



PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021. (VII. 15.) KORM. REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYA
Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömbben
a 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok építési helyére vonatkozó módosítás
KÖKÉSZ MÓDOSÍTÁSA MEGALAPOZÁSÁHOZ



2026 ÁPRILIS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 1-5576 (rég: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	településmérnök TT 13-1860 (rég: TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205
Önkormányzati főépítész	Móré Tünde	X. kerület Kőbányai Önkormányzat



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 286/2026

Partnerségi-lakossági és Képviselő-testületi egyeztetési tervdokumentáció

2026 április hó

TARTALOMJEGYZÉK – 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS	4
A tervezett módosítás céljának rövid összefoglalása	4
A tervezett módosítás indoklása	5
Tervezési terület lehatárolása és bemutatása	5
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	7
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	7
c) Összhang igazolás	8
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	9
A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	9
Aa) A tervezési terület és a módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása....	9
Ab) A tervezési terület – hatályos szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége	19
Ac) A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége	22
Ad) Tulajdoni viszonyok	23
B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	23
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása...23	
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása a Fővárosi Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében.....	26
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	35
D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	36
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	36
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló.....	36
E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	37
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	37
A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr	
Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója	37
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV	41
4. INDOKLÁS A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY 92. § (3) BEKEZDÉSE SZERINT A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS JAVASOLT SZABÁLYVÁLTOZÁS MIATTI KÖZFEJLESZTÉSEK ELHAGYHATÓSÁGÁRÓL	48
5. TERVIRATOK	49
1. melléklet – Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítésének tájékoztatása és a tanulmányterv tartalmának meghatározása	
2. melléklet – Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kőbányai Tervtanács véleménye (2025. október 22.)	
3. melléklet – Országos Építészeti Tervtanács – konzultációs vélemény (2025. október 24.)	

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a kerületi főépítész által rögzített tartalommal.

BEVEZETÉS

A jelen, X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 és 41826/4 hrsz ingatlanok területére és annak tömbjére készült Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) készítője az ingatlan tulajdonosa, aki egyben a tervezett többlakásos társasház fejlesztője és építtetője is.

Fontos kiemelni, hogy a jelen TTT-ben bemutatásra kerülő módosítás jogszabályi előírások szerint lehatárolt tervezési területét az Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb alkotja, de maga a konkrét módosítás csak e tömb nyugati határának északi részén az Ihász utca 19-21. sz. alatti 41826/1-2 és 41826/4 hrsz ingatlanok területét érinti!

KI KELL EMELNI, hogy időközben a 41826/1-2 hrsz ingatlanok területe összevonásra került, mint 41826/2 hrsz telek. Kérjük ezt figyelembe venni a tanulmányterv szövegében!

A tanulmányterv készítője a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. (tervszám: 284/2026).

Az építészeti terveket a Sibylla Design Kft. Szily Boldizsár okl. építészmérnök (É/1 13-1213) készítette.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen Telepítési tanulmányterv **készítésének célja** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **KŐKÉSZ**) **módosítása** a X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti **41826/1-2 és 41826/4 hrsz ingatlanokra meghatározott építési helyre vonatkozóan** annak érdekében, hogy a 41826/1-2 hrsz telkekre tervezett többlakásos társasház a tőle északra szomszédos telken álló többlakásos társasházhoz illeszkedően, az utcafronttól **a telek belseje felé hátrébb húzva** kerülhessen elhelyezésre. Valamint a 41826/1-2 hrsz-re meghatározásra kerülő építési helyhez igazításra kerül a mellette fekvő 41826/4 hrsz telek építési helye is.

Meg kell jegyezni, hogy a módosítás keretében **a 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanokra a hatályos KŐKÉSZ-ben meghatározott Lk-1/12 jelű** kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezet **beépítési paraméterei nem módosulnak. A módosítás során csupán a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terven jelölt építési hely kerül módosításra csak ezen telkekre vonatkozóan.**

E módosítás megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

Jelen TTT a tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében szükséges KŐKÉSZ szabályozási előírásai módosításának tervezetét az E) Szabályozási Konceptió c. fejezetében mutatja be.

A jelen tanulmány tartalmazza a terület beépítésének Építészeti koncepciótervét is a 2-3. BEÉPÍTÉSI-ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV című fejezetben.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A SIBYLLA - Design Tervező, Építőipari és Kereskedelmi Kft. Kft. (építész: Szily Boldizsár É/1 13-1213) által a Budapest. X. kerület, Ihász utca 19-21. szám alatti, 41826/1-2 hrsz ingatlanokra tervezett többlakásos lakóépület konzultációs tervét mind a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának Kőbányai Tervtanácsa, mind az Országos Építészeti Tervtanács (továbbiakban: OÉT) támogatja.

A **Kőbányai Tervtanács** az építészeti tervet előzetesen többször tárgyalta és javaslatot tett **az építési hely módosítására a kedvezőbb utcai és telken belüli légtérarányok és a tűzfaltakarás megvalósulása érdekében.**

Ugyanis a hatályos KŐKÉSZ szerint a kötelezően az Ihász utca közterületi telekvonalára illesztett épület és a szemben lévő épülettömeg között nagyon rossz légtérarány alakulna ki, ezért a kerületi szabályozás (KŐKÉSZ) felülvizsgálata indokolt az építési hely tekintetében.

Az **Országos Tervtanács (OÉT)** szerint a módosított, **új építési helyre szóló – az északról szomszédos társasház homlokzati vonalához illesztett – változat kedvezőbb, mind a beépítés, mind az élhetőség és az épület működése szempontjából ideálisabb helyzetet teremt.**

Az építési hely utcafronti vonalának az északról szomszédos, zárt sorúan csatlakozó meglévő épület utcai beépítési határvonalához való hátrahúzása egyértelműen kedvezőbb, így a KŐKÉSZ hatályos előírásainak módosítása mind városképi-, mind településszerkezeti szempontból támogatható.

Ki kell emelni, hogy annak ellenére, hogy a telkek beépítésénél a beépítési paraméterek szinte maximálisan kerülnek kihasználásra, a beépítés barátságos és emberléptékű struktúrát hoz létre.

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS BEMUTATÁSA

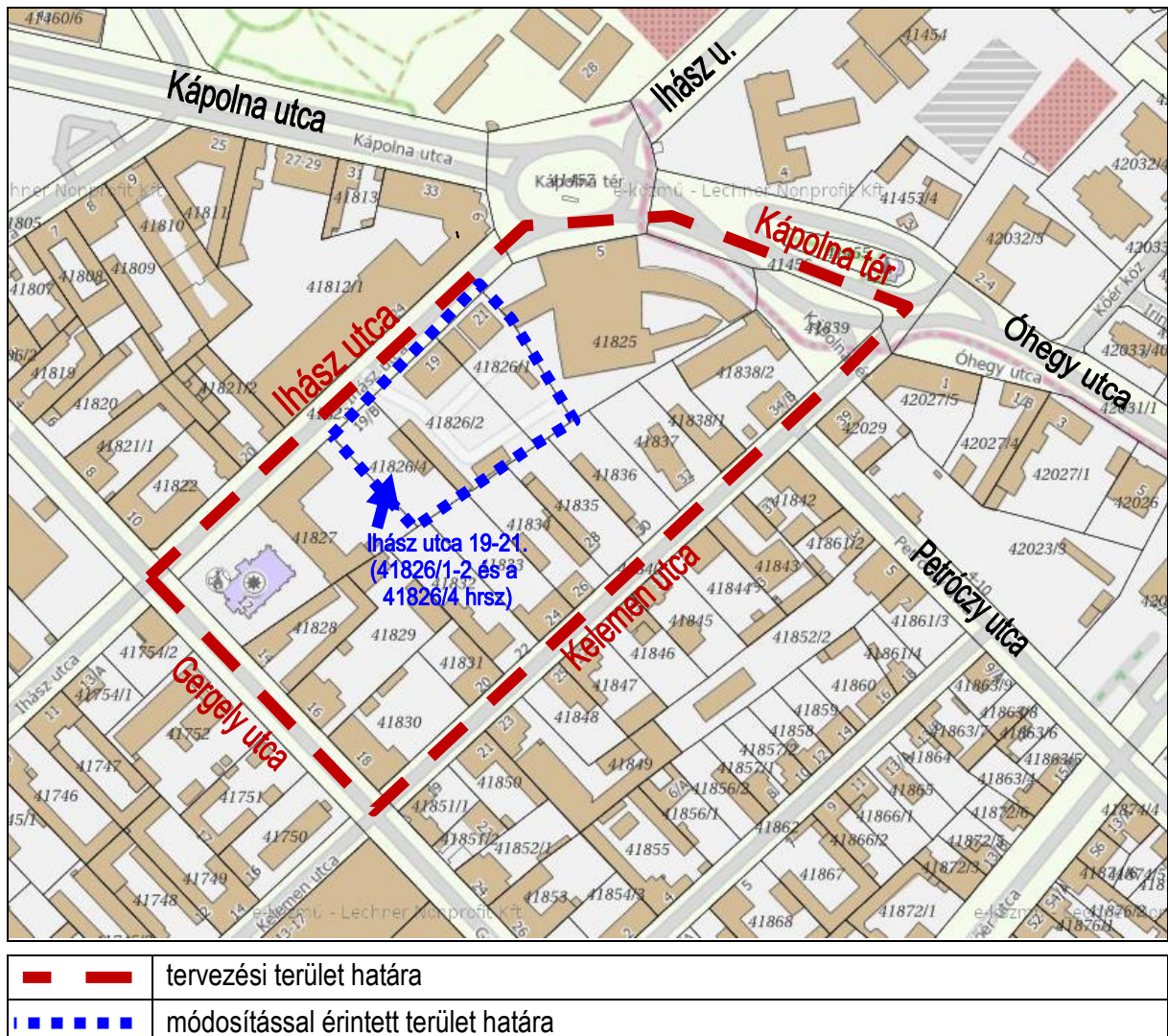
Jogszályi előírás szerint tervezési terület lehatárolás:

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. korm. rend. szerint** „11. § (5) „Egy adott területre csak egy **helyi építési szabályzat** állapítható meg, amelynek **módosítását legalább telektömbre kell készíteni.**”
- **a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerint** „122. telektömb: „**valamennyi oldalról közterület**, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal **által határolt** telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A fenti jogszabályok értelmében lehatárolt tervezési terület magába foglalja a módosítással érintett területet.

- A **tervezett módosítással érintett terület** maga a X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok területe.
- A jogszabály szerint lehatárolt **tervezési terület** pedig a jelen módosítással érintett X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 hrsz ingatlanokat magába foglaló Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb.

Annak okán, hogy a tervezési terület jogszerű lehatárolása és a módosítással érintett terület lehatárolása egyértelmű és átlátható legyen a jelen tanulmány az alábbiak szerint különbözteti meg az ún. **tervezési terület határát**, valamint a **módosítással érintett terület határát**.



a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint és a főépítész által rögzített tartalommal készül.

A fejlesztő-tulajdonos-építető jelen tanulmány szerinti KÖKÉSZ módosítási kérelmének Önkormányzat által történő támogatása döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 41826/1-2 hrsz területen tervezett többlakásos társasházat, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára is. Mindemellett az utcaképi illeszkedés érdekében a szomszédos 41826/4 hrsz telek jövőbeni új beépítési lehetőségére is figyelemmel van.

E tanulmánytervben koncepció szinten kiszabályozott építési hely módosításával kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Kerületi Építési Szabályzat (KÖKÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv módosítása készül.

b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere – Településrendezési szerződés

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) 19.§-a szabályozza. A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a kerület főépítésének pontosításával.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a 41826/1-2 hrsz fejlesztő-tulajdonos-építető között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő számára.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a 41826/1-2 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonos-építető között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Kőbánya Kerületi Építési Szabályzat (KÖKÉSZ) 1. mellékletét képező Szabályozási tervlap módosítási javaslata került elkészítésre.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című alfejezetben.

Fentiek összefoglalva tehát Kőbánya Kerületi Építési Szabályzat módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a jogszabályi előírások értelmében a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A KŐKÉSZ módosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervekre, koncepciókra alapozva.

c) Összhang igazolás

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához szükséges összhangigazolás.

A jelen Telepítési tanulmánytervben a Budapest X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 hrsz ingatlanokra tervezett – jelen tervdokumentációban szöveges és tervrajzi javaslatokkal bemutatott – többlakásos társasház szomszédos telken álló többlakásos társasház épületéhez illeszkedő, utcafronttól hátrébb húzott elhelyezhetősége érdekében a 41826/1-2 hrsz telkekre, valamint az illeszkedés érdekében a szomszédos 41826/4 hrsz telkekre is kidolgozott **szabályozási koncepció javaslat**

- sem az érintett telkekre meghatározott hatályos Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű lakóterület építési övezeti besorolást,
- sem annak beépítési paramétereit

NEM módosítja, valamint

- sem az érintett telkekre az Ihász utca déli telekhatárától mért 45 m-en túli telekrészre meghatározott zöldfelületként fenntartandó lehatárolást,
- sem az Ihász utcában lévő megtartandó kétoldali fasort

NEM érinti.

Összességében tehát a TTT-ben a Budapest X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 és a szomszédos 41826/4 hrsz ingatlanokra tervezett módosítás során megfogalmazott szabályozás a kerület településfejlesztési és településrendezési céljaival, illetve a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel továbbra is összhangban van. Az építési hely módosítás ezek tekintetében nem releváns változás.

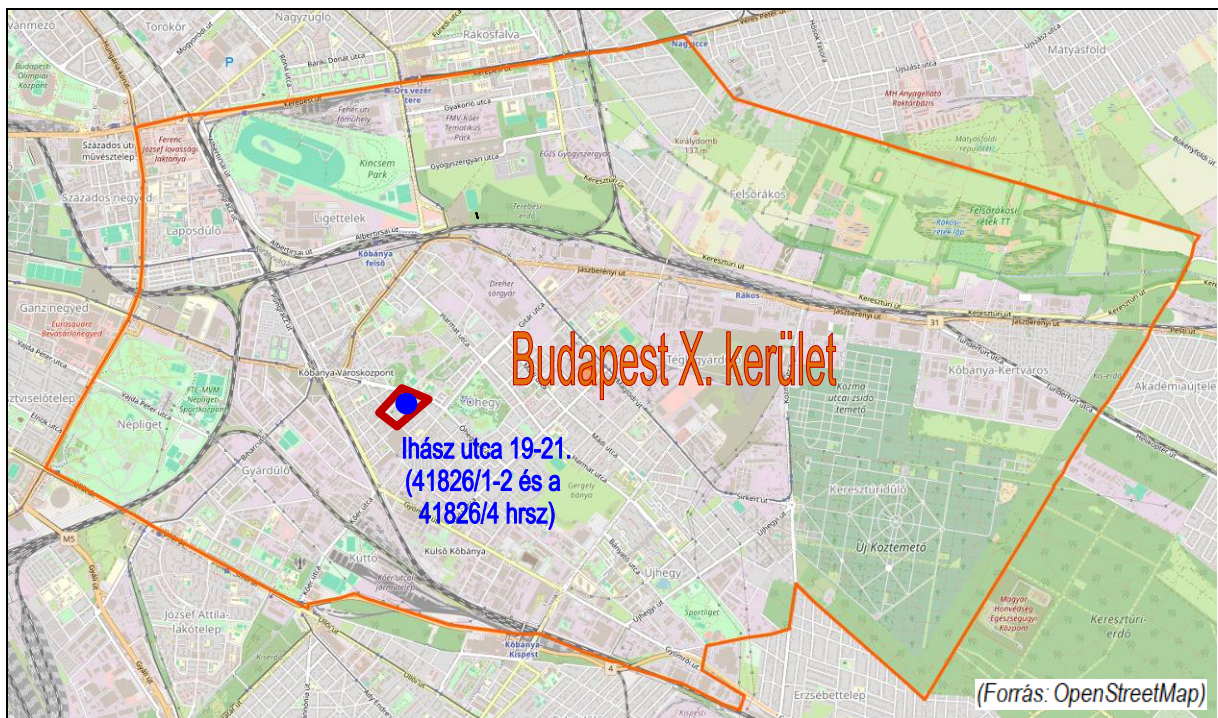
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

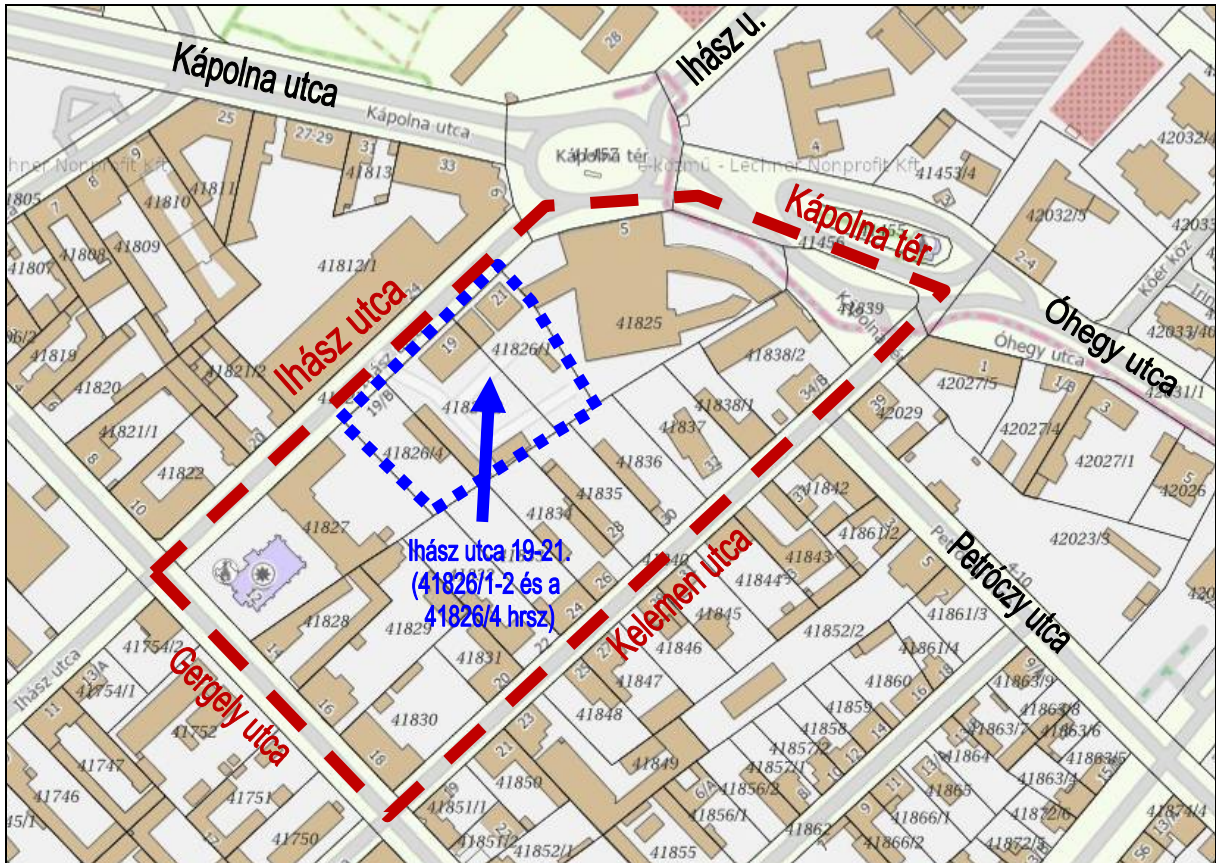
Aa) A tervezési terület és a módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



A fejlesztési terület Budapest X. kerület Kőbánya területén a Kőbánya Városközpont és Óhegy park között fekvő Kápolna tértől délre helyezkedik el az Ihász utca keleti oldalán.

