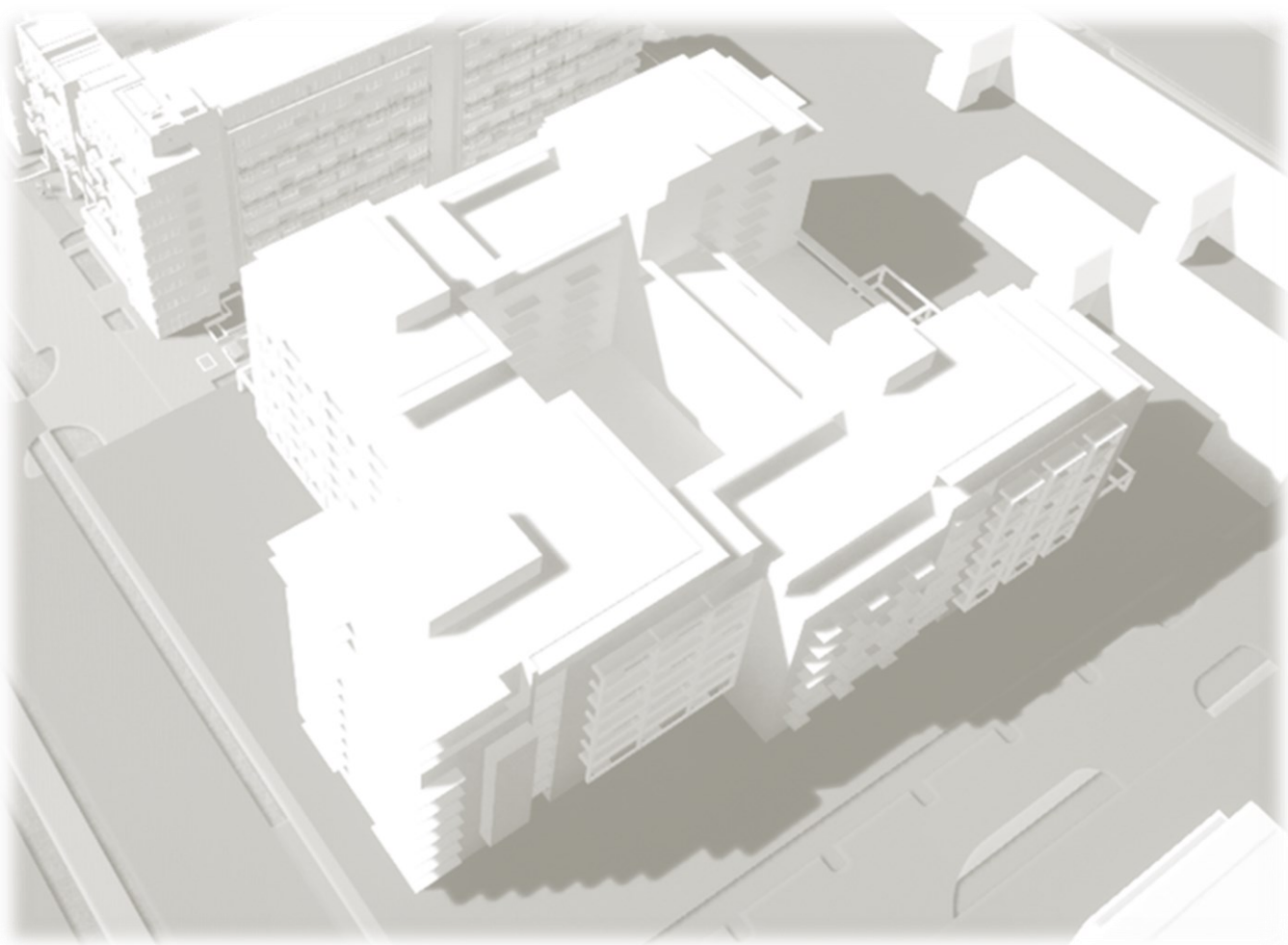


JUTA UTCA - TOMORI UTCA SAROKTELEK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

*Budapest XIII. kerület, Angyalföld
Juta utca*

26035/11



2025.11.24.



KAPCSOLATTARTÓ:

Olasz Attila

Igazgatósági tag

1037 Budapest, Montevideo u. 3/a

Szerzők

VÁROSRENDEZÉS

URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.

Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületgyűttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

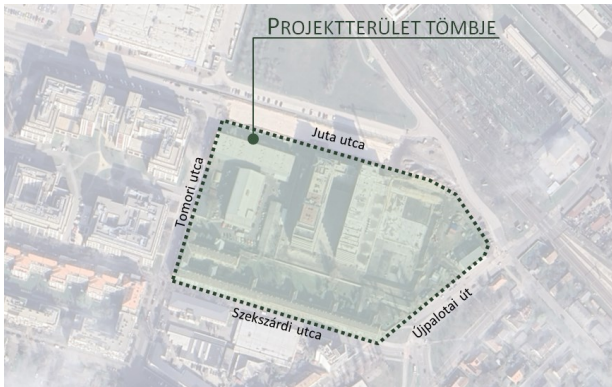
A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	5
1. A TERÜLET BEMUTATÁSA	5
1. A TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE	5
2. A TERÜLET MÚLTJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	6
3. TERÜLETHASZNÁLAT	7
4. A TERÜLET JELENLEGI HELYZETE	10
2. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK	12
1. BEÉPÍTETTSÉG	12
2. FUNKCIÓ	13
3. MAGASSÁG	14
4. ZÖLDFELÜLETEK	14
5. TULAJDONVIZSGÁLAT	15
6. TERHELÉS, SZENNYEZÉS	16
A TERÜLET ÉPÍTÉSJOGI HELYZETE	17
1. A TERÜLETET ÉRINTŐ RELEVÁNS VONATKOZÁSOK A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKBAN	17
1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	17
2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	17
2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS	18
1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - TSZT	18
2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ	20
3. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS	21
1. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK - LÉTESÍTHETŐ RENDELTETÉSEK	22
2. ÖVEZETI ÉS KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK	22
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	26
1. A SZOMSZÉDOS TELKEN MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA	26
1. TOMORI UTCA MENTI ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET	26
2. KAPCSOLÓDÁS A SZOMSZÉDOS TELEKHEZ	26
2. A PROJEKTTERÜLET - TOMORI UTCAI SAROK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI	27
1. KAPCSOLÓDÁS A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETHEZ	27
2. TOMORI UTCAI SAROK BEÉPÍTÉSI JAVASLATA	28
3. HELYSZINRAJZ – BEÉPÍTÉSI JAVASLAT A TOMORI UTCAI SAROK FEJLESZTÉSÉVEL	30
A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK ÉS AZOK TELJESÜLÉSE	31
1. ÁLTALÁNOS INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT	31
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	32
1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	32
2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	34
3. EGYÉNI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	35
3. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA	36
1. KÖZMŰVEK	36
4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	37
1. TÁRSADALMI HELYZETKÉP	37
2. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	37
A BERUHÁZÁS ÁLTAL VÁRHATÓ VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	39
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	40
1. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	40

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A PROFORM Zrt a XIII. kerületben számos fejlesztést hajtott végre az elmúlt évtizedek során a Szekszárdi utca – Juta utca által határolt területen. A rozsdavezeti megújulás első kiemelt mérföldköveként a volt vasúti terület felszámolása és a Madarász Irodapark első ütemeinek megvalósítása tartható számon, mely 2011-ben az Év Irodaháza díjat is elnyerte. Ezt követte a Váci úti tömb sarkán a NEXON irodaház. Időközben a középső tömb területén megnyitotta kapuit a Park INN by Radisson Hotel, 2023-ban pedig elkészült a középső tömb 4. befejező irodaépülete is.



A Tomori utcától keletre található tömb fejlesztése koncepcionálisan illeszkedik a megújulás tudatos folyamatába. A tömbön belül épülő NEW PALACE beruházás építése folyamatban van. Ezzel összhangban a Juta utca is teljes hosszában kiépítésre kerül.

A tömbön belül a Tomori utcában lévő, eddig a fejlesztésekkel nem érintett eddigi telephelyen (26035/5 hrsz-ú ingatlan) is lakóépület fejlesztés tervezett.

A tömb Szekszárdi utca felé eső része – a Juta házak – a fejlesztéssel nem érintett.

A telepítési tanulmányterv szerinti projektterület a Tomori utca – Juta utca sarkán beékelődött 26035/11 hrsz-ú keskeny építési telek, mely jelenleg parkolóként hasznosított.

A 26035/11 hrsz-ú telek

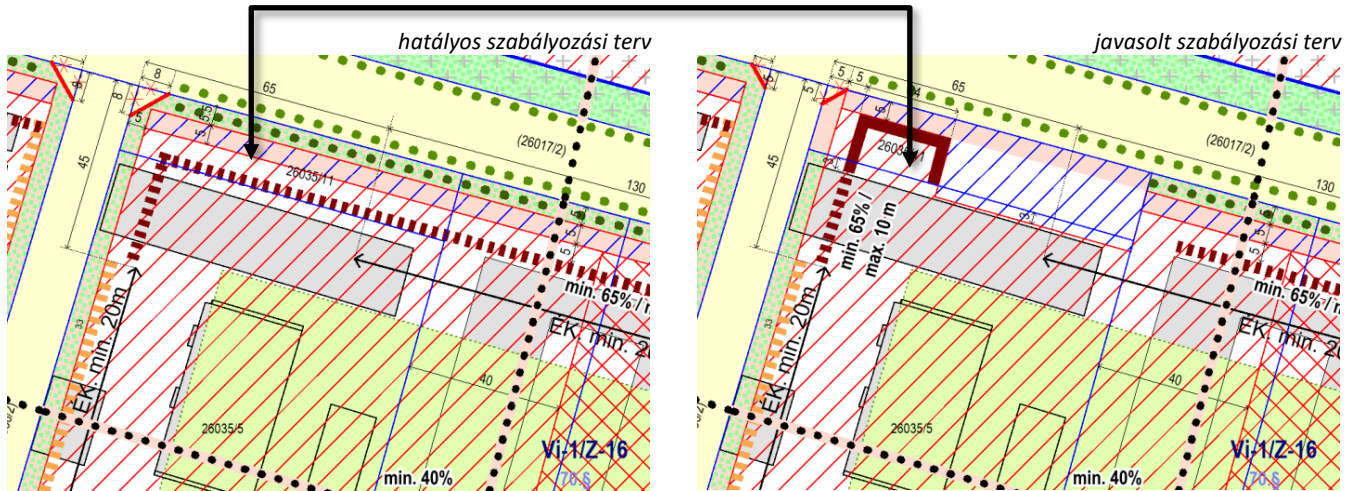
A tömböt jelentős fejlesztések érintik, ugyanakkor a Tomori utca – Juta utca sarkán továbbra is „beragadt” az egykori ipari terület maradványa. A 26035/11 hrsz-ú telek a PROFORM ZRT. tulajdonát képezi. A telek a Juta utcával párhuzamosan átmenetileg – a Juta utca teljes kiépítéséig – szervizútként funkcionál, jelenleg az épülő NEW PALACE építési területe számára felvonulási útként is szolgál. A Juta utca várhatóan 2026-ra teljes mértékben kiépítésre kerül, a NEW PALACE belső szervizútja három helyen közvetlenül fog csatlakozni az új úthoz. A 26035/11 hrsz-ú telken ideiglenesen kialakított felvonulási út tehát már nem lesz szükséges a telkek megközelítéséhez, így az beépíthető lenne.

A 26035/11 hrsz-ú építési helye nem elégséges a telek önálló beépítésére. A hatályos KÉSZ itt a szomszédos telkek összevonásával számolt, azonban ez nem történt meg, a 26035/5 hrsz-ú ingatlanon önálló fejlesztésként valósul meg egy kb. 360 lakásos lakóépület. Az épületet úgy tervezik, hogy az egy kb. 24 méteres szakaszon tűzfallal csatlakozik a 26035/11 hrsz-ú telekhez.

A telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy rámutasson a 26035/11 hrsz-ú építési telek önálló fejlesztési lehetőségére, és alátámassza a szabályozás módosítását, hogy a telek ne csak elvben-jogilag, hanem ténylegesen beépíthető legyen. Ezzel elősegíthető lenne, hogy a Juta utcai térfal minél előbb teljes hosszában megvalósuljon, az új kerületi kapcsolatokat biztosító út mentén ne visszamaradt barnamezős terület látszódjon, hanem a területhez méltó megjelenést nyújtson.

A tanulmányban bemutatásra kerül, hogy a szomszédos 26035/5 hrsz-ú telek beépítéséhez miként tudna majd csatlakozni a Juta utcai fronton létesülő épület.

Mindehhez a KÉSZ és ennek mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges.



A hatályos szabályozási terv szerint a 26035/11 hrsz.-ú telkekre jutó építési hely terepszint felett is beépíthető része mindössze egy kb. 7 méter széles sávot érint a telek déli oldalhatárán, mely egy önálló épület létesítéséhez önmagában kevés. A Juta utca felé további 5 méteres sávban terepszint alatti beépítést tesz lehetővé a szabályozás.

Tekintve, hogy a szomszédos, fejlesztéssel érintett terület eltérő tulajdonban van és a telkek összevonása már nem tekinthető evidenciának, így indokolt a Juta utcai fronton elősegíteni a telek önálló fejlesztését, ezáltal a befejező kedvező térfal megvalósulását.

Ennek érdekében javasolt az érintett Juta utcai sávban az építési hely „kizárólag terepszint alatt beépíthető része” helyett „terezsint felett is beépíthető részt” jelölni. Így egy kb. 12 x 24 méteres sáv állna rendelkezésre, mely már elégséges a végleges utcai térfal kialakításához egy önálló, de a szomszédos épülethez szervesen csatlakozó, azonos megjelenésű épület megvalósításával. A módosítás a szabályozási vonal kismértékű pontosítását is érinti, mely nem befolyásolja a már kiépített csomópont geometriáját, azt figyelembe veszi. Változik az építési hely és az eltéréssel szabályozott építési vonal, mely a telken szigorúbb építési vonalat kap, továbbá az előkert közhasználatú terület kijelölése váltja fel.

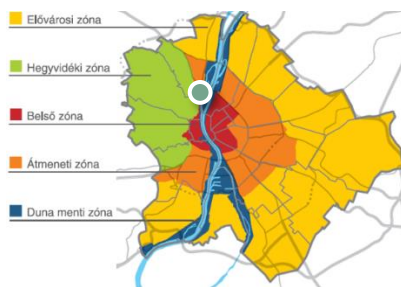
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

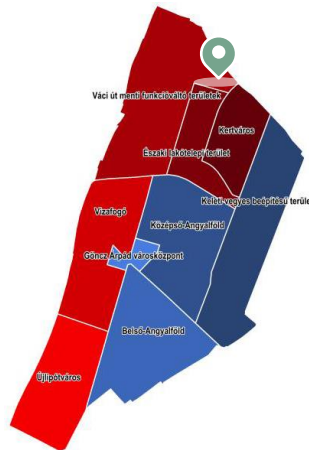
1.1. A TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált terület budapesti elhelyezkedése
forrás: saját ábra



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer
forrás: Budapest 2030



A XIII. kerület városrészei
forrás: XIII. kerületi ITS

A XIII. kerületi projektterület a főváros észak-keleti átmeneti zónájában, a jelenleg fellendülésben lévő Váci út **Újpest –Városliget vonzáskörzetében**, a Váci út menti funkcióváltó terület keleti csücskében helyezkedik el –a vasút által elhatárolt Újpest városrész szomszédságában.

A terület meghatározóan a Váci út révén tart kapcsolatot Budapest belső városrészeivel, a belvárossal.

Angyalföld Váci út menti funkcióváltó területe várhatóan továbbra is vegyes irodai és lakóterületi funkciókkal bővül, a mindeddig alulhasznosított területeken.

Fővárosi szinten is egy nagyon sajátos *funkcionális vegyességgel* lehet itt szembesülni: lakóház, egy-egy irodaház, a történeti beépítésű lakóterületek (pl. MÁV-telep), illetve a környezetben lévő jelentős irodafolyosó az egykori használaton kívüli barnamezős területek mértéktartó megújulását mutatja.

A terület *vegyes használatú, magas intenzitású, intenzív városias térségben helyezkedik el*, míg a szomszédságban vegyes használatú, intenzív és laza városias területet jelöl a TSZT. Legjelentősebb közeli intermodális mellékközpont **Újpest-városliget** térsége.

1.2. A TERÜLET MÚLTJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

a területen korábban folytatott tevékenységek



A terület és ipari környezete — az iparvágányok, a vasúti területek és a környező munkáslakások (1963.)
forrás: <https://fentrol.hu/>



Légifelvétel 1988. — Alulhasznosítottá vagy használaton kívülé vált volt ipari területek
forrás: <https://fentrol.hu/>



Légifelvétel 2004.09. hó
forrás: Google Earth Pro



Légifelvétel 2016.07. hó
forrás: Google Earth

Legfrissebb légifelvétel a projektterületről 2025 októberében
forrás: Google Earth Pro

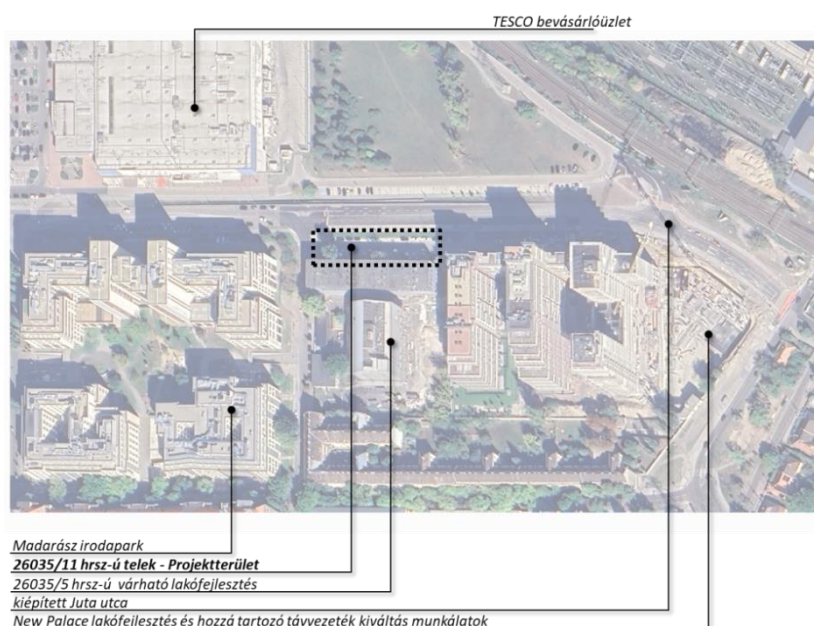
A kerület északi része sok évszázados múltra tekint vissza. A kezdetben városszéli, jellemzően ligetes, fás terület a város terjeszkedésével a XIX. század végére szervesen összekapcsolódott a szomszédságában húzódó többi gyárterülettel, melyek ellátását együttesen a területre is bevezetett **iparvágányok** adták. Angyalföldön **számos ipari létesítmény nehézipari gyár** létesült. A fellendülést segítette az ebben az időben zajló útépitési hullám is.

