

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET,
SZABOLCS UTCA - DÓZSA GYÖRGY ÚT - KERÜLETHATÁR - LŐPORTÁR UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció önkormányzati benyújtásra

2025. november

URBAN-ISTÚDIÓ KFT.
1051. BUDAPEST, KADÓKA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2257



MEGBÍZÓ

LAMRO-TERV Kft.

1139 Budapest, Pap Károly utca 22. d. ép.

SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkey Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

KÉSZÜLT AZ ALÁBBIK FELHASZNÁLÁSÁVAL

- Beépítési Konceptió, tervező: LAMRO-TERV Kft. 2025. november

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 épületegyüttesek, 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

SZERZŐK	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA	5
2. KIDOLGOZÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	6
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
I. RÖVID KIALAKULÁSTÖRTÉNET	7
1. TÖRTÉNETI TÉRKÉPEK	7
2. A FEJLESZTÉSI TELEK TÖRTÉNETE ÍROTT FORRÁSOK ALAPJÁN	9
II. VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS	12
III. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK	13
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐI	13
2. TULAJDONVIZSGÁLAT	17
3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI	18
4. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK	20
IV. A FEJLESZTÉSI TELEK BEMUTATÁSA	23
1. A FEJLESZTÉSI TELEK JELENLEGI MŰKÖDÉSE	23
2. HELYSZÍNI FOTÓK	26
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET	31
I. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS	31
1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	31
2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT	33
3. KÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ TELEPÜLÉSTERV	34
II. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOK	35
1. XIII. KERÜLETI KÉSZ 14/2021. (VI.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	35
2. VI. KERÜLETI KÉSZ 35/2020. (VI.25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET	44
III. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	46
1. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETI ÉRINTETTSÉG	46
2. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI ELVÁRÁSOK	47
BEÉPÍTÉSI TERV	51
1. AZ ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ ISMERTETÉSE	51
2. A BEÉPÍTÉSI TERV VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKELÉSE	53
3. LÁTVÁNYTERVEK	57
VÁRHAÓ VÁROSRENDEZÉSI HATÁSOK	59
1. ISMERT TÁVLATI ÁTALAKULÁS	59
2. A BULCSÚ UTCA ÉS DÓZSA GYÖRGY ÚT KÖZÖTTI ÁTALAKULÁS	59
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	60
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZET	60
2. KÉSZ NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSA	61
3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	63
POTENCIÁLIS KÖZFEJLESZTÉSEK	65

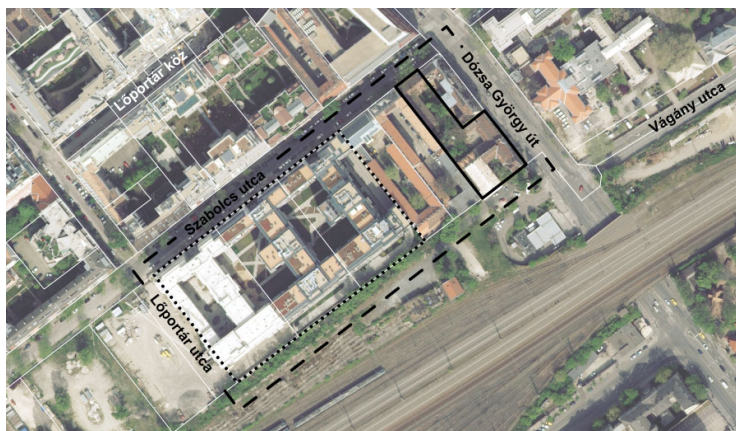
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA

1.1. JELENLEGI HELYZET ÉS FEJLESZTŐI SZÁNDÉK

A 28058 hrsz-ú és 2.755 m² területű, „L” alakú, Szabolcs utcai és Dózsa György úti homlokvonallal is rendelkező ingatlan szlömös, használaton kívüli állapotban van. A tulajdonos fejlesztő szándéka, hogy a Vi-1/Z-15 jelű építési övezetbe sorolt telken vegyes – lakó és szállás jellegű – rendeltetéssel új épületet létesítsen cca. 94 db lakással és cca. 31 db apartmant magába foglaló szállás rendeltetéssel. A lakások a telekbelső és Szabolcs utca és a vasút felé fordulnak, az apartman szállás a Dózsa György út felé. A pincében és a földszinti teremgarázsban várhatóan cca. 106-108 db parkolóférőhely kap helyet. A felmenő épület F+5+2T szintes. A beépítés intenzitása nem haladja meg a Vi-1/Z-15 jelű építési övezet beépítési paramétereit által meghatározott kereteket.

- fejlesztési telek
- - - vizsgált tömb
- Park West fejlesztés (tömbben)



A vizsgált tömb

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

<https://budapestkozut.maps.arcgis.com/> alapon

1.2. PROBLÉMA

Dózsa György út menti telken nem megengedett a lakáslétesítés

A 14/2021. (VII. 29.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) 56.§ (2) c) pontja a Vi-1/Z jelű övezetekben a Dózsa György út (továbbá a Róbert Károly körút és a Váci út) menti telkeken nem engedi meg a lakáslétesítést.

konkrét anomália az érintett tömbben

Szabolcs utca – Dózsa György út – kerülethatár –
Lőportár utca

A 2.755 m² területű fejlesztéssel érintett ingatlan egy Szabolcs utca felé néző és két Dózsa György út felé néző telek összevonásával jött léte, így vonatkozik rá a lakáslétesítés tiltása. Az „L” alakú ingatlan a Szabolcs utca felőli telekrészen és a telekbelsőben ugyanakkor alkalmas lakások telepítésére. Ezzel illeszkedne a tömbben dominánssá vált lakófunkcióhoz. A tömb az elmúlt évek során gyakorlatilag lakótömbbé alakult, hiszen a Park West I-III. fejlesztéssel (Wing Zrt.) cca. 670 db lakás létesült itt. A Lőportár utca és a Szabolcs köz közötti szomszédos tömbben a Park West záró ütemeként további cca. 195 db lakás és a West Side Grand I-II. fejlesztésben (Biggorge Property Nyrt.) cca. 500 db lakás létesül majd.

általánosan jelentkező anomália és az eredeti jogalkotói szándék

Az előírás alkalmazása során általánosan is megmutatkozott, hogy az „... út menti telek” kifejezés nem minden esetben felel meg a jogalkotói szándéknak, különösen a nagy méretű, mély telkek (pl. tömbtelkek), vagy atipikus formájú telkek esetében. Az eredeti jogalkotói szándék alapvetően arra vonatkozott, hogy új lakások ne létesüljenek a forgalmas főutakra néző kialakítással. A lakófejlesztéseket abba az irányba kívánta terelni az előírás, hogy a védettebb telekbelső, tömbbelső felé forduljanak az új lakások, és a főutak mentén egyéb, a forgalomból adódó terhelésre kevésbé érzékeny funkciók jelenjenek meg.

Erre az általánosan megmutatkozó és visszatérő jelleggel jelentkező problémára a nevezett főutak érintett sávjainak vizsgálatával és elemzésével lehet csak átfogó megoldási javaslatot adni.

Jelen telepítési tanulmányterv tartalmi lehetőségeit egy ilyen elemzés meghaladja, így az eredeti jogalkotói szándékot szem előtt tartva kizárólag a KÉSZ módosítással érintett tömbre, azaz a Vi-1/Z-15 jelű övezetre vonatkozóan ad javaslatot a szabályozási koncepció.

telepítési tanulmányterv célja A telepítési tanulmányterv készítésének célja a fejlesztői kérelem megalapozása és a 2026. évi KÉSZ felülvizsgálatba integrálható módosítási javaslatok meghatározása és azok szakmai megalapozása.

1.3. A VI-1/Z-15 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÚJ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

új részletes övezeti előírások A XIII. kerületben a csak ebben a tömbben meghatározott Vi-1/Z-15 jelű építési övezetnek a hatályos KÉSZ-ben nincs részletes övezeti előírása. A KÉSZ módosítási javaslat arra vonatkozik, hogy a Vi-1/Z-15 jelű építési övezet részletes előírásával (melyek „elsőbbiséget élveznek” az általános előírásokhoz képest)

- a telekre vonatkozó lakáslétesítés tiltását feloldja úgy, hogy csak a Dózsa György út felé néző homlokzattal rendelkező lakások létesítését tiltja (ez valójában csak a fejlesztési telekre fog vonatkozni, hiszen a szomszédos saroktelken meglévő lakóépület áll, várhatóan közép- hosszú távon), és
- biztosítja a magasabb földszinti beépítési mérték alkalmazását földszinti teremgarázs létesítés esetén is (fejlesztési telken és a 28062 és 28063 hrsz-ú ingatlanokon, amelyeken reálisan várható átalakulás).

1.4. ÖNKORMÁNYZATI ELVÁRÁSOK

Szabályozási tervi módosítások Előzetes egyeztetések alapján Önkormányzati elvárás

- a beépítés vasút felé (kerülethatár felé) néző térfalának „hátrahúzása”, melynek mértéke nem kell, hogy elérje a Park West épületek 12 méterre hátrahúzott pozícióját, de
- a „hátrahúzás” területsávja alkalmas kell, hogy legyen a közhasználatra és a gyalogos átvezetésre a Dózsa György út és a Park West épületek előtti közlekedési felületek között, valamint a 28062 és 28063 hrsz-ú ingatlanok Dózsa György út felőli gépjárművel történő megközelítésének biztosítására.

Az Önkormányzati elvárások biztosítását Szabályozási tervi elemek alkalmazásával javasolja a telepítési tanulmányterv. Ezek nem csak a fejlesztési telket érintik, hanem a 28062 és 28063 helyrajzi számú ingatlanokat is, melyek vasút felőli oldalán a kialakult alacsony, műszakilag már elavult beépítések „lecserélése” megújulása reálisan várható.

2. KIDOLGOZÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Jelen Telepítési Tanulmányterv tartalmának kidolgozása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet A *telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei* című 7. melléklete alapján történik, figyelembe véve a XIII. kerületi önkormányzat Főépítésének észrevételeit.

Mivel a tervezett fejlesztés eredményeként új infrastruktúra igények nem merülnek föl sem a műszaki, sem a humán infrastruktúra vonatkozásában, a közlekedési, közmű és egyéb infrastruktúra hálózatokra vonatkozó szakági tartalom kidolgozása nem válik szükségessé.

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

I. RÖVID KIALAKULÁSTÖRTÉNET

1. TÖRTÉNETI TÉRKÉPEK

A XIX. század elején a vizsgált ingatlan megközelítése szempontjából jelenleg releváns közterületek (Dózsa György út és Szabolcs utca) nyomvonalai használatban voltak. A mai 28058 helyrajzi számú telek területe alapvetően két felhasználásba volt sorolható. A terület keleti része művelésbe nem vett, szabadterületként, egyfajta zöldfelületként funkcionált, míg nyugati oldala művelt terület volt.

Ebben az időben a Váci út (*Waitzner Linie*) már létezett, de a vasút pályának még nyoma sincs, ahogy a Fővárosi Állat- és Növénykert sem nyílt még meg – helyén ekkoriban az ún. *Stadt Waldchen* állt, a mai Városliget Szabolcs utca tengelyéig kiterjesztett elődje (ennek fásoros nyomvonala látszik a térkép jobb oldalán).

Az 1870-es években a Szabolcs utca és az akkori Aréna út csomópontjának déli sarkában a vizsgált ingatlan akkor telkei már egyértelműen beépítésre szánt telekként voltak nyilvántartva. A mai telekalakulat dél-keleti része (akkori 2120 hrsz. telek) két egységes területű telekrészre osztásának igénye már a korabeli kataszteri térképen is megjelenik. Az észak-nyugati irányban szomszédos rész – a mai Szabolcs utca 31/a és 31/b szám – egy különálló telekként funkcionált, melynek csak nyugati oldala volt beépítve, keleti, csomópont felőli része zöldfelületként szabadon állt. Az Aréna út átellenes oldala nagy, összefüggő zöldfelület volt, melyen később az ún. *Izraelita közkórház* beépítése – ma Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ telephelye – kaphatott helyet.

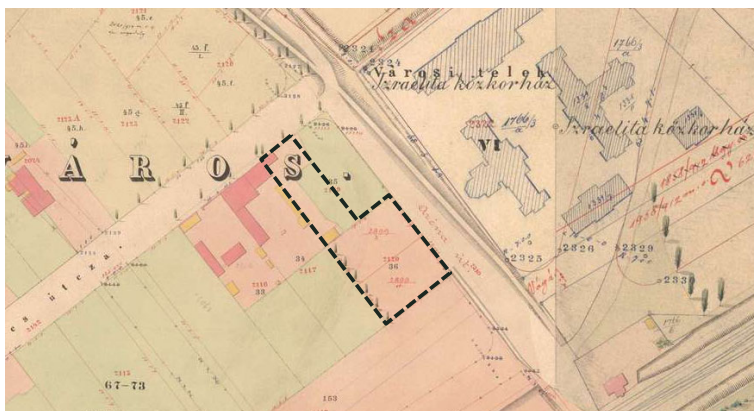
A vizsgált terület tömbje dél-keleti irányban egészen a Nyugati pályaudvar irányú vasúti sínekig kiterjedt. Az ún. *Pest bécsi és czeplédi vaspálya* mentén, azzal párhuzamosan futó, feltáró közterület kiszabályozásának igénye már XIX. század második felében megjelent, ebből napjainkra csak a Vágány utca valósult meg. A vizsgált ingatlannal érintett tömb tervezett dél-nyugati határa a mai Szabolcs utca 30. szám alatti beépítés tengelyében kialakítani tervezett közterület lehetett volna. Ekkor a környéken – a ma szomszédos tömbök területén – még mindig csak a mai Szabolcs utca 27-31/a közötti déli utcaszakasz épült be kisebb, földszintes épületekkel.



Pest-Buda-Óbuda áttekintő térképe

a jelentős középületek rajzával és látképekkel /Vasquez/ • 1837

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1837/>



Pest kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti

változások utólagos jelölésével • 1867-1872

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1867-72/>



Pest áttekintő szabályozási térképe • 1873

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1873/>

A XIX. század negyedik negyedére a vizsgált ingatlannal érintett terület még mindig két, szinte egyenlő nagyságú telek részét képezte (2899 és 2900 számú telkek), az addig meglévő beépítések látványosabb bővülésen estek át. A mai 28060 helyrajzi számú telek területén az Aréna út felől raktár/barakk épület került, a dél-keleti irányban szomszédos mai üzemanyagtöltő állomás helyén szintén épület állt.

Az Aréna út északi oldalán fasor húzódott. Ekkortájt az 1866-ban nyílt Fővárosi Állat- és Növénykert már több mint tíz éve működött, a térkép jobb alsó sarkában a Szkalnitzky Antal és ifj. Koch Henrik tervezte Bagolyvár is jól kivehető.

A XX. század elejére a vizsgált ingatlan dél-keleti felén a korábbi telekalakulat megosztása megtörtént, egy 1908-as közigazgatási térképsorozaton már így szerepelt. 1937-re már a Szabolcs utca – Dózsa György út sarokpozíciójában elhelyezkedő telek két részre lett osztva. A második világháború idejére tehát már négy telekből állt ez a Dózsa György út menti sáv, 28058 – 28061 helyrajzi számokon. Ugyanekkor a vizsgált ingatlan előtti Dózsa György úti szakaszon a fővárosi villamoshálózat kihúzó vágányszakasza húzódott, mely a Dózsa György úton a Duna irányába haladó, valamint a Lehel utcán húzódó villamosvágányokról ágazott le és tartott a Vágány utcáig.

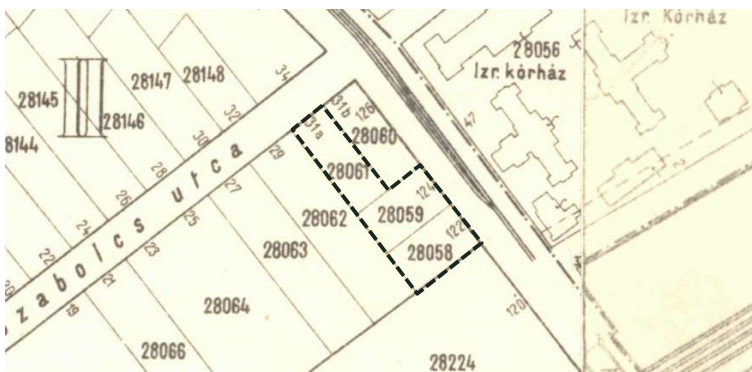
Ez később a Baross tér irányába a vasúti vágányok alatti aluljárón át összekötötték, így a Városligettől egészen a Kossuth hídig tudott közlekedni a tízes viszonylat, mely az 1980-as évekre már eltűnt, helyét trolis viszonylatok vették át. Az 1956-os angyalföldi kerületi alapterv alapján a Dózsa György út 122. szám alatt kétszintes, míg a 124. szám, valamint a Szabolcs utca 31/a szám alatti beépítés földszintes volt. A Dózsa György úti fronton lévő épületek állaga korszerűsíthető, míg a Szabolcs utcai avult besorolást kapott. A mögöttes telek (hrsz.: 28062) vasút felőli oldalán nem fejleszthető ipari üzem állt.

A rendszerváltozás idejére a maival szinte egyenértékű, beállt beépítés volt a területen.



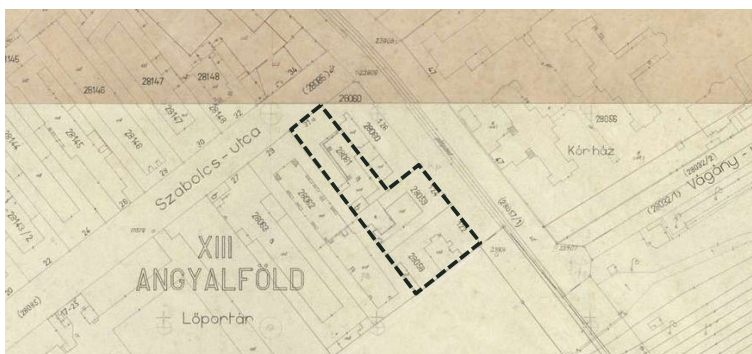
Budapest méter rendszerben készült kataszteri jellegű térképe • 1878

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1878/>



Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevekkel • 1937

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1937/>



Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata • 1944-1986

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1950/>

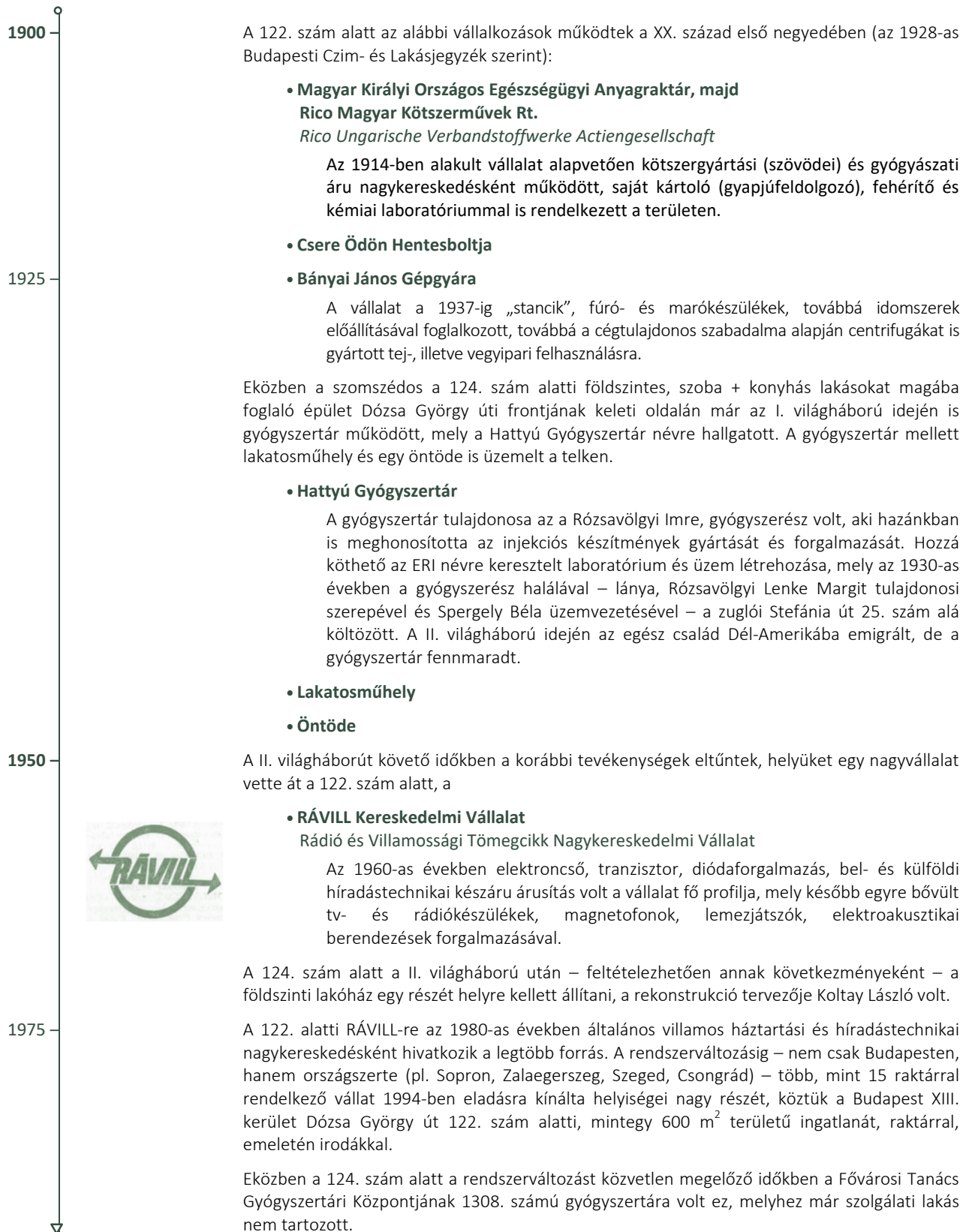


Budapest és közvetlen környékének topográfiai térképe • 1981

forrás: Arcanum Térképek | <https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTerkeptar/5003/>

2. A FEJLESZTÉSI TELEK TÖRTÉNETE ÍROTT FORRÁSOK ALAPJÁN

A MA A DÓZSA GYÖRGY ÚT 122-124. ÉS SZABOLCS UTCA 31/A (HRSZ.: 28058) ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET KORÁBBI MŰKÖDÉSE TÖRTÉNETE



2000

A RÁVILL kiköltözésével a 122. szám alatt az utcai épületszárnyban a korábbi irodahelyiség helyén is lakásokat hoztak létre, a raktárrész sokáig üresen állt, ki-/eladásra várva. A 2010-es évek második felében vendéglátó egység (Pizza King) költözött bele, mely 1-2 éve végleg bezárt, most üresen áll.

A privatizáció után az ezredfordulót követően a 124. szám alatti Fehér Hattyú névre átkeresztelt gyógyszertár a 2010-es években végleg megszűnt. Helyén egy ideig bizományi áruház működött, de jelenleg az is használaton kívül áll. A homlokzaton a régmúlt idők gyógyszertár cégjelzése még látható.

