BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET,
KESZKENŐ UTCA 32-36. (HRSZ.: 26703, 26704)

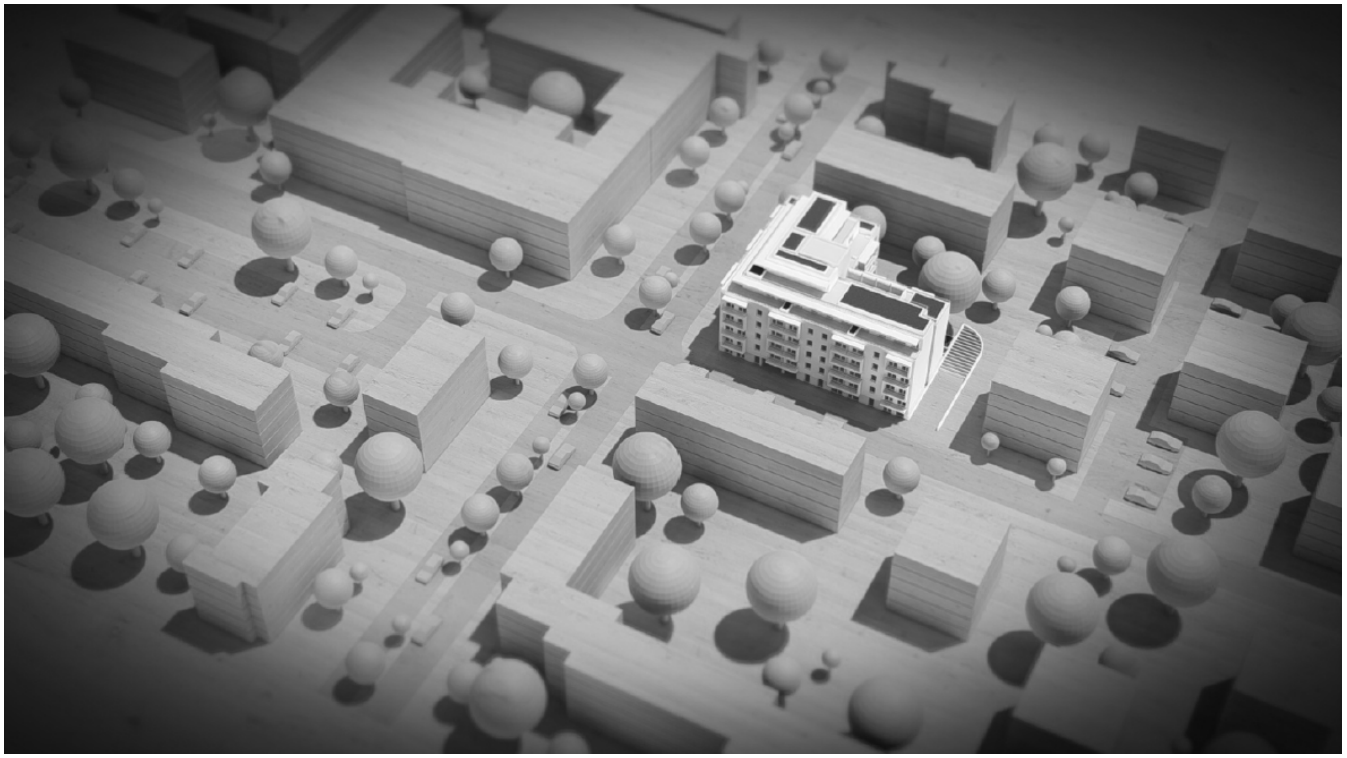
KESZKENŐ UTCA – REITTER FERENC UTCA – ROKOLYA UTCA –SZENT LÁSZLÓ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció önkormányzati benyújtásra

2026. november

URBANISTA STÚDIÓ KFT.



MEGRENDELŐ

LAMRO-TERV Kft.

1139 Budapest, Pap Károly utca 22. d. ép

SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS			URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
ügyvezető:			
Liszkay Krisztina	*vezető településtervező, okleveles építészmérnök*	TT/1 01 – 1455	
projektvezető tervező:			
Vásárhelyi Kinga	*vezető településtervező, okleveles építészmérnök, városépítési-városgazdálkodási szakmérnök*	TT/1 01 – 3723	
tervező:			
Fintha Mátyás	*okleveles településmérnök*		
közreműködő:			
Szczuka Levente	*vezető településtervező, okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök*	TT/1 01 – 6111	
Tar Márton	*okleveles településmérnök*		
Láng Andrea	*okleveles tájépítészmérnök*		
Krébesz András	*GIS*		

KÉSZÜLT AZ ALÁBBI DOKUMENTUMOK FELHASZNÁLÁSÁVAL:

- 2026. augusztus LAMRO-TERV Kft. Építési engedélyezési tervdokumentáció ismételt bemutatása 69 lakásos lakóépület 1139 Budapest Keszkenő u.32. (hrsz.: 26703, 26704)

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 érintett ingatlanok 5
2. Az egyszerűsített telepítési tanulmányterv készítésének indoka és célja 5
   - 2.1. Az új KÉSZ tartalmára vonatkozó javaslat 5
   - 2.2. Az előzmények és az új igények 6

A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA 7

1. A tömb beépítésének ismertetése 7
2. Hatályos Szabályozási terv és övezeti besorolás 9
   - 2.1. Hatályos Szabályozási terv 9
   - 2.2. Építési övezet 9
3. A KÉSZ hatályos övezeti előírásai 10
4. A KÉSZ egyes mellékletei 11
5. A KÉSZ és a téka néhány fontosabb általános előírása, az építési helyen belüli épület-elhelyezés témakörében 11
   - 5.1. KÉSZ 11
   - 5.2. TÉKA 14
   - 5.3. A KÉSZ és a TÉKA szabályok összevetése a 26704 hrsz-ú telekre vonatkozóan 18

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS 19

1. Építészet 19
   - 1.1. Alaprajzok, metszetek 19
   - 1.2. Látványtervek 22
2. Környezetalakítás 23
3. Várható környezeti hatások rövid összefoglalása 24
   - 3.1. Beépítési intenzitás 24
   - 3.2. Településkép 24

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ AZ ÚJ TELEPÜLÉSTERVHEZ 25

1. Elérendő célok az új településtervben 25
   - 1.1. A hatályos beépítési határértékek és a beépítési mód megőrzése 25
   - 1.2. A beépítési magasság TÉKA alapú értelmezése 26
   - 1.3. Az építési hely terepszint alatt 27
   - 1.4. Az építési hely terepszint felett is beépíthető részének Keszkenő utcával párhuzamos sávja 27
   - 1.5. Az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határa az északi szomszéd épület homlokzatától (Reitter Ferenc u. 135., hrsz.: 26701/2) 27
   - 1.6. Megfelelő légtérarányok biztosítása az északi szomszéd épület homlokzatától (Reitter Ferenc u. 135., hrsz.: 26701/2) 28
2. Javasolt övezet / általános és övezeti előírások 29
   - 2.1. Javasolt építési övezet 29
   - 2.2. Javasolt szabályozási terv 29
   - 2.3. Javasolt övezeti előírások 30

FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT 31

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. AZ ÉRINTETT INGATLANOK

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

A módosítással és fejlesztéssel érintett ingatlanok



Az érintett ingatlanok
légifotó forrása: https://budapestkozut.maps.arcgis.com/

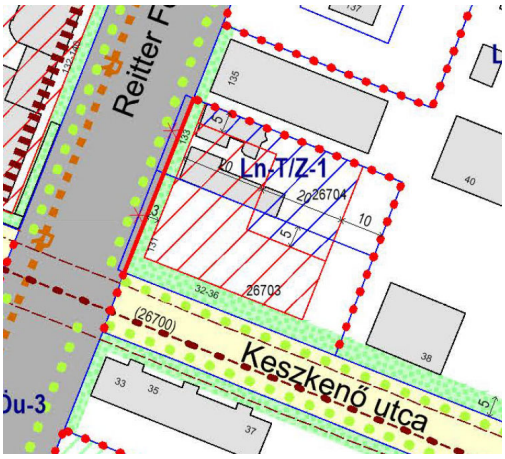
helyrajzi szám:	26703	26704
telek terület:	1.393 m^2	1.049 m^2
jelenlegi használat:	beépítetlen, átmeneti felszíni parkoló	vegyes (szolgáltató, iroda – lakó?)

2. AZ EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKA ÉS CÉLJA

2.1. Az új KÉSZ tartalmára vonatkozó javaslat

A 26703 és 26704 hrsz-ú ingatlanok egyesítése és az új telken lakófejlesztés tervezett a hatályos Ln-T/Z-1 jelű építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek keretei között.

A fejlesztéssel érintett telkek telekmorfológiai adottságai eltérnek a tömb többi részén kialakult nagy telkektől, illetve úszótelkektől, melyeken a kialakult beépítés valóban telepszerű. A tömb dél-nyugati sarkában lévő két telek azonban általános zártsorú beépítési módú építési övezetbe került besorolásra, az építési helyet ennek megfelelően rögzíti a Szabályozás terv.



hatályos Szabályozási terv
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 1. melléklet, 6. szelvényt

A tervezett telekegyesítés az építési hely geometriai kiterjedésének újragondolását is lehetővé teszi. Az épület-elhelyezés számára nagyobb mozgástér biztosítható a Keszkenő utcával párhuzamos, terepszint felett is beépíthető építési hely kismértékű szélesítésével (15 méterről 18 méterre) és nagyobb előírt szabályozási tervi távolság rögzíthető az északi szomszédos F+3 szintes lakóépülettől. Azaz az északi szomszéd épület és az új lakóház között a hatályos szabályoknál kedvezőbb légtérarányok kialakítása lesz megkövetelhető, „cserébe” a fejlesztés kismértékben szélesebb Keszkenő utcai épületszárnyat létesíthet.

