

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, **KESZKENŐ UTCA 32-36. (HRSZ.: 26703)**

KESZKENŐ UTCA – REITTER FERENC UTCA – ROKOLYA UTCA –SZENT LÁSZLÓ ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

2026. január

URBAN-111STÚDIÓ KFT.
1051. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2097



MEGRENDELŐ

LAMRO-TERV Kft.

1139 Budapest, Pap Károly utca 22. d. ép

SZERZŐK

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

KÉSZÜLT AZ ALÁBBI DOKUMENTUMOK FELHASZNÁLÁSÁVAL:

- LAMRO-TERV Kft. építészeti koncepció 2026. január

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.

TARTALOM

MEGRENDELŐ	3
SZERZŐK	3
TARTALOM	4
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
1. Az egyszerűsített telepítési tanulmányterv készítésének indoka és célja	5
2. Az érintett ingatlanok	5
A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
1. A tömb beépítésének ismertetése	6
2. Hatályos Szabályozási terv és övezeti besorolás	8
2.1. Hatályos Szabályozási terv	8
2.2. Építési övezet	8
3. A KÉSZ hatályos szöveges előírásai	9
3.1. Övezeti előírások	9
3.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása	10
4. A KÉSZ egyes mellékletei	10
5. A TÉKA egyes előírásai	10
ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS	11
1. Építészet	11
1.1. Alaprajzok, metszetek	11
1.2. Látványtervek	13
2. Környezetalakítás	14
3. Várható környezeti hatások rövid összefoglalása	14
3.1. Beépítési intenzitás	14
3.2. Településkép	14
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	15
1. A szabályozási koncepció fő elemei	15
2. KÉSZ övezet / általános és övezeti előírások	15
2.1. Övezeti besorolás	15
2.2. Övezeti előírás	16
FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT	17

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. AZ EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA

A 26703 hrsz-ú ingatlanon lakófejlesztés tervezett a hatályos Ln-T/Z-1 jelű építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek keretei között és a hatályos Szabályozási Terv által meghatározott építési helyen belül. Az Ln-T típusú telepsterű nagyvárosias építési övezetek általános előírásai szerint a gépjárművek telken belüli elhelyezése akkor megengedett földszinti teremgarázsban, ha azt az építési övezet részletes előírása kifejezetten rögzíti. A fejlesztéssel érintett telek Ln-T/Z-1 jelű építési övezetbe sorolt, a részletes övezeti előírás, a földszinti teremgarázs kialakítását nem teszi lehetővé.

A fejlesztéssel érintett telek és az északi szomszédjának telekmorfológiai adottságai eltérnek a tömb többi részén kialakult nagy telkektől, illetve úszótelkektől, melyeken a kialakult beépítés valóban telepsterű. A tömb dél-nyugati sarkában lévő két telek azonban általános zártkörű beépítési módú építési övezetbe került besorolásra, az építési helyet ennek megfelelően rögzíti a Szabályozási terv, a beépítési lehetőségek jelentősen eltérnek a telepsterűtől, ezért is indokolt a földszinti teremgarázs létesítés megengedése.

a 14/2021.(VI.29.) önk. rendelettel
jóváhagyott Budapest Főváros XIII. Kerületi
Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ)
módosítás kezdeményezése
a 2026-os KÉSZ felülvizsgálat keretében

A KÉSZ módosítása szükséges ahhoz, hogy a mindössze a 26703 hrsz-ú fejlesztési telket és a 26704 hrsz-ú szomszédos ingatlant érintő Ln-T/Z-1 jelű építési övezet részletes övezeti előírásában rögzítésre kerüljön a földszinti teremgarázs kialakításának lehetősége.

Jelen egyszerűsített telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítási javaslat részleteit határozza meg, melyek csak a normaszöveget érintik.

2. AZ ÉRINTETT INGATLANOK

Keszkenő utca – Reitter Ferenc utca –
Rokolya utca – Szent László út
által határolt tömb dél-nyugati sarka



fejlesztéssel érintett ingatlan



A KÉSZ módosítással érintett
ingatlanok



Az érintett ingatlanok

légifotó forrása: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

helyrajzi szám:	26703	26704
telek terület:	1.393 m ²	1.049 m ²
jelenlegi használat:	beépítetlen, átmeneti felszíni parkoló	vegyes (szolgáltató, iroda – lakó?)

A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. A TÖMB BEÉPÍTÉSÉNEK ISMERTETÉSE

telepszerű beépítés

A KÉSZ módosítással érintett, a Keszkenő utca – Reitter Ferenc utca – Rokolya utca –Szent László út által határolt tömb jellemző beépítési telepszerű.