*Névtelen utca, a helyén ma egy benzinkút található.
Jobbra a Dózsa György (Aréna) út, háttérben
a 122. számú épület hátsó frontja • 1939
forrás: Berkó Pál / Fortepan,
képszám: 78524 | <https://fortepan.hu/>*



*Szabolcs utca 33-35.
a Pesti Izraelita Hitközség kórháza • 1890
forrás: Klösz György / Fortepan / Budapest Főváros Levéltára,
Levéltári jelzet: HU.BFL.XV.19.d.1.07.056
képszám: 82380 | <https://fortepan.hu/>*



*Dózsa György út a Vágány utca felé nézve, balra a
Podmaniczky (Rudas László) utca • 1952
forrás: Samodai József Zuglói Helytörténeti Műhely / Fortepan
képszám: 131931 | <https://fortepan.hu/>*



forrásjegyzék

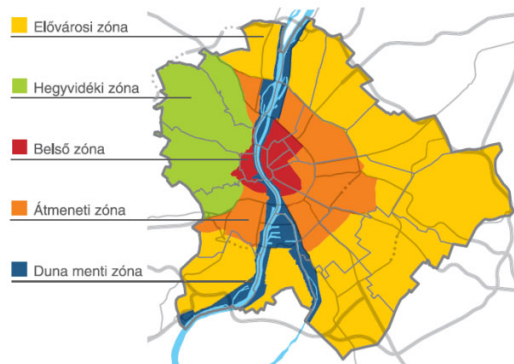
A *I. Rövid kialakulástörténet* című munkarész megállapításaihoz az információk és adatok az Arcanum Újságok adatbázisából származnak: <https://adt.arcanum.com/hu/discover/>

Budapesti Czim- és Lakásjegyzék, 1928. (29. évf. / 1. rész)	https://adt.arcanum.com/
Budapesti távbeszélőnévsor, 1949. december	https://adt.arcanum.com/
Egészségügyi Közlöny, 1980. (30. évf. / 1. szám)	https://adt.arcanum.com/
Esti Hírlap, 1960. (5. év. / 191. szám)	https://adt.arcanum.com/
Fővárosi Közlöny, 1915. (26. évf. / 48. szám)	https://adt.arcanum.com/
Fővárosi Közlöny, 1930. (41. évf. / 56. szám)	https://adt.arcanum.com/
Fővárosi Közlöny, 1947. (58. évf. / 11. szám)	https://adt.arcanum.com/
Gyógyszerészi Szemle, 1942. (7. évf. / 21. szám)	https://adt.arcanum.com/
Honi Ipar, 1937. (30. évf. / 13-14. szám)	https://adt.arcanum.com/
Magyar Hírlap, 1994. (27. évf. / 138. szám)	https://adt.arcanum.com/
Magyar Nemzet, 1961. (17. évf. / 14. szám)	https://adt.arcanum.com/
Népszabadság, 1957. (2. évf. / 45. szám)	https://adt.arcanum.com/
Népszabadság, 1965. (23. évf. / 270. szám)	https://adt.arcanum.com/
Népszava, 1988. (116. évf. / 33. szám)	https://adt.arcanum.com/
Technika, 1967. (11. évf. / 8. szám)	https://adt.arcanum.com/
Pharmorient, 2019. (28. évf. / 324. szám)	https://adt.arcanum.com/

II. VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS



A vizsgált terület elhelyezkedése a fővárosban
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer
forrás: Budapest 2030 | Hosszú távú Városfejlesztési Konceptió

A Dózsa György út 122-124. (= Szabolcs utca 31/a) szám alatti, 28058 helyrajzi számú telek Budapest Főváros XIII. kerületének közigazgatási területén, a Szabolcs utca – Dózsa György út – kerületi közigazgatási határ – Lőportár utca által határolt tömbben található, a XIII. kerület ún. belső-középső kerületrésében. A főváros hosszú távú városfejlesztési koncepciójában definiált öt, eltérő adottságokkal rendelkező zónájából a terület a belső zónában helyezkedik el, az ún. elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérsegen belül. A városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérseggel területére ágyazott területet a munkahelyek fejlesztési térsége lehatárolás érinti részben ökológiai potenciállal rendelkező szabadterület jelöléssel vegyesen, mely főként a Városliget közelségére és a szomszédos vasúti területek környezetében felhagyott vagy alulhasznosított, a jövőben potenciális zöldfelületi fejlesztésre is alkalmas szabad területek mennyiségére vezethető vissza.

A vizsgált térség a Göncz Árpád városközpont, mint mellékközpont vonzáskörzetébe sorolható. Településszerkezeti szempontból a vizsgált tömb és környezete a főváros intézményi területei közé sorolt. A térség közlekedési szempontból optimális helyzetben van. A főváros főútrendszeréhez közvetlen a vizsgált tömb észak-keleti határán, a Dózsa György úton át csatlakozik. Meglévő szerkezeti jelentőségű gyorsvasúti érintettséggel rendelkezik a Lehel téri M3 metró Kőbánya-Kispest – Újpest-Központ viszonylat formájában. A lokális kötőpályás közösségi közlekedési érintettség távolabban tovább javul(hat) a tervezett M5 metró realizálásával. További, szerkezeti jelentőségű kapcsolatként jellemezhető a vizsgált területtel déli irányban szomszédos, a Nyugati pályaudvarhoz kapcsolódó vasúti terület. A tárgyi, 28058 helyrajzi számú ingatlan megközelítése: – nyugati irányból érkezve közvetlen a Dózsa György úton át lehetséges (a telek 122. és 124. számai innen tárolnak föl), – keleti irányból érkezve a Dózsa György útról a Szabolcs utcára balra kanyarodva, lámpás csomóponton keresztül, – észak felől érkezve a Szabolcs utcán, míg – dél felől érkezve a Lehel utcáról a Bulcsú, Dévai vagy Lőportár utcák egyikén jobbra fordulva, majd a Szabolcs utcára balra kanyarodva lehetséges.



A vizsgált tömb és benne a 28058 helyrajzi számú fejlesztési telek légifotón
forrás: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

III. BEÉPÍTÉSI ÉS FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐK

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐI

A terület és környezetének beépítési jellemzői a tárgyi, Dózsa György út 122-124. és Szabolcs utca 31/a (hrsz.: 28058) ingatlannal érintett, *vizsgált tömb*, valamint a közvetlen tömbszomszédság, azaz a *vizsgált környezet* bemutatásával történik. Az egyes beépítési paraméterek ismertetése a szomszédos (VI. és XIV.) kerületek térben kapcsolódó, beépítésre szánt és nem szánt területeinek ismertetésére már csak a vasúti területsáv elválasztó hatása okán sem terjed ki. A XIII. kerület közigazgatási területén túl húzódó területek részletes vizsgálatára ezért nem került sor, azok az ábrákon is csak az egyszerűbb tájékozódást segítő jelölések.

1.1. BEÉPÍTÉSI MÓD

A *vizsgált tömb* beépítési módja zárt sorú. A rehabilitáción még át nem esett, keleti telkek (hrsz.: 28058, 28060, 28062) jellemzően hagyományosan a telkehatárok mentén keretezőleg, zárt udvarokat alkotva épültek be, míg a nyugati, újonnan beépített telkek (hrsz.: 28064/1-2-3) épülettömegei kisebb közös belső udvarokat alkotnak, a közigazgatási határral egybeeső hátsó telekhatáraiktól mintegy 12 méterrel elhúzva.

A *vizsgált környezet* beépítése a Dózsa György út tengelyétől nyugatra eső területeken a vizsgált tömbnél kissé változatosabb, de közterületi térfalait tekintve szintén a zárt sorúsággal jellemezhető. A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömbben az újabb beépítések eredményeként a tömbbelső felszabadítása tapasztalható, a tömb dél-nyugati és északi részén a tömböt keretező, zárt sorú beépítési móddal. A Szabolcs köz átellenes oldalán a vizsgált tömbhöz hasonló beépítési mód tapasztalható, a 280645/5 helyrajzi számú telek beépítése ugyan már tervben van, de még várat magára.

A Dózsa György úttól keletre eső tömbökben a szabadonálló beépítési mód dominál, a Szabolcs utca és Dózsa György út északi sarokpozíciójában elhelyezkedő telek kivételével, mely jelenleg beépítetlen.



Beépítési mód ▼

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.2. TELEKMÉRET, TELEKMORFOLÓGIA

telekméret A vizsgált tömbben a telekméreteket három csoportra oszthatók. A Szabolcs utca – Dózsa György úti sarokpozícióban lévő 28060 hrsz. telek mérete a legkisebb 963 m². Az attól nyugatra húzódó, keskenyebb (20-25 méter szélességű) telkek átlagos mérete 2 500 m² körül alakul, **a 28058 hrsz-ú telek területe 2 755 m²**. A tömb további telkei a fentieknél jelentősen nagyobbak, megközelítőleg azonos méretűek, 5 100 m² körüliek.

A vizsgált környezet tömbjei közül a Szabolcs köz keleti oldalán a 3 000 m² és 5 600 m² közötti értékek mérhetők. A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömbben változatos telekméreteket tapasztalhatók, melyek az apró, 400 m²-estől az egyézen nagy 9 500 m² körülig terjednek. A Dózsa György út keleti oldalán nagytelkes tömbstruktúrák találhatók. A 28001/1 hrsz-ú telek területe meghaladja a 25 000 m²-t, a 28056 hrsz-ú telek területe szinte a 39 000 m²-t is eléri. A Szabolcs utca északi oldalán húzódó 6 000 – 7 000 m²-es telkek egy kategóriába sorolhatók.

telekmorfológia A vizsgált tömb telekmorfológiáján a tömb beépítésének történeti kialakulása jól lekövethető. A tömb keleti oldalának telekosztása még napjainkban is a századfordulón odaépült épületek, majd azok továbbfejlesztéséből létrejövő beépítés adottságait tükrözi (lásd korábban: *1.1. pont*). Az attól nyugatra húzódó nagyobb telteken korábban a MÁVAUT (Magyar Államvasutak Közlégi Gépkocsi Üzeme) telephelye működött, a mai telekosztás az ott az elmúlt évtizedben létesült Park West lakóházak ütemezését követi.

A vizsgált környezetben a Lőportár köz nyugati oldalán a fenti átalakulás érheto nyomon a telekalakulatok geometriájában, a Nyugati pályaudvartól északra eső, vasúti tevékenységet ellátó területek felszámolásával a tömb átalakulása megkezdődött, a telekosztás a West Side Grande lakóberuházás ütemei szerint történt. A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömbben a telkek geometriáját korábbi használatuk határozta meg. A Lehel utca felől a hagyományos társasház beépítés, a Dózsa György út felől az egykori Spirál Autójavító kiterjedése határozta meg a telekmorfológiát. A Dózsa György út túloldalán a nagyterjedésű intézmények (pl. régi Izraelita Kórház) nagyterjedésű, tömbnyi telkeket igényeltek.

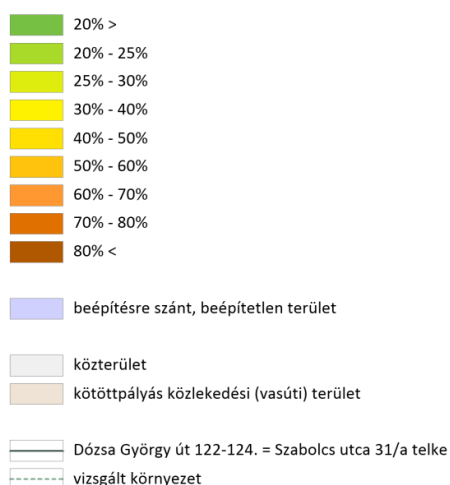


Telekméret, telekmorfológia ▼
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.3. BEÉPÍTETTSÉG

A vizsgált tömb beépítettségének átlaga 62%. A tömb keleti oldalán húzódó, kisebb telekek beépítettsége 60% körüli, a saroktelek 81%-os, a **28058 helyrajzi számú telek beépítettsége 63%**. A Nagyobb, nyugati telkek közül a Park West 1-2. üteme 50% körüli beépítettségű, a 3. ütem nagyobb, a tömbátlaggal megegyező.

A vizsgált környezetben a Lőportár köz nyugati oldalán közvetlen fekvő telek beépítetlen, a további két telken (West Side Grand), ahol az építkezés már folyamatban van, 80%-ot meghaladó a beépítettség. A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömb telkein 45% és 86% közé esik a beépítettség. A Szabolcs utca felől alacsonyabb (átlag 55%), a Lehel utca felől magasabb (átlag 70%) értékek mérhetők. Albert főherceg egykori laktanyájának területén alacsonyabb intenzitás tapasztalható (28001/1 hrsz.: 35%, 28001/2 hrsz.: 28%, 28001/3 hrsz.: beépítetlen). A volt Izraelita Kórház telke (hrsz.: 28056) 30% beépítettségű.



Beépítettség ▼

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

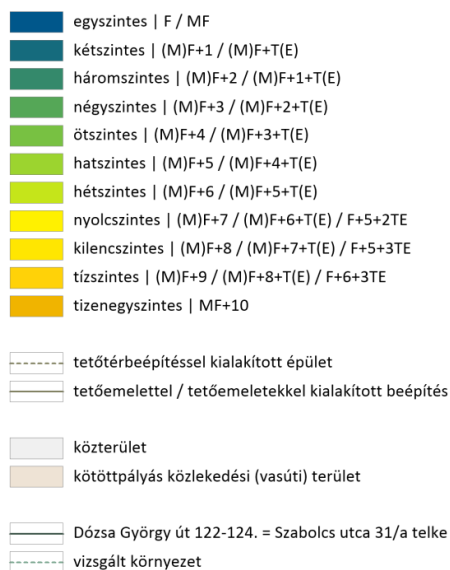
1.4. SZINTSZÁM

A vizsgált tömb hagyományos beépítést tükröző, keleti oldalán alacsonyabb, jellemzően egy-kétszintes, legfeljebb négy-ötszintes épületek állnak. A **28058 helyrajzi számú telek beépítései között az egyszintes (magasföldszintes) épületek dominálnak, kivételt csak az üzemanyagtöltő állomás felőli, dél-keleti sarokbeépítés képez a maga MF+1 szintes kialakításával.** A tömb nyugati oldalán lévő három épület egységes F+5 szintes beépítést képez, melyeken további két tetőemeleti szint is elhelyezkedik.

A vizsgált környezetben a Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömb déli oldalán az öt-hatszintes épületek jellemzők, melyek rendre tetőtérbeépítéssel vagy tetőemelet kialakítással is kiegészülnek. A Lehel utca felől a korosabb, alacsonyabb szintszámú épületek dominálnak (F+1, F+3), melyek közé a tömb tengelyében újépítésű, nagyobb (hatszintes + tetőemeletes) szintszámú épületek is beékelődnek. A Szabolcs köz nyugati oldalán az építés alatt álló társasházak tömegformálásából adódóan változatos szintszámú épületrészekből áll össze a legfeljebb F+7+2TE szintes beépítés.

A Lehel utca – Aba utca – Szabolcs utca – Dózsa György út által határolt tömbben a hagyományosan a tömböt keretező, egykori laktanyai épületek egységesen két-háromszintesek, jellemzően magasföldszintes kialakításúak, míg a tömbbelső XX. század második felében épült beépítései tizenegy szintesek, azokat egy földszintes épületrész köti össze.

A korábbi kórház területén a Dózsa György út irányából az MF+2 szintes épületrészek dominálnak, egyes esetekben utólagos tetőtérbeépítéssel kialakítva. A telek Vágány utca felőli, dél-keleti 2018-2019 körül épült beépítése F+2 szintes egy földszintes utcafronti traktussal kiegészülve.



Szintszám ▼

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



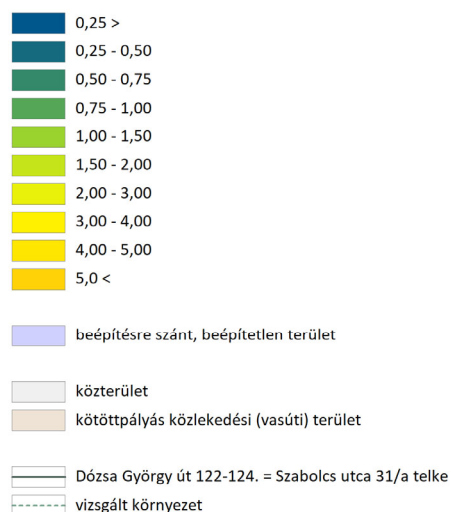
1.5. BECSÜLT SZINTTERÜLETI MUTATÓ

szintterületmutató pince nélkül

A vizsgált tömbben a kizárólag a felszín feletti szintekkel számolt, becsült szintterületmutatók:

- 28058 hrsz. **0,9 m²/m²;**
- 28060 hrsz. 3,2 m²/m²;
- 28062 hrsz. 2,3 m²/m²;
- 28063 hrsz. 1,8 m²/m²; míg
- 28064/1-2-3 hrsz. 3,9 m²/m² – 4,0 m²/m² között alakulnak.

A vizsgált környezetben a Szabolcs köztől nyugatra húzódó, épülőfélben lévő beépítések esetén várhatóan 4,0 m²/m²-re becsülhető a pince nélkül számított szintterületmutató. A 28064/5 helyrajzi számú telek egyelőre beépítetlen. A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömbben a 3,0 – 3,5 m²/m² közötti értékek dominálnak, a még megmaradt, régebbi beépítések 1,4 – 1,8 m²/m² körüli értékkel bírnak. A Lehel utca – Aba utca – Szabolcs utca – Dózsa György út által határolt tömb beépített telkein a pincével számolt becsült szintterületmutató 0,8 – 1,3 m²/m² között alakul, míg a Szabolcs és Vágány utcák közötti telek értéke 0,8 m²/m².



Szintterületmutató pince nélkül ▼
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



2. TULAJDONVIZSGÁLAT



A tulajdonvizsgálat alapját 2022-es adatok képezik, így az attól való eltérés lehetősége egyes esetekben fennállhat!



A XIII. kerületi Önkormányzat rész-tulajdonaira vonatkozó információk és ábrán szereplő arányszámok 2015-ösek!

A vizsgált tömb 28060, 28062 és 28063 helyrajzi számú ingatlanjaiban a XIII. kerületi Önkormányzat résztulajdonnal rendelkezik, a három ingatlanban összesen 69 db önkormányzati bérlakással és 12 db nem lakás célú helységgel. **A 28058 helyrajzi számú telek magán tulajdonban van.**

A vizsgált környezetben részben vagy egészben nem egyéb (pl. magán, társasház, vállalat, egyház, stb.) tulajdonban lévő ingatlanok közül:

- XIII. kerületi Önkormányzati résztulajdon van a 28131, 28132, 28134/2, 28147, 28153, 28154 és 28155 helyrajzi számú ingatlanokban összesen 249 db önkormányzati bérlakással és 21 db nem lakás célú helységgel,
- a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában van a 28138, 28139, 28144/3 helyrajzi számú ingatlan, míg
- az állam tulajdonában van a 28152 helyrajzi számú ingatlan.

A Dózsa György úttól keletre húzódó vizsgált környezetben – a 28001/3 helyrajzi számú telken kívül – minden telek állami tulajdonban van.

A közterületek közül a főúthálózat részét képező Dózsa György út Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában van, a térség fennmaradó, feltáró úthálózatát képező közterületek a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában vannak.

- állami tulajdonú terület
- egészben / részben fővárosi önkormányzati tulajdonú terület
- egészben / részben XIII. kerületi önkormányzati tulajdonú terület
- egyéb tulajdonban (magán, társasház, egyház, stb.)
- közterület
- kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület
- Dózsa György út 122-124. = Szabolcs utca 31/a telke
- vizsgált környezet



Tulajdonvizsgálat ▼

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI

fejlesztési telek

28058 helyrajzi számú, fejlesztési telken a Szabolcs utca felőli beépítés eredendően lakó funkciót szolgált. Az épületet mára kiürítették, nyílászáróitól megfosztották, bontásra vár.

Az ingatlan Dózsa György út felőli beépítése szinte három különálló épületként tekinthető, de már ezek is mind üresen állnak, használaton kívüliek. Az alapvetően szintén lakó funkciót szolgáló épületekben korábban egy patika, illetve további szolgáltató és vendéglátó funkciók is helyet kaptak.

A Dózsa György út felőli beépítésen jelenleg egy „Telek eladó” molinó is ki van függesztve.

vizsgált tömb

A vizsgált tömb további telkei közül fejlesztési telekkel szomszédos 28060 helyrajzi számú telken társasház áll, melynek földszintjén számos a domináns használattól eltérő (kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató) funkciójú helyiség található.

A nyugati szomszédság (hrsz.: 28062) szintén lakó funkciójú, földszintjén egy kereskedelmi (ABC) egységgel. A Szabolcs utca 27. szám alatt a Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium működik. A fennmaradó három (hrsz.: 28064/1-3) telken a Park West lakóberuházás három üteme áll, melyek közül az első két ütem átadása már megtörtént, a harmadik használatba vétele idén várható (terv szerint ez év második negyedében). A Park West társasházak földszintjén szintén gazdag földszinti funkcionális kínálat kialakulása várható, mely jelenleg az 1. ütemben érhető nyomon, sport és rekreációs, szolgáltató, illetve egészségügyi funkciókkal.

fő / földszinti funkció

	használaton kívül
	kereskedelem
	lakó
	vendéglátás
	állat és növénykert
	sport, rekreáció
	honvédségi raktárbázis
	iroda
	őrzött parkoló
	üzemanyag töltőállomás
	igazgatás
	oktatás
	kultúra
	vegyes, jellemzően üzemi / ipari
	szolgáltatás
	szállás-szolgáltatás
	egészségügy
	szociális

* az ábrán szereplő ingatlanok funkció szerinti jelölése egységes, a nem XIII. kerületi ingatlanok esetében halványabb tónusú

közterület
 kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület

Dózsa György út 122-124.
= Szabolcs utca 31/a telke

vizsgált környezet

Funkcionális szerkezet ▼

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



vizsgált környezet

A vizsgált környezet funkcionális szerkezete vegyes képet mutat. Míg a Ferdinánd-negyedre keresztelt városrészhez kapcsolódó, tehát a Dózsa György úttól nyugatra található tömbök várható átalakulása inkább a lakó funkció térnyerése felé mutat, addig a Dózsa György úttól keletre eső környező tömbök területhasználata inkább intézményi jellegű.

A Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Lőportár utca által határolt tömbben a Lőportár közt körülölelő ingatlanok kivétel nélkül lakó funkciójuk, és dominánsan az elmúlt egy-két évtized ingatlanberuházásai eredményeként jöttek létre. A tömb Dózsa György út felőli oldalán a korábbi Spirál Autószerző helyén ma irodaház áll, mely működésében részben összefüggésbe hozható a Lehel utca 27-29. szám alatti épület igazgatási funkciójával, ugyanis az ott működő Nemzeti Adóhatósági Hivatal kihelyezett ügyfélszolgálati irodája a Spirál irodaház földszintjén található. Az tömb épületeinek földszinti funkcionális kínálata sokszínű.

A Szabolcs utca – Lőportár utca – közigazgatási határ – Szabolcs köz által határolt tömb szintistán lakó funkciójú. A West Side Grande 1-2. ütem építése már jelenleg is folyamatban van, a Park West Rise kivitelezésének vége 2027-ben várható. A tervek szerint e társasházak földszinti funkcionális választéka is tovább bővítheti majd a környék kínálatát.

A Dózsa György út keleti oldalán, a Lehel utca – Aba utca - Szabolcs utca – Dózsa György út által határolt tömb a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalának székhelyeként szolgál, a 28001/3 helyrajzi szám alatti telken a Star Park őrzött parkoló működik. A 28056 helyrajzi számú telken korábbi izraelita kórház felújított épületeiben a Szabolcs utca irányából a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ működik, míg a Vágány utca felőli régi épületekben a Nemzeti Szakértői és Kutatóközpont Országos Toxikológiai

és Szakértői Intézete, illetve a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei egyes ellátó egységei (pl. átmeneti szállásai) és további egészségügyi részlegei működnek. A telek keleti oldalán álló új épületben az Országos Múzeumi Restaurálási és Raktározási Központ kapott helyet.

4. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

4.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

közúti közlekedés

A II. rendű főúthálózati jelentőségű Dózsa György út jelentős forgalmat bonyolít a Duna, illetve a VI. és XIV. kerületek irányába. Azzal egyenrangú hálózati elem a Lehel utca, a további közterületek a feltáró utcahálózat részét képezik.

közösségi közlekedés

A vizsgált tömb közúton történő elérhetősége mellett közösségi közlekedéssel való elérése is megfelelő. A Dózsa György úton van a 75 (Jászai Mari tér – Puskás Ferenc Stadion M) és 79 (Dagály utcai lakótelep – Keleti pályaudvar M) troliviszonylatok, illetve a 105 (Gyöngyösi utca M – Apor Vilmos tér), 210 (Gyöngyösi utca M – Svábhegy) és 210B (Gyöngyösi utca M – Normafa) buszviszonylatok megállója is. Utóbbi csak hétvégén közlekedik. A Lehel utcán közlekedő 14 villamos viszonylat (Lehel tér M – Káposztásmegyer, Megyeri út) legközelebbi megállója a Dózsa György úti kereszteződésben, mintegy 5 perces kényelmes sétaútra helyezkedik el. Ugyanitt a Lehel utcán az éjszakai buszhálózat 914 és 914A jelzésű viszonylatai (Káposztásmegyer, Mogyoródi-patak – Dél-pesti autóbuszgarázs) is megállnak éjszaka 23⁰⁰ és hajnal 4⁰⁰ között.

mikromobilitás

Mikromobilitási szempontból vizsgálva a legközelebbi BuBi közösségi kerékpáros állomás a Spirál irodaház Dózsa György úti homlokzatszakasza előtt található, míg mikromobilitási pont szintén a Dózsa György úton, a Prizma Áltanos Iskola és Óvoda Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény előtt.

közúthálózat

- II. rendű főúthálózat része
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút

közösségi közlekedési hálózat

- autóbusz viszonylat nyomvonala megállóval
- trolibusz viszonylat nyomvonala megállóval
- közúti vasút (villamos) viszonylat nyomvonala megállóval
- vasút viszonylat
- közösségi közlekedéssel lefedett terület határa a megállótól mért 300 méteres kényelmes rágyalogási távolsággal

kerékpáros közlekedés

- közös (osztatlan) gyalog és kerékpárút
- közös busz és kerékpársáv
- ellenirányú kerékpáros nyom egyirányú utcán
- BuBi közösségi kerékpáros állomás

- közterület
- kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület

- Dózsa György út 122-124. = Szabolcs utca 31/a telke
- vizsgált környezet

Közlekedési Infrastruktúra hálózatok ▼
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



4.2. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

fejlesztési telek

A fejlesztési telken az épületek által közrefogott udvarrészek részben zöldfelülettel borítottak, a telken lévő fásszárú növényállományt 3-4 db, korosabb fa képezi.

vizsgált tömb és környezete

A vizsgált tömb Dózsa György út felőli, keskenyebb telkein a fentihez hasonló zöldfelületi állapotok tapasztalhatók, a tömb nyugati részét érintő, újabb társasházak belső udvarai aláépített, burkolt gyalogos nyomvonalakkal szabdalt tetőkertek jellemzők.

határoló közterületek

A Szabolcs utca kétoldali fasorral kialakított közterület. Leggyakrabban megjelenő fafajai: fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), kínai körte (*Pyrus calleryana*), mezei szil (*Ulmus minor*), illetve különböző lepényfák (*Gleditsia triacanthos* és *triacanthos 'Skyline'*). A Dózsa György úton közönséges japánakácok (*Styphnolobium japonicum*) állnak. A Vágány utca tengelyében húzódó, Budapest VI. kerületének közigazgatási területéhez tartozó 28224/36 helyrajzi számú telken a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*) és zöld juhar (*Acer negundo*) fák dominálnak, itt-ott invazív mirigyes bálványfával (*Ailanthus altissima*) kiegészülve. A Lőportár utca (hrsz.: 28064/4) közterületi telkén a KÉSZ szabályozási terve telepítendő fasort jelöl.



Dózsa György úti fasor a Szabolcs utcai csomópontnál



A Szabolcs utca lepényfái



A fejlesztési telek előtti mezei szilfák
forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.)

4.3. KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

fejlesztési telek

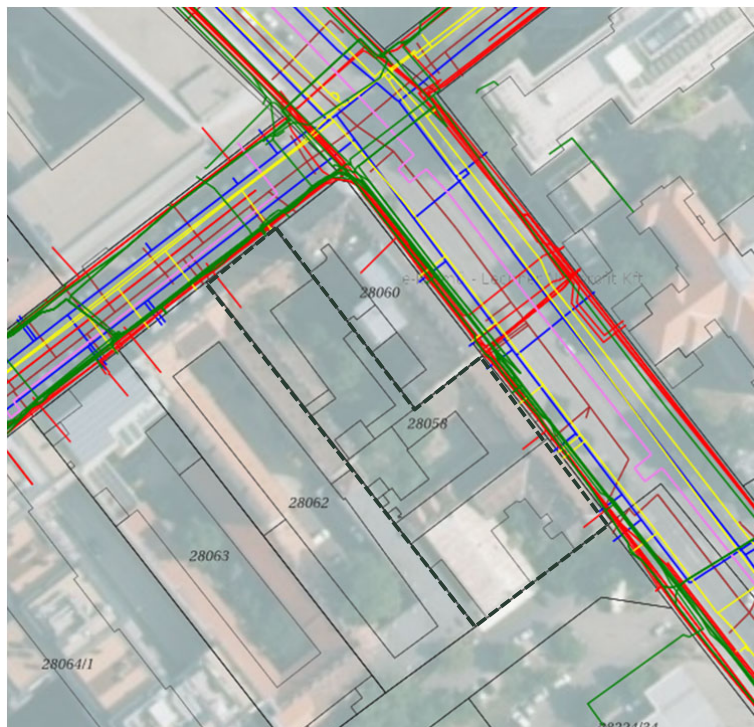
A 28058 helyrajzi számú telken lévő beépítések ivóvíz, villamos energia, gáz és hírközlési ellátottsága teljes, az ingatlan a szennyvízelvezető hálózatra is rá van kötve. A telek vízellátása csak a Dózsa György út irányából, de onnan három helyen is biztosított, a további, fent említett közműkapcsolatok mind a Dózsa György út, mind a Szabolcs utca irányából rendelkezésre állnak.

vizsgált tömb és környezete

A térség – korábbi barnamezős jellegéből adódóan – teljes közműellátottságot élvez, a fent már felsorolt közmű típusokon túlmenően a távhő szolgáltatásra való rákötés lehetősége is rendelkezésre áll (távhő vezeték húzódik a Szabolcs és Lőportár utcák, valamint a Dózsa György út térszíne alatt is. A három telekből összevont ingatlan feltételezhetően az egyes közművek vonatkozásában több bekötéssel is rendelkezik, a szolgáltatók az igényeket várhatóan ki tudják elégíteni.

-  ivóvíz hálózat
-  szennyvízelvezető hálózat
-  villamos energia ellátó hálózat
-  gáz / szénhidrogén ellátó hálózat
-  hírközlési hálózat
-  távhő ellátó hálózat

..... fejlesztési telek (hrs.: 28058)



Közmű Infrastruktúra hálózatok ▼

forrás: E-Közmű térkép | <https://ekozmu.e-epites.hu/>

4.4. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A vizsgált tömbben a Szabolcs utca 27. szám alatt lévő „Modell Divatiskola” jelenleg a Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium székhelyéül szolgál.

A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár XIII. kerületi fiókkönyvtára a Lehel utca 31. szám alatt található, a fejlesztési telektől mintegy 300 méterre. Az út túloldalán a Prizma Áltános Iskola és Óvoda Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény működik jelenleg a fővárosi helyi védelem alatt álló elemi iskola épületében.

A közeli, Dévai utca 1-7. számok alatti épületben szintén 300 méteres távolságra a XIII. kerületi Önkormányzat Ezüst kor Idősek Klubja működik, míg továbbhaladva, a Dévai utcában a Dévai Fogadó Menekülteket Segítő Közösségi Ház, valamint a Nyíró Gyula Kórház Tüdő és onkológiai gondozója üzemel.

IV. A FEJLESZTÉSI TELEK BEMUTATÁSA

1. A FEJLESZTÉSI TELEK JELENLEGI MŰKÖDÉSE



beépítés

épület fő / földszinti funkciója

	szociális
	egészségügy
	használaton kívül
	vasúti szolgálat
	tároló
	kereskedelem
	lakó
	vendéglátás
	sport, rekreáció
	iroda
	igazgatás
	oktatás
	szolgáltatás
	üzemanyagtöltő állomás

közterületi felületek jellege és típusa

burkolt felületek

	térkő úttest / járda
	aszfalt úttest / járda
	bazalt kockakö úttest
	térkő kocsibeálló

szegélyek és térelválasztó, határoló elemek

	kiemelt / süllyesztett szegély
--	--------------------------------

közterület használat

megálló, várakozás, megközelítés

	gépkecsival közterületen
	gépkecsival magánterületen
	kerékpárral közterületen
	közösségi közlekedés
	trolibusz / autóbusz megálló
	forgalmi rend
	jelzőlámpás kereszteződés

természetes felületek

	közterületi zöldfelület / -sáv
	fászsáv
	növényzet

támfal / kerítés

	működő bejárat
	gyalogos
	gépkecs
	megszűnt bejárat
	gyalogos
	gépkecs
	egyirányú utca

tájékoztató elemek

projekthelyszín

	telek-/közig.határ
--	--------------------

▼ A terület működése

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.1. A FEJLESZTÉSI TELEK MŰKÖDÉSE

hrsz.: 28058 A Dózsa György út 122-124., Szabolcs utca 31/a telkén jelenleg – feltételezhetően – használaton kívüli beépítés áll.

A Szabolcs utca irányából a lakóépület nyílászáróinak eltávolítása is megtörtént a korábbi - a telek Dózsa György út felőli sarkában elhelyezkedő – gyalogos bejárat, és az alagsori helyiségek nyílásai be lettek falazva. Az épület előtt zöldsávval kialakított, térkő burkolatú, kb. 4 méter széles, gyalogos járda húzódik, a zöldsávban a Szabolcs utca kétoldali fasorának részét képező, két idős (mezei szil – *Ulmus minor*) faegyeddel.

A Dózsa György út 124. szám alatti alagsoros, földszintes épület a helyszínelés alapján szintén használaton kívülinek tűnik. Az épület két saját gyalogos bejáratral is rendelkezik. A 122. szám alatti, kétszintes, alagsoros épület mára szintén üresen áll. Az épület Dózsa György úti homlokzatának középtengelyében gyalogos bejárat, míg attól keletre gépkocsi behajtásra alkalmas kapu is áll. A megközelítés egy kb. 5-6 méter széles járdán át lehetséges, melyet pontszerűen fák (közönséges japánakácok - *Styphnolobium japonicum*) is kísérnek.

A telek dél-nyugati, hátsó traktusának megközelítése a már a VI. kerület közigazgatási területéhez tartozó 28224/36 helyrajzi számú telken át lehetséges. A korábbi – Dózsa György út felőli – gépkocsi behajtásra alkalmas kapu még ma is áll, de az ahhoz kapcsolódó tömör kerítést már elbontották. Az épületegység a szomszédos üzemanyagtöltő állomás telkén keresztül közelíthető meg, bazalt kockaköves burkolatú útszakaszon. Az épület homlokzata előtt a feltételezhetően a korábban a tehergépjárművek rakodását segítő, kiemelt részben felülről fedett, oldalról nyitott folyosó húzódik. A terézvárosi közigazgatási oldalon két zöld juhar (*Acer negundo*) és két jegenyenyár (*Populus nigra 'Italica'*) színesíti a közterületi zöldfelületeket.

1.2. A KÖZVETLEN SZOMSZÉDSÁG MŰKÖDÉSE

hrsz.: 28060 A 28060 helyrajzi számú telken álló társasház főbejárata a Dózsa György úti homlokzat középtengelyébe esik, a megközelítés kizárólag gyalog lehetséges. A bejáratától nem messze áll meg a 75 és 79 troliviszonylat. A földszinten olyan, a domináns lakó funkciótól eltérő egyéb helyiségek találhatók, mint *Barber Shop*, *Greek Heaven Gyros & More* vendéglátó egység, egy csemege bolt, valamint egy csomagküldő pont. A földszint két szélső (tűzfal menti pozícióban lévő) helyisége jelenleg kihasználatlan. Az épület Dózsa György út felőli, aszfalt burkolatú járdaszakaszán közönséges japánakácok (*Styphnolobium japonicum*), míg a térkő burkolatú Szabolcs utcai járdaszakaszán egy kislevelű hárslili (*Tilia cordata*) áll.

hrsz.: 28062 A 28062 helyrajzi számú ingatlan két irányból is megközelíthető. A telek beépítésének domináns funkcióját képező Szabolcs utcai társasház megközelítése gyalogosan és gépkocsival egyaránt lehetséges a homlokzat középtengelyében elhelyezett kapun keresztül. A kapuhoz az épület előtt húzódó járdán át vezető nyomvonal megkülönböztetett színű és süllyesztett szegélyű, bordó térkőburkolat vezet. A légitető alapján feltételezhetően telken belüli parkolásra is lehetőség van. Az épület földszintjén egy Roni ABC is működik. Az ingatlan déli irányú megközelítése a fejlesztési telek esetében már taglalt, VI. kerületi bazalt kockaköves burkolatú útról lehetséges. Az ott a kétszintes épületszárnyban működő Bonex Építőipari Kft. kerítése a telekhatár meghosszabbításában húzódik, a mögött külön parkolófelület is rendelkezésre áll, beton kordonnal lekerítve.

hrsz.: 28063 A Szabolcs utca 27. szám alatti beépítés „Modell Divatiskolájának” gyalogos főbejárata a homlokzat középtengelyébe esik egy fiatal oszlopos lepényfa (*Gleditsia triacanthos 'Skyline'*) takarásába.

Az épület gépkocsi behajtója a homlokzat Dózsa György út felőli szakaszára esik, a járda kialakítás a már említett, figyelemfelkeltő kialakítást követi. A légifotó alapján feltételezhetően telken belüli parkolásra is lehetőség van. A telek beépítésének hátsó traktusában kétszintes lakóház áll, mely megközelítése szintén a Szabolcs utca irányából lehetséges.

a tömb többi része

A tömb további telken a Park West lakó funkciójú ingatlanberuházás egyes épüleategységei állnak, három ütemre tagolva. Ezek közül az első két ütem (hrsz.: 28064/1 és 28064/2) már használatban van, a harmadik átadása várhatóan idén megtörténik. Az épületek megközelítése a Szabolcs utca irányából lehetséges mind gyalogos, mind gépkocsis módon, az ábrán látható helyszíneken. A beépítés vasúti terület felőli traktusa a közigazgatási határtól mintegy 12 méterre el van húzva, ahol a Park West 1. ütemének árkádossal kialakítású részén található gyalogos és gépkocsis behajtón át megközelíthető út húzódik, mely szintén a beépítés megközelítését és elhagyását szolgálja, ugyanakkor kizárólag az ott lakók számára biztosít lehetőséget. A földszinti funkcionális kínálat jelenleg még feltöltés alatt áll, az 1. ütem földszinti helyiségei azonban már most is rendelkeznek bérelővel, egy sport (*Active Sport Privát Edző Stúdió*), egy szolgáltató (*OTP Ingatlan*) és egy egészségügyi-szolgáltató (*Dogmo Vet Állatorvosi Rendelő és Gyógyszertár*) funkcióval. A beépítés előtt húzódó, térkő burkolatú járdán a Szabolcs utca fasorának meglévő, fennmaradt – jellemzően mezei szil (*Ulmus minor*) és fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) – egyedei pontszerűen egészülnek ki, fiatal oszlopos lepényfákkal (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline').

1.3. HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK JELLEGE ÉS KIALAKÍTÁSA

közeledési infrastruktúra

A Dózsa György útról érkezve a Szabolcs utcai lámpás csomóponton keresztül lehet megközelíteni a területet. A Dózsa György út a vizsgált tömbhöz kapcsolódó szakaszon 2x2 sáv + buszsáv kialakítású, aszfalt burkolatú II. rendű főút, kétoldali aszfalt burkolatú járdával. A Dózsa György út gyalogos keresztezésére a Szabolcs és Vágány utcáknál egyaránt lehetőség van.

A vizsgált tömb északi határát jelentő Szabolcs utca kétirányú, dominánsan bazalt kockakő burkolatú úttesttel, kétoldali térkő burkolatú járdával kialakított közterület. A kiemelt szegélyszakaszok mentén párhuzamos felállású közterületi parkolófőhelyek biztosítottak, a Lőportár utca és a Dózsa György út közé eső szakaszon 76 db. A Szabolcs utca és a Lőportár utca csomópontjánál 4 db kerékpár tárolására alkalmas kerékpártámasz is rendelkezésre áll. A Park West lakópark első ütemének magánútra vezet ő bejáratánál 16 db kerékpár tárolására van lehetőség az árkád alatt. A Szabolcs utca észak-keleti irányú folytatása a Róbert Károly körút irányába az Aba utcáig egyirányú.

A vizsgált tömb nyugati határa, az aszfalt burkolatú Lőportár utca folytatása lehet a jövőben, jelenleg építési felvonulási terület.

A szóban forgó közterületeken a gépkocsival történő várakozásra díjfizetés ellenében van lehetőség. A XIII. kerület Dózsa György úttól délre fekvő területe a „C” zónába tartozik, ahol munkanapokon 8⁰⁰ és 18⁰⁰ között – legfeljebb 3 órányi várakozás erejéig – 300 Ft / óra ellenében lehet parkolni a közterületeken.

zöldinfrastruktúra

A határoló közterületek fásítottak, jellemzően kétoldali fasor kíséri – vagy a jövőben fogja kíséni (Lőportár köz) – azokat. Részletesebb leírásukat lásd korábban: a III.4.2. pontban, valamint a IV.1.1. - IV.1.2 pontokban).

közmű infrastruktúra

A tömb környezetében a közművesítettség mértéke teljes. Részletesebb leírást lásd korábban a III.4.3. pontban.

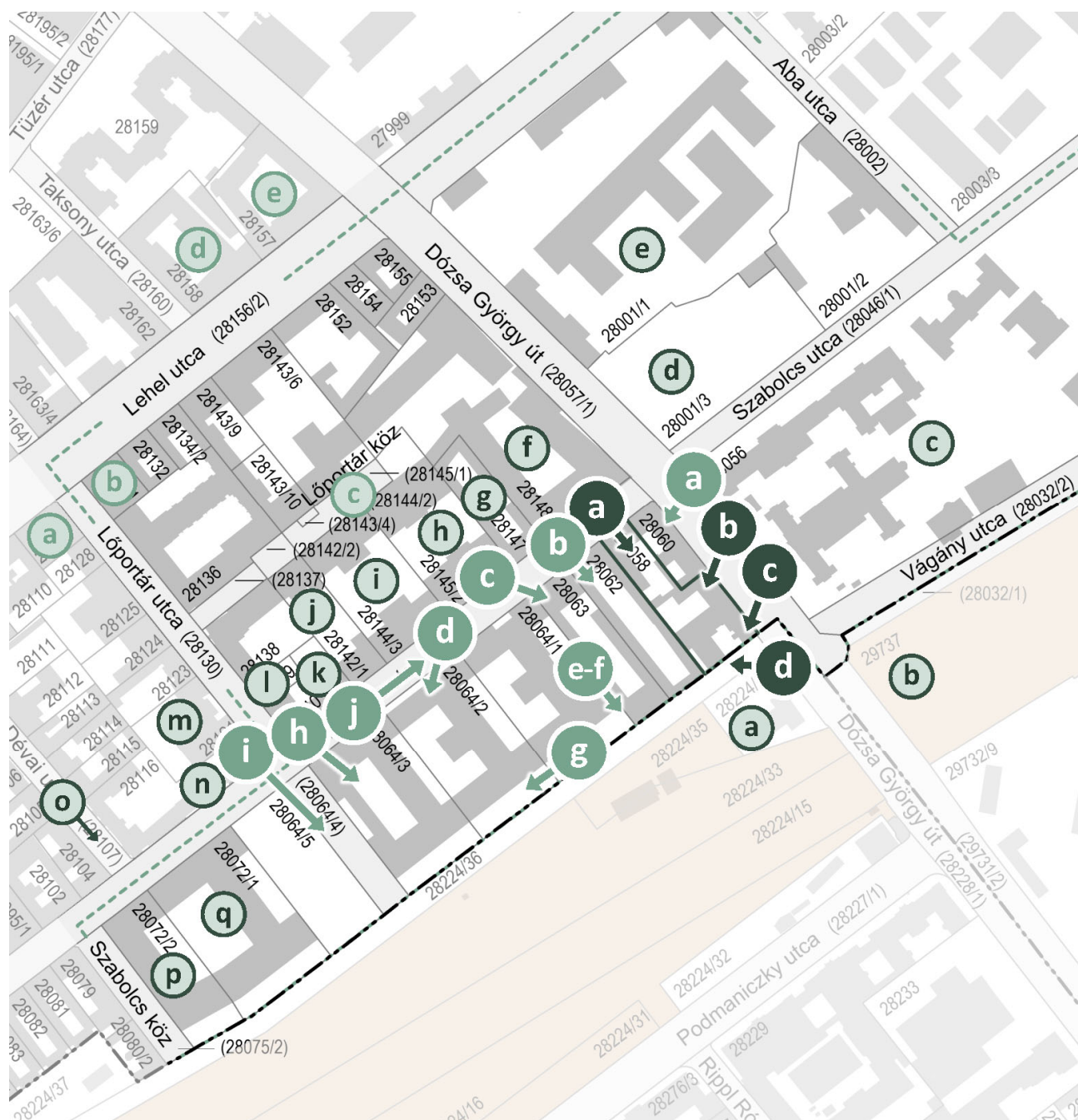
2. HELYSZÍNI FOTÓK

A helyi adottságok fényképes ismertetését szolgáló helyszíni fotók 2025. októberében készültek. A fotók bemutatása három szinten történik:

- 2.1.** a fejlesztési telek,
- 2.2.** a vizsgált tömb,
- 2.3.** a közvetlen szomszédság és
- 2.4.** a vizsgált (tágabb) környezet

léptékében.

Az egyes fotók készítésének megközelítőleges helyszíne és – a 2.1. és 2.2. alpontok esetében – a látvány iránya az átnézeti térképen követhető.



Átnézeti térkép a fotódokumentációhoz
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

2.1. A FEJLESZTÉSI TELEK FOTÓKON



a Szabolcs utca 31/b



b Dózsa György út 124.



c Dózsa György út 122. észak-keleti irányból



d Dózsa György út 122. dél felől

2.2. A VIZSGÁLT TÖMB FOTÓKON



a Dózsa György út 126. = Szabolcs utca 31/b
forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.)



b Szabolcs utca 29.



c Szabolcs utca 27.



d Szabolcs utca 17-25. (Park West 1-2.)



e behajtó a Park West 1-3. magánútjára



f Vágány utcára merőleges magánút szakasz



g Vágány utcával párhuzamos szakasz



h Szabolcs utca 17-25. (Park West 3.)



i Lőportár utca, közterület | hrsz.: (28064/4)



*j Szabolcs utca, közterület | hrsz.: (28085)
forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.)*

2.3. A KÖZVETLEN SZOMSZÉDSÁG FOTÓKON



a Dózsa György út 120. (Budapest VI. kerület)
– üzemanyag-töltő állomás



b Állatkerti körút 6-12. (Budapest XIV. kerület)
– Fővárosi Állat és Növénykert



c Dózsa György út 47. = Szabolcs utca 33-35.
– Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyász. Kzp.



d Dózsa György út 49. = Szabolcs utca 36/a-b
– Star Park őrzött parkoló terület



e Dózsa György út 49. = Lehel utca 35-37.
– Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal



f Dózsa György út 128-130. = Szabolcs utca 34.
– Spirál Irodaház



g Szabolcs utca 30.



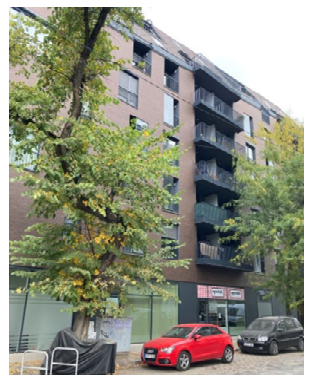
h Szabolcs utca 26-28.



i Szabolcs utca 22-24. (WS Garden)



j Szabolcs utca 20. (Smart13)



k Szabolcs utca 18/a-b (Westfalia)



l Lőportár utca 3/b



m Lőportár utca 8.



n Szabolcs utca 12-16.

forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.)



o Szabolcs utca 9
WestSideGrand 2. (Dévai utcából)



p Szabolcs utca 11-13.
West Side Grand 1.



q Szabolcs utca 15.
a jövőbeli Park West Rise telke (várható átadás 2027.)