A kerületrész a XX. században a lakó funkción túl jellemzően **ipari funkciónak** adott helyet. A Juta utca - Tomori utcai saroktelek és közvetlen közelében is számos ipari terület, anyagraktár és telep (köztük pl. a terület melletti autóbuszgarázs), illetve több romos, bontásra érett vagy avult épület volt megtalálható.

A térség megújulásának fő mozgatórugója a metró megjelenése volt. A rendszerváltozás után számos gyár szűnt meg, a metró pedig katalizátorként hatott a Váci úti irodafolyosó kialakulásában. Az ezredforduló környékére a tömb és térsége **alulhasznosítottá, használaton kívülé vált.**

Az akkor még többnyire gazdasági funkcióknak teret adó három tömb területére a Proform Ingatlanbefektetési Zrt. megbízásából 2005-ben készült az első átfogó városrendezési tanulmányterv, mely megalapozta a három tömb megújulásának irányát. A **Proform Ingatlanbefektetési Zrt. beruházásában megvalósuló rozsdáövezeti megújulás** első kiemelt mérföldköveként a volt vasúti terület felszámolása és a Madarász Irodapark első ütemeinek megvalósítása tartható számon, mely 2011-ben az Év Irodaháza díjat is elnyerte. Ezt követte a Váci úti tömb sarkán a NEXON irodaház. Időközben a középső tömb területén megnyitotta kapuit a Park INN by Radisson Hotel, 2023-ban pedig elkészült a középső tömb 4. befejező irodaépülete is.

A **projektterületen**, mely koncepcionálisan illeszkedik a megújulás tudatos folyamatába, **még nem indulhatott meg tényleges fejlesztés.** A tömb szomszédos telkein tervezett többütemű lakóberuházás jelentős fejlesztésnek számít, mely barnamezős megújítás révén erős húzóereje a projektterületnek.

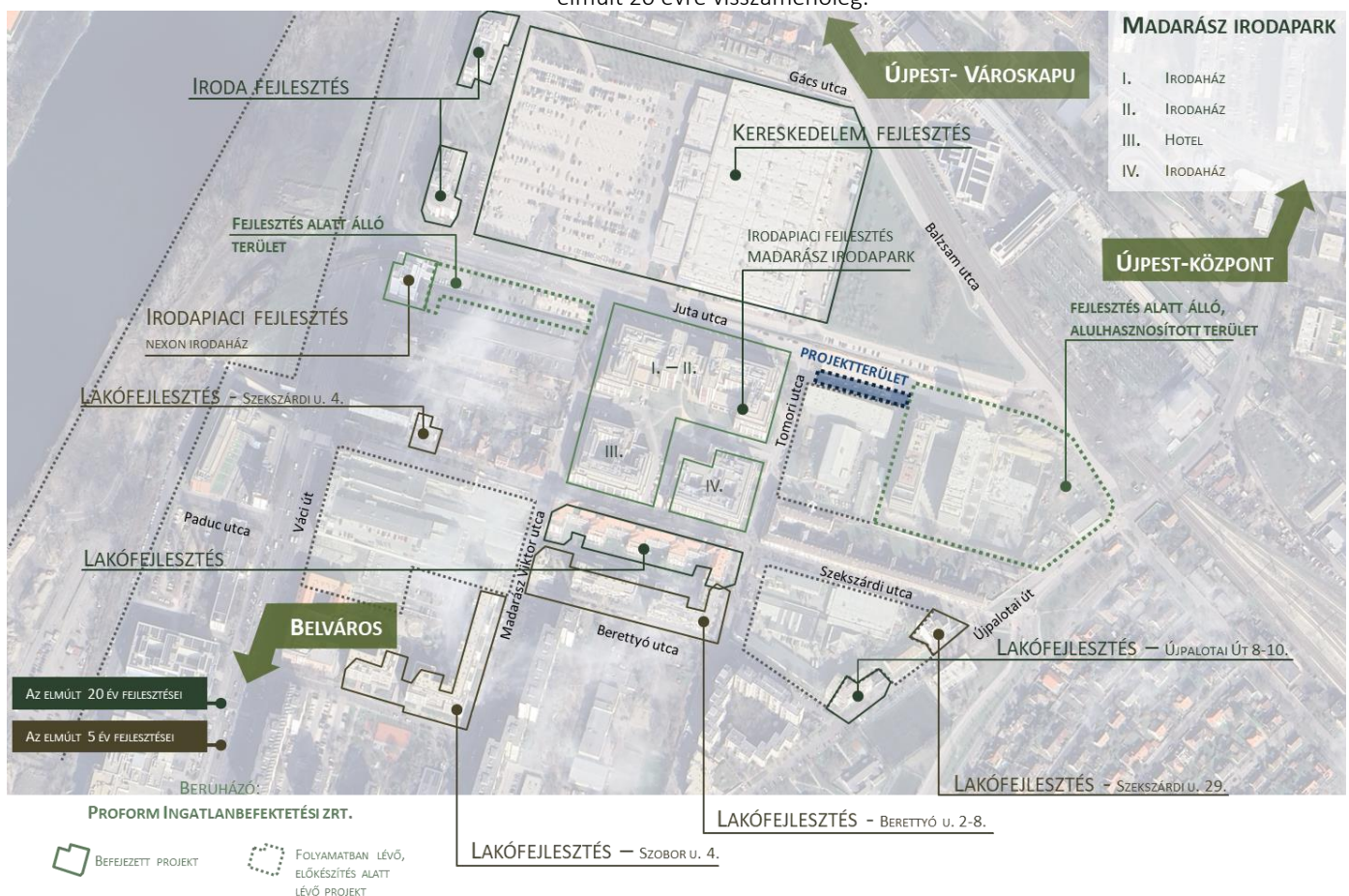


1.3. A TERÜLET JELENLEGI HELYZETE

A projektterületen megvalósításra kerülő lakópiaci fejlesztés szervesen illeszkedik az észak-angyalföldi alulhasznosított területek vegyes funkciójú megújulási folyamatába, környezetében is jelentős fejlesztések zajlanak melyek megvalósulása által a következő évtizedekben a térség jelentősen felértékelődik, növekszik a központi szerepkör.

a területhasználatok jellemzői, a területen jelenlegi állapota

Az Juta utca 26036/11 hrsz.-ú telek területe Észak-Angyalföldön, rendkívül jól megközelíthető helyen, a kerület határán lévő Újpest-városkapu közelében, számos kereskedelmi egység, illetve közlekedési csomópont közelében található. A városépítészeti szempontból igen heterogén kerületrész az évek során jelentős átalakuláson, fejlesztésen ment keresztül, a fejlődés azonban a projektterületet magába foglaló tömböt ezidáig nem érintette. A következő ábra a terület és környezetének átalakulását mutatja be az elmúlt 20 évre visszamenőleg.



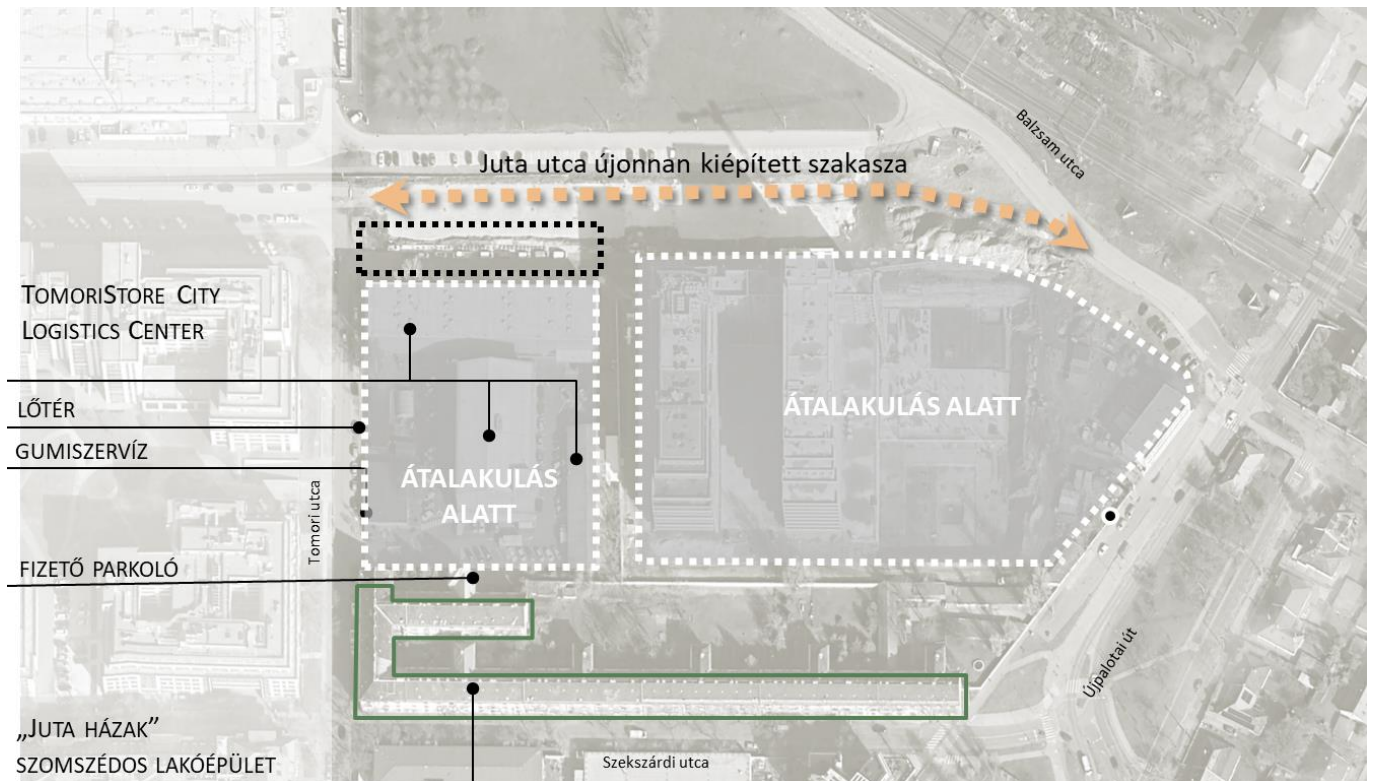
*A térség jelenlegi állapota
forrás: saját ábra*

átalakulás alatt álló terület

A projektterület és közvetlen környezete **jelenleg átalakulás alatt** áll. A fenti ábrán jól látható, hogy a *barna kerettel* jelölt területek az **elmúlt 5 évre** visszamenően megvalósult fejlesztések, *zölddel* jelöltek az **elmúlt 20 évben** megvalósult fejlesztések.

alulhasznosított területek

Szagatott vonal jelzi azon telkeket, területeket, melyek **jelenleg alulhasznosítottak**, így ezek a területek várhatóan rövidtávon megújulnak. Ezek közé tartozik a Juta utcai projektterület is.



*Tervezett fejlesztést érintő, befolyásoló tényezők
forrás: saját ábra*

a projekterület A projekterület a Juta utca és a Tomori utca sarkán helyezkedik el, 26035/11 helyrajzi számmal rendelkező telek.

a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telek A projekterület déli szomszédjában lévő telken a korábbi Alexandra könyvárúház raktáraként működő két ipari csarnok sokáig berraktárként működött, köré a barnamezős gazdasági területekre jellemző átmeneti hasznosítást mutató funkciók telepedtek meg. A közelmúltban lőtér, gumiszervíz, felszíni parkoló üzemel.

A közelmúltban az itt lévő épületállomány bontását kezdeményezték, melyek jelenleg is folyamatban vannak.

a terület környezete A terület közvetlen környezete folyamatos megújulás alatt áll, újjépítésű lakóházak és irodaházak sorakoznak már a környező utcákban. Az elmúlt 15-20 év fejlesztései a környező területeket is megújulásra készíti. A Juta utca menti tömbök közül a középső tömb újult meg elsőként, (Madarász Irodapark, Park Inn by Radisson szálloda, New Palace) a Proform Ingatlanfejlesztő Zrt. fejlesztésében, melynek multiplikátor hatása mind a másik tömbben, mind a Szekszárdi út túloldalán érzékelhető. A korábbi gazdasági funkciójú területek, és avult állapotú lakóépületek helyén új, jellemzően lakóépületek létesülnek, vagy korszerűbb épületállomány és funkció jelenik meg.

**korábbi fotódokumentáció a környékről
2023. január**

A Projektterület alulhasznosított, lepusztult területe a megújuló környezetben igen kontrasztos képet mutatott az elmúlt évtizedekben.



A Madarász Irodapark I. épülete a Juta utca felől



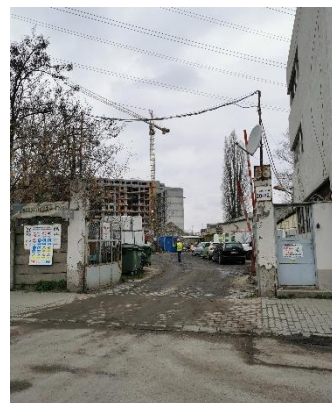
A Madarász Irodapark udvara, a még épülő New Palace fejlesztés irányába



A Juta-házak látképe a Szekszárdi utcában



A New Palace beruházás látképe a Tomori utca felől



Juta utca 11-17. bejárata az Újpalotai út felől



A Juta-ház bejárata a Szekszárdi utca 28. sz. alatt



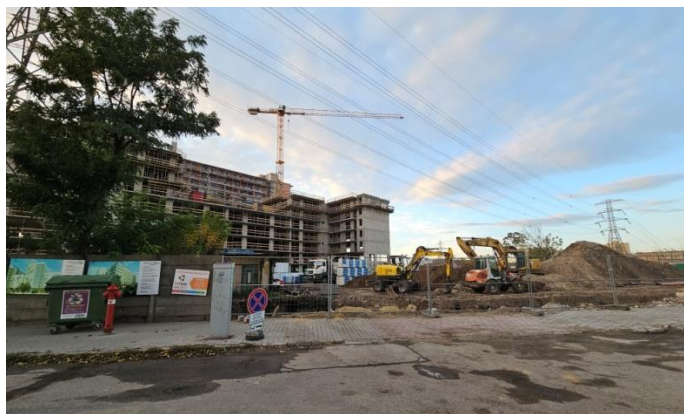
Juta-ház a Szekszárdi utca felől, váltás a volt tisztviselői és munkáslakásoknál

Helyszíni képek 2023 januárjában
forrás: saját fotók

fotódokumentáció a 2024. októberi állapotról



A New Palace kiváltásra szoruló távvezetéke új, földalatti nyomvonallal



A New Palace építkezés felvonulási útja és bejárata az Újpalotai út felől



A szomszédos New Palace építkezésének állapota – 2024 októberében



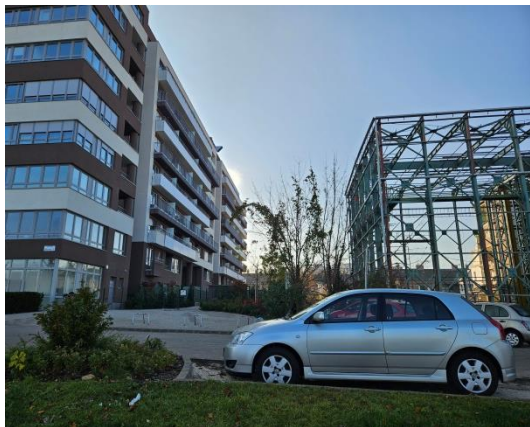
Az épülő Juta utca Balzsam utcához csatlakozó szakasza



A 26035/11 hrsz-ú telken (projektterület) lévő raktárépület

Helyszíni képek 2024 októberében
forrás: saját fotók

fotódokumentáció a jelenlegi állapotról 2025. november



A projektterület és a szomszédos New Palace lakóépület találkozási pontja



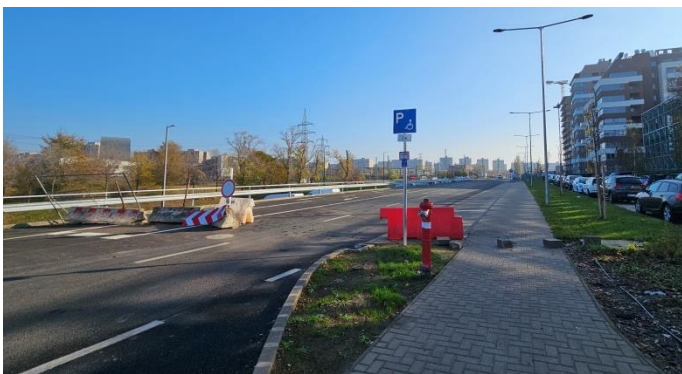
A projektterület melletti telken lévő korábbi Alexandra épületének bontási munkálata a Juta utca felől



