

BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, **SZENT LÁSZLÓ ÚT 65. (HRSZ.: 26973)**

SZENT LÁSZLÓ ÚT – FRANGEPÁN UTCA – TATAI UTCA – PETNEHÁZY UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

2026. január

URBANSTÚDIO KFT.
1051. BUDAPEST, KADÓCA 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.
Liszky 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 ADATSZOLGÁLTATÁS 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. A fejlesztési terület és az önkormányzati telek viszonyai	7
2.1. A 26974 hrsz-ú önkormányzati telek	7
2.2. Szomszédsági viszonyok a 26974 és a 26973 hrsz-ú telek között	8
3. Hatályos Szabályozási terv és övezeti besorolás	9
3.1. Hatályos Szabályozási terv	9
3.2. Építési övezet	9
4. A KÉSZ hatályos szöveges előírásai	10
4.1. Övezeti előírások	10
4.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása	11
5. A KÉSZ egyes mellékletei	13
5.1. Építési övezetek magassági szabályozás	13
5.2. Korlátozások és védelmek	13
5.3. Barnamezős területi érintettség	13
6. A TÉKA egyes előírásai	14
ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS	15
1. Építészet	15
1.1. Alaprajzok	15
1.2. Látványtervek	17
2. Környezetalakítás	18
3. Várható környezeti hatások rövid összefoglalása	19
3.1. Beépítési intenzitás	19
3.2. Településkép	19
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
1. A szabályozási koncepció fő elemei	20
2. KÉSZ övezet / általános és övezeti előírások	21
2.1. Övezeti besorolás	21
2.2. Övezeti előírás	22
3. Javasolt Szabályozási terv	23
3.1. Kötelező szabályozási elemek	24
3.2. Más jogszabály által elrendelt elemek	25
3.3. Javasolt szabályozási elemek	25
3.4. Tájékoztató elemek	25
4. KÉSZ egyéb mellékletek	25
FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT	26

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. AZ EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA

A 26973 és 26972/3 hrsz-ú szomszédos ingatlanokon lakófejlesztés tervezett a hatályos Ln-2/B-13 jelű építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek keretei között. A fejlesztés déli szomszédságában lévő kerületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan jelenleg beépítetlen, azon sportpálya és játszótér szolgálja a környék lakóközösségét, itt a közösségi funkciók megőrzése és fejlesztése az Önkormányzat távlati célja. A tervezett lakófejlesztés az épület-elhelyezésre vonatkozó hatályos szabályozási előírások betartásával csak tűzfalakkal tud fordulni a sportpálya és a játszótér irányába, kedvezőtlen településképet eredményezve.

Az előzetes egyeztetések alapján az Önkormányzat nyitott egy olyan megoldásra, melynek eredményeként a 26973 hrsz-ú ingatlan déli oldalán épületszárny létesülhet, és ezzel a sportpálya és a játszótér alkotta teresedést homlokzatos térfal határolhatná.

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 fenti megoldás a hatályos KÉSZ módosítását igényli. A KÉSZ módosítás arra irányul, hogy az önkormányzati telek közterületté történő kiszabályozását lehetővé tegye és az így saroktelekké váló lakófejlesztéssel érintett telek déli oldala beépíthetővé váljon.

Jelen egyszerűsített telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítási javaslat részleteit határozza meg, elsősorban rögzíti

- a szükséges szabályozási vonalakat,
- a fejlesztéssel érintett ingatlan(ok) grafikus építési helyét,
- az önkormányzati telek távlati közösségi célú funkcióját, és
- a további szükséges részletszabályokat.

2. AZ ÉRINTETT INGATLANOK

Szent László út – Frangepán utca – Tatai utca –
Petneházy utca által határolt tömb déli része
érintett ingatlanok



A KÉSZ módosítással érintett
ingatlanok



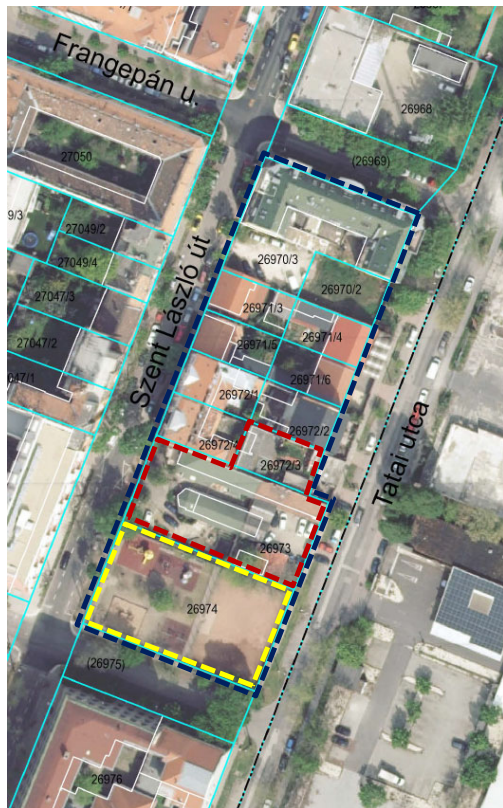
Az érintett ingatlanok

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

helyrajzi szám:	26974	26973	26972/3
telek terület:	1.417 m ²	1.207 m ²	265 m ²
jelenlegi használat:	sportpálya / játszótér (önkormányzati tulajdon)	vegyes	vegyes

A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. A TÖMB BEÉPÍTÉSÉNEK ISMERTETÉSE



-  önkormányzati tulajdonban lévő telek
-  fejlesztési telek
-  érintett tömb

Az érintett tömb

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



Játszótér az önkormányzati tulajdonú saroktelken

forrás: fotó (Lamra-Terv Kft.)

A KÉSZ módosítással érintett tömb a XIII. kerületi Szent László út és a Tatai út közötti cca. 40 m széles telektömbök egyike, a Frangepán és a Petneházy utcák között. A telektömböt részben cca. 20 méter mélységű telkek alkotják a Szent László út vagy a Tatai út felől, részben a két út közötti átmenő telkek, a tömböt északon és délen egy-egy három oldalról közterülettel határolt saroktelkek zárja. Az átmenő és a saroktelkek jellemző mérete cca. 1.000-1.1.400 m², az aprótelkek területet cca. 240-270m².

Az északi saroktelken a 1990-es évek első felében épült F+3+tetőemeletes lakóház áll, 55% a beépítési mértéke, 2,6 m²/m² az általános szintterületi mutatója.

Tatai út felől déli irányban 5 aprótelek következnek: az első beépítetlen, a második és a harmadik telken földszintes, keretes beépítésű lakóépületek találhatók, jellemző beépítési mérték 50-60% körüli, az általános szintterületi mutató 0,5-0,6 m²/m². A negyedik telken egy új építésű F+4 szintes lakóépület áll.

Az ötödik telek, a fejlesztéssel érintett egyik telek, mely jelenleg szlömösnek, alulhasznosítottnak mondható, beépítettsége cca. 27%, általános szintterülete cca. 0,5 m²/m². A következő átmenő telek a fejlesztéssel érintett fő ingatlan alulhasznosított, a Tatai út felőli részén már szlömös, cca. 30%-os a beépítési mértéke, az általános szintterületi mutatója cca. 0,3 m²/m².

A tömb déli saroktelke az önkormányzat tulajdonában van, beépítetlen, a Tatai út felől sportpálya, a Szent László út felől játszótér található rajta, a telek körbekerített, bejárata a Petneházy út felől van kialakítva, a teleken a két területhasználat kerítéssel van egymástól elválasztva.