Jelen egyszerűsített telepítési tanulmányterv az erre irányuló javaslat szakmai részleteit határozza meg, abból a célból, hogy azok Önkormányzati támogatása esetén beintegrálódjanak a kerület új településrendezési tervébe (továbbiakban: új KÉSZ).

2.2. Az előzmények és az új igények

2026-os KÉSZ módosítás

a fejlesztés csak a 26703 hrsz-ú ingatlanra vonatkozott

A hatályos KÉSZ 2026-os módosítása során az Ln-t/Z-1 jelű övezet előírásai kiegészítésre kerültek a földszinti teremgarázs létesítés lehetőségével. Ehhez településrendezési szerződés (TRSZ) is kapcsolódott. Már az eredeti TRSZ tárgyalások során felmerült, hogy kedvező lenne a környék számára, ha a két sarki ingatlan egyszerre épülhetne be.

új KÉSZ

a fejlesztés a 26703 és 26704 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik

Fejlesztői oldalról sikerült elérni a 26704 hrsz-ú ingatlan bevonását is a projektbe, így a jelenleg hatályos KÉSZ alapján, annak előírásait betartva folyamatban van az építési engedélyezési tervdokumentáció készítése a két telek egyesítésével létrejövő új saroktelekre.

Felmerült a terepszint feletti építési hely módosításának igénye a 2.1. pont szerint. Ez azonban már csak az új KÉSZ-ben lehetséges.

A fejlesztés számára az új terepszint feletti építési helyhez való igazodás az új KÉSZ hatálybalépését követő építési engedély módosítással válna megvalósíthatóvá.

Az Önkormányzat számára a végcél elérését az garantálja, ha a hatályos KÉSZ alapján készülő építési engedélyezési tervdokumentáció az északi szomszéd épülettől már a nagyobb távolságot rögzíti.

A TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. A TÖMB BEÉPÍTÉSÉNEK ISMERTETÉSE

telepszerű beépítési

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

A tömb középső és keleti részén F+3 szintes korábbi építésű pontházakból álló épületegyüttes található egy több, mint 1 hektáros (10.858 m^2) nagyságú telken. A 8 db pontházból és egy a Reitter Ferenc utcára merőleges tengelyű hosszú házból álló épületegyüttes telke kerítéssel védett, a telken belül felszíni parkoló szolgálja lakókat. Az együttes része a Szent László utca felőli földszintes élelmiszerüzlet, melynek önálló úszótelke van.

A tömb északi és nyugati részén F+4 szintes paneles szerkezetű több lépcsőházas épület helyezkedik el „L" alakban a Rokolya utca és Reitter Ferenc utca mentén, a földszintjén a Rokolya utca felől garázsok és lakások, a Reitter Ferenc utca felől kereskedelmi szolgáltató funkciók kerültek kialakításra. Az épület egy 4.611 m^2-es úszótelken áll. Az úszótelek és a pontszerű beépítésű lakóegyüttes telke között egy 5.342 m^2 területű közterületi státuszú telek található, mely kapcsolódik a Reitter Ferenc utcához és a Szent László utcához is, mindkét utca felől kerítés zárja le, a paneles lakóépület lakói számára biztosított itt a parkolás.

A tömb eltérő adottságú dél-nyugati sarkának két telke

A vizsgált tömb



Az érintett tömb
légifotó forrása: https://budapestkozut.maps.arcgis.com/

zártsorú beépítés

A tömb dél-nyugati sarkán található két telek telekmorfológiai szempontból eltér a tömb eddig bemutatott részétől a két cca. 1.000-1.400 m^2 területű telek beépítési módja zártsorú, ez ma már csak az északi telken látszik, a saroktelek jelenleg beépítetlen, átmeneti felszíni parkolóként használják.





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

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

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





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

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

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

2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS

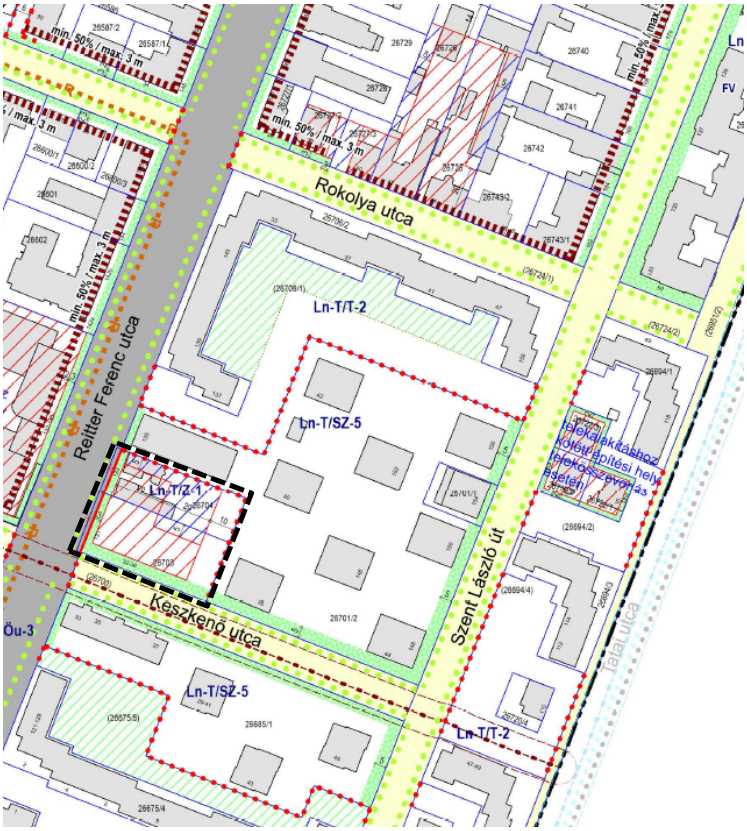
2.1. Hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv

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

jelmagyarázat

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



Szabályozási terv
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. KÉSZ – 1. melléklet, 6. szelvényt

2.2. Építési övezet

Ln-T/Z-1

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	**Ln-2**				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	**Ln-T/Z-1**	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	épületmagasság
17	**Z** -általános zártsorú o **ZU** - zárt udvaros o **ZK-A** - zártsorú keretes „A" típus o **ZK-B** - zártsorú keretes „B" típus o **ZK-C** - zártsorú keretes „C" típus o **SZ** - szabadonálló o **Z/SZ** - zártsorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o **T** - telepszerű o **KA** - kialakult állapot									

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

3. A KÉSZ HATÁLYOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Az alábbiakban KÉSZ Ln-T típusú övezeteire vonatkozó néhány fontos előírása kerül bemutatásra (a teljesség igénye nélkül), továbbá a konkrét Ln-T/Z-1 jelű építési övezet részletes övezeti előírásai. A táblázat „megjegyzés" oszlopa a tervezett fejlesztéssel az új KÉSZ-hez javasolt szabályozási koncepcióval kapcsolatos megállapításokat rögzíti.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
44. Az Ln-T telepszerű nagyvárosias építési övezetek általános előírásai	
45. § (4) Az **épület rendeltetése** a) lakás, b) legfeljebb 3000 négyzetméter általános szintterületű kereskedelmi, szolgáltató, c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, d) kulturális, e) szállás jellegű, f) igazgatási, g) iroda, valamint, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású ha) vendéglátó, hb) sport, hc) önálló parkolóház, hd) mélygarázs – az épület pinceszintjén vagy önállóan –, he) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.	A szabályozási koncepció nem irányul a létesíthető rendeltetések körének módosítására. A tervezett fejlesztés lakóépület létrehozását irányozza elő, jelen ismeretek szerint a földszinti kereskedelemi-szolgáltatási üzlethelyiségekkel.
(5) A személygépjárművek telken belül	
a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban	A tervezett fejlesztés egy pinceszint kialakításával számol, ahol mélygarázs létesül.
b) a kialakult úszótelken álló, nem lakóépület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a 12. § előírása figyelembevételével,	Nem releváns
c) ha az építési övezet azt kifejezetten rögzíti ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, vagy cb) az építési övezetben meghatározott arányú felszíni parkolóban.	A hatályos övezeti előírás biztosítja a földszinti teremgarázs létesítését.
45. Az Ln-T jelű építési övezetek részletes előírásai	
46.§ (3) Az Ln-T jelű építési övezetek területén a beépítési mód … b) az Ln-T/Z jelű építési övezetekben általános zártsorú,	Az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben a beépítési mód általános zártsorú, az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg.
(5) Az **Ln-T/Z-1**, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zártsorú zárványterületen a **Szabályozási terven építési helyen belül a zártsorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület**, továbbá b) **épülethézag**, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető,	Az előírások tisztázzák, hogy a Szabályozási terven rögzített építési helyen belül be kell tartani a zártsorú beépítési módra vonatkozó szabályokat. Ennek elsősorban az északi szomszéd épület homlokzatától történő távolságtartás szempontjából van jelentősége. Az ezirányú előírások megőrizhetősége vagy TÉKA alapon történő újraértelmezése meghatározó lesz az új szabályozási koncepcióban.
c) az Ln-T/Z–1 jelű építési övezetben földszinti teremgarázs kialakítható.	A tervezett fejlesztés földszinti teremgarázs létesítésével számol.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés

4. A KÉSZ EGYES MELLÉKLETEI

magasság

A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.

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

védelem és korlátozás

A KÉSZ módosítási javaslat nem irányoz elő változást.

A kerület közigazgatási területén érvényben lévő korlátozásokat és védelmeket a rendelet 9. melléklete tartalmazza. Az alapján a fejlesztési helyszínt és tömbjét védelmi és korlátozási elemek nem érintik.