A tömb középső és keleti részén F+3 szintes korábbi építésű pontházakból álló épületegyüttes található egy több, mint 1 hektáros (10.858 m²) nagyságú telken. A 8 db pontházból és egy a Reitter Ferenc utcára merőleges tengelyű hosszú házból álló épületegyüttes telke kerítéssel védett, a telken belül felszíni parkoló szolgálja lakókat. Az együttes része a Szent László utca felőli földszintes élelmiszerüzlet, melynek önálló úszótelke van.

A tömb északi és nyugati részén F+4 szintes paneles szerkezetű több lépcsőházas épület helyezkedik el „L” alakban a Rokolya utca és Reitter Ferenc utca mentén, a földszintjén a Rokolya utca felől garázsok és lakások, a Reitter Ferenc utca felől kereskedelmi szolgáltatók funkciók kerültek kialakításra. Az épület egy 4.611 m²-es úszótelken áll. Az úszótelek és a pontszerű beépítésű lakóegyüttes telke között egy 5.342 m² területű közterületi státuszú telek található, mely kapcsolódik a Reitter Ferenc utcához és a Szent László utcához is, mindkét utca felől kerítés zárja le, a paneles lakóépület lakói számára biztosított itt a parkolás.



A tömb eltérő adottságú dél-nyugati sarkának két telke



A vizsgált tömb

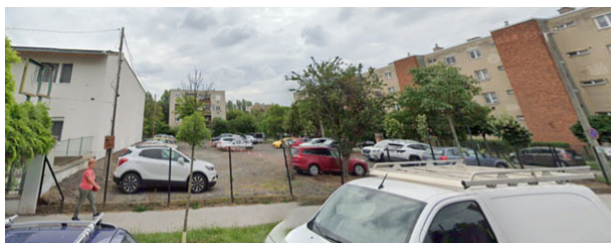


Az érintett tömb

légifotó forrása: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

zártosrú beépítés

A tömb dél-nyugati sarkán található két telek telekmorfológiai szempontból eltér a tömb eddig bemutatott részétől a két cca. 1.000-1.400 m² területű telek beépítési módja zártosrú, ez ma már csak az északi telken látszik, a fejlesztéssel érintett saroktelek jelenleg beépítetlen, átmeneti felszíni parkolóként használják.



A 26703 helyrajzi számú fejlesztési telek a Reitter Ferenc utca irányából • 2025. augusztusi felvételek
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/> és <https://www.google.com/maps/>

Keszkenő utca A Keszkenő utca a Szent László út felé egyirányú déli oldalán párhuzamos parkolósávval, mindkét oldalán zöldsávval és kétoldali fasorral, térkő burkolatú járdával.

Reitter Ferenc utca A Reitter Ferenc utca ezen a szakaszon középen elválasztott 2x1 forgalmi sávós út, melynek az érintett tömb felőli oldalán párhuzamos parkolósáv található, azt zöldsáv és fasor választja el a térkő burkolatos járdától.



*Keszkenő utca a Szent László út (kelet) és a Reitter Ferenc utca a Rokolya utca (észak) felé tekintve • 2025. augusztusi felvételek
forrás: Google Street View | <https://www.google.com/maps/> és <https://www.google.com/maps/>*

Rokolya utca A Rokolya utca a Reitter Ferenc utca felé egyirányú északi oldalán párhuzamos parkolósávval, kétoldali zöldsávval fasorral, térkő burkolatos járdákkal

Szent László utca A Szent László utca észak felé egyirányú, kétoldali párhuzamos parkolósávval, fasorral, járdával, melyet a parkolósávtól egybefüggő zöldsáv választ el.