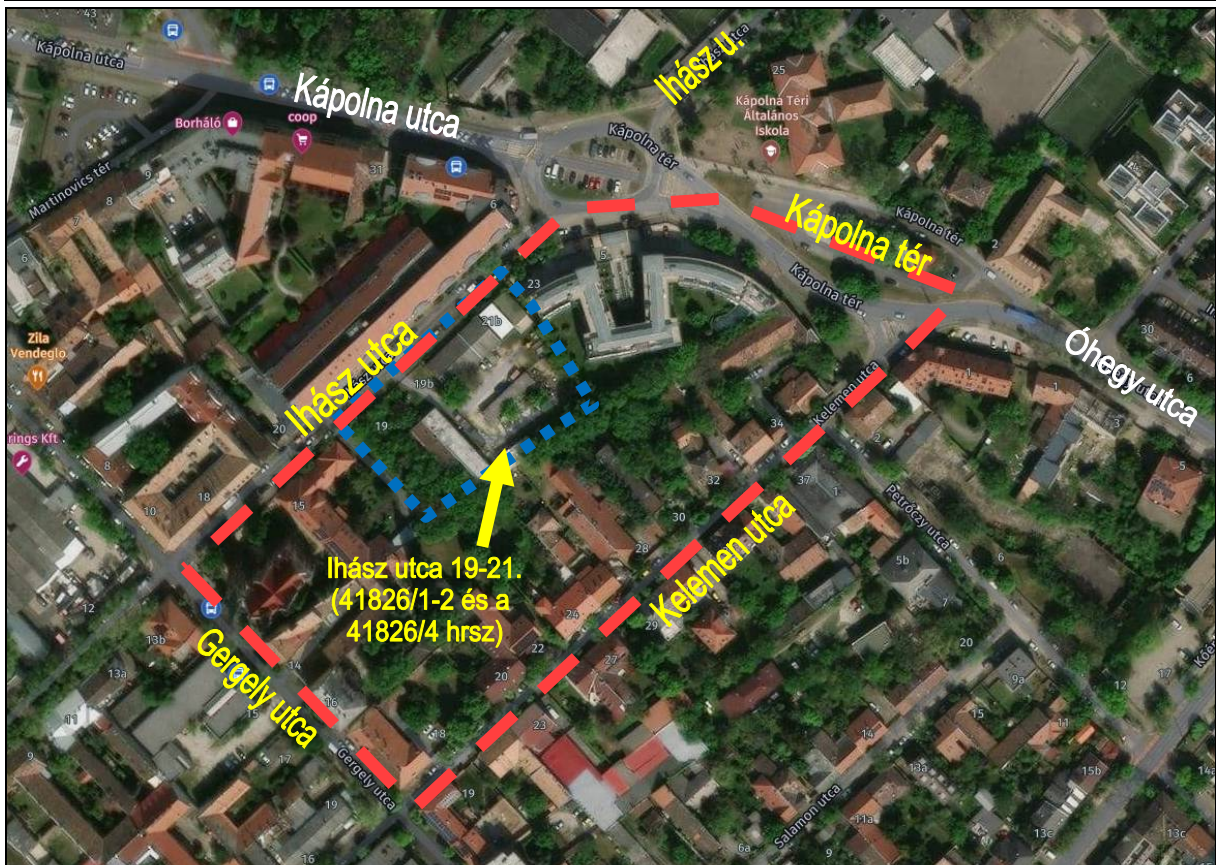
Jelen telepítési tanulmányterv **tervezési területe** a módosítással érintett X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 és 41826/4 hrsz ingatlanokat magába foglaló, az Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb.



	tervezési terület: Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb
	módosítással érintett terület: X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok



	tervezési terület határa
	módosítással érintett terület határa



A tervezési terület és környezetének adottságai

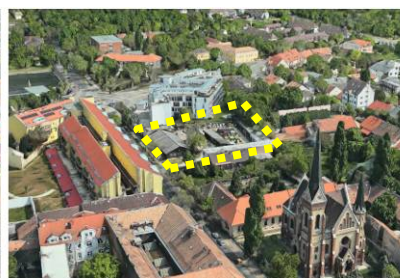
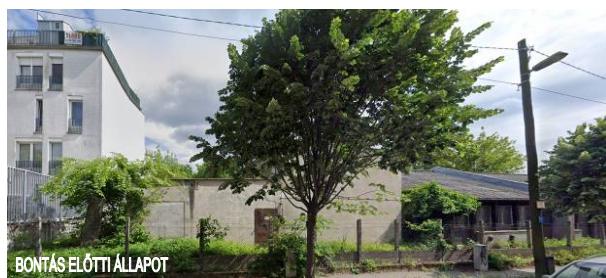
A jelen TTT tervezési területét képező Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb jellemzően földszint+1, valamint F+2, F+3 emeletes társasházak, illetve családiházak állnak, vegyes beépítési móddal (oldalhatáron álló és zárt sorú) rendelkező, jellemzően kisvárosias lakókörnyezetben helyezkedik el, tágabb környezetében (Gergely utcától délre) gazdasági területhasználat is jelen van. Az érintett tömb délnyugati, Ihász utca és Gergely utca sarkán helyezkedik el a Budapest-Kőbányai Református Egyházközség temploma és Lelkészi hivatala. A templom fővárosi védelem alatt álló, jelentős városképpel rendelkező téglaburkolatú épület. A módosítással érintett 41826/1-2 hrsz ingatlanokkal északról szomszédos telken és az Ihász utca másik, szemközti oldalán néhány éve épült többszintes társasházak állnak, a délről szomszédos 41826/4 hrsz telken rossz műszaki állapotú, részben használaton kívüli épület található.

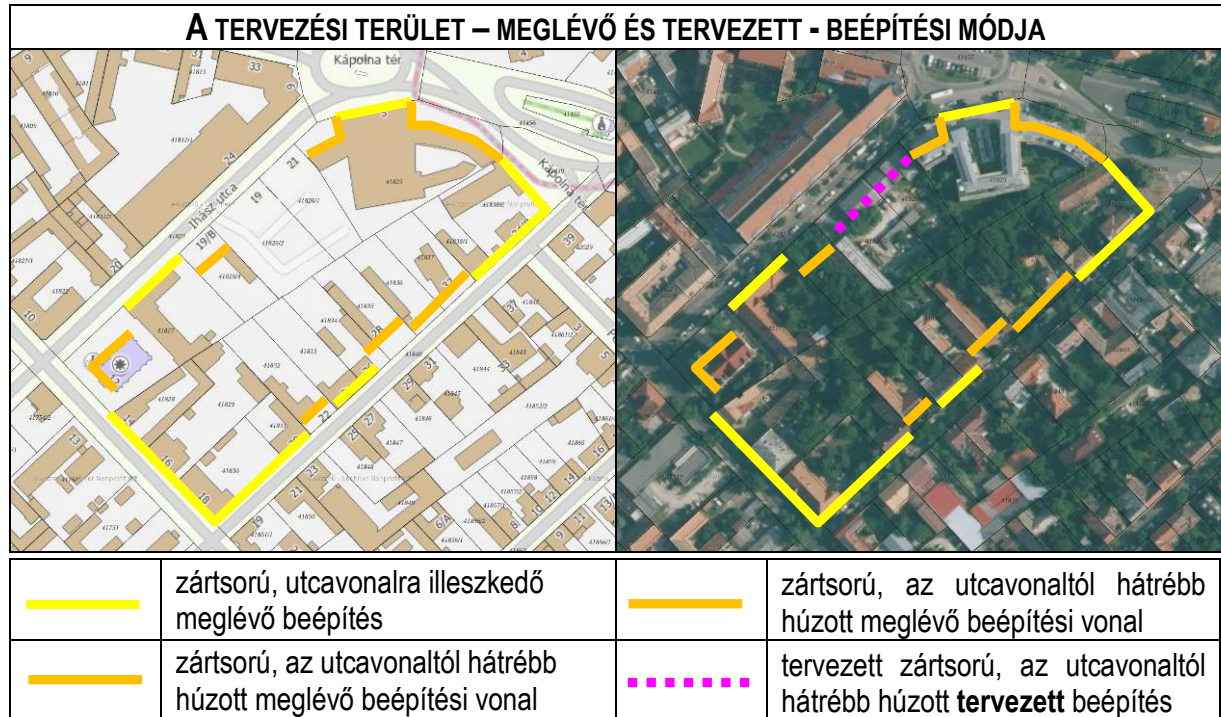


A módosítással érintett 41826/1-2 hrsz ingatlanok területén a fenti légifotón látható, korábbi városképbe nem illeszkedő, rossz műszaki állapotú, városképbe nem illeszkedő épületek 2025 tavaszán bontásra kerültek, amint azt az alábbi légifotó mutatja. A következő oldalon lévő, a módosítással érintett területen készült képek a bontás előtti és utáni állapotot mutatják.



**A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 41826/1-2 ÉS A 41826/4 HRSZ INGATLANOK TERÜLETE
– BONTÁS ELŐTTI ÉS UTÁNI ÁLLAPOT –**







	szomszéd épülethez illeszkedő tervezett szabályozás szerinti építési vonal
	hatályos szabályozás szerinti építési vonal

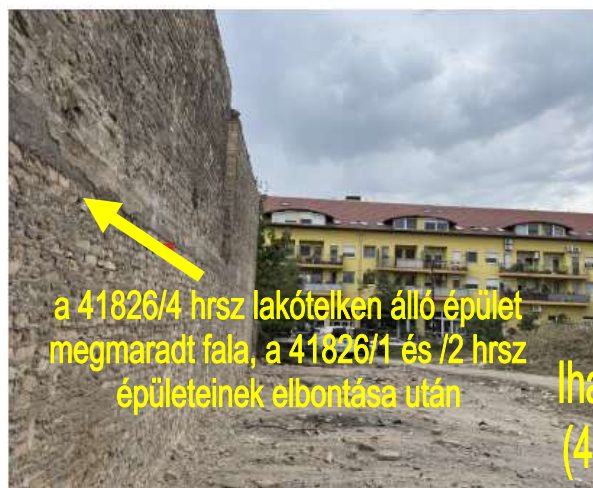
AZ IHÁSZ UTCA 19/B. (41826/4 HRSZ) INGATLAN BEMUTATÁSA

Az alábbiakban a módosítással érintett 41826/1-2 hrsz ingatlanok délnyugati oldalán található 41826/4 hrsz alulhasznosított beépített telek kerül bemutatásra, amelyen rossz műszaki állapotú többlakásos, földszintes tetőtérbeépítés nélküli, félnyeregteretű lakóház áll. A lakóépület a módosítással érintett telken elbontott, korábbi gazdasági telephelynek a 2 szintes lapostetős épületének közös oldalhatára mentén állt, korábban a közös oldalhatáron az épület falai egymás mellett álltak, mint tűzfalak. A 41826/2 hrsz telken álló 2 szintes, lapostetős épület elbontásával az e telken megmaradt lakóépület már csak félnyeregteretű tetőformával rendelkezik.

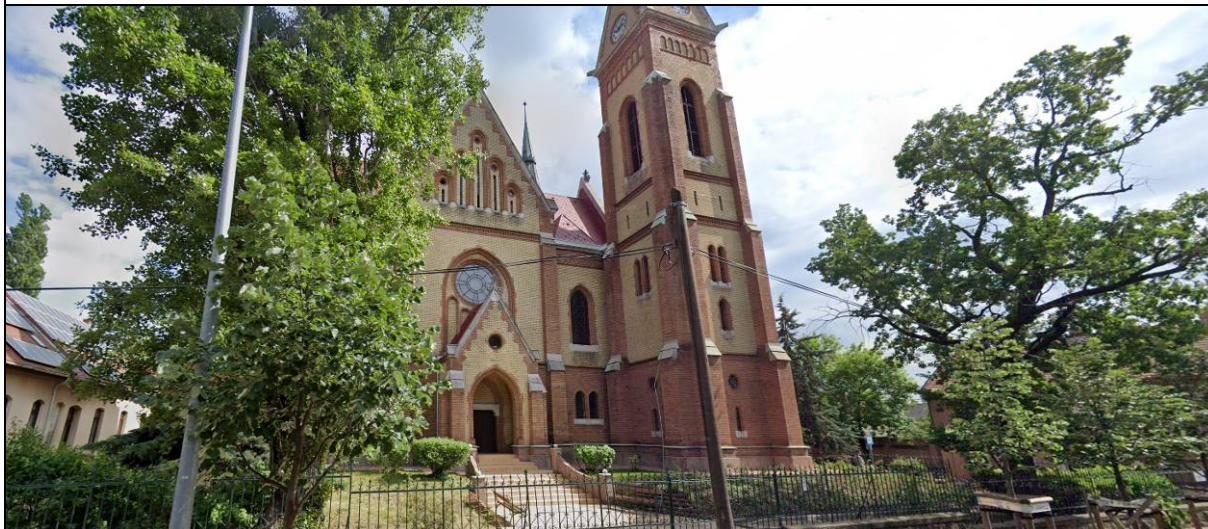
Ezen telek is feltehetően ugyanarra a sorsra jut, mint korábbi szomszédjai, amelyek esetében is a rajtuk álló épületek műszaki állapota gazdasági szempontból már nem tették lehetővé sem a felújításukat, sem a tetőtérbeépítésüket. Hosszabb távon ezen épület esetében is a bontás és új épület építése lesz gazdaságosabb.

A 41826/4 hrsz telek új beépítésénél már a hatályos KŐKÉSZ előírásai szerinti többlakásos, társasházias beépítés lehetőségét szemelőtt tartva az utcaképet kedvezően megújító és a szemközti, valamint a szomszédos, jelen módosítás területén tervezett beépítéséhez igazodó és ahhoz illeszkedő beépítéssel lehet számolni.

A 41826/4 hrsz telekre vonatkozóan is módosul az építési hely annak érdekében, hogy illeszkedjen a 41826/1-2 hrsz ingatlan beépítéséhez, azaz az utcavonalmenti beépítésnek a telek belseje felé történő elhúzásához.



BUDAPEST-KŐBÁNYAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG TEMPLOMA ÉS LELKÉSZI HIVATALA



Előkerttel rendelkező telken szabadon álló beépítéssel elhelyezkedő templomépület.



Az utcavonalra zártosuló beépítéssel elhelyezett plébániaépület.