A tömb déli határát képező Keszkenő utcát nagyközépnyomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete érinti (bordó szaggatott vonal).

magassági szabályozás



Az építési övezetek magassági szabályozása
forrás: 14/2021. (VI.29.) ök. rend. | KÉSZ – 4. melléklet

védelem és korlátozás



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

5. A KÉSZ ÉS A TÉKA NÉHÁNY FONTOSABB ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSA, AZ ÉPÍTÉSI HELYEN BELÜLI ÉPÜLET-ELHELYEZÉS TÉMAKÖRÉBEN

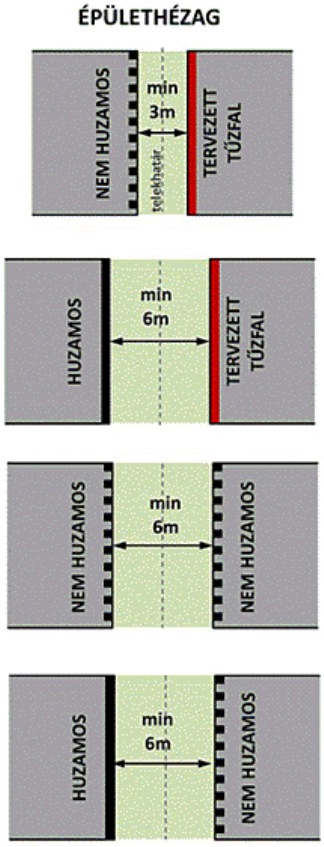
5.1. KÉSZ

A KÉSZ alábbi általános előírásainak részletes elemzése a kialakult épületektől megtartandó legkisebb távolságokra, a legkisebb telepítési távolságra, az építési helyen belüli épület-elhelyezésre vonatkozó előírások együttesét értelmezi és értékeli abból a szempontból is, hogy melyek éltethetők tovább az új KÉSZ-ben és melyeket kell újraértelmezni TÉKA alapon.

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
2. Értelmező rendelkezések	
2. § 15. *épülethézag:* a telekhatár mentén a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a **szomszédos telken álló meglévő épület nyílászáróval ellátott homlokzatától való távolság biztosítása céljából kialakított**, terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület	A KÉSZ az épülethézag fogalmát meghatározta, mivel az OTÉK-ban ilyen fogalom nincs. A KÉSZ az épülethézaggal alapvetően a zártsorú beépítési módban a kialakult szomszédos beépítéstől történő távolságtartásra vonatkozóan határoz meg előírást. **A TÉKA azonban bevezeti ezt a fogalmat:** 5.§ 36. **épülethézag:** zártsorú beépítési mód

XIII. KÉSZ normaszöveg		megjegyzés
		esetében az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, **a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület**; Az új kerületi szabályozásban a TÉKA fogalmat már figyelembe kell majd venni.
18. A zártsorú beépítési módú területek általános előírásai		
19. §	(3) **A zártsorú építési helyen belül a telek oldalhatára egyben általános építési vonal**, melyen az épület tűzfallal áll, és csatlakozik a szomszédos épülethez, kivéve a légudvar, a légakna szakaszára eső részét. **Nem kell az építési vonalon állnia az épületne**k az épületköz, **az épülethézag kialakítása**, a telek oldalhatárán közös nyitott udvar, épület-hátraléptetés, továbbá a ZSZ jelű építési övezet szabályai szerint elhelyezett épületrész **esetén**.	Amennyiben a szomszéd telek kialakult beépítése indokolta épülethézag kialakítását, akkor azt a KÉSZ lehetővé tette.
23. Telepítési távolság a zártsorú beépítési módban		
24. §	**(1) Az OTÉK szerinti telepítési távolság a zártsorú beépítésű Z**, ZU, ZK, ZSz **jelzésű**, valamint az Ln–2/A és Vt-V/A jelzésű **egyes építési övezetekben – az egymással szomszédos telkeken álló, és egymással szemben átfedésben lévő épületek huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásával rendelkező homlokzatai között** –	
	a) a zártsorú beépítési módú építési övezetben („Z”, „ZU”, „ZK”, „A”, „B”, „C”) a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel (Pmu);	
	b) a szabadonálló („SZ”), az ikres („IK”), valamint a szabadonálló jellegű épületelhelyezésű, zártsorú beépítési módú („ZSz”) és **a telepszerű („T”) építési övezetben a 4. melléklet szerinti épületmagassággal** azonos.	A fejlesztéssel érintett 26704 hrsz-ú telek esetében az északi szomszéd telken álló épülettől a telepítési távolság 16 méter. (A 4. melléklet alapján az épületmagasság: 16 méter.) Az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírása értelmében ezt abban az esetben kell megtartani, ha az északi szomszéd telken álló épület homlokzatával átfedésben létesülő új épület homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját fogja tartalmazni. OTÉK 36.§ *„(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.* *(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik* *a) nyílás nélküli vagy* *b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”*
	(2) **A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a kialakult beépítésű Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, és Vt-V/A-2 építési övezetek 30 méternél kisebb telekmélységű telkei esetében** a hátsó telekhatár felé egymással szemben álló homlokzatok között, melynek mérete a 2. melléklet táblázatának „E” oszlopában szereplő hátulsó távolságok összege, a keretes beépítés szabályainak egyidejű betartása mellett.	Nem releváns a fejlesztéssel érintett telkek szempontjából. (Más övezet.)
	(3) **A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a zártsorú beépítési módú terület** szabadon álló épületelhelyezést megengedő „ZSz” jelzésű építési övezetben, és a **„Z”**, „ZU”, „ZK” **jelzéssel ellátott építési övezetekben**, **melynek**	Jelen KÉSZ előírás speciális esetben biztosítja a csökkentett telepítési távolságot (OTÉK eltérés alapján). A fejlesztéssel érintett telek esetében

XIII. KÉSZ normaszöveg		megjegyzés
	mérete az (1) bekezdés szerint meghatározott telepítési távolság 2/3-a, de **legalább 16 méter** a) **ha a két egymással szemközti homlokzat épületközre néz, melynek létesítését az építési övezet, a Szabályozási terv**, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása **rendelkezése lehetővé teszi**, és az **épületköz felé néző homlokzatok közötti átfedés hossza legfeljebb 16 méter**, vagy b) ha az épületköz - a hosszától függetlenül - közhasználatú területként kerül kialakításra.	ez nem biztosít a 16 méternél kisebb távolságot. (Már OTÉK felmentés sem kérhető 16 méternél kisebb távolságra.)
	(7) A telepítési távolságot és az abból számított csökkentett telepítési távolságot az egymáshoz legközelebb álló homlokzati falsíkok között kell mérni, a telek beépített területébe be nem számító függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyásával.	
	(8) Az (1)-(7) bekezdések szerinti szabályokat akkor is figyelembe kell venni, ha a telek oldal- és hátsókerti méreteire vonatkozó szabályok alapján, a szomszédos telkeken az épületek egymástól való távolsága kisebb lehetne.	
24. §	(9)Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot az építési övezet előírása, a Szabályozási terv vagy a Kiegészítő előírás a (2)–(8) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani.	Jelen esetben ilyet nem határoz meg a KÉSZ az Ln-T/Z-1.
	(10) **Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor** az (1) bekezdés szerinti **telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot akkor is tartani kell, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit**, magasházas épületrészek homlokzata esetében ez a távolság legalább 20 méter.	A KÉSZ jelen előírása alapján a fejlesztéssel érintett 26704 hrsz-ú teleken létesülő, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját nem tartalmazó homlokzat és az északi szomszéd telken álló épület homlokzata közötti távolság legalább 2/3x16 = 10,66 méter. DE a 26704 hrsz-ú telek esetében a Szabályozási terv ennél közelebb rögzíti az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határát és a KÉSZ 1.§ (8) bekezdés alapján a Szabályozási tervi előírás az „erősebb". *„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."* Ugyanakkor az általános előírás nem lesz továbbéltethető az új kerületi építési szabályzatban, mert a TÉKA a telepítési távolság megtartását írja elő erre az esetre is. (Lásd 5.2. pont)
24. Az épületköz és az épülethézag		
25. §	(3) Az **épülethézag**	A KÉSZ az általa fogalomként meghatározott épülethézagra vonatkozóan előírásokat rögzít.
	a) létesíthetőségét az **építési övezet előírása** határozza meg, és	A fejlesztéssel érintett telek építési övezete ezt biztosítja.
	b) kialakításának szükségességét vizsgálni kell, ha **a szomszédos telek meglévő épülete homlokzattal tekint a telekhatár felé és az attól való távolsága kisebb, mint a telekre vonatkozó beépítési magasság fele**, valamint	A fejlesztéssel érintett telek északi szomszédja esetében fennáll ez a kialakult állapot.
	c) létesítése során, ha a kialakult szomszédos beépítés miatt az épülethézag **egy telekre eső legkisebb mérete nem felel meg az előírt távolságnak**, akkor	? (OTÉK épületköz esetében min. 3 métert ír elő.)

XIII. KÉSZ normaszöveg	megjegyzés
annak hiányzó szélességét az építéssel érintett telken kell biztosítani, továbbá	
d) területére tekintő homlokzatot az épület többi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani (5) bekezdés b)-c) pont szerinti esetben.	
(5) Az **épülethézag legkisebb szélessége** [7. melléklet 7. ábra] a két homlokzat között	Azokban az esetekben kerül meghatározásra az épülethézag legkisebb szélessége, amikor nem kell telepítési távolságot tartani az OTÉK alapján.
a) a meglévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és az átfedésben létesülő tűzfal esetén legalább 3,0 méter	A fejlesztés szempontjából nem releváns.
b) a meglévő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és az átfedésben létesülő tűzfal esetén legalább 6,0 méter,	A fejlesztés szempontjából nem releváns.
c) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén, vagy **egy huzamos és az átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 6,0 méter** kell, hogy legyen. **ÉPÜLETHÉZAG**  	A fejlesztés szempontjából releváns konfiguráció. DE a KÉSZ 1.§ (8) bekezdés értelmében a Szabályozási terven rögzített építési helyet kell figyelembe venni. Az épület-elhelyezésnek ezt a Szabályozási terven rögzített lehetőségét az új kerületi építési szabályzatban a TÉKA jelenlegi előírásai miatt nem lehet megőrizni. (Lásd 5.2. pont) Ez azt jelenti, hogy a fejlesztéssel érintett 26704 hrsz-ú telek Szabályozási terven rögzített építési helyén belül a hatályos KÉSZ előírásai alapján cca. 280 m^2 terület építhető be, az új kerületi építési szabályzatban ez a beépíthető terület cca. 160 m^2-rel csökken. (lásd 5.3. pont)

5.2. TÉKA

A TÉKA épületek közötti legkisebb távolságra és a beépítési magasságra vonatkozó alábbi előírásai azért kerülnek elemzésre, mert befolyásolják, hogy az 5.1. pontban bemutatott KÉSZ előírások közül melyek éltethetők tovább az új KÉSZ-ben.

