

## Szakmai Tájékoztató

a Budapest XXIII. Országh Tivadar u. 1./a, 2. (hrsz.: 186693/4, 186693/9)  
alatti ingatlanokra vonatkozó **kerületi építési szabályok módosításához**



Tervező:

ArchiSoft Mérnökiroda (1182 Budapest, Wlassics Gyula u. 127.  
Petrovai László okl. építésmérnök, okl. városgazdász, várostervező szakmérnök (TT/1  
01-1714)

**archi  
soft**  
MÉRNÖKIRODA KFT.  
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS  
anno 1991

2022.április

## 1 A SZABÁLYOZÁS TERVEZETT MÓDOSÍTÁSÁVAL ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN)

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) módosításával érintett ingatlanok Budapest XXIII. kerületében (Soroksár), a Ráckevei (Soroksári)-Duna keleti partján futó Horgászpárt melletti teleksávban található a Szamosi Mihály Sporttelep magasságában. Az átnézeti helyszínrajzot a **T-01 sz. tervlap** tartalmazza. A két érintett telek a Tusa utcától délre esik, azokat nyugatról a Horgászpárt, keletről az Ország Tivadar utca szegélyezi. Fő közterületi megközelítésük utóbbiról történik.

A földhivatali nyilvántartás szerint az Ország Tivadar u. 1./a sz. alatti ingatlan *kivett, üdülőépület, udvar*, míg az Ország Tivadar u. 2. sz. alatti ingatlan *kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület* besorolású.

## 2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Az ingatlanok a Tusa utcától délre, a Horgász parttól keletre elhelyezkedő part-közeli sávban, egy jelentős alapterületű telektömb északi végében helyezkednek el. A teleksáv többi ingatlanjától az említett két telket éppen az különbözteti meg, hogy azokat keleti irányból az Ország Tivadar utca egyelőre zsákutcás szakasza, azaz *közterület* – határolja, míg a többi telek keleti szomszédjai építési telkek, azaz *magánterületek*.

Az említett teleksáv túlnyomórészt lakó- és üdülőépületekkel beépített, mögötte a Tusa utcától északra lakóterület, délre részben még beépítetlen terület található a teleksáv és a sporttelep közé ékelődve. A terület természetes topográfiai jellemzői alapján a Duna felé lejt, mind a Horgászpárt, mind az Ország Tivadar utca ingatlanokat kiszolgáló szakaszai szintvonalakkal párhuzamosan haladnak. Az 1./a ingatlant északról határoló Tusa utca esésvonal irányú.

A területen található növényállomány különösebb értéket nem képvisel. Jellemzően spontán nőtt, vagy régi telepítésekéből, falhagyott kertekből visszamaradt egyedek alkotják.

A terület teljes mértékben szabályozott. A hatályos szabályozás területre érvényes részét a **T-02 sz. tervlapon** ábrázoltuk, jelmagyarázatát a **T-05 sz. tervlap** tartalmazza.

Területhasználati konfliktus a vizsgált területen és környezetében nincs, az épületállomány kora, műszaki állapota tág határok között változik. A terület egészét az érvényben levő szabályozáshoz igazodó átalakulás, az épületek korszerűsödése vagy cseréje jellemzi.

Az említett szabályozás a vizsgált területen „a telek be nem építhető része” szabályozási elemet alkalmaz a horgászpárti telekhatártól 35 m széles sávban. Egyéb szabályozási elem csak az érintett telkeket körülvevő közterületek tekintetében került alkalmazásra.

A Védelmi-Korlátozási Terv a vizsgált területében

- Nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Lh.sz.:41. Azonosító: 66796)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- Partvonaltól számított 50 m-es távolság (természeti területekre vonatkozó korlátozás határa a természet védelméről szóló trv. 18.§-a alapján)

szabályozási elemeket tünteti fel.