A projektterület (jelenleg felszíni parkolóként üzemelve), illetve az újonnan kiépített Juta utca ezen szakasza, a csatlakozó zöldsávval



A Juta utca – Tomori utca sarok nyugat felé



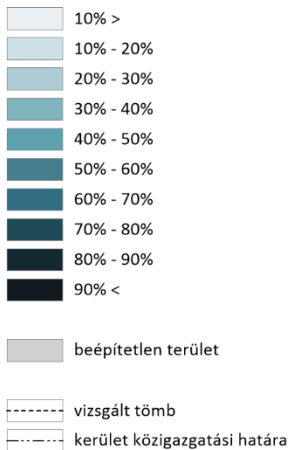
A területhez kapcsolódó új Juta utcai szakasz, még átadás előtt



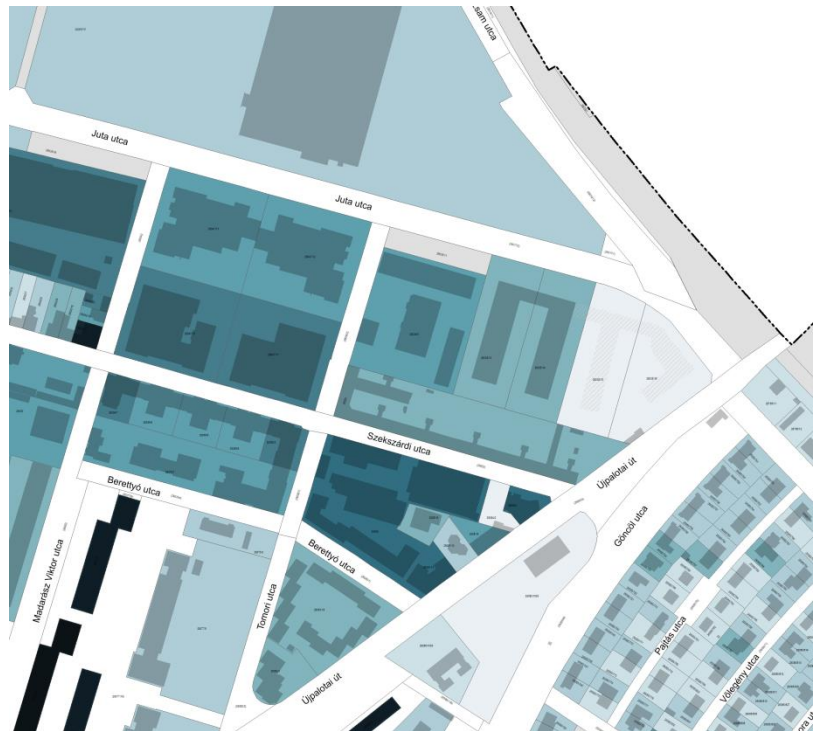
A Juta utca – Tomori utca sarok kelet felé nézve

2. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK

2.1. BEÉPÍTETTSÉG



*Beépítettség a projektterületen és térségében
forrás: saját ábra*



A projektterület jelenleg beépítetlen terület.

A tömbön belül elhelyezkedő, szomszédos 26035/5 hrsz-ú telek beépítettsége 40%-ot mutat.

A 26035/5 hrsz-ú telken párhuzamosan szintén fejlesztés indul, melynek megkezdődtek a jelenlegi épületállomány bontási munkálatai. **A vizsgálati ábrák 2024 év végi állapotot mutatnak.**

A szomszédos lakófejlesztés keretében vegyes beépítettség mérhető, ugyanis a 25035/13 és 25035/14 hrsz-ú telkeknél már számítható beépítettség érték.

A Jutta utca túloldalán lévő 26009/10 hrsz-ú Tesco telke 23%-os beépítettséggel rendelkezik, míg a Jutta utca mentén elhelyezkedő Madarász Irodapark telkeire 40-50% közti értékek jellemzőek.

A Szekszárdi utca túloldalán jellemzően 40-60% közti beépítettségi értékek mérhetőek, melyek a kisebb telekméret és hasonló volumenű beépítésekre vezethetők vissza.

Az Újpalota út túloldalán a hagyományos, kertvárosias beépítésekre nagyságrendileg a 20-30%-os beépítési mérték jellemző, mellyel szemben a déli területeken megfigyelhető panelházak esetében a beépítési sajátosságokból adódóan akár 90%-os beépítettség is elérhető.

2.2. FUNKCIÓ

- kereskedelem
- szolgáltatás
- lakó
- szállás-szolgáltatás
- telephely
- vegyes funkciójú, jellemzően barnamezős terület
- vasúti terület
- építés alatt álló terület
- sport
- parkoló / garázs
- igazgatás
- iroda
- vizsgált tömb
- kerület közigazgatási határa

*Jellemző telekfunkciók a projektterületen
és térségében
forrás: saját ábra*



A projektterület jelenleg felszíni parkolóként, közlekedési felületként funkcionál. A tervezett beruházás keretében a korábbi gazdasági, szolgáltató funkció helyett lakófunkció elhelyezése tervezett.

A szomszédos 26035/5 hrsz-ú telek esetében jelenleg átalakulás alatt lévő, korábban telephely funkció működött, melynek átalakulása a tervezett beruházással egyidejűleg várható. **A vizsgálati ábrák 2024 év végi állapotot mutatnak**

A vizsgálati tömb déli oldalán lévő Jutta-házak a történelmi emléket őrző, hagyományos bérházak mintáját követő lakófunkciónak adnak helyet, mely jelenleg beálltnak tekinthető.

Az Újpalota út túloldalán a hagyományos, kertvárosias beépítések esetében a lakó funkció szintén beálltnak tekinthető, mely egyöntetű, homogén utcaképet ad a környéknek.

A Jutta utca folytatásában megjelenő Madarász Irodapark esetében a tervezett iroda és szálloda funkció vegyesen kap helyet.

Mindezen túl a Váci út felé található irodafolyosó nagy hatással volt a Jutta utcában zajló fejlesztésekre, melyek előrelendítik a térség átalakulását.

A közelben lévő lakótelep nagy lakosságnak ad otthont, melyhez alapintézményi ellátások is tartoznak. **A környező, lakótelephez tartozó alapintézményi szolgáltatások projektterülethez való közelsége okán a beruházást mentesíti további újonnan telepítendő alapellátási intézmények telepítésének kötelezettsége alól.**

A fenti átmenet – Váci úti nagyvolumen és a kertvárosias kisebb lépték, valamint a szomszédos lakótelep közelsége – lehetőséget adott egy köztes átmenet megtalálására, az igények kiszolgálásával, melynek a beruházás teljes mértékben eleget tesz.

2.3. MAGASSÁG

- F
- F+1
- F+2
- F+3
- F+4
- F+5
- F+6
- F+7
- F+8
- F+9
- F+10
- F+11
- F+12

-  az átlagos szinteken túl egy-/kétszintes tetőtér beépítéssel is rendelkezik
-  az átlagos szinteken túl további tetőemelettel/tetőemelekkel is rendelkezik
-  vizsgált tömb
-  kerület közigazgatási határa

Jellemző szintszámok a projektterületen és térségében
forrás: saját ábra



A tömb esetében a New Palace beruházás hatására megfigyelhető egy felfelé törekvő változás, ugyanis a környezetre jellemző, szolgáltató/gazdasági funkcióhoz kapcsolódó alacsony szintszámú beépítések helyét magasabb beépítés váltja fel.

A 26035/5 hrsz.-ú telken párhuzamosan szintén fejlesztés indul, melynek megkezdődtek a jelenlegi épületállomány bontási munkálatai. **A vizsgálati ábrák 2024 év végi állapotot mutatnak.** A tömb esetében ez jellemzően F+7 és F+12 szint közötti átmenetet jelent, míg a szomszédos Madarász Irodapark esetében jellemzően F+5 és F+7 szintszám között mozog ez az érték.

A korábban raktár, gazdasági épületek jellemzően földszintesek – bár ezek elbontása folyamatban van, míg a Szekszárdi utca felől nyíló Jutta-házak 3 szintesek.

Az Újpalota út túloldalán lévő zárt világgént élő hagyományos, kertvárosias beépítésekre a földszintes, vagy F+T szintszám figyelhető meg.

2.4. ZÖLDFELÜLETEK

A projektterület zöldfelületi ellátottsága térségi szinten jelenleg kedvezőtlennek mondható. A projektterületen az építkezés megkezdésével értelemszerűen a korábbi burkolatok nagyrészt bontásra kerülnek.

A térségben jelenlévő zöldfelületek sokféleségét a közterületi és magánterületen belül zöldfelületek eloszlása, diverzitása is alátámasztja.

A szomszédságban lévő TESCO területén **nagy kiterjedésű, kondicionáló zöldfelület** van jelen „Tesco park”. Szintén jelentős zöldfelületi kiterjedéssel rendelkeznek a környező **lakótelepi közterületeken kialakított zöldfelületek**, melyek az itt lévő lakosság igényeit igyekeznek kielégíteni. A lakótelepek panelépületei előtt jellemzően **előkertek, kis kertek** kerültek kialakításra az egységes „közösségi tér” kialakítása érdekében.

A nagyobb volumenű beruházások, **belső udvaros kialakítás** esetén törekednek a tömbbelső zöldfelületeinek optimális kialakítására, melyre jó

példa lehet a szomszédos Madarász Irodapark belső udvara, illetve a hagyományos beépítések esetében a Juta-házak belső udvara, vagy a Szekszárdi utca – Berettyó utca által határolt lakóépület belső udvaros kialakítása. A területen jellemzően sok **fasor telepítésére** került sor a közterületeken, mely szintén egy rendezett, kellemes utcaképet kölcsönöz a városrésznek.

Zöldfelületek közterületek

- közterületi fasor
- /// közterületi zöldfelületek, zóldsávok
- /// lakótelepi zöldfelületek területe
- lakótelepi valós zöldfelületek

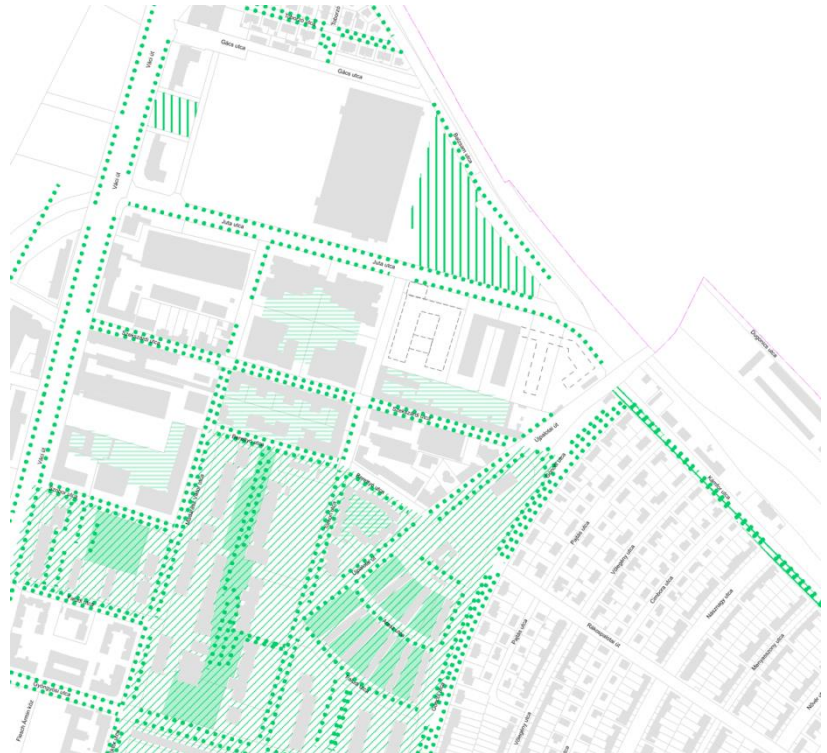
Zöldfelületek telken belül

- /// tömbbelső összefüggő zöldfelületi
- /// egyéb nagyterjedésű, telken belüli zöldfelületek

Alaprajzi elemek

- meglévő/tervezett épület
- telek
- kerülethatar

Jellemző zöldfelületi elemek a térségben
forrás: saját ábra



2.5. TULAJDONVIZSGÁLAT

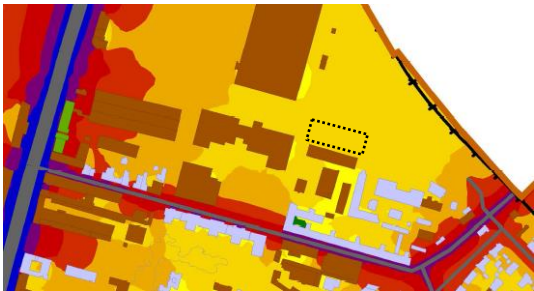
a terület tulajdonjogi viszonyai

A tömb jelentős része a **Proform Ingatlanbefektetési Zrt.** tulajdonosi körébe tartozik.

Hrsz	Tulajdonos
26035/5	Társasházi tulajdon - Tulajdonjogot a 26035/5/A/1/B/1/C/1/D/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.
26035/11	PROFORM Zrt

2.6. TERHELÉS, SZENNYEZÉS

a környezeti állapotok, környezethasználatok vizsgálata, azok jellemzői



Közüti zajtérkép nappal



Közüti zajtérkép éjjel

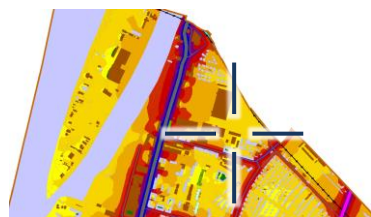
Jelmagyarázat

- Közút
- Vasút
- Villamos
- Hév
- Zajárnyékoló fal
- Védendő épület
- Környezeti terhelésre nem érzékeny épület
- Iskola
- Kórház
- Óvoda
- Erdő
- Kerülethatár

Zajterhelés L_{den} [dB(A)]

35 <=	< 35
40 <=	< 40
45 <=	< 45
50 <=	< 50
55 <=	< 55
60 <=	< 60
65 <=	< 65
70 <=	< 70
75 <=	< 75
80 <=	< 80

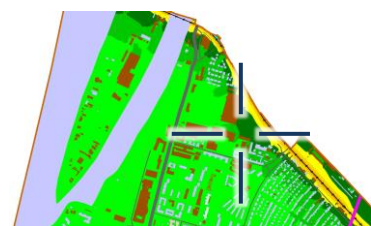
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Közüti zajtérkép nappal
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Közüti zajtérkép éjjel
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Vasúti zajtérkép nappal
forrás: <https://zajterkepek.hu/>



Vasúti zajtérkép éjjel
forrás: <https://zajterkepek.hu/>

Talajszennyezettség

A projektterületet érintően a környezeti állapotok tekintetében a zajterhelés bemutatása indokolt. Ugyan a lent következő ábrások vizsgálati időpontja 2017-re tehető, nagyvonalakban tükrözi a jelenlegi adottságokat – azonban **főleg a területen zajló jelentős közlekedést és közmű adottságot érintő fejlesztés, építkezés kapcsán érdemes fenntartással kezelni az akkoriban mért értékeket.**

A **közüti zajterhelés** a terület tágabb környezetében nem elhanyagolható, a Váci út mentén illetve az Újpalotai út nyomvonalán figyelhető meg jelentősebb zajszennyezés. A Váci út mentén nappal 65-70 dB, míg éjjel 55-60 dB zajterhelési értékek mérhető. A Váci úttól ugyanakkor már kellő távolságra esik a projektterület, a projektterület nagy részén **nappal csak 50-55 dB, míg éjjel 40-45 dB** körül adódik a zajterhelés, mely hasonló a Népszigeten, vagy a szomszédos lakóterületeken mértékhez. Az Újpalotai út mentén **55-60 dB** körüli közüti zajterhelés adódik nappal, mely **éjjel 45-55 dB** körüli értékre csökken.

Vasúti zajterhelést tekintve a projektterület a vasút kellő távolsága miatt (legközelebbi részen is több mint 40 m a szélső vágánytól) csak kis mértékben érintett, a projektterület északi határán **nappal a zajterhelés 40-45 dB, éjjel 40 dB alatti értéket mutat.**

A tervezett projekt szempontjából tehát a zajterhelés jellemzően határérték alatti (nappal 65 dB, éjjel 55 dB alatt marad).

A tervezett projekt a háttérterületek számára védelmet fog nyújtani a vasúti és közüti zajjal szemben is.

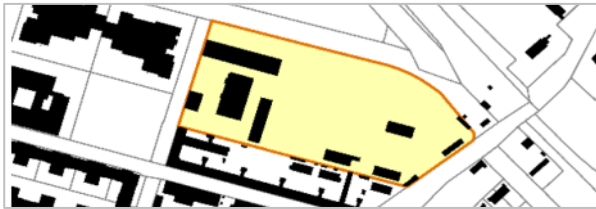
A terület szomszédságában korábban vasúti terület volt, mely Angyalföld déli részének fő iparvágányaként működött. A korábbi vasúti töltés és vasútpálya a Madarász Irodapark építésekor, annak, valamint a többi tömbben tervezett projekt előkészítése érdekében 2005-ben elbontásra került. A területen és szomszédságában folytatott korábbi ipari használatból eredő **talajszennyezettség nincs, egyéb környezeti kárral nem érintett a projektterület.** A projektterületet tartós környezeti kárra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem érinti.

A TERÜLET ÉPÍTÉSJOGI HELYZETE

1. A TERÜLETET ÉRINTŐ RELEVÁNS VONATKOZÁSOK A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKBAN

1.1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Barnamezős területek katasztere



XIII. kerületi barnamezős területek
forrás: Barnamezős területek katasztere

Az évről évre frissítésre kerülő „Barnamezős területek katasztere” a XIII. kerület esetében sok barnamezős érintettségű területet jelöl, melyek jelentős része a Váci út menti tengelyen helyezkedik el. A Barnamezős területek katasztere a XIII. kerületnél kiemeli a **projektterületet, és a szomszédos telket, mint „klasszikus” barnamezős terület**, mely az Újpalotai út és a Tomori utca között fekvő gazdasági terület. A környezetéhez képest jelentősen alulhasznosított terület mindig is kereskedelmi- gazdasági funkciót töltött be. A terület egésze magántulajdonban van.

