

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § -a szerinti partnerségi egyeztetés során érkezett kérelmek és válaszok

1. Schiller Opel

(Ügyiratszám:)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
1.1.	<p>A nemrégiben Önöktől megvásárolt Budapest IV. kerület, Váci út menti, 76485/88 hrsz-ú ingatlan („Ingatlan”) érintő fejlesztésekkel kapcsolatban az alábbi kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz, és kérem szíves együttműködését az ügyben.</p> <p>Az Ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési terv felülvizsgálata jelenleg is zajlik. Mindeközben az Ingatlan adásvételét követően megkezdtük a fejlesztési elképzeléseink részletes meghatározását és a konkrét beruházás tervezetét. Reményeink szerint hamarosan szinte teljes cégcsoportunk és tevékenységünket erre a központi bázisra költözhetsz. Számos korábbi bizonytalanságot sikerült tisztáznunk, azonban távlati elképzeléseink teljeskörű megvalósítása érdekében a tervezett szabályozási terv jelenlegitől eltérő módosítását szeretnénk kérni, úgy mint:</p> <p>KÉSZ 2017-12-14 tervezet Schiller módosító javaslat 2017-01-17: Övezeti és építési előírások III_kotet Ujpest Megyer kertvaros KESZ Jovahagyando munkaresz.pdf</p>	Döntést nem igényel.
1.2.	<p>1. sz 35. § (3) a-pont módosítását kérjük <i>„ A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet a Hunyadi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények, nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények és egyéb rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol</i> <i>a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75 %-án lehet kereskedelmi rendeltetés,”</i> Javaslat: a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 85 %-án lehet kereskedelmi rendeltetés, Indoklás: jövőben megváltozhat az épület funkciója: műhelyből hosszútávon kereskedelmi létesítmény válhat így az iroda funkció ~15% megtartása mellett kérjük 85%-ra történő módosítást.</p>	Elfogadásra javasolt.
1.3.	<p>2. sz 35. § (6) bekezdés törlését kérjük: <i>„Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható, kivétel a közcélú üzemanyagtöltő állomás funkció”</i> Indoklás: A Budapest közút által engedélyezett be és kihajtót szeretnénk létesíteni a Váci úton. Azért kérjük itt rögzíteni, ha váratlan ok folytán kicsúsznánk a hatályos KÉSZ alatti beadásból.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Az M0 gyűrű építésének részeként a 2x2 forgalmi sávra bővített Váci út kettős záróvonallal került kialakításra (a főútvonali szerepkörnek megfelelően ezzel lényegében tiltva a jelentős, önálló balra kanyarodó kapcsolatot is igénylő ingatlan kiszolgálást). A Szilas-patak utca, mint közlekedési infrastruktúra jelenleg nem létezik. A tervezési területen jelentős, összességében mintegy 100.000-130.000 m2 bruttó szintterületű fejlesztés valósítható meg.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>A főútvonal megfelelő szolgáltatási színvonalának fenntartása elengedhetetlen feltétele a kapcsolódó térség egészének jövőbeni fejlesztése szempontjából.</p> <p>A térségben összességében nagyon jelentős mértékű – a Duna menti területekkel együtt milliós nagyságrendű – beépítés megjelenése és működtetése lehetséges, amely csak oly módon biztosítható, ha a beépítés célforgalma a gyűjtő utak kiépített hálózatán a megfelelően kialakított csomópontokban éri el az egyetlen főúthálózati elemet, a Váci utat. Az egyéni igényeket szolgáló kapubeajtók, útsatlakozások a közösség egészének lehetőségeit csökkentenék.</p> <p>A fentieknek megfelelően a tervezési terület építési övezeteinek beépíthetősége a Szilas-patak utca érintett szakaszának és Váci úti csomópontjának (kanyarodó sáv) kiépítéséhez kapcsolódik a jóváhagyandó munkarészben, a Váci úttal határos építési övezetekben ezzel összhangban tiltásra került a közvetlen ingatlan kiszolgálás kialakíthatósága.</p> <p>A jelenlegi adottságok alapján egy Váci úti útsatlakozás létesítésére kiadott – jellemzően 1 éves időtartamra érvényes – kezelői hozzájárulás nincsen összhangban a közép és hosszú távú fejlődést koordináló, készülő településrendezési tervvel. (A 2018 januári tanulmányterv pedig nem rendelkezhet kezelői hozzájárulással 2018 januárjában).</p> <p>A Váci úti közvetlen kapcsolat tiltásának törlése csak akkor célszerű, ha a kerület vezetése már korábban elköteleződött ennek a felesleges (mivel a Szilaspatak-utcai jelzőlámpás csomópont nélkül amúgy is működésképtelen a tervezett telephely, ugyanis az M0 felől nem lehetne behajtani, a belváros felé pedig nem lehetne kihajtani) kapcsolatnak a kialakítására.</p>
1.4.	<p>3. sz 14.§ (2) bekezdés előírása alól övezeti kivételt kérünk: Előírás: Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet. Javaslat: A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezetben közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 35 %-a, de telkenként legfeljebb 50 m lehet. Indoklás: Váci út felé 5 garázkapu. Bekötő út felé 9. db 3-3,5 m széles kaput szándékozunk elhelyezni. Szilas patak még nem közterület, de azon az oldalon további 9 db kerül az épületbe.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Megjegyzendő, hogy a későbbiekben ezt az előírást a 2016. évi LXXIV. törvény a településképi védelméről alapján a településképi rendeletben javasolt szabályozni.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Jövőbeni bővítés miatt kérünk ezen igény feletti korlát meghatározást.	
1.5.	<p>4. sz 24.§ (4) Módosítási kérelem: Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni. Javaslat: Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni kivéve a gépjármű parkoló födém funkció esetén. Indoklás: Új szabályozás alatti engedélyezésnél a tervezett parkoló födém ~5000 m² felületű lenne, ennek a felének zöldtetővel való megvalósítása komoly anyagi vonzattal jár.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt. Az érintett övezetnél a kivétel megengedhető, azonban általánosan nem javasolt. A burkolt és beépített területek jelentős növekedése várható, ami a hősziget-intenzitás növekedéséhez, a csapadékvizek beszivárgásának csökkenéséhez vezet, mindez a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak lokális felerősödését vonja magával. Az extenzív (alacsony fenntartás igényű) zöldtető ezen hatások mérséklését célozza, így annak előírása indokolt.</p>
