

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, REITTER FERENC UTCA 55-57. (HRSZ.: 27038, 27039, 27033/2)

REITTER FERENC UTCA – PETNEHÁZY UTCA – SZENT LÁSZLÓ ÚT – ORSZÁGBÍRÓ UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

A 2024-ES TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁNAK AKTUALIZÁLÁSA

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

2026. január

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

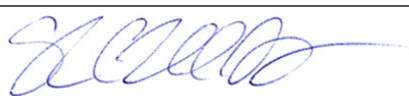


MEGRENDELŐ

LAMRO-TERV Kft.

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

SZERZŐK

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

KÉSZÜLT AZ ALÁBBI DOKUMENTUMOK FELHASZNÁLÁSÁVAL:

- Budapest XIII. kerület Reitter Ferenc u. – Petneházy u. – Szent László út – Országbíró u. által határolt terület – Telepítési tanulmányterv 2024. február 29. (generál tervező: Urban-Lis Stúdió Kft.)
- Budapest XIII. kerület Reitter Ferenc u. – Petneházy u. – Szent László út – Országbíró u. által határolt terület – Telepítési tanulmányterv - kivonat 2024. december (Urban-Lis Stúdió Kft.)

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 épületgyűjtések, 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. A 2024-es telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciójának kész-be integrált elemei.....	5
2. A szabályozási koncepció aktualizálásának indoka és célja.....	6
A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA.....	7
1. Hatályos szabályozási terv és övezeti besorolás.....	7
1.1. Szabályozási terv.....	7
1.2. Építési övezet.....	7
2. A KÉSZ hatályos szöveges előírásai.....	8
2.1. Övezeti előírások.....	8
2.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása.....	9
3. A KÉSZ egyes mellékletei.....	13
3.1. Építési övezetek magassági szabályozás.....	13
3.2. Korlátozások és védelmek.....	13
3.3. Barnamezős területi érintettség.....	13
4. A TÉKA egyes előírásai.....	14
ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	15
1. Építészet.....	15
1.1. Alaprajzok.....	15
1.2. Látványtervek.....	18
2. Környezetalakítás.....	19
3. Várható környezeti hatások rövid összefoglalása.....	20
3.1. Beépítési intenzitás.....	20
3.2. Településkép.....	20
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	21
1. A szabályozási koncepció fő elemei.....	21
2. KÉSZ övezet / általános és övezeti előírások.....	22
2.1. Övezeti besorolás.....	22
2.2. Övezeti előírás.....	22
3. Javasolt szabályozási terv.....	23
3.1. Kötelező szabályozási elemek.....	24
3.2. Más jogszabály által elrendelt elemek.....	24
3.3. Javasolt szabályozási elemek.....	24
3.4. Tájékoztató elemek.....	24
4. KÉSZ egyéb mellékletek.....	24
FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT.....	25

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. A 2024-ES TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁNAK KÉSZ-BE INTEGRÁLT ELEMELI

2024-es telepítési tanulmányterv,
mely
a 14/2021.(VI.29.) önk. rendelettel
jóváhagyott Budapest Főváros XIII. Kerületi
Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ)
módosításához készült

A 2024-ben telepítési tanulmányterv készült a Reitter Ferenc utca – Petneházy utca – Szent László út – Országbíró utca által határolt tömb szabályozása komplex módosításának kezdeményezéséhez. A 2025-ös KÉSZ felülvizsgálat keretében a szabályozási koncepció KÉSZ-be integrált főbb elemei:

- a két építési övezetbe sorolt tömbön belül az övezethatár módosítása (keleti irányban cca. 19-20 méterrel, a 27042 és a 27033/2 hrsz-ú ingatlanok keleti oldalhatárára), ezzel az Ln-2/B-10 jelű övezet területének növelése, az Ln-2/B-11 jelű övezet területének csökkentése

korábbi övezeti struktúra	hatályos övezeti struktúra

Övezeti struktúra változása

forrás: 2024-es telepítési tanulmányterv

- a tömb telkeinek nagy részén az építési hely Szabályozási terven való grafikus rögzítése (a KÉSZ normaszövegben meghatározott B típusú építési hely helyett)
- a szükséges és lehetséges telkeken, telekalakulatokon a Szabályozási terven a „telekalakításhoz kötött” építési hely rögzítése
- a tömbbelsőben meghatározott elsőrendű zöldfelület területi kiterjedésének növelése és a tömbön észak-dél irányban átvezető közhasználatú gyalogos nyomvonal pontosítása
- az Ln-2/B-10 jelű építési övezetben egyes esetekben az 500 m² legkisebb kialakítható telekterület meghatározása és a legalább 50 méter mély telkeken a legkisebb kialakítandó zöldfelület 25%-ra emelése (saroktelek kivételével).

korábbi Szabályozási terv	„B” típusú építési hely a korábban ismert telekalakítások esetén	2024-es szabályozási koncepció építési helye	hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv / építési hely változása

forrás: 2024-es telepítési tanulmányterv

2. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ AKTUALIZÁLÁSÁNAK INDOKA ÉS CÉLJA

a szabályozási koncepció 2026-os aktualizálása

A Ln-2/B-10 jelű övezet területén az aktuális tulajdonosi viszonyok nem teszik lehetővé a hatályos Szabályozási terven előírányzott telekalakításokat, így a grafikus építési hely nem alkalmazható, ez ellehetleníti a 27038, 27039, 27033/2 és a 27042 hrsz-ú telkeket érintő érdemi telekalakítást és a fejlesztést. A Kerületi Önkormányzat a tömb átalakulásának, belső zöldfelületeinek kialakulását támogatja, és nyitott a hatályos KÉSZ és Szabályozási terv módosítására, mely kizárólag a tömb Ln-2/B-10 jelű övezetébe sorolt nyugati felét érinti, mely az alábbiakra irányul:

- a 27037 hrsz-ú ingatlanról a „telekalakításhoz kötött” építési hely törlése, mivel az ingatlan jelenleg ismert tulajdonosi szándékok szerint nem lesz része a telekalakításnak
- a „telekalakításhoz kötött” építési hely geometriájának pontosítása, az új adottságokhoz való igazítása
- a beépítési paraméterek megőrzése.

KÉSZ módosítás kezdeményezése a 2026-os KÉSZ felülvizsgálat keretében

A fentiek nem indokolják új telepítési tanulmányterv elkészítését, elegendő a 2024-es szabályozási koncepció pontosítása az Ln-2/B-10 övezetre vonatkozóan Főépítési feljegyzés alapján. Az így pontosításra kerülő szabályozási koncepció alapján a KÉSZ 2026-os felülvizsgálatában történő módosítás kezdeményezhető.

