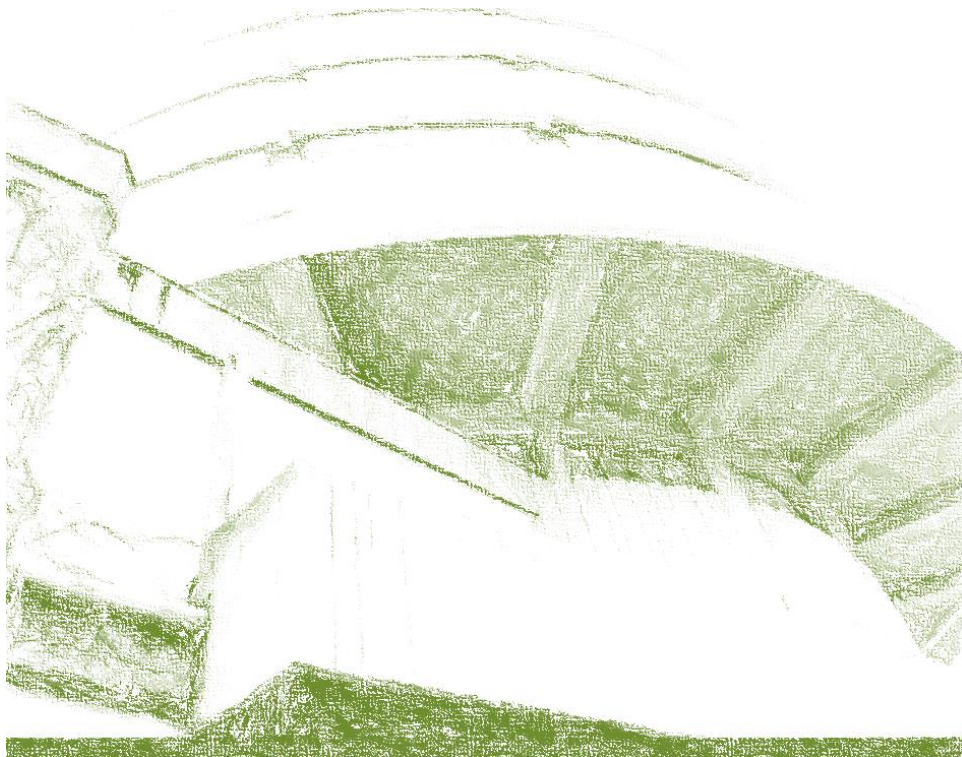




**Budapest Főváros II. Kerület Építési Szabályzatáról szóló
28/2019.(XI. 27.) számú rendelet
módosítási dokumentáció**

**a 13046 hrsz.-ú Lorántffy Zsuzsanna lépcsőt és
a 13047/7 hrsz.-ú telkeket érintő területre vonatkozóan**

a 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti rövid eljáráshoz

2025 január.

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

A MÓDOSÍTÁSOK JELLEGE SZAKÁGI TERVEZŐK KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM IGÉNYELTE

TARTALOM

I. MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	3
II. ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS INDOKAI.....	5
1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE.....	5
2. A HATÁLYOS KÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, INDOKAI	5
2.1. A MÓDOSÍTÁS INDOKAI	5
2.2. A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI HELY HIÁTUSAI	6
2.3. AZ ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	7
2.4. AZ ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA HELYSZÍNEKÉNT	7
III. A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI	11
IV. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKOLÁSA	12
1. AZ OTÉK KÖZTERÜLET FÖLÉ VALÓ KINYÚLÁSÁNAK SZABÁLYAI	12
2. A KIALAKULT ÁLLAPOT	12
3. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRŐ SZABÁLYAI	13
4. AZ OTÉK ELTÉRÉS INDOKOLÁSA	13
MELLÉKLET – A KORÁBBI MÓDOSÍTÁS RÉSZLETEI	14
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - 2024. MÁJUS.....	14
II. KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ - 2024. MÁJUS.....	16

KÉSZ 1. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERV 26. SZELVÉNYE - TELJES MÉRETBEN

I. MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének xxxx/2025.(xx.xx.) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény 225. § (8) 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 22. § (2) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 26. szelvénye helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet **75. § (6) bekezdése** a következő rendelkezéssel egészül ki:

[(6) Az Ln-2/EI/SZ-2 építési övezetben...]

„m) épületrész a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületét a Szabályozási terven jelölt helyen érintheti a következők figyelembevételével:

ma) a közterületre ráépült meglévő falazat utólagos hőszigetelése, burkolása vagy annak visszaépítése érdekében a jelenlegi telekhatártól mért 1,5 méteres sávban lehet épületrész, és
mb) a torony íves épületrésze a 4. szint felett maximum 3,0 méterrel nyúlhat túl a jelenlegi telekhatáron, ami a kinyúlással összefüggésben – a sávos épület-megjelenés további biztosítása érdekében – legfeljebb még 0,5 méterrel növelhető.”

3. §

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet **145. §-a** a következő bekezdéssel egészül ki:

” A jelen rendelet xxx/2025.(xx.xx.) önkormányzati rendelettel módosított 75. § (6) bekezdését és az 1. mellékletének 26. sorszámú szelvényét a módosító rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

4. §

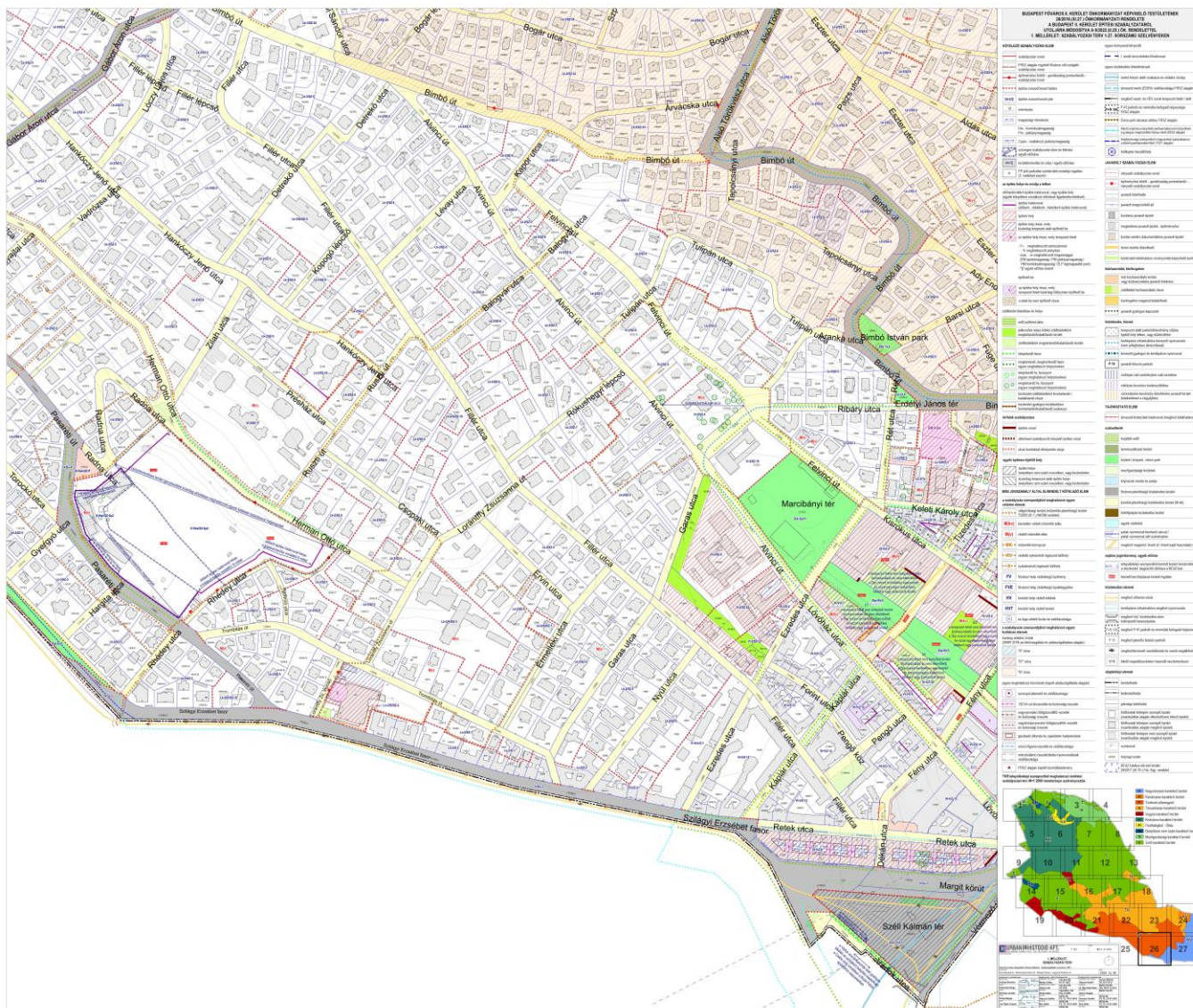
Ez a rendelet 2025.-án lép hatályba, és 2025.-án hatályát veszti.