1.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

A XIII. kerületi városfejlesztési koncepció nagy hangsúlyt fektet a központrendszer fejlesztésére, a policentrikus város kialakulására.

Ebben az érintett tömböt is jelentős központképző területként jeleníti meg.

A koncepcióban szerepel a Jutta utca, mint kiemelt közlekedési folyosó.



Fontosabb szerkezeti elemek és policentrumok
forrás: XIII. kerületi Településfejlesztési Koncepció

A projektterület területe a TFK-ban meghatározott területi lehatárolások közül a *‘Telephely jellegű vegyes gazdasági területek’* kategóriába esik, meglévő, kerületi jelentőségű útvonal (Váci út) mentén.

A dokumentumban meghatározott ún. változtathatósági index tekintetében a terület és annak a Váci úttól keletre húzódó tömbszomszédsága a **nagy részben változtatható területek** között rögzített.

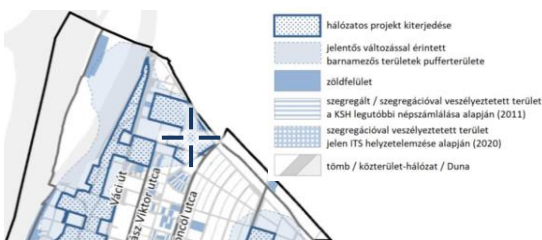
A vállalkozásfejlesztésre irányuló javaslatok szerint a projekthelyszín **jelentősen átalakuló területnek** tekinthető.



A vállalkozásfejlesztés szempontjából jelentősen átalakuló területek
forrás: XIII. kerületi Településfejlesztési Koncepció

ITS 1.0

Integrált Településfejlesztési Stratégia



A barnamezős területek fejlesztése hálózatos projekt kerületen belüli kiterjedése
forrás: XIII. kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia felülvizsgálata

A Képviselő-testület 81/2020. (X.8.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Budapest XIII. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája 5-7 éves középtávon jelöli ki a kerületben elérendő fejlesztési célokat, valamint az integrált megvalósításukat szolgáló beavatkozások körét és azok eszközeit. Az ITS-ben nagy szerepet kap a **barnamezős területek kármentesítése, az átalakuló, korszerűsödő területek fejlesztésének, modernizációjának támogatása.**

Az ITS-ben a projekthelyszín hálózatos projekt lehatárolással érintett, mint **barnamezős területek fejlesztése**, melynek részletes leírását a stratégia 2.2.4. fejezete tartalmazza.

A területek egyik fő iránya a Váci út két oldalának tömbsora és helyenként a mögöttes területek, mint esetünkben a projektterület.

A barnamezők koncentrációja közül a projektterület a **Váci út és térségében** található.

2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS

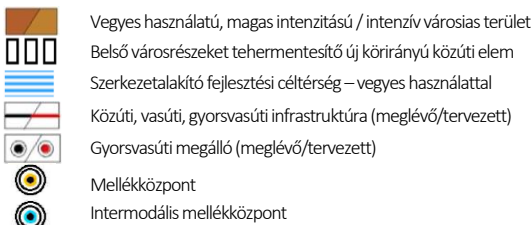
2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - TSZT

TSZT-2021 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



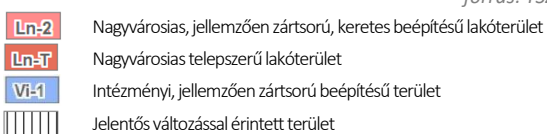
Budapest funkcionális szerkezete (részlet)

forrás: TSZT-2021



szerkezeti tervlap – Területfelhasználás

forrás: TSZT-2022. július



Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a környék vonatkozásában legutóbb a 524/2022.(VI.29.) Fővárosi Közgyűlési határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területre vonatkozó területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/ tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

A TSZT-ben megjelenő funkcionális szerkezet ábra a főváros területi szempontból is meghatározó elemeit tünteti fel. A projektterület **magas intenzitású** érintettsége látható a tervlapon, mely kiemelt központja az infrastruktúra hálózatnak és a **vegyes területfelhasználtnak**. **Újpest Városház** mellékközpontként jelöli a TSZT, melynek **szoros vonzáskörzetébe tartozik a projektterület is**. Közúti és vasúti infrastruktúra elemeket, szerkezetalakító fejlesztési céltérsg (Rákospalota környéke), valamint **belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elemet** – tervezett **körvasúti körút** nyomvonala.

A TSZT leírása a térségről így nyilatkozik:

„XIII. és IV. kerület Újpest Városház mellékközpontja speciális helyzetű, mivel Újpest hagyományos városközpontja nem esik tőle messze. Ugyanakkor az a fejlesztő erő, ami a tervezett Körvasút menti körút hídfőjének környezetét fogja jelenteni a közúti, vasúti, metró kapcsolódással megfelelő kapacitású intermodalitással tud rendelkezni ahhoz, hogy a környezetében a területi átalakulásokat indukáljon és az a Dunakanyar illetve akár a pilisi völgy települései számára is megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező központi területté váljon.”

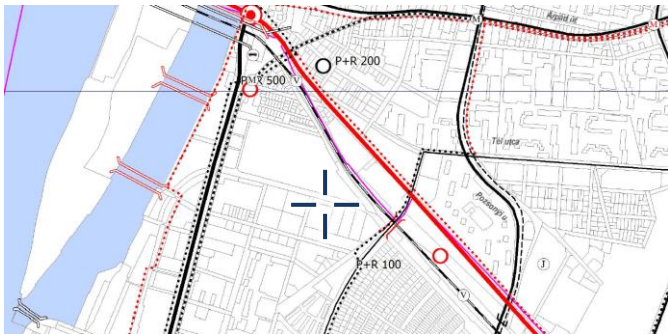
AZ TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERVLAPJA

A projektterület városi szerkezetbe ágyazva helyezkedik el, besorolása **Vi-1 vegyes intézményi, jellemzően zártos beépítésű területfelhasználásba** sorolt.

Az intézményi területfelhasználás nem csupán a projektterületet magába foglaló tömböt érinti, hanem a Juta utca menti három tömböt, így a Madarász irodapark területét, a Bánki Donát szakközépiskola és szakiskola tömbjét, valamint a Váci út – Szekszárdi út sarkán lévő tömböt is. A vegyes területfelhasználás ugyan elsősorban az intézményi – pl. oktatási, irodai funkciót célozza, **lehetővé teszi a lakófunkció kialakítását is**.

Északon (a TESCO tömbjébe) már vegyes mellékközpont területbe (Vt-M) tartozik – ahol a kerületi szabályozásban figyelembe veendő **Zkp minimális aránya legalább 25% kell legyen** -, míg délről nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) határolja. **A projektterület változással érintett terület. Az elfogadás előtt álló új Fővárosi Településterv nem irányoz elő területfelhasználási változást a területen.**

AZ TSZT TOVÁBBI SZERKEZETI TERVLAPJAI



2. szerkezeti tervlap – Közlekedési infrastruktúra
forrás: TSZT-2022. július

A közlekedési infrastruktúra tervlapon (TSZT 2. szerkezeti tervlap) **leghangsúlyosabb tervezett eleme a Körvasúti körút és az Aquincumi híd**, melyek távlatban jelentősen át fogják formálni a környék közlekedését, helyzetbe hozva ezzel a Városkapu térségét.

A projektterület tőszomszédságában az Újpalotai útnál **tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezést jelöl a TSZT.**

A vasúti területen min. 100 férőhelyes P+R parkoló szerepel.

A TSZT projektterület közvetlen közelében, a Váci úton és az Újpalotai úton településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonalát rögzíti az Újpalotai út mentén.

A Váci út *elsőrendű főútként*, míg az Újpalotai út *településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút*, egyéb agglomerációs közút kategóriába sorolt.

A Jutta utcának fővárosi jelentőségű településszerkezeti szerepet nem szánt a TSZT. Az elfogadás előtt álló új Fővárosi Településtervezési 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja nem irányoz elő tervi változást a terület környezetében.

A TSZT 3.a Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek c. tervlap alapján nincs érintettség.

Az FRSZ 3. mellékletével egyezően a TSZT az épített környezet védelmével kapcsolatos **magassági** korlátozások területi lehatárolása (TSZT 3.b szerkezeti tervlap) szerint az érintett területen magasház elhelyezése engedélyezett, ahol az elhelyezhető épület legmagasabb pontja **legfeljebb 45 méter lehet.**

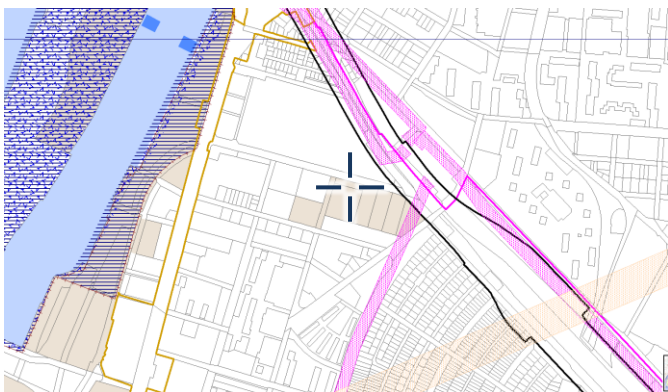
A projektterület ezen felül a 3.b melléklet szerint *egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területbe* sorolt, mely a III. **párkánymagassági kategóriának** felel meg.

A 4. zöldfelület-, Táj és természetvédelem tervlap az Újpalotai út mentén jelöl Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort, de a projektterület tekintetében érintettség nincs.

Az 5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek c. tervlap a Tesco tömbjét jelöli potenciálisan talajszennyezett területként, de a projektterület tekintetében érintettség nincs.

A TSZT 6. sz. szerkezeti tervlap a **védelmi, korlátozási területeket**, mely a projektterület szempontjából érintettséget jelöl **Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek — a teljes projektterület esetében —, kis részben vasútvonalak védőtávolsága, továbbá a 26035/16 hrsz.-ú telek esetében a 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete** által.

	120 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)
	Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
	Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)



6. szerkezeti tervlap – A védelmi, korlátozási területek
forrás: TSZT-2022. július

2.1. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ

FRSZ-2021 Budapest Főváros Rendezési Szabályzata

A terület vonatkozásában a legutóbb 25/2022.(VII.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

AZ FRSZ BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

Településszerkezeti szempontból a projektterület a hatályos fővárosi rendezési tervek alapján **Vi-1 intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területfelhasználásba** sorolt.

A területen a meghatározott beépítési sűrűség (**bs**) **4.25** értékű.

Az **általános beépítési sűrűség (bsá) értéke 3.0**, míg a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **parkolási beépítési sűrűség (bsp) 1.25** értékben rögzített.

Az elfogadás előtt álló új BFRSZ nem változtat ezen értékeken a szintterületi átlagérték meghatározása során.

AZ FRSZ MAGASSÁGI MELLÉKLETE

Az FRSZ 3. melléklet egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek c. tervlapja alapján az az érintett területen **magasház elhelyezése engedélyezett**, ahol az **elhelyezhető épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet**.

A projektterület ezen felül egyes **változással érintett, jellemzően új beépítésű területbe** sorolt, mely a **III. párkánymagassági kategóriának felel meg**. A szabályozás célja e területekre, hogy csak azokra a területekre vonatkozzon a tértarányos előírás, ahol a KÉSZ zárt sorú beépítési módot ír elő, és nagyvárosias a fejlesztés iránya, azaz meghaladja a 12,5 méteres beépítési magasságot.

A szabályozás további célja, hogy ezeken az új beépítésű, vagy jelentősen átépülő területeken minél kedvezőbb légtérarány alakuljon ki és a szabályozásnak ebben nagyobb szabadkeze legyen. Ezért itt a homlokzatok közötti távolság alapján kell az utcai légtérarányt értelmezni, így keskeny közterület-szélesség esetén is lehet magasabb épületeket létesíteni, nagyobb előkert mélység meghatározása mellett.

Az elfogadás előtt álló új BFRSZ nem változtat a magasházak lehatároláson.



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: FRSZ-2022. július

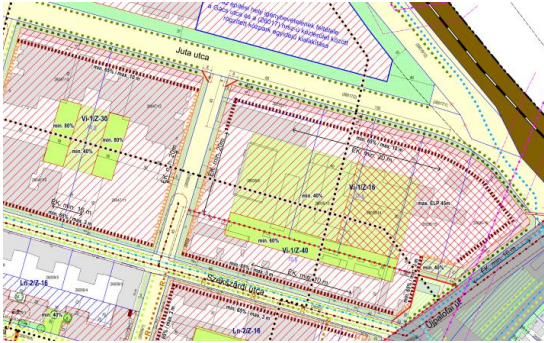


3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek
forrás: FRSZ-2022. július

Magasház: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – legfeljebb 90,0 méter.

3. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS

KÉSZ — Kerületi Építési Szabályzat



A területen hatályos Szabályozási terv kivágata a tömbre vonatkozóan

forrás: XIII. kerületi KÉSZ - 14/2021. (VI.29.) ö.k. rendelet

az intézményi övezetek általános célja

létesíthető rendeltetések

lakófunkció

kereskedelmi funkció

melléképítmények

A projektterületre vonatkozó, hatályos építési előírásokat a 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel elfogadott, legutóbb a 10/2024. (V.7.) sz. önkormányzati rendelettel módosított Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza.

Ennek alapját egy korábbi, a Szekszárdi út menti három tömbre vonatkozó részletes KSZT adta.

A projektterület Vi-1/Z-16 építési övezetbe tartozik, ahol a zárt sorú beépítésű mód tekinthető általánosnak. A tömb déli részén lévő lakóépületek és Vi-1/Z-40 jelű építési övezetbe tartoznak.

3.1. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK - LÉTESÍTHETŐ RENDELTETÉSEK

A kerületben lévő intézményi építési övezetek elsősorban a lakosság intézményi ellátását szolgáló épületek, a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezését biztosítják.

Az intézményi övezetekben az épület rendeltetése általánosan

- igazgatási,
- nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- hitéleti,
- kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- irodai,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- sport,
- vendéglátó,
- lakás - ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja -
- önálló parkolóház, mélygarázs
- a lakosság napi igényeit kielégítő egyéb

rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel (különösen saját raktár, iroda).

A Vi-1/Z-16 építési övezetben a lakás létesítését az építési övezet nem tiltja, tehát az övezeten belül lakás létesíthető.

Kereskedelmi rendeltetés általánosan csak az épület pincszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet.

Kiszolgáló épület nem létesíthető, a melléképítmények közül kizárólag a közmű-becsatlakozás építménye, épülettől különálló - hulladéktartály-tároló, kerti építmény, zászlótartó oszlop helyezhető el.

3.2. ÖVEZETI ÉS KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

tömböt érintő övezeti előírások

épületek, épülethézag

A területen épületek létesíthetők, de épülethézag nem. Épületek létesítését a szabályozási terv külön elő is írja.

mélygarázs fölötti zöldtető

A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

személygépjármű elhelyezés

A XVII. fejezet kiegészítő rendelkezései a személygépjárművek telken belüli elhelyezése tekintetében az övezeti előírásoktól eltér, így eszerint:

„A személygépjárművek telken belüli elhelyezése

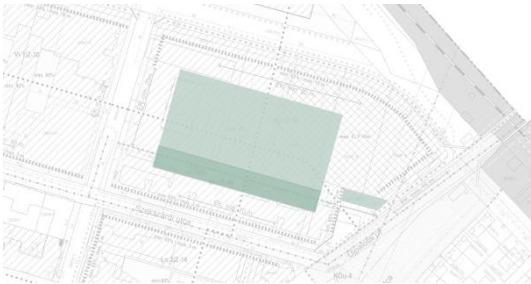
- **legalább 50%-ban terepszint alatt, földszinti, illetve I. emeleti teremgarázsban vagy**
- *parkolóházban,*
- legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban történhet, továbbá
- egy telektömbön vagy a *tömbön belül a parkolás közös parkolóházban* is megoldható.”

földszint kialakítása

Bár az övezeti előírások az 55.§ (14) bekezdésben rendelkeznek a földszint kialakításáról előkert hiányában, ugyanakkor – mivel a szabályozási terv előkertet állapít meg –, így ezeket a területen nem kell alkalmazni.

A Vi-1 jelű övezetekre vonatkozó 56.§ (1) h) pontja szerint földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők.

zöldfelületek kialakítása



A szabályozási terv a tömb súlypontjában létrehozandó – grafikusán is rögzített – **elsőrendű és másodrendű zöldfelületet** jelöl, előbbi lehatároláson belül minimum 60% arányban teljes értékű zöldfelületet, utóbbin belül nagyrészt **másodrendű zöldfelületként** minimum 40% teljes értékű zöldfelületet vagy tetőkerti zöldtetőt kell kialakítani.

A tömbbelsőben lévő lehatárolás a projektterületet nem érinti

előkertek kialakítása



A szabályozási terv a tömbben 5,0 m előkertet határoz meg.

A projektterület telkét a Jutta utca felől érinti az 5 méteres esőkerti sáv, melyet szintén 5 méter szélességben az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető területe követ. Így lényegében a terepszint feletti épületrészek a telkek homlokvonalától min. 10 méterrel hátrahúzva kerülhetnek csak kialakításra a hatályos szabályozás szerint. Mindez jelentősen bekorlátozza a telken az építési lehetőséget.

A Jutta és Újpalotai út menti előkertben fasor kialakítását is előírja a szabályozási terv.

építési vonal



A Jutta utca és az Újpalotai út felé is **eltéréssel szabályozott építési vonalat** jelöl a szabályozási terv 65% / 10m jelöléssel.