érintett ingatlanok



A szabályozási koncepció aktualizálásával érintett ingatlanok



Az érintett ingatlanok

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

helyrajzi szám:	27037	27038	27039	27033/2	27042
telek terület:	1.001 m ²	998 m ²	995 m ²	1.251 m ²	1.255 m ²
korábbi funkció:	használaton kívüli	kereskedelem	kereskedelem	telephely	lakó
jelenlegi használat:	használaton kívüli	használaton kívüli	használaton kívüli	telephely	lakó
egyéb:					részben kerületi önkormányzati tulajdon

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

1. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS

1.1. Szabályozási terv

hatályos Szabályozási terv

jelmagyarázat

	szabályozási vonal
	építési övezet / övezet határa
	építési övezet / övezet jele
	méretezés
	szöveges szabályozási elem
	építési hely terezsint felett is beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	az építési hely egyéb előírással érintett része, mely a felírat jelentése alapján a terepszint felett max. ÉLP ... m legmagasabb ponttal építhető be
	telepítendő faszor
	megtartandó / kiegészítendő faszor
	eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...% / max. ...m)
	irányadó megszüntető jel
	irányadó telekhatár
	nagyközépnymású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete
	ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)
	a szabályozási koncepció aktualizálásával érintett ingatlanok

Szabályozási terv

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 1. melléklet

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



1.2. Építési övezet

Ln-2/B-10 építési övezet paraméterei

Az építési övezetek és övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ 3. melléklete tartalmazza. A Reitter Ferenc utca – Petneházy utca – Szent László út – Országbíró utca által határolt tömb nyugati felén az **Ln-2/B-10** jelű (a kerület közigazgatási területén egyedül itt található) nagyvárosias lakó típusú építési övezet került meghatározásra:

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
2	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
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terezsint felett (%)	terezsint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
45	Ln-2/B-10	ZK-B	800 500 §	18	60 70 S	70	3	2	20 25 §	párkánymagasság
69	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									
71	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
72	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								

Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
2. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 3. melléklet

2. A KÉSZ HATÁLYOS SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

2.1. Övezeti előírások

Az alábbiakban KÉSZ Ln-2 típusú övezeteire vonatkozó néhány fontos előírása kerül bemutatásra (a teljesség igénye nélkül), továbbá a konkrét Ln-2/B-10 jelű építési övezet részletes övezeti előírásai. A táblázat „megjegyzés” oszlopában a tervezett fejlesztés és a szabályozási koncepció aktualizálása szempontjából szükséges megjegyzésekkel.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
általános építési övezeti előírások	
41. § (4) Az épület rendeltetése a) lakás, b) kereskedelmi – a nagykereskedelmi kivételével –, c) szolgáltató, d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, e) kulturális és közösségi szórakoztató, f) szállás jellegű, g) igazgatási, h) iroda, valamint i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású - ia) vendéglátó, - ib) sport, - ic) önálló parkolóház, - id) mélygarázs – az épület pinceszintjén vagy önállóan –, - ie) 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 rendeltetésekkkel.	Az aktualizálás nem irányul a létesíthető rendeltetések körének módosítására. A tervezett fejlesztés lakóépület létrehozását irányozza elő.
(8) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.	Az aktualizálás nem irányul az előírás módosítására. A fejlesztés az előírás betartásával valósítható meg.
(11) A személygépjárművek telken belül – a (12) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával – a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, b) földszinti teremgarázsban, valamint c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti - ca) emeleti teremgarázsban, vagy - cb) meghatározott arányban felszíni parkolóban helyezhetők el.	Az aktualizálás nem irányul a személygépjárművek telken belüli elhelyezésére vonatkozó előírás módosítására. A fejlesztés az előírás betartásával valósítható meg.
részletes építési övezeti előírások	
43. § (1) Az Ln-2 jelű építési övezetek területén a beépítési mód c) az Ln-2/A, Ln-2/B, Ln-2/C, jelű építési övezetekben zárt sorú keretes, a jelölésnek megfelelően „A” típus, „B” típus, „C” típus,	Az Ln-2/B-10 jelű építési övezetben az aktualizálás a Szabályozási terven rögzített építési helyre vonatkozik. Ennek során az alábbiak kerülnek figyelembevételre:

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
	- Azon telkeken ahol a Szabályozási terv építési helyet rögzít, a KÉSZ 1.§ (8) bekezdése értelmében a grafikusán rögzített építési helyet kell figyelembe venni (a telekalakításra vonatkozó feltétellel együtt). - Azon telkek esetében, ahol a Szabályozási terv építési helyet nem rögzít, ott a beépítési mód „B” típusú zárt sorú keretes.
43. § (4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be; b) c) a hátsókert ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter, cb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter, cc) a hátsókerti határvonal a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,	
l) az Ln-2/B-10 építési övezetben	Az aktualizálás az Ln-2/B-10 jelű építési övezetre vonatkozik.
la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter,	A 27033/2 hrszú telek esetében az előírás várhatóan már nem szükséges, mivel az telekösszevonással a fejlesztési telek része lesz.
lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzítetttnél 5%-kal nagyobb.	A 3. melléklet „20 / 25§” jelöléssel határozza a legkisebb kialakítandó zöldfelület %-os arányát, nem egyértelmű, hogy melyik értékhez kell +5%-ot hozzászámítani. Feltételezhetően az eredeti szándék az, hogy a 3. mellékletben szereplő nagyobb értéket kell alkalmazni a legalább 50 méter mély telek esetében (saroktelek kivételével).

2.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása

A KÉSZ általános előírásait értelemszerűen be kell tartani.

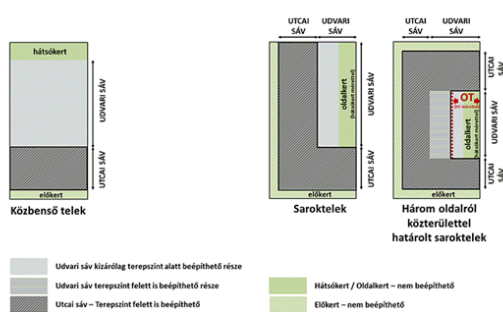
Az alábbiakban a KÉSZ-nek „B” típusú zárt sorú keretes beépítési módra és a homlokzatképzés szempontjából meghatározó eltéréssel szabályozott építési vonalra vonatkozó előírásai kerülnek ismertetésre, tekintettel arra, hogy ezeket a Szabályozási tervvel összhangban be kell tartani. A szabályozási koncepció aktualizálása ezek módosítására nem irányul.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
zárt sorú keretes beépítés általános rendelkezései	
21.§ (1) A „Zk” jelű zárt sorú keretes beépítésű építési helyre és részeire (továbbiakban: keretes építési hely) vonatkozó szabályokat a (2)-(7) bekezdés és a 22. § rendelkezései határozzák meg, kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő építési helyet, előkertet, építési határvonalat jelöl.	Az Ln-2/B-10 jelű övezet zárt sorú keretes „B” típusú. Azon telkeken, ahol a Szabályozási terv nem határoz meg építési helyet a 21. és a 22.§ vonatkozó előírásait kell betartani.
(2) A keretes építési helyet az utcai sáv, és az udvari sáv alkotja, melyek szabályai alapján az építési övezetek „A”, „B” és „C” típusú keretes beépítést különböztetnek meg, és betűvel való jelölésüket az építési övezet kódja tartalmazza.	

