



Korényi és Társai Építésziroda Kft.

H-1124 Budapest, Sashegyi út 15. T: 4660 300, 3810 411

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI BÉLA UTCA -  
ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL  
LEÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI. 27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
2025  
JANUÁR**

**TERVEZŐ:  
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.  
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

**2025**

## ALÁÍRÓLAP

### BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI BÉLA UTCA - ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)

#### ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Megbízó: Budapest Főváros II. kerület Polgármesteri Hivatal  
Főépítész Iroda  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Tervező: Korényi és Társai Építész Kft.  
1113 Budapest, Edömer u. 4. 

Városrendezés: Korényi András  
TT1 01-2590 

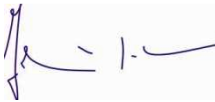
Nagy Csilla  
TT1 01-1210 

Tóth Zoltán  
TT1 01-4470 

Ruzsinszky István  
É 01-4828 

Zöldfelületek: Nemes Zoltán  
Környezetvédelem  
SZK1 01-5053 

Közlekedés: Rhorer Ádám  
K1 1-01-3157 

Közművek: Jordán Péter  
T-01-0088 

Leitner Gábor  
T-01-9117 

Benedek Péter  
VZT-13-16318 



## TARTALOMJEGYZÉK

### ALÁÍRÓLAP

1. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ, HELYZETELEMZÉS
2. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
3. RENDELETTERVEZET

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ HELYZETELEMZÉS**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI BÉLA UTCA - ÁRPÁD FEJEDELEM  
ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás**

**2025. január**

## TARTALOMJEGYZÉK

### 1.1. TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

- 1.1.1. A tervezési terület lehatárolása, a tervkészítés célja
- 1.1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

### 1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

- 1.2.1. TSZT
- 1.2.2. FRSZ
- 1.2.3. Hatályos Szabályozási terv vizsgálata

### 1.3. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.

- 1.3.1. Közterületi zöldfelületek
- 1.3.2. Telkeken belüli zöldfelület

### 1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.5. KÖZLEKEDÉSI HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS

- 1.5.1. Közúti közlekedés
- 1.5.2. Közösségi közlekedés
- 1.5.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

### 1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

- 1.6.1. Víziközművek.
- 1.6.2. Energiaközművek
- 1.6.3. Hírközlési hálózatok

## TERVI ALÁTÁMASZTÓ TÉRKÉPI MELLÉKLETEK

T-1	Tervezési terület lehatárolása	
ÉKV-1	Területfelhasználás vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-2	Telekstruktúra vizsgálata – telekméret vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-3	Építmények vizsgálata – épületek funkció vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-4	Építmények vizsgálata – beépítési mód vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-5	Építmények vizsgálata – beépítési mérték vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-6	Építmények vizsgálata – szintterületi mutató vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-7	Építmények vizsgálata – épületek szintszám vizsgálata	M = 1:1000
ÉKV-8	Építmények vizsgálata – tetőidom vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-9	Építmények vizsgálata – épületállag vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-10	Épített környezet értékei– régészeti terület, védett régészeti terület	M = 1:1000

ÉKV-11	Épített környezet - szomszédos tömbök szintterületi mutató vizsgálat	M = 1:1000
ÉKV-12	Épített környezet - Építési övezetek	M = 1:1000
VRV-1	Hatályos KÉSZ kivonata	átnézeti
VRV-2	KÉSZ jelmagyarázat	-
VRV-3	Hatályos FRSZ kivonata	-
VRV-4	FRSZ szerinti általános beépítési sűrűségi érték számítása	m=1:1000
VRV-5	Hatályos párkánymagasság vizsgálata	m=1:1000
TTV-1	Táji és természeti adottságok vizsgálata	M=1:1000
KÖV-1	Közúti közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KÖV-2	Közösségi közlekedés vizsgálata	M=1:6000
KÖV-3	Forgalomtechnika	M=1:1000
KV-V	Víziközművek - Ivóvízellátás vizsgálata	M=1:000
KV-CS	Víziközművek - Szennyvízelvezetés vizsgálata	M=1:1000
KV-VIL	Energiaközművek - Villamosenergiaellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-G	Energiaközművek - Földgázellátás, Távhőellátás vizsgálata	M=1:1000
KV-H	Hírközlés vizsgálata	M=1:1000
E-0	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-1	Épületek részletes vizsgálata -	átnézeti
E-2	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-3	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-4	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti
E-5	Épületek részletes vizsgálata - átnézeti helyszínrajz	átnézeti

## **1.1. ELŐZMÉNYEK, ELJÁRÁSI REND**

2023 folyamán a Komjádi Béla utca 1. szám ingatlan Tulajdonosai és a II. kerület Önkormányzata településrendezési szerződés kötése mellett döntött, melynek keretében a területre vonatkozó telepítési tanulmány is elkészült. 2024-ben a Kavics utca 2/a. szám alatti ingatlan Tulajdonosai is kezdeményezték településrendezési szerződéskötését a II. kerület Önkormányzatával, amihez kapcsolódóan készült a területre telepítési tanulmányterv.

Jelen dokumentáció a településrendezési szerződésekben foglaltaknak megfelelően rögzíti a tömbre vonatkozó beépítési paramétereket és szabályozási előírásokat. A dokumentáció alátámasztó munkarészei a telepítési tanulmánytervek alapján készültek.

A javasolt korrekciók a 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet 69.§. (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel

- "a) a településszerkezet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése."

### **1.1.1. Az érintett terület lehatárolása, a tervekészítés célja**

A tervezési terület Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca - Árpád fejedelem útja - Zsigmond tér - Frankel Leó utca által határolt. A terület beépítése kialakult, zárt sorú, keretes. A Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon és a Kavics utca 2/a. szám, hrsz.- 14568/2 ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastetős épület helyezkedik el. A Komjádi Béla utca 1. szám alatti épületre egy szint + tetőtér, a Kavics utca 2/a. szám alatti épületre pedig két szint építését tervezik. Mindkét épületben összesen 5-5 db lakás épül. A jelenleg érvényben lévő szabályozási paraméterek ezt nem teszik lehetővé, ezért a Beruházók és a II. kerület Önkormányzata Településrendezési szerződést szándékoznak kötni, mely alapján az Önkormányzat a szabályozási terv módosítását kezdeményezi.

### **1.1.2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása**

A tervezési terület beépítése kialakult. A tervezési területen a hatályos HÉSZ 5.a melléklete alapján nincs műemléki védelemmel érintett épület.

A 14566 és 14567 hrsz-ú ingatlanok a Komjádi Béla utcában, a szomszédos Komjádi Uszoda és Császár Fürdő műemléki védelemmel érintett épületegyüttesének szomszédsága miatt műemléki környezettel érintettek.

A 14575/1-es hrsz-ú ingatlan, mivel a Zsigmond tér műemléki védelemmel érintett, műemléki környezettel érintett ingatlan.

A 14571/1-es hrsz-ú ingatlan Fővárosi védettség alatt van.

A budai oldalon a Duna-part épületei a Margit hídig tartoznak a világörökség része. A tervezési terület ezen kívül található.

Az emeletráépítéssel érintett 14566 hrsz-ú ingatlan a műemléki környezettel érintett, ezért a tervezés folyamán fokozottan szükséges az érintett engedélyező hatóságokkal való egyeztetés.

Kivonat a HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendeletének 5.b mellékletéből

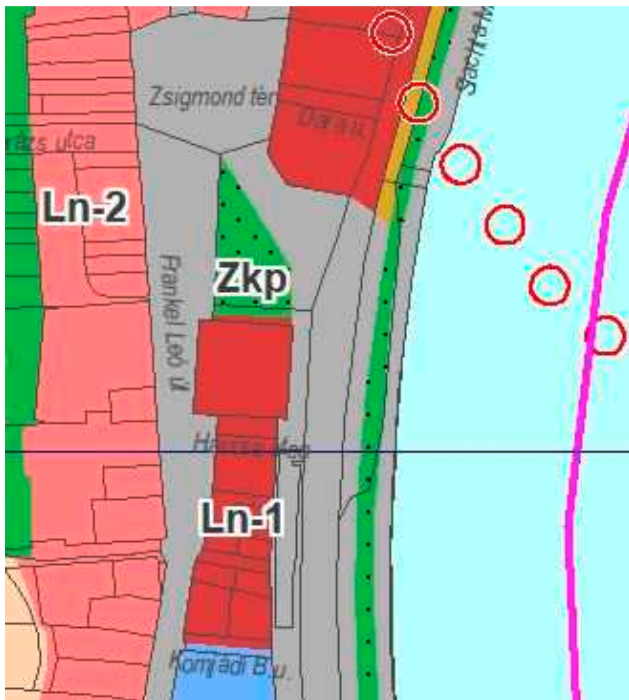


## 1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### 1.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

A TSZT az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv”). 2. § és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembevételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.



A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek:

Beépítésre szánt területek:

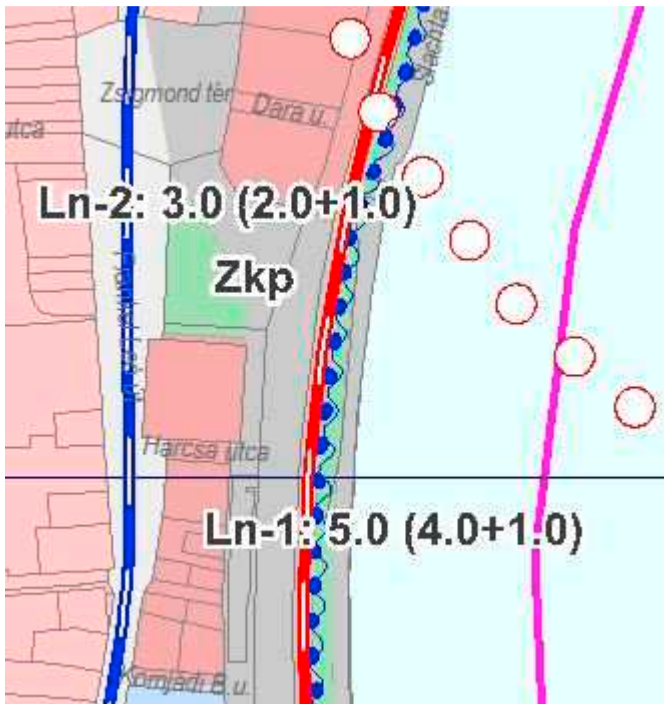
**Ln-1** Nagyvárosias lakóterület.

### 1.2.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet („OTÉK”), valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.



Beépítésre szánt területek:

**Ln-1** Nagyvárosias lakóterület.  
Bsa:4,0 - Bsp:1,0

### 1.2.3. Hatályos HÉSZ 28/2019. (XI.27.) ÖK rendelet és TKR 45/2017. (XII. 20.)

A területre vonatkozóan jelenleg hatályos önkormányzati rendelet, Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzata már a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete alapján készült.

Kivonat a HÉSZ-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

54.

*Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései*

67. §

(1) Az **Ln-1**, **Ln-2** és az **Ln-3** jelű nagyvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) az **Ln-1**, **Ln-2** és az **Ln-3** jelű építési övezetek

aa) általános előírásait rögzítő **68-71. §-sal**,

ab) a részletes előírásait rögzítő **72-76. §-sal** és

b) a **2. melléklet 1-3. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.

(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

68. § (1) **Épület** - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

a) lakás,



- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) alapintézményi,
- e) intézményi, úgymint
  - ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - eb) hitéleti,
  - ec) kulturális
  - ed) igazgatási, valamint
  - ee) egyéb intézményi,
- f) irodai,
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
  - ga) vendéglátó,
  - gb) sport,
  - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint
    - ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) **Kereskedelmi** rendeltetés
  - a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
  - b) telkenként legfeljebb összesen 2.500 m<sup>2</sup> általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) Nem létesíthető
  - a) lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
  - b)\* a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység vagy a lakófunkciót zavaró hatású - a tárolást szolgáló vagy egyéb - nem zárt építmény,
  - c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,
  - d) nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház,
  - e) üzemanyagtöltő állomás, autósósa, autószerelv - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben -
- (5) A **telken** - ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik - , egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
  - a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
  - b)\* az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken - eltérő szabályozás hiányában - a (6) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.
- (6) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
  - a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
  - b) ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
- (7) Az **újépítésű**, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden **lakás** után egy, legalább 2,0 m<sup>2</sup>-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (8) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (9)\* A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - nem helyezhető el:
  - a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
  - b) a kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
  - c) a kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/AI” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben,
  - d) a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

## 69. §

(1) A lapostetővel kialakított **pinceszint vagy a mélygarázs feletti** 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó zárófüdém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófüdém területének minimum felén intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha

- a) az épületrész zárófüdémének területe 50 m<sup>2</sup>-nél kisebb, vagy
- b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.

(3) A **földszinten** a zárt sorú beépítésű építési övezetekben

a) az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;

b) teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,

c) nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,

d) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.

(4) **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

## 70. §

Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett -:

a) az **udvari** párkánymagasság az utcai járdavonaltól mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,

b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,

c) legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha

ca) a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és

cb) a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

## 71. §

A **43. §** szerinti parkolási kötelezettség **telken belüli** biztosításának szabályai - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;

b) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása

ba) az épület mélygarázsában,

bb) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy

bc) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban

történhet,

bd) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;

c) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor

ca) a beépítési mértékbe nem beszámít mélygarázs, vagy

cb) földszinti teremgarázs

létesíthető a főépületen belül;

d) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az

da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

db) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

55.

### Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

#### 72. §

(1) A **Ln-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel - **zárt sorú**.

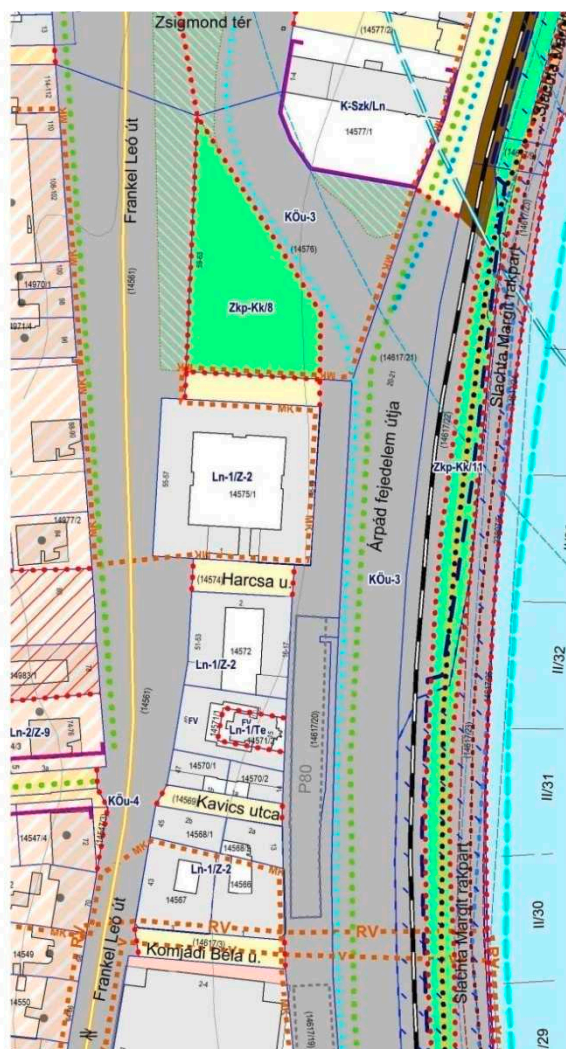
(2) Az **Ln-1/Z-1** és az **Ln-1/Z-2** építési övezet a **68. §-ban** meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol  
a) épületköz létesíthető,

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb  $3.000 \text{ m}^2$  lehet.

(3) Az **Ln-1/EI/Z-1** építési övezet a **68. §-ban** meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol  
a) épületköz létesíthető;

b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb  $500 \text{ m}^2$  lehet.

(4) Az **Ln-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

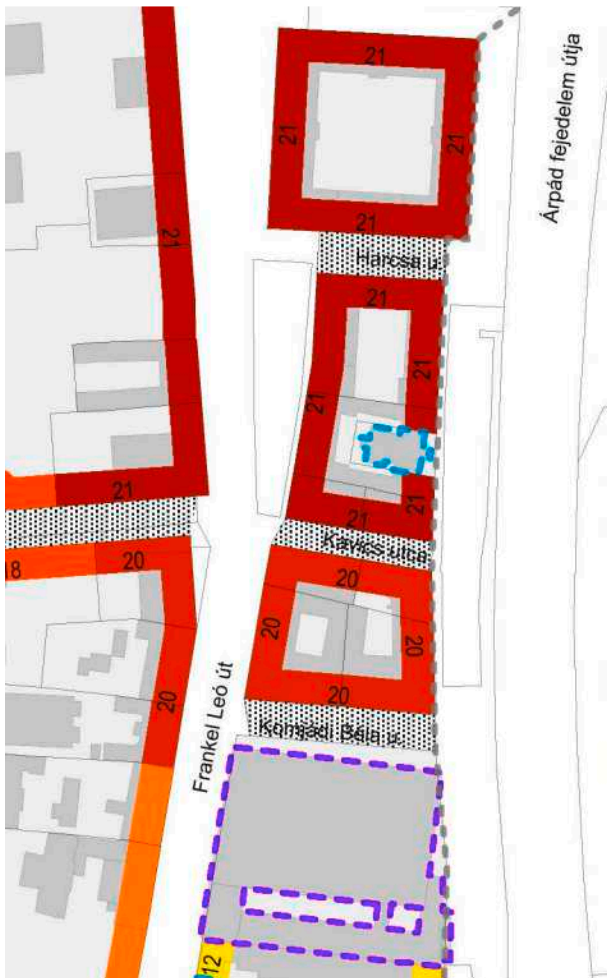


#### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	szabályozási vonal meglévő telekhatáron
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	Vt-V/2 építési övezet/övezet jele

**28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete  
utoljára módosítva a 21/2024.(IX.25.) ök. rendelettel  
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK**

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											I. táblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.		a telek							az épület						
3.		legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.	Ln-1 övezetcsoport	beépítési mód	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz					
6.	Ln-1/EI/Z-1	Z	-	-	-	10	75	100	4 /KH 0.5 /A 4.5	2 /PP 1	-	Pmu	150	-	-
7.	Ln-1/Te	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ln-1/Z-1	Z	-	-	-	15	75	100	5	2.2/PP 1	-	Pmu	150	-	-
9.	Ln-1/Z-2	Z	3000	-	-	45	40	60	2.65	1	-	Pmu	70	-	-



**3. MELLÉKLET:  
AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK  
MEGEGEDET LEGNAGYOBB MAGASSÁGI  
ÉRTÉKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ  
TERÜLETEKEN**





Kivonat a TKR-ből figyelemmel a tervezési területre vonatkozó releváns rendelkezésekre:

*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete a településképp védelméről*

**A MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI**

### **11. Az építmény tömegformálása**

**14. §** Az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el,

b) az 1945 előtti, eredeti terveknek vagy az eredeti megvalósulási állapotnak megfelelő épülettömeg és tetőidom, mint eredeti architektúra visszaépítése megengedett, a KÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak együttes betartásával,

c) az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó egyedi átalakítások nem megengedettek.

### **12<sup>o</sup> A tetőzet kialakítása**

**15. § (1)** A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható

aa) korcolt fémlemezfedés szürke árnyalatban,

ab) természetes palafedés,

ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint

ad) az aa)–ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok,

b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt,

c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.

(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:

a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,

b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető,

c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg

ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakszervelemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízvezetésű marad,

cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.

(3) Növényház, növénytermesztést szolgáló építmény – beleértve a sátrat is – a tetőzetének kialakítására nem alkalmazható anyag a fólia, ponyva, polikarbonát.

## **1.3. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA**

### **1.3.1 Közterületi zöldfelületek- fasorok**

Frankel Leó út:

A Frankel Leó út tervezési területen kívüli, de érintkező, páros oldalán vegyes korú fákból álló, túlnyomórészt juharokból telepített fasor díszlik, mintegy 50 m hosszú útszakaszon. A tervezési területen belüli páratlan oldal csaknem teljesen fátlan, csupán az 55-57 jelű épület mellett van 3 db juharfából álló rövid fasor szakasz.

A 47-49 számú épületek járdáján jó állapotú, kulturált edényekbe ültetett, ápolt cserjesor díszlik. A Frankel Leó út melletti, a tervezési területen belüli parkolóhelyek famentes.

Zsigmond tér:

A tervezési terület északi széle a Zsigmond tér déli határoló útja. Itt 30-40 cm törzsátmérőjű, jelentős lombfelülettel rendelkező juharfasor díszlik.

Árpád fejedelem útja:

Teljes hosszában beültetett fák nélküli közterület, csupán a HÉV pálya melletti elválasztó sáv szegélyében található egy-két magról nőtt szórvány fa. A Komjádi Béla utca- Harcsa utca közötti parkolósáv teljesen famentes, árnyékolatlan.

A Komjádi Béla utca, Kavics utca és a Harcsa utca rövid, keskeny, teljes hosszában beültetett fák nélküli utcák.

Kapcsolódó közterületi zöldfelületek:

A tervezési területtől északra található a Zsigmond téri park, melyben fásított környezetben játszótér és pihenő területek egyaránt szolgálják a lakosságot.

### **1.3.2. Telkeken belüli zöldfelületek**

A tervezési terület teljes egészében zártosúan beépített. Az épülettömböket jellemzően csak kicsi burkolt világító udvarok tagolják. Számottevő belső kertje csak a Frankel Leó út 55/57- Árpád fejedelem út 18/19 jelű épületeknek van. Itt díszfák, cserjesávok, gyepfelületek egyaránt díszítik az épített környezetet és növelik az egybefüggő, mintegy 300 m<sup>2</sup>-es belső udvar értékét.

## **1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

### Területfelhasználás

A tervezési területen belül a beépítés kialakult, jellemzően lakóépületek, a földszinten külön bejáratú kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű üzletekkel.

### Telekstruktúra, telekméret

A tervezési területen belül a 400 és 200 m<sup>2</sup> között vannak. A területen belül egy nagyobb telek található a14575/1-es helyrajzi számon, ami 3000 m<sup>2</sup> felett van.

### Tulajdonviszony vizsgálat

Az ingatlanok jellemzően magántulajdonban vannak. A tervezési területen belüli közterületek - Komjádi Béla utca, Kavics utca, Harcsa utca - a II. kerületi Önkormányzat tulajdonában van. Az Árpád fejedelem útja és a Zsigmond tér területe Fővárosi tulajdonban van, de az Árpád fejedelem mellett húzódó szerviz út kerületi tulajdon. A Frankel Leó út szintén a II. kerületi Önkormányzat tulajdona.

## **1.5. KÖZLEKEDÉSI HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS**

### **1.5.1. Közúti közlekedés**

A terület főúthálózati kapcsolata az Árpád fejedelem útja 2x2 forgalmi sávossal, a nyugati oldalon buszsávval.

A főút kapcsolatait a Komjádi Béla utcánál és a Zsigmond térnél összehangolt jelzőlámpás csomópontok biztosítják.

A főút forgalma 28000 Ejármű/nap.

A terület felőli oldalon csatlakozik a Frankel Leó úthoz.

A Frankel Leó út közösségi közlekedési útvonal, a csatlakozó utcákhoz képest elsőbbséggel rendelkezik, ezt jelzőtábla szabályozza. A közúti forgalom szakaszosan igénybe veszi a villamos pályát, a Komjádi Béla utcától délre 30 km/h sebességhatárolás van érvényben.

A Komjádi Béla utca kétirányú forgalmú kiszolgáló utca.

A tömbök közötti utcák közül a Kavics utca a Frankel Leó út felől megközelíthető zsákutca, a Harcsa utca kétirányú forgalmú az Árpád fejedelem útja szerviz útja és a Frankel Leó út között. A kiszolgáló utcák Tempo 30 övezetben vannak.

### **1.5.2. Közösségi közlekedés**

A terület környékének gyorsvasúti vonala a H5 hév megállója a területtől 6 – 700 méterre, a Margit hídnál és a Szépvölgyi útnál van.

A területet érinti a Frankel Leó úton a budai fonódó villamos hálózat három viszonylata (17, 19, 41). Megállójuk a tömb déli határán a Komjádi Béla utcánál van.

Az Árpád fejedelem útján érinti a területet, a közvetlen pesti kapcsolatot is biztosító 9-es autóbusz járat. Megállója a Komjádi Béla utcánál van.

### **1.5.3. Kerékpáros közlekedés**

Buda fő, északi – déli irányú kerékpárútja a H5 hév pálya Duna felőli oldalán halad, így a területtel nincs közvetlen kapcsolata.

A közösségi közlekedési megállók gyalogos megközelítését az Árpád fejedelem útját és a Frankel Leó utat keresztező kijelölt gyalogos átkelőhelyek biztosítják.