Örsi Gergely
polgármester

dr. Szalai Tibor
jegyző

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV 26. SORSZÁMÚ SZELVÉNY



II. ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS INDOKAI

1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

II. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ	Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ.) 2019 őszén került elfogadásra, az akkor új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) alapján. A KÉSZ a kerület közigazgatási területének egészére vonatkozóan lépett hatályba, a DÉSZ területek kivételével.
Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma	A településrendezési tervek elkészítésének a 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben meghatározott tematikája alapján az elfogadást alátámasztó dokumentum a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is tartalmazta a Kerületfejlesztési koncepció elfogadását követően. Ezek támasztják alá a KÉSZ 2019-ban jóváhagyott rendeletét és mellékleteit. A vonatkozó jogszabályok alapján a megalapozó és alátámasztó munkarészek 7 évig használhatók fel a KÉSZ módosításánál. (A megalapozó vizsgálat és a javaslati munkarészek készítésének ideje 2017-2019., lezárásuk 2019. júliusában történt).
A KÉSZ korábbi módosításai	A KÉSZ az elmúlt időszakban többször is módosításra került a következők szerint: • első átfogó módosítását a 6/2022. (II.25.) ök. rendelettel. (KÉSZ_1.0) • második átfogó módosítását 17/2024. (V.31.) és ök. rendelettel (KÉSZ_2.0) fogadta el az önkormányzat. Emellett több kisebb területi hatályú módosítás is történt, így a KÉSZ módosult még: a 20/2021. (V. 27.), a 9/2022. (IV. 01.), a 20/2023. (V. 31.), a 27/2023. (IX. 28.), a 37/2023. (XII. 4.), a 17/2024. (V. 31.), a 21/2024. (IX. 25.), a 30/2024. (XI. 29.), valamint a 40/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendeletekkel.

2. A HATÁLYOS KÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, INDOKAI

2.1. A MÓDOSÍTÁS INDOKAI

A KÉSZ módosításának célja	A 17/2024. (V.31.) ök. rendelettel elfogadott KÉSZ módosítása során a 13047/7 hrsz telek beépítési szabályai változtak, és ennek kapcsán a telken az építési hely is feltüntetésre került. Az akkori adatszolgáltatás alapján rögzített építési hely tekintetében a megvalósítandó beruházás méretbeli pontosításokat igényel az azóta geodéziai felméréssel is rendelkező terepre igazítás és a meglévő épület mozgásterének kismértékű pontosítása érdekében.
TSZT / FRSZ	A módosítási javaslat • kizárólag a szabályozási terv szerinti építési hely pontosítását szolgálja, • nem érinti a KÉSZ normaszövegének módosítását, vagy más szabályozási elemét • nem igénylik sem a TSZT, sem az FRSZ módosítását.
rövid eljárás	A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdés egyes pontjai és alpontjai értelmében jelen KÉSZ módosítás egyeztetése rövid eljárás szerint történik, mivel a módosítás „b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása; d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása Az rövid eljárás menetét a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdése rögzíti. A kerületi partnerségi egyeztetési szabályokat a 27/2022.(IX.30.) ök. rendelet határozza meg.

2.2. A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI HELY HIÁTUSAI

A hatályos Szabályozási terv hatályos építési helyére vonatkozó megállapítások:

- Az építési hely magába foglalja a meglévő épületet, ugyanakkor **az építési hely kismértékben eltér a Szilágyi Erzsébet fasor menti sávban a meglévő épülettől**, de a normaszöveg az építési helyen kívül álló épületrészek helyreállítását is lehetővé teszi.
- A Trombitás utca felőli oldalon a terepszint alatti építési hely annak érdekében került feltüntetésre, hogy az épület helyreállítása, felújítása során a Szilágyi Erzsébet fasor menti parkolófelületek megszüntethetők legyenek, de ez **az építési hely kismértékben eltér a telekhatártól**;
- Az épület karakteres és városképi jelképpé vált toronyrésze ma is 3,0 méterre túlnyúlik a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterülete fölé, de a normaszövegnek az építési helyen kívüli épületrészeinek helyreállításra vonatkozó szabálya nem értelmezhető egyértelműen a közterület fölötti kinyúlásra, ami dilemmákat vethet fel az építészeti tervezés során, az OTÉK-ban és a KÉSZ-ben megengedett közterületi kinyúlás szabályainak együttes értelmezése tekintetében.
- Annak érdekében, hogy az épület felújítása, helyreállítása biztosított legyen ezen közterület fölé nyúló épületrész vonatkozásában, az építési hely ezen meglévő építményrészre vonatkozó rögzítése is szükséges, azzal, hogy a benyúló rész alatti légtér természetesen nem változhat.
- A mélygarázs céljára kijelölt terepszint alatti építési hely rögzítésre került, viszont – az akkori részletes felmérések hiányában és az LLTK adatszolgáltatásaként rendelkezésre álló digitális térkép alapján és egyes tereptárgyak hiánya és/vagy pontatlan pozíciója miatt a terepi eltérések nem voltak követhetők, így anomália alakulhat ki az építmények terepre ültetésekor.

Geodéziai felmérés



2.3. AZ ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az építési helyet az időközben elkészült, a projekt alapjának tekinthető geodéziai felmérés figyelembevételével pontosítani szükséges.

Építési hely
módosítási
igényének érintett
helyszínei



2.4. AZ ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA HELYSZÍNEKENKÉNT

1. számú módosítás

A rendeltetésmódosítás feltételeként szabott Szilágyi Erzsébet fasor és Lorántffy Zsuzsanna lépcső találkozásánál lévő parkoló megszüntetése és ott zöldfelület kialakítása indokolta, hogy a telek Trombitás utca felőli részén mélygarázsban legyenek elhelyezve az előírt parkolók. Ennek érdekében a hatályos szabályozási terven terepszint alatti építési hely került rögzítésre. Ennek Trombitás utca felőli határa eltér a telekhatártól.

A mélygarázs megépítését támogatandó az építési hely a telekhatáron kerül rögzítésre a módosítás során, az eltérés 67 m².

2. számú módosítás

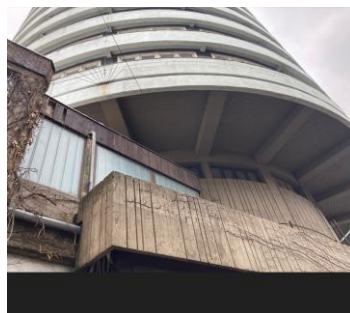
A Lorántffy Zsuzsanna lépcsőnél két meglévő épületrész túlnyúlik a telekhatáron.