A Szent László úton a fejlesztéssel érintett átmenő telek északi szoldalán 4 aprótelek követi egymást keretes beépítéssel. A déli két telken régi építésű F+4 szintes lakóépületek találhatók, cca. 70% beépítési mértékkel és cca. 2,6-3,4 m²/m² általános szintterületi mutatóval. Az északi két telken földszintes lakóépületek állnak, 50% körüli beépítettséggel, az általános szintterületi mutató cca. 0,5 m²/m².

A Petneházy út délről határolja a tömböt és az önkormányzati tulajdonú telket, a Szent László út felé egyirányú, kétoldali párhuzamos parkolósáv és mindkét oldalon fasorral, zöldsávval elválasztott járda kíséri. A Szent László út észak felé egyirányú, kétoldali párhuzamos parkolósávval, és mindkét oldalon fasorral, zöldsávval elválasztott járdákkal. A Frangepán út a Tatai út felé egyirányú, északi oldalán párhuzamos parkolósáv van, mindkét oldalán zöldsáv, fasor és járda kíséri.

A Tatai úton a forgalom kétirányú (2x1 sáv), a vizsgált tömb felőli oldalon az északi saroktelkek és az öt aprótelek közterületi határa már a tervezett közterületi szélességnek megfelelően kialakított, de egyes telkek kerítései még a közterületen állnak. A fejlesztéssel érintett két telket és az önkormányzati tulajdonban lévő telket szabályozási vonal érinti, itt még nincs kialakítva tervezett közterületi szélesség, a sportpálya és a fejlesztési telkek kerítése a tervezett közterületen áll. A vizsgált tömb mentén párhuzamos parkolósáv és fasorral zöldsávval elválasztott járda található.



A 26973 hrsz-ú fejlesztési telek
Tatai utca felőli része



A 26973 hrsz-ú fejlesztési telek
Szent László út felőli része



A 26972/3 helyrajzi számú
fejlesztési telek
forrás: fotók (Lamro-Terv Kft.)

2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI TELEK VISZONYAI

2.1. A 26974 hrsz-ú önkormányzati telek

Az önkormányzati saroktelek valószínűleg sosem, de az elmúlt, több mint 50 évben biztosan nem volt beépítve, melyet a korabeli légifotók is igazolnak. Az 1996-os légifotón látszik, hogy sportpályaként hasznosították, feltehetően a Petneházy utca déli oldalán található oktatási intézményt szolgálta.

Jelenleg a szűkebb-tágabb lakóközönség számára alakított ki az Önkormányzat a telek nyugati felén a játszóteret, keleti felén egy kisebb, az elmúlt években felújított sportpályát, a terület személybejárata a Petneházy utca és a Szent László út sarkán a Petneházy utca felől található, ezen utcaszakasz közepe táján van egy gépjárműves megközelítésre alkalmas bejárat is. A területet kerítés veszi körül, mely cca. 80-90 cm magas tömör lábazatból, fölötté cca. 1,5 + 1,5 m magas fém pálcás + fémhálós kerítéselemekből áll, és az északi telekhatártól cca. 1 méterre elhúzva, saját telken található.

A 26974 hrsz-ú önkormányzati telek korabeli légifotókon

1963	1971	1996
		
1963-0127-3730_1963-09-04 forrás: https://www.fentrol.hu/hu	1971-0198-5294_1971-10-28 forrás: https://www.fentrol.hu/hu	1996-0028-0169_1996-10-25 forrás: https://www.fentrol.hu/hu

2.2. Szomszédsági viszonyok a 26974 és a 26973 hrsz-ú telkek között

Az önkormányzati telkek északi kerítésének a telekhatártól elhúzott pozíciója miatt a 26974 és a 26973 hrsz-ú telkek között egy cca. 1 méter széles használaton kívüli sáv alakult ki. A sáv északi határát a rossz állapotú, részben omladozó falazott kerítésfal- és tűzfal szakaszok képezik, a déli határát az önkormányzati sportpálya kerítése, a terület nem megközelíthető. Ennek a sávnak a helyzetét a szabályozási javaslatban kezelni kell.

Önkormányzati szándék a játszótér és a sportpálya fenntartása, ezért közterületi kiszabályozása önkormányzati oldalról is felmerült a folyamatban lévő KÉSZ módosításban.

A megőrzésre kerülő közösségi területhasználat és a fejlesztési elképzelés szerint az ide forduló déli épületszárny funkcionális és homlokzati kialakítása között is összhangot kell teremteni a sportterülettel közvetlenül határos új épületrész kialakítása során:

- a földszinti térfalnak a sportfunkciótól való védelmet is biztosítania kell,
- a felmenő épületszintek hátrahúzása, a lakások és a kapcsolódó teraszok, erkélyek használati értéke miatt indokolt (a későbbi konfliktusok csökkentése érdekében).

Ezekre az elvárásokra részben a szabályozás eszközeivel is választ kell adni.

Jelenlegi szomszédsági viszonyok a 26974 és 26973 hrsz-ú telkek között



*A játszótér és a sportpálya északi kerítése
forrás: fotók (Lamro-Terv Kft.)*

3. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS

3.1. Hatályos Szabályozási terv

szabályozási terv

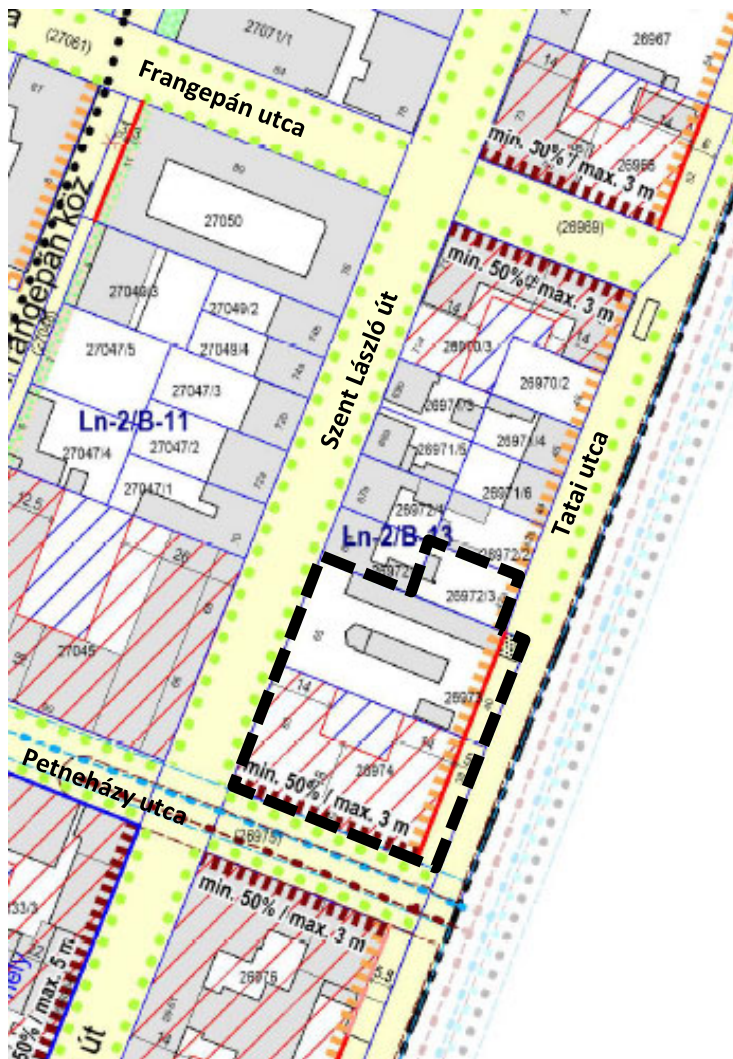
A területre a rajzi szabályozási elemeket a rendelet 1. melléklete rögzíti:

jelmagyarázat

-  szabályozási vonal
-  építési övezet / övezet határa
-  építési övezet / övezet jele
-  méretezés
-  szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
-  építési hely
-  terepszint felett is beépíthető része
-  építési hely
-  kizárólag terepszint alatt beépíthető része
-  megtartandó / kiegészítendő fasor
-  eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...% / max. ...m)
-  szabad térformálás
-  irányadó telekhatár
-  nagyközépnymású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete
-  ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)
-  szabályozási koncepcióval érintett ingatlanok