GERGELY UTCA MENTI LAKÓÉPÜLETEK





KELEMEN UTCA MENTI LAKÓÉPÜLETEK



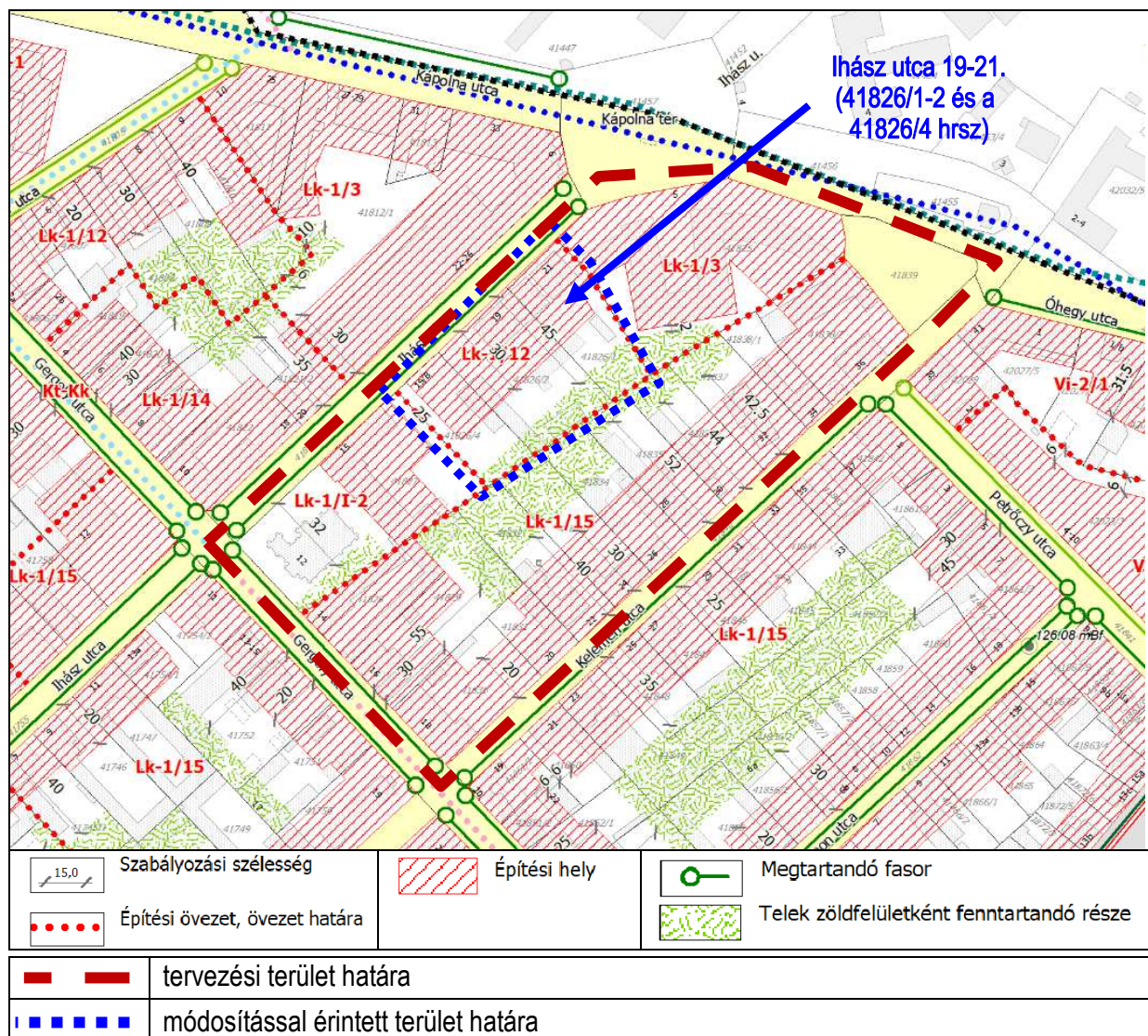
Ab) A tervezési terület hatályos szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

Újra fontos kiemelni, hogy a jelen TTT jogszabályi előírások szerint lehatárolt tervezési területét az Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb képezi, de maga a konkrét módosítás csak a 41826/1-2, valamint a 41826/4 hrsz ingatlanok területét érinti az ingatlanokra meghatározott építési helyre vonatkozóan!

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (KŐKÉSZ)

1. melléklet A Szabályozási terv

A tervezési terület környezetének szabályozása – HATÁLYOS kivonat – 6. szelvény



A tervezési területet képező Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb a hatályos KŐKÉSZ szerint Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, a templom telkét kivéve építési hely került kijelölésre, a tömbbelsőben telek zöldfelületként fenntartandó része jelölt. A tömböt határoló Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca fasorai megtartandók.

Maga a módosítással érintett 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok területe az Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület építési övezetbe sorolt. A telkekre zártosú építési hely került meghatározásra 30 m mélységben, továbbá az lhász utca telekhatárától mért 45 m-en túli telekrész zöldfelületként fenntartandó. Az lhász utcában lévő kétoldali fasor megtartandó.

A Kápolna tér menti, a tervezési területtel szomszédos társasházak telkei a hatályos KÖKÉSZ szerint Lk-1/3 jelű kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület építési övezetbe soroltak.

A KÖKÉSZ

2. melléklet Az építési övezetek és övezetek határértékei

4. Kisvárosias, jellemzően zártosú lakóterület (Lk-1) – HATÁLYOS

	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Parkolásra fordítható	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános			
3	Lk-1/3	K	K	K	-	12,5	35	55	2,2		0,8	
12	Lk-1/12	900/2500 ^s	Z	35/50 ^s	-	12,5 ^p	40/30 ^s	45/60 ^s	2,0/2,2 ^s		0,5/0,8 ^s	
31	^s saroktelek esetén											
32	ⁿ BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK eltérési engedély alapján											
33	^p párkánymagasság											

A KÖKÉSZ – KIVONAT –

a tervezési területre vonatkozó részek kerülnek kiemelésre

20. A kisvárosias lakóterületek (Lk)

29. § (1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
 (5) Az Lk-1 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

16. §

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen
 a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,
 b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

VI. Fejezet

Építmények elhelyezése

12. Általános előírások

17. § (1) A melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában - minden építési övezetben elhelyezhető

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény, valamint
- zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

- víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint

b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) kerítés,

b) hulladéktartály-tároló,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

d) előlépcső, valamint

e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa

helyezhető el.

13. A zárt sorú beépítési mód

19. § (1) Eltérő rendelkezés hiányában zárt sorú beépítési mód esetén az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral.

Meg kell jegyezni, hogy fentieket kiegészíti az alábbi országos előírás.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

Hatályos: 2021. július 15-én

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Fogalommeghatározások

28. **Építési hely:** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül **a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen** – az **övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület** (épületek) **elhelyezhető** (elhelyezhető).

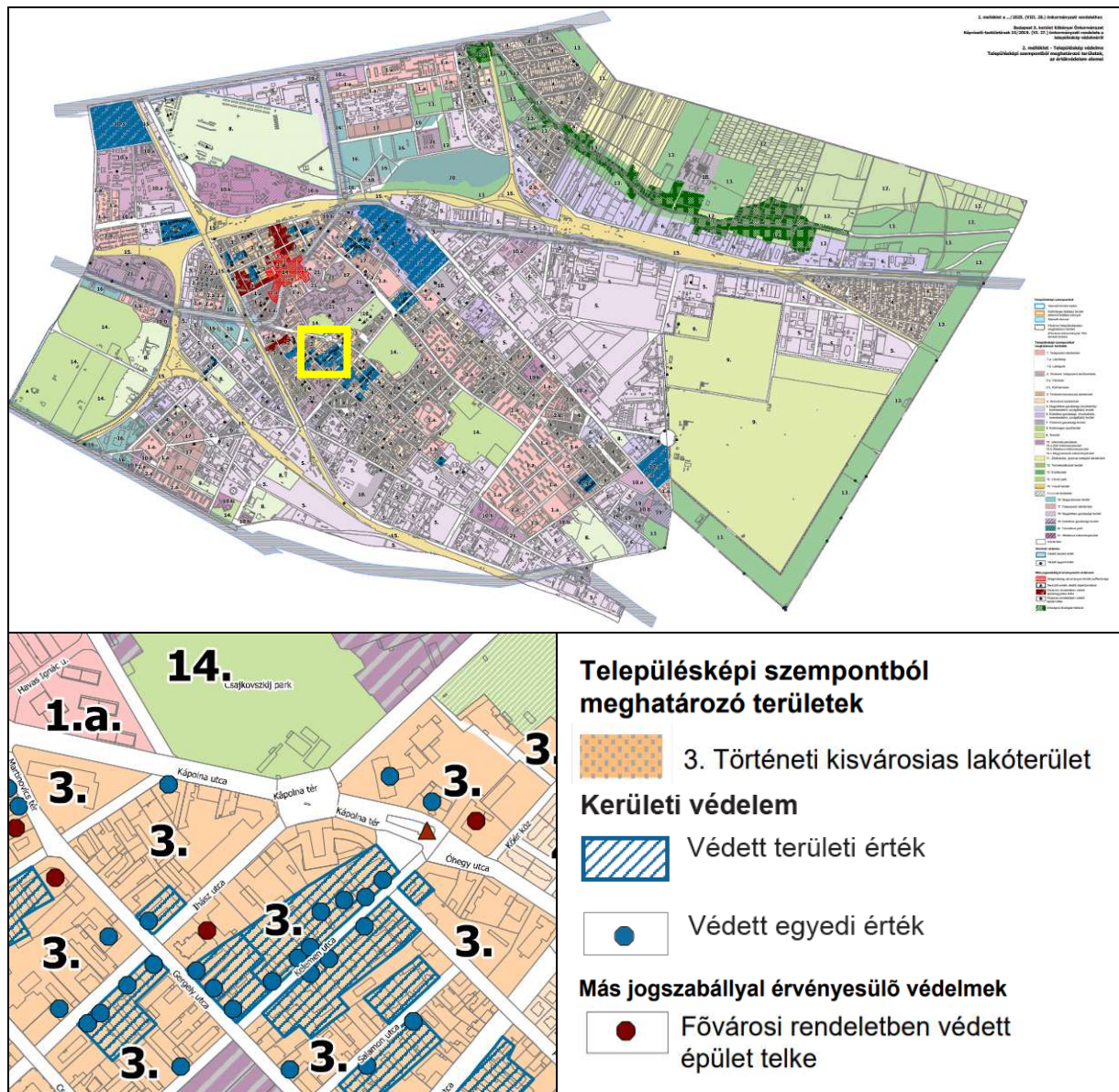
A hatályos előírások tervezett módosítását lásd az E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója című alfejezetben.

Ac) A tervezési terület településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

Kőbánya hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Budapest X. kerület Kőbánya Településképi Arculati Kézikönyve: 318/2017. (IX. 21.) KÖKT normatív határozata melléklete
- Budapest X. kerület Kőbánya Településképi védelméről szóló rendelete: 15/2019. (VI.27.) Önk. rendelet

A Településképi védelméről szóló rendelet 2. melléklet - Településképi védelme Településképi szempontból meghatározó területek, az értékvédelem elemei térképi tervlapján a tervezési terület tömbjének déli fele védett területi értéként jelölt.



Ad) Tulajdoni viszonyok

Jelen TTT tervezési területét képező lhász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt **tömb ingatlanjai – a plébánia és a templom telkei kivételével – jellemzően magántulajdonban** vannak, mint ahogy a konkrét módosítással érintett 3.372 m² terület nagyságú 41826/1-2 hrsz ingatlanok is jelenleg a fejlesztő magántulajdona.

A 41826/4 hrsz magántulajdonú ingatlan nem képezi a fejlesztő tulajdonát.

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása

A tulajdonos-fejlesztő-építető a Budapest X. kerület lhász utca 19-21. szám alatti telkekre (41826/1-2 hrsz) társasház elhelyezését tervezi az északról szomszédos, meglévő társasház lhász utcai telekhatártól beljebb húzott homlokzati kialakításához illeszkedően.

A KERÜLETI TERVTANÁCS – véleményei alapján átdolgozott tervek

A kerületi tervtanácsi véleményeiben foglaltak alapján az építész többször dolgozta át az építészeti tervet, amely pozitív irányba változott. Az északról szomszédos épület magas tűzfala takarásra kerül a tervezett új épület közvetlen csatlakozásával. A KŐKÉSZ párkánymagassági értékeinek betartása érdekében az utcai épületszárny egy szinttel alacsonyabb lett.

A KŐKÉSZ hatályos szabályozási előírásai alapján a kötelezően az lhász utca utcavonalára illesztett épületrész és az lhász utca északi oldalán, azaz szemben lévő épülettömeg között kedvezőtlenül szűk légtérarány alakulna ki, ezért a szabályozási előírások módosítása vált indokolttá az építési hely szabályozásának tekintetében.

A tervtanácsi egy olyan épülettömeg-modell és terv készítését kérte, amely megvizsgálja, hogy hova kerüljön kijelölésre a megfelelő építési hely.

ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS – véleményei alapján átdolgozott terv

A véleményezésre benyújtott építészeti terv dokumentációja két koncepcionális verziót vázol fel: Ki kell emelni, hogy annak ellenére, hogy a telkek beépítésénél a beépítési paraméterek szinte maximálisan kerülnek kihasználásra a beépítés barátságos és emberléptékű struktúrát hoz.

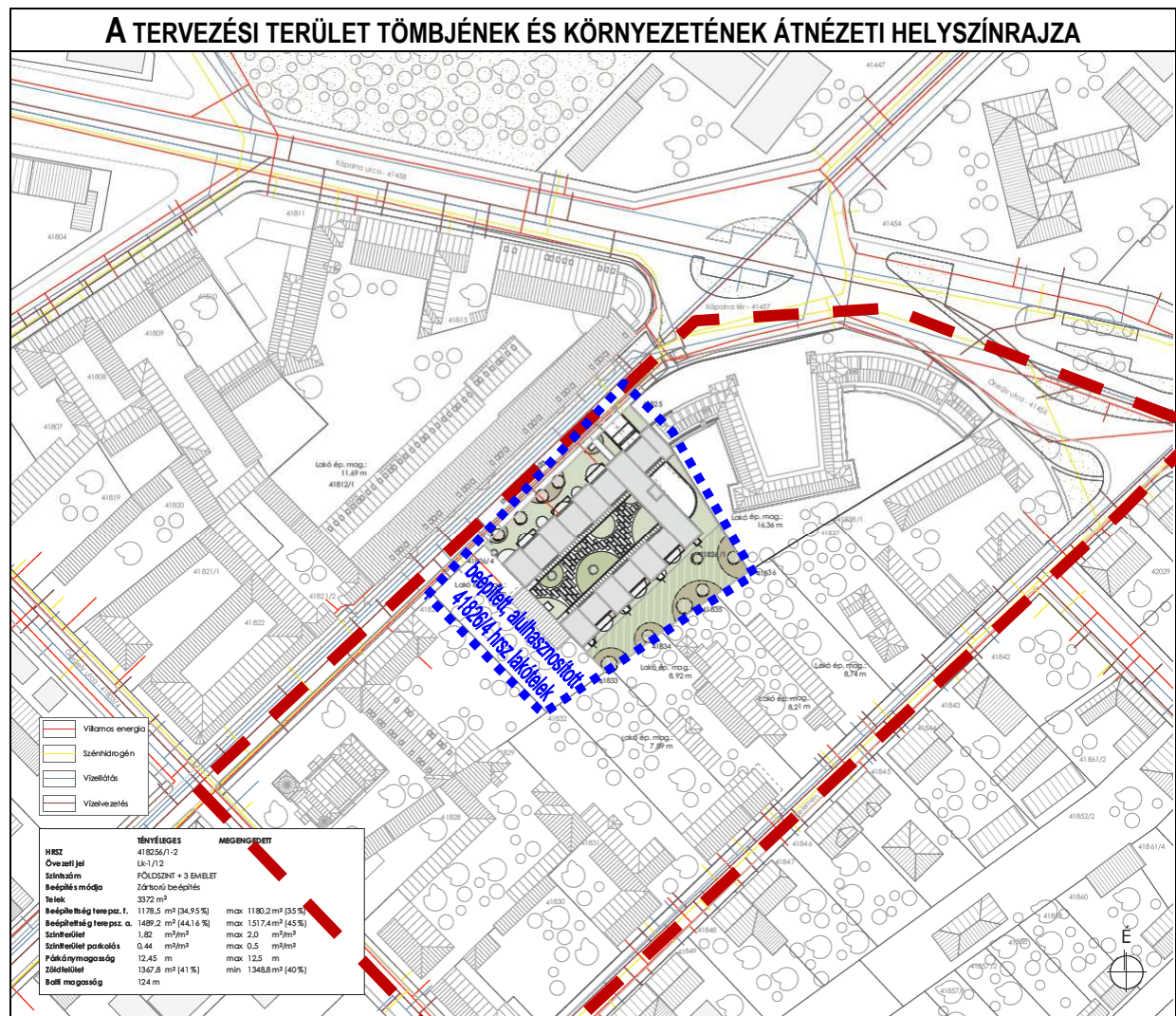
A benyújtott terv egyik változata már a Kőbányai Tervtanács építési hely módosítására vonatkozó javaslatát veszi figyelembe, amelyben a kedvezőbb utcai és telken belüli légtérarányok valósulnak meg.

Ezen verzió – az lhász utcai utcavonalról a telek belseje felé elhúzott - építési helyre szóló telepítést mutatja be. A tervezett változás kedvezőbb, mind a beépítés, mind az élnéltség és az épület működése szempontjából ideálisabb helyzetet teremt.

Az építési hely lhász utcai utcafronti vonalának a szomszédos, északról zárt sorúan csatlakozó meglévő épület utcai beépítési határvonalához való hátrahúzása egyértelműen kedvezőbb, így a KŐKÉSZ hatályos szabályozási előírásainak az építészeti terv szerinti tervezett módosítása mind városképi-, mind településszerkezeti szempontból támogatható.

