



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST IV. KERÜLET, ÚJPEST

SÁNDOR ISTVÁN UTCA 19. SZÁM ALATTI
76512/513 HRSZ. INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDAN A KERÜLETI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

MEGBÍZÓ

ÍVES LIGET Kft.

1135 Budapest, Jász u. 80. fszt. 12.

Cg.sz.: 01 09 297204

Adószám: 25934908-2-41

Képviseli: Oláh Andor ügyvezető

TERVEZŐ

.....
Marton Melinda.....

MÁRTON MELINDA

okl. településmérnök, településrendezési felelős tervező (IT 01-6552)

2023. április

TARTALOM

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSÁT	4
2. A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID ISMERTETÉSE.....	5
3. A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK.....	6
4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	6
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	6

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén, az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt, 76512/513 hrsz. 6469 m² nagyságú ingatlan területén egy – az érvényes építési engedélynek megfelelő - 60 lakásos társasház megvalósítása van **jelenleg folyamatban** (a 2020. június 19-én kelt építési engedély eredetileg 66 db lakást magába foglaló épületegyüttes megvalósítására vonatkozott, azonban a kivitelezés közben - lakásösszevonási igények okán a keletkező lakásszám 60 db-ra módosult).



1. ábra: A fejlesztéssel érintet terület lehatárolása 2021-es ortofotón (forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)

A beruházás Íves út menti közvetlen szomszédságában található ingatlanok jelenleg még beépítetlenek, közülük a területtel az Íves út mentén dél-nyugati irányból szomszédos, a Sándor István utca szemközti oldalán található fejlesztési területen szintén lakóépületek elhelyezése tervezett, az Íves út északi oldala jelenleg még szintén beépítetlen, a Sándor István utcától dél-keletre a Homoktövis lakópark fejlesztési területe helyezkedik el. A négyzetletű terület gépjárművel történő megközelítésére kizárólag az Íves út, valamint a Sándor István utca irányából van lehetőség (a terveknek megfelelően a mélygarázs megközelítése a Sándor István utca felől történik).

2. A FEJLESZTÉSI CÉL RÖVID ISMERTETÉSE

A terület a **Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ)** hatálya alá tartozik, amely a beruházással érintett ingatlan területét **Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezetbe sorolja, amely építési övezetben **a földszinten lakás kialakítása nem megengedett** (KÉSZ 36.§ (8) bekezdés c) pont: „lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószínti magassága legalább + 3,50 méter padlószínti magassággal lehet”).

Az eredeti engedéllyel rendelkező terv a hatályos KÉSZ jelenlegi előírásainak eleget téve – a térszínen két épülettömegből álló – az épület földszintjének 100%-án (még a közös tetőkertre néző traktusokban is) üzlethelyiségeket, valamint irodákat tartalmaz (12 db iroda és 4 db üzlet). Az épület kivitelezése az előbbieknek megfelelően vette kezdetét 2021 februárjában. A kivitelezés jelenleg az utolsó harmadában van, a tervezett átadás 2023 júniusára tehető.

A SYMBISTER tervezőiroda által készített Építési engedélyezési tervdokumentáció tervezett helyszínrajzát az **1. melléklet** tartalmazza.

Az ingatlanpiaci igények ismeretében ezen a helyszínen az iroda funkcióra a kereslet nem realizálható, ugyanakkor a napjainkban igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakítására igen, amelyre a telek belseje irányába néző épület-traktusokban, valamint a területet határoló kerékpáros-gyalogos sétány irányába lehetőség nyílna (hangsúlyozandó, hogy utóbbi esetben a sétány nem sétáló utca jellegű). A kertkapcsolatos lakásokkal az épületben egy sokkal zártabb, biztonságosabb, használati konfliktusoktól mentesebb tömbbelső, ezáltal kedvezőbb és minőségibb lakókörnyezet tudna kialakulni. A területet határoló gyalogút irányába – mivel a terület ezekből az irányokból gépjárművel nem megközelíthető – iroda, valamint üzlet kialakítása a lehetséges ügyfélforgalom miatt nem működőképes.