TÉKA normaszöveg – ÉPÜLETEK KÖZÖTTI TÁVOLSÁG		**megjegyzés**
5. Értelmező rendelkezések		
5. §	36. ***épülethézag:*** zártsorú beépítési mód esetében az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, **a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület**;	TÉKA bevezeti az épülethézag fogalmát.
44. Az építési telek, telek beépítési módjának meghatározása		
45. §	(4) **Zárt sorú beépítési mód esetén**, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. **A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon**, azonban ennek **az épülethézagnak a mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg**.	Természetesen a TÉKA 53.§-ban rögzített, az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásokkal együttesen kell betartani. Azaz csak olyan homlokzatok között alakítható ki épülethézag, melyek között nem kell telepítési távolságot tartani.
49. Épületek közötti legkisebb távolság		
53. §	(1) **Szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb** az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és – **a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel** – **a** (2)–(2b) bekezdés szerinti **legkisebb telepítési távolságnál.**	Szomszédos telkeken álló két épület közötti távolság • soha nem lehet kevesebb a tűztávolságnál és • nem lehet kevesebb a legkisebb telepítési távolságnál A telepítési távolság méretét a (2)-(2b) előírások határozzák meg. A (3) bekezdésben a telepítési távolság megtartására vonatkozó kivétel szerepel. A (2) előírás nem teszi lehetővé települési (kerületi) szinten az abban foglaltaktól való eltérést. A (2a) és (2b) bekezdések a települési (kerületi) szintű eltérés eseteit, feltételeit, módját, mértékét határozzák meg. Ezekhez képest további eltérés nem lehetséges.
	(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, **amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza**, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.	**„amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza”** Ebben benne van az az eset, amikor csak az egyik homlokzaton van „huzamos… nyílás”. VAGY ha nincs benne az az eset, amikor csak az egyik homlokzaton van „huzamos…nyílás”, akkor nem derül ki, hogy ebben az esetben mennyi a legkisebb telepítési távolság a jogalkotói szándéka szerint. Ha ez a bekezdés csak arra az esetre vonatkozna, ahol mindkét homlokzaton van „huzamos…nyílás”, akkor feltételezhetően így fogalmaztak volna: „mindkét homlokzat” vagy a „homlokzatok mindegyike” (lásd pl. (3) bekezdés)
	(2a) A **helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot határozhat meg** a **zártsorú beépítési módú szomszédos telkekre** vonatkozóan, ha	Jelen esetben nem áll fenn, mert a szomszéd nem zártsorú.
	a) azok között közhasználatú épületköz kerül kialakításra, amelynek szélessége legalább az előírt párkánymagasság 2/3-a, de legalább 8,00 méter, és b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.	Jelen esetben nem életszerű, hogy közhasználatú épületköz legyen.

TÉKA normaszöveg – ÉPÜLETEK KÖZÖTTI TÁVOLSÁG		**megjegyzés**
	(2b) Egy beruházás keretében megvalósuló, vagy 35 méternél nagyobb beépítési magasságú beépítés esetén **a helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot állapíthat meg**, ha az épületek között közhasználatú terület kerül kialakításra és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.	Jelen esetben nem áll fenn.
	(3) **Nem kell telepítési távolságot tartani**, ha az egymással szemben **átfedésben lévő homlokzatok mindegyike**	Az (1) bekezdéssel együtt értelmezve, minden más esetben kell telepítési távolságot tartani.
	a) nyílás nélküli vagy	
	b) csak az 54. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyílásokat tartalmazza	
54.§	(5) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m2 nyíló felületű ablaka lehet.	
	(6) Nem telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető, azzal, hogy ha a tűzgátló nyílászáró a telekhatártól mért 3,00 méteren belül van elhelyezve, azt belátásgátló módon kell kialakítani.	**Jelen esetben nem igazán releváns.** E mögött a homlokzat mögött valójában lehet huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség. Azaz, az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, **amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, de mindkét homlokzatban ezek a nyílások tűzgátló szerkezetűek és belátásgátló módon vannak kialakítva, NEM KELL TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOT TARTANI.** Ezzel valójában megdönti az 53.§ (2) bekezdést…

TÉKA normaszöveg – BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG		**megjegyzés**
5. Értelmező rendelkezések		
5. §	120. ***párkánymagasság:*** az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, b) nem magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém legfelső pontjára illesztett vízszintes magassági sík metszésvonala között függőlegesen mért távolság;	
	121. ***párkányvonal:*** a beépítési magasság megállapításánál alkalmazott, **a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értéké**nek megfelelő magasságban lévő vízszintes vonal;	A TÉKA a magasságszabályozást új alapokra helyezi, ehhez kerületi szinten illeszkednie kell az új KÉSZ-nek.
8. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei		
8. §	(5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni legalább a) beépítési magasságként – a 9. § (1a) és (1b) bekezdésében foglalt esetek kivételével – a **párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját**, b) …	Nem ismert, hogy a jelenlegi 16 méter épületmagasságból mekkora párkánymagasság lesz az új KÉSZ-ben. Jelen telepítési tanulmányterv abból indul ki, hogy az új KÉSZ-ben a párkánymagasság 16 méter lesz, és +7 méter a legmagasabb pont.

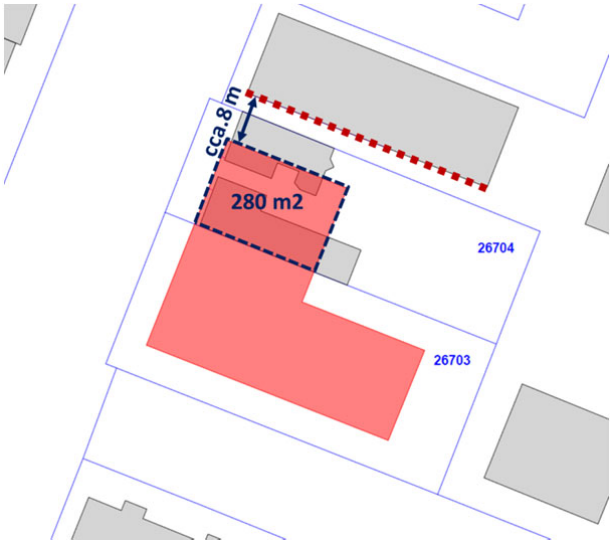
TÉKA normaszöveg – BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG		**megjegyzés**
	(8) A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett **szintszám és utcai légtérarány is megállapítható a településrendezési tervben**.	
9.§	(1) Az épület megengedett beépítési magasságát a helyi építési szabályzatban előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg.	A konkrét épület kialakítására vonatkoznak a TÉKA 9.§ előírásai. Az előírások rendszere és eredője eltér az OTÉK alapú hatályos KÉSZ épületmagasságra vonatkozó előírásaitól, de az utcai párkánymagassággal meghatározott szabályoktól is. A TÉKA 9.§ egyes előírásai megadják a (kerületi) építési szabályzat számára a lehetőséget, hogy a tömegformálás egyes aspektusait egyedileg írják elő.
	(2) Az épület beépítési magasságának meghatározása során figyelembe kell venni	
	a) a **vetített alapvonalat**, amelyet a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjára illesztett magasságban kell meghatározni,	
	b) a **párkányvonalat**, amelyet az alapvonaltól kell mérni a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értéke alapján,	
	c) a **párkányvonalra illesztett 45 fokos síkot**, kivéve, ha az adott szakasz a telekhatáron álló tűzfal, továbbá oromfal, légakna, legfeljebb 25 m²-es légudvar vagy a helyi építési szabályzatban meghatározott szakasz, és	
	d) az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott **vízszintes magassági síkot**.	
	(3) Az **épület megengedett legmagasabb pontjának értékét a helyi építési szabályzat állapítja meg**, annak hiányában az legfeljebb a párkányvonal plusz 7,00 méter.	
	(4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti vetített alapvonal meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni a pince- és garázslejárót, lépcsőt, rámpát és angolaknát.	
	(5) A (2) bekezdés c) pontja szerinti **párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé nyúlhat** a) kémény, szellőzőkürtő, b) tetőszerelvény, c) 0,50 m2-t meg nem haladó felületű reklámhordozó, d) 0,51 m2-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak, valamint e) 0,80 métert meg nem haladó attika vagy 1,00 métert meg nem haladó kiesést, leesést gátló korlát.	
	(6) **Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi**, a (2) bekezdés c) pontja szerinti **párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé kerülhet** a) az épület homlokzati síkjának folytatásában, a homlokzatszélesség 1/3 hosszát meg nem haladóan legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés, b) a tetőfelépítmény, c) az álló tetőablak, d) a torony, kupola, vagy egyéb tetőrész, díszítőelem, e) a magastető, ha a helyi építési szabályzat ilyen hajlásszögű magastető elhelyezését megengedi, és f) a **helyi építési szabályzatban meghatározott legfeljebb 3 méterrel túlnyúló egyéb épületrész**.	
	(7) A (2) bekezdés d) pontja szerinti **vízszintes magassági sík fölé kizárólag antenna, kémény és villámhárító nyúlhat**.	