2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS

2.1. Hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv

jelmagyarázat

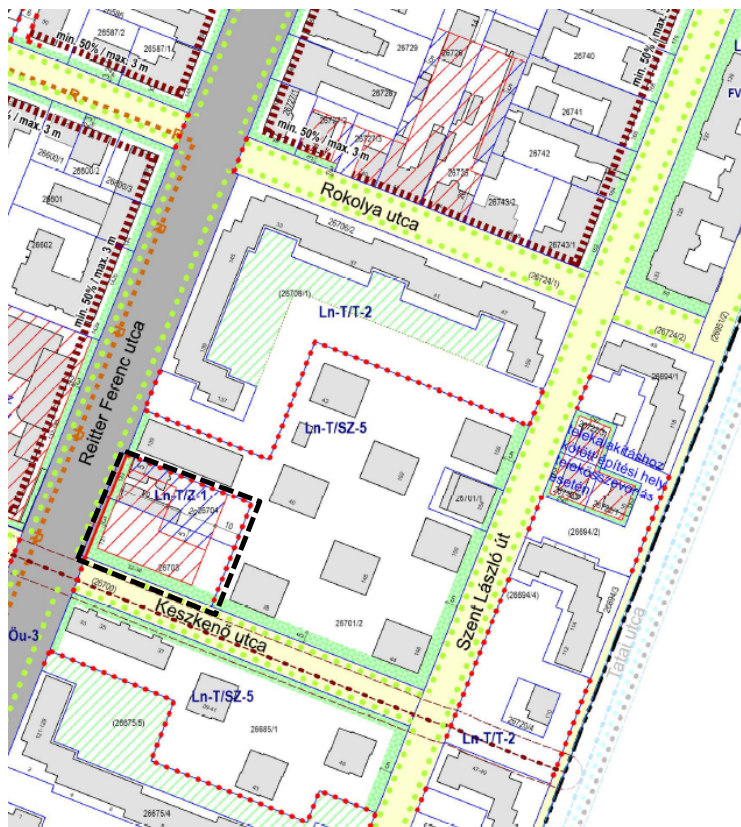
-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  VI-V/2 építési övezet / övezet jele
-  12 méretezés
-  előkert sáv / közhasználatú előkert sáv
-  építési hely terepszint felett is beépíthető része
-  építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
-  megtartandó / kiegészítendő fasor
-  nagyközépnomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete
-  szabályozási koncepcióval érintett ingatlanok (Ln-T/Z-1 jelű építési övezet)

Szabályozási terv

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend.

KÉSZ – 1. melléklet, 6. szelvényt

A területre a rajzi szabályozási elemeket a rendelet 1. melléklete rögzíti:



2.2. Építési övezet

Ln-T/Z-1

A 14/2021.(VI.29.) önk. rendelettel jóváhagyott hatályos KÉSZ-ben a kerület közigazgatási területének egészén alkalmazott építési övezeteket a rendelet 3. melléklete tartalmazza. A Keszkenő utca – Reitter Ferenc utca – Rokolya utca – Szent László út által határolt tömb **Ln-T** típusú nagyvárosias teleszerű építési övezetekbe sorolt. A fejlesztéssel érintett ingatlan és északi szomszédja az **Ln-T/Z-1** jelű (a kerület közigazgatási területén egyedül itt kijelölt) nagyvárosias teleszerű építési övezetbe sorolt, ahol a beépítés módja általános zárt sorú, beépítési paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási 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
2	Ln-2				beépítettsége		szinterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-T/Z-1	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	épületmagasság
17	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - teleszerű o KA - kialakult állapot									

Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
4. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 3. melléklet

3. A KÉSZ HATÁLYOS SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

3.1. Övezeti előírások

Az alábbiakban KÉSZ Ln-T típusú övezeteire vonatkozó néhány fontos előírása kerül bemutatásra (a teljesség igénye nélkül), továbbá a konkrét Ln-T/Z-1 jelű építési övezet részletes övezeti előírásai. A táblázat „megjegyzés” oszlopában a tervezett fejlesztés és a KÉSZ módosítás szempontjából szükséges megállapításokkall.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
Az Ln-T telepszerű nagyvárosias építési övezetek általános előírásai	
45. § (4) Az épület rendeltetése a) lakás, b) legfeljebb 3000 négyzetméter általános szintterületű kereskedelmi, szolgáltató, c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, d) kulturális, e) szállás jellegű, f) igazgatási, g) iroda, valamint, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású - ha) vendéglátó, - hb) sport, - hc) önálló parkolóház, - hd) mélygarázs – az épület pincszintjén vagy önállóan –, - he) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.	A szabályozási koncepció nem irányul a létesíthető rendeltetések körének módosítására. A tervezett fejlesztés lakóépület létrehozását irányozza elő, jelen ismeretek szerint földszinti kereskedelem-szolgáltatás nélkül.
(5) A személygépjárművek telken belül	
a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban	A tervezett fejlesztés egy pincszint kialakításával számol, ahol mélygarázs létesül.
b) a kialakult úszótelken álló, nem lakóépület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a 12. § előírása figyelembevételével,	Nem releváns
c) ha az építési övezet azt kifejezetten rögzíti - ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, vagy - cb) az építési övezetben meghatározott arányú felszíni parkolóban.	Jelen általános előírás biztosítja annak lehetőségét, hogy a konkrét Ln-T/Z-1 jelű építési övezet előírása rögzítse a földszinti teremgarázs kialakításának lehetőségét. A szabályozási javaslat erre fog irányulni.
részletes építési övezeti előírások	
46. § (3) Az Ln-T jelű építési övezetek területén a beépítési mód ... b) az Ln-T/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú,	Az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben a beépítési mód általános zárt sorú, az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg.
(5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető.	