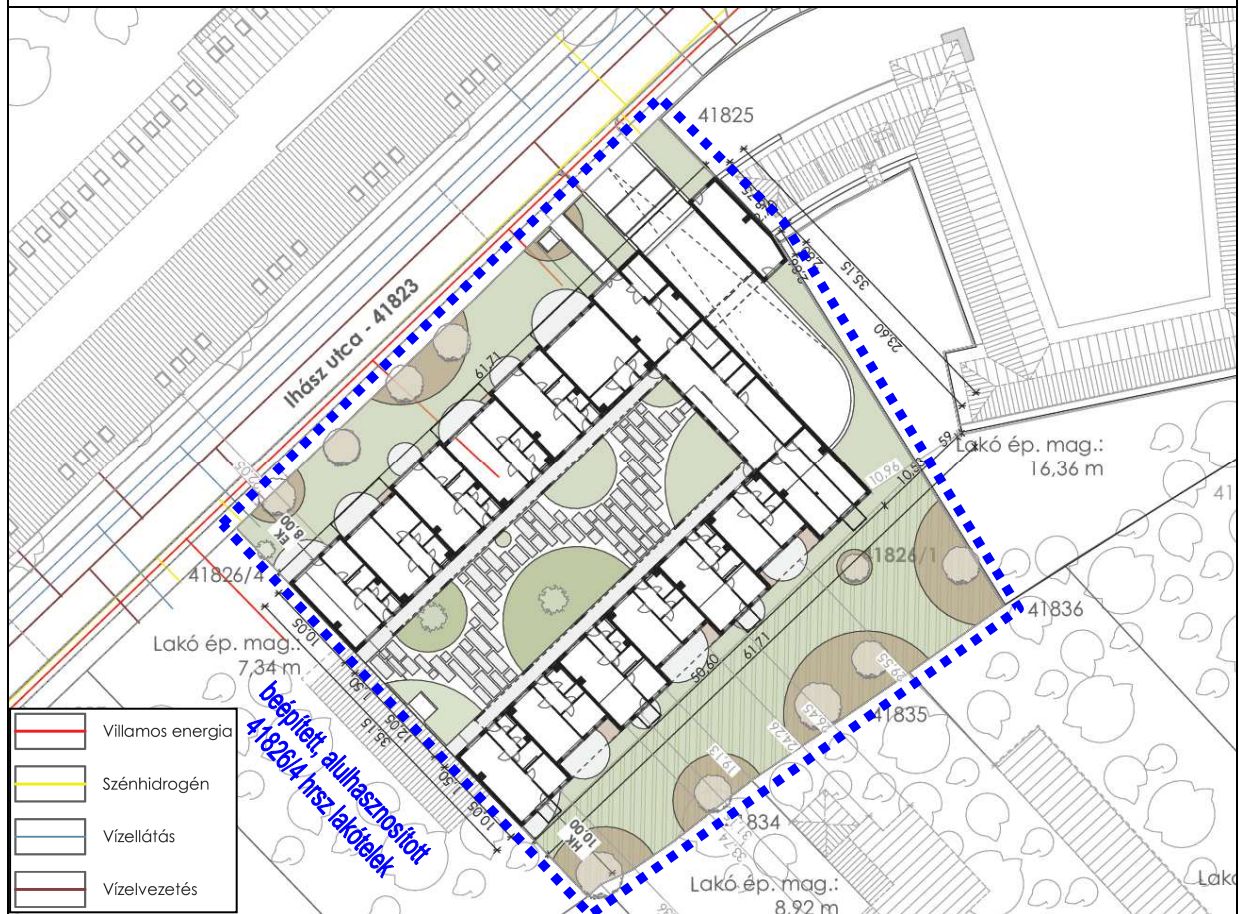
Az Országos Építészeti Tervtanács a terv továbbtervezését javasolja, amely alapján az átdolgozott építészeti terv újabb véleményezése folyamatban van.

Az építészeti koncepció alapján a tervezett többlakásos lakóépület egységesen földszint + 3 emeletről áll, az épület zárását ferde levágású attika falak teszik izgalmasabbá, melyek formaképzése a környező Kelemen utca és Gergely utca sarkán található sédtetők mintázatát veszik alapul. A loggiák és a sédtetős „tömegek” váltakozása feloldja a homlokzatok monotonitását, a „tömegek” hangsúlyozását a homlokzati vakolat színének váltása erősíti.



— — — — —	tervezési terület határa
	módosítással érintett terület határa

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HELYSZÍNRAJZA



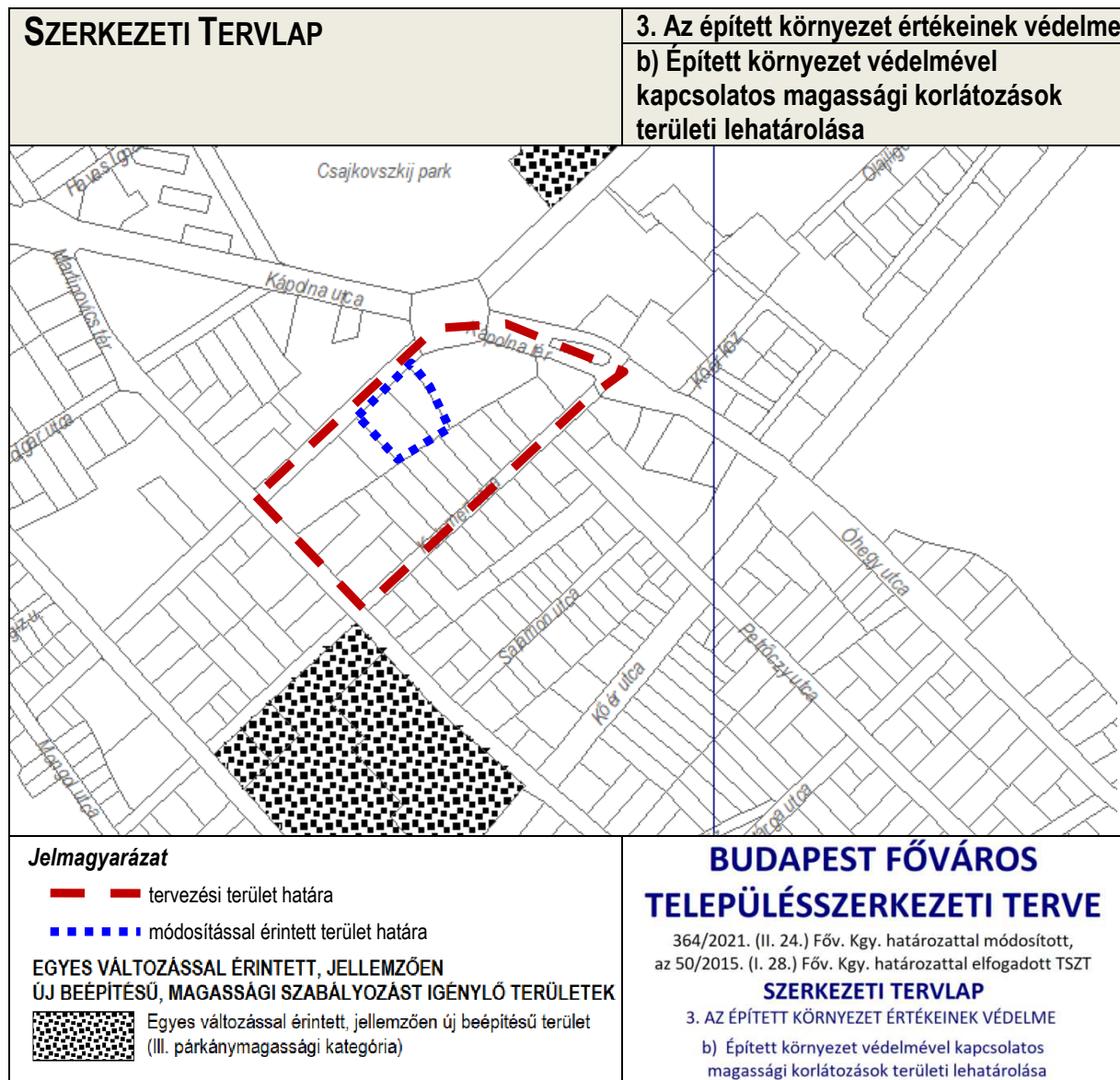
	TÉNYLEGES	MEGEGEDETT
HRSZ	418256/1-2	
Övezeti jel	Lk-1/12	
Szintszám	FÖLDSZINT + 3 EMELET	
Beépítés módja	Zárt sorú beépítés	
Telek	3372 m ²	
Beépítettség terepsz. f.	1178,5 m ² (34,95 %)	max 1180,2 m ² (35 %)
Beépítettség terepsz. a.	1489,2 m ² (44,16 %)	max 1517,4 m ² (45 %)
Szintterület	1,82 m ² /m ²	max 2,0 m ² /m ²
Szintterület parkolás	0,44 m ² /m ²	max 0,5 m ² /m ²
Párkánymagasság	12,45 m	max 12,5 m
Zöldfelület	1367,8 m ² (41 %)	min 1348,8 m ² (40 %)
Balti magasság	124 m	

<p>Jelmagyarázat</p> <p>— tervezési terület határa</p> <p>••••• módosítással érintett terület határa</p> <p>LK-1 Kisvárosias, jellemzően zártosuló beépítésű lakóterület</p> <p>□ □ □ Tervezett közúti vagy vasúti alagút</p>	<p align="center">BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</p> <p align="center">364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT</p> <p align="center">SZERKEZETI TERVLAP</p> <p align="center">1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS</p>
---	--

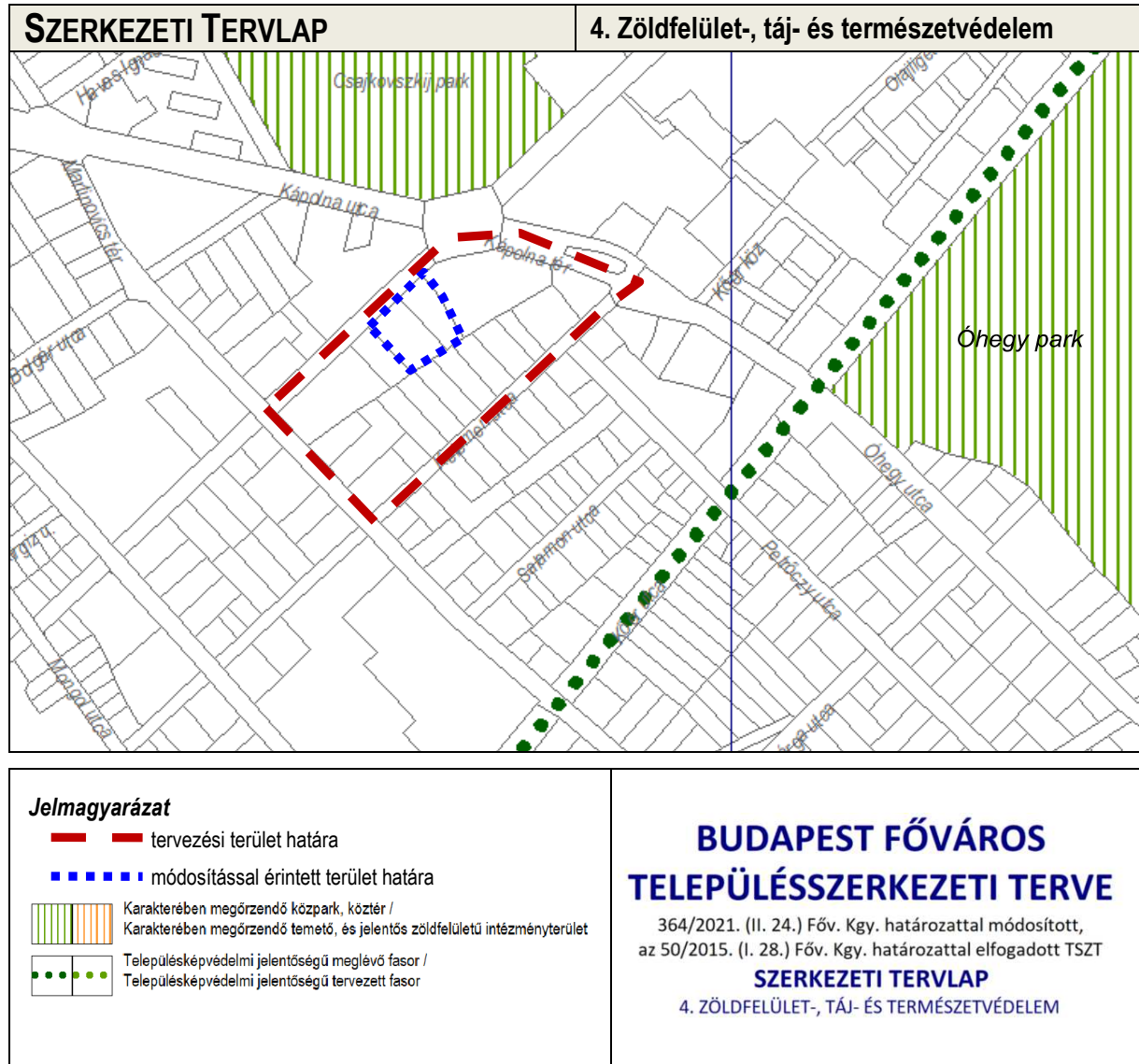
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A, 3 B, 4, 5, 6 TERVLAPOK) ÉRINTETTSÉGE

<p>SZERKEZETI TERVLAP</p>	<p>2. Közlekedési infrastruktúra</p>
<p>Jelmagyarázat</p> <p>— tervezési terület határa</p> <p>••••• módosítással érintett terület határa</p> <p>••••• Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala</p> <p>— Közúti vasút (villamos) vonal felszinen</p>	<p align="center">BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</p> <p align="center">364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT</p> <p align="center">SZERKEZETI TERVLAP</p> <p align="center">2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA</p>

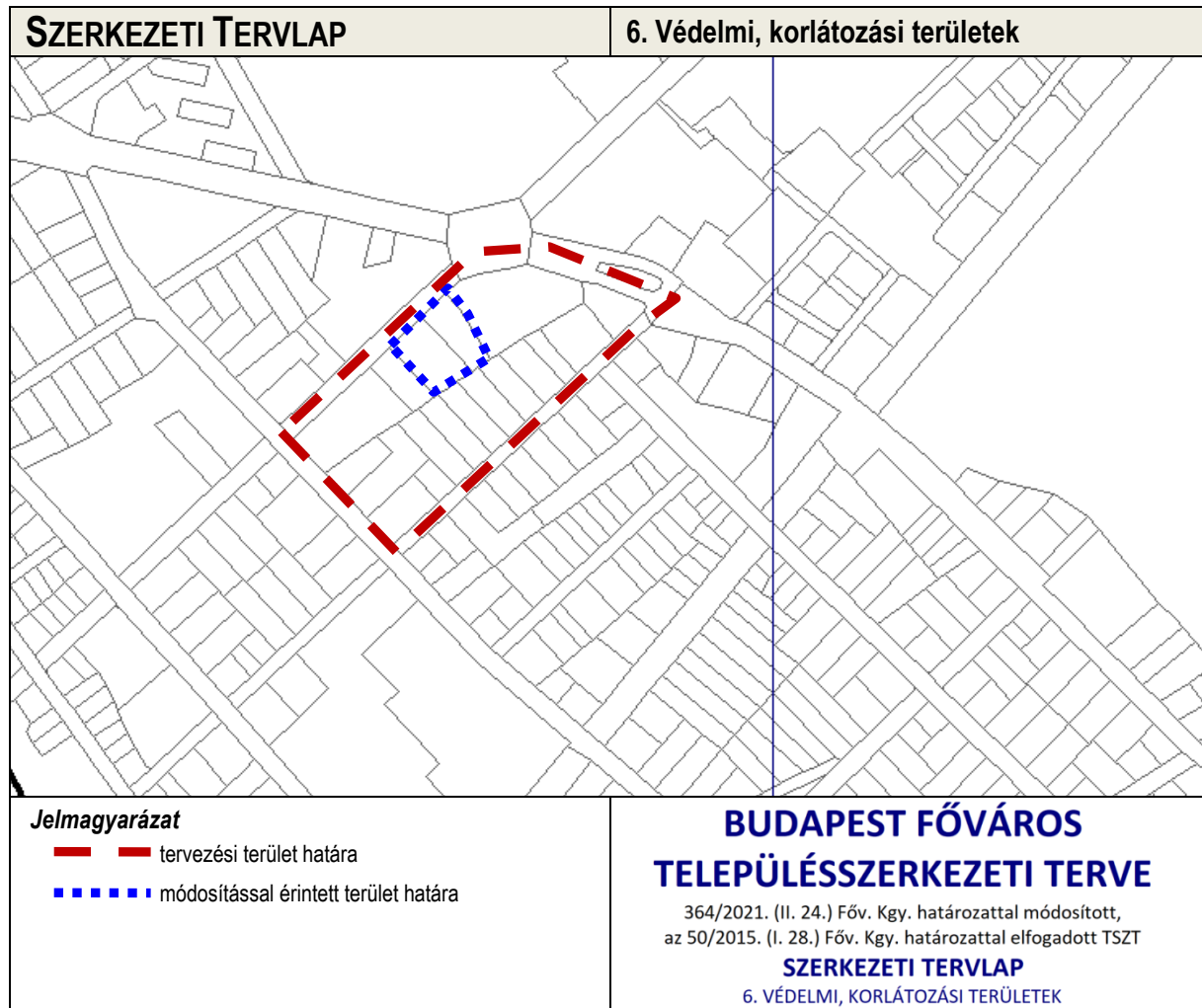
A tervezési terület északi határát képező Kápolna utcában „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal” jelölt, a tömbtől keletre húzódik a tervezett körvasút körút és alagútja.