5.3. A KÉSZ és a TÉKA szabályok összevetése a 26704 hrsz-ú telekre vonatkozóan

Az alábbi képpár foglalja össze a hatályos KÉSZ és a TÉKA szabályok közötti különbséget. A TÉKA a 26704 hrsz-ú telket „rosszabb" helyzetbe hozza.

épületek között biztosítandó legkisebb távolság

(amennyiben a 26704 hrsz-ú telken újonnan létesülő épület északi telekhatár felé néző homlokzatában nincs huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséghez tartozó nyílászáró)

OTÉK alapú KÉSZ előírásai szerint	TÉKA előírásai szerint
	

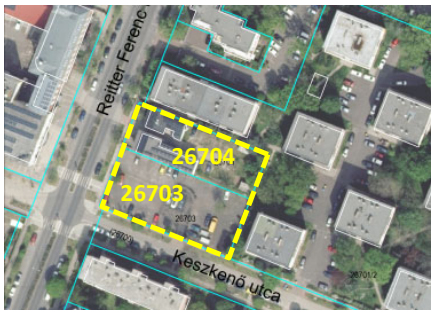
	hatályos építési hely terepszint felett is beépíthető része
	szomszéd telken álló épület huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzata
	a KÉSZ alapján az 1.§ (8) bekezdés értelmében a Szabályozási terven rögzített építési helyet kell figyelembe venni és nem a KÉSZ 24.§ (10) bekezdést, így a biztosítandó távolság a két épület között (független a 16 m épületmagasságtól) / hatályos építési hely terepszint felett is beépíthető részén belül a tényleges beépíthető terület
	a TÉKA alapján 16 m párkánymagasság esetén biztosítandó távolság a két épület között / hatályos építési hely terepszint felett is beépíthető részén belül a tényleges beépíthető terület

forrás: saját ábra

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA – KÖRNYEZETALAKÍTÁS

1. ÉPÍTÉSZET

A fejlesztési telek



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

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

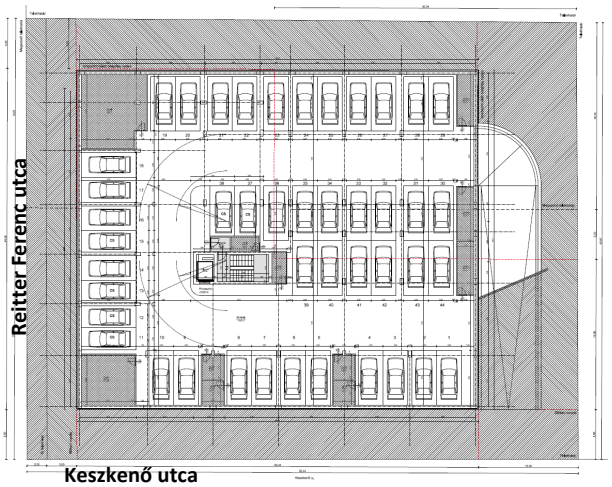
A fejlesztés számára a jelenlegi 26703 és 26704 hrsz-ú telkek biztosítanak helyet, melyek egyesítése tervezett:

- mindkét telket szabályozási vonal érint a Reitter Ferenc utca felől,
- a szabályozás végrehajtása és az egyesítés után létrejövő új saroktelek területe: 2.353 m^2.

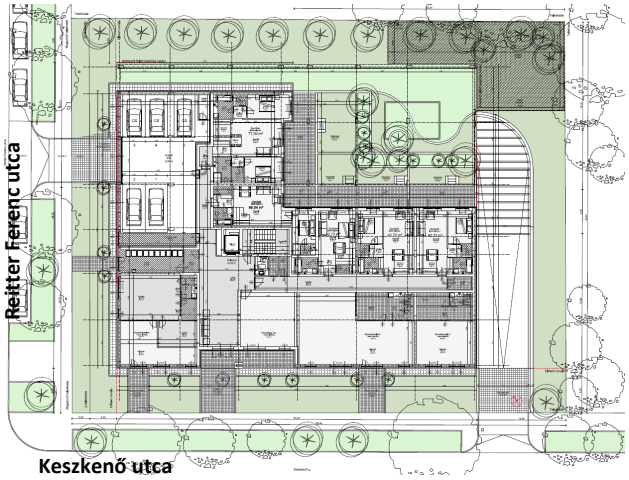
Az építészeti terv az építési hely feltételhez kötött részét is kihasználja.

1.1. Alaprajzok, metszetek

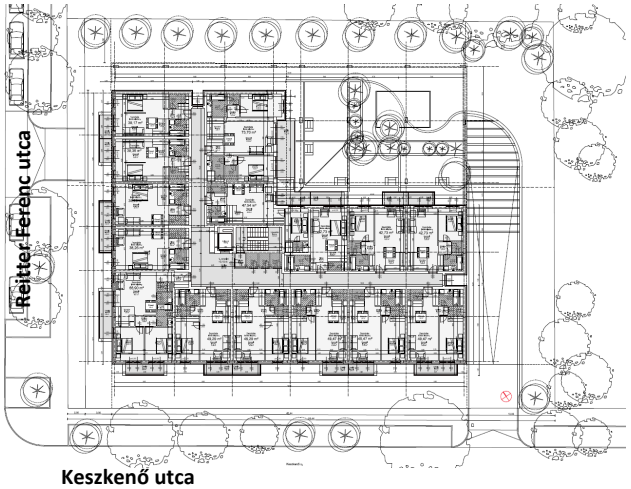
pince - mélygarázs



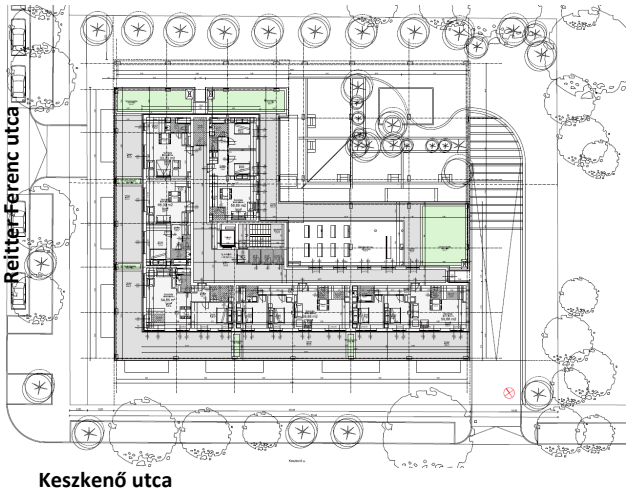
földszint



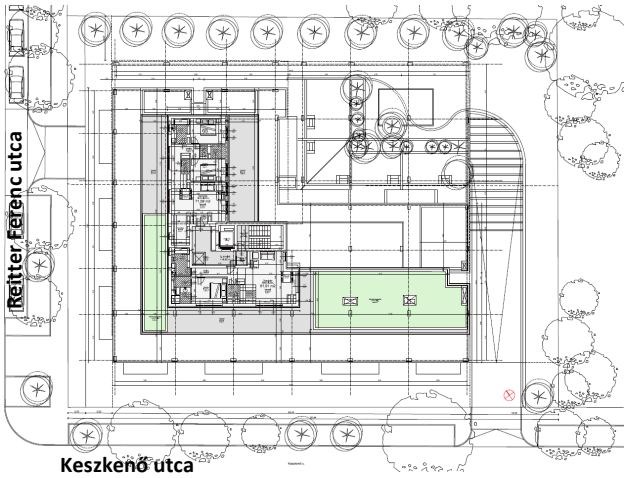
általános emelet (1-4 szintek)



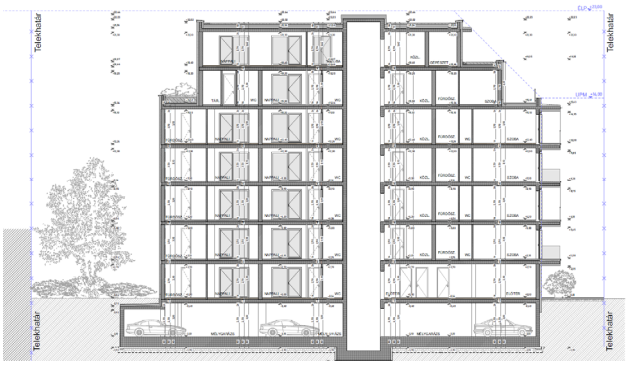
tetőemelet (1)



tetőemelet (2)



metszet (Keszkenő utcára merőlegesen)



Alaprajzok és metszetek
forrás: LAMRO-TERV Kft.

A tervezett lakóépület pince, földszint, 4 általános és 2 tetőemeletből áll. Az egyszintes mélygarázsban 44 gépjármű kaphat helyet. A mélygarázs megközelítése a Keszkenő utca felől kialakított lehajtón biztosított.

A földszinten kap helyet további 5 db parkoló (a Reitter Ferenc utca felőli megközelítéssel), illetve tárolók, a közösségi terület és 2 kereskedelmi egység az épületszárnyak utca felőli traktusában. A földszinti kereskedelem és a parkolók aránya szükség szerint áttervezést igényelhet, az előírt parkolási kötelezettség biztosítása érdekében.

A lakossági gyalogos bejárat a Keszkenő utca felől nyílik, a vertikális közlekedőmag az „L" alakú épület súlypontjában helyezkedik el. Az épületszárnyak belső traktusában a földszinten összesen 5 db kertkapcsolatos, magánkertes lakás helyezkedik el.

A felmenő szinteken (1-4 általános emeletek) további 60 db lakás kap helyet, a két tetőemeleten összesen 8 db lakás. Az 1-5 emeletek középfolyosós kialakításúak, a folyosók a homlokzatra kifutnak, természetes bevilágításuk biztosított. Az 5-6. tetőszintek visszahúzásra kerülnek.

Az összesen 73 lakás 59%-a (46 db) kétszobás, jellemzően 41-50 m^2 között, 23 %-a (17 db) 1 szobás, és a 18 %-a (13 db) 3 szobás.