### **1.5.4. Parkolás**

A területen tömbön belüli parkolási lehetőség a Harcsa utca és a Zsigmond tér között van (18 fh). Közterületi parkoló van az Árpád fejedelem útja szerviz útjához kapcsolódva kétoldali merőleges beállással, a Harcsa utcától északra párhuzamos parkoló sávban.

A Frankel Leó úton a Kavics utca és Harcsa utca között északi egyirányú szervizúthoz kapcsolódó parkolóban, illetve a Frankel Leó út mentén parkoló sávban összesen 55 férőhely van.

## **1.6. KÖZMŰVESÍTÉS**

A tervezési terület Budapest II. ker. Frankel Leó út. – Zsigmond tér – Árpád fejedelem útja – Komjádi u. által határolt területet jelenti.

A tervezési területet határoló utcákban a közművek kiépültek, ennek megfelelően rögzíthető, hogy az ingatlanok összközműves ellátottságúak.

A szabályozási terv közművesítési munkarészéhez néhány szakági helyszínrajz, valamint az e-közmű rendszeren fellelhető nyomvonalak álltak a rendelkezésre. A következőkben szakáganként ismertetjük a közműveket, azok hálózatát.



## 1.6.1. Vízi-körművek

### 1.6.1.1. Vízellátás

A tervezési terület ivóvízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

Az érintett utcákban kiépített vízvezetékek az alábbiak:

- Frankel Leó út.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: NA200 göv az utca páratlan oldalán a szegély mellett

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA100 KPE vezeték a páratlan oldalon a telekhatártól 4-5 m-re

NA300 ac. vezeték a páros oldalon a telekhatártól mintegy 8 m-re

- Zsigmond tér NA 100KPE a tér felőli oldalon, a járda mellett
- Árpád fejedelem útja.

Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól mintegy 13-14 m-re

Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon a telekhatártól mintegy 4 m-re

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 16-24

Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon:

NA600 göv az utca páros oldalán a szegély mellett

NA 100 öv. a páros oldalon

NA800 öv. az út másik oldalán a telekhatártól változó távolságban 24-32

- Komjádi u. NA 100 öv. a páratlan oldalon a telekhatártól 3-4 m-es távolságban
- Kavics u.: NA100 göv. szinte az utca tengelyében
- Harcsa u.: NA100 KPE a páratlan oldalon a telekhatártól 3.5-4.5 m-re

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan vízbekötése megoldott, a tűzoltáshoz szükséges oltóvíz igényt a hálózat biztosítani tudja.

A Komjádi u. 1. sz. épület vízbekötése a Komjádi utcai vízvezetékéről történik.

A Kavics utca 2/a. sz. épület vízbekötése a Kavics utcai vízvezetékéről történik.

### 1.6.1.2. Csatornázás

A tervezési terület szenny- és csapadékvíz-elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett egyesített rendszerű hálózata biztosítja.

Az érintett utákban kiépített egyesített rendszerű csatornák az alábbiak

- Frankel Leó út.
  - Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: Ø50 PVC
  - Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: Ø60 PE
  - Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: Ø60 PE
- Zsigmond tér Ø30 b csatorna
- Árpád fejedelem útja.
  - Komjádi és Kavics u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna
  - Kavics és Harcsa u. közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna
  - Harcsa u. és Zsigmond tér közötti szakaszon: 2 db Ø30 b csatorna
- Komjádi u. 60/90 t/b csatorna
- Kavics u.:
  - két csatorna épült ki, az egyik Ø20 pvc, mely a páros oldalon a szegély mellett húzódik és Ø30 pvc-ben folytatódik, míg a másik az utca közel tengelyében Ø20 pvc, mely Ø25pvc-ben folytatódik.
  - Az előbbi csatornába csatlakozik a Komjádi u. 1.sz. épület szennyvize, mely az Árpád fejedelem útján épült ki és az épülettel párhuzamosan halad, attól, mintegy 2-2.5 m-re.
  - Ez a bekötőcsatorna Ø40 acél vezeték.
- Harcsa u.: Ø30 pvc

### 1.6.2. Energia- közművek

#### 1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás

- Frankel Leó út.
  - 10 kV-os kábel mindkét oldali járdában
  - 1 kV-os kábel szintén mindkét oldali járdában
  - Közvilágítás kábele
- Zsigmond tér
  - 1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában
  - közvilágítás kábele, mindkét oldali járdában

- Árpád fejedelem útja
  - 120kV-os kábel az épületek előtti járdában
  - 10 kV-os kábel szintén az épületek előtti a járdában
  - 1 kV-os kábel az épületek előtt a járdában
  - Közvilágítás kábele
- Komjádi u.
  - 10 kV-os kábel a páros oldali járdában
  - 1 kV-os kábel mindkét oldali járdában
  - közvilágítás kábele a páros oldalon a járdában
- Kavics u.:
  - 10 kV-os kábel /2 db/ a páratlan oldali járdában
  - 1 kV-os kábel mindkét oldali járdában
  - közvilágítás kábele a páratlan oldali járdában
- Harcsa u.:
  - 1 kV-os kábel a páratlan oldali járdában, míg a páros oldalon csak rövid szakasz érintett
  - közvilágítás kábele az út szinte tengelyében, ami nem a szabványnak megfelelő

A Komjádi u. 1. sz. épület elektromos energia-ellátása a Komjádi utcai 1 kV-os kábelről történik, a csatlakozás a 3. sz. épület sarkához közel található. A Kavics u. 2/a. sz. épület elektromos energia-ellátása a Kavics utcai 1 kV-os kábelről történik.

#### **1.6.2.2. Gázellátás**

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gázbekötése megoldott.

A Komjádi u. 1. sz. épület gázbekötése a Komjádi utcai gázvezetékéről történik. A Kavics utca 2/a. sz. épület gázbekötése a Kavics utcai gázvezetékéről történik.

### 1.6.3. Távhőellátás

A tervezési terület egy részén kiépült a távhőellátás vezetéke melyet a BKM Budapesti Közművek Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltató biztosítja

Távhő vezeték az alábbi utcákban található

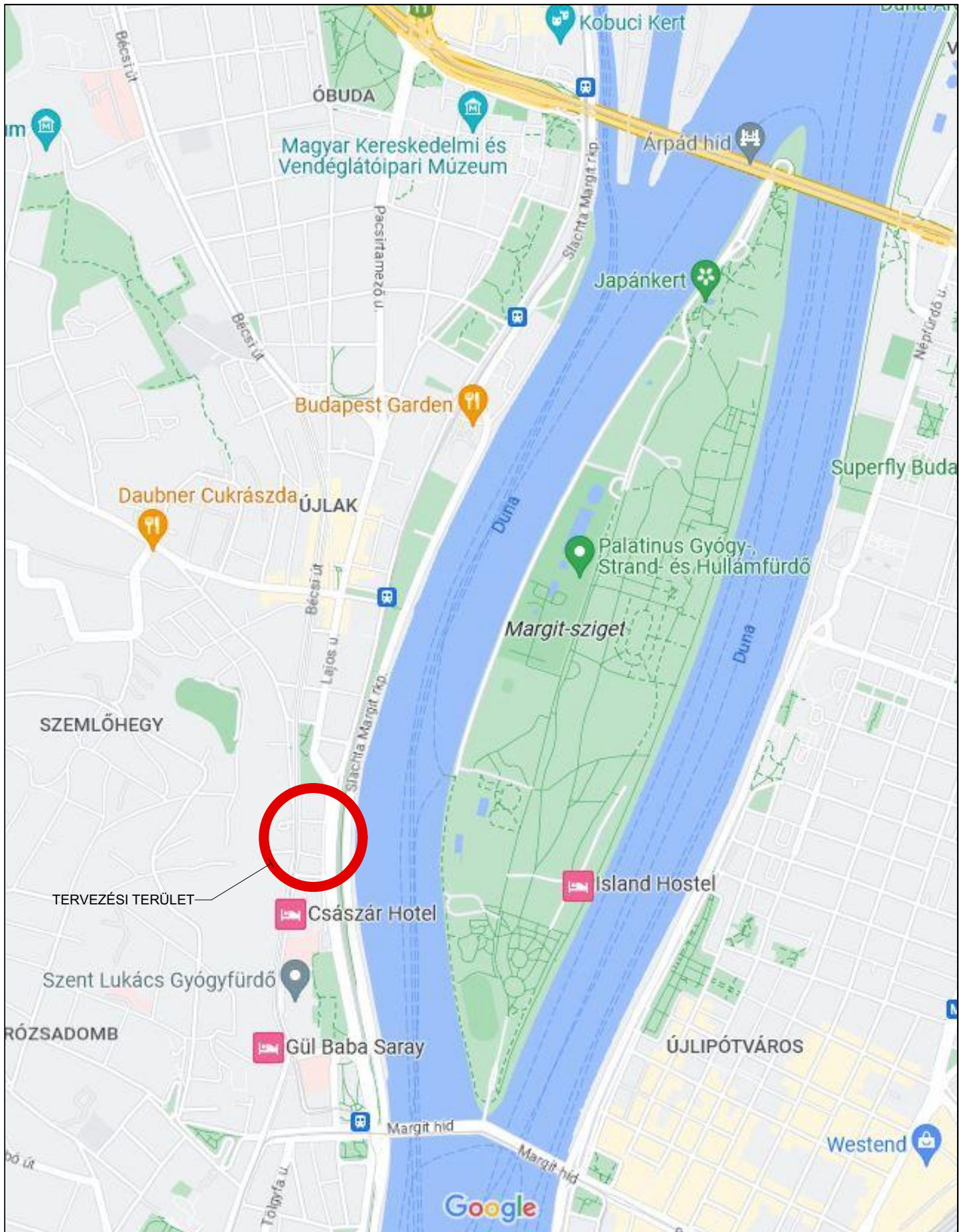
- Árpádfejedelem útján a Kavics utcáig, erről a vezetékről történik leágazás a
- Harcsa utcába
- Kavics utcába

A Komjádi utcában nincs távhővezeték.

### 1.6.4. Hírközlési hálózatok

- Frankel Leó út.  
Magyar Telekom,  
Vodafone  
MVM Net  
Antenna Hungaria kábelei találhatóak
  - Zsigmond tér  
Magyar Telekom,  
Vodafone  
MVM Net
  - Árpád fejedelem útja  
Magyar Telekom  
Nokia Siemens
- Komjádi u.  
Magyar Telekom  
Antenna Hungária  
Invitech
- Kavics u.: nincs
  - Harcsa u: Magyar Telekom

A Komjádi u. 1. sz. épülethez és a Kavics utca 2/a. sz. épülethez a Magyar Telekom kábele csatlakozik.



JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TERVEZÉSI TERÜLET

RAJZ CÍME:

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

RAJZ SZÁMA:

T-1

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

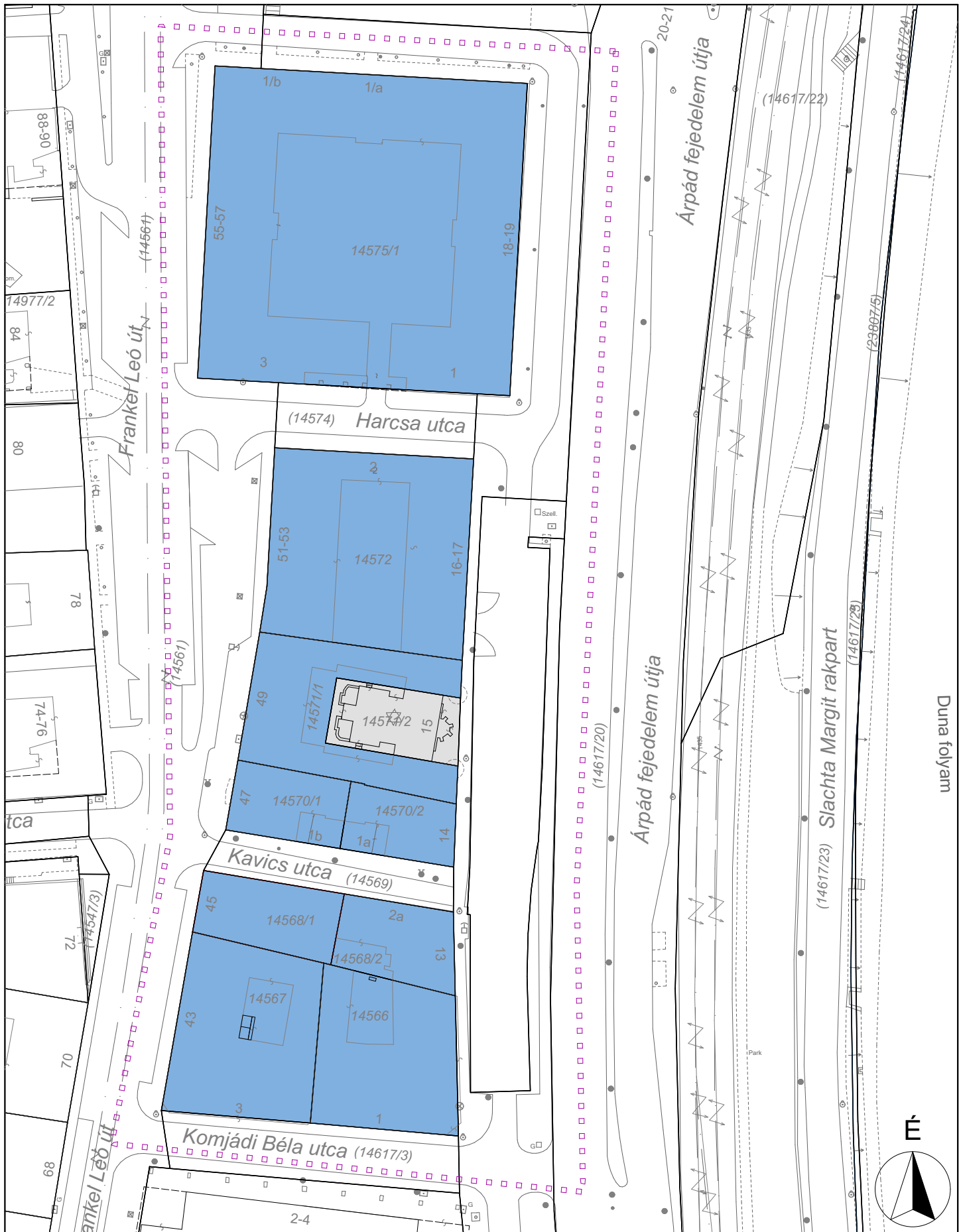
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

ÁTNÉZETI

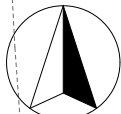
DÁTUM:

2024. október



Duna folyam

É



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Ln-1/Z-2 Nagyvárosias lakóterület
- Ln-1/Te Nagyvárosias lakóterület - hitéleti rendeltetés

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME: **TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA** RAJZ SZÁMA: **ÉKV-1**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ <i>[Signature]</i> KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357 KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129 BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2024. október
---	--	--	--





JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		4 001 - 5 000 m <sup>2</sup>
	Telekhatár		3 001 - 4 000 m <sup>2</sup>
	Helyrajzi szám		2 001 - 3 000 m <sup>2</sup>
	Építmény		1 001 - 2 000 m <sup>2</sup>
	Szintvonal		501 - 1 000 m <sup>2</sup>
	Útszegély		1 - 500 m <sup>2</sup>

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA-TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-2

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

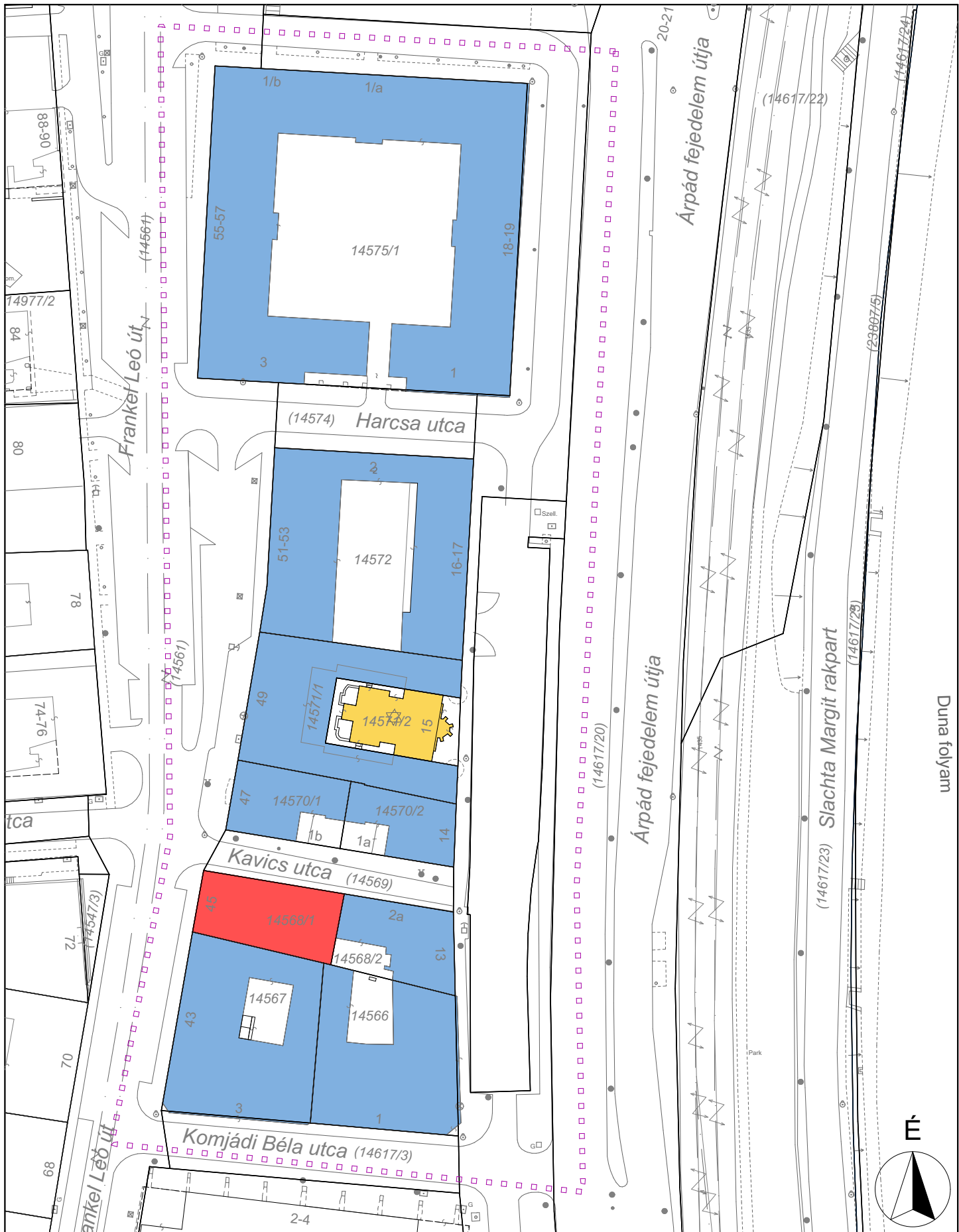
RHORER ADÁM  
K1 11-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Imaház / zsinagóga/
- Lakóépület
- Irodáépület

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-3

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

E-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SKZ1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

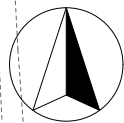
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

É



Duna folyam

Árpád fejedelem útja

Árpád fejedelem útja

Slachta Margit rakpart

Harcsa utca

Kavics utca

Komjádi Béla utca

Frankel Leó út

Frankel Leó út

06-88

14977/2

84

08

87

74-76

tca

72

70

68

(14561)

(14561)

(14574)

(14617/20)

20-21

(14617/22)

(14617/23)

(14617/23)

(23807/5)

(14617/24)

Szell.

10

Park

2-4

1/b

1/a

55-57

14575/1

18-19

3

1

2

14572

16-17

51-53

49

14571/1

15

14571/2

47

14570/1

1b

14

14570/2

45

14568/1

2a

13

43

14567

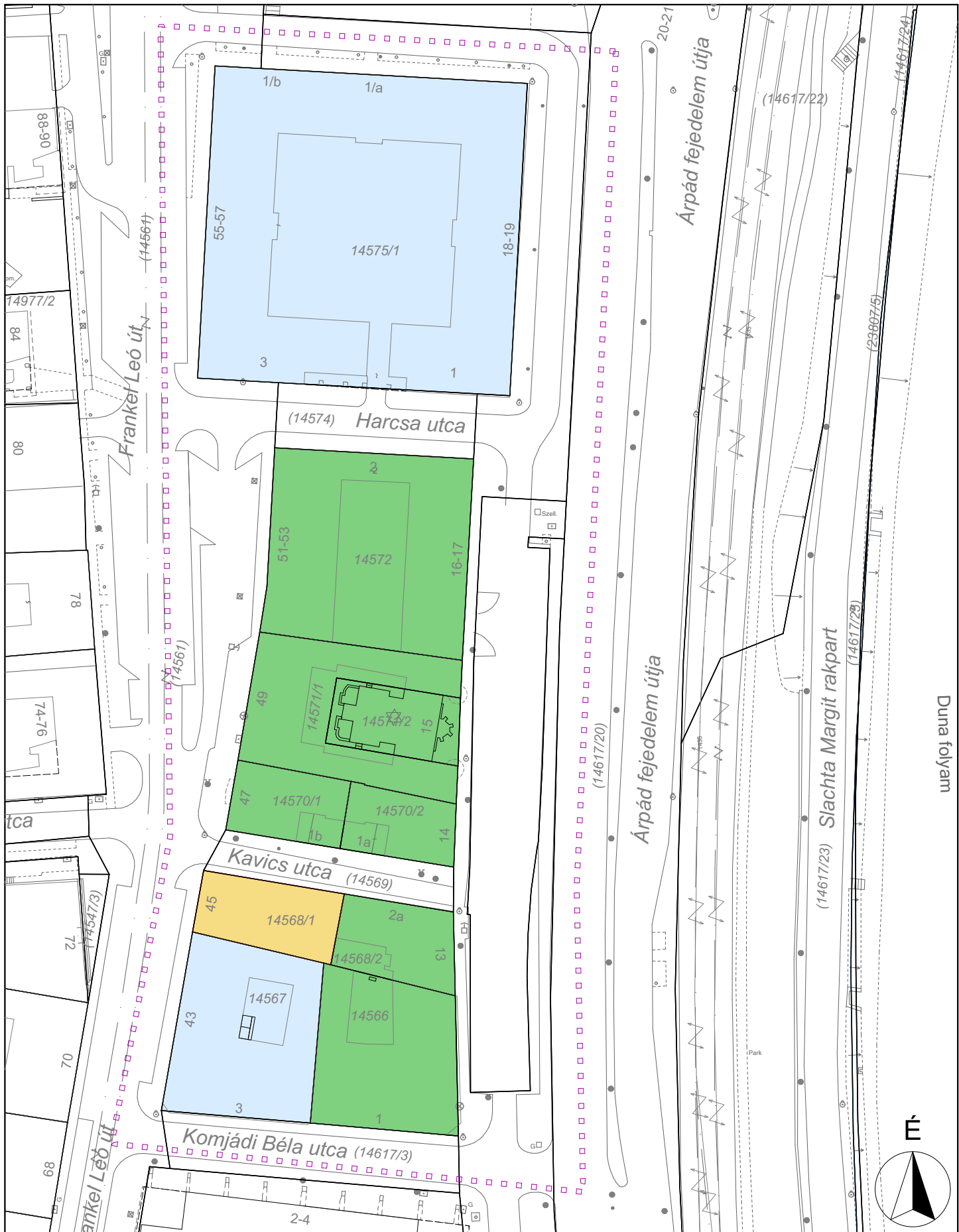
1

14566

3

1





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Zártkörű - zárt udvaros beépítés
- Zártkörű - keretes beépítés
- Zártkörű - udvar nélküli beépítés

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-4**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