1.6.	<p>5. sz 31. §. (3) módosítása és övezeti kivételt : (3) Az építési övezetek területén a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület, b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet. Javaslat: (3) Az építési övezetek területén - amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület, b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet. (x) A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezetben nagykereskedelmi rendeltetésű, épület elhelyezhető. Indoklás: Hosszú távú koncepciónk kereskedelmi partnerink beszállítóink számára kereskedelmi épület építése mely intézményi funkciókat nem zavarva.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p>
1.7.	<p>6. sz 31§ (6) bekezdés alól övezeti kivételt kérünk: (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsiparkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni Javaslat:</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt. Az észrevétel alapján az előírás enyhítésre kerül, a személygépkocsiparkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>(X) A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsiparkoló a főrendeltetésű épületen belül, kívül, vagy terepszint alatti építményben is elhelyezhető.</p> <p><u>Indoklás:</u> épületéhez mérten kereskedelmi rendeltetésnél minden 20 m² 1 db parkolót kell létesíteni. A II. ütemben többszintes kereskedelmi épület 6000m² esetén kb 200 db parkolóval számolhatunk ami közlekedő utakkal egy hely 25 m² akkor 200x25*75%=5000m² 3750 m² parkoló háztármélygarázst jelent ami az épület méretéhez képest irreálisan sok a város ezen részén. Továbbá az övezetben kizárólag parkolásra fordítható szintterület 0,0-ra lett meghatározva</p>	
1.8.	<p>7. sz <u>10.§ (5) kérjük módosítani:</u> Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. <u>Javaslat:</u> Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre közcélú csapadékvíz elvezető rendszerbe. <u>Indoklás:</u> A csapadékvizet Szilas patakba szándékozunk bevezetni, a patakmedernek tudnia kell fogadni az intenzív terhelést is. Árvíz és nagy intenzitású csapadék együttes fellépése esetén átemelő szivattyúval juttatnánk ki a telekről a csapadék vizet.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Az előírás az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest főváros rendezési szabályzata 19. § (5) bekezdése alapján került előírásra. A csapadékvíz visszatartásának éppen az lenne a lényege, hogy ne terheljük a csapadékvizeket befogadót, legyen az vízfolyás, vagy csatorna. Árvíz és nagy intenzitású csapadék esetén számolni kell azzal, hogy egyrészt a Duna vissza fog duzzasztani, másrészt a patak nem biztos, hogy le tudja vezetni a keletkező, nagy intenzitású csapadék mennyiségét. Amennyiben ezt a megemelt szintet további csapadék mennyiségével terhelnénk, úgy esetlegesen a patak kiöntene. A csapadékvizek visszatartás érdekében javasolt tároló kiépítése. Továbbá felhívjuk a figyelmet, hogy csapadékvizek a befogadóba csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők.</p>
1.9.	<p>8. sz Támogatjuk a, VI-2 keretövezeti besorolást Támogatjuk a, 76485/103 a 76485/88 telekkel azonos övezetbe besorolását (Vi-2/IV-7/7). melyből a 76485/103 telek beépítési mutatóinak módosulása következik.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p>
1.10.	<p>Övezeti paraméterek</p>	<p>Részen elfogadásra javasolt. A KÉSZ tervezetben szereplő megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke megfelel a hatályos KSZT által biztosított építési paraméternek, annak növelése nem indokolt.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok																																																																																																																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Övezeti paraméterek</th> </tr> <tr> <th>Telek, öv. Inform</th> <th>Építési övezet jele</th> <th>Beépítési mód</th> <th>Telek pozíciója</th> <th>Kialakítható telek legkisebb területe (m²)</th> <th>Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)</th> <th colspan="2">Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</th> <th colspan="2">Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</th> <th colspan="2">Épületmagasság, P: Parkánymagasság (m)</th> <th>Zöldfelület legkisebb mértéke Építési övezet jele (%)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <th>Terepszint felett</th> <th>Terepszint alatt</th> <th>általános (szám)</th> <th>parkolásra fordítható többlet (szmp)</th> <th>min.</th> <th>max.</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>76485/88</td> <td>Schiller javaslat Vi-2-IV-7/7</td> <td>szabadonálló</td> <td></td> <td>3000</td> <td>30</td> <td>50</td> <td>70</td> <td>2,50</td> <td>0,5</td> <td>7,5</td> <td>18-P21</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>76485/88</td> <td>tervezett 2017-12-14 szabályzók Vi-2-IV-7/7</td> <td>szabadonálló</td> <td></td> <td>3000</td> <td>30</td> <td>45</td> <td>70</td> <td>2,50</td> <td>0,00</td> <td>7,5</td> <td>18-P21</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>76485/88</td> <td>Jelenlegi szabályzók Munkahelyi öv.</td> <td>Zártorú</td> <td></td> <td>3000</td> <td></td> <td>45</td> <td>70</td> <td>2,50</td> <td></td> <td>7,5</td> <td>19</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">A területben megtalálható hasonló paraméterek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>76485/88</td> <td>hatályos MIV-10</td> <td></td> <td></td> <td>3000</td> <td></td> <td>45</td> <td>70</td> <td>2,50</td> <td></td> <td>7,5</td> <td>19</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV. ker. tervezett DESZ</td> <td>Vi-1/1 (Z)</td> <td></td> <td></td> <td>2500</td> <td></td> <td>45</td> <td>60</td> <td>2,00</td> <td></td> <td>7,5</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>IV. kerületi meglévő öv</td> <td>Vi-1/1-3/2 (Z)</td> <td></td> <td></td> <td>800</td> <td></td> <td>65</td> <td>80</td> <td>3,00</td> <td></td> <td>P=11</td> <td>Párk= 14,5</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>IV. kerületi meglévő öv</td> <td>Vi-1/1-3/2 (Z) SÁROK</td> <td></td> <td></td> <td>1000</td> <td></td> <td>80</td> <td>100</td> <td>3,25</td> <td></td> <td>P=11</td> <td>P= 14,6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>tervezett 2017-12-14 szabályzók</td> <td>Vi-2/VI-7/1</td> <td></td> <td></td> <td>1000</td> <td></td> <td>50</td> <td>65</td> <td>2,50</td> <td>0,65</td> <td>6</td> <td>14,5</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. sorban a tulajdonos által javasolt paraméterek 2. sorban láthatóak a hatályos mutatók 3. sorban a frissen 2017-12-14.