**A hatályos szabályozás módosítását annak kisebb hibája teszi indokolttá, az ugyanis jelenleg úgy állapítja meg az érintett telkek be nem építhető részét, hogy nincs tekintettel e telkeket másik oldalról határoló közterületekre, illetve az azokból adódó előkert távolságra.**

**Az érintett telkeken a jelenlegi szabályok szerint kialakuló beépíthető sáv olyan keskeny, hogy azon csak a környező területek beépítésétől jellegében markánsan eltérő, a közelben található épületeknél sokkal kisebb és előnytelen tömegformálású épület lenne elhelyezhető. Ez a telektulajdonosok érdekeivel nem egyeztethető össze, de településképi szempontból sem előnyös, így a kerület érdekeit is sérti.**

### 3 BEÉPÍTÉSI TERV

A területre egy, a környező ingatlanok beépítéséhez alkalmazkodó épület elhelyezését bemutató beépítési terv készült, mely egy, a környező területen általánosnak tekinthető jellegű, szabadon álló családi házas beépítést mutat be az Ország Tivadar utca 2. sz. építési telekre. Hasonló jellegű épület helyezhető el az 1./a sz. alatti telekre is, de annak tulajdonosának távlati elképzeléseiről nem volt részletes információ, ezért olyan beépítés lett ábrázolva és olyan szabályozási koncepcióra született javaslat, amely az említett általános jellegű beépítéshez igazodó módon a két telek számára azonos feltételeket biztosít.

A beépítési tervet a **T-04 sz. tervlap** mutatja be.

### 4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A szabályozás módosításával azt kívánjuk elérni, hogy az Ország Tivadar u. 1./a, illetve 2. sz. alatti telkeken olyan mélységű építési hely jöjjön létre, mely lehetővé teszi az övezeti előírásokban biztosított beépíthetőség kihasználását. A 35 méter széles partmenti be nem építhető rész és az Ország Tivadar utca, mint közterület felőli 5 méter széles előkert együttese ugyanis a jellemzően 49,5 méter mély telkek esetében egy mindössze 9,5 méter mély beépítésre igénybe vehető sávot hagy meg, melyek a közbenső telek esetén mindkét oldalon 3-3 méterrel csökkentendők a szabadon álló beépítés miatt kötelező oldalkerti távolságokkal. A telekszélesség közelítőleg 16 méter, így a 798 m<sup>2</sup> nagyságú 186693/9 hrsz-ú telekből mindössze közelítőleg bruttó 95 m<sup>2</sup> beépíthető terület marad (cca. 12%), miközben az az övezeti előírások szerint 15%-ban, azaz 120 m<sup>2</sup> területtel építhető be.

A javasolt módosítással elérhető, hogy a 186693/9 hrsz.-ú telek övezeti előírások szerinti beépíthetősége ténylegesen érvényesíthető legyen.

**A cél elérése érdekében mindössze „a telek be nem építhető része” szabályozási elem keleti határát kell áthelyezni. E határvonal 5 méteres nyugati irányú elmozdítására, azaz „a telek be nem építhető részének” 30 méteres mélységben történő meghatározására teszünk javaslatot.**

Ezzel a módosítással az említett telken megközelítőleg 145 m<sup>2</sup> területű építési hely alakul ki, amely már elegendő az övezeti előírásokban biztosított 15%-os, megközelítőleg 120 m<sup>2</sup>-es beépítés elhelyezésére, ahogy azt a beépítési terv is mutatja.

**A cél elérése érdekében a szabályozás egyéb módosítására nincs szükség, és a tervezett módosítás nincs ellentmondásban a település szabályozásban lefektetett céljaival sem.**

A hatályos szabályozási tervlapon jól látható, hogy a Tusa utcától északra levő terület esetében, a Vadevezős utca és a Horgászpárt közötti teleksávban a szabályozás pontos, leköveti a közterületek közelségéből adódó korlátozást és mindössze 25 méter mélységben határozza meg a telek be nem építhető részét, ahogy az is megfigyelhető, hogy a beépítési tanulmányban tárgyalt két telektől délre eső telkek esetében a 35 méteres mélység szintén nem okoz konfliktust, lévén azok nem átmenő telkek, így keleti irányból nem jelenik meg az 5 méteres előkert, miközben a telekmélység mintegy 10 méterrel nagyobb mint a vizsgált telkeknél.

