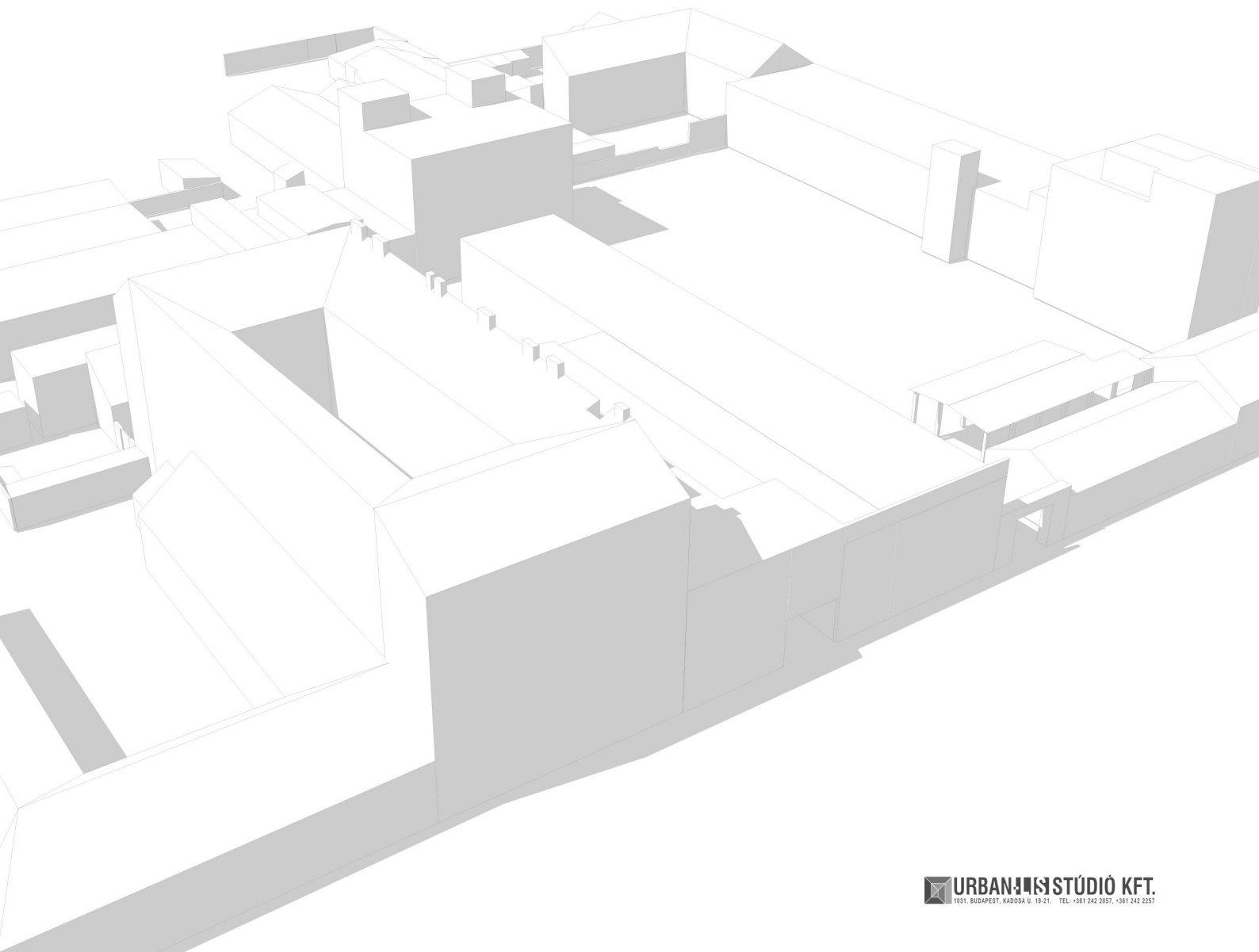


BUDAPEST XIII. KERÜLET

REITTER FERENC U. - PETNEHÁZY U. - SZENT LÁSZLÓ ÚT - ORSZÁGBÍRÓ U.
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - KIVONAT

TRSZ MEGKÖTÉSÉHEZ AKTUALIZÁLVA - 2025. január



MEGBÍZÓ

CLIFF Apartman Kft.

Reitter Ingatlanforgalmazó Kft.

Reso Ingatlan 3 Kft.

GENERÁL TERVEZŐ

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

SAKÁGI TERVEZŐK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Adorján Anna	okleveles tájépítészmérnök, településmérnök, urbanista	TT, TK, K-13-1263

KÖZLEKEDÉS		Mobil City Kft.
dr. Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	Tkő, KÉ-K 13-1017
Szűcs Gergely	okleveles építőmérnök	

KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítészmérnök	

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKÉRTŐ		
Berényi Mária	településrendezési, területrendezési és ingatlanvagyon-értékelési igazságügyi szakértő	TT/1 01-0654 SZTT 01-0654

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 épületgyűjtemények, 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.

Jelen dokumentum a XIII. kerületi Önkormányzat TKLB Bizottsága által 12/2024. (I.24.) TKLB sz. határozatával elfogadott dokumentum 2025. januárban aktualizált munkarészeit, kiegészítő fejezeteit tartalmazza, azzal, hogy a Telepítési tanulmányterv további munkarészeit az aktualizálás nem érinti.

A dokumentum a következő aktualizált illetve kiegészítő fejezeteket tartalmazza:

- A Telepítési tanulmányterv (TT) előzményeit és az időközben átvezetett változtatásokat bemutató **aktualizált Vezetői összefoglaló**.
- Az **aktualizált Szabályozási koncepció** javaslata.
- Az elfogadás óta letelt időszakban hatályba lépett 2023. évi C. törvény 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti **közfeljesztések átvállalására** vonatkozó településrendezési szerződést (TRSZ) megalapozó, a beruházók által vállalt költségeket bemutató fejezet.