-én tárgyalt tervezet Szürkével megjelöltük a városrész más övezetének paraméterét melyet el szeretnénk érní. Terepszint felett a beépítés mértékének emelése 5 százalékkal. Parkolásra fordított szintterületi érték megállapítása 0,5 értékben. Zöldfelület mértéknek csökkentését kéri a tulajdonos a Vi-2-intézményi terület városias laza beépítésű terület felhasználási egység:be sorolt telket a hatályos Fővárosi településszerkezeti terv által meghatározott minimumát kéri azaz 25%-ot. Ennek indoka az autószerelő és szerviz valamint kereskedelmi tevékenység végzéséhez jelentős parkoló felületeket kell kialakítanunk, mely a jelenleg meghatározott 30%-án valamint a tervezett épület mérete nem elegendő.</p>	Övezeti paraméterek												Telek, öv. Inform	Építési övezet jele	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Parkánymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke Építési övezet jele (%)							Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szám)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		76485/88	Schiller javaslat Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	50	70	2,50	0,5	7,5	18-P21	25	76485/88	tervezett 2017-12-14 szabályzók Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,50	0,00	7,5	18-P21	30	76485/88	Jelenlegi szabályzók Munkahelyi öv.	Zártorú		3000		45	70	2,50		7,5	19	30	A területben megtalálható hasonló paraméterek												76485/88	hatályos MIV-10			3000		45	70	2,50		7,5	19	30	IV. ker. tervezett DESZ	Vi-1/1 (Z)			2500		45	60	2,00		7,5	20	20	IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/1-3/2 (Z)			800		65	80	3,00		P=11	Párk= 14,5	20	IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/1-3/2 (Z) SÁROK			1000		80	100	3,25		P=11	P= 14,6	10	tervezett 2017-12-14 szabályzók	Vi-2/VI-7/1			1000		50	65	2,50	0,65	6	14,5	35	<p>A parkolásra fordítható szintterületi mutató többlet 0,5 mértékben elfogadható, azonban az kizárólag terepszint alatt használható fel.</p> <p>A TSZT-ben meghatározott zöldfelületi átlagérték a teljes Vi-2 jelű területfelhasználási egységre vonatkozik, ami a zöldfelület mértékének 5%-os csökkentése esetén csak a szomszédos (Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezet paraméterének jelentős, 10%-os növelése esetén teljesülne. Az övezetben a hatályos KSZT-vel azonos, 30%-os legkisebb zöldfelületi arány különösen indokolt, figyelembe véve a terület jelenlegi zöldfelületi borítottságát, és a természetközeli területek közelségét. A telek zöldfelülete részben tetőkertként is kialakítható.</p>
Övezeti paraméterek																																																																																																																																																												
Telek, öv. Inform	Építési övezet jele	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Parkánymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke Építési övezet jele (%)																																																																																																																																																
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szám)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.																																																																																																																																																	
76485/88	Schiller javaslat Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	50	70	2,50	0,5	7,5	18-P21	25																																																																																																																																																
76485/88	tervezett 2017-12-14 szabályzók Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,50	0,00	7,5	18-P21	30																																																																																																																																																
76485/88	Jelenlegi szabályzók Munkahelyi öv.	Zártorú		3000		45	70	2,50		7,5	19	30																																																																																																																																																
A területben megtalálható hasonló paraméterek																																																																																																																																																												
76485/88	hatályos MIV-10			3000		45	70	2,50		7,5	19	30																																																																																																																																																
IV. ker. tervezett DESZ	Vi-1/1 (Z)			2500		45	60	2,00		7,5	20	20																																																																																																																																																
IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/1-3/2 (Z)			800		65	80	3,00		P=11	Párk= 14,5	20																																																																																																																																																
IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/1-3/2 (Z) SÁROK			1000		80	100	3,25		P=11	P= 14,6	10																																																																																																																																																
tervezett 2017-12-14 szabályzók	Vi-2/VI-7/1			1000		50	65	2,50	0,65	6	14,5	35																																																																																																																																																
1.11.	<p>Szabályozási terv előírások Javaslat: Kérjük a hrsz. 76485/88 telek estében Szilas patak menti 10 m szélességben megjelölt 'kötelező védőzöldsáv' elemmel jelölt terület, a telek telekhatár töréspontjától kelet felé eső részen 5m –es szélességben meghatározni. Mely nyomvonal, így párhuzamosan igazodna a patak mederhez. Válljuk a háromszintű növényállomány telepítését védő zöldsávban. Kérjük a rajz mellékelt szerinti módosítását.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. Figyelembe véve a Szilas-patak medrének jelenlegi és tervezett nyomvonalát, az észrevételben szereplő szakaszon a védőzöldsáv 6 m-re való csökkentése nem fogadható el – ez a szélesség minimálisan elegendő kettős fasor telepítéséhez.</p>																																																																																																																																																										