A szabályozási terv ugyan rögzíti az irányadó, azaz a felek megegyezése esetén történő közterületszakasz telekhez való csatolását, de mivel az nem kötelező, így akár a kialakult állapot fenn is maradhat, viszont a helyreállítás során a túlnyúlást tényként kezelve, megmaradhat azok közterületi elhelyezkedése.

A kialakult állapot
fotókon



Az alsó két szint, mely a közterületbe
való ráépítéssel valósult meg



A torony túlnyúlása
forrás: saját fotók

toronyrész

Az épület toronyrésze és a lépcső feszült léptékbeli térarányai impozáns városképi elemként definiálhatók. A toronyépület cca. 3,0 métert benyúlik a közterület fölé. Ennek további fenntartása szükséges és fontos, továbbá számítani kell az esetleges külső hőszigetelés és burkolás miatti méretnövelésre.

épületrész közterületre ráépülése

A földhivatali térkép szerinti épület és az utólag geodéziailag bemért épület alsó szintjei között átlagosan 0,6-0,8 méteres eltérés tapasztalható a közterület rovására. A földhivatali térképen a torony mögötti földszintes és P+Földszintes épületek rajzolata hibás, amit a légifotó is igazolt a megelőző tervezés során, így a geodéziai bemérés hiányában az épület közterületi ráépítése is

megkérdőjelezhető volt.

A torony alatti szinteknek a közterületre való ráépülését – nem csak a torony és alatta lévő épületrészek telekhatáron való emeleti szinti kinyúlását – az utólagos geodéziai bemérés igazolta, ami 0,6-0,8 méteres túlépítését jelent.

Ennek az eltérésnek kezelése érdekében a hatályos építési helyet kiegészítő jelölés szükséges a szabályozási terven. A kisméretű eltérés méret miatt az építési hely túlnyúlásának grafikai jelzése nehézkes, a léptékből adódóan nem lesz jól olvasható, vagy észlelhető. Ezért azt javasolt kiegészítő rendelkezéssel értelmezni a normaszövegben.

**A közterületi ráépülés
és a torony kinyúlása
a geodéziai felmérés
szerint**



**a szabályozási elem
jelölési módja**

Az OTÉK szerint a közterület fölé való benyúlást a helyi építési szabályzat határozza meg OTÉK 39. § (1) bekezdése szerint. Ugyan a bekezdés visszautal a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontjára, valamint a 40. § előírásaira, de az OTÉK-nak az épület megépülését követően több évtizeddel később megalkotott szigorúbb rendelkezését a kialakult állapotra hivatkozással itt figyelmen kívül lehet hagyni a torony 3,0 méteres belógását tekintve. Az OTÉK meghatározása értelemszerűen általános, gépjárműforgalmat bonyolító közterületekre vonatkozik, ezért a 35. § (8) bekezdése a legalább 12 méteres közterületi szélesség esetén teszi lehetővé az építési határvonalon való túlnyúlást. Ezért ettől a szabálytól indokolt OTÉK eltéréssel élni.

kialakult állapot

Tekintettel a kialakult állapotra az épület várható helyreállításakor az építési tevékenység során a túlnyúlás fenntartása szükséges, hiszen nem szabad eltekinteni attól a tényről, hogy az épület meglévő épületrészéről, ráadásul annak meghatározó toronyrészéről van szó. A toronyrész továbbra is fennmaradó pozíciója is indokolja, hogy annak kinyúlását speciális szabályozási elem jelölje, ezen túlmenően annak helyét is ezzel egyidejűleg célszerű fixálni. Értelemszerűen a toronyépület alsó síkja sem kerülhet közelebb a közterület szintjéhez a mai állapotánál.

Tekintettel arra, hogy a túlnyúlás az épület része, nem értelmezhető az épület vonatkozásban „az építési hely közterületen” jelmagyarázat, mivel nem önálló építmény elhelyezéséről van szó.

A kinyúlás szerinti eltérésekre a hatályos szabályozási terv jelmagyarázatában szereplő jelölés vagy

a  az építési hely része, mely terepszint felett

jelölés lehet alkalmas, ami jelen esetben az építés helyét rögzíti, szabályozási elemként, és az olvashatóság érdekében „§” jellel a normaszövegben jelenítendő meg annak méretezése és szabálya.

A javaslat tehát az, hogy a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületébe benyúló épületrészek helyét biztosítani kell a fennmaradás, vagy a műszakilag szükségesség miatti esetleges részleges bontás és visszaépítés esetére is.

Az OTÉK lehetőséget ad az építési határvonalon való utólagos hőszigetelés és burkolat közterületi benyúlására, azonban itt már a jelen állapot is kezelést igényel, mivel nemcsak a

hőszigetelés/burkolat nyúlna a közterület fölé.

A lehatárolás, mely a közterületi ráépítést és az OTÉK és KÉSZ alapszabályától eltérő „fölnyúlást és ráépítést” is megengedi, a normaszöveg kiegészítését igényli a grafikai megjelenítés és olvashatóság nehézségeinek elkerülése érdekében. (Az építési helyre vonatkozó normaszöveg pontosítására a módosítás rövid eljárásában a 419/2021. (VII.15.) kr. 69. § (1) bekezdés d) pontja értelmében („d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása”) lehetőség van. Így a rajzi elem a normaszöveg kiegészítéssel együtt megfelel a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet rövid eljárásban lefolytatható módosításának.

A fentiek alapján a normaszöveg 75. § (6) bekezdése egy új ponttal egészül ki ennek érdekében.

A szabályozási terven a lehatárolás mindössze 59 m².

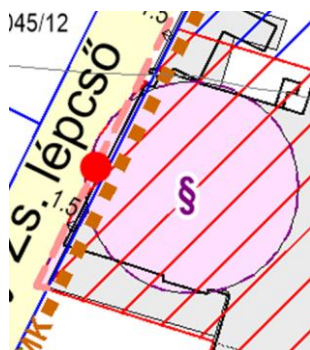
**A jelmagyarázat
kiegészítése a
normaszövegben**

m) épületrész a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületét a Szabályozási terven jelölt helyen érintheti a következők figyelembevételével:

ma) a közterületre ráépült meglévő falazat utólagos hőszigetelése, burkolása vagy annak visszaépítése érdekében a jelenlegi telekhatártól mért 1,5 méteres sávban lehet épületrész, és

mb) a torony íves épületrésze a 4. szint felett maximum 3,0 méterrel nyúlhat túl a jelenlegi telekhatáron, ami a kinyúlással összefüggésben – a sávos épület-megjelenés további biztosítása érdekében – legfeljebb még 0,5 méterrel növelhető.”

**Szabályozási tervi
részlet**



A hatályos Szabályozási terv jelmagyarázatában szereplő jelölés és a hozzátartozó magyarázó rendelkezés együtt be tudja tölteni szabályozási szerepét ebben a speciális szituációban.

-  az építési hely része, mely terepszint felett
- F+... meghatározott szintszámmal
- ...% meghatározott arányban
- max. ...m meghatározott magassággal
(ÉM épületmagasság / PM párkánymagasság /
HM homlokzatmagasság / ÉLP legmagasabb pont)
- "§" egyéb előírás szerint
- építhető be

Az építési hely korrekciója a már bemért geodéziai adatok és a fent leírtak alapján indokolt.

3. számú módosítási javaslat

Az épület tervezett garázsbejárata csak a Szilágyi Erzsébet fasor felől nyílhat. A Szilágyi Erzsébet fasor felé a jelenlegi parkoló területén zöldfelület kerül kialakításra, melyet széles közhasználatú sétány köt majd össze a zártorú beépítés előtt végigfutó járdával. A keleti telekhatár mellett a jelenleg is ekként használt gépjármű megközelítés – cca 1,5 méterrel kissé a hegyoldal felé hátrébb helyezve – megtartja a terepadottságokból adódó magas támfal vonalát.