CLIFF APARTMAN KFT.	1
REITTER INGATLANFORGALMAZÓ KFT.	1
RESO INGATLAN 3 KFT.	1
I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
II. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	7
1. KONCEPCIONÁLIS JAVASLATOK A TERÜLETRE VONATKOZÓ KÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRA	7
1.1. BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	8
1.2. SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	9
2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK RÉSZLETESEN	10
2.1. A SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK	10
2.2. NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSI JAVASLATOK.....	12
2.3. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA	13
2.4. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA.....	13
2.5. KÉSZ 1. MELLÉKLET JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	14
2.6. A KÉSZ 4. MELLÉKLET PÁRKÁNYMAGASSÁGI ÉRTÉKEKET RÖGZÍTŐ TÉRKÉPE	15
III. KÖZFEJLESZTÉSEK ÁTVÁLLALÁSA	16
1. 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY 92. § (4) BEKEZDÉS C) PONTJA SZERINTI KÖZFEJLESZTÉSEK ÁTVÁLLALÁSÁRA.....	16
2. KÖLTSÉGBECSLÉS	16

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Előzmények A XIII. kerületi Reitter Ferenc utca — Petneházy utca — Szent László út — Országbíró utca által határolt tömb Budapest átmeneti zónájában, Angyalföld keleti részén található.

A tömb és környezetének beépítése vegyes, átalakuló területet mutat. A távlatban is megtartásra érdemes beépítés és az újonnan beépített telkek sorában szórta még a régi beépítések és használatok is megtalálhatók. A vizsgált tömb korábbi ipari használata megszűnt, egyes telkek beépítetlenek. A még meglévő épületek zöme is bontásra, vagy jelentős átépítésre érett.

A tömb telkeinek közel 80 %-a 5 magántulajdonú cég birtokában van. A RESO INGATLAN 3 Kft. kezdeményezte a tömb keleti oldalán fekvő 27033 hrsz.-ú telek megosztása során a hatályos KÉSZ módosítását, mivel a telekosztás miatt a Szabályozási terven rögzített építési hely nem használható ki a KÉSZ rendelkezése szerint, ami miatt a beépítési lehetőségek csökkennének.

A 2023 év végén készített telepítési tanulmányterv kidolgozásához csatlakoztak a Reitter Ferenc utca felőli teleksáv tulajdonosai – a Reitter Ingatlanforgalmazó Kft. és a Cliff Apartman Kft. – felismerve, hogy a tömb két övezetbe való tartozása az ő fejlesztési szándékaikat is akadályozhatja, ezért érdemes a tömb egészének újragondolása. Az érintett tulajdonosok a telepítési tanulmányterv kidolgozásához adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátották a tulajdonosi szándékukat vázlattevek formájában.

A tömb két önkormányzati tulajdonú lakóházat is érint, a Petneházy utca 77/d szám (27042 hrsz.) és a Szent László út 56 szám (27030 hrsz.) alatti telken, ezáltal az önkormányzat is érdekelt a tömb újraszabályozásának átgondolásában. További telkek tulajdonosai a tervezés fázisában nem kapcsolódtak be a munkába.

Miközben Angyalföld ezen keleti térsége folyamatos átalakulás alatt áll, a vizsgált tömbben még semmiféle fejlesztés nem realizálódott, ugyanakkor egy telek kivételével az ipari / szolgáltatási funkciók már megszűntek.

TKLB döntések A telepítési tanulmánytervet a XIII. kerületi Önkormányzat illetékes TKLB Bizottsága a 12/2024. (I.24.) TKLB sz. határozatával elfogadta, azonban a TRSZ megkötésére az érintett tulajdonosokkal nem került sor, ezért a TKLB 95/2024. (IV.17.) TKLB. SZ. határozatával a véleményezési eljárásban ismertetett KÉSZ módosítást ezen területére vonatkozó tervezetét visszavonta.

TRSZ megkötésével kapcsolatos aktualizálás Az érintett tulajdonosok 2024. decemberében megállapodtak, hogy a tömb egészére vonatkozó telepítési tanulmányterv alapján a TRSZ megkötését ismételten kezdeményezik. Az elfogadott telepítési tanulmányterv vizsgálati és alátámasztó munkarészei változtatást nem igényelnek. Az eredetileg benyújtott szabályozási koncepció fejezetének egyes részei – függetlenül a tömb szabályozási módosításától – beépültek pontosítási okok végett a rendeletbe. A jelen Szabályozási koncepció így kizárólag a tömböt érintő – korábban már szakmailag elfogadott – módosításokat tartalmazza, figyelembe véve az idő közben végrehajtott telekmegosztást és a megegyezési szándékokat, továbbá a telepítési tanulmányterv a Méptv. szerinti közfejlesztések költségeinek átvállalására vonatkozó fejezettel került kiegészítésre.

A tömb jelenlegi beépítése



A tömb jelen állapotában nagyrészt rozsdáövezeti jellemzőkkel rendelkezik. A 27033 hrsz.-ú telek megosztásra kerül(t) a tulajdoni hányadok figyelembevételével, melynek végrehajthatósága érdekében több épületet már el is bontottak. A visszamaradó épületek értéket nem képviselnek, új fejlesztés esetén bontásra kerülnek.

A Reitter Ferenc utca felőli telkek közül három is beépítetlen, másik kettőn csarnokjellegű épületek találhatóak, melyek átnyúlnak az önkormányzattal közös tulajdonú szomszédos Petneházy utcai telekre is. Ezek elbontása minden bizonnyal hamarosan megtörténik.

A Petneházy utca 77/d szám alatti önkormányzati lakóház telkének fele a Reitter Ingatlanforgalmazó Kft tulajdonában van. Mellette két kisméretű rossz állagú családi ház található. A Szent László utca 56. szám alatti többemeletes önkormányzati lakóház áll, melynek távlati megtartása – a környezet jelentős változásának hatására – várhatóan kérdésessé válhat. A mellette lévő földszintes épület is előbb-utóbb új beépítésnek helyet adva várhatóan elbontásra kerül.

Az Országbíró utca 60. szám alatti (27033/2 hrsz.) telephelyen a CRB Kft. továbbra is működik, konkrét tulajdonosi szándéka egyelőre nincs a fejlesztésre.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 2024. januárban elfogadott telepítési tanulmánytervet megelőző előzetes tanulmányterv elemzése, a tulajdonosokkal és az önkormányzattal való egyeztetés után egy végleges beépítési és környezetalakítási tervben tesz javaslatot a tömb lehetséges átalakulására, melyet szakági tervek támasztanak alá.