2.4. A VIZSGÁLT (TÁGABB) KÖRNYEZET FOTÓKON



a Lehel utca 19. = Lőportár utca 15.



b Lehel utca 17/d = Lőportár utca 18.



c Lőportár köz, az utca felé tekintve



e Lehel utca 14. = Taksony utca 1/a-b
Székesfővárosi műhelybérház



d Dózsa György út 136. = Lehel utca 16.
Prizma Áltános Iskola és Óvoda Egységes
Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény
forrás: saját fotók (Urban-Lis Stúdió Kft.)

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

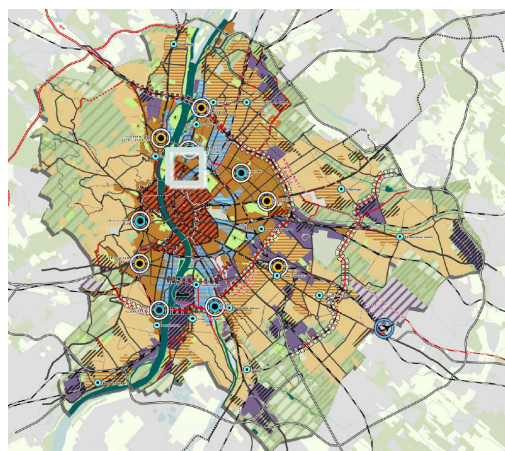
I. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS

1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

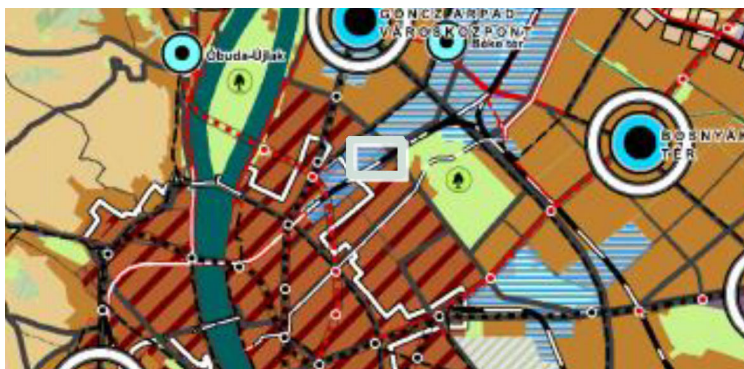
Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP

funkcionális szerkezet



Budapest funkcionális szerkezete



Budapest funkcionális szerkezete (részlet)

- Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület
- Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület
- Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
- Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér
- Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
- Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület
- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi szerepű intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ

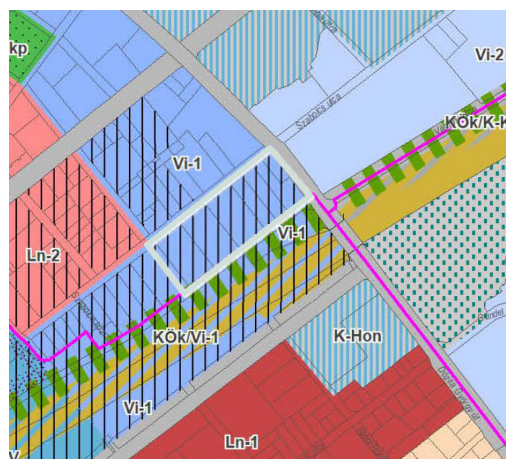
- Szerkezetalkító fejlesztési céltérség - vegyes használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek
- Városi park (meglévő / tervezett)
- Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület
- Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen
- Temető
- Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem
- Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem
- Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)
- Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)
- Országos jelentőségű kikötő (meglévő / tervezett)
- Logisztikai központ

forrás: TSZT-2021

„A tervben vegyes használatú, szerkezetalkító fejlesztési céltérségeként kijelölt területek alapvetően a jelentős változást igénylő területeket foglalják magukba. (...)

Ezek a vegyes használatú, szerkezetalkító fejlesztési céltérségek strukturális szempontból küllőszerűen lefedik a belső és elővárosi zóna közötti átmeneti térséget. Hatásfokukat növeli, hogy mindegyik céltérség meglévő vagy tervezett kötőpályás közlekedéshálózati elem mentén helyezkedik el, ezért szerkezeti szempontból az átmeneti zóna hatékonyabbá tételét is szolgálják. A küllőszerű elrendezés az egyenletes terhelés irányába vezet, ami által a mainál kiegyensúlyozottabb városszerkezet jön létre, és egyben a kompaktság irányába hat.”

területfelhasználás



1. szerkezeti tervlap – Területfelhasználás
forrás: TSZT-2021

A TSZT Szerkezeti tervlapjának Területfelhasználási térképe a vizsgált tömböt **VI-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület** területfelhasználási kategóriában rögzíti.

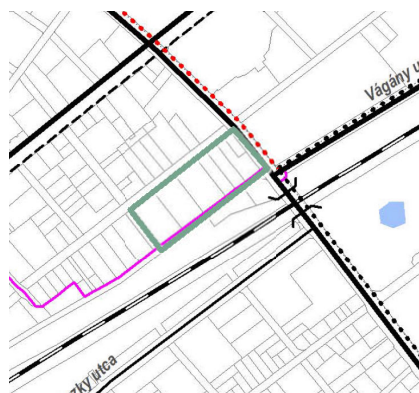
A tömb része annak egy nagyobb kiterjedésű **„Jelentős változással érintett terület”** lehatárolásnak, mely Nyugati pályaudvar és a Dózsa György út, valamint a Lehel és a Podmaniczky utcák között került kijelölésre a VI. és a XIII. kerületek területén.

A tömbbel közvetlenül határos VI. kerületi területreszen rögzítésre került a **„szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat”**, mely a vasúti terület mentén kondicionáló és ahol az adottságok lehetővé teszik közcélú, rekreációs zöldfelületek létrehozását irányozza elő.

A vasúti területen **„Többszintes területfelhasználás”** is jelölésre került, ahol a **Kök jelű Kötőtpályás közlekedési terület** a meghatározó, a másodlagos a **VI-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület**.

1.2. SZAKÁGI TERVLAPOK

közlekedés



2. szerkezeti tervlap –
Közlekedési infrastruktúra

A tömböt határoló Dózsa György út, valamint a Vágány utca és a Lehel utca II. rendű főút.

A településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának meglévő szakasza jelölt a Vágány utcában és a Dózsa György út Vágány utcától keletre eső részén, tervezett szakasza jelölt a Dózsa György út Vágány utcától nyugatra eső részén.

A meglévő vasútvonal és a Lehel utcában a meglévő villamosvonal is feltüntetésre került.

művi értékvédelem



3.a. szerkezeti tervlap –
Más jogszabállyal érvényesülő
művi értékvédelem

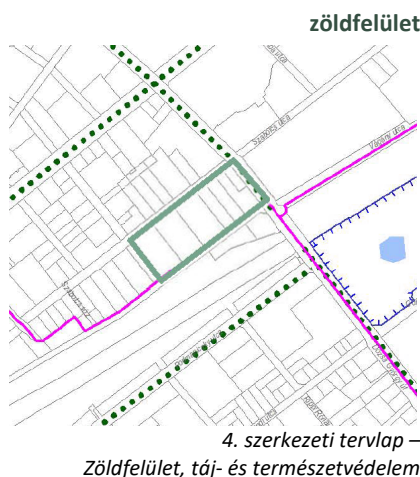
A tömböt nem érinti művi értékvédelmi elem.

magassági korlátozások

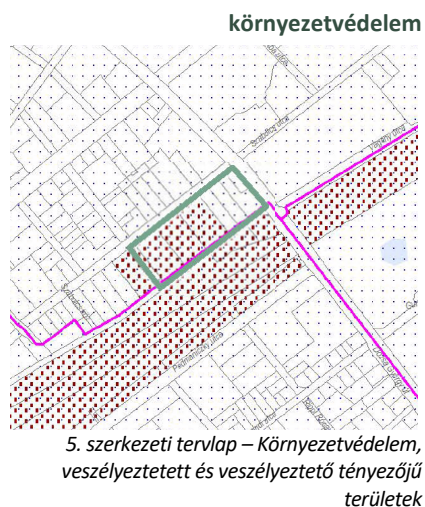


3.b. szerkezeti tervlap – Épített környezet
védelmével kapcsolatos magassági
korlátozások területi lehatárolása
forrás: TSZT-2021

A tömb területén rögzítésre került a **„III. párkánymagassági kategória”,** mely egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeket érinti. Ennek megfelelően a XIII. KÉSZ a tömbben az utcai párkánymagassággal szabályoz.



A Dózsa György út mentén „Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort” rögzít a térkép.



A vizsgált tömb egésze része a „Vízminőségvédelmi terület övezete” lehatárolásnak. A tömb nyugati része „Potenciálisan talajszennyezett terület” lehatárolással érintett, melybe nem tartozik bele a fejlesztési telek (hrs.: 28058).



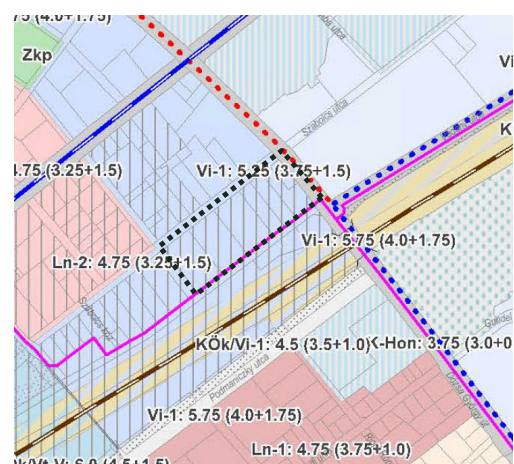
A vizsgált tömb egésze része a „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” lehatárolásnak. A „Vasútvonalak védőtávolsága” a tömb nyugati részét érinti, a fejlesztési telket (hrs.: 28058) már nem.

forrás: TSZT-2021

2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT

A 13/2021.(III.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.

beépítési sűrűség és infrastruktúra elemek



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek – részlet

forrás: FRSZ-2021

Az FRSZ 1. melléklete szerint a vizsgált tömböt is magába foglaló Vi-1 jelű **Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület** területfelhasználási egységben

- az általános beépítési sűrűség – bsá – értéke 3,75,
- a parkolási beépítési sűrűség – bsp – értéke 1,5.

A hatályos KÉSZ betartja a beépítési sűrűség értékeit. A KÉSZ módosítás nem irányul a szintterületi mutatók emelésére, így a beépítési sűrűség igazolására nem lesz szükség.

Az FRSZ 1. melléklete a TSZT-vel azonos módon rögzíti a „Jelentős változással érintett terület” lehatárolást, melynek a vizsgált tömb is része.

Az FRSZ 1. melléklete az infrastruktúra elemek közül a TSZT-vel azonos módon rögzíti a meglévő és tervezett „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal”-akat a Dózsa György út és a Vágány utca mentén.

A TSZT a Vi-1 jelű területfelhasználásban 10%-ban határozza meg a zöldfelületi átlagértéket, melyet a hatályos KÉSZ betart. A KÉSZ módosítás nem irányul a kialakítandó legkisebb zöldfelületi mérték megváltoztatására, így a zöldfelületi átlagérték igazolására nem lesz szükség.

beépítési magasság

Az FRSZ 3. melléklete a TSZT 3.b. mellékletével azonos módon a vizsgált tömböt a III. párkánymagassági kategóriában rögzíti.

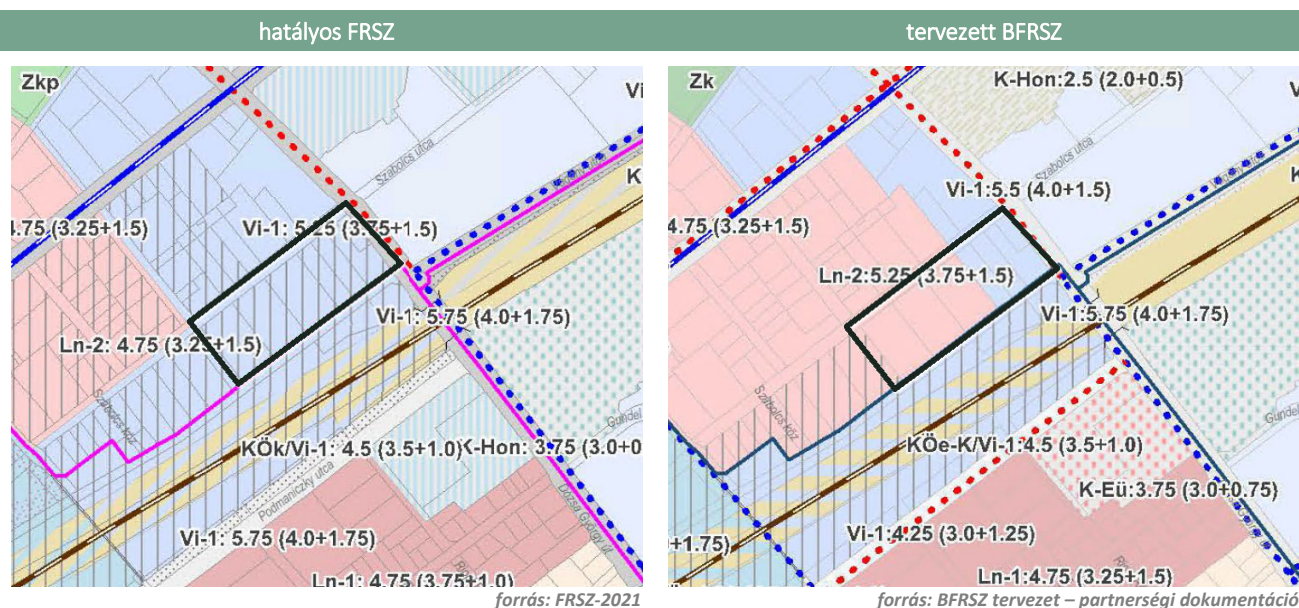
3. KÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ TELEPÜLÉSTERV

Folyamatban van az új Fővárosi Településterv készítése. A Fővárosi Településterv a Fővárosi Településfejlesztési Tervből (FTT) és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatából (BFRSZ) fog állni, és a jelenleg hatályos Budapest 2030 Városfejlesztési Koncepciót, Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési Stratégiát, a Fővárosi Rendezési Szabályzatot és a Településszerkezeti Tervet fogja felváltani.

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatában
BFRSZ

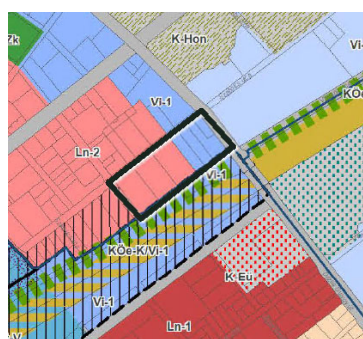
Budapest Főváros Rendezési Szabályzatában (BFRSZ) a vizsgált tömbben a kialakult állapotoknak megfelelően változik a területhasználat: a tömb lakóépületekkel beépült része Ln-2 jelű, **Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú keretes beépítésű** területhasználatba kerül, a Dózsa György út melletti, kisebb keleti része marad Vi-1 jelű **Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület** területhasználat. Ez utóbbiba tartozik a fejlesztési telek is.

Az elmúlt években megvalósult beépítéseknek köszönhetően a tömbről lekerül a „jelentős változással érintett terület” jelölés.

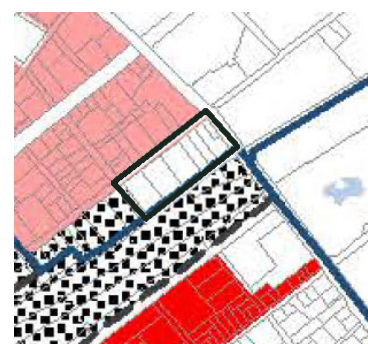


Fővárosi Településfejlesztési Terv FTT A Fővárosi Településfejlesztési Terv Fejlesztési tervlapjának

- Területfelhasználási térképe a vasúti területek mentén a hatályos TSZT-vel megegyezően megőrzi a „*szervezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat*” jelölést,
- Beépítési magassági térképén a tömb már nem szerepel a „*III. párkánymagassági kategóriá*”-ban, mivel kikerült „*jelentős változással érintett terület*”-ek közül.



*Fejlesztési tervlap –
1. Területfelhasználás*



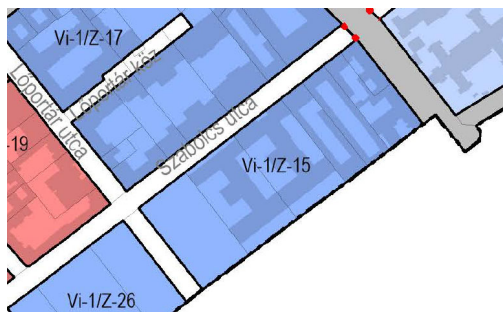
Fejlesztési tervlap –
3. Beépítési magasság

forrás: FTT tervezet – partnerségi dokumentáció

II. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOK

1. XIII. KERÜLETI KÉSZ 14/2021. (VI.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

A 14/2021.(VI.29.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat rögzíti az építés helyi rendjére vonatkozó előírásokat, többek között az építési övezetek és övezetek besorolását, a beépítési paramétereket, az általános és övezeti előírásokat, és egyes esetekben a kiegészítő területi előírásokat.



Övezeti tervlap – részlet
forrás:KÉSZ – 1. függelék

1.1. ÖVEZETI STRUKTÚRA, ÖVEZETI BESOROLÁS

A vizsgált tömb hatályos építési övezete: Vi-1/Z-15.

Ebben a jellemzően intézményi épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetben, ahol a lakáslétesítés is megengedett, a beépítési mód általános zárt sorú.

Külön részletes övezeti előírás a Vi-1/Z-15 övezetre nem került meghatározásra.

A Vi-1 jelű és a Vi-1/Z jelű övezetekre vonatkozó szabályokat a KÉSZ 55-56.§-i tartalmazzák.

A paramétereket a KÉSZ 3. melléklet 10. táblázata rögzíti.

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
Vi-1/Z-15	Z	3 000	18	70 85 F	100	4,25 3,75 L 0,25 E	3	15	

Z általános zárt sorú

F kizárólag Földszint (29.§)

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.§)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 7. számú táblázat 18. sora

1.2. A KÉSZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

A KÉSZ a Vi-1/Z-15 jelű építési övezetre külön övezeti előírásokat nem rögzít, csak a Vi-1 jelű építési övezetekre együttesen vonatkozó előírásokat határozza meg. Az alábbiakban a fejlesztés és a KÉSZ módosítás szempontjából releváns szabályok kerülnek bemutatásra.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
53. A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek általános előírásai		
KÉSZ 55.§	(3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.	Az előírás biztosítja az övezeti előírásban rögzítésre kerülő szabályok „elsőbbiségét” az általános övezeti előírásokhoz képest. A hatályos KÉSZ a Vi-1/Z-15 jelű építési övezetre nem rögzít előírásokat, de a KÉSZ módosítási javaslat erre fog vonatkozni.
	(4) Az épület rendeltetése a) ...	A fejlesztési elképzelés a hatályos előírásnak megfelel.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 55.§ j) lakás - ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja -, 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).	
(8) Udvari épületszárny az utcai telekhatártól vagy az előkerti határvonaltól számított 24 méteren túl a) nem létesülhet azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken a telekhatáron nem áll épületszárny, továbbá b) kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri, és c) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg.	A fejlesztési elképzelésben várhatóan nincs szándék udvari épületszárny kialakítására. Amennyiben mégis, akkor arra az előírás betartásával kerülhet sor azaz csak akkor, ha a szomszéd épület tűzfalának magassága eléri a 21 métert.
(9) A Z, SZ jelű övezetekben a) épületköz létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja, vagy a Szabályozási terv kötelező építési vonalat rögzít, b) épülethézag nem létesíthető.	A fejlesztési elképzelésben várhatóan nincs szándék udvari épületköz kialakítására.
(10) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.	A fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valószínűsíthető meg.
(12) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (FS), és b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladó arányban garázs, és c) a földszintes épületrész feletti 100 m²-t meghaladó zárófödém területének ca) legalább 50%-án, cb) minimum 50 centiméter termőréteg vastagságú, cc) kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a, vagy a földszinti épületrész zárófödémének mérete kisebb, mint a 3. mellékletben megengedett általános beépítési mérték +10%.	A KÉSZ 3. melléklete a Vi-1/Z-15 jelű övezetben a terepszint feletti beépítési mértéket 70 %-ban határozza meg és lehetővé teszi a földszint 85%-os beépítését, amennyiben a b) és c) pontban rögzített feltételek együttesen teljesülnek, azaz: - a földszinten nem létesül vagy a korlátozó mértéket meghaladó arányban nem létesül b) pontban tiltott vagy korlátozott rendeltetés, és - a földszintes épületrész feletti zárófödém „zöldítésére” vonatkozó feltételek teljesülnek.
(13) A személygépjárművek telken belül - a (14) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával - a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, b) ha a legnagyobb megengedett földszinti beépítettség 100%, akkor a földszinti teremgarázsban, valamint c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, cb) meghatározott arányban felszíni parkolóban, helyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető.	A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben a hatályos földszinti beépítettség nem haladhatja meg a 85%-ot, így a földszinti teremgarázs kialakítása jelen előírás alapján nem megengedett. Ugyanakkor a kizárólag a Vi-1 jelű építési övezetekre vonatkozó 56.§ (2) j) ja) alpont a földszinti teremgarázs kialakítását megengedi. Amennyiben a fejlesztés igényli a földszinti teremgarázs kialakíthatóságát, akkor túl az 56.§ (2) j) ja) alponton foglaltakon, az a KÉSZ módosítás során a Vi-1/Z-15 jelű építési övezet részletes előírásaként is meghatározható. (Önkormányzattal való egyeztetés alapján dönthető el, hogy szükséges-e.)

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 55.§	(14) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinten előkert hiányában a) az utcai homlokzat felé a személyi- és garázsbejáratokon, valamint műszakilag szükséges helyiségeken kívül egyéb, nem parkolási vagy - a kuckatárolón kívül - nem tárolási célú helyiséget kell elhelyezni a b) pont figyelembevételével, különösen közhasználatú rendeltetési egységet, vagy az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, valamint egyéb a terület használatát szolgáló, azt nem zavaró rendeltetési egységet, valamint; b) amennyiben az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi és külön nem szabályozza a földszinti teremgarázs létesítését, akkor annak közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának ba) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén, bb) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén, és c) az utcai homlokzat tömör vagy nyílászárókkal nem tagolt falként kialakított hossza nem haladhatja meg a telekszélesség felét.	A fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg. Amennyiben a KÉSZ módosítás alapján lehetővé válik a földszinti teremgarázs létesítése, akkor az, az előírás betartásával valósítható meg. Ugyanakkor a kizárólag a Vi-1 jelű építési övezetekre vonatkozó 56.§ (2) h) pont azt írja elő, hogy az utca felé közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek és irodák létesíthetők. A fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítható meg.
54. A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai		
KÉSZ 56.§	(1) A Vi-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel - a) a Vi-1/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú ...	A Vi-1/Z-15 jelű építési övezet beépítési módja általános zárt sorú. Az épületelhelyezésnél ezt kell figyelembe venni.
	(2) A Vi-1/Z jelű építési övezetek területén - az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - a)... b) hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter, bc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12,0 méter,	A fejlesztéssel érintett telek saroktelekként és/vagy átmenő telekként értelmezhető.
	c) lakás nem létesíthető az építési övezetek ca) Váci út, cb) Róbert Károly körút, cc) Dózsa György út felőli telkein, ...	A KÉSZ módosítás fő célja, hogy a Dózsa György út felőli homlokvonallal is rendelkező telekre vonatkozóan a lakáslétesítés lehetőségét biztosítsa. A KÉSZ 55.§ (3) bekezdése biztosítja annak lehetőségét, hogy a Vi-1/Z-15 jelű építési övezet részletes előírása jelen előírástól eltérjen.
	h) földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők, kivéve meglévő épület magasföldszintjén;	
	i) kereskedelmi rendeltetés esetén a bruttó kereskedelmi szintterület ia) az épület pincszintjén, földszintjén és I. és II. emeletén összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter; ib) az épületben összesen legfeljebb 10.000 négyzetméter a 15. § figyelembevételével, továbbá ic) ...	Az ismert fejlesztés nem számol kereskedelmi rendeltetéssel.
	j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése ja) mélygarázsban és részben földszinti teremgarázsban, jb) ... történhet;	Tekintettel az 55.§ (13) bekezdésre, amennyiben szükséges a földszinti teremgarázs létesítése a KÉSZ módosítás során a Vi-1/Z-15 jelű építési övezet részletes előírásaként is meghatározható. (Önkormányzattal való egyeztetés alapján dönthető el, hogy szükséges-e.)

