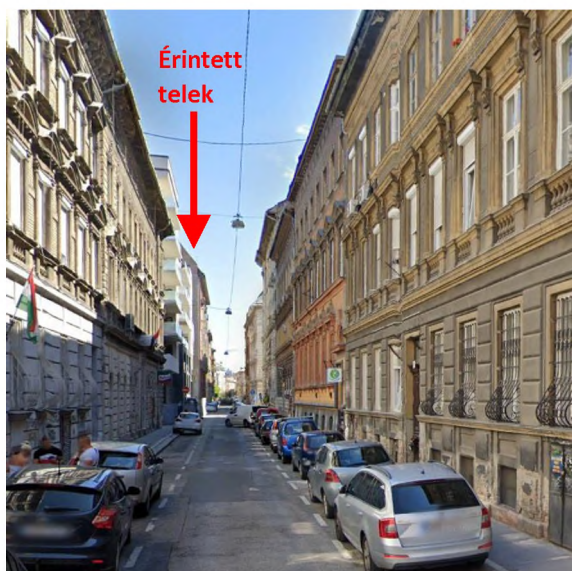


Szakmai állásfoglalás

Budapest Főváros VI. kerület, Terézváros Polgármester kérelme Budapest rendezési szabályzata (FRSZ) egyes magassági rendelkezéseinek módosítására a Rózsa utca 51-53. szám (hrs. 29552/2) alatti telekre vonatkozó beépítési javaslat kapcsán

Helyszíni adottságok:

- A Rózsa utca szabályozási szélessége 10 méter alatti.
- Az érintett tömb Rózsa utca felőli oldalára 3 telek nyílik, a kérelemben szereplő 29552/2 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen.
- A Rózsa utca 55. számú (hrs. 29552/1) telken álló új F+6-8 emeletes épület utcai párkánymagassága jellemzően 25 m körüli, a Király utca 102. számú telken lévő, régebbi építésű épület párkánymagassága 23,1 m.
- A tömb beépítési sűrűsége magas.
- Az 55. szám alatti új beépítés helyenként F+8 szintes magasságával a környéken soha nem látott, nyomasztó légtérarányokat hozott létre a keskeny Rózsa és Németh László utcákban.



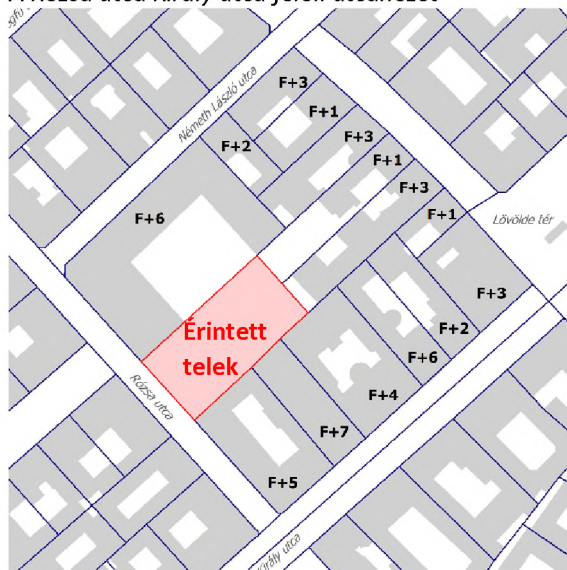
A Rózsa utca Andrassy út felőli utcanézet



A Rózsa utca Király utca felőli utcanézet



A tömb jelenlegi beépítettsége



A tömb jelenlegi beépítettsége, szintszámokkal

A hatályos FRSZ vonatkozásai:

- A tervezési terület a fővárosi tervben védett, I. párkánymagassági kategóriába sorolt.
- A KÉSZ a létesíthető párkánymagasság értékét az FRSZ 6. mellékletével összhangban állapította meg, az abban meghatározott átlagos közterületi szélesség, az utcai légtérarány és a megengedett legnagyobb párkánymagassági érték figyelembevételével, miszerint: a 10 méternél kisebb szélességű utcában legfeljebb 1,7-es (m/m) utcai légtérarány biztosítandó, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 16 méternél nagyobb nem lehet.
- Az FRSZ vonatkozó kiegészítő rendelkezései:
 - o épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál (6.§, (7) a));
 - o a párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól el lehet térni, ha a) az adott közterület felől – **saroképület kivételével** – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb (8.§, (3) a) és b));

A területre a 8.§, (3) bekezdés a) pontban meghatározott párkánymagassági eltérés nem alkalmazható, tekintettel, hogy a rendelkezés saroképületek esetén nem vonatkoztatható, a tömb ezen oldalát pedig csak három telek alkotja.