Az Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolás sem a tervezési területet, sem a tágabb térségét sem érinti.



A tervezési terület nem érintett zöldfelület-, táj- és természetvédelmi értékkel.
 A tervezési terület tágabb környezetében a Csajkovszkij park és az Óhegy park karakterében megőrzendő közpark, köztérként jelölt.



Védelmi, korlátozási terület sem a tervezési területet, sem a tágabb térségét sem érinti.

ÖSSZEFOGLALVA TEHÁT

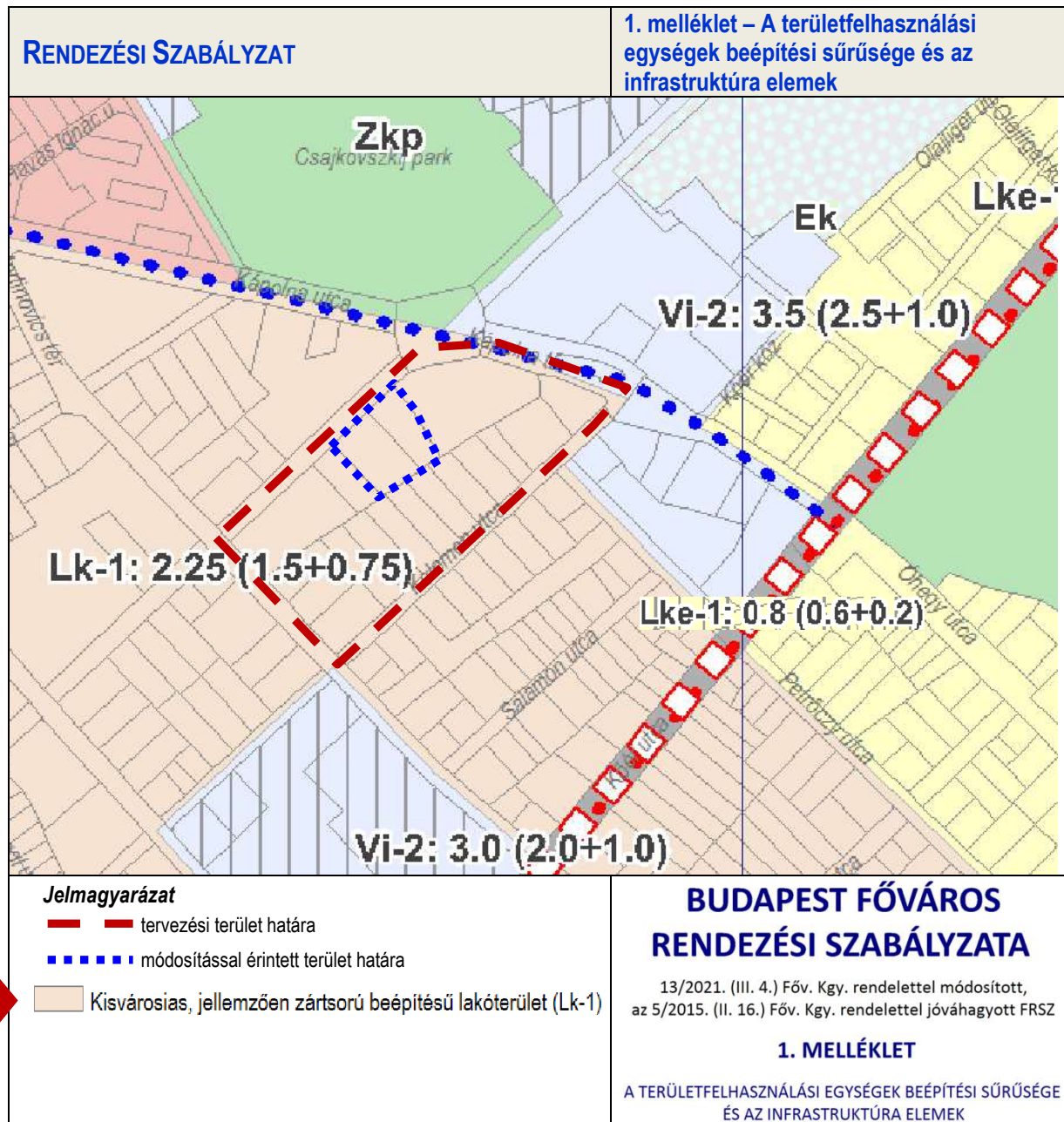
A jelen TTT szabályozási koncepciója által tervezett módosítás a TSZT 2., 3.a és b., valamint a 4., 5. és 6. tervlapokkal összhangban van.

Lásd az „E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója” című fejezettel együtt!

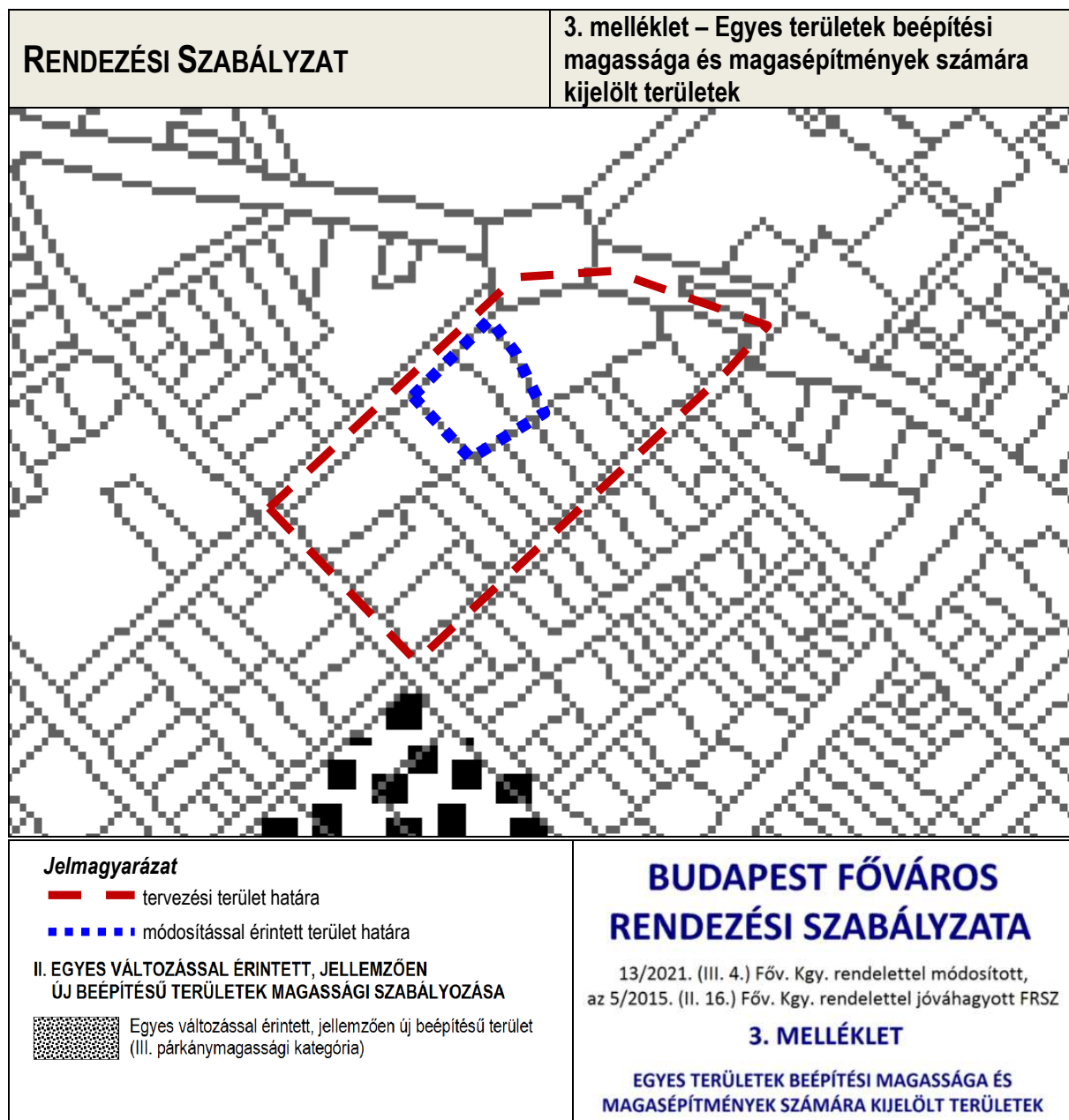
A területre korábban HATÁLYOS besorolás a fővárosi FRSZ-ben

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ



A tervezési terület és tömbje, valamint a tágabb környezete is kisvárosias (Lk-1), jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület területfelhasználású.



Az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” a tervezési területet nem érinti.

ÖSSZEFOGLALVA:

A jelen TTT szabályozási koncepciója által tervezett módosítás az FRSZ tervlapok által meghatározottaknak megfelel, azokkal összhangban van.

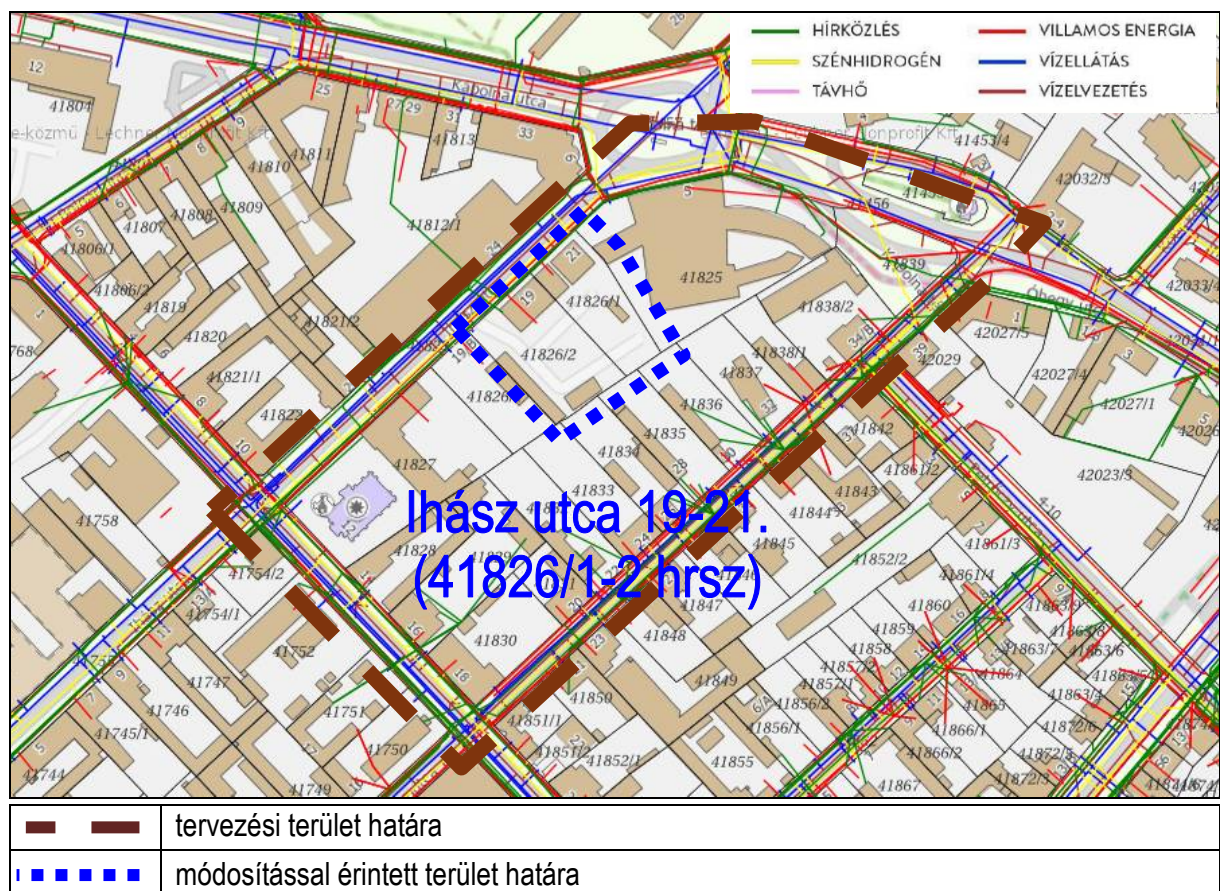
Lásd az „E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója” című fejezettel együtt!

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki- és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közművesítettség:

Jelen TTT tervezési területét képező Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömb – amely magába foglalja a módosítással érintett 41826/1-2 hrsz ingatlanokat – és környezete összközműves. A tömb ingatlanjain kiépített a villamos energia, szénhidrogén, hírközlés, vízellátás és vízvezetés hálózat üzemel, amint azt az alábbi ábra is mutatja.

Meg kell jegyezni, hogy a jelen TTT-ben bemutatott módosítás a közműellátás szempontjából nem releváns!



Közlekedés, parkolás:

A módosítással érintett 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok telkei az Ihász utca déli oldalán helyezkednek el.

A tervezett módosítás az Ihász utca meglévő szabályozási szélességét (15 m) nem módosítja, a meglévő kétoldali gyalogos közlekedést nem befolyásolja, a tervezett társasházhoz szükséges parkolóhelyek kialakítása telken belül terepszint alatt tervezett.

Humáninfrastruktúra-ellátás:

A tervezett módosítás során a hatályos tervek szerinti kisvárosias lakóterületi besorolás nem módosul, valamint a beépítési paraméterek sem módosulnak, ezért jelen módosítás a humáninfrastruktúra-ellátás szempontjából nem releváns módosítás.

Összefoglalva megállapítható, hogy a jelen módosítás keretében a 41826/1-2 és 41826/4 hrsz telkekre meghatározott hatályos Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezete és annak beépítési paraméterei nem módosulnak, csak a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terven jelölt zárt sorú beépítés építési hely kerül módosításra csak ezen telkekre vonatkozóan, így összességében a jelen TTT-ben bemutatott beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések vizsgálata nem szükséges, mivel ezekből a szempontokból a tervezett módosítás nem releváns.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezési terület tömbjének a módosítással érintett 41826/1-2 hrsz ingatlanjai területén városképbe nem illő, földszintes, illetve F+1 szintes, alacsony építészeti és műszaki színvonalat képviselő épületek álltak, amelyek a tervezett fejlesztés érdekében **2025 tavaszán lebontásra kerültek**. A telkek jelen állapotukban az lhász utcában foghíjat képeznek.

A tervezett fejlesztés megvalósításával a tervezési területen **építészeti igényes, szín-, anyag- és formavilágában modern, környezetébe illeszkedő** többlakásos társasház létesül újszerű zöldfelületi homlokzati elemekkel, kertépítészeti terv alapján **reprezentatív kertépítészeti megoldásokkal övezett zöldfelületi környezetben**.

Azaz a 41826/1-2 hrsz ingatlanokra tervezett fejlesztés **mind városképi, mind zöldfelületi szempontból pozitív változást eredményez**, valamint a környezeti elemek szempontjából is kedvező hatást biztosít.

Fentiekén kívül a módosítással érintett 41826/4 hrsz ingatlanon alulhasznosított, rossz műszaki állapotú lakóépület áll. A jelen módosítás e teleknek az új beépítési lehetőségét is magába foglalja az utcaképbe illeszkedő módon.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területen az lhász utca – Gergely utca sarkán lévő Budapest-Kőbányai Református Egyházközség temploma és Lelkészi hivatala „Fővárosi helyi védettségű építmény”.

A módosítással érintett 41826/1-2 és 41826/4 hrsz ingatlanokat sem országos, sem kerületi, helyi **művi értékvédelmi, örökségvédelmi elem nem érinti**.

E) A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja a KÖKÉSZ módosítása a X. Kerület Kőbánya lhász utca 19-21. szám alatti telkekre (41826/1-2 és a 41826/4 hrsz) meghatározott építési helyre vonatkozóan. A 41826/1-2 hrsz telkekre tervezett többlakásos társasház – szomszédos telken álló többlakásos társasházhoz illeszkedően csatlakozó – elhelyezése érdekében. A szomszédos 41826/4 hrsz ingatlanra is módosul az építési hely az illeszkedés érdekében.

Meg kell jegyezni, hogy a módosítás keretében a módosítással érintett 41826/1-2 hrsz és 41826/4 hrsz telkekre meghatározott hatályos Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű lakóterület beépítési paraméterei nem módosulnak, csak a KÖKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terven jelölt zártosított építési hely kerül módosításra – az utcavonaltól hátrébb húzásra – csak ezen telkekre vonatkozóan.

E módosítások megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

Kerületi Építési Szabályzat módosítás - KÖKÉSZ

A módosítás során az érintett 41826/1-2 és 41826/4 hrsz telkekre meghatározott hatályos Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű lakóterület beépítési paraméterei nem változnak meg, azaz a tervezett beépítéshez a KÖKÉSZ szabályozási előírásait nem szükséges módosítani.

Szabályozási tervmódosítás célja - SZT

A módosítás keretében a X. Kerület Kőbánya lhász utca 19-21. szám alatti 41826/1-2 hrsz telkekre a KÖKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv 6. szelvényén jelölt zártosított építési hely kerül módosításra – az lhász utcai utcavonaltól a telek belseje felé történő hátrébb húzásra - csak ezen telkekre vonatkozóan, igazodva az északról szomszédos telken álló többlakásos társasházhoz. Valamint módosul a 41826/4 hrsz telkekre vonatkozó építési hely is.