**A javasolt 30 méteres mélység arányos átmenetet képez a déli 35, illetve az északi 25 méteres határok között.**

### 5 A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

**A szabályozás módosítása tehát mindössze „a telek be nem építhető része” határvonal átrajzolását tartalmazza, mely a rendelet-tervezet 1. sz. mellékeltén mutatunk be.**

## 6 A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

---

A terület összközműves, a vizsgált ingatlanok az összes alapközművel ellátottak.

A változtatás a jelenleg ismerttől eltérő infrastrukturális igényt nem eredményezett. A beépítési terven ábrázolásra került az Országh Tivadar utca végleges kiépülésének egy lehetséges formája, de amíg annak keleti szakaszán az összes telekalakítást nem hajtják végre, addig az utca az ábrázolt formában nem kialakítható. Ez a tény a beépítés tekintetében nem jelent korlátot: az Országh Tivadar utca jelenlegi, zsákutcás formái rendű formájában földútként, vagy szilárd burkolattal az érintett telkeket kiszolgálni képes.

## 7 A JAVASOLT VÁLTOZTATÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI

---

A javasolt változtatás érdemi környezeti változást nem eredményezett.

## 8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

---

A javasolt változtatás örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségét a hatályos szabályozás védelmi tervlapján feltüntetett korlátozások figyelembevételével nem okozza.

## 9 MELLÉKLETEK:

---

Földhivatali térképmásolat	M=1:1000	
T-01 – Átnézeti helyszínrajz	M=1:1000	
T-02 – Hatályos szabályozás (kivonat)	M=1:1000	
T-04 – Beépítési terv	M=1:250	
T-05 – Szabályozási Terv Jelmagyarázat		
Rendelettervezet 1. sz. melléklete – Tervezett szabályozás (kivonat)	M=1:1000	SZT-4/M tervlap

