szabályzat negligálását természetesen nem kívánják, sőt kifejezetten akaratosak, hogy minden a leghatalmasabban, a törvények, és építési előírások betartásával oldódjon meg, ezért fordultak a KSZT felülvizsgálatát végző városrendező tervezőhöz több mint egy éve és ezért kérték fel tárgyi városrendezési szakvélemény elkészítésére.
9. Szakmailag városrendezési, városképi, városszerkezeti, közlekedési, infrastrukturális, demográfiai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatok nélkül megállapítható, hogy éppen jelen, elfogadás folyamatában lévő KSZT-ben nyílik lehetőség a keretövezeten belüli övezet módosításra.
10. Megállapítható, hogy az ING épülethez készített **KSZT területi lehatárolása, övezeti besorolásai szabálytalanok. Szabályozási tervet egy teljes területszerkezeti egységre, építési tömbre kell készíteni és tömbön belül lehetőség szerint azonos építési jogot kell biztosítani. A KSZT készítése során a szabályozás által érintett valamennyi ingatlan tulajdonosával egyeztetési kötelezettség áll fenn.** Jelen tervezési folyamatban - a tulajdonos kérelme ellenére - erre nem került sor.

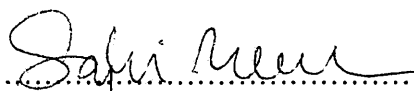
Összefoglalva megállapítható, hogy jelen szabályozás során a területi egység kialakítása, az azonos jogok biztosításának, ill. az előzetes egyeztetés elmaradásának okán szabálytalanság, és méltánytalanság valósult meg. Az FSZKT-ban lévő övezeti besorolás nem felel meg a valóságnak. Az „L3”-as övezeti besorolás alapvetően nem felel meg a tényleges városépítészeti struktúrának. Hosszútávon az FSZKT felülvizsgálata során kell helyre tenni a tényleges állapotnak megfelelő övezeti besorolást a Fővárosi Testület jóváhagyásával.

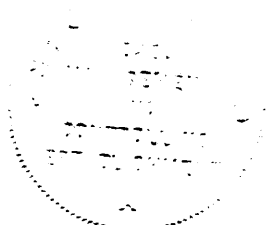
A KSZT felülvizsgálata során mind a Városligeti fasor 40, mind a Városligeti fasor 42/a, ill. a Városligeti fasor 44. szám alatti ingatlanok – **a tényleges állapotnak megfelelően** – L1-es övezetbe sorolása indokolt.

Budapest, 2010. április 27.


.....
Borsné Szentpétery Judit ny./főépítész
TT1-01/0705, É1-01/0705


.....
Jánossy Péter Sámuel építészmérnök
E1-01-0172/05


.....
Sajti Zsuzsanna építész, műemléki szakmérnök



2. számú melléklet

47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet

a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról

L1 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

27. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető területe.

(2) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg, melynek legnagyobb bruttó szintterületét KSZT határozza meg. Önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkciójú épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

a) elsősorban a terepszint alatt és/vagy

b) a földszinti, illetve első emeleti szinti teremgarázsban kell megoldani.

(5) A keretövezet területén megengedett önálló funkciójú parkolóház, illetve azzal kombinált, a keretövezetben megengedett más funkciójú épület elhelyezése is, melynek szintterületi mutatóját a KVSZ-ben kell meghatározni.

(6) A jellemzően zárt udvaros beépítésű területeken a keretövezet általános határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:

a) intézményi építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik,

b) KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

A keretövezet további általános szabályozási mutatói - a zöldfelületi arány kivételével - ebben az esetben sem léphetők túl.

Keretes beépítés esetén a beépítési paramétereket a KSZT határozza meg a 18. § előírásai szerint.

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket - az (5)-(7) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - az 1. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

1. számú táblázat

	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
L1	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
ált. határértékek	-	-	80	5,0	15	-	-

L3 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

30. § (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosias sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben a hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú beépítés is megengedett.

(2) A hézagosan zárt sorú vagy a zárt sorú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak KSZT alapján lehet. A KVSZ, illetőleg KSZT előírhatja a hézagosan zárt sorú beépítési módnál sziluettkép vagy tömegvázlat készítését egy meghatározott utcaképre vonatkozóan.

(3) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1500 m²-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a keretövezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben már meglévő és megmaradó beépítés esetén önálló funkciójú épületként csak járműtároló létesíthető, ha azt a KVSZ megengedi.

(6) Járműtároló elhelyezése telken belül a 24. § (8) bekezdése figyelembevételével:

a) a fő rendeltetés szerinti épületben,

b) önálló épületben a KVSZ-ben meghatározott módon és feltételekkel,

c) önálló terepszint alatti építményben lehetséges.

(7) A már hézagosan zárt sorúan vagy zárt sorúan beépült területen kialakulnak tekinthető állapot esetén, ahol az általános határértéktől való eltérés szükségessé válik, a beépítés szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (7) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 4. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

4. számú táblázat

	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
L3	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
Pesten	-	-	30	1,2	55	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
alapintézményi övezet képzése esetén	-	-	40	1,5	35	-	-

Vegyes: településközponti és központi területek (VK, I, IZ) általános előírásai

Funkció, építmények

36. § (1) A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

(2) A vegyes területek a következők:

- a) településközponti területek; városközponti területek - (VK keretövezet),
- b) központi vegyes területek, melyek
 - ba) intézményi területek - (I keretövezet),
 - bb) jelentős zöldfelületű intézményi területek - (IZ keretövezet).