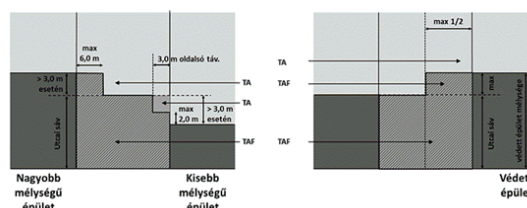
XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
21. § (3) A keretes építési hely részeinek megállapítása során a) az utcai sáv és az udvari sáv mélységi (közterületi határra merőleges méretét, továbbá a hátulsó távolságot a telekmélység függvényében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg, b) az utcai sáv mélységét - bc) a Szabályozási tervben rögzített építési vonaltól - be) a bb)–bc) alpont esetében a 2. melléklet 1. számú táblázata szerinti telekmélységet az előkert méretével, vagy ha a szabályozási terv építési vonalat rögzít, akkor az építési vonal közterület felőli határtól való távolságával csökkentve kell figyelembe venni, c) a hátsókert méretét - ca) az „A” és „B” típus esetében az építési övezet határozza meg, annak hiányában 50 méteres telekmélységen túl a hátsókert mérete 6,0 méter,	
(4) A keretes építési hely terepszint felett is beépíthető részeit b) a „B” típus esetén az utcai sáv, határozza meg.	
(5) A keretes építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén a) hátsókert előírása hiányában, ha az építési övezetben megengedett terepszint alatti beépítés aránya 70%-nál kisebb, akkor a hátsó telekhatár hosszának legalább 2/3-án, az attól mért legalább 4,0 méteres sávot az első pinceszinten szabadon kell hagyni, és növényzettel kell beültetni, de a szabadon maradó sávba a második pinceszint benyúlhat, továbbá b) a tetőkerttel együtt kialakított pinceszint a zöldtető termőföld vastagságával együtt sem emelkedhet az eredeti és a szomszédos csatlakozó terepszint fölé 1,0 méternél jobban, c) az udvari sávban a terepszint alatti épületrészeken túl a telek beépített területébe nem beszámítandó épületrészek - előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 méterrel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány az épülettől 1,5 méteres sávba eső részei - is elhelyezhetők.	
(6) Átmenő telek esetében - mindhárom „A”, „B”, „C” típusban - az utcai és udvari sávok méretét úgy kell meghatározni, mintha a hátsó telekhatár az átmenő telek felezővonalában lenne.	
(7) Három oldalról közterülettel határolt saroktelek - mindhárom „A”, „B”, „C” típusban - a 7. melléklet 3., 4., 5. ábra szerint építhető be.	
22. § (2) A „B” típusú keretes beépítés esetén az építési hely terepszint felett is beépíthető része [7. melléklet 4. ábra] a) közbenső telek esetén az utcai sáv, b) saroktelek esetén az utcai sávok olyan egybefüggő területe, melyek megállapítása során a hosszabb oldalsó telekhatár mentén az utcai sávon túl, az oldalkert mérete a hosszabb telekhatárra merőleges közbenső telekre vonatkozó hátsókert méretének felel meg, valamint	

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
22. § c) a telek oldalhatárán csatlakozó, eltérő méretű szomszédos utcai sávhoz úgy illeszkedik, hogy a telekhatáron a nagyobb mélységű utcai sáv a kisebb mélységű utcai sávhoz igazodik, melynek során a telek oldalhatárától 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani a kisebb mélységű sáv meghosszabbításában, és d) a telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épülethez a (4) bekezdésben foglaltak szerint illeszkedik.	
(4) A telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épületet akkor kell figyelembe venni, ha annak kialakult párkánymagassága a Pmu értékénél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb, melynek során a) amennyiben a „B” és „C” típus esetén a figyelembe veendő szomszédos épületnek a telek oldalhatárán csatlakozó mélységi mérete a beépítendő telek utcai sávjánál [7. melléklet 4., 5. ábra] aa) nagyobb, és a méretbeli különbség nagyobb, mint 3,0 méter, akkor - a hátsókert együttes figyelembevételével - a beépítendő telek udvari sávja legfeljebb 6,0 méteres szélességében a terepszint felett is beépíthető a szomszédos meglévő épület udvari homlokzatának meghosszabbított vonaláig, ab) kisebb, akkor a létesülő épület legfeljebb 2 méterrel térhet el a szomszédos meglévő épület hátsó csatlakozó homlokzati vonalától a telekbelső felé, és a 2 méteren túl legalább 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani, b) amennyiben a szomszédos telken az épület nem közvetlenül az oldalsó telekhatáron áll, akkor az épületköz, vagy az épülethézag szabályai figyelembevételével az épületcsatlakozástól el lehet tekinteni, ha az építési övezet azt lehetővé teszi; c) ha a szomszédos telken lévő védett épület(rész) a telek oldalhatárán áll, és az utcai sávhoz képest hosszabb szakaszon tűzfalas kialakítású, és a tűzfalának magassága a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéknél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb, akkor ahhoz az utcai sávon túlnyúló épületszárnyal lehet csatlakozni a tűzfaltakarás érdekében, legfeljebb a szomszéd épület mélységének megfelelően a hátsókert vagy a hátsó távolság figyelembevételével és a csatlakozó párkánymagasságot a magassági idom szabályai szerint kell meghatározni.	

AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA

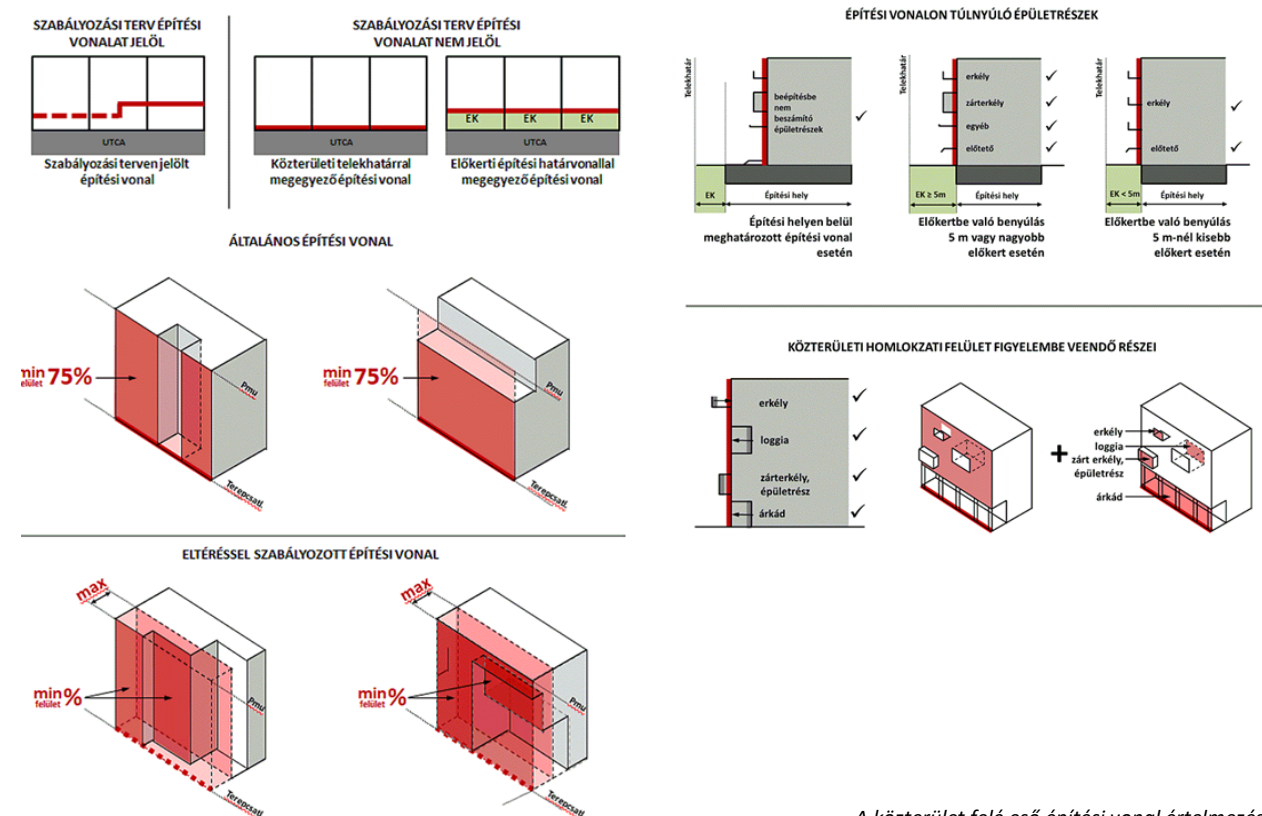
ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAI SÁVOK
TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA

MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS



Zártorú beépítési mód – keretes beépítés – építési hely „B” típus
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 7. melléklet, 4. ábra

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
26. § (3) A Szabályozási terven feltüntetett eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazása során [7. melléklet 8. a-b ábra] a közterületi homlokzati felületet úgy kell kialakítani, hogy a) a Szabályozási terven rögzített arányban az (1) bekezdés szerinti függőleges síkon legyen, és b) az a) pont szerinti arányba be kell számítani azokat a homlokzati felületeket, melyek ezen függőleges siktól a telekbelső felé a Szabályozási terven az eltéréssel szabályozott építési vonalon jelölt távolságon belül helyezkednek el. (6) Az általános és az eltéréssel szabályozott építési vonalon nem kell, hogy homlokzat álljon a) az épületköz vagy épülethézag helyén, b) 27. § szerinti épületrész hátraléptetése, nyitott udvar, vagy nyitott sarok kialakítása helyén, továbbá c) a Szabályozási terven feltüntetett - ca) „zöldfelület létesítés preferált helye” jelölés helyén, valamint - cb) az építési vonallal érintkező első- vagy másodrendű zöldfelület jelölés helyén a területre vonatkozó építési övezetek előírásainak figyelembevételével, továbbá;	A Szabályozási terv a Reitter Ferenc utca felől a telkek homlokvonala mentén rögzít eltéréssel szabályozott építési vonalat. Ennek módosítására nem irányul a szabályozási koncepció aktualizálása. Az érintett telkek, így a tervezett fejlesztés is, a 26.§ vonatkozó előírásainak betartásával alakítható ki.