É-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

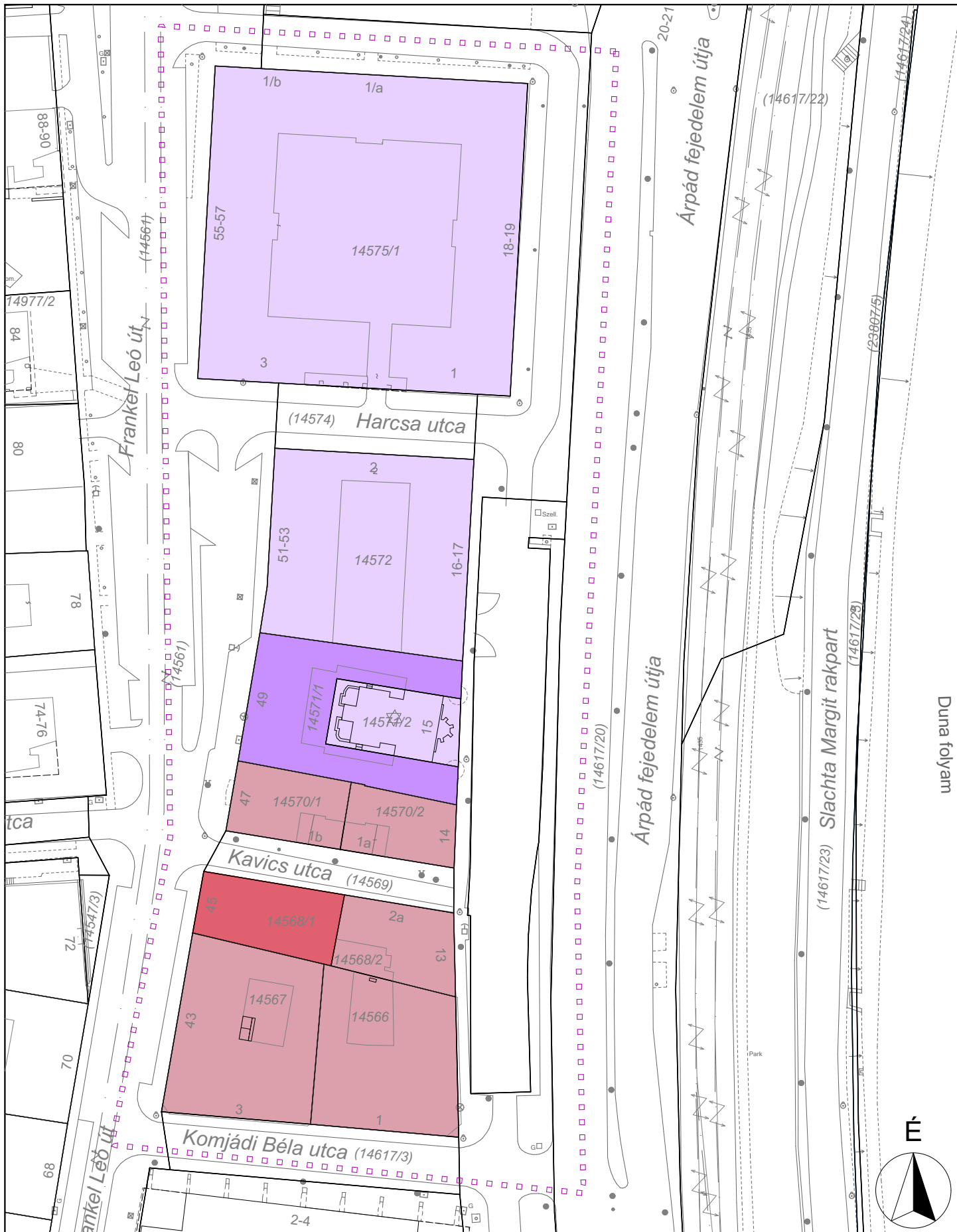
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

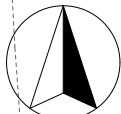
DÁTUM:

2024. október



Duna folyam

É



JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa	90 - 100 %	30 - 40 %
Telekhatár	80 - 90 %	20 - 30 %
Helyrajzi szám	70 - 80 %	0 - 20 %
Építmény	60 - 70 %	
Szintvonal	50 - 60 %	
Útszegély	40 - 50 %	

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-5

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa		6 - 10		0,5 - 1
	Telekhatár		5 - 6		0,01 - 0,5
	Helyrajzi szám		4 - 5		
	Építmény		3 - 4		
	Szintvonal		2 - 3		
	Útszegély		1 - 2		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
 KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME: **ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA** RAJZ SZÁMA: **ÉKV-6**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ 	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357 	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LÉPTÉK: M=1:1000
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129 	KÖZLEKEDÉS:  RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	DÁTUM: 2024. október
NAGY CSILLA TT1 01-1211/06 	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 		



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

Területfelhasználási egység területe

**Összes általános szinterületi mutató (SZTM. á):**  
 összes szinterület / területfelhasználási egység összes területe  
 38.548 / 9.389 = 4,1

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
 KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**SZINTERÜLETI MUTATÓ SZÁMÍTÁSA MEGLÉVŐ ÁLLAPOT SZERINT**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-7**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:  
ABA LEHEL

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

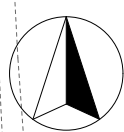
LÉPTÉK:

M=1:1000

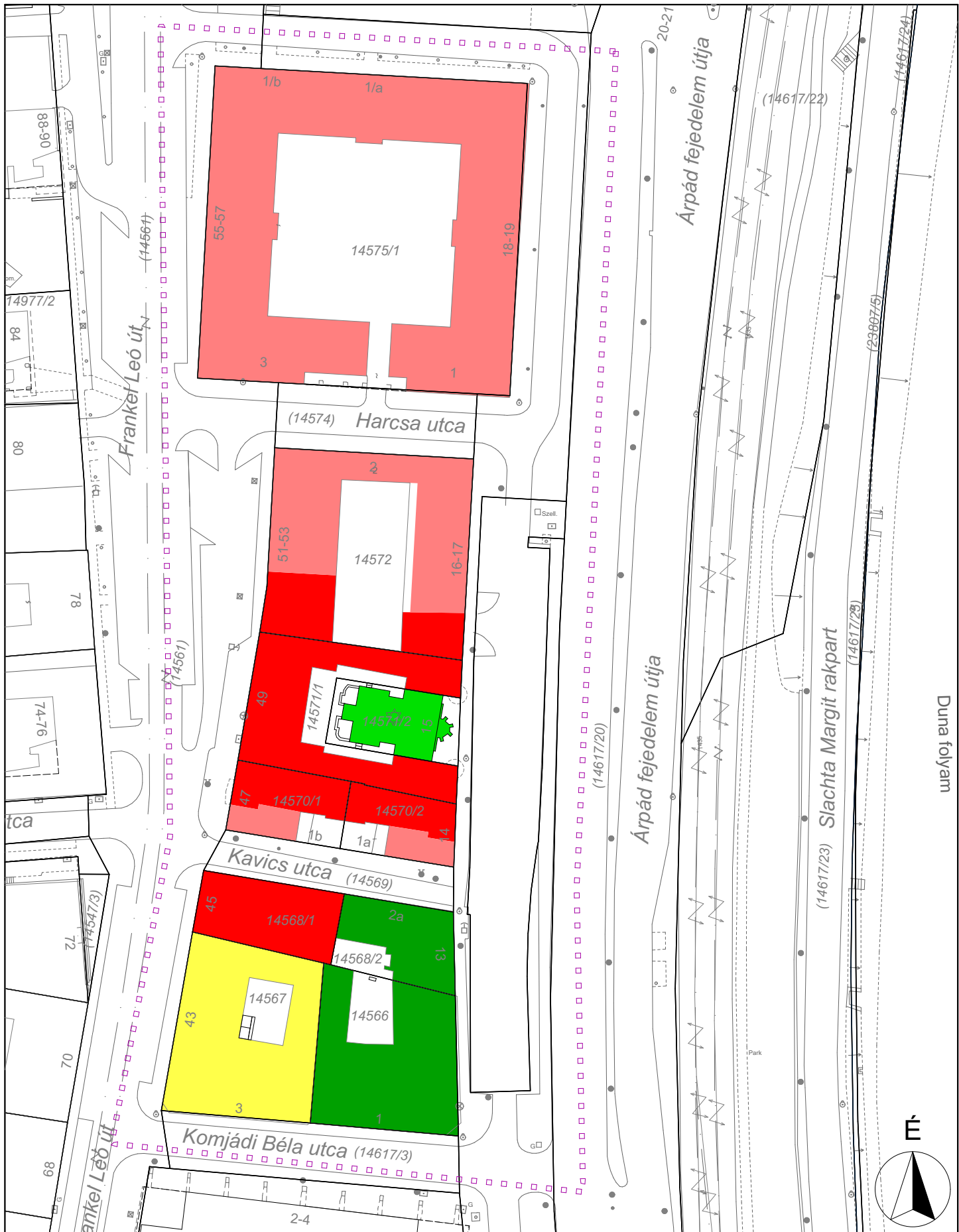
DÁTUM:

2024. október

É







JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- fsz + 7 szint
- fsz + 1 szint
- Telekhatár
- fsz + 6 szint
- fsz + 5 szint
- Helyrajzi szám
- fsz + 4 szint
- fsz + 3 szint
- Építmény
- fsz + 2 szint
- Szintvonal
- Útszegély

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK  
SZINTSZÁM VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-8

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

E-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 11-01-3157

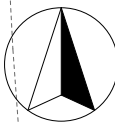
LÉPTÉK:

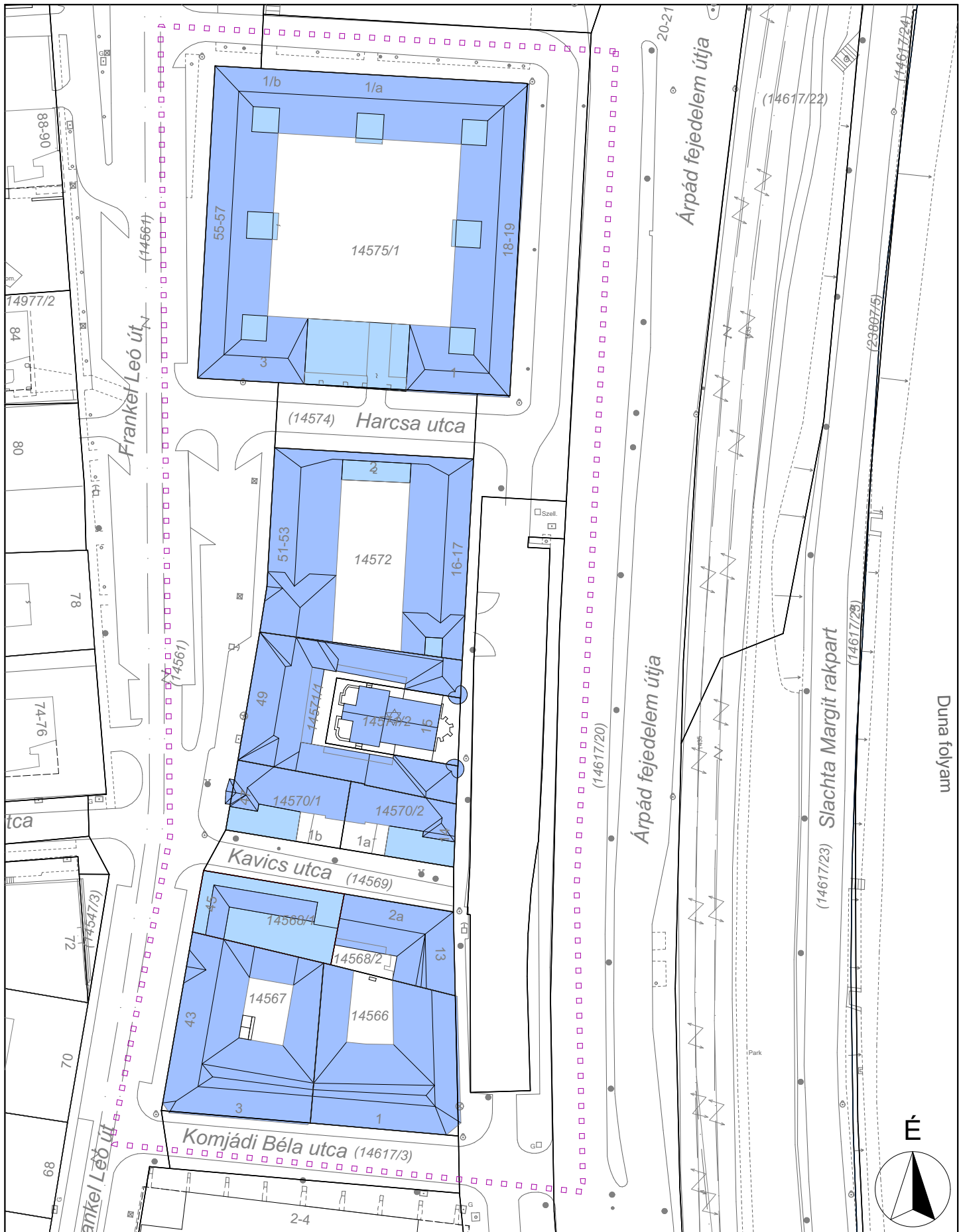
M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

É





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Lapostetős épület
- Magastetős épület

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-TETŐIDOM VIZSGÁLAT**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-9**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

E-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SKZ1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

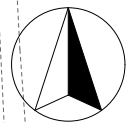
LÉPTÉK:

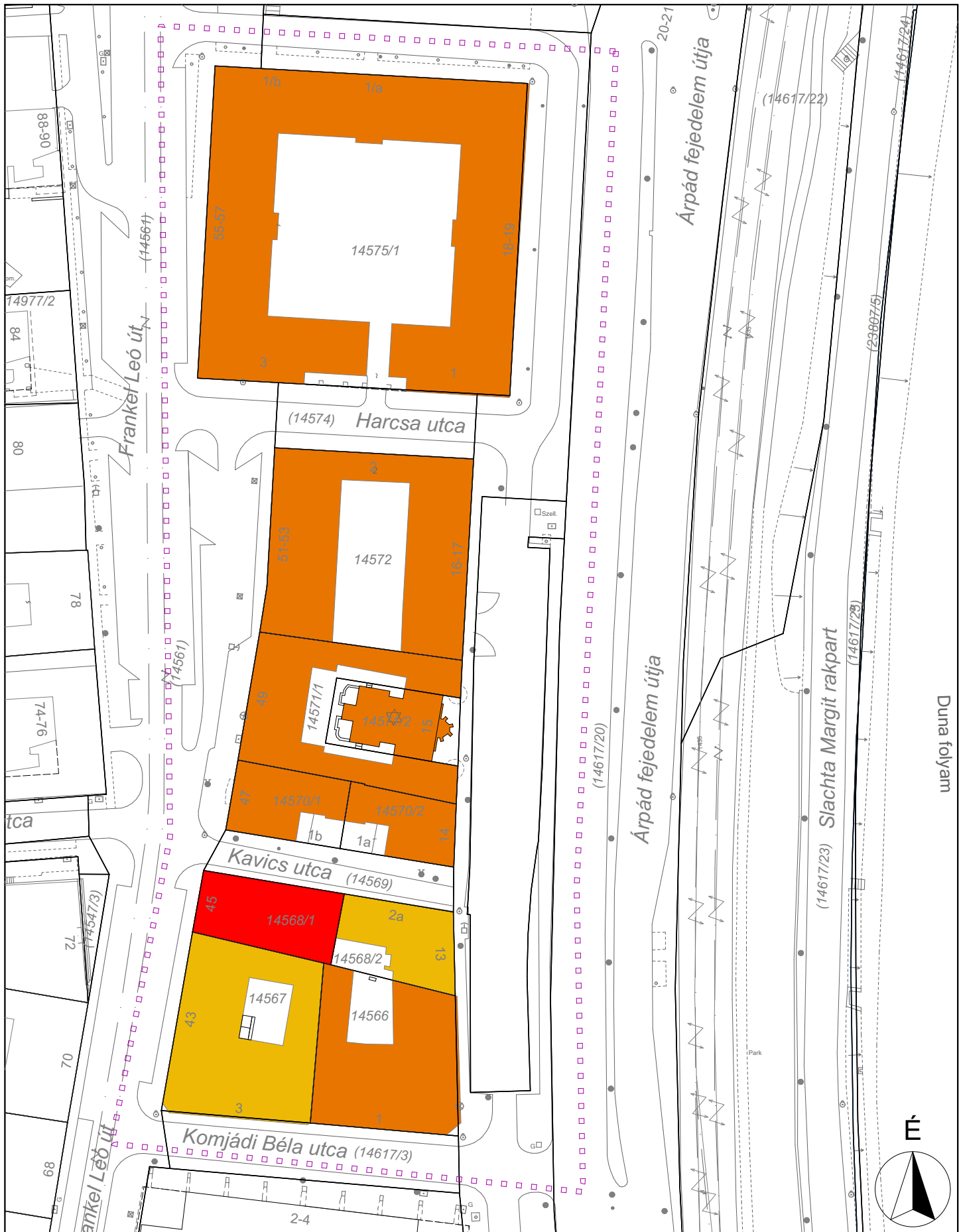
M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

É





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- avult állagú épület
- rossz állagú épület
- közepes állagú épület
- jó állagú épület
- új állagú épület

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETÁLLAG  
VIZSGÁLAT

RAJZ SZÁMA:

ÉKV-10

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

E-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SKZ1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

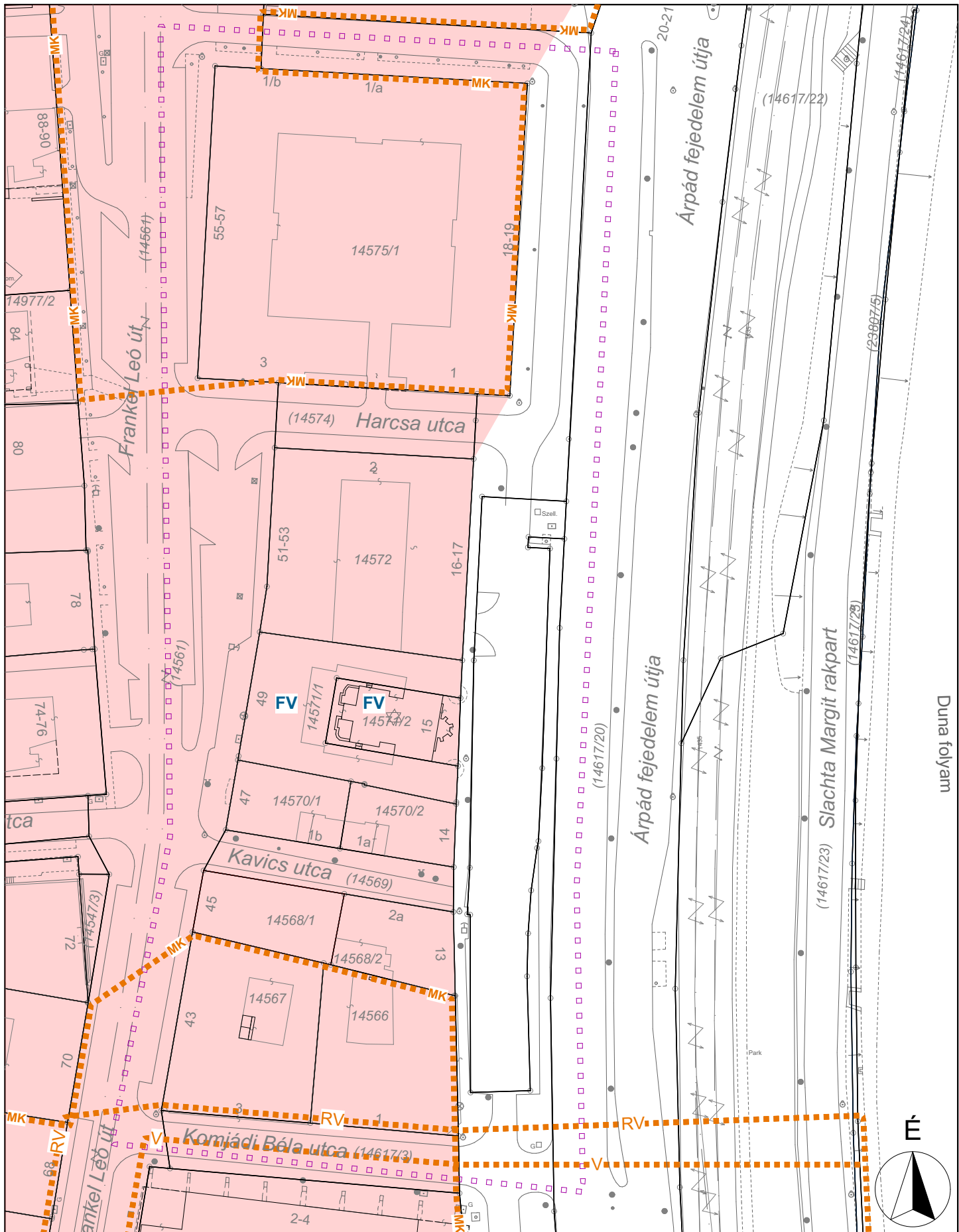
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- MK műemléki környezet
- RV védetté nyilvánított régészeti lelőhely
- FV fővárosi helyi védettségű terület
- FV fővárosi helyi védettségű építmény
- karakterező terület (II. párkánymagassági kategória)

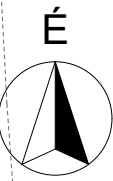
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

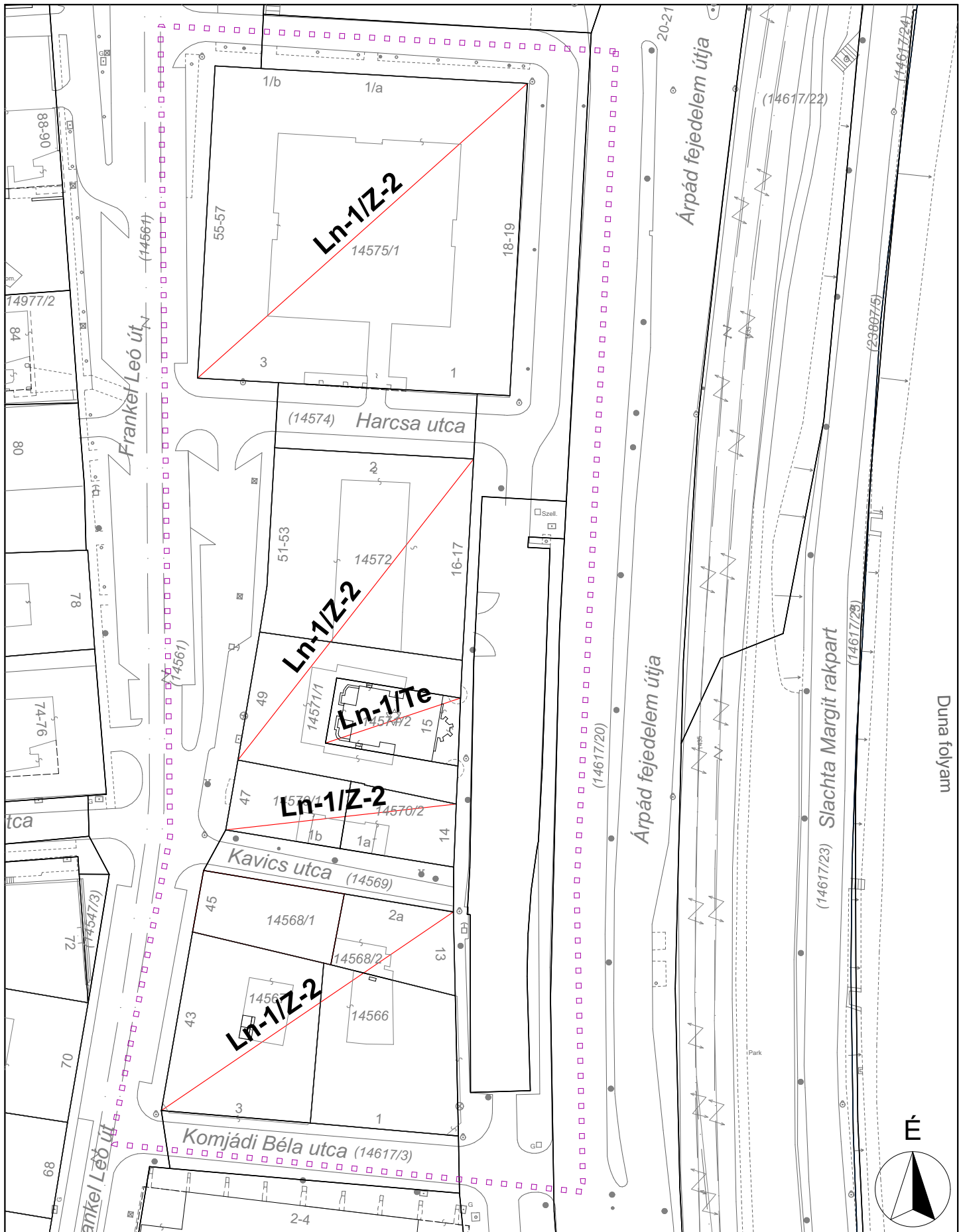
RAJZ CÍME: **ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME** RAJZ SZÁMA: **ÉKV-11**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: <b>ABA LEHEL</b> É-13-1357	KÖRNYEZET: <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053	LÉPTÉK: <b>M=1:1000</b>
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: <b>RHORER ADÁM</b> K1 11-01-3157	DÁTUM: <b>2024. október</b>
NAGY CSILLA TT1 01-12110/06	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ







JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

**Ln-1/Z-2**

- Ln-1 Nagyvárosias lakóterület
- Z zártsorú beépítés
- telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>
- telek min. zöldfelülete: 15%
- beépítés terepszint felett: 45%
- beépítés terepszint alatt: 60%
- általános szinterületi mutató: 2,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- parkolási szinterületi mutató: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ln-1/Te**