A kiegészítő rendelkezések 70.§ (1) a) szerint itt az eltéréssel szabályozott építési vonaltól nem csak a telekbelső felé, hanem a telek közterület felőli határa felé is el szabad térni maximum 10 méterrel az építési helynek megfelelően, maximum a Pmu magassággal. A szabály szerint tehát a homlokzatok 65%-át tehát ebben a 20 méteres sávon belül kell létesíteni.

Az építési hely terepszint felett is beépíthető része ugyanakkor csak 5 m eltérést biztosít az építési vonal határától, így a főszabály szerinti 10 méteres eltérés jelenleg nem alkalmazható.

Magasház szabályozása



Közhasználatú terület - szintterületi mutató közhasználatú terület kialakítása alapján adható kedvezménye

A területen a TSZT/FRSZ lehetőséget biztosít legfeljebb 45 méteres magasház létesítésére. A KÉSZ szabályozási tervében ennek megfelelően kijelölésre került a tömbön belül az építési hely magasház céljára kijelölt része.

A **magasházak lehatárolás** három telket érint, a 26035/14, 26035/15, 26035/16 hrsz-ú ingatlanokat, míg a **projektterület telkét (26035/11 hrsz.) nem érinti.**

A KÉSZ kiegészítő rendelkezései szerint legfeljebb 0,25 értékű általános szintterületi mutató kedvezmény adható, amennyiben a szabályozási terven szereplő közhasználatra javasolt telekrész kialakításra és közhasználatra legalább időben korlátozottan átadásra kerül, továbbá, ha a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza kialakításra kerül.

Az időben korlátozásra kerülő közhasználatú terület az utcai homlokzatok vonalában áttört térhatároló szerkezettel lezárható.

A Szabályozási terv a **Vi-1/Z-16** jelű építési övezetnél a beépítési mód esetében általános zárt sorú beépítés került meghatározásra. a kialakítható **legkisebb telekméret nagysága 1500 m²** lehet. A kialakítható legkisebb telekszélesség esetében minimum 30 méter kialakítása kötelező.

A legnagyobb megengedett **beépítési mérték terepszint felett 65%** lehet, míg **terezsint alatt 70%** építhető be a telekterületen belül.

Az övezetben meghatározott **általános szintterületi mutató** mértéke általánosan, kedvezmények nélkül **3,75 m²/m² lakótól eltérő funkció (pl. iroda)** esetében. **Lakóépület létesítése** esetében **3,25 m²/m²-re** csökken az általános szintterületi mutató értéke.

Közhasználatra történő átadás, illetve meghatározott energiaminősítéssel rendelkező épület esetén további 0,25-0,25 igényelhető.

A **parkolási szintterületi mutató értéke 3,0.**

Az építési övezetben előírt **minimálisan létesítendő zöldfelületi arány 30%-ban** került meghatározásra.

Az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága a **párkánymagassággal szabályozott** az építési övezeten belül, mely 25,0 méterben rögzített. Ezzel együtt a Szabályozási terv jelöli az Újpalotai út felőli szakaszon **magasház kialakítására** szolgáló területet, ahol **az épület legmagasabb pontja (ÉLP) 45 méter lehet**, de ez a projektterületet nem érinti.

Az építési övezet paraméterei:	Projektterület
építési övezet jele	Vi-1/Z-16
beépítési mód	Z – általános zárt sorú
kialakítható legkisebb telekterület	1500 m²
kialakítható legkisebb telekszélesség	30 m
legnagyobb megengedett beépítési mérték	
- terepszint felett	65%
- terepszint alatt	70%
szintterületi mutató	
- általános	3,75
	<i>lakás esetén: 3,25L</i>
	<i>kedvezmény közhasználat esetén: 0,25KH</i>
	<i>kedvezmény energiaminősítés esetén: 0,25E</i>
- parkolási	3,0
zöldfelületi arány	30%
az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága	párkánymagasság

kedvezmények – korlátozások esetei

- L általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)
- K szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)
- H szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)
- forrás: XIII. kerületi KÉSZ - 14/2021. (VI.29.) ö.k. rendelet – 2. sz. melléklet*

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | szabályozási vonal | | előkerti sáv / közhasználatú előkerti sáv |
| | építési határvonal | | eltéréssel szabályozott építési vonal
(min. ...%/max. ...m) |
| | építési hely terepszint felett is beépíthető része | | javasolt gyalogoshálózat felken átvetető
szakasza javasolt közhasználatúval |
| | építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része | | a KÉSZ adott területi egységre vonatkozó
kiegészítő előírása |
| | jelenlegi telekhatár | | telepítendő fasor |
| | elsőrendű zöldfelület min. ...%
arányban teljesértékű
zöldfelület alakítandó ki | | |

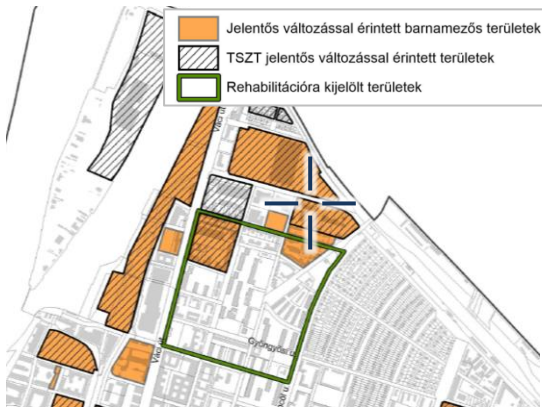
forrás: XIII. kerületi KÉSZ - 14/2021.
(VI.29.) ö.k. rendelet



forrás: XIII. kerületi KÉSZ - 14/2021. (VI.29.) ö.k. rendelet

A projekthelyszín esetében a rendelet 4. számú **az építési övezetek magassági szabályozása** megnevezésű melléklete a 26035/11 helyrajzi számú telken a közterület irányába **25 méteres párkánymagasságot rögzít**, ezzel együtt a tömb keleti oldalán lehetővé teszi magasház létesítését, mely esetében azt kell figyelembe venni.

2025. június 30-át követően induló építési engedélyezések során már a TÉKA 4. és 5. mellékletében foglalt férőhelyszámokat kell alkalmazni a gépjárművek elhelyezése és a kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számának megállapításakor és nem a KÉSZ mellékleteiben foglalt személygépjármű és kerékpárszámokat.



A XIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatának 10. sz. melléklete jelöli a kerületre vonatkozó **barnamezős területi érintettségeket**.

A KÉSZ alapján a projektterület **jelentős változással érintett barnamezős terület**, TSZT jelentős változással érintett terület lehatárolása alá esik.

Utóbbi esetében jellemzően a Váci úti tengely mentén kerültek kijelölésre olyan korábbi ipari, gazdasági területek, melyek átalakulására a barnamezős megújulás jellemző.

A tömb közvetlen környezetben *rehabilitációra kijelölt terület* is tartozik.

Barnamezős területek a KÉSZ-ben

forrás: XIII. kerületi KÉSZ - 14/2021. (VI.29.) ö.k. rendelet

TKR és TAK Településképi rendelet és a Településképi Arculati Kézikönyv



1. nagyvárosias, beállt karakterű területek
2. teleszerű, beállt karakterű területek
3. kertvárosias, beállt karakterű területek
4. Népsziget
5. természeti adottságokkal befolyásolt karakterű területek
6. Váci úti tengely karakterterülete
8. Reitter Ferenc utca menti karakterterület
9. vasút menti, jelentősen átalakuló karakterű területek
- kiemelt főútvonalak menti területsáv

**Karakterterületek és részterületeik
a településképi területek bontásában**

forrás: XIII. kerületi Településképi Arculati Kézikönyv

Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott, a településképi védelmről szóló rendelete alapján, a területen kerületi védettség nem áll fenn, a terület településképi szempontból meghatározó területként rögzített. A területre is vonatkozó általános településképi előírások a rendelet 11-13.§-ban szerepelnek.

A projektterület Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete által 2/2021. (VI.24.) önkormányzati határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvben meghatározott településképi területek közül a **III. ki nem alakult karakterű, távlatban átalakulás előtt álló városrész** megnevezésű településképi területbe sorolt, a **9. vasút menti, jelentősen átalakuló karakterű területek** alá tartozik.

A szomszédos Madarász Irodapark területe a II. kialakuló karakterű, átalakulásban lévő városrész megnevezésű településképi területbe sorolt, a 6. **Váci úti tengely karakterterülete** karakterterületén belül rögzített **6.b. jelű Váci úti tengely északi-szakasza részterületbe** sorolt.

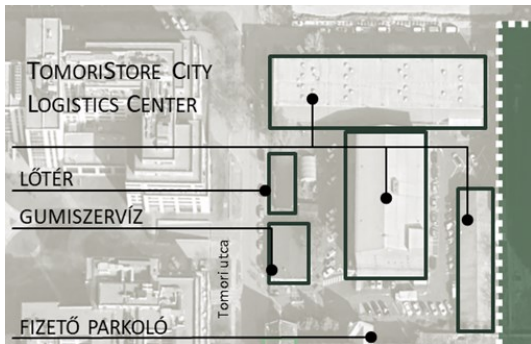
Utóbbi esetében a Településképi Arculati Kézikönyv így nyilatkozik a projektterület területére vetítve:

*„A fővárosi és kerületi fejlesztési koncepciók alapján Újpest-városkapu területe és környezete **távlatban településközponti vegyes intézmény területté alakulhat**. Funkcionálisan ugyan nem válik mellékközponttá, de a **hosszabb távon várható intermodális csomóponttá fejlődése** okán megkülönböztetett figyelmet kap a kiemelt jelentőségű helyi központok között a budapesti településszerkezeti szinten is meghatározó **körvasút menti körút és a hozzá kapcsolódó tervezett Aquincumi híd kiépítésével.**”*

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

1. A SZOMSZÉDOS TELKEN MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

1.1. TOMORI UTCA MENTI ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET



26035/5 hrsz-ú telken lévő korábbi használat

A Tomori utca – Juta utca sarkán lévő területen az egykori ipari terület jelenleg átalakulás alatt áll.

A 26035/5 hrsz-ú telek a megújuló fejlesztések környezetében barnamezős területként aposztrofálható. A korábbi Alexandra könyvtárház raktárként működő két ipari csarnok korábban berraktárként működött, köré a barnamezős gazdasági területekre jellemző átmeneti hasznosítást mutató funkciók telepedtek meg. A bontási munkálatok megkezdéséig lőtér, gumiszervíz, felszíni parkoló üzemelt a területen.

E telken lévő épületek bontási munkálatai megindultak.

1.2. KAPCSOLÓDÁS A SZOMSZÉDOS TELEKHEZ

a szomszédos telken tervezett fejlesztés



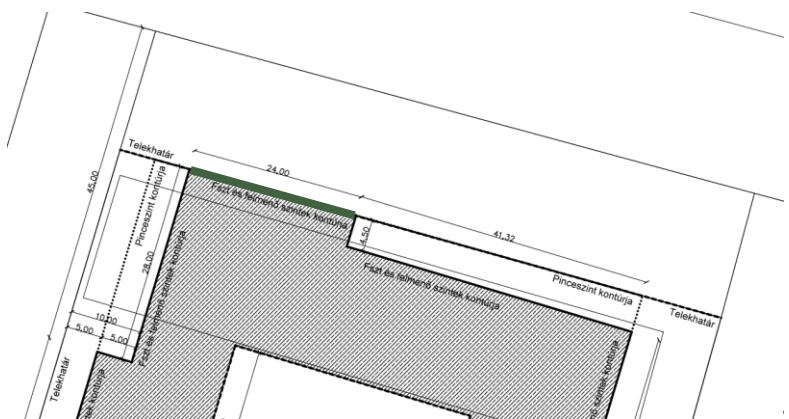
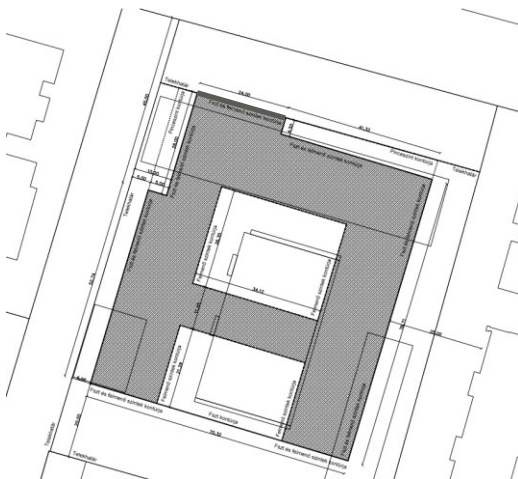
A szomszédos 26035/5 telek tervezett beépítése –
mutatva a csatlakozó beépítés lehetőségét
forrás: LAMRO

A projektterületen tervezett beruházás koncepcionális alapja a szomszédos 26035/5 hrsz-ú telken párhuzamosan tervezés alatt álló beépítéshez való csatlakozás megteremtése.

A szomszédos telken többalakos társasház elhelyezését tervezik, mely mélygarázs + földszint + 8 emelettel valósulhat meg. A felsőbb szintek penthouse lakásként visszahúzásra kerülnek, a földszinten tárolók és parkoló, valamint a két szint mélygarázsban szintén parkolók kerülnek kialakításra.

A tervezett épület négy lépcsőház által egy belső udvart közrefogó épületegyüttest képez. A tervek alapján nagyságrendileg 360 db lakás és 410 db parkoló férőhely kerül kialakításra.

Tekintve, hogy a hatályos KÉSZ legfeljebb 24 m-es szakaszon engedi tűzfalas csatlakozás lehetőségét, így egy 24 méteres tűzfalszakaszt hoz létre a Juta utca irányába, 10 méterrel visszahúzva a telekhatártól, a hatályos szabályozási terv szerint jelölt építési vonalra. E tervezett beépítés északi homlokzatának egy 24,0 méteres szakaszához tud majd tűzfalasan csatlakozni a projektterületen tervezett beépítés.



26035/5 hrsz-ú telken tervezett beépítés helyszínrajzi kialakítása
forrás: LAMRO

2. A PROJEKTTERÜLET - A TOMORI UTCAI SAROK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI



A 26035/5 hrsz-ú telken lévő raktárpépület
forrás:saját fotó ((2024.okt)

Közvetlenül a Juta utca mentén lévő 26035/11 hrsz-ú telek a Juta utcával párhuzamosan átmenetileg – a Juta utca teljes kiépítéséig – szervizútként funkcionál.

A Juta utca várhatóan 2026-ra teljes mértékben kiépítésre kerül, így a 26035/11 hrsz-ú telken ideiglenesen kialakított felvonulási út már nem lesz szükséges a szomszédos New Palace fejlesztés telkeinek megközelítéséhez.

A behajtók megszüntethetők, a telken lévő építési hely érvényesíthető.

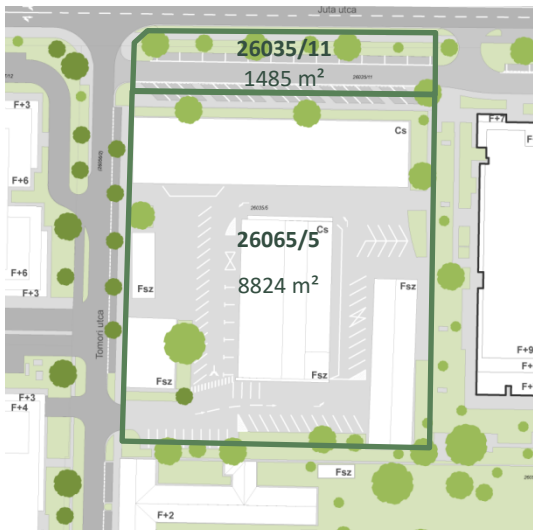
2.1. KAPCSOLÓDÁS A SZOMSZÉDOS ÉPÜLETHEZ

A hatályos szabályozás szerint a projektterület – a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal végrehajtása után **1.485 m²** területű lenne. Tekintve, hogy a Juta utca – Tomori utca csomópont kiépült és a sarkokon 8-8 méteres letörés túlzó, 5-5 méterre csökkentett letöréssel indokolt számolni, a szabályozási terven a sarkoknál 5-5 métert is elég kiszabályozni. Így 1504 méter lesz a visszamaradó projektterület.

Így a 26035/11 hrsz-ú telken lakófunkció esetén 3,25 értékű általános szintterületi mutatóval számolva **nagyságrendileg kb. 4.888 m²** általános szintterület lenne létesíthető.

A szintterület kedvezményekkel együtt akár 6.392 m² általános szintterület lenne építhető a telken, mely irodai funkció esetén lenne releváns.

Mivel a hatályos KÉSZ – a korábbi 2011-es KSZT-re alapozva – még a két telkek összevonásával számolt, így igen szűk lehetőség áll rendelkezésre épület elhelyezésre a telken, ezért a szintterületi mutató értéke nem használható ki jelenleg.



A két telek jelenlegi kialakítás
szerinti helyszínrajza
forrás:saját ábra

! Tekintve, hogy a 26035/11 hrsz-ú építési telek és a szomszédos 26035/5 hrsz-ú gazdasági terület eltérő tulajdonban van, a két telek összevonása már nem kezelhető evidenciaként.

A 26035/11 hrsz-ú telek a Proform Ingatlanbefektetési Zrt. tulajdonában van. A tulajdonos a szomszédos tervezett fejlesztés mintegy folytatásaként kívánja „befejezni” a tömböt, megfelelő térfalat adva a Juta utcának.

A Juta utcai fronton indokolt elősegíteni a térfal megvalósulását, ennek érdekében **javasolt a jelenleg kizárólag terepszint alatt beépíthető sáv egy részén a terepszint feletti beépítés lehetőségét is megteremteni.** Így egy 12x24 méteres sáv állna rendelkezésre, mely már elégséges lehet az utcai térfal megteremtéséhez, új önálló épületeként.

A Juta utca mentén létrejövő új beépítések megformálásánál a kezdetektől cél volt, hogy dinamikus térfal alakuljon ki az új utca mentén. A Váci út felőli tömb esetében ugyanígy a közterületi telekhatártól 5 méteres előkertet tartva létesül az új épület. A projektterületen tervezett épület szintén a közterületi telekhatártól 5 méterre épülne meg, miközben a telek nagyobb részén nem létesül beépítés terepszint felett.