A közterület felé eső építési vonal értelmezése
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 7. melléklet, 8.a-b. ábra

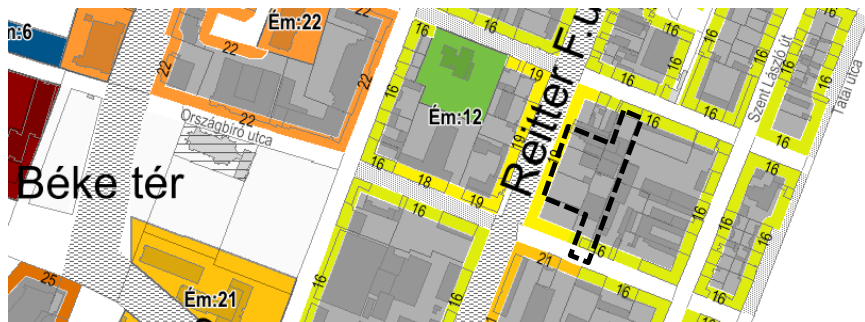
3. A KÉSZ EGYES MELLÉKLETEI

3.1. Építési övezetek magassági szabályozás

A szabályozási koncepció aktualizálása módosítást nem irányoz elő.

Az érintett építési övezet magassági szabályozását rögzítő 4. melléklet alapján a tömböt érintő építési övezetben a párkánymagasság legnagyobb megengedett értéke:

- a Reitter Ferenc utca irányából 19 méter, míg
- az Országbíró és a Petneházy utcák és a Szent László út irányából 16 méter.



Építési övezetek magassági szabályozása

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 4. melléklet

3.2. Korlátozások és védelmek

A szabályozási koncepció aktualizálása módosítást nem irányoz elő.

A kerület közigazgatási területén érvényben lévő korlátozásokat és védelmeket a rendelet 9. melléklete tartalmazza. Az alapján a projekthelysín tömbje védelmi és korlátozási elemekkel nem érintett.

A tömb déli határát képező Országbíró utcát, valamint északi határát képező Petneházy utcát nagyközépnymású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete (bordó szaggatott vonal), illetve ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett) (világoskék szaggatott vonal) egyaránt érinti.



Korlátozások és védelmek

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 9. melléklet

3.3. Barnamezős területi érintettség

A szabályozási koncepció aktualizálása módosítást nem irányoz elő.

A projekthelyszínnel érintett tömb a 10. melléklet szerinti:

- jelentős változással érintett barnamezős,
- a TSZT által jelentős változással érintett és
- rehabilitációra kijelölt terület.



A jelentős változással érintett és a barnamezős területek

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 10. melléklet

4. 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 a jelenlegi ismeretek szerint lakó rendeltetéssel számol, esetlegesen felmerülhet a későbbi tervezés során földszinti kereskedelem-szolgáltatás, vendéglátás, a TÉKA ezen rendeltetésekre vonatkozó parkolási előírásai kerülnek bemutatásra.

járművek elhelyezésének előírásai

TÉKA

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:**

szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek száma

- minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a **nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,**
- a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének
 - 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,
 - 101–5000 m²-éig minden megkezdett 30 m²,
 - 5001 m²-étől minden megkezdett 45 m² nettó alapterülete után,
- a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet
 - árusítóterének 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
 - árusítóterének 401–5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
 - árusítóterének 5001 m²-étől minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
 - ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjárművárakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,
- vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével –,

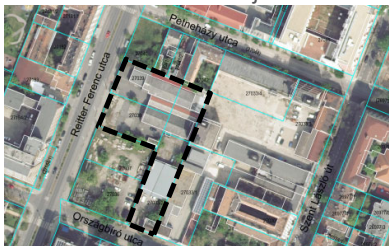
szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes száma

1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
3.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 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

- 27038, 27039 és 27033/2 hrsz-ú ingatlanok
- és a 27042 hrsz-ú ingatlan hátsó részének (cca. felének)

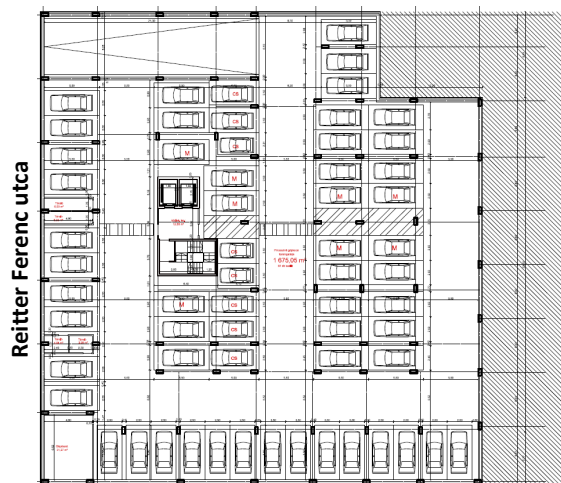
összevonásával kerül majd kialakításra, így a fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 3.922 m².

1.1. Alaprajzok

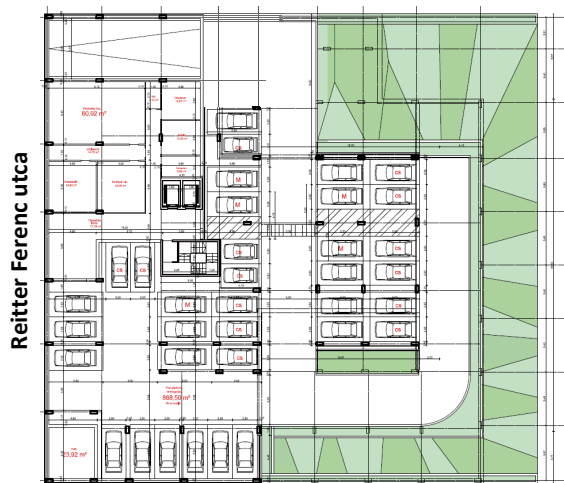
Reitter Ferenc utca felőli épület

A telek Reitter Ferenc utca felőli épületének alaprajzai:

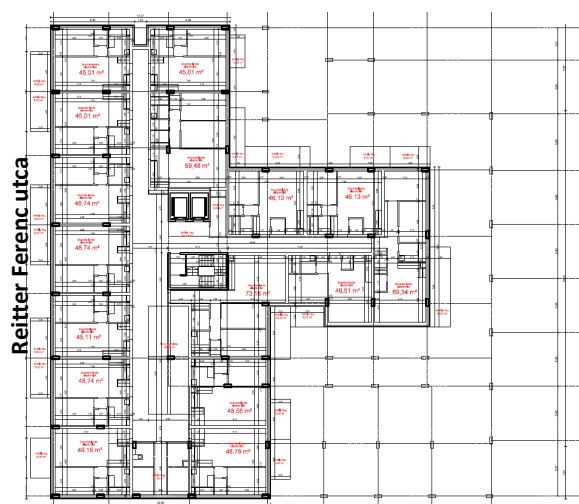
mélygarázs



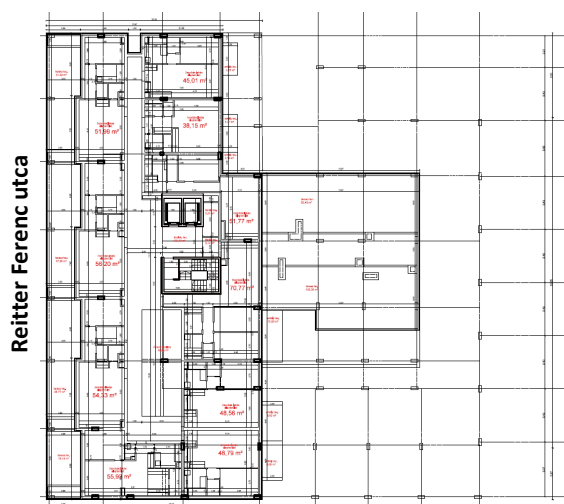
földszint



általános emeletek



tetőemeletek



Alaprajzok

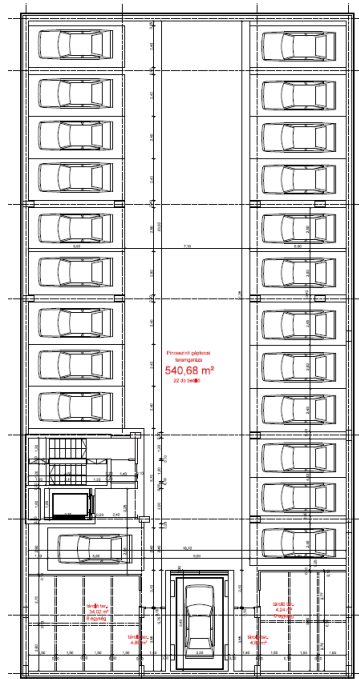
forrás: LAMRO-TERV Kft.

A Reitter Ferenc utca felőli épület pince, földszint, 5 emelet és 2 tetőemeletből áll, a terepszint felett „T” alakot formáz, a vertikális közlekedőmag a csuklópontban helyezkedik el, a „T” mindkét szára középfolyosós. A 61 db gépjárművet befogadó mélygarázs a telek északi sarkán kialakításra kerülő garázsbejáraton és rámpán közelíthető meg. A 35 férőhelyes földszinti teremgarázs bejárata az utcai homlokzat déli szakaszáról nyílik. Az 1-5 általános emeleteken szintenként 16 db lakás kerül kialakításra, a két tetőemeleten szintenként 10 db lakás található (összesen 100 db lakás).

Országbíró utca felőli épület

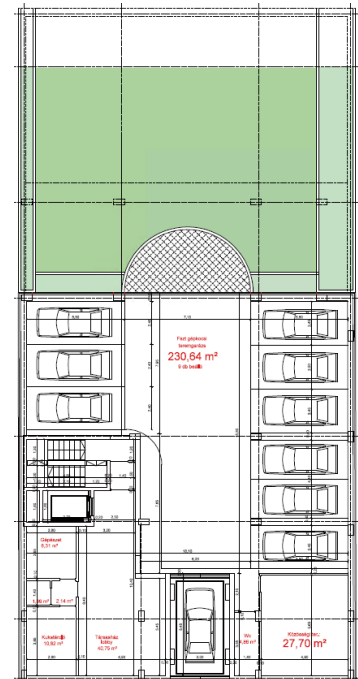
A telek Országbíró utca felőli épületének alaprajzai:

mélygarázs



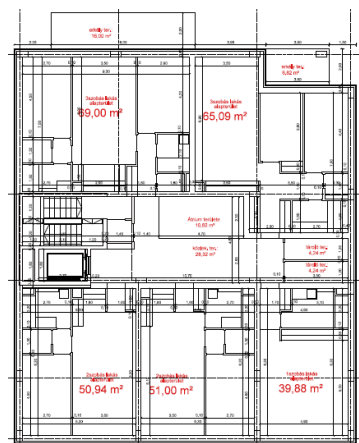
Országbíró utca

földszint



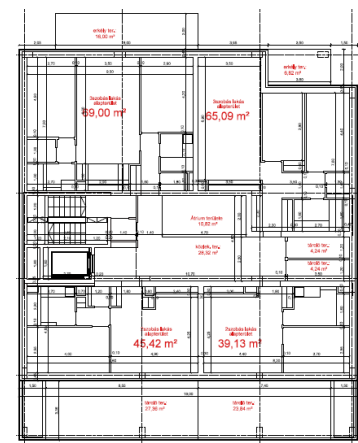
Országbíró utca

általános emeletek



Országbíró utca

tetőemeletek



Országbíró utca

Alaprajzok
forrás: LAMRO-TERV Kft.

Az Országbíró utca felőli épület pince, földszint, 4 emelet és 2 tetőemeletről áll, a vertikális közlekedőmag a nyugati telekhatár mentén helyezkedik el, a felmenő épületszintek középfolyosós kialakításúak. A 22 db gépjárművet befogadó mélygarázs az Országbíró utca felőli homlokzat középtengelyében kialakításra kerülő garázsbejáraton és autós felvonón közelíthető meg. A 9 férőhelyes földszinti (terem)garázs ugyaninnen közelíthető meg. Az 1-4 általános emeleteken szintenként 5 lakás kerül kialakításra, a két tetőemeleten szintenként 4 lakás található (összesen 28 db lakás).

A beépítés főbb adatai A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 3.922 m². A tervezett építészeti koncepció főbb beépítési adatait foglalja össze az alábbi táblázat.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
3922 m ²	terepszint alatt	terepszint felett	általános	parkolási	
hatályos Ln-2/B-10	70 %	60%	3,0	2,0	20%
beépítési terv	69,85%	44,58%	2,98	0,99	49,98%

forrás: LAMRO-TERV Kft.

Parkolási mérleg A terv szerint összesen 127 db parkolóférőhely kerül kialakításra.

A parkolási kötelezettséget a TÉKA 4. melléklete szerint kell számítani:

1 gépkocsi elhelyezését kell biztosítani

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

A tervek szerint földszinti kereskedelmi-szolgáltató önálló rendeltetések nem kerülnek kialakításra.

	mennyiség	parkolási kötelezettség TÉKA szerint
lakás	128 db	(128/1,5=) 86 db
ÖSSZESEN:		86 db MEGFELEL

A parkolási mérleg alapján megállapítható, hogy a tervezett 128 db lakáshoz a szükséges parkoló férőhely 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 20%. 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.