- Ln-1 Nagyvárosias lakóterület
- Te hitéleti rendeltetés
- telek legkisebb területe: -
- telek min. zöldfelülete: -
- beépítés terepszint felett: -
- beépítés terepszint alatt: -
- általános szinterületi mutató: -
- parkolási szinterületi mutató: -

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME:

**ÉPÍTETT KÖRNYEZET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

RAJZ SZÁMA:

**ÉKV-12**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 11-01-3157

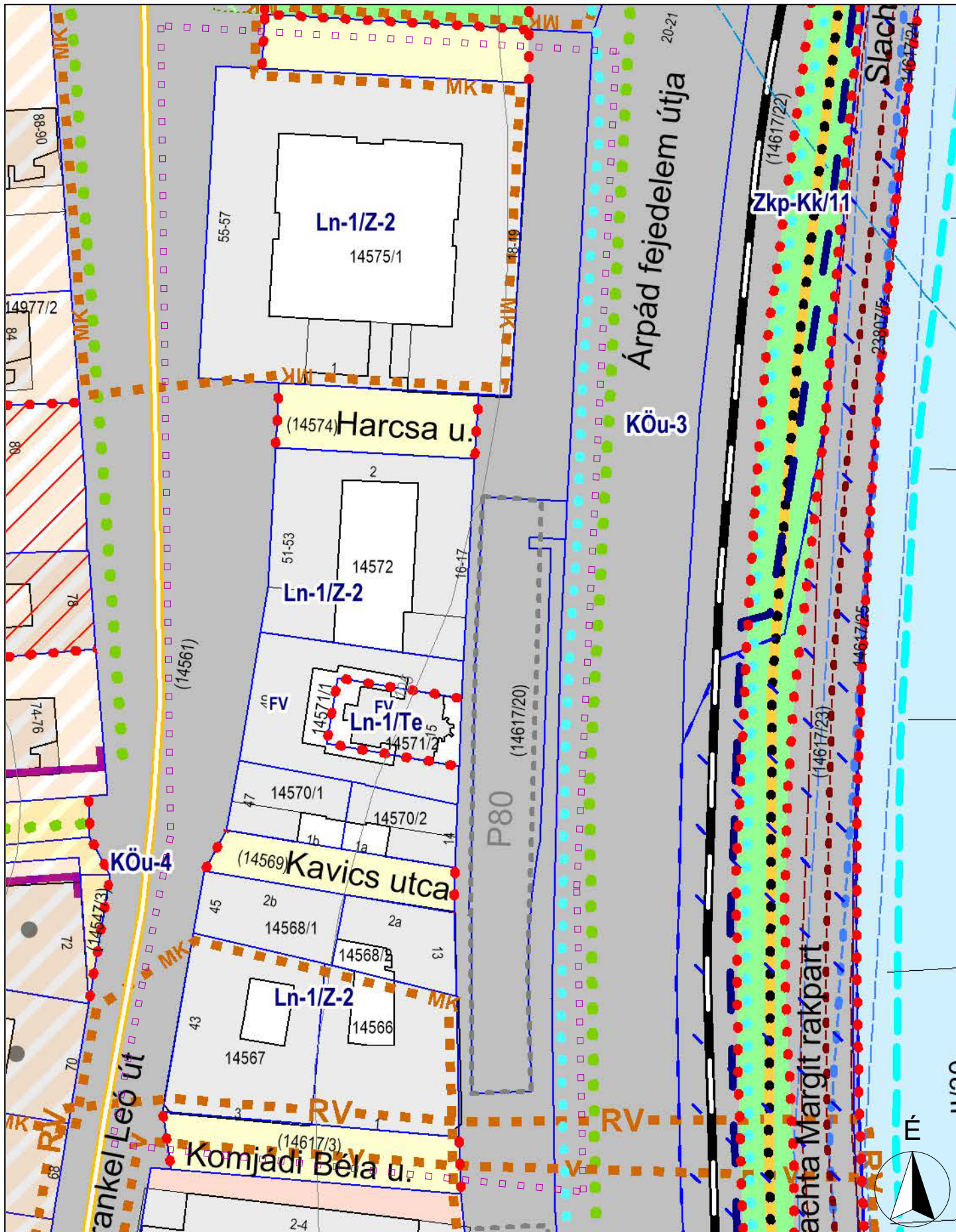
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK  
VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME:

**HATÁLYOS KÉSZ VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**VRV-1**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

**M=1:1000**

DÁTUM:

**2024. október**





**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM**

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa
	építési övezet/övezet jele
	méretezés
	magassági méretezés
	Hm - homlokzalmagasság Pm - párkánymagasság
	szöveges szabályozási elem és felirata/ egyéb előírása
	területbiztosítás és céja / egyéb előírása
	PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlan (2. melléklet szerint)

**az építés helye és módja a telken**

előírástól eltérő építési határvonalon, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

	építési határvonal (előkerteri-, oldalkerteri-, hátsókerteri építési határvonal)
	építési hely
	építési hely része, mely kizárólag terepszint alatt építhető be
	az építési hely része, mely terepszint felett
	- F+... meghatározott szintszámmal - ...% meghatározott arányban - max. ...m meghatározott magassággal (ÉM épületmagasság / PM párkánymagasság / HM homlokzalmagasság / ÉLP legmagasabb pont) - "§" egyéb előírás szerint
	építhető be
	az építési hely része, mely terepszint felett kizárólag földszinten építhető be
	a telek be nem építhető része
	új lakóépület nem helyezhető el

**zöldfelület létesítése és helye**

	erdő pufferterülete
	jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
	zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
	telepítendő fásor
	megtartandó, kiegészítendő fásor egyes meghatározó helyszíneken
	telepítendő fa, facsoport (egyész meghatározó helyszíneken)
	megtartandó fa, facsoport (egyész meghatározó helyszíneken)
	közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része
	közterület gyalogos közlekedésre fenntartandó/kialakítandó szakasza

**térfalak szabályozása**

	építési vonal
	eltéréssel szabályozott irányadó építési vonal
	utcai homlokzat elhelyezési sávja

**egyéb építésre kijelölt hely**

	építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen
	kizárólag terepszint alatt építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM**

	a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek
	világörökségi terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (III.1.) NKOM rendelet)
	M(kv) kiemelten védett műemlék telke
	M(v) védett műemlék telke

	műemléki környezet
	védtelté nyilvánított régészeti lelőhely
	nyilvántartott régészeti lelőhely
	fővárosi helyi védteltéű építmény
	fővárosi helyi védteltéű épületegyüttes
	kerületi helyi védtelté érték
	kerületi helyi védtelté terület
	ex lege védtelté forrás és védteltéóvósága

**a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek**

barlang védelmi zónák (DINPI 2018-as felülvizsgálata és adatszolgáltatása alapján)

	"A" zóna
	"B" zóna
	"B" zóna

**egyész meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)**

	szennyvízáteltelő és védteltéóvósága
	132 kV-os távteltézők és biztonsági övezete
	nagynyomású földgázszállító vteltézők és biztonsági övezete
	nagyközépnomású földgázszállító vteltézők és biztonsági övezete
	gázátelő állomás és zájteltédelmi határterülete
	ívóvíz főgerincvteltézők és védteltéóvósága
	mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védteltéóvósága
	FRSZ alapján kijelölt közteltéüléstitmény

**egyész környezeti tényezők**

	I. rendű árvízvédelmi fővteltézővonal
--	---------------------------------------

**egyész közlekedési létesítmények**

	metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája
	tervezett metró (ÉDRV) védteltéóvósága FRSZ alapján
	megteltéző vasút- és HÉV vonal terepszint felett / alatt
	P+R parkoló és minimális befogadó képessége FRSZ alapján
	Duna-parti városias sétány FRSZ alapján
	Kikötő számára szárazföldi parthasználat nem biztosítható a gyalogos megközelítés hiánya miatt (DESZ alapján)
	Hajóbiztonsági szempontból a kapcsolódó partszakaszon a kikötői parthasználat tiltott (TSZT alapján)
	helikopter leszállóhely

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM**

	irányadó szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal
	javasolt telekhatár
	javasolt megsztézőteltéző jel
	bontásra javasolt épület
	megteltéző bontásra javasolt épület-, építményrész
	bontás esetén dokumentálásra javasolt épület
	tömör kerítés létesíthető
	közterületi telekhatáron növényzettel képezhető kerítés

**közhasználat, közforgalom**

	már közhasználatú terület, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	zöldfelület közhasználatú része
	közforgalmú magánút kialakítható

	javasolt gyalogos kapcsolat
--	-----------------------------

**közlekedés, közmű**

	terezpszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jellegheles ábrázolással)
	terezzt gyalogos és kerékpáros nyomvonal
	javasolt felszíni parkoló
	vízvtézőlyás zárt szelvényben való vteltézőzése
	vízvtézőlyás konzolos medersztézőkítéése
	vízvtézőlyás tanulóman készítésére javasolt terület (kitekintéssel a vízgytélőjőre)

**TÁJÉKOZTATÓ ELEM**

	terezztelté közterületi határvonal (megteltéző telekhatáron)
--	--

**szabadterek**

	közjőléti erdő
	természtézőközeli terület
	közker, közpark, városi park
	mezőgazdasági területek
	folyóvtézők medre és partja
	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
	kötőteltézőpályás közlekedési terület
	egyész vízfelület
	paták nyomvonal fenntartó sávval / paták nyomvonal zárt szelvényben
	megteltézőző magánút / kivett út / kivett saját használatú út

**sajátos jogintéztmény, egyész előírás**

	településképi szempontból kiemelt terület részterülete / a részterület kiegészítő előírása a KÉSZ-ben
	kiemelt beruházással érintett ingatlan

**közlekedési elemek**

	megteltézőző villamos vonal
	kerékpáros infrastruktúra megteltézőző nyomvonala
	megteltézőző híd / közlekedési elem különztéző keresztézőzése
	megteltézőző P+R parkoló és minimális befogadó képessége
	megteltézőző jelentős felszíni parkoló
	megteltézőző/terezzteltéző vasútállomás és vasúti megteltézőzőhely
	kikötő engedélyézőzésben használt rászterrendszér

**alaptézőképi elemek**

	kerülethatár
	belterülethatár
	jelenlegi telekhatár
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján megteltézőző épület)
	földhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján megteltézőző épület)
	szintvonal
	24123 helyrajzi szám
	DESZ hatálya alá eső terület 29/2017.(IX.19.) Főv. Kgy. rendelet

JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZTMÉNYEK VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME: **KÉSZ JELMAGYARÁZAT** RAJZ SZÁMA: **VRV-2**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT 1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT 1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK 1 01-5053

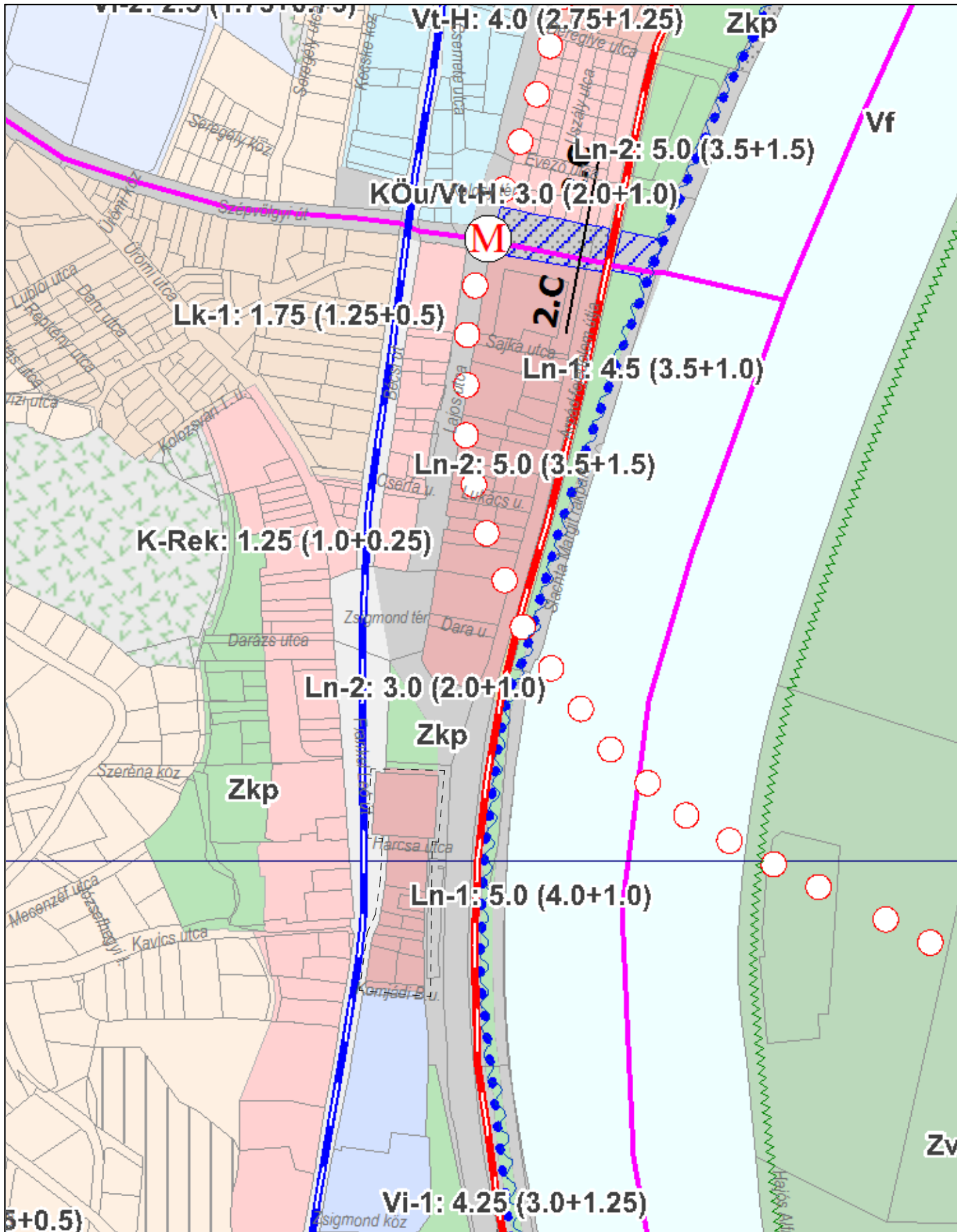
KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ÁDÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

DÁTUM:

2024. október

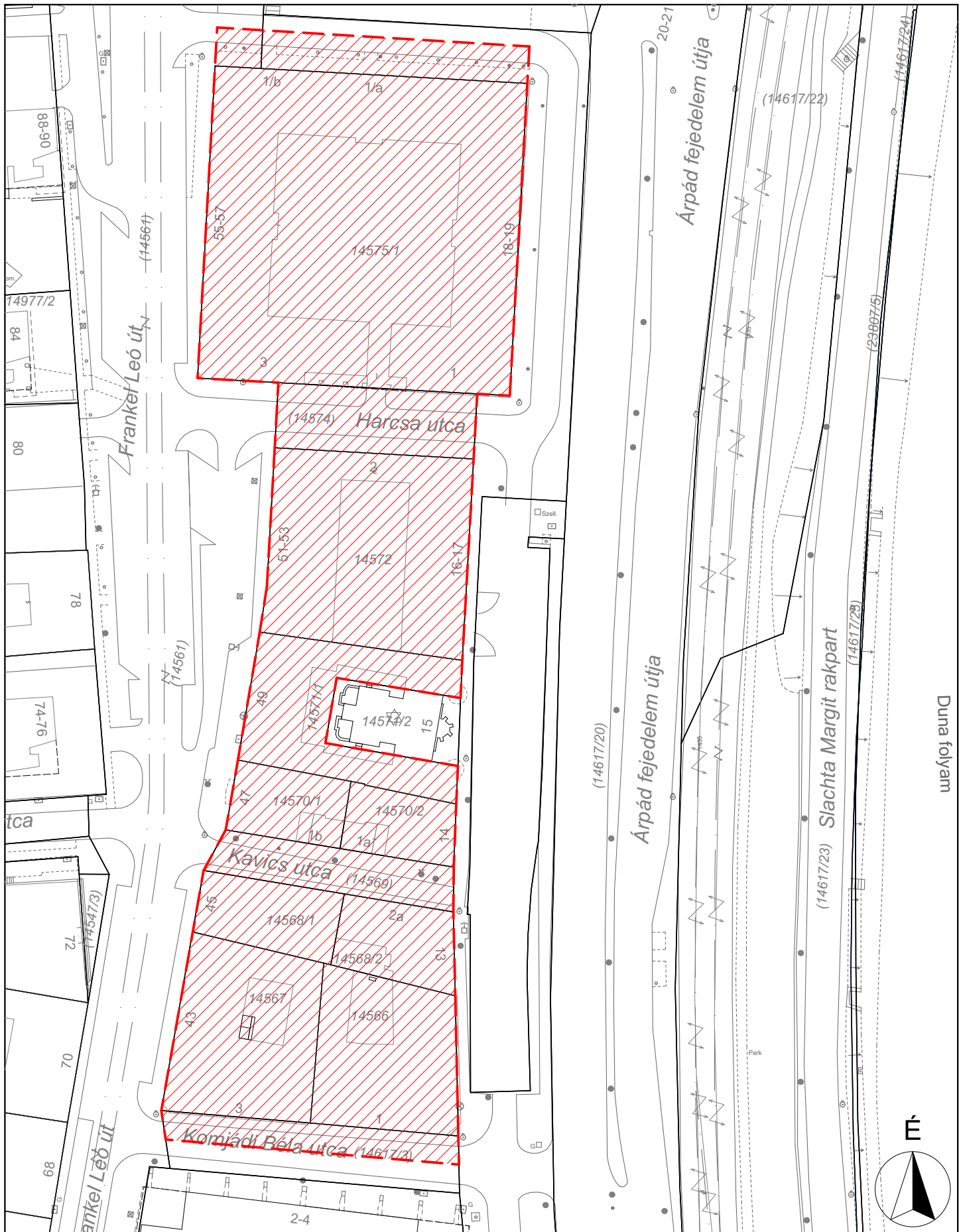


JELMAGYARÁZAT	Ln-1	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület
	Ln-2	Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület
	Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület
	Vi-1	Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület
	KÖu/Vt-H	Közüti közlekedési terület/Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
	Zkp	Közkert, közpark
	K-Rek	Nagyterületű rekreációs és szabadidős terület
	X-Y:0.0 (0.0+0.0)	területfelhasználási egység jele: bs (bs+bsp)
	bs	- beépítési sűrűség
	bsá	- területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
	bsp	- kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.
<b>TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	
RAJZ CÍME:	HATÁLYOS FRSZ VIZSGÁLATA
RAJZ SZÁMA:	VRV-3

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LÉPTÉK: M=1:5000
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	DÁTUM: 2024. október
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Területfelhasználási egység területe

Általános sűrűségi érték:  
 összes szintterület/területfelhasználási egység területe=38.548/11.131= 3,46

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
 KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK  
 VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

FRSZ SZERINTI ÁLTALÁNOS SŪRŰSÉGI ÉRTÉK  
 SZÁMÍTÁSA MEGLÉVŐ ÁLLAPOT SZERINT

RAJZ SZÁMA:

VRV-4

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
 RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
 TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
 TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:  
 ABA LEHEL  
 É-13-1357

KÖZMŰ:  
 JORDÁN PÉTER  
 T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
 VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
 NEMES ZOLTÁN  
 SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
 RHÖRER ADÁM  
 K1 1-01-3157

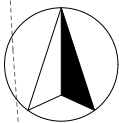
LÉPTÉK:

M=1:1000

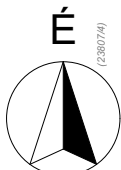
DÁTUM:

2024. október

É







**JELMAGYARÁZAT**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Tervezési terület határa | Utcai párkánymagasság értéke zárt sorú beépítés esetén (Pmu):             |
| Telekhatár               | 21,0 m  |
| Helyrajzi szám           | 20,0 m  |
| Építmény                 | 18,0 m  |
| Szintvonal               | 16,0 m  |
| Útszegély                | 12,0 m  |
|                          | kialakult egyedi beépítés, melynek magassága nem növelhető                |
|                          | meglévő épület(rész), melynek párkány magassága nem növelhető             |
|                          | Karakterező terület határa (FRSZ szerinti II. párkánymagassági kategória) |
|                          | Keskeny utcaszakasz   |

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME: **HATÁLYOS PÁRKÁNYMAGASSÁG VIZSGÁLATA** RAJZ SZÁMA: **VRV-5**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:  
ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:  
M=1:2000

DÁTUM:  
2024. október



JELMAGYARÁZAT

- |                          |                    |          |
|--------------------------|--------------------|----------|
| Tervezési terület határa | Meglévő fa         | Burkolat |
| Telekhatár               | Gyepes zöldfelület |          |
| Helyrajzi szám           | Park               |          |
| Építmény                 | Cserje             |          |
| Szintvonal               | Edényes fa         |          |
| Útszegély                | Virágágyás         |          |

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK  
VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME: **ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT**

RAJZ SZÁMA: **TTV-1**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:  
ABA LEHEL

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

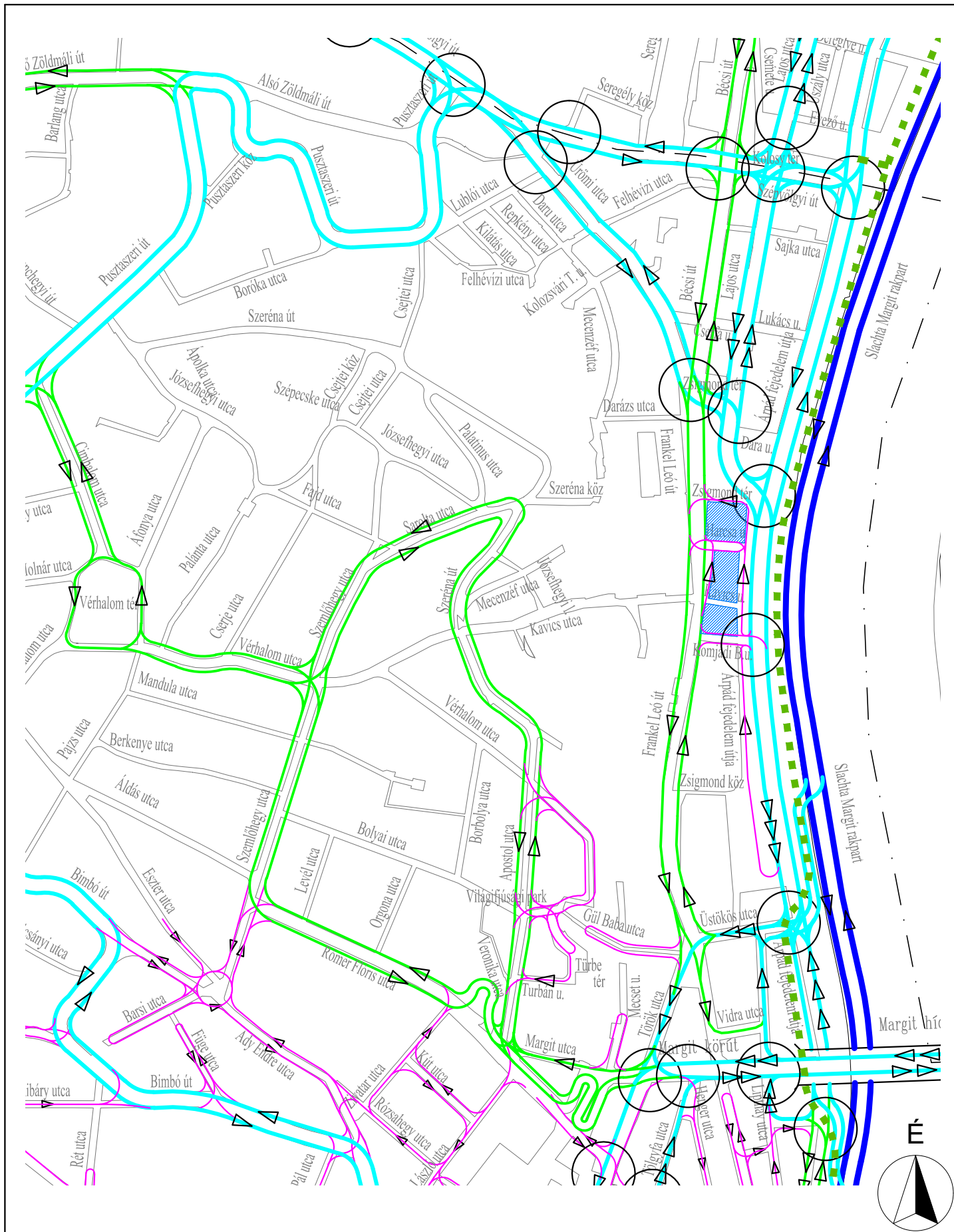
BENEDEK PÉTER  
VZ1-13-16318









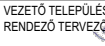
KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