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Indoklás: A területen belsőközlekedő utat szándékozunk üzemeltetni az épület körül melyet a hatályos terv szerinti építési hely szélére tervezünk telepíteni. A hosszú távú koncepciónk a Bekötő út felőli oldalon egy kereskedelmi egység megépítése e-miatt kell az autós funkciójú épületet a Szilas patakhoz közel telepíteni. 3168_20170427_(Megalapozó-munakrészben)_megyer_kertvaros_keruleti_epitesi_melleklet.pdf 23. oldalán Szilas patakánál jelölt ökológiai hálózat részeként jelölt terület nem ~ 5 méterrel a telekhatáron kívül ér véget. A Váci úti oldalon. Az eddig el nem bontott épület vonalánál még távolabb helyezkedik el a telekhatártól. 27. oldalán ábrázolt zöldfolyosó pedig telek határon nem nyúlik be. Jelenlegi fák telekhatártól 2 m-nél nem nyúlnak jobban telek belseje felé.</p>	
1.12.	<p>A javaslat kidolgozásban részt vett: Fürstand János - építész tervező: megbízva a 76485/88 telekre tervezett épület tervesére, tárgyi javaslat véleményezésére. Hargitai Ádám - urbanista építészmérnök: megbízva a tárgyi javaslat elkészítésére Melléklet: Schiller szabályozási terv javaslat</p>	<p>Döntést nem igényel.</p>