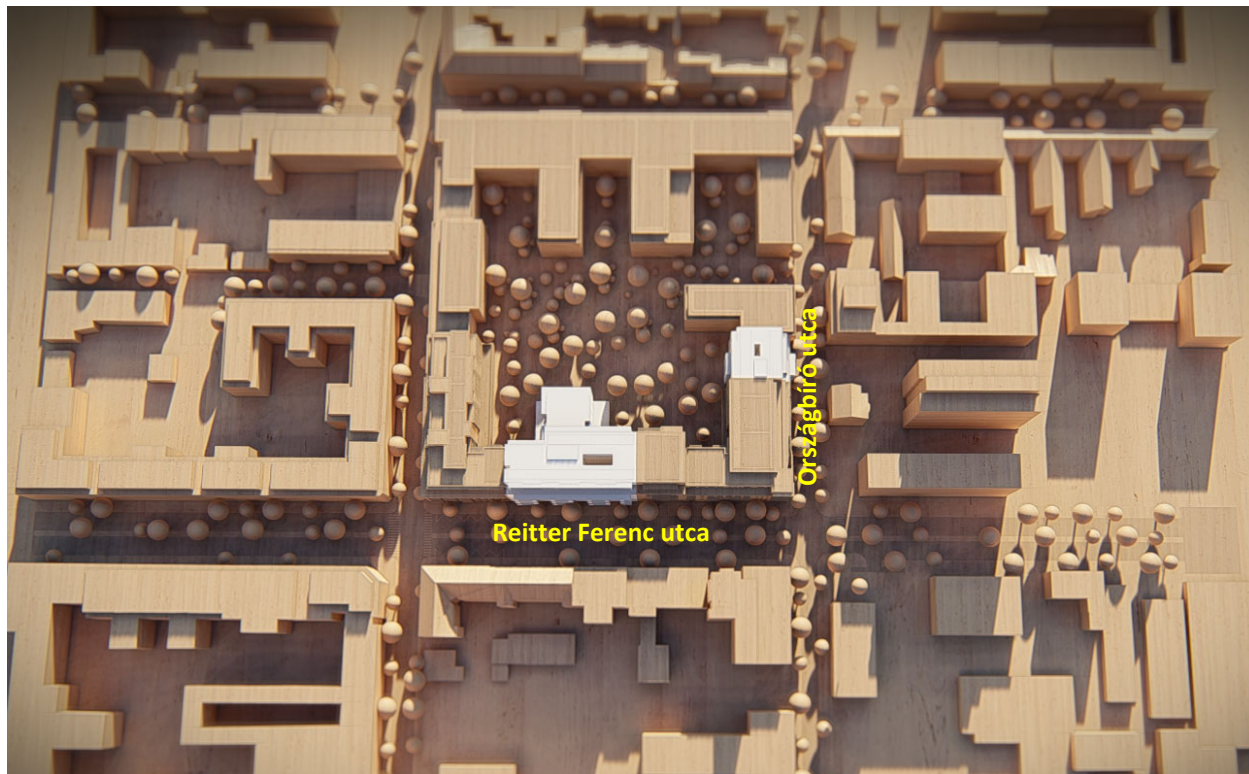
Az építészeti adatszolgáltatás szerint a 1.149 m² területen kerül majd kialakításra háromszintes növényállományú, csapadékvízrel öntözött teljes értékű zöldfelület, mely már önmagában 29%-os zöldfelületet, jelent, meghaladja az övezetben előírt 20%-ot. További zöldtetővel kialakított felületek is létesülnek a terv szerint.

A fejlesztésnek helyet biztosító telken meghatározott elsőrendű zöldfelületi lehatárolás területet: 1.318 m², melynek legalább 50%-át (790m²) kell teljes értékű zöldfelületként kialakítani, a terv a lehatároláson belül 1.138 m² teljes értékű zöldfelület biztosít.

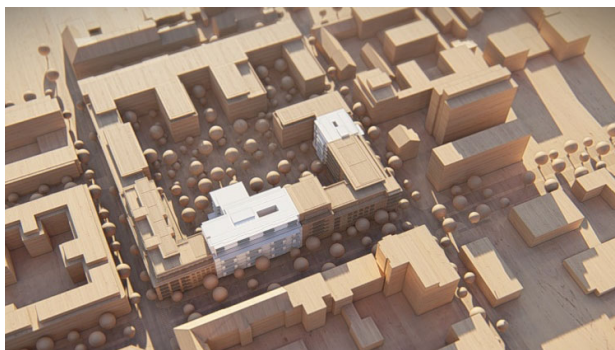
Közművesítettség A terület teljesen közművesített. A tervezett új lakóépület számára a közműellátás teljes körűen biztosítható.

1.2. Látványtervek

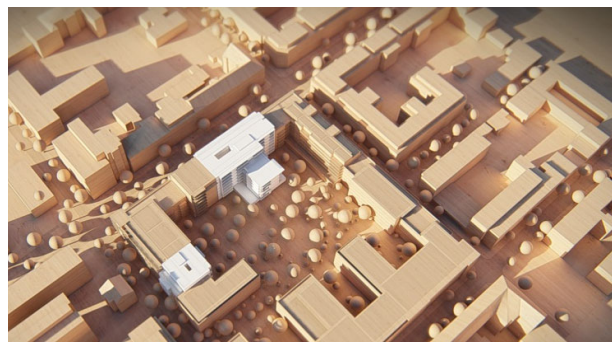
A tömb egészének potenciális átalakulás mutatják a látványtervek a konkrét fejlesztési telek épületeinek megkülönböztetésével.



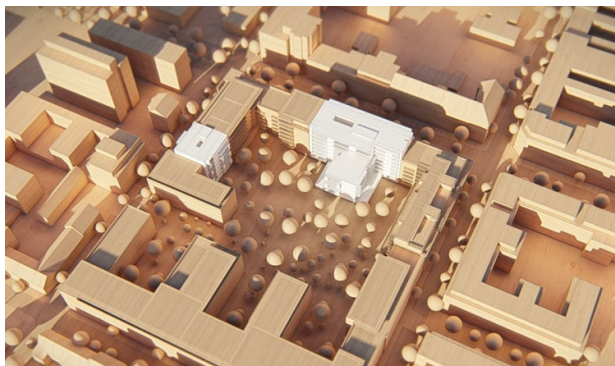
Felülnézet



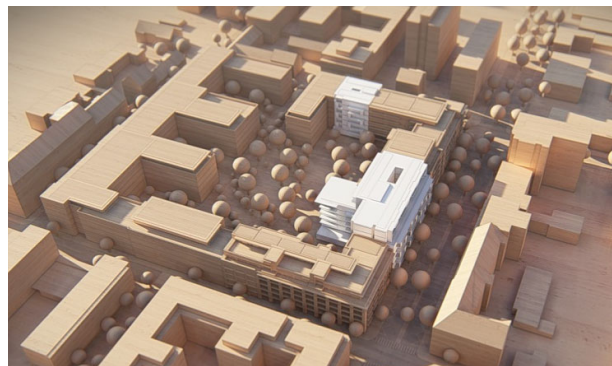
Madártávlat
a Reitter Ferenc utca felől



Madártávlat
az Országbíró utca felől



Madártávlat
a Szent László út felől



Madártávlat
a Petneházy utca felől
forrás: LAMRO-TERV Kft.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

tervezett beépítés

- falszín alatti / fölötti beépítés kontúrja
- beépítés egyes épületrészeinek szintszáma
- 26703 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, zóldsáv / faverem
- egyedülálló fa, fasor
- 18 fh tömb menti utcaszakasz közterületi parkolóhelyeinek összesített száma
- egyirányú utca

tájékoztató elemek

- 26972/4 meglévő telekhatár és helyrajzi száma
- meglévő épületállomány



Környezetalakítási helyszínrajz

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

Reitter Ferenc utca A Reitter Ferenc utca mentén a fejlesztéssel érintett telek homlokvonala, az új lakóépület homlokzata és az útszegély közötti sáv megújítása irányozható elő. Amennyiben a Szabályozási terven jelölt telepítendő fasor létesítésének nincs műszaki akadálya, legalább az új épület előtt a fák elültetése is indokolt. (Jelenleg nincs fasor a Reitter Ferenc utca keleti oldalán a Petneházy utca és az Országbíró utca közötti szakaszon.)

A tömb Reitter Ferenc utca menti határán közterületi parkolás nincs megengedve, ez távolban is így marad, a fejlesztés nem jár közterületi parkolóhely elvesztésével. Az új épületnek egy gépjárműbehajtója lesz a Reitter Ferenc utcára. (A Reitter Ferenc utca tömbbel határos szakaszának nyugati oldalán jelenleg 18 db párhuzamos parkolásra alkalmas férőhely áll rendelkezésre.)