1.3. A KÉSZ TOVÁBBI RELEVÁNS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

A KÉSZ további általános előírásai a teljesség igénye nélkül kerülnek bemutatásra, elsősorban a fejlesztés szempontjából releváns szabályok kiemelésével és értékelésével.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
1. A rendelet hatálya és alkalmazása		
KÉSZ 1.§	(8) Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I–X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I–X. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az általános előírás, vagy az övezeti előírás helyett. 9. elsődrendű zöldfelület kialakítás helye: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven meghatározott arányban teljesértékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni; 34. másodrendű zöldfelület kialakítás helye: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven rögzített arányban teljes értékű vagy tetőkerti zöldfelületet kell létesíteni;	Az előírás biztosítja az övezeti előírásban rögzítésre kerülő szabályok „elsőbbségét” az általános előírásokhoz képest. A KÉSZ módosítási javaslatban erre figyelemmel kell lenni. A hatályos szabályozási terv a fejlesztéssel érintett telken az elsődrendű zöldfelület kialakítás helyét rögzíti 60%-os aránnyal. Amennyiben az építési hely szabályozási terven való grafikus rögzítésével szűkül a beépítési konfiguráció mozgástere (pl. terepszint felett is beépíthető építési hely kisebb lesz) indokolt felülvizsgálni a lehatárolás térbeli pozícióját és a zöldfelületi lehatárolás típusát is.
5. Közhasználatú területek és gyalogskapcsolatok kialakítása		Önkormányzati elvárás alapján a KÉSZ módosításban várhatóan alkalmazásra kerülő szabályozási elemek
KÉSZ 6.§	(1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló - a telken ennek érdekében szolgalmi jogot alapító - szerződést megkötötték, és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. (2) A Szabályozási terven jelölt „közhasználatra javasolt telekrész” vagy a „javasolt gyalogshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználatúval” jelölés nem kötelező. (3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerinti közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási terv azt nem jelöli. (4) Közhasználatú terület a) közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon, b) területén a közeledési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető, c) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és d) az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs is kialakítható, e) a köz számára való használatának időbeni korlátozása, vagy lekerítése csak (1) bekezdés szerinti szerződés alapján lehetséges. (6) A Szabályozási terv feltünteti a „javasolt gyalogshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználatúval” jelölést, melynek kialakítása során - ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása nem rendelkezik másként - a gyalogos nyomvonal a) a tömbön belül a beépítés figyelembevételével rugalmasan alakítható a közterületek közötti irányok megtartásával, és b) az átvezetése az épület(ek) földszintjén, passzázsos vagy árkádostított területén is történhet, továbbá	A fejlesztési elképzelés részeként közhasználatú terület az előírások betartásával alakítható ki. A fejlesztési elképzelés részeként közhasználatú gyalogos átvezetés az előírások betartásával alakítható ki.

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 6.§	c) közhasználatú kialakítása esetén a szabad átjárás szélessége legalább 3,0 méter, és d) a használata - a közterülettel párhuzamos árkád kivételével - időben korlátozható.	
18. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai		
KÉSZ 19.§	(1) A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, a) ha a zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó általános előírások, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik, továbbá, b) ha a Szabályozási terv építési helyet, előkertet, építési határvonalat rögzít.	A hatályos szabályozási terv grafikus építési helyet nem rögzít, így a fejlesztéssel érintett telek egésze építési hely. (Ahol az épületelhelyezés szabályai betartandók.) Grafikus építési hely rögzítése a szabályozási terven indokolt az önkormányzati elvárások tükrében.
	(2) Az épület zárt sorú építési helyen belüli kialakítása során a) a beépítési mértékbe beszámító részeinek elhelyezése az építési övezetben rögzítettek alapján lehet aa) zártudvaros vagy általánosan zárt sorú, ... b) a beépítési mértékbe nem beszámító épületrészei az építési hely egész területén elhelyezhetők, a vonatkozó előírások figyelembevételével, továbbá ...	A Vi-1/Z-15 jelű építési övezet beépítési módja általánosan zárt sorú. Az épületelhelyezésnél ezt kell figyelembe venni.
	(3) A zárt sorú építési helyen belül a telek oldalhatára egyben általános építési vonal, melyen az épület tűzfalal áll, és csatlakozik a szomszédos épülethez, kivéve a légudvar, a légakna szakaszára eső részét. Nem kell az építési vonalon állnia az épületnek az épületköz, az épülethézag kialakítása, a telek oldalhatárán közös nyitott udvar, épület-hátraléptetés, továbbá a ZSZ jelű építési övezet szabályai szerint elhelyezett épületrész esetén.	Az épületelhelyezésnél az előírást be kell tartani.
	(5) Erkély, terasz, tetőterasz járható felületének legkisebb távolsága a telekhatártól zárt sorú épületcsatlakozás esetén legalább 1,0 méter.	Az épületelhelyezésnél az előírást be kell tartani.
19. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai		
KÉSZ 20.§	(2) Az általános zárt sorú beépítésre kijelölt „Z” jelű építési övezetben a telek az utcai telekhatártól, vagy ha van, akkor az előkerti határvonaltól számított 24 méteres teleksávban teljes mértékben beépíthető, az ehhez a sávhoz képest a telekbelsőbe benyúló épületrész, udvari épületszárny létesítése során a) a telek belső részén az elhelyezésük nem meghatározott, ha azok a 24. § szerinti távolság figyelembevételével a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozzák; ... c) a szomszédos telek határán akkor helyezhető el a 24 méteres sávon túl tűzfalasan új épületszárny, ha az adott telekhatáron álló meglévő szomszédos épület takaratlan tűzfalának magassága legfeljebb 3,0 méterrel kisebb, mint a szomszédos telekre vonatkozó Pmu értéke;	A 24.§ a telepítési távolságot határozza meg, tehát a telek belső részén a telepítési távolság megtartásával telepíthetők az épületrészek. Az előírás értelmében a Vi-1/Z-15 építési övezetben a 21-3=18 méter magas tűzfal mellett létesülhet új épületszárny tűzfalasan. Ennél az általános előírásnál azonban szigorúbb a Vi-1 jelű övezetekre (is) vonatkozó 55.§ (8) bekezdés, mely szerint a szomszéd tűzfalnak legalább a Pmu értékkel megegyezőnek, azaz 21 méternek kell lennie. A szigorúbb előírást kell betartani udvari szárny létesítése esetén.
23. Telepítési távolság a zárt sorú beépítési módban		
KÉSZ 24.§	(1) Az OTÉK szerinti telepítési távolság a zárt sorú beépítésű Z, ZU, ZK, ZSZ jelzésű, valamint az Ln-2/A és Vt-V/A jelzésű egyes építési	A Vi-1/Z-15 építési övezetben a telepítési távolság 21 méter.

KÉSZ hatályos normaszöveg	A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
övezetekben – az egymással szomszédos telkeken álló, és egymással szemben átfedésben lévő épületek huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásával rendelkező homlokzatai között – a) a zártosú beépítési módú építési övezetben („Z”, „ZU”, „ZK”, „A”, „B”, „C”) a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel (Pmu); ... azonos.	
(7) A telepítési távolságot és az abból számított csökkentett telepítési távolságot az egymáshoz legközelebb álló homlokzati falsíkok között kell mérni, a telek beépített területébe be nem számító függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyásával.	Az épületelhelyzésnél az előírást be kell tartani.
(8) Az (1)-(7) bekezdések szerinti szabályokat akkor is figyelembe kell venni, ha a telek oldal- és hátsókerter méreteire vonatkozó szabályok alapján, a szomszédos telkeken az épületek egymástól való távolsága kisebb lehetne.	Az épületelhelyzésnél az előírást be kell tartani.
(10) Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor az (1) bekezdés szerinti telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot akkor is tartani kell, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit, magasházazs épületrészek homlokzata esetében ez a távolság legalább 20 méter.	Az épületelhelyzésnél az előírást be kell tartani.
29. Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető	
KÉSZ 30.§ (3) A Szabályozási terven „elsőrendű zöldfelülettel” és „másodrendű zöldfelülettel” érintett terület esetében [7. melléklet 10. ábra] a) az „elsőrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni, és az ezen túli terület - kizárólag a terepszint alatt - beépíthető, ha azt építési hely lehetővé teszi, b) a „másodrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen zöldfelületet kell létrehozni akár tetőkerti zöldtetőként terepszint alatti, vagy földszintes épületrész zárófödémén, akár teljes értékű zöldfelület kialakítással, és a lehatárolás területe az építési hely szerint építhető be, c) az a) és b) pont szerinti arányt a lehatárolásnak az egyes telkekre eső területére külön-külön kell figyelembe venni, kivéve, ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása erről másként rendelkezik, továbbá d) az a) és b) pont szerinti lehatárolás da) területébe benyúlhatnak a telek beépített területébe nem beszámító épületrészek, db) területükön felszíni parkoló nem alakítható ki.	Az épületelhelyzésnél az előírást be kell tartani. A hatályos szabályozási terv a fejlesztéssel érintett telken az elsőrendű zöldfelület kialakítás helyét rögzíti 60%-os aránnyal. Amennyiben az építési hely szabályozási terven való grafikus rögzítésével szűkül a beépítési konfiguráció mozgástere (pl. terepszint felett is beépíthető építési hely kisebb lesz) indokolt felülvizsgálni a lehatárolás térbeli pozícióját és a zöldfelületi lehatárolás típusát is.
37. Padlószintmagasság, földszintek belmagassága	
KÉSZ 38.§ (1) A földszint átlagos belmagassága a) az 40. § (6) bekezdés szerinti közterületek menti épülettraktus (vagy legalább 6,0 méteres első épület rasztertávolság) esetén legalább 4,5 méter, ... ac) Vi-1 építési övezetben, ahol nincs előírt előkert, b) az épület többi részén nem meghatározott, c) az a) pont szerinti értékébe az árkád belmagassága is beszámítandó, és d) a földszint padlóvonala sehol nem kerülhet a csatlakozó	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani. A 40.§ (6) bekezdésben a Dózsa György út felsorolásra kerül. (Lásd alább)

KÉSZ hatályos normaszöveg		A KÉSZ módosításra vonatkozó megjegyzés
KÉSZ 38.§	rendezett terepszint alá.	
	(2) Pincelakás nem létesíthető.	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.
	(3) Új magassíkföldszintes épület a) nem létesíthető aa) az (1) bekezdés a) pontja szerinti övezetek területén, ab) a 40 § (6) bekezdés a) pontja szerinti közterületek mentén, b)...	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.
39. Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó külön szabályok		
KÉSZ 40.§	(1) Az újonnan létesülő lakások esetén a) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető; b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat, és c) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belül az átalakítással létrejött lakásokat.	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.
	(3) Nem létesíthető lakás a földszinten olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak.	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.
	(5) Új épület tetőterében legfeljebb egy építményszint alakítható ki, de a tetőtéri rész az alatta lévő építményszinttel összekötött kétszintes lakást is eredményezhet.	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.
	(6) Lakás legkisebb padlószintmagassága a közterület felé eső épületrészben új épületek létesítése, és meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésmódosítása esetén a) az utcai járdától számítva legalább 7,0 méter, vagy a földszinti üzlethelyiségek galériás kialakítása esetén legalább 6,0 méter ... ad) a Dózsa György út, ... mentén, ...	Az épület kialakításánál az előírást be kell tartani.

A KÉSZ további általános előírásai nem kerülnek részletesen bemutatásra, értelemszerűen a fejlesztés során ezeket is be kell tartani, különösen is a KÉSZ alábbi címei alatt lévő szabályokat, melyek közül a kiemelt részek szabályait a TÉKA már (részben vagy egészben) felülírja:

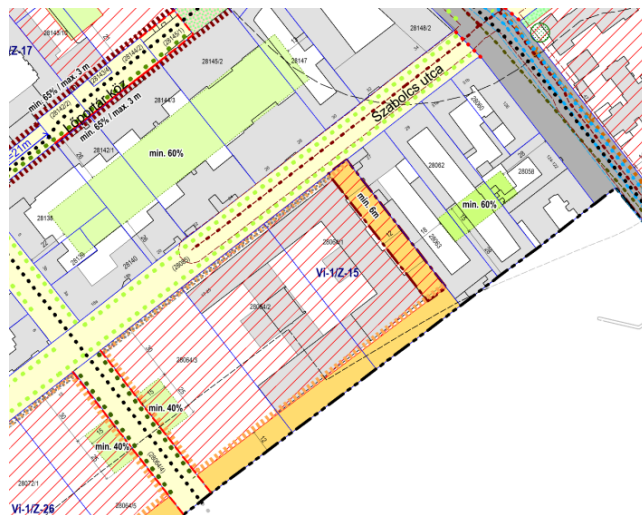
- 8. Közművesítetttség, csapadékvíz kezelés, mérnöki létesítmények
- 9. A természeti környezet elemeivel és a klímavédelemmel kapcsolatos előírások
- 11. A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok és áruszállító járművek telken belüli elhelyezése
- 27. A közterület fölé nyúló épületrészek
- 28. Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele
- 29. Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető
- 30. A szintterületi mutató számítása
- 31. A szintterületi mutató alkalmazása meglévő és új épület esetében
- 32. A szintterületi mutató kedvezménye és csökkentett értéke

- 33. A beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke
- 34. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása
- 35. A magassági idom figyelembevétele
- 37. Padlósintmagasság, földszintek belmagassága

1.4. A KÉSZ 1. MELLÉKLETE – SZABÁLYOZÁSI TERV

A Szabályozási Terv grafikusán rögzíti a kötelező és az egyéb szabályozási elemeket.

a tömb egészére vonatkozó szabályozás



a tömb változással érintett keleti részének szabályozása



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	szabályozási vonal meglévő telekhatáron
	építési övezet/övezet jele
	építési hely terepszint felett is beépíthető része
	az építési hely egyéb előírással érintett része, mely a felirat jelentése alapján a terepszint felett építhető be
	szabad téréformálás
	kötelező árkád kialakítás
	elsődrendű zöldfelület min. ...% arányban teljesértékű zöldfelület alakítandó ki
	megtartandó / kiegészítendő fasor
	telepítendő fasor

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEMELK

egyes meghatározó közművek

	nagyközépnymomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete
	ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	közforgalmú magánút kialakítható
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
	meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen

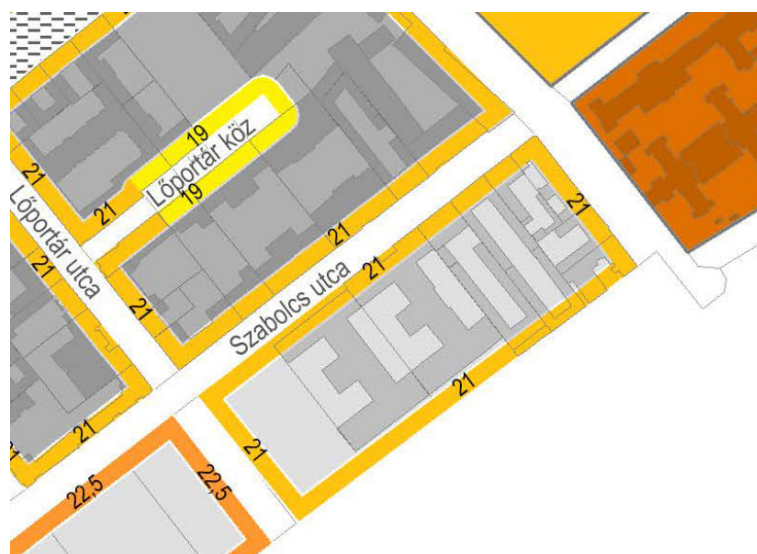
TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

	fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	tervezett távhő kooperációs gerincvezeték
	kerülethatár
	jelenlegi telekhatár
	jelenlegi épület
	helyrajzi szám

Szabályozási terv – részlet
forrás: KÉSZ – 1. melléklet 11. térképszelvény

21,0 m

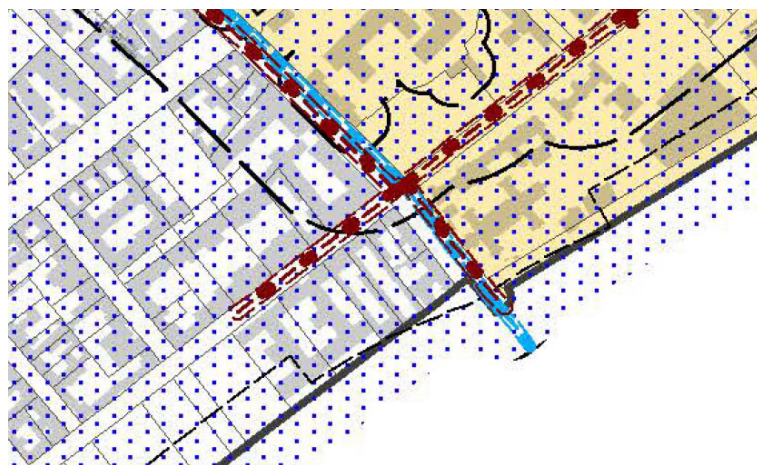
1.5. A KÉSZ4. MELLÉKLETE – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



Az építési övezetek magassági szabályozása – részlet
forrás: KÉSZ – 4. melléklet

9. melléklet korlátozással és egyes védelmekkel érintett területek

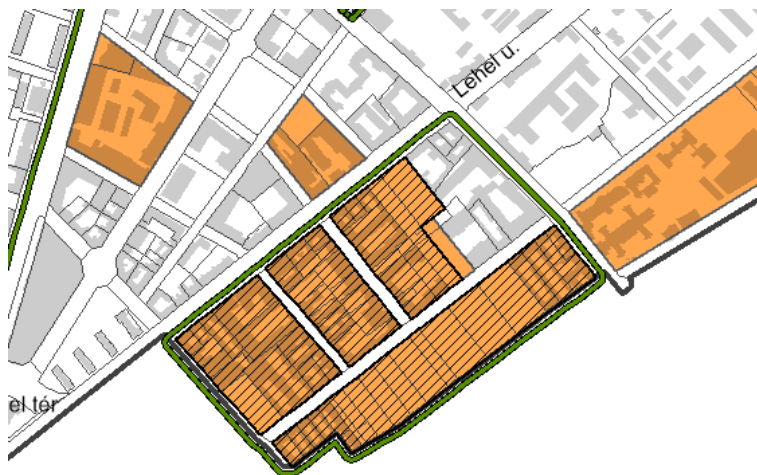
-  nagyközépnomású gázelosztó-vezeték és biztonsági övezete
-  ivóvíznyomócső és védőtávolsága
-  honvédelmi és katonai célú építmény védőterülete
-  vízminőség-védelmi terület övezete



forrás: KÉSZ – 9. melléklet - részlet

10. melléklet a jelentős változással érintett és barnamezős területek

-  jelentős változással érintett barnamezős területek
-  TSZT jelentős változással érintett területek
-  rehabilitációra kijelölt területek



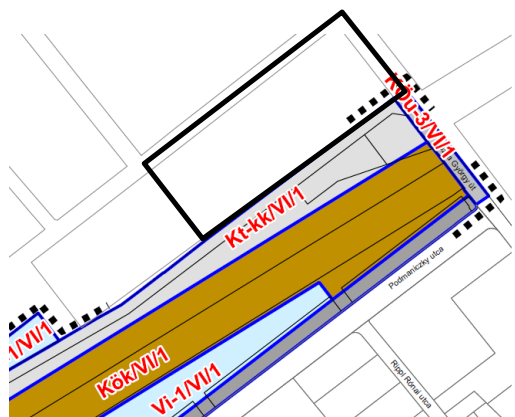
forrás: KÉSZ – 10. melléklet - részlet

2. VI. KERÜLETI KÉSZ 35/2020. (VI.25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

Terézvárosi Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-2)

Váci út – Lehel utca – Bulcsú utca – kerülethatár –
Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút –
Nyugati tér által határolt terület

A 35/2020 (VI.25.) ök. rendelettel jóváhagyott Terézvárosi Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-2) rövid ismertetése azért szükséges, mert a XIII. kerületi tömb dél-keleti határa egyben a XIII. és a VI. kerület közötti telekhatár.



Övezeti terv – részlet

forrás: Terézváros KÉSZ-2 Szabályozási Terv



XIII. kerületi vizsgált tömb

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK



- Szabályozási vonal



Kötelező megszűntető jel



Telepítendő fasor



Meglévő | tervezett fővárosi jelentőségű
kerékpáros infrastruktúra



Meglévő | tervezett gyalogos kapcsolat



Meglévő | tervezett országos közforgalmú vasút

TÁJÉKOZTATÓ ÉS EGYÉB ELEMOK



Gyorsvasúti vonal védőtávolsága



Meglévő/tervezett kerületi jelentőségű
kerékpáros infrastruktúra



Potenciálisan talajszennyezett terület



Kármentesítéssel érintett terület

2.1. ÖVEZETI BESOROLÁS

A vizsgált XIII. kerületi tömb dél-keleti határa mentén a Terézvárosi KÉSZ-2 beépítésre nem szánt kerületi jelentőségű közúti terület övezetet határoz meg: Kt-kk/VI/1.