Beépítési javaslat

A tömb két eltérő, Ln-2/B-10 és Ln-2/B-11 építési övezeti besorolása megmarad, de a két övezet elválasztó határ helye megváltozik, egy telekegységgel keletre tolódik. Az ebből adódó szintterület többlet nem számottevő, mivel az építési helyek az ebből adódó többletterületeket részben visszakorlátozzák. Nagyságrendi változás a telkek és a paraméterek szorzatából adódóan 627 m^2 , ami 1%-os különbséget ad. Az övezethatár módosításának célja nem e növekmény, hanem a telekredezés optimalizálása a tulajdoni viszonyok figyelembevételével.

övezeti besorolás

Petneházy utcai, részben önkormányzati telek hasznosítása

A Petneházy utca 77/d szám alatti önkormányzati telek tömbelső felé eső, más tulajdonú része leválasztásra és egyesítésre kerül a Reitter Ferenc utca felőli telkekkel. A beépítési terv az önkormányzati épület távlati megszűnésével számol, a legkisebb telekméret módosításával önállóan is fejleszthetővé válik, de megtartása sem korlátozza a szomszédos beépítéseket.

zöldfelületekben gazdag nagy belső udvar

A hagyományos keretes beépítési mód által meghatározott utcai sávok és udvari sávok a tömb jelentős méreteit kihasználva továbbra is biztosítják az egybefüggő belső zöldfelület kialakítását. Ez részben a hátsókeretek sávjából áll, részben pedig a hatályos szabályozás „zöldfelület létesítése és helye – elsőrendű zöldfelület” jelölés kiterjesztésével jön majd létre, ami összhangban van a XIII. kerületben alkalmazott tömbelső zöldítési törekvésekkel. A tömb telkei tehát zöldfelülettel kialakított, terepszint felett beépítetlen területtel csatlakoznak egymáshoz, ami jelentősen növeli annak élhető, egészséges, kondicionált kialakítását.

korszerű lakóépületek



A tömb mindkét oldalán új lakóépületek jönnek létre. A parkolás mélygarázsban és részben a telekbelső felé eső földszinti garázsban oldható meg, melynek során figyelembe kell venni a kézenfekvően adódó kertkapcsolati lehetőségeket is.

A létrejövő lakásszám, az általános szintterületre átlagosan $50-55 \text{ m}^2$ -es lakásmérettel számolva a projektterveken a javasolt beépítés alapján, a tömb minden telkét figyelembe véve összesen 6-700 db lakás.

Az előzetes önkormányzati egyeztetés alapján a terv javaslatot tesz a Szent László út 56. szám alatti önkormányzati lakóépület esetleges elbontása esetére is, és ezzel összhangban alakítja a szomszédos telkek építési lehetőségét.

sétány átvezetése

A hatályos terv szerinti tömbön átvezető gyalogos nyomvonal helyét és indulási pontjait is integrálja az eredeti beépítési terv, mely sétány a tömbelsőben kialakításra kerülő zöldfelületen játszótér, pihenőtér megközelítésére tesz javaslatot. Tekintettel a létrejött telekalakulatra, és arra, hogy a tulajdonosok nem közös érdek mentén fejlesztenek, a gyalogos sétány oka fogottá vált, és ezáltal a létrehozása esetén adható kedvezmény is.

A hatályos szabályozás

A terület jelenlegi beépítési lehetőségeit a XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével** elfogadott Kerületi Építési Szabályzata rögzíti. A hatályos szabályozás a tömb esetében jelenleg is lehetőséget biztosít lakóépület létesítésére, ugyanakkor a Szabályozási terv építési helyét felváltó övezeti besorolás szerinti 'B' típusú keretes beépítési szabályozás a megosztást követően kialakult nagyméretű Szent László utcai telket kedvezőtlenebb helyzetbe hozta. Emellett az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2023 nyarán beiktatott új rendelkezésének 23/E. § (6) bekezdése alapján az övezethatár már kötelező telekhatárt jelent, ami viszont a Reitter Ferenc utcai telekredezés elé gördít akadályt.

A telepítési tanulmányterv egyik célja tehát e két problémakör orvoslása, egyben az egyesével való telkenkénti tervezés és fejlesztés helyett a tömb egészének újragondolása, és fejlesztési lehetőségeinek elemzése, amely kiváló lehetőséget teremt arra, hogy egy közös érdekeken alapuló telekredezés és új beépítés jöhessen létre, figyelembe véve a tömb kedvező adottságait, a tulajdoni viszonyokat, a XIII. Kerületi Önkormányzat által elvárt egybefüggő zöldfelületek kialakítását.

Az időközben megvalósult

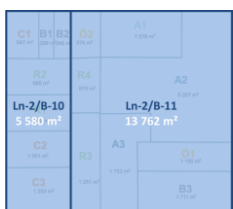
A 27033 és 27035 hrsz. telkek átosztásával a Telepítési tanulmánytervben javasolt telekhatárok megvalósultak, ennek megfelelően a javasolt szabályozási tervlapon kisebb pontosítások váltak

telekalakítás indokoltá, valamint a Szabályozási koncepcióban hivatkozott helyrajzi számok is változtak. A 27033 hrsz-t három részre tagolva létrejött a 27033/1, 27033/3, 27033/4, továbbá a 27035 telekre vonatkozó telekhatár rendezés alapján létrejött a 27033/2 hrsz. telek.

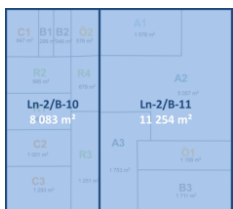
**A KÉSZ módosítási
javaslata**

A telepítési tanulmányterv szabályozási tervi javaslatában részletesen bemutatásra kerülnek a módosítási szándékok és javaslatok. A KÉSZ-t az alábbi témakörökben indokolt módosítani:

**Szabályozási terv
javasolt módosításai**



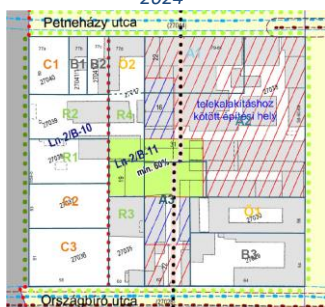
hatályos övezethatár



javasolt övezethatár

- az építési övezetek közötti **övezethatár módosítása**, mely ugyanakkor nem jár jelentős szintterületi növekménnyel, de a projektre szabva lehetőséget nyújt a fejlesztések ütemezett megvalósítására, szabályos telekrendezésre;
- az **önkormányzati telket érintő telekrendezés realizálása, a legkisebb telekméret csökkentésével**, továbbá irányadó telekhatárral a telekrendezés kedvezőbb irányba terelése;
- a szabályozási terven az **építési hely módosítása, a telekalakításhoz kötött építési hely alkalmazása** a telektömb kedvezőbb, de mértéktartó beépíthetőségének kihasználására, mely az irányadó telekhatárnak való megfelelő telekalakítás esetén is érvényesíthető;
- a zárt sorú térfal képzés szabadabb kezelésének lehetővé tétele a hosszú épülettömegek monotonitásának oldására **az eltéréssel szabályozott építési vonal** által;
- a tömbbelsőbe nyúló **épületszárnyak esetében visszafogott épülettömeg** meghatározása (épület legmagasabb pontja, párkánymagasság)
- a tömbbelsőben összefüggő hátsókerti beépítetlen sávokat is magába foglaló **„zöldfelület létesítése és helye – elsőrendű zöldfelület”** jelölés több, mint duplájára való növelése, ami ugyanakkor a beépítés lehetőségét nem korlátozza, de biztosítja a klimatikus szempontból kedvezőbb egybefüggő zöldfelület kialakítását a tömbbelsőben;
- az Ln-2/B-10 övezetben az 50 méternél mélyebb telkek esetében a legkisebb zöldfelületi arány 5%-os emelése, ami a tömbbelső kedvezőbb zöldfelületi arányát hivatott biztosítani;
- az időközben megvalósított telekrendezéshez igazított pontosítások átvezetése, hrsz. hivatkozások javítása.

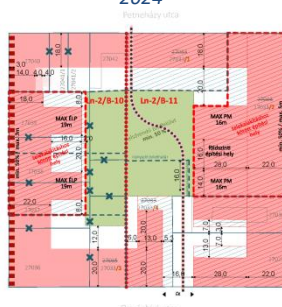
hatályos
Szabályozási terv
2024



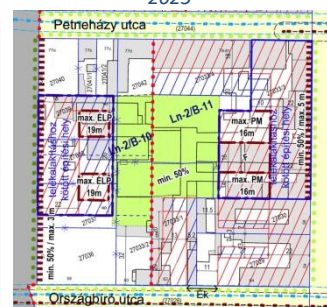
építési hely a telekalakítás utáni 'B'
típusú építési hely alkalmazásával-
2024



építési hely javasolt beépítés
alapján, építési helyek kijelölésével
2024



javasolt
Szabályozási terv
2025



**Normaszöveg javasolt
módosításai**

- telekalakításhoz kötött építési helyre vonatkozó előírás pontosítása **az irányadó telekhatárnak megfelelő és a már megvalósult telekalakítással összefüggésben**;
- a telekrendezéssel kapcsolatos méretek pontosítása, módosítása a megosztásra kerülő önkormányzati telek tekintetében az Ln-2/B-10 építési övezet érintett két telkén 500 m2 legkisebb kialakítható telekterület előírása (27042 hrsz);
- a Reitter Ferenc utcai mélyebb telkek esetében a zöldfelületi mutatók növelése **az Ln-2/B-10 építési övezetben**;

nem igényel változtatást

- építési övezetek további beépíthetőségi és szintterületi paraméterei változatlanok maradnak.

II. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

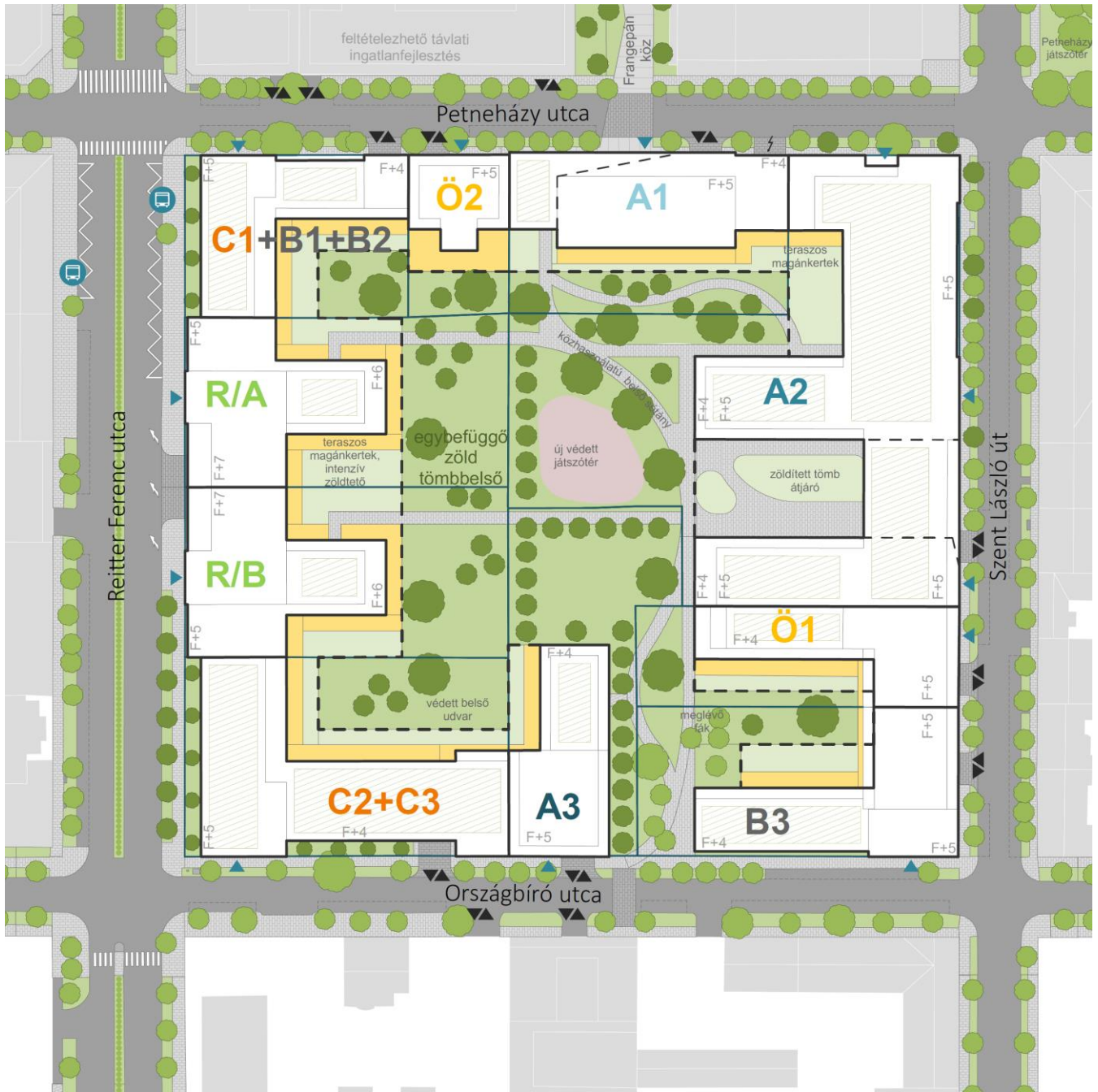
1. KONCEPCIONÁLIS JAVASLATOK A TERÜLETRE VONATKOZÓ KÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRA

A vizsgálati munkarészben bemutatásra kerültek a területre vonatkozó hatályos szabályozási keretek, az előírások, a paraméterek és a szabályozási terv, míg a fejlesztési javaslat fejezetben a területre javasolt telekalakítási lehetőségek és beépítési koncepciók.

A beépítési koncepció alapján látható, hogy a hatályos szabályozás mind a tömb keleti, mind a nyugati oldal tekintetében módosításra szorul, melynek legfontosabb elemei az alábbiak:

- | | |
|--|---|
| beruházói igényt szolgáló szükséges módosítás | <ul style="list-style-type: none">• 27033/3 hrsz.-ú (A2) telek építési helyének módosítása, grafikus építési hely feltüntetése, magasságok pontosítása szükséges; |
| beruházói igényt szolgáló szükséges módosítás | <ul style="list-style-type: none">• Ln-2/B-10 és Ln-2/B-11 építési övezetek határának módosítása szükséges a rugalmasan kezelhető telekegyesítések megvalósítása érdekében; |
| beruházói igényt szolgáló szükséges módosítás | <ul style="list-style-type: none">• minimálisan kialakítható telekméret módosítása szükséges a 27042 hrsz.-ú telek megosztása érdekében (Ö2 – R4); |
| beruházói igényt szolgáló szükséges módosítás | <ul style="list-style-type: none">• a Reitter Ferenc utca felőli teleksávban telekalakításhoz kötött építési hely kijelölése szükséges (beépítési terv szerint); |
| beruházói igényt szolgáló szükséges módosítás | <ul style="list-style-type: none">• javasolt gyalogoshálózat tömbön átvezető szakaszának törlése javasolt, tekintettel arra, a tulajdonosok nem közös érdek mentén tervezik fejleszteni a telkeiket; |
| javasolt módosítás | <ul style="list-style-type: none">• a 27033/1 hrsz.-ú (A3) telek és a 27029 hrsz.-ú (B3) telek, továbbá a 27030 hrsz.-ú Ö1 telek építési helyének módosítása javasolt a kedvezőbb építési lehetőségek, téralakítások kialakítása érdekében; |
| javasolt módosítás | <ul style="list-style-type: none">• „zöldfelület létesítése és helye” lehatárolás módosítandó a beépítési lehetőségek figyelembevételével a kedvezőbb, nagyobb, egybefüggő belső zöldfelület kialakulása érdekében. |

1.1. BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT



2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK RÉSZLETESEN

2.1. A SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

A fentiek összegzéseként a Szabályozási terven jelölhető szabályozási elemek a következők szerint változnak:

Övezethatár változása

- A tömböt megosztó Ln-2/B-10 és Ln-2/B-11 építési övezet határa keleti irányban eltolódik, az övezeti előírások beépítési paraméterei alapvetően nem változnak.

(Megjegyzés:

- az Ln-2/B-10 övezet két helyen van hatályban, mindkettő a Reitter Ferenc utca két oldalán a Petneházy utca és az Országbíró utca között
- az Ln-2/B-11 övezet 20 helyen van hatályban.)

Telekalakítás

- A korábbi nagyméretű Szent László út 58-64. szám alatti 27033 hrsz.-ú **A** telek tulajdonosi arányban történő megosztásának elfogadása mellett irányadó telekhatár kerül rögzítésre a kialakításra kerülő Szent László út 58-64. szám alatt létrejövő 27033/3 **A2** és az Országbíró utca 62. szám alatt kialakuló 27033/2 hrsz.-ú **A3** telkek között annak érdekében, hogy a 27033/3 hrsz.-ú **A2** telken létrejövő beépítés egységes mélységű épületszárnyai nyugati irányba homlokzattal nézhessenek.
- A Reitter Ferenc utca felőli oldalon a telkek szélességi mérete határozza meg a telekrendezés lehetőségét, fejlesztői döntés, hogy a két saroktelek között egy, vagy két közbenső telek alakul ki.
- A Petneházy utca 77/d. szám alatti 27042 hrsz.-ú, részben önkormányzati tulajdonban lévő **Ö2+R4** telek a tulajdoni hányad arányában és a kialakult állapot szerint megosztásra kerül az irányadó telekhatár mentén, ezzel és az övezethatár módosításával tiszta tulajdonjogú telekstruktúra alakul ki.
- a megfelelő telekalakítások érdekében irányadó telekhatár kerül jelölésre. Amennyiben az irányadó telekhatár szerint kerülnek kialakításra a telkek, a telekalakításhoz kötött építési hely alkalmazható.

Épületköz

- Az Országbíró utca – Szent László út 27029 hrsz. (**B3**) saroktelkétől nyugatra épületköz jelölés kerül rögzítésre, melyet az építési hely terepszint felett is beépíthető része is megerősít.
- Az épületköz 10,7 méteres sávja a **B3** saroktelekre és a vele szomszédos Szent László út 56. szám alatti 27030 hrsz.-ú **Ö1** telekre esik.
- Az épületköz 5,3 méteres sávja az Országbíró utca 62. szám alatt kialakuló 27033/1 hrsz. (**A3**) telekre esik.