Országbíró utca A vizsgált tömb mentén, az Országbíró utca északi oldalán parkolósáv nincs, csak járdasáv és zóldsáv található meglévő fasorral, melyet a szabályozási terv megtartandó, kiegészítendő fasorként rögzít. Ennek figyelembevételével célszerű az itt létesülő új épület gépjárműbehajtójának helyét meghatározni, amennyiben műszaki okok miatt fa kivágása elkerülhetetlen, annak pótlása szükséges.

Mivel a Reitter Ferenc utca felé egyirányú Országbíró utca déli oldalán található a párhuzamos parkolósáv – mely az érintett tömbbel szomszédos közterületszakaszon mintegy 24 férőhelyet biztosít –, a fejlesztés nem jár közterületi parkolóhely elvesztésével.

Telekbelső A Szabályozási terven jelölt elsőrendű zöldfelületi lehatárolás biztosítja, hogy a tömbbelsőben összefüggő teljes értékű zöldfelület kerül majd kialakításra, kertépítészeti terv alapján háromszintes növényállománnyal.

A kertépítészeti terv későbbi tervfázisokban készül el.

3. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. Beépítési intenzitás

A tervezett fejlesztés intenzitása a hatályos övezeti keretek között marad, a szabályozási koncepció aktualizálása sem irányul nagyobb beépítési 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

A tömb Ln-2/B-10 jelű építési övezetbe sorolt területén a Petneházy utca felőli a jelenleg részben önkormányzati tulajdonú ingatlanon (hrsz.:27042) álló lakóépület kivételével a telkek és az épületállomány használaton kívüli vagy alulhasznosított, szlömös, a Reitter Ferenc utca mentén jelenleg nincs, hiányzik a térfal. A fejlesztéssel a terület középső részén elindulhat a megújulás, mely településképi szempontból kedvező, új térfalat fog képezni a Reitter Ferenc utca nyugati oldalának 4-5 szintes, jellemzően a mainál nagyobb szintmagasságokkal kialakított térfalával szemben.

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

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

A szabályozási koncepció a 27037, 27038, 27039, 27042 és 27033/2 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.

hrs.: 27037 A 27037 hrsz-ú ingatlan várhatóan nem lesz része a telekalakításnak, így a Szabályozási terven előírt irányított telekalakítás nem fog megvalósulni, ami egyben azt is jelenti, hogy a Szabályozási terven rögzített építési hely nem alkalmazható sem a 27037 hrsz-ú telken, sem a többi telken, mivel annak alkalmazhatósága a telekalakításhoz van kötve szöveges szabályozási elemmel. Ez ellehetetleníti a 2024-es tervezett fejlesztést.

Cél a szabályozási terven jelölt „telekalakításhoz kötött” építési hely törlése a 27037 hrsz-ú telekről, mivel az ingatlan aktuális tulajdoni viszonyai miatt nem lesz része a telekalakításnak.

várható telekalakítása A várható telekalakítás végeredményeként két telek fog létrejönni:

- a Petneházy utca felőli önkormányzati tulajdonú telek, melyet a 27042 hrsz-ú ingatlan cca. 30 m mélységű része alkot (a mai 1.255 m² területű telek mai önkormányzati tulajdonban lévő hányadának – cca. 577 m² – felel meg), és
- a Reitter Ferenc utca felőli telek, mely a 27038, 27039 és 27033/2 helyrajzi számú ingatlanok és a 27042 hrsz-ú ingatlan hátsó cca. 35-36 méteres részének összevonásából alakul ki és homlokvonala lesz a Reitter Ferenc utca és az Országbíró utca felől is.

A telekalakítást a Szabályozási terven rögzítésre kerülő irányadó telekhatár és irányadó megszüntető jelek együttesen határozzák meg.

A fenti telekalakulathoz szükséges igazítani a „telekalakításhoz kötött” építési helyet.

hrs.: 27038 és 27039 A 27038 és 27039 hrsz-ú ingatlanok együttes geometriájából következően a telekalakításhoz kötött építési hely utcai sávja mögött a telekbelső irányába a terepszint felett is beépíthető építési helynek egy nyilvánva határozható meg, mely a változatlan kiterjedésű elsőrendű zöldfelület lehatárolásáig tart.

hrs.: 27033/2 A 27033/2 hrsz-ú ingatlanon az elsőrendű zöldfelület változatlan, az Országbíró utca felől azonban grafikusán is rögzítésre kerül az építési hely megkülönböztetve a terepszint felett is beépíthető és a kizárólag terepszint alatt beépíthető részeket. Az elsőrendű zöldfelület lehatárolás változatlan.

hrs.: 27042 A 27042 hrsz-ú ingatlanon az elsőrendű zöldfelület lehatárolása változatlan.

A megváltozott geometria adottságok indokolják, hogy a Reitter Ferenc utca felőli telekalakításhoz kötött építési hely teljes szélességében és az Országbíró utca felőli építési hely teljes szélességében kijelölésre kerüljön további 6 méter mély kizárólag terepszint alatt beépíthető építési hely a tömbbelső irányában, az elsőrendű zöldfelület lehatárolásán belül. Értelemszerűen az elsőrendű zöldfelület lehatárolás területének legalább 50%-án biztosítani kell a teljes értékű zöldfelületet (az aláépítéstől függetlenül).

Cél a 27038, 27039, 27042 és 27033/2 hrsz-ú telteken a komplex grafikus szabályozás hozzáigazítása az aktuális tulajdonviszonyok alapján reálisan várható telekalakításhoz.

FRSZ igazolás Új építési övezet nem kerül meghatározásra, az általános és a parkolási szintterületi mutató nem kerül megemelésre (és az egyéb beépítési paraméterek sem változnak). Az Ln-2/B-10 jelű építési övezet területi

kiterjedése nem változik.

Fentiekből következik, hogy nincs FRSZ igazolásra szükség.

2. KÉSZ ÖVEZET / ÁLTALÁNOS ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2.1. Övezeti besorolás

Ln-2/B-10 Az Ln-2/B-10 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek változatlan nem változnak.

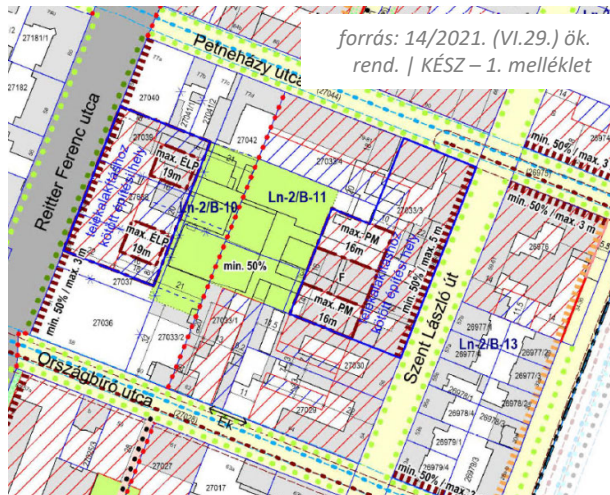
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezési módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		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 (%)	
45	Ln-2/B-10	ZK-B	800 500 §	18	60 70 §	70	3	2	20 25 §	párkánymagasság
69	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									
71	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
72	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								