Szándék szerint a módosítással az Íves út, valamint a Sándor István utca menti épületraktusok földszintjén az eredetileg tervezett 4 db üzlethelyiség továbbiakban is megmaradna, azonban a korábbi 12 db iroda helyett az áttervezést követően 12 db lakás kapna helyet a földszinten a közös belső kert, valamint a határoló sétány irányába, tehát a tervezett rendeltetésszám változatlan maradna.

Az épület rendeltetés-összetételének változtatásának kezdeményezése kizárólag a hatályos KÉSZ módosításával lehetséges. A hatályos KÉSZ módosítását és annak hatályba lépését követően tudja csak Beruházó – településképi bejelentési eljárás keretében – kezdeményezni a rendeltetés-váltást.

A tervezett rendeltetés-összetétel változást a **2. melléklet** ábrái szemléltetik.

A hatályos KÉSZ a Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetben minden megkezdett **90 m² telekterület után legfeljebb egy rendeltetési egység létesítését engedi a földszinti és pinceszinti nem lakó rendeltetés kivételével** (hivatkozás: KÉSZ 36.§ (8) bekezdés d) pont), amely előírás az emelt szinteken 73 db lakás kialakítását teszi lehetővé. Az érvényes engedélyes tervekben az emeleti szinteken Beruházó összesen 60 db lakás kialakítását tervezte (a jogerős érvényes engedélyezési tervek 66 db lakás kialakítására vonatkoznak), a tervezett változtatással összesen 72 db lakás kerülne kialakításra, tehát a földszint e célú igénybevételével is az ingatlanon **megengedett lakó rendeltetések száma megfelel a hatályos KÉSZ vonatkozó előírásának.**

3. A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A tervezett rendeltetésváltás nem jelent többlet-infrastruktúra igényt, a fejlesztési terület környezetében a fő közlekedési- és közműhálózat kiépített, kapacitása a továbbiakban is megfelelő.

4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A domináns lakófunkciójú térségben a rendeltetésváltozásból adódó többlet-terhelésre nem kell számítani. Az épület belső épületraktusaiban a lakófunkció kialakítása összességében élhetőbb, biztonságosabb használatot eredményez, hiszen az iroda és lakó rendeltetésekből adódó eltérő használati konfliktus kialakulása elkerülhető.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezet jelenleg hatályos előírásait a KÉSZ 36.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint rögzíti:

„(8) A **Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezetben

- a) új, többszintes épület létesítése esetén a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- b) egy telken egy főépület építhető,
- c) lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószint magassága legalább + 3,50 méter padlószint magassággal lehet,**
- d) minden megkezdett 90 m² telekterület után legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető a földszinti és pincészínti nem lakó rendeltetés kivételével,
- e) a lakásokhoz tartozó parkolókat terepszint alatt kötelező kialakítani,
- f) nem zárt, fedett parkolóként legfeljebb telkeként 10 parkolóhely alakítható ki,
- g) az épület földszinti alapterületének legalább 60%-án iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetést kell kialakítani,**
- h) többszintes épületek földszintjének az Íves út közterülete felőli szakaszát úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,**
- i) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet.”

Tekintettel arra, hogy a **Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezet kizárólag az érintett ingatlan területére került alkalmazásra, így elégséges a KÉSZ övezetre vonatkozó egyedi előírásait módosítani:

- a földszinti rendeltetés-korlátozás feloldására a **KÉSZ 36.§ (8) bekezdésének c) pontját javasolt törölni:**

~~e) lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószint magassága legalább + 3,50 méter padlószint magassággal lehet,~~

továbbá

- a földszint alapterületének iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport kialakítására vonatkozó százalékos arányt (60%) rögzítő **KÉSZ 36.§ (8) bekezdés g) alpontját javasolt törölni a h) alpont megtartása és annak az alábbiak szerinti kismértékű módosítása mellett:**

~~g) az épület földszinti alapterületének legalább 60%-án iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetést kell kialakítani;~~