3.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása

A KÉSZ általános előírásait értelemszerűen be kell tartani, ezek bemutatása nem indokolt.

4. A KÉSZ EGYES MELLÉKLETEI

magasság	Az érintett építési övezet magassági szabályozását rögzítő 4. melléklet alapján a tömböt érintő építési övezetben a épületmagasság legnagyobb megengedett értéke 16. m
A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.	
védelem és korlátozás	A kerület közigazgatási területén érvényben lévő korlátozásokat és védelmeket a rendelet 9. melléklete tartalmazza. Az alapján a fejlesztési helyszínt és tömbjét védelmi és korlátozási elemek nem érintik.
A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.	A tömb déli határát képező Keszkenő utcát nagyközépnymású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete érinti (bordó szaggatott vonal).

magassági szabályozás	védelem és korlátozás
	
Az építési övezetek magassági szabályozása forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 4. melléklet	Korlátozások és védelmek forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 9. melléklet

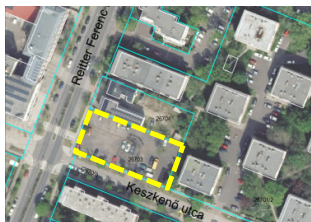
5. A TÉKA EGYES ELŐÍRÁSAI

	A TÉKA záró rendelkezéseinek értelmében a gépjárművek és kerékpárok telken belüli elhelyezésére és a zöldfelület kialakítás módjára vonatkozóan a TÉKA előírásait kell alkalmazni és nem alkalmazhatók a KÉSZ ezzel ellentétes vagy nem összeegyeztethető előírásai.
	Ebből következően a tervezett fejlesztésnek már a TÉKA előírásokat kell betartania. A tervezett fejlesztés csak lakó rendeltetéssel számol.
járművek elhelyezésének előírásai	A személygépjárművek és kerékpárok telken belüli elhelyezésének előírásait, a szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számát a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, a TÉKA 4. és 5. melléklete határozza meg, mely szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:
TÉKA	
szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek száma	1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,
szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes száma	1. Lakás, üdülőegység Minden lakás és üdülőegység után 1 db

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS

1. ÉPÍTÉSZET

A fejlesztési telek



légifotó forrása: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

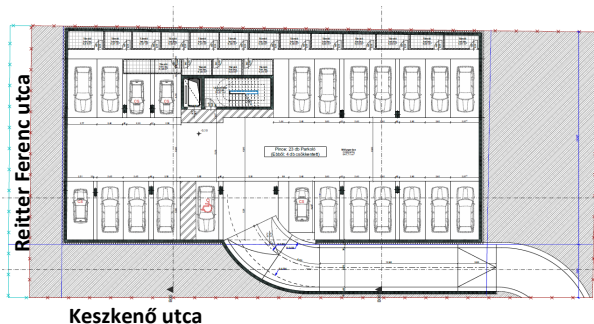
A LAMRO-TERV Kft. által készített építészeti koncepcióterv kerül bemutatásra.

A fejlesztés számára helyet biztosító telek a jelenlegi 26703 hrsz-ú telek, melyet

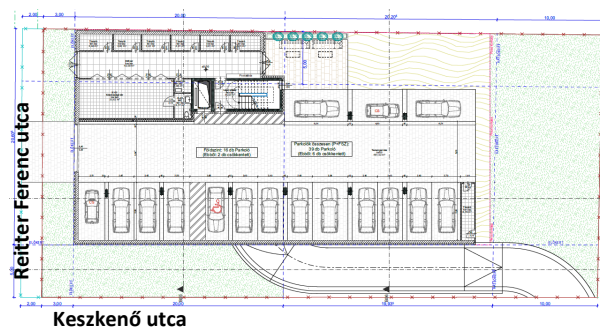
- a Reitter Ferenc utca felőli szabályozási vonal érint,
- a szabályozás végrehajtása utána a telek területe: 1.342 m².