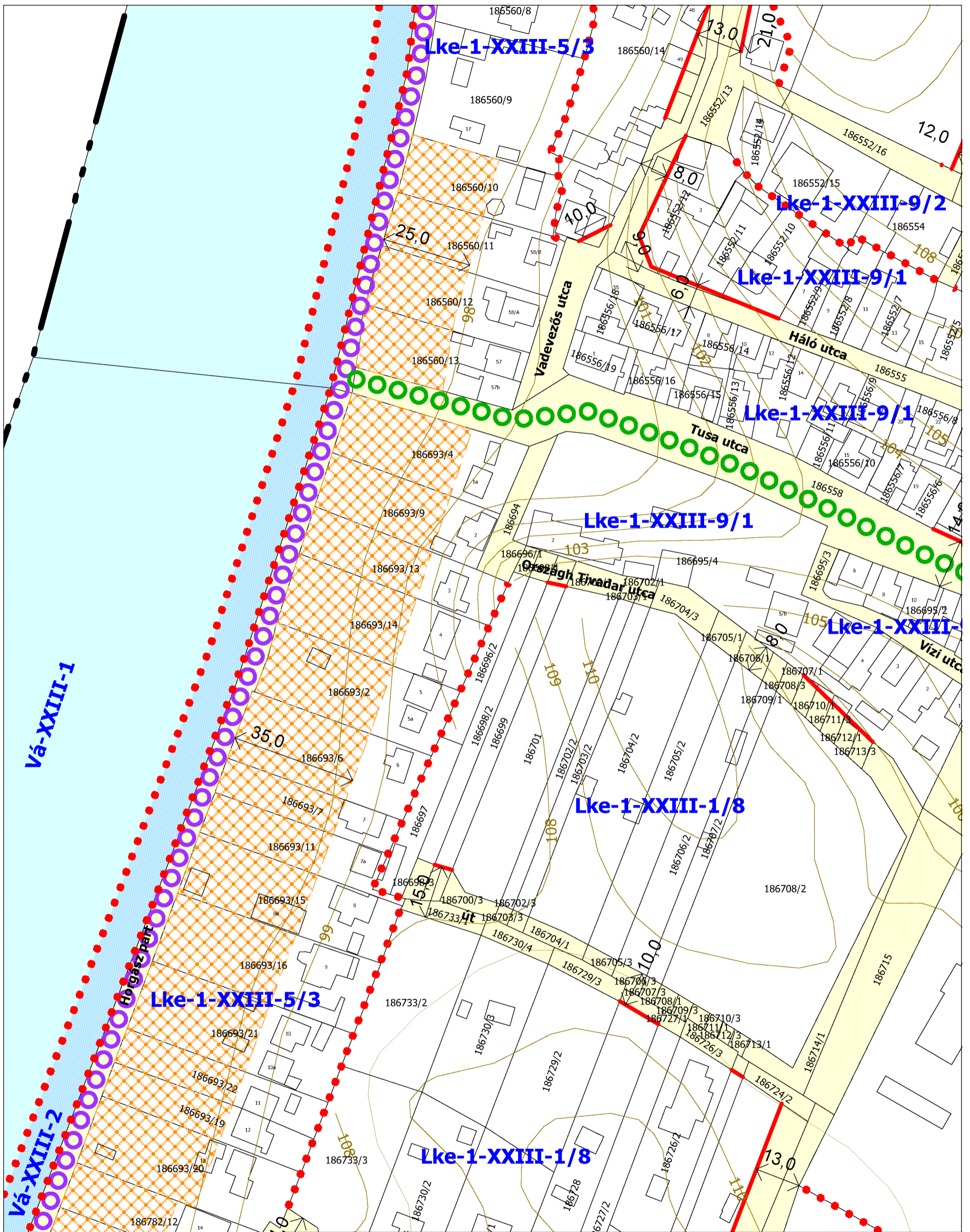




**archi  
soft**  
MÉRNÖKIRODA KFT.  
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS  
anno 1991  
1182 Budapest, Wlassics Gyula utca 127.  
Tel.: +36 30 933 5025  
e-mail: info@archisoft.hu

**Soroksár, Horgász part -  
Beépítési Terv**  
Országh Tivadar u. 1./a, 2. Budapest, XXIII.  
Hrsz.: 186693/4, 186693/9  
Tervező: Petrovai László (TT/1 01-1714) Dátum: 2022. 04. 07.

Rajz név	Átnézeti helyszínrajz
Rajz állapota	szakmai tájékoztató
Rajz léptéke	1:1000
Tervlap azonosító (ID)	Állapot
<b>T.01</b>	



Vá-XXIII-1

Horgász part

Vá-XXIII-2

Lke-1-XXIII-5/3

Lke-1-XXIII-9/2

Lke-1-XXIII-9/1

Lke-1-XXIII-9/1

Lke-1-XXIII-9/1

Lke-1-XXIII-1/8

Lke-1-XXIII-1/8

Lke-1-XXIII-5/3

Lke-1-XXIII-1/8

**archi**  
**soft**  
MÉRNÖKIRODA KFT.  
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS  
anno 1991  
1182 Budapest, Wlassics Gyula utca 127.  
Tel.: +36 30 933 5025  
e-mail: info@archisoft.hu

Soroksár, Horgász part -  
Beépítési Terv  
Országh Tivadar u. 1./a, 2. Budapest, XXIII.  
Hrsz.: 186693/4, 186693/9  
Tervező: Petrovai László (TT/1 01-1714)      Dátum: 2022. 04. 07.

Rajz név	Hatályos szabályozás
Rajz állapota	szakmai tájékoztató
Rajz léptéke	1:1000
Tervlap azonosító (ID)	Állapot
T.02	

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### A - A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI









	SZABÁLYOZÁSI VONAL		ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI ELEMREKRE VONATKOZÓ MÉRTEK		ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE

### B - A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

#### 1. - ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÉPÍTÉSI HELY		GYORSFORGALMI ÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÓu-XXIII-1)
	ÉPÍTÉSI VONAL		I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÓu-XXIII-2)
	ÉPÍTÉSZETI TÉRFAL		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	ZÖLD TÉRFAL		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: FŐVÁROSI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL
	KÖZTERÜLET ÖVEZETÉBEN JELÖLT BEÉPÍTHETŐ TERÜLET		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: KERÜLETI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL
	KIEGÉSZÍTŐ SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM		II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÓu-XXIII-3)
	TERVEZETT P+R GÉPJÁRMŰ PARKOLÓ ÉS KAPACITÁSA		TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐUTAK ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÓu-XXIII-4)
	TERVEZETT B+R KERÉKPÁR TÁROLÓ ÉS KAPACITÁSA		TELEPÜLÉSI GYŰJTŐ ÚT TERÜLETE (KÓt-XXIII-1)
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ev-XXIII)		KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (KÓt-XXIII-2)
	KÖZJÓLÉTI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ek-XXIII)		ÖNÁLLÓ KERÉKPÁR- ÉS GYALOGUTAK TERÜLETE (KÓt-XXIII-3)
	GAZDASÁGI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Eg-XXIII)		KÖTŐTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE (KÓk-XXIII)
	KÖZPARK ÉS KÖZKERT ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Zkp-XXIII)		
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE (VÁ-XXIII, VF-XXIII)		