A támfal a KÉSZ módosításához a Lechner Tudásközponttól adatszolgáltatásként kapott földhivatali térképen nem volt azonosítható. A hivatalos földhivatali térképmásolat és a geodéziai felmérés igazolta, hogy a 6,0 méternél is magasabb támfal a szomszédos telek határától alig másfél méterre van.

A terep figyelembevételével a támfal vonalától hátrébb húzva kerülhet kialakításra a terepszint alatti garázs bejárata, tehát a szomszéd épülettől kismértékben távolabb. Az eredeti LLTK adatszolgáltatásként adott térképen hiányzó adatot az építési hely kialakítása nem vette figyelembe, ezért ott nagyobb méret került kótázásra, a 1,5-3,0 méter helyett 13 méter, amely épületrész már a 6,0 méternél is magasabb terepszinten van. A támfal elbontásával való bejutás és homlokzatalakítása a hegyoldal jelentős bontását eredményezné, azaz a felső 2 emeleti terepszint kibontását jelentené.

Fentiek miatt az építési hely korrekciója itt térképi geodéziai pontosítás eredményeként, és az indokolatlan terepmegbontás megakadályozása érdekében javításra kell, hogy kerüljön.

A 3. helyszín fotói

nyílal jelölve a a
támfal
teteje/helye



A jelenlegi gépjárműves bejáró és
végén a magas támfal

forrás: saját fotó 2023.



A bejáró területébe benyúló
épületrészek és magas hátsó támfal
együttes képe

forrás: saját fotó 2023.



az építészeti részeket a nyúlással

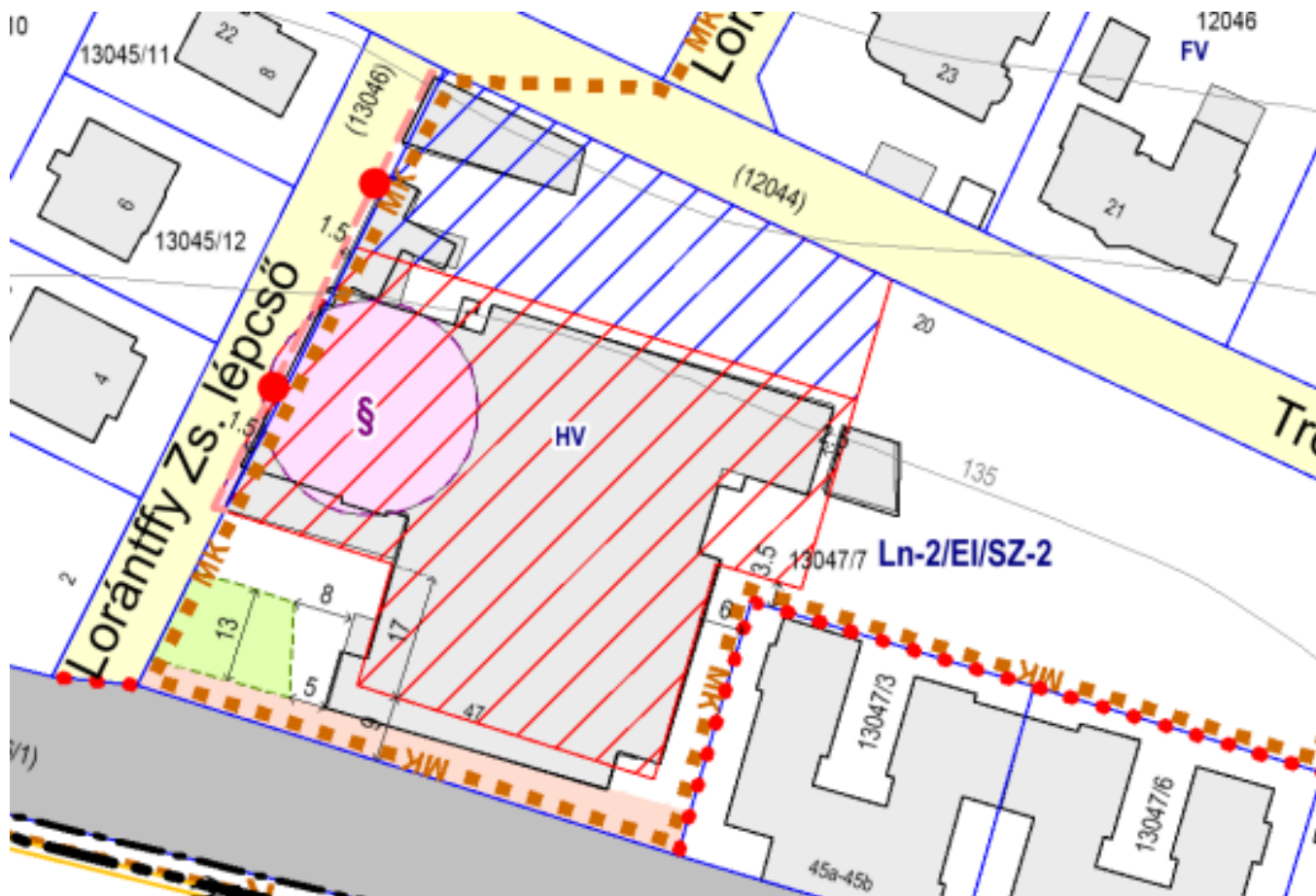
forrás: saját fotó 2023.

4. számú módosítási javaslat

A Szilágyi Erzsébet fasorral közel párhuzamos építési hely határvonala a meglévő épületrész falától túl nagy mértékben került hátrébbhelyezésre, a telekhatár és az épület között elegendő a 9,0 méteres távolság ahhoz, hogy ott közhasználatú sétány, zöldfelület alakulhasson ki, ezért itt az **építési hely 2,0 méteres utca irányú növelése indokolt, területe 88 m².**

A fent leírt módosítások a hatályos építési helyet tehát 4 helyszínen érintik, melyeket alátámaszt részben a kialakult állapot, a terepadottságok, a közterület fölé való túlépítések, ráépítések és ezek geodéziailag bemért állapota.

- Az építési hely jelenlegi összmérete (terepszint alatt és fölött együtt) 4749 m².
- A bővített építési hely mérete (terepszint alatt és fölött együtt) 5064 m².
- A növekmény: 328 m², ami 6,9 %