1.1. Alaprajzok, metszetek

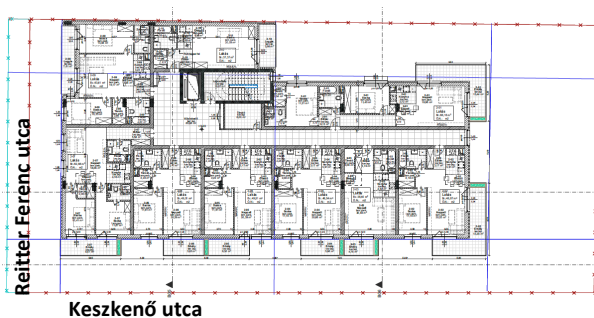
pince - mélygarázs



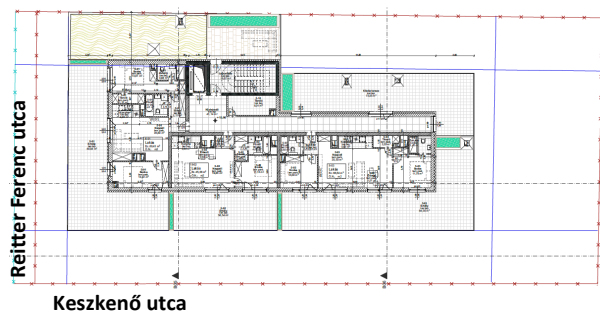
földszint



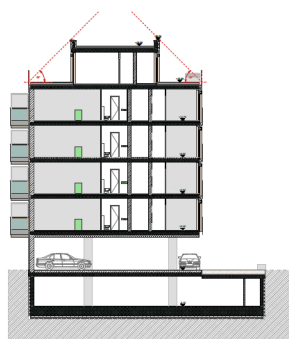
általános emelet



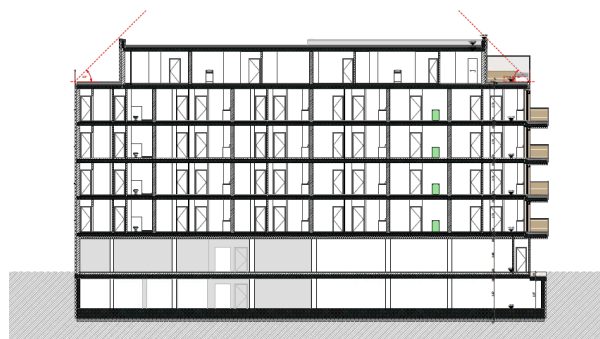
tetőemelet



keresztmetszet a Keszkenő utcai épületszárnyon át



hosszmetszet a Keszkenő utcai épületszárnyon át



Alaprajzok és metszetek
forrás: LAMRO-TERV Kft.

A tervezett lakóépület pince, földszint, 4 általános és 1 tetőemeletből áll. Az egyszintes mélygarázsban 23-25 gépjármű kaphat helyet. A tervezett megoldás a terepszint alatti beépíthetőséget kihasználja

A földszinten kap helyet a további 16-18 db parkoló, illetve tárolók, a közösségi terület, valamint a lakossági gyalogos bejárat, mely a Reitter Ferenc utca felől nyílik. A kertbe történő kijutás közvetlenül megoldott.

A felmenő szinteken összesen 39-42 db lakás kap helyet, a piaci viszonyokat lekövető vegyes összetételben. 30 m² alatti lakás nem készül. Garzonlakás szintenként 2 db tervezett, a belső sarokban, illetve a Keszkenő u. felé. Tisztán északi tájolású lakás nem készül. A lakások többsége 2 szobás kialakítású, a TÉKA-nak megfelelő elrendezéssel. A tetőszint minden irányból visszahúzásra kerül.

A beépítés főbb adatai A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 1.342 m². A tervezett építészeti koncepció főbb beépítési adatait foglalja össze az alábbi táblázat.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
	terezsint alatt	terezsint felett	általános	parkolási	
1.342 m ²					
hatályos Ln-T/Z-1	60 %	50 %	2,5	1,0	30%
beépítési terv	59,9 %	49,9 %	2,46	0,85	39 %

forrás: LAMRO-TERV Kft.

Parkolási mérleg A parkolási kötelezettséget a TÉKA 4. melléklete szerint kell számítani:
létesül cca. 39-43 db parkolóférőhely 1 gépkocsi elhelyezését kell biztosítani

- a nagyvárosias lakóterület építési övezetében minden 1,5 lakás után.

	mennyiség	parkolási kötelezettség TÉKA szerint
lakás	39-42 db	26-28 db
ÖSSZESEN:		26-28 db MEGFELEL