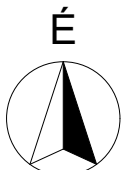
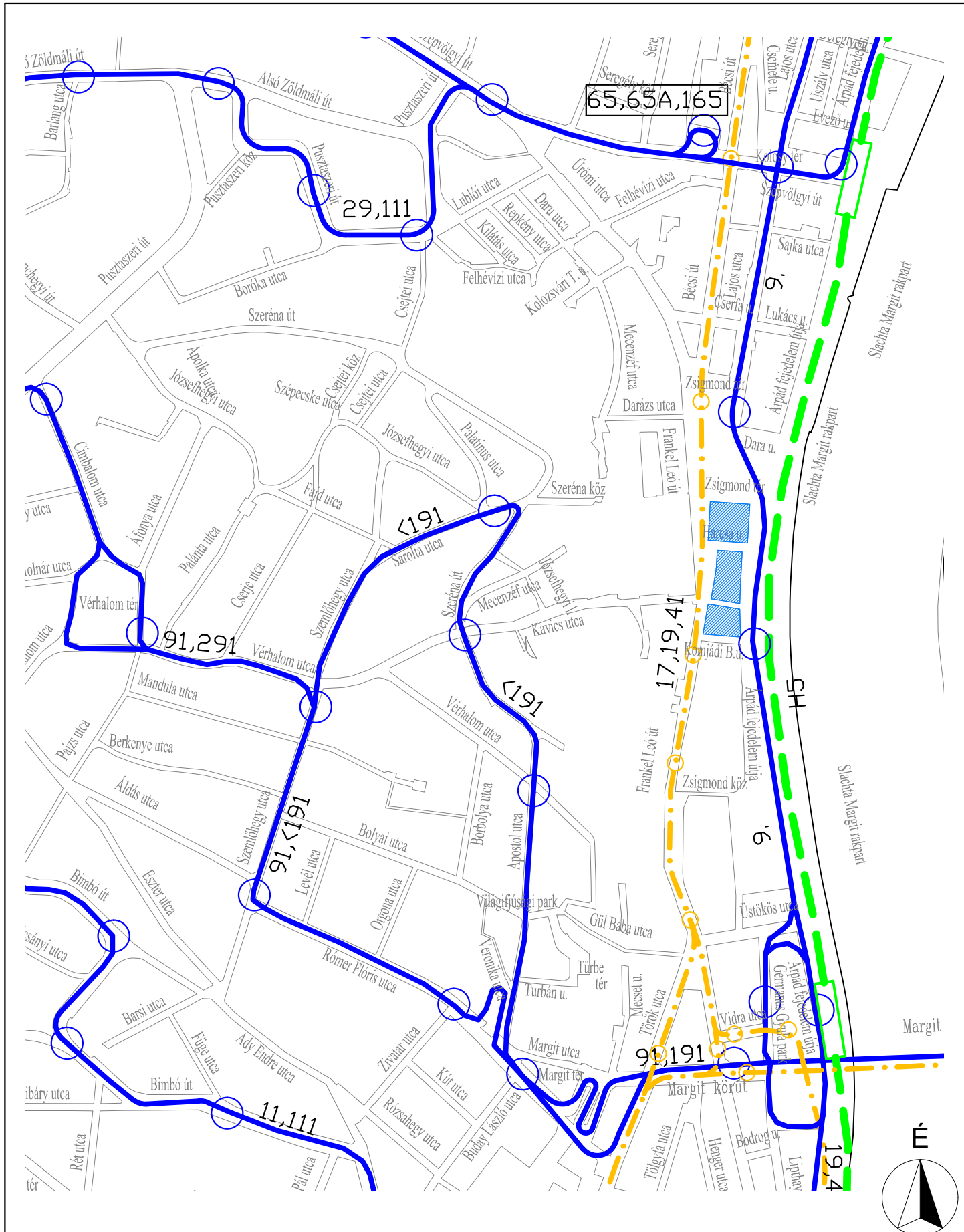
LÉPTÉK:  
M=1:1000

DÁTUM:  
2024. október



<b>JELMAGYARÁZAT</b>  tervezési terület  elsőrendű főút  másodrendű főút  gyűjtő út  kiszolgáló út  kerékpáros útvonal  jelzőlámpás csp.		<b>TERVEZŐ:</b>  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
<b>KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>			
<b>RAJZ CÍME:</b> <b>KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>		<b>RAJZ SZÁMA:</b> <b>KÖV-1</b>	
<b>VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:</b>  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01		<b>ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:</b> <b>ABA LEHEL</b> É-13-1357 <b>KÖZMŰ:</b> <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129	
<b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06		<b>KÖZLEKEDÉS:</b> <b>BENEDEK PÉTER</b> VZT-13-16318 <b>KÖRNYEZET:</b> <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053 <b>KÖZLEKEDÉS:</b> <b>RHORER ADÁM</b> K1 1-01-3157	
<b>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET</b> <b>KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM TÉR-FRANKEL LEÓ U.</b> <b>ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</b> <b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)</b> <b>ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</b>		<b>LÉPTÉK:</b> <b>ÁTNÉZETI</b> <b>DÁTUM:</b> <b>2024. október</b>	



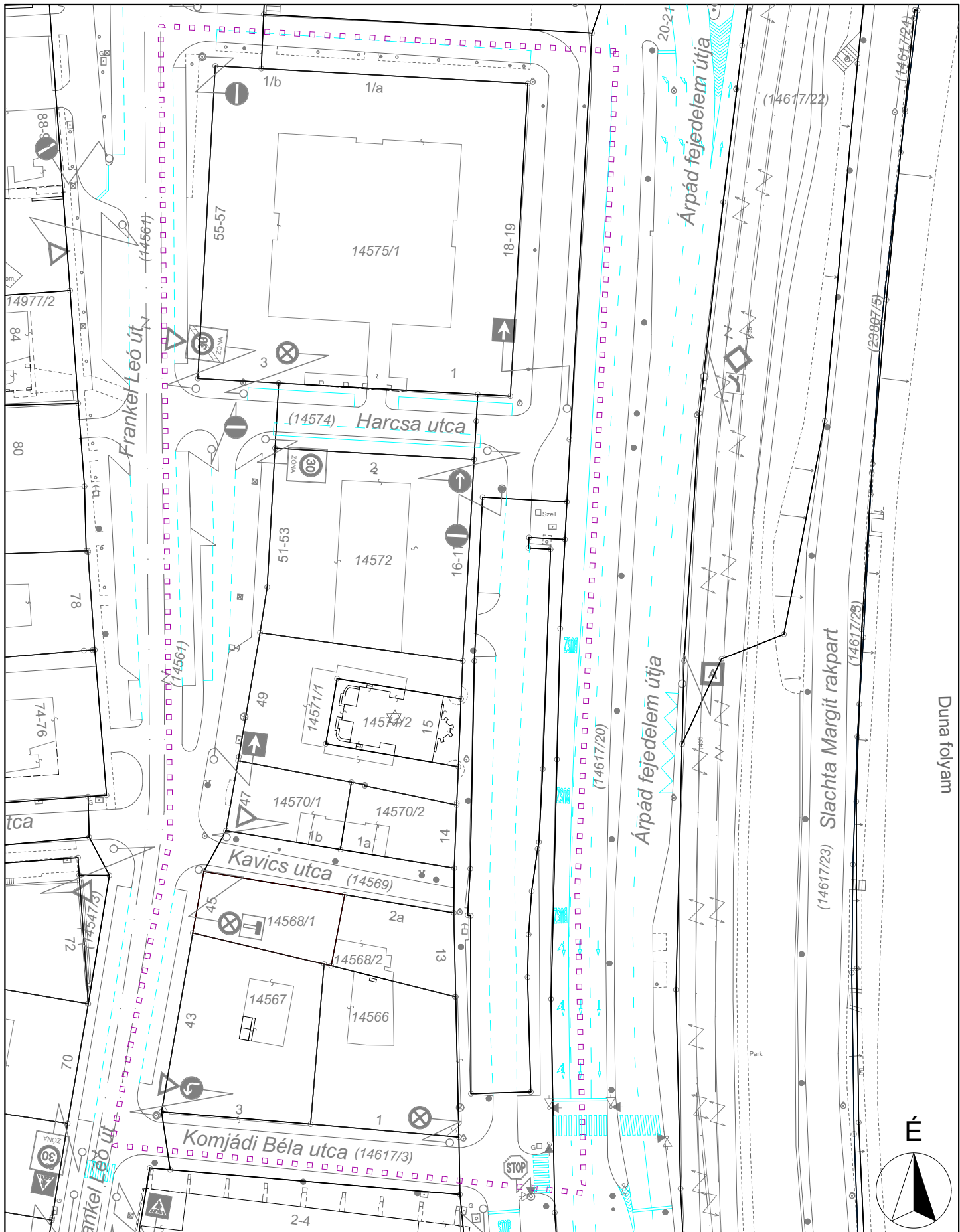


**JELMAGYARÁZAT**

tervezési terület	HÉV vonal	autóbusz vonal	villamos vonal

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

TERVEZŐ: <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.			
<b>KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>			
RAJZ CÍME: <b>KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA</b>	RAJZ SZÁMA: <b>KÖV-2</b>		
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:	KÖRNYEZET:	LÉPTÉK: <b>ÁTZNÉZETI</b>
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS:	DÁTUM: <b>2024. október</b>
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318	RHORER ÁDÁM K1 1-01-3157	



Duna folyam



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Közlekedési tábla
- Gyalogosforgalmi lámpa
- Forgalmirányító lámpa
- Útburkolati jel
- Gyalogátkelőhely

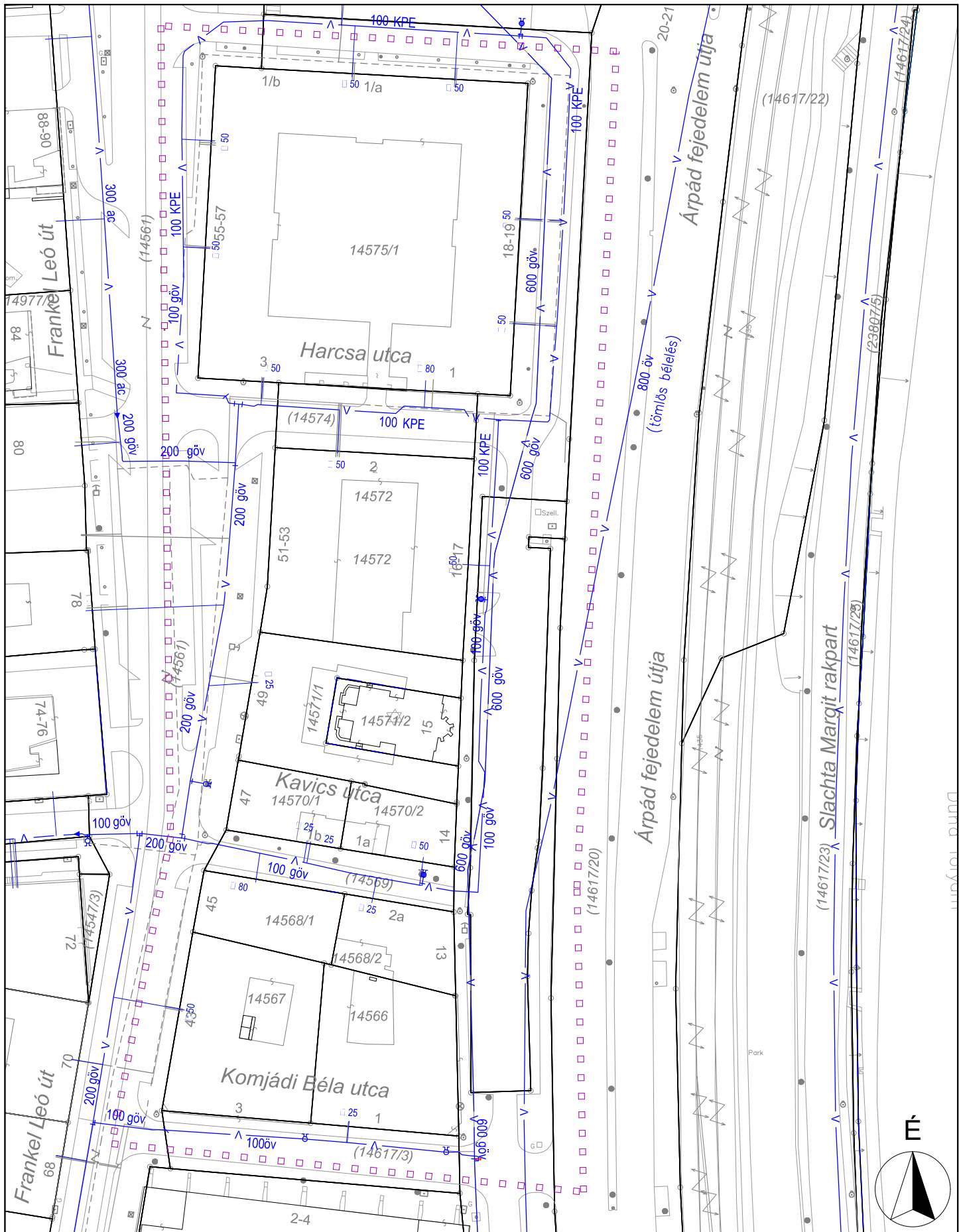
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME: **FORGALOMTECHNIKA** RAJZ SZÁMA: **KÖV-3**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ 	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357 	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LÉPTÉK: M=1:1000
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129 	KÖZLEKEDÉS:  BENEDECK PÉTER VZT-13-16318	DÁTUM: 2024. október
NAGY CSILLA TT1 01-12110/06 	KÖZLEKEDÉS:  RHÖRER ÁDÁM K1 1-01-3157		



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Vízvezeték
- - - Vízvezeték

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

VÍZIKÖZMŰVEK - IVÓVIZELLÁTÁS VIZSGÁLATA

RAJZ SZÁMA:

KV-V

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október





JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- ▲— Egyesített rendszerű csatorna
- - -▲ Bekötőcsatorna
- ▲— Csapadékcsonna

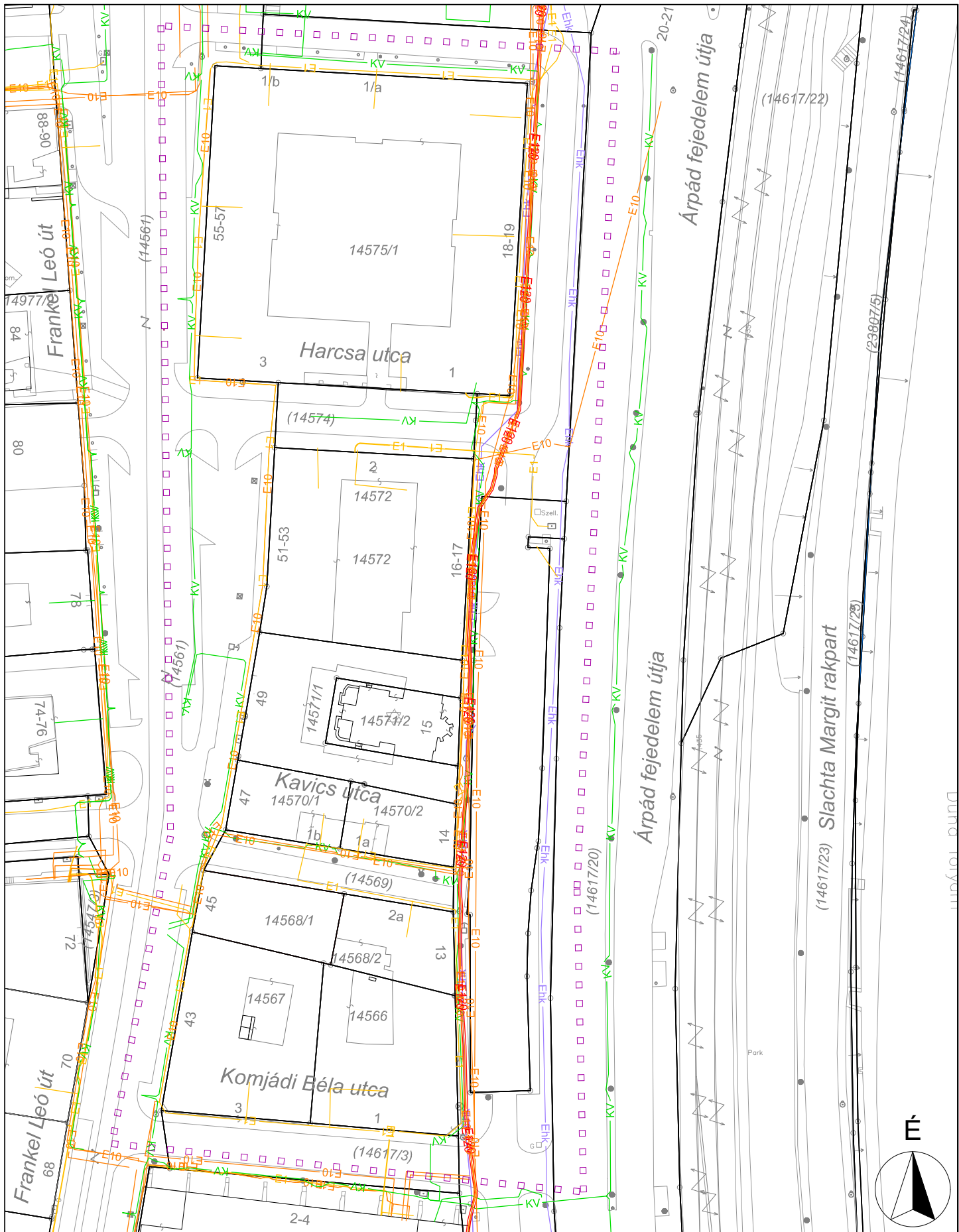
TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME: **VÍZIKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZ ELVEZETÉS VIZSGÁLATA** RAJZ SZÁMA: **KV-CS**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ <i>[Signature]</i> KORÉNYI ANDRÁS TT1-01-2590/01	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357 KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129 NAGY CSILLA TT1-01-1210/06	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053 KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	LÉPTÉK: M=1:1000 DÁTUM: 2024. október
--	--	--	--



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- E1 KIF elektromos földkábel
- E10 KÖF elektromos földkábel
- E120 NAF elektromos földkábel
- KV Közvilágítás földkábel
- EHK Elektromos hírközlő

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME:

**ENERGIAKÖZMŰVEK - VILLOMOSENERGIA ELLÁTÁS VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**KV-VIL**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

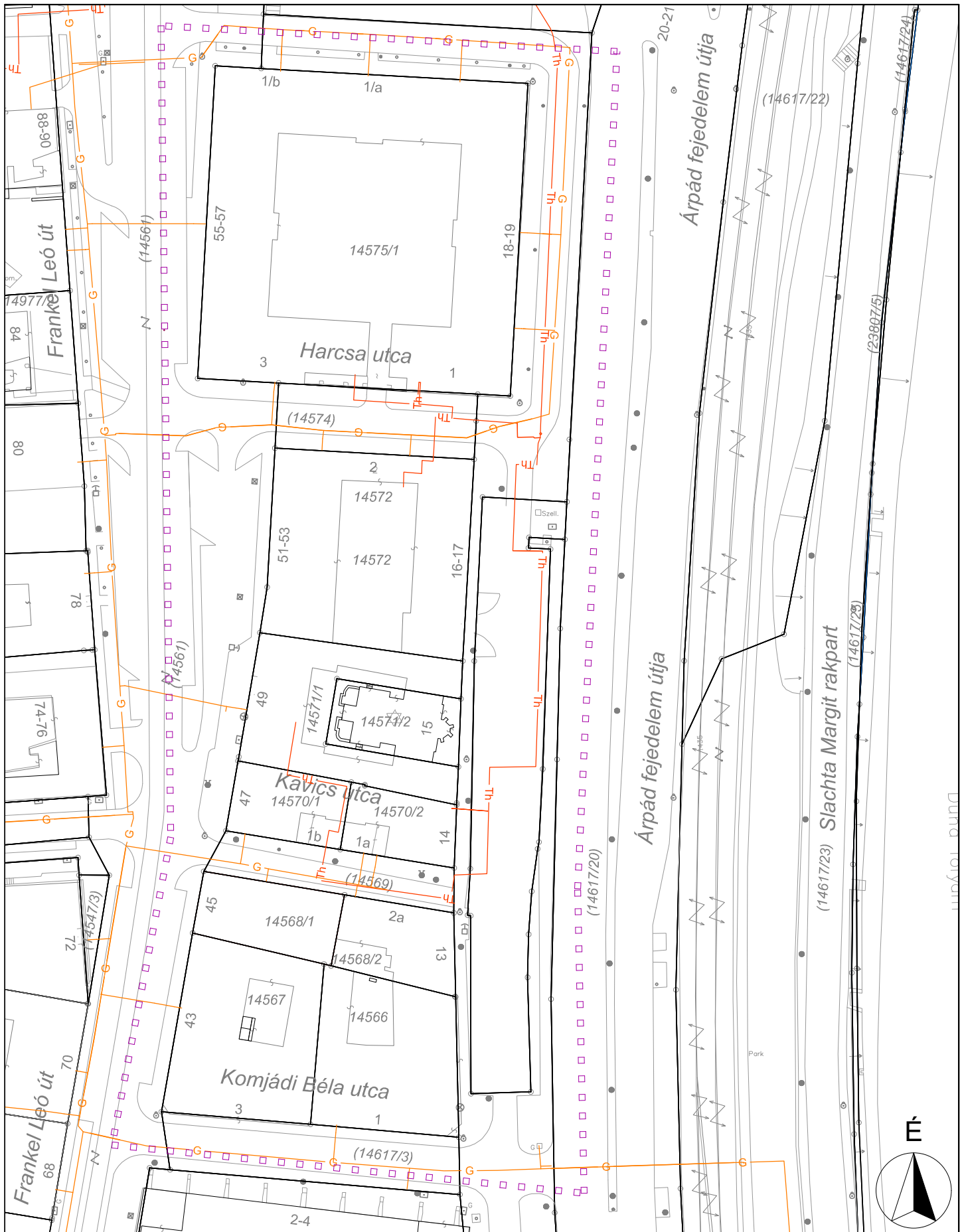
RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október



JELMAGYARZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély
- Gázvezeték
- Távhő vezeték

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA

RAJZ CÍME:

**ENERGIA - FÖLDGÁZ ELLÁTÁS VIZSGÁLATA**

RAJZ SZÁMA:

**KV-G**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

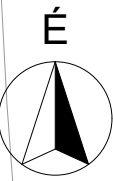
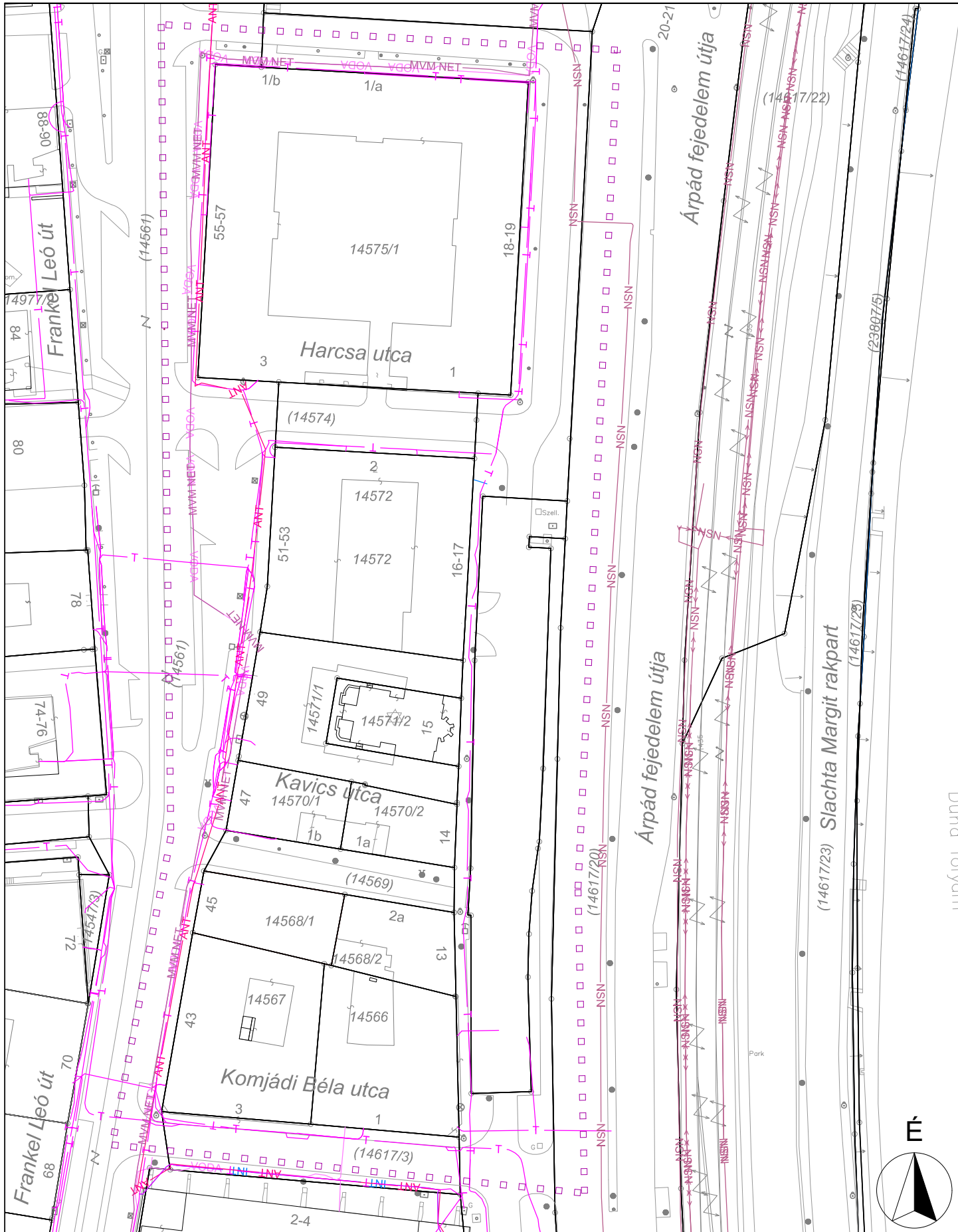
RHORER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október