Eltéréssel szabályozott építési vonal rögzítése

- Előkert nem kerül rögzítésre, ezért az utcai épülethomlokzatok szabadabb kialakítása érdekében eltéréssel szabályozott építési vonal kerül rögzítésre. Ez a szabályozási elem feloldja az általános zárt sorú beépítési mód szabályának azon előírását, mely szerint a homlokzatot a közterületi határvonalra kell helyezni, így a nagyméretű tömb utcai térfalainál esélyt ad az épülethomlokzatok megmozgatására, a monotonitás csökkentésére.
- Az eltéréssel szabályozott építési vonal a Reitter Ferenc utca felé a telkek homlokvonalán kerül kijelölésre, így a homlokzat 50%-a e vonalra kell essen, attól max. 3 méteres sávban lehet eltérni mind a telekbelső irányába.
- A Szent László utcában a telekosztás után visszamaradó Szent László út 58-64. szám alatti 27033/3 hrsz.-ú (**A2**) telken min 50% / max 5,0 m jelölésű eltéréssel szabályozott építési vonal kerül meghatározásra.

Építési helyek jelölése

- A tömb beépítési módjaként továbbra is a környezetre jellemző *zárt sorú keretes* beépítés került meghatározásra. Ennek megfelelően a tömb beépítése egy nagy területű belső szabadteret vesz körül.
- A telekmélységek függvényében az építési helyet vagy az általános előírás szerint a 2. mellékletben rögzített utcai sávval kell meghatározni, vagy – ahol az indokolt – az építési hely terepszint alatt és felett beépíthető, illetve a kizárólag terepszint alatt beépíthető része is feltüntetésre kerül.
- Az Ln-2/B-11 építési övezetben a telekosztás után visszamaradó Szent László út 58-64. szám alatti 27033/3 hrsz.-ú **A2** telken új telekalakításhoz kötött építési helyen belül külön lehatárolás jelöli azt a részt, ahol csak a földszintes, továbbá ahol korlátozott magasságú (max. PM 16 méter) épületrész valósítható meg.
- A Szent László utca felől a kijelölt építési hely 22,0+27,4 méter, ami a 27033/1 hrsz. telekhatárától 3,0 méterre esik, és összmérete nagyságrendileg a Szent László út 56. szám alatti 27030 hrsz.-ú **Ö1** telken lévő épület jelenlegi oldalszárnyához igazodik a tűzfaltakarás érdekében. Ugyanez a mélység került rögzítésre a Szent László út 56. szám alatti 27030. hrsz.-ú **Ö1**, továbbá a Szent László út 54. szám alatti 27029 hrsz.-ú **B3** telken is. Az építési hely hátsókerti határvonalra megfelel az övezet előírásának, azaz a közterülettől számított 50 méteres távolságban van.

- A terv lehetővé teszi a Szent László út 56. szám alatti 27030 hrsz.-ú **Ö1** telken és a Szent László út 54. szám alatti 27029 hrsz.-ú **B3** telken álló épületek bontása esetén azok belső udvari csatlakozását, ezzel kedvező belső térarány kialakítását amellett, hogy a telken a környezetbe illő épület elhelyezését is biztosítja. Az építési hely meghatározása nem akadályozza a meglévő épületek esetleges átalakítását, ugyanakkor a **B3** telken biztosítja a meglévő nagy méretű fák megtartását.
- A Petneházy utca felől az építési hely mélységét általánosan a 2. melléklet határozza meg a telekmélység függvényében, itt az utcai sáv 18,0 méter lehet. Ezt erősíti meg a szabályozási terv a telekalakítás után létrejött 27033/4 hrsz.-ú **A1** telek esetében, melynek célja, hogy a szomszédos, távlatban várhatóan elbontásra kerülő épületek kialakult méretéhez ne kelljen illeszkedni új épület létesítésekor.
- A Szent László út és Petneházy utcai sarok kijelölt építési helye szintén a 2. melléklet szerinti utcai sáv méretéhez igazodik.
- Az Országbíró utca – Reitter Ferenc utcai **C1+B1+B2** saroktelken nem kerül rögzítésre külön építési hely, így annak az északi telekhatárából adódó telekmélység figyelembevételével 14-22 méter mélység közötti utcai sáv határozza meg a 2. melléklet szerint. Mindez a rugalmas telekösszevonást szolgálja.
- A Reitter Ferenc utca felől a minimális telekszélességgel kialakításra kerülő egy vagy két telek építési helye északon 18, délen 22 méter, ezzel biztosítva a saroktelkek 2. melléklet szerinti utcai sávjához való csatlakozást. Akár egy, akár két telek kerül kialakításra, két benyúló 19 m ÉLP-vel rendelkező épületszárnyat lehetővé tevő építési hely bővület került rögzítésre további 16 méteres sávban, a telekhatároktól 8-8 méteres oldalsó távolság megtartásával, egymástól 20 méteres távolságban. A terepszint alatti építmények számára ez kiegészül kizárólag terepszint alatti építési hely kijelöléssel.
- A Reitter Ferenc utca – Petneházy utca saroktelkén az építési helyet szintén a 2. melléklet szerinti 18 és 22 méteres utcai sáv határozza meg, mely a rugalmas telekalakítást szolgálja.
- Ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a hátsókertre vonatkozó méreteket annak megfelelően kell figyelembe venni. Ahol nincs külön jelölt építési hely rögzítve, ott a 2. melléklet szerinti udvari sáv szabályait kell betartani, és a hátsókert méretét az Ln-2/B jelű építési övezetre vonatkozó általános szabályok határozzák meg.

Elsőrendű zöldfelület

- Az építési helyen kívüli területet a zöldfelületek összefüggő kialakítása érdekében pozícionálni szükséges, ennek érdekében elsőrendű zöldfelület területe kerül meghatározásra a tömbbelsőben. Ez a terület alá nem építhető, ezzel és a minimális zöldfelület arányával garantálva a belső kert egybefüggő kialakulását. Az egyes telkekre eső lehatároláson belül a zöldfelületi arány 50%, mely által biztosítottá válik a lehatárolt területen belül a sétányok, burkolatok, vagy a javasolt játszótér létesítésének lehetősége is.

Párkánymagasság:

- A párkánymagasság értékét meghatározó Pmu értékek nem változnak, a Reitter Ferenc utca oldalon – a sarokbefordulást is beleértve – 19,0 méter, a Szent László út felől 16 méter marad a Pmu értéke.
- A tömbbelsőben az épületrészek magassága – a csökkentett Élp-nek és PM-nek megfelelően – ettől eltérő.