(3) A vegyes területeken:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- j) a keretövezetben maximált értékben meghatározottnál nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,

k) lakóépületek,

l) parkolóházak,

valamint az a)-l) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

(4) A vegyes területeken önálló

a) ipari épületet,

b) raktárépületet

elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az intézményi területeken a melléképítmények közül:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,
- e) napkollektor,
- f) kerti épített tűzrakóhely,
- g) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
- h) folyadék- és gáztároló,
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

VK Városközponti területek

39. § (1) A keretövezet a vegyes területek országos vagy városi jelentőségű közösségi építményeket tömörítő városközponti, városrész-, mellék-, illetve kerületközponti része, ahol többlakásos lakóépületek és egyéb gazdasági célú építmények helyezhetők el.

(2) A VK keretövezet FSZKT-ben lehatárolt azon területein, ahol elő van írva a lakódominancia megőrzése, a KVSZ-ben a lehatárolt terület egészére vonatkozóan biztosítani kell, hogy a jellemző használati mód az FSZKT-ben meghatározott arányban a lakófunkció legyen. A meghatározott arány telektömbökre vagy a lehatárolt terület egészére vonatkozóan is biztosítható.

(3) A (2) bekezdés szerinti lakódominancia megőrzését a kerületi településrendezési tervek kidolgozása során:

a) a KVSZ-ben és KSZT-ben meghatározott módon, vagy

b) a KVSZ-ben e célból létrehozott önálló építési övezet alkalmazásával kell biztosítani.

(4) A (3) bekezdés b) pont szerinti építési övezetek meghatározásánál jellemzően lakófunkciójú használati módúnak kell tekinteni az épületet, ha szálláshely-szolgáltató épület kerül elhelyezésre, vagy ha a lakóépületben intézményi funkció csak a pinceszinten, a földszinten, az első emeleti szinten létesül.

(5) A városközpont keretövezet területén a KVSZ-ben meg lehet határozni a földszinti, I-II. emeleti és pinceszinti funkciók körét, az intézményi és lakófunkciók területi arányát.

(6) A keretövezetben jellemzően:

a) zárt sorú,

b) szabadonálló, vegyes (zárt sorú és szabadonálló) beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

(7) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad. Meglévő épület használati módjának megváltoztatása, illetve foghíjteleknek minősülő üres telek beépítése esetén a KVSZ előírhatja KSZT kötelező készítését.

(8) A főváros pesti oldalán, a Hungária körutat érintő, illetve attól kívül eső területeken, valamint a budai oldalon az I. kerület kivételével, a városközponti keretövezetbe tartozó egybefüggő területek egészére kell a KSZT-t készíteni, melynek módosítása tömbönként is lehetséges.

(9) A KVSZ-ben a keretövezet egyes területeire vonatkozóan előírható, hogy a KSZT alátámasztó munkarésze sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmazzon.

(10) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb:

a) 15 000 m²,

b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.

(11) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.

Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.

A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mértékét 0,5-del növelheti.

(12) A keretövezetben a vegyes területeken egyébként megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(13) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.

(14) Pesten a Hungária körutat érintő, Budán a Margit körutat és Krisztina körutat érintő, illetve azokon kívül eső VK keretövezetbe sorolt területeken meghatározható olyan építési övezet, amelynek területén a KVSZ meghatározott arányban lehetővé teheti a felszíni parkolást is.

(15) Zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

A keretövezet további általános keretszabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl.

(16) Speciális intézményi építési övezet meghatározásával megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, azonban az általános szabályozási mutatók ebben az esetben sem léphetők túl.

(17) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (11) és a (15)-(16) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 10. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

10. számú táblázat

VK	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékei</i>							
ált. határértékek	-	20 000	80	5,5	-	-	-

I Intézményterületek

40. § (1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

(2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.

(3) A keretövezet területére vonatkozóan a KVSZ előírhatja, hogy a KSZT alátámasztó munkarészének sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmaznia kell.

(4) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.

Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.

A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 0,5-del növelheti.

(5) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb

a) 15 000 m²,

b) 300 m-es körzetben kötöttpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.

(6) A keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

(7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt oldandó meg a 6. § előírásainak figyelembevételével.

(8) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.

(9) Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.

(10) A keretövezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:

a) zárt sorú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen speciális építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;

b) zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl;

c) vegyes, illetőleg zárt sorú beépítési mód szerint meghatározott építési övezetek esetében a beépítés mértékét a KSZT határozza meg;

d) sportlétesítmények, piacok, vásárcsarnokok területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében a 11. számú táblázatot figyelmen kívül lehet hagyni, a beépítés paramétereit KSZT határozza meg.

(11) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (9)-(10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

11. számú táblázat

	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
I	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
ált. határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-

IZ Jelentős zöldfelületű intézményterületek

41. § (1) A keretövezet a vegyes területek szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető:

a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve
 b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

(2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján és a keretövezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

(3) A keretövezet területén nem helyezhető el:

- a) 1500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- b) nagykereskedelmi létesítmény,
- c) üzemanyag-töltő állomás.

(5) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) a terepszinten fásított parkolóban vagy
- b) a terepszint alatt, vagy
- c) az épületben kell megoldani.

(6) A keretövezet egybefüggő területén - kivéve lakásfunkció elhelyezése esetén - megengedhető a tömbök vagy telkek kialakításánál intézményi építési övezet és a közkert vagy közpark övezetek együttes alkalmazása is, amennyiben az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan a keretövezet általános keretszabályozási határértékei betarthatók.

(9) A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25%-ot, és a szintterületi mutatóját, az 1 m²/ m²-t.

(10) A keretövezet területén az építési övezeteket a (4), (7), (8), (9) bekezdésekben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével - kell meghatározni.

12. számú táblázat

	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
IZ	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény magassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
ált. határértékek	-	-	35	2,4	50	-	-