**JELMAGYARÁZAT**

	Tervezési terület határa		Telekom földkábel		Nokia Siemens Network légvezeték
	Telekhatár		Telekom földkábel		
	Helyrajzi szám		Vodafone földkábel		
	Építmény		Invitech földkábel		
	Szintvonal		MVM-NET földkábel		
	Útszegély		NSN Nokia Siemens Network földkábel		

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME: **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA** RAJZ SZÁMA: **KV-H**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ Tervező:	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LÉPTÉK: <b>M=1:1000</b>
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS: RHÖRER ÁDÁM K1 1-01-3157	DÁTUM: <b>2024. október</b>
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318		





JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA**

RAJZ CÍME:

**ÁTTEKINTŐ HELYSZÍNRAJZ**

RAJZ SZÁMA:

**E-0**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS

TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA

TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL

E-13-1357

KÖZMŰ:

JORDÁN PÉTER

T-01-2129

BENEDEK PÉTER

VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN

SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHORER ADÁM

K1 1-01-3157

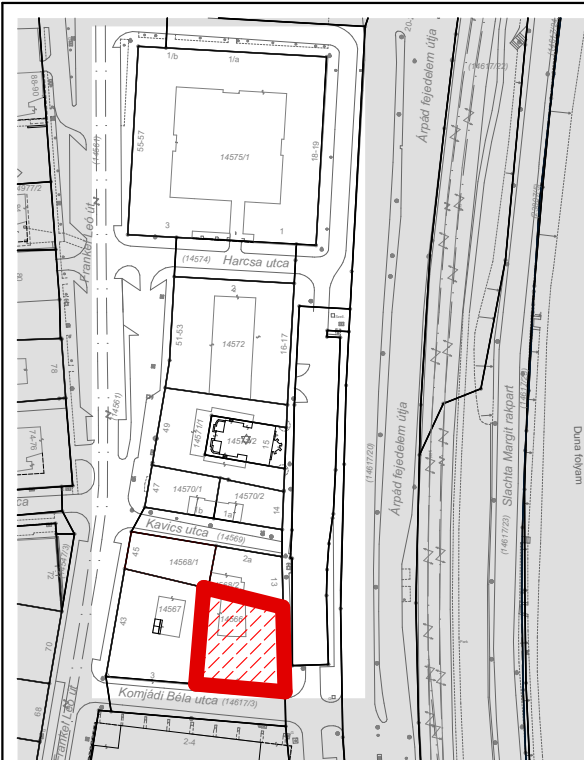
LÉPTÉK:

**M=1:1000**

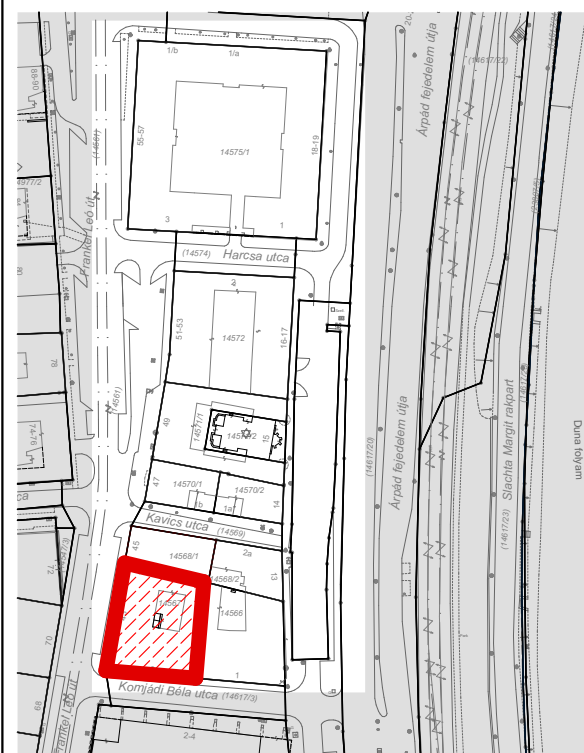
DÁTUM:

**2024. október**

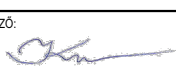




ÉPÜLET CÍME:	<b>II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 1.</b>	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14566	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	840 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,60
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		



ÉPÜLET CÍME:	<b>II. ker. KOMJÁDI BÉLA UTCA 3. /Frankel Leó út 43./</b>	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 3 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14567	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	962 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,58
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS		

<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚT-JA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</p>	TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM:	2024. október	
	ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:	 KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	RAJZ SZÁMA:


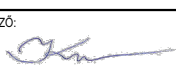




ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/b. /Frankel Leó út 45./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 7 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	381 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	LAPOSTETŐ / MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IRODAÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	6,35
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 2/a. /Árpád fejedelem útja 13./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 2 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14568/2	ÁLLAPOT:	KÖZEPES
TELEK TERÜLETE:	365 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	2,45
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS		


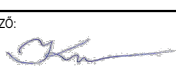

<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</p>	<p>TERVEZŐ:   <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b>            1124. Budapest, Sashegyi út 15.</p>	DÁTUM:	2024. október
	<p>ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA</p> <p>VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:</p> <p>   <b>KORÉNYI ANDRÁS</b>            TT1 01-2590/01         </p> <p>   <b>NAGY CSILLA</b>            TT1 01-1210/06         </p>	RAJZ SZÁMA:	E-2



ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/a. /Árpád fejedelem útja 14./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	288 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,6
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		



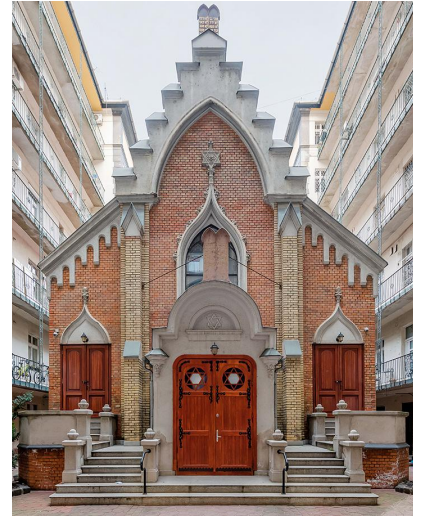
ÉPÜLET CÍME:	II. ker. KAVICS UTCA 1/b. /Frankel Leó ú 47./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14570/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	319 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ / LAPOSTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,72
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</p>	<p>TERVEZŐ:   <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b>            1124. Budapest, Sashegyi út 15.</p>	DÁTUM:	2024. október
	<p>ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA</p> <p>VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDÉZŐ TERVEZŐ:    <b>KORÉNYI ANDRÁS</b>            TT1 01-2590/01</p> <p>   <b>NAGY CSILLA</b>            TT1 01-1210/06</p>	RAJZ SZÁMA:	E-3








ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 6 EMELET
HELYRAJZI SZÁM:	14571/1	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	806 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	5,84
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

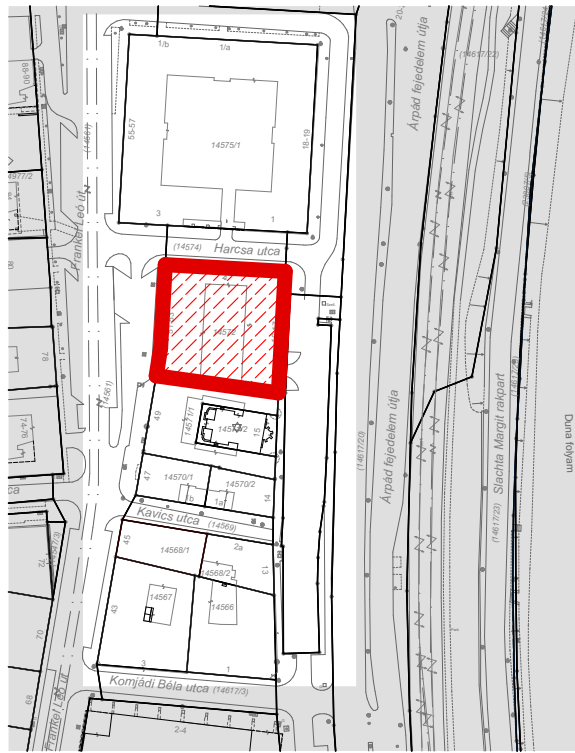





ÉPÜLET CÍME:	II. ker. FRANKEL LEÓ ÚT 49.	SZINTSZÁM:	FÖLDSZINT + EMELET /kaszát/
HELYRAJZI SZÁM:	14571/2	ÁLLAPOT:	JÓ
TELEK TERÜLETE:	345 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ
FUNKCIÓ:	IMAHÁZ /ZSINAGÓGA/	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	0,63
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ		

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚT-JA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	DÁTUM:	2024. október
	ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA	RAJZ SZÁMA:	E-4
VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:	 KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	








ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 2. /Frankel Leó út 51-53./	SZINTSZÁM:	PINCE + FÖLDSZINT + 5(6) EMELET	
HELYRAJZI SZÁM:	14572	ÁLLAPOT:	JÓ	
TELEK TERÜLETE:	1538 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ	
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	4,3	
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - ZÁRT UDVAROS			
<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</p>		TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA		DÁTUM: 2024. október
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	 <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06





ÉPÜLET CÍME:	II. ker. HARCSA UTCA 1-3. /Frankel Leó út 55-57./	SZINTSZÁM:	PINCE + MAGASFÖLDSZINT + 5 EMELET	
HELYRAJZI SZÁM:	14575/1	ÁLLAPOT:	JÓ	
TELEK TERÜLETE:	3890 m <sup>2</sup>	TETŐFORMA:	MAGASTETŐ	
FUNKCIÓ:	LAKÓÉPÜLET	SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	3,81	
BEÉPÍTÉS:	ZÁRTSORÚ - KERETES BEÉPÍTÉS			
<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDLEM ÚT-JA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ</p>		TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
		ÉPÜLETEK RÉSZLETES VIZSGÁLATA		DÁTUM: 2024. október
		VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:	 <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	 <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06

**TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI BÉLA UTCA - ÁRPÁD  
FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás**

**2025. január**



## TARTALOMJEGYZÉK

### **1.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

- 1.1.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
- 1.1.2. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

### **1.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

- 1.2.1. A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
- 1.2.2. A zöldfelületi ellátottság alakulása

### **1.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

- 1.3.1. Közúti közlekedés
- 1.3.2. Közösségi közlekedés
- 1.3.3. Kerékpáros közlekedés
- 1.3.4. Parkolás

### **1.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

- 1.4.1. Víziközművek
- 1.4.2. Energiaellátás
- 1.4.3. Hírközlési hálózatok
- 1.4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

### **TERVI ALÁTÁMASZTÓ TÉRKÉPI MELLÉKLETEK**

J-1	Beépítési javaslat	M=1:1000
J-2	Látványképek 1.	átnézeti
J-3	Látványképek	átnézeti
J-4	Duna parti utcakép	
KÖJ-1	Közlekedési javaslat	M=1:1000
KÖJ-2	Közúti közlekedés javaslat	M=1:6000

## 1.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 1.1.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Budapest Főváros II. kerület, Komjádi Béla utca 1. szám, hrsz.- 14566 alatti ingatlanon, valamint a Kavics utca 2/a. szám, hrsz.- 14568/2 alatti ingatlanon jelenleg egy F+2 emeletes, magastető épület helyezkedik el. Az épületekre két szint építését tervezik, összesen 5-5 db lakás építésével. A tervezett bővítés az épületek jelenlegi párkánymagasságát nem növeli, ugyanakkor a szomszédos tűzfalakat letakarja, ezzel sokkal harmonikusabb utcaképet eredményez a Duna felé.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint az épület általános szintterülete, már most jelentősen túllépi az övezetre előírt általános szintterület mértékét, így a tervezett emeletráépítések nem megvalósíthatók. Jelen dokumentációban azt igazoljuk, hogy a tervezett beruházások a környezetébe illeszkednek, az emeletráépítések nem teremtenek disszonanciát a szomszédos épületekkel, sőt, sokkal harmonikusabb képet eredményeznek. Ehhez szükséges a jelenleg hatályos szabályozási terv tömbre vonatkozó beépítési paraméterei tekintetében az általános szintterület megemelése.

A hatályos TKR-nek a tervezett emeletráépítések megfelelnek.

#### Duna parti utcakép

A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat kerületi Fejlesztési Bizottság 2024.05.28-i ülésén foglalkozott- többek között - a Budapest II. kerület, belterület 14568/2 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területre készített telepítési tanulmánytervvel, és a területen belül elhelyezkedő 14566 és 14568/2 hrsz-ú telkeket érintő emelet ill. tetőtérbeépítésekkel. Az egyeztetésen elhangzott, hogy szükség lenne nagyobb összefüggésrendszerben is bemutatni a 2 épületre történő ráépítéseket, különös tekintettel a kiemelkedő jelentőségű Duna parti utcaképre. Ennek a figyelembevételével készítettük el a Duna parti utcaképet, amely egyrészt a jelenlegi állapotot, másrészt a ráépítések utáni állapotot mutatja be. A madártávlatból felvett utcaképen jól látszik, hogy a jelenlegi állapot szerint a Komjádi utca és a Kavics utcai épület is a környezetéhez képest jóval alacsonyabb, mint akár a tömbön belüli szomszédos épületek, akár a szomszédos tömbben lévő épületek. Mindkét átalakítandó épület F+2 szintes, míg a többi meglévő épületek jellemzően F+5, F+6 szintesek. Ennek megfelelően a Duna part utcaképében zavaró a két átalakítandó épület alacsony párkánymagassága, amely miatt a

mögöttes épületek tűzfalaira van kilátás. A tervezet ráépítések ezt a jelenlegi állapotot kívánják orvosolni. A Kavics utca 2/a jelű épületre alacsonyabb párkánymagassága miatt 2 szintes emeletráépítés javasolt, melyre egy alacsony hajlásszögű nyeregtető kerül. A Komjádi utcai épületre pedig 1 szint + tetőtérbeépítés javasolt úgy, hogy a teljes szint az alatta lévő lakások 2 szintessé történő bővítése, a tetőtérben pedig önálló lakások alakítandók ki. A tervezett látványképből jól látható, hogy a ráépítések a Duna parti utcaképet jó irányban fejlesztik.

### 1.1.2. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A tömb övezeti besorolása időrend szerint

- 1998 XII. 30-án hatályba lépett Átmeneti Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat szerint a tömb L1(01) építési övezeti besorolást kapott, az alábbi szabályozási mutatókkal:
 

max. beépíthetőség:	75%
max. szintterületi mutató:	5
min. zöldterület:	15%
max. épületmagasság:	25m
  
- 2007-ben módosításra került a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (2/2007.(I.18.) Az ingatlan L1-II-02 építési övezetbe került.
 

beépítés módja:	zárt sorú
max. beépíthetőség:	40%
szintterületi mutató:	2,4
min. zöldterület:	45%
max. épületmagasság:	22,5m
  
- A 28/2019. (XI.27.) sz. önkormányzati rendelet a tömböt Ln-1/Z-2 övezetbe sorolta. Ez a rendelet az ingatlan fejlesztési paramétereit nagymértékben korlátozza.
 

beépítés módja:	zárt sorú
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	2,65
szintterületi mutató parkolási:	1
épület legnagyobb magassága Pmu:	max. 20,0m
illetve Pmu Kavics u. és Zsigmond tér között:	21,0m

A területfelhasználási egységek paraméterei a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között, az FRSZ szerint:

- Komjádi utca és Zsigmond tér között:

Ln-1: 5,0 (4,0+1,0)

- Zsigmond tér és Szépvölgyi út között:

Ln-1: 4,5 (3,5+1,0)

A területfelhasználási egységek övezeti besorolása a Dunaparton a Komjádi utca és a Szépvölgyi út között az érvényes KÉSZ szerint:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Komjádi utca és Zsigmond tér között:  | Ln-1/Z-2         |
| beépítés módja:                         | zárt sorú        |
| min. zöldfelület:                       | 45%              |
| beépítés mértéke terepszint felett:     | max. 40%         |
| beépítés mértéke terepszint alatt:      | max. 60%         |
| szintterületi mutató általános:         | 2,65             |
| szintterületi mutató parkolási:         | 1,0              |
| épület legnagyobb magassága             |                  |
| Komjádi utca és Kavics utca között Pmu: | 20,0m            |
| Kavics utca és Zsigmond tér között Pmu: | 21,0m            |
| - Dara utca – Lukács utca között:       | Ln-1/EI/Z-1      |
| beépítés módja:                         | zárt sorú        |
| min. zöldfelület:                       | 10%              |
| beépítés mértéke terepszint felett:     | max. 75%         |
| beépítés mértéke terepszint alatt:      | 100%             |
| szintterületi mutató általános:         | 4 (KH 0,5) A 4,5 |
| szintterületi mutató parkolási:         | 2/PP1            |
| épület legnagyobb magassága             |                  |
| Pmu:                                    | 21,0m            |
| - Lukács utca - Szépvölgyi út között:   | Ln-1/Z-1         |
| beépítés módja:                         | zárt sorú        |
| min. zöldfelület:                       | 15%              |
| beépítés mértéke terepszint felett:     | max. 75%         |
| beépítés mértéke terepszint alatt:      | 100%             |
| szintterületi mutató általános:         | 5,0              |
| szintterületi mutató parkolási:         | 2,2/PP1          |
| épület legnagyobb magassága             |                  |
| Pmu:                                    | 21,0 m           |

A fenti adatokból kiderül, hogy az FRSZ szerint a hasonló jellegű, viszonylag kis telkes, zárt sorú beépítéseknél a Dunaparton a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységénél volt a magasabb az általános sűrűségi érték: 4,0, míg a

Zsigmond tértől északra ez az általános sűrűségi érték 3,5 volt. Ezzel ellentétben - érthetetlen okokból – a KÉSZ szerinti általános szintterületi mutató a Komjádi utca - Zsigmond tér közötti területfelhasználási egységnél csak 2,65, a Zsigmond tértől északra pedig a Lukács utcáig 4,0 ill. 4,5, a Lukács utca – Szépvölgyi út között pedig 5,0.

Megvizsgáltuk, hogy a Komjádi utca – Zsigmond tér közötti területen jelenleg mennyi az általános sűrűségi érték:

bsá: 3,46

Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi, meglévő általános sűrűségi érték: 3,46 , alatta van az FRSZ szerinti bsá: 4,0 értéknek.

Ezután megvizsgáltuk, hogy a meglévő állapot szerint mennyi a tényleges általános szintterületi mutató a Kavics utca és a Zsigmond tér között. Eszerint:

SZTM -á: 4,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ebből kiderül, hogy az érvényes szabályozási terv szerinti általános szintterületi mutató ésszerűtlenül alacsony: 2,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>

A területfelhasználási egység jelenlegi beépítettsége és a tömbök kialakult állapota nem indokolja a szabályozási tervben meghatározott általános szintterületi mutatót, mert indokolatlanul korlátozza az ingatlanok fejlesztését.

Ezért javasoljuk új alövezet létrehozását az érintett ingatlanra, melyben az általános szintterületi mutató figyelembe veszi a kialakult állapotot, a szomszédos tömbök kialakult állapotához illeszkedést, az alábbiak szerint:

Ln-1/Z3	
beépítés módja:	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m <sup>2</sup>
min. zöldfelület:	45%
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40%
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 60%
szintterületi mutató általános:	4,5
szintterületi mutató parkolási:	1,0
épület legnagyobb magassága a Komjádi utca és a Kavics utca között Pmu:	20,0m
épület legnagyobb magassága a Kavics utca és a Zsigmond tér között Pmu:	21,0m

Megjegyzés: a Pmu meghatározása megfelel a KÉSZ 3.sz. melléklete szerinti utcai párkánymagasságnak, így nem szükséges a 3. sz. melléklet módosítása

Az övezeti paraméterek megfelelően igazodnak a Duna parton a Zsigmond tértől a Szépvölgyi útig terjedő beépítés szabályozási paramétereire, és az FRSZ-ben meghatározott általános sűrűségi értékhez is. A módosítás lehetővé teszi a Komjádi utca 1. szám és a Kavics utca 2/a. szám alatt tervezett, meglévő épületekre történő két szint megépítését 5-5 db lakás kialakítására.

Szintterület számítás:

Komjádi Béla utca 1.

Konkrétan megvizsgálva a tervezett állapotot:

	Komjádi utca 1.	Kavics utca 2/a
Telek területe:	839,0 m <sup>2</sup>	365,0 m <sup>2</sup>
Jelenlegi szintszám:	P+F+2	P+F+2t
Tervezett bővítés:	1 szint + tetőtér	2 szint
Szintterület jelenleg:	2772,15 m <sup>2</sup>	980,0 m <sup>2</sup>
Szintterület tervezett:	3560,0 m <sup>2</sup>	1529,0 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató:	4,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Meglévő lakások száma:	16 db	13 db
Tervezett új lakások száma:	5 db	5 db
Tervezett össz lakásszám:	21 db	18 db
Tervezett szintterületi mutató általános:	4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Létesíthető önálló rendeltetési egységek száma:	$\frac{839 \times 4,5}{70} = 54$ db	$\frac{365 \times 4,5}{70} = 23$ db

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett 1 szint+tetőtér a Komjádi utca 1. számú épületre, illetve a 2 szint a Kavics utca 2/a szám alatti épületre megfelel a tervezett szintterületi mutatónak, illetve a létesíthető önálló rendeltetési egységek számának. Ugyanakkor szükségesnek tartjuk az önálló rendeltetési egységek számának maximalizálását, amit a tervezett új övezetben maximum 25 darab rendeltetési egységben javasoljuk meghatározni, a jelenlegi 70-es osztószám helyett, mivel az eredeti 70-es osztószám növelésével a kívánt korlátozást a két telek esetében egységesen nem tudjuk elérni, ezért az övezetben a maximális rendeltetési egységek száma 25 darab.



A tervezett módosított paramétereknek való megfelelés:

Módosított szabályozás	Tervezett állapot	Komjádi u. 1.	Kavics. 2/a.
beépítési mód:	zárt sorú	zárt sorú	zárt sorú
telek legkisebb területe:	3000m <sup>2</sup>	kialakult	kialakult
minimális zöldfelület:	45%	kialakult	kialakult
beépítés mértéke terepszint felett:	40%	kialakult	kialakult
beépítés mértéke terepszint alatt:	60%	kialakult	kialakult
szintterületi mutató általános:	4,5	4,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
szintterületi mutató parkolási:	1,0	-	-
épület legnagyobb magassága			
Pmu – utcai párkány magasság:	20m	kialakult	kialakult
Önálló rendeltetési egységek maximális száma:	25	21	18

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma 25 db. Mivel a jelenlegi állapot szerint 16, illetve 13 db lakás van, a tervezett 5 db lakással, ez 21, illetve 18 db-ra nő, megállapítható, hogy a bővítés megfelel a KÉSZ előírásainak.

A tervezett emeletráépítés a TKR-ban foglaltaknak megfelel.

## 1.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 1.2.1.A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Frankel Leó út:

Javaslatot teszünk arra, hogy az út 47-53 számú épületei előtt a közutat és a parkolóhelyeket elválasztó sávban új fasor létesüljön. A telepítés előtt meg kell vizsgálni a közműhálózatok elhelyezkedését. A vonatkozó szabványok betarthatósága érdekében szükség lehet arra, hogy a fasori fák telepítése előtt védő berendezések, gyökérterelő lemezek kerüljenek beépítésre.