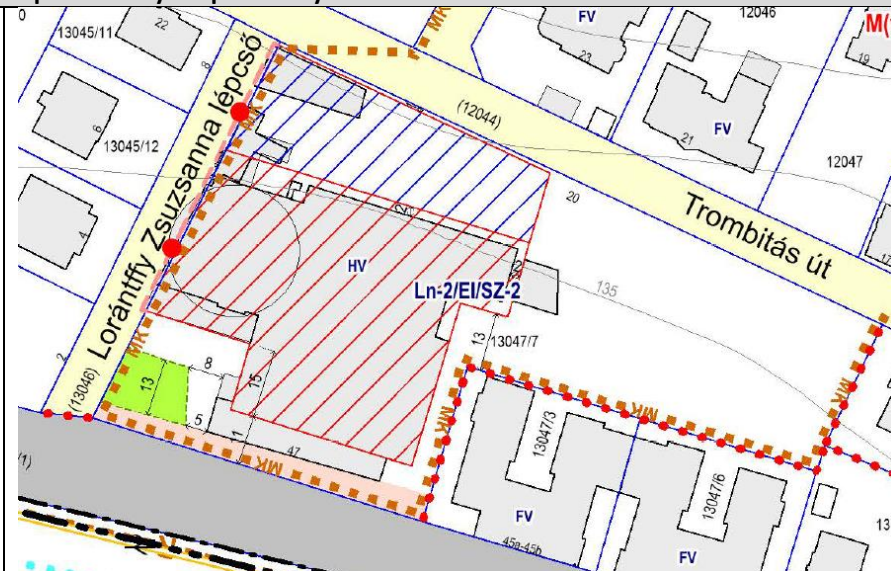
A módosított építési hely – részlet

III. A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSAI

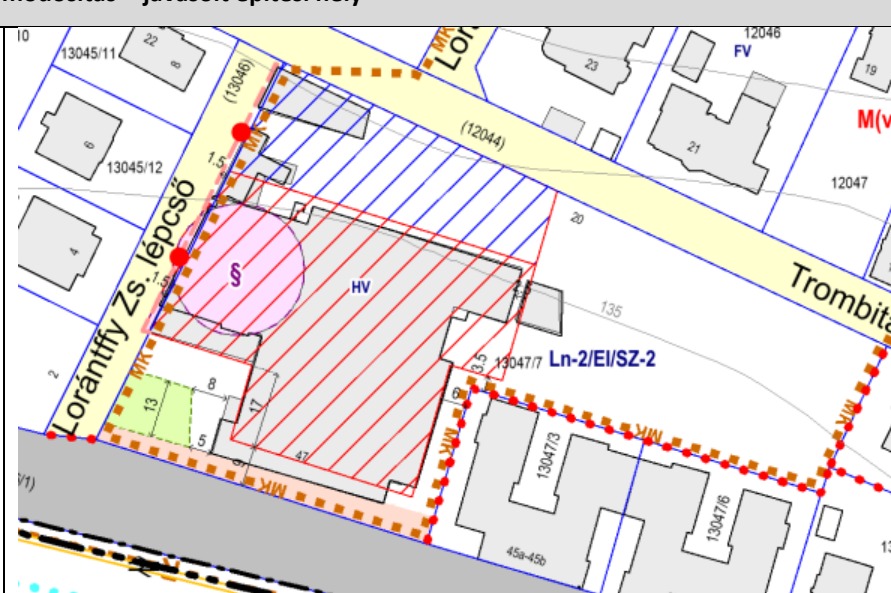
A HATÁLYOS ÉS A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEVETÉSE

26. szelvény

jelenlegi állapot – hatályos építési hely



tervezett módosítás - javasolt építési hely



Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elem	Más jogszabály által elrendelt kötelező elem	Javasolt (nem kötelező) szabályozási elem	Tájékoztató elem
építési övezet/övezet határa	műemléki környezet	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal	jelenlegi telekhatár
építési övezet/övezet jele	kerületi helyi védett értékek	már közhasználatú terület, vagy közhasználatra javasolt telekrész	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
építési hely			
építési hely része, mely kizárólag terepszint alatt építhető be			
az építési hely része, mely terepszint felett "S" egyéb előírás szerint építhető be			
zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület			

IV. AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKOLÁSA

1. AZ OTÉK KÖZTERÜLET FÖLÉ VALÓ KINYÚLÁSÁNAK SZABÁLYAI

közterület fölé nyúló erkély benyúlása az utcaszélesség függvényében

A II. kerületi Budapest Körszálló beépítése során az 1960-as években nem lett figyelembe véve a Lorántffy Zsuzsanna lépcső (13046) hrsz.-ú közterület.

- Az épület nyugati részének alsó 2 szintje ráépült a közterületre 0,6-0,8 méteres kinyúlással.
- A toronyrész épülettömegének legszélesebb része a jelenlegi telekhatárhoz képest 3,0 méteres túlnyúlást mutat.

A kialakult helyzet és az épület helyreállítása az OTÉK alábbi szabályaitól való eltérést igényel.

OTÉK 35. § (8) Az utólagos hőszigetelés és homlokzatburkolás

a) az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,

b) a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, és

c) az oldalhatárra kiépített épület esetében a szomszéd ingatlan tulajdonosának hozzájárulása esetén a szomszéd ingatlanra átnyúlhat,

azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.

(9) Építési határvonalon kívülre eső épületrész

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

....

c) az oldalkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 4,0 m-es oldalkert méret esetében létesíthető.

39. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

OTÉK szabályozás lényege

Az OTÉK lehetővé teszi az épületrészek közterületi kinyúlását meghatározott közterületi szélesség mellett a 35. § (8) és (9) bekezdésében. A 39. § azt rendeli el, hogy a közterületen, illetve az alatt és felett a helyi építési szabályzat – jelen esetben a KÉSZ – kell, hogy meghatározza a kinyúlás, ráépülés lehetőségét, de figyelemmel kell lennie a 35.§ -ban elrendeltre.

KÉSZ szabályozás

A KÉSZ csak a zárt sorú beépítési módú területeken nevesíti a közterület fölé való benyúlást, illetve egy-egy konkrét helyszín esetében határoz meg szabályokat erre vonatkozóan. Ezért azok egyike sem érvényesíthető a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületére.

2. A KIALAKULT ÁLLAPOT

A kialakult állapot

A Budapest körszálló esetében tervezői szándék volt egyrészt az épület magas toronyrészét a nyugati telekhez a legközelebb helyezése, építészeti hangsúlyként, másrészt az, hogy a lépcső fölé nyúlással egyedi térélményt hozzon létre az ott járó gyalogosok számára is.

A kinyúlás a városképet illetően tehát távoli és közeli nézőpontból is meghatározó, jellemzőiben mindenképpen megtartandó szituációt jelent.

Ennek érdekében az OTÉK-nak az ország egészére kiterjedő, közterület szélességéhez kötött szabályozását felül kell, hogy írja a helyszín egyedisége:

- a Lorántffy Zsuzsanna lépcső kizárólag gyalogos forgalom számára alkalmas közterületszakasza, vagyis az épület parkoló felőli vonalától a Trombitás utcáig tartó része,
- a robosztus épülettömeg alsó szintektől elemelt, sajátosan lebegőnek tetsző toronyrészének az alsó, gyalogos nézőpontból megjelenő könnyedsége.

A kialakult állapot megtartása, az épület felújítása, helyreállítása, az esetlegesen szükségessé váló beavatkozások kivitelezhetősége érdekében a torony helyzetét, méretét, az alsó 2 szint közterületre való kiülésének lehetőségét továbbra is meg kell tartani, melynek feltétele, hogy az OTÉK általános szabályától el lehessen térni.

3. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRŐ SZABÁLYAI

Az építési hely geodéziai bemérésén alapuló pontosítását indokolják a jelen dokumentumban leírtak, melyek közül az egyik éppen a közterület fölé kinyúlást, arra ráépülést kívánnak biztosítani. Mivel az építési hely grafikailag nehezen lenne olvasható az egyéb rajzi elemek miatt, a jelen módosítási dokumentum arra is javaslatot tesz, hogy a **Ln-2/EI/SZ-2** építési övezet területének szabályait ezzel a kivétellel kiegészítse, a következők szerint.