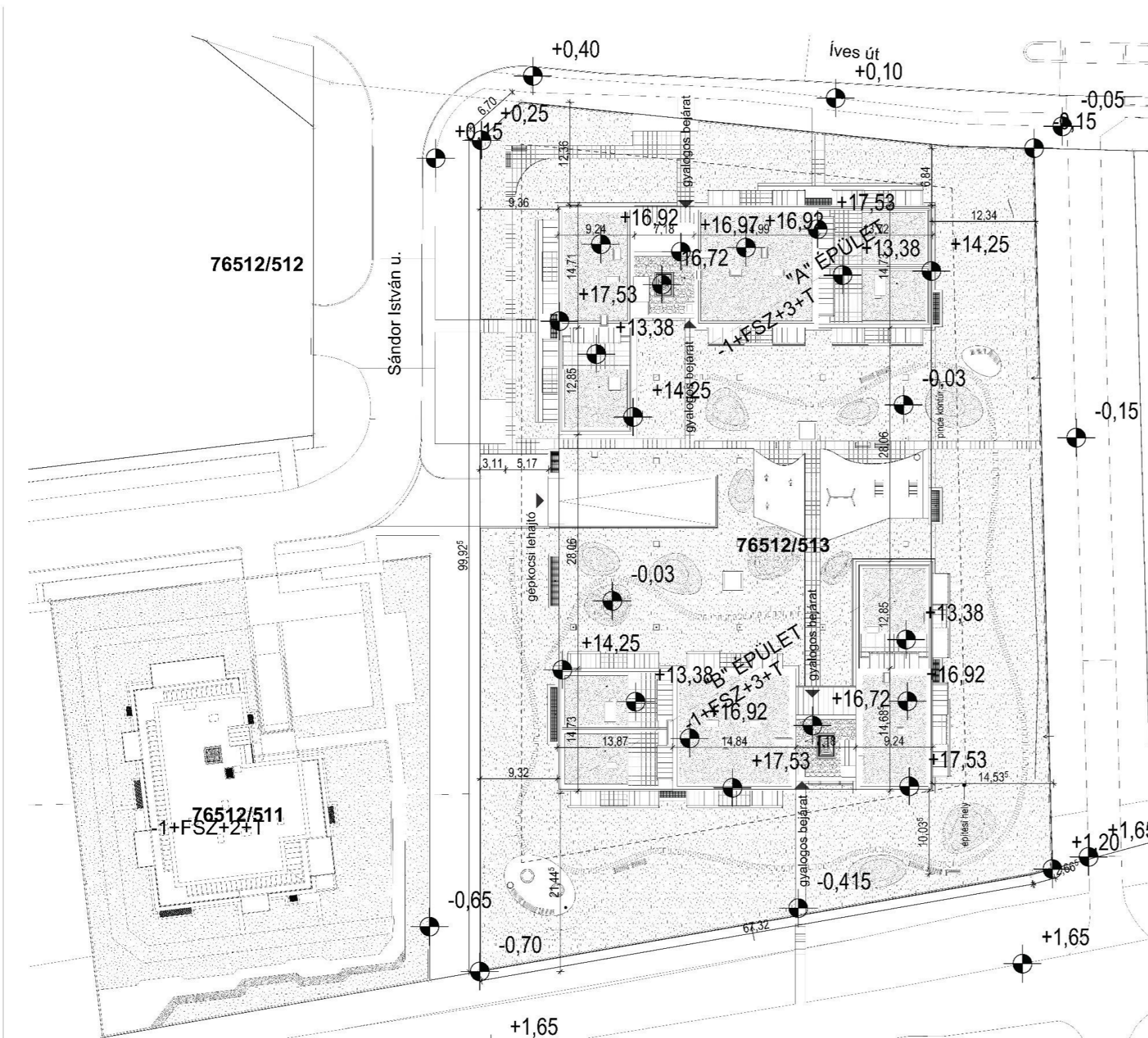
h) többszintes épületek földszintjének az Íves út mentén a közterület felőli épületraktusban földszinten lakás nem létesíthető és az épület földszintjét az Íves út közterülete felől úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés kialakítására lehetőség legyen,

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ 36.§ (8) bekezdés h) alpontja rögzíti az Íves út közterület felőli földszinti homlokzatának a kialakításának módját, így a g) pont előírásaitól el lehet tekinteni. Javasolt a földszint Íves út felőli kialakításáról egységesen rendelkezni, a földszint alapterületi arányának százalékos meghatározásánál kedvezőbb és jogértelmezés tekintetében is egzaktabb megfogalmazás az épületraktusra vonatkozó hivatkozás.