Árpád fejedelem útja:

Mindenképpen indokolt, hogy a mintegy 100 m hosszú fátlan útszakaszon a parkolóhelyek és a forgalmi pálya közötti elválasztó sávban új fasort telepítsenek. Ehhez javasoljuk várostűrő, közepesnél nem nagyobb lombkoronát nevelő fasori fa fajták telepítését.

Javasoljuk továbbá a két forgalmi irányú útpálya közötti aszfaltos elválasztó sáv burkolatának eltávolítását és kis növekedési erélyű talajtakaró cserjékkel történő betelepítését. Itt indokoltnak tartjuk automata öntözőhálózat létesítését is.

Harcsa utca- Kavics utca- Komjádi Béla utca:

Keskeny, rövid utcák, fásításuk csak a forgalmi rendszer átalakításával, az utcák vegyes (gyalogos, kerékpáros, gépkocsi) forgalmi rendre történő átalakításával lehetséges.

Fenti javaslatok összhangban vannak a KSZT vonatkozó javaslataival.

### **1.2.2. A zöldfelületi ellátottság alakulása**

#### Belső udvarok, lakókerterek

A belső udvarok struktúrája a telepítési tanulmányterv szerint a tervezési területen belül nem kerül átalakításra. Ezért csak a kis udvarok pontszerű zöldítése, részletes udvarrendezési tervek alapján történő, esztétikai jellegű korrekciója képzelhető el.

## **1.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

### **1.3.1. Közúti közlekedés**

A területet és környezetét közúti fejlesztés nem érinti, a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

### **1.3.2. Közösségi közlekedés**

A terület közvetlenül nem érinti közösségi közlekedési hálózatfejlesztés.

A budai fonódó villamos tervezett dél – budai meghosszabbítása és a H5 hév fejlesztése a kapcsolatokat közvetetten javítani fogja.

### **1.3.3. Kerékpáros közlekedés**

A területet érintő kerékpáros és gyalogos hálózati fejlesztés nincs.

#### **1.3.4. Parkolás**

A Komjádi Béla utca 1. számú és a Kavics utca 2/a. számú házban tervezett 5 többlet – lakáshoz a telken belül parkoló reálisan nem alakítható ki, ezért közterületi parkoló megváltásával elégíthető ki a parkolóigény.

#### **1.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A tervezési területen a Komjádi u. 1. sz. és Kavics utca 2/a. ingatlanokon történne fejlesztés, ahol a meglévő épületek bővítésére kerülne sor, két szint ráépítése történne.

Rögzítjük, hogy a tervezési területen - a fenti ismert fejlesztésen kívül is - bármely épület felújítására, átépítésére, esetleg bővítésére, illetve ingatlan beépítésére kerülne sor, minden esetben meg kell kérni az egyes közművállalatoktól az előzetes nyilatkozatot.

- Fővárosi Vízművektől az elvi nyilatkozatot, melyben rögzíteni kell a szociális(használati) és a tűzoltáshoz szükséges belső és külső tűzvíz igényt, ezek ismeretében adja meg a Fővárosi Vízművek az adott beépítéshez kapcsolódó feltételeket
- Fővárosi csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatását, melyben meg kell adni a meglévő és tervezett szennyvízmennyiséget. A tájékoztatóban rögzítik az ingatlan bekötésier vonatkozó feltételeket, valamint a csapadékvíz-elvezetéshez kapcsolódó kitételeket
- E-ON ELMŰ Hálózati Kft.-hez be kell nyújtani az igénybejelentést, melyre megküldik a Műszaki gazdasági tájékoztatót, rögzítve az ELMŰ által bevállalt feladatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket.
- Az MVM Főgáz Földgázelosztó hálózati Kft.-hez szintén be kell majd nyújtani az elvi nyilatkozat kérelmet, tájékoztatásul a tervezett fejlesztést.

A tömbben várható a Komjádi u. 1. sz. és a Kavics utca 2/a. számú épület egy szinttel + tetőtérrel történő emeletráépítése, az ehhez kapcsolódóan az alábbiakat rögzítjük.

## **1.4.1. Vízi-körművek**

### **1.4.1.1. Vízellátás**

#### Komjádi Béla utca 1.

Az épület meglévő vízbekötése a Komjádi utcai NA100 öv. vízvezetékéről történik, a Ø25 mm-es bekötés a Komjádi u. 1-es és 3-as épület saroktól 7.6 m-re található

A tervezett 5 lakásos fejlesztés vízigényét 3 m<sup>3</sup>/nap vettük fel, ami várhatóan nem igényli a meglévő vízbekötés kiváltását. Amennyiben valamilyen oknál fogva a Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő bekötés kiváltását kérné, akkor javasoljuk a tervezett 5 lakáshoz kapcsolódóan egy – a meglévő ház belső gépészeti rendszerétől - teljesen független felszálló vezeték kiépítését.

A tűzoltáshoz szükséges belső oltóvízigény várhatóan nem fog változni, nem lesz szükség belső tűzivíz vezetékre. A Fővárosi Vízművekhez benyújtandó elvi nyilatkozat kérelemben a belső oltóvíz igény 0 kell legyen, amennyiben nem az, akkor a meglévő vízbekötést biztosan ki kell váltani.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak számítani kell közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére, mely jelenleg 373.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa

#### Kavics utca 2/a.

Az épület meglévő vízbekötése a Kavics utcai NA100 öv. vízvezetékéről történik. A tervezett 5 lakásos fejlesztés vízigényét 3 m<sup>3</sup>/nap vettük fel, ami várhatóan nem igényli a meglévő vízbekötés kiváltását. Amennyiben valamilyen oknál fogva a Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő bekötés kiváltását kérné, akkor javasoljuk a tervezett 5 lakáshoz kapcsolódóan egy – a meglévő ház belső gépészeti rendszerétől - teljesen független felszálló vezeték kiépítését.

A tűzoltáshoz szükséges belső oltóvízigény várhatóan nem fog változni, nem lesz szükség belső tűzivíz vezetékre. A Fővárosi Vízművekhez benyújtandó elvi nyilatkozat kérelemben a belső oltóvíz igény 0 kell legyen, amennyiben nem az, akkor a meglévő vízbekötést biztosan ki kell váltani.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak számítani kell közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére, mely jelenleg 373.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa

### **1.4.1.2. Csatornázás**

#### Komjádi Béla utca 1.

A Komjádi u. 1. sz. épületnek egy házi bekötőcsatornája van, mely az Árpád fejedelem útja felé esik. A járdában, az épülettel párhuzamosan húzódik egy Ø40 a. csatorna, mely a Kavics utcai Ø20 cm átmérőjű közcsatornába csatlakozik.

Kérdéses a meglévő bekötést az FCSM továbbra is megtartandóként fogja kezelni, vagy kérni fogja a házi bekötőcsatorna Árpád fejedelem útján lévő közcsatornába való átkötését.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt felé benyújtandó az előzetes nyilatkozat kérelem, melyben jelezni kell az 5 lakáshoz kapcsolódó 3 m<sup>3</sup>/nap keletkező szennyvízmennyiséget.

Fontos rögzíteni, hogy az elvi tájékoztató rögzíteni fogja az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget és azt, hogy a többletet késleltetve, csapadékvíz-tározón keresztül lehet majd elvezetni. Jelenleg 30 perces tározási időt ad meg, ehhez kell a tározót méretezni.

A tározó ingatlanon belüli elhelyezése, biztos, hogy nehézséget fog jelenteni, számítani lehet 20-25 m<sup>3</sup>-es tározó szükségyszerű kiépítésére.

A fejlesztések során a csapadékvíz mennyiség, a vízmérleg számításnál, a belsőgépészet szerinti 4 éves 10 perces intenzitással kell számolni, ehhez kell majd a csapadékvíz tározó méretét megadni. Mindezt a későbbi tervezés fázisában kell pontosan meghatározni.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak, amennyiben nem lakáscélú a beruházás, számítania kell közműfejlesztési mely jelenleg 539.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa. Amennyiben tovább értékesítésre szánt – lakáscélú beruházásról van szó, úgy az FCSM jelenleg eltekint a közműfejlesztés befizetésétől.

#### Kavics utca 2/a.

A Kavics utca 2/a. sz. épületnek egy házi bekötőcsatornája van, mely a Kavics utcában van. A járdában, az épülettel párhuzamosan húzódik a Kavics utcai Ø20 cm átmérőjű közcsatornába csatlakozik.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt felé benyújtandó az előzetes nyilatkozat kérelem, melyben jelezni kell az 5 lakáshoz kapcsolódó 3 m<sup>3</sup>/nap keletkező szennyvízmennyiséget.

Fontos rögzíteni, hogy az elvi tájékoztató rögzíteni fogja az ingatlanról egyidejűleg elvezethető csapadékvíz mennyiséget és azt, hogy a többletet késleltetve, csapadékvíz-tározón keresztül lehet majd elvezetni. Jelenleg 30 perces tározási időt ad meg, ehhez kell a tározót méretezni.

A tározó ingatlanon belüli elhelyezése, biztos, hogy nehézséget fog jelenteni, számítani lehet 20-25 m<sup>3</sup>-es tározó szükség szerű kiépítésére.

A fejlesztések során a csapadékvíz mennyiség, a vízmérleg számításnál, a belső gépészet szerinti 4 éves 10 perces intenzitással kell számolni, ehhez kell majd a csapadékvíz tározó méretét megadni. Mindezt a későbbi tervezés fázisában kell pontosan meghatározni.

Rögzíthető, hogy a várható fejlesztés nem igényel a meglévő hálózatokban fejlesztéseket.

Beruházónak, amennyiben nem lakáscélú a beruházás, számítania kell közműfejlesztési mely jelenleg 539.000.- Ft/m<sup>3</sup> + áfa. Amennyiben tovább értékesítésre szánt – lakáscélú beruházásról van szó, úgy az FCSM jelenleg eltekint a közműfejlesztés befizetésétől.

## **1.4.2. Energiaellátás**

### **1.4.2.1 Villamosenergia-ellátás**

A tervezési területet határoló közterületeken a hurkolt közép feszültségű 10 kV-os és 1 kV-os kisfeszültségű hálózatok kiépültek. Ugyanakkor 120 KV-os vezetékkel is találkozunk.

A fogyasztók energia ellátása kisfeszültségen 0,4 kV-on történik, 10/04 kV-os transzformátorokkal.

Természetesen a továbbiakban az első lépésként meg kell kérni az igénybejelentőn keresztül az ELMŰ Hálózati Kft.-től a Műszaki Gazdasági Tájékoztató, mely rögzíteni fogja azokat a műszaki és gazdasági feltételeket, melyek a fejlesztéshez szükségesek.

Minden bizonnyal szükség lesz közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére.

### **1.4.2.2. Gázellátás**

A tervezési terület gázellátását az MVM Főgáz Földgáz hálózati Kft. által üzemeltett hálózat biztosítja. A tervezési területet határoló utcákban, közterületeken körvezetékes hálózat üzemel.

A körvezetékes hálózatról minden érintett ingatlan gáz bekötése megoldott.

Természetesen a továbbiakban az első lépés az MVM Főgáz Földgáz hálózati Kft. -től megkérni az elvi nyilatkozat kérelmet, megadva a tervezett beépítés gáz igényét.

A kérdés, hogy mikori a Komjádi u. 1. sz. épület és a Kavics utca 2/a. számú épület gáz bekötése, amennyiben már előregedett, akkor várható, hogy a fejlesztés során előírják a bekötővezeték cseréjét, kiváltását, de ez maga után vonhatja a teljes épület gázvezetékének cseréjét is. Ezt a későbbi tervezés során szükséges pontosítani, a Főgázzal leegyeztetni.

### **1.4.3. Hírközlési hálózatok**

Főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Budapest II. kerületének vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A távközlési ellátottságát tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest II. kerület területén valamennyi vezeték nélküli távszolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.





JELMAGYARÁZAT

- |                          |                    |                       |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Tervezési terület határa | Tervezett épület   | Virágágyás            |
| Telekhatár               | Tervezett zöldtető | Burkolat              |
| Helyrajzi szám           | Meglévő fa         | Gyepes zöldfelület    |
| Építmény                 | Tervezett fa       | Park                  |
| Szintvonal               | Cserje             | Tervezett zöldfelület |
| Útszegély                | Edényes fa         |                       |

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME:

**BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT**

RAJZ SZÁMA:

J-1

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:

RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

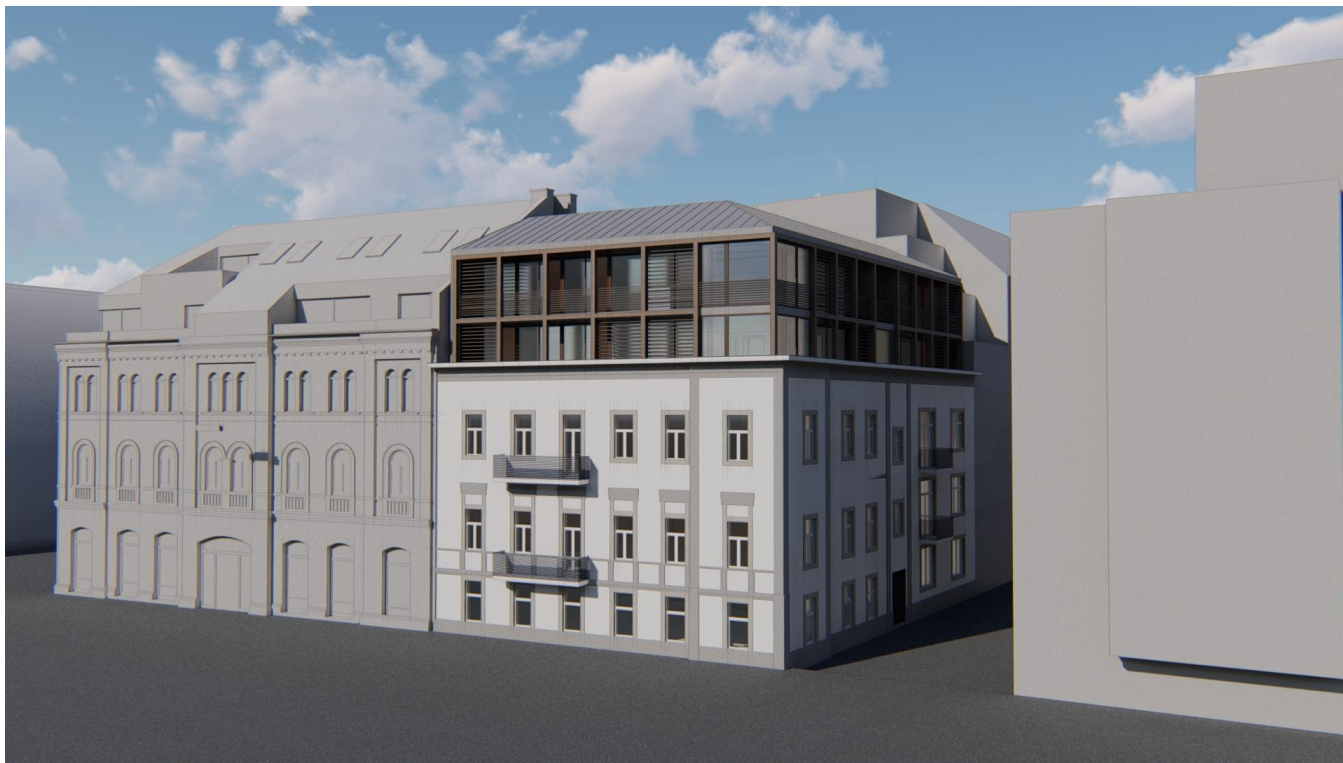
LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



RAJZ CÍME: **LÁTVÁNYKÉPEK 1.**

RAJZ SZÁMA: **J-2**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDelem ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:   
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06 

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:   
ABA LEHEL  
É-13-1357  
KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129   
BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318 

KÖRNYEZET:  
  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053  
KÖZLEKEDÉS:  
  
RHÖRER ÁDÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

DÁTUM:

2024. október





JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV


RAJZ CÍME: **LÁTVÁNYKÉPEK 2.**

RAJZ SZÁMA: **J-3**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ   
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA   
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:   
ABA LEHEL  
É-13-1357  
KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129  
BENEDEK PÉTER   
VZT-13-16318

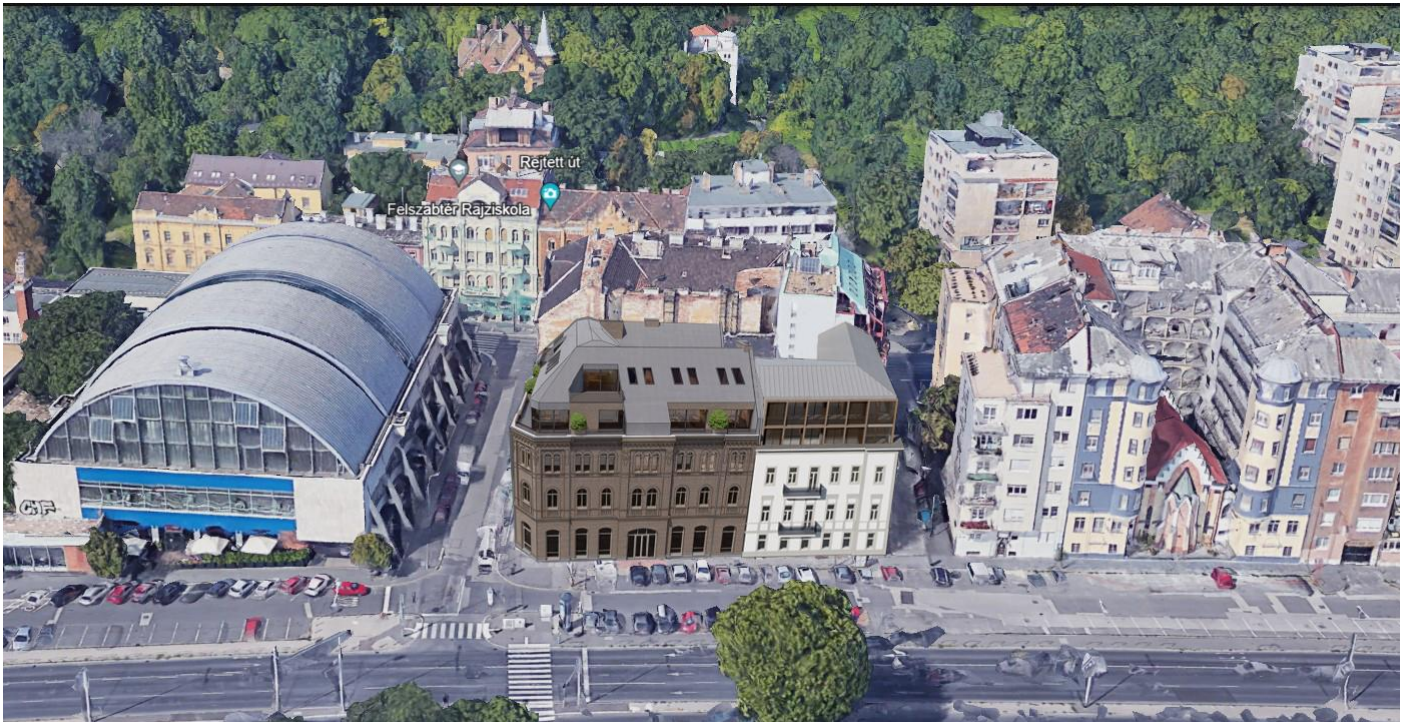
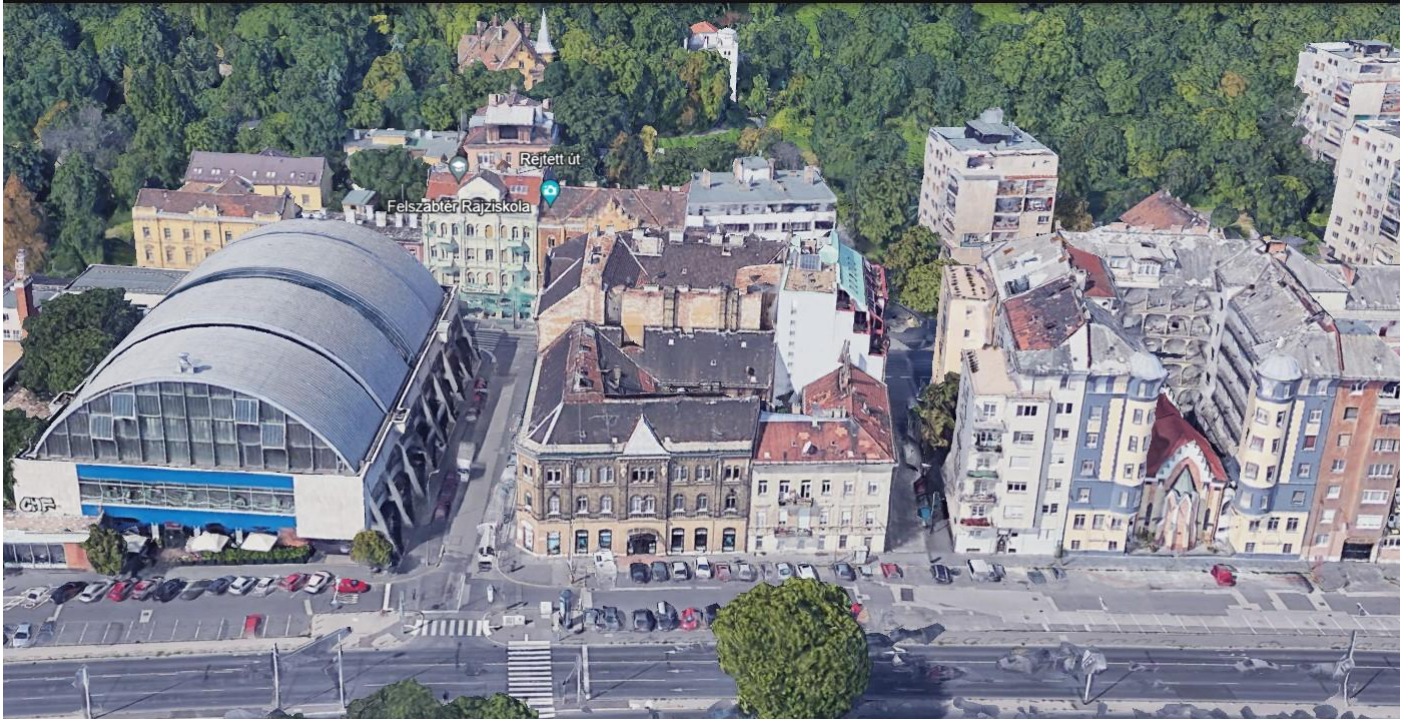
KÖRNYEZET:  
  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053  
KÖZLEKEDÉS:  
  
RHÖRER ADÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:

DÁTUM:

2024. október





JELMAGYARÁZAT



TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

RAJZ CÍME: **LÁTVÁNYKÉPEK 3**

RAJZ SZÁMA: **J-4**

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ   
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA   
TT1 01-1210/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:   
ABA LEHEL  
E-13-1357  
KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129  
BENEDEK PÉTER   
VZT-13-16318