#### 2. - EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK








	MEGLÉVŐ KERÉKPÁRÚT		MEGLÉVŐ/MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET
	KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÖNÁLLÓ, VAGY GYALOGÚTTAL KÖZÖSEN VEZETETT KERÉKPÁRÚT		ZAGYTÉR ELHELYEZÉSÉRE KIJELELT TERÜLET
	KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÚTPÁLYÁN KIALAKÍTANDÓ KERÉKPÁRSÁV, - NYOMVONAL, VAGY KERÉKPÁROZÁSRA ALKALMAS ÚT		ÉRTÉKES FAEGYED, FASOR
	KÖTELEZŐEN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET TERÜLETE		KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS NYOMVONALA (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)

#### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	KÖTELEZŐEN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET TERÜLETE
---	--

## TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	KERÜLETHATÁR		HELYRAJZI SZÁM
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR		SZINTVONALAK
	MINŐSÉGI OSZTÁLY HATÁRA		FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	TELEKHATÁR		















### FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	TERVEZETT HÍDSZERKEZET		TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA TERVEZETT NYOMVONALA
---	------------------------	---	--

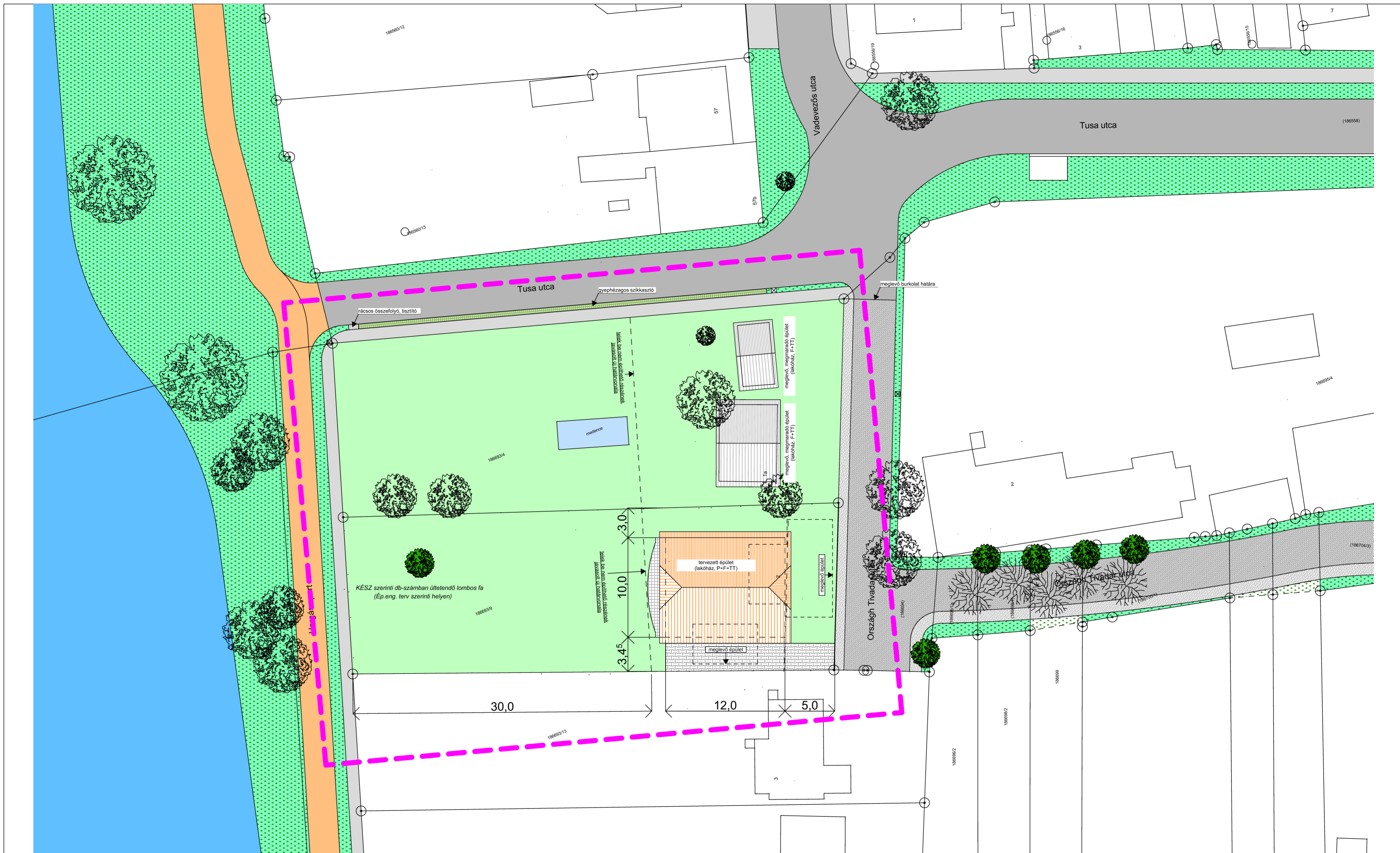
### MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTOTT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÁROK ÉS FENNTARTÁSI TERÜLETE
---	------------------------------

### EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADHATÓ TERÜLET		ÚTTENGELY (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
	GEODÉZIALIAG NEM BEMÉRT VÍZFOLYÁS NYOMVONALA		TERVEZETT JELENTŐS SZINTBENI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	MAGÁNÚT TERÜLETE		MEGLÉVŐ HÍDSZERKEZET
	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÉRDEKÉBEN TÖRTÉNŐ KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁS TERÜLETE (ÚTSZÉLESÍTÉS)		JAVASOLTAN ÁTÉPÍTENDŐ HÍDSZERKEZET
	TELEKTULAJDONOS ÉRDEKÉBEN TÖRTÉNŐ KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁS TERÜLETE (ÚTSZÉLESÍTÉS)		MEGLÉVŐ/TERVEZETT ALULJÁRÓ
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR		ÁTÉPÍTENDŐ ALULJÁRÓ
	TERVEZETT ZAJVÉDŐ FAL		
	JAVASOLT TELEKHATÁR		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET  
SOROKSÁR**  
A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYTO  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
1. SZ. MELLÉKLETE\*  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
JELMAGYARÁZAT



JELMAGYARAZAT

- Meglévő aszfalt útburkolat
- Meglévő szilárd járdaburkolat
- Meglévő kerékpárút (gépjármű célforgalom)
- Meglévő közterületi zöldfelület
- Meglévő gyephézagos szikkasztó
- Természetes vízfelület (Soroksári Duna-ág)
- Tervezett szilárd útburkolat (zöldfelület mentén súlyszetett szegélyvel)
- Tervezett szilárd járdaburkolat (úttól "K"-szegélyvel elválasztva)
- Meglévő/tervezett zöldfelület magánterületen
- Mesterséges vízfelület (medence)
- Meglévő, megmaradó jelentősebb fa
- Út- v. közműfejlesztés miatt kivágandó fa
- Ültetendő fa



**archi soft**  
MÉRNÖKIRODA KFT.  
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS  
anno 1991  
1182 Budapest, Vitézság Gyula utca 127.  
Tel.: +36 30 933 5025  
e-mail: info@archisoft.hu

**Soroksár, Horgász part -  
Beépítési Terv**  
Országh Tivadar u. 1./a, 2. Budapest, XXIII.  
Hrsz.: 186693/4, 186693/9

Tervező: Petrovai László (TT/1 01-1714)      Dátum: 2022. 04. 07.

Rajz név	Beépítési terv
Rajz állapota	szakmai tájékoztató
Rajz léptéke	1:250
Tervlap azonosító (ID)    Állapot	T-04M