A módosítás **nem igényli a hatályos KÉSZ egyéb elemeinek, mellékleteinek** – ide értve az építési övezetre meghatározott beépítési paramétereket, valamint a szabályozási tervlapokat is – **módosítását**.

A módosítás nem igényli a területfelhasználás megváltoztatását, és az építési övezetben meghatározott egyéb paraméter, így a szintterületi mutató módosítását sem, ezáltal **a módosítással a KÉSZ a fővárosi településrendezési eszközöknek (TSZT és FR SZ) a továbbiakban is megfelel.**

1. melléklet: TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ (forrás: SYMBISTER tervezőiroda - Építési engedélyezési tervdokumentáció)



ALAPADATOK

Telekterület: **6469 m²**
 Beépítési keretövezet: **VI-2/IV-9/8**
 Beépítés módja: **szabadonálló**
 Terepszint alatti beépítettség max.: **60 %**
 Földszint feletti beépítettség max.: **35 %**
 Szintterületi mutató max.: **1,0 (+0,5 parkolási)**
 Épületmagasság max.: **16 m**
 Zöldfelületi mutató min.: **50 %**
 Szükséges parkolók száma: **91**
 helyi építési szabályzat: -
 szabályozási terv: **3/2019. (I.30.)**

TERVEZETT

Szintszám: **P+F+3+T**
 Rendeltetés: **60 db lakás + 12 IRODA + 4 ÜZLET**
 Terepszint alatti beépítettség: **48,29 %**
 Földszint feletti beépítettség: **24 %**
 Szintterületi mutató: **0,996 (+0,47 parkolási)**
 Épületmagasság: **15,88m**
 Zöldfelületi mutató: **50,53 %**
 Beálló épületben: **98**
 Beálló felszínen: **0**