2.2. Övezeti előírás

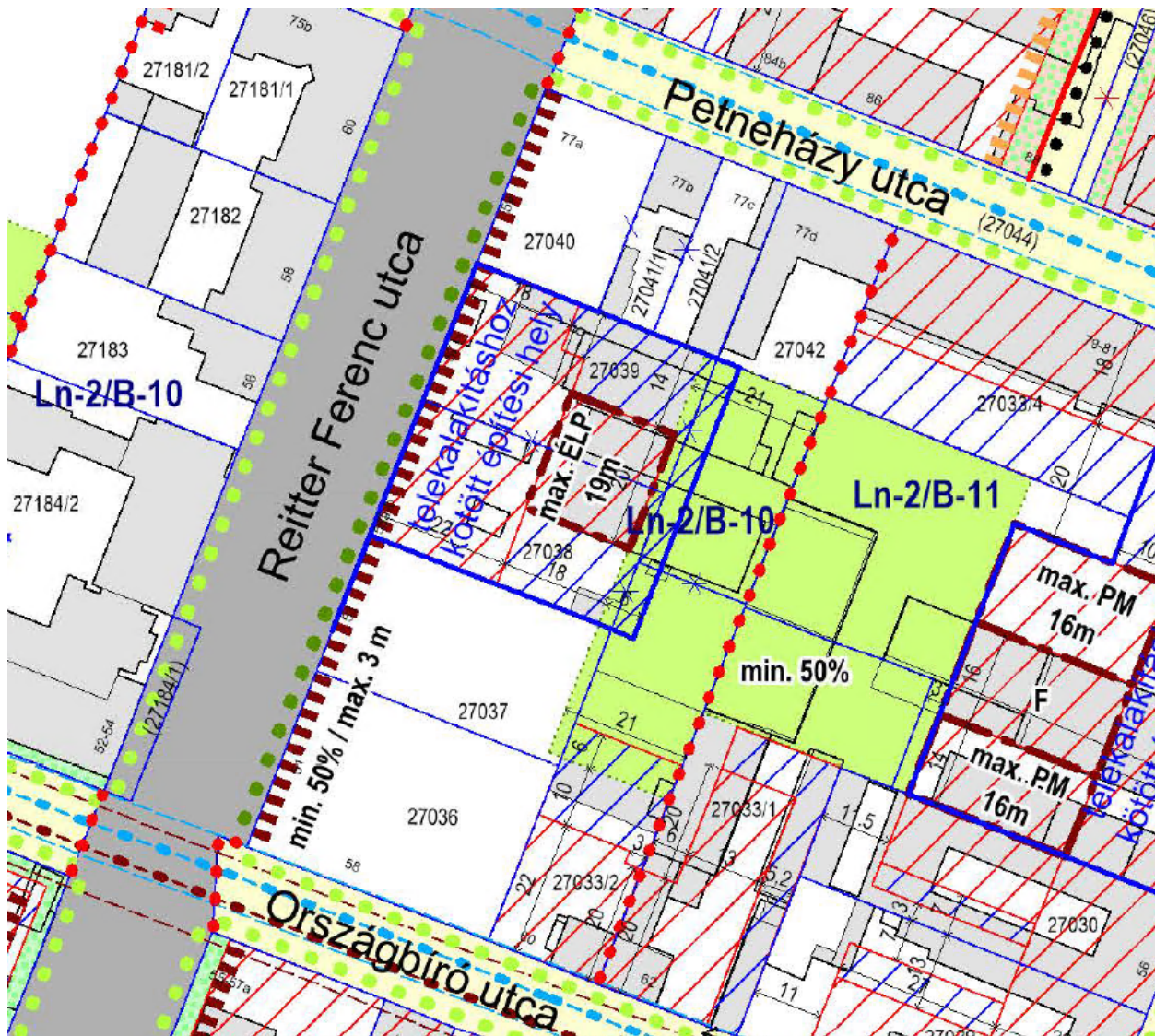
	hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
KÉSZ 1.§	(8) Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I-X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I-X. Fejezet általános 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 43.§	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - l) az Ln-2/B-10 építési övezetben la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter, lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzített 5%-kal nagyobb.	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - l) az Ln-2/B-10 építési övezetben la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter, lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzített 5%-kal nagyobb érték.	A 27033/2 hrsz-ú telek telekalakítás révén az új projekttelek része lesz, így az előírásban nem szükséges már megnevezni. A 3. melléklet „20 / 25§” jelöléssel határozza a legkisebb kialakítandó zöldfelület %-os arányát, nem egyértelmű, hogy melyik értékhez kell +5%-ot hozzászámítani. Feltételezhetően az eredeti szándék az, hogy a 3. mellékletben szereplő nagyobb értéket kell alkalmazni a legalább 50 méter mély telkek esetében (saroktelek kivételével).

3. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos Szabályozás terv a tömbön



javasolt Szabályozási terv a tömbön



Javasolt Szabályozási terv – a változással érintett területen
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió)

3.1. Kötelező szabályozási elemek

 építési övezet/övezet jele

 méretezés

 szöveges szabályozási elem

 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 max. ÉLP ...m legmagasabb ponttal építhető be

 eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...%/max. ...m)

 telepítendő fasor

 megtartandó / kiegészítendő fasor

 nagyközépnymású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete

 ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)

 irányadó telekhatár

 irányadó megszüntető jel

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

 kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)

 kerülethatár

 jelenlegi telekhatár

 jelenlegi épület

 helyrajzi szám

Az építési övezeti besorolás változatlan: Ln-2/B-10

A méretezést értelemszerűen alkalmazza és rögzíti a szabályozási javaslat.

A Reitter Ferenc utca felőli építési hely (terepszint alatti / feletti/ egyéb előírás szerinti) együttesen került lehatárolásra, mint telekalakításhoz kötött építési hely, azaz a korábban bemutatott fejlesztési telek kialakítása esetén vehető csak figyelembe. (Annak hiányában a „B” típusú keretes beépítés szabályait kell alkalmazni.)

Az „L” alakú fejlesztési telek/terület mind a Reitter Ferenc utca, mind az Országbíró utca felől kap építési helyet.

A Reitter Ferenc utca felől az utcai sávon túl egy 20 méter széles és az elsőrendű zöldfelület határáig tartó terepszint felett is beépíthető építési hely kerül rögzítésre, melynek északi és déli oldalán is az oldalsó telekhatárokig az építési helynek kizárólag terepszint alatt beépíthető része kerül meghatározásra. A terepszint alatti építés lehetősége az elsőrendű zöldfelület 6 méter széles sávjában is kijelölésre kerül.

Az Országbíró utca felől a Szabályozási terv grafikusán rögzíti a fejlesztési telken / területen az utcai és az udvari sávot, az udvari sáv már csak kizárólag terepszint alatt építhető be és 6 méterre belenyúlik az elsőrendű zöldfelület lehatárolásba.

A Reitter Ferenc utca felőli építési helynek az utcai sávon túli terepszint felett is beépíthető része további előírással érintett, itt az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 19 métert. (Ez megegyezik a hatályos szabályozás előírásával.)

A Reitter Ferenc u. felőli telkek homlokvonalán a hatállyal megegyező módon kerül rögzítésre az eltéréssel szabályozott építési vonal.

A hatállyal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a közterületi telepítendő- és a megtartandó / kiegészítendő fasorokat.

3.2. Más jogszabály által elrendelt elemek

A hatállyal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a közműveket.

3.3. Javasolt szabályozási elemek

A korábban már ismertetett fejlesztési teleknek megfelelően kerül rögzítésre az irányadó telekhatár és az irányadó megszüntető jelek együttese.

3.4. Tájékoztató elemek

A hatállyal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a fővárosi jelentőségű (Reitter Ferenc utca) és a kerületi jelentőségű közlekedési területeket.

A meglévő adatokat a hatállyal megegyező módon tünteti fel a Szabályozási terv.

4. KÉSZ EGYÉB MELLÉKLETEK

A Szabályozás módosítás egyéb mellékletet nem érint.

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 terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Tisztázást igényel, hogy a szabályozási koncepció aktualizálása igényel-e közfejlesztést tekintettel arra, hogy az eredeti szabályozásmódosításhoz feltételezhetően már tartozott /tartozik TRSZ.

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.