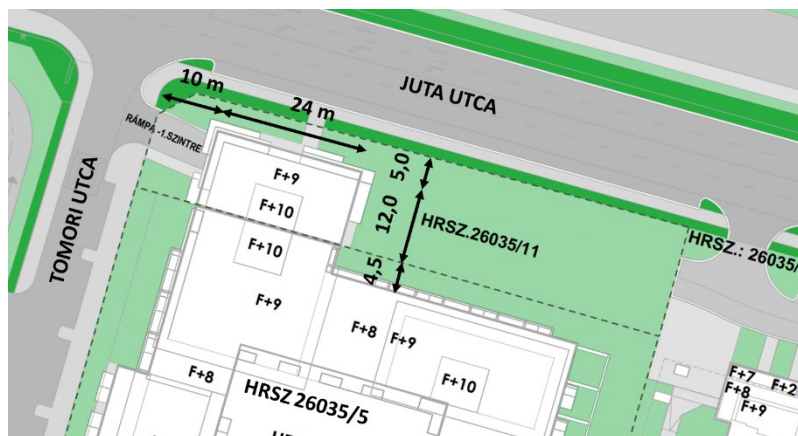
A Juta utca új – dinamikus térfala
forrás: saját ábra

2.2. TOMORI UTCAI SAROK BEÉPÍTÉSI JAVASLATA



A tervezett beruházás sematikus látványa
a környező fejlesztésekkel

forrás: PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt. tervei által,
átdolgozással



A 26035/11-hrsz.-ú telken tervezett épület tűzfalasan csatlakozik a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telken lévő tervezett beépítéséhez 24 méter szélességben és 12 méter mélységben. A projektterületen tervezett épület terepszint feletti épületrésze F+9 – F+10 magasságú, mely teljes mértékben illeszkedni tud a szomszédos tervezett beépítéshez, végeredményében azzal egy épület hatását kelti.

A terepszint alatt kétszintes mélygarázs csatlakozik a szomszédos telken kialakítandó garázshoz. Az épület gépjárművel való megközelítése elsősorban a Tomori utca irányából adható meg.

SZABÁLYOZÁSI ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT:

A térfal fentiek szerinti lezárásához a szabályozási terv módosítása szükséges, a Jutta utca felőli oldalon jelölt építési hely „kizárólag terepszint alatt beépíthető része” a Tomori utcai saroknál „terezsint felett is beépíthető része” jelölésre módosítandó.

funkciók és projektadatok

A projektterület telekterülete telekrendezés után **1504 m²**.

Az épület tervezett **bruttó általános szintterülete kb. 3375 m²**, mely **2,24 m²/m²** értékű általános szintterületi mutatót jelent.

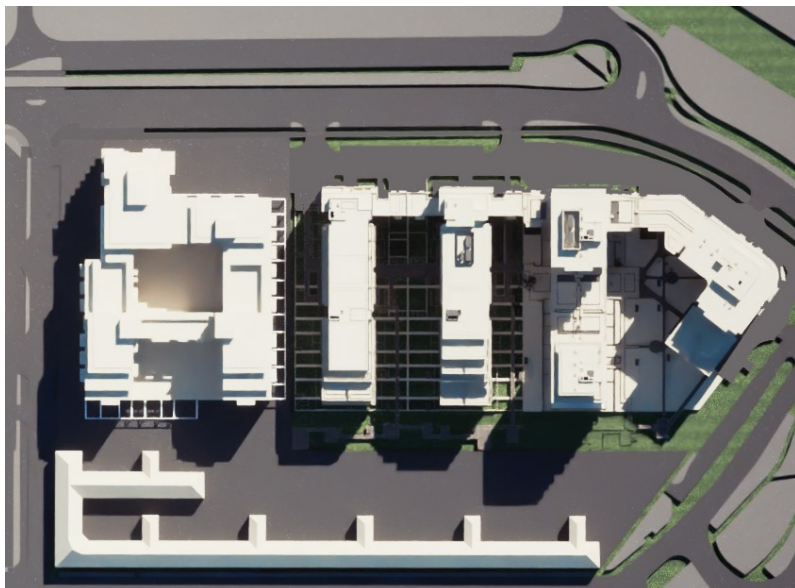
A telken belül a meghatározott 70%-os terepszint alatti beépítettség miatt a **parkolási szintterület 1365 m²**, így a **parkolási szintterületi mutató 0,91 m²/m²** értékű.

A fejlesztéshez kapcsolódóan a koncepcióterv szerint mintegy **574 m² új zöldfelület** kerül kialakításra, így a **zöldfelületi borítottság kb. 38 %-os** lesz.

A tervezett épületben várhatóan nagyságrendileg **40-45 db. lakás** kerül kialakításra, melyek átlagosan kb. 50 m² lakásonkénti nettó területtel rendelkeznek.

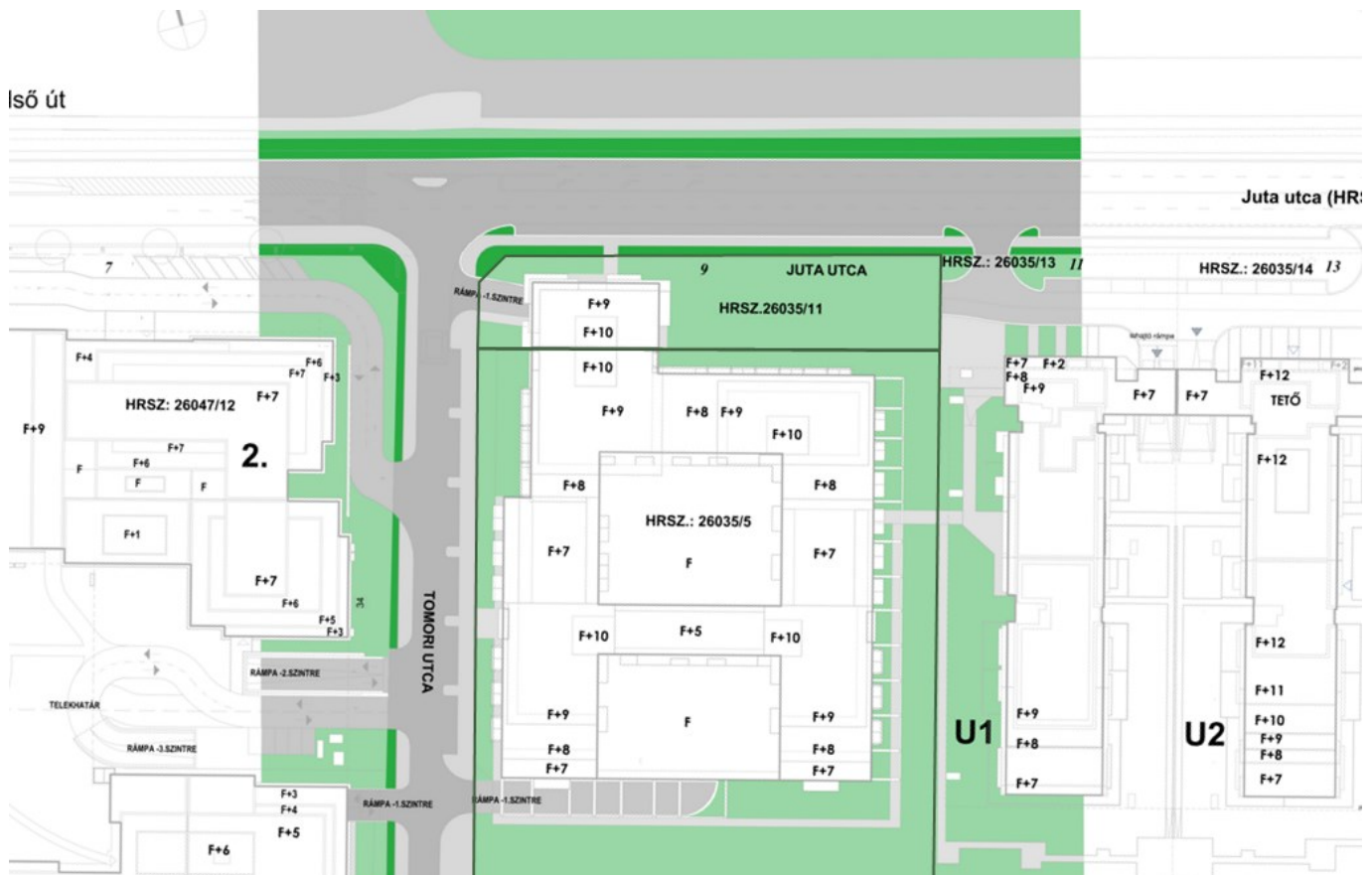
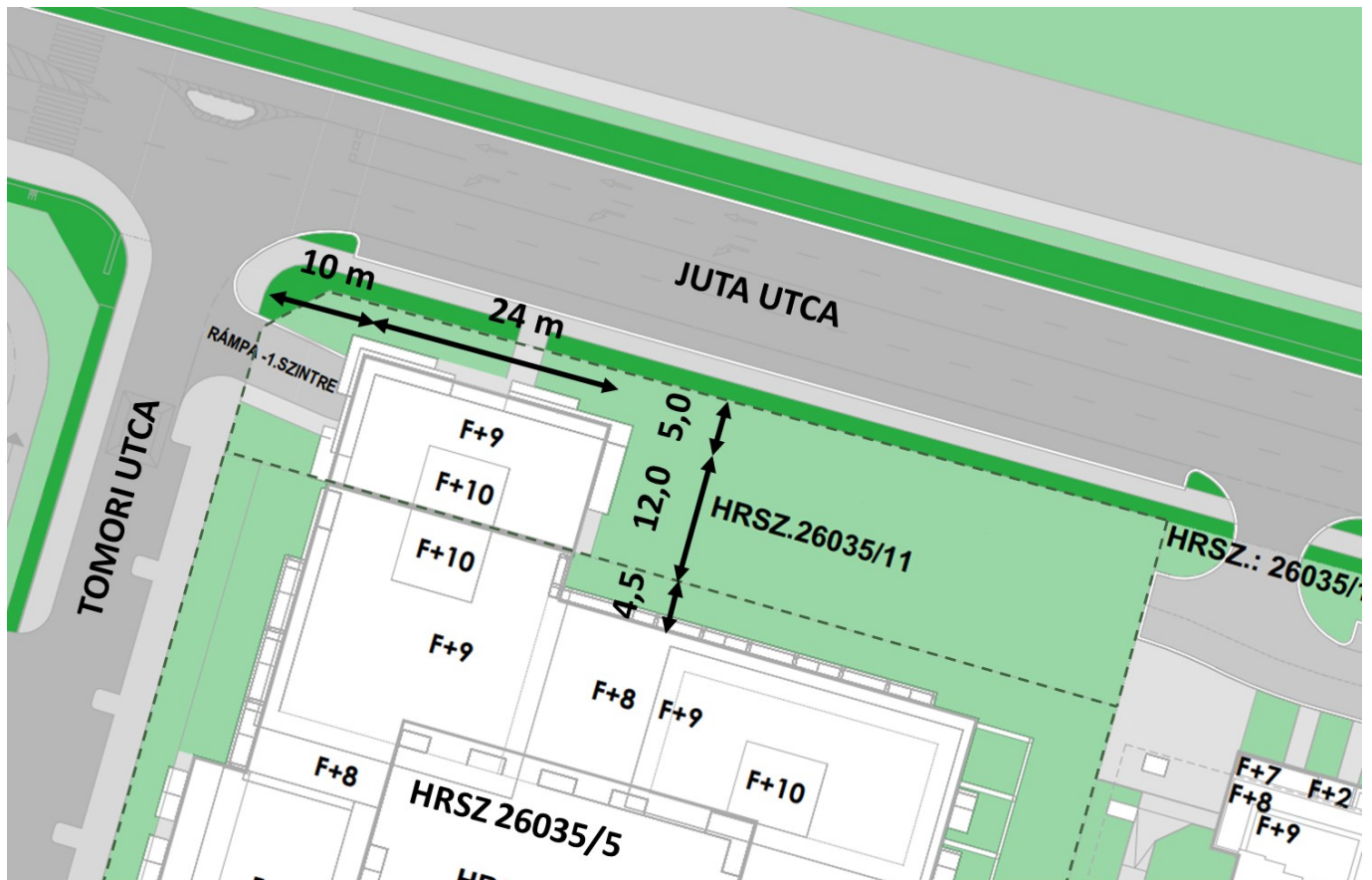
Az épületen belül **kettő üzlet létesítésére** nyílik lehetőség. A tervezett épülethez kb. **45-50 db. parkoló** és **összesen 45-50 db. kerékpártároló** kerülne kialakításra.

Budapest, 13. kerület, Tomori utca – Jutta utca saroktelek		hatályos szabályozás paraméterei	tervezett fejlesztési állapot
alap paraméterek			
helyrajzi szám	26035/11 hrsz.		
telekterület	min. 1500 m ²	1504 m ²	
bruttó alapterületek			
általános szintterület (bruttó m ²)	4891 m ²	kb. 3375 m ²	
általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	3,25	2,24	
parkolási szintterület (bruttó m ²)	4515 m ²	kb. 1365,13 m ²	
parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)	3,0	0,91	
beépített terület terepszint felett	978 m ²	295 m ²	
beépítettség terepszint felett	65 %	20 %	
beépített terület terepszint alatt	1054 m ²	1050 m ²	
beépítettség terepszint alatt	70 %	70 %	
zöldfelületek			
zöldfelület (számított)	452 m ²	452 m ²	
zöldfelületi mérték	30%	30%	
kialakítandó funkcionális egységek a tervezett fejlesztés során			
- lakások - parkolók - kerékpártárolók - kereskedelem / üzlet - tervi státusz		~ 40-45 db.	
		~ átlagosan 50 m ² lakásonkénti nettó terület	
		~ 45-50 db.	
		~ 45-50 db.	
		2 db. koncepcióterv	



tömegvázlatok
forrás: PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.

3. HELYSZINRAJZ – BEÉPÍTÉSI JAVASLAT A TOMORI UTCAI SAROK FEJLESZTÉSE



Helyszínrajz – a környező tervezett fejlesztésekkel, épületekkel
forrás: PROFORM Zrt.

A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA- IGÉNYEK ÉS AZOK TELJESÜLÉSE

1. ÁLTALÁNOS INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZAT

A területen megvalósuló új lakófunkció kiépített infrastruktúra hálózatot igényel, mely a központi jellegből adódóan — és a fokozatos átalakulásnak köszönhetően — részben már megvalósult.

közúti közlekedés A **közlekedésfejlesztés**hez kapcsolódóan a térség a következő évtizedekben növekvő szerepkört kap, melyet a nagytávlatban tervezett *Aquincumi-híd és a tervezett körvasúti körút kiépítése* nagyban befolyásol.

Az új megközelítési lehetőségek által a projektterület környezete könnyen elérhetővé válik a létesülő új *kerületközi kapcsolatok* által, így különösen a **Juta utca teljes szakaszának átadásával**.

közösségi közlekedés A közösségi közlekedéssel való ellátottsága a területnek a korábbi állapot igényeit kielégítette, tekintve a környéken közlekedő buszviszonylatok, és a sétatávolságban lévő vasút és metróállomásokat. A beruházás által ide települő új lakosság ezeket a közlekedési eszközöket használva könnyedén eléri a belső városrészeket és a vasút igénybevételével a város más térségeit.

kerékpáros közlekedés A vizsgálati terület környezetében közvetlenül elérhető kiépített kerékpáros infrastruktúra – kerékpársáv, kerékpáros nyom és nyitott kerékpársáv formájában. A MolBubi legközelebb a Forgách utca metrómegállónál elérhető.

parkolás A Váci út távlati forgalomcsökkentéshez hozzájáruló jelentős fejlesztés az Újpest-Városkapunál **tervezett P+R parkoló kapacitásbővítése**, mely hozzájárul a terület közelében lévő közösségi közlekedésfejlesztés érvényesüléséhez — pl. M3 metróvonal és 2. sz. vasút utasszállító kapacitásának kihasználása.

közmű infrastruktúra A terület közmű ellátottsága elégségesnek minősül, a fejlesztésekhez kapcsolódóan a közműinfrastruktúra fejlesztések megvalósításra kerülnek.

humáninfrastruktúra A projekthelyszín közvetlen közelében számos park, játszótér és oktatási, egészségügyi, szociális intézmény is található, a terület **humáninfrastruktúra ellátottsága** a szomszédos Gyöngyösi utcai lakótelep révén **különösen jól ellátottnak mondható**.

közös használatú területek, közhasználat, közterület Az épületek átjárható kialakítása révén az itt lakók és a környékeliek számára is alternatív gyalogos kapcsolatok létesülnek, **a közös használatú parkosított belső udvarok jelentősen növelik a terület ökológiai értékét**, hozzájárulnak a zöld lakókörnyezet kiterjesztéséhez.

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

2.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A területet érintő közúti közlekedési infrastruktúra



Közúti közlekedési infrastruktúra
forrás: saját ábra

a projektterületet érintő, tervezett közúti közlekedési fejlesztések

A Váci út I. rendű főút, mely összeköttetést teremt a külső és belső kerületek között, míg az Újpalotai út II. rendű főútként fontos szerepet tölt be a kerületen belüli észak-déli összekötésben. A Kámfor utca kerületi jelentőségű gyűjtőút.

A Váci út és az Újpalotai út közötti harántirányú kapcsolatokról kevés van jelenleg, így a köztük lévő forgalom leginkább a Szekszárdi utcát terheli, illetve a Tesco magánútját érintve lehet áthaladni a kerületrészen.

A két út között ettől délre csak a Babér utca – Gyöngyösi utca útvonal képvisel megfelelő kapcsolatot.

A városrendezési tanulmányok a 2000-es évek eleje óta foglalkoztak már egy új gyűjtőút kialakításának lehetőségével, mely új kapcsolatot teremt a két út között, egyben kiszolgálja a projektterületet is.