Szabályozási terv

forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend.
KÉSZ – 1. melléklet, 9. szelvény



3.2. Építési övezet

Ln-2/B-13

Az építési övezetek és övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ 3. melléklete tartalmazza. A Szent László út – Frangepán utca – Tatai utca – Petneházy utca által határolt tömb területén az **Ln-2/B-13** jelű nagyvárosias lakó típusú építési övezet került meghatározásra:

	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 (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
48	Ln-2/B-13	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	20	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.§)								

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

4. A KÉSZ HATÁLYOS SZÖVEGES ELŐÍRÁSAI

4.1. 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-13 jelű építési övezet részletes övezeti előírásai. A táblázat „megjegyzés” oszlopában a tervezett fejlesztés és a KÉSZ módosítás 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 rendeltetésekkel.	A szabályozási koncepció nem irányul a létesíthető rendeltetések körének módosítására. A tervezett fejlesztés lakóépület létrehozását irányozza elő kisebb földszinti kereskedelemmel, vagy szolgáltatással.
(8) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó záródódó területének minimum 30%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.	A szabályozási koncepció 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.	A szabályozási koncepció nem irányul a személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó jelen 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 zártosú keretes, a jelölésnek megfelelően „A” típus, „B” típus, „C” típus,	Az Ln-2/B-13 jelű építési övezetben a fejlesztéssel érintett területen a szabályozási koncepció azt fogja javasolni, hogy a Szabályozási terven kerüljön rögzítésre grafikusán az építési hely. Így a „B” típusú keretes beépítésre és az azon
43.§ (4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek	

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
egyidejű betartása mellett – a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be; ...	belüli épület-elhelyezésre vonatkozó általános előírások nem lesznek relevánsak a fejlesztés szempontjából.
g) az Ln-2/B-11, az Ln-2/B-12, az Ln-2/B-13 és az Ln-2/B-14 építési övezetekben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 19 métert, kivéve, ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez, a magassági idom szabályainak betartásával;	Az Ln-2/B-13 jelű építési övezetre vonatkozó részletes övezeti előírásokat figyelembe kell venni. A fejlesztési elképzelés az előírás betartásával valósítandó meg.
h) az Ln-2/B-12 és Ln-2/B-13 jelű építési övezetek területén az átmenő telkek esetében ha) a telek mindkét utca felől úgy építhető be a B típusú keretes beépítés szabálya szerint, mintha a telek két telekre lenne osztva a középvonalában, vagy hb) csak a Szent László út felől építhető be a „C” típusú keretes beépítés szabálya szerint, mely esetben az udvari sáv mérete 8,0 méter;	A fejlesztési elképzelésre nem fog vonatkozni az előírás, mert saroktelek kerül majd kialakításra, továbbá az építési helyet a Szabályozási terv grafikusán fogja rögzíteni.

4.2. A KÉSZ néhány fontosabb általános előírása

A KÉSZ általános előírásait értelemszerűen be kell tartani.

Az alábbiakban a KÉSZ-nek a homlokzatképzés szempontjából meghatározó „eltéréssel szabályozott építési vonal”-ra vonatkozó előírásai kerülnek ismertetésre, tekintettel arra, hogy ezeket a Szabályozási tervvel összhangban be kell tartani.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
Az általános építési vonal, eltéréssel szabályozott építési vonal a zárt sorú beépítési módban	
26. § (1) A közterületi homlokzat helyét, az általa alkotott térfalat az általános építési vonal vagy az eltéréssel szabályozott építési vonal (a továbbiakban együtt: építési vonal) és az arra állított függőleges sík együtt határozza meg. A függőleges sík az építési vonal teljes hosszában a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszéspontjáig) terjed. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt általános építési vonal és eltéréssel szabályozott építési vonal esetében azok közterület felőli szélére kell állítani. Az építési vonal hosszának és a függőleges sík felületének megállapítása során figyelmen kívül hagyandó az épületköz, az épülethézag és a 27.§ szerinti épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok.	A fejlesztési javaslat összehangolása a mellette lévő sportpálya és játszótér területhasználatával igényli a jelen előírásban szereplő függőleges sík további értelmezését az adott szituációban, és szükség lehet az Ln-2/B-13 jelű építési övezet részletes előírásaiban adott helyén eltérő követelmény meghatározására.
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 síktól a telekbelső felé a Szabályozási terven az eltéréssel szabályozott építési vonalon jelölt távolságon belül helyezkednek el.	A Szabályozási terv az újonnan saroktelekké váló telekre nemcsak a grafikus építési helyet, hanem az eltéréssel szabályozott építési vonalat is „átörökíti”, ezért ennek értelmezése a sportpálya és a játszótér mellett, az adott szituációban szükséges lesz.
(5) Az építési helyen belül jelölt építési vonal esetén az építési hely határa és	

XIII. KÉSZ normaszöveg

megjegyzés

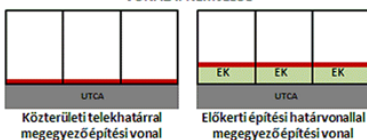
az építési vonal közötti sávba, valamint az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető területébe benyúlhat

- a) terepszint alatti épület, épületrész,
- b) terepszint felett a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész és
- c) erkély, zárterkély.

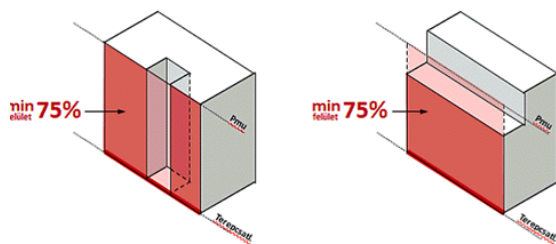
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI VONALAT JELÖL



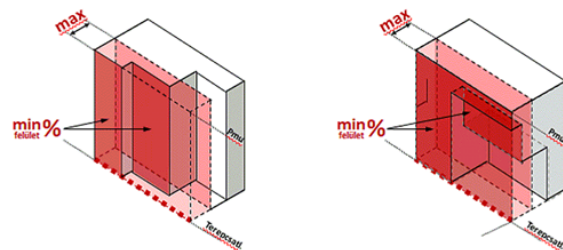
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI VONALAT NEM JELÖL



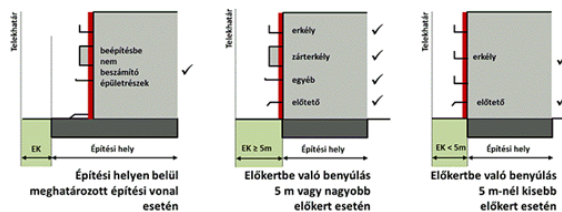
ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI VONAL



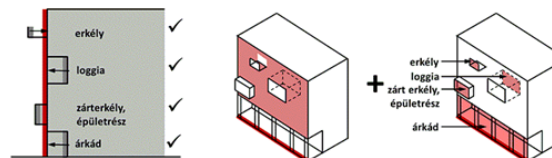
ELTÉRÉSEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL



ÉPÍTÉSI VONALON TÚLNYÚLÓ ÉPÜLETRÉSZEK



KÖZTERÜLETI HOMLOKZATI FELÜLET FIGYELEMBE VEENDŐ RÉSZEI



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

5. A KÉSZ EGYES MELLÉKLETEI

5.1. Építési övezetek magassági szabályozás

A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.