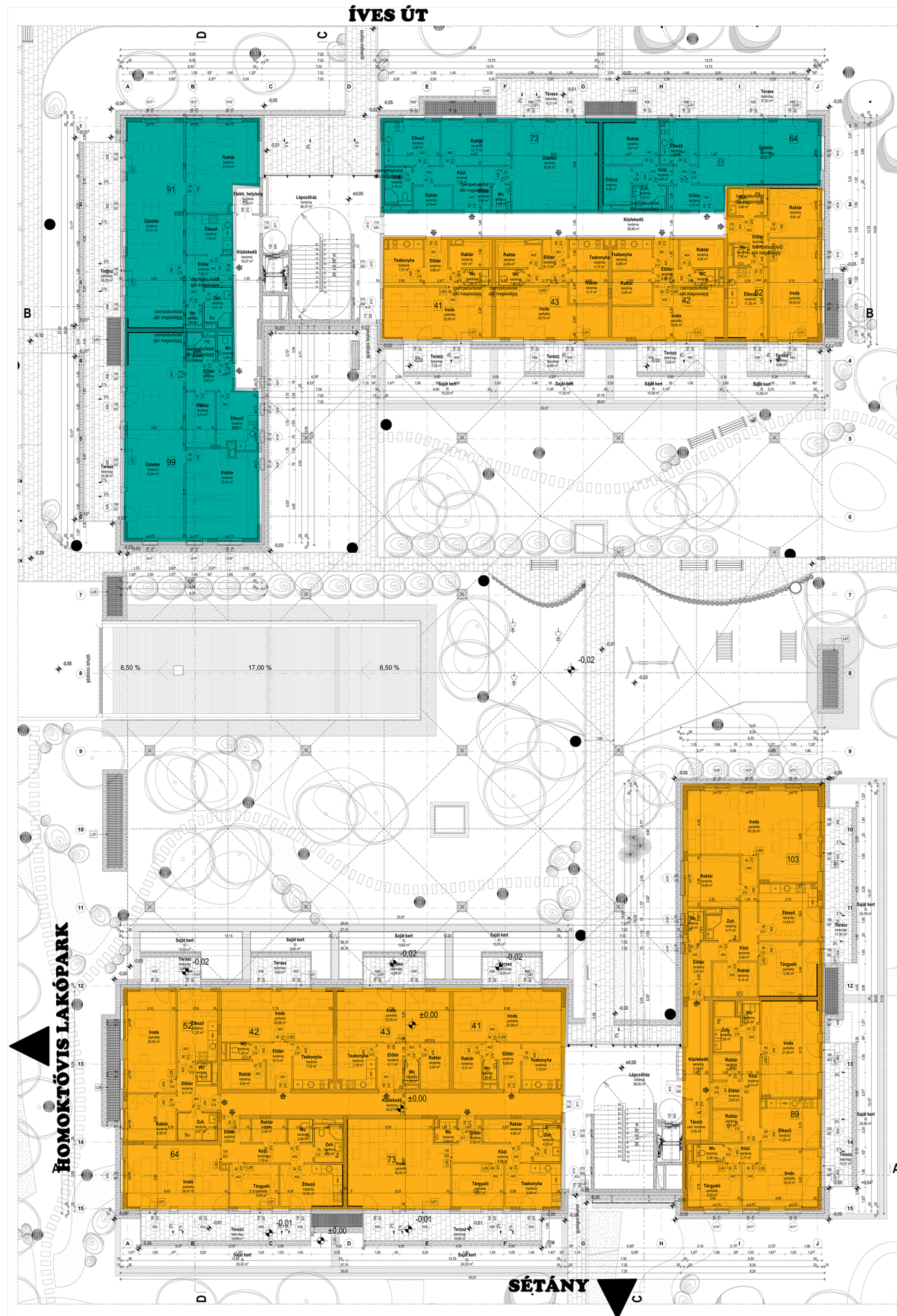
±0,00 = +105,60

Állomány:	VEGYES RENDELTELTÉSŰ ÉPÜLET ÉS LIFT	
hrsz.:	1044 BP., IV. SÁNDOR ISTVÁN U. 19.	
hatsz.:	76512/513	
építelő:	ÍVES LIGET KFT.	
építésszek:	1135 BP., JÁSZ U. 80. FSZ. 12.	
építésszek:	DIENES JÁNOS	
építésszek:	NOVÁK FRUZZSINA	
stábok:	ZELEI PÉTER	
gépész:	MÓRÉ MIHÁLY	
elektromos:	MARTON IMRE	
üzvedelem:	CSUBA BENDEGÜZ	
talajmechanika:	MAKAI ATTILA	
talajmechanika:	CSEREKLEI JÁNOS	
táplálék:	KARÁDI GÁBOR	
témasz.:	756_k/2021. 02. 15.	
tervfigyelem:	KIV.TERV	rajtszám:
arány:	1:500	É02
dátum:	2021. FEBR.	
tervező:	ÉPÍTÉSZET	
rajz:	HELYSZÍNRAJZ	

Ingtalan alapterülete:	6469 m ²		
	Előírt/Tervezett terület	Előírt határérték:	Tervezett érték:
Terepszint feletti beépítettség max:	2264,15 m ² / 1570,53 m ²	35 %	24,28 %
Terepszint alatti beépítettség max:	3881,4 m ² / 3119,35 m ²	60 %	48,22 %
Legnagyobb épületmagasság:		16 m	15,86 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	3234,5 m ² / 3268,8 m ²	50 %	50,53 %
Szintterületi mutató - általános:	6469 m ² / 6488,39 m ²	1,0	0,996
Szintterületi mutató - parkolási:	3234,5 m ² / 3052,84 m ²	0,5	0,47

SYMBISTER
 SYMBISTER tervezőiroda
 1096 Bp. IX. Thaly K. u. 10.
 tel./fax: +36 1 215 4279
 tervezoiroda@symbister.hu

2.melléklet: RENDELTETÉS-ÖSSZETÉTEL VÁLTOZÁS



- ÜZLETHELYISÉG
- IRODA
- LAKÁS