KÉSZ rendelet- tervezet	[(6) Az Ln-2/EI/SZ-2 építési övezetben...] „m) épületrész a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületét a Szabályozási terven jelölt helyen érintheti a következők figyelembevételével:
75. §	ma) a közterületre ráépült meglévő falazat utólagos hőszigetelése, burkolása vagy annak visszaépítése érdekében a jelenlegi telekhatártól mért 1,5 méteres sávban lehet épületrész, és mb) a torony íves épületrésze a 4. szint felett maximum 3,0 méterrel nyúlhat túl a jelenlegi telekhatáron, ami a kinyúlással összefüggésben – a sávos épület-megjelenés további biztosítása érdekében – legfeljebb még 0,5 méterrel növelhető.”
A környezet az adott szakaszon	A Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületének szélessége átlagosan 11 méter. A mellette lévő építési övezetek szabadon álló beépítési módba soroltak, a lépcső közterülete felé a meglévő villaépületek előkerttel rendelkeznek, ami a torony átfedésében 7,5-15 méter közötti.
A torony	A torony kinyúlása a 4. szint felett kezdődik, legnagyobb kinyúlási értéke 3,0 méter, ami két irányban fokozatosan csökken az ív mentén.
Az alsó épületszintek	Az alsó két szint falazata jelenleg is a közterületen áll egy – a szabályozási terven külön jelölt – szakaszon. A mai ráépítés mértéke 0,6-08 méter közötti.
Az eltérési igény indokolása	A fenti tényezők alapján: - amennyiben az épületrészeket szükségszerű beavatkozás nem érinti, akkor az OTÉK 35. § (8) b) pontja alapján ezek az épületrészek az utólagos hőszigetelés és burkolás mértékével növelten továbbra is a közterület fölé fognak nyúlni, el kell tekinteni attól, hogy maga a falazat már a közterületen áll, továbbá a torony esetében is a közterület fölé nyúlás kismértékben megnőhet; - amennyiben az épület szerkezeti jellemzői miatt valamiféle bontással járó beavatkozás válik szükségessé, akkor a visszaépülést a kialakult állapot szerint kell lehetővé tenni úgy, hogy az alsó szintek belméretei továbbra is megtarthatók legyenek, viszont korszerűbb épületszerkezeti megoldás helyigényét is biztosítani szükséges. Ezért a jelenlegi ráépülési mérethez képest annak növelt értékével kell azt lehetővé tenni, ahogy ez a torony túlnyúlására is igaz lehet.

4. AZ OTÉK ELTÉRÉS INDOKOLÁSA

Fentiek miatt az OTÉK 35. § (8) bekezdés b) pont és a (9) bekezdés c) pont alóli felmentéssel szükséges élni.

Az eltérés lényege tehát:

Az OTÉK közterület fölé nyúlását szabályozó rendelkezés enyhítése és a legalább **12,0 méteres közterület szélesség méretének figyelmen kívül hagyása**, továbbá a javasolt normaszöveg szerint:
az alsó épületrészek esetében a 1,5 méteres sáv ráépülésének, valamint a torony benyúlása tekintetében a 3,0+0,5 méter épületrész túlnyúlásának lehetővé tétele.

Az OTÉK 111. §-a határozza meg a szabályaitól való eltérés lehetőségét az alábbi szempontok szerint:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Megállapítható, hogy a KÉSZ módosításának az építési helyre vonatkozó, OTÉK-tól eltérő javasolt szabálya az OTÉK 111.§ a)-c) pontjának eleget tesz, mivel

- mind a kialakult helyzet, mind a különleges településrendezési ok és cél érvényes rá, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglaltak továbbra is biztosíthatók.

MELLÉKLET – A KORÁBBI MÓDOSÍTÁS RÉSZLETEI

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - 2024. MÁJUS

RÉSZLET A HATÁLYOS KÉSZ NORMASZÖVEGÉBŐL – MÓDOSÍTVA A 17/2024. (V.31.)ÖK RENDELETTEL

75. § Az **Ln-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.

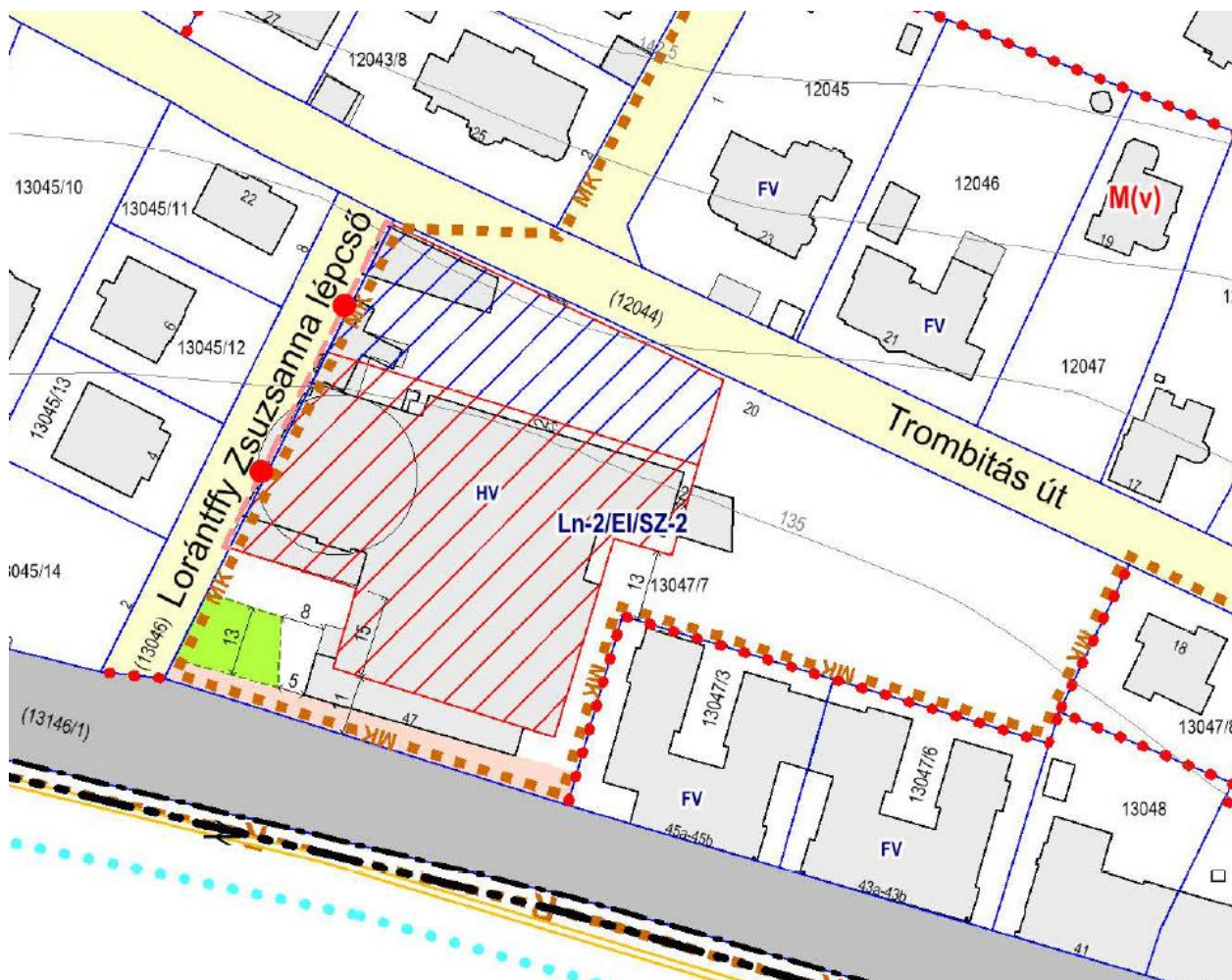
.....