A VI. kerületi építési szabályzat (KÉSZ-1) vonatkozásai:

- A 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott, a 27/2020. (V.28.) rendelettel módosított kerületi építési szabályzat (KÉSZ-1) a területre Ln-1/VI/1 jelű építési övezetet határozott meg.
- Az épület magasságát meghatározó párkánymagassági értékeket a KÉSZ 1. melléklete rögzíti: ez a 29552/2 hrsz.-ú telek estében 16 m (kedvezményes érték 17 m).
- A KÉSZ az építési övezetben zárt sorú beépítési módot határoz meg, építési vonalat nem jelöl.
- A terv a tömbbelsőben kedvező légtérarányú (18,7x14, illetve 13x5 m alapterületű) összefüggő zöldfelületek helyét jelöli ki.



A szabályozási terv kivonata

Jelmagyarázat:

A legmagasabb építhető Párkánymagasság (PM)	
	Megtartandó eredeti
	15 méter
	17 méter
	19 méter
	21 méter
	23 méter
	+1 méterrel növelhető PM

Egyéb elemek

	Épület hátraléptetése, vagy nyitott udvar a földszinten is kialakítható
	Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
	Egyéb megtartandó fasor
	Telepítendő fasor
	Kösterület zöldfelületi része
	Közös használatra szánt zöldfelület
	Zöldfelület kialakításának helye

A KÉSZ az FRSZ-szel összhangban rendelkezik.

A KÉSZ szabályozása az élıhetőség és az illeszkedési szempontokat figyelembe veszi:

- **kedvező, a városszövet értékes történeti beépítéséhez igazodó párkánymagasságokat határoz meg,**
- **kedvező udvari légtérarányokat és belső zöldfelületek létrehozását lehetővé tevő szabályozást tartalmaz.**

Az FRSZ módosítási kérelemmel kapcsolatos megállapítások:

A 29552/1 hrsz.-ú saroktelek új beépítésének párkánymagassági értékei magasabbak a hatályos KÉSZ-ben előírt értékeknél, azok a még korábban hatályos KÉSZ alapján kapott építési engedély szerint épültek.

Az FRSZ módosítási kérelemhez csatolt, a 29552/2 hrsz.-ú telekre vonatkozó pályázatnyertes tervjavaslat városrendezési, városépítészeti szempontból nem minősíthető kedvezőnek, mivel:

- a városszövet e pontján (a saroktelken) kialakított nagy sűrűsödést tovább növeli,
- zavaróan magas épülettömeget hoz létre, amely a már megépített új, magas saroképülethez kíván igazodni,
- a Rózsa utca légtérarányát tovább rontja,
- a KÉSZ-ben szabályozott, tömbön belüli udvar légterét kedvezőtlen módon megosztaná, közeli tűzfalak irányába tájolja az új lakásokat.

Fenti kedvezőtlen javaslatok miatt nem indokolt az FRSZ módosítása abból a célból, hogy újabb KÉSZ módosítás a hatályostól eltérő épület-elhelyezést és nagyobb magasságú épületek létesítését tehesse lehetővé.

A kérelemben felvetett igény azonban rávilágít az FRSZ szabályozásának kisebb hiányosságára: jelen esetre vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezést a mindösszesen három telekből álló utcaszakasz illeszkedési szabályaira.

Indokolt ezért az FRSZ általános felülvizsgálata a magassági szabályozás vonatkozásában. További pontatlanságok kiküszöbölése érdekében javasolt a magassági szabályozást részletesebben felülvizsgálni, kiegészíteni és pontosítani.