A beépítés főbb adatai

A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 2.353 m^2. A tervezett építészeti koncepció főbb beépítési adatait foglalja össze az alábbi táblázat.

telekterület	beépítési mérték / beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték
2.353 m^2	terepszint alatt	terepszint felett	általános	parkolási	
hatályos Ln-T/Z-1	60 %	50 %	2,5	1,0	30%
beépítési terv	59,92 %	41,45 %	2,46	0,64	38,68 %

forrás: LAMRO-TERV Kft.

A terepszint feletti építési hely jelen telepítési tanulmánytervben javasolt módosítása lehetővé teszi, hogy az épület konfigurációja átszerkesztésre kerüljön úgy, hogy a meglévő északi szomszéd épület teljesértékű homlokzatától nagyobb távolságra kerüljön a tervezett lakóház és a Keszkenő utca felőli épületszárny kismértékű szélesítésével a lakások

alaprajzi kialakítása optimalizálható. (Lásd fent az általános emelet változatát.) A módosítás eredményeként a lakásszám nem fog növekedni.

Parkolási mérleg

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 kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett 15 m^2-re után (1-100 m^2-ig).

	mennyiség	parkolási kötelezettség TÉKA szerint
lakás	73 db	49 db
kereskedelem (árusítótér)	úgy kell véglegesen meghatározni, hogy biztosítva legyen az árusítótér alapján számított parkolóférőhely	

forrás: LAMRO-TERV Kft.

A TÉKÁ-ban előírt darabszámú kerékpár elhelyezéséről is gondoskodni kell, ez a lakások után számítva 73 db kerékpárt jelent. (A kereskedelemhez 2 db férőhely biztosítandó minden megkezdett 100 m^2 árusítótér után.) Az alaprajzi elrendezés szerint ez teljesül.

Zöldfelületek

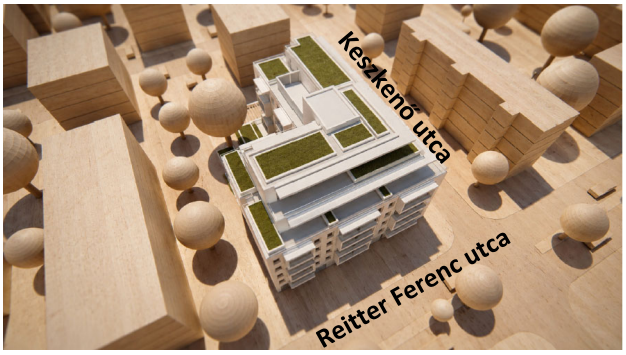
A legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. Az előírt zöldminimum teljes értékű zöldfelülettel és a TÉKÁ-ban előírt „egyéb felületek”-kel együttesen biztosítható, az „egyéb felületek” a TÉKA 3. mellékletben meghatározott mértékig vehetők figyelembe a számítás során. A kompakt épületalaprajz nagyobb zöldfelületi arány kialakítását teszi lehetővé (38,68%), melyből részben teljesértékű, alá nem épített és részben 81 cm-nél vastagabb ültetőközeggel kialakított, háromszintes növényállományú intenzív zöldtető, automata öntözéssel. A zárófödém extenzív zöldtetővel tervezett. A telek észak-keleti sarkában kerül kialakításra az esőkert.

Közművesítettség

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

1.2. Látványtervek







Tömegmodelbe illesztett új épülettömeg

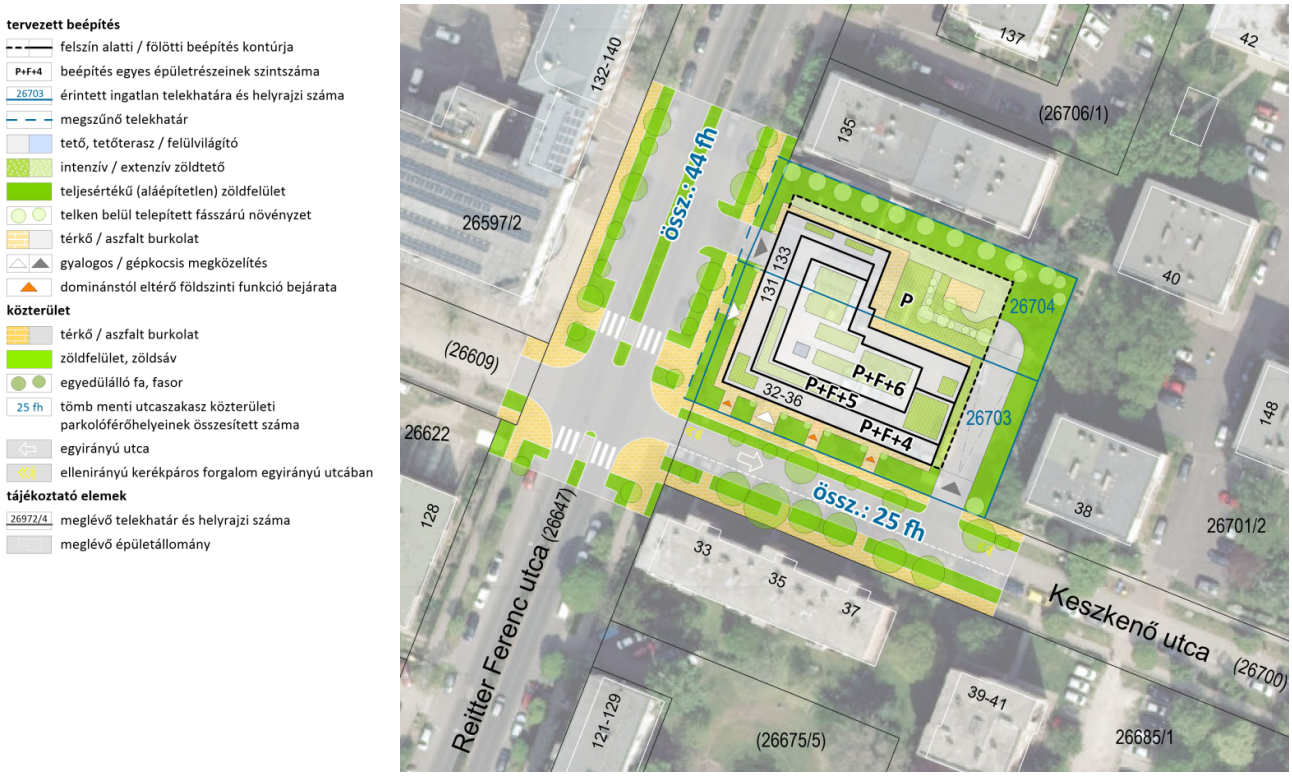


Reitter Ferenc és Keszkenő utcák sarka felőli….



Keszkenő utca felőli látványterv
forrás: LAMRO-TERV Kft.

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁS



Környezetalakítási helyszínrajz

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

hrsz.: 26703, 26704 fejlesztéssel érintett telkek

A szabályozás végrehajtásával és a két telek egyesítésével létrejövő új fejlesztési saroktelek beépítésével feloldódnak a mai zúzottkővel burkolt átmeneti felszíni parkoló okozta funkcionális és környezeti anomáliák, elbontásra kerülnek a földszintes épületek. Az új saroktelek zöldfelülettel borított része meg fogja haladni az előírt mértéket, a Reitter Ferenc utca és a Keszkenő utca sarkán létrejönnek az előkertes térfalak.

szomszédsági viszonyrendszer

A Keszkenő utca felőli új épületszárny és a keleti szomszédos épület teljesértékű homlokzatának viszonyát, a meglévő és az új épület közötti légtérarányt az építési hely biztosítja.

A Reitter Ferenc utca felőli új épületszárny és az északi szomszédos épület teljesértékű homlokzatának viszonyát, a légtérarányt legalább úgy szükséges biztosítani, hogy terepszint felett az új épület 11 méternél közelebb nem kerül a meglévő épülethez, és az új épület 3 méteres sávban F+4 szintnél nem lesz magasabb, továbbá az új épület szomszéd felé néző homlokzatán huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászárója nem létesül.

Reitter Ferenc utca
Keszkenő utca

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

3. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1. Beépítési intenzitás

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

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

3.2. Településkép

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

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

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ AZ ÚJ TELEPÜLÉSTERVHEZ

1. ELÉRENDŐ CÉLOK AZ ÚJ TELEPÜLÉSTERVBEN

A hatályos KÉSZ az Ln-T/Z-1 jelű építési övezet beépítési paraméterekeit az alábbi táblázatban foglaltak szerint határozza meg. Az Ln-T/Z-1 jelű építési övezet kizárólag a 26703 és a 26704 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	**Ln-2**				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	**Ln-T/Z-1**	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	épületmagasság
17	**Z** -általános zártsorú o **ZU** - zárt udvaros o **ZK-A** - zártsorú keretes „A" típus o **ZK-B** - zártsorú keretes „B" típus o **ZK-C** - zártsorú keretes „C" típus o **SZ** - szabadonálló o **Z/SZ** - zártsorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o **T** - telepszerű o **KA** - kialakult állapot									

1.1. A hatályos beépítési határértékek és a beépítési mód megőrzése

Az alábbi beépítési határértékek megőrzése szükséges az új építési szabályzatban a fejlesztési elképzelés megvalósításához:

- legnagyobb terepszint alatti és terepszint feletti beépítési mérték
- legnagyobb szintterületi mutatók (jelenleg általános és parkolási)
- legkisebb zöldfelületi mérték.