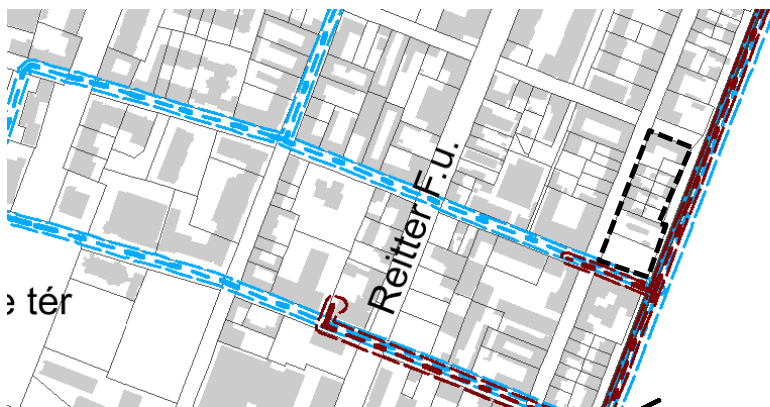
Az érintett építési övezet magassági szabályozását rögzítő 4. melléklet alapján a tömböt érintő építési övezetben a párkánymagasság legnagyobb megengedett értéke 16. m

5.2. Korlátozások és védelmek

A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.

A terület 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 tömb déli határát képező Országbíró utcát, valamint északi határát képező Petneházy utcát nagyközépnomású 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

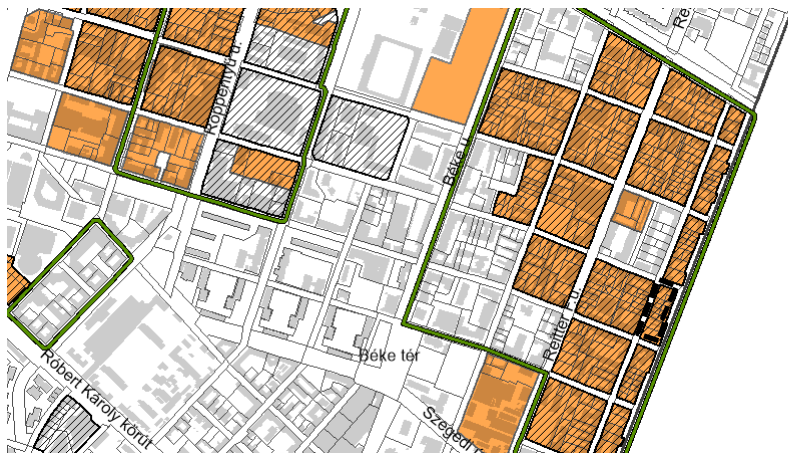
5.3. Barnamezős területi érintettség

A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.

A fejlesztési helyszínnel 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

6. 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 lakó rendeltetéssel és földszinti kereskedelem-szolgáltatással, esetleg vendéglátással számol, 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 –,

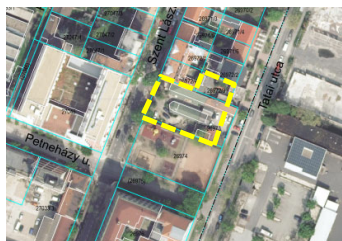
szükséges kerékpár és motorkerékpár
várakozóhelyek együttes száma

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.

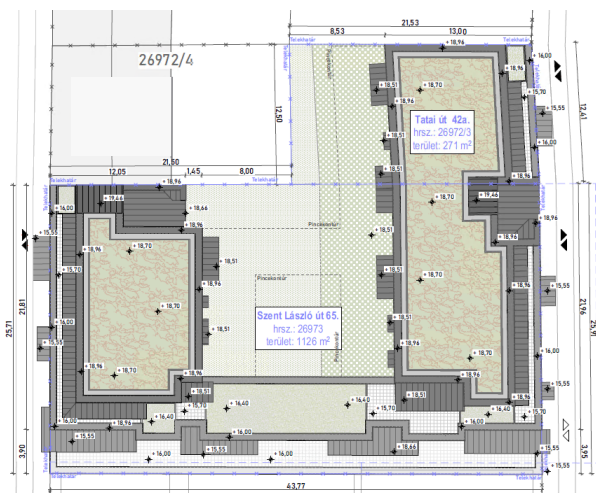
A fejlesztés számára helyet biztosító telek a jelenlegi 26973 hrsz-ú telekből kerül kialakításra

- a 26972/3 hrsz-ú telekkel történő összevonással,
- Tatai út felőli szabályozási vonal végrehajtásával, és
- a 26974 hrsz-ú telek északi telekhatára menti 1 méter széles teleksáv hozzárendelésével.

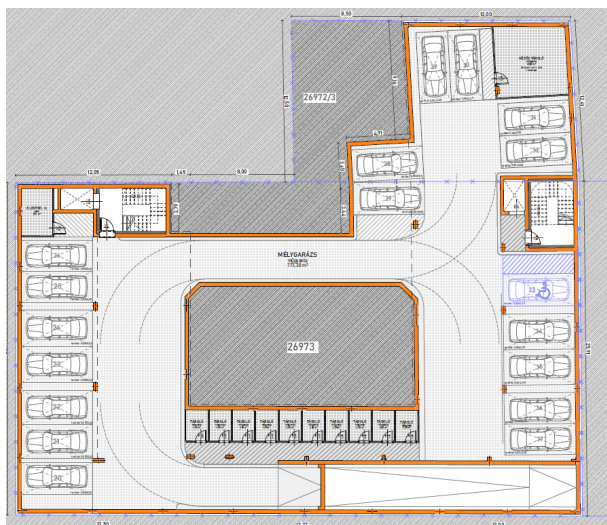
A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 1.397 m².

1.1. Alaprajzok

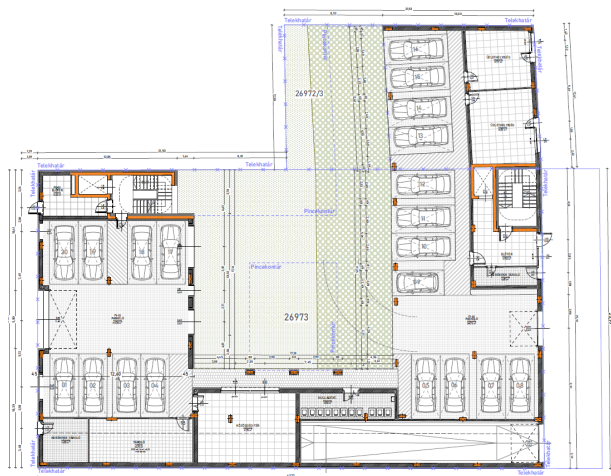
helyszínrajz



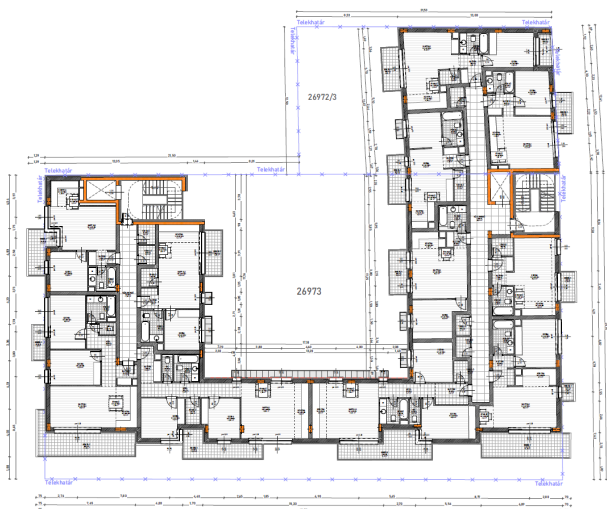
pince - mélygarázs



földszint



általános emelet



Helyszínrajz és alaprajzok
forrás: LAMRO-TERV Kft.

