

KÉRELEM

450 119 / 2025.

Településrendezési szerződés megkötése Budapest, IV. Kerület, Istvántelki út 19.

Tisztelet Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő Testület!

A Dunamelléki Református Egyházkerület azzal a kéressel fordul Önökhöz, hogy az Önkormányzat a Budapest IV. kerület 72836-os helyrajzi számú, ténylegesen Budapest, IV. kerület, Istvántelki út 19. szám alatt található ingatlan tekintetében településrendezési szerződést kössön vele.

Az ingatlanon jelenleg két markánsan elkülönülő építmény található a Stephaneum (korábban idősek otthona) és a Raktárépület, amelyek beavatkozást igényelnek – az első, hogy rangjának megfelelő rendeltetést kapjon a második pedig, hogy a településképet eltorzító tömege és kihasználatlansága megszűnjön. Az OTÉK rendelkezéseit figyelembe véve összesen 92 db lakást tervezünk az ingatlanon közösségi tervezéssel kialakítani. (8 db Stephaneum, 84 db raktárépületül),

A Főépítész úrral történt több körös egyeztetések alapján jelenlegi terveink szerint a Stephaneum épületegyüttesben közösségi és lakó funkciók jelennének meg, a Raktárépület pedig annak részleges bontásával és átalakításával társasházzá alakulna át. A Raktárépület tömegének rendezése céljából a 6. és 7. szint lebontásra kerülne, és a 6. emeleten kisebb alapterületű, visszahúzott lakószint kerülne visszaépítésre. Ennek a fejlesztésnek a feltétele azonban, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításra kerüljön az alábbiaknak megfelelően:

Jelenlegi beépítési paraméterek

Építési övezet	Vi-2/IV-2/4
Beépítés módja:	Szabadon álló
Max. ált. szintterületi mutató (SZMÁ)	1,4
Max. park. szintterületi mutató (SZMP)	0,5
Térszín alatti max. beép.:	65%
Telek földszinti maximális beépíthetősége	45%
Min. épületmagasság	4 m
Max. épületmagasság	8 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	35%

Vi	A	B	C	D	E		F		G		H
	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 (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Terepszint felett					Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
Építési övezet jele											
7.	Vi-2/IV-2/4	szabadonálló	1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	8,0	35

Javasolt új beépítési paraméterek

Építési övezet	Vi-2/IV-2/11
Beépítés módja:	Szabadon álló
Max. ált. szintterületi mutató (SZMÁ)	1,4 (TÉKA esetén 1,55)
Max. park. szintterületi mutató (SZMP)	0,5
Térszín alatti max. beép.:	65%
Telek földszinti maximális beépíthetősége	45%
Min. épületmagasság	4 m
Max. épületmagasság	8 m
Zöldfelület legkisebb mértéke	35%

Vi		A	B	C	D	E		F		G		H
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 (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min	max	
14a.	Vi-2/IV-2/11	szabadonálló	-	1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	8,0	35

„(9) A Vi-2/IV-2/11 jelű építési övezet területén

- a lakásrendeltetés megengedett,
- minden teljes 85 m² telekterület után egy lakás helyezhető el,
- az előkert mérete 0 méter,
- szolgálati lakás padlószintjének magassága 1,5 méternél alacsonyabb is lehet értékvédelem alatt álló épület esetén,
- a parkolásra fordítható szintterületi mutató értéke meglévő épület rendeltetésváltozása esetén terepszint felett is felhasználható,
- a 2. mellékletben meghatározott épületmagasság értéket új épület esetében kell alkalmazni, attól eltérő épületmagassággal rendelkező meglévő épület esetén a rendeltetésváltozás megengedett, a beépítési magasság a meghatározott határértékekhez képest kedvezőtlen irányba nem változtatható meg,
- az épület legmagasabb pontja kialakult.”

Az ingatlanfejlesztő/tulajdonos az Építési Szabályzat módosítása esetén meg tudja kezdeni a megvalósítást és az alábbiakat tudja vállalni:

- A belső udvaron/kertben az Ingatlanfejlesztő/Tulajdonos platformot biztosít a közösségi élet számára, és a földszinten a helyi lakosságot kiszolgáló üzlethelyiségeket (kávézó, cukrászda stb.) alakít ki.
- Az építési telket közvetlenül körbevevő járdákat Ingatlanfejlesztő/Tulajdonos a kivitelezési munkákat követően saját költségén felújítja.
- Ingatlanfejlesztő/Tulajdonos a kialakítandó lakások után darabonként 400.000, - Ft + ÁFA szabad felhasználású összeget fizet meg Önkormányzat részére.
- Ingatlanfejlesztő/Tulajdonos 2 db parkolóhelyet biztosít (Ingyenes vagyonátadással Önkormányzati tulajdonba ad) melyekkel Önkormányzat szabadon rendelkezik.

Kérem a fentiek megvitatását és egyetértésük esetén hozzájárulásukat a településrendezési szerződés megkötéséhez.

2025.01.28.



dr. Szabó Márton
főigazgató
Dunamelléki Református Egyházkerült
Beruházási Főigazgatóság

Mellékletek

1. sz. melléklet: Közlekedési hatástanulmány
2. sz. melléklet: Tervfelhasználási jogállás nyilatkozat
3. sz. melléklet: Telepítési tanulmány
4. sz. melléklet: Építészeti alátámasztó munkarész
5. sz. melléklet: Térképmásolat, tulajdoni lap
6. sz. melléklet Főépítési emlékeztető