Wintermantel Zsolt úr részére
Polgármester

Újpest Önkormányzat
1041 Budapest, István út 14.

Budapest, 2017-01-17

Tárgy: 76485/88 helyrajzi számú ingatlan fejlesztése Vi-2/IV-7/7 építési övezetben

Tisztelt Polgármester Úr!

A nemrégiben Önöktől megvásárolt Budapest IV. kerület, Váci út menti, 76485/88 hrsz-ú ingatlant („Ingatlan”) érintő fejlesztésekkel kapcsolatban az alábbi kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz, és kérem szíves együttműködését az ügyben.

Az Ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési terv felülvizsgálata jelenleg is zajlik. Mindeközben az Ingatlan adásvételét követően megkezdtük a fejlesztési elképzeléseink részletes meghatározását és a konkrét beruházás terveztetését. Reményeink szerint hamarosan szinte teljes cégcsoportunk és tevékenységünket erre a központi bázisra költözhet. Számos korábbi bizonytalanságot sikerült tisztáznunk, azonban távlati elképzeléseink teljeskörű megvalósítása érdekében a tervezett szabályozási terv jelenlegitől eltérő módosítását szeretnénk kérni, úgy mint:

KÉSZ 2017-12-14 tervezet Schiller módosító javaslat 2017-01-17:

Övezeti és építési előírások

III_kotet Újpest Megyer kertvaros KESZ Jovahagyando munkaresz.pdf

1. sz

35. § (3) a-pont módosítását kérjük

*„ A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet a Hunyadi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények, nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények és egyéb rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol*

a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75 %-án lehet kereskedelmi rendeltetés,”

Javaslat:

a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb **85 %-án** lehet kereskedelmi rendeltetés,

Indoklás: jövőben megváltozhat az épület funkciója: műhelyből hosszútávon kereskedelmi létesítmény válhat így az iroda funkció ~15% megtartása mellett kérjük 85%-ra történő módosítást.