A Kt-kk/VI/1övezet

- területén épület nem helyezhető el,
- területén gyalogos járda építésének lehetőségét legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell
- elsődlegesen a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak és kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

2.2. SZABÁLYOZÁSI TERV



Szabályozási terv – részlet

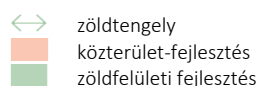
forrás: Terézváros KÉSZ-2 Szabályozási Terv

A szabályozás értelmében a vizsgált XIII. kerületi tömb dél-keleti oldala mentén a VI. kerület területén közterület tervezett, az üzemanyag-töltő állomás 28224/34 hrsz-ú és a 28224/35 és 28224/36 hrsz-ú telkek összevonásával. A tervezett közterületen a kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala van kijelölve, mely csatlakozik a Dózsa György úton és a Vágány utcában tervezett fővárosi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalakhoz. A tervezett közterületen a háromsoros „*telepítendő fasor*” jelölés összhangban van a Fővárosi TSZT-ben meghatározott „*szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat*” jelöléssel.

a Vágány utca jövőképe
a hatályos fejlesztési dokumentumok / tervek
alapján

alátámasztják a Terézvárosi Kerületi Építési
Szabályzatban foglaltakat

Terézváros Településfejlesztési Konceptiója
Paradigma Ariadne, Budapest • 2021



Részcélok területi rendszere

forrás: Budapest Főváros, VI. Kerület – Terézváros
Településfejlesztési Konceptió
Paradigma Ariadne, Budapest • 2021

Terézváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája
BFVT & Ecorys Magyarország Kft., Budapest • 2015

- 1.2. veszélymentesítés
- 1.8. Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér
kötőpályás kapcsolatának kialakítása
- 1.10. Bulcsú utcai gyalogos aluljáró felújítása
- 1.11. Vágány utca kiépítése

**Nyugati-negyed akcióterület területileg
beazonosítható projektjei**

forrás: Budapest Főváros, VI. Kerület – Terézváros
Integrált Településfejlesztési Stratégia
BFVT & Ecorys Magyarország Kft., Budapest • 2015

a Nyugati pályaudvar és környezetének megújítása
című meghívásos építészeti tervpályázat alapján



Albert Wimmer



AREP Architects
& Építész Stúdió



Cruz y Ortiz + Estudio Lamela
Arquitectos & Szántó és Mikó



Kengo Kuma & Associates
& M-Teampannon



Az 1. díj nyertese, a
Grimshaw Architects

forrás: <https://epiteszforum.hu/>

forrás: <https://epiteszforum.hu/>

forrás: <https://epiteszforum.hu/>

forrás: <https://epiteszforum.hu/>

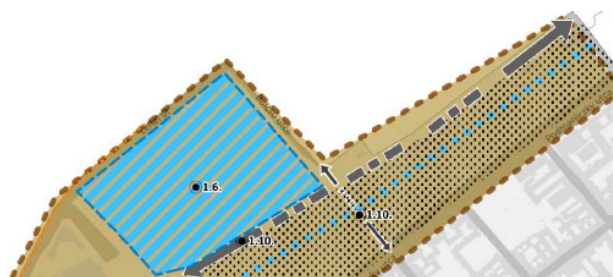
forrás: <https://epiteszforum.hu/>

A vizsgált Szabolcs utca – Dózsa György út – kerület határ – Lőportár utca által határolt tömb déli határát jelentő, és Terézváros közigazgatási területéhez tartozó Vágány utca telke jelenleg a Nyugati pályaudvar vasúti területének részét képezi, annak szinte határoló elemeként tekinthető, fás területsáv. A szóban forgó 28224/36 helyrajzi számú telek, illetve VI. kerületi közvetlen környezetének (a Nyugati pályaudvar rendezőjének) jövőképe, jövőbeli működése – összhangban Terézvárosi Kerületi Építési Szabályzatának szabályozási tervével – a hatályos kerületi fejlesztési tervek alapján olyan zöldfelületi kapcsolatként előirányzott, melyben a természetes elemek, fasorok, zöldfelületek dominálnak.

A kerület fejlesztési koncepciójában a Nyugati pályaudvar rendező területének zöldfelületi fejlesztése, a rendező területének hosszú távú hasznosítása a fő célkitűzés. „A rendező fejlesztésének kapcsán szükség van a létesülő köztér elérhetőségének javítására, valamint a helyszín átjárhatóságának biztosítására is (...). A helyszínen közfunkciót ellátó fejlesztés támogatott, azzal együtt, hogy **egy része egy jövőbeli zöldhálózat elemeként zöldfolyosó maradjon, kiterjesztve azt a Ferdinánd hídon túli területekre is.** (...) A pályaudvar és a rendező keresztirányú kapcsolatainak megteremtésével, illetve **egy észak-déli, hosszanti sétány kialakításával biztosítható a beavatkozási terület átjárhatósága.**”



A kerület ITS-ében a Vágány utcai területsáv a Nyugati-negyed akcióterülettel érintett, kiterjed rá az 5. középtávú cél, a Nyugati-negyed fejlesztése. Annak keretében az önkormányzat a határos V. és XIII. kerületekkel a hosszú távú vízió kialakításában való együttműködési érdekeltisége és szándéka, valamint egy konkrét projekt (1.11.) nevesített, **a Vágány utca VI. kerületi szakaszának 2X1 sávok kiépítése (projektgazda: önkormányzat, finanszírozás: TRSZ).**



2022-ben a Budapest Fejlesztési Központ a Nyugati pályaudvar, a hozzá tartozó rendező terület, valamint a Westend 2 (tehát a Lehel utca – Bulcsú utca – vasúti terület – Ferdinánd híd tengelye közötti) terület fejlesztésére vonatkozóan kétfordulós, nyílt, nemzetközi tervpályázatot írt ki. A világhálón jelenleg még elérhető pályázati tervek is jellemzően gyalogos-kerékpáros barát, zöldfelületi tengelyként számolnak a területsávval.

III. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Budapest Főváros XIII. kerület településképi védelmével kapcsolatos elvárásait az Önkormányzat Képviselő-testülete a 13/2021. (VI.29.) számú ök. rendeletével hagyta jóvá. A településképi védelméről szóló rendelet (a továbbiakban: TKR) legutóbb, idén augusztusában módosult a 13/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelettel, a jelen munkarész az egybeszerkesztett, jelenleg – 2025. augusztus 1. óta – hatályos, a fejlesztési telek szempontjából releváns szabályokat összegzi.

Jelen telepítési tanulmányterv nem irányul a TKR módosítására, a munkarész a településképi követelményekre hívja fel a figyelmet.

1. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETI ÉRINTETTSÉG

településképi szempontból meghatározó terület

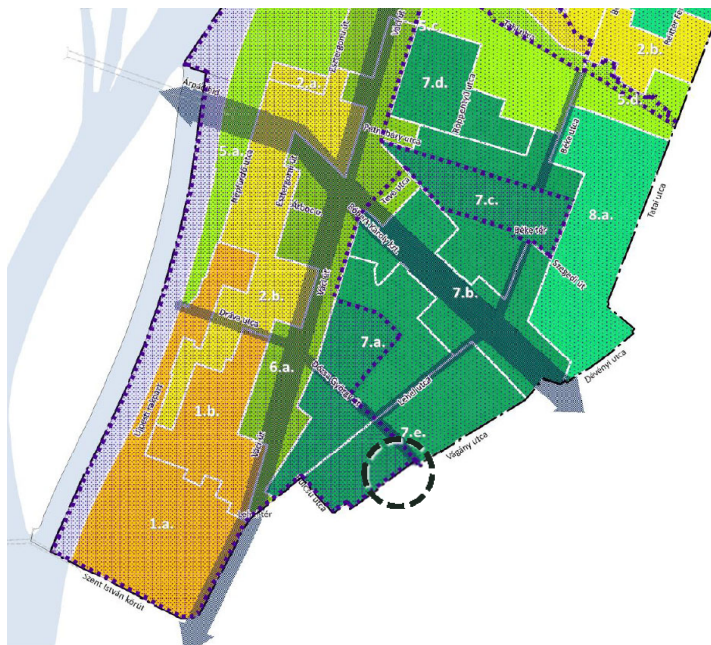
A vizsgált tömb és környezete a TKR-ben megállapított településképi szempontból meghatározó területek közül a **7. számú belső-középső kerületrész karakterterülete** megnevezésű településképi szempontból meghatározó területbe tartozik, azon belül is a **7.e. jelű Vágány utca menti területsáv**ba sorolható.

településképi szempontból kiemelten meghatározó terület

A XIII. kerület Róbert Károly körúttól délre eső területén az Angyalföldi út – Klapka utca – Tüzér utca – Dózsa György út – kerülethatár törtvonalú tengelytől nyugatra (a Duna irányába) eső terület, így a vizsgált tömb is a kerület településképi szempontból kiemelten meghatározó területként rögzített a rendelet 3. számú mellékletében.

Ebből a lehatárolásból adódóan a TKR alábbi előírásai is vonatkoznak a vizsgált területre és közvetlen környezetére:

18. § (6) A járdavédelemre szolgáló, parkolást akadályozó pollerek egy-egy utca mentén, de különösen a 2-3. mellékletekben rögzített kiemelten meghatározó területeken, továbbá a közhasználat céljára átadott területeken csak hasonló forma-, továbbá egységes anyag-, és nem rikító színhasználatúak lehetnek.
- (7) A 3. mellékletben rögzített kiemelten meghatározó területek közterületeinek átépítése, új zöldfelületek, fasorok kialakítása, telepítése céljából kertépítészeti tervet kell készíteni, vagy az adott közterületre vonatkozó közterület alakítási terv készíthető.



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
forrás: hatályos TKR - 13/2021. (VI.29.) ök. r.

településképi szempontból kiemelten meghatározó útvonalak menti területsáv

A Dózsa György út a településképi szempontból kiemelten meghatározó útvonalak menti területsávként rögzített.

1.1. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVBEN RÖGZÍTETT KARAKTER ÉS FORMAJEGYEK A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLET

A karakterterülettel kapcsolatos megállapításokat a XIII. kerület Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) tartalmazza, mely alapján a karakterterületen „egy-két közös formajegy által meghatározott, vegyes építészeti kialakítás jellemző, (...) mely részben a környező, meghatározott karakterek eszköztárát is felvonultatja és integrálja – részben pedig folyamatos átalakulásával állandóan modernizálva környezetét kortárs elemekkel frissül.”

A TAK-ban a településképi szempontból meghatározó területtel kapcsolatban feltárt karakter- és formajegyek az alábbiak:

- **telepítés:** jellemzően zárt sorú;
- **tömegformálás:** helyszín, környezet és funkció függvényében, ahhoz igazodva;
- **homlokzat kialakítás:** a kerületrész megújult, illetve megújuló részein a műanyag tokos, négyzetes vagy téglalap alakú, általában egy vagy kétszárnyú ablakkialakítás van elterjedőben;
- **anyaghasználat:** dominánsan vakolt, rakott téglá, kő, üveg és fém felületek változatos felhasználása;
- **zöldfelületek:** a jelenleg alacsony zöldfelületi intenzitás ellensúlyozása, a kondicionáló felületek arányának növelése célszerű a területen jellemző hőszigetelés mérséklése céljából.

1.2. KERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK

A vizsgált tömböt és környezetét kerületi védelemmel érintett terület nem érinti.

2. A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI ELVÁRÁSOK

2.1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

TKR hatályos normaszöveg		megjegyzés / értelmezés
Épületekre és kerítésre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken		
6. A tetőzetre vonatkozó egyedi építészeti követelmények		
TKR 11.§	(1) A tetőzet tömegformálására vonatkozó szabályok: a) a tetőforma meghatározásánál (magastető vagy lapostető) az építési tevékenységgel érintett tömbre jellemzőt kell irányadónak tekinteni; b) a közterület felé néző magastető tömegét tagoló, azt megbontó tetőtéri nyílászáró két egymás feletti sorban - eltérő előírás hiányában - nem alkalmazható. (2) A tetőzet anyaghasználatára vonatkozó szabályok: a) a magastetős épületek tetőhéjalásánál a következőkben felsoroltakon kívül más anyag nem alkalmazható: aa) hagyományos cserép, ab) cserépszínű, barna vagy szürke színű cserép vagy betoncserép, ac) hagyományos, nem színezett pala, ad) fémlemezfedés (horganyzott natúr, tört fehér, szürke, zöld, barna színekkel), üvegtető, ae) napelemes tetőcserép, af) a homlokzati burkolattal megegyező (átforduló) burkolat, ag) zöldtető;	A tömbben ma már a lapostetős kialakítás a jellemző. A fejlesztési telek két szomszédja magastetős. Magastetős kialakításnál az előírásokat be kell tartani.

TKR hatályos normaszöveg		megjegyzés / értelmezés
TKR 11.§	b) lapostető létesítése esetén 200 m²-t meghaladó tetőfelületen alacsony albedó értékű (kis fényvisszaverő hatású) anyag 20%-nál nagyobb arányban nem alkalmazható, c) 20 m-es magasság fölött az 50 m²-nél nagyobb egybefüggő üvegfelületet a madarak védelme érdekében építészeti eszközökkel tagolni kell.	Laostetős kialakításnál az előírást be kell tartani. A tervezett fejlesztés során az előírás betartandó.
7. A homlokzati anyaghasználatra vonatkozó egyedi építészeti követelmények		
TKR 12.§	(1) Az épületek homlokzatán világos, neutrális földszíneken, törtfehéren kívül egyéb szín - a homlokzat jellemző színeként - a (2) -(3) bekezdés figyelembevételével - nem alkalmazható. (2) Az épületek homlokzati felületének 20%-ánál nagyobb felületén erőteljes, rikító, továbbá fekete és szürke színek nem jelenhetnek meg. (5) Az anti-graffiti bevonat b) alkalmazása nélkül nem alakítható ki a zárt sorú, utcavonalon álló, vagy a közterületről látható és akadály (kerítés) nélkül megközelíthető új vagy felújítás esetén meglévő épület földszinti homlokzatfelülete, kivéve, ha az a burkolóanyag felületi minőségét rontaná.	A tervezett fejlesztés során a színezésre vonatkozó előírások betartandók. A tervezett fejlesztés során az előírás betartandó.
Vendéglátó teraszok és közterületek egyedi építészeti településképi követelményei		
13. Sétányok, parkok egyedi építészeti településképi követelményei		
TKR 18.§	(1) A kiemelten meghatározó területeken közterület alakítási terv készíthető a) az átépítésük, új karakterű kialakításuk céljából, b) a sétányok egyedi közterületi karakterei (díszburkolat, lámpatestek, szökőkút, növénykazetták) megőrzésének meghatározására. (2) A közterületek átépítésénél, az ott lévő fasorokat és fásszárú növényzetet a növényegészségügyi szempontok figyelembevételével meg kell őrizni. (3) A közterületek parkolóinak növényültetését a közterület átépítésénél az 5. melléklet szerint kell kialakítani, kivéve, ha elfogadott közterület alakítási terv arról másként rendelkezik. (5) Az egyes utcaszakaszokon, a köztereken, közparkban a közvilágítási oszlopok, a járdavédelem eszközei köztárgyanként azonos formavilágúak lehetnek.	A fejlesztéssel összefüggésben esetlegesen szükségessé váló közterületi beavatkozások (pl. közfejlesztések) során az előírásokat be kell tartani.
A zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények		
14. Zöldfelületek telepítésének általános rendelkezései		
TKR 19.§	(1) A kerület területén nem telepíthetőek - a külön jogszabályban meghatározottakon túl - a 4. mellékletben meghatározott növényfajok. (3) Meglévő, egységes fafajú fasor új faegyeddel történő kiegészítése ugyanazzal a fafajú egyeddel megengedett, kivéve, ha arra faegészségi okból vagy műszaki akadály miatt nincs mód. (4) Kertépítészeti tervben kell meghatározni a tereprendezés és zöldfelületek kialakítását a) a lakó és irodaegyüttesek, c) közhasználatú területek, f) mélygarázs feletti, valamint az építési övezetben meghatározott kötelező tetőkert létesítése esetén.	A fejlesztéssel összefüggésben szükségessé váló zöldfelület-kialakítás, növénytelepítés (pl. közfejlesztések) során az előírásokat be kell tartani.
15. A mélygarázs feletti zöldtető és a parkoló zöldfelületeinek településképi követelményei		
TKR 20.§	(1) A tetőkerti zöldtető két- vagy háromszintes növényzete mélygarázs vagy más építményszint feletti örökzöld, vagy lombhullató fás szárú	A tervezett fejlesztés során az előírások betartandók.

TKR hatályos normaszöveg	megjegyzés / értelmezés
növényekkel egyaránt beültethető.	
(2) A tetőkert növényzettel nem fedett, burkolt felülete magas albedó értékű (magas fényvisszaverő hatású), világos színű burkolat lehet, alacsony albedó értékű (alacsony fényvisszaverő hatású) burkolat nem létesíthető.	
(3) Telken vagy közterületen a 6 férőhelynél nagyobb, új felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.	Az ismert fejlesztés nem számol telken belüli felszíni parkoló kialakításával.

A TKR további előírásai nem kerülnek részletesen bemutatásra, értelemszerűen a fejlesztés során ezeket is be kell tartani, különösen is az alábbi témakörökre vonatkozó szabályokat:

- 17. Üzletjelzések és cégjelzések közös szabályai
- 18. Üzletportálokra vonatkozó előírások
- 19. A homlokzaton és a tetőzeten elhelyezhető fűtési, hűtési, energiatermelő műszaki berendezések településképi követelményei
- 20. A homlokzatokon elhelyezhető egyéb műszaki berendezések és kiegészítő szerkezetek településképi követelményei.

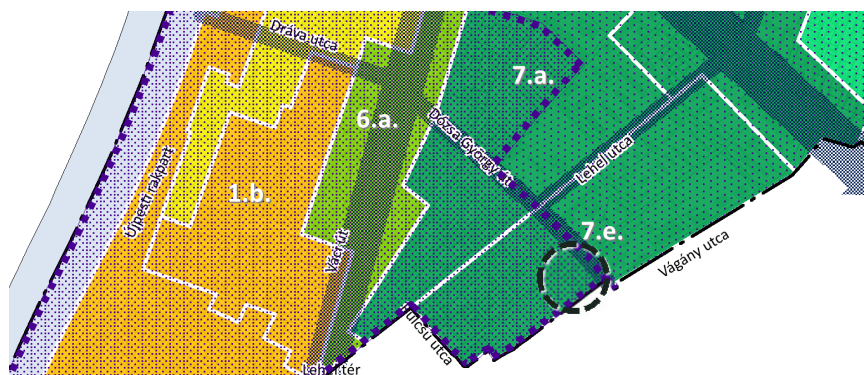
2. melléklet részlet

I. kialakult karakterű, beállt városrész

- 1. nagyvárosias, beállt karakterű területek
- 2. telepszerű, beállt karakterű területek
- 3. kertvárosias, beállt karakterű területek
- 4. Népzsíziget

II. kialakuló karakterű, átalakulásban lévő városrész

- 5. természeti adottságokkal befolyásolt karakter
- 6. Váci úti tengely karakterterülete
- 7. belső-középső kerületrészek karakterterülete
- 8. Reitter Ferenc utca menti karakterterület



forrás: hatályos TKR - 13/2021. (VI.29.) ök. r.

3. melléklet részlet

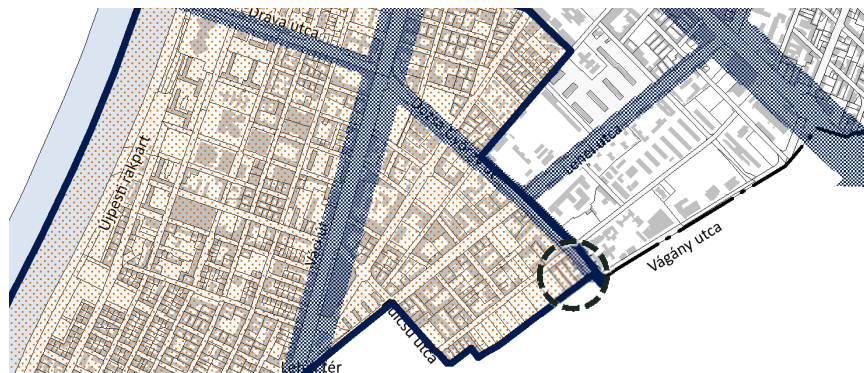
2.3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS ÚTVONALAK MENTI TERÜLETSÁV (KIEMELTEN MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK)

településképi szempontból kiemelten meghatározó

- területek és
- útvonalak menti területsáv

alaptérképi elemek

- telekhatár
- beépítés
- közterület
- vízfelület
- közigazgatási határ



forrás: hatályos TKR - 13/2021. (VI.29.) ök. r.

4. melléklet

2.4. NEM TELEPÍTHETŐ TÁJIDEGEN, AGRESSZÍVEN GYOMOSÍTÓ, INVAZÍV NÖVÉNYFAJOK JEGYZÉKE

1. kanadai nyár (<i>Populus x canadensis</i>),	27. ördögfarok keserűfű (<i>Persicaria perfoliata</i>)
2. bálványfa (<i>Ailanthus altissima</i>),	28. kudzu nyílgyökér (<i>Pueraria montana</i>)
3. fehér eper (<i>Morus alba</i>)	29. aligátorfű (<i>Alternanthera philoxeroides</i>)
4. fehér akác (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	30. óriás rebarbara (<i>Gunnera tinctoria</i>)
5. ezüstfa (<i>Eleagnus angustifolia</i>)	31. tollborzfü (<i>Pennisetum setaceum</i>) <i>Microstegium vimineum</i>
6. zöld juhar (<i>Acer negundo</i>)	32. japán gázlófű (<i>Microstegium vimineum</i>)
7. amerikai kőris (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>)	33. átoktüske (<i>Cenchrus incertus</i>)
8. kései meggy (<i>Prunus serotina</i>)	34. tündérhínár (<i>Cabomba caroliniana</i>)
9. nyugati osterfa (<i>Celtis occidentalis</i>)	35. kanadai átokhínár (<i>Elodea canadensis</i>)
10. gyalogakác (<i>Amorpha fruticosa</i>)	36. aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár (<i>Elodea nuttallii</i>)
11. kisvirágú nebánsvirág (<i>Impatiens parviflora</i>)	37. moszatpáfrány fajok (<i>Azolla mexicana</i> , <i>Azolla filiculoides</i>)
12. bíbor nebánsvirág (<i>Impatiens grandiflora</i>)	38. borfa, tengerparti seprűcserje (<i>Baccharis halimifolia</i>)
13. japán keserűfű fajok (<i>Fallopia spp.</i>)	39. kaliforniai tündérhínár (<i>Cabomba caroliniana</i>)
14. kaukázusi medvetalp (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)	40. vízijácint (<i>Eichhornia crassipes</i>)
15. magas aranyvessző (<i>Solidago gigantea</i>)	41. perzsa medvetalp (<i>Heracleum persicum</i>)
16. kanadai aranyvessző (<i>Solidago canadensis</i>)	42. kaukázusi medvetalp (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)
17. selyemkóró (<i>Asclepias syriaca</i>)	43. Sosnowsky-medvetalp (<i>Heracleum sosnowskyi</i>)
18. ürömlévelű parlagfű (<i>Ambrosia artemisiiflora</i>)	44. hévízi gázló (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>)
19. arany ribiszke (<i>Ribes aureum</i>)	45. fodros átokhínár (<i>Lagarosiphon major</i>)
20. adventív szőlőfajok (<i>Vitis-hibridek</i>)	46. nagyvirágú tóalma (<i>Ludwigia grandiflora</i>)
21. vadszőlőfajok (<i>Parthenocissus spp.</i>)	47. sárgavirágú tóalma (<i>Ludwigia peploides</i>)
22. süntök (<i>Echinocystis lobata</i>)	48. sárga lápbuzogány (<i>Lysichiton americanus</i>)
23. észak-amerikai őszirózsák (<i>Aster novi-belgii</i>)	49. közönséges süllőhínár (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)
24. amerikai karmazsinbogyó (<i>Pytholacca americana</i>)	50. felemáslevelű süllőhínár (<i>Myriophyllum heterophyllum</i>)
25. japán komló (<i>Humulus japonicus</i>)	51. keserű hamisüröm (<i>Parthenium hysterophorus</i>)
26. olasz szerbtövis (<i>Xanthium strumarium subsp. italicum</i>)	52. kínai karmazsinbogyó (<i>Pytholacca esculenta</i>)

forrás: hatályos TKR - 13/2021. (VI.29.) ök. r.

BEÉPÍTÉSI TERV

1. AZ ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ ISMERTETÉSE

a beépítés építészeti koncepciója
tervező: LAMRO-TERV Kft. 2025. október

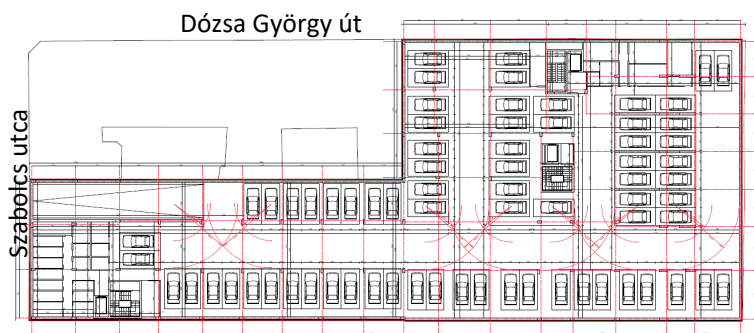
A beépítés építészeti koncepcióját a LAMRO-TERV Kft. készítette

- a fejlesztéssel érintett 28058 hrsz-ú telekre részletesen
- a szomszédos 28062 és a 28063 hrsz-ú ingatlanokra az általános szint alaprajzával és tömegmodellel.