KÖRSZÁLLÓ TELKE – 13047/7 hrsz. – Szilágyi Erzsébet fasor 47.:

(6) Az **Ln-2/EI/SZ-2** építési övezetben

- a) a **68. §-ban** meghatározott rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) napi fogyasztási cikket értékesítő, 200 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet,
 - ab) kézműipari, vagy termék előállítására, önálló raktározásra szolgáló rendeltetés;
- b) lakórendeltetés csak a toronyépületben létesíthető és a lakások száma nem haladhatja meg a 60-at;
- c) az épület **rendeltetésmódosítása, felújítása, átalakítása, helyreállítása** során a telek kialakult állapot szerinti terepszint feletti beépítettségi mértéke és az általános szintterülete nem növelhető, a kialakult állapotra tekintettel - a parkolási szintterületi mutató kivételével - a 2. melléklet beépítési paramétereit figyelmen kívül kell hagyni;
- d) az épület **rendeltetésének alapvető megváltozása - különösen lakórendeltetés kialakítása** - esetén a telken belüli parkolást a Szilágyi Erzsébet fasor felőli megközelítéssel, új közúti kapcsolat kialakításával a Szabályozási Terven jelölt „építési hely kizárólag terepszint alatti részén” létesülő mélygarázsban kell megoldani;
- e) az építési helyen kívüli épületrészek átalakíthatók, felújíthatók, helyreállíthatók, térfogatnöveléssel nem járó módon korszerűsíthetők, rendeltetésük módosítható;
- f) a Trombitás út menti terepszint alatti építési helyen belül az építmény zárófödémén intenzív zöldtetőt kell létesíteni, legalább 1,5 méter vastagságú termőréteggel és háromszintes növényállománnyal;
- g) legfeljebb 6 felszíni parkoló létesíthető a telken, kizárólag a Szilágyi Erzsébet fasor felőli telekrészen, és parkolófásításként 2 parkolónként legalább egy fát kell ültetni;
- h) az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén a meglévő terepszint feletti és alatti kiszolgáló építmények, épületek, épületrészek elbonthatók;
- i) az épület kialakult állapot szerinti legmagasabb pontja nem növelhető, a kialakult legmagasabb pont fölé gépészeti tér sem emelkedhet;
- j) a rendeltetésmódosítás feltételeként a kialakult zöldfelület arányát a következők szerint kell növelni:
 - ja) a Szabályozási Terven „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület”-ként jelölt területrész legalább 80%-án teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
 - jb) a lapostetős épületrészekben – amennyiben azok zárófödéme épületszerkezeti és statikai szempontból arra alkalmassá tehető – tetőkert, járható zöldtető létesítendő, kivéve a rendeltetési egységekhez kapcsolódó teraszok burkolt területét;
- k) a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan a Szabályozási Terven jelölt sávban közhasználatú terület alakítható ki, vegyes forgalmú területként;
- l) a 13047/7 hrsz.-ú telek Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterülete mentén a Szabályozási Terven jelölt irányadó szabályozási vonal, vagy annak egy-egy szakaszának végrehajtása akkor kötelező, ha az építmények kialakítása szerkezeti okokból indokolja a meglévő túlnyúló építményrészek helyben tartását.

RÉSZLET A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



Jelesmagyarzat

Kötelező szabályozási elem	Más jogszabály által elrendelt kötelező elem	Javasolt (nem kötelező) szabályozási elem	Tájékoztató elem
építési övezet/övezet határa	műemléki környezet	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal	jelenlegi telekhatár
építési övezet/övezet jele	kerületi helyi védett értékek	már közhasználatú terület, vagy közhasználatra javasolt telekrész	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
építési hely			
építési hely része, mely kizárólag terepszint alatt építhető be			
zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület			

II. KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ - 2024. MÁJUS

RÉSZLET A KÉSZ 2.0 MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÓ ANYAGÁBÓL

ÖNK_20

KÖRSZÁLLÓ, SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 47.

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A Szilágyi Erzsébet fasor 47. szám alatti (13047/7 hrsz.) telken álló Budapest Szálló területének jelenlegi környezeti állapota minőségében jelentősen leromlott az elmúlt évtizedekben. A telken lévő, mára ikonikussá vált, Szrogh György építész tervei alapján létesült épületkomplexumot 1965-ben adták át, ami sokáig Budapest egyik legkorszerűbb szállodájának számított. A turizmus fellendülésével és a pesti oldal jelentős szállodaépítéseiivel azonban folyamatosan veszített vonzásából, és a mai napig lényegében az eredeti építéskori állapotot tükrözi. A helyszínelések alapján megállapítható, hogy a szálló állapota, megjelenése és környezete sokat romlott, mára – különösen a felszíni parkolók uralta jellemzői miatt – a mikrokörnyezetének penetráló helyszínévé vált és emiatt már régen megérett a változásra.

A terület rendezésének, az épület felújításának egyik záloga a mai szálló rendeltetésének megváltoztatása lehet, melyet a hatályos szabályozás nem tesz lehetővé, mivel kizárólag a szállás funkciót támogatja, jelentősen alul szabályozott paraméterekkel. Ilyen szabályozási környezetben a megújulást célzó változás nem tud megindulni. Egy, az épület felújításával és helyreállításával együtt járó projekt keretében az épület toronyrészében lakások kialakítása, a teraszozó leányépületekben pedig azokat kiegészítő szolgáltatások (sport, wellness, spa és egyéb), továbbá közhasználatú rendeltetések létrehozása (egészségügy, oktatás, egyéb) valósulhatna meg. A kedvezőtlen és rendezetlen felszíni parkoló megszüntetésre kerülhetne, helyén parkosított terület alakulhat ki. Az épület parkolási igényeit mélygarázs tudja szolgálni a Szilágyi Erzsébet fasor felőli megközelítéssel a Trombitás út felé eső területén, melynek számára terepszint alatti építési hely rögzítése javasolt.

Az épület helyi (kerületi) védelem alatt áll, melynek tényét a TKR KVE.009. nyilvántartási számon rögzíti. A védelem indoka: „az épület tömege, az egyedi megformálás építészettörténeti jelentőségűvé teszi”.

JAVASLAT:

A módosítási javaslat fő elemei:

- a hatályos szabályozás szerinti rendeltetés megváltoztatása, maximált számban (60 db) lakások elhelyezését, továbbá egyéb kiegészítő rendeltetések létrejöttét támogató, ezáltal a vegyes rendeltetést megengedő szabályok meghatározása, és
- az épületkomplexum új rendeltetéseknek megfelelő, a mai kor elvárásainak eleget tevő felújítását és helyreállítását lehetővé tevő szabályok meghatározása, továbbá
- a zöldfelületek növelése, a felszíni parkolók megszüntetésének támogatása,
- mélygarázs létesítése érdekében parkolási szintterület és terepszint alatti építési hely megállapítása.

A telek építési övezeti besorolása változatlan marad: Ln-2/EI/SZ-2, melynek paraméterei – a parkolási szintterület kivételével (0,1 >>>0,7) – nem változnak. FRSZ igazolást csak a parkolási sűrűség igényel, ami megfelel.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										2a.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Ln-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport									felett (%)						alatt (%)
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H ₁ v. Ép				
13.	Ln-2/EI/SZ-2	SZ	5000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5	0,1 0,7	6	-	*	*	*	

RÉSZLET A 2024. MÁJUSÁBAN ELFOGADOTT kész MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATÁBÓL

ÖNK_20

KÖRSZÁLLÓ, SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 47.