Településképi dokumentumok – TAK és TKr

A jelen tanulmánytervben bemutatott módosítás a településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK, valamint a Településképvédelmi rendelet -TKr) tekintetében nem releváns módosítás.

Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Meg kell említeni, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) (mint magasabbszintű jogszabály) **135. § (2) bekezdésében** előírtak értelmében a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítása a KÖKÉSZ jóváhagyásának időpontja által meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) **2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete szerinti OTÉK állapot szerint** készül.

A KŐKÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Az épületek elhelyezése a telken belül – építési hely:

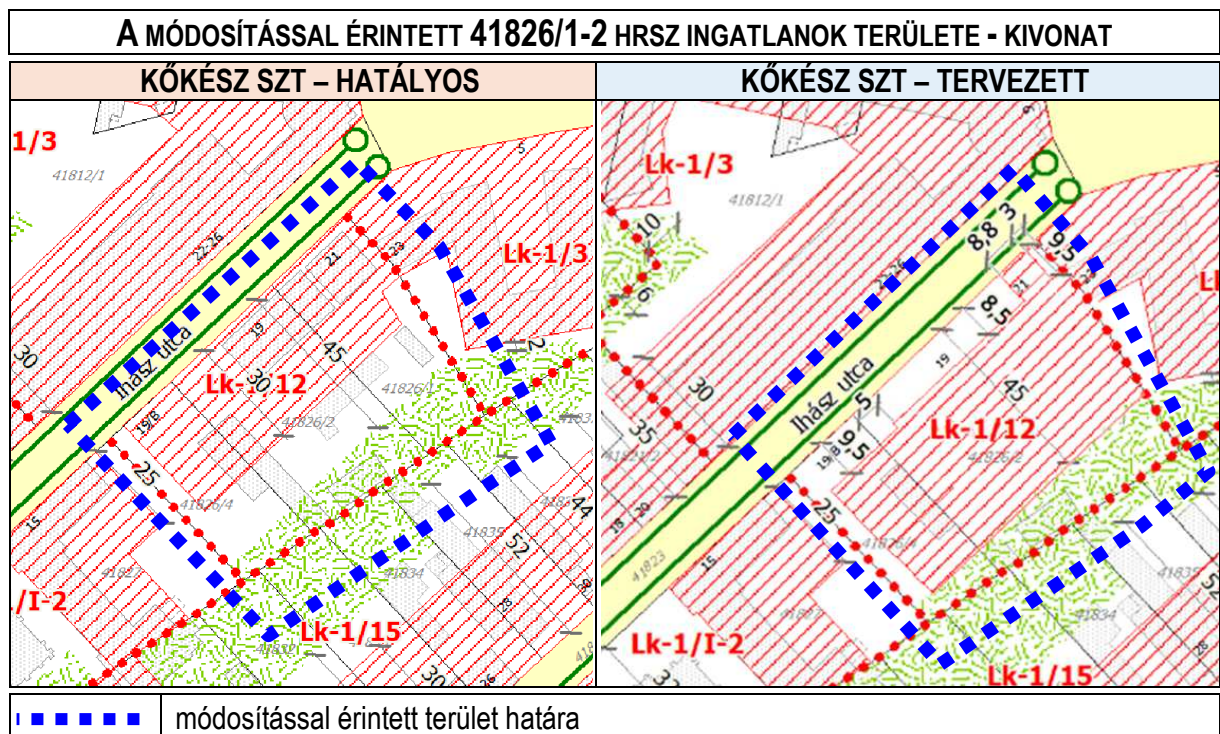
A módosítással érintett Lk-1/12 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületbe sorolt 41826/1-2 hrsz telkekre a KŐKÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv 6. szelvényén jelölt zárt sorú építési hely kerül módosításra – az lhász utca utcavonalától a telek belseje felé történő hátrébb húzásra – igazodva az északról szomszédos telken álló többlakásos társasház homlokzatának síkjához. Ugyancsak módosul a 41826/4 hrsz telkekre vonatkozó építési hely is az utcakepi illeszkedés érdekében.

Jelen termódosítás során az érintett 41826/1-2 hrsz telkekre az építési hely úgy kerül kijelölésre, hogy az, az épület gépkocsi behajtójának 8,8 m széles sávját kivéve – amely fölé pergola kialakítása tervezett – az lhász utca közterületi telekhatártól 8,5, illetve 9,5 m-rel a telek belseje felé hátrébb húzva kezdődik, és az érintett telkekre az lhász utca telekhatárától mért 45 m-en túli telekrészre meghatározott zöldfelületként fenntartandó lehatárolásig tart, amely zöldfelületnek a hatályos szabályozási terven jelölt határa nem módosul.

Hasonlóan módosul a szomszédos 41826/4 hrsz telkekre vonatkozó építési hely is.

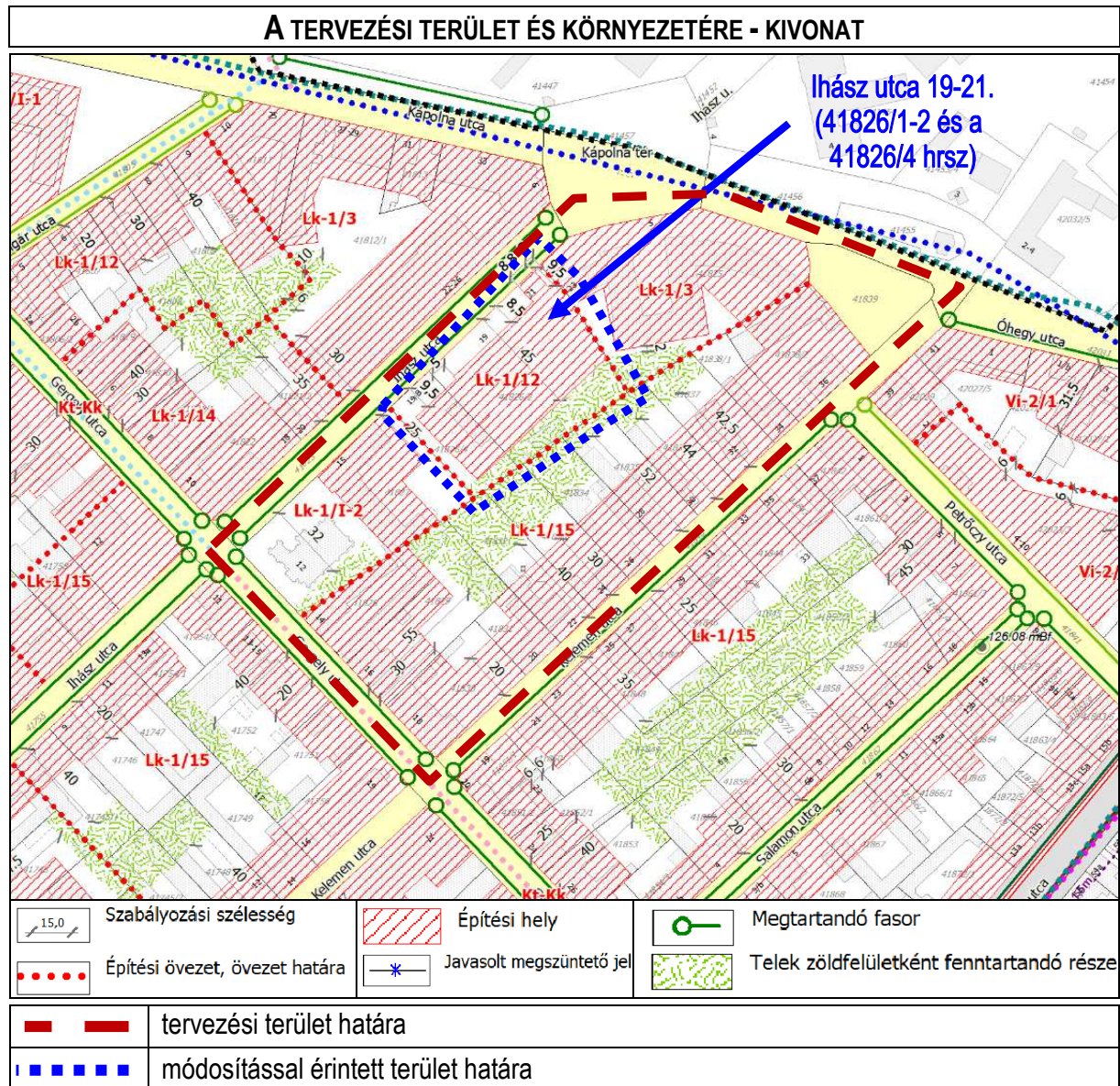
A 41826/1-2 és 41826/4 hrsz telkeken az építési helynek a közterületi telekhatártól történő 8,5, illetve 9,5 m távolságának kijelölésénél figyelembevételre került az, hogy a tervezett társasház építészeti tervében megjelenő homlokzat síkjára illeszkedjen ott is, ahol a homlokzati síkból konzolosan kinyúló erkélyek kerülnek kialakításra.

Mindezen felül az építési hely egyrészt illeszkedik az északról (41826/5 hrsz) szomszédos társasház homlokzati síkjához, másrészt kijelöli az építési helyet a délről a 41826/4 hrsz telken meglévő rossz műszaki állapotú lakóépület elbontásával felépülő lakóépület homlokzati síkját is.

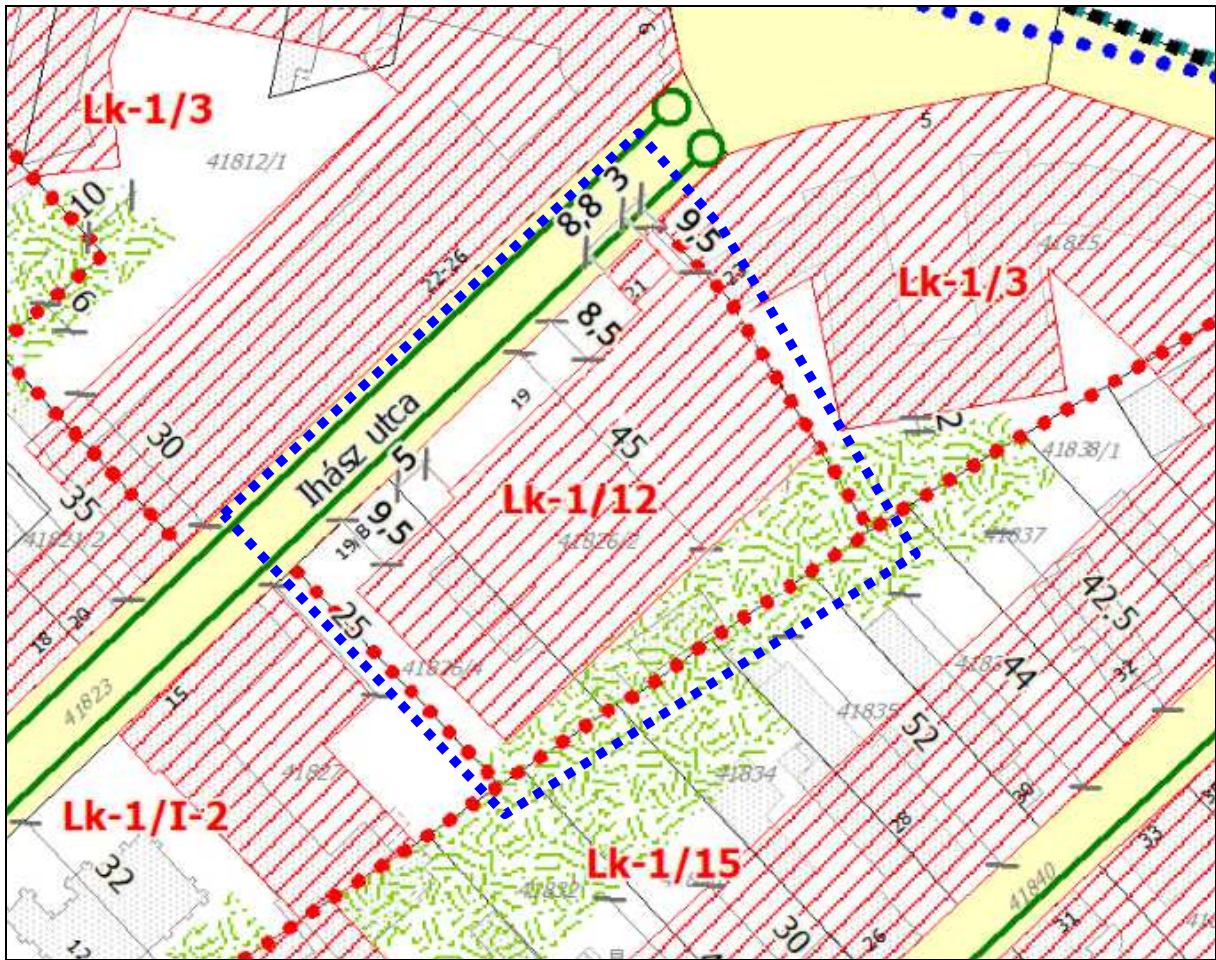


A módosítással érintett 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanokat magába foglaló tervezési területre vonatkozó Szabályozási tervlap koncepció az alábbi:


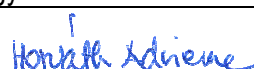
A KÖKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv – 6. szelvényének – tervezett módosítása –
 KIVONAT



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 41826/1-2 ÉS 41826/4 HRSZ INGATLANOK TERÜLETÉRE KINAGYÍTVÁ



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYA Ihász utca – Gergely utca – Kelemen utca – Kápolna tér által határolt tömbben a 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanok építési helyére vonatkozó módosítás – KŐKÉSZ MÓDOSÍTÁSA MEGALAPOZÁSÁHOZ		
Terv megnevezése: A KŐKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv 6. szelvényének módosítása a 41826/1-2 és a 41826/4 hrsz ingatlanokra vonatkozóan – KIVONAT			
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Partnerségi - lakossági és Képviselő-testületi egyeztetés			2026 április
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 286/2026	SZT/M-3

2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV

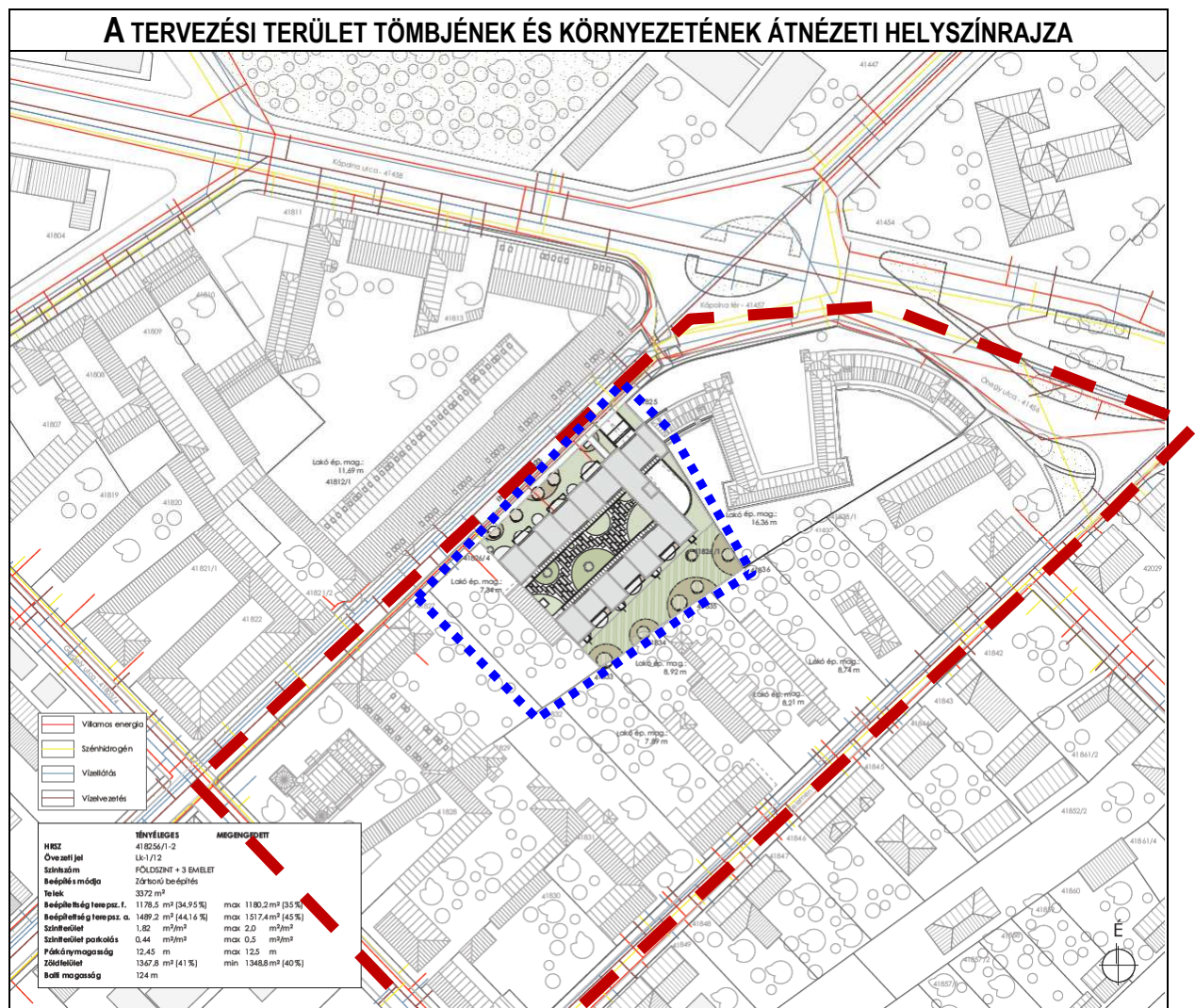
A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**:

a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített környezetbe illesztett térbeli környezetalkítás és a látványtervek szemléltetik.