legnagyobb terepszint alatti és terepszint feletti beépítési mérték – 60% / 50%

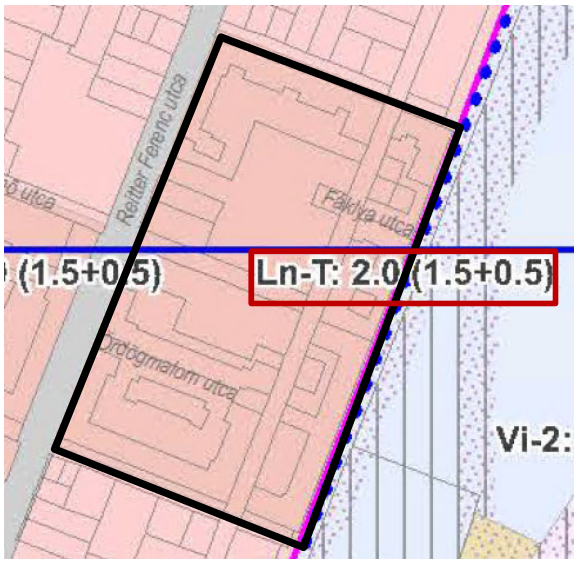
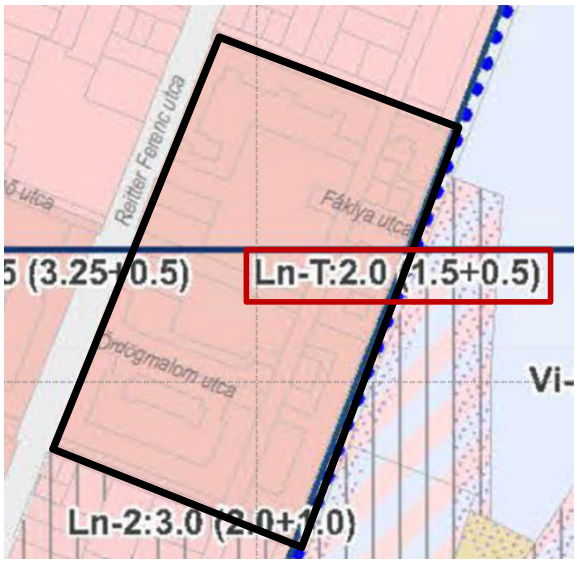
MEGFELELNEK a TÉKÁ-nak

A megengedett legnagyobb terepszint feletti és terepszint alatti beépítési határértékek megőrizhetők az új építési szabályzatban, mivel a TÉKA 1. mellékletében a nagyvárosias lakó területre vonatkozóan 80% legnagyobb beépítettség került meghatározása. A TÉKA 8.§ (1) bekezdése értelmében 80% értéket a terepszint felett és alatt is érteni kell.

legnagyobb szintterületi mutatók – 2,5 / 1

MEGFELELNEK a BFRSZ-nek

A BFRSZ az Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület általános használat szerinti területet a korábbi FRSZ azonos elnevezésű területfelhasználási egységével azonos területi kiterjedéssel határozza meg. (Rokolya utca –Tatai út – Futár utca – Reitter Ferenc utca)

korábbi FRSZ	BFRSZ
	

A BFRSZ által meghatározott funkcionális- és parkolási szintterületi átlagérték megegyezik a korábbi FRSZ által meghatározott általános- és parkolási beépítési sűrűséggel:

- funkcionális szintterületi átlagérték = általános beépítési sűrűség: 1,5 m^2/m^2,
- parkolási szintterületi átlagérték = parkolási beépítési sűrűség: 0,5 m^2/m^2.

Ez alapján nagy valószínűséggel megőrizhetők az építési övezet szintterületi mutatói az új építési szabályzatban, hiszen várhatóan az Ln-T terület már kialakult beépítésű nagyobb területrészén is a hatályos szintterületi mutatók kerülnek majd megőrzésre. Amennyiben az új építési szabályzatban nem lesz szintterületi mutató emelés, úgy a létesíthető szintterület biztos „belefér" a BFRSZ-ben meghatározott (és a korábbi FRSZ-el azonos) keretbe.

legkisebb zöldfelületi mérték - 30%

MEGFELEL a TÉKÁ-nak

várhatóan MEGFELEL az FTFT zöldfelületi átlagértékének

A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték beépítési határérték megőrizhető az új építési szabályzatban, mivel a TÉKA 1. mellékletében a nagyvárosias lakó területre vonatkozóan 15% legkisebb zöldfelület került meghatározása.

Az FTFT által meghatározott zöldfelületi átlagérték megegyezik a korábbi TSZT által meghatározott zöldfelületi átlagértékkel:

- zöldfelületi átlagérték: 35%.

Ez alapján nagy valószínűséggel megőrizhető az építési övezet 30%-os zöldfelületi mutatója az új építési szabályzatban, hiszen várhatóan az Ln-T terület már kialakult beépítésű nagyobb területrészén is a hatályos zöldfelületi mértékek kerülnek majd megőrzésre. Amennyiben az új építési szabályzatban nem lesz zöldfelületi mérték csökkentés, úgy a 30% zöldfelületi mértékkel biztosítható lesz az FTFT-ben meghatározott (a korábbi TSZT-vel azonos) zöldfelületi nagyságrend.

TÉKA 49.§ szerint a telekterület legalább 4,5%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani

A TÉKA 1. mellékletet alapján az Ln jelű nagyvárosias lakóterületen a kialakítandó legkisebb zöldfelület 15%. A TÉKA 49.§ (2) c) pontja előírja, hogy a 15% zöldfelület legalább 30%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani, ez a telekterület 4,5%-a. Az új építési szabályzatban az új építési övezet legalább 4,5%, de valószínűsíthetően ennél több teljes értékű zöldfelületet fog előírni. 30%-os zöldfelületi mérték és 60% terepszint alatti beépítési mérték mellett várhatóan ez teljesíthető lesz.

beépítési mód: zártsorú

Nincs ok a zártsorú beépítési mód megváltoztatására.

Cél az új építési övezetben az alábbi beépítési határértékek és beépítési mód megőrzése:

- legnagyobb beépítési mérték terepszint alatt / felett: 60%/50%,
- legnagyobb általános (funkcionális) / parkolási szintterületi mutató: 2,5 m^2/m^2/1 m^2/m^2,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 30%,
- beépítési mód: zártsorú.

1.2. A beépítési magasság TÉKA alapú értelmezése

TÉKA 9.§

A hatályos KÉSZ-ben 16 méter az épületmagasság.

A TÉKÁ-ban előírtak szerint az új építési szabályzatban párkánymagasságot és az épület legmagasabb pontját kell meghatározni.

A TÉKA azt is meghatározza, hogy az új építési szabályzatban meghatározásra kerülő párkánymagasságot és legmagasabb pontot hogyan kell betartania megvalósításra kerülő épületnek. Ezeket az előírásokat figyelembe véve a párkánymagasság legnagyobb értékét 16 méterben javasolt meghatározása.

Cél az új építési övezetben a beépítési magasság alábbiak szerinti meghatározása:

- párkánymagasság megengedett legnagyobb értéke: 16 méter
- épület megengedett legmagasabb pontja: 23 méter.

1.3. Az építési hely terepszint alatt

A terepszint alatti építési hely határának elhúzása az északi telekhatártól 5 méterre és kiterjesztése a keleti irányban potenciálisan megteremti a mélygarázslehajtó lefedésének lehetőségét (amennyiben a terepszint alatti beépítési mértékbe „belefér".)

Cél a terepszint alatti építési hely átpozícionálása az északi szomszéd épülettől történő távolságtartás, teljes értékű zöldfelületi sáv biztosítása gazdag növényállománnyal.

1.4. Az építési hely terepszint felett is beépíthető részének Keszkenő utcával párhuzamos sávja

A 26703 és 26704 hrsz-ú ingatlanok összevonásának támogatása érdekében célszerű az építési hely terepszint felett is beépíthető részének szélesítése a Keszkenő utcával párhuzamos sávban, úgy, hogy a megnövelt területrészen a terepszint feletti beépítés csak a telkek egyesítése után legyen lehetséges.

Ezzel az épület alaprajzi kialakítása nagyobb mozgásteret kap, és a keleti szomszédos (Keszkenő utca 38., hrsz.: 26701/2) F+3 szintes épület homlokzata és a kiterjesztett építési hely (Keszkenő utcai épületszárny építési helye) határa közötti távolság a TÉKÁ-ban előírt épületek közötti legkisebb távolságot (tűztávolság / telepítési távolság) bőven meghaladja. (Az épületek közötti legkisebb telepítési távolság a 16 méteres párkánymagasság értékével egyezik meg.)

Cél az építési hely terepszint felett is beépíthető része szélességének növelése abban az esetben, ha megtörténik a két telek egyesítése.

1.5. Az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határa az északi szomszéd épület homlokzatától (Reitter Ferenc u. 135., hrsz.: 26701/2)

KÉSZ 24.§
(10) ***Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor*** *az (1) bekezdés szerinti* ***telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot*** *akkor is* ***tartani kell,*** *ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit, magasházas épületrészek homlokzata esetében ez a távolság legalább 20 méter.*

**telepítési távolság 2/3-a=16x2/3=10,66 m*

TÉKA 53.§
(1) ***Szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb*** *az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és –* ***a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel – a*** *(2)–(2b) bekezdés szerinti* ***legkisebb telepítési távolságnál.***

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között,

A hatályos szabályozási terven az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határa a közös telekhatártól 5 méter, az északi szomszéd épület homlokzatától, mely huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróit is tartalmazza, cca. 8 méter.

A hatályos szabályozás szerint telepítési távolságot nem kell tartani, ha az új épület homlokzata nem tartalmaz huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséghez tartozó nyílászárót. A Szabályozási terv rögzíti az építési hely terepszint felett is beépíthető részét, és a KÉSZ 1.§ (8) bekezdés biztosítja a Szabályozási terv „elsőbbségét" a KÉSZ 24.§ (10) bekezdésben rögzített legkisebb távolsághoz (10,66 m*) képest.

A jelenlegi szabályok szerint az építési hely terepszint felett is beépíthető része teljes egészében beépíthető, a szomszéd épülettől cca. 8 méter távolságot kell megtartani.