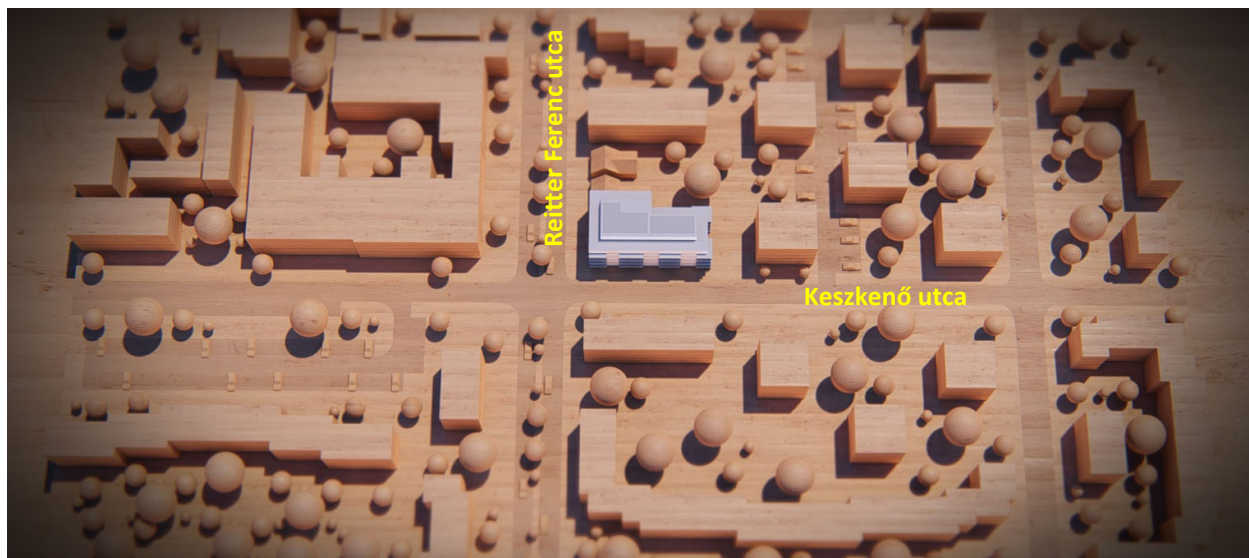
A parkolási mérleg alapján megállapítható, hogy a tervezett nagyságrendhez (39 db lakás) a szükséges parkoló férőhely várhatóan a földszinten és egy szint mélygarázsban biztosítható.

A TÉKA-ban előírt darabszámú kerékpár elhelyezéséről is gondoskodni kell a tervezés későbbi fázisában, értelemszerűen a vonatkozó előírások betartásával.

Zöldfelületek A legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. Az előírt zöldminimum teljes értékű zöldfelülettel és a TÉKA-ban előírt „egyéb felületek”-kel együttesen biztosítható, az „egyéb felületek” a TÉKA 3. mellékletben meghatározott mértékig vehetők figyelembe a számítás során.

Közművesítettség A terület teljesen közművesített. A tervezett új lakóépület számára a közműellátás teljes körűen biztosítható.

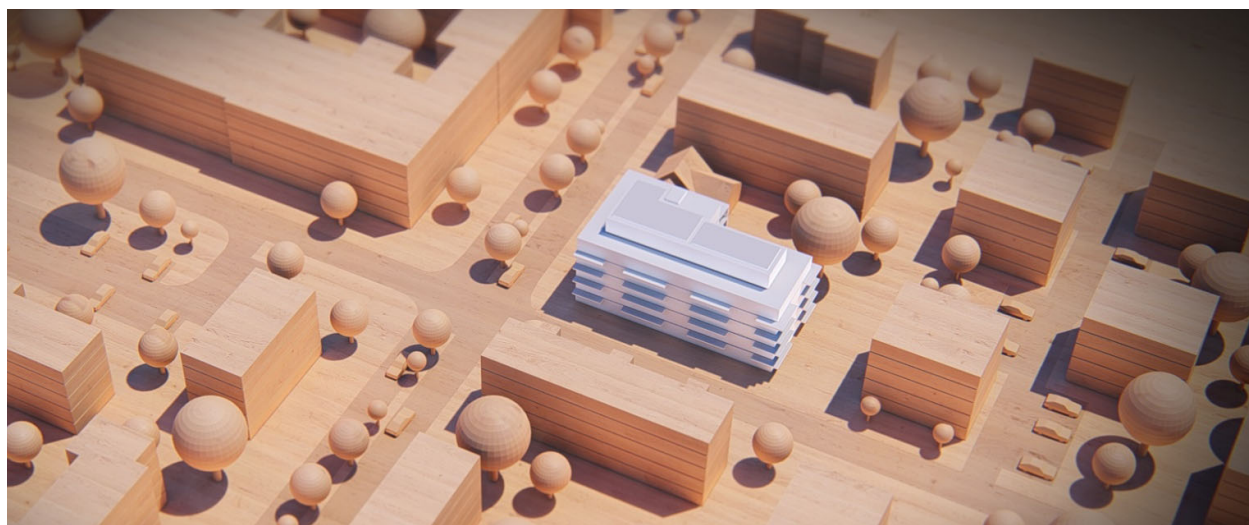
1.2. Látványtervek



Felülnézet



Madártávlat



Madártávlat
forrás: LAMRO-TERV Kft.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