Készítette: Sibylla Design Kft. Szily Boldizsár okl. építészmérnök (É/1 13-1213)

BEÉPÍTÉSI TERV

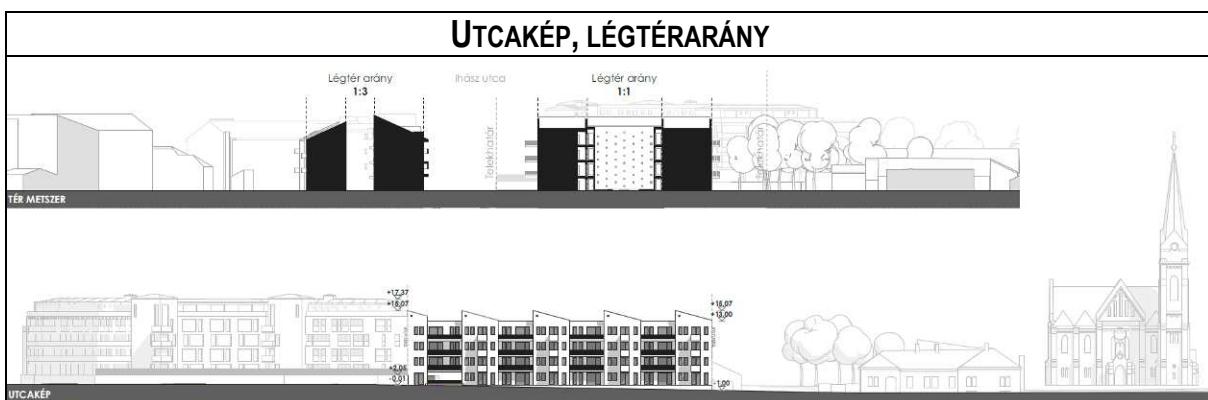
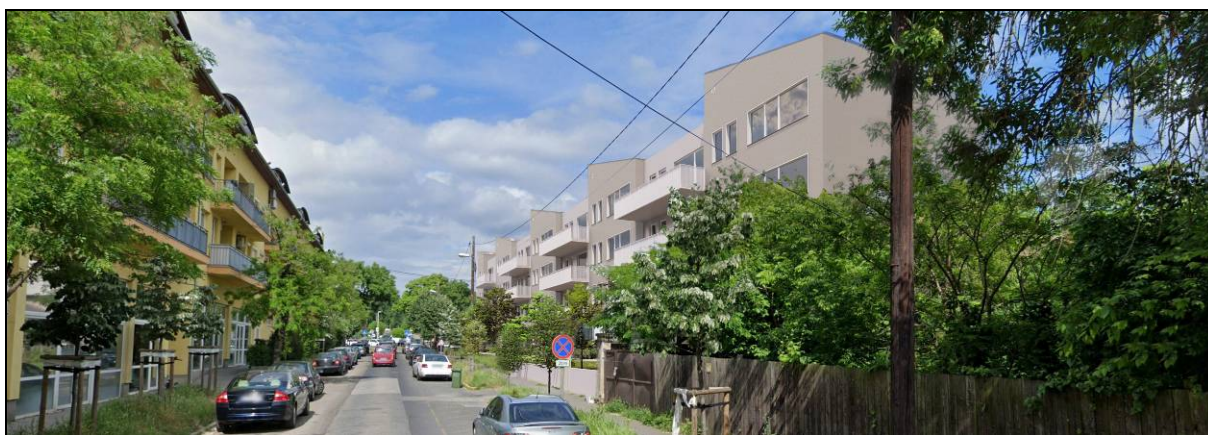


— — — — —	tervezési terület határa
	módosítással érintett terület határa

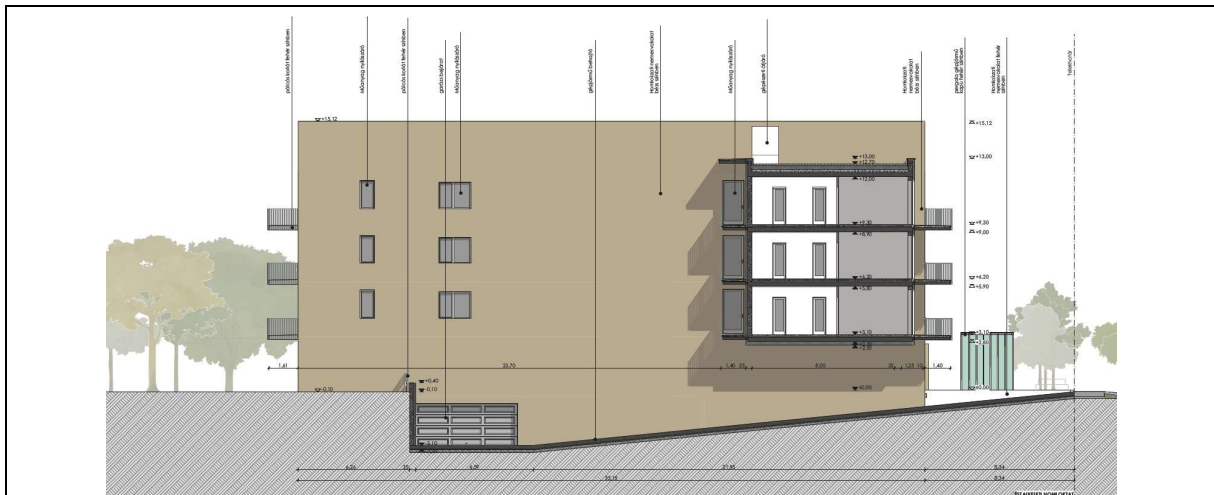
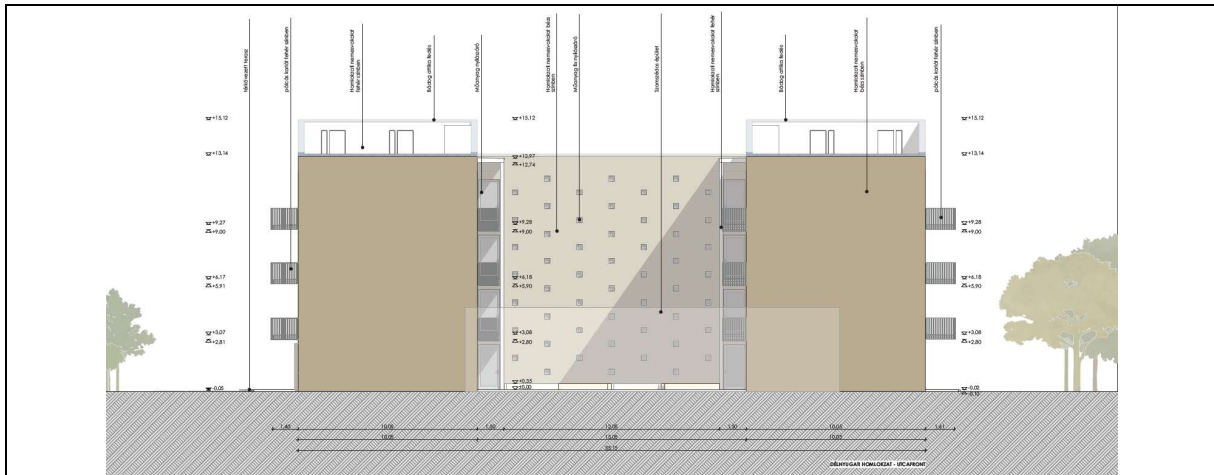
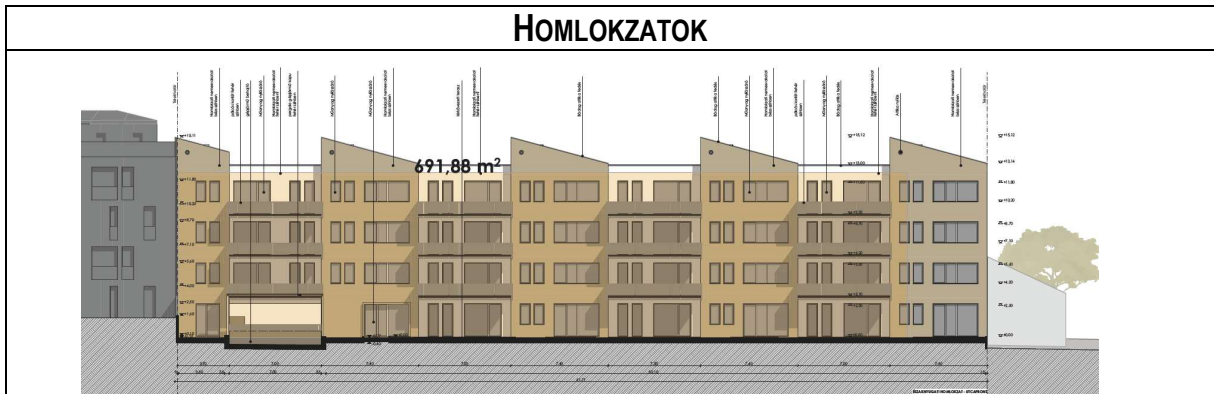
LÁTVÁNYTERVEK