Épület legmagasabb pontja

- A tömbbelsőben az utcai sávhoz képest lehetővé tett épületszárny benyúlások esetén a Reitter Ferenc utcai oldalon 19,0 kerül maximálásra az épület legmagasabb pontja (Élp), ami a Szabályozási terven rögzítésre is került.
- A Szent László út felől és a beforduló sarkokon az övezet által meghatározott 19 méteres általános érték marad érvényben, annak előírásai szerint, így a magassági idom nem használható ki teljes mértékben.

2.2. NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSI JAVASLATOK

NORMASZÖVEG - KORREKTÚRÁVAL	MEGJEGYZÉS, INDKOLÁS
<p>I-X. fejezet Általános előírások</p> <p>VI. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI HELY</p> <p>16. Az építési hely általános előírásai</p> <p>17. § (9) A Szabályozási terven „telekalakításhoz kötött építési hely” jelöléssel rögzített építési hely akkor alkalmazható</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ha a Rendelet hatálybalépése előtt már kialakult egy telket érint, és telekalakítás nem történik, vagy, b) ha a jelölés egyszerre több telekre vonatkozik, és a jelöléssel érintett telkek mindegyikét egymással egyesítik, vagy c) ha a Szabályozási terven jelölt irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás történik. <p>(9a) A (9) bekezdés b)-c) pontjában meghatározottaktól eltérő telekalakítás esetében az építési övezet szerinti építési helyet kell alkalmazni.</p>	<p>általánosan nincs szükség módosításra,</p> <p>a VI. fejezet 17.§ pontosításra, kiegészítésre kerül az alábbiak szerint:</p>
<p>XI. fejezet</p> <p>40. Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai</p> <p>42. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai</p> <p>43. § (4)</p>	<p>nincs szükség módosításra</p> <p>A 43. § módosítása indokolt az Ln-2/B-10 és az Ln-2/B-11 jelű építési övezet részletes előírásaiban</p> <p>A 43. § (4) bekezdését ki kell egészíteni az Ln-2/B-11 jelű építési övezet részletesebb előírásaival.</p>
<p>l) m) az Ln-2/B-10 építési övezetben</p> <ul style="list-style-type: none"> la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú teleket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 m², lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzítetttnél 5%-kal nagyobb. 	<p>A 27042 hrsz.-ú, részben önkormányzati tulajdonban lévő Petneházy utca 77. d szám alatti telek esetében a jelenlegi használati megosztás szerinti telekmegosztását szolgálja.</p> <p>A 27032/2 hrsz-ú telek esetében a tulajdoni hányadnak megfelelő telekcseréket szolgálja.</p>

2.3. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2023 nyarán beiktatott rendelkezése 23/E. § (6) bekezdése alapján az övezethatár kötelező telekhatárnak számít, telekalakításnál így kell figyelembe venni.

Ezért indokolt a hatályos szabályozás szerinti övezethatár módosítása.

- Ln-2/B-10**
 - területe növekszik keleti irányban
- Ln-2/B-11**
 - területe csökken a fenti változással együtt

HATÁLYOS



hatályos övezeti lehatárolás

JAVASOLT MÓDOSÍTÁS



javasolt övezeti lehatárolás

2.4. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Az övezeti paraméter módosítással csak az Ln-2/B-10 építési övezet érintett..

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
				beépítettsége		szintterületi mutatója			
Ln-2	építési övezet jele	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
Ln-2/B-10	ZK-B	800 §	18	60 70 S	70	3	2	20 25 §	párkánymagasság
Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70 100§	2,75	2	25	párkánymagasság

ZK-B zártosú keretes „B” típus

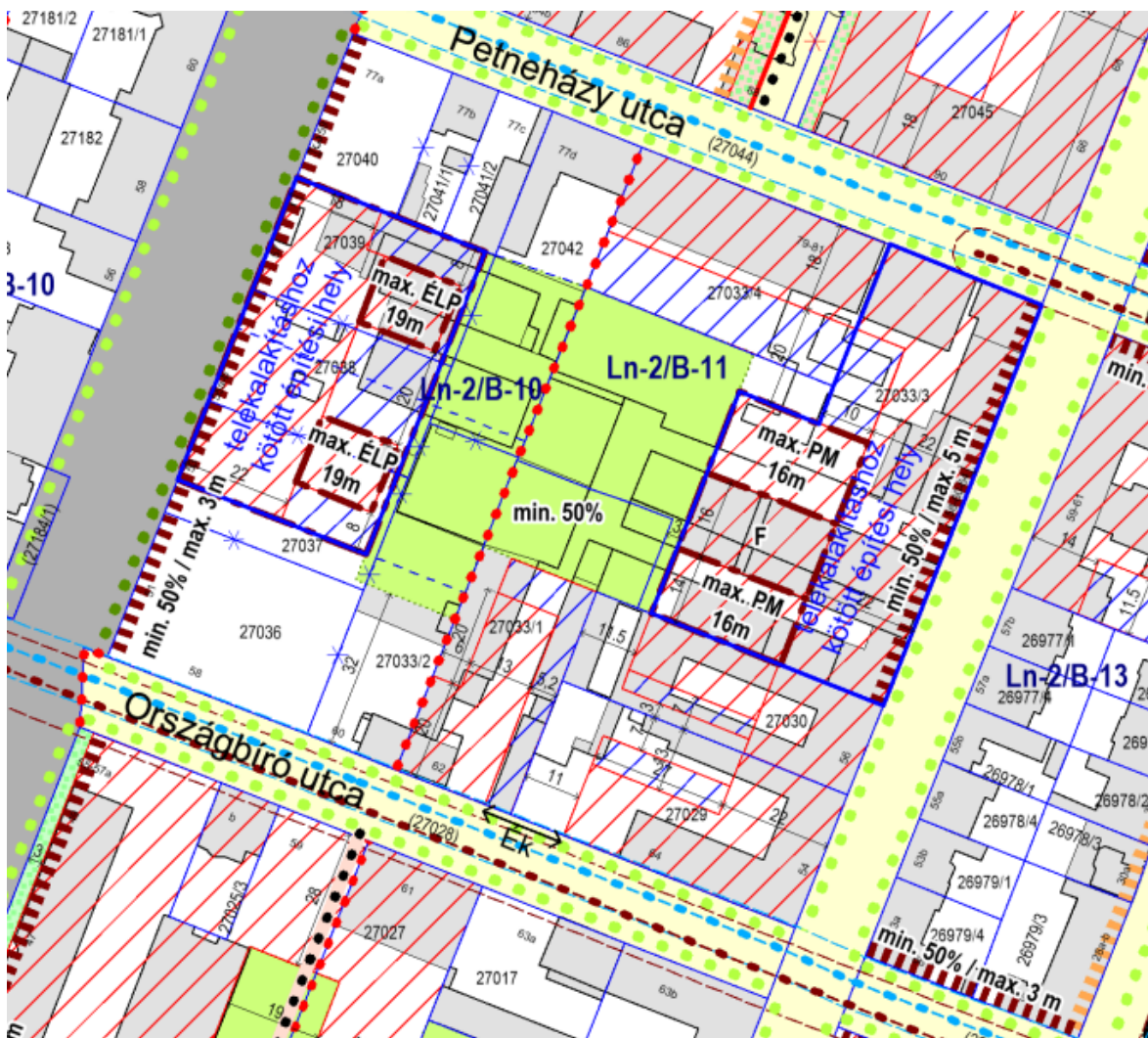
S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték

§ előírásban foglalt feltétel esetén

KH szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)

forrás: KÉSZ 3. sz. melléklete

2.5. KÉSZ 1. MELLÉKLET JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés
	szöveges szabályozási elem
	szöveges szabályozási elem
az építés helye és módja a telken	
előírástól eltérő építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)	
	építési hely terepszint felett is beépíthető része
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	az építési hely egyéb előírással érintett része, mely a felirat jelentése alapján a terepszint felett
	- max. ...% arányban
	- min. ...m felett
	- max. PM...m párkánymagassággal; vagy
	max. ÉM...m épületmagassággal; vagy
	max. ÉLP...m legmagasabb ponttal
	- F+ ... szintszámmal
	- § kiegészítő-előírás figyelembevételével építhető be

zöldfelület létesítése és helye

	elsőrendű zöldfelület min. ...% arányban teljesértékű zöldfelület alakítandó ki
	első/másodrendű zöldfelület közhasználatú része

közterületi növényzet

	telepítendő fasor
	megtartandó / kiegészítendő fasor

egyves meghatározó közművek*

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

	irányadó telekhatár
	irányadó megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

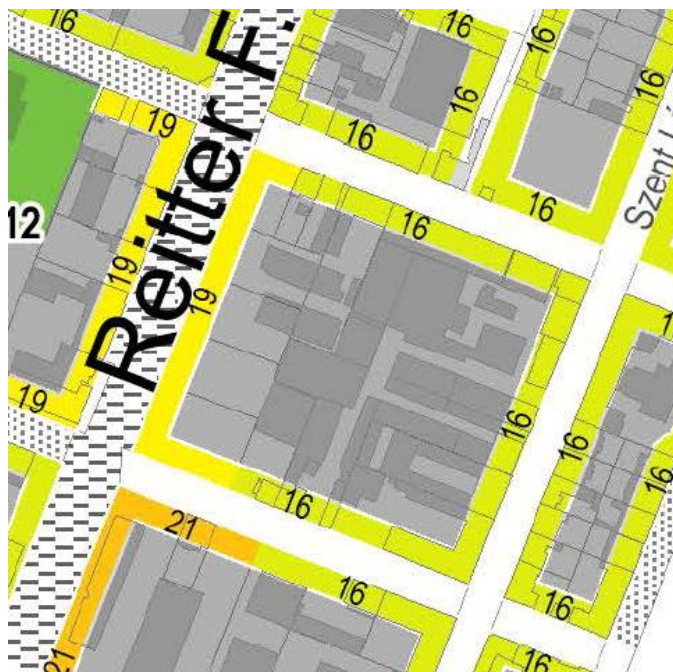
	fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	jelenlegi telekhatár
	jelenlegi épület

2.6. A KÉSZ 4. MELLÉKLET PÁRKÁNYMAGASSÁGI ÉRTÉKEKET RÖGZÍTŐ TÉRKÉPE

HATÁLYOS

JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

A párkánymagasság értékei nem változnak.



nincs változás

*Az építési övezetek magassági szabályozása
forrás: KÉSZ 4. melléklet*

III. KÖZFEJLESZTÉSEK ÁTVÁLLALÁSA

1. 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY 92. § (4) BEKEZDÉS C) PONTJA SZERINTI KÖZFEJLESZTÉSEK ÁTVÁLLALÁSÁRA

A tömb telekalakításával kapcsolatos, valamint a építési lehetőség kihasználhatóságát szolgáló

- övezethatár módosítás,
- normaszöveg módosítás és
- szabályozási terv módosítása

elfogadásának feltételeként a Fejlesztők közfejlesztés átvállalására vonatkozóan TRSZ-t kötnek a kerületi önkormányzattal.

2. KÖLTSÉGBECSLÉS

Közfejlesztések

<ul style="list-style-type: none"> • déli oldali járda felújítása a Petneházy utca 77-81. szám közötti szakaszon, csatlakozva a meglévő térkő járdához 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aszfalt burkolatú járda átépítése térkő burkolatra, fasori sáv felújításával, kb. 100 m hosszú szakasz becsült értéke a Beruházó adata alapján: 10.000 Ft / m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ érintett terület becsült mérete: 	350 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ becsült bekerülési érték 	3.500.000.-Ft
<ul style="list-style-type: none"> • a Petneházy utca 75-77- északi oldali járda felújítása a Reitter Ferenc utca - Szent László út közötti szakaszon 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aszfalt burkolatú járda átépítése térkő burkolatra, fasori sáv felújításával, kb.150 m hosszú szakasz becsült értéke: a Beruházó adata alapján: 10.000 Ft / m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ érintett terület becsült mérete: 	525 m ²
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ becsült bekerülési érték 	5.250.000.-Ft
<ul style="list-style-type: none"> • környéken lévő játszótér fejlesztés költségének vállalása 		100.000.000.-Ft
	Összes átvállalt költség	108.750.000.-Ft