2. sz

35. § (6) bekezdés törlését kérjük:

„Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható, kivétel a közcélú üzemanyagtöltő állomás funkció”

Indoklás: A **Budapest közút** által engedélyezett be és kihajtót szeretnénk létesíteni a Váci úton. Azért kérjük itt rögzíteni, ha váratlan ok folytán kicsúsznánk a hatályos KÉSZ alatti beadásból.

3. sz

14.§ (2) bekezdés előírása alól övezeti kivételt kérünk:

Előírás: Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

Javaslat: A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezetben közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 35 %-a, de telkenként legfeljebb 50 m lehet.

Indoklás: Váci út felé 5 garázkaput. Bekötő út felé 9. db 3-3,5 m széles kaput szándékozunk elhelyezni. Szilas patak még nem közreült te azon az oldalon további 9 db kerül az épületbe. Jövőbeni bővítés miatt kérünk ezen igény feletti korlát meghatározást.

4. sz

24.§ (4) Módosítási kérelem:

Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

Javaslat:

Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni **kivéve a gépjármű parkoló födém funkció esetén.**

Indoklás: Új szabályozás alatti engedélyezésnél a tervezett parkoló födém ~5000 m² felületű lenne, ennek a felének zöldtetővel való megvalósítása komoly anyagi vonzattal jár.

5. sz

31. §. (3) módosítása és övezeti kivételt :

(3) Az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
- b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

Javaslat:

(3) Az építési övezetek területén - **amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik**

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
- b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(x) A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezetben nagykereskedelmi rendeltetésű, épület elhelyezhető.

Indoklás: Hosszú távú koncepciónk kereskedelmi partnerink beszállítóink számára kereskedelmi épület építése mely intézményi funkciókat nem zavarna.

6. sz

31§ (6) bekezdés alól övezeti kivételt kérünk:

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsiparkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni

Javaslat:

(X) A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsiparkoló a főrendeltetésű épületen belül, **kívül**, vagy terepszint alatti építményben is elhelyezhető.

Indoklás: épületéhez mérten kereskedelmi rendeltetésnél minden 20 m² 1 db parkolót kell létesíteni. A II. ütemben többszintes kereskedelmi épület 6000m² esetén kb 200 db parkolóval számolhatunk ami közeledő utakkal egy hely 25 m² akkor 200x25*75%=5000m² 3750 m² parkoló házat- mélygarázst jelent ami az épület méretéhez képest irreálisan sok a város ezen részén. Továbbá az övezetben kizárólag parkolásra fordítható szintterület 0,0-ra lett meghatározva

7. sz

10.§ (5) kérjük módosítani:

Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

Javaslat:

Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre **közcélú csapadékvíz elvezető rendszerbe.**

Indoklás: A csapadékvizet Szilas patakba szándékozunk bevezetni, a patakmedernek tudnia kell fogadni az intenzív terhelést is. Árvíz és nagy intenzitású csapadék együttes fellépése estén átemelő szivattyúval juttatnánk ki a telekről a csapadék vizet.

8. sz

- Támogatjuk a, VI-2 keretövezeti besorolást
- Támogatjuk a, 76485/103 a 76485/88 telekkel azonos övezetbe besorolását (Vi-2/IV-7/7). melyből a 76485/103 telek beépítési mutatóinak módosulása következik.

Övezeti paraméterek

3352_20171214_(Jóváhagyandó munkarészek)_ujpest_megyer_kertvaros_kesz_melleklet.pdf 30. –oldal
3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Övezeti paraméterek												
	Vi	A	B	C	D	E		F		G		H
Telek, öv. Inform	Építési övezet jele	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Párkánymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke Építési övezet jele (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
76485/88	Schiller javaslat Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	50	70	2,50	0,5	7,5	18-P21	25
76485/88	tevezett 2017-12-14 szabályzók Vi-2-IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,50	0,00	7,5	18-P21	30
76485/88	Jelenlegi szabályzók Munkahelyi öv.	Zártsorú		3000		45	70	2,50		7,5	19	30
A kerületben megtalálható hasonló paraméterek												
76485/88	hatályos M-IV-10			3000		45	70	2,50		7,5	19	30
IV. ker. tervezett DÉS	Vi- 1/1 (Z)			2500		45	60	2,00		7,5	20	20
IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/VI-3/2 (Z)			800		65	80	3,00		P=11	Párk= 14,5	20
IV. kerületi meglévő öv	Vi-1/VI-3/2 (Z) SAROK			1000		80	100	3,25		P=11	P= 14,6	10
tevezett 2017-12-14 szabályzók	Vi-2/VI-7/1			1000		50	65	2,50	0,65	6	14,5	35