tervezett beépítés

-  földrajzi határ / földrajzi beépítés kontúrja
-  beépítés egyes épületrészeinek szintszáma
-  érintett ingatlan telekhatára és helyrajzi száma
-  megszűnő telekhatár
-  tető, tetőterasz / felülvilágító
-  intenzív / extenzív zöldtető
-  teljesértékű (aláépítetlen) zöldfelület
-  térkő / aszfalt burkolat
-  gyalogos / gépkocsi megközelítés

közterület

-  térkő / aszfalt burkolat
-  zöldfelület, zöldsáv / faverem
-  egyedülálló fa, fasor
-  tömb menti utcaszakasz közterületi parkolóférőhelyeinek összesített száma
-  egyirányú utca

tájékoztató elemek

-  meglévő telekhatár és helyrajzi száma
-  meglévő épületállomány
-  meglévő kerítés



Környezetalakítási helyszínrajz

forrás: saját ábra a LAMRO-TERV Kft. tervei alapján a <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/> honlap légifotójának felhasználásával

hrs.: 26703
fejlesztéssel érintett telek

A fejlesztési telek beépítésével feloldódnak a mai zúzottkővel burkolt átmeneti felszíni parkoló okozta funkcionális és környezeti anomáliák. A telek zöldfelülettel borított része meg fogja haladni az előírt mértéket, a Reitter Ferenc utca és a Keszkenő utca sarkán létrejönnek az előkertes térfalak.

hrs.: 26703
északi szomszédos telek

A fejlesztési telekkel észak felől szomszédos viszonylag alulépített ingatlan felé az új épület tűzfalal csatlakozik, biztosítva a potenciális csatlakozást. kedvezőbb szcenárió lehetne, ha a két ingatlan egy projektként épülhetne be. (Kedvezőbbben lehetne pozicionálni a mélygarázs megközelítést, kevesebb gépjárműves bejáratot kellene kialakítani stb..) Ez is indokolja, hogy mindkét telekre (az Ln-T/Z-1 építési övezetre) indokolt a földszinti teremgarázs létesítésének biztosítása.)

Reitter Ferenc utca
Keszkenő utca

A Reitter Ferenc utca felőli kötelező szabályozás végrehajtása után az ingatlan előtti közterületszakaszok komplex megújítása, a gépjárműbejáratok függvényében a járdákat kísérő zöldsáv kialakítása és a fasorok kiegészítése indokolt, a Reitter Ferenc utca felőli párhuzamos parkolósáv megőrzésével. A Reitter Ferenc utca – a tömbbel határos szakaszon összesen 44 db – közterületi parkolóférőhelyei közül a fejlesztés a beépítési javaslat alapján egy férőhely megszüntetésével jár. A Keszkenő utca a Szent László út irányába egyirányú, a meglévő – a tömbbel határos szakaszon összesen 25 férőhelyet biztosító – parkolósáv az utca déli oldalán húzódik, így arra a fejlesztés nem gyakorol hatást, az innen nyíló gépjárműbejárat nincs hatással a közterületi parkolók darabszámára.

3. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. Beépítési intenzitás

A tervezett fejlesztés intenzitása a hatályos övezeti keretek között marad, a KÉSZ módosítási javaslat sem irányul nagyobb intenzitás lehetővé tételére, így nincs a fejlesztésnek és a KÉSZ módosításnak olyan következménye, mely a hatályos KÉSZ-ben már lehetővé tett környezeti hatásokat meghaladná.

A fejlesztésnek és a KÉSZ módosítási javaslatnak nincs kedvezőtlen hatása a környezeti tényezőkre.

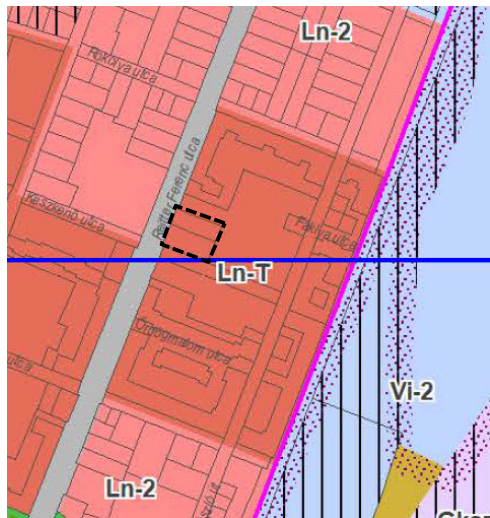
3.2. Településkép

Az ingatlan beépülése településképi szempontból kedvező, létrejönnek a ma hiányzó térfalak, a zöldfelületi borítottság nő.