1.1. ALAPRAJZI KIALAKÍTÁSOK A 28058 HRSZ-Ú TELKEN

Az „L” alakú telek beépítési koncepciója a terepszint felett 2 épületszárnyból áll: a Szabolcs utca felőli önálló lakó épületszárnyból, és a Dózsa György út és a vasút felőli sarok épületszárnyból, mely a Dózsa György út felé egy önálló apartmanszállót, a vasút és a belső kert felé lakásokat foglal magába. Három vertikális közlekedőmag szolgálja ki az alaprajzilag egymástól elkülönülő F+5+2TE szintes lakó és szálló épületrészeket. Az épületszárnyakat a földszinti lepény épületrész és a terepszint alatt 1 szint mélygarázs köti össze.

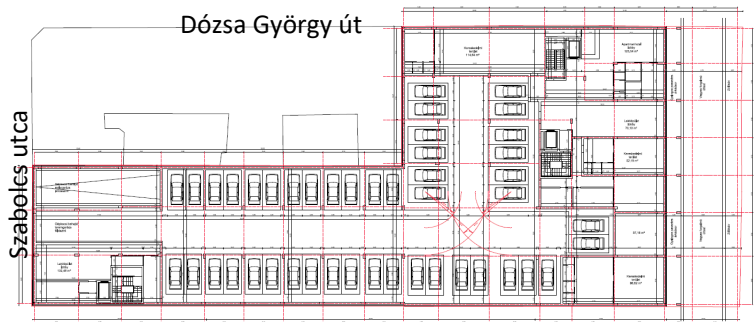
fejlesztéssel érintett telek
hrsz.: 28058
pinceszint - garázsszint



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

A pinceszinti 71 férőhelyes mélygarázs a Szabolcs utca felőli rámpán közelíthető meg. A vertikális közlekedőmagok leérkeznek erre a szintre.

földszint



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

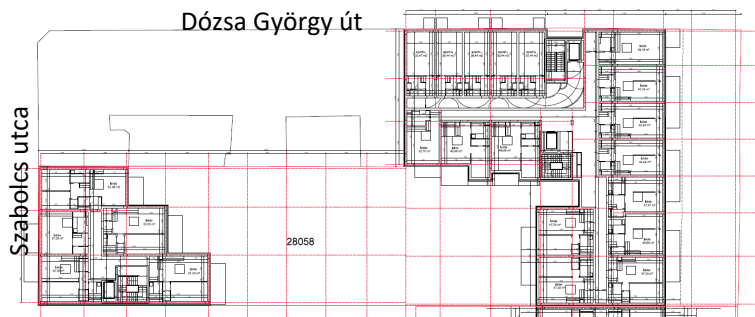
A földszinti teremgarázs a Szabolcs utca felől közelíthető meg, és innen nyílik a Szabolcs utcai épületszárny személybejárata. Az apartmanszálló és a vasút felőli lakó épületrész külön – külön gyalogos bejáratokkal rendelkezik, melyek a vasút felőli 10 méter széles közhasználatúan kialakításra kerülő telekrészről közelíthetők meg. A Dózsa György út felől és a közhasználatú telekrész felől földszinti kereskedelmi bérlemények is kialakításra kerültek.

A földszinti teremgarázs kapacitása várhatóan cca. 35-37 férőhely lesz összefüggésben azzal, hogy a földszint beépítési mértéke nem haladhatja meg a 85%-ot.

általános emeleti szint

Az általános emeleti szinten a Szabolcs utca felőli épületszárnyban 5-5 lakás néz az utca illetve a kert felé. A vasút felőli lakó épületrészben 7 db lakás fordul a vasút felé és 5 lakás a belső kert felé. Ez szintenként 17 lakást jelent, 5 szinten összesen 85 db lakást.

általános emeleti szint



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

A Dózsa György út felőli apartmanszálló általános szintjén 5 db apartman alakítható ki, ez 5 általános szinten összesen 25 db apartman.

tetőemeleti szint

A két tetőemeleti szinten további 9 db lakás és 6 db apartman kerül kialakításra.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség			szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
2.755 m ²	terepszint alatt	terepszint felett		általános	parkolási	
		földszint	általános			
beépítési terv	100%	85%	cca. 54%	3,75 m ² /m ²	cca. 1,43 m ² /m ²	zöldtetőkkel megfeleltethető
hatályos övezet Vi-1/Z-15	100%	85%	70%	3,75 m ² /m ²	3 m ² /m ²	15%

forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.) alapján

1.2. LAKÁSMIX

Az építészti koncepció szerint az apartmanok nem kisebbek 30 m²-nél.

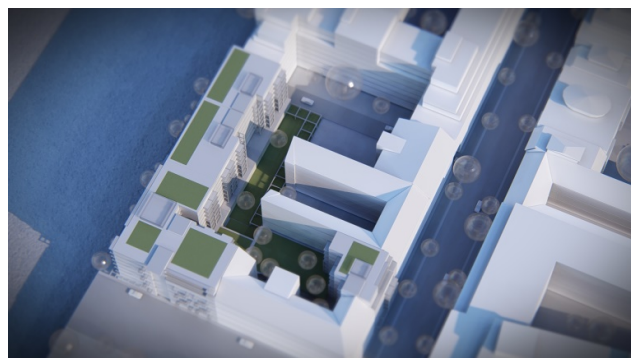
A lakásmixben

- az 1 szobás lakások aránya 15% (cca. 33-40 m²)
- a 2 szobás lakások aránya 55% (cca. 42-54 m²)
- a 3 szobás lakások aránya 30% (cca. 62-85 m²).

1.3. A 28062 ÉS 28063 HRSZ-Ú INGATLANOK FIKTÍV BEÉPÍTÉSI JAVASLATA

Az építészeti koncepcióterv séma szinten foglalkozott a 28062 és 28063 hrsz-ú ingatlanok vasút felőli részének megújulásával. A fiktív beépítési javaslat a szomszédsághoz illeszkedő lakófejlesztésben gondolkodott.

A telekrészek gépjárművel történő megközelíthetősége a Szabolcs utca felőli áthajtókon is elképzelhető, de a vasút felőli oldalon mind a fejlesztési telek, mind a két szomszédos telek 10 méter széles közhasználatú telekrésze felől is. A közhasználatú telekrészt a szabályozás fogja rögzíteni (lásd a szabályozási koncepciót).



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

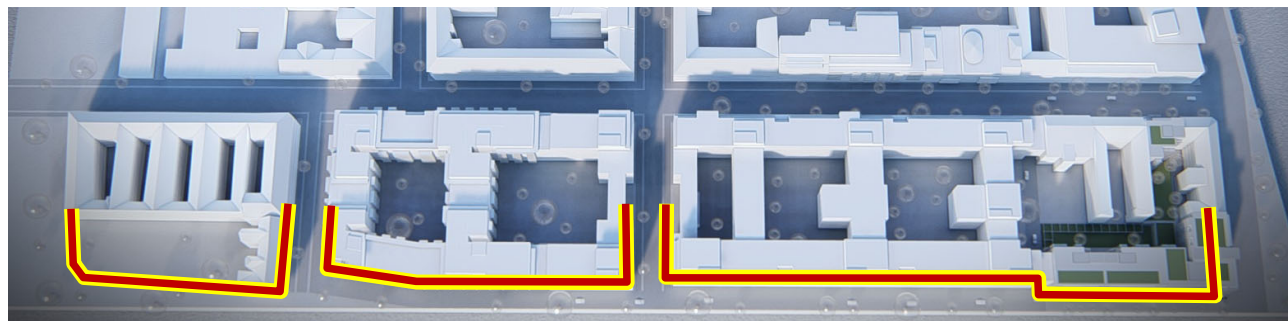
2. A BEÉPÍTÉSI TERV VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKELÉSE

2.1. TELEPÜLÉSKÉP ÉS ILLESZKEDÉS

- térfalak** A beépítési terv szerinti új térfalak a zárt sorú beépítés foghíj vagy alacsony beépítésű szakaszait „kitöltik” és illeszkednek a már kialakult térfalak vonalához, magasságához.
- Szabolcs utca** A cca. 18 méter széles Szabolcs utca dél-(kelet)i térfala a telekhatáron alakult ki, épült be, a közterületi homlokvonalon a párkány / eresz jellemzően F+5 szint magasságban jött létre (korábbi, nagyobb bel- és szintmagasságú épületek esetében F+4 vagy F+3). A fejlesztési telek beépítési javaslata a Szabolcs utca felől az új beépítésekhez hasonlóan F+5 szintes, további két szint hátrahúzott tetőmelettel, így őrzi az utca cca. 1:1-es légtérarányát.
- A Szabolcs utca felőli térfalat a kortárs modern lakóépületek határozzák meg már most is, ehhez illeszkedik a fejlesztéssel érintett telek beépítési terve, a térfalban megjelenő történeti stílusú lakóépületek a város szerves fejlődését tükrözik.
- Dózsa György út** A Dózsa György út és a Szabolcs utca sarkán álló épület F+4 szintes homlokzatához a beépítési terv F+5 szintes párkánymagassággal zárt sorúan csatlakozik.
- A tömb Dózsa György út felőli térfalát félig történeti, félig kortárs modern lakóépület fogja alkotni. Ez az egymás mellett megjelenő és stílusban, korban stb. vegyességet tükröző utcakép jellemző a Dózsa György út XIII. kerületi szakaszára is és a tágabb környezet utcaképeire is.
- vasút felőli oldal** A vasút felőli oldalon a beépítési javaslat nemcsak a 28058 hrsz-ú fejlesztéssel érintett telekre vonatkozik, hanem a fejlesztési telek és a tömb már megújult része közötti két ingatlanra is (hrsz.: 28062 és 28063). Ezen ingatlanok vasút felőli részén alacsony (max. F+1), műszakilag már részben elavult épületállomány található, így a reális távlat ezen épület(részek) bontása és a telkeken új, magasabb épületek létesítése.
- A vasút felé homlokzattal fordul a három telek tervezett beépítése, a térfal síkja a telekhatártól hátrahúzott pozícióban van, így részben reflektál a tömb nyugati felében épült lakóházak alkotta térfalra, részben különbözik is azoktól, mivel a hátrahúzás kisebb mértékű.



forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft).
– légifotó: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.) alapján

Figyelembe véve a Szabolcs köz és a Bulcsú utca közötti tömb VI. kerületi Szabályozási tervét is, a Bulcsú utca és a Dózsa György út között a vasút felé néző térfal teljes megújulása várható. A Bulcsú utca és a Szabolcs köz között a jövőbeli térfalat a vasúthoz közelebb fogják kialakítani, mint a Szabolcs köz és a 28063 hrsz-ú telek között részben már kialakult térfalat. Erre reflektálva a vizsgált tömb 28063, 28062 és 28058 helyrajzi számú telkein a tervezett térfal kimozdítása javasolt, így a Bulcsú utca felőli cca. 90 méter hosszú induló, és a Dózsa György út felőli cca. 90 méter hosszú záró „előreugró” szakaszok keretezik a teljes térfalat.

A vasút felőli zárt sorú térfalat egységesen kortárs modern épületek fogják alkotni.

gyalogos átvétel közhasználat

A telekhatártól hátrahúzott térfalak egyfelől megadják a 28063, 28062 hrsz-ú telkek gépjárművel történő megközelítésének a lehetőségét, másfelől potenciálisan biztosítják a Dózsa György út és a megépült Park West lakófejlesztés belső közlekedési területei közötti közhasználatú gyalogos átkötést. (A Park West lakófejlesztés vasút felőli oldalán a Szabályozási tervben lehetőségként megadott magánút nem jött létre [még?], így a gépjárműves közlekedés a Szabolcs utca felől sorompóval elzárt, a gyalogos közlekedés átvételése is még indokolatlan, hiszen a Lőportár utcai kivezetés még nem épült ki.)

2.2. INFRASTRUKTÚRA

A 28058 hrsz-ú fejlesztéssel érintett, alulhasznosított, beépített telek bontás utáni intenzívebb beépítése és két már beépült telek épületállományának részleges bontása és megújítása nem keletkeztet új infrastruktúra igényeket az adott területen.

A szükséges közlekedési és közmű infrastruktúra alapvetően rendelkezésre áll, bemutatását lásd a vizsgálati munkarészben.

a 28063, 28062 hrsz-ú telkek vasút felőli megközelítése

Budapest Közút Zrt.
Forgalomtechnika
építésztervezői egyeztetés történt
emlékeztető folyamatban

A 28063, 28062 hrsz-ú telkek vasút felőli megközelíthetőségének tisztázása érdekében egyeztetés történt a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai részlegével. A Dózsa György út melletti meglévő üzemanyagtöltő állomás és annak kiépített közúti lámpás kapcsolata biztosítani tudja az ingatlanok megközelítését (szükséges megállapodások keretében). Amennyiben távlatban az üzemanyagtöltő állomás megszűnik, akkor a kialakításra kerülő Vágány utca lehet a becsatlakozási pont.

2.3. GÉPJÁRMŰ ÉS KERÉKPÁR VÁRAKOZÓHELYEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSE

TÉKA

280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet
4.§ és 59.§ (6)

2025. július 1 óta a telken belül elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek száma tekintetében a TÉKA előírásait kell betartani, melyek a fejlesztéssel érintett telek beépítési javaslata szerinti rendeltetések egy része esetében szigorúbb, egy része esetében azonos követelményeket határoznak meg, mint a KÉSZ előírásai. Ebből következően összességében a korábban a KÉSZ-ben előírtaknál több gépjármű elhelyezését kell biztosítani.

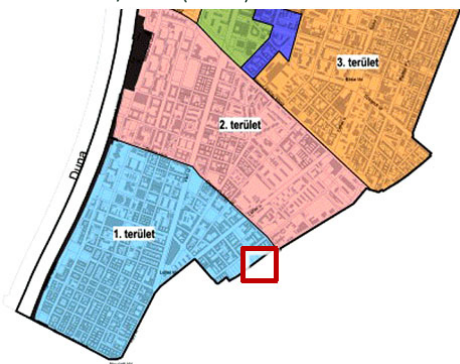
A TÉKA 4. §-a azonban biztosítja az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetében a TÉKA-ban megállapított gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától való egyedi eltérés lehetőségét, melyet meg kell adni, ha az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető és a csökkentés akár 100%-os is lehet.

4. melléklet A TÉKA 4. melléklete határozza meg az egyes rendeltetések függvényében az elhelyezendő gépjárművek számát, a beépítési terv szempontjából releváns rendeltetések esetében az alábbiak szerint:

- lakásonként 1 db várakozóhely,
- 2 db apartmanonként 1 db várakozóhely,
- kereskedelem, szolgáltatás 100 m²-nél kisebb árusítótér
 - nem napi fogyasztási cikk esetében minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után 1 db
 - napi fogyasztási cikk esetében minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után 1 db
- vendéglátás fogyasztótérre minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után 1 db.

KÉSZ (OTÉK alapon)

14/2021.(VI.29.) ök. rendelet 5. melléklet



forrás: KÉSZ 5. a. melléklet - részlet

A KÉSZ a telken belül elhelyezendő gépjármű várakozóhelyek számát nemcsak a rendeltetések függvényében, hanem az adott telek elhelyezkedését is figyelembe véve határozta meg. A fejlesztéssel érintett telek a KÉSZ 5.a. melléklete szerint az 1. területi lehatárolásra esett, ahol az elhelyezendő gépjárművek száma a releváns rendeltetések esetében az alábbiak szerinti:

- lakásonként 1 db várakozóhely,
- 20 db vendégszobánként 1 db,
- kereskedelem, szolgáltatás 100 m²-nél kisebb árusítótér
 - nem napi fogyasztási cikk esetében minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után 1 db
 - napi fogyasztási cikk esetében minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után 1 db
- vendéglátás fogyasztótérre (kültérrel együtt) minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után 1 db.

gépjármű várakozóhelyek száma									
várakozóhely számítás alapja			KÉSZ előírás ¹		TÉKA előírás		beépítési terv ²	egyedi eltérés igénye	
lakás			94 db (1 db / 1 lakás)		94 db (1 db / 1 lakás)		94 db	nincs	
apartman			2 db (1 db / 20 apartman)		16 db (1 db / 2 apartman)		31 db	keletkezik	
kereskedelmi árusítótér ³ Dózsa György út felől	napi	fogyasz- tási cikk	7 db (1 db / 10 m ²)		7 db (1 db / 10 m ²)		cca. 69 m ²	nincs	
	nem napi			2 db (1 db / 40 m ²)		5 db (1 db / 15 m ²)			
kereskedelmi árusítótér ³ vasút felől	napi	fogyasz- tási cikk	9 db (1 db / 10 m ²)		9 db (1 db / 10 m ²)		cca. 83 m ²	nincs	
	nem napi			3 db (1 db / 40 m ²)		6 db (1 db / 15 m ²)			
ÖSSZESEN			112 db	101 db	126 db	121db			

1 KÉSZ 5. a. melléklet – 1. területen az 5.b. melléklet szerint – 2025. július 1 óta nemezeket az előírásokat kell betartani, hanem a TÉKA előírásait

2 adatszolgáltatás alapján (LAMRO-TERV Kft.)

3 árusítótér nettó alapterülete = a bruttó alapterület 60%-a – adatszolgáltatás alapján (LAMRO-TERV Kft.)

A beépítési terv cca. 106-108 férőhelyet fog tudni biztosítani a földszinti teremgarázsban és a pincszinti mélygarázsban (figyelembe véve, hogy a földszinten a beépítési mérték nem haladhatja meg a 85%-ot), így nem felel meg a TÉKA előírásnak, de megfelel a KÉSZ előírásainak, amennyiben a földszinti kereskedelmi egységekben nem napi fogyasztási cikk kerül majd

árusításra. A szálláshelyszolgáltatás apartmanjaira a TÉKA szigorúbb előírást állapít meg, mint a KÉSZ, mely figyelembe vette a városon belüli elhelyezkedést és a közösségi közlekedéssel való ellátottság mértékét is.

Az ismertetett beépítési terv engedélyeztetése során szükség lesz / lehet a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérésre, mely szakmailag indokolt az apartmanok esetében, a közösségi közlekedéssel való ellátottság figyelembevételével.

A telken belül elhelyezendő kerékpárok számát is a TÉKA alapján kell számolni, és 102 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani. (Ez gyakorlatilag azonos az OTÉK alapú KÉSZ-ben előírt 101 db férőhellyel.) A beépítési koncepció továbbtervezése során kell kijelölni a várakozóhelyek számát.

kerékpár várakozóhelyek száma				
várakozóhely számítás alapja	KÉSZ előírás ¹	TÉKA előírás	beépítési terv ²	egyedi eltérés igénye
lakás	94 db (1 db / 1 lakás)	94 db (1 db / 1 lakás)	94 db	nincs
apartman	3 db (2 db / 15 apartman)	4 db (2 db / 10 apartman)	31 db	nincs
kereskedelmi árusítótér ³ Dózsa György út felől	2 db (2 db / 150 m ²)	2 db (2 db / 100 m ²)	cca. 69 m²	nincs
kereskedelmi árusítótér ³ a vasút felől	2 db (2 db / 150 m ²)	2 db (2 db / 100 m ²)	cca. 83 m²	nincs
ÖSSZESEN	101 db	102 db		

1 KÉSZ 5. a. melléklet – 1. területen az 5.c. melléklet szerint – 2025. július 1 óta nemezeket az előírásokat kell betartani, hanem a TÉKA előírásait

2 adatszolgáltatás alapján (LAMRO-TERV Kft.)

3 árusítótér nettó alapterülete = a bruttó alapterület 60%-a – adatszolgáltatás alapján (LAMRO-TERV Kft.)

2.4. ZÖLDFELÜLET

TÉKA

280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet
3. melléklet és 49.§

Az előírt 15%-os zöldfelületi minimumot (413 m²) 2025. július 1 óta a TÉKA előírásai szerint kell betartani.

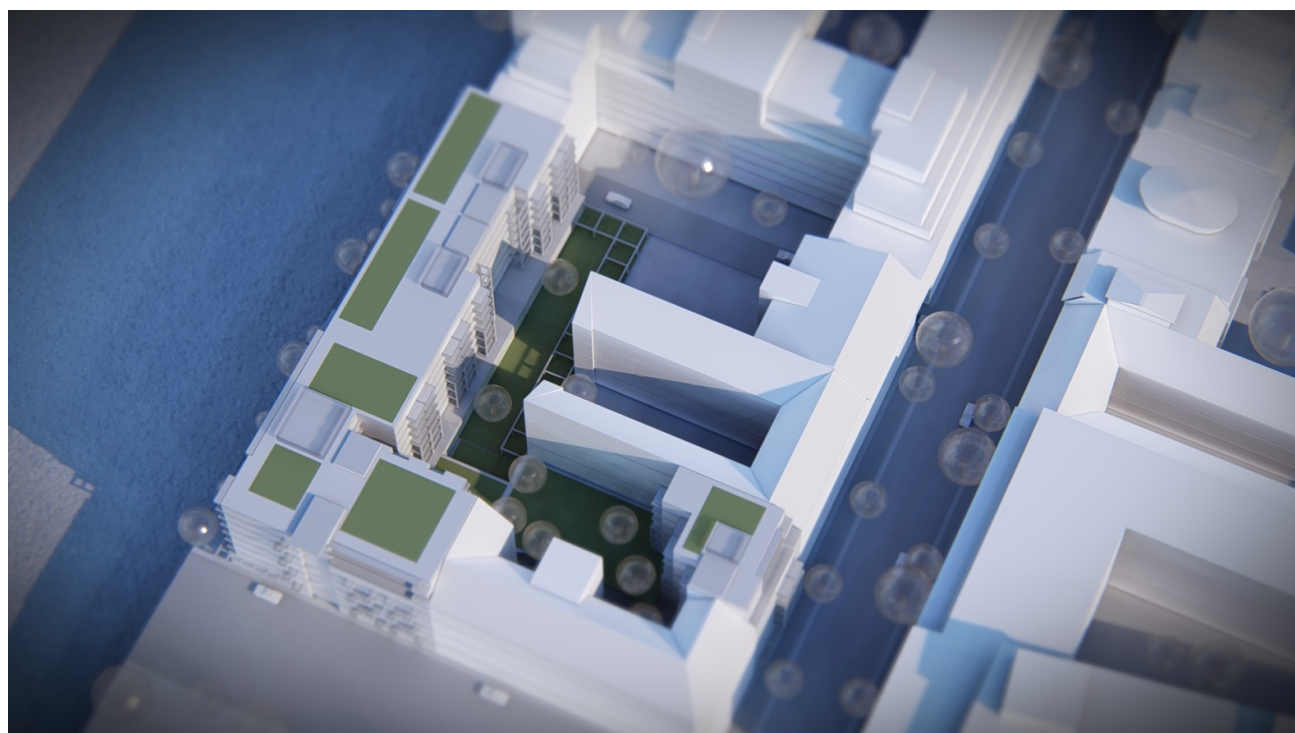
A beépítési terv szerint a telek teljes területe aláépítésre kerül. A szabályozási koncepció meghatároz egy cca. 460 m²-területi „másodrendű zöldfelület kialakítás helye” lehatárolást, a lehatárolás területének legalább 30%-án zöldtetőt kell kialakítani, ez cca. 138 m² zöldtető, mely a telek területének cca. 5%-a. Várhatóan ez a zöldtető legalább 120 cm vastag ültetőközzel kerül kialakításra, így 100%-ban beszámítható a telek kialakítandó zöldfelületébe.

A fennmaradó cca. 10 %-ot várhatóan zöldtetővel tudja teljesíteni a beépítési javaslat, melynek figyelembe kell vennie a TÉKA 49.§ (2) előírását, mely szerint az intézményi övezetben legalább 4,5% zöldfelületet teljesértékűen, vagy legalább 120 cm ültetőközzel kell kialakítani.