1. sorban a tulajdonos által javasolt paraméterek
2. sorban láthatóak a hatályos mutatók
3. sorban a frissen 2017-12-14.-én tárgyalt tervezet

- Szürkével megjelöltük a városrész más övezetének paramétereit melyet el szeretnénk érni.
- Terepszint felett a beépítés mértékének emelése 5 százalékkal.
- Parkolásra fordított szintterületi érték megállapítása 0,5 értékben.
- Zöld felület mértéknek csökkentését kéri a tulajdonos a Vi-2-intézményi terület városias laza beépítésű terület felhasználási egység:be sorolt telket a hatályos Fővárosi településszerkezeti terv által meghatározott minimumát kéri azaz **25%-ot**. Ennek indoka az autószerelő és szerviz valamint kereskedelmi tevékenység végzéséhez jelentős parkoló felületeket kell kialakítanunk, mely a jelenleg meghatározott 30%-án valamint a tervezett épület mérete nem elegendő.

Szabályozási terv előírások

Javaslat: Kérjük a hrsz. 76485/88 telek estében Szilas patak menti 10 m szélességben megjelölt ' kötelező védőzöldsáv ' elemmel jelölt terület, a telek telekhatár töréspontjától kelet felé eső részen 5m –es szélességben meghatározni. Mely nyomvonal, így párhuzamosan igazodna a patak mederhez. Válljuk a háromszintű növényállomány telepítését védő zöldsávban. Kérjük a rajz mellékelt szerinti módosítását.

Indoklás: A területen belsőközlekedő utat szándékozunk üzemeltetni az épület körül melyet a hatályos terv szerinti építési hely szélére tervezünk telepíteni. A hosszú távú koncepciónk a Bekötő út felőli oldalon egy kereskedelmi egység megépítése e-miatt kell az autós funkciójú épületet a Szilas patak hoz közel telepíteni. 3168_20170427_(Megalapozó-munakrészben)_megyer_kertvaros_keruleti_epitesi_melleklet.pdf 23. oldalán Szilas pataknál jelölt ökológiai hálózat része ként jelölt terület nem ~ 5 méterrel a telekhatáron kívül ér véget A Váci úti oldalon. Az eddig el-nem bontott épület vonalánál még távolabb helyezkedik el a telekhatártól. 27. oldalon ábrázolt zöldfolyosó pedig telek határon nem nyúlik be. Jelenlegi fák telekhatártól 2 m-nél nem nyúlnak jobban telek belseje felé.

A javaslat kidolgozásban részt vett:

- Fürstand János - építész tervező: megbízva a 76485/88 telekre tervezett épület tervesére, tárgyi javaslat véleményezésére.
- Hargitai Ádám - urbanista építészmérnök: megbízva a tárgyi javaslat elkészítésére

Melléklet:

- Schiller szabályozási terv javaslat

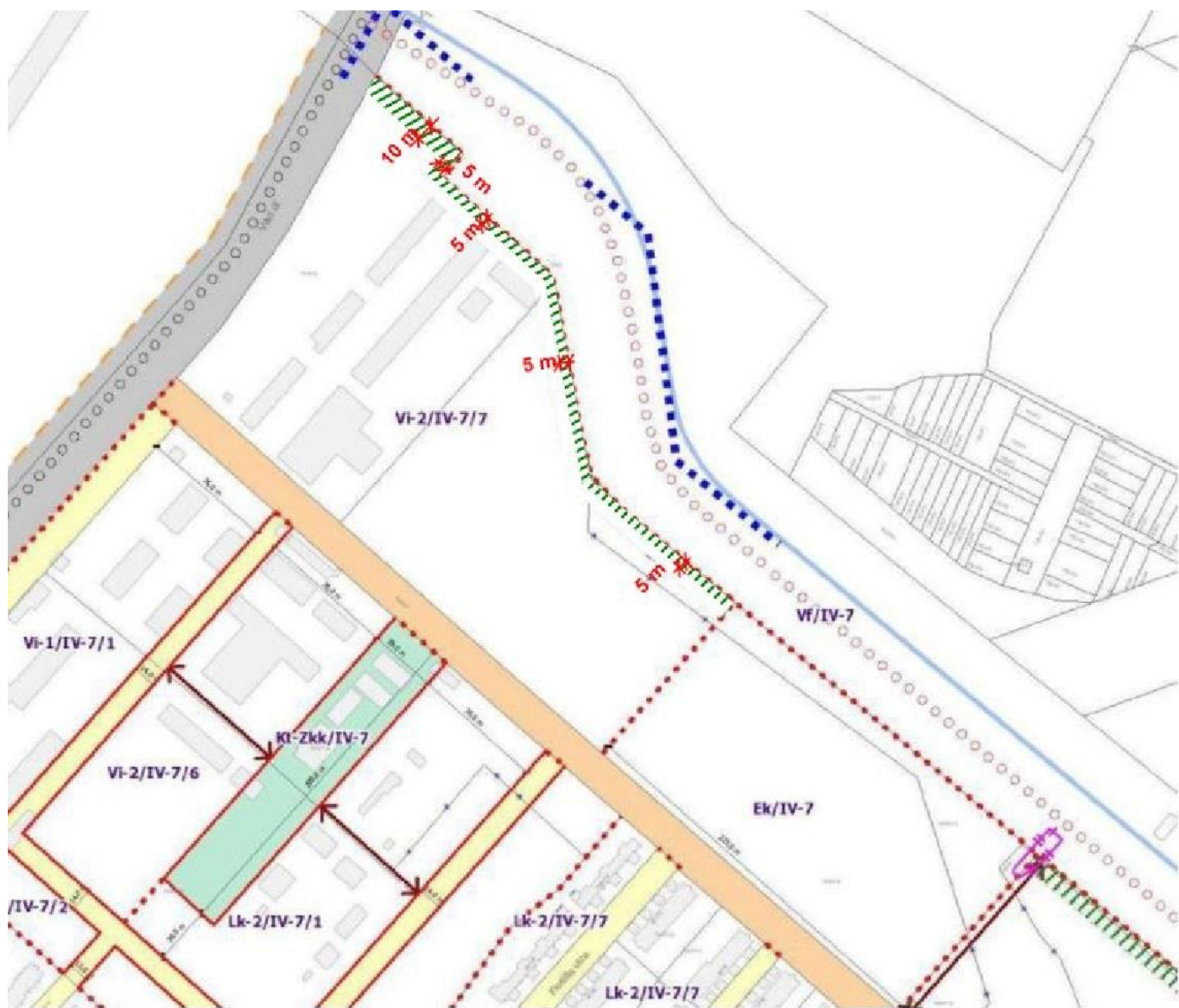
Kérem Tisztelt Polgármester úr támogatását és bízva a sikeres együttműködésben, maradok

Tisztelettel:

.....
Üdvözlettel: Dovala László
Ügyvezető
SCHIN Ingatlanhasznosító Kft.
Tulajdonos: hrsz.: 76485/88
Elérhetőség
+36 20 967 1368
dovala.laszlo@schiller.hu
1133 Budapest Dráva utca 17.

Mellékletek:

Schiller szabályozási terv javaslat:



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-7)
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-7)
	Fergalmi szerepet betöltő gyűjtőutak (Kt-Kk/IV-7/1)
	Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-7/2)
	Zöldterületek (Kt-Zkk/IV-7, Zkk-Kk/IV-7)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek	
	Építési hely
	Kötelező megszüntető jel
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	kötelező védőövezet
Javasolt elemek	
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szilagos kapcsolat
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Közműterület (árnyvédelmi, szilip, csapadékvíz áttemelő) határa
	Meglévő/tervezett híd

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozási terv hatálya
--	---------------------------------

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Vízfürdő