Ez a korábbi kerületi szabályozási tervbe is bekerült, majd ezt követően megkezdődött a Jutta utca tervezése, ütemezett kiépítése alapvetően a Proform Zrt. finanszírozásában.

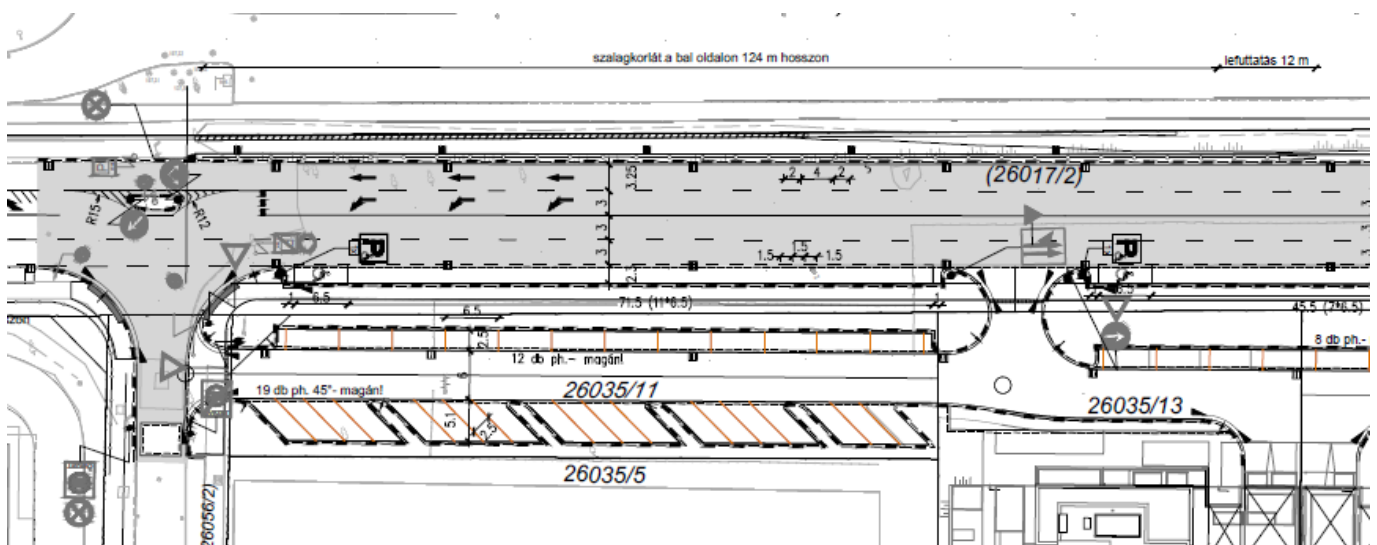
A projektterület gépjárművel való megközelítése érdekében az Újpalotai útig továbbbépítésre kerül a Jutta utca. Az út teljes hosszában, a csomóponti fejlesztésekkel együtt a közeljövőben átadásra kerül.



A Jutta utca jelenlegi állapota (2025. november)
forrás: saját fotó



A Jutta utca egykori állapota (2024. október)
forrás: saját fotó



Jutta utca projektterület előtt jelenleg kialakításra kerülő szakasza - forgalomtechnika
forrás: TURA-Terv Mérnökiroda Kft. - PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.

az útépités folyamata



Útépitési munkálatok 2025 novemberében
forrás: saját fotó

Az út kiépítésének eddigi fázisai az idők folyamán fokozatosan végigkövethetők.

A 2000-es évek elején még teljesen kiépítetlen állapotú volt, fejlesztés előtt álló környezettel, majd a 2008-as légifotón már látható, hogy a Madarász Irodapark fejlesztése megindította a Juta utca kiépítését a Váci út felől.

A 2008-os légifotón látható, hogy a Tesco nagyparkolója és szervízútja nagy forgalmat vonz erre a területre, így egyre indokoltabbá vált a Juta utca kiépítése.

2022-es légifotón már látható, hogy a projektterület közvetlen szomszédsága teljesen átalakult, a **projektterület átalakulás alatt áll** és a hozzá kapcsolódó Juta utca környezete is a projekt előkészítésének fázisában tart.



2000.06.hó - légifelvétel



2008.08. - légifelvétel



2016.07.hó - légifelvétel



2022.01.hó - légifelvétel
képek forrás: Google Earth felvétel



I. ütem - szervízút



II. ütem – szervízút továbbépítése



III. ütem – Juta utca kiépítése



IV. ütem – teljes kiépítés –
szervízút nyugati szakaszának
megszüntetése

2.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

*a terület érintő
közösségi közlekedési infrastruktúra*

A terület megközelítése közösségi közlekedéssel kiválóan ellátott, a kialakult közlekedési rendszerbe illeszkedik, 200-300 méteres vonzáskörzetében számos buszviszonylat elérhető, melyekkel könnyedén megközelíthető a belváros, illetve a főváros környező al- és mellékközpontjai.

M3 metró

A belvárossal és Dél-Pesttel történő közvetlen összeköttetést a **felújított M3 jelzésű metróvonal** jelenti **Újpest-városgapu** megállónál.

Vasút

A projektterület környezetében pár perc sétára ugyanitt elérhető az **Újpest vasúti megállóhely**, ahol **S76**, (Pilisvörösvár - Rákos) **S72, Z72** (Esztergom – Budapest, Nyugati-pályaudvar) **jelzésű személy- és zónázó személyvonatok** segítik a közlekedést a Főváros belvárosa és Észak- Nyugat-Magyarország irányában.

14-es villamos

A projektterülettől kisség távolabb, a Béke utcában található a **14 villamos** megállója, mely közvetve a Lehel utca – Róbert Károly körút csomópontban a Bécsi / Vörösvári út – Kelenföld vasútállomás végállomások között közlekedő 1. sz. villamos viszonylattal is kapcsolatban áll.

busz viszonylatok

A **120 jelű autóbusz** járat (Újpest-központ M – Göncz Árpád városközpont M) közvetlenül a NEW PALACE IV. üteme előtt, az Újpalotai utcában áll meg.

Egyéb autóbuszjáratok kis rágyalogási távolsággal számolva:

- **105** (Apor Vilmos tér – Gyöngyösi utca),
- **15** (Gyöngyösi utca M – Boráros tér H)
- **178** (Naphegy tér – Gyöngyösi utca),
- **950, 950A-es** jelzésű éjszakai autóbusz (Pestszentimre vasútállomás és Rákospalota, Kossuth utca, illetve Szarvas csárda tér és Rákospalota, Kossuth utca).

volán busz járatok

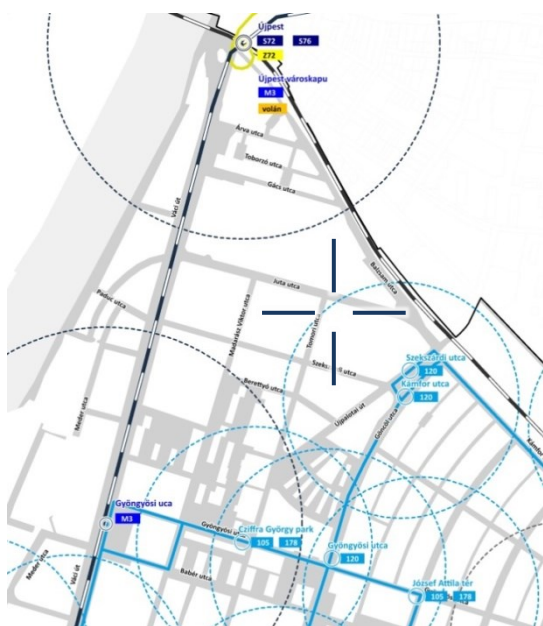
A távolsági közlekedési lehetőségeket tovább bővíti, hogy **volánbusz pályaudvar** található a vasútállomás mellett, melyről nagyságrendileg 30 autóbusz járat jelent közvetlen összeköttetést a főváros agglomerációja felé.

*a projektterületet érintő,
tervezett közösségi közlekedési fejlesztések*

A térség fejlődése távlatban újabb lendületet nyerhet a fővárosi szintű tervekben szereplő, a környéket is érintő **körvasúti körút menti fejlesztésekkel és az M3 metróvonal további fejlesztésével, távlati meghosszabbításával.**

Az Aquincumi híd és a körvasúti körút közvetlen összeköttetést jelentene a kerületközi kapcsolatok kialakításához, mind a budai-pesti oldal összekapcsolásával, mind az Újpest- Angyalföld- Rákospalota közti kapcsolatok bővítésével.

Az **Aquincumi-híd megépítése és a körvasúti körút kialakítása pozitív kerületszintű változások** okozna, mely a Váci út környékének fellendülését és az eddignél jobb kapcsolatokat vetíti elő.



közösségi közlekedés viszonyatai	
	autóbusz viszonylat megállóval és lefedettséggel (300 m)
	felszín alatti kötőpályás (metró) viszonylat állomással és lefedettséggel (300 m)
	vasút viszonylat állomással és lefedettséggel (300 m)
	különböző viszonylatok közös állomása és lefedettsége (300-500 m)

*Közösségi közlekedési lehetőségek
a terület közvetlen közelében
forrás: saját ábra*

2.3. EGYÉNI KÖZLEKEDÉS

kerékpáros hálózati adottságok



Kerékpáros infrastruktúra nyomvonalak

forrás: saját ábra

A fővárosi és kerületi fejlesztési- és rendezési dokumentumokban a gyalogos és kerékpárutak fejlesztése egyaránt fontos szempontként jelenik meg.

A terület közelében jelenleg a **Váci úton önálló kerékpárút vagy elválasztott gyalog- és kerékpárút**, a tömbtől északra a Balzsam utcán kerékpáros nyomvonal található. Az Újpalotai út mentén kiépített kerékpárút van, mely a Göncöl utca irányába vezet tovább. A Juta utca kiépítése kis részben érinti a Balzsam utcai kerékpáros átvezetést, az Újpalotai út és a Balzsam utca közötti rövid szakaszon, ahol a kapcsolatok az utépítés után egyértelmű átvezetést kapnak.

kerékpáros infrastruktúra nyomvonalak

	önálló kerékpárút vagy elválasztott gyalog- és kerékpárút		kerékpársáv
	közös (osztatlan) gyalog és kerékpárút		kerékpársáv (nyitott)
	ellenirányú kerékpáros nyom egyirányú forgalmi úton		

gyalogos közlekedési adottságok



A TESCO telke mentén kialakuló kényszerű szintkülönbség

forrás: saját fotó

A projektterület gyalogos megközelíthetősége térségi szinten változatos, a térség számos részéről könnyen elérhető.

A *keleti szomszédságban* lévő Angyalföld kertvárosias részén a vasúttal párhuzamos kerékpárút mellett járda is található, mely egészen Angyalföld-vasútállomásig lehetőséget biztosít a gyalogos megközelítésre.

Az *északon* található városkapu, frekvenciált és nagyforgalmú terület jelentős embertömeget vonz a metró- és vasútállomás. Az Újpest-városkapunál kezdődő irodafolyosó szintén jelentős napi forgalmat generál melyhez szervesen kapcsolódik a fokozatosan kiépülő Juta utca beruházás-sorozata.

A Juta utcán a Váci útnál, a Madarász Viktor utcánál és az Újpalotai útnál van, illetve létesül kijelölt gyalogos átkelőhely, így a gyalogos irányok itt összpontosulnak majd. A Madarász Viktor utca és az Újpalotai út között a Tesco telke és az út szintje közötti jelentős magassági különbség adódik, így emiatt más helyen jelenleg nincs is lehetőség új gyalogos átkelő létesítésére. Ez a Tesco tömbjének távlati átalakulása során kezelendő, a gyalogos kapcsolatok a tömb távlati beépítése kapcsán a Juta utcán is fejlesztendők.

A *déli irányban* a lakótelep jelenti a fő vonzerőt, elsősorban az itt jelenlévő közösségi/ intézményi funkciók jelenléte miatt. A Duna Pláza és a projektterület között is várhatóan a lakótelepen át lehet jelentősebb gyalogos iránnyal számolni mind a Tomori utca felől, mind az Újpalotai út menti járdán át. Utóbbi a NEW PALACE IV. ütemének előterét képezi.

A *dél-nyugati irányból* származó megközelítési lehetőségek jelentős részét metróállomás közelsége adja, ezáltal a belváros felől érkezők által is könnyen elérhetővé válik.

A Váci úton átívelő volt vasúti híd a távlatban szerepet játszhat a terület és a Duna part gyalogskapcsolatának kiépítésében.

3. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

3.1. KÖZMŰVEK

közművek elhelyezkedése

A térség közműellátását tekintve **jelenleg is ellátottnak minősül**, amelyhez a közhálózati vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, a térség számára távhőellátás és az elektronikus hírközlés biztosítja.

A projektterületen az egyes közművesítés ágainak megjelenítése bontva látható az alábbi ábrason.



Vízellátás



Villamos energia



Távhő



Vízvezetés



Gázellátás



Hírközlés

forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>

közmű-infrastruktúra fejlesztés

A projektterület esetében a közművesítés fejlesztése szintén a beruházó feladata, melyet ki kell építeni.

A meglévő közművek szükséges fejlesztése vagy bővítése a projekt kivitelezésével párhuzamosan történik.



A 26035/11 és 26035/5 hrsz-ú telkek közös határa mentén áthaladó 120 kV-os földkábelek áthelyezése – kiváltása szükségszerű a telkek beépítése esetén.

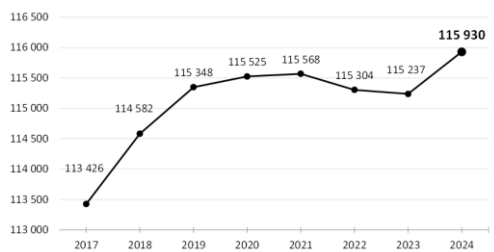
A 2011-ben elfogadott KSZT (melyen a hatályos szabályozás is alapul) is ezek áthelyezésével számolt a Juta utca irányába.

4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

4.1. TÁRSADALMI HELYZETKÉP

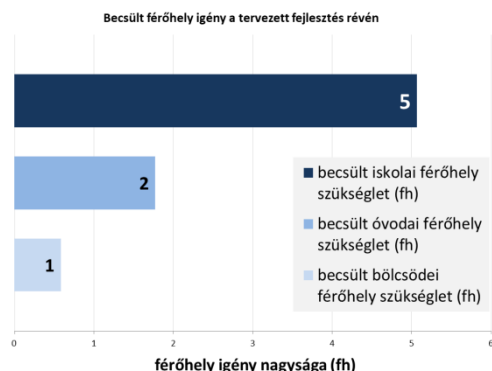
a terület társadalmi környezete

forrás: VITAL CITIES BP13 Integrált Akcióterv
<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/>



Budapest XIII. kerület állandó lakossága 2017-2024

forrás: Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért
Felelős Helyettes Államtitkárság
nyilvantarto.hu adatai alapján



intézményi (humán) infrastruktúra köznevelés



Magas színvonalon felújított Gyöngyszem Óvoda a Gyöngyösi sétányon

forrás: www.epiteszforum.hu

Építész: Archikon Architects. Fotó: Danyi Balázs

Ahogy az ország, úgy Budapest népessége is jelentősen csökkent a rendszerváltás óta. E tendenciák a XIII. kerület esetében kb. a 2005. évig tartottak ki, akkortájt a helyi, állandó népesség számának csökkenése növekedésbe fordult mely, ha nem is nagymértékben, de napjainkig megfigyelhető. Ezzel összefüggésben, a kerületben a születések, valamint az újonnan beköltöző lakosság **növekedésének** megtorpanása, stagnálása tapasztalható az elmúlt 3-4 évben.

A kerület állandó lakosságának száma 2017-ben 113 426 fő, melyet legnagyobb részt (56%) a 19-55 év közötti korosztály képvisel, míg a második legmagasabb arányban a 65-99 év közötti korosztály szerepel (18%). A demográfiai tendenciák alapján az időskorú csoport aránya növekszik, a legintenzívebb növekedést a legidősebbek (65 év felettiek) aránya mutatja. A kerületi öregedési index fokozatos csökkenést mutat. 2023 januárjában a kerület állandó lakossága 115 237 fő volt. **2024-re** azonban **újult növekedési hullám** figyelhető meg, a kerületi lakosság ekkora **115 930 főre** tehető.

A nagyságrendileg **50 db. tervezett lakásszám** megoszlását figyelembe véve a beköltöző **új lakosság** hosszabb távon **75-100 főre** tehető, mely nem igényel különösebb humán infrastruktúra fejlesztést.

A tervezett fejlesztés kapcsán becsülhetően kb. **1 fő bölcsődei férőhely, 2 fő óvodai férőhely, és 5 fő iskolai férőhely** biztosítása válhat szükségessé.

4.2. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A lakóterületek mindennapi működéséhez szükséges nevelési, oktatási alapintézmények (bölcsőde, óvoda, általános iskola) a tömb környezetében megtalálhatók.

A telkek vonzáskörzetén belül számos **óvoda és bölcsőde** (Igazgyöngy Bölcsőde, XIII. kerület Önkormányzat Egyesített Óvoda - Gyöngyszem), illetve a XIII. kerület Számítástechnikai **Általános Iskola**, valamint a Budapesti Gazdasági Szakképzési Centrum Bánki Donát Közlekedésgépészeti Szakgimnáziuma és Szakközépiskolája is helyet kap.

A KSH adatok szerint 2015-2018 között a **bölcsődei férőhelyek** szám **a 992 db**, 10 intézményben, melynek fejlesztésére akkor sokat fordított az önkormányzat, többek között az Igazgyöngy Bölcsőde került ki felújított állapotban 2019-re.

Az **óvodai** nevelésben fenntartott **férőhelyek** száma **2018-ban 3769 fő** volt, **kihasznátságuk 82%-os** volt. A terület közelében **2024-ben** újította meg az Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata a Gyöngyösi sétányon található Gyöngyszem Óvodát.