A beépítési terv intenzív zöldtetővel számol a földszint (és/vagy pince) fölötti zárófödémeken és extenzív zöldtetővel a 2. tetőemelet fölötti zárófödémeken. Az ültetőközzel vastagságát, a növényállomány szintjét, az öntözés módját a TÉKA 3. melléklete és a 49.§-a szerint úgy kell majd véglegesíteni a tervezés későbbi fázisában, hogy az előírt zöldminimum és a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások teljesüljenek.

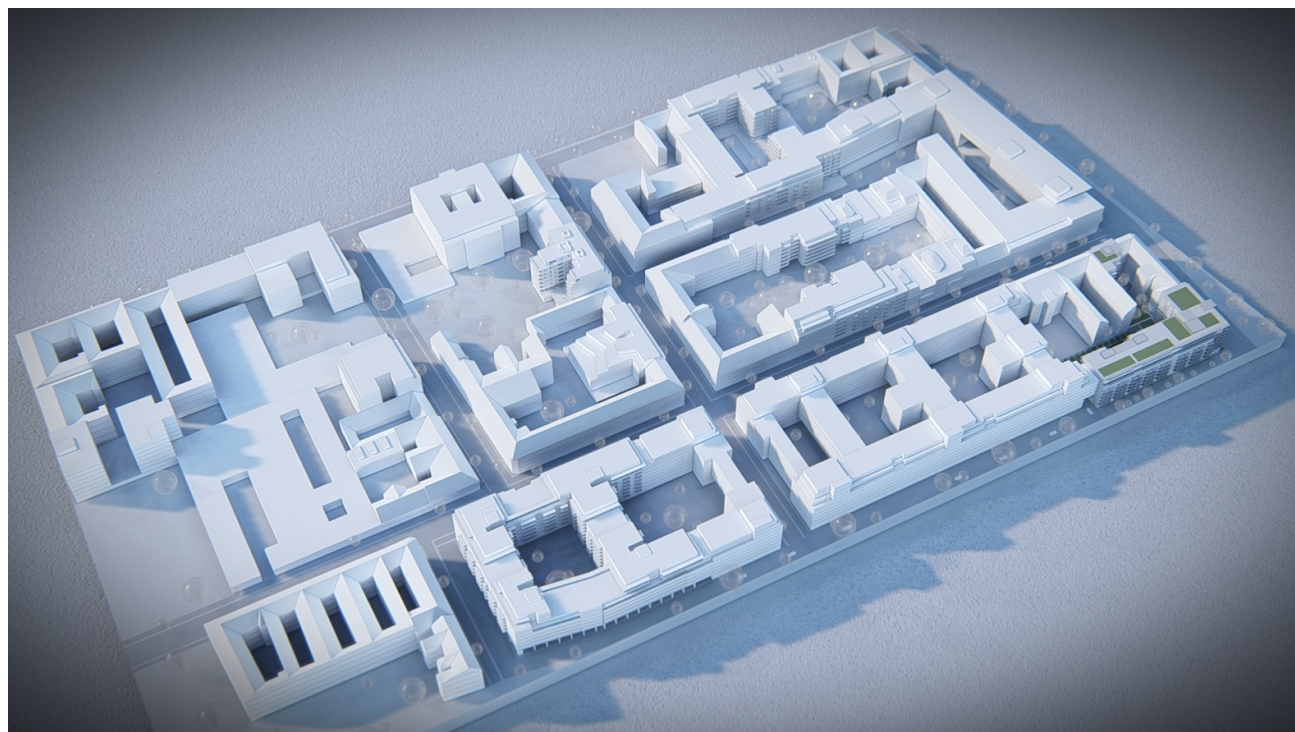
3. LÁTVÁNYTERVEK

3.1. FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖZVETLEN SZOMSZÉDSÁGA



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

3.2. TÁGABB TÉRSÉG MADÁRTÁVLATA



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)

VÁRHATÓ VÁROSRENDEZÉSI HATÁSOK

A fejlesztéssel érintett 28058 hrsz-ú ingatlan lakó és szállás rendeltetéssel történő beépítése illeszkedik, belesimul a tágabb környezet közép és nagy távlatban előirányzott átalakulásaiba.

1. ISMERT TÁVLATI ÁTALAKULÁSOK

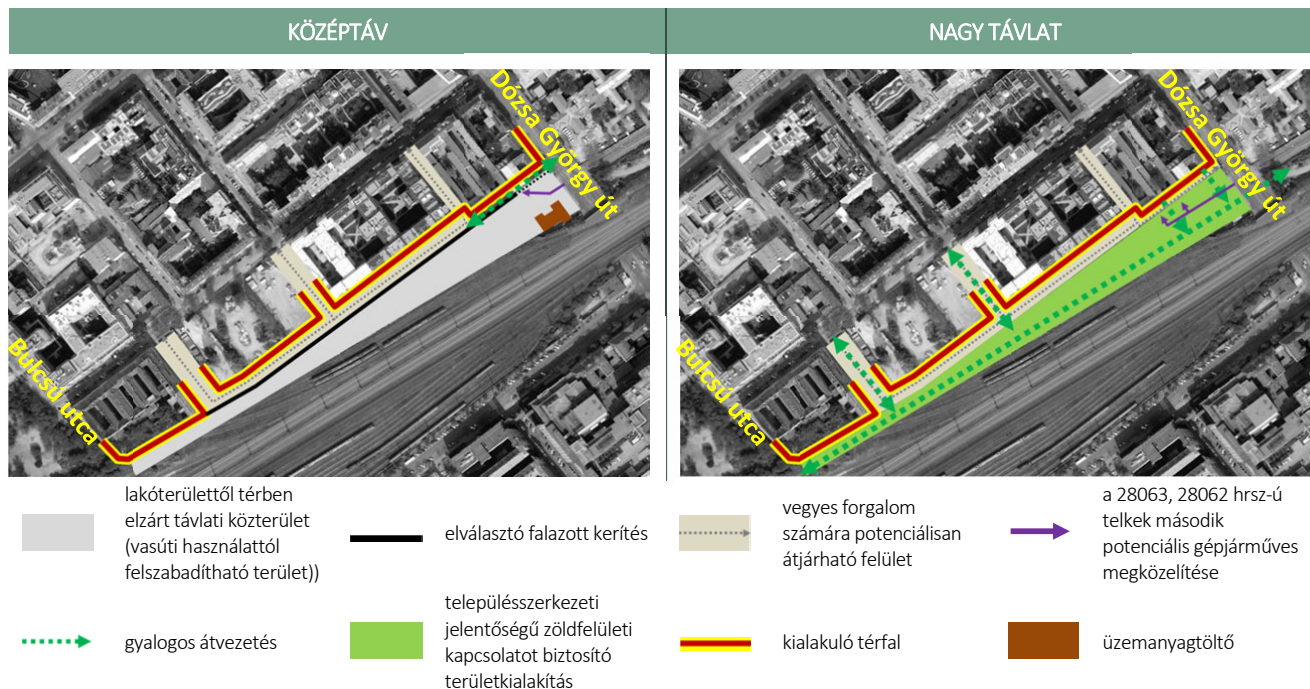
ismert távlatos átalakulás a VI. kerületben és a kivezető vasúti területek mentén

A Nyugati pályaudvarhoz tartozó és az onnan kivezető vasúti területek racionalizálást követően válik majd lehetővé a Fővárosi TSZT-ben rögzített településszerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatokat kialakítása. A zöldinfrastruktúra hálózat ezen tervezett eleme a Nyugati pályaudvar fejépülete mellől indul a VI. kerületi vasúti területek szélén, majd a Szabolcs köz és a Dózsa György út között folytatódik a VI. és a XIII. kerület határán a VI. kerületi oldalon, a megújuló XIII. kerületi lakótömbök mentén. A tervezett zöldhálózati elem a Dózsa György úttól kifelé a Vágány utca, és a Róbert Károly körúttól a Dévényi utca, majd Rákosrendező vasúti területei mentén folytatódik, részben elfordul az Esztergomi vasútvonal mentén, részben folytatódik északi irányba Rákospalota-Újpest felé.

Szabolcs utca és a kerülethatár közötti megújulás a XIII. kerületben

A XIII. kerületben a Szabolcs utca és a kerülethatár közötti területek lakóterületi megújulása, átalakulása az elmúlt néhány évben fegyorsult, folyamatban van. A lakótömbök a szabályozási tervben meghatározott módon, a kerülethatárral egybeeső telekhatároktól hátrahúzva létesültek / létesülnek és teljesértékű homlokzatokkal fordulnak a vasúti területek felé.

2. A BULCSÚ UTCA ÉS DÓZSA GYÖRGY ÚT KÖZÖTTI ÁTALAKULÁS



forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.) légifotó: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

A piaci alapú ingatlanfejlesztések eredményeként részben már kialakult és középtávon várhatóan teljes hosszában ki fog alakulni a Szabolcs köz (Bulcsú utca) és a Dózsa György út közötti jellemzően F+5(6)+2TE szint magas térfal. A térfal előtti részben már felhagyott vasúti területeket falazott kerítés határolja, így a Lőportár és a Dévai utcák gyalogos és gépjárműves szempontból is zsákutcák.

A felhagyott vasúti terület nagy távlatban a VI. kerületi szabályozási tervnek megfelelően közterület lesz, melyen a környezetalakítás fókuszában a településszerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat létrehozása fog állni. A két kerület határán az elválasztó kerítés elem fenntartása már nem lesz szükséges. Legalább gyalogos kapcsolatokkal összefűzhető lesz a vasút melletti zöldhálózati elem és a XIII. kerületi utcahálózat.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A bemutatott hatályos szabályozási előírások és a beépítési terv alapján a 14/2021.(VI.29.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat módosítása során:

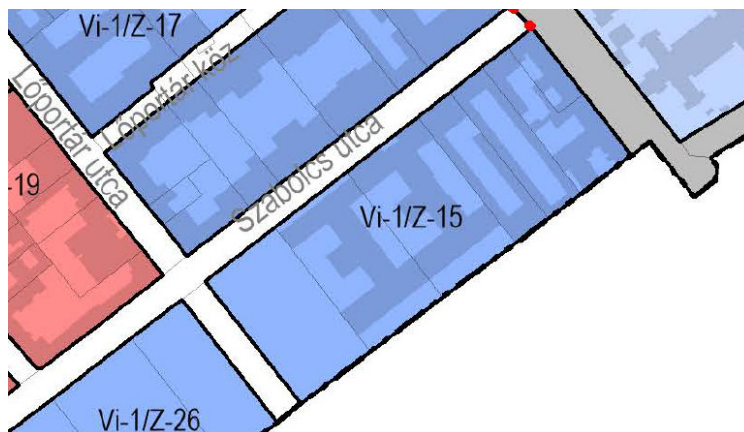
- a Vi-1/Z-15 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek megőrzésre kerülnek,
- a normaszövegben
 - a Dózsa György út felőli telkekre vonatkozó lakáslétesítés tilalom részlegesen feloldásra kerül térbeli pozíció függvényében,
 - a földszinti magasabb beépítési mérték alkalmazásának egyik feltétele módosításra kerül egyes érintett telkeken,
- a szabályozási terven a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken a kerülethatár menti 8(10) méteres teleksávok és az erre néző térfalak kialakítására vonatkozóan szabályozási elemek kerülnek meghatározásra.

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A KÉSZ módosítással érintett tömb övezeti besorolása és beépítési paraméterei nem változnak: Vi-1/Z-15.

Az FRSZ beépítési sűrűségére vonatkozó igazolás nem szükséges.

övezeti besorolás és beépítési paraméterek
nem változnak



Övezeti tervlap – részlet
forrás: KÉSZ – 1. függelék

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
Vi-1/Z-15	Z	3 000	18	70 85 F	100	4,25 3,75 L 0,25 E	3	15	párkány- magasság

Z általános zárt sorú

F kizárólag Földszint (29.§)

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.§)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 7. számú táblázat 18. sora

2. KÉSZ NORMASZÖVEG MÓDOSÍTSA

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ÉS VI-1 JELŰ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Nem szükséges módosítás.

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	53. A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek általános előírásai		
55.§	(3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.		Az előírás biztosítja a részletes övezeti előírásban rögzítésre kerülő szabályok „elsőbbségét” az általános övezeti előírásokhoz képest.
	(12) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha		A részletes övezeti előírásban szükséges az ettől eltérő szabály rögzítése.
	a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (F\$), és		A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben a földszintre magasabb beépítési mértéket határoz meg a 3. melléklet.
	b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladó arányban garázs, és		A részletes övezeti előírásban szükséges az ettől eltérő szabály rögzítése.

1.2. A VI-1 JELŰ ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	54. A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai		
56.§	(2) A Vi-1/Z jelű építési övezetek területén - az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -		
	c) lakás nem létesíthető az építési övezetek ... cc) Dózsa György út felőli telkein,		A részletes övezeti előírásban szükséges az eltérő szabály rögzítése.
	j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése ja) mélygarázsban és részben földszinti teremgarázsban, ... történhet;		Az előírás már biztosítja a földszinti teremgarázs kialakításának lehetőségét.
		(4b) A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben	A hatályos KÉSZ a Vi-1/Z-15 jelű építési övezetre nem határoz meg részletes övezeti szabályt. Az új bekezdés a részletes övezeti szabályok helyét biztosítja. (A kerületben máshol nem került meghatározásra a Vi-1/Z-15 jelű övezet.)
		a) Dózsa György út felé néző homlokzattal lakás nem létesíthető és nem kell betartani a (2) c) pontot.	Az 56.§ (2) c) ponttól eltérően a Dózsa György út felőli telken lehetővé válik lakás létesítése, de csak úgy, hogy annak homlokzata nem nézhet a Dózsa György út felé.* A Vi-1/Z-15 jelű övezetben az előírás két telket érint: • hrsz.: 28068 – már lakóépülettel beépült, közép-hosszú távon megmarad • hrsz.: 28058 – fejlesztéssel érintett „L”

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
			alakú telek, melynek Szabolcs utca felőli homlokvonala is van.
56.§		b) az 56.§ (2) j) pont értelmében a földszinten teremgarázs létesíthető, melynek során a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken az 55.§ (12) bekezdéstől eltérően a földszinti beépítés mértéke akkor is elérheti a 3. mellékletben meghatározott növelt értéket, ha a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladja a garázs területe;	A fejlesztéssel érintett ingatlan (hrsz.: 28058) esetében indokolt a földszinti teremgarázs kialakításának nagyobb mozgásteret biztosítani, ez elősegítheti, hogy a garázs két szinten (földszint és pince) elférjen, és ne kelljen további mélygarázsszinteket létesíteni. A hrsz.:28062 és 28063 ingatlanok esetében a Szabolcs utca felőli magasabb épületszárnyak közép-hosszú távú megmaradásával kell számolni, így mélygarázs kialakítás nem vagy csak részlegesen reális. Azonban mindkét telken, a Szabolcs utca felőli épületszárnyakon gépjármű áthajtó vezet a telekbelsőbe, így a telkek vasút felőli oldalán potenciálisan kialakítható új beépítések esetében is indokolt a földszinti garázshelyezés számára nagyobb mozgásteret biztosítani.
		c) a Szabályozási terven a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken, ahol az építési hely terepszint felett is beépíthető része és a közhasználatra javasolt telekrész együttesen került meghatározásra, a földszint nem építhető be, legfeljebb árkád alakítható ki.	A közhasználatra javasolt telekrészen belül a gyalogos közlekedés számára az árkádkialakítás lehetővé tétele indokolt.

***MEGJEGYZÉS:**

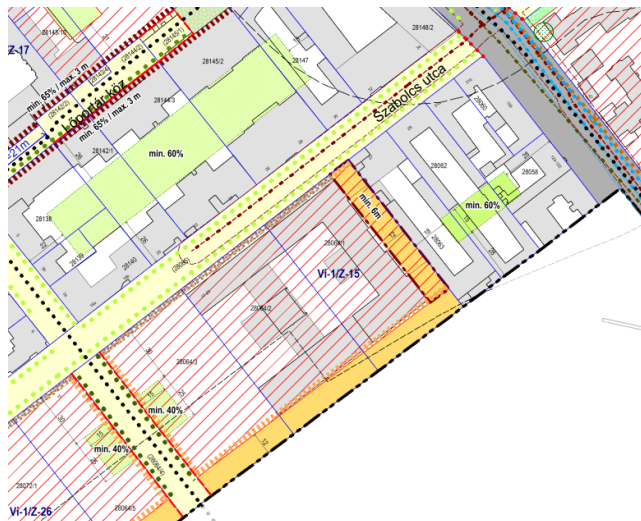
A hatályos KÉSZ 56.§ (2) c) bekezdése a lakáslétesítést minden Vi-1/Z jelű építési övezetben tiltja az alábbi utak menti telkeken: Váci út, Róbert Károly körút, Dózsa György út. Az előírás alkalmazása során általánosan megmutatkozott, hogy az „... út menti telek” kifejezés nem minden esetben felel meg a jogalkotói szándéknak, különösen a nagy méretű, mély telkek (tömbtelkek), vagy atipikus formájú telkek esetében. Az eredeti jogalkotói szándék alapvetően arra vonatkozott, hogy új lakások ne létesüljenek a forgalmas főutakra néző kialakítással. A lakófejlesztéseket abba az irányba kívánta terelni az előírás, hogy a védettebb telekbelső, tömbbelső felé forduljanak az új lakások, a főutak mentén egyéb funkciók jelenjenek meg.

Erre az általánosan megmutatkozó és visszatérő jelleggel jelentkező problémára a nevezett főutak érintett sávjainak vizsgálatával és elemzésével célszerű átfogó megoldási javaslatot adni.

Jelen telepítési tanulmányterv tartalmi lehetőségeit egy ilyen elemzés meghaladja, így az eredeti jogalkotói szándékot szem előtt tartva kizárólag az KÉSZ módosítással érintett tömbre vonatkozóan ad javaslatot a szabályozási koncepció.

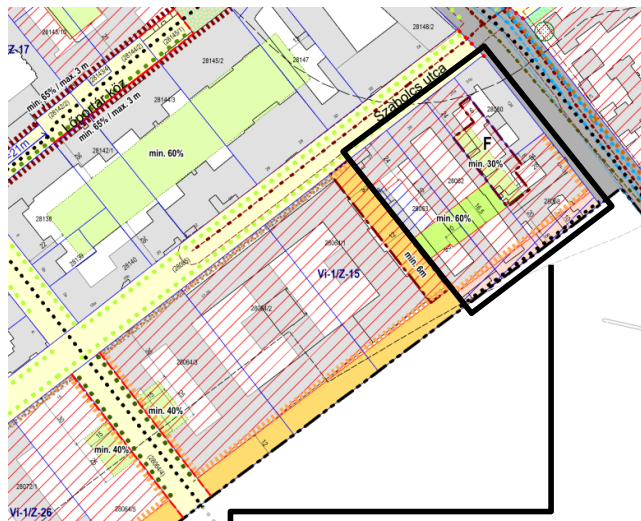
3. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTSA

hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítása

A tömbnek csak az észak keleti részén található három ingatlan (hrsz.: 28058, 28062, 28063) területét érintik szabályozási tervi módosítások.



Megjegyzés a Szabályozási terv módosítási javaslatán a vizsgálat részeként reambulált épületek is ábrázolásra kerültek.

A javasolt Szabályozási terv
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

	szabályozási vonal meglévő telekhatáron
	építési övezet/övezet jele
	építési hely terepszint felett is beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	az építési hely egyéb előírással érintett része, mely a felirat jelentése alapján a terepszint felett építhető be - min. ...m felett - F+ ... szintszámmal
	elsőrendű zöldfelület min. ...% arányban teljesértékű zöldfelület alakítandó ki
	másodrendű zöldfelület min. ...% arányban teljesértékű zöldfelület vagy tetőkerti zöldtető alakítandó ki
	szabad térformálás
	kötelező árkád kialakítás
	telepítendő fasor
	megtartandó / kiegészítendő fasor
	már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal
	közforgalmú magánút kialakítható
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
	meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen

3.1. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

A Lőportár utca két oldalán a meglévő telekhatáron jelölt szabályozási vonalak változatlanul maradnak.

A tömb egésze változatlanul egy építési övezetbe sorolt: Vi-1/Z-15.

A tömb nyugati részén a hatályos építési helyek változatlan kiterjedéssel megőrzésre kerülnek. A tömb keleti felén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon újonnan kerül ábrázolásra az „*építési hely terepszint felett is beépíthető része*” lehatárolás.

A tömb keleti részén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon újonnan kerül ábrázolásra az „*építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*” lehatárolás.

A hrsz.: 28064/1 ingatlan észak-keleti határa mentén 12 méter szélességben jelölt kötelező szabályozási elem változatlan marad.

Újonnan alkalmazásra kerül a hrsz.: 28058 ingatlanon a terepszint felett kizárólag földszinten beépíthető lehatárolás.

A tömb keleti részén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon lehatárolt „*elsőrendű zöldfelület*” lehatárolás pozíciója és területi kiterjedése megváltozik, a cca. 15 méter széles sáv a hrsz.: 28062 és 28063 ingatlanok teljes szélességében meghatározásra kerül. A hrsz.: 28058 ingatlanon újonnan kerül kijelölésre a „*másodrendű zöldfelület*” lehatárolás, melynek legalább 30%-át kell legalább zöldtetőként kialakítani.

A tömb keleti részén a hatályos „*szabad térformálás*” jelölés változatlan marad. A tömb keleti felén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon újonnan jelölt építési hely vasút és Dózsa György út felőli határán kerül újonnan jelölésre a „*szabad térformálás*”. Ezzel a homlokzatok alakításának szabadságára vonatkozó jelölés egységessé válik a vasút felől a Szabolcs köz és a Dózsa György út között.

A Szabolcs utca mentén hatályosan jelölt „*kötelező árkád kialakítás*” változatlan marad.

A közterületi fasorokra vonatkozó szabályozási elemek változatlanok maradnak.

3.2. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

A tömb keleti részén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon újonnan kerül ábrázolásra a „*közhasználatra javasolt telekrész*” lehatárolás a kerülethatár menti 10 méter széles sávban. A sáv összeköti a Dózsa György utat és a már a már elkészült új lakófejlesztések részeként kialakított közlekedési felületeket.

(A közhasználatú telekrész az építési hely jelölésének megfelelően 8 méteres sávban csak terepszint alatt, és +2 méteres sávban terepszint felett is beépíthető.)

A tömb keleti részén a hrsz.: 28058, 28062 és 28063 ingatlanokon újonnan kerül ábrázolásra a „*javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza*” jelölés.

A tömb nyugati részén a hatályos „*közforgalmú magánút kialakítható*” jelölés változatlan marad.

A Dózsa György úton változatlan.

A Dózsa György úton és a Lőportár utcában változatlan.

 120 kV-os távvezeték és biztonsági övezete

 nagyfeszültségű gázelosztóvezeték és biztonsági övezete

 fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)

 kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)

 tervezett távhő kooperációs gerincvezeték

3.3. EGYES MEGHATÁROZÓ KÖZMŰVEK

A Dózsa György úton és a Szabolcs utcában változatlan.

3.4. EGYES TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

A hatályossal megegyező módon a Szabályozási terv tájékoztató jelleggel, elkülönülő színnel tünteti fel a Dózsa György út fővárosi jelentőségű közlekedési területét és a többi kerületi jelentőségű közlekedési területet.

A Dózsa György úton változatlan.

POTENCIÁLIS KÖZFEJLESZTÉSEK

A közfejlesztések, és fejlesztői átvállalások körét – az Önkormányzat és a Fejlesztő megegyezése szerint – a TRSZ fogja meghatározni, jelen telepítési tanulmányterv alapján az alábbi műszaki tartalmú fejlesztéseknek van realitása:

- a közhasználatú területsáv műszaki kialakítása, a gyalogos és szükség szerint a gépjárművel történő közlekedésre alkalmas módon, a 28062 és 28063 hrsz-ú telkek megközelítése érdekében,
- a 28062 és 28063 hrsz-ú telkek gépjárművel történő megközelítésének műszaki kialakítása a Dózsa György út melletti meglévő üzemanyagtöltő állomás kiépített közúti lámpás kapcsolata felől,
- az érintett utcaszakaszokon a járdasávok komplex felújítása.