A beépítés 2 ingatlanra terjed ki. A törzstelek a Tatai utca 40. szám alatt található, jelenleg több kisebb felépítménnyel (hrs.: 26973). A mellette lévő kisebb, jelenleg különálló Tatai utca 42a. is a fejlesztés része lesz (hrs.: 26972/3).

A beépítés P+F+4em+TE magasságú, U alakú kialakítással, a két északi telekhatáron tűzfalas, zártosított csatlakozással, míg a sportpályák felé (déli front) homlokzattal. A déli épületszárny kialakítása azért lehetséges, mert a déli szomszédos és önkormányzati tulajdonban lévő beépítetlen telek közterületté válik, mivel itt az Önkormányzat hosszú távon is fenn kívánja tartani a jelenlegi közösségi célú területhasználatot.

A pincszinten 18 gépkocsi beálló készül, a Tatai utca felől induló normál, egyirányú rámpán megközelíthetően. A földszinten kisebb kereskedelmi egységek mellett további cca. 19 gépkocsi beálló készül, részben a Szent László út, részben a Tatai utca felőli külön megközelítésekkel. A teljes parkolatszám 37 db.

A földszinten a sportpályák felé tömör fal néz, csak kisebb – lőrészterű-megnyitásokkal. Itt kap helyet a Tatai utca felől a rámpa, valamint a közösségi terület, illetve pár kisebb kereskedelmi egység.

A felmenő szinteken 4 közel azonos kialakítású általános emelet található, 11- ill. 10 db lakással. A tetőszinten további 4 lakás tervezett. Összesen 47 db lakás és 2 db üzlethelyiség létesül. A lakások összetétele vegyes, szintenként 2db garzonlakással, 6 db 2 szobás és 3 db 3 szobás lakással. Mindegyik lakáshoz tartozik erkély vagy terasz, a tetőszinten és a sportpályák felé nézően az első emeleten nagyobb alapterületű tetőteraszokkal.

A beépítés főbb adatai A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 1.397 m². A tervezett építészeti koncepció főbb beépítési adatait foglalja össze az alábbi táblázat.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
1.397 m ²	terepszint alatt	terepszint felett	általános	parkolási	
hatályos Ln-2/B-13	70 %	70%	2,75	2,0	20%
beépítési terv	69,90 %	69,95 %	2,75	1,08	21,48 %

forrás: LAMRO-TERV Kft.

Parkolási mérleg A parkolási kötelezettséget a TÉKA 4. melléklete szerint kell számítani:
létesül 38 db parkolóférőhely 1 gépkocsi elhelyezését kell biztosítani

- a nagyvárosias lakóterület építési övezetében minden 1,5 lakás után
- kereskedelmi szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérnek minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után (100 m²-ig).

	mennyiség	parkolási kötelezettség TÉKA szerint
lakás	47 db	32 db
2 kereskedelmi önálló rendeltetési egység	2 db 15 m ² -t meg nem haladó árusítótér	2 db
ÖSSZESEN:		34 db MEGFELEL

A parkolási mérleg alapján megállapítható, hogy a tervezett nagyságrendhez (lakásszám és a kereskedelmi egység) a szükséges parkoló férőhely várhatóan a földszinten és egy szint mélygarázsban biztosítható.

A TÉKA-ban előírt kerékpár férőhelyek helybiztosításáról is gondoskodni kell a tervezés későbbi fázisában.

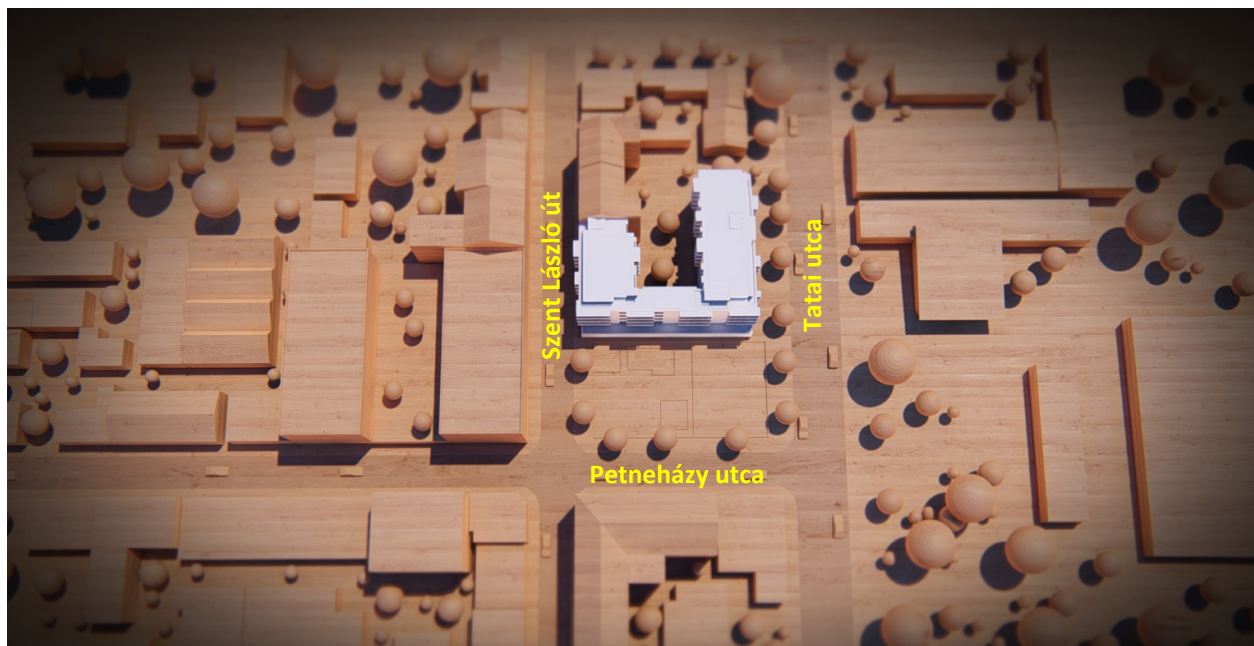
Zöldfelületek A legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%. Az előírt zöldminimum teljes értékű zöldfelülettel és a TÉKA-ban előírt „egyéb felületek”-kel együttesen biztosítható, az „egyéb felületek” a TÉKA 3. mellékletben meghatározott

mértékig vehetők figyelembe a számítás során.