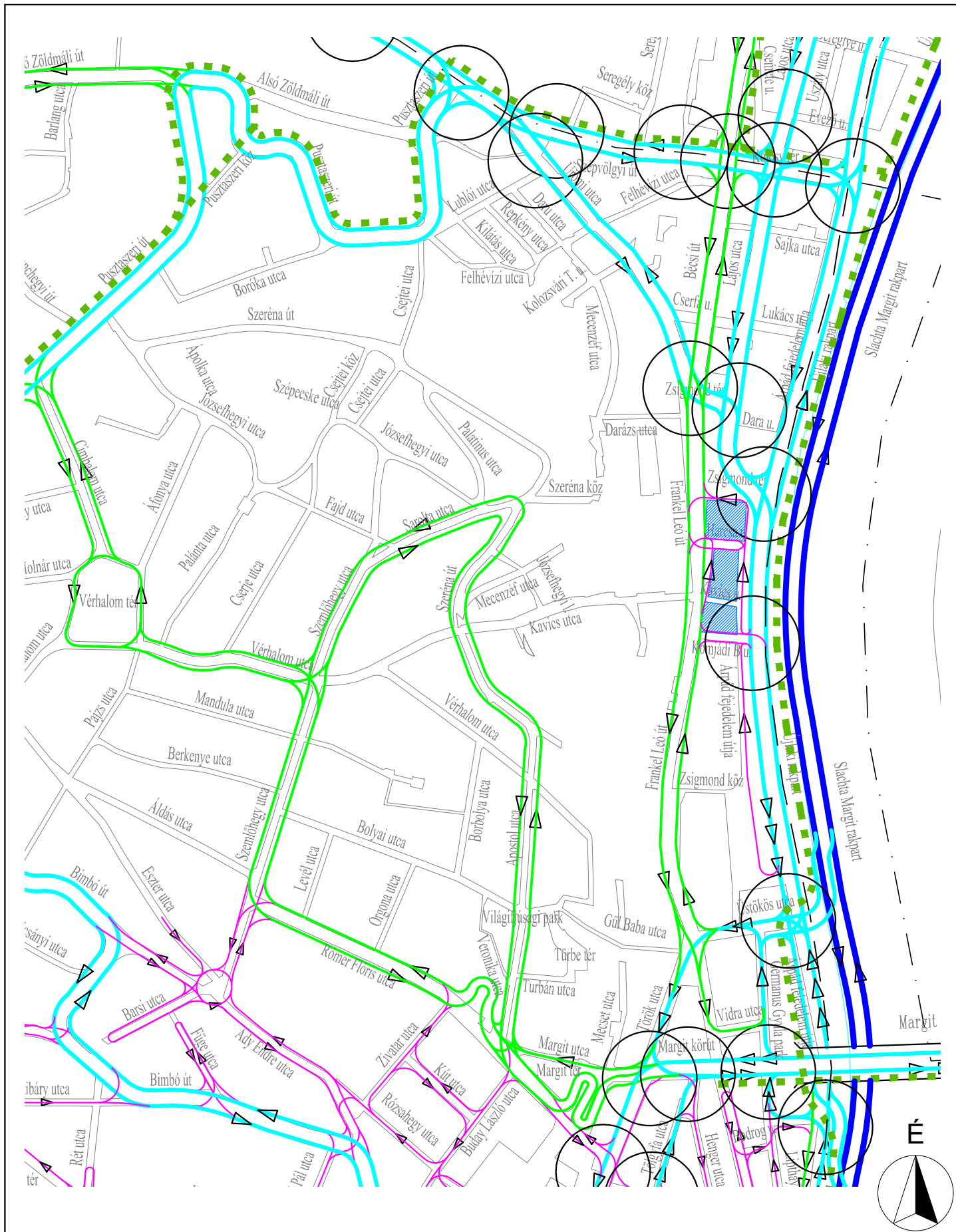
KÖRNYEZET:   
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053  
KÖZLEKEDÉS:   
RHÖRER ÁDÁM  
K1 1-01-3157

LÉPTÉK:








DÁTUM:

2024. október





JELMAGYARÁZAT







-  tervezési terület
-  elsőrendű főút
-  másodrendű főút
-  gyűjtő út
-  kiszolgáló út
-  jelzőlámpás csp.
-  kerékpáros útvonal

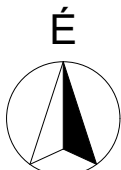
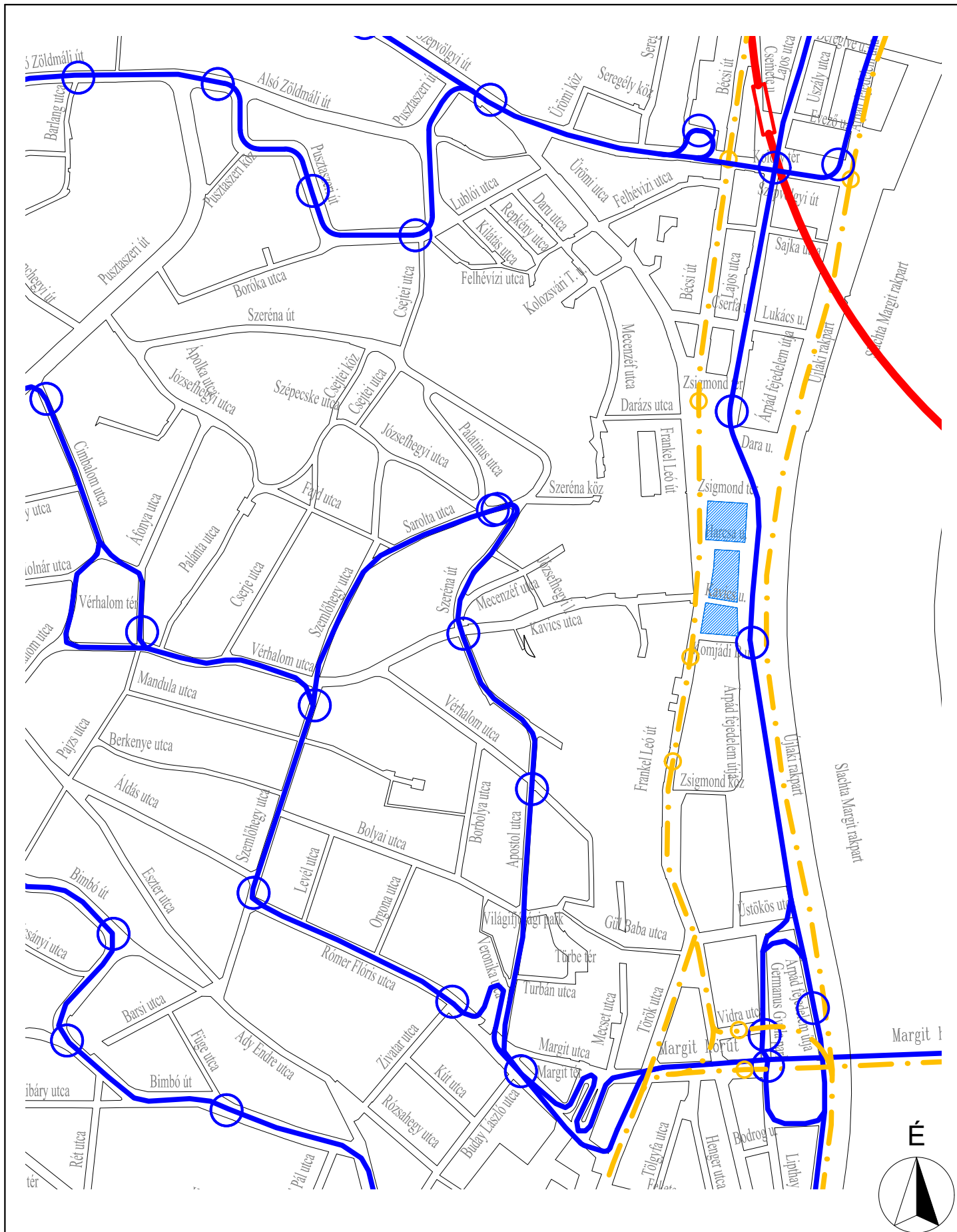
BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
 KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM TÉR-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:  **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
 1124. Budapest, Sashegyi út 15.

KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

RAJZ CÍME: **TERVEZETT KÖZÚTI HÁLÓZAT** RAJZ SZÁMA: **KÖJ-1**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ 	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: ABA LEHEL É-13-1357 	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN SZK1 01-5053	LÉPTÉK: ÁTNÉZETI
KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖZMŰ: JORDÁN PÉTER T-01-2129	KÖZLEKEDÉS:  RHÖRER ADÁM K1 1-01-3157	DÁTUM: 2024. október
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06 	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318 		



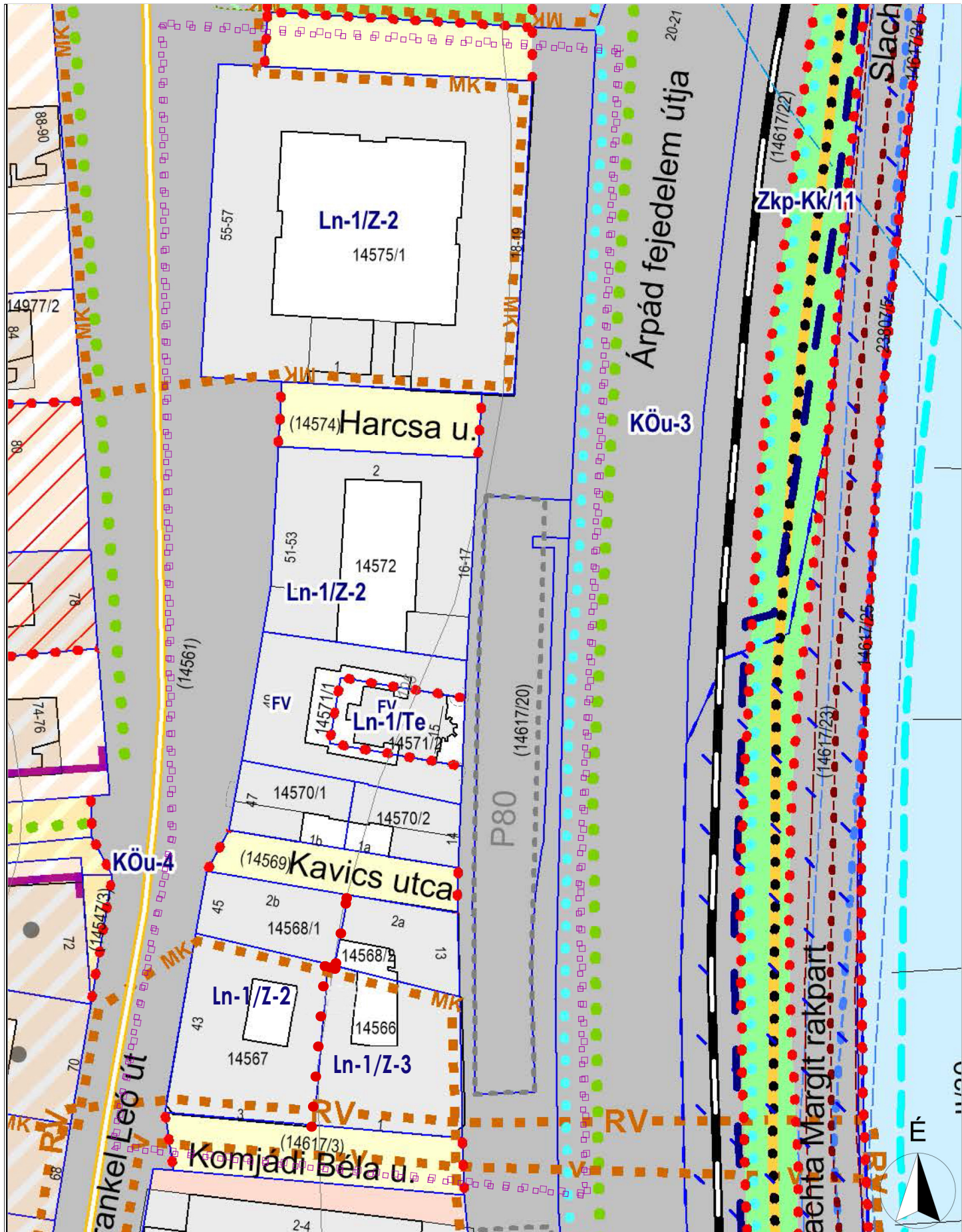
**JELMAGYARÁZAT**

tervezési terület	gyorsvasút vonal	autóbusz vonal	közüti vasút vonal

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

TERVEZŐ: <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
<b>KÖZLEKEDÉS JAVASLAT</b>	
RAJZ CÍME: <b>TERVEZETT KÖZÖSSÉGI HÁLÓZAT</b>	RAJZ SZÁMA: <b>KÖJ-2</b>
VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: <b>NEMES ZOLTÁN</b> SZK1 01-5053	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: <b>ABA LEHEL</b> É-13-1357
KÖRNYEZET: <b>RHORER ADÁM</b> K1 1-01-3157	KÖZMŰ: <b>JORDÁN PÉTER</b> T-01-2129
NAGY CSILLA TT1 01-2590/01	BENEDEK PÉTER VZT-13-16318
DÁTUM: <b>2024. október</b>	





**JELMAGYARÁZAT**

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal
- Útszegély

**Ln-1/Z-3**

Ln-1 Nagyvárosias lakóterület  
 Z zársorú beépítés  
 telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>  
 telek min. zöldfelülete: 45%  
 beépítés terepszint felett: 40%  
 beépítés terepszint alatt: 60%  
 általános szintterületi mutató: 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 parkolási szintterületi mutató: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Utcai párkánymagasság (Pmu):  
 Komjádi u. és Kavics u. között: 20 m  
 Kavics u. és Zsigmond tér között: 21 m

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET  
 KOMJÁDI ÚT-ÁRPÁD FEJEDELEM ÚTJA-ZSIGMOND TÉR-FRANKEL LEÓ U.  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 28/2019. (XI.27.)  
 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TERVEZŐ:



**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**

1124. Budapest, Sashegyi út 15.

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

RAJZ CÍME:

**SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT**

RAJZ SZÁMA:

**SZ-1**

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-12110/06

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:  
ABA LEHEL  
É-13-1357

KÖZMŰ:  
JORDÁN PÉTER  
T-01-2129

BENEDEK PÉTER  
VZT-13-16318

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
SZK1 01-5053

KÖZLEKEDÉS:  
RHÖRER ADÁM  
K1 11-01-3157

LÉPTÉK:

M=1:1000

DÁTUM:

2024. október



**RENDELET TERVEZET**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET, KOMJÁDI BÉLA UTCA - ÁRPÁD  
FEJEDELEM ÚTJA - ZSIGMOND TÉR - FRANKEL LEÓ UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**dokumentáció a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés szerinti eljárás**

**2025. január**



**Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének**

...../2025 (.....) önkormányzati rendelete

**Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.)**

**önkormányzati rendeletének módosítása**

**Budapest Főváros Kerületének Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjaiban, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) 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 rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

A Rendelet 72.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

:

*"(2) Az Ln-1/Z-1, az Ln-1/Z-2 és Ln-1/Z-3 építési övezet a 68.§-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol*

*a) épületköz létesíthető,*

*b) a kereskedelmi célú rendeltetés általános szintterülete telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> lehet."*

## 2.§

A Rendelet 57.§ (4) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

*"c) az Ln-1/Z-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg a 25 darabot."*

## 3.§

*"(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 24. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép."*

*"(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 1. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép."*

## 4. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Órsi Gergely  
polgármester

Dr. Szalai Tibor  
jegyző

## **Indokolás**

**Budapest Főváros II. kerület építési szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.)**

**Önkormányzati rendeletének módosításához**

### **A 1.§-hoz**

A bekezdés rögzíti az új alövezet létrejöttét.

### **A 2.§-hoz**

A bekezdés rögzíti az új alövezetben létesíthető rendeltetési egységek maximumát.

### **A 3.§-hoz**

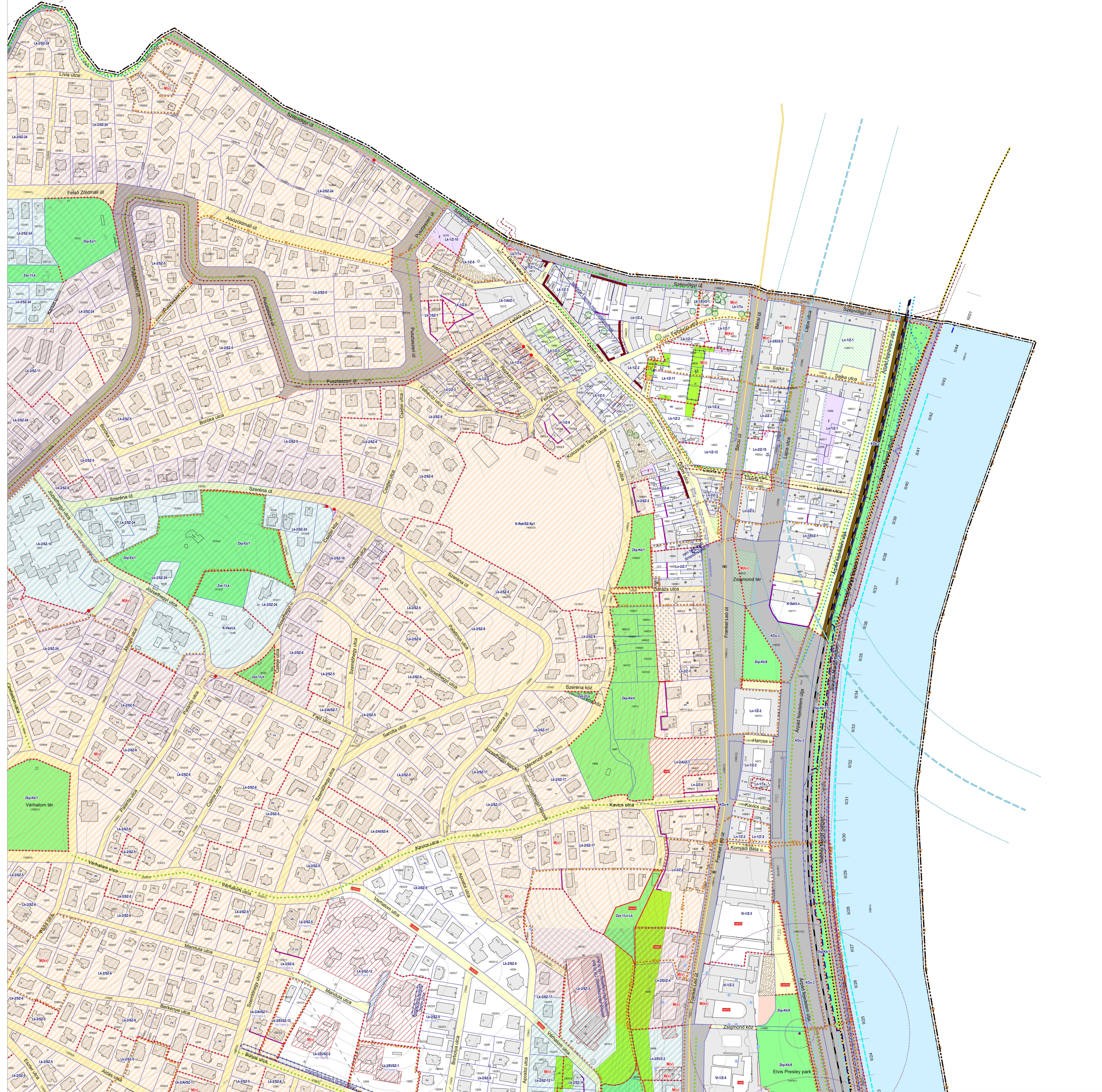
A hatályos rendelet mellékleteinek korrekcióját és pontosításait tartalmazza.

### **A 4. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját rögzíti.



**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**28/2019.(XII.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A BUDAPEST II. KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRCL**  
**UTÓLÁRA MÓDOSÍTVA A ...2024... ÖK RENDELETTEL**  
**1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TÉRV 24. SZÁMSZÁMÚ SZELVÉNYEN**



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM	egyéb környezeti tényezők
szabályozási vonal	I. rendű árvédelmi füvonalal
FRSZ alapján rögzített füvonal alt szolgáló szabályozási vonal	egyéb közközelési kitételek
szabályozási vonal megjelölés hiányában	metró felszín alatti szakasza és védési zónája
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal	tervezett metró (ÉDRV) védőkörzete FRSZ alapján
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal	mezőgazdasági gépjárműforgalom
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal	mezőgazdasági gépjárműforgalom
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal	mezőgazdasági gépjárműforgalom
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal	mezőgazdasági gépjárműforgalom

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal

épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal
épitéshez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonal

területi szabályozás
épités vonal
épités vonal
épités vonal
épités vonal
épités vonal

MÁS JOGSZABÁLY ALTAL EREDELTELLŐ KÖTELEZŐ ELEM
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

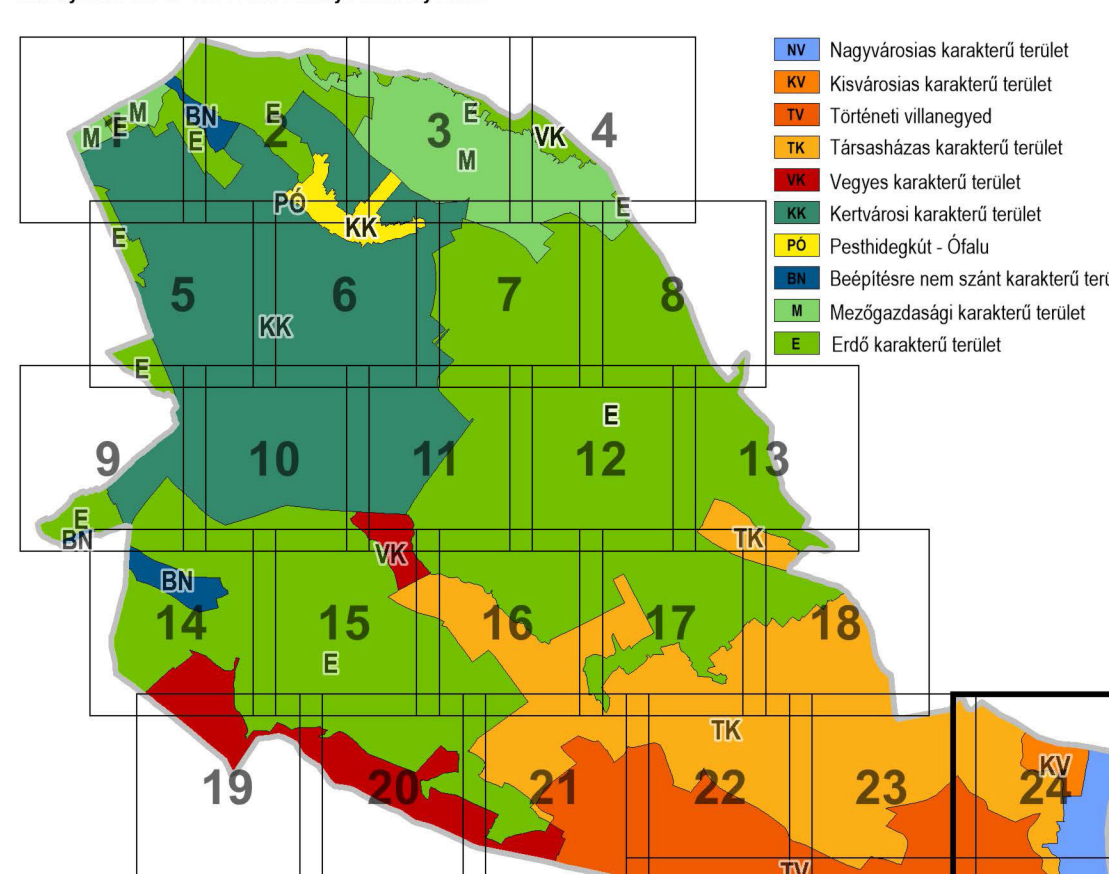
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal

szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal
szabályozási vonal





**28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete  
utoljára módosítva a ...../2025.(.....) ök. rendelettel  
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK**

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											1.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek						az épület							
3.	Ln-1	beépítési mód	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.			övzetecsoport	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>l</sub> v. Élp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
6.	Ln-1/EI/Z-1	Z	-	-	-	10	75	100	4 /KH 0.5 /A 4.5	2 /PP 1	-	Pmu	150	-	-	
7.	Ln-1/Te	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ln-1/Z-1	Z	-	-	-	15	75	100	5	2.2/PP 1	-	Pmu	150	-	-	
9.	Ln-1/Z-2	Z	3000	-	-	45	40	60	2.65	1	-	Pmu	70	-	-	
10.	Ln-1/Z-3	Z	3000	-	-	45	40	60	4.5	1	-	Pmu	-	-	§	
11.																
12.																
13.																
14.																
15.																
16.																
17.																
18.																
19.																
20.																
21.																
22.																
23.																
24.																
25.																
<b>Beépítési mód</b>		<b>Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés</b>			<b>Alkalmazási feltétel</b>			<b>Kedvezmények esetei</b>		<b>Magasságok</b>			<b>Önálló rendeltetési egységek száma</b>			
<b>SZ</b>	= szabadonálló	<b>AI</b>	= alapintézmény	<b>A</b>	= alapintézmény, intézmény esetén	<b>§</b>	= előírásban szereplő feltétel	<b>Ém</b>	= épületmagasság	<b>X</b>	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	§/1 = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/2 = 57. § (4) a) szerint § = 57. § (4) b) szerint § = 57. § (4) c) szerint előírás szerint				
<b>O</b>	= oldalhatáron álló	<b>EI</b>	= intézmény domináns	<b>L</b>	= lakásrendeltetés esetén	<b>K</b>	= szerint	<b>Pm</b>	= utcai	<b>-</b>	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					<b>megjegyzés:</b>
<b>Z</b>	= zárt sorú	<b>Te</b>	= templom	<b>S</b>	= sarkotelek esetén	<b>H</b>	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	<b>H<sub>l</sub></b>	= párkánymagasság	<b>§/1</b>	= 57. § (4) a) szerint			<b>FRSZ 20.§ (2) alapján</b>		
		<b>Sp</b>	= sportpálya	<b>P</b>	= saroktelek esetén			<b>Élp</b>	= lejtő felőli homlokzatmagasság	<b>§/2</b>	= 57. § (4) b) szerint					
		<b>Á</b>	= jelentős állomás	<b>P</b>	= parkolóhely pótlás			<b>§</b>	= épület legmagasabb pontja	<b>§</b>	= 57. § (4) c) szerint					
		<b>B</b>	= parkoló benzinkút	<b>-</b>	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			<b>-</b>	= előírás szerint nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							