A fejlesztésnek és a KÉSZ módosítási javaslatnak kedvező településképi hatása lesz.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI



Ln-T területfelhasználás az érintett telkek fekete szaggatott kontúros jelölésével
forrás: TSZT 2021 Szerkezeti tervlap - Területfelhasználás

A szabályozási koncepció az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetet, az abba sorolt 26703 és 26704 hrsz-ú telkeket érinti, máshol nem került kijelölésre a kerületben.

A két ingatlan telekmorfológiai adottságaiból inkább következne az Ln-2 típusú nagyvárosias zárt sorú beépítési módú besorolás, mint az Ln-T típusú, nagyvárosias telepszerű besorolás. A Fővárosi TSZT/FRSZ a tömb egészére határozta meg a telepszerű beépítésű területfelhasználási kategória besorolást, a KÉSZ szintjén ezt meg kellett őrizni. A KÉSZ a két ingatlan tömbön belüli egységét az önálló övezeti besorolással és az általános zárt sorú beépítési mód meghatározásával kezeli, továbbá a Szabályozási terven az építési helyet is rögzíti.

A KÉSZ az Ln-2 típusú övezetekre általánosan teszi lehetővé a földszinti teremgarázs létesítését, az Ln-T típusú övezetekben kizárólag csak akkor, ha a konkrét övezet részletes előírása ezt rögzíti. A KÉSZ Ln-T/Z-1 jelű övezetre vonatkozó hatályos részletes előírásai nem teszik lehetővé a földszinti teremgarázs létesítését.

Megállapítható, hogy a Reitter Ferenc utca tágabb vonzáskörzetében a hasonló zárt sorúan beépíthető telkek esetében a földszinti teremgarázs kialakítása gyakran alkalmazott megoldás.



A szintén földszinti teremgarázzsal kialakított Frangepán köz 12. és a Keszkenő utca 12-18. szám alatti beépítések • 2025. augusztusi felvételek
forrás: Google Street View <https://www.google.com/maps/> és <https://www.google.com/maps/>

Cél az Ln-T/Z-1 jelű építési övezet előírásai között rögzíteni a földszinti teremgarázs kialakításának lehetőségét a KÉSZ 45. § (5) bekezdése értelmében.

A Szabályozási terv módosítására nincs szükség.

A KÉSZ egyéb mellékleteinek módosítására nincs szükség.

FRSZ igazolás

Új építési övezet nem kerül meghatározásra, az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben az általános és a parkolási szintterületi mutató nem kerül megemelésre.

Fentiekből következik, hogy nincs FRSZ igazolásra szükség.

2. KÉSZ ÖVEZET / ÁLTALÁNOS ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2.1. Övezeti besorolás

Ln-T/Z-1
változatlan

Az Ln-T/Z-1 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek nem változnak.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási 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
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-T/Z-1	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	épületmagasság
17	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									

2.2. Övezeti előírás

	hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
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.		Az építési övezetben megengedett az eltérés az általános előírásoktól.
KÉSZ 45.§	(5) A személygépjárművek telken belül a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban b) a kialakult úszótelken álló, nem lakóépület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a 12. § előírása figyelembevételével, c) ha az építési övezet azt kifejezetten rögzíti ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, vagy cb) az építési övezetben meghatározott arányú felszíni parkolóban helyezhetők el.		A c) pont biztosítja, hogy a részletes övezeti előírás rögzítheti a földszinti teremgarázs létesítését.
KÉSZ 46.§	(5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető.	(5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető,	
		c) az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben földszinti teremgarázs kialakítható.	Új c) pont meghatározása a földszinti teremgarázs kialakíthatóságára vonatkozóan.

FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT

419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet

19.§ (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

Méptv.

92.§ (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A TRSZ egyeztetése jelenleg folyamatban van.

A kötelező szabályozás végrehajtása nem a közfejlesztések része, és azt értelemszerűen végre is kell hajtani az építési engedélyezést megelőzően.

Lehetséges közfejlesztések:

- az érintett közterületi szakaszokon a közterületi telekhatár és az útpálya közötti terület (parkolósáv, zöldsáv, fasor, járdasáv, esetleges köztárgyak) komplex megújítása, vagy
- az ehhez szükséges költségek átvállalása.