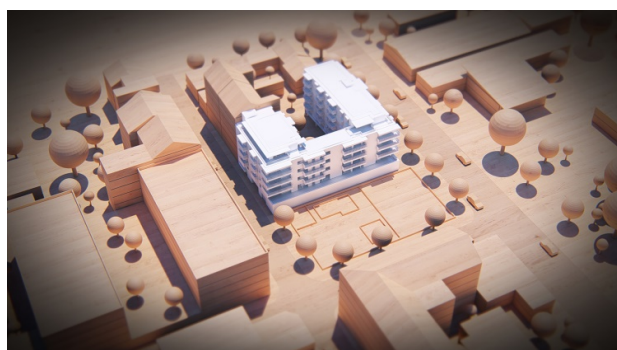
Közművesítettség

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

1.2. Látványtervek



Felülnézet



Madártávlat
Szent László út dél felől



Madártávlat
Tatai utca dél felől



Madártávlat
Szent László út észak felől



Madártávlat
Tatai utca észak felől
forrás: LAMRO-TERV Kft.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

tervezett beépítés

- földszin alatti / fölötti beépítés kontúrja
- beépítés egyes épületrészeinek szintszáma
- 26973 érintett ingatlan telekhatára és helyrajzi száma
- megszűnő telekhatár
- tető, tetőterasz / felülvilágító
- intenzív / extenzív zöldtető
- teljesértékű (aláépítetlen) zöldfelület
- térkő / aszfalt burkolat
- gyalogos / gépkocsi megközelítés
- dominánstól eltérő földszinti funkció bejárata

közterület

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

tájékoztató elemek

- 26972/4 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.: 26974
kerületi önkormányzati tulajdonú telek

Az önkormányzati tulajdonú telken középtávon várhatóan megmarad a jelenlegi területhasználat, a Szent László út felől játszótér, a Tatai utca felől sportpálya, és nagy távlatban is megmarad a terület a lakóközösséget szolgáló közösségi funkciók számára. Amikor a terület megújítása, fejlesztése esedékessé válik, a közösségi funkciók függvényében indokolt lehet a területen nagyobb zöldfelület vagy nagyobb lombkorona fedettség biztosítása.

Szent László út

A Szent László út felől az új épület homlokzata a már kialakult térfal síkjába fog illeszkedni. Az utcában a homlokzat és a játszótér kerítése előtti járdasáv, zöldsáv, párhuzamos parkolósáv szükség szerint megújítható. A javasolt beépítés Szent László úti gépkocsi behajtójának tervezett kialakítása meglévő közterületi parkoló férőhely megszüntetését nem igényli, így az érintett tömbbel határos közterületi szakaszon a kialakult 43 db, párhuzamos parkolásra alkalmas parkolóférőhelyszám várhatóan nem módosul.

Tatai utca

A szabályozás végrehajtása után a fejlesztéssel érintett két telek előtt legalább az út és a telekhatár közötti közterület komplex megújítása indokolt, beleértve a közterületi párhuzamos parkolósávot, a járdát, a járdát a parkolósávotól elválasztó zöldfelületet szükség szerint a fasor kiegészítésével, valamint újonnan alakítható ki a járdasáv és az új épülethomlokzatok közötti zöldsáv, melyet csak a bejáratoknál indokolt megszakítani a szükséges mértékben. A Tatai utca érintett szakaszán jelenleg 13 közterületi parkolóférőhely áll rendelkezésre (párhuzamos felállással), azok jövőbeli biztosítása továbbra is szükséges.

Az önkormányzati telken a sportpálya kerítése várhatóan megmarad a járda belső vonalán, de hosszabb távon településképi és utcaképi megfontolásból, a rendezett közterület kialakítása érdekében indokolt a kerítés hátrahúzása az új épület Tatai utca felőli homlokzatának vonalába.

Petneházy utca

A Petneházy utca felől a játszótér és a sportpálya kerítése, megközelítése, továbbá a meglévő, összesen 18 férőhelynyi párhuzamos közterületi parkoló megőrizhető.

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 önkormányzati tulajdonú saroktelket az Önkormányzat hosszú távon sem kívánja beépíteni, így a hatályos szabályozási keretek között az északi szomszédos telek csak úgy építhető be, hogy két tűzfal zárja le a Szent László út és a Tatai utca felőli épületszárnyakat, melyek látványa a beépítetlen telek felől kedvezőtlen. Esztétikusabb látvány alakítható ki, ha a fejlesztéssel érintett telek déli határán is létrehozható egy épületszárny, mely homlokzattal fordul a beépítésre nem kerülő telek felé, és a Szent László út és a Tatai utca közötti teresedést térfallal határolja.

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

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

A szabályozási koncepció három ingatlant érint, a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 26974 hrsz-ú telket és a fejlesztéssel érintett 26973 helyrajzi számú telket.

hrsz.: 26974
kerületi önkormányzati tulajdonú telek

Az Ln-2/B-13 jelű építési övezetbe sorolt önkormányzati telek a korabeli, az 1960-as évektől bemutatott légifotók tanúsága szerint nem volt beépítve, most sincs. A telken jelenleg egy sportpálya és egy játszótér szolgálja a kerület lakosságát, a telken a közösségi funkciók megőrzése távlatos önkormányzati cél, a telek beépítése nincs tervben. Ezért a telek építési övezeti besorolásának megszüntetése és a javasolt szabályozásban tervezett közterületi kijelölése indokolt, azzal, hogy a tervezett közterület a közösségi funkciók számára kell, hogy helyet biztosítson.

Az önkormányzati telek jelenleg három oldalról közterülettel határolt saroktelek, a Szent László út – a Frangepán utca – a Tatai utca – a Petneházy utca által határolt tömb déli saroktelke. Mivel ennek a teleknek a beépítése távlatban sem tervezett, ezért az átalakulásban lévő tömbben a zárt sorú keretes beépítés sosem fog „körbeérni”. A hatályos szabályok alapján a szomszédos északi telek határán a Szent László út és a Tatai utca mentén kialakítható épületszárnyakat egy-egy tűzfal fogja lezárni, a közösségi funkcióknak helyet adó terület mellett. Amennyiben ez a terület közterületi státuszba kerül, a fejlesztéssel érintett északi szomszédos telek válik saroktelekké, melyen a keretes beépítés már körbe tud érni.

Cél a 26974 hrsz-ú telek közterületi státuszának meghatározása, azért, hogy a terület mellett településképi szempontból kedvezőbb, „körbe érő” keretes beépítés alakulhasson ki. A 26974 hrsz-ú telek úgy adjon helyet a közösségi funkcióknak, hogy az ne egy foghíj telek ideiglenes hasznosításaként jelenjen meg, hanem a Petneházy utca Szent László út és Tatai utca közötti „megkomponált” kiteresedéseként.

hrsz.: 26973 és 26972/3
fejlesztéssel érintett telkek

Az önkormányzati telek tervezett közterületi meghatározásával az Ln-2/B-13 jelű építési övezetbe sorolt 26973 hrsz-ú telek saroktelekké válik, mely három oldalról közterülettel határos. Az építési övezeti besorolás megtartásával a telek beépíthetősége „U” alakban válik lehetővé. A szomszédos 26972/3 hrsz-ú ingatlan összevonása is tervezett a 26973 hrsz-ú ingatlannal.

Célszerű a két telekre vonatkozóan, melyekből fejlesztői szándék szerint egy saroktelek lesz, a Szabályozási terven az építési hely, az építési vonalak meghatározása is összhangban a Szent László út és a Tatai utca közötti tömbök többi saroktelkeihez hasonlóan.

A telek övezeti besorolása nem változik, így a telken létesíthető beépítési intenzitás sem változik, mivel az Ln-2/B-13 jelű övezetben a saroktelekre nem vonatkoznak az általánosan meghatározottnál magasabb beépítési paraméterek. (Kivételek a terepszint feletti beépítési mértéket, mely az általános 60% helyett saroktelken 70%, de ez valójában a szinterületi mutatóval meghatározott beépítési intenzitás térbeli pozíciójára, alaprajzi és épülettömbbeli elhelyezésére van elsősorban hatással.)

Cél a 26973 hrsz-ú ingatlan átpozícionálása „átmenő” telekből saroktelekké, mely a közösségi funkcióknak helyet adó teresedés körüli kedvezőbb településképi, utcaképi kialakulását teszi lehetővé.

a két telek speciális viszonya
a földszinti csatlakozás értelmezése

Jelenleg a sportpálya és játszótér északi telekhatára mentén, attól 1 méteres távolságban az önkormányzati telken áll a sportpálya és a játszótér kerítése, mely cca. 80-90 cm magas tömör lábazatból, fölötté cca. 1,5 + 1,5 m magas fém pálcás + fémhálós kerítéselemekből áll.

A kerítés melletti homlokzatkialakítás megoldására a szabályozási koncepció az önkormányzati telek 1 méteres sávját hozzászabályozza a fejlesztési telekhez, az így kialakuló új telekhatártól számított 4 méteres sávban az építési hely terepszint felett kizárólag földszintes épületrésszel építhető be (terepszint alatti beépítés megengedett), az 1 emelettől felfelé az új közterület felé forduló homlokzat az új telekhatártól 4 méterre hátrahúzza lehetséges.

A földszintre telepíthető rendeltetéseket, és a tömör homlokzatszakaszok hosszát az Ln-2 típusú övezetekben csak a ZU és Z beépítési mód esetében határozza meg / korlátozza a KÉSZ [41.§ (12)], így az Ln-2/B típusú övezetekre nincs megkötés. Tehát az önkormányzati telek felé forduló földszinti homlokzat szabadon alakítható ki a közösségi sport funkciótól való védelemhez szükséges tömörséggel és védelmet nem igénylő mögöttes funkciókkal.

A földszint feletti homlokzat hátrahúzása a mögöttes lakásfunkció miatt indokolt.

Cél a két telek között a földszinti csatlakozás értelmezése. A közösségi sport funkció és a földszinti homlokzat összehangolása érdekében szükség az adott szakaszon a zárt(abb) homlokzatkialakítás és a homlokzat mögött olyan funkciók elhelyezése, melyek nem igényelnek védelmet a közösségi sport funkciótól. A földszint fölött a lakáshomlokzatok hátrahúzása indokolt.

FRSZ igazolás Új építési övezet nem kerül meghatározásra, az általános és a parkolási szintterületi mutató nem kerül megemelésre. Az Ln-2/B-13 jelű építési övezet területi kiterjedése csökken.

Fentiekből következik, hogy nincs FRSZ igazolásra szükség.

2. KÉSZ ÖVEZET / ÁLTALÁNOS ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2.1. Övezeti besorolás

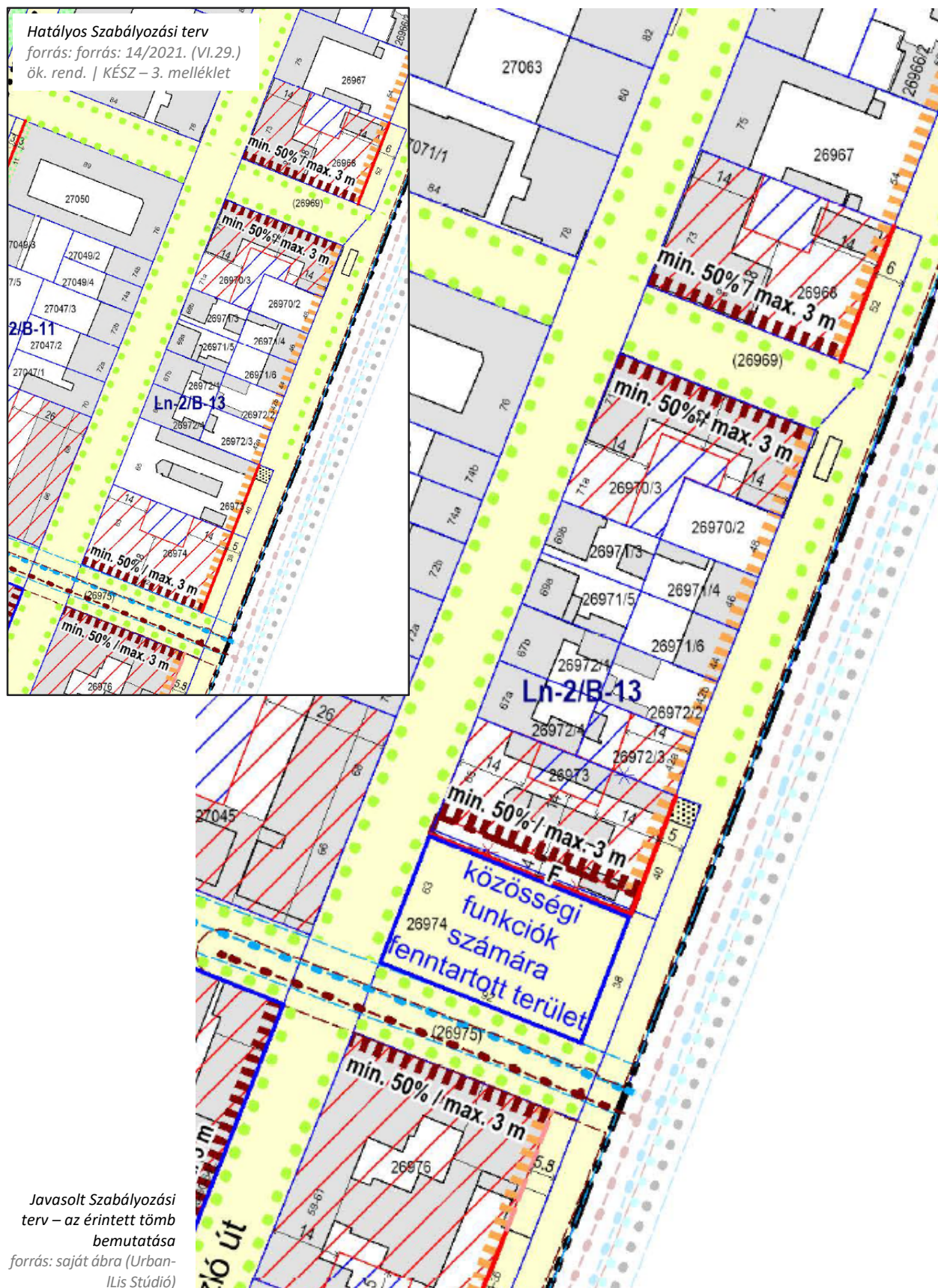
Ln-2/B-13 Az Ln-2/B-13 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek változatlan nem változnak.