Az új építési szabályzatban a TÉKA 53.§-a nem teszi lehetővé** a jelenlegi szabályok szerinti – a hatályos Szabályozási terven rögzített – cca. 8 méter legkisebb távolság továbbéltetését.

A TÉKA 53.§ bekezdéseinek együttes értelmezése alapján a szomszédos telkeken egymással átfedésben lévő épületek homlokzatai között meg kell tartani a legkisebb telepítési távolságot akkor is, ha az új épület homlokzata nem tartalmaz huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséghez tartozó nyílászárót. A legkisebb telepítési távolság 16 méter (megegyezik az

***amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza**, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.*

*(3) **Nem kell telepítési távolságot tartani**, ha az egymással szemben **átfedésben lévő homlokzatok mindegyike***
a) nyílás nélküli vagy
b) csak az 54. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyílásokat tartalmazza

***értelmezési anomália is felvethető lásd a „TÉKA egyes előírásainak bemutatásá”-nál*

övezetben előírásra kerülő párkánymagasság értékével).

Az új szabályozási terven az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határvonala és az északi szomszéd épület homlokzata közötti távolságot célszerű a telepítési távolságnál kisebbre, 11 méterre venni. Ez értelemszerűen nem jelenti azt, hogy erre a határvonalra automatikusan építeni is lehet, hiszen a TÉKA telepítési távolságra vonatkozó mindenkori előírását az építési hely terepszint felett is beépíthető részén belül is be kell tartani. Ugyanakkor, ha az értelmezési anomália kitisztul, vagy a TÉKA előírás módosul (a korábbi OTÉK előírások irányába), akkor beépíthetővé válik az építési hely terepszint felett is beépíthető részének a szomszéd épület homlokzatához 16 méternél közelebb lévő területrésze is.

Cél, a hatályos KÉSZ és Szabályozási terv biztosította építési hely kiterjedésének legalább részleges megtartását a telken. Értelemszerűen tudomásul véve, hogy a TÉKA mindenkor vonatkozó előírásait be kell tartani.

1.6. Megfelelő légtérarányok biztosítása az északi szomszéd épület homlokzatától (Reitter Ferenc u. 135., hrsz.: 26701/2)

Az északi szomszéd telken álló épület F+3 szintes.

Amennyiben a TÉKA szerinti 16 méteres telepítési távolságot kell betartani az északi szomszéd telken álló épület homlokzatától, az megfelelő légtérarányt biztosít a két épület között, további szabályozásra nincs szükség.

Amennyiben a két épület között kialakítandó távolság 16 méter alá csökkenthető, indokolt az építési hely terepszint felett is beépíthető részének a szomszéd épület homlokzatához 16 méternél közelebb lévő területrészén a létesíthető szintek számát F+4 szintben korlátozni.

Cél, hogy az északi szomszéd telken álló F+3 szintes épület és az új épület közötti légtérarány megfelelő legyen akkor is, ha esetlegesen a két épület homlokzata közötti 16 méteres távolság csökkenthetővé válik.

2. JAVASOLT ÖVEZET / ÁLTALÁNOS ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

2.1. Javasolt építési övezet

Ln-T/Z-1 változatlan

Övezetmódosításra nincs szükség, az építési övezet területi kiterjedése és beépítési határértékei változatlanok. A beépítési magasság épületmagasság helyet párkánymagassággal (16 méter) és épület legmagasabb pontjával (23 méter) kerül meghatározásra.

2.2. Javasolt szabályozási terv

építési övezetbe sorolt telkek területe szabályozás végrehajtása után:

hrsz.: 26703 – 1.346 m^2

hrsz.: 26704 – 1.011 m^2

beépítési mód: zártsorú

beépítési mérték terepszint felett:50%

beépítési mérték terepszint alatt:60%

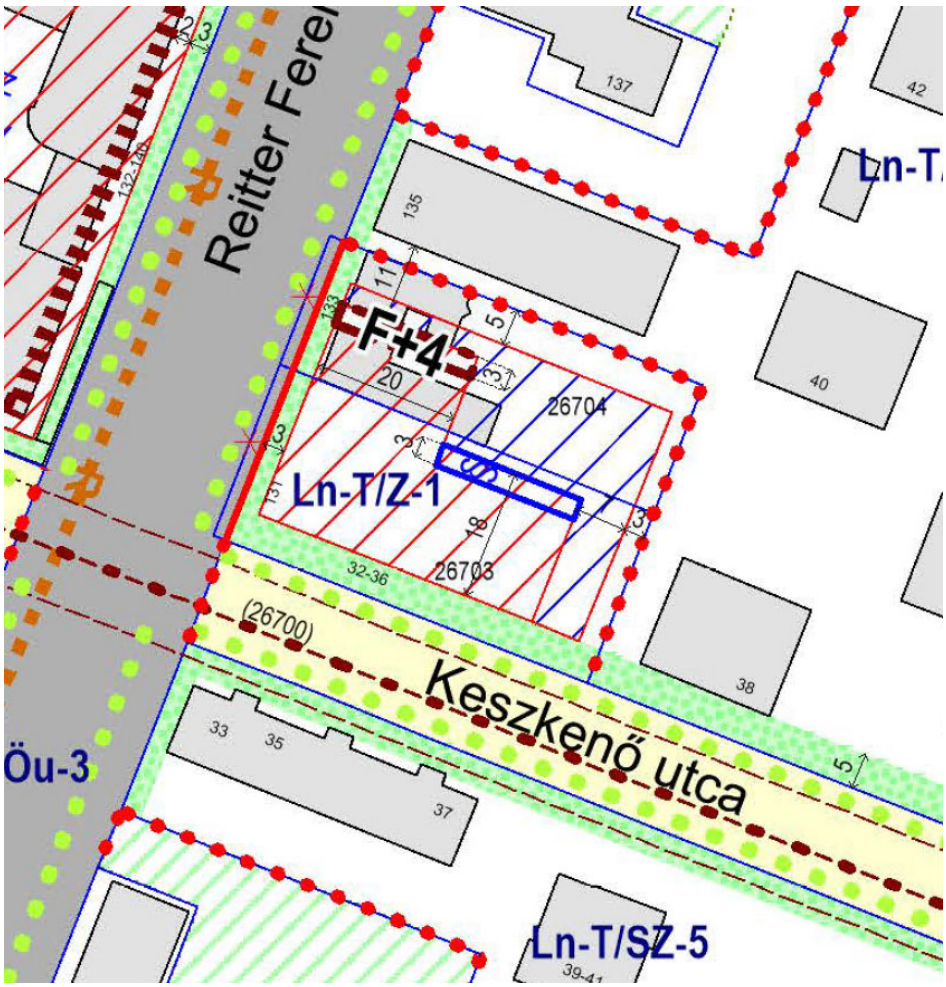
általános (funkcionális) szintterületi mutató: 2,5 m^2/m^2

parkolási szintterületi mutató: 1 m^2/m^2

zöldfelületi mérték: 30%

párkánymagasság legkisebb értéke: 16 m

épület legmagasabb pontja. 23 m



Vt-V/2 — Építési övezet jele és határa a hatályossal megegyező módona két telken (hrsz.: 26703, 26704)

Szabályozási vonal a hatályossal megegyező módon a Reitter Ferenc utca felől mindkét telket érinti.

xy — Az építési hely terepszint felett is beépíthető részén belüli lehatárolás, melynek területe az övezeti előírás szerint csak akkor építhető be terepszint felett, ha a két telek összevonása megtörténik.

Az előkerti sáv a hatályossal megegyező módon a Reitter Ferenc utca felől 3 méter, a Keszkenő utca felől 5 méter mély.

Építési hely terepszint felett is beépíthető része / építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része.

Az építési hely egyéb előírással érintett része, mely a terepszint felett F+4 szintszámmal építhető be lehatárolás az északi szomszéd telken álló épület felől kerül meghatározásra 3x20 méteres területrészen.


Megtartandó / kiegészítendő fasor – hatályossal megegyező


Nagyközépnyomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete – hatályossal megegyező

2.3. Javasolt övezeti előírások

JAVASOLT FŐBB ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK		JAVASOLT FŐBB ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE / INDOKLÁSA
1.	A lakótelepbe ékelődő zártsorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zártsorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület.	Hatályos előírás megőrzése. (Megőrzés indokolt, különösen, ha mégsem történik meg a két telek egyesítése.)
2.	Épülethézag létesíthető.	Hatályos előírás megőrzése.
3.	Földszinti teremgarázs kialakítható.	Hatályos előírás megőrzése.
4.	Az építési hely terepszint feletti is beépíthető részén belül - beleértve az építési hely F+4 szintszámmal beépíthető részét is – épület a szomszéd telkeken álló épületektől előírt legkisebb távolság betartásával létesíthető.	Megerősítése annak, hogy a TÉKA szomszéd telkeken álló épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírása (tűztávolság / telepítési távolság) betartásra kell, hogy kerüljön.

5.	A Szabályozási terven lehatárolt szöveges szabályozási elem területén belül terepszint feletti beépítés akkor létesíthető, ha
	• a 26703 és 26704 hrsz-ú ingatlanok egyesítésre kerülnek és
	• a Reitter Ferenc utca felőli épületszárny kialakítása
	  • megfelel az előírt legkisebb távolságnak (új KÉSZ szerint) vagy
	  • legalább megfelel a Szabályopzási terven előírt 11 méteres távolságnak és F+4 szintszámnak.
		A telkek összevonásának preferálása, támogatása az építési hely terepszint felett is beépíthető részének kiterjesztésével, az alaprajzi elrendezés számára nagyobb mozgástér megteremtésével. A tevezésre kerülő új épület és az északi szomszéd épület közötti megfelelő légtérarány biztosítása.

FEJLESZTŐI (ÁT)VÁLLALÁSOK ISMERTETÉSE SZÜKSÉG SZERINT

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

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

Méptv.

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

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

A korábbi TRSZ módosítása indokolt.

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

Lehetséges közfejlesztések:

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