Felújított Igazgyöngy Bölcsőde
forrás: Budapest13.hu

egészségügy

Az általános iskolák tekintetében a kerületi összférfhelyek száma meghaladja a 9000 főt. 2018-as KSH adatok szerint az **általános iskolában nappali oktatáson részt vevő diákok száma 6150 fő** volt a kerületben 2018-ban.

A 2024. január 15-i KIR (köznevelés információs rendszere) adatok alapján a köznevelésben részt vevő, települési lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező **általános iskolások száma 6680 fő**.

A környékbeli intézmények várhatóan ki tudják szolgálni a fejlesztés által beköltözők igényeit.

A terület **egészségügyi intézmények** terén is kifejezetten jól **ellátottnak** tekinthető. A Göncöl utcai felnőtt háziorvosi rendelő a tömbtől 600 méterre van, közelében található a Heim Pál Gyermekkorház Madarász utcai részlege, a Madarász utcai Gyermekkorház szakrendelő is.

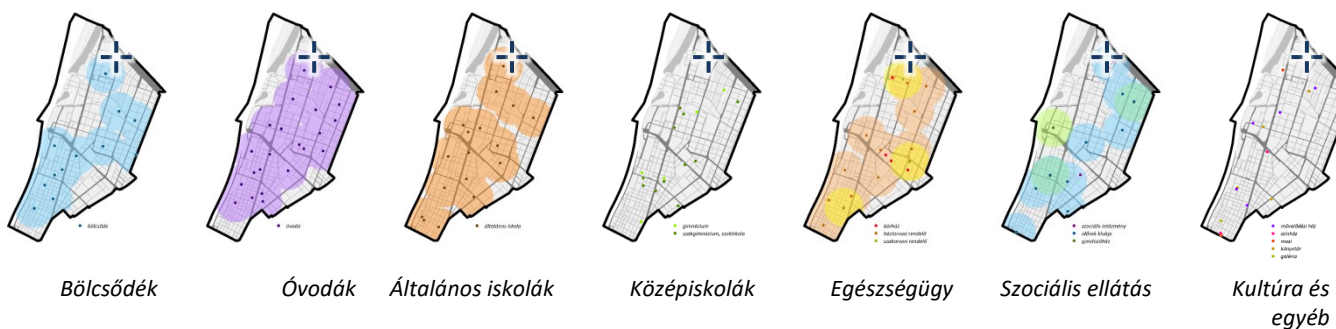
A kerületben 60 felnőtt és 18 gyermekorvosi, valamint 30 védőnői körzet működik. A **felnőtt háziorvosi praxisokban** ellátottak száma **2018-ban 503 ezer fő** volt, míg a **gyermekorvosok** esetében **108 ezer fő** látogatót jegyeztek le.

A területtől szintén néhány perc sétára található a **rekreációs lehetőségeket** nyújtó Gyöngyösi sétány, az Újpalotai úti labdarúgó pályák, körülbelül fél kilométerre pedig a Duna-part, illetve a Népsziget.

humán infrastruktúráis ellátottság

- bölcsőde és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- óvoda és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- általános iskola és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- középiskola / gimnázium és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- szociális idősek otthona / klubja és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- háziorvosi ellátás és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- szakorvosi ellátás és 500 méteres rágyaloglási távolsága
- kórház

Humán infrastruktúra ellátottság
Forrás: saját ábra



forrás: Budapest Főváros XIII. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája – Megalapozó munkarész

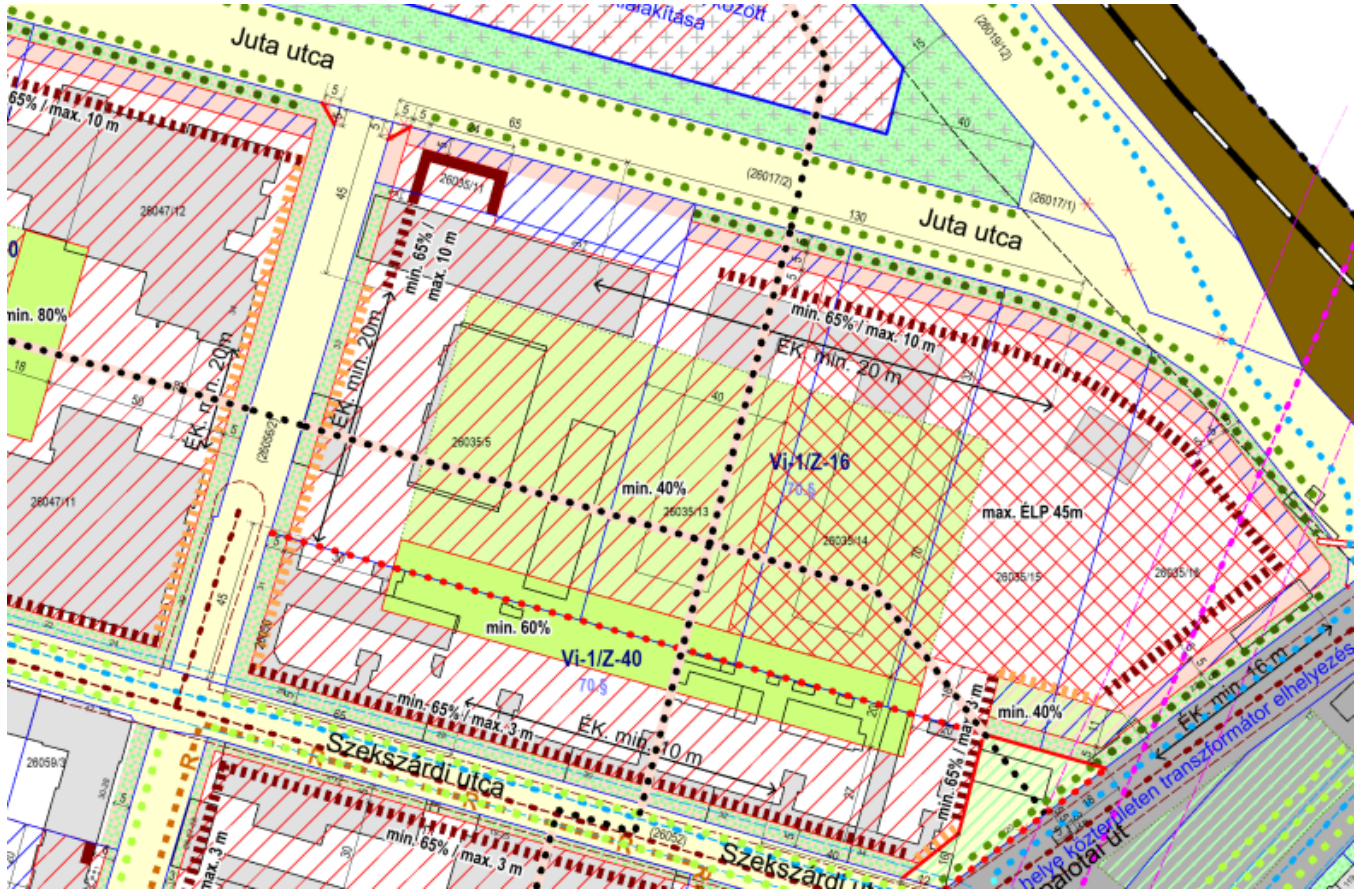
A BERUHÁZÁS ÁLTAL VÁRHATÓ VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI

- alulhasznosított terület rendezése* A tömb megújulása régóta várat magára. A korábbi ipari – gazdasági funkciók fokozatosan kiszorultak a területről, az elmúlt 30 évben a terület alulhasznosítottá vált. A fejlesztések által a terület funkcionálisan megújul, az alulhasznosított funkciók helyét lakófunkció és egyéb kiegészítő funkciók (üzletek, vendéglátás, stb.) veszik át.
- A saroktelek beépítésével a tömb utolsó telke is rendezetté, beépíthetővé válik.
- közterületek és közhasználatú területek megújulása* A Juta utca kiépítésével a korábbi vasúti terület elhagyatott helyszíne megújul, a jó értelemben vett városi jelleg erősödik, a környezet rendezésre kerül.
- kortárs városképi megjelenés* Az eddig értéket nem képviselő, leromlott állapotú gazdasági épületekkel rendelkező terület helyén megjelenő új középmagas és magasépületek által kortárs nagyvárosi jelleget kap a tömb. Mindez városképileg kedvező, a hangsúlypontok mutatják a városrész megújulását.
- A Tomori utcai sarkon az építési hely bővítése által egységes térfal tud kialakulni, befejezetté válik a teljes három tömbből álló utcafront.**
- fővárosi lakásállomány megújulása – lakásválság enyhítése* A budapesti, ezzel együtt a kerületi lakásállomány is megújulásra szorul. Az elmúlt évtizedek során koránt sem épült annyi lakás, mely ellensúlyozni tudná a meglévő lakások állagromlásából adódó, fenntartható megújulást, a fokozódó lakásválságot. A tömb területén létesülő lakások kismértékben ugyan, de hozzájárulnak ezen megújító folyamatokhoz és a lakásválság csökkentéséhez a kerületben.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A tervezett beépítés tekintetében a szabályozási terv módosítása válik szükségessé. A módosítás kizárólag a 26035/11 hrsz-ú telek területét érinti. A módosítás jellemzői a tervlap részlet után kerülnek ismertetésre.



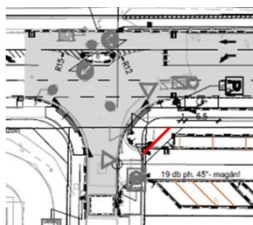
Szabályozási tervlap módosítási javaslata

Jelmagyarázat

	szabályozási vonal		építési hely terepszint feletti is beépíthető része		már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	építési övezet/övezet határa		építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		javasolt gyalogshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal
	magánút telekhatárát jelölő övezethatár		előkertű sáv / közhasználatú előkertű sáv		telepítendő fasor
	Vt-V/2 építési övezet/övezet jele		általános építési vonal		megtartandó / kiegészítendő fasor
	12 méretezés		eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...%/max. ...m)		kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
	kötelező megszüntető jel		szabad térformálás		meglévő / javasolt gyalogshálózat kiemelt szakasza közterületen

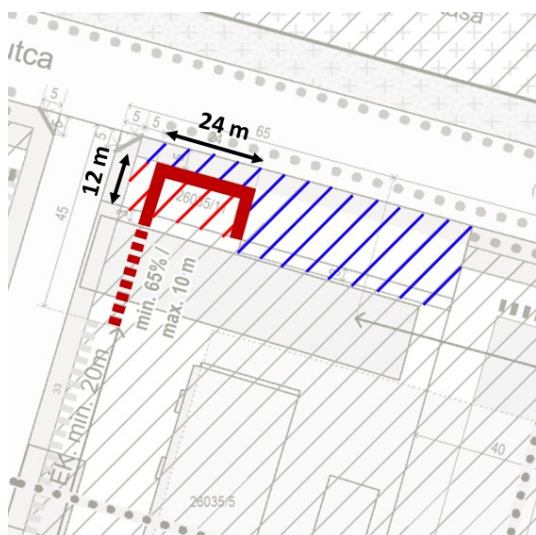
26035/11 hrsz-ú telek beépíthetőségéhez kapcsolódó előírások pontosítása

szabályozási vonal pontosítása



A javasolt szabályozási vonal helye a közlekedési terven ábrázolva

terepszint feletti építési hely



terepszint alatti építési hely

A 26035/11 hrsz-ú telkek beépítésével kapcsolatosan a KÉSZ-ben rögzített, a telekre is vonatkozó egyes szabályok várhatóan nem szorulnak pontosításra. A tömb egészére vonatkozó Vi-1/Z-16 építési övezet beépítési paraméterei megfelelőek a telek beépítését támogatják, amit lényegében az építési hely korlátoz vissza a beépítési mérték és az általános szintterületi mutató tekintetében. Módosítást nem igényelnek.

A 26035/11 hrsz-ú telek sarát szabályozási vonal érinti, mely a telek sarkától mért 8-8 méteres befogójú háromszög alakú terület leszabályozását mutatja.

A terület kialakult közlekedési kapcsolatai és a már kiépített útszegélyek okán itt 5-5 méterre módosítandó a szabályozási vonal helye. Ez a már kiépített csomópontot nem érinti, csupán a megfelelőbb építési hely kialakításának lehetőségét teremti meg. A mellékelt ábra igazolja ennek módosítási lehetőségét. A Tomori utca túloldalán lévő sarok esetében ugyanígy 5-5 méterre módosítandó a szabályozási vonal helye.

A 26035/11 hrsz-ú telkekre vonatkozó építési hely terepszint felett is beépíthető része mindössze egy kb. 7 méter széles sávot jelöl ki a telek déli oldalhatárán a hatályos szabályozási terv szerint, mely egy épület létesítéséhez önmagában kevés. A Juta utca felé további 5 méteres sávban terepszint alatti beépítést tesz lehetővé a szabályozás. Tekintve, hogy a szomszédos 26035/5 hrsz-ú telek eltérő tulajdonban van és a telkek összevonása nem tekinthető evidenciának, így indokolt a Juta utcai fronton elősegíteni a telek önálló fejlesztését, a térfal megvalósulását.

Ennek érdekében **szükséges az érintett Juta utcai sáv egy részén az építési hely „kizárólag terepszint alatt beépíthető része” helyett „terepszint felett is beépíthető részt” jelölni, csatlakozva a tervezett szomszédos épület 24 méteres tűzfalas csatlakozásához.** Az így kijelölésre kerülő 12 x 24 méteres sáv elégséges lehet az utcai térfal megteremtéséhez önálló épületként, mely a szomszéd telek zártosórán csatlakozó tűzfalához tudna csatlakozni.

A telek azon része, mely terepszint feletti építési hellyel nem érintett, „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” jelölést kap továbbra is.

A 26035/5 hrsz-ú telek északi részén, a 24 méteres sávon túl az építési hely terepszint felett is beépíthető része helyett 3 méteres sávban az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része kerül kijelölésre. Így a Juta utca irányába nem alakulhat ki végigmenő tűzfal, hanem a homlokzat minimum 3 méterrel hátrahúzva létesül.

eltéréssel szabályozott építési vonal

A szabályozási tervlapon jelölt, eltéréssel szabályozott építési vonal helyett a 26035/11 hrsz-ú telken és hozzá kapcsolódóan a szomszédos 26035/5 hrsz-ú telken építési vonal kerül kijelölésre. Ez jobban tudja biztosítani a folyatódagos térfal kialakítását a telekhatáron.

Az eltéréssel szabályozott építési vonal módosításra szorul az alábbi vonalvezetés szerint. a Tomori utca felől jelölt eltéréssel szabályozott építési vonal a 26035/11 és 26035/5 hrsz-ú telek határától 3 méterig tart, majd általános építési vonalként meghosszabbításra kerül. A Juta utcai közterületi telekhatártól mért 5,0 méterre sávban folytatódik keleti irányban 24,0 méteren követve a terepszint feletti építési hely határát, majd visszazár a közös telekhatárra.

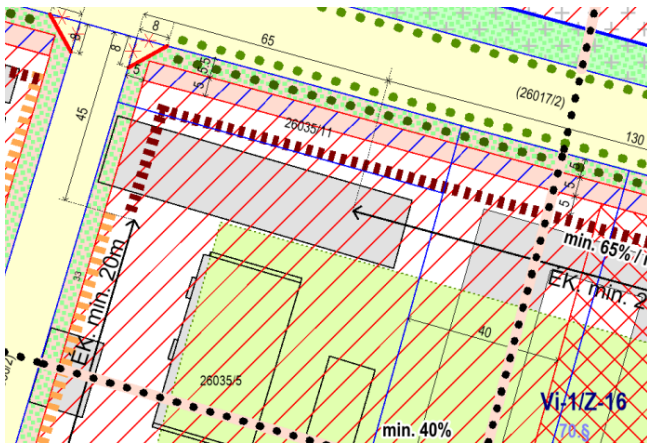
(közhatalmatú) előkerti sáv

A Juta utca felőli előkerti sáv megszűnik, a terepszint alatti építési hely határa a közterületi telekhatár lesz. Az ezáltal megszüntetett előkerti sávot közhatalmatú terület jelölés váltja fel. A tömb nyugati oldalán jelölt közhatalmatú területsáv folytatásával a Juta utcai telekhatárig kisélesedik a terepszint alatti építési helyen belül, majd a terepszint felett is beépíthető építési helynél, azt kerölve folytatódik a Tomori utcaig, nyugati irányban így kapcsolódva a szomszédos tömb hasonló jelöléséhez.

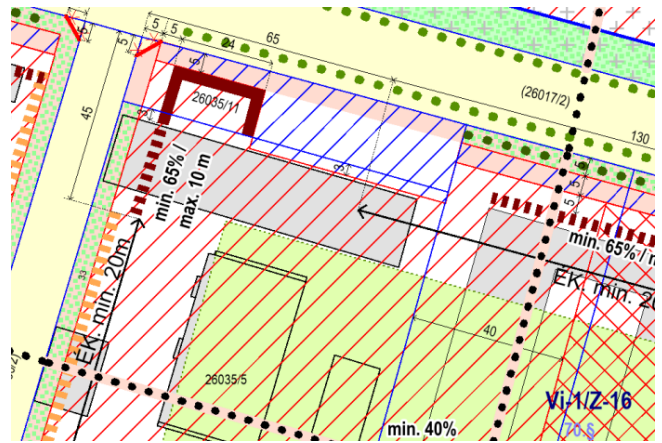
A módosítási javaslat összevetése a hatályos tervvel

Az alábbi két térképrészlet jól mutatja a fentiekben leírt változásokat a szabályozási terv projekttekert érintő területén.

A módosítás nem érinti a KÉSZ normaszövegét, beépítési paramétereit és egyéb mellékleteit.



hatályos szabályozási terv kivágat



módosított szabályozási terv tervezetének kivágata