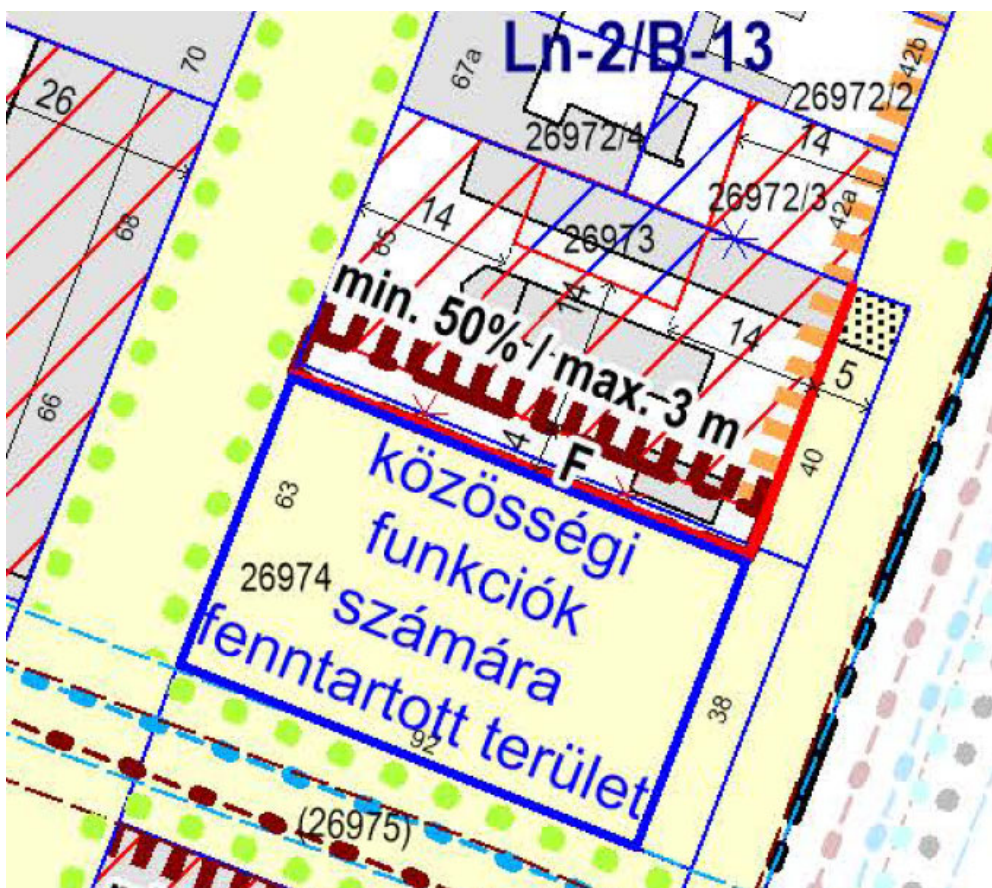
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
48	Ln-2/B-13	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	20	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.§)								

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 26.§	(1) A közterületi homlokzat helyét, az általa alkotott térfalat az általános építési vonal vagy az eltéréssel szabályozott építési vonal (együtt: építési vonal) és az arra állított függőleges sík együtt határozza meg. A függőleges sík az építési vonal teljes hosszában a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszévonaláig) terjed. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt építési vonal és eltéréssel szabályozott építési vonal esetében azok közterület felőli szélére kell állítani. Az építési vonal hosszának és a függőleges sík felületének megállapítása során figyelmen kívül hagyandó az épületköz, az épülethézag és a 27. § szerinti épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok.		Az eltéréssel szabályozott építési vonalra vonatkozó előírást a Ln-2/B-13 jelű övezetben pontosítani szükséges, mivel ott a 26973 hrsz-ú telek déli oldalán csak a földszint fölötti, hátrahúzó térfalra célszerű azt vonatkoztatni.
KÉSZ 43.§	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -	Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a)	
		m) az Ln-2/B-13 jelű építési övezetben a 26973 hrsz-ú ingatlanon rögzített.	Új m) pont meghatározása, melyben
		ma) eltéréssel szabályozott építési vonal esetében az arra állított függőleges síkot a földszint fölötti zárófödém felső síkjától kell mérni és az építési hely terepszint felett „F” földszinttel beépíthető részébe erkély, zárterkély benyúlhat,	tisztázásra kerül, az eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazására vonatkozó, a 26. §-ban rögzítettektől eltérő, előírás, és
		mb) az építési hely „F” jelzésű, földszinttel beépíthető részén a földszintes épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert	meghatározásra kerül a speciális építési helyen belül létesíthető földszintes épületrész legmagasabb pontja.

3. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV

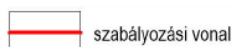




*Javasolt Szabályozási
terv – az érintett
ingatlanok
bemutatása*

forrás: saját ábra (Urban-
Iliis Stúdió)

3.1. Kötelező szabályozási elemek

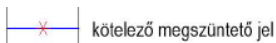


A fejlesztéssel érintett 26973 hrsz-ú telek Tatai utca felőli szabályozási vonala változatlanul megmarad. Új szabályozási vonal kerül meghatározásra a telek déli oldalán, mely hozzászabályoz a telekhez egy 1 méter széles sávot a 26974 hrsz-ú önkormányzati telekből, melynek többi része tervezett közterület lesz.

Az építési övezeti besorolás változatlan: Ln-2/B-13.



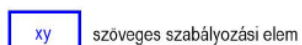
A méretezést értelemszerűen alkalmazza és rögzíti a szabályozási javaslat.



A fejlesztéssel érintett 26973 hrsz-ú telek déli határán kerül meghatározásra a kötelező megszüntető jel, ez is biztosítja 26974 hrsz-ú az önkormányzati telek 1 méteres sávjának hozzácsatolását a fejlesztési telekhez.



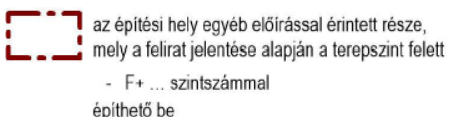
A hatályos szabályozással megegyező módon kerül rögzítésre a bontandó épület a Tatai utca felől.



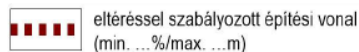
A 26974 hrsz-ú önkormányzati telek tervezett közterületén a jelenlegi közösség (sport és játszótér) használatot rögzíti a szöveges szabályozási elem, egyben egyéb közösségi funkciók telepítését is lehetővé teszi.



Az „új” saroktelken grafikusan kerül rögzítésre az építési hely terepszint felett is beépíthető része és a kizárólag terepszint alatt beépíthető része. (Hasonlóan a Szent László út és a Tatai utca közötti többi tömbhöz.)



Az „Új” saroktelek tervezett közterület felőli 4 méteres sávjában kerül kijelölésre az építési hely azon része, mely terepszint felett kizárólag földszintes épületrésszel építhető be. (A közösségi sport funkció mellett kialakítható épületrész számára.)



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



szabad térformálás



megtartandó / kiegészítendő fasor



nagyközépnomású gázelosztóvezeték és
biztonsági övezete



ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)



irányadó megszüntető jel



kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)



kerülethatár



jelenlegi telekhatár



jelenlegi épület



helyrajzi szám

Az eltéréssel szabályozott építési vonal és a szabad térformálás jelölése az „új” saroktelken megegyezik a Szent László út és a Tatai utca közötti többi tömb jelölésével. (Szöveges övezeti előírás teszi egyértelművé, hogy az eltéréssel szabályozott építési vonal esetében az arra állított függőleges síkot nem a terepcsatlakozásra, hanem a földszint zárófödém felső síkjára kell állítani.)

A hatállyal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a közterületi 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 fejlesztéssel érintett két telek közötti telekhatáron kerül jelölésre az irányadó megszüntető jel.

3.4. Tájékoztató elemek

Kerületi jelentőségű közlekedési területként kerül meghatározásra a 26974 hrsz-ú önkormányzati telek, mint tervezett közterület.

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

4. KÉSZ EGYÉB MELLÉKLETEK

A Szabályozás módosítása 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.

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,
- a sportpálya és a játszótér megújítása, korszerűsítése, felszereléseinek megújítása, vagy
- az ehhez szükséges költségek átvállalása, továbbá
- az önkormányzati tulajdonú telek és a fejlesztési telek határán létesítésre kerülő földszintes térfal kialakításának módja (a sportpálya és a játszótér funkciók miatt szükséges biztonsági, védelmi szempontok figyelembevétele).