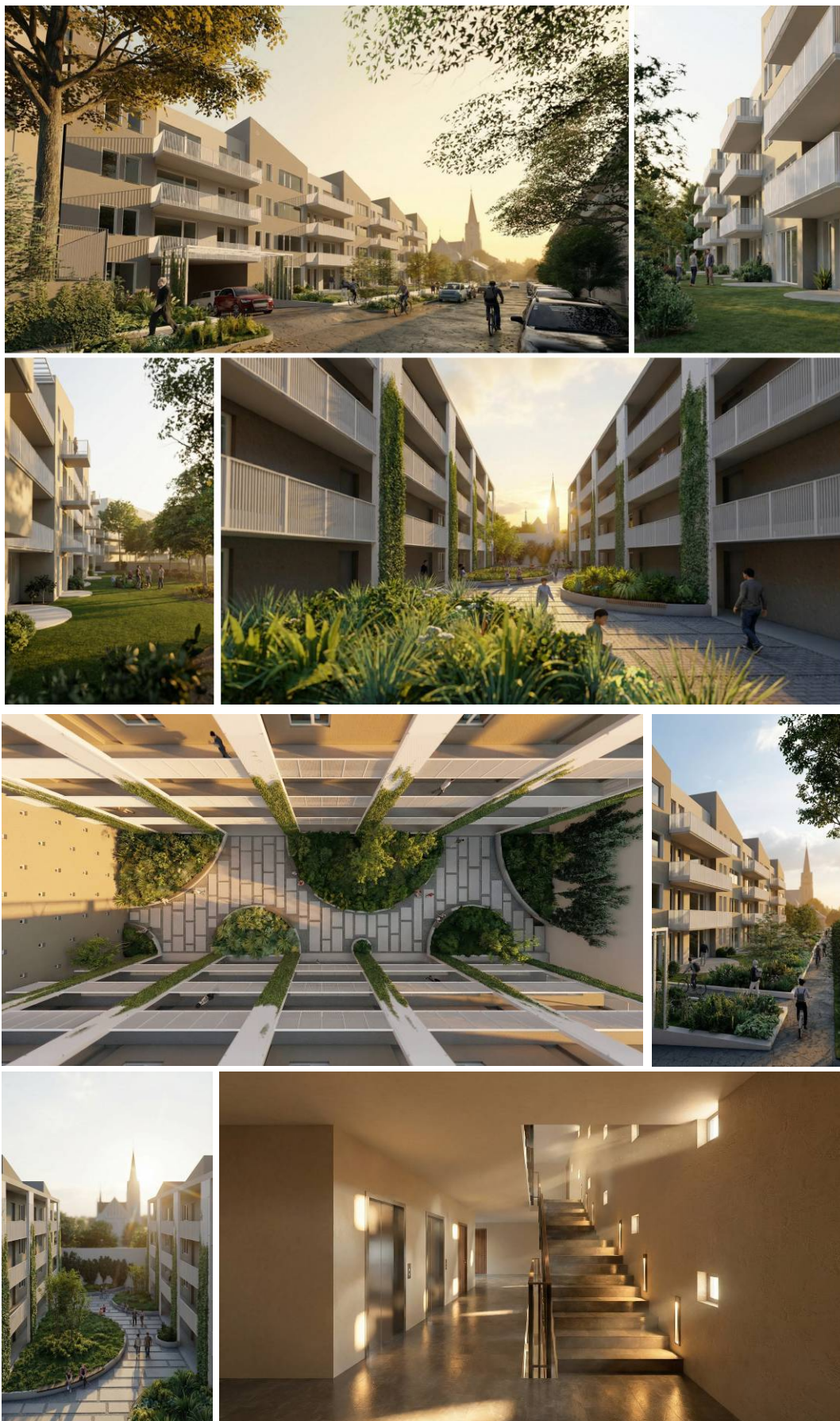
LÉGIFOTÓBA ILLESZTETT LÁTVÁNYTERVEK

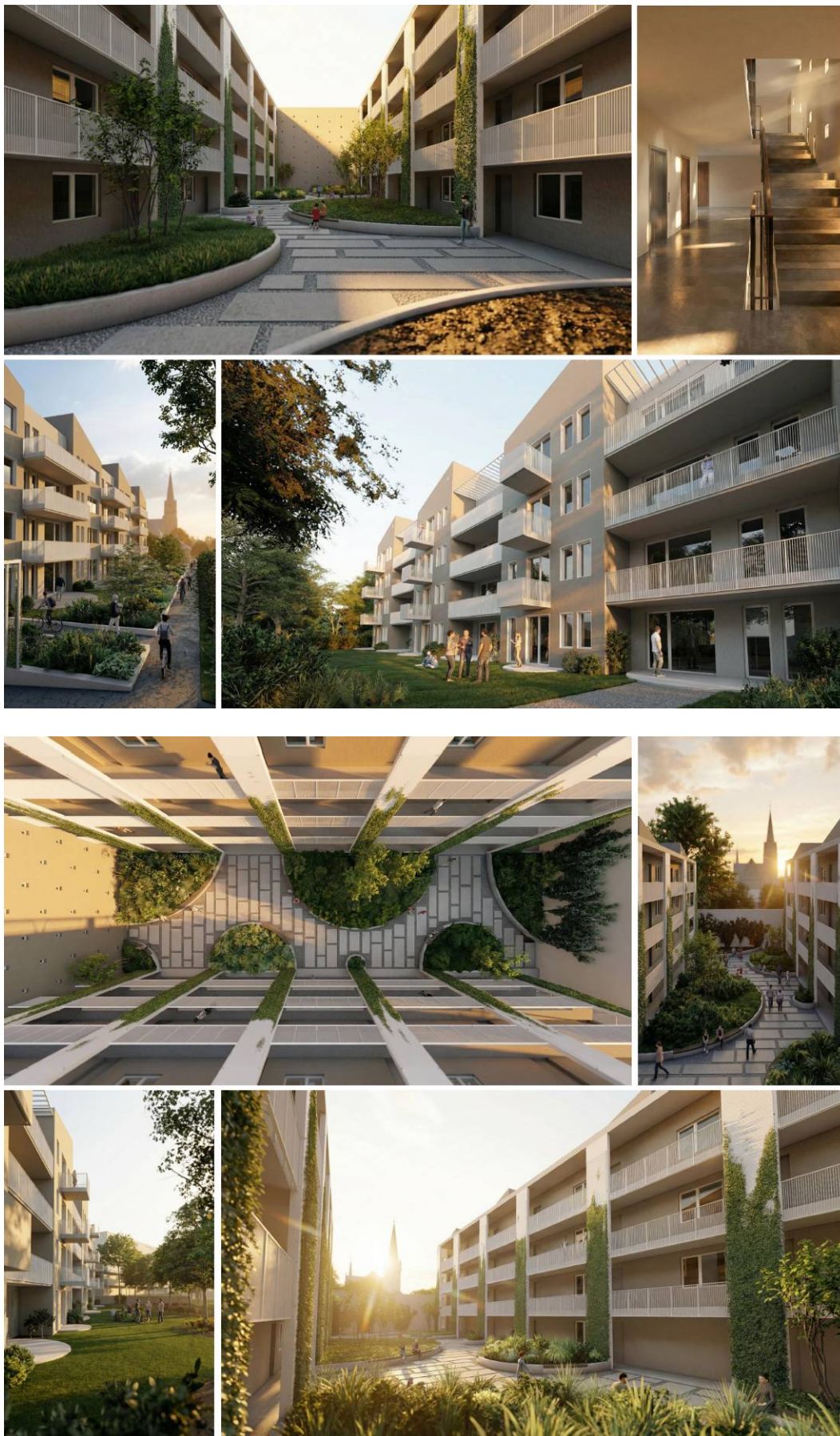


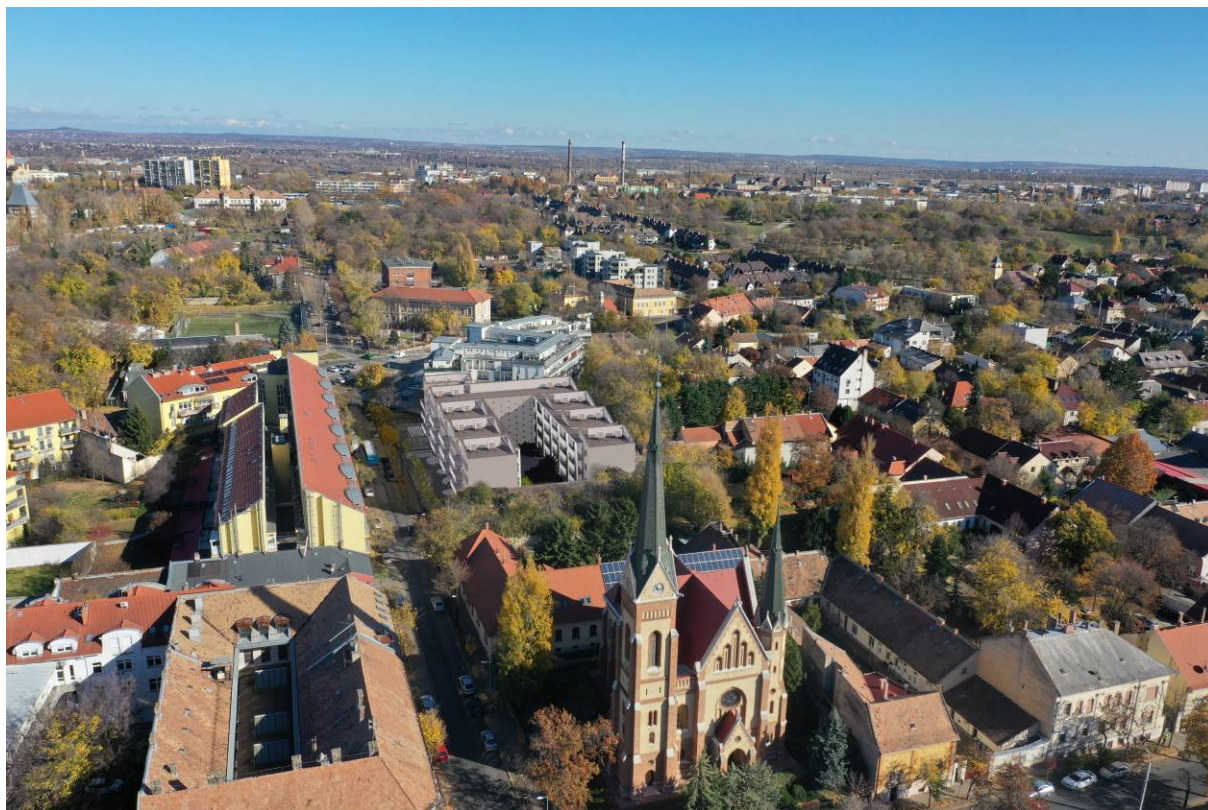


HOMLOKZATOK









4. INDOKLÁS A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ 2023. ÉVI C. TÖRVÉNY 92. § (3) BEKEZDÉSE SZERINT A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS JAVASOLT SZABÁLYVÁLTOZÁS MIATTI KÖZFEJLESZTÉSEK ELHAGYHATÓSÁGÁRÓL

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

Méptv 92. § (3) „... a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé”.

INDOKLÁS:

A meglévő, Budapest X. Kerület Kőbánya Ihász utca 19-21. szám alatti (41826/1-2 hrsz) építési telken megvalósuló beépítés nem igényel közfejlesztést. Ugyancsak nem igényel közfejlesztést a 41826/4 hrsz telken történő építési hely kijelölése, amely telek a meglévő rossz műszaki állapotú lakóépület bontását követően épül majd be a jelen módosítás során e telekre is kijelölt építési helyen, az utcaképbe illeszkedő módon.

Jelen termódosítás csak az érintett ingatlanokra meghatározott építési hely módosítását tartalmazza, a tervezett beépítés az infrastruktúra (közmű, közlekedés, intézmény) hálózat fejlesztését nem igényli.

Tehát fentiek értelmében a jelen módosítással kapcsolatos közfejlesztések és azok előzetes költségbecslésének bemutatása jelen tanulmányterv során elhagyható.

5. TERVIRATOK

1. melléklet

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Főépítésének tájékoztatása és a tanulmányterv tartalmának meghatározása



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály



SIBYLLA - Design Kft.
Szily Boldizsár
részére

Budapest
Pünkösdfürdő u. 52-54.
1039

Tárgy: tájékoztatás a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről a Budapest X. kerület, Ihász utca 19-21. szám alatti, 41826/1 és 41826/2 hrsz-ú telken létesítendő projekttel kapcsolatosan
Iktatószám: FO/176-2/2026
Ügyintéző: Szöllösi Erika
Telefon: 06 1 4338 392
E-mail: szollosierika@kobanya.hu

Tisztelt Szily Boldizsár!

Hivatkozva a Budapest X. kerület, Ihász utca 19–21. szám alatti, 41826/1 és 41826/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó építési hely módosításra vonatkozó megkeresésre, az alábbiakról tájékoztatom.

A tárgyi telkekre és környezetükre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) hatályos. A telkekre tervezett többlakásos lakóépület tervezésekor a kedvező településképi megjelenés érdekében a szomszédos telken lévő tűzfal takarását javasolta a Kőbányai Tervtanács. Ezt az épület eltolásával lehetne biztosítani, amely a KŐKÉSZ építési helyre vonatkozó előírásának a módosításával lehetséges. A rendelet módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) által meghatározott rövid eljárás szerint történhet.

A rendeletmódosítás folyamata az alábbi főbb lépésekből áll:

- Telepítési tanulmányterv készítése a főépítész által meghatározott tartalom szerint. A tanulmányterv a kezdeményező finanszírozásában készül.
- A telepítési tanulmányterv főépítési és partnerségi véleményeztetését követően a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a tanulmányterv elfogadhatóságáról és a KŐKÉSZ módosítás elindításáról. Ezt követően a kezdeményezővel településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köt a Kőbányai Önkormányzat. A TRSZ-ben a kezdeményező vállalja a KŐKÉSZ módosításának költségeit, és egy tervezői jogosultsággal rendelkező településtervezővel szerződést köt a szükséges terv elkészítésére. Az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a KŐKÉSZ módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.
- Elkezdődik a tervezési munka, majd a terv programjavaslatáról a Kőbányai Önkormányzat illetékes bizottsága dönt. Ezzel párhuzamosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint az illetékes szervek nyilatkozata alapján a Képviselő-testület dönt a környezeti értékelés szükségességéről.
- Az elfogadott program alapján kell elkészíteni a KŐKÉSZ módosításának tervezetét.
- Lefolytatásra kerül a szükséges véleményezési eljárás a partnerségi rendelet szerint.
- Az állami főépítész véleményét meg kell kérni a tervezetről.
- A Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete dönt a rendelet módosításáról.



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal
Főépítési Osztály

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalma a 419Kr. 19. § (4) bekezdés alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az alábbi:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - d) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - b) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - c) a közlekedési és parkolási rendet,
 - d) a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.
4. Indoklás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (3) bekezdése szerint a tervezett beruházással kapcsolatos javasolt szabályváltozás miatti közfejlesztések elhagyhatóságáról.

A telepítési tanulmánytervet, illetve az azon alapuló KŐKÉSZ módosítást részletesen az Lk-1/12 építési övezet területére, azaz a Budapest X. kerület, Ihász utca 19-21. szám alatti, 41826/1 és 41826/2 hrsz-ú ingatlanokra, valamint a szomszédos, alulhasznosított Budapest X. kerület, Ihász utca 19/b szám alatti 41826/4 hrsz-ú telekre kell készíteni, de a vizsgálat és alátámasztás során a teljes tömbre kell figyelemmel lenni.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni. Az elkészült tanulmánytervet digitális formában szíveskedjen megküldeni a szükséges eljárás lefolytatása érdekében.

Tájékoztatom, hogy a többszöri szóbeli egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően a területre jelenleg folyamatban van már a KŐKÉSZ felülvizsgálata. A rendeletmódosítás folyamata a fentiek szerinti d) fázisban tart, várható jóváhagyása 2026. júniusra várható. Tájékoztatom arról is, hogy a folyamatban lévő egyéb termódosítások elfogadásának sorrendiségét a véleményezési folyamat eljárása határozza meg, ezt követően szabadon nem változtatható az egyes termódosítások elfogadásának sorrendje.

Az előzőek értelmében – mivel kérelmüket már tartalmazza a folyamatban lévő KŐKÉSZ felülvizsgálat és az újonnan induló módosítás időben ugyanakkor vagy később zárulhat- nem látom szükségesnek új eljárás indítását.

Kérem a tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, időbélyegző szerint

Móré Tünde
Zsuzsanna

Digitálisan aláírta: Móré
Tünde Zsuzsanna
Dátum: 2026.02.25
1740215-401007

Móré Tünde
főépítész



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu

2. melléklet

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kőbányai Tervtanács véleménye (2025. október 22.)



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Kőbányai Tervtanács

Ikt. sz.: FO/801-8/2025
Szakmai titkár: Szöllősi Erika
Telefon: 4338-392
E-mail: SzollosiErika@kobanya.hu

28/2025. Tervtanácsai Vélemény

Tárgy: A Budapest X. kerület, Ihász utca 21. szám alatti, 41826/1 hrsz.-ú telken többlakásos lakóépület konzultációs terve. -konzultáció

Helyszín: a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal II. em. 224-es helyiség – elektronikus, Microsoft Teams ülés.

Időpont: 2025. október 22.

Tervező: Szily Boldizsár (É1 13-1213)

Jelen voltak: ~~Jelen voltak:~~ Móré Tünde, Albrecht Ute, Miklós Balázs, Pethő László, Kertész András, Lenzsér Péter, Szöllősi Erika, Hegedűs Viktória, Galgóczi András, Novák Róbert, Szily Boldizsár.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentációt az ülésen elhangzott javaslatok figyelembevételével továbbtervezésre ajánlja.

INDOKOLÁS:

A tervezési területre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) vonatkozik, az ingatlan a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet szerint a településkép szempontjából meghatározó területek közül a történeti kisvárosias lakóterületek közé tartozik.

Az előző tervtanácsai véleményben foglaltak alapján a Tervező átdolgozta a tervet, amely jó irányban változott. A szomszédos épület magas tűzfala a közvetlen csatlakozással takarásra került, a párkánymagassági érték betartása érdekében az utcai szárny egy szinttel alacsonyabb lett. A bemutatott tervvel kapcsolatban a Tervtanács további javaslatokat észrevételeket fogalmazott meg.

A KŐKÉSZ szerint a kötelezően utcavonalra illesztett épület és a szemben lévő épülettömeg között nagyon rossz légtérarány alakul ki az Ihász utcában, a szabályozás felülvizsgálata indokolt az építési hely tekintetében.

Az utcával párhuzamos két épületszárny között kialakuló 6 méteres belső udvar nagyon szűkös.

Az izgalmas tömegek játéka az épületen karakteres megjelenést eredményez, a nyaktagon ettől eltérő megjelenés támogatható. A két épületrészen megjelenő függőleges osztás az utcai oldalon sűrűbb a belső részen ritkább, a két épületrész egységesebb megjelenése érdekében javasolt a ritkább osztás megtartása.

Az utcai lakások két elemből tevődnek össze, egy sédtető sávból és a köztes erkélyes részből. A lakások kétarcú megjelenését még finomítani szükséges.

Az alaprajzi kialakításban a függőfolyosóra nyíló hálósobák létesítése nem támogatható, a csökkentett értékű nagy lakásszám miatt az alaprajzi kialakítás még áttervezendő.



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Kőbányai Tervtanács

A lehajtó helye még átgondolandó, megfontolandó a lépcsőház áthelyezése a nyaktagba.

A tervtanácsai észrevételek alapján egy olyan tömegmodell és terv készítése és benyújtása szükséges, amely megvizsgálja, hogy ehhez a situációhoz hol van a megfelelő építési hely, milyen típusú és milyen mértékű KŐKÉSZ-módosítás indokolt ahhoz, hogy megfelelő, az utcaképbe illeszkedő épület épülhessen.

Budapest, időbélyegző szerint

Móré
Tünde
Zsuzsanna

Digitálisan aláírta:
Móré Tünde
Zsuzsanna
Dátum: 2025.11.04
12:38:41 +01'00'

Móré Tünde
a Kőbányai Tervtanács
elnöke



1102 Budapest, Szent László tér 29. | Levélcím: 1475 Budapest, Pf. 35
Telefon: +36 1 4338 389 | Fax: +36 1 4338 230 | E-mail: hivatal@kobanya.hu | www.kobanya.hu

3. melléklet

Országos Építészeti Tervtanács – konzultációs vélemény (2025. október 24.)



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/8300-1/2025/ÉPFO

Konzultációs vélemény

a Budapest X., Ihász utca 19-21. számú és 41826/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett
57 lakásos lakóépület dokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

2025. november 6., csütörtök

Építési és Közlekedési Minisztérium

1054 Budapest, Alkotmány utca 5. földszinti tárgyaló

A Tervtanács a dokumentációt az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 20. § (3) pontja alapján tárgyalta.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

57 lakásos lakóépület - KONZULTÁCIÓ
1105 Budapest X., Ihász utca 19-21., hrsz.: 41826/2

Véleményezés alapja:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 61. § (2) bekezdés g) pontja alapján.

Tervező: Szily Boldizsár É/1 13-1213

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉTKONZ198/2025 számú konzultációs véleménye:

A Tervtanács a dokumentáció továbbtervezését javasolja.

Indokolás

A Tervtanács a benyújtott dokumentációt konzultációs eljárás keretében vizsgálta, azzal kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette.

A kiemelt, alvárosközponti tervezési terület jellemzően földszint + 1-3 emeletes, vegyes beépítési móddal rendelkező, lakó-, és gazdasági övezetben található. A tervezett beruházás a szomszédos saroktelek meglévő beépítéshez zártorúan igazodik. A vonzáskörzetben meghatározó elem a műemlék Conti-kápolna és a helyszínről is jelentős feltáruással bíró református templom.

A szomszédos és szemben lévő telkeken korábbi évtizedek kevésbé sikeres lakóépületei, illetve jellegzetes sédtetős gazdasági csarnok található. A tervezett épület mindezen adottságokat figyelembe veszi, a létrejövő telepítés és építészeti alapfelvetés koherens, magas minőségű illeszkedést mutat.

A terv érdekessége, hogy a beépítési paraméterek szinte maximális kihasználása mellett, mégis barátságos és emberléptékű struktúra jön létre.

A dokumentáció két koncepcionális verziót vázol fel:

Az egyik a jelenleg hatályos építési helyet veszi alapul, amely a változatot a Kőbányai Tervtanács előzetesen többször is tárgyalta már és javaslatot is tett az építési hely módosítására a kedvezőbb utcai és telken belüli légterarányok megvalósulása céljából.

A módosított verzió ez utóbbi, új építési helyre szóló telepítést mutatja be. A tervezett változás igen kedvező, mind a beépítés, mind az élıhetőség és az épület működése szempontjából ideálisabb helyzetet eredményez.

Az építési hely utcafronti vonalának a szomszédos, zárt sorúan csatlakozó meglévő épület utcai beépítési határvonalához való hátrahúzása egyértelműen kedvező, így a KÖKÉSZ hatályos előírásainak terv szerinti módosítása mind településképi-, mind településszerkezeti szempontból támogatható.

A lakóépület kialakítása kapcsán az alábbi előzetes észrevételek hangzottak el.

- Az épület megfelelően tagolt, megközelítése elfogadható. A két, egymással párhuzamos lakószárny kialakítása jó megoldás.
- A központi közlekedő magra felfűzött kétoldali nyitott függőfolyosó biztosítja az egyes lakások átszellőztetését, optimális megvilágítását.
- Az utcai főbejárati előtér mérete nagyvonalú, ugyanakkor megvilágítása kevésbé megfelelő.
- Az 1:2 arányú és egy homlokzattal rendelkező lakótereknél (nappali - konyha – étkező) a megfelelő megvilágítás (belső helyiség) különös gonddal kezelendő.
- A hosszanti erkélyeknél javasolt biztosítani az étkezőasztalnyi szélességet (min. 2,20-2,50 m).
- Az utcafronti és hátsó kert lakások környezeti „minősége” eltérő, tájolása különböző, mégis azonos homlokzati kialakítással bírnak. Megfontolandó ezen adottságokhoz igazodó, akár részleteiben eltérő homlokzati struktúra kialakítása. Az utcafront intenzívebb intimitás kíván, így az utcai erkélyek mellett (helyett) vizsgálandó a függőfolyosó szélesítése (erkélyesítés). A hátsó homlokzat tájolása észak-keleti, ahol a bevilágítás intenzitása előtérbe helyezendő.
- A felső erkélyek és földszinti nagyméretű teraszok árnyékolásának módját érdemes már koncepcionális szinten meghatározni.
- A tervezett homlokzatképzést javasolt szervezettebb módon a belső terekhez igazítani, azaz a legfelső lakószint tereiben is jelenjen meg a ferdetetős térlefedés, akár galéria kialakításával.
- A gépkocsi lehajtó és a közvetlen felette húzódó erkélyek és életerek szerencsétlen összemetsződése korrigálandó.

A Tervtanács a rögzített észrevételek alapján a terv továbbtervezését javasolja.

Budapest, 2025 NOV 24.

Lánszki Regő elnök nevében

Perényi Lóránt
helyettes államtitkár
* 30 *