A szöveges övezeti előírások a következők:

- a rendeltetések köre bővül a lakórendeltetés létesítésének lehetőségével együtt, melynek maximuma 60 lakásban kerül meghatározásra, továbbá lehetővé válnak az Ln-2 övezetekben általánosan lehetséges funkciók azzal, hogy meghatározott nagyságrendű napi fogyasztási cikket értékesítő kereskedelmi egységek és kézműipari, vagy termék előállítását lehetővé tevő rendeltetések kizárásra kerülnek,
- a kialakult állapot szerinti beépítési mérték, és általános szintterület nem növelhető, az épület legmagasabb pontja nem növelhető, még gépészeti berendezések miatt sem,
- a Trombitás út felőli telekrészen a Szabályozási terven az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén lévő épületek (kiszolgáló melléképületek, raktár, terepszint alatti üzemi területek) elbonthatók, helyükön mélygarázs létesülhet az új rendeltetéseknek megfelelő parkolási kötelezettség biztosítására, a Szilágyi Erzsébet fasor felőli megközelítéssel,
- a mélygarázs zárófödémén intenzív, háromszintes növényállomány ültetésére alkalmas (min. 1,5 m termőrétegű) zöldtető kerül előírásra, a zöldfelületek növelése érdekében,
- a rendeltetésmódosítás feltételeként előírásra kerül a kialakult zöldfelületek további növelése érdekében
 - a felszíni parkoló helyén a Szabályozási terv szerinti helyen a teljesértékű zöldfelület létesítése, továbbá,
 - amennyiben az épületszerkezetek azt lehetővé teszik – a lapostetős teraszos épületrészekon zöldtetők és tetőkertek kialakítása,
- felszíni parkolóként legfeljebb 6 új férőhely létesíthető a telken, két parkolónkénti faültetéssel,
- a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan vegyes forgalmú, közhasználatú területszáv alakítható ki,
- a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületére ráépült épületrészek megtartása miatt építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal kerül rögzítésre, melynek végrehajtására vonatkozóan külön rendelkezés kerül meghatározásra.

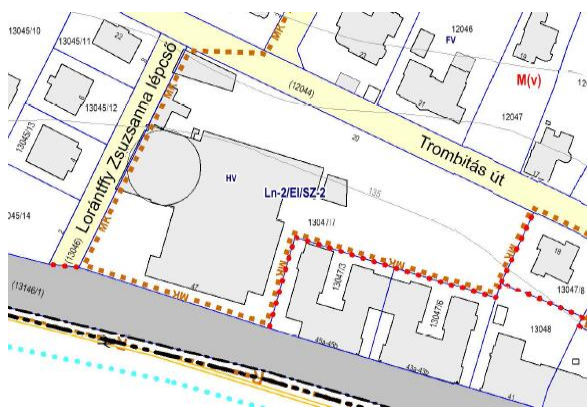
A Szabályozási Terven rögzítésre kerülő jelölések:

- az építési hely, megkülönböztetve a kizárólag terepszint alatt beépíthető részt is,
- „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás,
- az „építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal” – a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületére ráépült építményrészek miatt,
- már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan.

jelenlegi állapot
2023

26. szelvény

forrás: hatályos II.
kerületi KÉSZ



tervezett módosítás
2024



TELEKÖZSÉGI SZABÁLYOZÁSI ELEM		egyes környezeti tényezők	
	szabályozási vonal		1. rendi árvízvédelmi fővonalon
	FRSZ alapján rögzített fővárosi cél szolgáló szabályozási vonal		egyes közlekedési közlelmények
	éplőműhely közöt – geodálcaig pontoztatol – szabályozási vonal		metró felsőin által szaktakozza és védőenő zónája
	éplőhely övezetvédelmi határa		tervezett metró (EDRV) védőidőzóna
	éplőhely övezetvédelmi jeke		megkövetelt vasút és HEV vonal beszerelési feltét / által
	12. méreterez		P+R parkoló és minimális befutógát képsége FRSZ alapján
	magassági mérővonal		Duna-parti váratlan selymés feltétel
	Hm – homokzállomással Pm – párhányomással		Künni szelvény szándékát parafatartalom nem szorítottat a galgatos megközelítés helyénél (DESI, éplőin)
	Csopn – csatlakozó párhányomással		Határoztakozási határokat a kapcsolási parafatartalom a kábelát parafatartalom által (TCT) éplőin
	szabályozási elem és felület / egyezős elvára		helikopter leszállóhely

az építési helyre és módja a telken		
	építmények helyszíni – geodéziai jelöléseinek – irányított szabványosított vonal	
	javasolt helyek	
	javasolt megszüntető jel	
	betonlatta javasolt épület	
	megterhelésre javasolt épület – építményvezet	
	bontás esetén dokumentálásra javasolt épület	
	fontos kérdés felvetése	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	
	külsőre kiépítés helyszíni – építményvezet	

építhető be		már közhazsárlási terület,
 az építési hely része, mely területen felületi szacsiárlás ködcszintén építhető be		zöldfelület közhazsárlási része
 a telek be nem építhető része		közforgalmú magánú kialakítható
zöldfelület létesítése és helye		javasolt gyalogos kapcsolat

	erőforrások	külsőek, közü	
	jelenléti teljes értékű zöldségfélék megartandó/alkalmazható terület	tervezett általános parkművelésnyit céljára kijelölt hely, azaz, vagy közterület	
	megartandó/alkalmazható terület	kezelési/alkalmazási terület nyomvonalán (az előzetes döntéshozatal)	
	megartandó/alkalmazható terület	tervezett gyűjtő és kezelési nyomvonal	
	tervezési fázis		
	megartandó/alkalmazható fázis egy meghatározó helyszínen	P 10 javasolt felszín park	
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		vitalitás zárt szennyvízelvezető vezetése
	megartandó/alkalmazható terület, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		vitalitás konzervációs mederszállása
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)
	tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)		tervezési fázis, a fázisopt (egy meghatározó helyszínen)

	fenntartandó/kialakítandó szakasza		tervezési közterületi határvonal (meglévő telekhatáron)
térfalak szabályozása		szabadterek	
	építési vonal		

	elérési szabályozott zónát építés vonal		közlekedési terület
	utcai homlokzat elhelyezési sávja		természetközeli terület
	egyéb építésre kijelölt hely		köztér, közpark, városi park
	építés helye belsőkére nem szánt övezeten, vagy közterületen		mezőgazdasági területek
	körülrag térszíni alatti építés helye belsőkére nem szánt övezeten, vagy közterületen		szőlőskészítési és egyéb terület

MÁS JOGSZABÁLY ALATT ELRENDELT KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyéb
védelmi elemek

	világosodási terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (II.17.) PKM rendelet)		területi jelentőségű közlekedési terület
	védelmi terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (II.17.) PKM rendelet)		területi jelentőségű közlekedési terület (NOK mentő)
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület
	keresztmetszeti védelmi terület		területi jelentőségű közlekedési terület

RV	védett nyilvánított részési lelőhely
R	nyilvánított részési lelőhely
FV	fővárosi helyi védettségű építmény

FVE	Iskolai helyi videofelvételek épületgépész	külső elemek	
HV	kerületi helyi védet elemek		megelőző villamos vonal
HVT	kerületi helyi védet terület		kerékpáros infrastruktúra megelőző nyomvonal
	ezt a legelő védet terület és védőterületre		megelőző hid / közlekedési elem
			különleges kerékpáros
3 szabványos szempontjait meghatározó egyes korlátozó elemek			megelőző P+R parkoló és minimális befutógáz kiegészítő
barlangi védetési zóna			megelőző jelentős felhalmozási terület
(DINP) 2018-as feladatmegoldás és adatgyűjtés alapján			
			megelőző/tervezett vasúti állomás és vasúti megállóhely
			külső engedélyezési terület használt raktárterület
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

	szennyvízelvezető és vízellátó háló		kerületi határ
	132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete		belterületi határ
	nagyművelő földgázszállító vezeték és biztonsági övezete		jelentési határ
	nagyközségi földgázszállító vezeték és biztonsági övezete		közföldvel érintkező nem szereplő épület (narratívalás alapján elbontottban létező épület)
	gázszállító áramlás és zárványok határterülete		közföldvel érintkező nem szereplő épület (narratívalás alapján megfigyelt épület)
	révívű fűtővezeték és vezetékháló		közföldvel érintkező nem szereplő épület (narratívalás alapján megfigyelt épület)
	mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának vezetékhálózata		szintvonal
	FRSZ alapján kijelölt közterület-mélységi		24723 helyi nyírszám

TKR településképi szempontból meghatározó területei
szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényosztás

