

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

### Előterjesztés

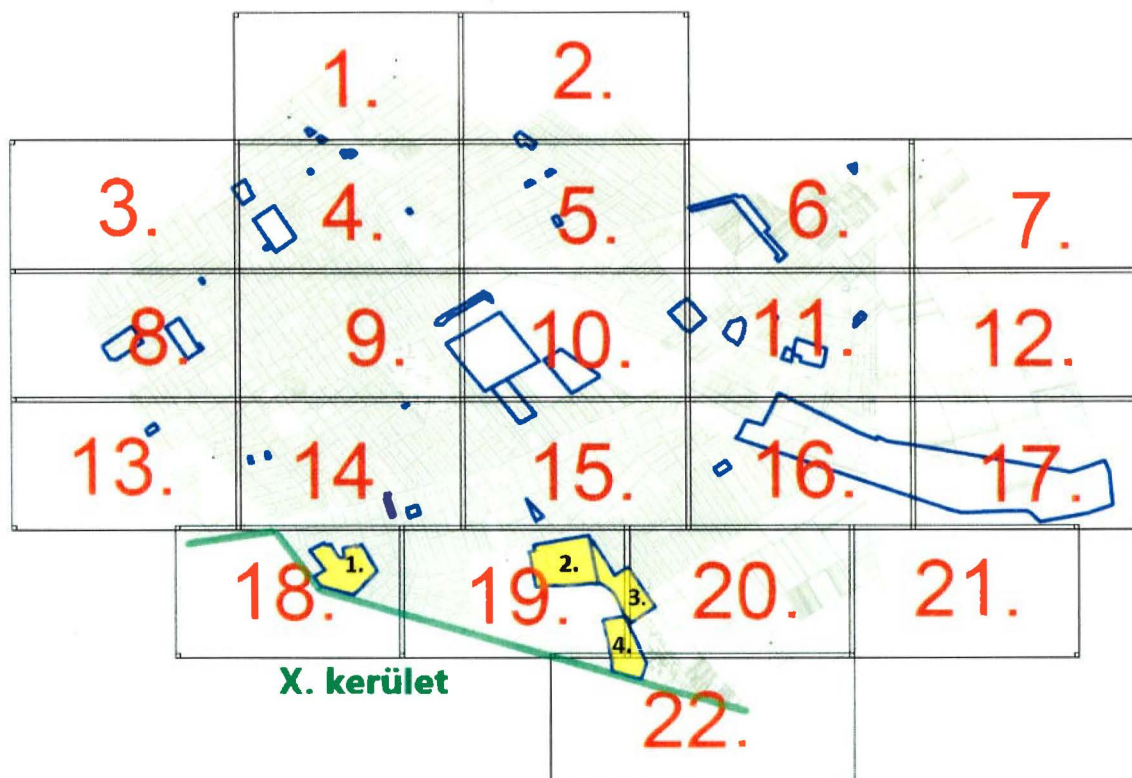
**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére  
a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi  
építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete módosításának  
véleményezéséről**

#### I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat előkészítette a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Ennek megfelelően Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2022. június 28-án megindította a KÉSZ módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárását. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (9a) bekezdése alapján az eljárás a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek figyelembevételével készül.

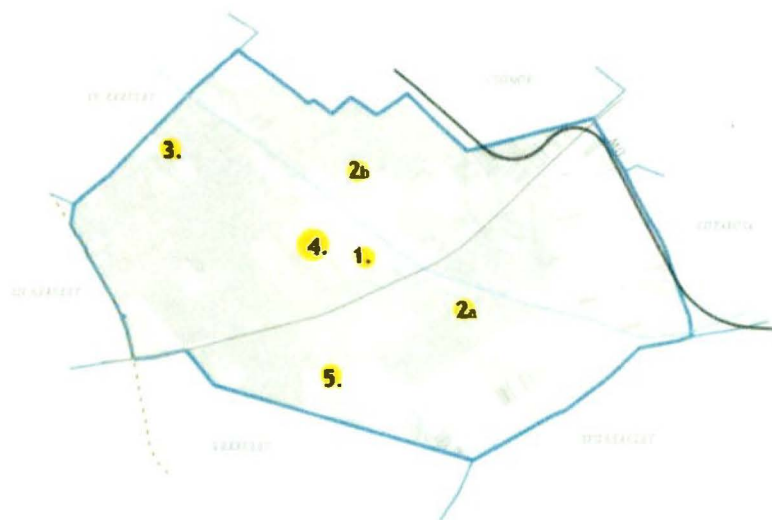
A teljes eljárásban a Korm. rendelet 38. §-a szerinti, jelen véleményezési szakaszban megküldött tervdokumentáció szerint a 2018 óta eltelt időszak alatt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat számos saját módosítási igényt gyűjtött össze a folyamatosan érkezett lakossági kérelmek mellett. A KÉSZ-módosítás tervezetében szereplő, szabályozást érintő változtatások területi elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja be:



A XVI. kerület területét tartalmazó szelvényháló

Ezek közül 5 olyan részterületen történik változás, amelyhez előzetesen Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (a továbbiakban: FRSZ) a módosítására volt szükség.

A TSZT és az FRSZ módosítása 2022-ben megtörtént. Időközben az 5. jelű részterület, a volt Mátyásföldi Repülőgépgyár területe kikerült a módosítási feladatok közül.

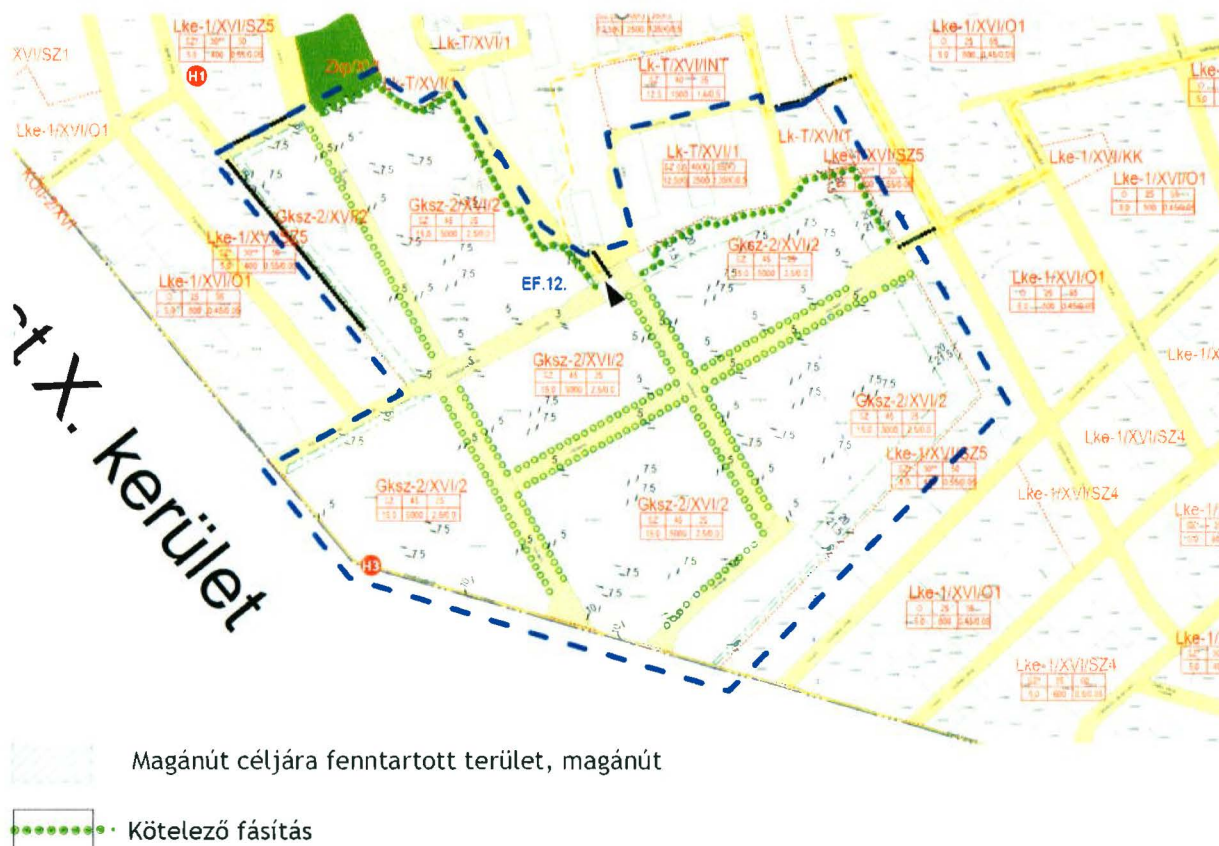


A módosítással érintett területek elhelyezkedése a kerületen belül

A KÉSZ módosításai közül négy olyan részterület van, amely a X. kerület és a XVI. kerület határa menti vagy ahhoz közeli területeket érint. A négy területet a szelvényhálót tartalmazó térkép jelöli, és az alábbiakban kerül részletezésre.

a) A 18. szelvényen 1. számmal jelölt terület ismertetése

A Kövirózsa utca melletti gazdasági telep és a Lándzsa utcai lakótelep közötti konfliktusok kezelése érdekében a hatályos beültetési kötelezettség mellett kötelező fásítás kerül jelölésre a szabályozási terven. A gazdasági területen a magántulajdonban lévő telkek megközelítéséhez egyértelműsíteni kell a magánutak rendszerét, ezért a szabályozási terven a kialakult utakra magánút jelölés kerül.





b) A 19. szelvényen 2. jellel jelölt terület ismertetése

Az Újszász utca 45/B szám alatti területen a magántulajdonban lévő telkek megközelítéséhez egyértelműsíteni kell a magánutak rendszerét, ezért a szabályozási terven a kialakult utakra magánút jelölés kerül.



Magánút céljára fenntartott terület, magánút

c) A 19-20. szelvényen 3. jellel jelölt terület ismertetése



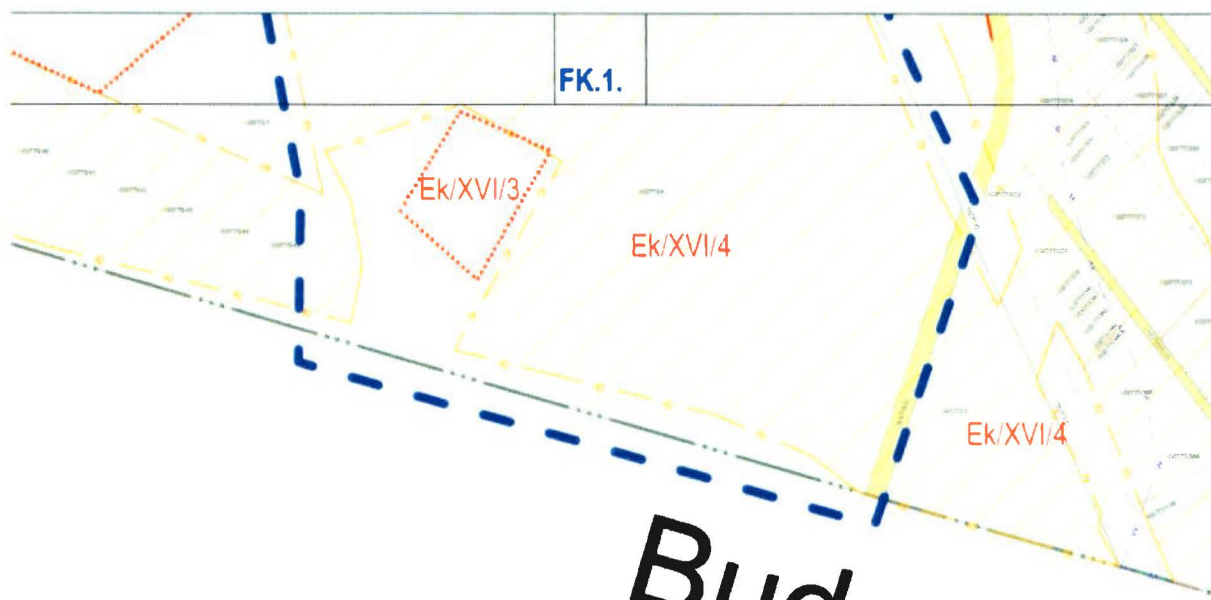
A módosítással érintett terület a Petőfitelep kertvárosias lakóterületei és az Újszász utca menti gazdasági telephelyek között helyezkedik el, jellemzően beépítetlen vagy építés alatt áll. A terület nagy részén a telekosztás számos apró eltérést, pontatlanságot tartalmaz a szabályozási terven jelöltekhez képest, ezért a területen a szabályozási vonalak kisebb módosítása történik.



d) A 19-20-22. szelvényen 4. jellel jelölt terület ismertetése

A módosítással érintett területen tervezett projekt a „Zöld Tanya”, amelynek során egy ismeretterjesztő épületet és egy esőbeállót terveznek elhelyezni.

A módosítással érintett erdőterület 'b' alrészletének területén övezet módosítása szükséges, az új övezetet a KÉSZ már tartalmazza.



Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletének tervezete, valamint az azt alátámasztó teljes tervdokumentáció az előterjesztés 2. melléklete.

## II. Hatásvizsgálat

A Korm. rendelet 38. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat ennek megfelelően megküldte véleményezésre a tárgyi tervdokumentációt. A



tervezett KÉSZ-módosítás olyan változásokat, pontosításokat és kiegészítéseket fogalmaz meg a hatályos KÉSZ-hez képest, amelyek megteremtik a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel való összhangot, valamint az alkalmazást segítik. A tervezett változások alapvetően nincsenek befolyással a Kőbányai Önkormányzat területére, ezért a módosítások támogathatók.

### III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.3. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv elkészült tervezeti véleményezéséről.

### IV. Döntési javaslat


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2023. november „8.”



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet az előterjesztéshez*

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
.../2023. (... ..) határozata**

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi  
építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete módosításának  
véleményezéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete módosításával egyetért.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



**HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.**

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



314/2012. KORM.R. 38.§ – PARTNERSEGI-LAKOSSÁGI-ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

## I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



2023 OKTÓBER HÓ



## TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK01-5205, TT01-5205, K01-5205
Közlekedés	Macsinka Klára <i>Macsinka Klára</i>	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



T E R V  
S T Ú D I Ó

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

Tervszám: 215/2023

## TARTALOMJEGYZÉK

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

## I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

## II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT Az LK, KF, KKI, VGi, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás, a normaszöveget érintő változások bemutatása

## III.KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

## IV.KÖTET - MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

## V.KÖTET KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet



# TARTALOMJEGYZÉK

## ELŐZMÉNYEK

### TERVEZŐI MUNKAKÉSZÍTÉS ELŐZMÉNYEI

### TERVEZÉSI FOLYAMAT ÉS A TERVEZŐI MUNKA ELŐZMÉNYEI

## A JELEN VÉLEMÉNYEZÉSI (38. §) TERVDOKUMENTÁCIÓ SZERKESZTÉSE

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - készítői szerinti - SZERKESZTÉSE

### LAKOSSÁGI ÉS PARTNERSÉGI, VALAMINT ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatás egyeztetési szakasz:

A 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti Környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Főváros Településszerkezeti terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata módosítása

Partnerségi- lakossági egyeztetés és Lakossági Fórum:

Egyéb – egyeztetéssel kapcsolatos megjegyzés:

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....13

- BPTM1. - Sarjú út melletti terület,
- BPTM2a. - Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe,
- BPTM2b. - Tóth Ilonka tér,
- BPTM.3.- János utca 175. sz. alatti telephely,
- BPTM4. - Ikarusz Ipari Park területének részbeni átsorolása.

## ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....14 Tervezői válaszok

## ELŐZMÉNYEK

### TERVEZŐI MUNKAKÉSZÍTÉS ELŐZMÉNYEI:

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata és Völgyzugoly Műhely Kft.** között településrendezési tervezési szerződés jött létre Budapest Főváros XVI. kerület kerületi építési szabályzata (KÉSz) módosításának elkészítésére az Önkormányzata 2022. május 26-án kelt ajánlati felhívására 2022. május 30-án adott tervezői ajánlata szerint.

E szerződés 2023. július 13-án kelt megállapodásban foglalt feltételekkel közös megegyezéssel megszüntetésre került.

A megállapodás rögzítette, hogy 2023. július 31. napjáig a tervezési szerződés alapján eddig elkészített valamennyi tervdokumentáció és tervlap szerkeszthető formában átadásra kerül az Önkormányzat részére a tervdokumentációval kapcsolatos valamennyi szerzői jogról való lemondás és elektronikus – szerkeszthető - adatállomány formájában történő átadás mellett. A megállapodás rögzíti, hogy kijelölésre kerülő új tervező teljeskörűen jogosult az átadott már elkészült tervdokumentáció módosítására, áttervezésére, tovább tervezésére.

Az Önkormányzat 2023. szeptember 18-án fenti tervkészítés folytatására Ajánlatkéréssel fordult több tervezőiroda felé. A beérkezett ajánlatok közül a **HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.** (továbbiakban: Ha Tervstúdió Kft.) ajánlatát fogadta el, és kötött szerződést a jelen termódosítás folytatásával kapcsolatban.

### TERVEZÉSI FOLYAMAT ÉS A TERVEZŐI MUNKA ELŐZMÉNYEI:

#### A) Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített tervanyagok:

- Aa) A jelen Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) részterületekre és részfeladatokra vonatkozó termódosítása 2022. június 28-án került megindításra a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatás egyeztetési szakasszal.
- Ab) Párhuzamosan néhány részterületre (Sarjú út, Farkashalom és Tóth Ilonka tér, János utca, Ikarusz Ipari Park, volt Mátyásföldi Repülőgépgyár) vonatkozóan Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása is szükségessé vált a KÉSZ módosítást megelőzően, amelynek egyeztetési anyaga is elkészült. A fővárosi tervek módosítását 2022. október 26-án fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.
- Ac) Párhuzamosan a János utca menti részterületre Telepítés Tanulmányterv is elkészítésre került.
- Ad) Fentiek alapján az Aa) pont szerint megkezdett termódosítás 314/2012. Kormányrendelet 38. § szerinti ún. véleményezési szakaszához részben összeállításra kerültek a véleményezési tervdokumentáció részletes vizsgálati és alátámasztó munkarészei. E munkarészeket az Önkormányzat Bizottságai a 2023. április 17-i, a május 22-i és a június 12-i üléseiken, valamint és Képviselő-testület a 2023 május 24-i ülésén észrevételezett. Az ezek alapján történő javítások, kiegészítések azonban már teljes egészében nem történtek meg. A tervezési szerződés felbontásának folyamata okán. A tervdokumentáció elkészült munkarészei fent előzmények szerint átadásra kerültek az Önkormányzatnak.



**B) HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. által elkészített teranyagok:**

- Ba) Az Ikarus Ipari Park - Margit u. - Arany János u. - budapesti út által határolt - területére tervezett fejlesztések vonatkozásában 2021 októberében Konceptió Terv – készült. E tanulmányterv jellemzően a Margit utca menti volt irodaépületében tervezett munkásszállás rendeltetés elhelyezése lehetőségének szakmai vizsgálatát tartalmazta, de emellett lehatárolta az Arany János utca és a Margit utca menti területsávot, amelyet a fejlesztő tulajdonos a tömbre meghatározott Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területtől eltérően, mint vegyes területfelhasználású építési övezet kívánt lehatárolni. E tanulmány alapozta meg a későbbi, azaz jelen módosításban szereplő, illetve az e módosítással párhuzamosan lefolytatott Fővárosi tervek (TSZT és FRSZ) módosítását, az Ikarusz Ipari Park részterületre vonatkozóan. Amelyet fenti Völgyzugoly Műhely Kft. tervezési munkái között az Ab) pont tartalmaz.
- Bb) Az Ikarusz Ipari Parkra véglegesült fejlesztői elképzelés alapján 2023 májusában Telepítési Tanulmányterv készült - Budapest XVI. kerület "IKARUS IPARI PARK" - 107259 hrsz - Arany János u. (107206) hrsz – Margit u. (106871) hrsz – 107260 hrsz - (107268) hrsz – 107259/2-5 – 107245 – 107218/2 – 107210/1 hrsz (az Arany János utca – a Margit utca – a Sarjú út és a Budapesti út) által határolt terület környezetére - a Vi -2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására címmel.
- Bc) Az Ikarusz Parkra elkészített Telepítési Tanulmányterv a 2023 június havi Bizottsági és Képviselő-testületi ülésen (32/2023.(VI.12.) KFÜB határozat) elfogadásra került a KÉSZ módosítás megalapozására, településrendezési szerződés kerül megkötésre.

**C) A KÉSZ módosítás 314/2012. (XI.8.) korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakaszra készülő tervdokumentációt a HA Tervstúdió Kft. véglegesítette az alábbiak szerint:**

- Ca) A 2023. április 17-i, a május 22-i, a május 24-i és a június 12-i Bizottsági és Képviselő-testületi üléseken megszületett döntések alapján a fenti Völgyzugoly Műhely Kft. Ad) pontja szerinti munkarészek kiegészítése szükséges, amelyeket már a HA Tervstúdió Kft. készít el és véglegesít, mint államigazgatási egyeztetésre kerülő véleményezési teranyagot.
- Cb) A Völgyzugoly Műhely Kft. fenti Ab) pont szerinti részterületekre (Sarjú út, Farkashalom és Tóth Ilonka tér, János utca, Ikarusz Ipari Park, volt Mátyásföldi Repülőgépgyár) elkészítette Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása tervek szerinti részletes vizsgálati és alátámasztó, valamint a Környezeti értékelés (amelyet az érdekelt szervek a Sarjú út, az Ikarusz Ipari Park és a volt Mátyásföldi Repülőgépgyár részterületre vonatkozóan) munkarészeket, amelyeket a véleményező államigazgatási szervek észrevételeztek és elfogadtak.

Mivel e munkarészek elkészítésével kapcsolatban szintén Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata volt a megrendelő és a költségviselő a vizsgálati és az alátámasztó munkarészek, valamint a környezeti értékelés újbóli elkészítése és államigazgatási véleményezése nem szükséges, mivel ez megtörtént. Illetve a Környezeti értékelést a Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának eseti módosításával együtt elfogadta.

E munkarészek Budapest Főváros Önkormányzatának hivatalos oldalán is megtalálhatók az alábbi link segítségével. E tervdokumentáció szerinti munkarészek részterületekre eső részei a jelen tervdokumentáció alátámasztó munkarészeiben a pontos oldalszámra való hivatkozással kerülnek megjelölésre, azaz újbóli elkészítésre és dokumentálásra nem.

## Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációja az alábbi linken tekinthető meg:

<https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2ftelepulesrendezesitervek%2fTSZT%2fTSZT%202021%20%20c3%a9s%20FRSZ%20eseti%20m%20%20c3%b3dos%20c3%a2%20a%20a%20XVI%2e%20ker%20%20c3%bclet%20egy%20ter%20%20c3%bcleteire%20vonatok%20c3%b3an%20f%20%20c3%b3v%20%20c3%a1%20hagyott%20munkar%20%20c3%a9sz&FolderCTID=0x01200043EC0F77E-D073D4F8CEE8D81B4D8C815>

Megjegyezzük, hogy fenti Cb) pont szerinti egyeztetési anyag vizsgálati és alátámasztó, valamint Környezeti értékelés és szakági munkarészeinek felhasználásával kapcsolatban egyeztetés történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész Iroda Iványi Gyöngyvér és Váncza Dominika, Budapest XVI. kerületi Önkormányzatának főépítésze Kovács-Sturm Enikő és vezető településtervező Horváth Adrienne (HA Tervstúdió Kft.) között.

Fenti tervdokumentációra való utalás és ekként történő felhasználásának lehetőségét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai lehetővé teszik mind a meglévő Alátámasztó munkarészek 7 éven belüli felhasználásáról, mind a TSZT és KÉSZ (és SZT) párhuzamosan történő módosításakor azonos alátámasztó munkarészek alkalmazásáról szóló szabályai. (3/A. § (1)-(4); 11. § (4)-(6), és a 16. § (4).)

A tervdokumentáció tartalmát és indoklását Kovács-Sturm Enikő kerületi főépítész Főépítész Nyilatkozata ún. Feljegyzése határozza meg, amelyet lásd az egyeztetési tervdokumentáció II.KÖTET - Megalapozó vizsgálat és településrendezési javaslat Mellékletében.

### Fentiek szabályozását lásd az alábbi kivonatok szerint:

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet - kivonat

- 3/A. § (1)** Az 1. melléklet szerinti **megalapozó vizsgálat** (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – **felhasználható** a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.
- (2) A megalapozó vizsgálat **tartalmát** a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az **önkormányzati főépítész írásban határozza meg**.
- (3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően **legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot** lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.
- (4) **Közös megalapozó vizsgálat** készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt, vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.
- 3/C. §** Az **önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.
- 11.§ (4)** A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni
- a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és
- b) az **alátámasztó javaslatot** a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- (5) A helyi építési szabályzat készítése esetén a **korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására** a 3/A. § szerint van lehetőség. A településszerkezeti tervhez készített alátámasztó javaslat szükség szerint

aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

16. § (4) A településszerkezeti terv módosítását igénylő helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra alapozva, együtt készíthetők és közös alátámasztó javaslatot is tartalmazhatnak.

## A JELEN VÉLEMÉNYEZÉSI (38. §) TERVDOKUMENTÁCIÓ SZERKESZTÉSE

### 1. A Kész módosítás feladatai és a Fővárosi tervek módosítását nem igénylő módosítások részterületeire elkészült:

#### Megalapozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek:

A jelen KÉSZ módosítás tervének egyeztetési tervdokumentációja nagy részben a fenti A) pont szerinti Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített tervanyagokat tartalmazza, amely részletes vizsgálati, alátámasztó tervanyagok fenti Ad) pont szerinti szerkeszthető formában átadásra kerültek.

### 2. A Kész módosítás Fővárosi tervek TSZT és FRSZ módosítását igénylő részterületeire (Sarljú u.; Farkashalom u.; Tóth Ilonka tér; János u., Ikarusz Ipari Park) vonatkozó módosítások:

Megalapozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek a Fővárosi tervek TSZT és FRSZ módosításához elkészültek, az véleményező államigazgatási szervek azokat észrevételezték, és véleményükben elfogadták. A jóváhagyást követően a jóváhagyásra került tervdokumentáció egyben tartalmazza a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is. E munkarészek Budapest Főváros Önkormányzatának hivatalos oldalán is megtalálhatók az alábbi link segítségével, ezért ezek jelen tervanyagban felhasználhatók, újbóli elkészítésük, illetve jelen tervben történő szerepeltetésük – mivel már véleményezésre kerültek – az előzőekben kivonatolt 314/2012. korm. rend. szerinti szabályozás értelmében nem szükséges.

**Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációja (az alátámasztó munkarészekkel együtt) az alábbi linken tekinthető meg:**

<https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2ftelepulesrendezesitervek%2fTSZT%2fTSZT%202021%20%20c3%a9s%20FRSZ%20eseti%20m%c3%b3dos%c3%adt%c3%a1sa%20a%20XVI%2e%20ker%c3%bclet%20egyeg%20ter%c3%bcleteire%20vonatok%c3%b3an%2fjc%3%b3v%c3%a1hagyott%20munkar%c3%a9sz&FolderCTID=0x01200043EC0F77ED073D4F8CEE8D81B4D8C815>

illetve az alábbi link szerinti tervdokumentációban EGYÜTT szerepelnek:

- I.JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK (8-18. oldal)
- II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK (19. oldal-146. oldal)

**BP16\_TSZT\_FRSZ\_mod\_221117\_**

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%20C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyeg%20ter%C3%BCleteire%20vonatok%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%20C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyeg%20ter%C3%BCleteire%20vonatok%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)



A fenti link szerinti tervdokumentáció Tartalomjegyzéke:

BUDAPEST XVI. KERÜLET	3	TSZT, FRSZ MÓDOSÍTÁS
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>		
BEVEZETŐ.....		5
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....		5
1.1. A településrendezési eszközök módosításának célja, a módosítással érintett területek lehatárolása.....		5
1.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök.....		6
1.3. A tervezési folyamat .....		7
I.JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK .....		8
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .....		9
RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....		17
INDOKLÁS.....		18
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....		19
1. A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat.....		20
1.1. Sarjú út melletti terület .....		20
1.2. Farkashalom utca 42-44. és Tóth Ilonka tér .....		26
1.3. János utca 175.....		34
1.4. A volt Ikarus telephely .....		42
1.5. A volt Mátyásföldi Repülőgépgyár .....		48
2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....		54
2.1. Térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályok .....		54
2.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok.....		55
2.3. Országos övezetek ismertetése .....		57
3. Tájrendezési javaslat .....		60
3.1. Tájrendezés, tájképvédelem.....		60
3.2. Természetvédelem.....		60
3.3. Biológiai aktivitásérték változása .....		60
4. Közlekedési vizsgálat és javaslat .....		61
4.1. Sarjú út melletti terület .....		65
4.2. Farkashalom utca 42-44., Tóth ilonka tér.....		66
4.3. János utca 175. ....		66
4.4. A volt ikarus telephely .....		69
4.5. A volt mátyásföldi repülőgépgyár .....		70
5. Közművesítési vizsgálat és javaslat .....		70
5.1. Sarjú út melletti terület .....		73
5.2. Farkashalom utca 42-44., Tóth Ilonka tér.....		73
5.3. János utca 175. ....		73
5.4. A volt ikarus telephely .....		73
5.5. A volt mátyásföldi repülőgépgyár .....		73
6. Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....		74
7. Örökségvédelem .....		74
8. Környezeti értékelés.....		75
8.1. A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata.....		75
8.2. Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....		77
8.3. A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal.....		82
8.4. A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése .....		85
8.5. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....		89
8.6. Intézkedési javaslatok.....		90
Völgyzugoly Műhely Kft. 2022. www.vzm.hu		
BUDAPEST XVI. KERÜLET	4	TSZT, FRSZ MÓDOSÍTÁS
8.7. Monitorozási javaslatok .....		90
8.8. Környezeti értékelés összefoglalása .....		90
9. mellékletek .....		91

A **Fővárosi Közgyűlés** az alábbiak szerint **fogadta el Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának eseti módosítását a XVI. kerület egyes területeire, valamint a vonatkozó területekre készült környezeti értékelést:**

Kivonat  
a Fővárosi Közgyűlés 2022. október 26-i ülésének jegyzőkönyvéből  
**8. napirend: Javaslat Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának eseti módosítására a XVI. kerület egyes területeire, valamint a vonatkozó területekre készült környezeti értékelés elfogadására**

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
**44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelete a**  
Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.)  
önkormányzati rendelet módosításáról

A Fővárosi Közgyűlés megalkotja **44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendeletét** a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

**881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozat**

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv módosítását az előterjesztés 1., 2. mellékletei szerinti tartalommal, azzal, hogy az a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ) módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének időpontjától alkalmazható.

határidő: az FRSZ-módosítás hatálybalépését követően azonnal  
felelős: Karácsony Gergely

**882/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozat**

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy a Budapest Főváros XVI. kerület egyes területeire vonatkozóan a döntésekben szereplő módosítások fővárosi nyilvántartáson történő átvezetéséről gondoskodjon.

határidő: 60 nap  
felelős: Karácsony Gergely

**883/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozat**

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy a döntésről az állami főépítési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatalát, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet, valamint Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának polgármesterét tájékoztassa.

határidő: 15 nap  
felelős: Karácsony Gergely

### 884/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja a Budapest XVI. kerület TSZT 2021, FRSZ módosítás területére vonatkozó környezeti értékelést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal és felkéri a főpolgármestert, hogy a döntésről az eljárásban részt vett államigazgatási szerveket tájékoztassa és gondoskodjon annak közzétételéről.

határidő: 15 nap

felelős: Karácsony Gergely

dr. Számadó Tamás sk.  
főjegyző

Karácsony Gergely sk.  
főpolgármester

A jegyzőkönyvi kivonatot hitelesítem a főjegyző megbízásából:

2022. november 10.

dr. G. Szabó Dániel Koordinációs Főosztály főosztályvezető

## VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - készítői szerinti - SZERKESZTÉSE

A jelen tervdokumentációban lévő szöveges munkarészek színben megkülönböztetésre kerülnek:

- a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített teranyagok fekete **színű betűvel**,
- a HA Tervstúdió Kft. által elkészített teranyagok kék **színű betűvel**.

## LAKOSSÁGI ÉS PARTNERSÉGI, VALAMINT ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

A jelen Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) részterületekre és részfeladatokra vonatkozó termódosítása a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti ún. teljes eljárás keretében kerül egyeztetésre.

Mivel a tervegyeztetés 2022. július 1-ét megelőzően került megindításra, ezért az egyeztetés MÉG a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti egyeztetési szakaszai szerint kerül egyeztetésre, valamint az egyeztetési tervdokumentációt az Önkormányzat hivatali kapun küldi meg az érintettek részére.

### 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatás egyeztetési szakasz:

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatás egyeztetési szakaszát az Önkormányzat 2022. június 28-án indította meg az államigazgatási szerveknek megküldött ún. előzetes tájékoztatás levelével, amelyben a módosítás tényét, annak tervezési területeit és feladatait sorolta fel. A résztvenni kívánó véleményezők részére az Önkormányzat augusztus 3-ig biztosított lehetőséget.

#### **A 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti Környezeti értékelés szükségességének eldöntése:**

Az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján érintett szervek megkeresésre 2022. június 28-án került sor, amely szervek az átvételtől számított 15 napon belül adhattak véleményt azzal kapcsolatban, hogy a KÉSz módosításhoz szükségesnek tartják-e környezeti értékelés elkészíttetését. A Környezeti értékelés a fővárosi tervek módosítását igénylő „nagyobb” fejlesztési területekre (Sarjú út menti területek, Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe, Tóth Ilonka tér, János utca 175. sz. alatti telephely és az Ikarusz Ipari Park területére) vonatkozóan került elkészítésre.

#### **Főváros Településszerkezeti terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata módosítása:**

Néhány részterületre (Sarjú út, Farkashalom és Tóth Ilonka tér, János utca, Ikarusz Ipari Park, volt Mátyásfüldi Repülőgépgyár) vonatkozóan a 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakaszt megelőzően szükséges volt Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása is. Ehhez tartozóan a Sarjú út, a János utca és az Ikarusz Ipari Park és a volt Mátyásfüldi Repülőgépgyár területére vonatkozóan Környezeti értékelés elkészítését is kérték a véleményező szervek. Azaz a fővárosi tervek módosításának egyeztetési anyaga is elkészült, és véleményezése lefolytatásra került.

Partnerségi egyeztetés: A Fővárosi Önkormányzat a településrendezési eszköz nyilvánosságát a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően biztosította. A tervek a honlapon a „Településrendezési tervek” oldalon az Egyeztetés alatt álló tervek címszó alatt, valamint a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján voltak megtekinthetők. Mindemellett az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) alapján a Klímavédelmi és Környezetvédelmi Bizottság a 8/2022. (II.22.) számú határozatában szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat készítését, amelyet a Korm. r. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint nyilvánosságra kellett hozni. A tervvel kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tenni, véleményt nyilvánítani 2022. augusztus 28. – 2022. szeptember 13. között lehetett (elektronikus és postai úton, vagy személyesen a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján).

Lakossági fórum 2022. szeptember 05-én 16:00 órakor a Főpolgármesteri Hivatalban (1052 Budapest, Városház utca 9-11. Díszterem) került megtartásra. Kifogást emelő vélemény nem érkezett.

A fővárosi tervek módosítását 2022. október 26-án fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.

#### **Partnerségi- lakossági egyeztetés és Lakossági Fórum:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet, valamint településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 13/2017. (V. 19.) önkormányzati rendelete szerint 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti ún. tájékoztatási szakaszban a lakosságnak és partnereknek 2022. július 18-tól – augusztus 5-ig állt módjukban észrevételt tenni, illetve arra, hogy a **2022.július 18-án, hétfőn a XVI. kerületi Önkormányzat hivatalos helyiségében 17:00 órakor kezdődő Lakossági fórumon** részt vegyenek, illetve az azt követő 8 napon belül további észrevételt tegyenek.

#### **Egyéb – egyeztetéssel kapcsolatos megjegyzés:**

Időközben a volt Mátyásfüldi Repülőgépgyár részterületre történő KÉSz módosítás kikerült a Kész módosítás egyeztetési anyagából (mivel Telepítési tanulmányterv nem került rá elkészítésre).



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – az 5 db nagyobb részterületre

1.Sarjú út, 2a.Farkashalom és 2b.Tóth Ilonka tér, 3.János utca, 4.Ikarusz Ipari Park

BP16\_TSZT\_FRSZ\_mod\_221117\_

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%C3%BCleteire%20vonatk%C3%B3z%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%C3%BCleteire%20vonatk%C3%B3z%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.Sarjú út, 2a.Farkashalom és 2b.Tóth Ilonka tér, 3.János utca,  
4.Ikarusz Ipari Park, valamint a VGI.29 részterületekre

A KÉSZ módosítás részterületei és részfeladatai az alábbi 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti egyeztetési tervdokumentációban (mind a szöveges, mind a tervrajzi munkarészekben **betűjellel** kerültek megjelölésre) a Fővárosi tervek (TSZT és FRSZ) módosítását igénylő 5 db részterületre és az arra készülő munkarészekre az alábbi tervszám-kódok kerülnek bevezetésre a jelen véleményezési tervdokumentációban:

(BPMT jelölés a BudaPesti Terv Módosításának részterületeit, a VGI jelölés az I. Kötet szerinti tervezési feladatok sorszámozásának folytatása, jelen esetben a Vagyon Gazdálkodási Iroda által jelzett módosítási részterület és feladatot)

- BPTM1. - Sarjú út melletti terület,
- BPTM2a. - Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe,
- BPTM2b. - Tóth Ilonka tér,
- BPTM.3.- János utca 175. sz. alatti telephely,
- BPTM4. - Ikarusz Ipari Park területének részbeni átsorolása.

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

## ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.

### 37.§ Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás szerint

2022 június – júliusában beérkezett észrevételek,  
valamint  
a környezeti értékelés készítésének szükségessége eldöntésével  
kapcsolatban adott észrevételek

**összefoglalása és az azokra adott tervezői válaszok**

## ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEIBEN KÉRT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELKÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VIZSGÁLATA

A jelen egyeztetési anyaggal kapcsolatban a 314/2012. Korm. rend. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás (továbbiakban 37.§ szerinti előzetes tájékoztatás) kérés során az önkormányzat megkereső levelében kérte az érintett szervek véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatban.

### Az alábbi szervek kérték környezeti értékelés elkészítését az alábbi módosításokra hivatkozva:

- a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság** „a tervezett módosítások több pontban érintenek/érinthetnek táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeket (pl. Szilas-patak területe, erdő- és mezőgazdasági területek szabályozásának átgondolása)” alapján,
- a **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** „Szilas-patakra, Mókus-árokra kisvízfolyásokra, állóvizekre vonatkozóan...vízügyi és vízvédelmi szempontból”,
- a **Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** a Sarjú út melletti (Margit utca – István király utca által határolt) terület vonatkozásában tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban a XVI. Kerületi Önkormányzat által megküldött megkereső levél mellékletében a KÉSZ módosítási feladatok és a részterületek több esetben általánosan megfogalmazott, azaz nem minden esetben került pontosan körül határolásra. Valamint időközben több korábban tervezett módosítással kapcsolatban az Önkormányzat elvetette a módosítási szándékát. Azaz a 314/2012. Korm. rend. 38. § szerinti – jelen – véleményezési dokumentációban (továbbiakban 38.§ szerinti véleményezés) több módosítás már nem is szerepel.

Valamint az előzetes tájékoztatási szakaszban a XVI. Kerületi Önkormányzat által megküldött megkereső levélben jelzésre került, hogy a nagyobb részterületek vonatkozásában Budapest Fővárosi Településszerkezet Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának módosítása is szükséges. Ennek egyeztetési eljárása, majd jóváhagyása 2022-ben történt meg. E fővárosi terveket módosító tervdokumentáció keretében – a kerületi településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan – a környezet védelméért felelős szervek előzetes megkeresésére sor került. Ennek során a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, illetve a Bányászati és Gázipari Főosztály kérte a környezeti vizsgálat lefolytatását a módosítás 1. pontjára (106867; 106868/1-2; 106869 hrsz.-ú ingatlanok). Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Klíma- és Környezetügyi Főosztály az 1. Sarjú út melletti, a 4. volt Ikarus telephely és az 5. Mátyásföldi Repülőgépgyár módosítási területre igényelte a környezeti értékelés elvégzését.

**Fentieket összefoglalva tehát a Környezeti értékelés a fővárosi tervek módosítását igénylő „nagyobb” fejlesztési területekre (Sarjú út menti területek, az Ikarus Ipari Park, és a volt Mátyásföldi Repülőgépgyár területére) vonatkozóan elkészítésre került a fővárosi tervmódosítás keretében.**

Ezért a jelen Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása során e részterületekre (időközben a volt Mátyásföldi Repülőgépgyár területe kikerült a módosítással érintett területek közül) a Környezeti értékelés újbóli elkészítése nem szükséges, mert a már elkészült a jelen egyeztetési tervanyaghoz felhasználható. Meg kell jegyezni, hogy ezen környezeti értékelést az érintett szervek elfogadták, és a fővárosi tervi módosításokat 2022 októberében és novemberében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése jóváhagyta. **(Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítása az 50/2018.**



(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel).

**A környezeti értékeléssel kapcsolatban beérkezett véleményekben hivatkozott RÉSZTERÜLETEKKEL kapcsolatban az önkormányzati és tervezői válaszaink az alábbiak:**

Időközben – a tervezési, Önkormányzati belső egyeztetési fázisban – a Szilas-patakkal kapcsolatban az Önkormányzat jelen eljárásban végül nem tervezi felülvizsgálni a gyaloghidakat és hidakat, valamint a rekreációs folyosót sem jelöli ki a szabályozási tervlapon, továbbá a Baross utcai híd autós forgalmi lehetőségének vizsgálatát is elvetette. Jelen eljárásban a Naplás-tó szabályozás ellenőrzését, egyszerűsítését, pontosítását sem tervezi az Önkormányzat jelen eljárás keretében, és a Mókus árok szabályozására sem tér ki jelen módosítás.

Az erdő- és mezőgazdasági területeken végezhető tevékenységek tekintetében végül szintén nem történik a hatályos szabályozásokhoz képest változás.

Azaz a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának véleményében hivatkozott területek és feladatok kikerültek a jelen 38. § szerinti véleményezési tervdokumentáció részterületei és részfeladatai közül, így környezeti értékelés már nem kerül elkészítésre.

Mindemellett jelezzük, hogy a Szilas-patak esetében a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság a Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítás, előzetes tájékoztatás kérés tárgyában adott (Ü.i.sz: 00230-0019/2022.) előzetes véleményének 5. francia bekezdésébe foglalt észrevétele szó szerint került a rendelet-tervezbe a következőképpen kerül beépítésre:

*„A kerületben található vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A parttól számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.”*

Megjegyezzük, hogy az előzőekben jelzett 2022-ben történt Budapest Fővárosi Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának módosításakor az önkormányzat észrevételezte, hogy a magasabb szintű (fővárosi) tervekben a Szilas-patak menti természetközeli terület jelölése módosult. Így a jelen Kész módosítás kiegészült e terület módosult lehatárolásával. Ennek indoklását egy korábbi fővárosi tervmódosítás tartalmazza, amely annak egyeztetése során került alátámasztásra így jelezzük, hogy e módosítás nem az önkormányzati módosítási szándékkal történt. Azaz e módosítás a fentiek okán magasabb szintű módosítás átvezetése. Így ehhez környezeti értékelés készítése jelen módosítása nem indokolt.

A Szilas-patak mellett három konkrét telek esetében a tényleges MEGLÉVŐ használatnak megfelelően kerül kijelölésre új szabályozási vonal (Gusztáv utca és Aulich utca, Baross utca sarok). Ezek tehát nem jelen tervmódosítás során történő tervezett területhasználatváltoztatás miatt kerülnek kiszabályozásra, hanem az évtizedek óta MEGLÉVŐ területhasználat okán kerülnek rendezésre.

A jelen tervben a meglévő Baross utcai híd helye ábrázolásának pontosítása történik a szabályozási terv 4. szelvényén.

A Naplás tó környezetében a fővárosi eszközök módosultak, ennek értelmében ezen a 2021.04.03-tól hatályos állapotnak megfelelően a Közjóléti erdő (Ek) helyett (Tk) természetközeli terület területfelhasználási egységnek megfelelő övezet kerül jelölésre (16. és 17. szelvény). Ezt, mint magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés veszi át jelen tervmódosítás, azaz nem jelen tervmódosítás keretében történt változás!

Az elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése történik az önálló Mókus-árok mentén, annak biztosítása érdekében, hogy az önálló telekkel nem rendelkező, ideiglenes vízfolyás ne kerüljön elépítésre (2. és 6. szelvény). E módosítások sem indokolják Környezeti értékelés elkészítését.

Fenti területeket érintő módosítás okán e területekre részben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint részben a **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** kéri Környezeti értékelés elkészítését. E módosítások sem indokolják Környezeti értékelés elkészítését.

**Összességében:** a fentebb említett változások miatt fentiekre vonatkozóan az Önkormányzat nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését – tekintettel a tervezési programban foglalt előzetesen kitűzött feladatoknak az e módosítási eljárásában történő elmaradására.

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási **Főosztály** a Sarjú út melletti (Margit utca – István király utca által határolt) terület vonatkozásában szükségesnek ítélt környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, hiszen fentiekben kifejtett fővárosi tervek módosítása szerint az elkészült, nem csupán a Sarjú út menti területekre, hanem a jelen véleményezési anyagban szintén szereplő Ikarus Ipari Park területére is.

Megjegyezzük, hogy a fővárosi terveket módosító (Völgyzugoly Műhely Kft. által készített) egyeztetési anyag vizsgálati és alátámasztó, valamint Környezeti értékelés és szakági munkarészeinek felhasználásával kapcsolatban egyeztetés történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda Iványi Gyöngyvér és Váncza Dominika, Budapest XVI. kerületi Önkormányzatának főépítésze Kovács-Sturm Enikő és vezető településtervező Horváth Adrienne (HA Tervstúdió Kft.) között.

Fenti tervdokumentációra való utalás és ekként történő felhasználásának lehetőségét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai lehetővé teszik mind a meglévő Alátámasztó munkarészek 7 éven belüli felhasználásáról, mind a TSZT és KÉSZ (és SZT) párhuzamosan történő módosításakor azonos alátámasztó munkarészek alkalmazásáról szóló szabályai. (3/A. § (1)-(4); 11. § (4)-(6), és a 16. § (4).)

Azaz jelen tervmódosítás e munkarészekre, mint a főváros honlapján megjelenő munkarészekre hivatkozik:

**Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációja az alábbi linken tekinthető meg:**

<https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2ftelepulesrendezesitervek%2FTSZT%2FTSZT%202021%20%20c3%a9s%20FRSZ%20eseti%20m%20c3%b3dos%20c3%ad%20c3%a1sa%20a%20XVI%2e%20ker%20c3%bclet%20egy%20ter%20c3%bcleteire%20vonatokoz%20c3%b3an%20f%20c3%b3v%20c3%a1hagyott%20munkar%20c3%a9sz&FolderCTID=0x01200043EC0F77E-D073D4F8CEE8D81B4D8C815>

**BP16\_TSZT\_FRSZ\_mod\_221117\_** **nevű PDF file** a Fővárosi (TSZT és FRSZ) módosítás jóváhagyott tervdokumentációja Megalapozó vizsgálati munkarészekkel, valamint a környezeti értékeléssel közvetlenül pedig **az alábbi linken érhető el.**

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%20C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%20C3%B3dos%20C3%ADt%20C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%20C3%BClet%20egy%20ter%20C3%BCleteire%20vonatokoz%20C3%B3an/j%20C3%B3v%20C3%A1hagyott%20munkar%20C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%20C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%20C3%B3dos%20C3%ADt%20C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%20C3%BClet%20egy%20ter%20C3%BCleteire%20vonatokoz%20C3%B3an/j%20C3%B3v%20C3%A1hagyott%20munkar%20C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)

A 37.§ Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás szerint beérkezett általános szakági észrevételek jelen Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása során elkészült egyeztetési tervdokumentációba, illetve HA TERVSTÚDIÓ KFT.

az azt megelőzően egyeztetésre, illetve időközben már jóváhagyásra is került Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási tervdokumentációjában figyelembevételre kerültek.

### ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEIBEN JELZETT ADATSZOLGÁLTATÁS ÉS AZOK FIGYELEMBEVÉTELE, ILLETVE A SZABÁLYOZÁSBA TÖRTÉNŐ BEÉPÍTÉSÉNEK VIZSGÁLATA

Az alábbi szervek észrevételei kerültek szabályozásként beépítésre a jelen tervmódosításba:

- **KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST**  
Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítás, előzetes tájékoztatás kérés tárgyában adott válasza (Ü.i.sz: 00230-0019/2022.) 5. francia bekezdése szerint  
*A kerületben található vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A parttól számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.*  
Fenti tájékoztatásba foglalt szabályozás szó szerint került a rendelet-tervezbe.
- **SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA, BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY, BUDAPESTI BÁNYA-FELÜGYELETI OSZTÁLY**  
Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítás tárgyában 2022. július 13-án adott adatszolgáltatásának 2. francia bekezdése szerint  
*A Sarjú út melletti területre vonatkozóan:*  
*„(4)Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.*  
Fenti tájékoztatásba foglalt szabályozás szó szerint került a rendelet-tervezbe a Sarjú út melletti részterületre tervezett Vi-2/XVI/SZ6 építési övezetben 75/C. § előírásai közé.
- **PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály**  
Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítása tárgyában 2022. október 21-én adott válasza (Ü.i.sz: PE-06/KTF/28175-3/2022.)  
Valamint az alábbi az egykori hulladéklerakóra való hivatkozás az alábbiakkal kerül szabályozásra a Sarjú út melletti részterületre tervezett Vi-2/XVI/SZ6 építési övezetben övezetben a 75/C. § előírásai közé.  
*„Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése érdekében végzett talajfeltárás során a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges. E vizsgálat eredménye szerint az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges.”*

**FENTIEKET ÖSSZEFOGLALVA MEGÁLLAPÍTHATÓ, HOGY JELEN TERVMÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATBAN ÚJABB KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE NEM INDOKOLT!**



# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### II.KÖTET

#### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

AZ LK, KF, KKI, VGI, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 ÉS EGYÉB  
PONTOSÍTÁS, A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK  
BEMUTATÁSA

JAVÍTOTT MUNKAKÖZI ANYAG/2



Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Kovács Péter polgármester  
1163 Budapest, Havashalom u. 43.

A jelen tervdokumentáció munkaközi  
egyeztetési anyagát  
a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette

az önkormányzati döntésre történő hivatkozásokkal  
a HA Tervstúdió Kft. egészítette ki  
2023 október hó

## a munkaközi egyeztetési tervdokumentációt készítő VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT. Tervezői névsora

Aláírólap		
Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Horváth Ágnes okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építésmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Macsinka Klára okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek	Biró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
	Szolócki Bálint okl. építőmérnök	
Térinformatika	Sághy Bálint okl. környezetmérnök	
Munkatárs	Hantos Ádám tájrendező és kertépítő mérnök	
VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023. www.vzm.hu		

## TARTALOMJEGYZÉK

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

**I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK**  
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

**II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**  
Az LK, KF, KKI, VGi, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás  
a normaszöveget érintő változások bemutatása

**III.KÖTET**  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

**IV.KÖTET -**  
MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

**V.KÖTET**  
**KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE**  
egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>9</b>
A terv célja, a megbízás ismertetése .....	9
A tervezési folyamat .....	13
A módosítással érintett területek .....	15
<del><b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – A KÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE</b>.....</del>	<del><b>17</b></del>
<del>ÁTKERÜLT A V. KÖTET SZERINTI KÉSZ MÓDOSÍTÁS MUNKARÉSZBE</del>	
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>26</b>
<b>1. LK.9. módosítással érintett terület (Varró utca)</b> .....	<b>27</b>
1.1. LK.9. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	27
1.2. LK.9. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	28
1.3. LK.9. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	30
1.4. LK.9. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	31
<b>2. LK.10. módosítással érintett terület (Batthyány utca 70-72)</b> .....	<b>32</b>
2.1. LK.10. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	32
2.2. LK.10. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	34
2.3. LK.10. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	38
2.4. LK.10. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	39
<b>3. LK.22., 31. módosítással érintett terület (Magtár utca)</b> .....	<b>41</b>
3.1. LK.22., 31. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	41
3.2. LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	42
3.3. LK.22., 31. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	44
3.4. az LK.22., 31. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	45
<b>4. LK.41. módosítással érintett terület (Szilaspatak utca 72.)</b> .....	<b>46</b>
4.1. LK.41. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	46
4.2. LK.41. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	47
4.3. LK.41. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	48
4.4. LK.41. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	49
<b>5. LK.58. módosítással érintett terület (Szerű utca 12.)</b> .....	<b>50</b>
5.1. LK.58. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	50
5.2. LK.58. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	51
5.3. LK. 58. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	52
5.4. az LK.58. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	52
<b>6. LK.59. módosítással érintett terület (Thököly utca 97.)</b> .....	<b>53</b>
6.1. LK.59. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	53
6.2. LK.59. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	53
6.3. LK.59. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	54
6.4. az LK.59. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	54
<b>7. LK.62. módosítással érintett terület (Menyhért u. 42. és Muzsika u. 56.)</b> .....	<b>56</b>
7.1. LK.62. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot .....	56

7.2.	LK.62. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	57
7.3.	LK.62. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	61
7.4.	az LK.62. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	62
<b>8.</b>	<b>LK.63. módosítással érintett terület (Őrnagy utca 23. és 5.) .....</b>	<b>64</b>
8.1.	LK.63. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot .....	64
8.2.	LK.63. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	65
8.4.	az LK.63. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	66
<b>9.</b>	<b>FI.12. módosítással érintett terület (Gyula utca).....</b>	<b>67</b>
9.1.	FI.12. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	67
9.2.	FI.12. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	68
9.3.	FI.12. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	69
9.4.	az FI.12. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	70
<b>10.</b>	<b>FK.1. módosítással érintett terület (103773/4 hrsz.-ú erdőterület).....</b>	<b>71</b>
10.1.	FK.1. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot .....	71
10.2.	FK.1. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	71
10.3.	az FK.1. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolás.....	74
<b>11.</b>	<b>KÜI.10. módosítással érintett terület (Budapesti Út) .....</b>	<b>75</b>
11.1.	KÜI.10. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	75
11.2.	KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	76
11.3.	KÜI.10. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	79
11.4.	a KÜI.10. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	79
<b>12.</b>	<b>KKI.3. módosítással érintett terület (Rádió utca 36.).....</b>	<b>80</b>
12.1.	KKI.3. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	80
12.2.	KKI.3. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	81
12.3.	KKI.3. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	84
12.4.	a KKI.3. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	85
<b>13.</b>	<b>KKI.4. módosítással érintett terület (Segesvár utcai játszótér).....</b>	<b>86</b>
13.1.	KKI.4. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	86
13.2.	KKI.4. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	87
13.3.	KKI.4. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	89
13.4.	a KKI.4. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	90
<b>14.</b>	<b>KKI.6. módosítással érintett terület (Batthyány Ilona utcai játszótér) .....</b>	<b>92</b>
14.1.	KKI.6. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	92
14.2.	KKI.6. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	93
14.3.	KKI.6. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	95
14.4.	a KKI.6. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	96
<b>15.</b>	<b>KKI.11. módosítással érintett terület (Paulheim József tér) .....</b>	<b>97</b>
15.1.	KKI.11. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	97

15.2.	KKI.11. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	98
15.3.	KKI.11. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	102
15.4.	a KKI.11. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	102
<b>16.</b>	<b>KKI.12. módosítással érintett terület (Lapát utcai játszótér) .....</b>	<b>104</b>
16.1.	KKI.12. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	104
16.2.	KKI.12. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	104
16.3.	KKI.12. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	105
16.4.	a KKI.12. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	105
<b>17.</b>	<b>KKI.13. módosítással érintett terület (Hősök fasora) .....</b>	<b>105</b>
17.1.	KKI.13. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	106
17.2.	KKI.13. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	106
17.3.	KKI.13. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	107
17.4.	a KKI.13. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	108
<b>18.</b>	<b>VGI.1. módosítással érintett terület (Szilaspaták utca 60.).....</b>	<b>109</b>
18.1.	VGI.1. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	109
18.2.	VGI. 1. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	110
18.3.	VGI.1. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	110
18.4.	a VGI.1. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	111
<b>19.</b>	<b>VGI.2. módosítással érintett terület (Budapesti út - Sarjú utca) .....</b>	<b>112</b>
19.1.	VGI.2. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	112
19.2.	VGI. 2. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	113
19.3.	VGI.2. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	114
19.4.	a VGI.2. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	115
<del>20.</del>	<del>VGI.3. módosítással érintett terület (Temesvári utca) .....</del>	<del>116</del>
	<b>kikerült a tervmódosítások közül KT döntés értelmében</b>	
<b>21.</b>	<b>VGI.4. módosítással érintett terület (Íjász utca).....</b>	<b>119</b>
21.1.	VGI.4. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	119
21.2.	VGI.4. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	120
21.3.	VGI.4. szabályozási koncepciója .....	124
21.4.	az VGI.4. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	125
<b>22.</b>	<b>VGI.6. módosítással érintett terület (Cukornád utca) .....</b>	<b>126</b>
22.1.	VGI.6. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	126
22.2.	VGI. 6. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	126
22.3.	VGI.6. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	127
22.4.	a VGI.6. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	127
<b>23.</b>	<b>VGI.11. módosítással érintett terület (János utca 130.) .....</b>	<b>128</b>
23.1.	VGI.11. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	128
23.2.	VGI. 11. érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	128
23.3.	VGI.11. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	129

23.4.	a VGI.11. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	129
<b>24.</b>	<b>VGI.13., EF. 34. módosítással érintett terület (Thököly utca 25., 17.) .....</b>	<b>129</b>
24.1.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	129
24.2.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	131
24.3.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	133
24.4.	a VGI.13. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	134
<b>25.</b>	<b>VGI.15. módosítással érintett terület (Szent korona Utca - Batthyány utca sarka) 136</b>	
25.1.	VGI.15. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	136
25.2.	VGI.15. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	137
25.3.	a VGI.15. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	137
<b>26.</b>	<b>VGI.25. módosítással érintett terület (Szent korona utca - Zólyom utca sarka) 138</b>	
26.1.	VGI.25. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	138
26.2.	VGI. 25. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	138
26.3.	VGI.25. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	139
26.4.	a VGI.25. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	139
<b>27.</b>	<b>VGI.27. módosítással érintett terület (Szlanka utca) .....</b>	<b>140</b>
27.1.	VGI.27. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	140
27.2.	VGI. 27. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	140
27.3.	VGI.27. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	140
27.4.	a VGI.27. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	141
<b>28.</b>	<b>VGI.28. módosítással érintett terület (Rovás utca utca) .....</b>	<b>142</b>
28.1.	VGI.28. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	142
28.2.	VGI. 28. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	142
28.3.	VGI.28. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója .....	143
28.4.	a VGI.28. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása .....	144
<b>29.</b>	<b>K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területek .....</b>	<b>145</b>
29.1.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. módosítással érintett területek bemutatása .....	145
29.2.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területek szabályozási koncepciója .....	146
29.3.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területeken történő változás TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja .....	147
<b>30.</b>	<b>Csak a normaszöveget érintő változások .....</b>	<b>147</b>
30.1.	LK.4. Épülethossz és az utólagos hőszigetelés viszonya .....	147
30.2.	LK.20. Zsemlékes út menti vízakna elhelyezhetősége .....	148
30.3.	LK.25. Kerítések.....	148
30.4.	LK.43. Oromfalak .....	148
30.5.	LK.49. Hőszivattyúk elhelyezhetősége .....	149
30.6.	LK.50. Tereprendezés és vízelvezetés .....	149
30.8.	KKI.1. Napelem, napkollektor és a közterületi fák viszonya.....	149
30.9.	KKI.7-9. Játszóterek zöldfelületi borítottsága .....	149
30.10.	Értelmező rendelkezések pontosítása .....	150
30.11.	Parkolás .....	150



30.12.	Építési helyen kívül eső meglévő épület felújítása, bővítése .....	151
30.13.	Gyeprács, gyephézag, zöldfelületi számítás .....	152
30.14.	Kertvárosias lakóterületen az előírt rendeltetési egységek, főépületek, rendeltetések összhangjának megteremtése .....	152
30.15.	Egyéb módosítások .....	153
30.16.	A csak normaszövegben történő változások TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja .	156
<b>31.</b>	<b>A változások területrendezési tervekkel, fővárosi rendezési eszközökkel való általános összefüggések igazolása .....</b>	<b>156</b>
3.1.	Térségi területfelhasználás, térségi övezetek .....	156
3.2.	TSZT-vel, FRSZ-szel való általános összhang igazolása .....	160
<b>4.</b>	<b>Közlekedési javaslat .....</b>	<b>160</b>
4.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	161
4.2.	Közösségi közlekedés .....	161
4.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	161
4.5.	Parkolás .....	162
4.6.	Az egyes módosítással érintett területek közlekedési szempontból.....	162
<b>5.</b>	<b>Közművesítési javaslat .....</b>	<b>167</b>
5.1.	Víziközművek .....	167
5.4.	Energiaközművek.....	167
5.5.	Hírközlés .....	168
5.6.	egyeb módosítások a közművek szempontjából.....	168
<b>6.</b>	<b>Tájrendezési javaslat, környezetvédelem .....</b>	<b>170</b>
6.1.	Tájrendezés, tájképvédelem, természetvédelem.....	170
6.3.	Biológiai aktivitásérték.....	171
6.4.	Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem .....	171
<b>7.</b>	<b>Örökségvédelem .....</b>	<b>172</b>
<b>IV. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>	
A. melléklet – Főépítési nyilatkozat .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>	

**ÁTKERÜLT A II. KÖTET SZERINTI MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATBA**

## I. BEVEZETŐ

### A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) 2018 nyarán került jóváhagyásra. A KÉSZ-t módosította a 25/2018.(XI.16.) ök. rendelet, 16/2019.(VIII.30.) ök. rendelet és a 35/2020.(XI.13.) ök. rendelet, melyek beépítésre kerültek az egységes szerkezetű rendeletbe.

A 2018 óta eltelt időszak alatt az Önkormányzat számos saját módosítási igényt gyűjtött össze, amellett, hogy folyamatosan érkeztek lakossági kérelmek is az Önkormányzathoz. Jelen módosítás általános célja a KÉSZ kérelmek, észrevételek alapján történő módosítása. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A kérelmek, észrevételek alapján történő módosítási eljárás 2022. nyarán indult meg, az előzetes lakossági fórum megtartásával. Maga a tervezési folyamat több lépcsőben zajlott: a tervezők táblázatos formában feldolgozták a kérelmeket, észrevételeket, előzetesen elbírálták azokat. Az előzetes elbírálás alapját a fővárosi rendezési eszközökkel, a magasabb rendű jogszabályokkal való kapcsolat vizsgálata mellett a szakmai „befogadhatóság”, valamint a kerület jellegével, arculatával összeegyeztethetőség elemzése adta. A tervezők az előzetes elbírálás során szakmai javaslatot is adtak, melyek a főépítési iroda munkatársaival részletesen egyeztetésre kerültek.

A kérelmeket, észrevételeket és a hozzájuk kapcsolódó értékelést a E. melléklet tartalmazza. Jelen dokumentum (az E. mellékleten kívül) azokat az észrevételeket dolgozza fel, melyek vonatkozásában a KÉSZ módosítása javasolt. A dokumentumban szereplő módosítással érintett területek a kérelmek, észrevételek összefoglalása című táblázatban szereplő sorszám szerint számozódnak.

Az alábbi térképek mutatják, hogy mely (területileg leképezhető) kérelem, észrevétel alapján tartalmaz jelen dokumentum módosítási javaslatot. A bordó szín jelöli azokat a helyszíneket, ahol módosítás nem javasolt, a zöld szín jelöli azokat a helyszíneket, ahol módosítás javasolt, a szürke szín pedig azokat a helyszíneket, ahol az észrevétel olyan tartalmú, mely nem releváns településrendezési szempontból.



A területileg leképezhető lakossági kérelmek, észrevételek helyszínei és sorszáma (LK. ...)



A területileg leképezhető, Vagyongazdálkodási Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (VGI. ...)



A területileg leképezhető, Környezet- és Klímavédelmi Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (KKI. ...)





A területileg leképezhető, Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (KÜI. ...)



A területileg leképezhető, Főépítési Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (FI. ...)





A területileg leképezhető, Képviselők általi kérelmek helyszínei és sorszáma (K. ...)



Egyéb, településrendezés szempontjából vizsgálandó helyszínek és sorszáma (EF. ...)

Az Igazgatási és Ügyfélszolgálati Iroda kérelmei a normaszöveg módosítására irányulnak, melyek területileg nem leképezhetők. Ezen normaszöveg módosítások az IÜI. ... rövidítésű sorszámot kapják.



A területileg leképezhető, Főkertész általi kérelmek helyszínei és sorszáma (FK. ...)

A megalapozó vizsgálatok megkezdése és a KÉSZ módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök általánosan az alábbiak:

TSZT, FRSZ	KÉSZ normaszöveg	KÉSZ melléklet - övezeti paraméterek	KÉSZ melléklet - szabályozási terv
-	+	+	+

A KÉSZ módosítás a fővárosi rendezési eszközöket (továbbiakban: TSZT, FRSZ) és a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII.19.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: TKR) nem érinti.

Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a kerületi főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd A. melléklet).

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § bekezdése alapján a legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) rendelkezik a településrendezési eszköz egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A KÉSZ módosítását a polgármester egyezteti a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (továbbiakban: véleményezőkkal) a korábbi R. szerinti teljes eljárásban. A teljes eljárás szabályait a korábbi R. 36-40.§-a tartalmazza. Az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 13/2017. (VI.1.) önkormányzati rendeletében.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervek készítéséhez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési

önkormányzatoknak, valamint az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett partnerekkel. Az előzetes tájékoztatási szakasz a korábbi R. 30.§ (3) bekezdése alapján 30 napig tartott.

A KÉSZ módosítás elkészült tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel a korábbi R. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint a véleményezőkkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi (fővárosi) önkormányzat esetében a megyei terület(fővárosi)rendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési (kerületi) önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A korábbi R. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a **partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével történik.** Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a KÉSZ módosítás tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a KÉSZ elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerülő valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. A korábbi R. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a KÉSZ módosítás leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

**Jelen dokumentáció a KÉSZ módosításának javított munkaközi anyaga, melyet az Önkormányzata kap meg véleményezés céljából. A munkaközi anyag számos olyan módosítási javaslatot tartalmaz, mely Önkormányzati döntést igényel a véleményezésre kiküldés előtt. Ezen, döntést igénylő témaköröket az F. melléklet tartalmazza (külön dokumentumban).**



## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az egyes területeken történő módosítás célját, sorszámát és elnevezését a következő táblázat mutatja be röviden:

Módosítással érintett terület				Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	SZT változása	normaszöveg változása	
LK.4.	épülethossz	-	+	Az épülethosszba az utólagos hőszigetelés nem számítson bele.
LK.5., 38.	Lke-1 rendeltetési egységek	-	+ Önk. döntést igényel	Lke-1 építési övezetekben a rendeltetés egységek számának megemlése
LK.9.	Varró utca	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozás vonal pótása és gyalogos kivezetés kiszabályozása.
LK.10.- 15., 17.	Batthyány utca 70-72	+	+	Működő ventilátor egységeknek a lakó építési övezetektől eltérő szabályozása a Batthyány utcában.
LK.22., 31.	Magtár utca	+	+	Két rendeltetés egység elhelyezhetőségének biztosítása. Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.25.	kerítések	-	+	Kerítésekre vonatkozó szabályozás módosítása.
LK.41.	Szilaspatak utca 72.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.43.	oromfalak	-	+	Oromfalakra vonatkozó előírás kiegészítése
LK.49.	hőszivattyú	-	+	Hőszivattyúk elhelyezhetőségének szigorítása.
LK.50.	terepalakítás	-	+	Terepszint és a víz szikkasztásának szigorítása.
LK.58.	Szérű utca 12.	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.59.	Thököly utca 97.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.62.	Menyhért u. 42. és Muzsika u. 56.	+	-	Építési övezet helyének javítása.
LK.63.	Örnagy utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
FI.12.	Gyula utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése, telekalakítás javaslata.
FK.1.	103773/4 hrsz.-ú erdőterület	+	-	Erdő övezeten belüli átsorolás.
IÜI.1- 3.	tevékenységek	-	+	Kertvárosias lakóterületen végezhető tevékenységek listájának pontosítása
KÜI.3.- 4.	csapadékvíz elvezetése	-	+	Csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások módosítása.
KÜI.7.	vízakna	-	+	Zsemlekes út melletti ingatlanokon vízakna létesíthetőségének biztosítása.
KÜI.8., KKI.12.	fasor	-	+	Szurmay Sándor fasor törlése. Hősök fasora jelölésének pontosítása.
KÜI.10.	Budapesti út	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
KKI.1.	fák és napelemek viszonya	-	+	Közterületi fák és a napelemek viszonyának előírása.
KKI.3.	Rádió utca	+	-	Övezethatár módosítása.
KKI.4.	Segesvár utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.
KKI.6.	Batthyány Ilona utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.



Módosítással érintett terület				Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	SZT változása	normaszöveg változása	
KKI.11.	Paulheim tér	+	-	Közkert "közkert övezetbe" sorolása.
KKI.12.	Lapát utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.
VGI.1.	Szilaspatak utca 60.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.2.	Budapesti út - Sarjú utca	+	-	Közterület kiszabályozása és a fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás.
VGI.3.	Temesvár utca	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozási vonal módosítása. HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a tervmódosítást nem támogatja - határozat lásd Teriratok.
VGI.4.	Íjász utca	+	-	Szabályozási vonal pontosítása, törlése.
VGI.6.	Cukornád utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.7.	átmenő telek (106684)	-	+	Átmenő telkek esetében a két főépület elhelyezésének biztosítása.
VGI.11.	János utca 130.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.13.	Thököly utca 25.	+	-	Építési övezet módosítása intézményfejlesztés céljából.
VGI.15.	Szent korona Utca - Batthyány utca sarka	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.16.	Kenéz utca 34.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.20.	Szilaspatak utca 68.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.25.	Szent korona utca - Zólyom utca sarka	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.27.	Szlanka utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.28.	Rovás utca	+	-	Használaton kívüli közterület megszüntetése.
K.1.	Újszász utca 45/B	+	+	Magánút jeölése, üzemeltetésre vonatkozó előírás pontosítása. Normaszöveg pontosítása.
EF.10.	Baross utcai híd	+	-	Ábrázolás pontosítása.
EF.12.	Kövirózsa utca melletti gazdasági telep	+	-	Magánút jeölése, üzemeltetésre vonatkozó előírás pontosítása. Kötelező fásítás jelölése.
EF.13.	Rákosi úti felüljáró	+	-	A fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás, tervezett felüljáró ábrázolása.
EF.18.	Naplás-tó	+	+	A fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás, kerékpárút ábrázolásának pontosítása. Kilátó és mosdó létesíthetőségének biztosítása.
EF.25.	Elővásárlási jog jelölése	+	+	Elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése.
EF.27.	Állattartás építménye	-	+	Normaszöveg pontosítása.
EF.34.	Thököly utca 17.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.

A fentiekén túl a KÉSZ normaszövegében a magasabbrendű jogszabályokkal való összhang és a használatot segítő kisebb pontosítások, javítások történnek.

A szabályozási terv SZ-3., SZT-7., SZT-12. és SZT-21. szelvényein módosítással érintett terület nem található.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A KÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

### HA TERVSTÚDIÓ KFT. MEGJEGYZÉSE:

Az államigazgatási és partnerségi egyeztetésre véglegesült tervdokumentáció alapján a rendeletmódosítás-tervezet újra készült a loklex rendszerbe történő beillesztés szerint E Jóváhagyandó munkarész fejezet önálló kötetbe kerül. Az egyeztetési tervdokumentáció III. Kötetként az egységes szerkezetű KÉSZ módosítással együtt kerül bemutatásra.

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A fejezet a módosítással érintett területek bemutatása mellett az adott területre vonatkozó hatályos előírásokat tartalmazza.

Az Étv. 14/A. § (2) bekezdés határozza meg a fővárosi településrendezési eszközöket, ennek megfelelően a vizsgált területet az alábbiak érintik:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT), valamint
- Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ).

Az Étv. 2. § alapján a TSZT „a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv”.

Az FRSZ pedig „a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz”.

A TSZT az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, magába foglalva a XVI. kerületet is, mely Budapest zónarendszerében az elővárosi zónába esik. Az elővárosi zóna jellemzően a csatolt települések kertvárosias jellegű gyűűjéből jött létre.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a KÉSZ, azaz a kerületi építési szabályzat vonatkozik a módosítással érintett területre. A KÉSZ tartalmazza a konkrét építésjogi előírásokat. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”, mely a TSZT-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet. Jelen módosítás a TSZT-ben, FRSZ-ben meghatározottaknak megfelelő KÉSZ módosítás.

Jelen módosítás a 2018 óta használatban lévő KÉSZ több, kisebb területen történő változtatása. A változtatás jellemzően egyes telkek közterületi határrendezéséről, játszóterek megfelelő közkert övezetebe sorolásáról, valamint a TSZT területfelhasználásának megfelelő övezetek kijelölését irányozza elő. A módosítás általános célja a KÉSZ használatából adódóan tapasztalt hiányosságok pótlása, valamint a lakossági észrevételek vizsgálata után a megvalósítható igények kielégítése. A módosítás várható hatása, hogy mind a lakosság, mind az Önkormányzat könnyebben, szívesebben használja majd a rendeletet. A fejezet ennek megfelelően tartalmazza a módosítással érintett területeken történő változás szabályozási koncepcióját.

## 1. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (VARRÓ UTCA)<sup>1</sup>

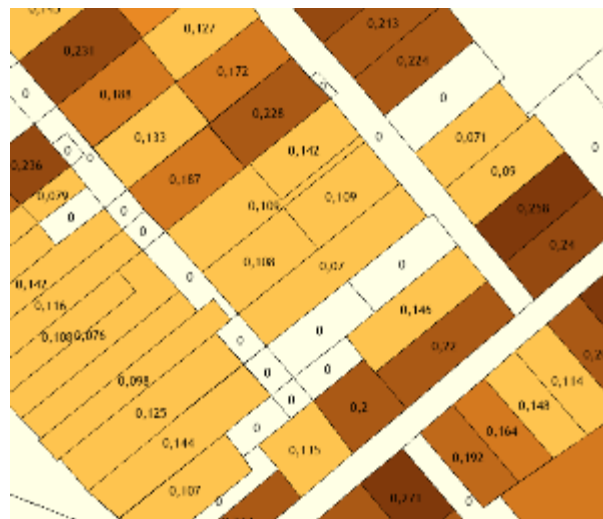
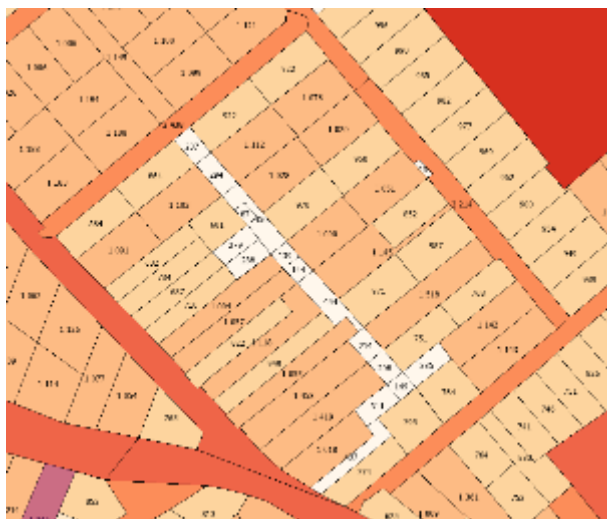
### 1.1. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.9. módosítással érintett terület 4,75 ha, többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület Cinkotán. Jelenlegi használatot tekintve jellemzően lakóterület. A tömböt a Kocsmáros - Biztató - Lucernás - Bóbitás utcák határolják. A módosítással érintett területet az északnyugat-délkeleti irányú Varró utca tárja fel északnyugati irányból.



Az LK.9. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A Varró utca zsákutca, melynek kiépítése megakadt, mivel a 115815 hrsz-ú építési telekről hiányzik a szabályozási vonal, a telek „belóg” a tervezett közterületbe. A Varró utca délkeleti irányból jelenleg nem megközelíthető, az Önkormányzathoz érkezett lakossági észrevétel alapján a szándék, hogy legalább gyalogos kivezetése legyen az utcának a Lucernás utca felé.



Az LK.9. módosítással érintett terület telekméret (m) és beépítettség (%) vizsgálata

A módosítással érintett terület telekstruktúrája részben kialakult, a Varró utca déli részén rendezetlen, kiépítetlen a közterület. A Varró utcától nyugatra a telekstruktúra keskenyebb telkekből áll, jellemzően oldalhatáros beépítéssel, míg a Varró utcától keletre fekvő telkek szélesebbek, szabadonálló beépítéssel rendelkeznek. A Varró utca menti beépítés még nem alakult ki, valószínűsíthetően a közterületi kapcsolat hiányából adódóan. A Varró utca északi (115815 hrsz-ig

<sup>1</sup> ! A gyalogos kivezetés a Lucerna utca felé szabályozási vonallal (kisajátítással) jár, így önkormányzati döntést igényel.  
HA Tervstudió megjegyzés: az Önk. a gyalogutas kivezetést támogatja - határozat lásd Teriratok.



tartó) szakaszának kiépítése folyamatban van. A déli szakasz kialakításához jelen módosítási eljárás véghezvitele szükséges.

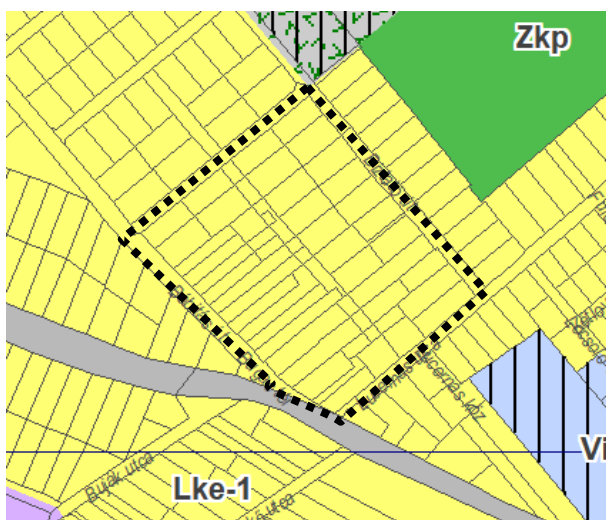


Az LK.9. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

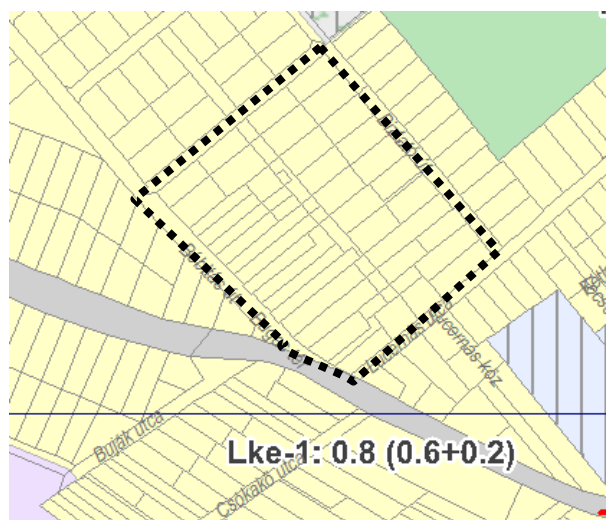
A módosítással érintett területen található telkek méretei eltérő nagyságúak, jellemzően 700 m<sup>2</sup> és 1400 m<sup>2</sup> közé esnek. Beépítettség tekintetében a területen a telkeken a legmagasabb értékek 23%-hoz közeliek.

## 1.2. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.9. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók.



Az LK.9. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.9. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

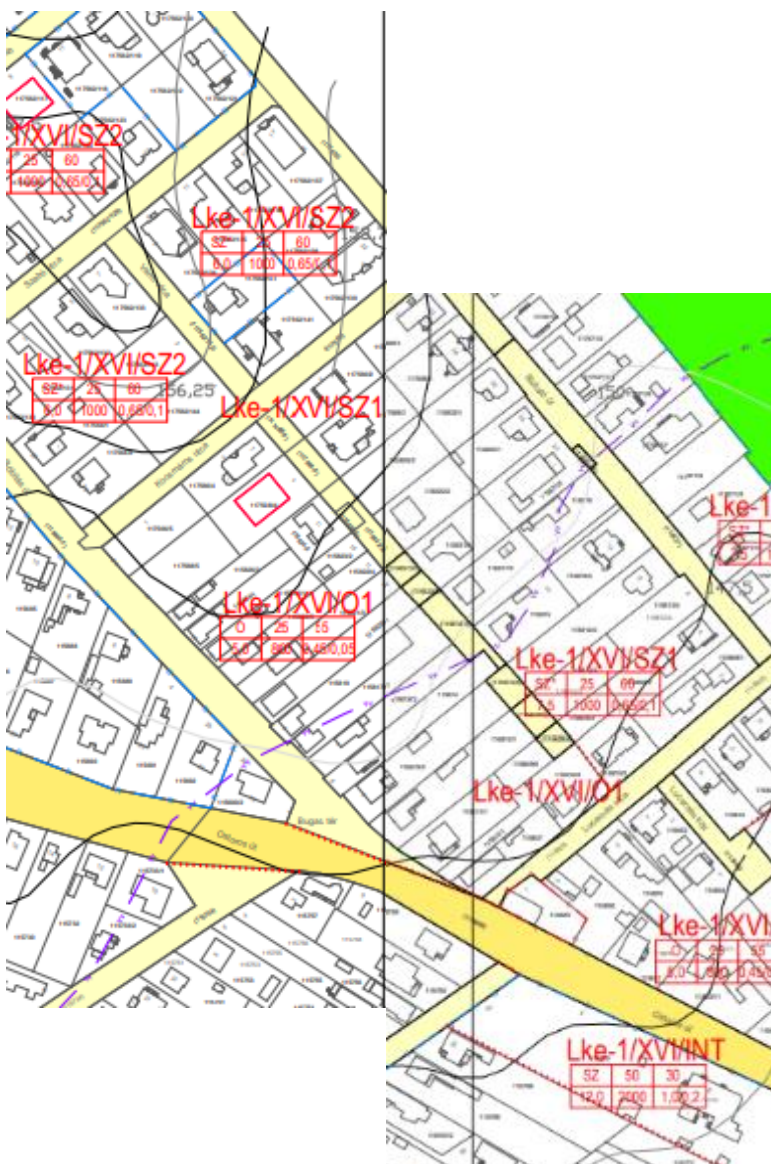
*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.*

A módosítással érintett terület nyugati része Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

*Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.*





Az LK.9. módosítással érintett terület (KÉSZ  
 1. melléklet, 10., 11. szelvény)

### 1.2.1. LK.9. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.9. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

Az LK.9. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 1.2.2. LK.9. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.9. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 1.3. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.9. módosítással érintett területen a cél a Varró utca kiépíthetőségének biztosítása, azaz a 115814 hrsz-ú telken szabályozási vonal elhelyezése, valamint a Lucernás utca felé történő gyalogos kivezetés biztosítása.



A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

#### 1.4. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására (pl. „visszacsatolásokra”) vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

<sup>2</sup> ! A gyalogút kijelölése Önkormányzati (Bizottsági) döntést igényel a véleményezési szakasz előtt.  
HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a gyalogutas kivezetést támogatja - határozat lásd Teriratok.



## 2. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BATTHYÁNY UTCA 70-72)

### 2.1. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

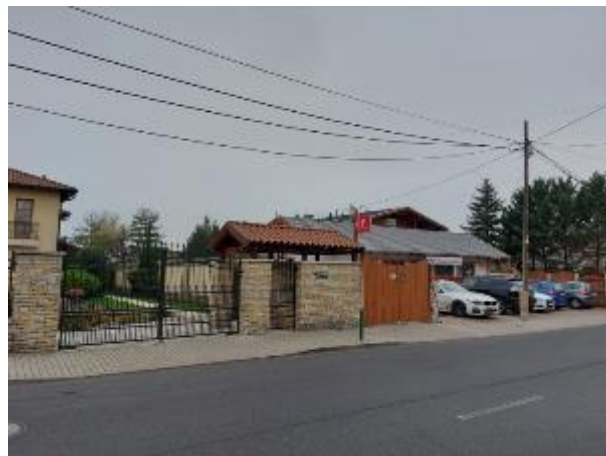
Az LK.10. módosítással érintett terület 4,73 ha, többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület Rákosszentmihályon. Jelenlegi használatot tekintve jellemzően lakóterület a tömb, azonban a tényleges módosítással érintett telkek (110771, 110772 hrsz-ú telkek) vendéglátó (pl. Kis Tiroli Étterem), kereskedelmi funkciót töltenek be. A tömböt a Batthyány - Kossuth Lajos utca - Szent Korona utca - Csömöri út határolják.

A 110771, 110772 hrsz-ú telkek a funkciójuk mellett beépítési jellegben is eltérnek a környező kertvárosias lakófunkcióktól. A két telek beépítettsége magasabb arányú, azonban az épületek magassága nem emelkedik ki a környező lakóterületből. A két telken a lakófunkciónak megfelelő hatályos előírások a rendelkezési egységekre vonatkozóan nem felelnek meg kialakult állapotnak, a kereskedelmi, vendéglátó funkcióknak. A két telek funkciója megtartandó, prosperáló egységek a kerületben.

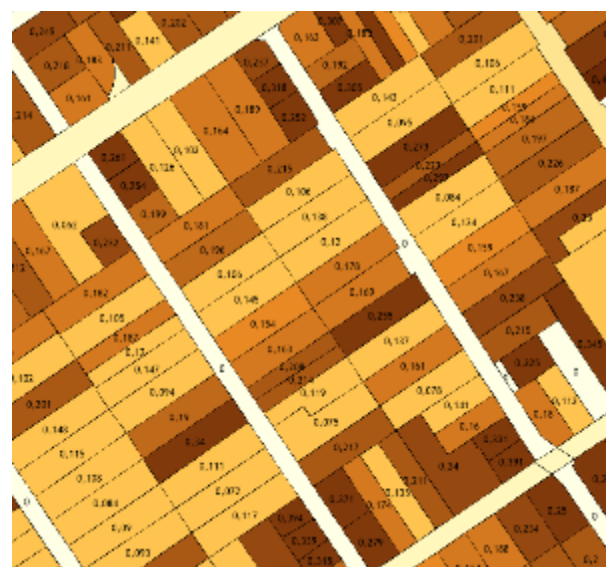
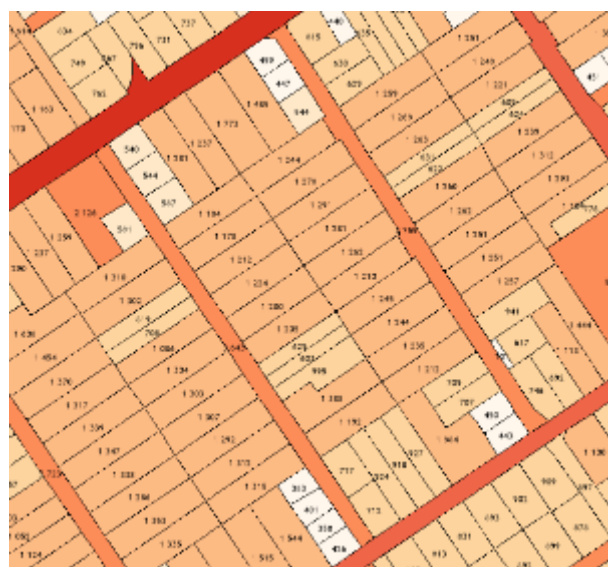


Az LK.10. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A 110772 hrsz-ú telek méretét tekintve 1245 m<sup>2</sup>, a telekhez tartozó beépítettség 25,5%. A 110771 hrsz-ú telek méretét tekintve 1244 m<sup>2</sup>, a telekhez tartozó beépítettség az előzőnél alacsonyabb 13,7%.



Az LK.10. módosítással érintett terület kereskedelmi, vendéglátó egységei (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

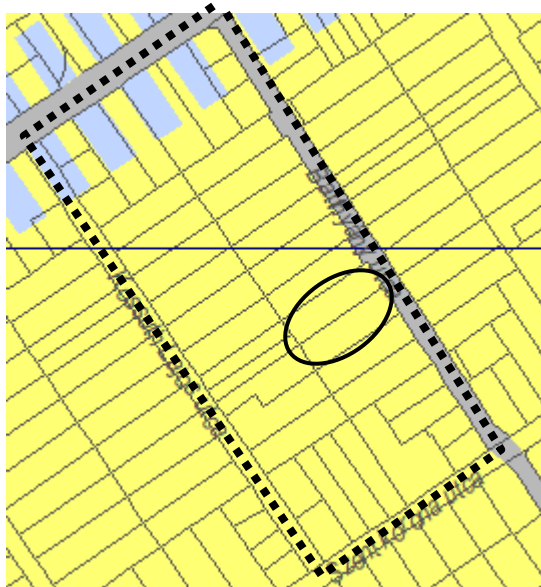


Az LK.10. módosítással érintett terület telekméretek (m) és beépítettség (%) vizsgálata

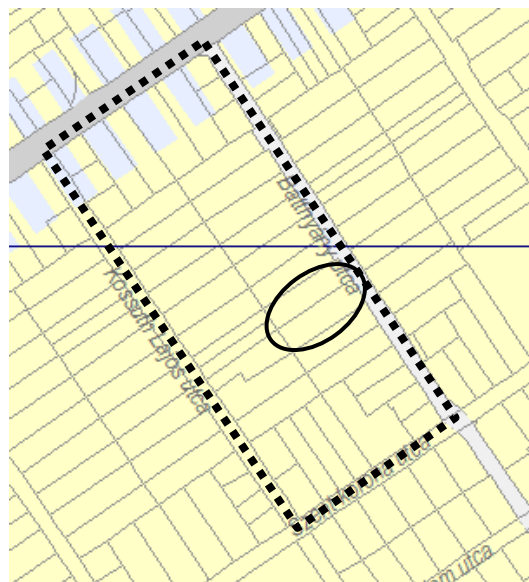


## 2.2. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.10. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók. A Csömöri út és a Batthyány utca KÖu, közúti közlekedési területbe sorolt.



Az LK.10. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.10. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)



Az LK.10. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szinterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet előírásait a KÉSZ 50.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.



A módosítással érintett terület és az azon fekvő telkekre jelenleg hatályos Lke-1/XVI/SZ3 övezeti besorolása alapján maximális megengedett épületmagasságuk 5,5 méter. A tömb nyugati szomszédságában található Lke-1/XVI/SZ1 övezet megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 méter, hozzá hasonló beorolású tömbökből több is található a közelben.

Az LK.10. módosítással érintett terület épületmagasság (m) vizsgálata

### 2.2.1. LK.10. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások.

Az LK.10. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

A területet északnyugati oldalról II. rendű főút (Csömöri út), északkeletről pedig településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút (Batthyány utca) határolja. A Csömöri út mentén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor helyezkedik el.

Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem, környezetvédelem veszélyeztető tényezőjű területek, valamint védelmi korlátozási területek nem érintik.

### 2.2.2. LK.10. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A fővárosi rendezési eszközök beépítési sűrűséget határoznak meg. Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a **beépítési sűrűség** „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”. Az FRSZ és a TSZT a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pincésinti - korábban nem számító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a **beépítési sűrűség (bs)** térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint **általánosan elhelyezhető funkciók (bsá)** értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett **parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp)** értékből tevődik össze.

A területfelhasználási egységben, amelybe a módosítással érintett területbe esik, a **beépítési sűrűség 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) lehet.**

A beépítésre szánt területek esetében a fővárosi településrendezési eszközök által meghatározott beépítési sűrűség értéke a területfelhasználási egység teljes területére, az építési telkek és közterületek összességére került meghatározásra. Ennek megfelelően a beépítési sűrűség vonatkoztatott értékét a területfelhasználási egység építési telkein lehet érvényesíteni. Így az egyéb, kerületi jelentőségű közterületek területének kivonásával, az építési telkekre vonatkoztatott tényleges szintterületi mutató nagyobb, mint az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség.

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani az erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádot. A szintterületi mutató (sztm) a telken (vagy azonos területfelhasználási egységhez tartozó tömbrészen) építhető szintterület és a telekterület (jelen helyzetben tömbterület) hányadosa.







A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségről kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/SZ1	66 532	0,65 43 246	424 989	0,6
Lke-1/XVI/SZ3	230 517	0,65 149 836		
Lke-1/XVI/SZ4	59 911	0,5 29 956		
Lke-1/XVI/SZ5	11 649	0,55 6 407		
Lke-1/XVI/INT	6 135	1,0 6 135		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	50 245	- -		254 993



Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		235 579	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> ) 254 993

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 19 414 m<sup>2</sup>.

### 2.3. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

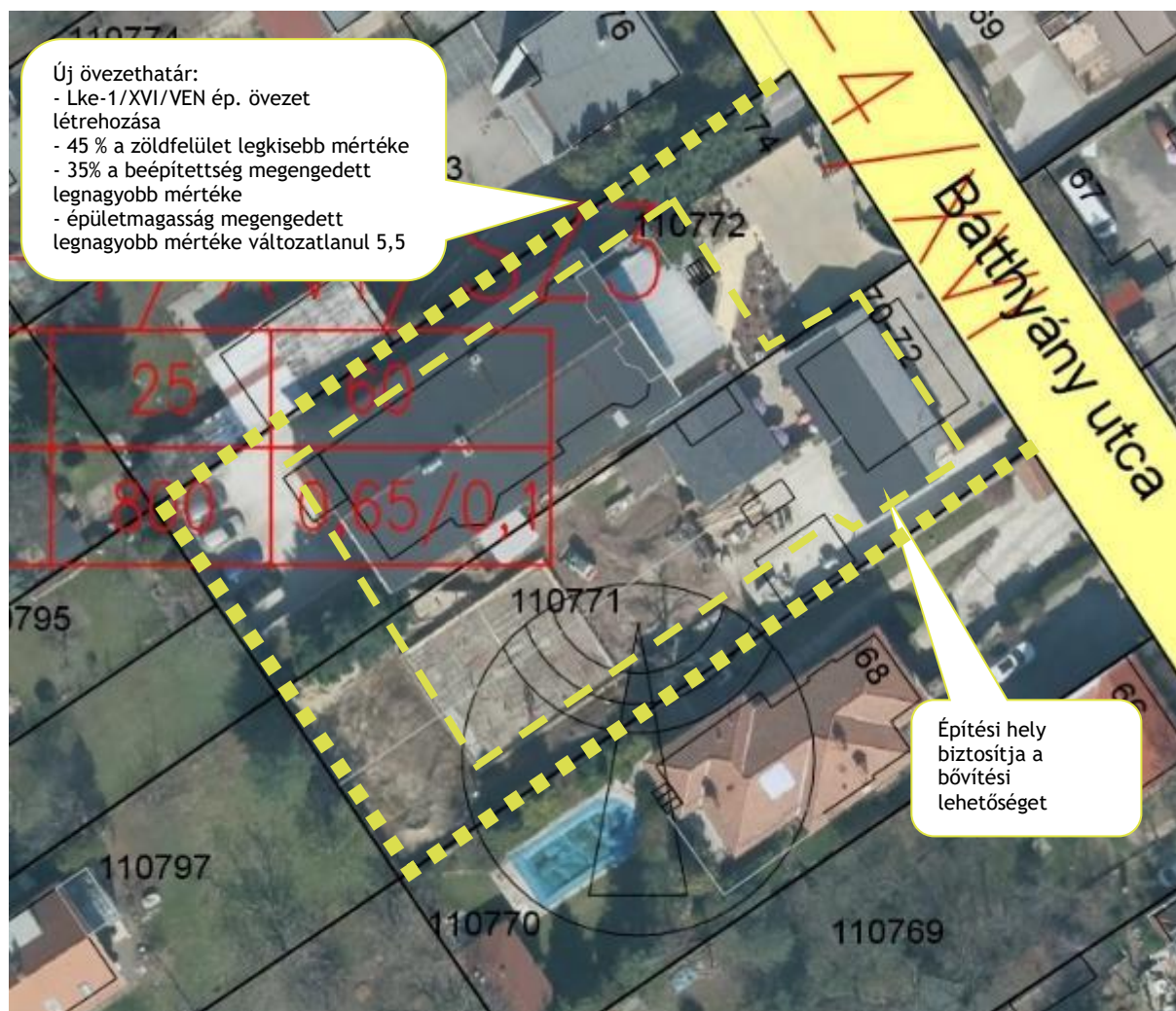


Az LK.10. módosítással érintett területen új építési övezet létrehozása a cél, hogy a kialakult állapot rendezhetővé váljon. Cél, hogy a meglévő vendéglátó, kereskedelmi egységek, valamint a tervezett szállás rendeltetés működőképesé váljon településrendezési szempontból.

Azonban kiemelt cél, olyan építési övezet létrehozása, mely a környező lakófunkciót nem zavarja, valamint az előírásoktól eltérő további terjeszkedést meggátolja.

Cél a terület kertvárosias jellegének megtartása.

A módosítással érintett területen, a 110771 és 110772 hrsz.-ú telkeken kívül változás nem történik.



Az LK.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

**Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezet (Lke-1/XVII/VEN)**

**50/A.§**

**(1) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.**

**(2) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.**

**(3) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el.**

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVII/VEN	SZ	800	35	45	5,5	45	0,65	0,1

## 2.4. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA



Az Lk.10.-15.,17. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	Építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	KÉSZ		FRSZ	
		szamá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )			
Lke-1/XVI/SZ1	66 532	0,65	424 989	0,6	254 993
		43 246			
Lke-1/XVI/SZ3	228 028	0,65			
		148 218			
Lke-1/XVI/SZ4	59 911	0,5			
		29 956			
Lke-1/XVI/SZ5	11 649	0,55			
		6 407			
Lke-1/XVI/INT	6 135	1,0			
		6 135			
Lke-1/XVI/VEN	2 489	0,65			
		1 918			
építési övezetbe nem sorolt közterületek	50 245	-			
		-			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		235 579	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	254 993

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 19 414 m<sup>2</sup>.



**Az LK.10.-15 ., 17.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

### 3. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (MAGTÁR UTCA)

#### 3.1. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLEVŐ ÁLLAPOT

Az LK.22., 31. módosítással érintett terület a kerület beépített területeinek keleti részén fekszik, 5,3 ha. A módosítással érintett területet a Budapesti út - belterülethatár - (118071/6) hrsz.-ú út - Magtár utca - Cica utca - belterülethatár határolja.



Az LK.22., 31. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A terület részben kertvárosias, családi házakkal beépült, részben beépítetlen terület, mely két teleksávot alkot a Magtár utca mentén, Cinkotán. A módosítással érintett terület a Magtár utca északi szakaszára terjed ki, mivel az utca délebbre futó szakaszán már kialakult a beépítés. A Magtár utca északi szakaszán található még számos üres telek.

A részben beépült területen nehézséget okoz, hogy a 35/2020. (XI.13.) ök. rendelet 2021-től a létesíthető rendeltetési egységet számát csökkentette, így számos, előkészítés alatt álló beépítés „megrekedt”.

A Magtár utca kiépült, szerkezetileg fontos szerepet tölt be, a forgalmat elvezeti, kerékpársávval ellátott széles utca a kerület beépített területeinek határán. A jogi telekhatár a Magtár utca mentén, a 117665-69 hrsz.-ú telkek szélességében ívesen „kitüremkedik”. Az íves telekhatárt a valóságban a kerítések nem követik, lakossági szándék az ívesség megszüntetése az érintett szakaszon. A Magtár utca tárgyí szakasza közlekedési szempontból kiépült, változás nem várható.



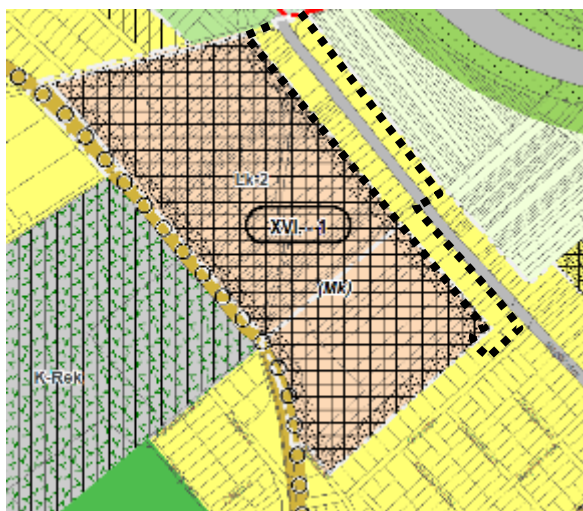
Az LK.22., 31. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A kerületi tulajdonok vizsgálata a Magtár utcát nem tartalmazza, tehát a földhivatali alaptérkép adattartalma alapján a Magtár utca a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi.

### 3.2. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.22., 31- módosítással érintett területet. A Magtár utca túloldalán szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek található, a módosítással érintett területtől nyugatra jelenleg beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági terület, ún. infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület, melynek távlati területfelhasználása kisvárosias lakóterület. Az igénybevétel feltétele a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója az 5/2015. (II. 16.) fővárosi önkormányzati rendelet 8. melléklete alapján. A Magtár utca közúti közlekedési terület (KÖu).





Az LK.22., 31. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.22., 31. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A módosítással érintett terület nyugati része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Az LK.22. 31. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

### 3.2.1. LK.22., 31. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.22., 31. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással. Környezetvédelmi veszélyeztető tényezőjű területek és védelmi korlátozású területek nem érintik.



A Cica utca környezete „fokozottan védett régészeti lelőhely” részét képezi. Jelen módosítás a régészeti leletekre közvetlen hatással nincsen. A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Az érintett utca (Magtár utca) II. rendű főút, rajta településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor helyezkedik el.

### 3.2.2. LK.22.,31. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete - Budapest főváros rendezési szabályzatáról 2.§ és 1. melléklet alapján a Magtár utca “Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben KÖU területfelhasználási egységbe sorolt út”.

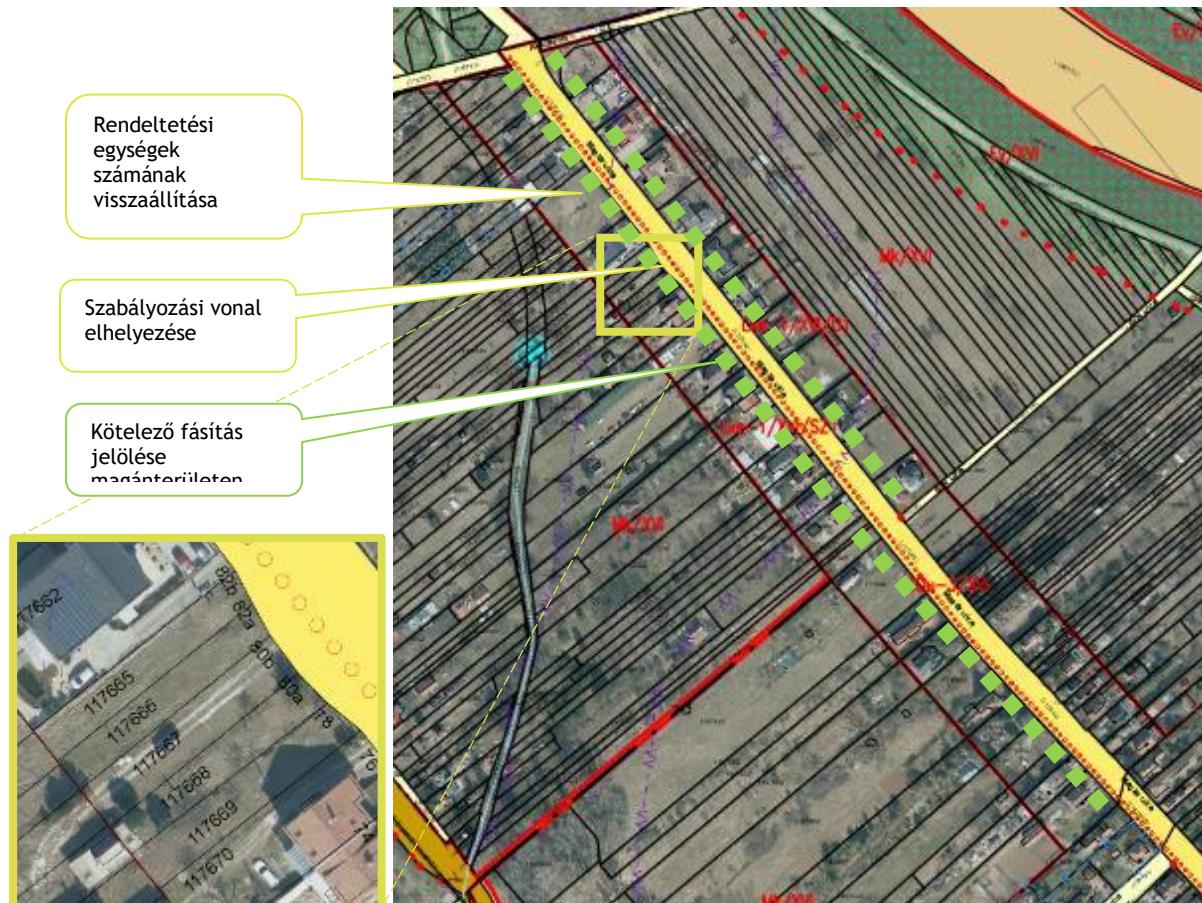
A kerületi településrendezési eszköz készítése során csökkenthető a KÖU területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 3.3. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.22., 31. módosítással érintett területen a cél a Magtár utca északi szakasza mentén a korábbi rendeltetési egységek számának visszaállítása, valamint az íves közterületi határ megszüntetése.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.22., 31. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A Magtár utca menti két teleksor beépítés alatt álló terület. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó, 2021-ben történt szigorítás így a már építési engedéllyel rendelkező telkek megvalósulását nehezíti. Mivel a Magtár utca fő közlekedési útvonal, valamint a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója várható, így a rendeltetési egységek számának korábbi állapot szerinti visszaállítása javasolt. Ennek megfelelően a hatályos előírás az alábbiak szerint egészül ki:

*KÉSZ 48.§ (4) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.*

**(9) Az Lke-1/XVII/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út - Cica utca közötti szakasz menti építési telkein - a (4) bekezdéstől eltérően -**

a) **600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,**

b) **600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység**

**helyezhető el.**

*KÉSZ 55.§ (2) \*Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.*

**(9) Az Lke-1/XVII/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út - Erős utca közötti szakasz menti építési telkein - a (2) bekezdéstől eltérően -**

a) **600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,**

b) **600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység**

**helyezhető el.**

### **3.4. AZ LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA**

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

A kerületi településrendezési eszköz készítése során csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával, így jelen módosítás a fővárosi rendezési eszközökben foglaltaknak megfelel.



**Az LK.22., 31. módosítás az FRSZ rendelkezéseinek megfelel.**

## 4. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZILASPATAK UTCA 72.)

### 4.1. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.41. módosítással érintett terület a 113140 hrsz-ú telek a Szilaspatak utca - Gusztáv utca sarkán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az LK.41. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A Szilaspatak utca érintett szakaszáról három telek nyílik, nagy gépjárműforgalmat nem bonyolít, gépjárművek szempontjából zsákutca. Az utca burkolata felújított, változás nem várható.

A kerítések kialakulnak tekinthető, egy vonalban futnak, nem követik a jogi telekhatár “ki-be ugrálását”. A szomszédos telkek kerítése a jogi határon állnak.

Egy távközlési oszlop (Telekom) van a módosítással érintett telek déli sarkánál, valamint a szennyvízcsatlakozási pontja is a kitolt kerítésnél épült meg.



Az LK.41. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)





Az LK.41. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 4.2. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.41. módosítással érintett területet. A Szilaspaták utca és a Gusztáv utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szinterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok "ugrálnak": a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 6,7 méter, míg a módosítással érintett telek esetében több mint 14 m. A 14 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítés vonala a szomszédos telkekéhez igazodik.





Az LK.41. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 1. szelvény)

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.41. módosítással érintett terület esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel saroktelek:

KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- f) közérdeket nem sért.

#### 4.2.1. LK.41. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.41. módosítással érintett területen védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatóak, környezetvédelmi veszélyeztető tényezőjű területek és védelmi korlátozású területek nem érintik.

A módosítással érintett területtől északra az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilas-patak) fekszik. A módosítással érintett területen a kialakult állapot változása nem történik, csupán településrendezési szempontú módosítás zajlik, így a patakot, a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

A meglévő kerítés felújításakor a távközlési hálózat oszlopára figyelemmel kell lenni.

Az LK.41. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

#### 4.2.2. LK.41. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.41. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 4.3. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.41. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.41. szabályozási koncepciója (alap:  
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)<sup>3</sup>

#### 4.4. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.41. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 5. LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZÉRÚ UTCA 12.)<sup>4</sup>

### 5.1. LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.58. módosítással érintett terület a 102615 hrsz-ú (Szerú utca 12a számú) telek a Szerú utca - (102598) hrsz-ú kerékpáros közlekedésre szolgáló, Torma Zsófia sétány sarkán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Sashalmon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

A tulajdonosok kezdeményezték, hogy az önkormányzati tulajdonú 102598 hrsz.-ú telekből 328 m<sup>2</sup>-t megvásárolhassanak, melyet jelenleg bérelnek tőlük.

A 102598 hrsz-ú telken kerékpárút fut, gépjárműves közlekedés elől elzárt terület.



Az LK.58. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.58. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

---

<sup>4</sup> ! A (102598) hrsz-on történő szabályozási vonal jelölése Önkormányzati (Bizottsági) döntést igényel a véleményezési szakasz előtt a fő csatornahálózati elem közelsége.





A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.58. módosítással érintett terület esetében nem vonatkozik a rendelkezés, mivel saroktelek.

### 5.2.1. LK.58. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A 102598-as telek közepén halad át egy 80 cm-es beton szennyvízcsatorna keletről nyugati irányba, mely igen nagy terület (Veres Péter utca - Bökönyföldi út - szennyvizeit szállítja.<sup>5</sup> Bár a szabályozási vonal nem érinti a csatornát, muszáj felhívni a figyelmet, hogy a csatorna esetleges kiváltása nem olcsó mulatság, nyilván a kérelmezőnek kellene finanszíroznia.

Az LK.58. módosítással érintetten egyéb védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

### 5.2.2. LK.58. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.58. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 5.3. LK. 58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK. 58. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi “bővületek” visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.58. szabályozási koncepciója (alap:  
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

## 5.4. AZ LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.58. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

<sup>5</sup> Részletesen lásd. a közművesítési javaslatok c. fejezetben.

## 6. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (THÖKÖLY UTCA 97.)

### 6.1. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az LK.59. módosítással érintett terület a 111603 hrsz-ú telek a Thököly utca - Szilágyi Dezső utca sarkán található. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

A környező lakók kezdeményezték, hogy a Thököly utcában lévő közterületi szűkület szűnjön meg, igénylik az utca többi szakaszán kialakult közterületi szélességet. A telken korábban az utcavonalra kiépített épület elbontásra került, az új épület már az utcában kialakult építési határvonalhoz, visszahúzottan épült.

Az LK.59. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.59. módosítással érintett terület (Forrás: [google.hu/maps](https://www.google.hu/maps))

### 6.2. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.59. módosítással érintett területet. A Thököly és a Szilágyi Dezső utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (telekmérettől függően) 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 400 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet előírásait a KÉSZ 52.§-a tartalmazza.

A jelenlegi szabályozási szélesség 6,8 m a módosítással érintett telek előtt, míg az utca többi szakaszán 10,6 m.





Az LK.59. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

### 6.2.1. LK.59. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.59. módosítással érintetten védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

### 6.2.2. LK.59. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.59. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 6.3. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.59. módosítással érintett területeken a közterület bővítése, kiszabályozása történik, mivel a korábbi utcavonalas beépítés helyén új, szabadonálló épület létesült, mely lehetővé teszi a jelenlegi közterületi szűkület megszüntetését.

A jelenlegi 6,8 méteres szabályozási szélesség növelése történik (az utca többi szakaszához hasonlóan) 10,6 m-re.



Az LK.59. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

## 6.4. AZ LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.59. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.



## 7. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (MENYHÉRT U. 42. ÉS MUZSIKA U. 56.)

### 7.1. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.62. módosítással érintett terület két részből áll: a 114460 hrsz-ú Árpádföldi Református Egyházközség Menyhért utca 42. (Vadruca u. 56.) alatti ingatlanból, illetve az egy sarokkal arrébb található, 114429 hrsz.-ú, Muzsika utca 56. (Vadruca utca 72-74.) alatti ingatlanból.



Az LK.62.1. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.62.2. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.62.1. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A templom mellé templomtorony építése tervezett, így derült ki, hogy a módosítással érintett területeken a KÉSZ készítésekor véletlenül felcserélődtek az építési övezetek. A módosítással érintett telkek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
114460	templom	1058 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	15 %
114429	lakó	991 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	21 %







Az LK.62. módosítással érintett területek területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.62. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hitéleti rendeltetés számára (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

FRSZ 20.§ (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 8,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható ...

- közigazgatási,
- oktatási,
- hitéleti,
- egészségvédelmi,
- szociális,
- kulturális,
- művelődési és
- sport rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása a jelen rendelet módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.

Az LK.62.2. módosítással érintett terület (tévesen) Lke-1/XVI/T építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/T építési övezet előírásait a KÉSZ 63.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el. Az Lke-1/XVI/T építési övezet telkein telekosztás nem végezhető. Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2

Az LK.62.1. módosítással érintett terület (tévesen) Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi

elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.



Az LK.62. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 5. szelvény)

### 7.2.1. LK.62. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

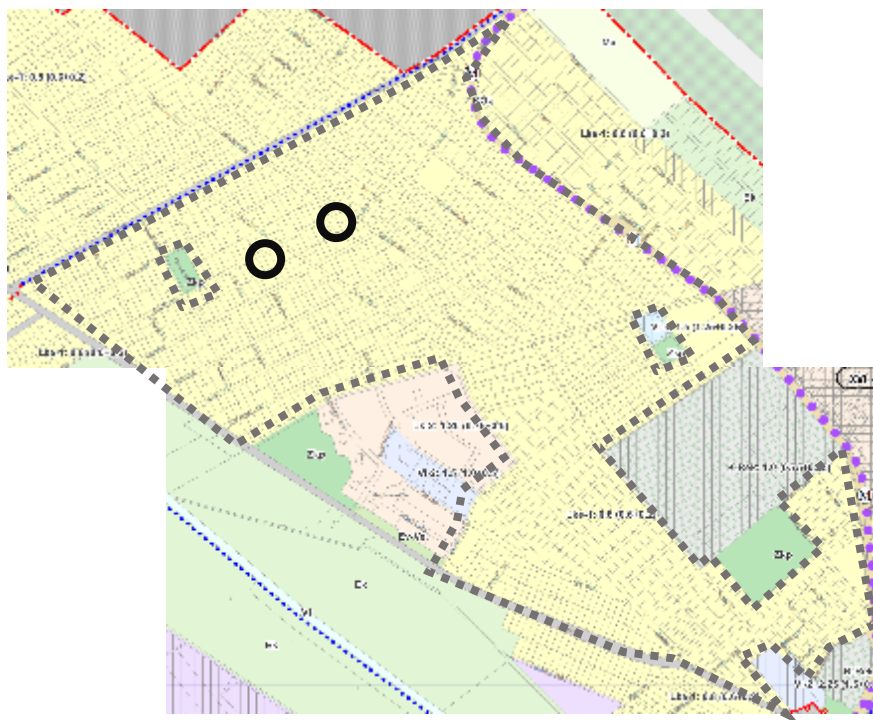
A LK.62. módosítással érintett területeket nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 7.2.2. LK.62. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területekkel déli, keleti és nyugati irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

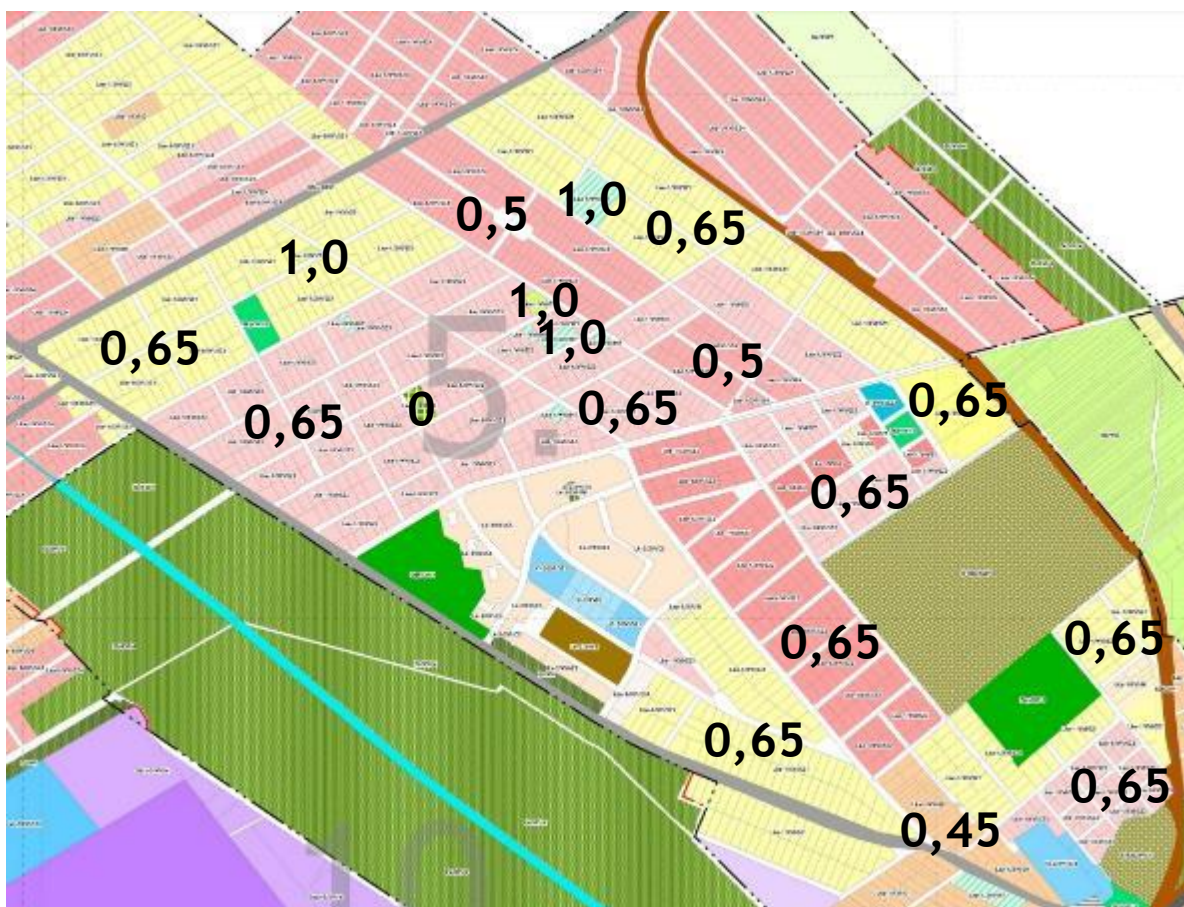
Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).





Az LK.62. módosítással érintett területek területfelhasználási egységeinek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján						
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ		
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	száma (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		sűrűsége (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Lke-1/XVI/SZ1	502 409	0,65 326 566	1 673 439	0,6  1 004 063		
Lke-1/XVI/SZ2	142 723	0,65 92 770				
Lke-1/XVI/SZ3	461 470	0,65 299 956				
Lke-1/XVI/SZ4	121 957	0,5 60 979				
Lke-1/XVI/SZ6	28 573	0,65 18 573				
Lke-1/XVI/O1	38 471	0,45 17 312				
Lke-1/XVI/Z	15 874	0,7 11 112				
Lke-1/XVI/IK	15643	0,55 7 822				
Lke-1/XVI/CS1	5 718	1,0 5 718				
Lke-1/XVI/T	3 090	1,0 3 090				
Lke-1/XVI/INT	15 493	1,0 6 135				
építési övezetbe nem sorolt közterületek	322 018	- -				
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	859 389	<			Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 004 063

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 144 675 m<sup>2</sup>.

### 7.3. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.62. módosítással érintett területeken az Lke-1/XVI/T építési övezet megfelelő helyre történő áthelyezése mellett a KÉSZ normaszövegének kiegészítése, amely megengedi a templomtorny építését 7,5 m-nél nagyobb (de az FRSZ előírásainak megfelelően 12,5 m-nél nem nagyobb) épületmagasság esetében is.





az LK.62. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hitéleti rendeltetés számára (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

FRSZ 20.§ (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 8,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható ...

...  
c) hitéleti,  
... rendeltetés számára. ...

Ennek megfelelően, a templomtorony építhetősége érdekében az alábbi előírással egészül ki a KÉSZ:

**KÉSZ 63.§ (4) Az Lke-1/XVI/II építési övezet építési telkein templomtorony építése esetén - a 2. mellékletben meghatározottól függetlenül - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m.**

## 7.4. AZ LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

Az LK.62. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Lke-1/XVI/SZ1	502 342	0,65 326 522	1 673 439	0,6
Lke-1/XVI/SZ2	142 723	0,65 92 770		
Lke-1/XVI/SZ3	461 470	0,65 299 956		
Lke-1/XVI/SZ4	121 957	0,5 60 979		
Lke-1/XVI/SZ6	28 573	0,65		
		18 573		



Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján						
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ		
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Lke-1/XVI/O1	38 471	0,45 17 312		1 004 063		
Lke-1/XVI/Z	15 874	0,7 11 112				
Lke-1/XVI/IK	15643	0,55 7 822				
Lke-1/XVI/CS1	5 718	1,0 5 718				
Lke-1/XVI/T	3 157	1,0 3 157				
Lke-1/XVI/INT	15 493	1,0 6 135				
építési övezetbe nem sorolt közterületek	322 018	- -				
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	859 412	<			Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 004 063

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 144 651 m<sup>2</sup>.



**Az LK.62. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

## 8. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ŐRNAGY UTCA 23. ÉS 5.)

### 8.1. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.63. módosítással érintett területek az Őrmester utca azon telkei (100358 és 100351 hrsz.-ú telkek), melyek előtt a közterület a jogi telekhatárok kibővülnek a szomszédos telekhatároktól eltérően.

A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Sashalmon, hasonlóan az érintett telkekhez, melyeken lakófunkció található.

Az Őrmester utca burkolata felújított, változás nem várható. Az utca forgalma jellemzően csupán a célforgalom, a közterület burkolt, nyílt árkos kialakítású. A szélessége a valóságban 11,20 m. A kerítések kialakultnak tekinthetőek, egy vonalban futnak, nem követik a jogi telekhatár "ki-be ugrálását". A szomszédos telkek kerítései a jogi határon állnak.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az LK.63.1. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.63.2. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

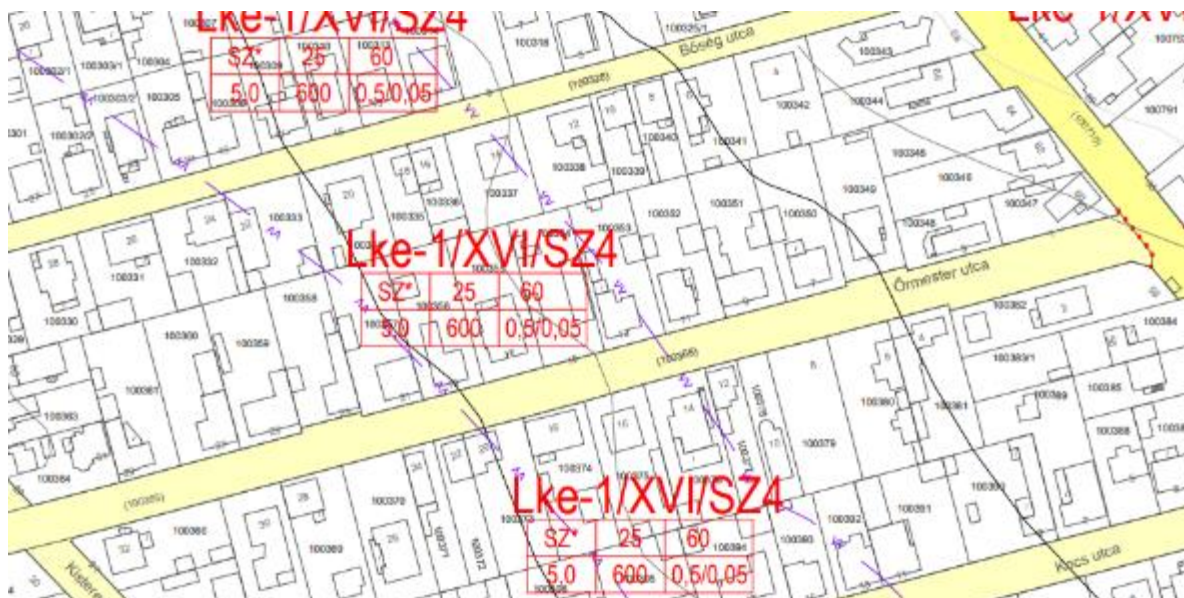


Az LK.63.2. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



## 8.2. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.63. módosítással érintett területet. Az Örmester utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.



Az LK.63. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 14. szelvény)

A módosítással érintett területek Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonáll, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok "ugrálnak": a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 11,2 méter, míg a módosítással érintett telkek esetében 12,9 m. A mintegy 13 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítések vonala a szomszédos telkekéhez igazodik.

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.63. módosítással érintett területek esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül nem éri el a 12,0 métert:

*KÉSZ 11.5 (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben*

- az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,*
- a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,*
- a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,*
- az érintett, határos építési telek nem saroktelek,*
- a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,*
- f) közérdeket nem sért.*

### 8.2.1. LK.63. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.63. módosítással érintett területek közötti telkeket érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra várhatóan nincs hatással. Az LK.63. módosítással érintett területeken egyéb védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

## 8.3. LK.63. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója



Az LK.63. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi “bővületek” visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.63. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 8.4. AZ LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.63. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 9. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (GYULA UTCA)

### 9.1. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

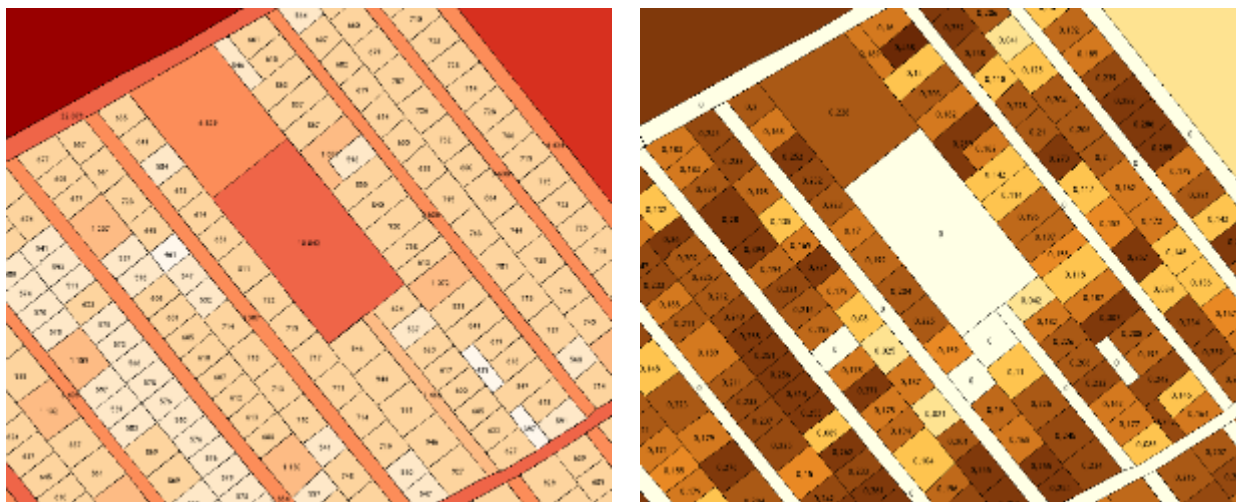
Az FI.12. módosítással érintett terület az FR9 Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában áll, aki kezdeményezte a KÉSZ módosítást, annak érdekében tervezett lakófejlesztéshez szükséges új feltáró út közterületként kerüljön kijelölésre.

A módosítással érintett terület (106774/2 hrsz.-ú telek) Újmatyásföldön található, az Ikarus gyár területétől délre, a HÉV vonalától északra. Az érintett telek a Margit - Miklós - István király. Fábian utca által határolt terület közepén található, mely az István király utcáról nyíló Gyula utcán keresztül érhető el. Az érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
106774/2	üres	10 042 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, melyet keletről, délről és nyugatról kertvárosias lakóterület vesz körül, míg északi irányban intézményi funkció (az Ikarus Művelődési központ) található.

A megközelíthetőséget a terület felé a Gyula utca kb. 150 m hosszú, kiépített szakasza biztosítja. A Gyula utcában zsákutcás visszafordító nem található.



Az FI.12. módosítással érintett terület telekméretek (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata

A módosítással érintett telek mérete a környező telkekhez képest magas 10 042 m<sup>2</sup>, azonban a telken nem található épület. A környezetében nem jellemző a beépítetlen telek, a környező telkek beépítettsége változó mértékű, egy két példától eltekintve 28% alatti értékekkel találkozhatunk.





Az FI.12. módosítással érintett terület és környezete (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett terület beépítetlen, azonban beépített területek övezik. A környező családi házas beépítés jellemzően telkenként egy főépülettel, valamint kiegészítő funkciót nyújtó melléképületekkel rendelkezik. Az épületek általában földszintes, földszint + tetőteres, ritkán két szintes magas tetős kialakításúak. Az Ikarus Művelődési központ két szintes, lapos tetős épület.

## 9.2. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az FI.12. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 10 és 15. szelvény)

A módosítással érintett terület és környezete egyaránt Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett



legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szinterület általános funkcióra 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

*KÉSZ 51. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.*

*(2) \* A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.*

*(3) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.*

*(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben*

*a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és*

*b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó*

*előírásokat kell figyelembe venni.*

*(6) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.*

*(7) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.*

A Gyula utca nyomvonalán kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv. A szabályozási terven a Gyula utca folytatásának kiszabályozása hiányzik, így jelenleg a környező családirházas beépítéshez hasonló telekosztás kialakítása csupán magánúti kialakítással lehetséges. A kerület területén a magánutak kialakítása nem cél.

A módosítással érintett területtől északra fekvő telek Lke-1/XVI/INT építési övezetbe sorolt.

### **9.2.1. FI.12. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások**

Az FI.12. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A Margit utca túloldalán: potenciálisan talajszennyezett terület, településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek helyezkednek el.

### **9.2.2. FI.12. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata**

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az FI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns (az új közterület kijelölésével a területfelhasználási egységben építhető összes beépíthető szinterület csökken), a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## **9.3. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA**

Az FI.12. módosítással érintett területen a jelenleg beépítetlen terület fejlesztésének elősegítése a cél, oly módon, hogy a zsákutca kiszabályozásával lehetővé váljon a feltárás, melyről a kerület arculatához, a környező kertvárosias lakóterülethez igazodó lakóegységek alakuljanak ki.

Cél, hogy a leendő beépítés léptékében, magasságában és telekstruktúrájában is igazodjon a környező területekhez. Ennek megfelelően a hatályos építési övezet módosítása nem javasolt, változás nem érinti.



Az FI.12. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az FI.12. beépítési javaslata és a tervezett zsákutca paraméterei (Önkormányzati adatszolgáltatás)

A Gyula utca meglévő nyomvonalán kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv, melynek folytatása a tervezett szakaszon koncepcionális alapelv, annak érdekében, hogy a kerület új utcái minél nagyobb zöldfelületekkel, fasorokkal legyenek ellátva.

#### 9.4. AZ FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az FI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

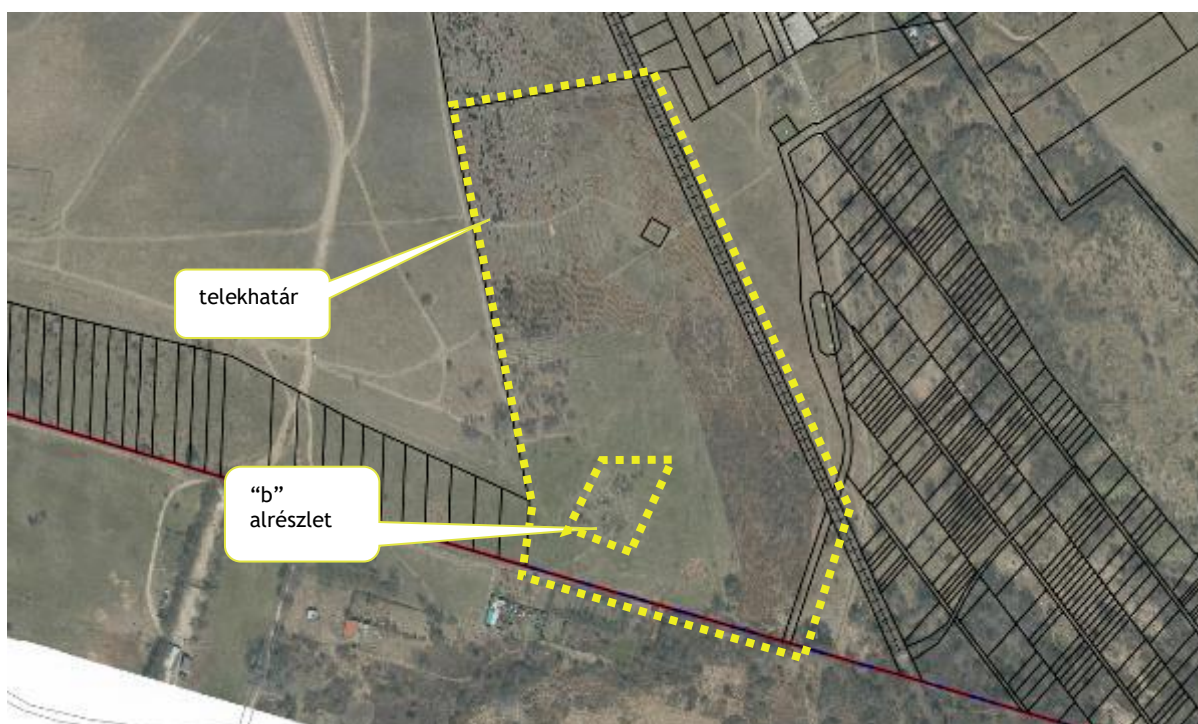


## 10.FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (103773/4 HRSZ.-Ú ERDŐTERÜLET)

### 10.1. FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az FK.1. módosítással érintett terület a kerület déli közigazgatási határa mentén, a repülőtértől délkeleti irányban fekvő, részben tervezett erdőterület. Azonban a telken belül csupán a „b” alrészletet érinti módosítás, mely a telek déli szegmensében található.

A kerület Főkertésze kezdeményezte a módosítást, mivel az Önkormányzat ismeretterjesztő épület elhelyezését tervezi a védelem alatt nem álló alrészleten. A tervezett projekt a „Zöld Tanya” elnevezést kapta, mely kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezését takarja. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül.



Az FK.1. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

hrsz	földhivatali besorolás	telekterület	érintett alrészlet területe	beépített alapterület	beépítettség
103773/4	udvar, egyéb épület	1 140 083 m <sup>2</sup>	2 570 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %

Az alrészlet területén korábban állt egy 39 m<sup>2</sup> alapterületű épület.

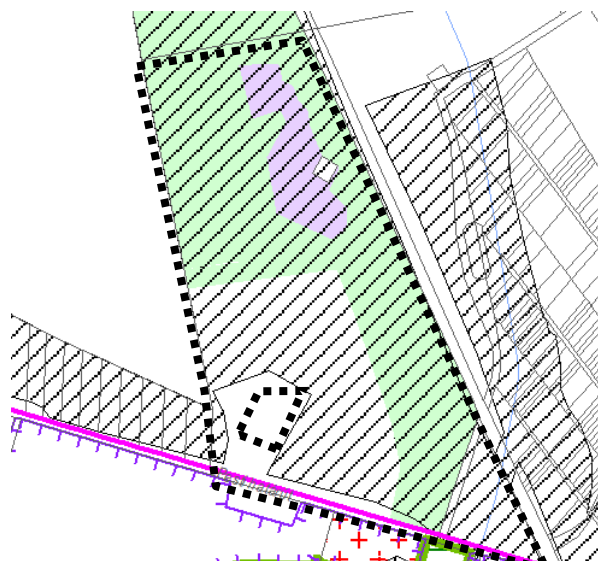
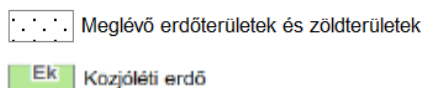
### 10.2. FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az FK.1. módosítással érintett területet. A beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.

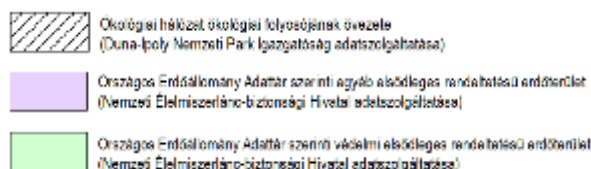




Az FK.1. módosítással érintett területek területfelhasználása (TSZT, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem (TSZT, szerkezeti tervlap)



A módosítással érintett terület Ek/XVI/4 övezetbe sorolt. A közjóléti erdőterületek általános előírásait a KÉSZ 100.§-a, az övezet előírásait a 104.§-a tartalmazza.

100. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:

- a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- b) vendéglátó,
- c) pihenést és testedzést szolgáló,
- d) ismeretterjesztő,
- e) sportoláshoz kapcsolódó.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

104. § (1) \* Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

A KÉSZ 6.§-a rendelkezik az országos ökológiai hálózattal érintett területekről.

6.§ (4) A kerület területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a fővárosi védelem alatt álló terület lehatárolását, valamint a helyi jelentőségű védett természeti érték jelölését a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

A vonatkozó jogszabályokat (és azoknak való megfelelést) a 3.1. Térségi területfelhasználás, térségi övezetek fejezet mutatja be.



Az FK.1. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 19., 20., 22. szelvény)

### 10.2.1. FK.1. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az FK.1. módosítással érintett terület konkrét módosítással érintett részét, a 'b' alrészletet az „országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete” nem érinti, azonban a telek többi részét igen. Jelen módosítás során nem kerül beépítésre szánt terület kijelölésre, nem tervezett bányászati tevékenység, illetve erőmű. Az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait jelen módosítás nem károsítja.

A módosítással érintett terület Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása), benne foltokban: Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása), Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása). A módosítással ténylegesen érintett alrészletet ezen lehatárolások nem érintik.

### 10.2.2. FK.1. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A beépítésre nem szánt területekre az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget, így a vizsgálat nem releváns.

### 10.2.3. FK.1. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója

Az FK.1. módosítással érintett területen, a közigazgatási határ közelében, tervezett erdőterületen tervezett projekt: a „Zöld Tanya”. Kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezése tervezett. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül.

A módosítással érintett terület 'b' alrészletének területén övezetmódosítás javasolt, hogy az ismeretterjesztő épületek elhelyezésre kerülhessenek. Az alrészlet területén új építési övezetet a KÉSZ már tartalmazza, Ek/XVI/3 jelű övezet kerül kijelölésre.



Az FK.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

### 10.3. AZ FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁS

Az FK.1. módosítással érintett terület beépítésre nem szánt, erdőterületen belüli átsorolás történik, így a változás a beépítési sűrűséget nem érinti.



## 11.KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BUDAPESTI ÚT)

### 11.1. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KÜI.10. módosítással érintett terület a Budapesti út (118751 hrsz.) Szárnyaskerek út (118318 hrsz.) és a Magtár utca (117644 hrsz.) közötti szakasza, melynek szélesítése tervezett az út déli oldalán.



A KÜI. 10. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



A KÜI. 10. módosítással érintett terület, Budapesti út nyugatról kelet felé haladva (Forrás: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))



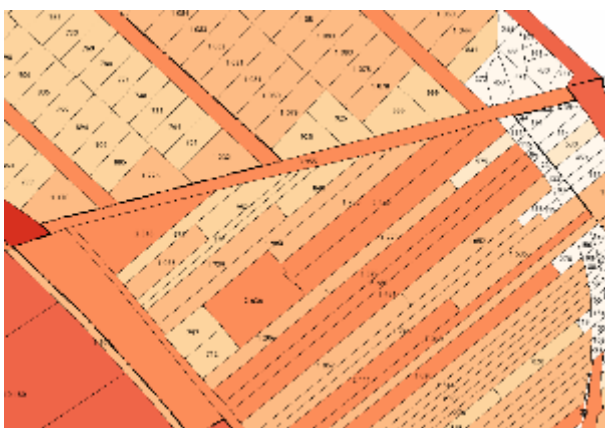
A KÜI.10. módosítással érintett terület, Budapesti út nyugatról kelet felé haladva (Forrás: google.com/maps)

A módosítással érintett utcaszakasz nagy részén nem található járda, a gépjárműves közlekedési felület is szűk.

A területtől északra már kialakult kertvárosias jellegű, családi házas beépítésű lakóterület, valamint kialakulóban lévő, egy teleksornyi lakóterület mellett tervezett erdőterület található.

A Budapesti út déli oldalán kertes mezőgazdasági terület húzódik. A Magtár utca mentén egy teleksorban kialakuló lakóterület fekszik, azonban a Budapesti út és Magtár utca mentén még beépítetlen, üres, egykori szalagtelkek „maradéka” található.

A változással érintett területtől délre szallagos telekkiosztás jellemző melyek telkek mérete változó. Beépítettség mértéke alacsony vagy nem beépített, a legmagasabb érték 5,1%.



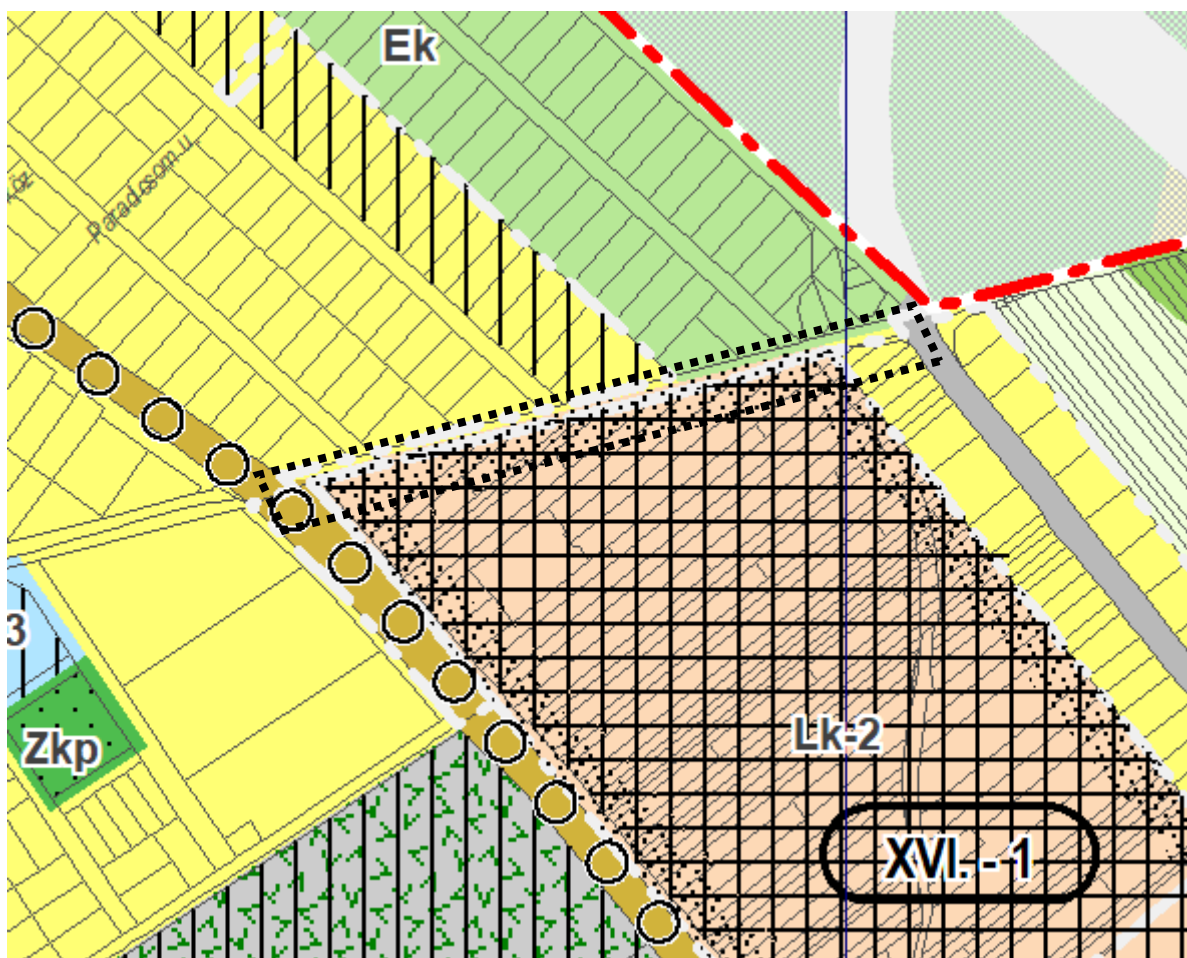
A KÜI.10. módosítással érintett terület telekméretei és beépítettsége (Forrás: google.com/maps)

## 11.2. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT a Budapesti úttól északra fekvő területek többségét **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)**, valamint **közzöléti erdőterület (Ek)** területfelhasználási egységbe sorolja, míg a déli oldalát infrastruktúra függvényében igénybe vehető területbe, távlati területfelhasználása szerint **kisvárosias lakóterületbe** sorolja. Az igénybevétel feltétele a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója az 5/2015. (II. 16.) fővárosi önkormányzati rendelet 8. melléklete alapján. A Magtár utca mentén található egy teleksornyi Lke-1 besorolású terület.

A Budapesti út a területfelhasználási egységek részét képező közterület. A HÉV nyomvonalának telke kötőpályás közlekedési terület (KÖk).





A KÜI.10. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT, szerkezeti terv, területfelhasználás)

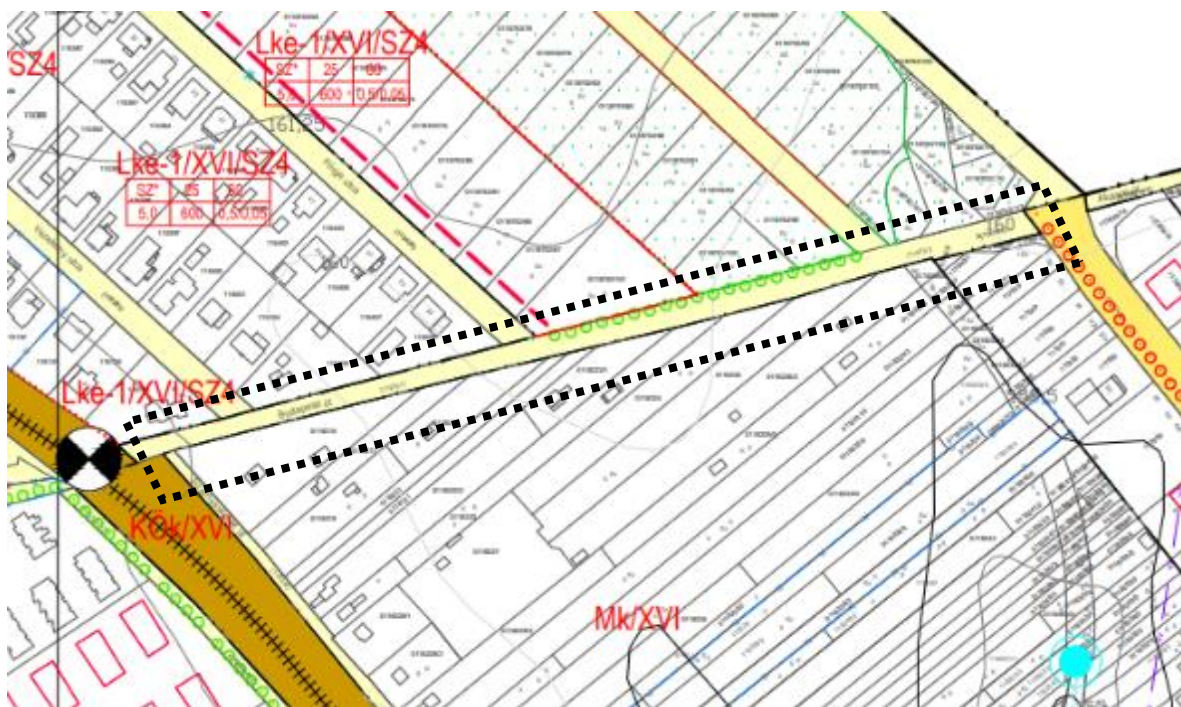
Az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség a beépítésre szánt területfelhasználási egységeken belül az építési övezetekre vonatkozik. A közterület szélesítése alapján nem érinti a beépíthető szintterület mértékét, csupán a kisebb építési telekterületek okán kis mértékben csökkentheti az összes beépíthető szintterületet.

Jelen módosítás kapcsán többségében beépítésre nem szánt övezetek érintettek, mivel az infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület még nem aktivizálódott, Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója nem zajlott le, így a KÉSZ beépítésre nem szánt övezetbe sorolja a Budapesti út déli oldalán található területet.

A módosítással érintett terület északi oldalán többségében Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt területek találhatók, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A módosítással érintett terület északi oldalán, a közigazgatási határ mentén tervezett erdőterület, EK/XVI/4 övezet található. Az Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el, az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%. Az Ek/XVI/4 övezet előírásait a KÉSZ 100.§-a és 104.§-a tartalmazza.





A KÜI.10. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

A módosítással érintett terület déli oldalán (beépítésre nem szánt) Mk/XVI övezet található. Az Mk/XVI övezet előírásait a KÉSZ 108.§-a tartalmazza.

**KÉSZ 108. §** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk/XVI jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület

- a) kertészeti termelés;
- b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) Mk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%;
- g) az építhető nettó alapterület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Mk/XVI övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(5) Mk/XVI övezetben az előkert legkisebb mértéke 10,0 m.

A módosítással érintett terület déli oldalán, a Magtár utcai teleksáv Lke-1/XVI/ISZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A Budapesti út érintett szakaszán a szabályozási szélesség váltakozó: a legszűkebb 8,3 m (a Vezekény utca kereszteződésénél), a legszélesebb 11,5 m (a 118752/115 hrsz. -ú telek mentén).

### 11.2.1. KÜI.10. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az érintett Budapesti úton településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található, egyes szélső telkeken pedig átlagosnál jobb minőségű termőföld található.

A terület nyugati oldalán gyorsvasúti vonal húzódik, vele párhuzamosan: gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága.

A KÜI.10. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02.

08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 11.2.2. KÜI.10. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 11.3. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az KÜI.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÜI.10. módosítással érintett terület a Budapesti út Szárnyaskerék utca és Magtár utca közötti szakaszának 12,0 m-es szabályozási szélességre történő bővítését irányozza elő. A szélesítés a déli oldalon, a kertés mezőgazdasági terület „rovására” javasolt.

A javasolt szabályozási vonal meglévő épületet nem érint, a szabályozási terven jelölt kötelező fásítás jelölés megtartásra, növelésre javasolt.

A hatályos építési övezetek, övezetek beépítési paramétereiben, előírásaiban változás nem történik jelen módosítás kapcsán.

### 11.4. A KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 12.KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (RÁDIÓ UTCA 36.)

### 12.1. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.3. módosítással érintett terület a 116828 hrsz-ú telek, a Rádió utca 36. számú önkormányzati ingatlan Cinkota központi részén. A teleken álló családház és a hátsókerti telekhatár mentén álló melléképületet az önkormányzat bérbeadja, funkciója lakó, nem intézményi. A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található.

Az Önkormányzat kezdeményezte, hogy az érintett telek a funkciójából adódóan inkább a lakó építési övezetet kapja, mint a jelenlegi intézményi besorolást. Intézményi hasznosítás nem várható a telken.

A Rádió utca 36. földszintes, magastetős családi ház, mely előkerttel néz a Rádió utca felé.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116828	lakó	510 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	34,7 %



A KKI.3. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett területen található telek a maga 510 m<sup>2</sup>-ével kicsinek mondható környezetében. A telekhez tartozó 34,7%-os beépítettség a közvetlen környezetében található beépített telkek közt átlagosnak mondható. Az 116828 hrsz-ú telek közvetlen szomszédságában a beépítettség mértéke mindkét oldalról magasabb.





A KKI.3. módosítással érintett telekméretet (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata



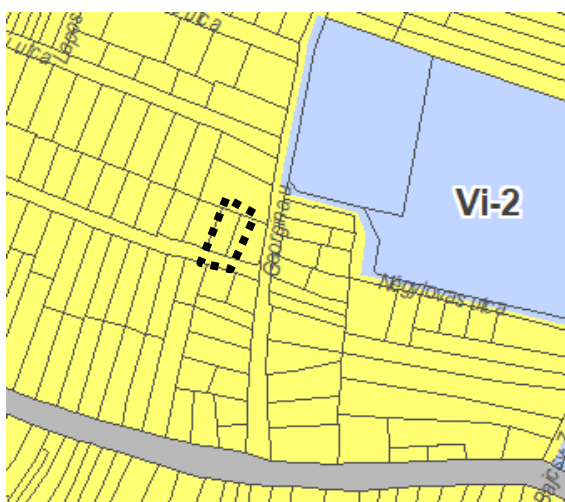
Az KKI.3. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



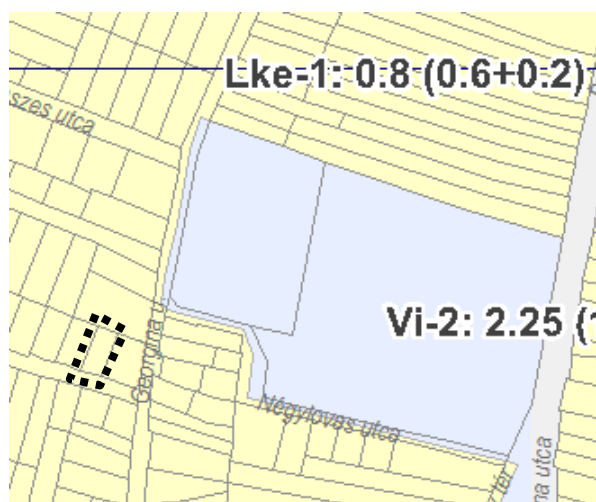
A KKI.3. módosítással érintett terület (Forrás: google.com/maps)

## 12.2. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.3. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatóak. Vi-2 besorolású a közelben elhelyezkedő Szerb Antal Gimnázium területe.



A KKI.3. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



A KKI.3. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A KKI.3. módosítással érintett terület Lke-1/XVI/INT építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet előírásait a KÉSZ 64.§-a tartalmazza.

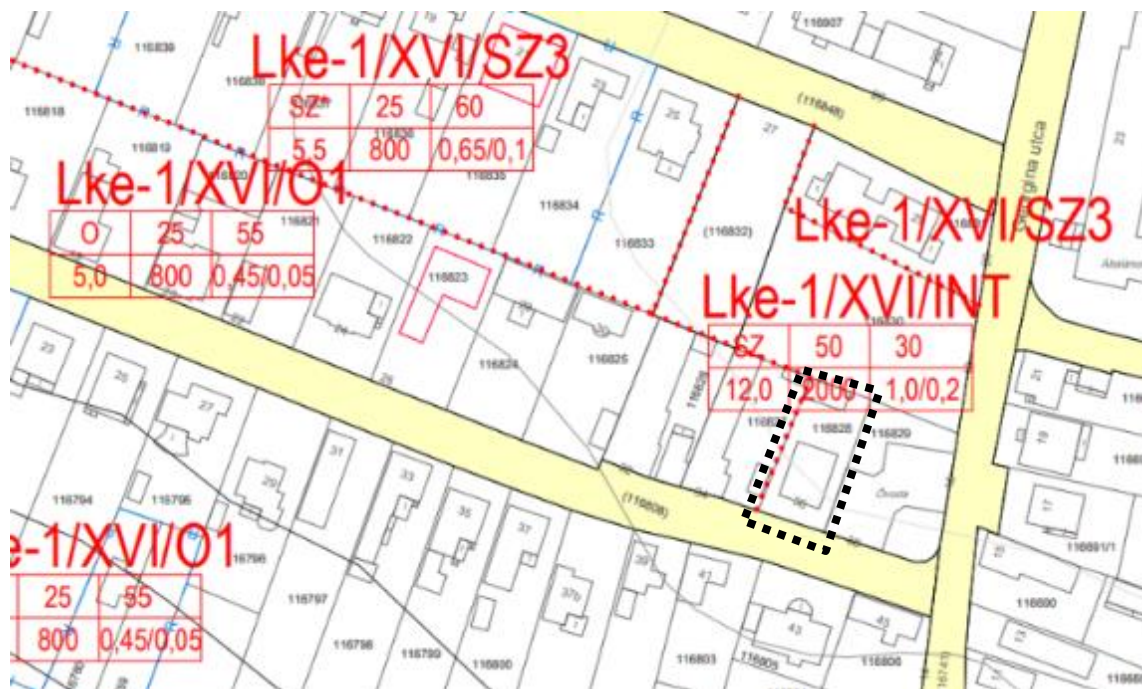
Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési helyezhető el. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

A KKI.3. módosítással érintett területtel szomszédos telek Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05



A KKI.3. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

Az érintett telket szabályozási vonal nem érinti.

### 12.2.1. KKI.3. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A KKI.3. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.)

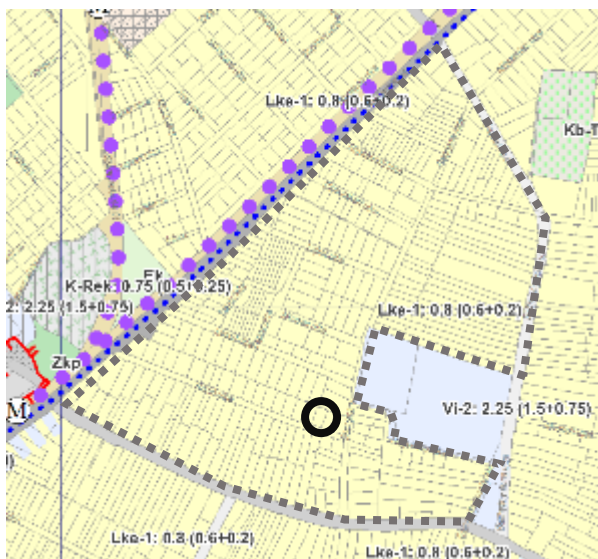
A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 12.2.2. KKI.3. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területekkel déli, keleti és nyugati irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).





A KKI.3. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott számértékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos számértékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szám (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/O3	65 150	0,4 26 060	355 182	0,6 213 109
Lke-1/XVI/O1	182 333	0,45 82 050		
Lke-1/XVI/Z	10 955	0,7 7 669		
Lke-1/XVI/IK	10 278	0,55 5 139		
Lke-1/XVI/INT	5 132	1,0 5 132		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	82 026	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	126 049	<		

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 87 060 m<sup>2</sup>.

### 12.3. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.3. módosítással érintett területen az övezethatár pontosítása történik.

A Rádió utcában lévő önkormányzati tulajdonú a szomszédos Lke-1/XVI/O1 építési övezet besorolást kapja, az Lke-1/XVI/INT helyett.

A hatályos építési övezetek beépítési paramétereiben, előírásaiban változás nem történik jelen módosítás kapcsán.

#### 12.4. A KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.3. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatókat, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	száma (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsz (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/O3	65 150	0,4 26 060	355 182	0,6
Lke-1/XVI/O1	182 843	0,45 82 279		
Lke-1/XVI/Z	10 955	0,7 7 669		
Lke-1/XVI/IK	10 278	0,55 5 139		213 109
Lke-1/XVI/INT	4 622	1,0 4 622		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	82 026	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	125 769	<		Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 87 340 m<sup>2</sup>.



A KKI.3.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.



## 13.KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SEGESVÁR UTCAI JÁTSZÓTÉR)

### 13.1. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A KKI.4. módosítással érintett terület a Baross utca - Segesvár utca - Csömöri út - János utca által határolt tömb, mely területből változást csupán a 11222 hrsz-ú, a János utca 141-153. szám alatti telken található Segesvár utcai játszótér területét érinti.

A telek önkormányzati tulajdon, a játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található. Az érintett telek jelenleg (a játszótér mellett) a János utcai napközis tábor és a Szentmihályi kulturális központnak ad otthont.

A KKI.4. módosítással érintett terület

(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A telek értékes, fásszerű növényállománnyal rendelkezik. A játszótér már kialakultnak tekinthető, változás nem várható a területen. A játszótér a növényállományt megtartva került kialakításra.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
112222	intézmény, játszótér	27 645 m <sup>2</sup>	1 509 m <sup>2</sup>	5,8 %



Az KKI.4. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A játszótér telke két nagyobb telek közrefogásában található. A telek mérete 27 645 m<sup>2</sup> az ahoz tartozó beépítettség pedig 5,8%. A közvetlen szomszédságában található telkek mérete kisebb, viszont az azokhoz tartozó beépítettség magasabb.





A KKI.4. módosítással érintett telekméreték (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata

### 13.2. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.4. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók.

A fővárosi rendezési eszközök jelentős változással érintett területként jelölik ugyan a területet, azonban a kerület kívánja jelenleg kialakult, „zöld” jellegét megtartani.

A KKI.4. módosítással érintett terület Vi-1/XVI/S építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 80.§-a tartalmazza. A Vi-2/XVI/S építési övezet építési telkein a kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el, parkolóház kivételével.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1

A kerületben a játszóterek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.

KÉSZ 65.§ (1) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszóter, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein a 47. § (2) a)-f) rendeltetés nem helyezhető el.

47. § (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.



A KKI.4. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

### 13.2.1. KKI.4. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az KKI.4. módosítással érintett területet érinti a „magas talajvízállású terület, 1,0 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

Az KKI.4. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

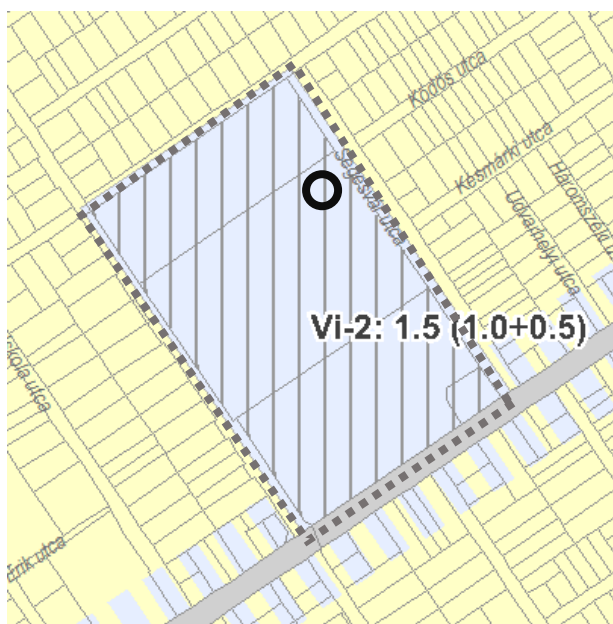
### 13.2.2. KKI.4. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 1,0 (bsá) + 0,5 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos intézményi területekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

A Segesvár utcai játszótér területét a szabályozási terv „építési övezet zöldfelületként megtartandó része”-ként jelöli, mely biztosítja az értékes növényállomány megtartását. A játszótér kialakítása ennek megfelel, a növényzet megőrzésre került.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.



A KKI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Vi-2/XVI/S	49 158	0,3 14 747	69 666	1,0
Vi-2/XVI/SZ2	10 955	3,0 43 386		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	6 046	- -		69 666
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	58 133	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	69 666

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 11 533 m<sup>2</sup>.

### 13.3. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA





A KKI.4. módosítással érintett területen a játszótér önálló övezetbe sorolása történik, mely az üzemeltetést megkönnyíti. A Vi-2 területfelhasználáson belüli „közker” övezettel kiegészül a KÉSZ.

Vi-2/XVI/KK övezet létrehozása, játszótér besorolása

A KKI.4. szabályozási koncepciója (alap:  
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbi övezetekkel egészül ki:

**Intézményi, közker övezete (Vi-2/XVI/KK)**

**80./A.§**

**(1) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület - közker, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.**

**(2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.**

**(3) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein az 73.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.**

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
Vi-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

**13.4. A KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA**

A KKI.4. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szma (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Vi-2/XVI/S	46 865	0,3 14 060	69 666	1,0	
Vi-2/XVI/SZ2	10 955	3,0 43 386			
Vi-2/XVI/KK	2293	0 0		69 666	
építési övezetbe nem sorolt közterületek	6 046	- -			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		57 446	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	69 666

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 12 221 m<sup>2</sup>.



**A KKI.4.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

---

## 14.KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BATTHYÁNY ILONA UTCAI JÁTSZÓTÉR)

### 14.1. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A KKI.6. módosítással érintett terület

(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KKI.6. módosítással érintett terület a Batthyányi Ilona utca - Négylovas utca - Georgina utca - 116700 és 116699 hrsz.-ú telek által határolt résztömb, mely területből változást csupán a 116696 hrsz.-ú, Szerb Antal Gimnázium telkét érinti. A telken az oktatási intézmény mellett játszótér is működik.

A játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116696	intézmény, játszótér	29 265 m <sup>2</sup> (rendezett méret 29 105 m <sup>2</sup> lenne)	1873 m <sup>2</sup>	6,4 %



Az KKI.6. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

Az intézmény, játszótér funkcióval rendelkező 116696 HRSZ-ú telek eredeti mérete 29 265 m<sup>2</sup>, mely a rendezés után 160 m<sup>2</sup>-rel csökkent. A rendezetlen telek 6%-os beépítettséggel rendelkezik, mely a rendezés után nem változik.





A KKI.6. módosítással érintett telekméretek (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata

## 14.2. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.6. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek is találhatóak.

A KKI.6. módosítással érintett terület Vi-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 74.§-a tartalmazza.

74. § (1) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein

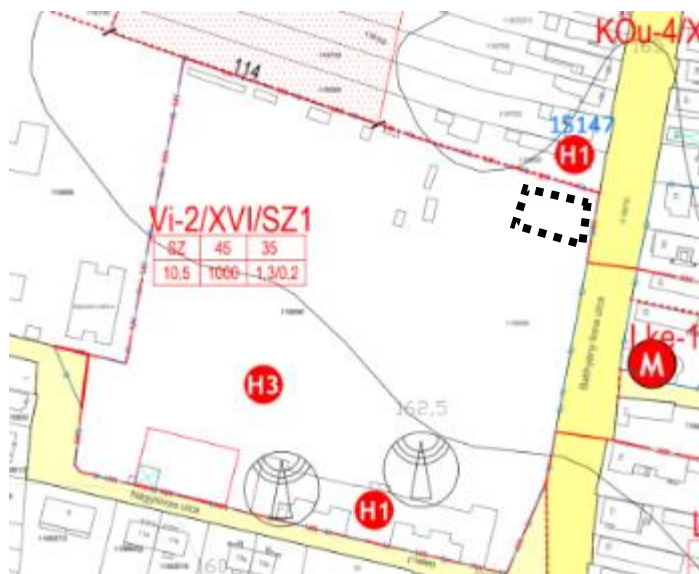
a) lakó rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közötti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI, KÖu-3/XVI/P), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el,

b) legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el, az a) pontban foglalt kivétellel.

(2) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein A meglévő, igazgatási, nevelési, oktatási rendeltetés esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15,0 m.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2- /XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2

A kerületben a játszóterek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.



A KKI.6. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A Segesvár utcai játszótér területét a szabályozási terv „építési övezet zöldfelületként megtartandó része”-ként jelöli, mely biztosítja az értékes növényállomány megtartását. A játszótér kialakítása ennek megfelel, a növényzet megőrzésre került.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal érinti a Négylovas utca vonalán, azonban a játszótér, vagy az iskola „maradék” telekrésznek beépíthetőségét, paramétereit nem befolyásolja.

A módosítással érintett területen, valamint azzal szomszédos telken helyi védett, művi értékek találhatóak, de a játszótérre ezeknek nincsen hatásuk.

### 14.2.1. KKI.6. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az KKI.6. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megővése különösen fontos.

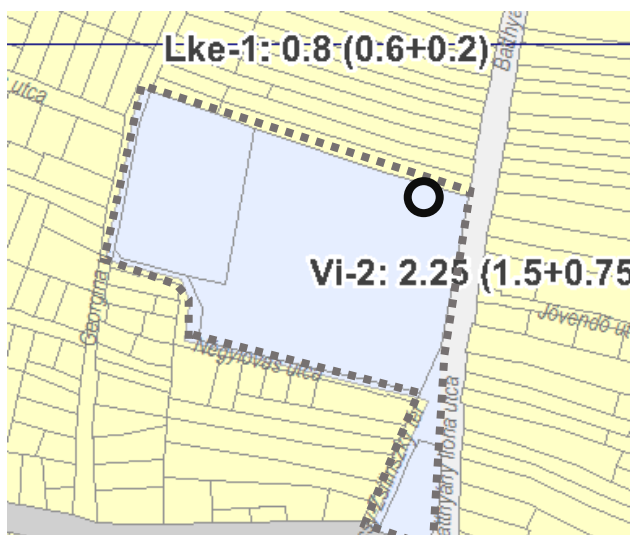
A módosítással érintett területen, illetve amellettt művi értékvédelmi elemek találhatóak, műemléki környezet érinti jelen módosítás az értékekre nincsen káros hatással.

### 14.2.2. KKI.6. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

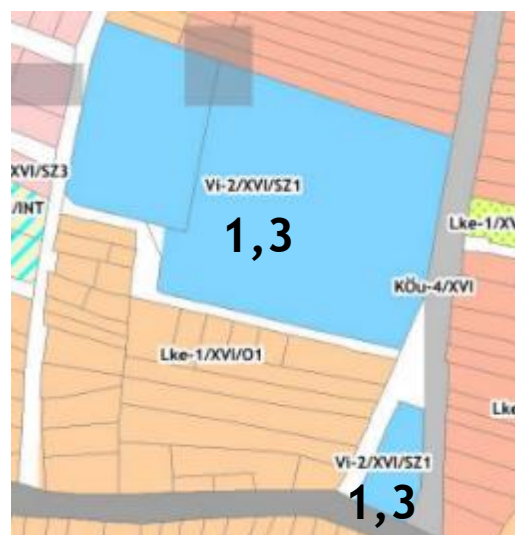
A módosítással érintett **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 1,5 (bsá) + 0,75 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos intézményi területekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatározza a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

A következő ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.



A KKI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ		
		szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> ) bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Vi-2/XVI/SZ1	43 215	1,3 56 180	47 004	1,5
építési övezetbe nem sorolt közterületek	3 789	-		70 506
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		56 180	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> ) 70 506

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 14 327 m<sup>2</sup>.

### 14.3. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az KKI.6. módosítással érintett területeken a játszótér önálló övezetbe sorolása történik, mely az üzemeltetést megkönnyíti. A Vi-2 területfelhasználáson belüli „közkert” övezettel kiegészül a KÉSZ.

Vi-2/XVI/KK övezet létrehozása, játszótér besorolása



A KKI.6. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbi övezetekkel egészül ki:

**Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVII/KK)**  
**80./A.5**



(1) Az Vi-2/XVII/KK építési övezet telkein kizárólag játszóter, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Vi-2/XVII/KK építési övezet telkein az 73.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
Vi-2 /XVII/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

#### 14.4. A KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.6. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Vi-2/XVI/SZ1	41 865	1,3 54 425	47 004	1,5
Vi-2/XVI/KK	1350	0 0		70 506
építési övezetbe nem sorolt közterületek	3 789	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	54 425	<		Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 16 082 m<sup>2</sup>.



A KKI.6.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

## 15.KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (PAULHEIM JÓZSEF TÉR)

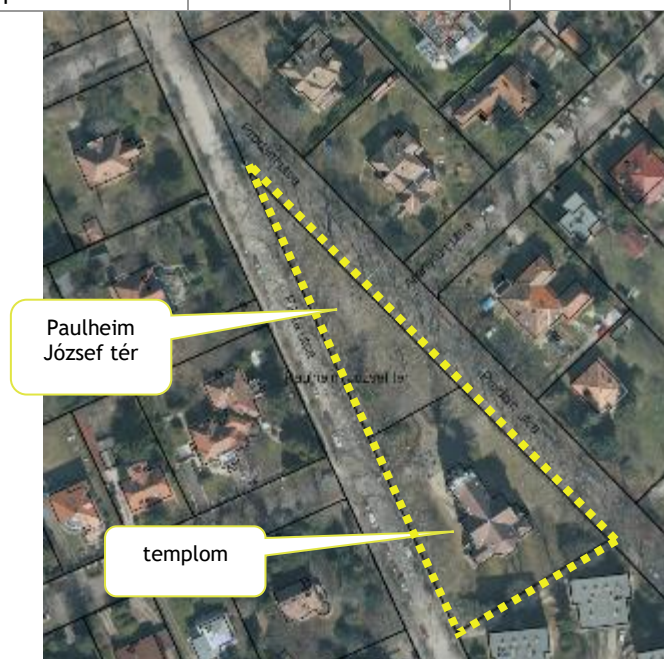
### 15.1. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.11. módosítással érintett terület a Paulheim József tér, 105926/2 hrsz. -ú telek, és a Szent József plébániatemplommal, mely a térrel szemben található. A telken köztér funkció található. A teret az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a tér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében. A teret kisvárosias lakóterületek övezik, közvetlen szomszédságában templom funkció található.

A módosítással érintett területen belül csupán a teret érinti jelen módosítás.

A módosítással érintett telkek telkének az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
(105926/2)	köztér	1 597m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
105926/1	templom	3 081 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	14 %



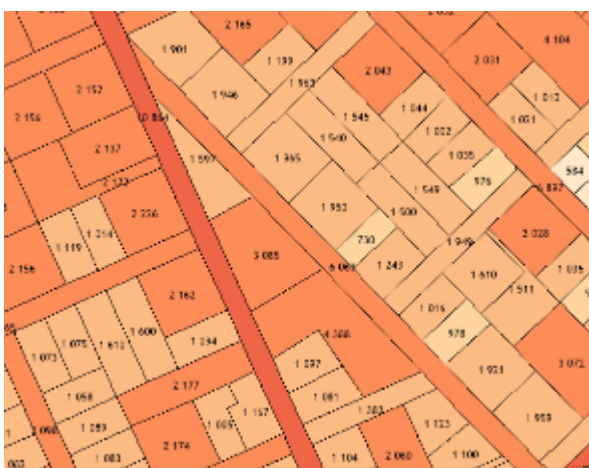
A KKI.11. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)





Az KKI.11. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A módosítással érintett területen két telek található. A Paulheim József tér telke 1596m<sup>2</sup>, a templom telke 3081m<sup>2</sup>. Beépítettség mértékét tekintve a téren nincs beépített terület, a templom telkén pedig 14%.



A KKI.11. módosítással érintett telekméret (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata

## 15.2. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.11. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek és nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek találhatók.

A KKI.11. módosítással érintett terület Lk-2/XVI/T építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 43.§-a tartalmazza. Az Lk-2/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.



Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lk-2/XVII/T	SZ	8000	20	20	12,5	30	1,0	0,2

A kerületben, az Lk-2 területfelhasználáson belül a közkertek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lk-2/XVII/KK	-	-	-	-	-	70	-	-



A Paulheim József tér mentén a szabályozási terv „jelentős fasor”-t jelöl, mely a valóságnak megfelel.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.

A módosítással érintett területen, valamint azzal szomszédos telken helyi védett, művi értékek találhatóak.

A KKI.11. módosítással érintett területek  
(KÉSZ 1. melléklet, 15. szelvény)

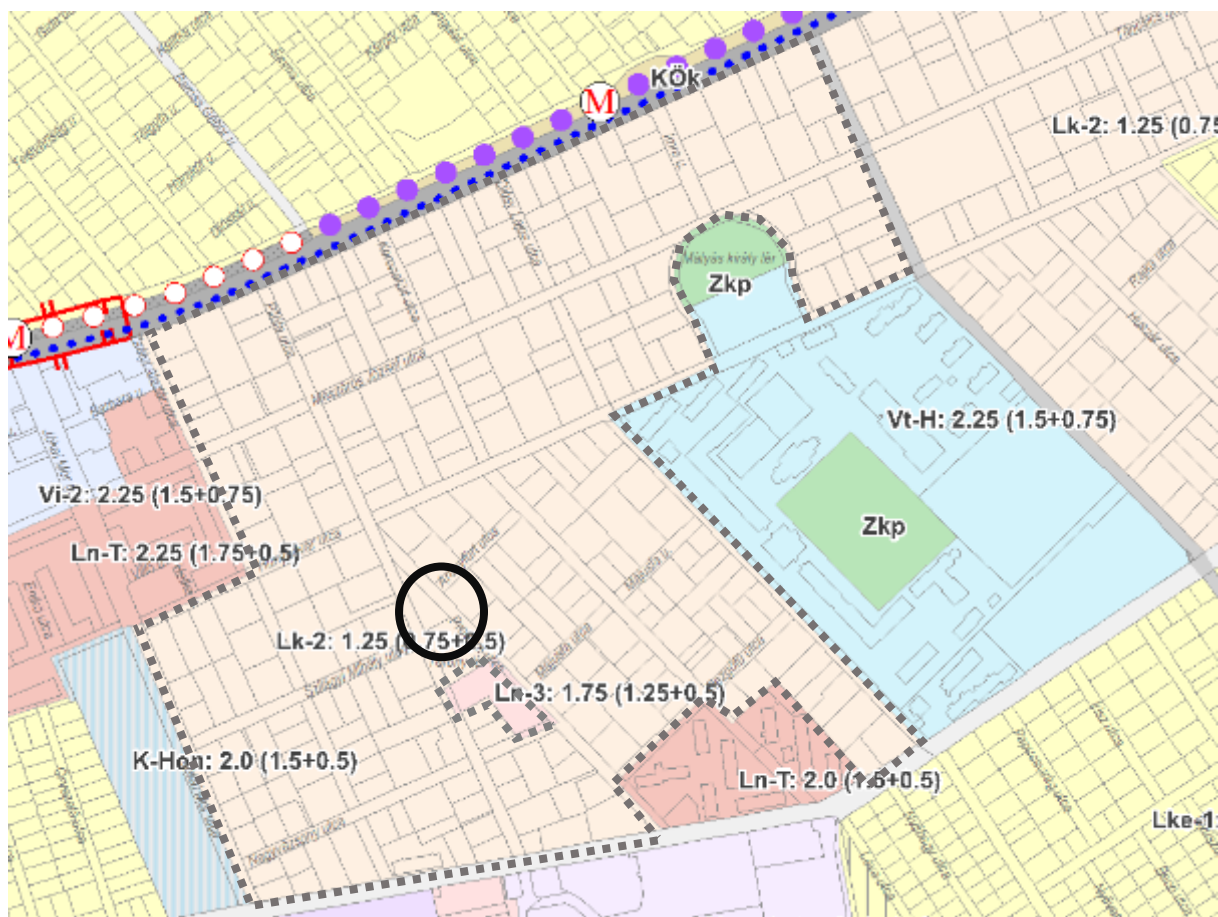
### 15.2.1. KKI.11. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A KKI.11. módosítással érintett területen fővárosi helyi védettségű építmény található. Nyugatról illetve keletről határoló utcákon (Prodám és Pilóta utcák): településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorok állnak.

### 15.2.2. KKI.11. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,75 (bsá) + 0,5 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).



A KKI.11. módosítással érintett terület területfelhasználási egységeinek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

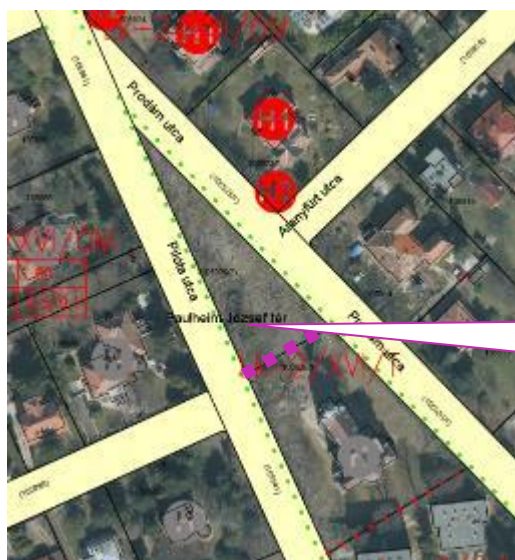
Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.



Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Lk-2/XV/SZ3	3 169	0,5	522 703	0,75
Lk-2/XVI/ÓM	415 687	1 585		
		0,5		
Lk-2/XVI/ÓM.INT	10 479	207 844		
		1,5		
Lk-2/XVI/T	4 682	15 719		392 027
		1,0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	93 368	4 682		
		-		
		-		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	229 829	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	392 027

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 162 199 m<sup>2</sup>.

### 15.3. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.11. módosítással érintett területen a Paulheim József tér területfelhasználási egységeken belüli „közkert” övezetbe sorolása történik, mely a tényleges használathoz igazodik.

Az Lk-2 területfelhasználáson belül a KÉSZ rendelkezik „közkert” övezettel, mely besorolást a terület kapja.

Lk-2/XVI/KK  
övezetbe  
sorolás

### 15.4. A KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.11. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szamá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Lk-2/XV/SZ3	3 169	0,5 1 585	522 703	0,75	
Lk-2/XVI/ÓM	415 687	0,5 207 844			
Lk-2/XVI/ÓM.INT	10 479	1,5 15 719			
Lk-2/XVI/T	4 682	1,0 4 682		392 027	
építési övezetbe nem sorolt közterületek	93 368	- -			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		229 232		<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 163 796 m<sup>2</sup>.



A KKI.11.m ódosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

## 16.KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (LAPÁT UTCAI JÁTSZÓTÉR)

### 16.1. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.12. módosítással érintett terület a Szabadszíki út és a Lapát utca sarkán található játszótér.

A telek önkormányzati tulajdon, a játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias lakóterület és a közlekedési terület (a főváros kelet-nyugat irányú sugaras infrastruktúra eleme) található.



A KKI.12. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>, saját készítésű fotók, 2022. október)

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116178/2	játszótér	380 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %

### 16.2. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.12. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében is kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatóak, a Szabadszíki út közúti közlekedési (KÖu) területe mellett.

A KKI.12. módosítással érintett terület kerületi jelentőségű út (egyéb út) övezetbe sorolt.

A kerületben a játszótérek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva. Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el. Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető, az építési övezet telkein a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeken (KÉSZ 47.§ (2) által) megengedett rendeltetések közül kizárólag a sport helyezhető el.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-





A KKI.12. módosítással érintett területek  
(KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A Lapát utcai játszótér területét a szabályozási terv „kerületi jelentőségű út (egyéb út)”-ként jelöli.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.

A játszótér mellett kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra található.

A Szabadszíki út mentén jelentős fasor található.

### 16.2.1. KKI.12. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

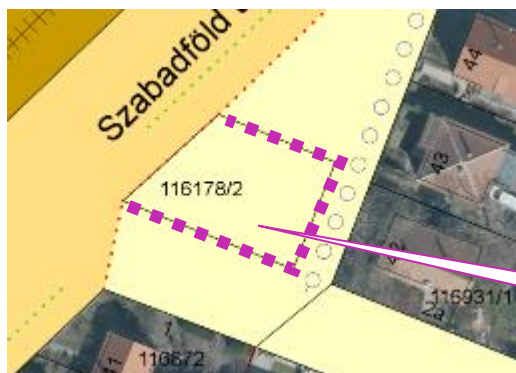
A KKI.12. módosítással érintett területet északról határoló I. rendű főút a Szabadszíki út, mely településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala. Az út túloldalán a gyorsvasúti vonal húzódik, melyen településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor található, illetve a gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága.

A KKI.12. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 16.2.2. KKI.12. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem a hatályos beépítési paraméterek és a tervezett beépítési paraméterek sem hordoznak továbbra sem beépítési lehetőséget, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KKI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 16.3. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.12. módosítással érintett területen a Lapát utcai játszótér területfelhasználási egységeken belüli „közkert” övezetbe sorolása történik, mely a tényleges használathoz igazodik.

A KÉSZ-ben már szereplő Lke-1/XVI/KK területfelhasználáson belüli „közkert” övezet kerül kijelölésre a területfelhasználási egységeken belüli közterület, kiszolgáló út helyett.

Lke-1/XVI/KK  
övezetbe sorolás

A KKI.12. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

### 16.4. A KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

Nem a hatályos beépítési paraméterek és a tervezett beépítési paraméterek sem hordoznak továbbra sem beépítési lehetőséget, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása nem releváns.

### 17.KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (HŐSÖK FASORA)





A Hősök fasorán a jeletős fasor jelölése a szabályozási terven csupán a Pósa Lajos utcáig tart, hiányzik a jelölés a Veres Péter utca felőli szakaszon.

A KKI.13. módosítással érintett terület (KÉSZ  
1. melléklet, 14. szelvény)

### 17.2.1. KKI.13. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A KKI.13. módosítással érintett területet a gyorsvasúti vonal térszén alatti szakaszának védelmi zónája érinti.

### 17.2.2. KKI.13. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a KKI.13. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 17.3. KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA





A KKI. 13. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 17.4. A KKI. 13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett területen történő változás a fővárosi rendezési eszközökre nincsen hatással.

## 18.VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZILASPATAK UTCA 60.)

### 18.1. VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.1. módosítással érintett terület a 112614 hrsz-ú telek a Szilaspatak utca - Baross utca sarkán fekszik. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az VGI.1. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az VGI.1. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

Az utcaszakasszal csupán két (sarok)telek határos. Az utcaszakasz jelentős gépjárműforgalmat nem bonyolít, kerékpáros és gyalogos utca. Az utca burkolata felújított, változás nem várható.

A kerítések kialakulnak tekinthetők, az érintett telek esetében nem követi a jogi telekhatárt.



## 18.2. VGI. 1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.1. módosítással érintett területet. A Szilaspatak utca és a Baross utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.



Az VGI.1. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 1. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok „ugrálnak”: a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 5,8 méter, míg a módosítással érintett telek esetében 9,4 m. A 9,4 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítés vonala kintebb található.

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az VGI.1. módosítással érintett terület esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel saroktelek:

*KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben*

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalához képest,
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- f) közérdeket nem sért.

### 18.2.1. VGI.1. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.1. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészeti szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A módosítással érintett területtől északra az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilaspatak) fekszik. A módosítással érintett területen a kialakult állapot változása nem történik, csupán településrendezési szempontú módosítás zajlik, így a patakot, a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

### 18.2.2. VGI.1. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.1. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 18.3. VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA





Az VGI.1. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

A VGI.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 18.4. A VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.1. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 19.VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BUDAPESTI ÚT - SARJÚ UTCA)

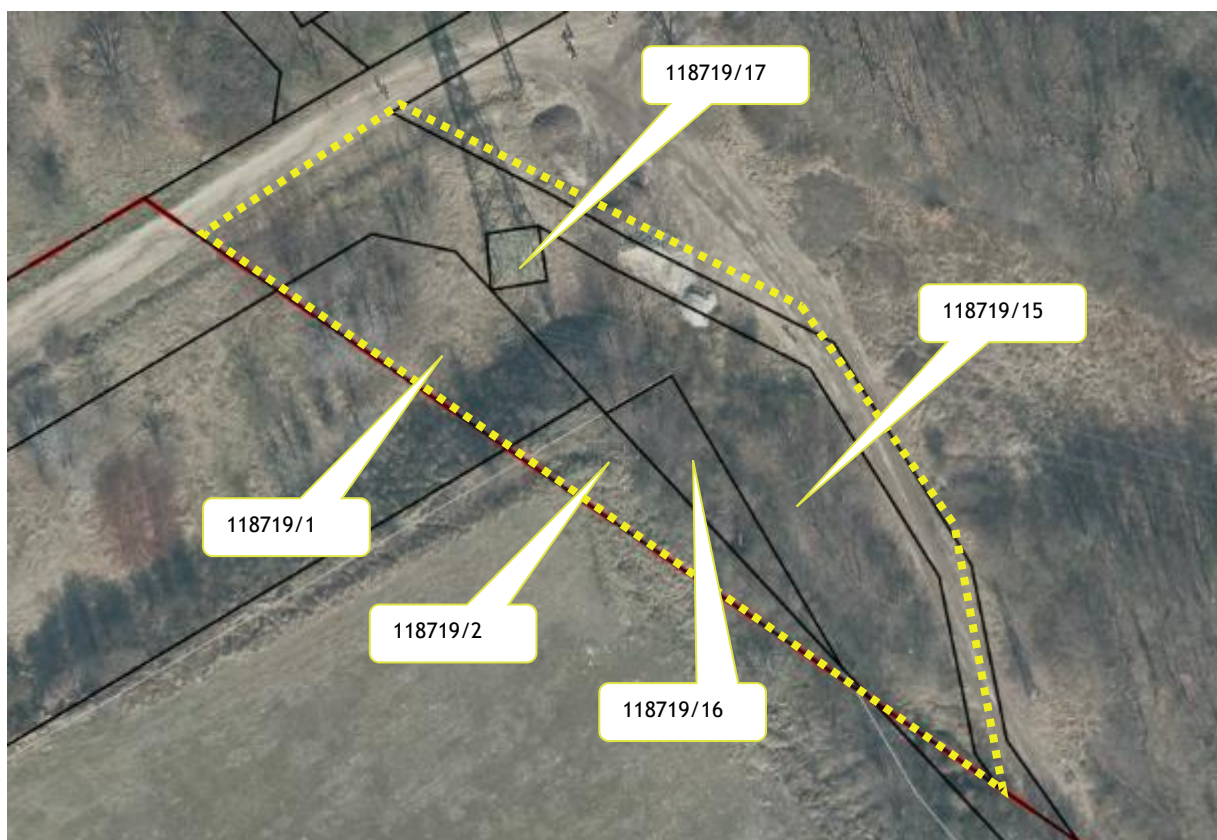
### 19.1. VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.2. módosítással érintett terület a 118719/1, /2, /15, /16, /17 hrsz-ú telek a Budapesti út - Sarjú utca sarkán, valamint a Budapesti út mentén fekvő zöldfelület (hrsz. 107218/1). A terület környezetében erdőterület, gazdasági területek, kertvárosias lakóterületek találhatóak.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, annak érdekében, hogy a Sarjú utca kiépítése megvalósulhasson. A Sarjú utca érintett szakasza jelenleg homokos földút, az utca rendezése a cél.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
118719/1	parlagterület	437 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
118719/2	parlagterület	273 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
118719/15	parlagterület	1007 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
118719/16	parlagterület	181 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
118719/17	villanyoszlop	43 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %



Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az VGI.2. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



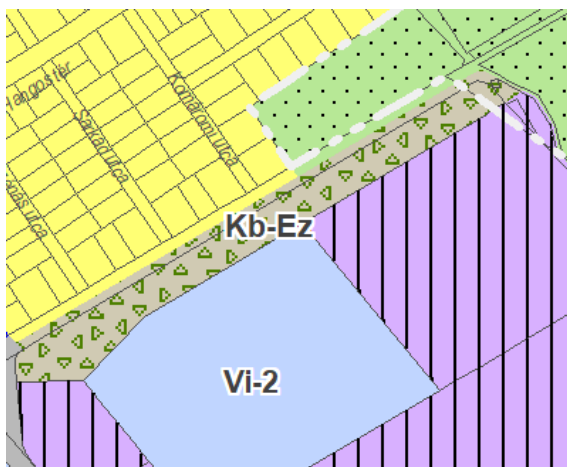
Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része (Forrás: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))

A Budapesti út mentén fekvő zöldfelületet (hrsz. 107218/1) változás nem érinti, csupán a fővárosi rendezési eszköz besorolásának való megfelelés történik. Cél, hogy a zöldfelületi jelleg megmaradjon a területen.

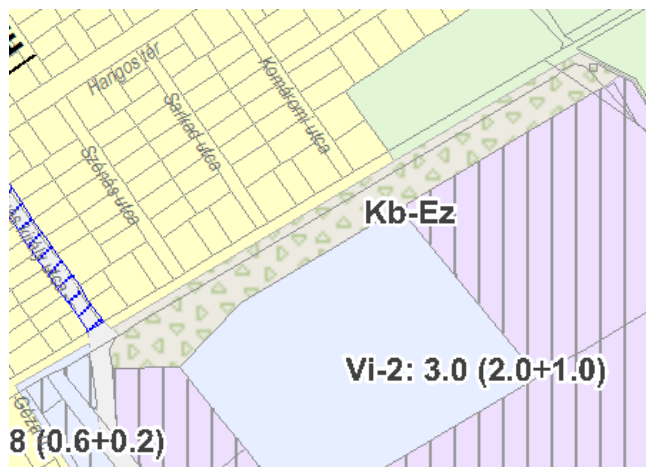
A 69, 67, 66/2021. (IX.15.) Kt. Önk. határozatok alapján a 118719/1, /2, /16 hrsz.-ú ingatlanokat településfejlesztési célból, út kialakítására, fenntartására kívánja az Önkormányzat térítésmentesen tulajdonba venni.

## 19.2. VGI. 2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2), kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) és közjóléti erdő (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.2. módosítással érintett területet. A Budapesti út és a Sarjú utca is a területfelhasználási egységek részét képező közterületek.



A VGI.2. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



A VGI.2. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)





Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része  
(KÉSZ 1. melléklet, 10. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Gksz-2/XVI/4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 m, a kialakítható telek legkisebb területe 2500 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az építési övezet előírásait a KÉSZ 86.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a belterületbe vonható terület határa követi a beépítésre szánt terület határát.

A területfelhasználási egységen belüli közterület nem jár a TSZT, FRSZ módosításával, utca kiszabályozásakor a fővárosi rendezési eszközök nem módosulnak.

A módosítással érintett terület nyugati részén, a 107218/1 hrsz.-ú telek Ev/XVI övezetbe sorolt. Az övezet előírásait a KÉSZ 99.§-a tartalmazza.

*KÉSZ 99. § (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev/XVI jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a kerület és egyéb létesítmények védelmére szolgál.*

*(2) Ev/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.*

*(3) Ev/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló, magasles, erdei kilátó nem helyezhető el.*

A KÉSZ Kb-Ez övezetet jelenleg nem tartalmaz.

### 19.2.1. VGI.2. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.2. módosítással érintett terület felett 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat fut. Jelen módosítás során út kiépítése várható, a hálózatra nincsen hatással.

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészeti szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A módosítással érintett terület mellett potenciálisan talajszennyezett terület fekszik.

A módosítással érintett terület mentén, keletre az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilas-patak mentén) fekszik. A módosítással érintett területen a rendezetlen telekhatárok és jelenlegi földút kiépítése történik, így a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

### 19.2.2. VGI.2. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.2. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 19.3. VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

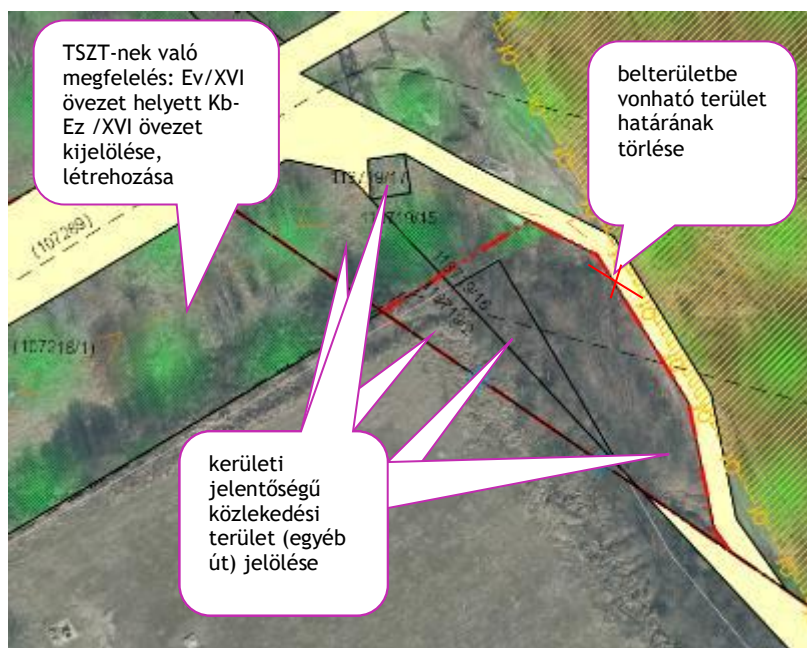
A Budapesti út - Sarjú út menti terület a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés miatt Kb-Ez/XVI övezetbe sorolódik. Ennek megfelelően a KÉSZ (jellegében új övezetkóddal ellátva továbbviszi a hatályos előírásokat az érintett területre vonatkozóan):

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KONDICIONÁLÓ CÉLÚ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ (Kb-EZXVI) általános előírásai**

#### **110/A.§**

**(1) A kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület a Szabályozási terven Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet.**

**(2) Kb-EZ/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.**



Az VGI.2. módosítással érintett területen a közterület bővítése, kiszabályozása történik Budapesti út és a Sarjú utca sarkán. Cél a felaprózott telkek rendezése, a Sarjú utca kiépíthetőségének biztosítása.

A VGI.2. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 19.4. A VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.2. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

Kb-Ez/XVI övezetbe kijelölése a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés miatt történik, így a változás megfelel.



A VGI.2. módosítás az FRSZ rendelkezéseinek megfelel.

## 20.VGI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (TEMESVÁRI UTCA)<sup>6</sup>

### 20.1. VGI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

**HA TERVSTÚDIÓ KFT. MEGJEGYZÉSE:**

az Önk. a tervmódosítást nem támogatja – határozat lásd Teriratok.

A határozat úgy fogalmaz, hogy a módosítási részterület kerüljön ki a tervmódosítás (38. § államigazgatási és partnerségi) véleményezési tervdokumentációból!

---

<sup>6</sup> ! A szabályozási szélesség csökkentése miatt önkormányzati döntést igényel.

HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a módosítást nem támogatja a tervmódosítás részterületei közülkéri törölni - határozat lásd Teriratok.



## 21.VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ÍJÁSZ UTCA)

### 21.1. VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



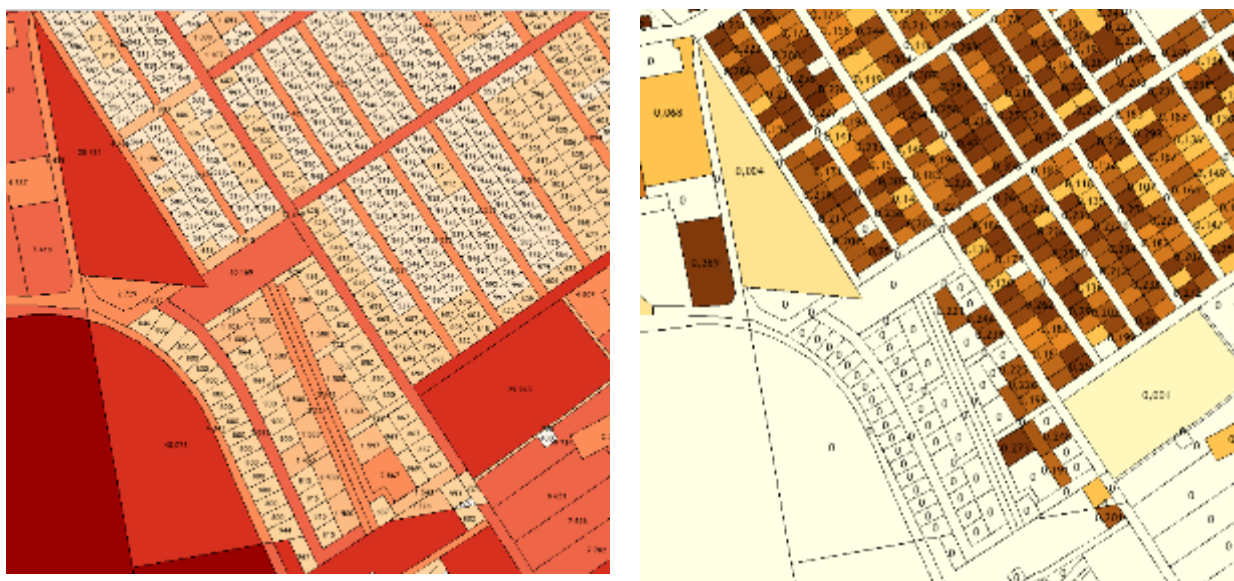
A KKI.4. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A VGI.4. módosítással érintett terület jellemzően beépítetlen, vagy építés alatt áll. A terület a Petőfitelep kertvárosias lakóterületei és az Újszász utca menti gazdasági telephelyek között helyezkedik el.

A KÉSZ 2018-as elfogadásakor a terület teljesen beépítetlen volt, a telekosztás sem történt még meg.

Mára a telekosztás a módosítással érintett terület nagy részén lezajlott, azonban számos, apró eltérést, pontatlanságot tartalmaz a szabályozási terven jelöltekhez képest.

A kialakított telkek méretük tekintetében egységességre törekvőek. A módosítással érintett terület nyugati oldalán a szélső telkek 800 m<sup>2</sup> nagyságúak, az ott majdan húzódó út telkén túl 900 m<sup>2</sup> illetve 1500 m<sup>2</sup> nagyságúak. Beépítettsége szempontjából a terület keleti oldalán került csak beépítésre a terület itt a legnagyobb beépítettség mértéke 27%, az átlagos érték ennél kissé alacsonyabb.



A KKI.4. módosítással érintett terület telekméretek (m2) és beépíttség vizsgálata (%)

## 21.2. VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a VGI.4. módosítással érintett terület egészét. A terület "jelentős változással érintett területként" jelölt, így az alábbi előírások vonatkoznak rá:

FRSZ 15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, ... „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

...

b) a kertvárosias ... lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton faszor telepítéséhez szükséges zóldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias ... lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

A VGI.4. módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ7 és Lke-1/XVI/CS2 építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet előírásait a KÉSZ 54.§-a, az Lke-1/XVI/CS2 előírásait a 61.§ tartalmazza.

KÉSZ 54.§ (1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(4) \* Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépíttség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2

KÉSZ 61. § (1) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető.

(2) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.

(3) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein négyél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.

(4) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

(5) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépíttség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

Beépítési mód	Kialakítható telek	Beépíttség megengedett	Terepszint alatti	Épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb	Megengedett legnagyobb szintterület
---------------	--------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	-----------------------	-------------------------------------



Építési övezet jele		megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb mértéke (%)	beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1




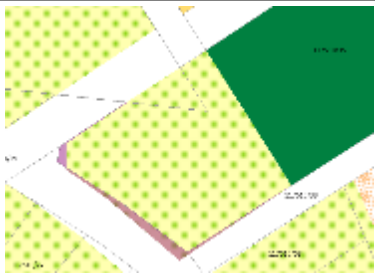


A VGI.4. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 20., 19. szelvény)

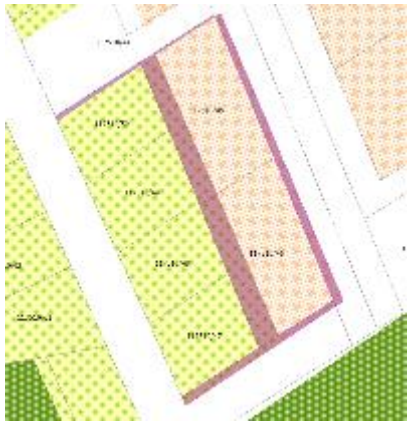
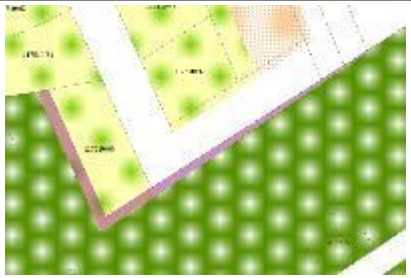

A telekosztás és a hatályos telekosztás pontatlansága a beépítés előtt álló területen léptékében, jellegében változtatást nem hordoz, viszont a „pontatlan telekhatárok” miatt számos telek rendezetlennek minősül, így a beépítés nem kezdődhet meg. A területen a szabályozási vonalak kisebb módosítása szükséges.

A telekosztás és a szabályozási vonalak összetevése alapján az alábbi eltérések tapasztalhatók:

	építési telek, telek „bővítése” a telekosztás alapján	építési telek „csökkenése” a telekosztás alapján	építési övezetek, övezetek közötti változás
--	---	--	---



117510/80 hrsz.			
	+41,56 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 - 41,56 m <sup>2</sup> közterület	-7,97 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +7,97 m <sup>2</sup> közterület	
117510/35 hrsz.			
	+115,9 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +18,9 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 - 138,4 m <sup>2</sup> közterület	-28,07 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +28,07 m <sup>2</sup> közterület	
117510/54, /55, /56, /57, /58, 117510/39, /40			
	+24,86 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 -24,86 m <sup>2</sup> közterület	-81,35 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 -39,66 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +121,01 m <sup>2</sup> közterület  -5,91 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 -4,72 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 -50,13 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +60,76 m <sup>2</sup> közterület	-248,55 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 -222,57 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +248,55 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +222,57 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2
117510/51, /52, /53, /57, 117510/42, /43			
	+117,95 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 -117,95 m <sup>2</sup> közterület  +7,05 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +3,72 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +38,44 Lke-1/XVI/SZ7 -49,21 m <sup>2</sup> közterület	-238,87 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +238,87 m <sup>2</sup> közterület  -161,92 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 -16,39 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +178,31 m <sup>2</sup> közterület	-207,12 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 -296,29 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +207,12 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +296,29 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2

117510/45, /46, /47, /48, /49, /50			
	+16,51 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +5,35 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +43,93 Lke-1/XVI/SZ7 -65,79 m <sup>2</sup> közterület	-108,95 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +108,95 m <sup>2</sup> közterület  -283,91 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 -50,87 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +334,78 m <sup>2</sup> közterület	-319,09 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 -296,29 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +319,09 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2 +296,29 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/CS2
117510/60			
	+96,13 m <sup>2</sup> Ek/XVI/4 -96,13 m <sup>2</sup> közterület		-299,98 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +299,98 m <sup>2</sup> Ek/XVI/4
117510/73, /74, 75, /76, /77, /78			
	+37,92 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +22,15 m <sup>2</sup> Lke-1/XVI/SZ7 +52,15 Lke-1/XVI/SZ7 +72,45 Lke-1/XVI/SZ7 +47,16 Lke-1/XVI/SZ7 +25,5 Lke-1/XVI/SZ7 -257,33 m <sup>2</sup> közterület		

A táblázatban nem szereplő esetekben a telekhatárok pontosan, a szabályozási vonalak mentén kerültek kialakításra.

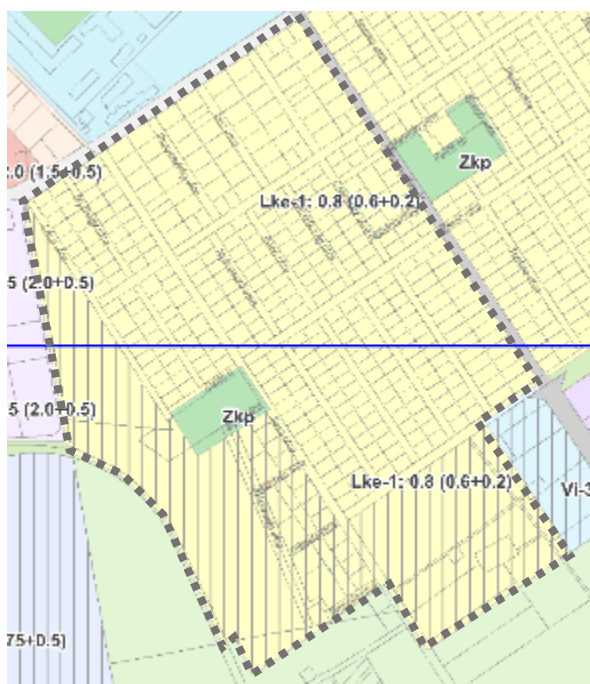
### 21.2.1. VGI.4. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.4. módosítással érintett terület délkeleti részét szennyvízáttemelő 150 méteres védőtávolsága érinti, valamint a területen a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása szeli át. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

### 21.2.2. VGI.4. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg.

Bár nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az építési övezetek területváltozásából adódóan szükséges a VGI.4. módosítással érintett területen.



A VGI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységeinek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/SZ1	61 025	0,65 39 666	512 990	0,6 307 794
Lke-1/XVI/SZ4	159 843	0,5 79 922		
Lke-1/XVI/SZ5	6 524	0,55 3 588		
Lke-1/XVI/SZ7	220 498	0,5 110 249		
Lke-1/XVI/O1	23 261	0,45 10 467		
Lke-1/XVI/CS2	17 025	0,55 9 364		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	23 901	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	253 256	<		

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 54 538 m<sup>2</sup>.

### 21.3. VGI.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az Íjász utca környezetében a telekhatárokhoz igazodó apró módosítás történik, a szabályozási vonalak törlésre kerülnek. Az övezeti változás, pontosítás, a kialakult telekosztás és a szabályozási vonalak összevetése alapján történik.

#### 21.4. AZ VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.4. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Lke-1/XVI/SZ1	61 025	0,65 39 666	512 990	0,6	
Lke-1/XVI/SZ4	159 843	0,5 79 922			
Lke-1/XVI/SZ5	6 524	0,55 3 588			
Lke-1/XVI/SZ7	218 564	0,5 109 282			
Lke-1/XVI/O1	23 261	0,45 10 467			
Lke-1/XVI/CS2	17 992	0,55 9 895		307 794	
építési övezetbe nem sorolt közterületek	24 869	- -			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	252 821	<			Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )

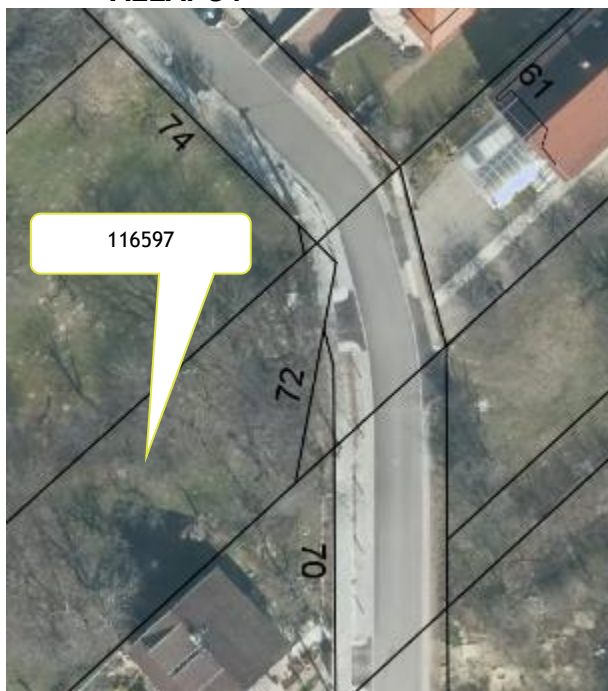
A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 54 973 m<sup>2</sup>.



**A VGI.4.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

## 22.VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (CUKORNÁD UTCA)

### 22.1. VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.6. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.6. módosítással érintett terület a 116597 hrsz-ú, átmenő telek a Cukornád utcában Cinkotán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, hogy a kiépült Cukornád utca közterületi határa rendezésre kerüljön.



Az VGI.6. módosítással érintett terület  
(<https://google.com/maps>)

### 22.2. VGI. 6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.6. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.6. módosítással érintett területet. A Cukornád utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/01 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a közterületi telekhatár "kiugrik": hiányzik a szabályozási vonal.

#### 22.2.1. VGI.6. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészeti szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Az VGI.6. módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság, korlátozás.

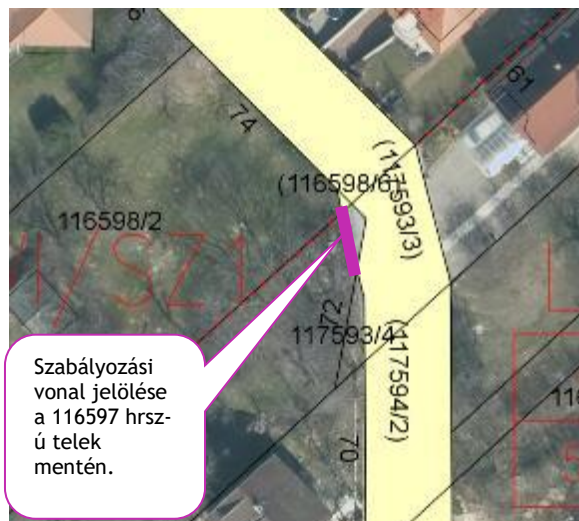
### 22.2.2. VGI.6. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.6. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 22.3. VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI.6. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, magánterületi "bővületek" leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



A VGI. 6. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

### 22.4. A VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szinterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.6. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.



## 23.VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (JÁNOS UTCA 130.)

### 23.1. VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.11. módosítással érintett terület  
 (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.11. módosítással érintett terület a 112212 hrsz-ú, telek a János utcában Rákosszentmihályon. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik, illetve szemben sportolási funkciójú intézményterület fekszik. Az érintett telken lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az VGI.11. módosítással érintett terület kerítése (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A telekrész nem képezi a valóságban a közterület részét, amert a kerítés a jogi telekhatártól kintebb található.

### 23.2. VGI. 11. ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.11. módosítással érintett területet. A János utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A közterületi telekhatár “beugrik”, a közterület határa bővül, mely a valóságban nem érzékelhető, a kerítés a szomszédos telekhatárok között fut. A szabályozási szélesség a jogi telekhatár alapján az érintett telek előtt 16,95 m, míg a valóságban a közterület szélessége 14 m.



A közterületi telekhatár módosítás az alábbi, hatályos előírás alapján is megvalósítható lenne.

KÉSZ 11.5 (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
- a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- közérdeket nem sért.

Az VGI.11. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

### 23.2.1. VGI.11. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.11. módosítással érintett területen védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatóak.

### 23.2.2. VGI.11. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

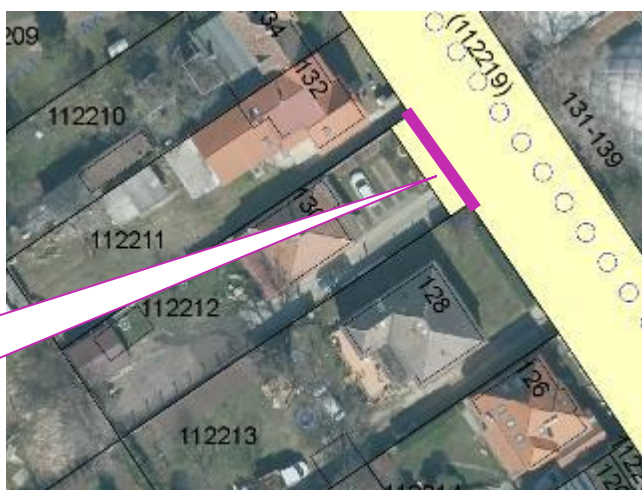
Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.11. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 23.3. VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI. 11. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővület" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

Szabályozási vonal jelölése a 112211 hrsz-ú telek mentén.



A VGI.11. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

## 23.4. A VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.11. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 24.VGI.13., EF. 34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (THÖKÖLY UTCA 25., 17.)

### 24.1. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A VGI.13., EF.17. módosítással érintett terület 5,22 ha, mely egy intézményi „magot” körbevevő többségében kertvárosias, családi házas beépítéssel rendelkező terület Rákosszentmihályon. A tömböt a Thököly - Eperjesi utca - Csömöri út - Körvasút sor határolják. A tényleges módosítás csupán a 1110003 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telket, valamint a közterületet leszűkítő 110998 hrsz-ú magán telket érinti. A telek jelenleg beépítetlen. Funkciója mellett telekméretben is eltér a környező lakótelekektől az önkormányzati tulajdonú telek, ahol az önkormányzat intézményi fejlesztést tervez.





A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

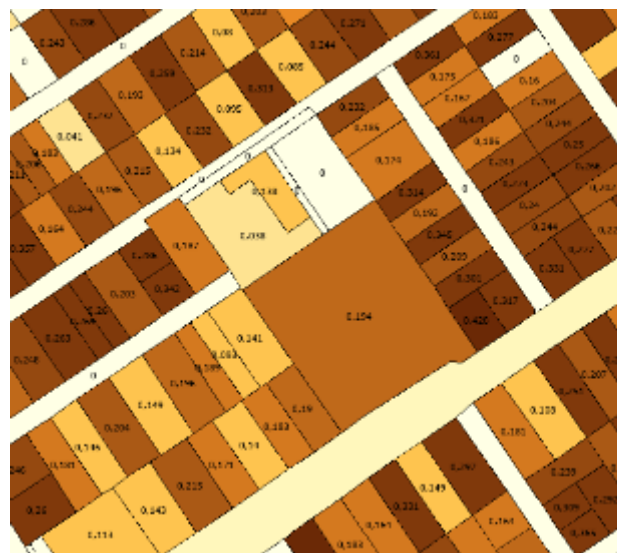
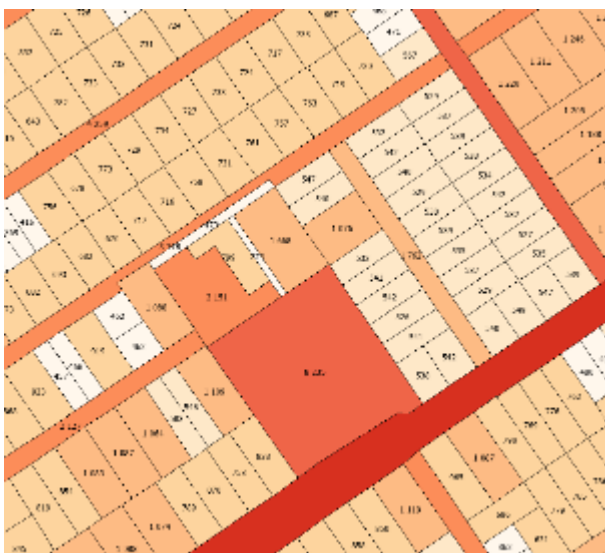


A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett területen belül a tényleges módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
1110003	beépítetlen terület	1668 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %



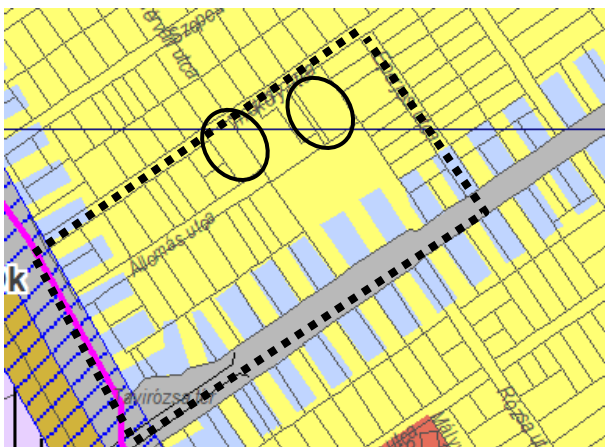


A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület telekméretek (m<sup>2</sup>) és beépítettség (%) vizsgálata

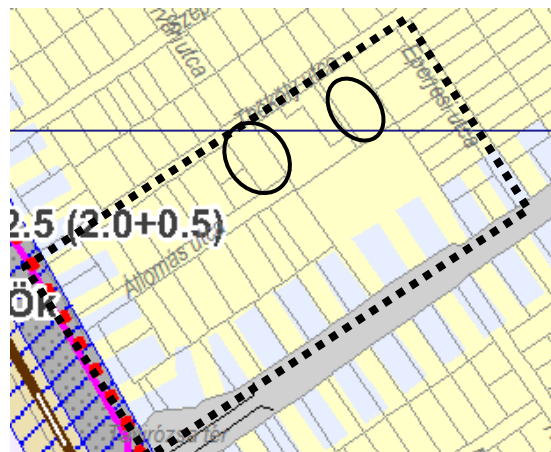
## 24.2. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatóak. A Csömöri út és a Körvasút sor KÖu, közúti közlekedési területbe sorolt, melyek mentén a TSZT “kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölést alkalmaz.

FRSZ 20.§ (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységén belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.



A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



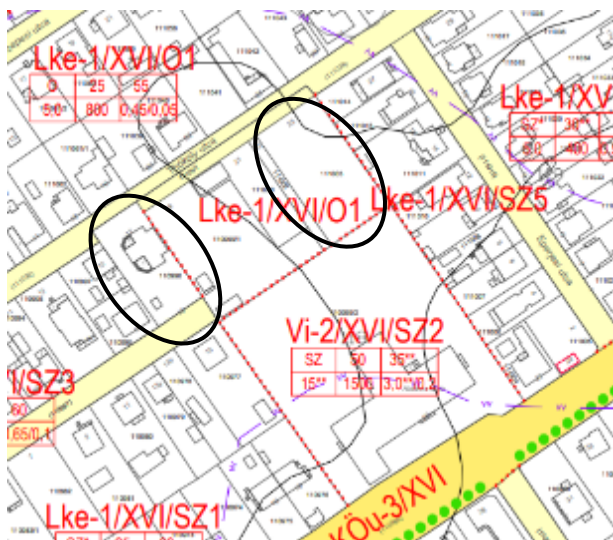
A VGI.13., EF.34. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A KÉSZ a “kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölésnek megfelelően a Csömöri út mentén Vi-2/XVI/SZ2 építési övezetbe sorolja a Szent-Györgyi Albert Általános Iskola területét.

A módosítással érintett terület többi része Lke-1/XVI/SZ5, Lke-1/XVI/SZ3, Lke-1/XVI/SZ1, Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt. A tényleges módosítás az Lke-1/XVI/O1.

Az Lke-1/XVI/O1 a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parkolási funkcióra 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.



Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet előírásait a KÉSZ 50.§-a, az Lke-1/XVI/SZ5-ét az 52.§, az Lke-1/XVI/SZ1-ét a 48.§ tartalmazza.

A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

A Csömöri út mentén található iskola területe Vi-2/XVI/SZ2 építési övezetebe sorolt. Az építési övezet előírásait a KÉSZ 75.§-a tartalmazza.

75. § (1) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterületű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

(3) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egészségügyi, szociális rendeltetésű épület esetén

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 24,0 m,

b) a zöldfelület legkisebb mértéke 10%,

c) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%.

(4) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet KÖu-3/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,2,

b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 0,4.

(5) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet Ev/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 2,0,

b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,0.

A kerületben a kertvárosias lakóterületekbe ágyazott intézményi funkciók általánosan az Lke-1/XVI/INT építési övezetbe soroltak. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet előírásait a KÉSZ 64.§-a tartalmazza.

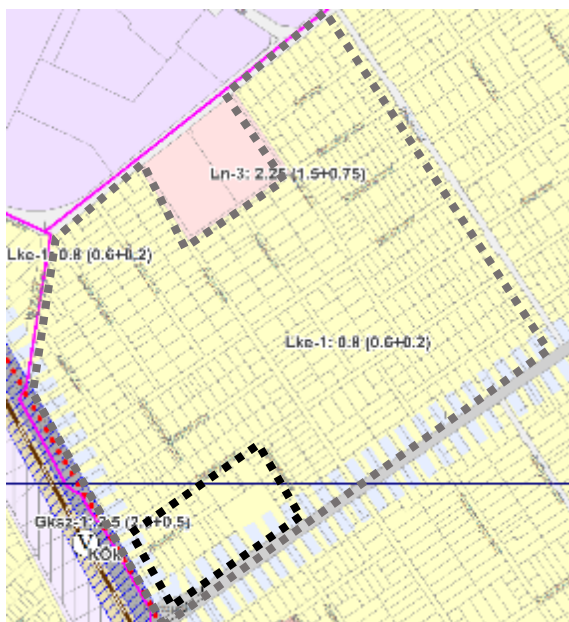
Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési helyezhető el. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkció (szmap)
Lke-1/XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

### 24.2.1. VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

### 24.2.2. VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata



A VGI.13., EF34. módosítással érintett terület területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)

A módosítással érintett kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel északi, keleti irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálandó, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/SZ1	132 671	0,65 86 236	494 060	0,6
Lke-1/XVI/SZ3	114 425	0,65 74 376		
Lke-1/XVI/O1	156 994	0,45 70 647		
Lke-1/XVI/SZ5	17 735	0,55 9 754		
Lke-1/XVI/INT	493	1,0 493		296 436
Lke-1/XVI/KK	1 411	0 0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	70 331	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	241 507	<		

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 54 929 m<sup>2</sup>.

### 24.3. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak a 111003 hrsz-ú telken kívül.



A VGI.13. EF.34. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 24.4. A VGI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.13. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )
Lke-1/XVI/SZ1	132 671	0,65 86 236	494 060	296 436
Lke-1/XVI/SZ3	114 425	0,65 74 376		
Lke-1/XVI/O1	155 326	0,45 69 897		
Lke-1/XVI/SZ5	17 735	0,55 9 754		
Lke-1/XVI/INT	2 161	1,0 2 161		
Lke-1/XVI/KK	1 411	0 0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	70 331	- -		

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szamá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )		242 424	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	296 436

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 54 012 m<sup>2</sup>.



**A VGI.13. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

## 25.VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZENT KORONA UTCA - BATTHYÁNY UTCA SARKA)

### 25.1. VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A VGI.15. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.15. módosítással érintett terület Rákosszentmihályon, a Szent Korona utca - Batthyány utca sarkán található (110761 hrsz-ú telek). A telken egy családiház áll, mely illeszkedik a környezetéhez.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, hogy a kereszteződésben biztonságos gyalogátkelőhelyet létesíthessen.

A jelenlegi szabályozási szélességben nem lehet a zebrát kialakítani.

A tervezett szabályozási vonal épületet nem érint.



Tervezett telekhatárok Forrás: önkormányzati  
adatszolgáltatás)



A VGI.15. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű  
fénykép, 2022. október)

#### 25.1.1. VGI. 15. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.15. módosítással érintett területet. A Batthyány utca közúti közlekedési terület (KÖu).

A módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 50.S-a tartalmazza.





Az VGI.15. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

Az FRSZ 21.§ (1) előírása alapján a KÖu területfelhasználási egység növelhető:

A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége  
aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,  
ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,  
ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,  
ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;  
b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szabott terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;...

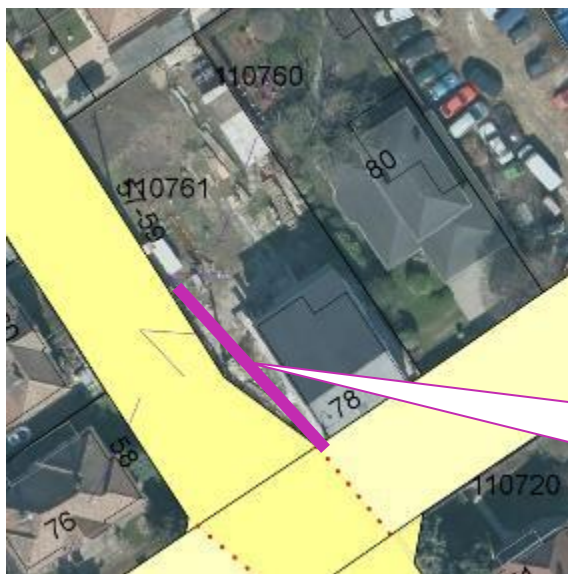
### 25.1.2. VGI.15. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.15. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

### 25.1.3. VGI.15. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.15. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

## 25.2. VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.15. módosítással érintett területen az önkormányzat számára gyalogátkelőhely és járda létesítése miatt szükséges hely biztosítása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

Szabályozási vonal jelölése a 110761 hrsz-ú telekre - zebra kialakítás miatti helyszükséglet

A VGI.15. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

### 25.3. A VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szinterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

## 26.VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZENT KORONA UTCA - ZÓLYOM UTCA SARKA)

### 26.1. VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.25. módosítással érintett terület Rákosszentmihályon, a Szent Korona utca - Zólyom utca sarkán található (117298 hrsz-ú telek). A telken egy családiház áll, mely illeszkedik a környezetéhez.



Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.

A Zólyom utca sarkánál lévő szélesség a valóságban 12,00 m, mely a telekhatárokkal is megegyezik.

Az utca kiépült, változás nem várható. A terület a valóságban nem képezi a közterület részét.

A VGI.25. módosítással érintett terület

(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

117298



A VGI.25. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fénykép, 2022. október)

### 26.2. VGI. 25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.25. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.25. módosítással érintett területet. A Batthyány utca közúti közlekedési terület (KÖu).

A módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A Szent Korona utca szélessége a valóságban 12,4 m, mely a telekhatárokkal nem egyezik meg, a szabályozási szélesség: 13,6 m.

### 26.2.1. VGI.25. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.25. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

### 26.2.2. VGI.25. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.25. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 26.3. VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.25. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővület" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

A VGI.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

### 26.4. A VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.



## 27.VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZLANKA UTCA)

### 27.1. VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A VGI.27. módosítással érintett terület  
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.28. módosítással érintett terület M0 és a Gödöllői HÉV vonal mellett található, önkormányzati tulajdonú (118123/1 hrsz-ú) telek.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, mivel a szembeni telek tulajdonosa jelezte, hogy a telkére zúdul a víz a magasabban fekvő, módosítással érintett telekről.

Az Önkormányzat hordalékfogó műtárgy elhelyezését tervezi, melynek előnyös lenne, ha közterületen állhatna.

### 27.2. VGI. 27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.27. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

A TSZT közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.27. módosítással érintett területet. A terület menti utca a területfelhasználási egység részét képező közterület. A telek zártkerti művelés alól kivett terület, és egyéb épület a földhivatali alaptérkép alapján.

A módosítással érintett terület Ek/XVI/4 övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 104.§-a tartalmazza.

KÉSZ 104. § (1) \* Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.  
(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

#### 27.2.1. VGI.27. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.27. módosítással érintett területet nem érinti védőtávolság, korlátozás.

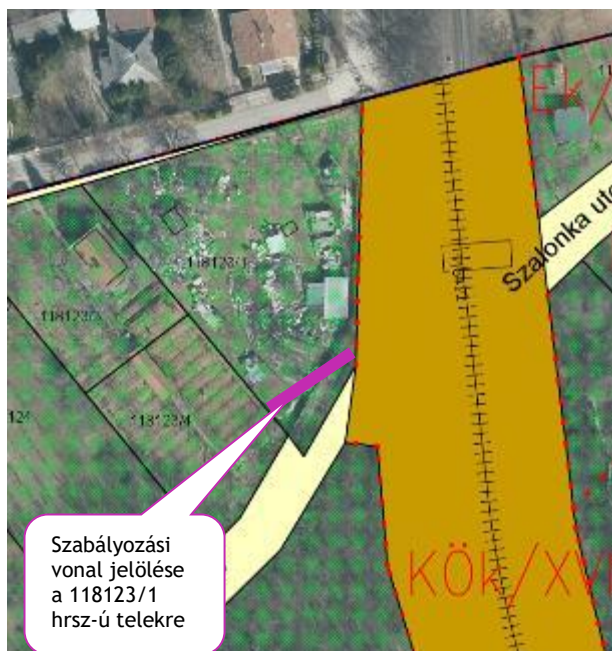
#### 27.2.2. VGI.27. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.27. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

### 27.3. VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI. 25. módosítással érintett területen a közterület bővítése történik, annak érdekében, hogy vízfogó műtárgy elhelyezhető legyen. A műtárgy elhelyezésével a szomszédos magántelkekre folyó víz okozta nehézségek megoldódnak.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az övezetek paraméterei változatlanul maradnak.



A VGI.27. szabályozási koncepciója (alap:  
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

#### 27.4. A VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem hordoz. Emellett a terület beépítésre nem szánt területen fekszik, ahová az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.

## 28.VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ROVÁS UTCA UTCA)

### 28.1. VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.28. módosítással érintett terület a Rovás utcáról nyíló, önkormányzati tulajdonú (106879 hrsz-ú, 224 m<sup>2</sup> területű) telek.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, mivel az érintett telek a valóságban nem képezi a közterület részét, a szomszédos magántelkekhez csatolható.



A VGI.28. módosítással érintett terület  
 (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A VGI.28. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fénykép, 2022. október)

### 28.2. VGI. 28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.28. módosítással érintett területet. A terület menti utca a területfelhasználási egység részét képező közterület.

A módosítással érintett terület a szabályozási terv alapján kerületi jelentőségű út területe (egyéb út). A valós használatnak a besorolás nem felel meg.

Az VGI.28. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 9. szelvény)

#### 28.2.1. VGI.27. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.28. módosítással érintett területet nem érinti védőtávolság, korlátozás.

#### 28.2.2. VGI.28. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata



Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján						
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ				
		szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> ) bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )			
Lke-1/XVI/SZ1	205 700	0,65 133 705	2 573 843	0,6 1 544 306		
Lke-1/XVI/SZ3	660 285	0,65 429 185				
Lke-1/XVI/SZ4	571 618	0,5 285 809				
Lke-1/XVI/O1	535 404	0,45 240 932				
Lke-1/XVI/SZ5	34 500	0,55 18 975				
Lke-1/XVI/Z	31 951	0,7 22 366				
Lke-1/XVI/IK	7 210	0,5 3 605				
Lke-1/XVI/I-Z	14 384	1,0 14 384				
Lke-1/XVI/INT	28 505	1,0 28 505				
Lke-1/XVI/T	11 496	1,0 11 496				
Lke-1/XVI/KK	5169	0 0				
építési övezetbe nem sorolt közterületek	467 621	- -				
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 188 962	<			Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 544 306

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 355 344 m<sup>2</sup>.

### 28.3. VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.28. módosítással érintett területen az önkormányzati tulajdonú, de elkerített telekrész visszaszabályozása történik oly módon, hogy a közterület sárga jelölése lekerül a tervlapról.

visszaszabályozás  
-közterület  
megszüntetése

A VGI.28. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

## 28.4. A VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.28. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján						
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ		
	építési övezet, övezete területe (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		bsá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )		
Lke-1/XVI/SZ1	205 700	0,65 133 705	2 573 843	0,6  1 544 306		
Lke-1/XVI/SZ3	660 285	0,65 429 185				
Lke-1/XVI/SZ4	571 618	0,5 285 809				
Lke-1/XVI/O1	535 404	0,45 240 932				
Lke-1/XVI/SZ5	34 724	0,55 19 098				
Lke-1/XVI/Z	31 951	0,7 22 366				
Lke-1/XVI/IK	7 210	0,5 3 605				
Lke-1/XVI/I-Z	14 384	1,0 14 384				
Lke-1/XVI/INT	28 505	1,0 28 505				
Lke-1/XVI/T	11 496	1,0 11 496				
Lke-1/XVI/KK	5169	0 0				
építési övezetbe nem sorolt közterületek	467 397	- -				
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 189 085	<			Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m <sup>2</sup> )	1 544 306

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 355 221 m<sup>2</sup>.



**A VGI.28. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.**

## 29.K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 29.1. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA



Az Újszász utca 45/B területén az utcák magánutak, így az Önkormányzat üzemeltetési nehézségekkel küzd. A szabályozási terven magánút jelölése kerül a területre (19. szelvény).

A K.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Baross utcai híd helyének pontosítása a szabályozási terv 4. szelvényén.

A EF.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Kövirózsa utca melletti gazdasági telep és Lándzsa utcai lakótelep közötti konfliktusok kezelése érdekében a hatályos beültetési köteletség mellett kötelező fásítás kerül jelölésre a szabályozási terven (18. szelvény).

Valamint a gazdasági területek az utcák magánutak, így az Önkormányzat üzemeltetési nehézségekkel küzd. A szabályozási terven magánút jelölése kerül.

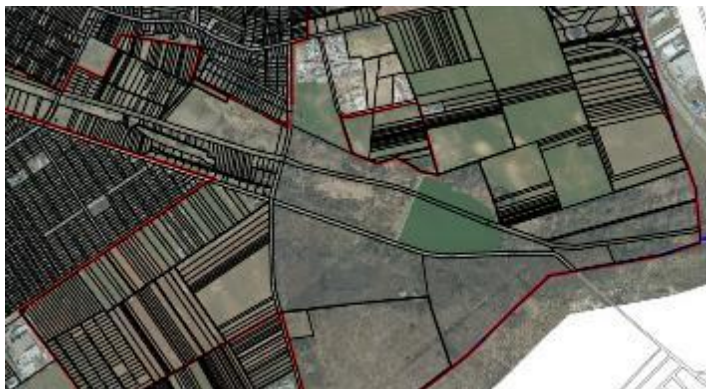
A EF.12. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Hiányzik a tervezett felüljáró jelölése a Rákosi út - Körvasút sor kereszteződésében a szabályozási tervlapról (13. szelvény). A felüljárót a fővárosi rendezési eszközök tartalmazzák.

A EF.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)





A EF.18. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A Naplás tó környezetében a fővárosi eszközök módosultak, a 2021.04.03-tól hatályos állapotnak megfelelően az Ek helyett Tk területfelhasználási egységnek megfelelő övezet kerül jelölésre (16. és 17. szelvény).



A EF.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése történik az önálló Mókus-árok mentén, annak biztosítása érdekében, hogy az önálló telkekkel nem rendelkező, ideiglenes vízfolyás nem kerüljön elépítésre (2. és 6. szelvény).

## 29.2. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A szabályozási terven magán út jelölése, kötelező fásítás, a hidak jelölésének pontosítása, az elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése történik (lásd. Újszász utca 45/B, Baross utcai hídnál, a Kövirózsa utcai gazdasági terület, Rákosi út - Körvasút sor kereszteződésében, a Mókus-árok környezetében, Cinkotai strandon). A Naplás tó környezetében a fővárosi eszközök módosultak, a 2021.04.03-tól hatályos állapotnak megfelelően az Ek helyett Tk területfelhasználási egységnek megfelelő övezet kerül jelölésre.

A Naplás-tó környezetében a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés okán az alábbi előírásokkal egészül ki a KÉSZ (jellegében új övezetkóddal ellátva továbbviszi a hatályos előírásokat a területre vonatkozóan, természetközeli területfelhasználásra vonatkozó magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően):

### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) általános előírásai

#### 104/A.§

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Természetközeli terület övezetében kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:
  - a) terület fenntartását biztosító,
  - b) pihenést és testedzést szolgáló,
  - c) ismeretterjesztő,
  - d) kerítés.
- (3) Természetközeli terület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

- (4) Természetközeli terület övezeteiben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalát a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.
- (5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) <u>a kialakítható telek legkisebb területe:</u>                | 100.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) <u>a beépítés módja:</u>                                       | szabadonálló;            |
| c) <u>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:</u>          | 0,2%;                    |
| d) <u>az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:</u>       | 5,5 m;                   |
| e) <u>legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:</u> | 0%;                      |
| f) <u>zöldfelület legkisebb mértéke:</u>                          | 90%;                     |
| g) <u>szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:</u>    | 0,015.                   |
- (6) Tk/XVI övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (8) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés f) pontját nem kell figyelembe venni.

### 29.3. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁS TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A beépítésre nem szánt területek esetében az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.

A szabályozási tervlapon történő rajzi jelölések változása (pl. híd jelölése, elővásárlási jog jelölés határának módosítása) az FRSZ-re nincsen hatással.

Ezek alapján az alábbi táblázat foglalja össze, hogy mely módosítással érintett területen történik olyan változás, mely a beépítési sűrűség igazolását igényli.

ssz.	Módosítással érintett terület elnevezése	Beépítési sűrűség igazolása szükséges?
K.1.	Újszász utca 45/B	Nem
EF.10.	Baross utcai híd	Nem
EF.12.	Kövírózsa utca melletti gazdasági telep	Nem
EF.13.	Rákosi úti felüljáró	Nem
EF.18.	Naplás-tó	Nem
EF.25.	Elővásárlási jog jelölése	Nem

A vonatkozó módosítással érintett területek esetében nem releváns az összhang vizsgálata, a változások nincsenek hatással a fővárosi rendezési eszközökre.

## 30. CSAK A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Jelen módosítás a 2018 óta használatban lévő KÉSZ rendelet használatának könnyítésére, valamint az elmúlt években összegyűjtött normaszövegbeli „problémák” kiküszöbölésére hivatott.

### 30.1. LK.4. ÉPÜLETHOSSZ ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VISZONYA

A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása.

Jelenlegi előírások az alábbiak szerint egészülnek ki:

35.§ (18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

47.§ (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

57.§ (6) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a 47.§ (19) bekezdésben foglaltakat lakó rendeltetést tartalmazó építményre kell figyelembe venni. A lakó rendeltetést nem tartalmazó építmények esetében a közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 30 méternél. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

### 30.2. LK.20. ZSEMLÉKES ÚT MENTI VÍZAKNA ELHELYEZHETŐSÉGE

A Zsemlékes út menti terület a korábbi építésjogi rendszer szerinti építési szabályzatban még mezőgazdasági terület besorolású volt. A 2015-ben életbe lépett fővárosi rendezési eszközök sorolták erdőterületbe. Így a locsolás igénye, a kialakult helyzetre való tekintettel, jogos.

Jelenlegi előírások:

**KÉSZ 104. § (1) \* Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.**

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

Kiegészül az alábbiakkal:

**(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.**

### 30.3. LK.25. KERÍTÉSEK

A TKR módosítása folyamatban van (a kerítések témakörére vonatkozóan is), mely egyedi és területi építészeti követelményként tartalmazza a kerítések témakörét. A területi építészeti követelmények a KÉSZ-nek irányozzák elő a vonatkozó előírásokat, így a TKR módosításnak megfelelően az alábbi módosítás történik a KÉSZ normaszövegében:

23.§

(1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve

**a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,**  
**b) rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,**  
**c) a (3/A), (3/B) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.**

(2) Utcafronti kerítés

a) lábazatának megengedett magassága

- aa) a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
- ab) a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
- ac) gazdasági területen 0,3 m.

b) összefüggő tömör szakasza legfeljebb 2,0 m széles lehet,

c) összefüggő áttört szakasza legalább 2,0 m széles legyen.

**(3) Utcafronti tömör kerítés kizárólag abban az esetben építhető,**

**a) ha a beépítés módja zárt sorú, hézagosan zárt sorú jellegű,**

**b) a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben közbenső telek esetén**

**ba) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI) határos vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,**

**bb) a kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,**

**bc) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,**

**a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben sarokingatlanál a ba) bc) esetekben, ha az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.**

**(3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve**

**a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,**

**b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,**

**c) olyan sarokingatlanál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.**

**(3/A) A KÖu közlekedési célú területek határán, valamint azon közterületek határán, amelyeken tömegközlekedési jármű közlekedik, megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.**

**(3/B) Zajos intézménykerttel, játszótérrel határos oldal-, hátsókerítési telekhatár esetén megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.** (4) Az **tömör áttört kerítés** teljesen átláthatatlan szakasza legfeljebb 1,0 méter, kerítéssel egybeépített hulladék-tartály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0 méter szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.

(5) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó

a) kerítés

- aa) legfeljebb 1,8 m magassággal,
- ab) csak áttört kialakítással,
- ac) legfeljebb 0,4 m-es lábazattal,
- ad) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan,
- b) élő sövény legfeljebb 1,8 méter magassággal alakítható ki.

### 30.4. LK.43. OROMFALAK



Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén kezeli a helyzetet:

**KÉSZ 57.§ (5)** Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.



Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az alábbi övezetekben 5,0 m, ahol az igény felmerülhet:

Lke-1/XVI/O3 építési övezet



Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet



Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet



Lke-1/XVI/O1 építési övezet



Lke-1/XVI/O2 építési övezet

Ezen építési övezetek előírásainak kiegészítése javasolt az alábbi előírással:

**Az Lke-1/XVI/... építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.**

Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül).

### 30.5. LK.49. HŐSZIVATTYÚK ELHELYEZHETŐSÉGE

A zajhatás miatt a hőszivattyúk elhelyezhetősége szigorításra kerül:

**KÉSZ 17.§ (5)** Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

- a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy
  - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
  - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
  - ba) az oldalkertben,
  - bb) \* az épület oldalkert irányába néző homlokzatán az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
  - bc) az építési telek oldalhatártól mért 4,0 **6,0** méteren belül.

### 30.6. LK.50. TEREPRENDEZÉS ÉS VÍZELVEZETÉS

Hiába kell saját telken a csapadékvíz elvezetését, szikkasztását megoldani, számos olyan probléma adódik a kerületben, hogy a tereprendezés miatt a szomszédos telekre folyik a víz, mely károkat okoz. A KÉSZ többek mellett tartalmazza ugyan azt az előírást, mely szerint a telekhatártól mért 1 méteren belül az eredeti terepmagasságot nem lehet megváltoztatni, valamint „a telekről közvetlenül csapadékvizet kivezetni nem lehet. A vízvisszatartásról telken belül gondoskodni kell.”, a probléma fennáll. A probléma megoldására a KÉSZ kiegészül az alábbi előírással:

**22.§ (3)** A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen, **valamint a rézsűről lefolyó víz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken kell gondoskodni.**

### 30.7. KKI.1. NAPELEM, NAPKOLLEKTOR ÉS A KÖZTERÜLETI FÁK VISZONYA

A lakóingatlanokon történő napelem, napkollektor elhelyezése után rendszeresen előfordul, hogy a lakosok a közterületi fák kivágását igénylik, mivel leárnyékolják a technológiai berendezést. A fák megtartása elsődleges, a napelemek, napkollektorok telepítését szükséges pontosan végiggondolni. A KÉSZ az alábbi bekezdéssel egészül ki:

**17.§ (1/A)** Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejlett méretének árnyékoló hatását **figyelembe kell venni.**

### 30.8. KKI.7-9. JÁTSZÓTEREK ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTTSÁGA

Az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni, pedig az Ek/XVI/4-es övezetben az előírás szerepel. Így a KÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

104.§ (1) *\*Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.*

(2) *Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.*

**(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszóter, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.**

### 30.9. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK PONTOSÍTÁSA

Felesleges pont törlése történik az 1. pont esetében.

A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépület értelmező rendelkezése az alábbiak szerint módosul.

6. *Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület. **A 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek külön főépületnek számítanak.***

A főépületre vonatkozó értelmező rendelkezés változásához kötődően a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési előírásai is kiegészülnek:

**35.§ (18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak**

**a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,**

**b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.**

**47.§ (10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak**

**a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,**

**b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.**

A lábon álló kert tető fogalmának pontosítása, annak érdekében, hogy a gépjárműtárolását kizárja.

7. *Lábon álló kerti tető: jellemzően pihenés, **nem gépjárműelhelyezés** célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.*

A szintterületi mutató fogalma (értelmező rendelkezések 12. pontja) törlésre kerül, mert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet már tartalmazza.

Így a parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp) a 11. pont helyett a 12. ponthoz kerül, hogy az újonnan bevezetett oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága fogalom a meglévő sorszámozáshoz illeszkedő sorszámot kaphasson. Az szmp-re vonatkozó értelmező rendelkezésből egy felesleges pont törlésre kerül.

Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül):

**Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága: az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkjának metszészvonala.**

10. *Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, **tárolás céljára létesíthető** épület.*

A melléképületek rendezettsége érdekében az értelmező rendelkezés pontosítása történik.

A Szilas-patak menti, magántulajdonban lévő területek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő pontosítás miatt az alábbiak szerint egészül ki az értelmező rendelkezés:

13. *Telek be nem építhető része: az építési telek, telek azon része, ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.*

### 30.10. PARKOLÁS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) (2a) bekezdése hatályba lépett 2021-ben:

„(2) \* Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) \* A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

Így az alábbiak szerint módosul a parkolás témaköre:

#### 19.§

(1) \* Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(1/A) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

#### 29.§

(7) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet építési telkein 3-nál több - nem lakó vagy üdülő - rendeltetési egység elhelyezése esetén lakó-rendeltetési egységenként telken belül legalább 1,5 parkoló biztosítása szükséges.

Az általános előírásokon túl módosul az egyes építési övezetekben előírt tartalom is a 40.§ (11), 48.§ (8), 49.§ (6), 50.§ (7), 51.§ (7), 52.§ (8), 55.§ (6), 56.§ (6), 57.§ (9) bekezdésekben:

40.§ (11) \*Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez két legalább egy személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani, amelyből új épület építése esetén egy személygépkocsi részére a főrendeltetési épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.

48.§ (8) \*Az Lke-1/XVII/SZ1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

49.§ (6) \*Az Lke-1/XVII/SZ2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

50.§ (7) \*Az Lke-1/XVII/SZ3 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

51.§ (7) \*Az Lke-1/XVII/SZ4 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

52.§ (8) \*Az Lke-1/XVII/SZ5 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

55.§ (6) \*Az Lke-1/XVII/O1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

57.§ (6) \*Az Lke-1/XVII/O2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

57.§ (9) \*Az Lke-1/XVII/O3 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy~~ egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

## 30.11. ÉPÍTÉSI HELYEN KÍVÜL ESŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELÚJÍTÁSA, BŐVÍTÉSE

A KÉSZ használata során számos esetben felmerült, hogy az építési helyen kívül eső épületek felújítása, magassági bővítése kis mértékben legyen megengedett az építési helyen kívül is, a korszerűsítés, élnélvőség érdekében. Így a KÉSZ 21.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint változik:

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, ~~de csak~~ építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúrán kívül kizárólag akkor bővíthető, ha

- tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel,
- a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.



### 30.12. GYEPRÁCS, GYEPHÉZAG, ZÖLDFELÜLETI SZÁMÍTÁS

21.§ (9) A zöldfelület számításba

a) ~~a beton gyephezagos elemekkel fedett területek 35-30%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át tehetik ki,~~

a műanyag gyepráccsal kialakított területek 50-30%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki, c) ~~de a beton gyephezagos elemekkel fedett területek és a műanyag gyepráccsal kialakított területek együttesen legfeljebb az építési telek legkisebb zöldfelületi mértékének 50%-át tehetik ki.~~

A gyephezag és a gyeprács hosszú távon nem alkot élő növényzetet, így a zöldfelületbe történő beszámíthatóság csökkentése előirányozza az alkalmazásuk csökkenését. A rendelkezés átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.

(9) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. **Amennyiben a gépkocsi közlekedés zöldfelületen történik, a zöldfelület számításba a parkolóhoz vezető keréknyom felülete (0,5 m – 0,5 m széles sávban) nem vehető figyelembe.**

(10)

### 30.13. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN AZ ELŐÍRT RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, FŐÉPÜLETEK, RENDELTETÉSEK ÖSSZHANGJÁNAK MEGTEREMTÉSE<sup>7</sup>

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2020. (XI. 13.) önkormányzati rendelete módosította az elhelyezhető rendeltetési egységek számát, azonban a módosítás során a lakó rendeltetési egységeken kívüli rendeltetések nem kerültek tisztázásra. Így jelenleg a kertvárosias lakóterületeken jellemzően a lakóépületen belül, önálló ajtóval rendelkező fodrászüzlet nem létesíthető a lakóház földszintjén, illetve iroda nem létesíthető, amely önálló bejárattal rendelkezik a lakóépületben.

A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírásai és az előírt önálló rendeltetési egységek számainak összhangba hozatala történik:

48.§

(2) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható**, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

(4) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein ~~legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

49.§

(2) \* Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetesként kereskedelmi, szolgáltató **a 47.§ (2) b)-g) szerinti funkciótrendeltetést.**

(4) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein ~~szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.~~

50.§

(2) \* Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein ~~legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely** az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

51.§

(2) \* A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein ~~legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely** az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

52.§

(2) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben ~~kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti tevékenység-rendeltetés~~ nem létesíthető.

(3) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein ~~legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

<sup>7</sup> ! Önkormányzati döntést igényel, mert a 35/202. (XI.13.) ÖK. rendelet célja, a nem lakó rendeltetésekre vonatkozóan nem egyértelmű. Jelen javaslat a Főépítési iroda munkatársaival megbeszélte, valószínűsíthető szándékot tartalmazza, mely a lakó rendeltetés mellett megengedi kis léptékben az egyéb rendeltetést.

(4) \* Az Lke-1/XVII/SZ5 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetési tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 50 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

55.§

~~(2) \* Az Lke-1/XVII/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) Az Lke-1/XVII/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetési tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

56.§

~~(2) \* Az Lke-1/XVII/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) \* Az Lke-1/XVII/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetési tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

57.§

~~(2)\*Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetési tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

Az előzőekben részletezett, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeket érintő összhang megteremtésén túl a munkásszállás elhelyezhetőségének tiltása történik a 47.§ (2) bekezdés módosítása során. A kerületben a kertvárosias arculat megtartása érdekében munkásszállás jelenléte nem kívánt. A munkásszállás az OTÉK-ban 2021 júliusa óta van jelen, így a magasabb rendű jogszabályi változás a KÉSZ módosítását indokolja:

47.§ (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

## 30.14. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

A Lakóterületen nem végezhető tevékenységek listájának pontosítása az Igazgatási és Ügyfélszolgálati Iroda észrevételei alapján. (IÜI.1-3.)

Szóhasználat pontosítása a 12.§ (2) bekezdésben: csapadékvíz elvezetés mellett elhelyezés is lehetséges. (KÜI.3.)

Szurmay Sándor fasor törlésre kerül a 3. függelékből, mert a kerületi helyi védelmet a természeti értékek védelméről szóló rendelet tartalmazza. (KÜI.8.)

A közterület alakítására és a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírások kiegészülnek az alábbival, mivel a lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom:

5.§ (6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.

(8b) Csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.A közterület alakítására vonatkozó előírások kiegészülnek az alábbival, mivel az úszótelkes, telepszerű beépítésű területeken a szelektív hulladékgyűjtés saját telken nem megoldható:

5.§ (7) Közterületen, úszótelkes beépítés mellett közterületi hulladéktároló helyiség elhelyezhető, de kizárólag szelektív hulladékgyűjtés céljából. A hulladéktároló helyiség alapterülete nem haladhatja meg a 3,0x1,0 métert.

A kerületben a lakosok védelme, az egészséges lakókörnyezet kiemelt fontosságú, így a környezetvédelemről szóló 7. § kiegészül:

7.§ (10) Veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.

A 11.§ szóhasználati pontosítása történik: telek helyett telkek, valamint egyéb út helyett kiszolgálóút, alkóút.

A 12.§ (2) b) pontjában a felesleges tartalom (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) törlése.

A közművesítés mértékének előírása átstrukturálása, pontosításra kerül, annak érdekében, hogy a teljes közműellátás még nem rendelkező, beépítésre szánt területeken rendeltetésváltás történjen olyan funkcióra, mely a teljes ellátást igényli:

13.§ (1) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a teljes közműellátás
  - ac) - építés esetén - biztosítható,
  - ad) - rendeltetés megváltoztatása esetén - biztosított.
- b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

A 15.§ (3) bekezdésben a legalább 12,0 m széles kifejezés helyett legalább 12,0 m szabályozási szélességű kifejezés alkalmazása, amellett, hogy az éppen kiépítés alatt álló utakról való rendelkezés történik:

15.§ (3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak ideiglenesen, kizárólag a hálózat kiépítéséig alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére legalább 12,0 m szabályozási szélességű,
- b) legalább engedélyezési tervvel rendelkező

közhálózati útkapcsolat biztosított.

A TKR-rel való tartalmi összhang biztosítása érdekében a KÉSZ 17.§ (1) bekezdés átstrukturálására, kiegészítésre kerül:

17.§ (1) Új villamosenergia

a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,

b) hálózat létesítések, illetve meglévő kiváltások az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani. A 18.§ (1) és (3) bekezdések közötti összhang megteremtése céljából az (1) az alábbiak szerint egészül ki:

(1) \* Újonnan kialakításra kerülő, kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.

A KÉSZ használatát segítő pontosítás történik a 24.§ (10) bekezdése esetén:

(10) Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat, tűzfal legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. Ikresen csatlakozó épületelhelyezés esetén e bekezdés figyelmen kívül hagyható.

A KÉSZ 25.§ (13) bekezdésének pontosítása történik, hogy ne legyen elhelyezhető a szomszédokat esetlegesen zavaró rendeltetés a telkek hátsó kertjében:

25.§ (13) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület kerti építmény

- a) rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
- b) a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re helyezhető el.

A KÉSZ használatát segítő pontosítás történik a 26.§ (5) bekezdése esetén:

26.§ (5) Lakóterület építési övezeteiben - a 15.§ (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezetben az előírások pontosítása, kiegészítése történik a kialakult állapotnak megfelelően:

37.§ (2) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység, legfeljebb egy főépület helyezhető el.

A négyszögöllel is jelölt területi méretek zárójelbe kerülnek (KÉSZ 40.§ (1), 41.§ (1) ), valamint a nem közhasználatú rendeltetések felsorolásra kerülnek a 41.§ (3) bekezdésben.

A közigazgatási határon túli közlekedési területek figyelembevétele a 47.§ (7) bekezdés módosításának célja:

(1) \* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti kereskedelmi, szolgáltató b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖU-1/XVI, KÖU-2/XVI, KÖU-3/XVI, KÖU-4/XVI), a kötőpályás közlekedési területtel (KÖK-~~XVI~~) határos telkek területén, vagy ezektől csupán szervizút választja el, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.



A 47.§ (11) bekezdés módosításra kerül, annak érdekében, hogy a nagy telkek (4000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek) az elhelyezhető bruttó alapterület tekintetében nagyobb „építészeti szabadságot” kaphassanak. A telekméret nagyságából adódóan a br. alapterület növekedése településképi szempontból nem meghatározó:

*47.§ (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein*

*a) 4000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,*

*b) legalább 4000 m<sup>2</sup> telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,*

*amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.*

Sorszámzás javítása történik a 47.§ (20) bekezdése kapcsán.

Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törlésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.

Az Lke-1/XVI/INT építési övezet 64.§ (1) bekezdésében a szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

A Vt-H/XVI/K és Vt-H/XVI/KK építési övezetek előírásában (70.§ és 72.§-ban) szereplő hibás hivatkozás javítása történik.

A 74.§ a), b) pontjának átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.

Az Vi-2/XVI/Z építési övezet 76.§ (2) bekezdésében a szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

### 30.15. A CSAK NORMASZÖVEGBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A normaszövegben történő változások nincsenek hatással a fővárosi rendezési eszközökre.

ssz.	Módosítással érintett terület elnevezése	Beépítési sűrűség igazolása szükséges?
LK.3.	átmenő telek	Nem
LK.4.	épülethossz	Nem
LK.5.,	Lke-1 rendeltetési egységek	Nem
LK.25.	kerítések	Nem
LK.43.	oromfalak	Nem
LK.49.	hőszivattyú	Nem
LK.50.	terepalakítás	Nem
IÜI.1-3.	tevékenységek	Nem
KÜI.3.-4.	csapadékvíz elvezetése	Nem
KÜI.7.	vízakna	Nem
KKI.1.	fák és napelemek viszonya	Nem
K.1.	Újszász utca 45/B	Nem
EF.27.	Állattartás építménye	Nem

### 31. A VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL, FŐVÁROSI RENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÁLTALÁNOS ÖSSZEFÜGGÉSEK IGAZOLÁSA

Budapest XVI. kerületére vonatkozó területrendezési terveket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza (MaTrT). A módosítással érintett terület vonatkozásában a törvény 2. melléklete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), mely alapján a terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

#### 3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét (BATrT) a törvény 7. melléklete tartalmazza. A területrendezési tervek a település területfelhasználás rendszerére vonatkozó előírásokat tartalmazznak, így a területrendezési tervek előírásai a főváros településszerkezeti tervén keresztül érvényesülnek.



Jelen módosítás a térségi területfelhasználást nem befolyásolja.

A térségi övezetek esetében előfordul olyan előírás, mely az építési övezetre, övezetre vonatkozóan tartalmaz elvárást. A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A kerület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet megnevezése	A kerület érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	EF. 18.	MATrT
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	KKI.9.,10., FK.1.	MATrT
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	-	MATrT
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-	MvM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-	MvM
<b>Erdők övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>EF. 18.</b>	<b>MATrT</b>
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>EF. 18.</b>	<b>MvM rendelet</b>
<b>Ásványi nyersanyagvagyron övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>összes</b>	<b>MvM rendelet</b>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Tanyás területek övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
<b>Földtani veszélyforrás övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>összes</b>	<b>MvM rendelet</b>
<b>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>összes</b>	<b>MATrT</b>
Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Nagyvízi meder területe övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
VTT-tározók övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
<b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	<b>érinti</b>	<b>összes</b>	<b>MATrT</b>

**MATrT 25. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ... ..

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

**MATrT 26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ... ..

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új



*célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

*(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az eróművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

A TSZT kijelöli a megfelelő területfelhasználási egységeket, melyhez jelen módosítás során a területfelhasználási egységhez való igazodás történik (KKI.9, EF.18.). Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Jelen módosítás kapcsán új hálózat kiépítése nem várható, ha mégis történik, a magterületet, az ökológiai folyosót érintő közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését várhatóan nem akadályozó műszaki megoldások kerülnek elhelyezésre. Bányatevékenység, illetve eróművek telepítése nem történik, erre vonatkozó előírás sem kerül meghatározásra.

**MATrT 29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve ... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**30/A. §** Az erdők övezetében az eróművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az erdők övezetének területfelhasználási besorolását, illetve a területek arányát a TSZT határozza meg, jelen módosítás arra hatással nincsen. Bányatevékenység, illetve eróművek telepítése nem történik, erre vonatkozó előírás sem kerül meghatározásra.

**MATrT 81. § (2)** A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- b) új üzemanyagotöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az eróművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

**MvM rendelet 4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló ... településképi rendeletben (...) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A művelési ág megváltoztatása nem településrendezési témakör, a látványvédelmet a településképi rendelet biztosítja. Új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény, csarnok, erőmű nem létesül jelen módosítás kapcsán.

A módosítással érintett területek nem fedik le a teljes közigazgatási egységet. A tájképet veszélyeztető hálózat létesítése nem történik jelen módosítás kapcsán.

**MvM rendelet 8. § (1)** Az ásványi nyersanyagvagyron övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A főváros egésze az ásványi nyersanyagvagyron övezetébe esik. A hatályos fővárosi rendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem veszélyeztetik. A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket, a módosítással érintett területet ásványi nyersanyaglelőhely, bányatelek nem érinti.

**MvM rendelet 11. § (1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területeket csúszásveszélyes terület, alábányászott terület, alápincézett terület, feltöltött terület, rekultiválandó bánya, lerakó nem érinti.

**MATrT 31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A XVI. kerületet világörökségi helyszín, világörökségi várományos helyszín területe nem érinti.

**MATrT 32. § (1)** A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területeket honvédelmi és katonai célú terület, védőterülettel rendelkező honvédelmi és katonai célú építmény nem érinti.



Jelen módosítás a térségi övezeteket nem befolyásolja.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ és 38.§-a rendelkezik. A módosítással érintett területen nem történik új beépítésre szánt terület, új lakóterület kijelölése, az Íjász utca menti terület a hatályos előírások alapján is lakóterület, csupán a telekhatárok kis léptékű igazítása történik jelen módosításban (EF.33.).

**MATrT 38. § (7)** Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

Jelen módosítás fejlesztési szándékának ismerete alapján nem történik 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése. A kerület beépített, beépítésre szánt területei közösségi közlekedés szempontjából ellátott területek.



Jelen módosítás a MATrT, MvM rendelet előírásaival nem ellentétes.

### 3.2. TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÁLTALÁNOS ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TSZT, az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, ezáltal magába foglalja a kerületet is. Budapest zónarendszerében elővárosi zónába esik a vizsgált kerület. Az elővárosi zóna népsűrűsége alacsony.



A KÉSZ előírásai és jelen módosítás az elővárosi zónára jellemző karaktert megőrzik, erősítik azt.



A KÉSZ-ben, illetve jelen módosításban a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetek, övezetek kerültek kijelölésre.

A TSZT meghatározza az egy területfelhasználási egységbe tartozó tömbök - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányát.



Jelen módosítás nem érinti a területfelhasználási egység területére számított – átlagos zöldfelületi arányát .

A TSZT alapján a szimbólummal (kék csíkozással) történő jelölés teszi lehetővé a kerületi szabályozás során a részletek kidolgozását és megfelelő övezetek kialakítását. A KÉSZ ezen területeien intézményi építési övezet jelölhető ki a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül.



Jelen módosítás nem érinti intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetket .

Mátyásföld területén az FRSZ 9.§ és 20.§ (2) bekezdések alapján a megengedett épületmagasság - a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével - legfeljebb 7,5 méter lehet, valamint a repülőtér területe III. párkánymagassági kategóriába esik.



Jelen módosítás nem érinti azokat a területeket, melyre az FRSZ megengedett épületmagasságot vagy párkánymagasságot határoz meg.

## 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT



## 4.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

### Kerületközi kapcsolatok

A XVI. kerület a főváros keleti szélén fekvő határkerület, amely legfontosabb városi kapcsolatait a 3. sz. országos elsőrendű főút bevezető szakasza, a Kerepesi út - Veres Péter út - Szabadföld út, valamint az M0 autópályát határoló nyomvonala és a közösségi közlekedési útvonalak adják. A kerület kialakult úthálózattal rendelkezik, sűrű, kerületközi kapcsolatokkal. Viszonylag közel helyezkedik el a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtérhez is. Beépítettségét tekintve nagy lakossűrűségű területek (lakótelepek) és családi házas, kertvárosi jellegű beépítések váltakoznak nagyméretű ipari területekkel, kereskedelmi létesítményekkel és sportlétesítményekkel, valamint rekreációs célú zöldterületekkel. Ezen eltérő funkciójú területek közlekedési és parkolási igényei különböznek. A kerület utcahálózata szabályos, geometrikus kialakítású.

A kerület határain nagyforgalmú városi főutak haladnak, amelyek közvetlenül a városközponttal, vagy a csatlakozó kerületek központjaival, vagy a térség központjaival teremtenek közvetlen közúti kapcsolatot (Üllői út, Határ út, Ady Endre út, M5 bevezető, Nagykörösi út). Mindegyik főút közvetlen kapcsolatban áll az M0 autópályával, amely jelentős forgalmat von ki a területről. Ezek az útszakaszokon nagy a forgalmi terhelés (átmenő és helyi forgalom), jellemző a többféle közösségi közlekedési ágazat jelenléte és a magas környezetterhelés. A főúti szakaszok mentén a lakóterületi funkció nagyrésze lecserélődött szolgáltató, kereskedelmi, intézményi funkcióra. Mindezen egységek erős forgalomvonzó hatással bírnak.

### Közúti kapcsolatok

A szomszédos kerületekkel összeépült XVI. kerület főbb közúti kerületközi kapcsolatait városi főutak adják, kelet-nyugati irányba (Rákospalotai határút, Csömöri út, Rákosi út, Timur utca), illetve ezekre majdnem merőleges nyomvonalakkal (Szlovák út - Ostoros út - Nagytarcsai út, Bökényföldi út, Cinkotai út, Naplás út).

### Kötőpályás kapcsolatok

Bár a 80a MÁV-vonal Rákos állomásához kapcsolódó Körvasút határolja a kerületet, nagyvasúti állomás nem található itt. A MÁV által üzemeltetett HÉV (regionális vasút) azonban két vonalon is szolgálja a kerület megközelíthetőségét a városközpont irányából és a szomszédos települések felől.

A kerületen áthaladó HÉV-vonalak:

- H8 (Örs vezér tere - Gödöllő)
- H9 (Örs vezér tere - Csömör)

A két HÉV-vonal a főváros egyik nagyforgalmú METRO-vonalának végállomásától, a X. és XIV. kerület határán fekvő Örs vezér téri csomóponttól indul és jelentős lakosszámú agglomerációs településeket (Csömör, Mogyoród, Gödöllő) kapcsol (a kerületen keresztül) a városközponthoz. Ugyanakkor a két HÉV-vonal a XVI. kerület lakosainak közlekedési igényeit is nagymértékben szolgálja.

## 4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Fentiek szerint a kerület közösségi közlekedését a sűrű autóbushálózat és a két elővárosi vasútvonal biztosítja a kerületen belül és a szomszédos kerületek, illetve a városközpont felé egyaránt. A HÉV-vonalak az M2 metróvonalra való ráhordást szolgálják. Ez a nagykapacitású földalatti vonal a városközpontba kb. 15 perc alatt juttatja el az utasokat. A buszjáratok az Örs vezér tere mellett Újpest és Újpalota felé szállítják az utasokat. Az éjszakai járatok is megfelelően tárják fel a kerületet.

A kerület közösségi közlekedési ellátottsága (lefedettsége) jónak tekinthető, mivel 300 m rágyaloglási távolságot figyelembe véve a megállóig, a beépített területek kb. 80-85 %-a elérhető a megállókban.

## 4.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Jelentős gyalogosforgalmi igény tapasztalható a nagy lakossűrűségű lakótelepeken, valamint a közösségi közlekedési csomópontok és megállók felé vezető útszakaszokon. A lakótelepi részeken megfelelő szélességű gyalogosfelületek állnak rendelkezésre, de a nagyforgalmú, térségi jelentőségű városi főutakon mentén nem mindenhol elég szélesek a járdák. A felületek állapota megfelelő, ezek főleg aszfaltburkolattal épültek. A főutak keresztezése jelzőlámpás forgalomirányítás mellett lehetséges a legforgalmasabb csomópontokban. Általános probléma, hogy a HÉV-vonal gyalogos keresztezése csak a buszmegállóknál és a HÉV-megállóknál lehetséges, szintbeni keresztezéssel.

A kerületben jelenleg több kiépített kerékpárforgalmi létesítmény is található a főbb közlekedéshálózati elemek, illetve a Szilas patak mentén. A lakóutcákra jellemző forgalomcsillapított útszakaszok pedig a lakóterületeket jól kerékpározhatóvá teszik.

#### 4.5. PARKOLÁS

A kerület kertvárosi részein (ahol általában családi házas beépítés jellemző), a személyautók tárolását telken belül oldják meg az ott élők és az utcák (keresztmetszeti paramétereik miatt) általában nem alkalmasak közterületi parkolásra.

A nagy lakósűrűségű lakótelepeken nagyméretű közterületi parkolófelületek állnak az ott lakók rendelkezésére, amelyeket nappal az intézményekhez érkezők is igénybe vehetnek. A lakótelepek mellett nem csupán felszíni parkolóknak, de egyes helyeken garázsosorokban is elhelyezhetők a járművek.

Különböző parkolási szokások jelentkeznek az eltérő beépítettségű és funkciójú területeken, mint például a vegyes használatú kerületközpontok, a lakótelepek, kertvárosi részek, oktatási, egészségügyi és sportfunkciójú létesítmények esetében.

A HÉV-vonal megállóinál jelentős igény mutatkozik a P+R típusú parkolásra.

A kerület szabályozási tervéhez jelentős számú módosítási igény érkezett, ezeket vizsgáljuk meg közlekedés szakági szempontból az alábbiakban.

#### 4.6. AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI SZEMPONTBÓL

Jelen fejezetben azok a módosítással érintett területek kerülnek tárgyalásra, melyeknek van közlekedési hatása.

##### **LK. 9. Varró utca gyalogos összeköttetésének kérdése**

A Varró utca jelenleg zsákutca és semmilyen közterületi kapcsolata nincs a Lucernás utcával. A Lucernás utca fontos kiszolgáló útként üzemel a lakóterület úthálózatában, mivel közvetlen kapcsolata van a városi főútként üzemelő Ostoros úttal, amely fontos kerületközi kapcsolatként működik és menetrendszerinti autóbusszjáratok is járnak rajta. Ezen az úton érhető el a Cinkota HÉV-megálló is, amely a környék laki számára közvetlen kapcsolatot jelent a városközponttal HÉV és az M2 metróvonalon keresztül.

Fenti hálózati jellemzők miatt közlekedési szempontból erősen támogatandó a Varró utca és a Lucernás utca gyalogoskapcsolatának megteremtése. Amennyiben csak a gyalogosok számára szükséges közterületet kiszabályozni, egy 3 m széles területsáv is megfelelő. A közterületté alakítandó sáv azokból a telkekből szabályozható ki, amelyeknél ez a minimális területcsökkenés nem okoz használati problémákat.

A gyalogút kijelölése és megvalósítása esetén gondoskodni szükséges a megfelelő közvilágítás kiépítéséről is.

##### **LK. 22., 31. Magtár utca**

Az Árpádföld északi szélén, az M0 autót közelében, futó, folyamatosan beépülő (lakó)területeket feltáró Magtár utca városi főútként üzemel, mivel fontos úthálózati elem Budapest XVI. kerülete és Csömör között. A Szabadság út és a Budapesti út közötti kiépült szakasza kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas aszfaltburkolattal, széles közterületen, kétoldali járdákkal, kerékpársávokkal és zóldsávokkal kísérve halad.

A lakossági kérelemben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának növelését kérik felülvizsgálni (a néhány évvel ezelőtt érvényes szabályozás szerint). Közlekedés szakági szempontból vizsgálva, amennyiben a rendeltetési egységek szám növekszik, nő a vonzott forgalom és a parkolási igény is. Ugyanakkor az útszakasz ki van építve településközi forgalom lebonyolítására, így forgalmi kapacitása nagy ( $F_k = 2000 \text{ Ejm/h}$ ). Amennyiben a lakóegységek száma nő, bár forgalomnövekedéssel jár majd, de arányaiban még mindig viszonylag kismértékű növekedéssel számolhatunk, amelyet a főút le tud majd bonyolítani konfliktusok nélkül.

Amennyiben esetleg gazdasági területek is megjelenhetnek az ingatlanokon, ott már (a területhasználati funkció típusától függően) számolni lehet nagyobb forgalom és gazdasági kiszolgáló forgalom megjelenésével és akár a közterületi parkolási igények növekedésével is.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból nincs akadálya a rendeltetési egységszám növelésének a Magtár utca mentén, de gondosan meg kell vizsgálni a következményeket.

Fentiek szerint nincs közlekedés szakági akadály a Magtár utcában a Cica utca és a Budapesti út közötti szakaszon két önálló rendeltetési egység kialakításának, mert nem jár jelentős közlekedési hatásokkal ez a módosítás.

Szabályozási vonal módosítása a 117665-69 hrsz.-ú telkek esetében:

Közlekedés szakági szempontból a kérelem támogatható, mivel a 18 m széles közterületi szélesség a közterület „kiöblösödése” nélkül is megfelel a városi főúton lebonyolítandó forgalomnak.

#### **LK. 41. Szilaspatak utca 72.**

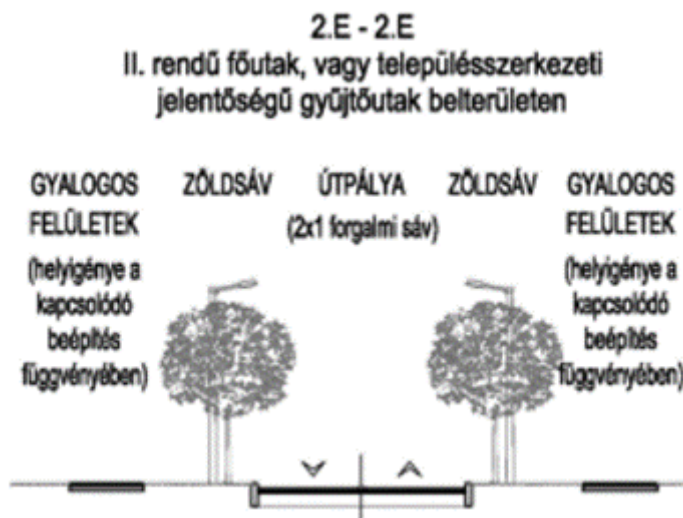
A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A Szilaspatak utca érintett szakaszán (Gusztáv utcától észak-nyugatra) a Szilas-patak mentén kiépült a kerékpárút, ami ezen a szakaszon 3 m széles, vegyes használatú útként üzemel. A gépjárművek csak célforgalomként hajthatnak be az utcába, amely zsákutca és csupán néhány ingatlan megközelítése történik erről a vegyes forgalmú útról. Mivel a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendezés iránti kérelem támogatható.

#### **LK. 42. Budapesti út - Mátyás király utca, saroktelek**

A Mátyás király utca és a Budapesti út ezen a szakaszon kerületi jelentőségű gyűjtőút, amelyeken buszok közlekednek és jelentős forgalmat bonyolítanak. A Mátyás király utca kiszabályozott közterületi szélessége 16,50 m, amely szükséges az összes, gyűjtőúton elhelyezendő infrastrukturális elem helyének biztosítására (kétirányú forgalmat lebonyolító útpálya, kétoldali, legalább 2 m széles járda, közmű-nyomvonalak és tartozékok, fasorok, vízelvezetési elemek).

Az utcában még nem minden ingatlan esetében történt meg a kiszabályozás végrehajtása, ezért kifejezetten szűk közterületi szélességek is találhatóak több szakaszon és nem minden kötelező pályaelem fér el a szűkszakaszokon. Gyűjtőutak esetében a kiszabályozandó közterületi szélesség nem csökkenthető, mert a hiányzó infrastrukturális elemek közlekedésbiztonsági problémákat is eredményezhetnek. Különösen igaz ez a keresztezések esetében, ahol a csomópont beláthatósága rendkívül fontos a közlekedésbiztonság miatt. A kérdéses ingatlan a Mátyás király utca és a Budapesti út kereszteződésében helyezkedik el, ahol semmilyen indokból nem engedhető meg a kiszabályozott közterületi szélesség csökkentése.

A főváros területén érvényes, főutakra és gyűjtőutakra vonatkozó szabályozás, az FRSZ. 5. melléklete pontosan meghatározza a kötelezően betartandó keresztmetszeti méreteket és elhelyezendő elemeket az alábbiak szerint:



A 2E mintakeresztmetszvényben ábrázolt elemek a szükséges közterületi szélességet 15 m-ben határozzák meg ( $2 \times 3,50 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m}$ ), de az OTÉK általános előírásai szerint 16 m közterületi szélességet kell megadni gyűjtőutak esetében. Ez a helyigény nő, amennyiben a gyűjtőúton kerékpáros infrastruktúra vezetése tervezett.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból a kérelem nem támogatható és ezt támasztják alá az FRSZ vonatkozó előírásai is.

#### **LK.58. Szérű utca**

A Torma Zsófia sétány Szérű utca és a Döbrőne utca között haladó szakasza gyalogos- és kerékpárútként kiépített, közvilágítással ellátott közterület. A funkciókhoz szükséges szabályozási



szélesség minimum 4 m. A jelenleg ennél szélesebb kiszabályozott területsáv közlekedési szempontból nem szükséges. Mivel a sétányon közúti forgalom megengedése a jövőben sem tervezett, a közterület szűkítése közlekedési szempontból támogatható.

#### **LK. 59. Szilágyi Dezső utca - Thököly utca saroképület**

A Thököly utca és a Szilágyi Dezső utca sarkán elhelyezkedő ingatlan kerítése teljesen leszűkíti a kiszolgáló út (Thököly utca) keresztszelvényét. Jelenlegi állapotban a szűkített útszakasz burkolatszélessége megfelel egyirányú forgalomnak, de a kétoldali járdák keskenyek a vonatkozó elvárt 2 m szélességhez képest és a közműsáv is keskeny (jelenlegi közterületi szélesség 6,8 m).

Bár kiszolgáló utakon rövid szakaszokon eltérhető lehet a beépítés miatti közterület szűkítés, de egy csomópont közeli helyen, forgalombiztonsági szempontból az utca többi szakaszán meglévő szabályozási szélesség biztosítandó (10,5 m).

Közlekedési szempontból szükséges, hogy a már nem beépített területsáv (igazodva a meglévő kerítésvonalakhoz) közterületté váljon a jövőben.

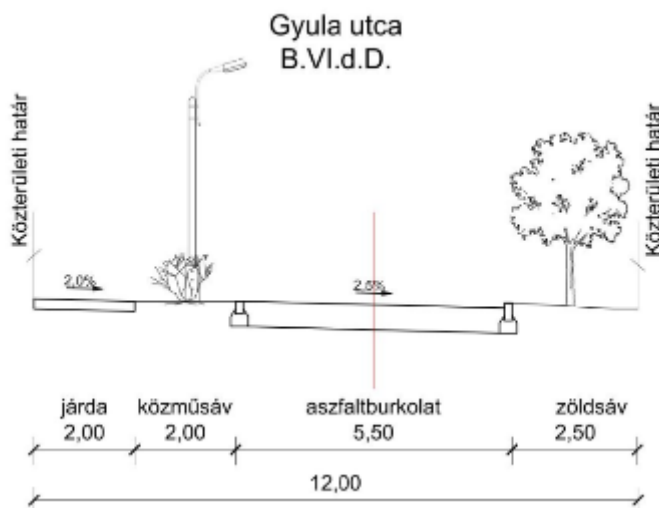
#### **LK.63. Őrmester utca**

Az Őrmester utcában az ingatlan telekhatár-rendezésére vonatkozó kérelem közlekedési szempontból támogatható, mivel a közterület kialakult állapota ma is működőképes, átépítés, további területek közterülethez csatolása nem szükséges.

#### **FI.12. Gyula utca**

A Gyula utca 106774/2 hesz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon tervezett lakóterületi beépítéshez új, a hatályos szabályozási terven nem szereplő közút kiszabályozása szükséges.

Közlekedési szempontból a csatolt beépítési terv szerint kialakítandó út elfogadható, amennyiben a közterületi szélesség 12 m lesz és a forduló területe 16 m x 16 m nagyságúnál nem lesz kisebb.



Javasolt mintakeresztmetszelvény

#### **KÜI.10. Budapesti út**

A Budapesti út Szárnyaskerek utca és Magtár utca közötti szakaszának 12 m közterületi szélességre növelését közlekedési szempontból szükségesnek tartjuk, hogy az összes elhelyezendő pályelem helye legalább egyoldali járda megépíthető legyen az út mentén. A gyalogosforgalom számára fontos lenne ez a biztonságos közlekedést biztosító felület, mert a Budapest út érintett szakaszán közelíthető meg az Árpádföld HÉV-megálló is.

#### **KKI.2. Rádió utca**

Az Önkormányzati tulajdonú ingatlan intézményi övezetből kertes lakóövezetbe sorolása közlekedési szempontból elfogadható, mert a lakóingatlanok forgalmokeltése kisebb és parkolási igényük is általánosan biztosítható telken belül.

#### **VGI.1. Szilaspaták utca, 112614. hrsz-ú ingatlan**

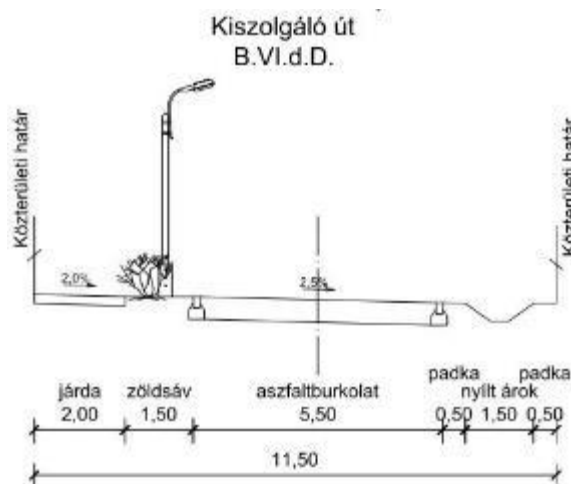
A telekhatár rendezés kérelme közlekedési szakági szempontból támogatható. A Szilaspaták utca érintett szakaszán (Baross utca és Dobó utca között) a Szilas-patak mentén kiépült a gyalog- és kerékpárút, a közterület kialakult, rendezett, a jövőben változás, továbbépítés nem várható. Két ingatlan határos ezzel a kerékpárút szakasszal, de mindkettő a szomszédos utcákból közelíthető meg, a gépjárművek még célforgalomként sem hajthatnak be a Szilaspaták utca érintett szakaszára. Mivel

a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendezés iránti kérelem támogatható.

### VGI.3. Temesvár utca közterületi szélességének csökkentése

A Temesvár utca Sarkad utca és Szilaspatak utca között haladó, jelenleg még részben beépítetlen szakaszán, a terület beépíthetősége érdekében megvizsgáltuk a hatályos 12 m széles szabályozás csökkentésének lehetőségét.

Mivel az útszakasz kiszolgáló útként üzemel, jelentős forgalom a jövőben sem várható az útszakaszok (figyelembe véve a csatolt területek lakóterületi beépíthetőségét), így közlekedés szakági szempontból elfogadható, az útszakasz közterületi szélességének kisebb arányú csökkentése, az alábbi mintakeresztszelvény szerint.



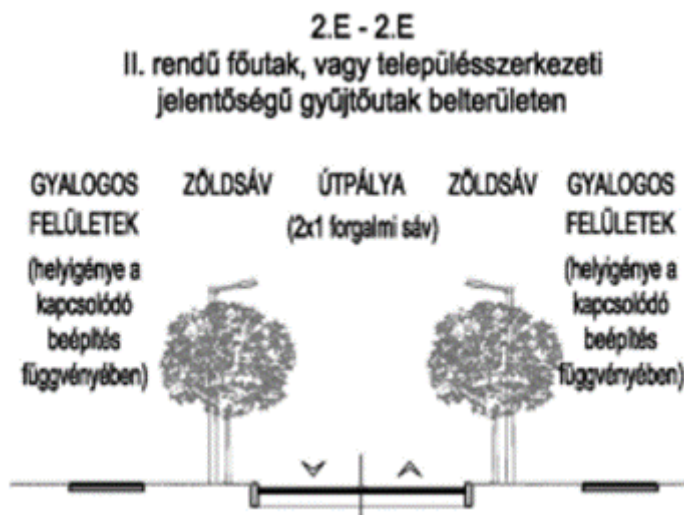
### VGI.9. Mátyás király utca (Budapesti út - Csömöri út közötti szakasz)

Közlekedés szakági szempontból megvizsgáltuk a kérdéses útszakasz szükséges közterületi szélességét, a hatályos szabályozási szélesség csökkentésének lehetőségét.

A Mátyás király utca kerületi jelentőségű gyűjtőút, amelyen buszok közlekednek és jelentős forgalmat bonyolít (hálózati szerepe miatt). A Mátyás király utca kiszabályozott közterületi szélessége 16,50 m, amely szükséges az összes, gyűjtőúton elhelyezendő infrastrukturális elem helyének biztosítására (kétirányú forgalmat lebonyolító útpálya, kétoldali, legalább 2 m széles járda, közmű-nyomvonalak és tartozékok, fasorok, vízvezetési elemek).

Az utcában még nem minden ingatlan esetében történt meg a kiszabályozás végrehajtása, ezért kifejezetten szűk közterületi szélességek is találhatóak több szakaszon és nem minden kötelező pályaelem fér el a szűkszakaszokon. Gyűjtőutak esetében a kiszabályozandó közterületi szélesség nem csökkenthető, mert a hiányzó infrastrukturális elemek közlekedésbiztonsági problémákat is eredményezhetnek. Különösen igaz ez a keresztezések esetében, ahol a csomópont beláthatósága rendkívül fontos a biztonságos kikanyarodások érdekében.

A főváros területén érvényes, főutakra és gyűjtőutakra vonatkozó szabályozás, az FRSZ. 5. melléklete pontosan meghatározza a kötelezően betartandó keresztmetszeti méreteket és elhelyezendő elemeket az alábbiak szerint:



A 2E mintakeresztelvényben ábrázolt elemek a szükséges közterületi szélességet 15 m-ben határozzák meg ( $2 \times 3,50 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m}$ ), de az OTÉK általános előírásai szerint 16 m közterületi szélességet kell megadni gyűjtőutak esetében. Ez a helyigény nő, amennyiben a gyűjtőúton kerékpáros infrastruktúra vezetése tervezett.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból a kérelem nem támogatható és ezt támasztják alá az FRSZ vonatkozó előírásai is.

#### **VGI. 11. János utca 130.**

A János utca érintett szakasza kerületi jelentőségű gyűjtőút (útkategória: B.V.c.C.). Kialakult közterületi szélessége nem felel meg az útszakasz hálózati szerepének. Az egyirányú forgalmat lebonyolító útszakaszon közlekedő buszjárat megálló nem öbölben vannak elhelyezve, így a megállóban tartózkodó járművek akadályozzák az útszakaszon közlekedő gépjárműforgalom folyamatos haladását. (EZ forgalomcsillapító eszköz is lehet, így nem feltétlenül hátrányos). Ugyanakkor az útszakaszon kerékpársáv, illetve kerékpáros nyom is jelölt/kiépített, kétoldali keskeny járdák mellett.

Tekintettel arra, hogy az útszakasz kialakult, működőképes állapotú, valamint figyelembe véve a közterület szélesítéséhez szükséges anyagi források hiányát, közlekedési szempontból eltérhető, de nem javasolt az útszakasz hatályos szabályozási szélességének csökkentése. Amennyiben az önkormányzat tervezi buszöblök építését, illetve az útpálya szélesítését, a közterület szélességének csökkentése nem megengedhető.

#### **VGI. 13. Thököly utca 25.**

Az Önkormányzati tulajdonú ingatlanon a tulajdonos közintézmény elhelyezését tervezi (óvoda, bölcsőde, iskola, szolgáltatás). Tekintettel arra, hogy ezek közcélú funkciók, amelyek a környéken élők számára nyújtanak (jelenleg hiányzó) szolgáltatásokat, közlekedési szempontból mindenképpen támogatható a javaslat, azzal a feltétellel, hogy a pontos telepítendő funkció ismeretében közlekedési hatásvizsgálatot kell végezni, vizsgálva a várható használati szokásokat, a megközelíthetőséget, a parkolási lehetőségeket és a közlekedésbiztonság szempontjait. Erre azért van szükség, mert a Thököly utca (és a fő- és gyűjtőutak irányából idevezető útszakaszok többsége) 112 m közterületi szélességnél keskenyebb kiszolgáló út, így nagyobb forgalomkeltés esetén a közlekedési hatásokat előre kell becsülni.

#### **VGI. 16. Kenéz utca 34.**

A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A teljes útszakaszon kialakult a működőképes keresztmetszeti elrendezés, amelynek megváltoztatása, bővítése a jövőben sem várható. A meglévő útpálya, járdák és vízelvezetési megoldás nem teszi szükségessé a közterület szélesítését egyetlen telek hosszában. Meglévő, konfliktusok nélküli útszakasz esetén a telekhatár-rendezés elfogadható.

#### **VGI. 20. Szilaspaták utca 68.**



A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A Szilaspatak utca érintett szakaszán (Aulich utca és Dobó utca között) a Szilas-patak mentén kiépült a gyalog- és kerékpárút, a közterület kialakult, rendezett, a jövőben változás, továbbépítés nem várható. Két ingatlan határos ezzel a kerékpárút szakasszal, de mindkettő a szomszédos utcákból közelíthető meg, a gépjárművek még célforgalomként sem hajthatnak be a Szilaspatak utca érintett szakaszára. Mivel a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendezés iránti kérelem támogatható.

#### **VGI. 25. Szent korona utca - Zólyom utca sarka**

A Szent Korona utca érintett szakaszán a szabályozási szélesség átlagosan 11,50 - 12,00 m. Amennyiben a kérdéses ingatlan telekhatára a jelenlegi kerítésvonalnak megfelelően alakulna, a közterületi szélesség egyik oldalon 12,50 m, a másik oldalon 11,2 m lenne.

Figyelembe véve, hogy a Szent Korona utca érintett szakasza kisértékű lakóutca és a Zólyom utcai csomópontban sebességcsökkentő borda épült ki, az általános haladási sebességet 30 km/h-ként feltételezve kijelenthető, hogy a telekhatár-rendezés után is megfelelő közterületi szélesség áll majd rendelkezésre a kisértékű útszakaszok és a kereszteződés konfliktusmentes működéséhez.

Közlekedés szakági szempontból a telekhatár-rendezés elfogadható.

#### **VGI. 28. Rovás utca**

A Rovás utca és a Futórózsa között, a Ladháza utca nyomvonalában két közterületi telek húzódik. Mivel közlekedés hálózati szempontból jelenleg nem vehető igénybe és a terület a kialakult közterületekkel is működőképes, közlekedés szakmai szempontból nincs akadálya a 106879 hrsz-ú ingatlan lakóövezetbe sorolásának.

## **5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT**

Budapest XVI. kerület fejlődését lakó- és munkahely kínálata, kedvező környezeti állapota biztosítja, amelyhez kedvező közművesítettsége is hozzájárul. A kerületben a teljes közműellátás lehetősége közel kerületi szintű.

### **5.1. VÍZIKÖZMŰVEK**

Budapest XVI. kerületében a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja a vízellátás a közhálózaton keresztül. A főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A főváros nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják.

Budapesten a vízvezetést szolgáló csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat a város belső területein zömmel egyesített rendszerű, a külsőbb területi egységeken azonban már elválasztott rendszerű csatornahálózatokat építettek ki. A kerület az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep vízgyűjtő területéhez tartozik, tehát az innen elvezetett szennyvizet itt tisztítják meg, a tisztított szennyvizet végső befogadója a Duna.

A beépített területeken a burkolt utak nyomvonala mellett csak kevés helyen épült ki a csapadékvíz elvezetés, amely leginkább nyílt szikkasztó árkos csapadékvíz elhelyező rendszer. A homokos talajadottságok miatt ez a szikkasztó rendszer működőképes kisebb csapadékeseményeknél, de a nagyobb záporok vízmennyiségeit csak késleltetve tudja elszívárogtatni, így ekkor tartósabb vízállások keletkeznek a mélyebb területeken.

### **5.4. ENERGIAKÖZMŰVEK**

A kerület földgázellátásának üzemeltetője a MVM Zrt. A főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki a térség ellátása. A gázátadó állomásokból indulnak a nagyközépnomású vezetékek, amelyek a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat táplálják be.

A kerületben a korszerű termikus energiaellátás a földgáz komplex hasznosításával biztosítható. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és fűzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A kerület keleti részén, de szétszórtan a nagyközép-nomású vezeték mentén lévő ipari, illetve nagyobb fogyasztók egy részének a gázellátása közvetlen a nagyközép-nomású gerincvezetékéről táplált bekötéssel biztosított. Ezek a nagyközép-nomású bekötő vezetékek táplálják a telken belül

elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozókat, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel. A kerület déli és keleti külterületén halad keresztül a Fővárosi földgázellátás gerincét jelentő nagynyomású földgáz szállítóvezeték, valamint a kerületben üzemel az egyik nagy-/nagyközép-nyomású átadóállomása is.

A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat. A kerület területét a MAVIR Zrt. átviteli hálózata és iparági alállomás nem érinti.

A kerületet ellátó és a kerület területén áthaladó 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a kerületben üzemelő Rákoskeresztúr és Mátyásföldi 132/22 kV-os alállomásokat. Ezek az alállomások a 22 kV-os gerinchálózat táppontjai. A kerület régebbi beépítésű nyugati részének középvezetékű ellátása 10 kV-on épült ki, amelynek táppontjai a szomszédos kerületekben üzemelnek. Így a kerület középvezetékű ellátása megosztott, észak-keleti részén az ellátás 22 kV-on, nyugati részén 10 kV-on került kiépítésre.

A kerület fogyasztóinak ellátására a 132/22 és 132/10 kV-os alállomásokról induló középvezetékű elosztóhálózatot építettek, amelyek táplálják a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 10 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült, a 22 kV-os hálózat részben oszlopokra fektetéssel, részben földalatti elhelyezéssel került kivitelezésre. A középvezetékű 10, ill. 22 kV-os hálózatok fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kisméretű hálózatról nyernek kielégítést. A kisméretű elosztóhálózat, hasonlóan a középvezetékű hálózatokhoz, részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épült.

A 2010/31/EU irányelvet követve Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§-a pontosítja. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet bár előírja, hogy minden épület már csak kiemelten energiatakarékos üzemelésűként valósítható meg, de a 176/2008 (VI. 30.) kormányrendelet kivette az érintett ingatlanok közül például a logisztikai épületeket, valamint egyéb létesítményeket, amennyiben azok megfelelnek a kormányrendeletben előírtaknak.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével. A legegyszerűbb napenergiát hasznosító panelekkel teljesíteni a megújuló energia hányadot.

A megújuló energiahordozóval az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes számított energiaigény biztosítására elégséges kapacitásúként kell kiépíteni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányokat, hogy a kormányrendeletnek továbbra is megfeleljen az épület.

## 5.5. HÍRKÖZLÉS

A kerület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontba tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de ahol a villamosenergia elosztóhálózat föld feletti elhelyezéssel, ott részben a hálózat önálló oszlopokra szerelten, részben a kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelten épült ki.

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 5.6. EGYES MÓDOSÍTÁSOK A KÖZMŰVEK SZEMPONTJÁBÓL

Jelen fejezetben azok a módosításokkal érintett területek kerülnek tárgyalásra, melyeknek van közvetlen hatása a közműhálózatra.

Közművek szempontjából az adott telken megvalósítható bruttó szintterület értéke számít. Az elfogyasztott villany és gáz az épület alapterületének és légköbméterének közvetlen függvénye, a víz és szennyvíz mennyisége szempontjából is a két fele akkora lakásban valószínűleg fele annyi ember fog élni fele annyit fogyasztva, de a két lakás miatt duplán, ami telekszinten végül ugyanannyi lesz. Így a rendeltetésszám változásoknak jelentős közműhálózati hatása nincsen.

Azokon a módosítással érintett területeken, melyek a valós állapothoz, meglévő kerítésekhez igazodó szabályozási vonal elhelyezése történik, a közműbecsatlakozások jellemzően a kerítés vonaláig tartanak, így módosításnak hatása nincsen.

#### **LK.31. Magtár utca**

Közművek szempontjából semmi nem indokolja a kiszélesedést, a közművek nyomvonala a kiszélesedés nélküli telekhatár elméleti vonalát követik.

#### **LK.41. Szilaspaták utca 72.**

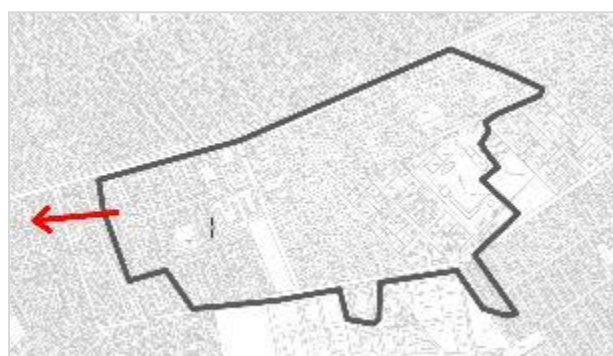
Egy távközlési oszlop (Telekom) van a "szabálytalan" telek déli sarkánál, amit elképzelhető, hogy fel kell számolni.

#### **LK.58. Szerű utca 12.**

A kérdéses 102598-as telek közepén halad át egy 80 centis beton szennyvízcsatorna keletről nyugati irányba, mely nagy terület (Veres Péter utca - Bökényföldi út) szennyvizeit szállítja. A közterület magásterülethez csatolásakor figyelemmel kell lenni a csatorna védőtávolságára. A csatorna kiváltása viszont nem olcsó mulatság.



80 cm-es betoncsatorna tengelye



A terület, melynek a szennyvizeit szállítja a csatorna

A 80 cm-es beton kivitelű csatorna szabvány szerinti védőtávolsága 3-3 méter.

#### **VGI.1. Szilaspaták utca**

Közműnyomvonalat nem érint a változtatás, a telkek nem keletről ellátottak.

#### **VGI6. Cukornád utca**



A Cukornád utca jelenlegi telekszélessége nagyjából 10 m. Az OTÉK alapján minimálisan kötelező 12 méterhez mindkét oldalon 1-1 méteres szélesítés kell, amivel nagyjából a jelenleg magánterületen haladó villamosenergia és hírközlési nyomvonalak is közterületre kerülnek.

**VGl.10. János u. 130.**

A telek víz-, szennyvíz- és gázbekötése is a kerítésig ér.

**VGl.13. Thököly u.25.**

A vizsgált telek jelenleg is rendelkezik víz- és szennyvízcsatlakozással, a telek számára a villamosenergia ellátás is biztosítható lehet a Thököly utca irányából, valamint igény esetén a földgázhálózat is rendelkezésre áll az utcában. A teljes közműellátás igény esetén biztosítható.

**VGl.16. Kenéz utca 34.**

A telek víz-, szennyvíz- és gázbekötése is a korábbi telekhatárig ér. Közművek vonatkozásában a telek visszaszabályozása nem került lekövetésre, így a visszaszabályozás semmissé tétele közművek területén cselekvést nem igényel.

**VGl.20. Szilaspaták utca 68.**

A telek közműbekötései az Aulich utca irányából kerültek kialakításra, a Szilaspaták utca felé semmilyen közműkapcsolata nincs, közterületi közműelem sincs ott.

**VGl.25. Szent Korona utca - Zólyom utca sarka**

A közműbekötések a Szent Korona utca további telkei esetén egyértelműen a 117298 hrsz-ú telek telekhatáráig épültek ki, ameddig a többi telek kerítése is kilóg. A 117298 hrsz-ú telek kerítése lóg ki a többi telek hivatalos határáig, ami a jelenlegi túllógást okozza. Akadálya várhatóan nincs a telek vonalának többi telek vonalához igazításának.

## 6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETVÉDELEM

### 6.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉPVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. A módosítással érintett területek két kivétellel nem érintettek természetvédelmi, vagy tájképvédelmi lehatárolásokkal, ezek: az EF.18. (Naplás-tó) és az FK.1. (103773/4 hrsz.-ú erdőterület) módosítással érintett területek.

A **Naplás-tó** környezetében csupán a fővárosi rendezési eszközökben meghatározott (2021.04.03-tól hatályos) területfelhasználási egységeknek megfelelő átsorolást kap. érdemi változás a területet nem érinti (a hatályos KÉSZben EK besorolású területek a jövőben Tk besorolást kapnak, de az övezetre vonatkozó előírás nem módosul). A KÉSZ normaszövegében olyan irányú változás történik, mely a meglévő állapothoz igazítva, a természeti érték szennyezésének lehetőségének minimalizálására törekszik:

- a már tájkép részévé vált, meglévő kilátó létesítését teszi lehetővé településrendezési szempontból, valamint
- a látogatók által okozott esetleges természeti károk csökkentése érdekében mosdó létesítését irányozza elő.

Jelen módosítás kapcsán új hálózat kiépítése nem várható, ha mégis történik, a magterületet, az ökológiai folyosót érintő közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését várhatóan nem akadályozó műszaki megoldások kerülnek elhelyezésre.

Az **FK.1. módosítással érintett** területen a tényleges módosítás a 'b' alrészlet területére terjed ki, mely területet a természetvédelmi oltalomak lehatárolása nem érint, csupán a telek többi részét érinti:

- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület,
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete.

A természeti értékek melletti alrészlet területén a természetközelség megtartása mellett az Önkormányzat a „Zöld Tanya” elnevezésű projektet tervezi, mely épületállomány szempontjából kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezését takarja. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül. Ezen a

módosítással érintett területen sem tervezett új hálózat kiépítése, kiemelt cél (hiszen a tervezett projekt is a természeti közeg megóvását oktató, szemléletformáló célt szolgálja) az ökológiai kapcsolatok megtartása.

Több módosítással érintett területen (LK.10., FI.12., VGI.3., EF.12.) történik „kötelező fásítás” jelölése, mely a kerület zöld arculatának további erősítésére szolgál. A kerületben kiemelt cél a fasorok megtartása. Ezt mutatja a KKI.12. módosítással érintett terület, melyen a helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor) nagyobb területen való jelölése történik. A zöldfelületek fennmaradását és megfelelő üzemeltetését biztosítják azon módosítások (KKI.4.,6., 11., 12.), melyek során a játszóterek, közparkok olyan övezetbe sorolása történik, mely a későbbi beépítést ellehetetleníti.



**Jelen módosítás tájképvédelmi, tájrendezési vagy természetvédelmi érdeket nem sért.**

### 6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.



**Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték nem csökken.**

### 6.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítással érintett területen tervezett fejlesztések építési tevékenységekkel jellemzően nem járnak, többségében a kialakult állapothoz igazodó módosítás történik. Építési tevékenység a közterületek, utak rendezése kapcsán várható. Így a környezeti elemek kismértékű sérülésével sem kell számolni. A közterületi építési tevékenységek kapcsán számítani lehet munkagépek megjelenésére, így por- és zajszennyezésre, viszont ezek a munkálatok elvégzéssel megszűnnek.

Jelen módosítás kapcsán olyan változás nem történik, mely a termőföldeket érintené. A módosítás következtében nem szűnik meg zöldterület.

A Naplás-tó környezetében történő módosítás mosdó elhelyezhetőségét irányozza elő, mely a látogatók általi szennyezéseket hivatott csökkenteni, megelőzni.

#### Környezeti értékelés<sup>8</sup>

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Jelen módosítás célja az elmúlt négy évben összegyűlt lakossági kérelmek, észrevételek orvoslása, amellyel, a KÉSZ használhatóbbá tétele az Önkormányzat számára, valamint a kerület üzemeltetésének megkönnyítése.

Azonban a módosítás várható hatását tekintve környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek az előzetes tájékoztatójukban szükségesnek tartják.

<sup>8</sup> A környezeti értékelést a véleményezési szakaszra kiküldendő dokumentáció tartalmazza majd, ha az Önkormányzati döntést igénylő témakörök meghatározásra kerülnek (különös tekintettel a rendeletési számok esetleges változására).



A környezeti értékelés az Önkormányzati döntést igénylő módosítással érintett területek meghatározása után, a véleményezési szakasz előtt készíthető el.

## 7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM<sup>9</sup>

A módosítással érintett terület (a KKI.4. és KKI.11. módosítással érintett területek kivételével) nem érintett örökségvédelmi szempontból lehatárolt övezettel, illetve nem található rajta örökségvédelmi szempontból értékes építmény, vagy tájérték.

A módosítással érintett területek régészeti lelőhely érintettségét az egyes módosítással érintett területen lévő védőtávolságok című fejezet mutatja be.



A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A KKI.4. módosítással érintett területen, annak szomszédságában található művi értékek az alábbiak:

- Batthyány Ilona u. 12. (Négylovas u. 4.) szám alatti volt leányárvaház és nevelőintézet, melynek mai rendeltetése oktatási intézmény (Szerb Antal Gimnázium) - 116696.
- Batthyány Ilona u. 16. szám alatti egykori lakóház, melynek mai rendeltetése a Cinkotai Tájház - 116699.



A KKI.4. módosítással érintett területen a meglévő játszótér "közkert" övezetebe sorolása történik, mely a művi értékeket nem veszélyezteti.

A KKI.11. módosítással érintett területen, annak szomszédságában található művi értékek az alábbiak:

- A Paulheim József téren álló Mátyásföldi országzászló - 105926/2.
- Paulheim József tér 1. (Prodám u. 1.) szám alatti Szent József templom - 105926/1.



A KKI.11. módosítással érintett területen a meglévő játszótér "közkert" övezetebe sorolása történik, mely a művi értékeket nem veszélyezteti.



Jelen módosítás kulturális értékeket nem sért.

<sup>9</sup> A KÉSZ készítésekor 2018-ban a kerület egészére készült Örökségvédelmi hatástanulmány. Jelen módosítás annak változásával nem jár.





314/2012. KORM.R. 38.§ – PARTNERSEGI-LAKOSSÁGI-ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

# III.KÖTET

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

### BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



2023 OKTÓBER HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A.</i>	okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK01-5205, TT01-5205, K01-5205
Közlekedés	Macsinka Klára <i>Macsinka Klára</i>	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



TERV  
STÚDIÓ

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

Tervszám: 215/2023

## TARTALOMJEGYZÉK

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

## I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

## II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT Az LK, KF, KKI, VGI, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás, a normaszöveget érintő változások bemutatása

## III.KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

## IV.KÖTET - MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

## V.KÖTET KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet



## TARTALOMJEGYZÉK

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BPTM.1.	SARJÚ ÚT MELLETTI TERÜLETRE (tervezett sportterület) (Vi-2/XVI/SZ6).....	8
BPTM.2a.	FARKASHALOM UTCA 42-44. – óvoda - TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ7) .....	24
BPTM.2b.	TÓTH ILONKA TÉR - TERÜLETRE (Zkp-XVI/3) .....	42
BPTM.3.	JÁNOS UTCA 175. SZ. ALATTI TELEPHELY TERÜLETÉRE (Vi-2/XVI/SZ5) .....	58
BPTM.4.	IKARUS IPARI PARK TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ3 és (Vi-2/XVI/SZ4, Gksz-2/XVI/3)...76	
VGI.29.	BÓBITÁS ÚT ÉSZAKI OLDALÁNAK SZABÁLYOZÁSA .....	101

## MELLÉKLETEK

1.melléklet – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL.....	106
--	-----

A tervezési részterületek érintett szelvényei az alábbiak:

					<b>Módosítással érintett területek sorszámai szelvényenként</b>	
1.	2.					
3.	4.	5.	6.	7.		
8.	9.	10.	11.	12.		
13.	14.	15.	16.	17.		
	18.	19.	20.	21.		
		22.				
1. LK.41. / VGI.1.					9. BPTM.4. / VGI.2.	
2. EF.25.					10. BPTM.1. / BPTM.4. / FI.12. / LK.9. / VGI.2. / VGI.29.	
3. BPTM.3.					11. EF.25. / KKI.3. / KKI.6. / KKI.12. / LK.9. / VGI.6. / VGI.29.	
4. BPTM.3. / EF.10. / KKI.4. / VGI.11. / VGI.16. / VGI.20. / VGI.25.					13. EF.13	
5. BPTM.2b. / EF.25. / LK.62. / LK.62.					14. KKI.13. / LK.58. / LK.63. / LK.63. / VGI.15. / VGI.28.	
6. LK.22. / LK.31. / VGI.27.					15. FI.12. / KKI.11.	
8. EF.34. / LK.10. / LK.59. / VGI.13. / VGI.15.					16. BPTM.2a. / EF.18.	
					17. EF.18.	
					18. EF.12.	
					19. FK.1. / K.1. / VGI.4.	
					20. FK.1. / VGI.4.	
					22. FK.1.	



HA TERVSTÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI  
TANÁCSADÓ KFT.

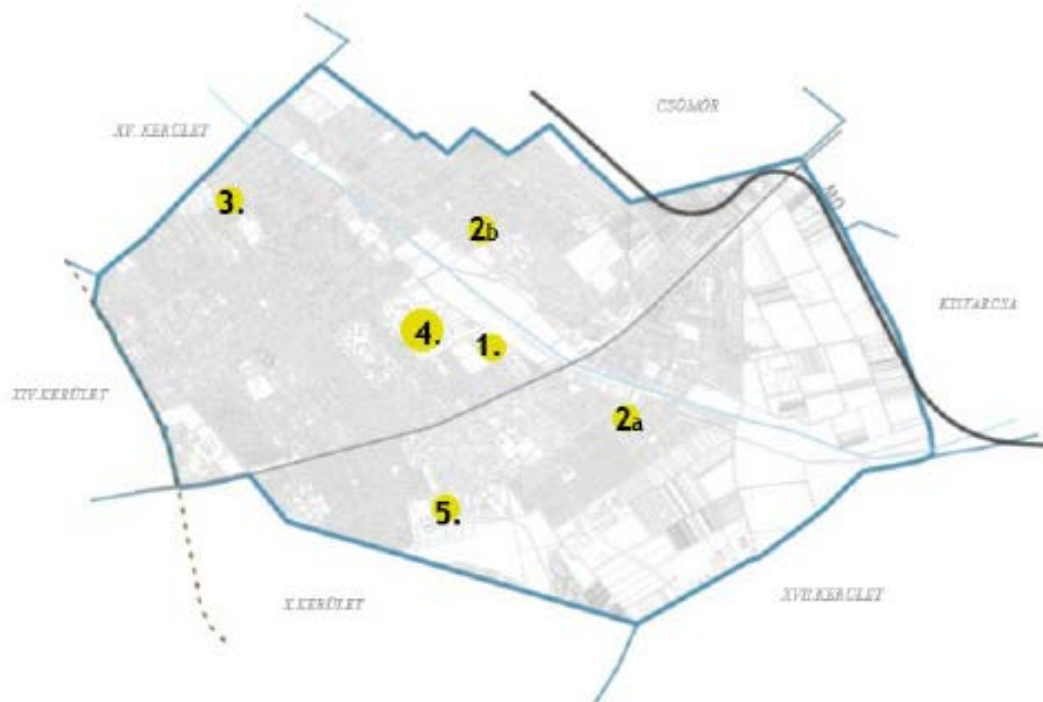
## II.KÖTET

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT  
a BPTM.1., BPTM.2a., BPTM.2b., BPTM.3., BPTM.4., valamint a VGl.29. jelű  
területekre

### II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLAT

**a fővárosi terveket módosítását igénylő részterületekre**  
(a fővárosi tervek 2022 októberében és novemberében jóváhagyásra kerültek)

1. Sarjú út, 2a. Farkashalom utca 42-44. és 2b. Tóth Ilonka tér,  
3. János utca 175. és 4. Ikarus Ipari Park terület  
(5. volt Mátyásföldi Repülőgépgyár-kikerült a módosítási feladatok közül)



Mivel a KÉSZ módosítás részterületei és részfeladatai az alábbi 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti egyeztetési tervdokumentációban (mind a szöveges, mind a tervrajzi munkarészekben betűjellel kerültek megjelölésre. A Fővárosi tervek (TSZT és FRSZ) módosítását igénylő 5 db részterületre és az arra készülő munkarészekre az alábbi tervszám-kódok kerülnek bevezetésre a jelen egyeztetési tervdokumentációban:

- BPTM.1. - Sarjú út melletti terület,
- BPTM.2a. - Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe,
- BPTM.2b. - Tóth Ilonka tér,
- BPTM.3. - János utca 175. sz. alatti telephely,
- BPTM.4. - Ikarus Ipari Park területének részbeni átsorolása.

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK





Megalapozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek a Fővárosi tervek TSZT és FRSZ módosításához elkészültek, az véleményező államigazgatási szervek azokat észrevételezték, és véleményükben elfogadták.

A jóváhagyáskor a jóváhagyó tervdokumentáció azok vizsgálati és alátámasztó munkarészeit tartalmazzák.

E munkarészek Budapest Főváros Önkormányzatának hivatalos oldalán is megtalálhatók az alábbi link segítségével, ezért ezek jelen tervanyagban felhasználhatók, újbóli elkészítésük, illetve jelen tervben történő szerepeltetésük – mivel már véleményezésre kerültek – az előzőekben kivonatolt 314/2012. korm. rend. szerinti szabályozás értelmében nem szükséges.

**Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációja (az alátámasztó munkarészekkel együtt) az alábbiak szerint láthatók, valamint a következő linken tekinthető meg:**



	 BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_ ... 2022. november 23. Tóth-Bihary Zsófia
	 TSZT_mod_XVI_jovahagyott ... 2022. november 23. Tóth-Bihary Zsófia
	 TSZT-FRSZ_jovahagyott_szelvények ... 2022. november 23. Tóth-Bihary Zsófia

## BP16\_TSZT\_FRSZ\_mod\_221117\_

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3d%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3d%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)

Fenti link szerinti tervdokumentációban EGYÜTT szerepelnek:

- I.JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK (8-18. oldal)
- II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK (19. oldal-146.oldal)

Az alábbiakban az 5 db részterület általánosságban kerül bemutatásra, amelyet kiegészít a fenti linken elérhető dokumentáció aktuális alátámasztó és szakági munkarészeire történő utalás.

A jelen egyeztetési tervdokumentációban történik az egyes részterületekre vonatkozó Szabályozási koncepció részletes kifejtése a részterülete bemutatása keretében.

<b>BPTM.1.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	KÉSZ mód 75/C.§
	SARJÚ ÚT MELLETTI TERÜLETRE (tervezett sportterület) (Vi-2/XVI/SZ6)	SZT mód. 10.szelvény

### Tervezési feladat és fejlesztési cél:

A jelen módosítás során a Margit utca - Sarjú utca – István király utca – Lőtér utca által határolt tervezési részterület tömbjének Lőtér utca menti lakóterület területsávján kívüli része a HATÁLYOS Gksz-2/XVII/4 jelű gazdasági jellemzően raktározást termelést szolgáló terület építési övezeti besorolásból Vi-2/XVI/SZ6 intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetbe kerül.

Az intézményi területi átsorolás oka a terület sportcélú átalakítása, amely jobban illeszkedik a terület környezetében lévő lakóterülethez és sportterülethez.

A területen országos jelentőségű fejlesztés keretében kézilabdapálya elhelyezésére szolgáló sportcsarnok és ehhez kapcsolódó létesítmények kerülnek elhelyezésre.

E KÉSZ módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás.



#### **Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:**

A XVI. kerület közigazgatási területének közepén található 106867, 106868/1, 106868/3, 106868/4 és 106869 hrsz telkeket magába foglaló, egykori ún. Sarjú-bánya tervezési területe 8,35 ha területnagyságú.

Az István király utca és a Sarjú út mentén kismértékben beépítéssel (építőanyagkereskedések telephelyeivel) rendelkező terület a volt Ikarus gyártól délkeletre helyezkedik el. A Margit utca mentén beerdősödött, beépítetlen, itt kismértékű terepemelkedéssel rendelkeznek. A Lőrinc utca menti területsáv földszint, illetve földszint és tetőteres családiházakkal beépült kertvárosias lakóterület, amelyen túl nyugati irányban sportterület található.

**Domborzati viszonyok:** A terület délkelet – Sarjú út - István király u. kereszteződése - irányába lejt.

**Vízrajz:** A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 230 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.

**Tulajdonvizsgálat:** A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

#### **A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:**

A KÉSZ módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSZ módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.

E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi

[Közgyűlés 881/2022. \(X. 26.\) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.](#)

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.

E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117.pdf)

### Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat .....	20
1.1.Sarjú út melletti terület.....	20
1.1.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	20
1.1.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása .....	23
1.1.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	23
1.1.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	25
Táj- és természetvédelmi elemek, területek .....	25
Kulturális örökségvédelmi elemek .....	25
Védőtávolságok.....	25
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat.....	61
4.1.Sarjú út melletti terület.....	65
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat.....	70
5.1.Sarjú út melletti terület.....	73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....	74
7.Örökségvédelem.....	74
8.Környezeti értékelés .....	75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata.....	75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....	77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten <b>kitűzött</b> környezet- és természetvédelmi célokkal .....	82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése.....	85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....	89
8.6.Intézkedési javaslatok .....	90
8.7.Monitorozási javaslatok .....	90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása .....	90
9.melléletek.....	91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre	



## A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

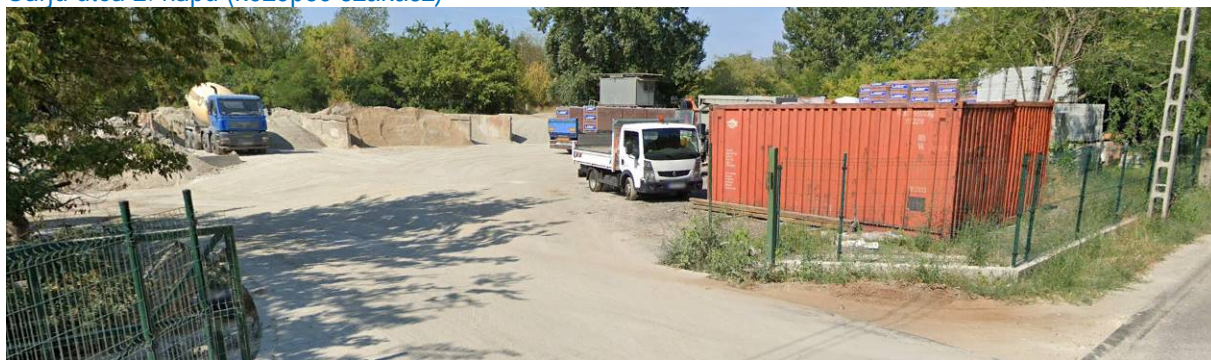
Délkeleti területrész: Sarjú utca – István király utca



Sarjú utca 3. kapu (déli)



Sarjú utca 2. kapu (középső szakasz)



Sarjú utca 1. kapu (észak)





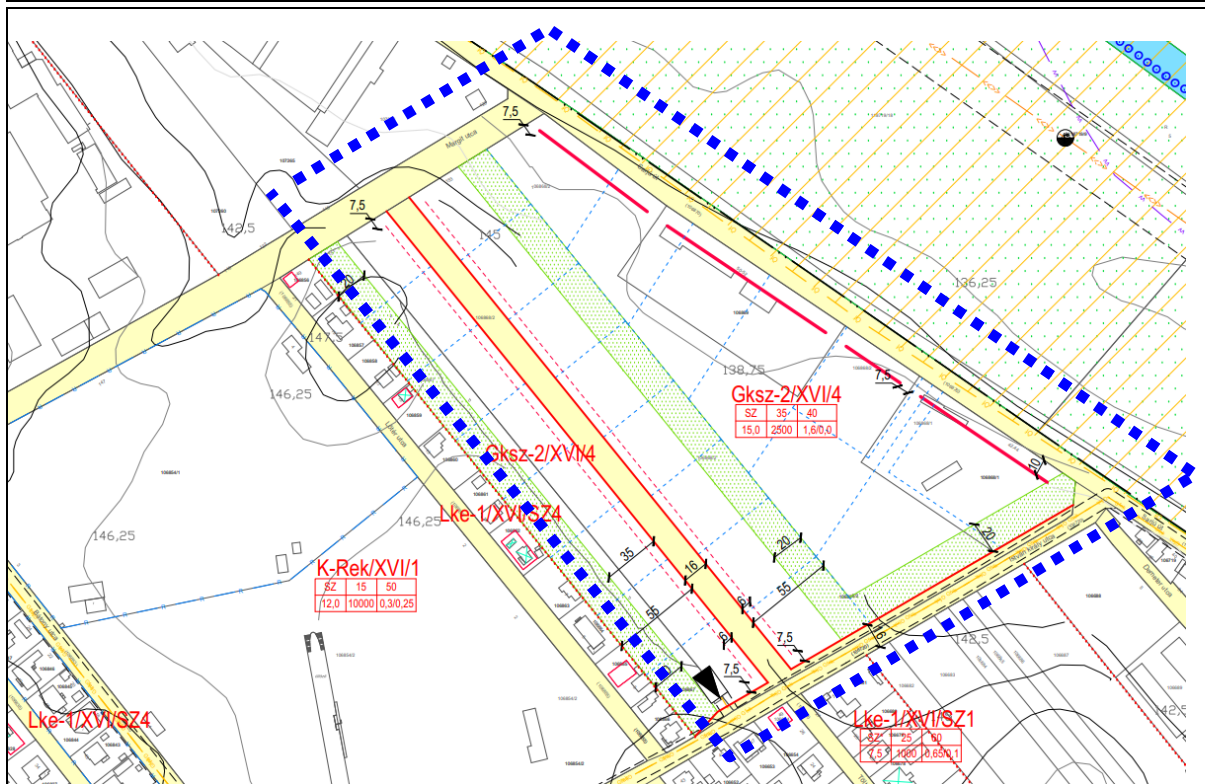
Északi területrész: Margit utca menti beépítetlen – tereplejtéssel rendelkező telekrész



A tömb nyugati határát jelentő Lötér utca menti kertvárosias lakóterület területsávja



**HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:**  
**Fővárosi TSZT és FRSZ:** kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.  
**Kerületi KÉSZ és SZT:** a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e termódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



**Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) - HATÁLYOS**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános unkcióna (szmá)	parkolási unkcióna (szmp)
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0

**KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ADOTTSÁGOK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSHOZ:**  
 (Megjegyzendő: ezen információk részben a TSZT és FRSZ módosítás során is figyelembevételre kerültek)

**Államigazgatási szervek 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti előzetes véleményei alapján:**

- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály: 2022. október 21-én Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítása tárgyában kiadott (Ü.i.sz: PE-06/KTF/28175-3/2022.) tájékoztatása alapján a módosítással érintett területen a korábbi aktív ipari-gazdasági hasznosítás miatt potenciálisan talajszennyezett terület. A terület rekultívalatlan hulladéklerakót érint. A lerakott hulladék humán-egészségügyi-, illetve környezeti kockázata nem ismert, egyben emiatt is kérte lakórendeltetés korlátozását.
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bánya-felügyeleti Osztály adatszolgáltatása alapján a terület egykori anyaggyűjtőhely, feltöltött terület, süllyedésre érzékeny. Beépítése esetén építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

**TSZT és FRSZ Közműszakági munkarész alapján:**

A területen az István király utca és Lőtér utca találkozásánál gáznyomáscsökkentő műtárgy üzemelő, mely a KÉSZ módosításkor figyelembe veendő abból a szempontból, hogy helyben marad vagy áthelyezésre kerül a jövőben. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

**Építési Engedély – a tervezett kézilabda csarnok épületére:**

Az egykori lerakó egy részére tervezett kézilabda munkacsarnok építési engedélyes terve szerint az elvégzett feltáró fúrások 1,4-3,6 m vastagságú törmelékes, részben salakkal és szeméttel kevert feltöltést azonosítottak. Az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA**

**Szabályozási Konceptió:**

- Szabályozási terlvapon törlésre kerültek: a tervezési terület tömbjének keleti, Sarjú út menti részéről a javasolt telekhatárok, Sarjú út menti „építési vonal” módosításra került, mint „építési határvonal”, mivel az intézményi besorolás kedvezőbb területhasználatot jelent a tömbbelsőben a korábban ábrázolt javasolt telekhatár törlésével a „telken belüli kötelező zöldfelület” is okafogyottá vált és így törlésre került. Természetesen a lakóterületek határán, illetve azok felé eső oldalon a „telken belüli kötelező zöldfelület” megtartásra került!
- KÉSZ tervezett szabályozási előírások: figyelembe veszik az államigazgatási szervek előzetes észrevételeiben foglaltakat, valamint a területi adottságokat. A területen működő közműműtárgy (gáznyomáscsökkentő műtárgy) önálló telekre rendezésére lehetőséget ad a tervezett előírás.

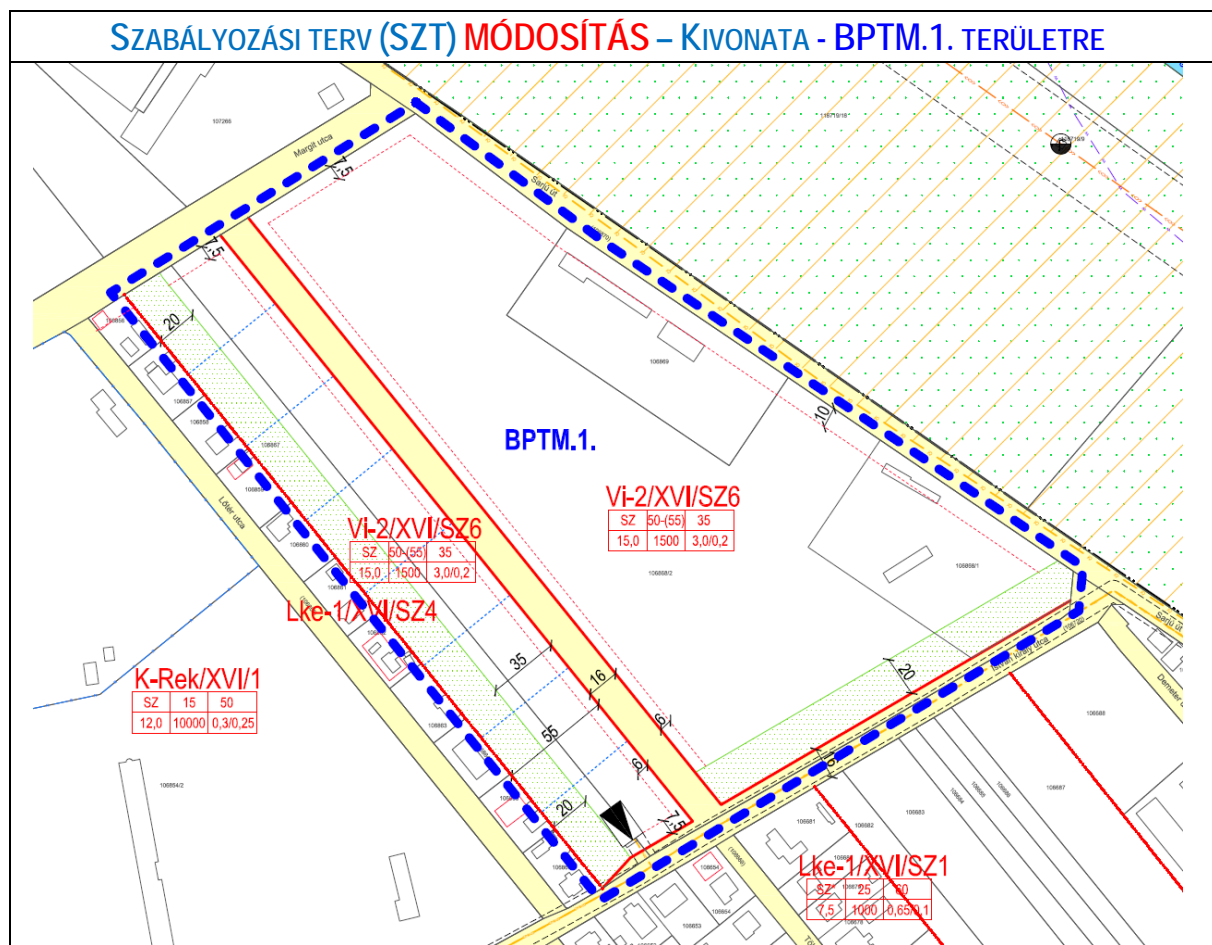
**2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai** - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

**2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)**

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános unkcióna (szmá)	parkolási unkcióna (szmp)	Megengedett legnagyobb szintterület
3c.	Vi-2 XVI/SZ6	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2	





**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - TERVEZET**

„71/C. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ6)

75/C. § (1) A Vi-2/XVI/SZ6 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) sport
- rendeltetését tartalmazhat.

- (2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Meglévő közműtárgy önálló telekre rendezése esetén az építési övezet által meghatározott „Kialakítható telek megengedett legkisebb területe”-nél kisebb telek kialakítható.
- (4) Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése érdekében végzett talajfeltárás során a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges. E vizsgálat eredménye szerint az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges.

## A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

### A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

A (106867, 106868/1, 106868/3, 106868/4 és 106869 hrsz) területek fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT)** történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a **Vi-2** vegyes intézményi terület kijelölése történt.

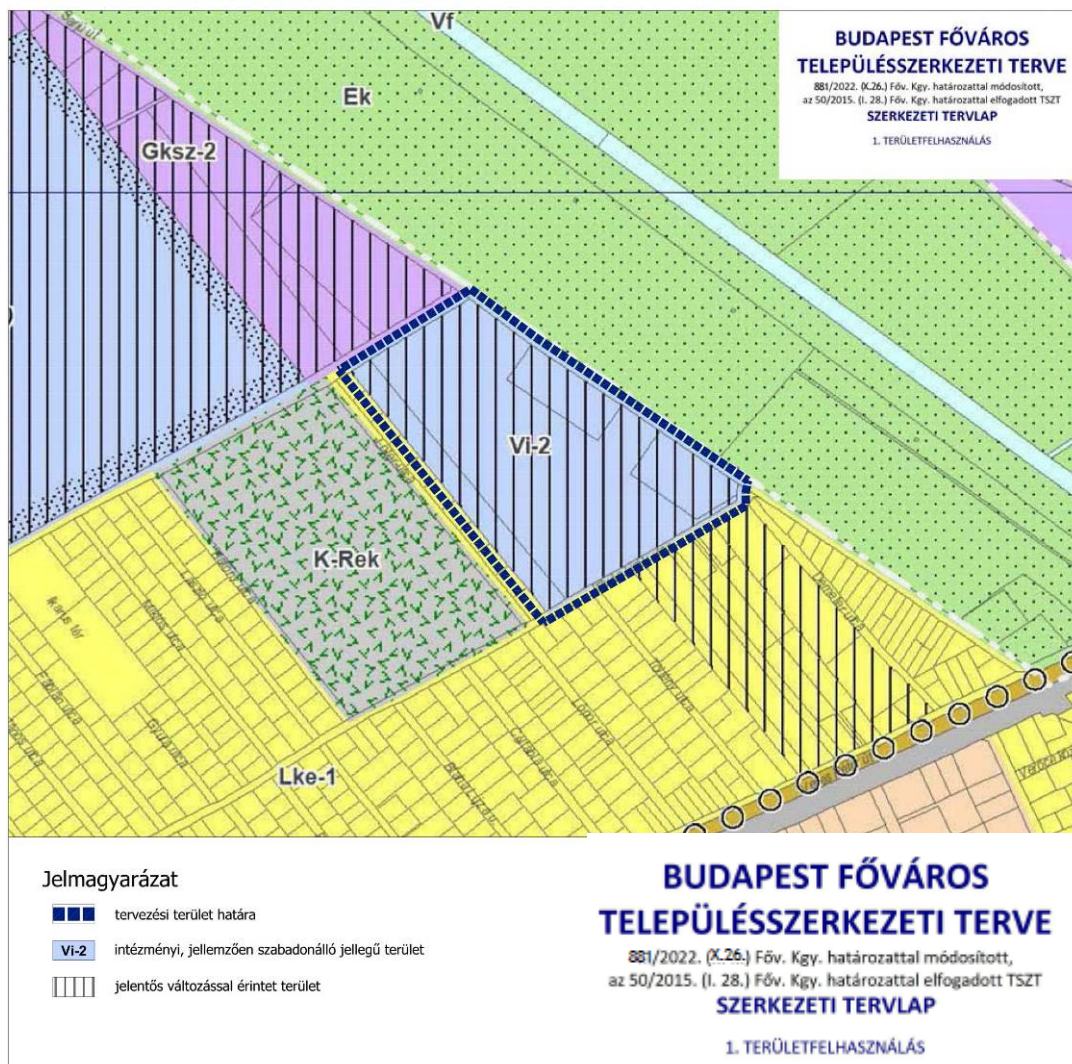
### A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi TSZT-ben**

#### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított  
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT  
SZERKEZETI TERVLAP

##### 1. Területfelhasználási

881/2022. (X.26.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

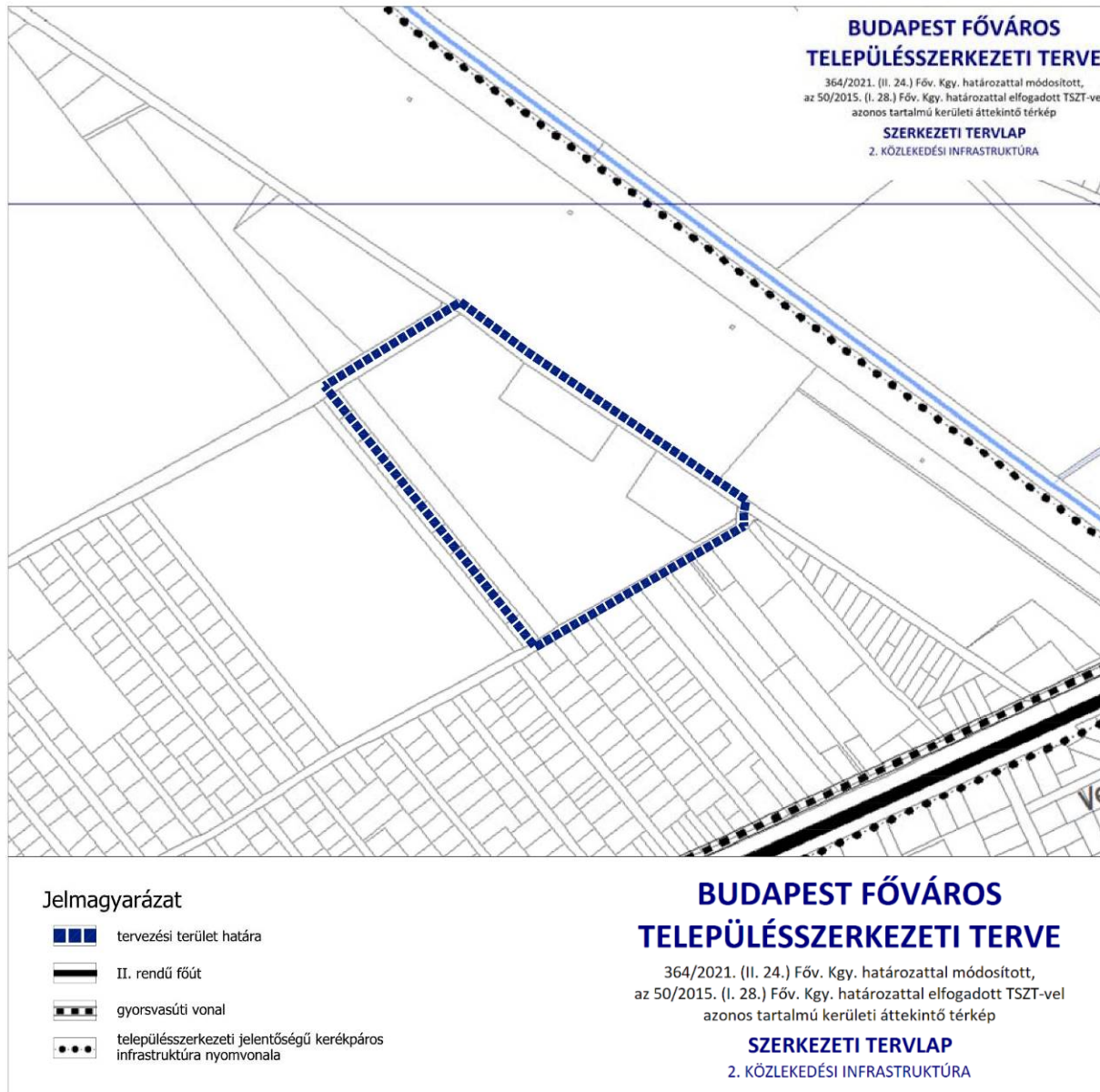




## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

### TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

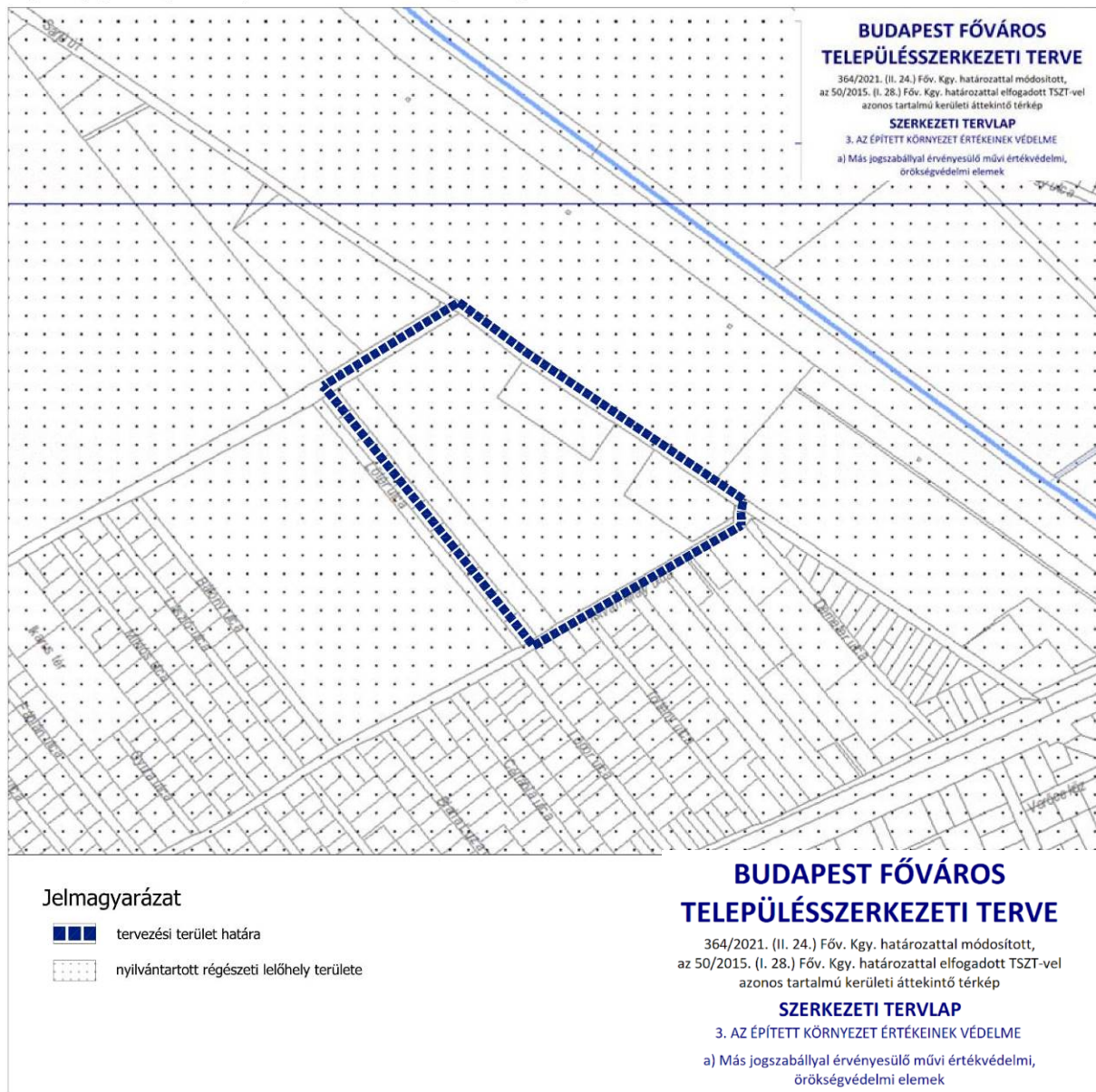


A területet közvetlen közelében csak az Arany János utca gyűjtőút található. Meghatározó a Veres Péter utca I. rendű főút közelsége. Térségi jelentőségű kerékpárutat is a területtől távolabb található.



## TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

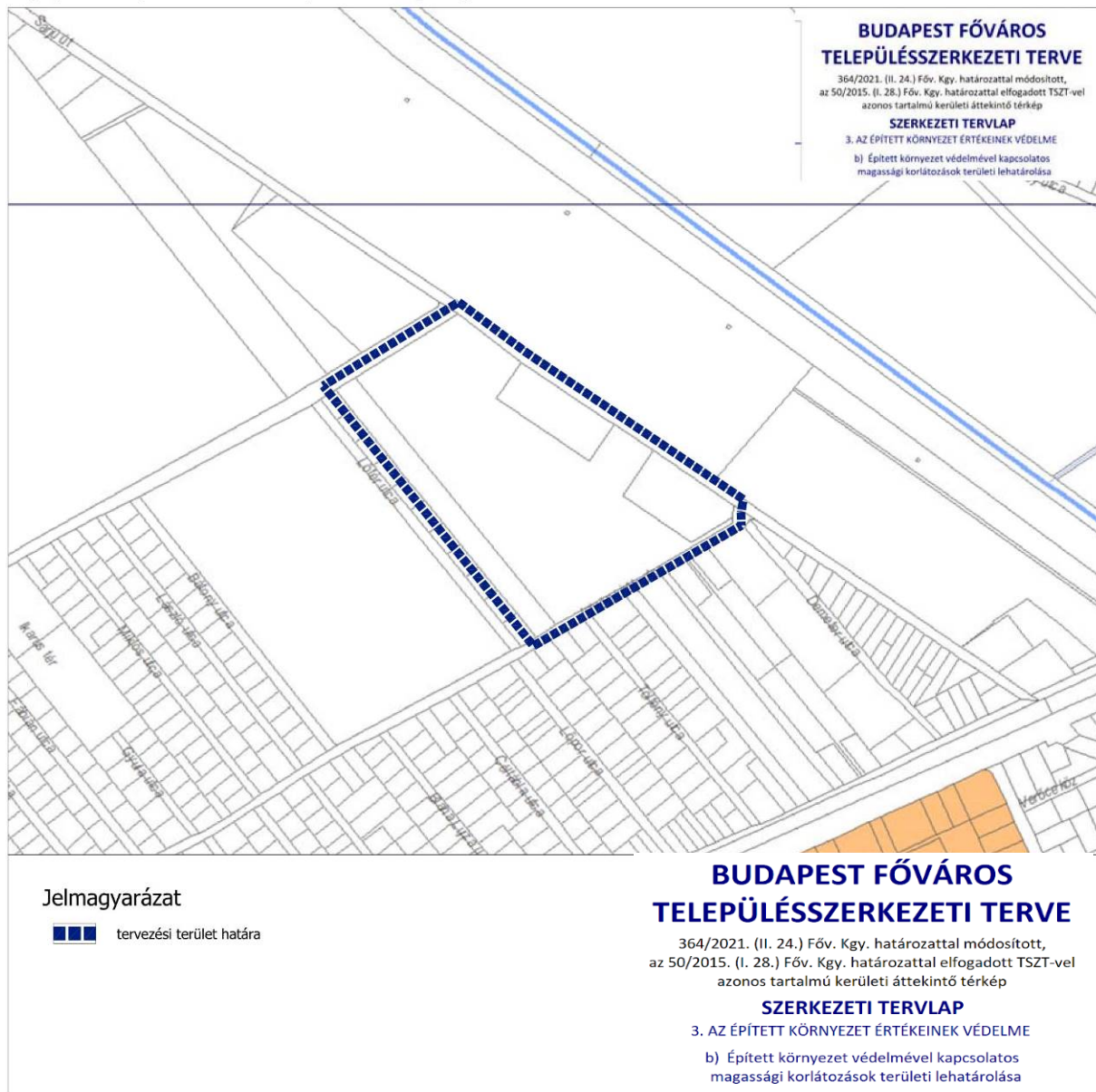
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

## TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

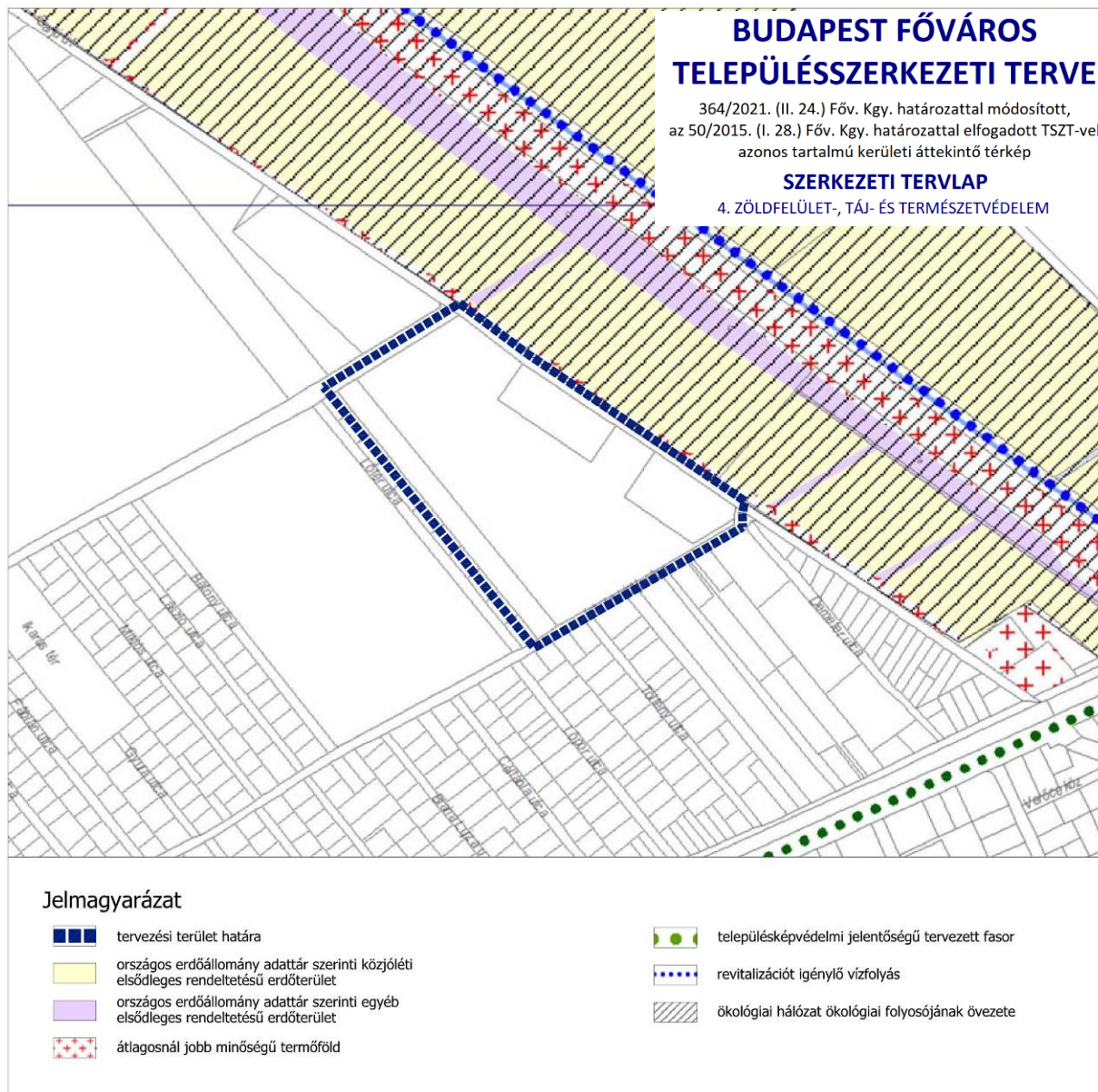


A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.



## TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

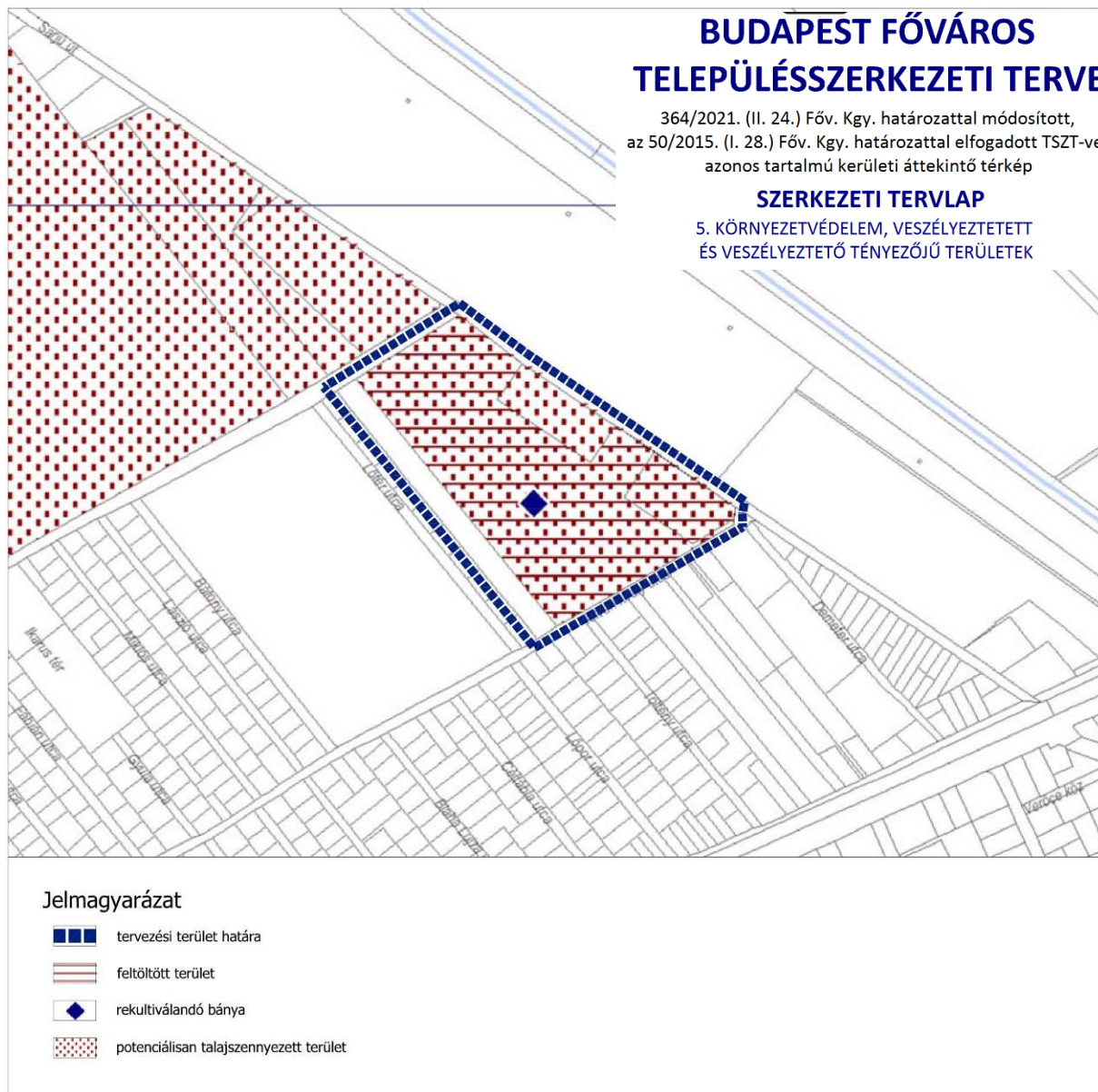


A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyosó” kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.



## TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek”

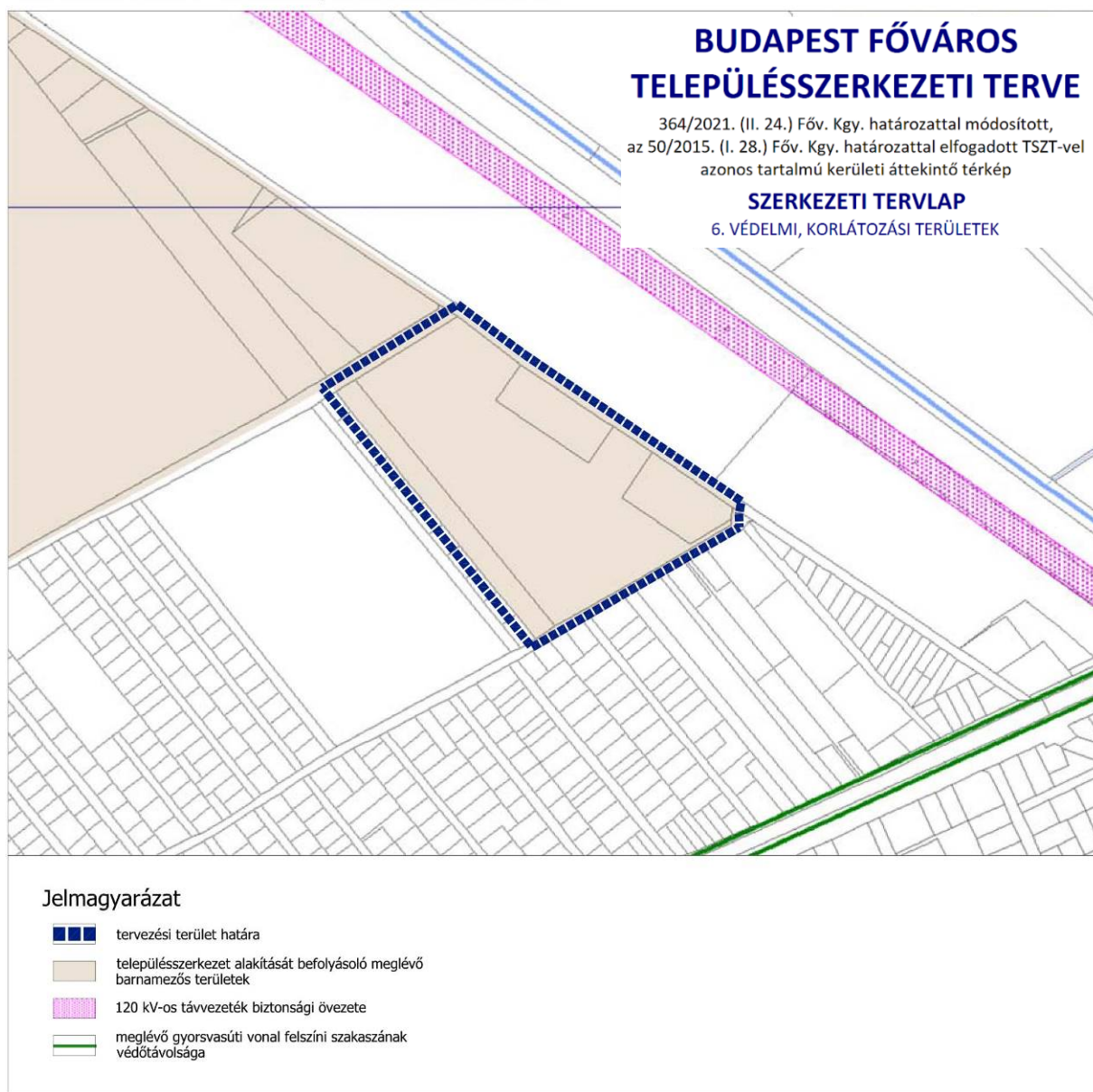
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK



A területet „potenciálisan talajszennyezett terület”-ként jelölt.

## TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A terület „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként ábrázolt a tervlapon, amely a terület fejlesztési és tervezési szempontból meghatározó alapvető sajátosságait összegzi:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. Építési törvény (2. § Fogalom meghatározások az alábbiak szerint határozza meg a barnamezős területeket:

43. **Barnamezős terület:** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszhető területté alakítható.

Egyrészt bizonyos (építészeti, területhasználati) szempontból akár több évtizedes terület megújítása szükséges („barnamező” szóhasználat). Másrészt a különleges kiterjedésű tömbméretet adottságnak tekinti, ugyanakkor nem zárja ki annak lehetséges megváltoztatását sem. A besorolásnak szintén nincs közvetlen hatása a tervezett módosításra, de a terület fejlesztését alátámasztja.

**A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4., 5. és 6. tervlapokkal összhangban van.**



## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben

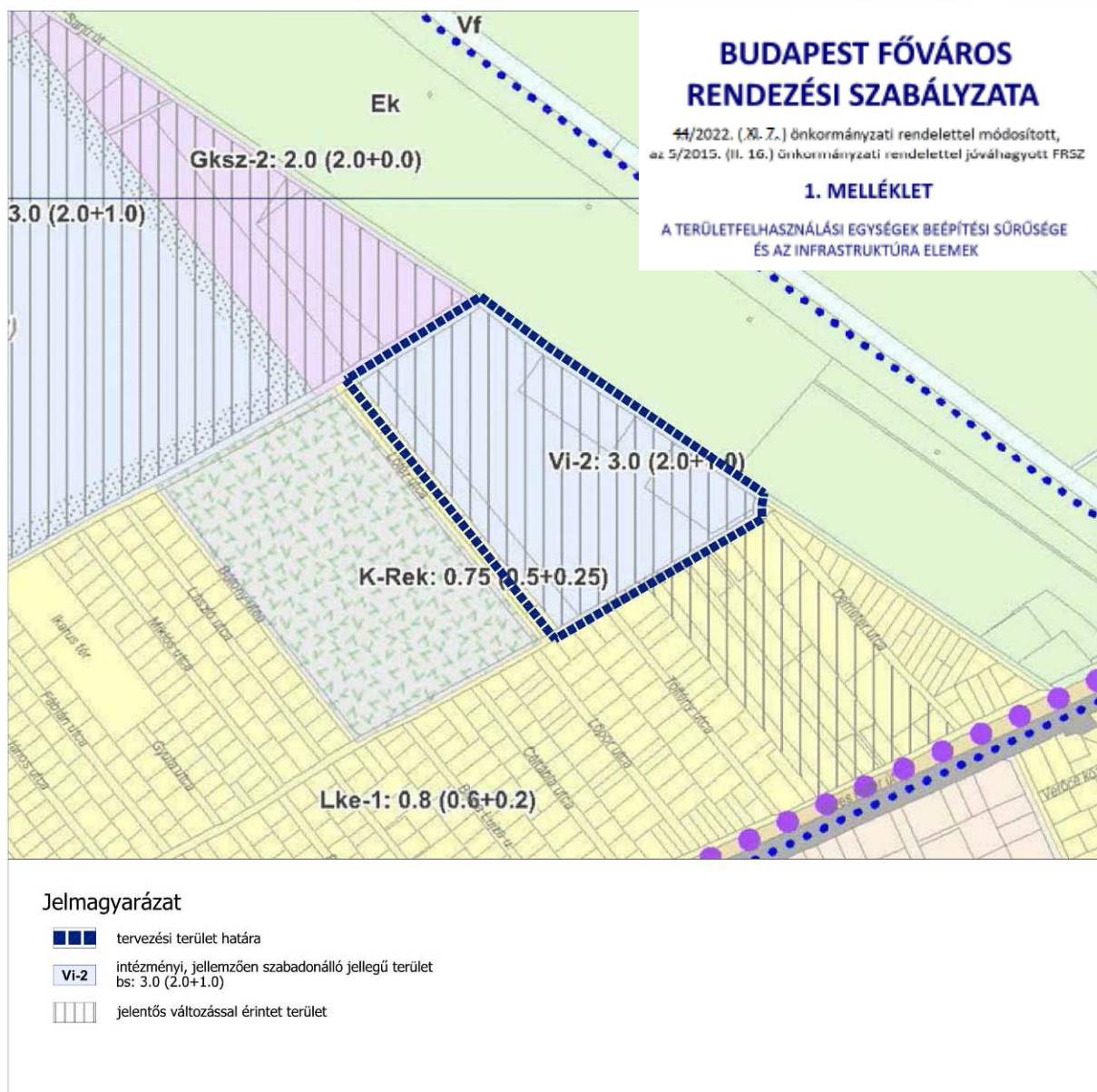
### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

#### 1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat

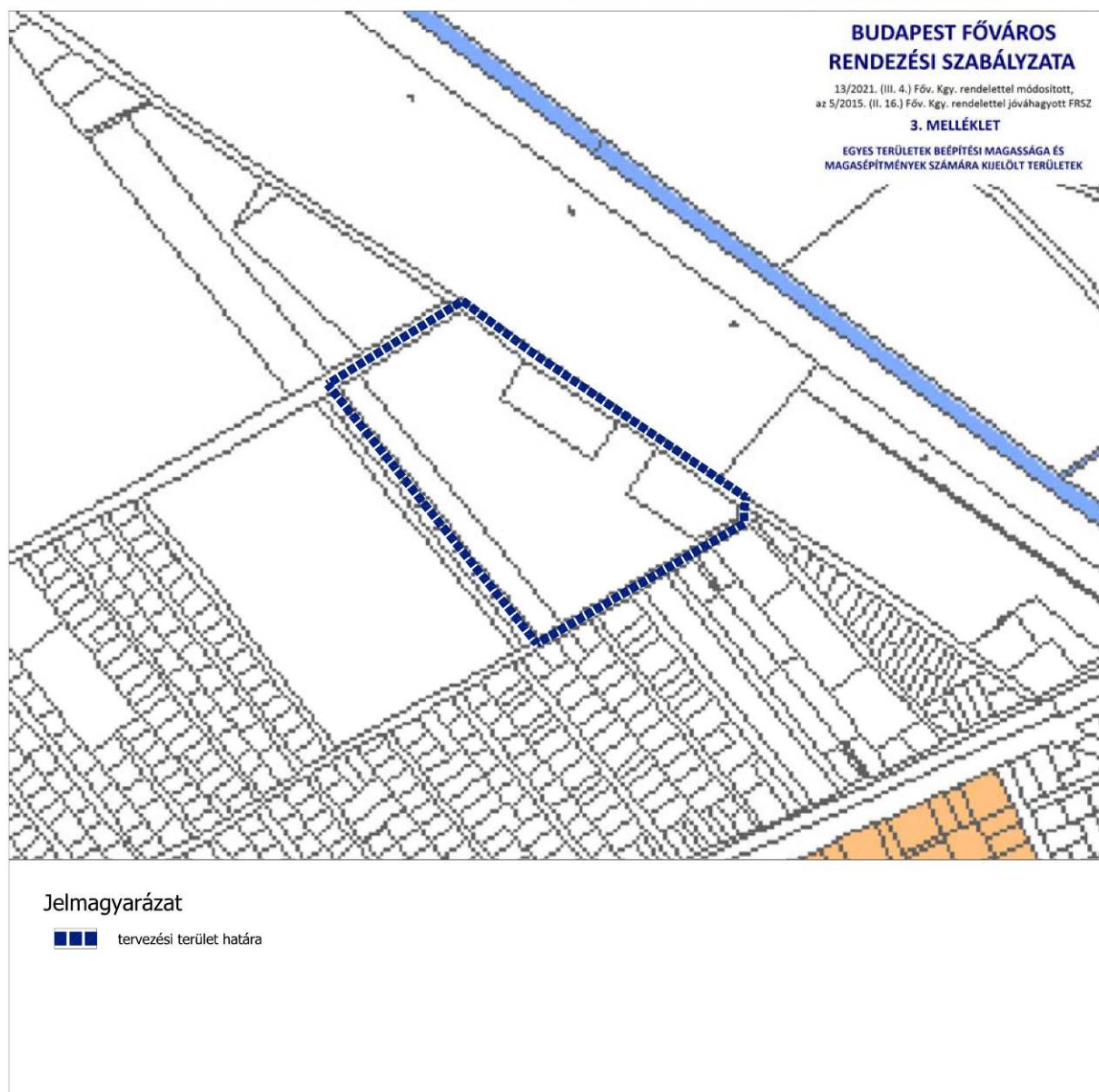
#### 1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK





13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat

3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK



E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.

<b>BPTM.2a.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>KÉSZ mód 75/D.§</b>
	<b>FARKASHALOM UTCA 42-44. – óvoda - TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ7)</b>	<b>SZT mód. 16.szelvény</b>

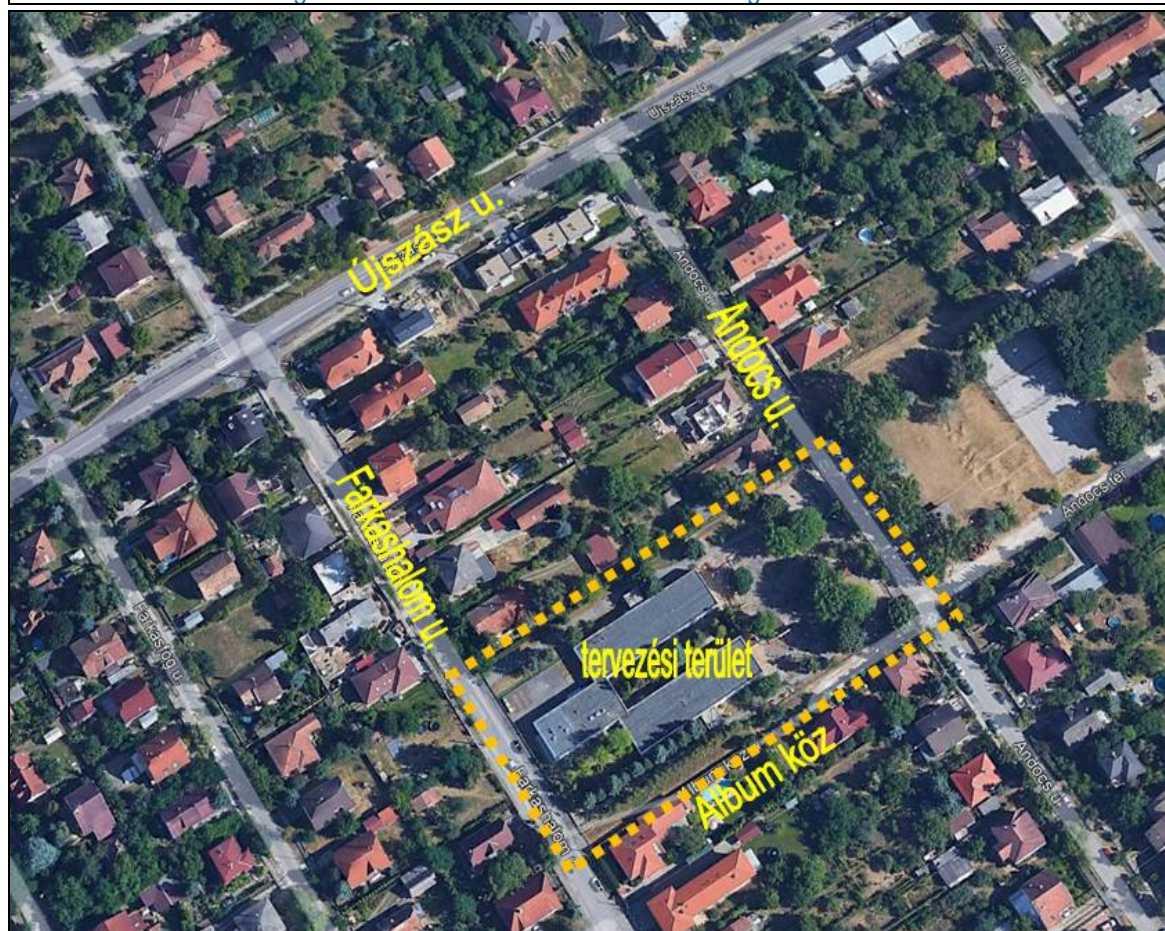
**Tervezési feladat és fejlesztési cél:**

A jelen módosítás a kerület keleti településrészén, Mátyásföldön található. A 7065 m<sup>2</sup> terület nagyságú, 104261 hrsz területű ingatlanon a Mátyásföldi Fecskefészek Óvoda működik. Az óvoda területének tömbjét északról az Újszász utca (a kerület egyik főútja), keletről az Andocs utca, délről az Album köz (nem közterület, hanem az óvoda területének része), nyugatról a Farkashalom utca határolja. Az óvoda területét kertvárosias lakóterület öleli körbe.

E tervezési terület mind a fővárosi, mind a kerületi tervekben tévesen került besorolásba, mint zöldterület-közpark (Zkp). A termódosítás célja a meglévő területhasználatnak megfelelő besorolás, amely jelen esetben az intézményi építési övezet lehet. Az ún. beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő terület nagyságú - zöldterület szükséges kijelölni a kerület területén. Erre a Tóth Ilonka tér területén van lehetőség, mert a Tóth Ilonka tér esetében éppen fordítva történt a meglévő közpark területfelhasználásának nem megfelelő lakóterületi besorolás. A Tóth Ilonka tér esetében egy meglévő közpark területre került kertvárosias lakóterület kijelölés. E két részterület tehát a jogszabályi előírások betartása (legalább 5 % zöldterület kijelölés) okán egymás párjai, amelyekre történő módosítást egymással párhuzamosan szükséges elvégezni.

A Farkashalom utca 42-44. sz. ingatlant érintő módosítás a BPTM.2a, míg a Tóth Ilonka tér átsorolása során a BPTM.2b. jelölést kapta.

E KÉSZ módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt meg e két terület átsorolása.





**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:**

A XVI. kerület közigazgatási területének keleti Mátyásföld kerületrészében található a módosítással érintett óvoda telke. A terület tömbjét északról a kerület egyik főútja az Újszász utca határolja.

**Domborzati viszonyok:** A terület tervezési szempontból sík.

**Vízrajz:** A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 500 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.

**Tulajdonvizsgálat:** A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

**A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:**

A KÉSZ módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSZ módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.

E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) termódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.

E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatok%C3%B3an/i%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatok%C3%B3an/i%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)



**Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):**

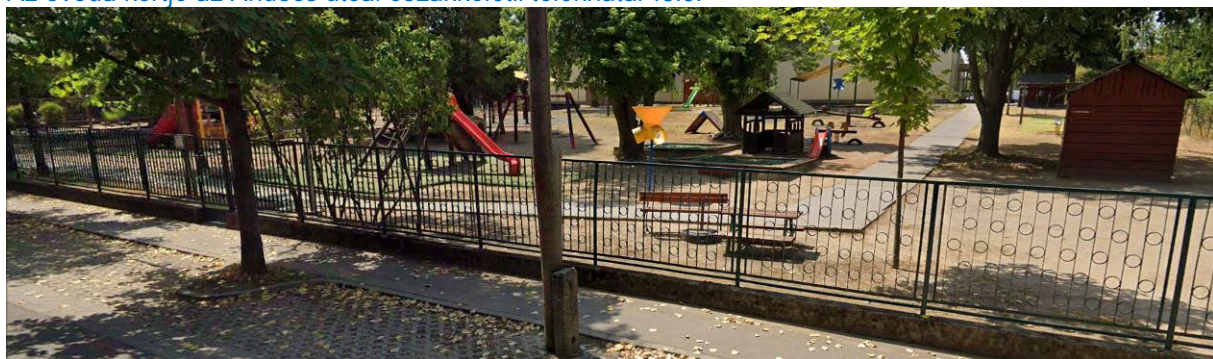
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat .....	20
1.2. Farkashalom utca 42-44. ....	26
1.2.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	26
1.2.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása .....	31
1.2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	32
1.2.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	33
Táj- és természetvédelmi elemek, területek .....	33
Kulturális örökségvédelmi elemek .....	33
Védőtávolságok.....	33
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat.....	66
4.2. Farkashalom utca 42-44. ....	66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat.....	70
5.2. Farkashalom utca 42-44. ....	73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....	74
7.Örökségvédelem.....	74
8.Környezeti értékelés .....	75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata.....	75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....	77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal .....	82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése.....	85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....	89
8.6.Intézkedési javaslatok .....	90
8.7.Monitorozási javaslatok .....	90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása .....	90
9.melléletek.....	91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre	

## A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

Az óvoda egyik kapuja és kertje az Andocs utca és Album köz felől



Az óvoda kertje az Andocs utcai északkeletii telekhatár felől



Az óvoda bejárat a Farkashalom utca felől

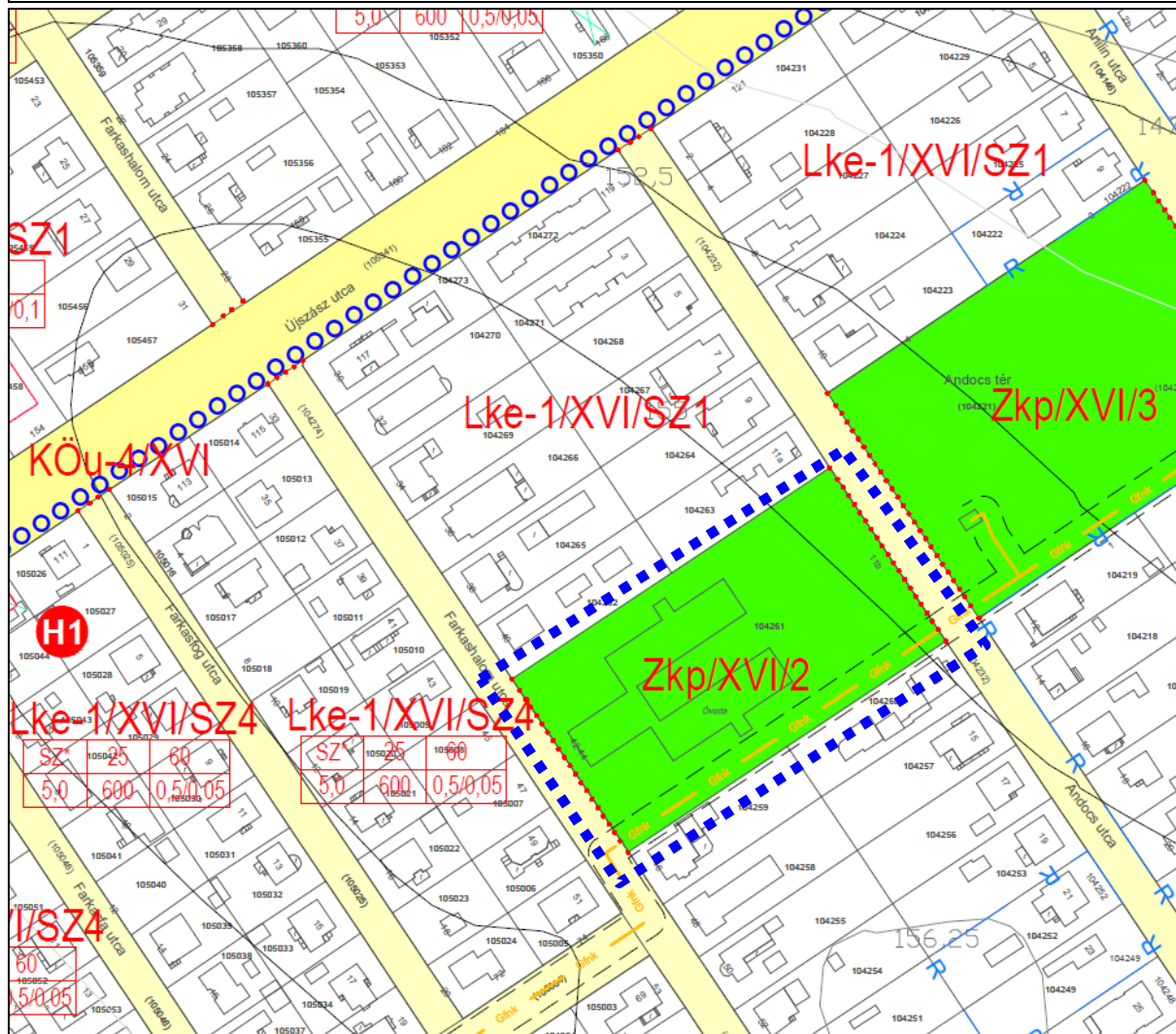


Másik kapu a Farkashalom utca Album köz sarka felől





**HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:**  
**Fővárosi TSZT és FRSZ:** kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.  
**Kerületi KÉSZ és SZT:** a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



### 93.Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)

#### 97.§

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló          |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 7,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%;                   |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 70%.                  |



**KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ADOTTSÁGOK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSHOZ:**

**Új beépítésre szánt terület kijelölése:**

Az ún. ÚJ beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) alábbi 12.§ (3) bekezdés előírása:

**8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

„12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Fenti jogszabály értelmében e módosítás elválaszthatatlan részét képezi a Tóth Ilonka tér területére vonatkozó módosítás, amely a szükséges legalább 5 % területnagyságnak megfelelő zöldterület kijelölést jelenti.

**Területszámítás:**

A Farkashalom u. 42-44. hrsz telek 7065 m<sup>2</sup>, a Tóth Ilonka tér 3053m<sup>2</sup> területű. A Farkashalom u. menti terület átsorolásával 7065 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület jelenik meg, a Tóth Ilona tér átsorolásával 3053 m<sup>2</sup> zöldterület kerül kijelölésre. Mivel a 7065 m<sup>2</sup> 5%-a 353 m<sup>2</sup>, azaz az átsorolt terület ennek 8,6-szorosa, tehát a két párhuzamosan történő módosítás megfelel a fenti jogszabályi előírásnak.

**HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA**

**Szabályozási Konceptió:**

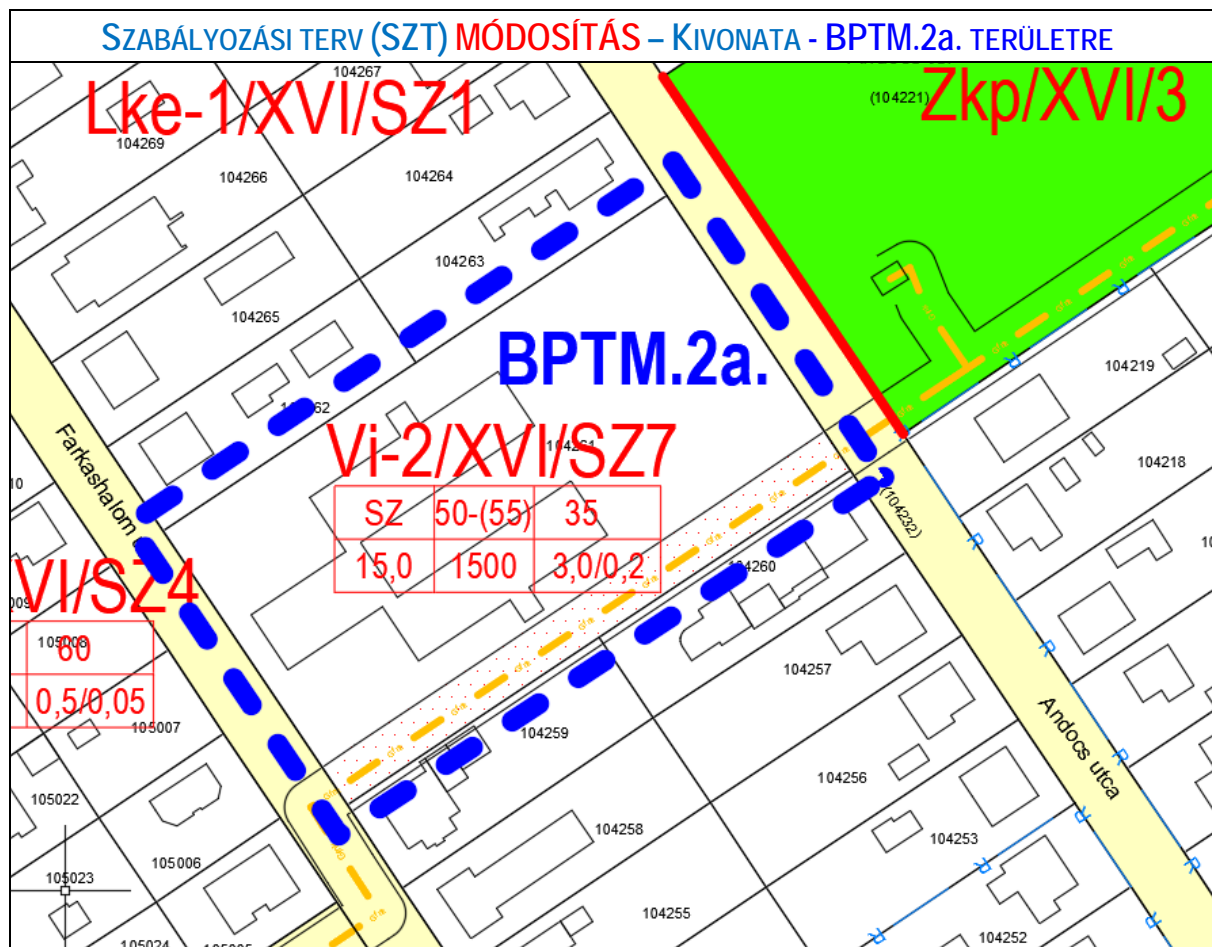
- A KÉSZ előírások a meglévő területhasználatnak megfelelő beépítési előírásokat határozza meg a jelen területre.
- Szabályozási tervlapon a z ingatlant délről határoló Album köz területe az óvoda ingatlanjának területsávja, nem közterület. Mivel e területsáv alatt több közművezeték (földgáz és elektronikus hírközlés) halad, a teleksávot a Szabályozási terv, mint a „telek be nem építhető része” kerül kijelölésre a szabályozási tervmódosítás során.

**2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel**

**2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)**

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület általános unkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
3d.	Vi-2 /XVI/SZ7	SZ	1500	50	55	15,0	35			3,0



**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - TERVEZET**

**71/D. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ7)**

**75/D. §**

(1) A Vi-2/XVI/SZ7 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - c) kulturális,
  - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó (telkenként 1 db lakás)
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.”

## A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

### A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

A (104261 hrsz) terület fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT)** történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt.

### A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi TSZT-ben**

#### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

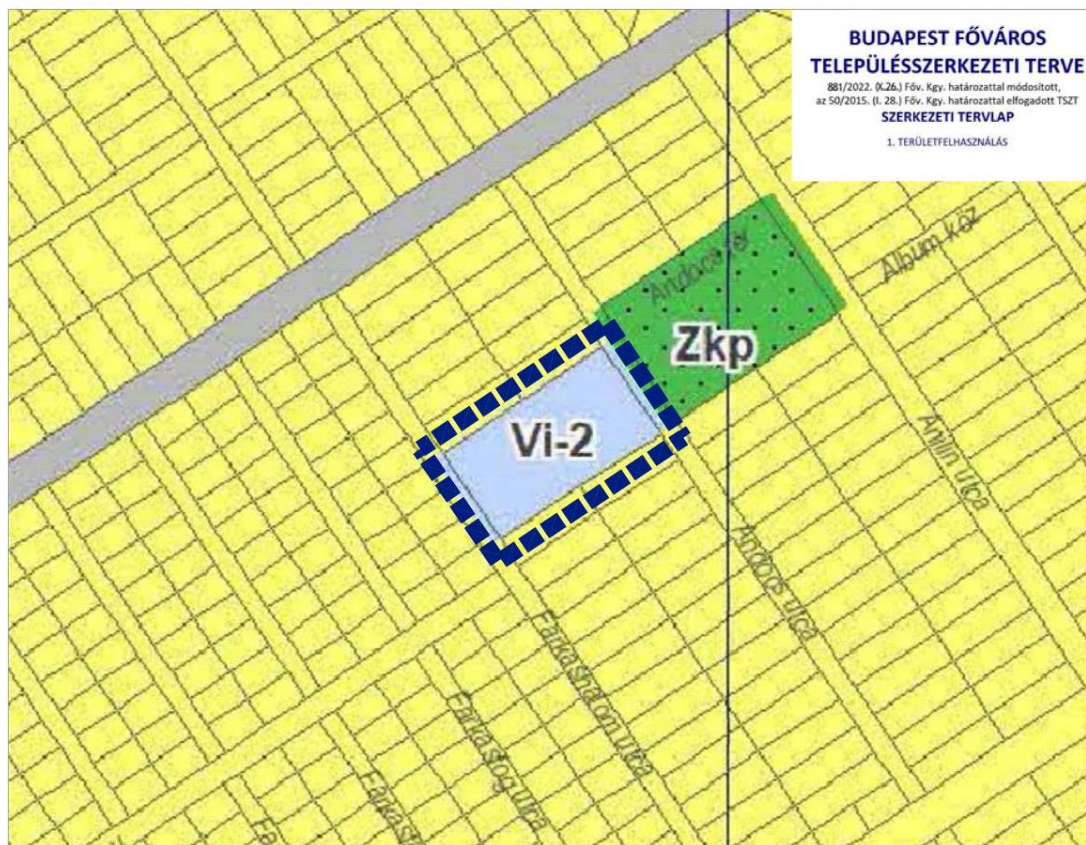
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított

50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT



SZERKEZETI TERVLAP

#### 1. Területfelhasználási

881/2022. (X.726.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



#### Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület  
bs: 3.0 (2.0+1.0)

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

881/2022. (X.26.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT  
SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



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

### TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



A területet tömbjének északi határát jelentő Ujszász utca II. rendű főút.





## TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.







## TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A területet nem érintett korlátozással.

A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4.,5. és 6. tervlapokkal összhangban van.



## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben

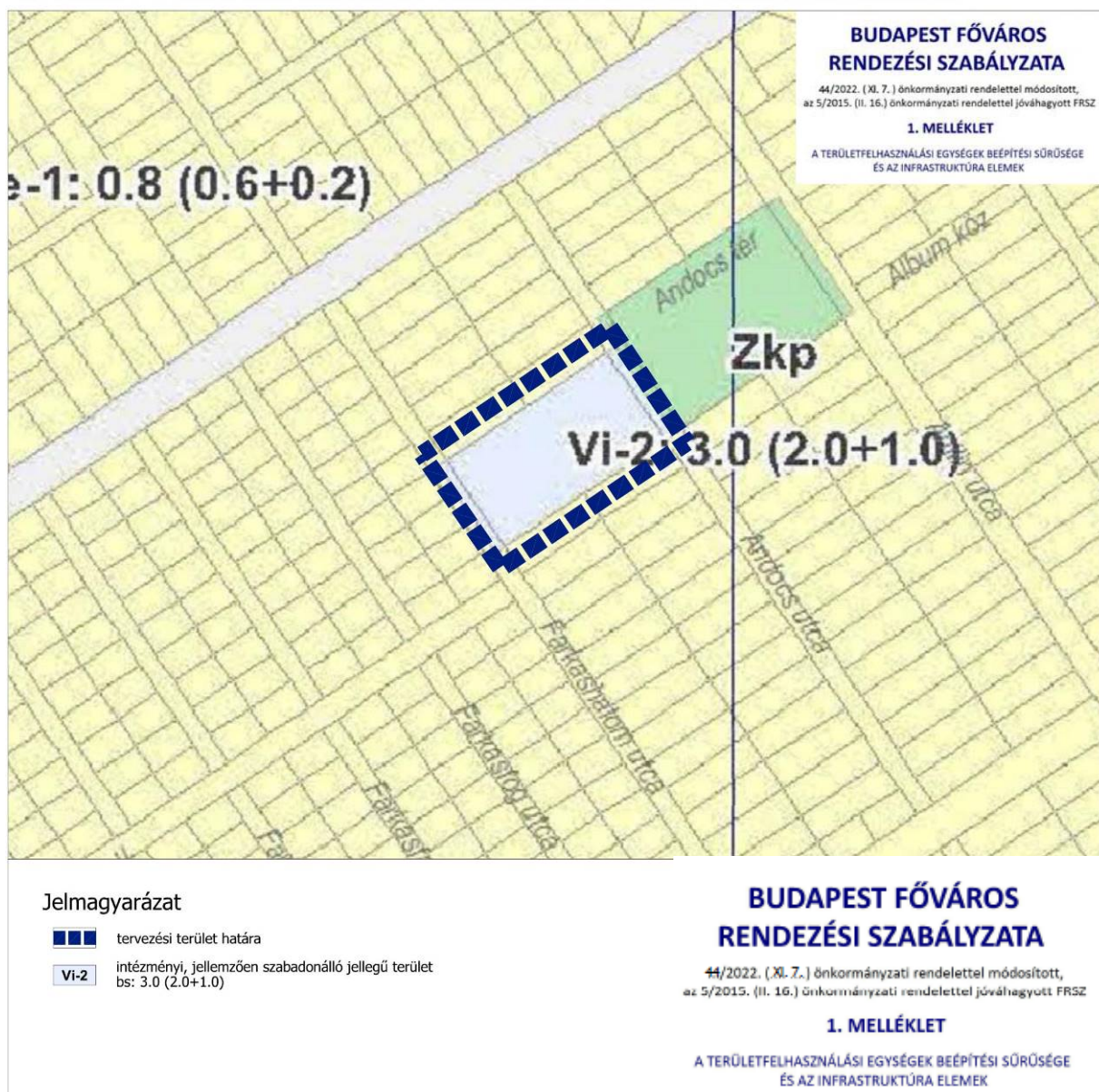
### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

#### 1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat

#### 1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



A terület intézményi területként jelölt az FRSZ-ben.

13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat  
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK



E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.



<b>BPTM.2b.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	KÉSZ mód -
	<b>TÓTH ILONKA TÉR - TERÜLETRE (Zkp-XVII/3)</b>	SZT mód. 5.szelvény

**Tervezési feladat és fejlesztési cél:**

A tervezési részterület jelentő 3053 m<sup>2</sup> területnagyságú 114692 és 114709 hrsz közpark, a kerület északi részén Árpádföldön található. A Tóth Ilonka tér esetében egy meglévő közpark területére került kertvárosias lakóterület kijelölés. E részterület az előzőekben bemutatott Farkashalom utca 42-44. sz. részterület, amely ingatlanját érintő módosítás a jogszabályi előírások betartása (legalább 5 % zöldterület kijelölés) okán a Tóth Ilonka tér területére vonatkozó módosítás jelentő párja, amelyekre történő módosítást egymással párhuzamosan szükséges elvégezni.

A Farkashalom utca 42-44. sz. ingatlant érintő módosítás a BPMT.2a, míg a Tóth Ilonka tér átsorolása során a BPTM.2b. jelölést kapta.

A jelen módosítás a közparkjának tömbjét északról az Állás utca, keletről foci- és tenispályák és lakótelkek, délről a Monoki utca, nyugatról a Zöldséges utca határolja.

E tervezési terület mind a fővárosi, mind a kerületi tervekben tévesen került besorolásba, amely a meglévő közpark területhasználat helyett kertvárosias lakóterület. A termódosítás célja a meglévő területhasználatnak megfelelő besorolás, amely jelen esetben a zöldterület közpark lehet, így a BPMT.2.a. jelű Farkashalom utcai óvoda téves közpark besorolását az intézményi besorolásra változtató termódosításhoz a jogszabályok által előírt zöldterület közpark besoroláspárja lehet, Mivel az ún. beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén. E KÉSZ módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt meg e két terület átsorolása.



**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:**

A XVI. kerület közigazgatási területének északi Árpádföld kerületrészében található a módosítással érintett közpark telke. A terület tömbje kertvárosiascsaládiházak lakóterület.



**Domborzati viszonyok:** A terület tervezési szempontból sík.  
**Vízrajz:** A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található.  
**Tulajdonvizsgálat:** A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

**A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:**

A KÉSZ módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSZ módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának. E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) termódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók. E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20eti%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20eti%20m%C3%B3dos%C3%AD%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)

**Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat .....	20
1.2. Tóth Ilonka tér. ....	26
1.2.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	26
1.2.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása .....	31
1.2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	32
1.2.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	33
Táj- és természetvédelmi elemek, területek .....	33
Kulturális örökségvédelmi elemek .....	33
Védőtávolságok.....	33
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat.....	66
4.2. Tóth Ilonka tér. . . . .	66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat .....	70
5.2. Tóth Ilonka tér. ....	73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....	74
7.Örökségvédelem.....	74
8.Környezeti értékelés .....	75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata.....	75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....	77

8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal .....	82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése.....	85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....	89
8.6.Intézkedési javaslatok .....	90
8.7.Monitorozási javaslatok .....	90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása .....	90
9.melléletek .....	91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre	

## A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

A Tóth Ilonka tér a Zöldséges u. és Monoki u. sarka felől -a szabadtéri erőgépek területével



A Tóth Ilonka tér a Monoki u. felől a foci pályával és háttérben a gyermekjátsszótérrel

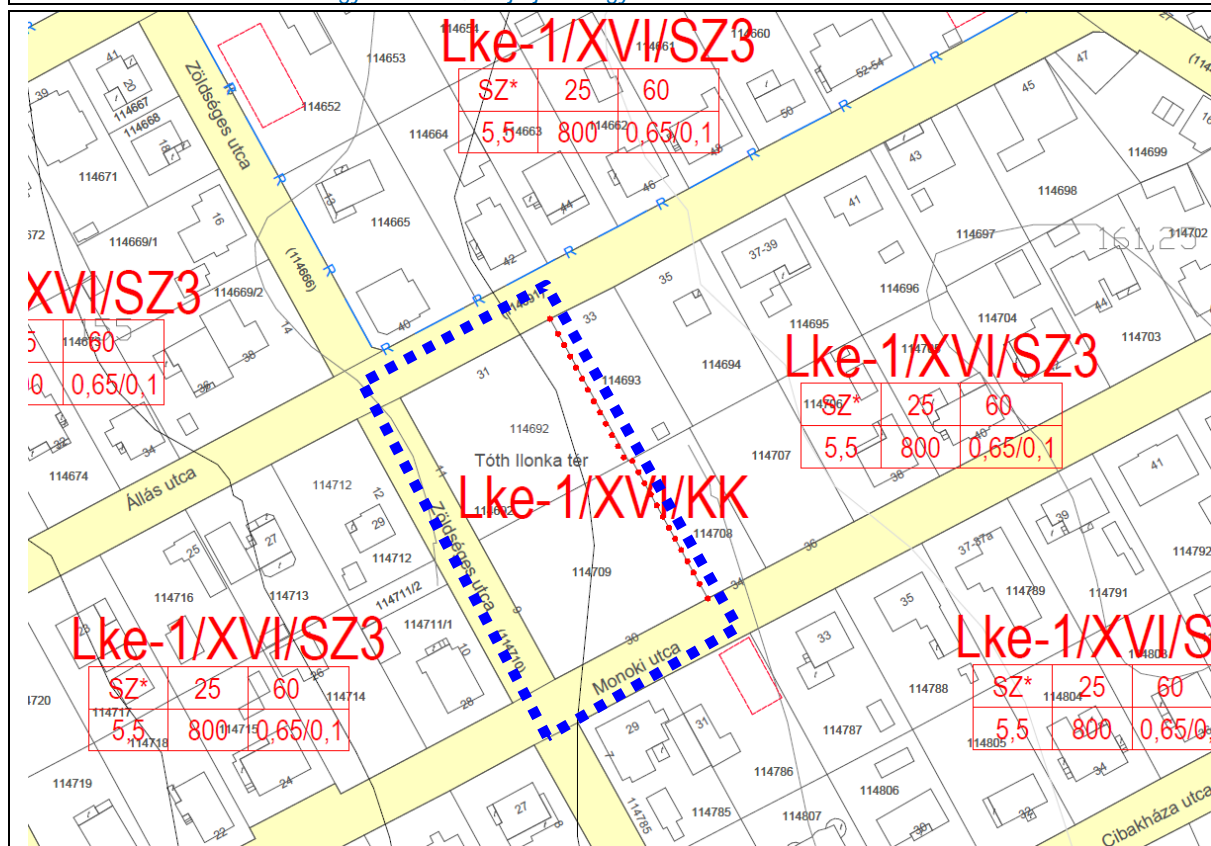


Park az Állás utca és a Zöldséges utca sarka felől





**HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:**  
**Fővárosi TSZT és FRSZ:** kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.  
**Kerületi KÉSZ és SZT:** a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



### Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

#### KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ADOTTSÁGOK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSHOZ:

##### Új beépítésre szánt terület kijelölése:

Az ún. ÚJ beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő terület nagyságú - zöldterület szükséges kijelölni a kerület területén.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) alábbi 12.§ (3) bekezdés előírása:

##### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén

*zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."*

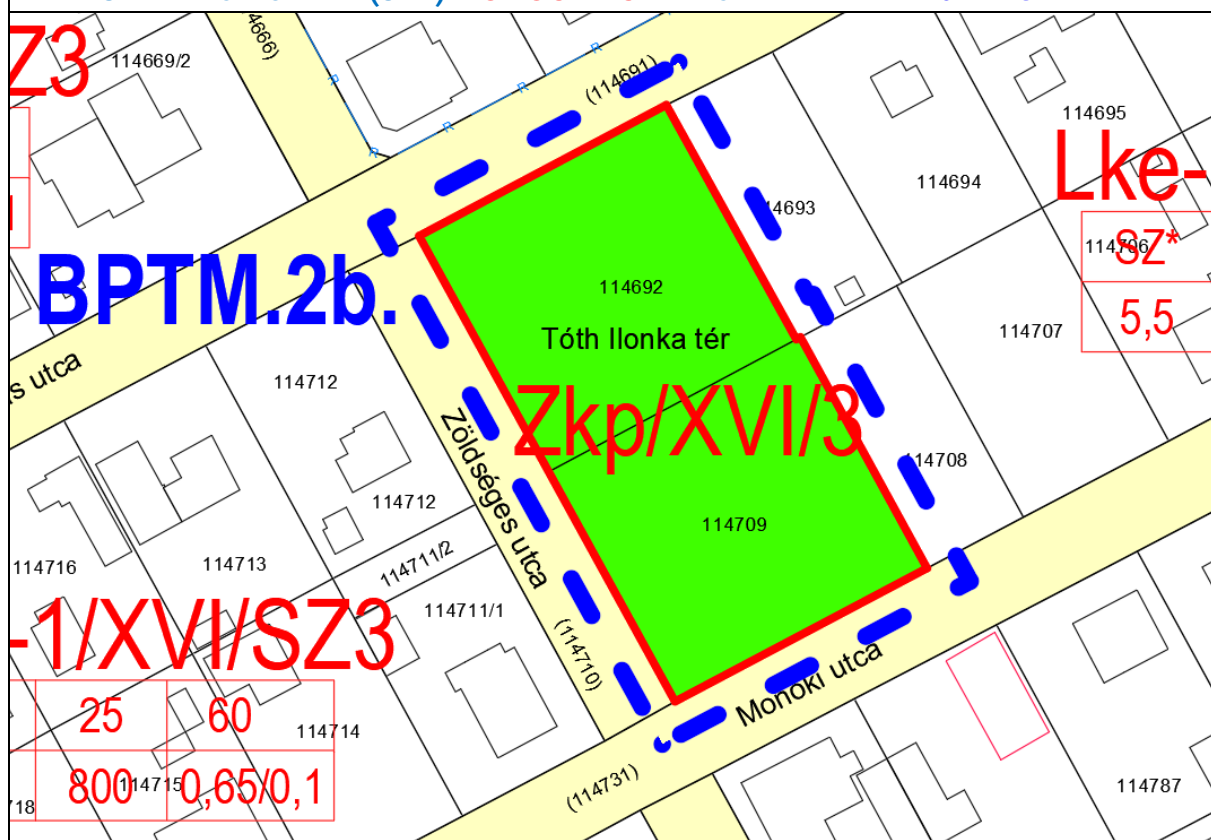
Fenti jogszabály értelmében e módosítás elválaszthatatlan részét képezi a Tóth Ilonka tér területére vonatkozó módosítás, amely a szükséges legalább 5 % területnagyságnak megfelelő zöldterület kijelölést jelenti.

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA

#### Szabályozási Konceptió:

- A KÉSZ előírások a Farkashalom u. 42-44. hrsz-re korábban jelölt a KÉSZ előírások között már meglévő Zkp/XVI/2 közpark övezetet jelöli ki a területre.

### SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - BPTM.2b. TERÜLETRE



### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - TERVEZET

#### 93.Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)

##### 97.§

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 7,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%;                   |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 70%.                  |

## A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

### A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

A (114692 és 114709 hrsz) terület fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT)** történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a valós területhasználatnak megfelelő Zöldterület - közpark terület kijelölése történt.

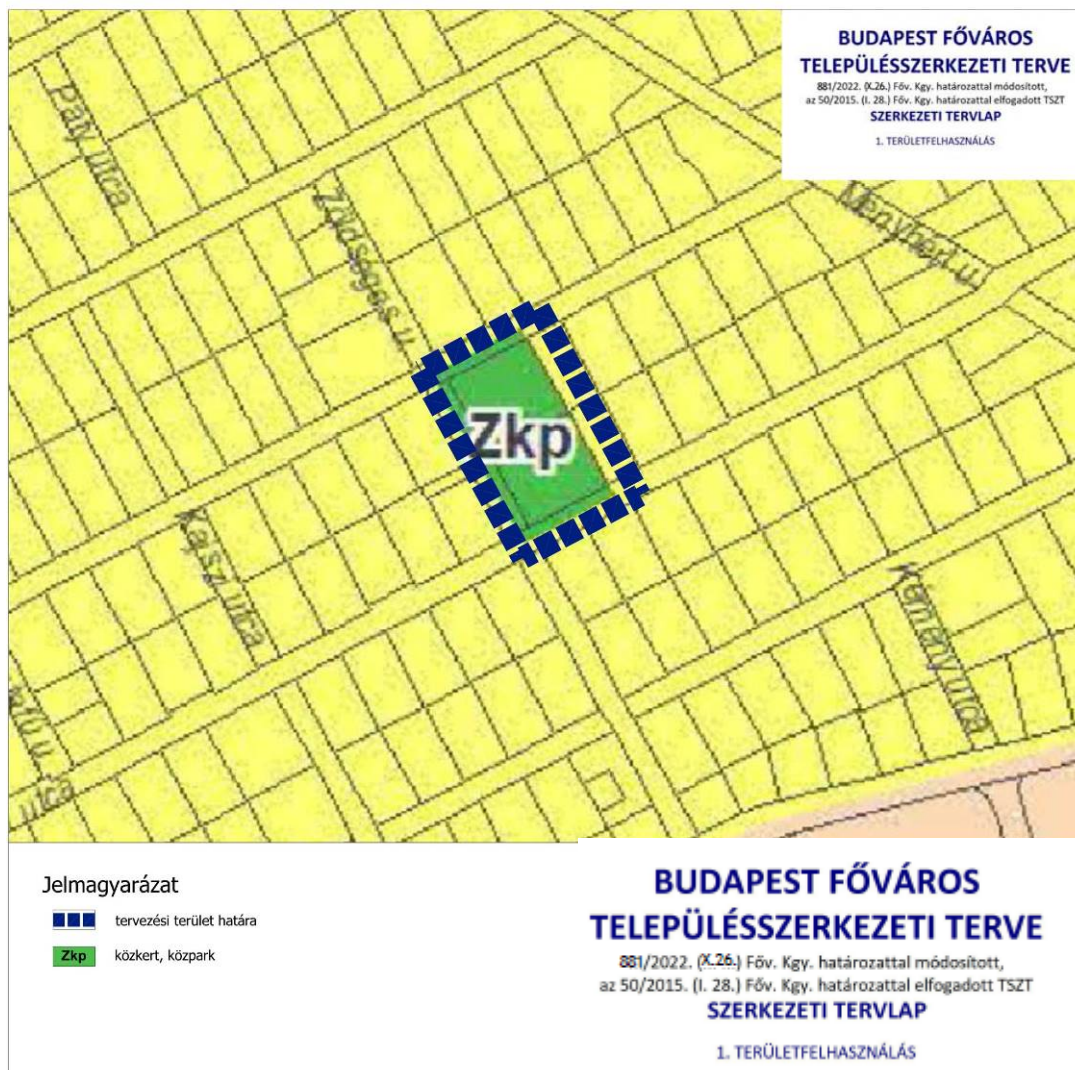
### A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a fővárosi TSZT-ben

#### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított  
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT  
SZERKEZETI TERVLAP

#### 1. Területfelhasználási

881/2022. (X.26.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS





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

### TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



#### Jelmagyarázat

■ ■ ■ tervezési terület határa

A terület környezetében nem található jelentősebb közlekedési hálózati elem.

## TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

## TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.



## TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti.

## TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek”

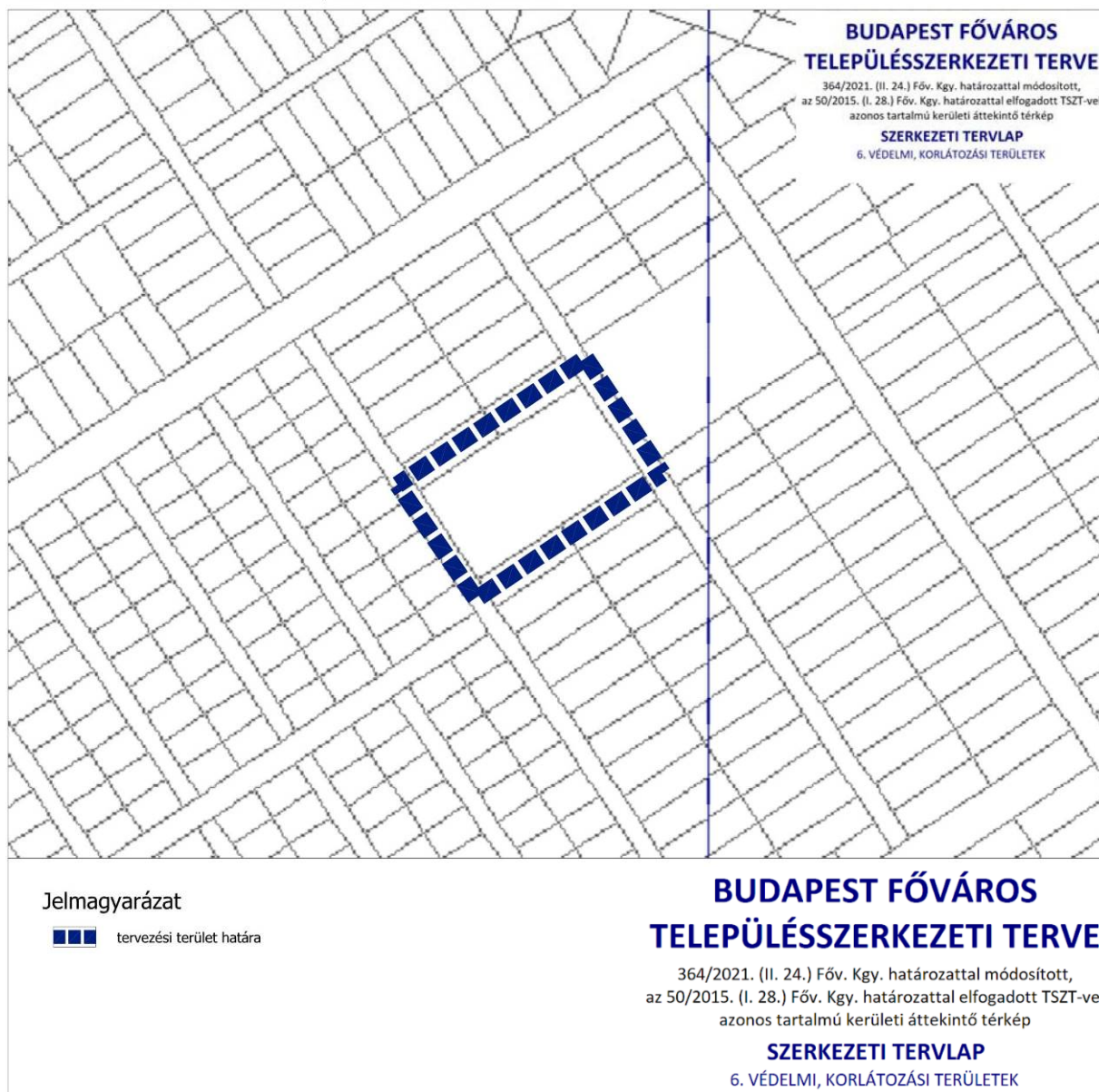
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK



A terület és környezete nem érintett Környezetvédelem szempontból nem tartozik sem a veszélyeztetett és sem a veszélyeztethető tényezőjú területek közé.

## TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A területet nem érintett korlátozással.

A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4., 5. és 6. tervlapokkal összhangban van.



## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi FRSZ-ben**

### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

#### 1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat

##### 1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



A terület zöldterület közpark területként jelölt az FRSZ-ben.

13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat  
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK



E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.



<b>BPTM.3.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	KÉSZ mód 75/B.§
	<b>JÁNOS UTCA 175. SZ. ALATTI TELEPHELY TERÜLETÉRE (Vi-2/XVI/SZ5)</b>	SZT mód. 4.szelvény

**Tervezési feladat és fejlesztési cél:**

A jelen módosítás során lakóterületek közé ékelődő, régóta üzemelő telephely – amely a hatályos kerületi szabályozás szerint kertvárosias lakóterület (Lke)- kerül átsorolásra intézményi vegyes terület (Vi) építési övezetbe. A régóta üzemelő telephely és a környezetében fekvő lakóterület különböző területfelhasználása nem jelent problémát, de a meglévő területhasználat szerint a terület tulajdonosa rendezni szeretné a tevékenységének megfelelően a terület építési jogi besorolását. Továbbá a meglévő irodaépület bővítését szeretné további egy szinttel, illetve új csarnoképületet kíván elhelyezni.

E KÉSZ módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás. A területfelhasználási megváltozása nem jelen a környezetre jelentős hatást, mivel évtizedek óta telephelyként működik a terület. A területnek korábban ún. munkahelyi övezet volt a besorolása. A telephely területén a tulajdonos a parkolók felett, illetve az épülete tetőzetén napelemeket kíván elhelyezni.



**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:**

A XVI. kerület közigazgatási területének északnyugati - Rákosszentmihály - kerületrészében található. A János utca 175. sz. alatti 112869 hrsz meglévő telephely 17395 m<sup>2</sup> terület nagyságú. A főbejárata a János utca felől van. Az évtizedek óta üzemi telephelyként működő terület családi házas környezetben fekszik.

Északról a Gusztáv utca, keletről a Piski utca menti földszint és tetőteres családirházas lakóterületsáv, délről a Vörösmarty utca és nyugatról a János utca határolja. A területtől északnyugatra, szintén a János utca mentén Lidl Áruház, nyugatra intenzívebb társasházas beépítésű lakóterület található. A János utca fontos szerkezeti közlekedési kapcsolattal rendelkezik északi végén a Rákospalotai határra – amelyen keresztül az M0 autópályát könnyen elérhető – valamint a kerület másik fontos útjával a Csömöri úttal is rendelkezik a tervezési területtől kb. 500 m távolságra csomóponttal.



**Domborzati viszonyok:** A terület tervezési szempontból sík.

**Vízrajz:** A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 800 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.

**Tulajdonvizsgálat:** A tervezési terület magántulajdonban van.

**A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:**

A KÉSZ módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSZ módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának. E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) termódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.

E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20eti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20eti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatokoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)

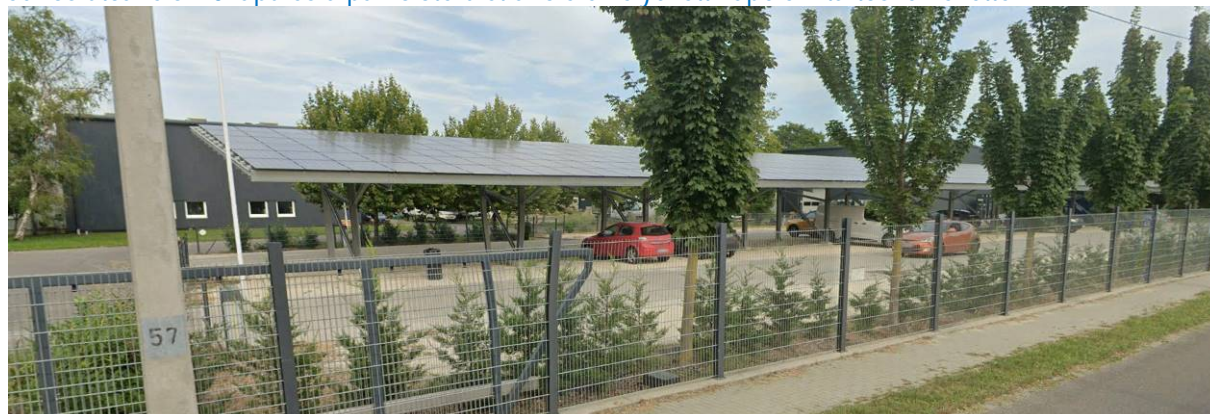
Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat .....	20
1.3. János utca 175. ....	34
1.3.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	34
1.3.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása .....	39
1.3.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	39
1.3.5. Védelmi és korlátozó elemek .....	40
Táj- és természetvédelmi elemek, területek .....	40
Kulturális örökségvédelmi elemek .....	41
Védőtávolságok.....	41
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat.....	61
4.3. János utca 175. ....	66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat .....	70
5.4. János utca 175. ....	73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem .....	74
7.Örökségvédelem.....	74
8.Környezeti értékelés .....	75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata.....	75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....	77

8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal .....	82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése.....	85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....	89
8.6.Intézkedési javaslatok .....	90
8.7.Monitorozási javaslatok .....	90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása .....	90
9.melléletek .....	91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre	

## A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

János utca felőli főkapu és a parkolóterület a fölé elhelyezett napelem tartószerkezettel



János u. Gusztáv utca sarka felől





### Vörösmarty utca felől



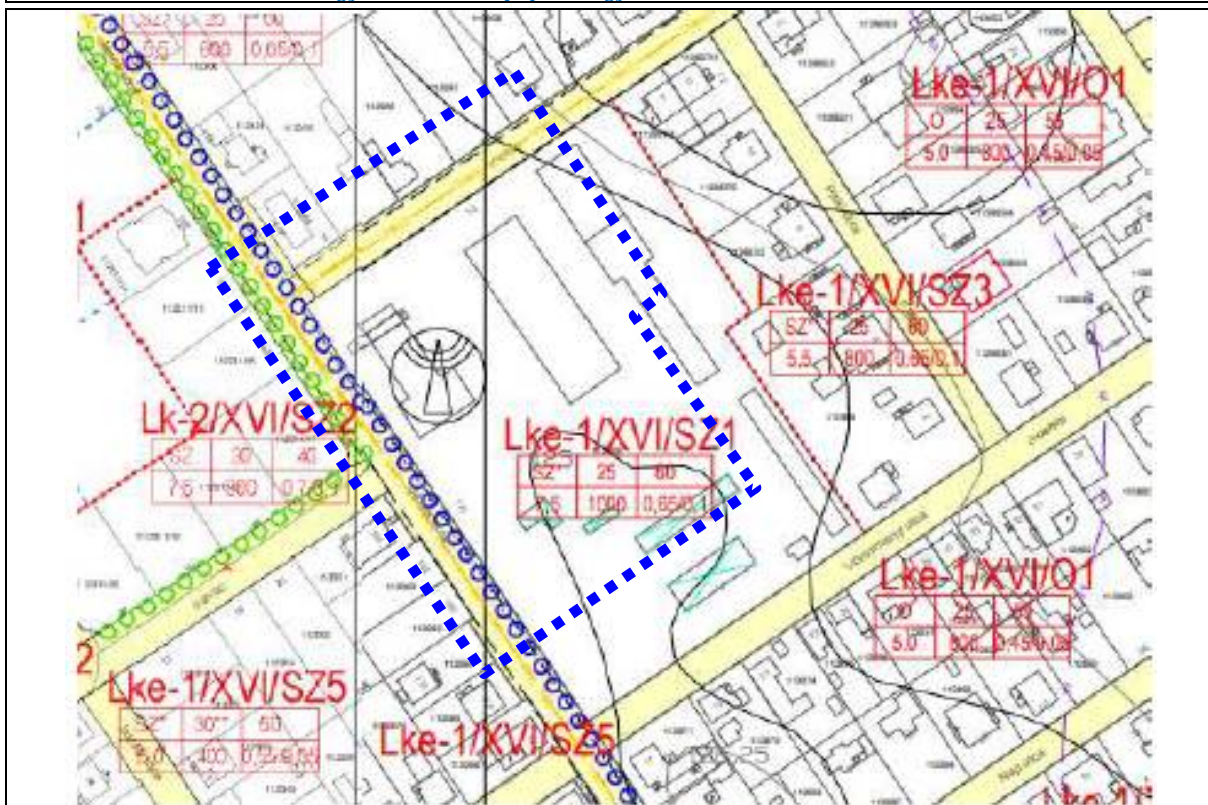
### A tömb keleti határát jelentő Piski utca felőli lakóterületsáv



#### **HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:**

**Fővárosi TSZT és FRSZ:** kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.

**Kerületi KÉSZ és SZT:** a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



**Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) – hatályos ép. övezet**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

**KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ADOTTSÁGOK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSHOZ:**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV:**

Készített a Völgzugoly Műhely Kft. (2021. június). A telepítési tanulmánytervben foglaltakat a Képviselő-testület határozatában elfogadott, az abban foglaltakon kívül a szabályozási szempontból 3 szintű növénytelepítést kér a lakótelkek telekhatárán a telephelyen belül.

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY HATÁSTERÜLETRŐL:**

A területre elkészített Telepítési tanulmánytervhez Szakértői vélemény készült a Zajkibocsátás meghatározásáról (készítette BIMTON Expert Mérnöki Tervező és Tanácsadó Kft.). A dokumentáció szerint kijelölt hatásterület maga az ingatlan területe.

**TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK:**

Településképi Arculati Kézikönyv (Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 306/2017. (IX. 20.) Kt. határozat) és Településképvédelmi rendelet (Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete) a terület az ún. „hagyományőrző kertvárosi” karakter besorolásban ábrázolja, a terület rendezéséhez a Településképi dokumentumok módosítása is szükséges besorolás karakterének módosítása érdekében, valamint azért is, hogy lapostetős épület is legyen kialakítható a telephelyen.

**HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA**

**Szabályozási Konceptió:**

- A KÉSZ előírások az alábbiakat is tartalmazzák az építési előírásokon kívül:
  - A lakóterületi közös telekhatár mentén többszintű (három) növénytelepítést ír elő a szabályozás.
  - A telephely területén a tulajdonos a parkolók felett, illetve az épülete tetőzetén napelemeket kíván elhelyezni.
  - A területen elhelyezhető épületek rendeltetésének meghatározása mellett a telephelyen végezhető - a korábban ún. munkahelyi övezetben is végezhető – tevékenységek is felsorolásra kerültek, annak érdekében, hogy a szomszédos lakóterület zavartalansága továbbra is megmaradjon.

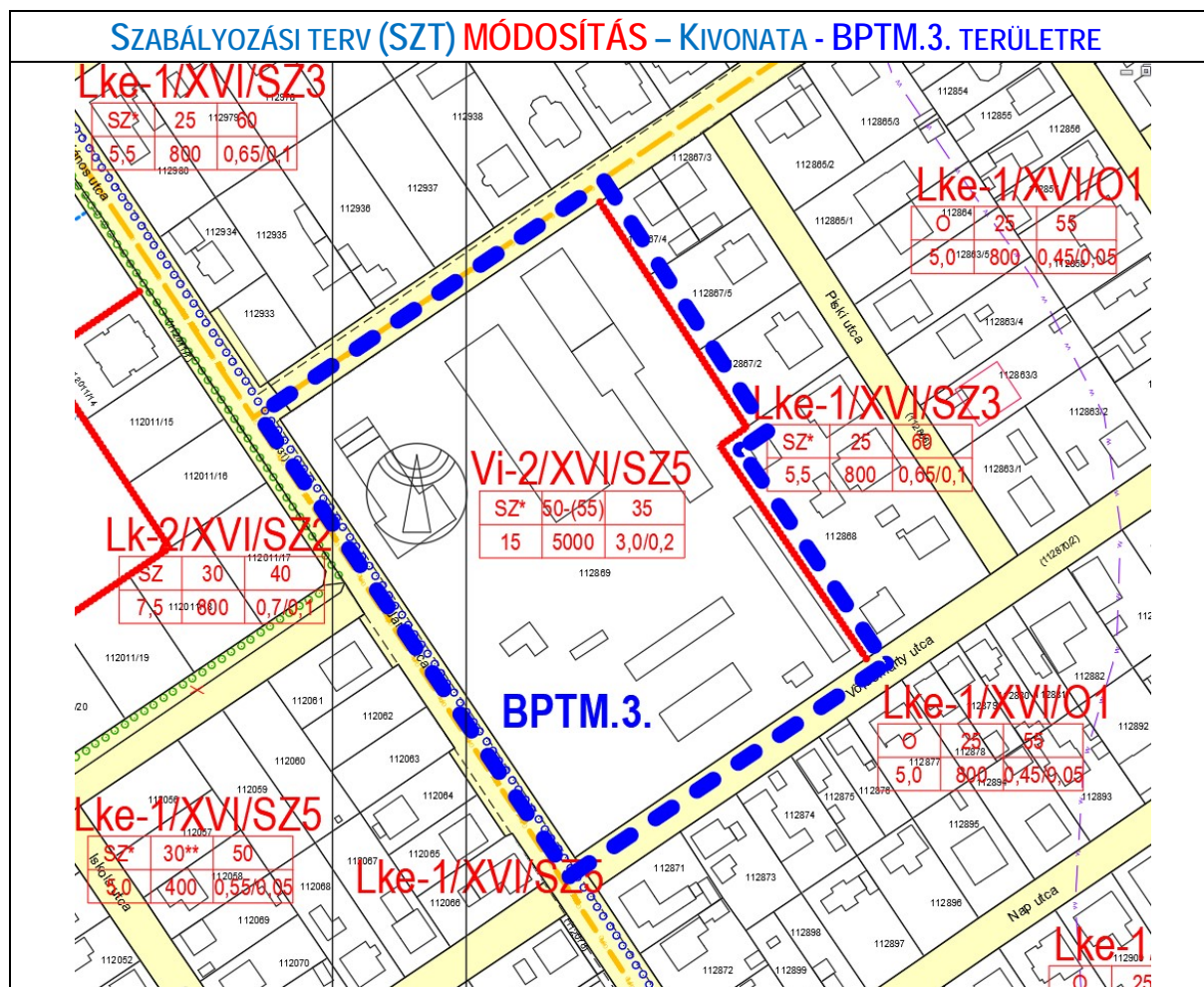
**2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai** - - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

**2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
3c.	Vi-2 /XVI/SZ5	SZ	5000	50	55	15,0	35	3,0	0,2





**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - TERVEZET**

**71/E. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ5)**

**75/E. §**

- (1) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) iroda;
  - b) oktatási,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő, a terület és a közvetlen szomszédos lakóterület használatát nem korlátozó gazdasági-, valamint termelő- és raktározó tevékenység elhelyezésére szolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezeteiben nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a KÉSZ 6. mellékletében felsorolt tevékenység.
- (4) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben nem helyezhető el:
  - a) üzemanyag-töltő állomás,
  - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.



- (5) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetében megengedett rendeltetés szerinti új épület építése, meglévő épület bővítése esetén telken belül a közvetlenül szomszédos Lke-1/XVI/SZ3 kertvárosias lakóterület telekhatára mentén többszintes növényállomány kialakítása szükséges.
- (6) Megújuló energiaforrás tartószerkezete és műtárgyai a parkoló felett vagy az épületek tetőzetén elhelyezhetők a jelen rendelet 17.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

## A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

### A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT és FRSZ

A (112869 hrsz) terület fejlesztése érdekében Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt.

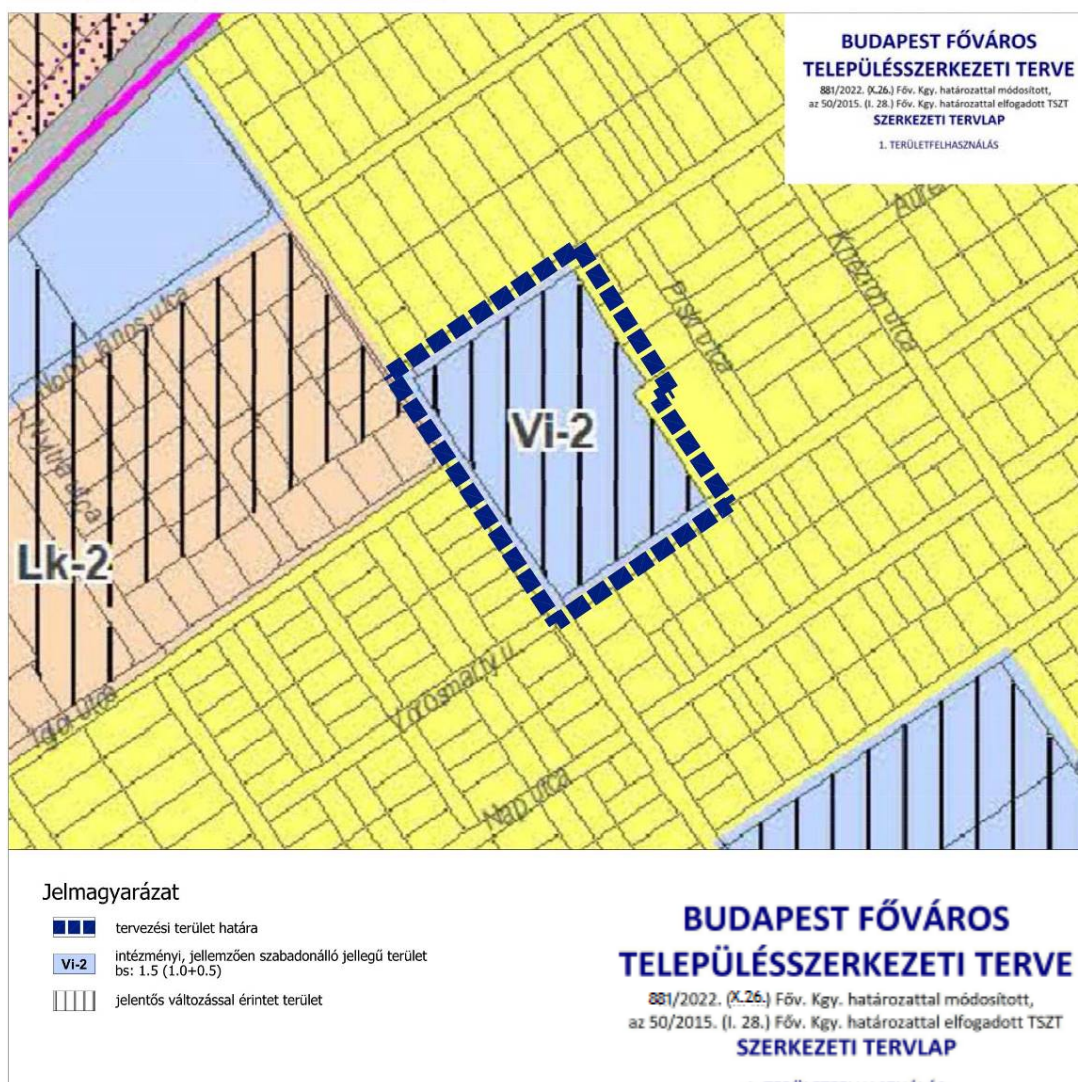
### A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a fővárosi TSZT-ben

#### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított  
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT  
SZERKEZETI TERVLAP

##### 1. Területfelhasználási

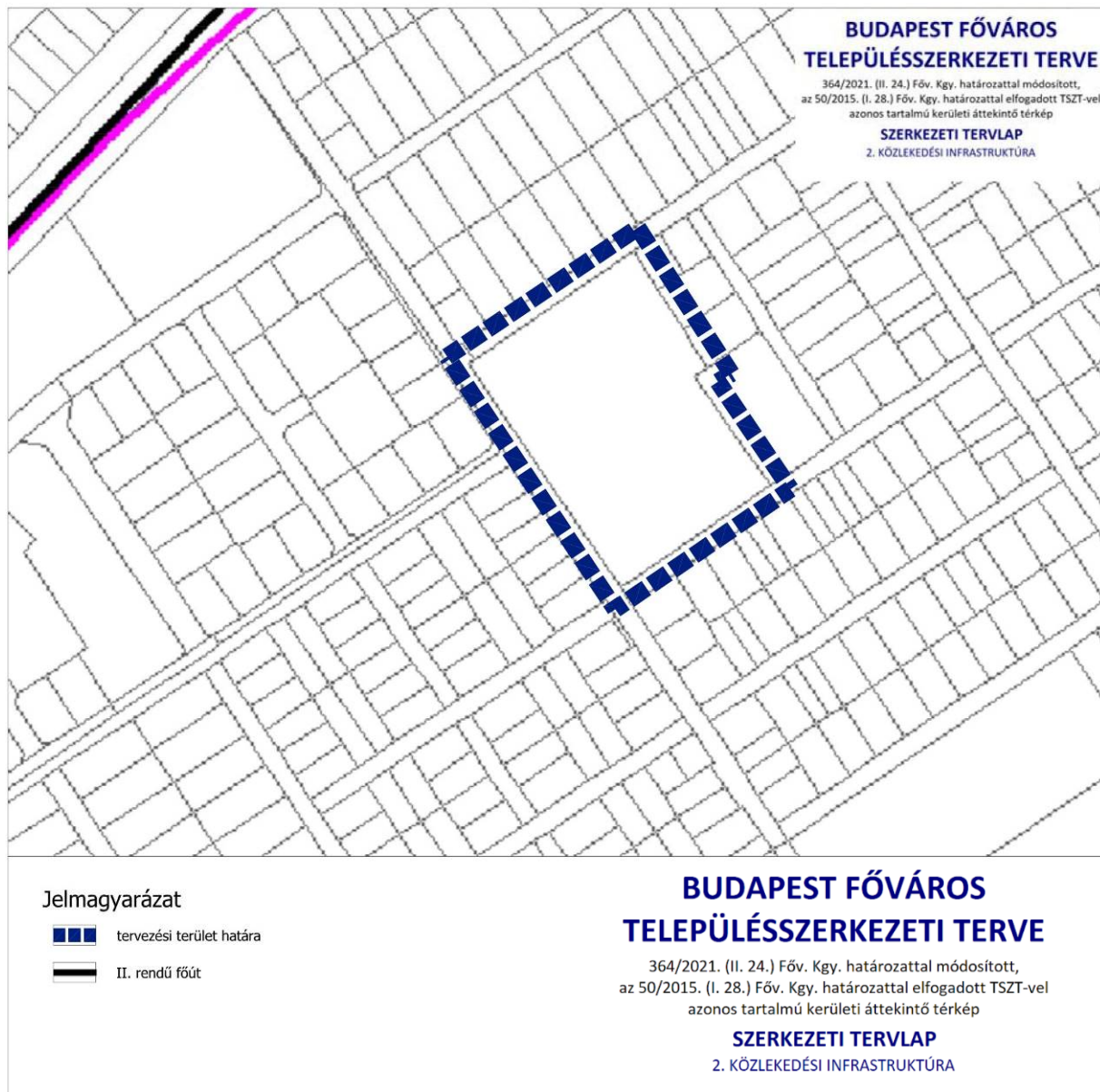
881/2022. (X.26.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



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

### TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

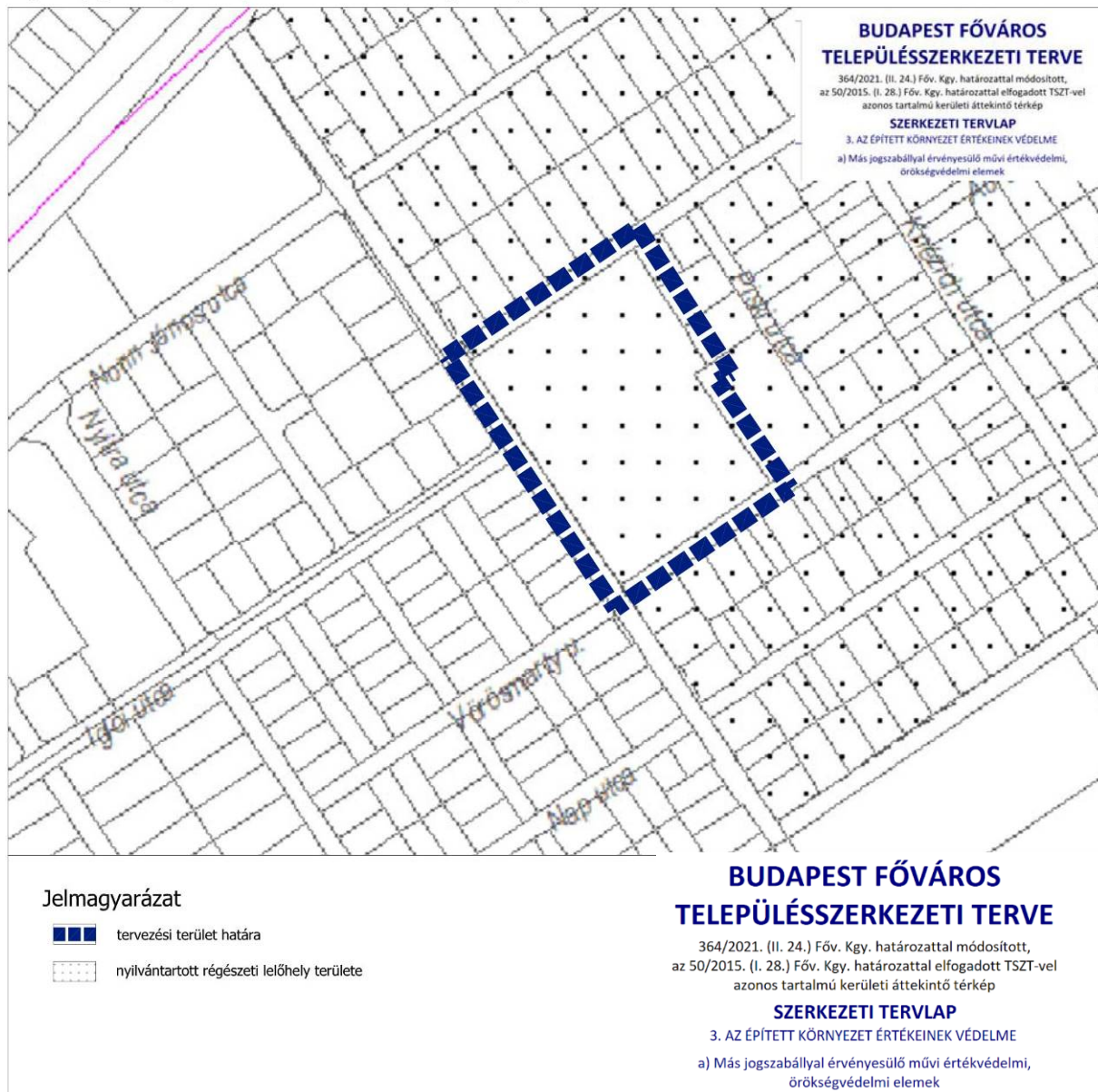


A területet közvetlen közelében meghatározó a Rákospalotai határút II. rendű főút közelsége.



### TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

### TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME  
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

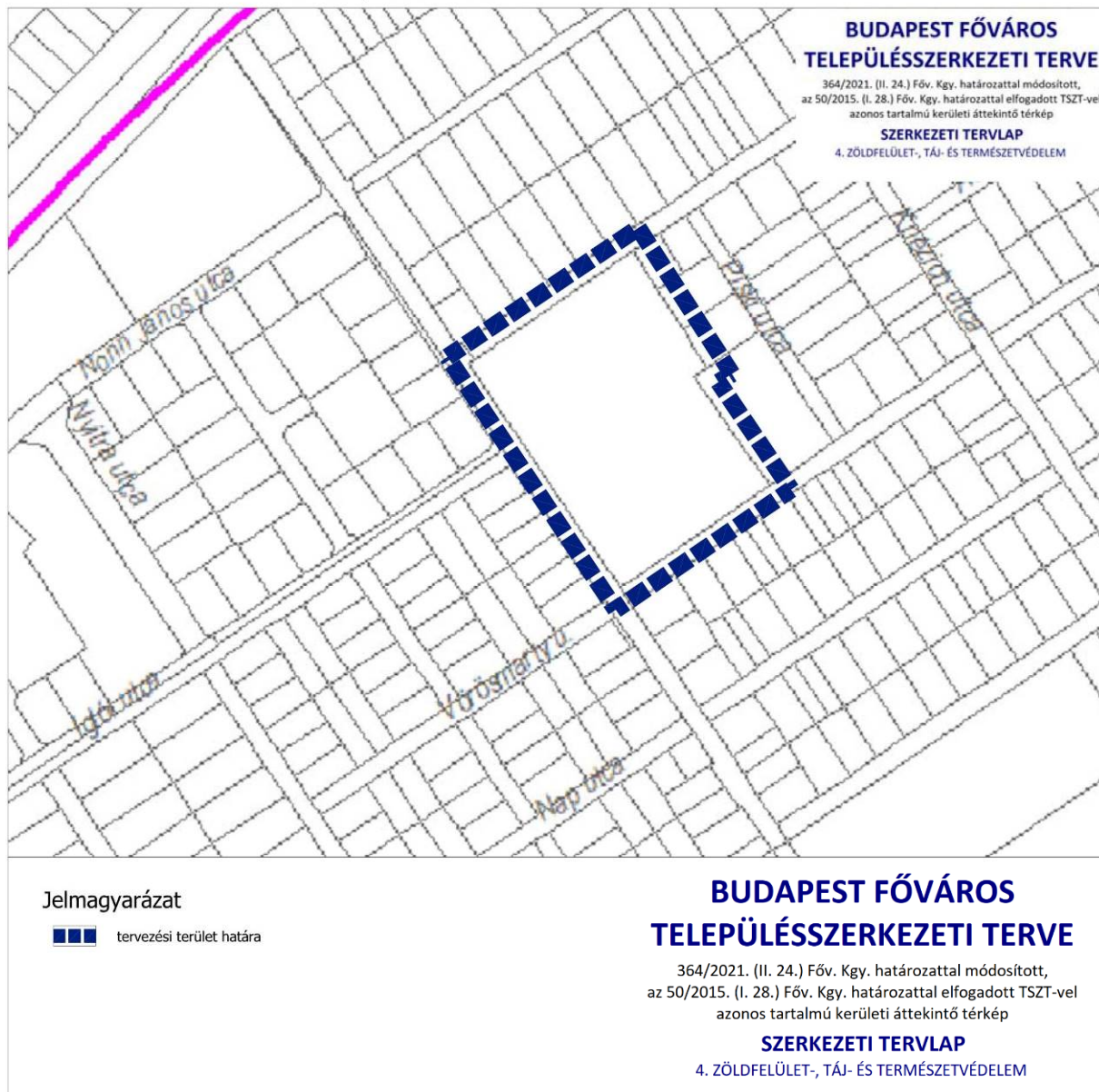


A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.



## TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

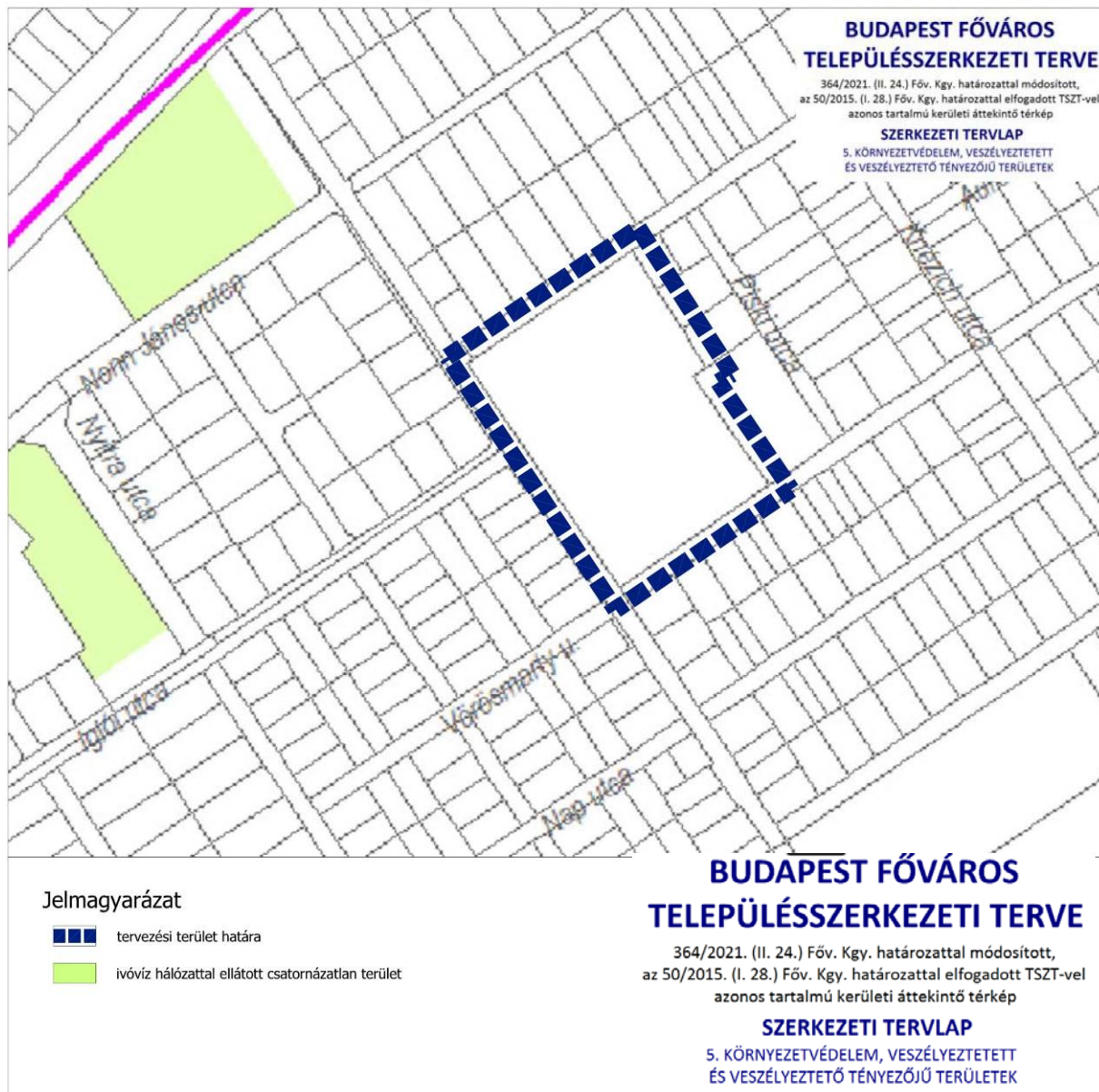


A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. terlvap nem érinti.



## TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek”

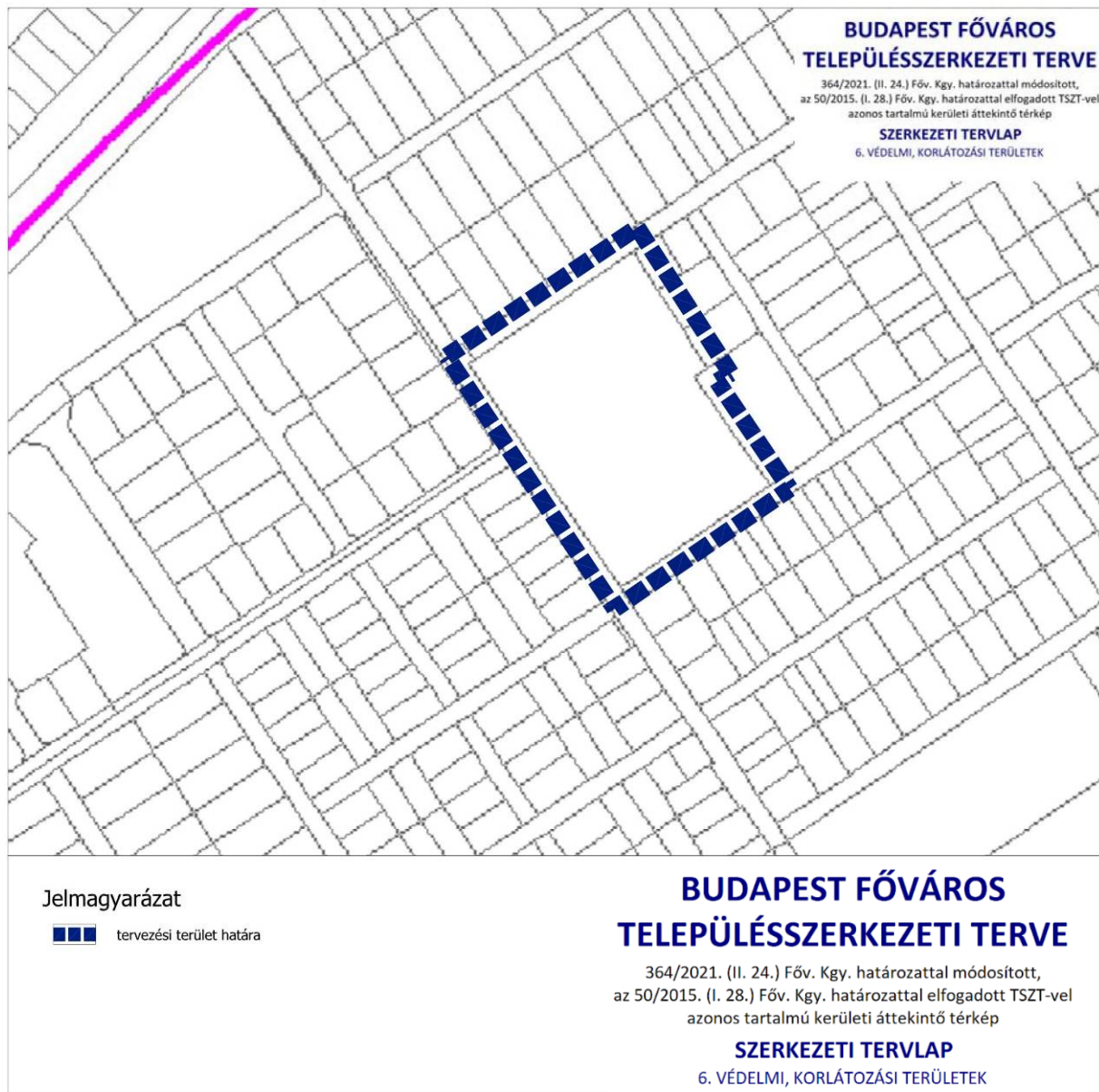
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK



A terület és környezete nem érintett Környezetvédelem szempontból nem tartozik sem a veszélyeztetett és sem a veszélyeztethető tényezőjú területek közé.

## TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve  
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A területet nem érintett korlátozással.

**A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4., 5. és 6. tervlapokkal összhangban van.**



## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

A területre jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben

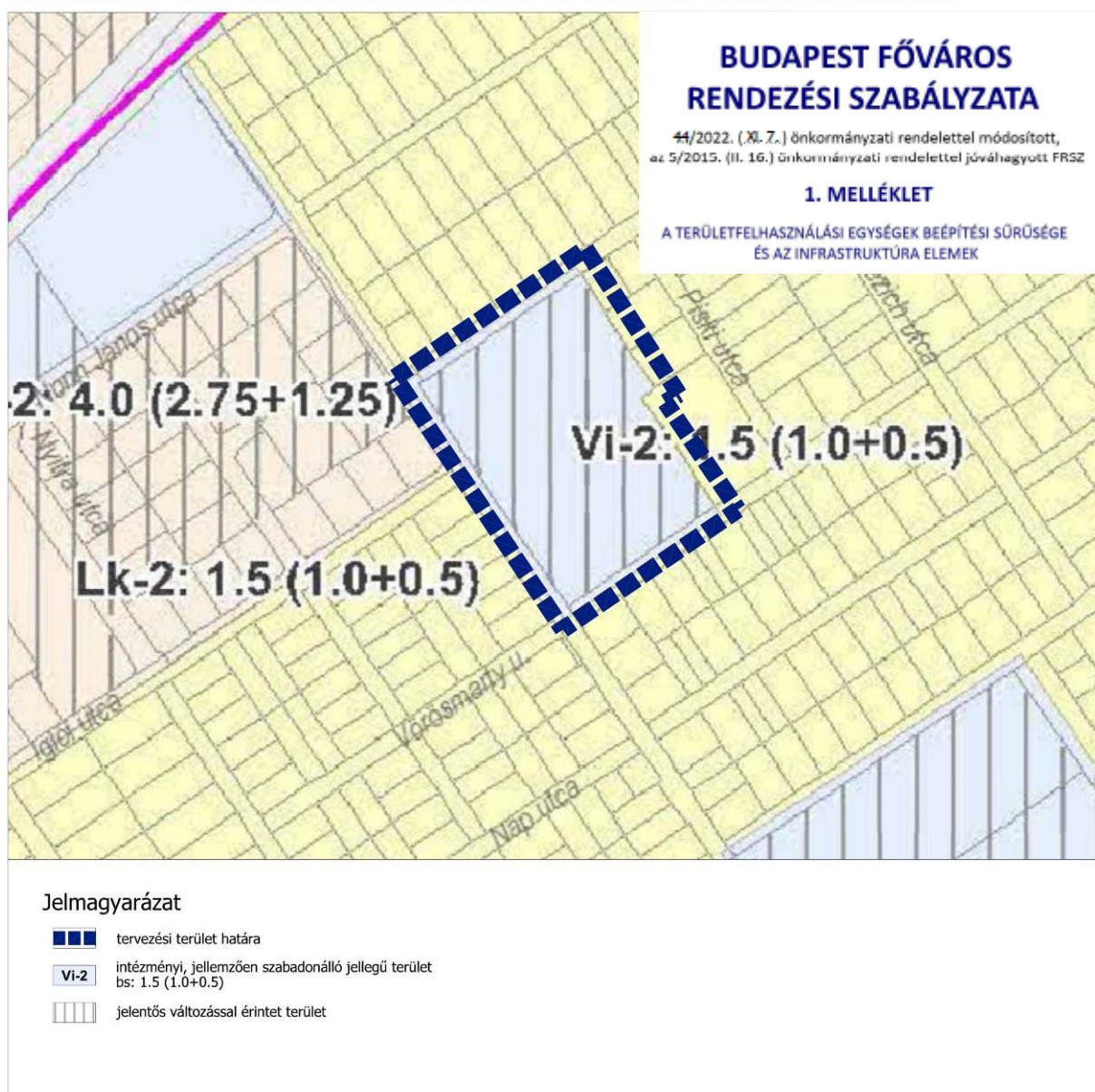
### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

#### 1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat

1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGA ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



A terület intézményi területként jelölt az FRSZ-ben.



13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat  
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK



E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.

<b>BPTM.4.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	KÉSZ mód 75/A. és 75/B.§
	IKARUS IPARI PARK TERÜLETRE (Arany János út és Margit u. menti területsávra) (Vi-2/XVI/SZ3 és (Vi-2/XVI/SZ4, valamint Gksz-2/XVI/3)	SZT mód. 9. és 10.szelvény

**Tervezési feladat és fejlesztési cél:**

A jelen módosítás során az Arany János utca és a Margit utca mentén a volt Ikarus Gyár jelen 107259 hrsz Ikarus Ipari Park tömbjének közterületekkel határolt területsávja vegyes intézményi besorolást kap. HATÁLYOS Gksz-2/XVI/3 jelű gazdasági jellemzően raktározást termelést szolgáló terület építési övezeti besorolásból Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetbe kerül. Míg az Arany János utca és Margit utcai kereszteződés területsávjában szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) kerül kialakításra a volt Ikarus Irodaépületének átalakításával (Vi-2/XVI/SZ3), addig az ezen utcák menti sávban a szállás funkció lehetősége nélkül jellemzően kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egészségügy, szociális, nevelés, oktatás rendeltetések kerülhetnek elhelyezésre.

Az intézményi területi átsorolás pozitív határú, mivel jobban illeszkedik a terület környezetében lévő lakóterülethez és sportterülethez.

A tömbbelső megtartja jelenlegi gazdasági területi besorolását.

A fejlesztéshez kapcsolódik a Margit utca és Arany János utcai kereszteződésben kiépítendő körforgalom, valamint a teherforgalom csökkentése a Sarjú út menti megközelítés kiszabályozásával. E KÉSZ módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás.

2023 májusában a HA Tervstúdió Kft. által az Ikarus Ipari Park területén a Vi-2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására elkészített Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta. A Telepítési tanulmánytervet lásd a Terviratok 2.mellékleteként.





**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:**

A XVI. kerület közigazgatási területének középső részén Rákosszentmihály területén található 107259 hrsz telkeket magába foglaló Ikarus Ipari Park tervezési területe 283 227 m<sup>2</sup>, azaz kb. 28ha (területnagyságú)

A területet északról a Csonka János Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola, keletről a Sarjú úti területek, délről a Margit utca és nyugatról az Arany János utca határolja. Az egykori ún. Ikarus Gyár területén jelenleg raktár és műhely, a területen számos vállalkozás működik. A terület több irányból – több kapun keresztül - közelíthető meg, az Arany János utca felőli kapun, illetve a Margit utca felől 2 db bejárata is van. A tervezési terület jelenleg egy önálló telek. Megosztása a jelen módosítást követően tervezett.

**Domborzati viszonyok:** A terület tervezési szempontból sík.

**Vízrajz:** A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 230-340 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.

**Tulajdonvizsgálat:** A tervezési terület magán tulajdonban van.

**A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:**

A KÉSZ módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSZ módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának. E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

**A fővárosi tervek módosítását megelőzően** Konceptióterv, majd a fővárosi tervekkel párhuzamosan Telepítési tanulmányterv készült a KÉSZ módosítás megalapozásához. A Telepítési tanulmánytervet szintén a jelen termódosítást is (részben) készítő HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el, amelyet a Képviselő-testület a jelen KÉSZ módosítás alapjául elfogadott.

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK - Völgyzugoly Műhely Kft.**

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) termódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók. E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

[https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/1%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16\\_TSZT\\_FRSZ\\_mod\\_221117\\_.pdf](https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20es%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egy%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/1%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf)



**Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat .....	20
1.4.Volt Ikarus telephely terület .....	42
1.4.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	42
1.4.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása .....	45
1.4.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer .....	45
1.4.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	47
Táj- és természetvédelmi elemek, területek.....	47
Kulturális örökségvédelmi elemek.....	47
Védőtávolságok .....	47
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat .....	61
4.4. Volt Ikarus telephely terület .....	69
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat .....	70
5.4. Volt Ikarus telephely terület .....	73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....	74
7.Örökségvédelem .....	74
8.Környezeti értékelés .....	75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata .....	75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása .....	77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten <b>kitűzött</b> környezet- és természetvédelmi célokkal .....	82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése .....	85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok .....	89
8.6.Intézkedési javaslatok .....	90
8.7.Monitorozási javaslatok .....	90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása .....	90
9.mellékletek .....	91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre	

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – HA TERVSTÚDIÓ KFT.  
- KIVONAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVBŐL-

A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

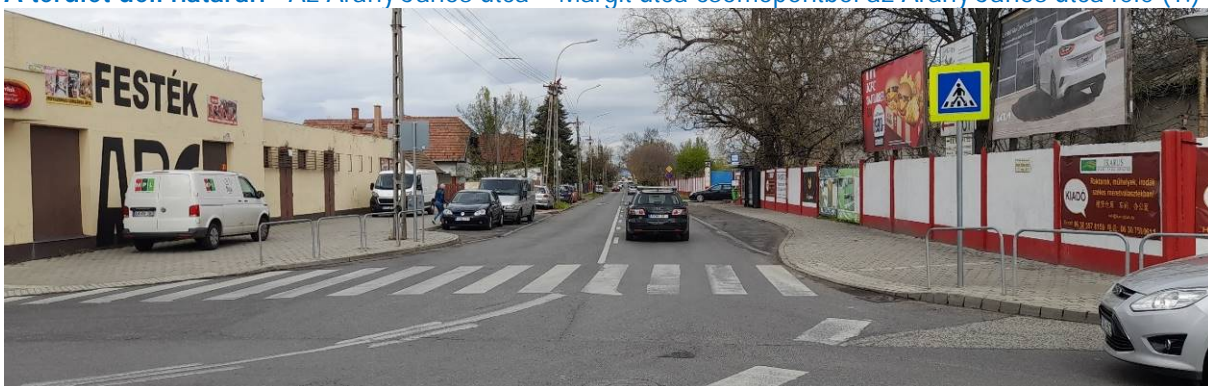


A terület északnyugati határán

KÚT '97 BT Ikarus üzemanyagtöltő állomás – az Arany János utca mentén, (6.)



A terület déli határán - Az Arany János utca – Margit utca csomópontból az Arany János utca felé (1.)





### A terület délkeleti oldala metén

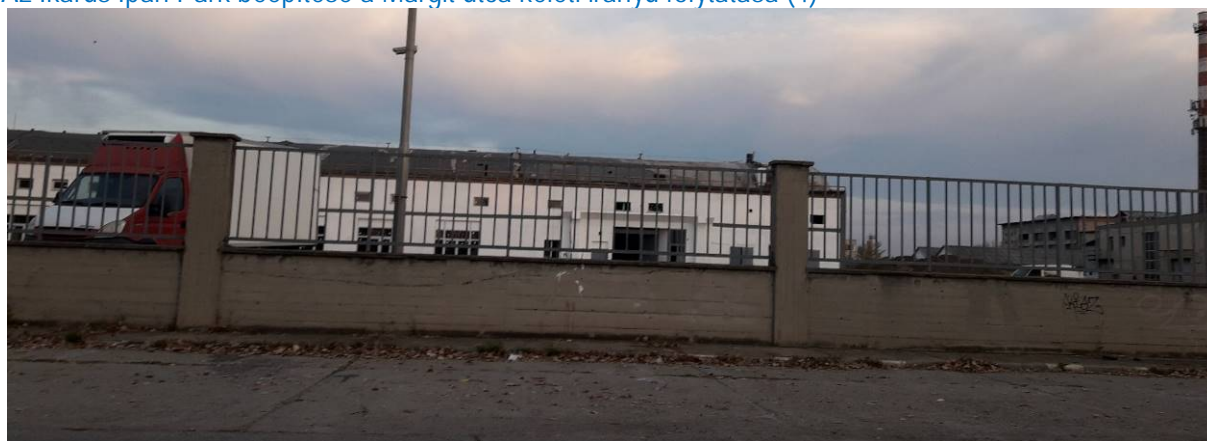
Az Arany János utca – Margit utca csomópontból a Margit utca felé (2.)



A Margit utcai egyik bejárat – volt irodaépület déli szárnya, tervezett szálláshely (3)



Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (4)



Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (5)





## A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója

### A szabályozás (KÉSZ) módosításra vonatkozó szándékok és lehetőségek, valamint javaslatok

*A tulajdonos-fejlesztő kérései a kerületi szabályozás módosítására:*

- Intézményi Vi-2 területrészt kerüljön kijelölése az Arany János utca és Margit utca menti területsávban, a tömbbelső többi területrésze maradjon gazdasági Gksz-2 jelű építési övezetben.
- A Vi-2 területrészen (konkrétan a „41” és „42” sz. épületekre vonatkozóan szállás (hotel) rendeltetés legyen megengedett, mert ezen épületek ilyen célú átalakítása tervezett,
- Az „1” sz. csarnoképület (a 107259 hrsz. telek északnyugati részén) és környezetet számára különálló telek kialakítására legyen lehetőség.

*Fentiek kapcsán az Önkormányzat részéről (Főépítész Iroda) megfogalmazott koncepcionális feltételek, igények:*

- Az Arany János utca és a Margit utca mentén kialakításra kerülő intézményi Vi-2 jelű területsáv beépítése legfeljebb földszint + 2 szintes lehet kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egészségügyi stb. rendeltetés számára.
- A Vi-2 területrészen található 41 és 42 sz. épület körül kialakított övezetben szállás (turista és hostel) rendeltetés lehetséges, de munkásszállás elhelyezése tilos.
- A tömbbelső gazdasági Gksz-2 jelű területen a KÉSZ által biztosított lehetőség alapján – meghatározott feltételekkel – megengedhető az ottlakás „szállás” rendeltetés a 86. § (2) bek. „e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;” szerint.
- Az „1” csarnok környezetében a megvalósítani kívánt új telek csak úgy alakítható ki, ha az teljesen Gksz-2 területben marad, mivel annak Arany János utca felé eső részén üzemanyagtöltő működik. Üzemanyagtöltőállomás pedig az OTÉK szerint intézményi területen nem helyezhető el!

### Telepítési, Fejlesztési javaslatok, elemzések

*Intézményi Vi-2 jelű terület lehatárolása:*

A tulajdonos-fejlesztő szándékai szerint alapvetően a határoló Arany János u. és Margit u. közterületek mentén a meglévő beépítés és használat szerint kb. 55 m széles területsávot foglalna el a (javasolt) Vi-2 terület(rész). Az ezen kívüli – tömbbelső - területrészt a meglévő használat alapján gazdasági Gksz-2 jelű területfelhasználásban marad.

A terület lehatárolás szempontjából kiemelt figyelembe veendő szempont, hogy transzformátorháznak helyet adó épület, illetve a nagy méretű 1., 13./22. és 35. számú csarnok épületek, továbbá az Arany János utcáról nyíló üzemanyagtöltő állomás Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetben kell, hogy maradjanak.

A Margit utca menti, korábban irodaépületként használt F+2, illetve F+3 szintes 41-42 sz. épületben pedig hotel (szállás) funkció létrehozására van fejlesztési szándék, amely megvalósítására az intézményi Vi-2 jelű területen van lehetőség.

Az övezet, illetve a telekhatár kijelölése az épületek járművel való körbejárhatósága szerint került pontosításra (az épület körüli 8-10 m távolságok tartása). Az övezeti lehatárolással a tulajdonosi és önkormányzati elvárások teljesíthetők:

### *Területfeltárás*

A gazdasági Gksz-2 (illetve intézményi Vi-2) terület(ek) fő feltárását alapvetően két 14,0 m széles magánútként kialakított gerincútról javasoljuk megvalósítani, melyek a meglévő fő feltáró utakat követik. A területen igény szerint további magánutak alakíthatók ki, minimum 12,0 m-es szélességgel /a KÉSZ 18. § előírás szerint/. (lásd 2. sz. ábra).

Mivel a terület fejlesztését számos szempont, adottság és ma még alig ismert lehetőség (vagy azok hiánya) befolyásolja, ezért a tulajdonossal és a kerületi főépítési irodával végzett egyeztetések alapján a tömbbelsőit feltáró közterületi kiszabályozást nem javaslunk rögzíteni a szabályozási terven.

A magánutakat a területen (a Vi-2 és Gksz-2 területen egyaránt) közforgalom számára nem megnyitott magánútként javasolt kialakítani.

Ugyanakkor a Margit utca – Arany János utca kereszteződésben új csomópont kialakítása a terület fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges, ezért ennek részbeni területigényét a (kb. 220 m<sup>2</sup>) a 107259 hrsz.-ből biztosítani kell a szabályozási terven (az Önkormányzat által rendelkezésünkre bocsátott közlekedési koncepcióterv szerint).

Fenti fejlesztési igények jellemzően a meglévő KÉSZ szabályozási előírásai megtartásával teljesíthetők, és a tulajdonosi és önkormányzati érdekekkel sem ellentétesek. Annyi módosítást szükséges az előírások között a KÉSZ-ben rögzíteni, hogy az Ikarus Ipari Park területén, a Vi-2 jelű intézményi területrészen is létesülhet közforgalom céljára nem megnyitott magánút.

### *Fejlesztési lehetőségek biztosítása*

A terület egyes területrészei ritkábban, mások sűrűbben beépültek. Új telkek alakításánál a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének teljesülnie kell. Az ehhez esetlegesen szükséges épületbontások reális helyét a jövőben felmerülő aktuális igények fogják meghatározni. E lehetőségek biztosítása miatt még a magánutak helyét sem javasoljuk kötelezően rögzíteni a KÉSZ-ben és szabályozási terven.

A tulajdonos által megtartani kívánt 1 sz., raktárépület környezetében elképzelt önálló telek kialakítása úgy valósítható meg, hogy a raktárépület környezetet az Arany János utcáig teljes egészében gazdasági Gksz-2 területben marad. E telekalakítás amiatt is csak így lehetséges, mert az Arany János utca melletti területen üzemanyagtöltő állomás működik, mely az OTÉK 10. § (3) alapján intézményi területen (ilyen a Vi-2 is) nem helyezhető el. Továbbá a szándék szerinti új telek kialakítása csak a beépítés mértékének betartása mellett lehetséges, amely csak egy területben/övezetben lévő telek esetén teljesíthető: jelenleg 43%-os a beépítettség a területre hatályos Gksz-2/XVI/3 építési övezetben meghatározott 45%-os maximumhoz képest. Ha azonban a viszonylag beépítetlen Arany János utca menti sáv más (Vi-2) területi övezetbe kerülne az építési övezeti paramétereket részterületekre is teljesíteni kellene, azaz a KÉSZ szerint hatályos 45%-ot túllépésre kerülne.

### *Övezeti szabályozás*

Az intézményi Vi-2 területen két övezet kerül kijelölésre a 41 és 42 sz. épületek térségében a szállás funkciót megengedő építési övezetet, illetve a többi Arany János és Margit utca menti területrészen egy a szállás rendeltetést meg nem engedő másik. Az építési övezeti paraméterek tekintetében jellemzően – az épületmagasságon és a rendeltetéseken kívül - átvehetők a területre érvényes (Gksz-2-n belüli) Gksz-2/XVI/3 építési övezeti beépítési paraméterek, az épületmagasság az ÚJ intézményi építési övezetben 10,0-ban maximalizálendő. Ez az intézményi területsáv a megmaradó gazdasági terület és a szemközti lakóterületek között megfelelő átmenetet biztosít.

A fejlesztés I. ütemére vonatkozó tulajdonosi fejlesztési lehetőségek biztosíthatók a fenti javaslatokkal. A fejlesztés további ütemeiben a Vi-2 és Gksz-2 területek sűrűbben beépített részein megvalósítandó telekosztásoknál figyelembe kell venni beépítettséget, ennek okán valószínűleg bontások válhatnak szükségessé.

## Beépítési koncepció

A fővárosi tervben jelölt intézményi és gazdasági területfelhasználási lehetőségek jelen Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) módosítás során kerülnek részletesen szabályozásra. A megcélzott lehatárolásról a tulajdonos konkrét javaslatokat készített (egy belső tömböket kijelölő fejlesztési koncepciót (2020.11.06. keltezéssel), majd a Telepítési tanulmányterv megalapozását szolgáló Gksz/Vi-2 átsorolás kezdeményezésére, illetve annak lehatárolására javaslatot tevő anyag is készült 2021-ben), amelyet szintén jelen tervmódosítás tervezői készítettek el.

Legfontosabb jellemzők:

- az Arany János utca és Margit utca mentén tervezett eltérő használat és beépítés. A közterületek mentén vegyes intézményi használat alacsony beépítéssel tervezett. A Margit utca menti volt irodaépület, mint szálláshely: hostel, turistaszálló, (nem munkásszálló!) jelenik meg a tervben.

*Arany János utca látványa:*



*Margit utca látványa:*



*Felújított 42 sz. épület koncepció látványa a Margit utca felől:*



*Arany János utcai területi bejárat és 1. sz. épület:*





*Margit utcai Arany János utca sarkának, illetve az Arany János utcai beépítések későbbi ütemben:*



## Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)

A beépítési tervek és jelenlegi fejlesztési elképzelések nyomán készített telekalakítási koncepció:

Az I. fejlesztési ütemben (rövid táv: 1-3 év)

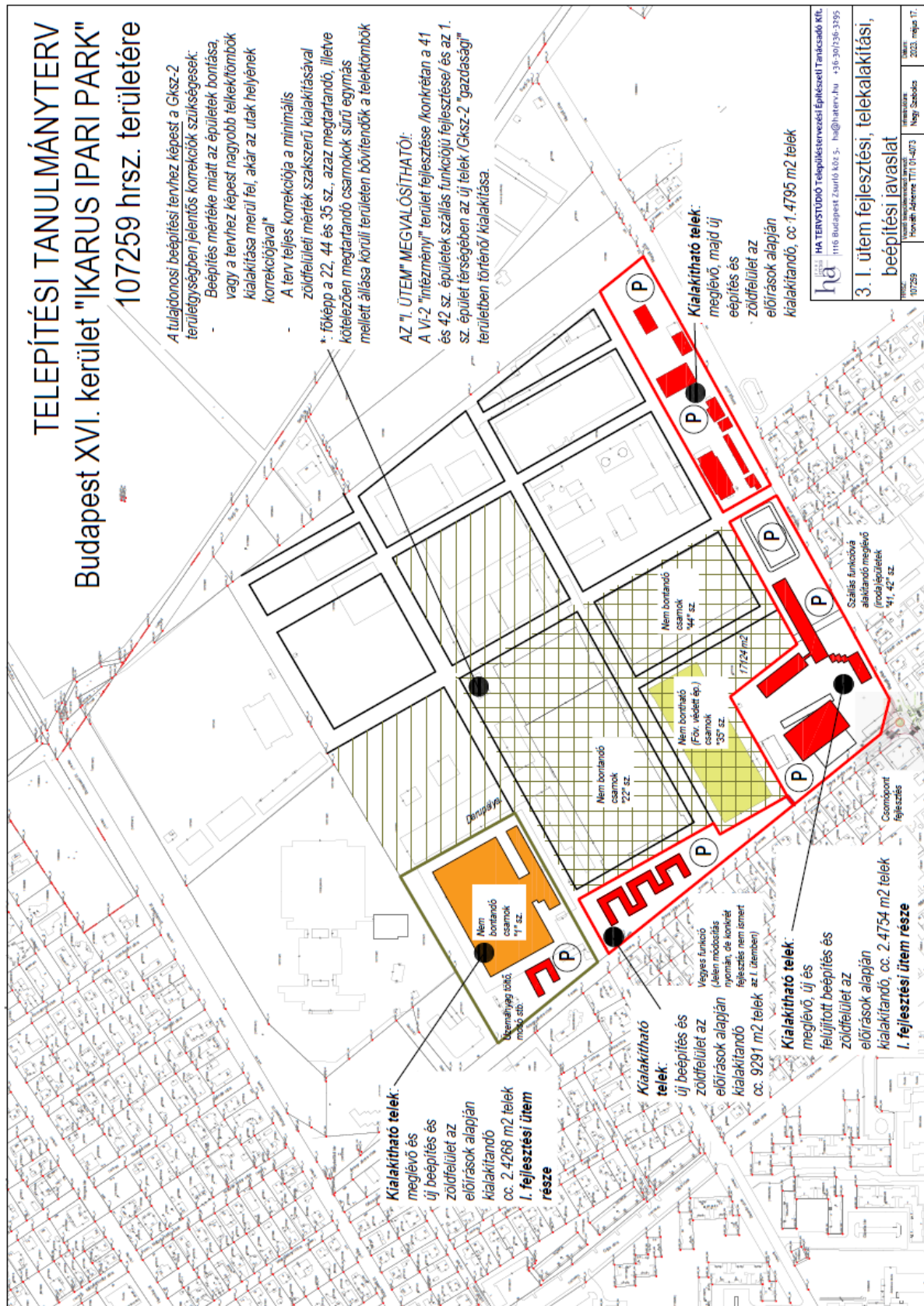
- Az 1. sz. épület térségében kb. 2.4268 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítható. A telken tovább működhet az üzemanyag-töltő állomás és egy újabb épületcsoport is elhelyezhető. Zöldfelületek a telek szegélyein létesíthetők. Feltárás a közterületről és az Arany János utcai főbejáratnál meglévő út magánútként történő kialakítása nyomán megoldható
- A 41 és 42 sz. épület környezetében kb. 2.4754 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítható. A 41 és 42. sz. épületek szállás rendeltetés céljára történő átépítése megkezdhető, a telek a meglévő Margit utcai behajtón feltárható. Ezzel egyidőben az új épület(ek) helye, rendeltetése, funkciója, feltárása pontosítandó,
- Az Arany János utca mentén reálisan egy kb. 9221 m<sup>2</sup> nagyságú telek, illetve a Margit utca mentén egy kb. 1.4795 m<sup>2</sup> nagyságú (tovább osztható) telek alakítható ki. Ezekkel kapcsolatban fejlesztési szándékok nem ismertek.

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Budapest XVI. kerület "IKARUS IPARI PARK"

## 107259 hrsz. területére

A tulajdonosi beépítési tervhez képest a Gksz-2 területiségben jelentős korrekciók szükségességek:  
 - Beépítés mértéke miatt az épületek bontása, vagy a tervhez képest nagyobb telektömbök kialakítása merül fel, akár az utak helyének korrekciójával!  
 - A terv teljes korrekciója a minimális zöldfelületi mérték szakszerű kialakításával  
 \* főképp a 22, 44 és 35 sz., azaz megtartandó, illetve kötelezően megtartandó csamokok sűrű egymás mellett állása körülül területen bővítendő a telektömbök

AZ "I. ÜTEM" MEGVALÓSÍTHATÓI:  
 A VI-2 "intézmény" terület fejlesztése /konkrétan a 41 és 42 sz. épületek szállás funkciójü fejlesztésével és az 1. sz. épület térségében az új telek /Gksz-2 "gazdasági" területben történő/ kialakítása.



**HA TERVSTUDIO** Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.  
 1116 Budapest Zsúrbóka 5. | ha@hater.hu | +36-30136-3995

**3. I. ütem fejlesztési, telekalakítási, beépítési javaslat**

107259  
 Hivatkozás: T/11 01-4/73  
 Megnevezés: Nagy Szabolcs  
 Dátum: 2023. máj. 17.



A 41. 42 sz épületek átépítésre vonatkozó koncepciótervek:



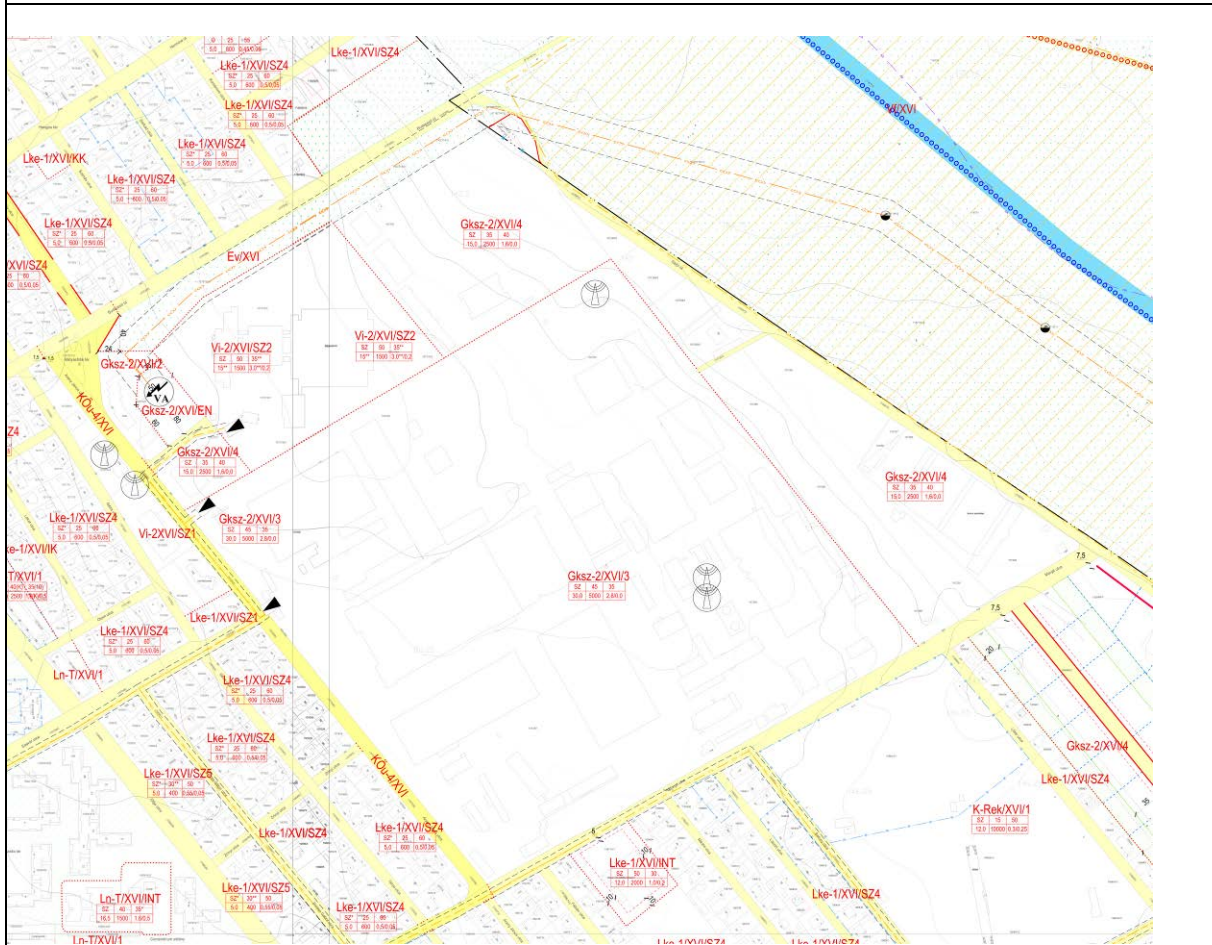
职工宿舍南立面图  
South Elevation of The Staff Dormitory

**HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:**

**Fővárosi TSZT és FRSZ:** kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.

**Kerületi KÉSZ és SZT:** a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e termódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.

**SZABÁLYOZÁSI TEVLAP – HATÁLYOS kivonat**





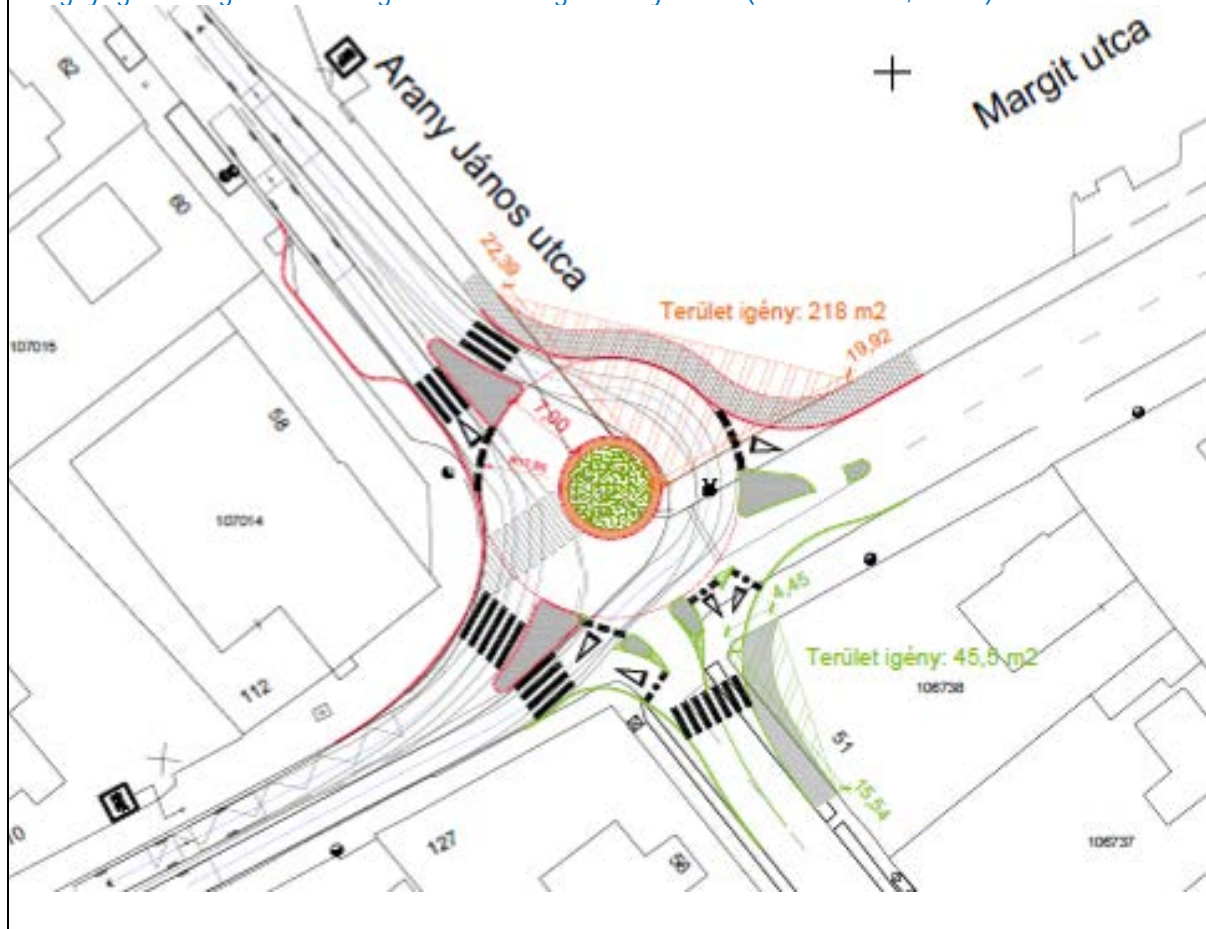
**KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ADOTTSÁGOK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSHOZ:**  
 (Megjegyzendő: ezen információk részben a TSZT és FRSZ módosítás során is figyelembevételre kerültek)

**Településrendezési szerződéskötés feltétele:**

A képviselő-testület határozatában döntött arról, hogy a KÉSZ módosítás feltétele az Arany János utca és Margit utca csomópontjának körforgalmú kiépítése, valamint a Sarjú úti tervezett kapubehajtó, a nehézgépjárműforgalom számára.

Ezen feltételrendszer beépítésre került az érintett Margit utca és Arany János utca kereszteződése menti Vi-2/XVI/SZ3 és az Arany János u. és Margit utca menti Vi-2/XVI/SZ4, valamint az Ikarus Ipari Park területére vonatkozó Gksz-2/XVI/3 építési övezetekre vonatkozó szabályozásba.

Az Önkormányzat által készített – körforgalmat tartalmazó - koncepcióterv távlatban is megnyugtató megoldást ad forgalom biztonságos lefolyására: (Metróber Kft., 2022.)



**HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ - KIVONATA**

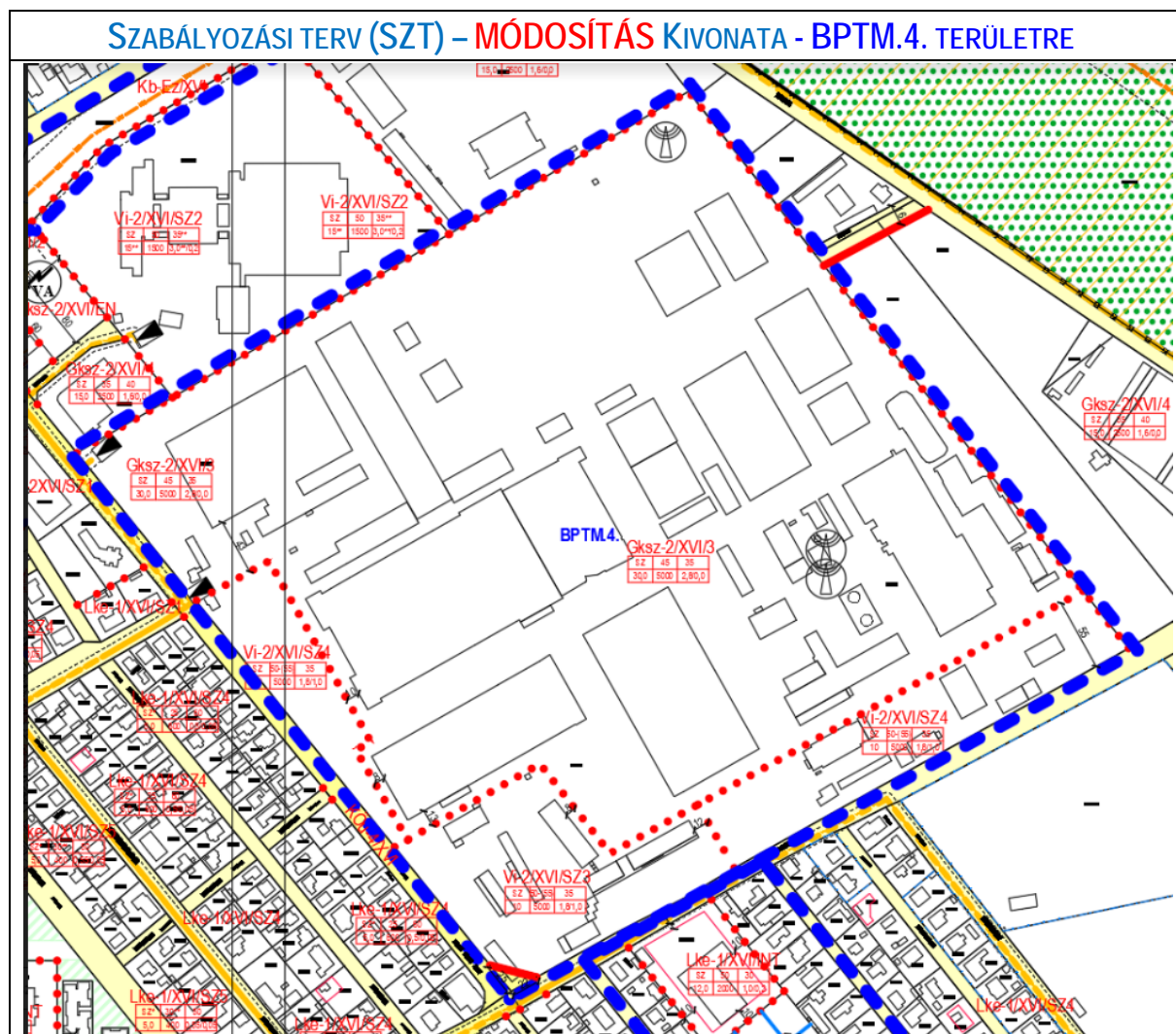
**Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0

### **Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) általános előírásai**

#### **86.§**

- (1) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a Szabályozási terven Gksz-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület elsősorban a raktározáshoz, termeléshez kapcsolódó gazdasági célú területek, melyek munkahelyi területek.
- (2) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) oktatási;
  - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
  - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést, energiaellátást szolgáló terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.
- (7) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (8) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
- (9) \* A Gksz-2/XVI/2 építési övezet Kövirózsa utca - Legény utca - Bem apó utca - Védő utca - Vívó utca - Gordonka utca - Guzsaly utca - Pesti határút - Sárgarózsa utca által határolt építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2500 m<sup>2</sup>, és a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 1,5.
- (10) \* A Gksz-2/XVI/4 és Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került telek be nem építhető része, az elő-, oldal- és hátsókert ennek határvonalától veendő figyelembe. A telek be nem építhető részének területén belül, valamint a telek be nem építhető részének szabályozási vonallal közös határán kerítés és egyéb építmény nem létesíthető.
- (11) \* A Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein a szabályozási terven jelölt helyen, a szabályozási vonaltól mért 5 méteres teleksávon belül fasor létesítendő. A szabályozás végrehajtása után a fasor területe a kialakuló építési telek előkertjébe beszámítható.



**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET**

**IKARUS – Margit utca és az Arany János utcaikereszteződés menti területsávra:**

**71/A. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ3)  
75/A. §**

- (1) A **Vi-2/XVI/SZ3** építési övezeteiben elhelyezhető épület.
  - a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) szállás;rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.
- (5) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.
- (6) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
- (7) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki,



illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.

- (8) Az (1) és (7) bekezdésben megállapított elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:
- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
  - b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

#### **IKARUS – Arany János utca menti területsávra:**

##### **71/B. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4) 75/B. §**

- (1) A **Vi-2/XVI/SZ4** építési övezeteiben elhelyezhető épület.
  - a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A **Vi-2/XVI/SZ4** építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m
- (5) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
- (6) Az (1) szerint megállapított, elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:
  - a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
  - b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

#### **IKARUS Ipari Park – területére is kiegészül:**

##### **82.Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) általános előírásai**

86. §

- (12) A Gksz-2/XVI/3 építési övezetben található Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területén új épület építése, bővítése esetén a terület 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére és feltárására szolgáló közlekedési rendszer az alábbi feltételeknek feleljen meg:
  - a) a Sarjú út felőli bejárat épüljön ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratként az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.”

A KÉSZ 18. § alábbi bekezdései módosításra kerülnek:

**18.§**

- (1) Újonnan kialakításra kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 építési övezetek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

**2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai - - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

**2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) c. táblázata az alábbi sorokkal egészül ki:**

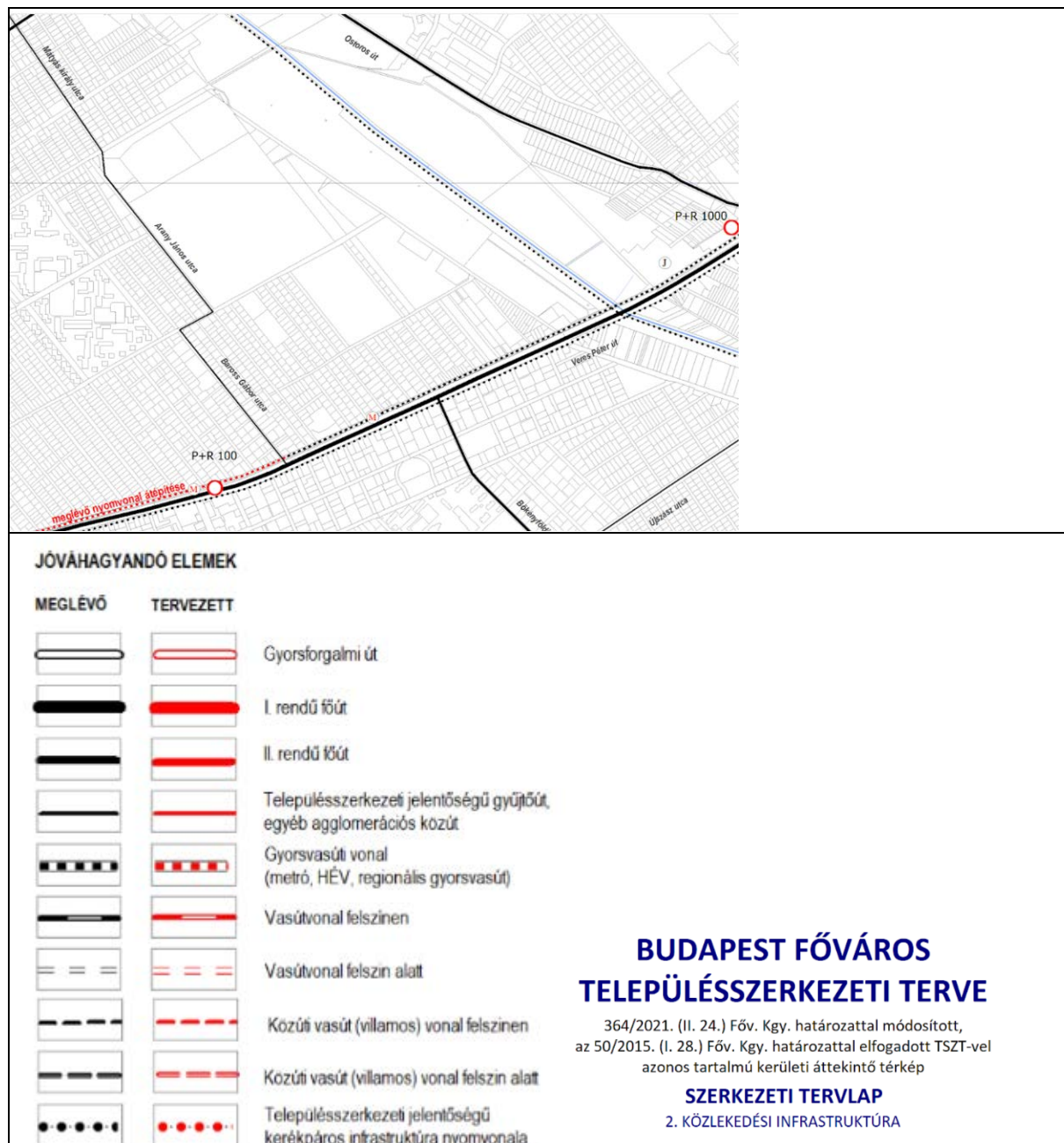
1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület		
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
3a.	Vi-2/XVI/SZ3	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0	
3b.	Vi-2/XVI/SZ4	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0	





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

### TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”



A területet közvetlen közelében csak az Arany János utca gyűjtőút található. Meghatározó a Veres Péter utca I. rendű főút közelsége. Térségi jelentőségű kerékpárutat is a területtől távolabb található.

**TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”**



**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

-  Világörökségi helyszín határa/területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi helyszín védőövezetének határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi várományos helyszín határa/területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemlék  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemléki jelentőségű terület határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijel  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Történelmi emlékhely  
303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján 2020.06.15.
-  Nemzeti emlékhely  
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
-  Kiemelt nemzeti emlékhely  
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
-  Történelmi kert területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

**BUDAPEST FŐVÁROS  
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
 az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel  
 azonos tartalmú kerületi áttekinthető térkép

**SZERKEZETI TERVLAP**

- 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**  
 a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,  
 örökségvédelmi elemek

A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

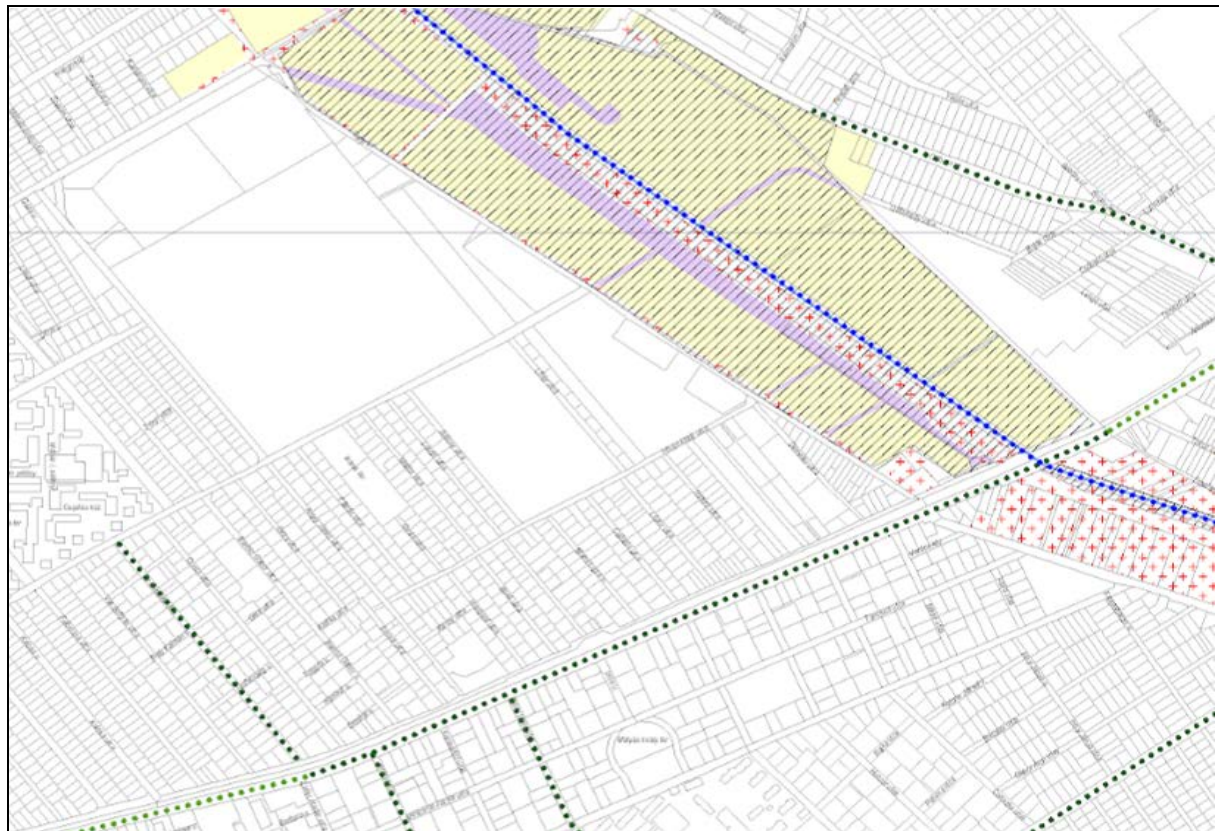
**TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása**





















A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.



TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

-  Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
-  Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
-  „Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Videkéjlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
-  „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Barlang védőövezete (Videkéjlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
-  Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
-  Átlagonnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
-  Ökológiai hálózat magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Ökológiai hálózat puffertületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

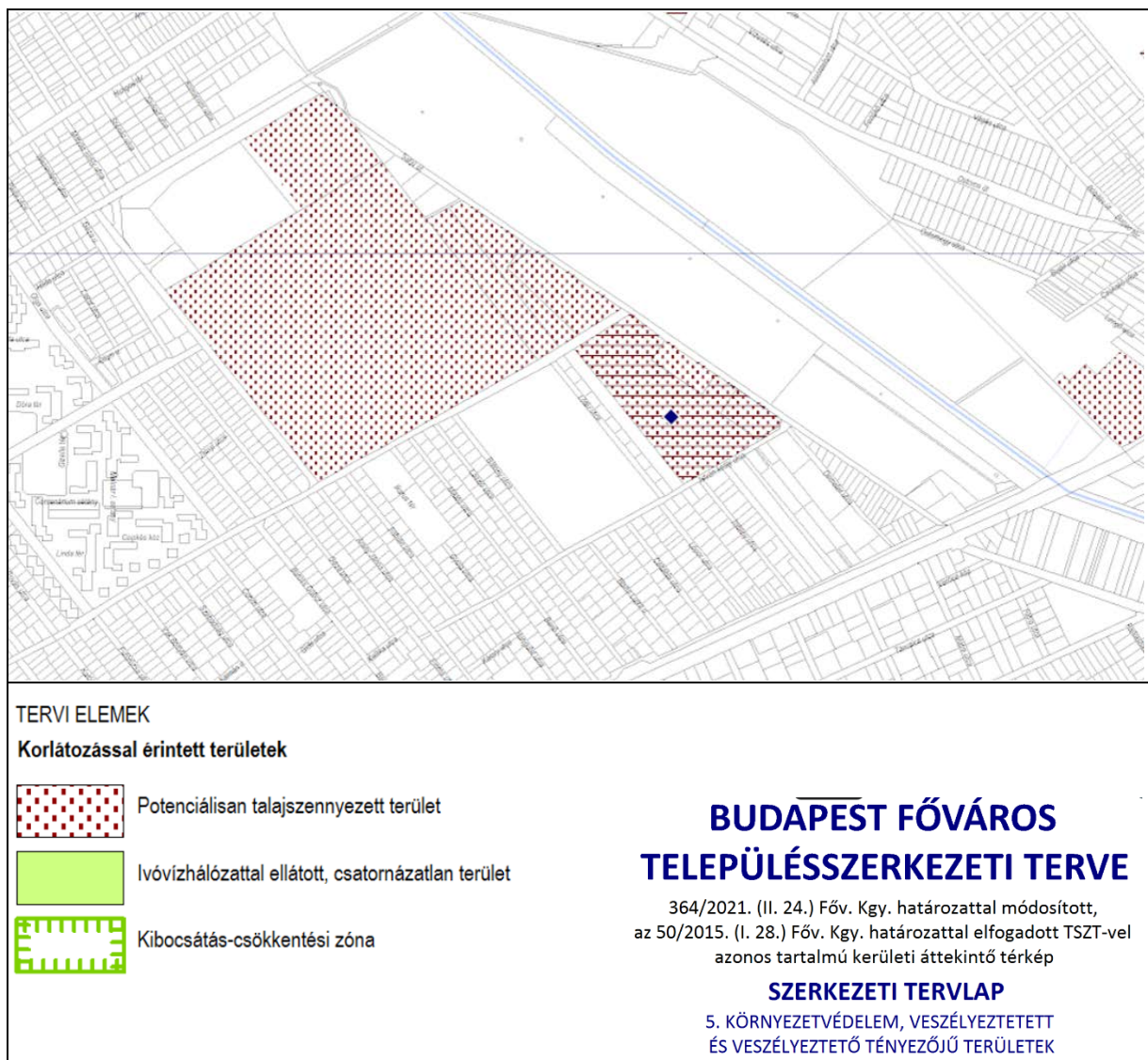
**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
 az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel  
 azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

**SZERKEZETI TERVLAP**  
 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyósó” kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.

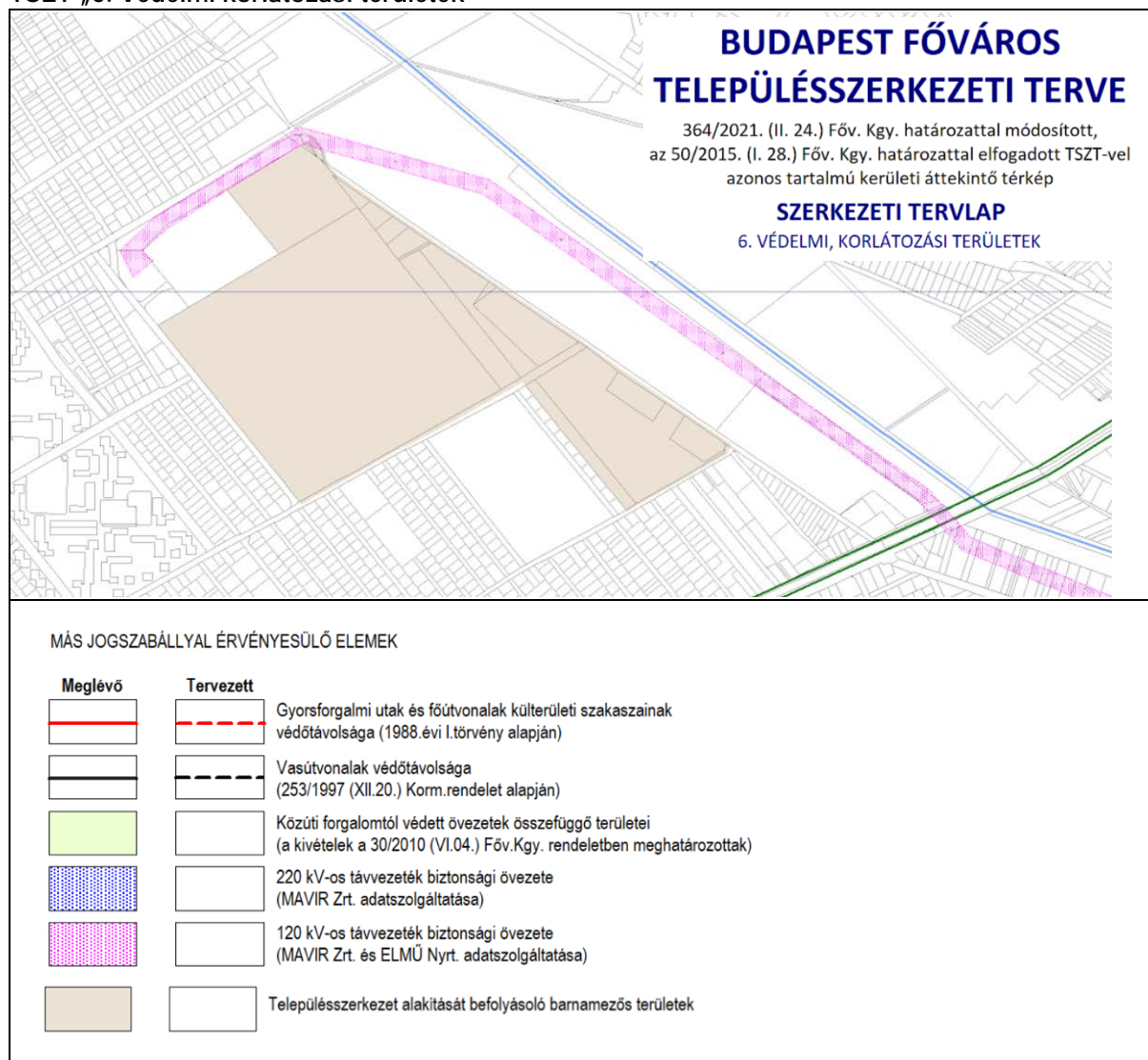
### TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek”



A területet „potenciálisan talajszennyezett terület-ként jelölt. Részletesebb információk a témában nincsen, de a tervezett átsorolások szempontjából nem is releváns; a vonatkozó jogszabályok betartandók.



TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”



A terület, mint „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként ábrázolt a tervlapon. Ez a nyilvántartás a terület fejlesztési és tervezési szempontból meghatározó alapvető sajátosságait összegzi:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. Építési törvény (2. § Fogalom meghatározások az alábbiak szerint határozza meg a barnamezős területeket:

43. **Barnamezős terület:** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszhető területté alakítható.

Egyrészt bizonyos (építészeti, területhasználati) szempontból akár több évtizedes terület megújítása szükséges („barnamező” szóhasználat). Másrészt a különleges kiterjedésű tömbméretet adottságnak tekinti, ugyanakkor nem zárja ki annak lehetséges megváltoztatását sem. A besorolásnak szintén nincs közvetlen hatása a tervezett módosításra, de a terület üzleti-ipari parkként történi fejlesztését alátámasztja.

Jelen tanulmányterv szerinti tervezett módosítás, illetve fejlesztési javaslat a TSZT 2,3,a,b,4,5,6 tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.



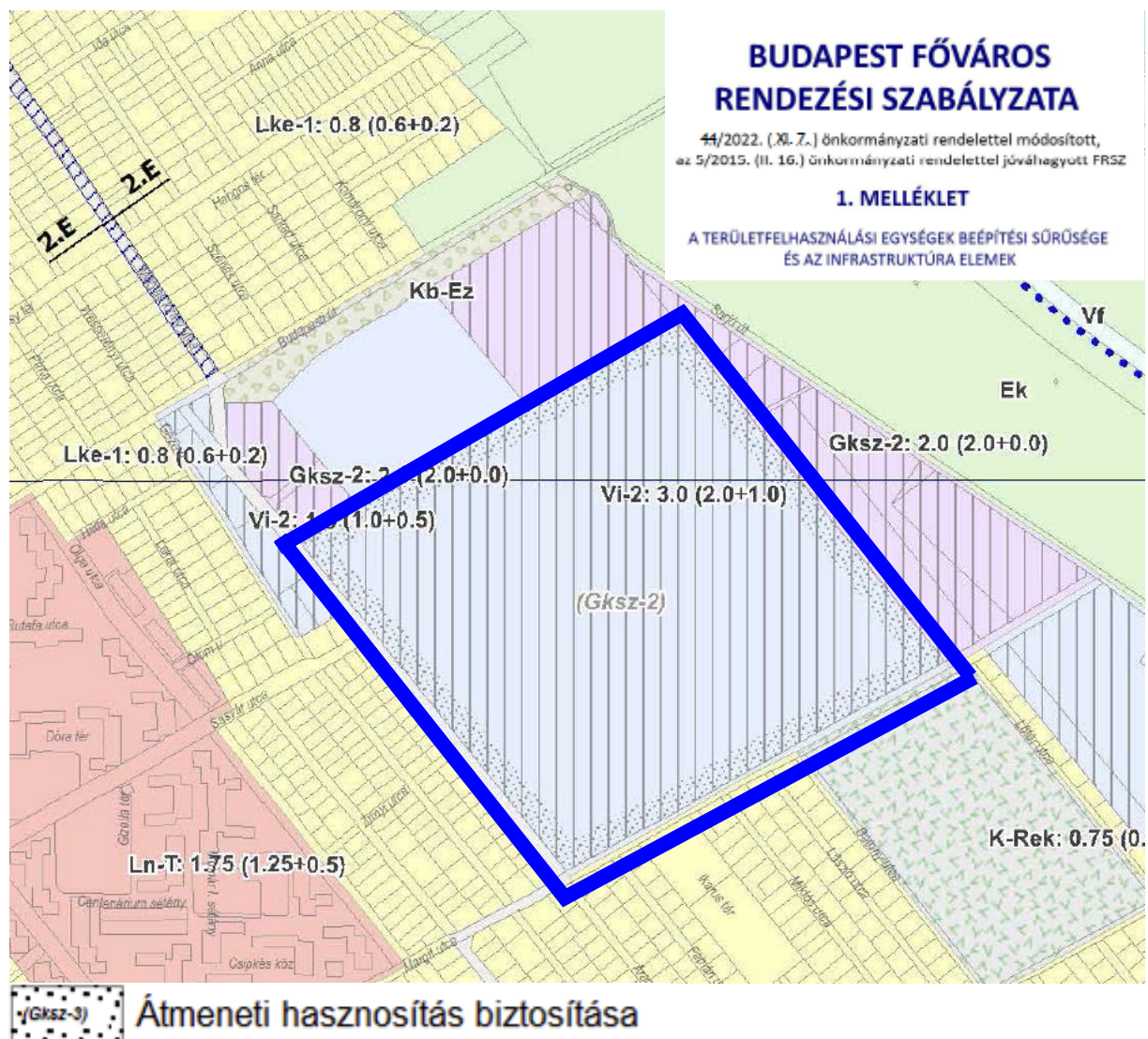
## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

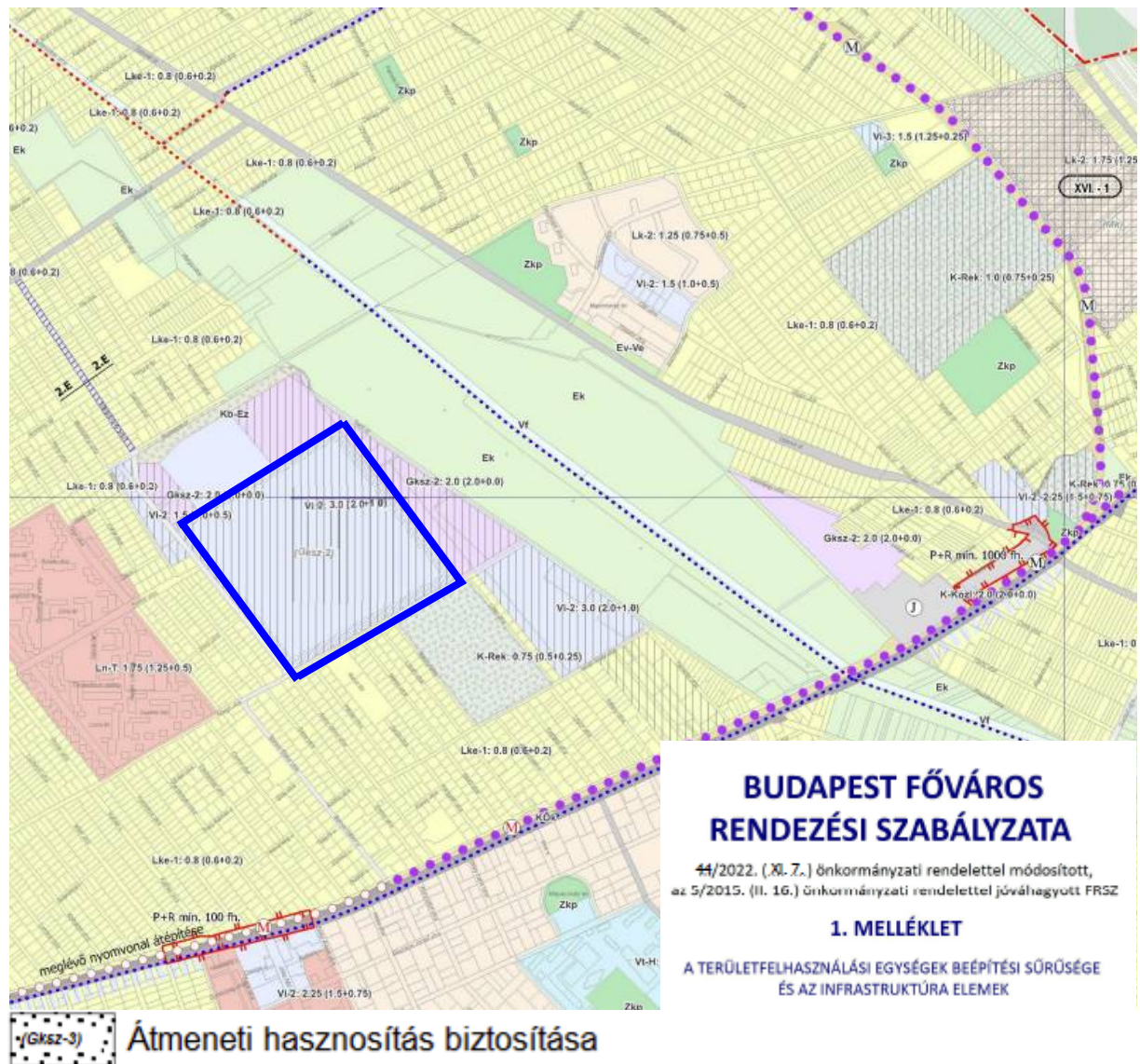
*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a fővárosi FRSZ-ben*

### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek





Jelen termvmodositás, illetve fejlesztési javaslat az FRSZ tervlapoknak megfelelo, azokkal osszhangban van.



Fenti részterületeken kívül a Vagyongazdálkodási iroda által kért szabályozási vonal módosítása a Bóbitás utca menti kerítésvonal és telekhatár rendezése érdekében.

<b>VGI.29.</b>	<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA</b>	KÉSZ mód szab. vonal
	<b>BÓBITÁS ÚT ÉSZAKI OLDALÁNAKSZABÁLYOZÁSA</b>	SZT mód. 10.szelvény

**VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT**

Az VGI.29. módosítással érintett terület AZ Lk.9. terület tömbjének (Varró utca menti terület) déli oldala.

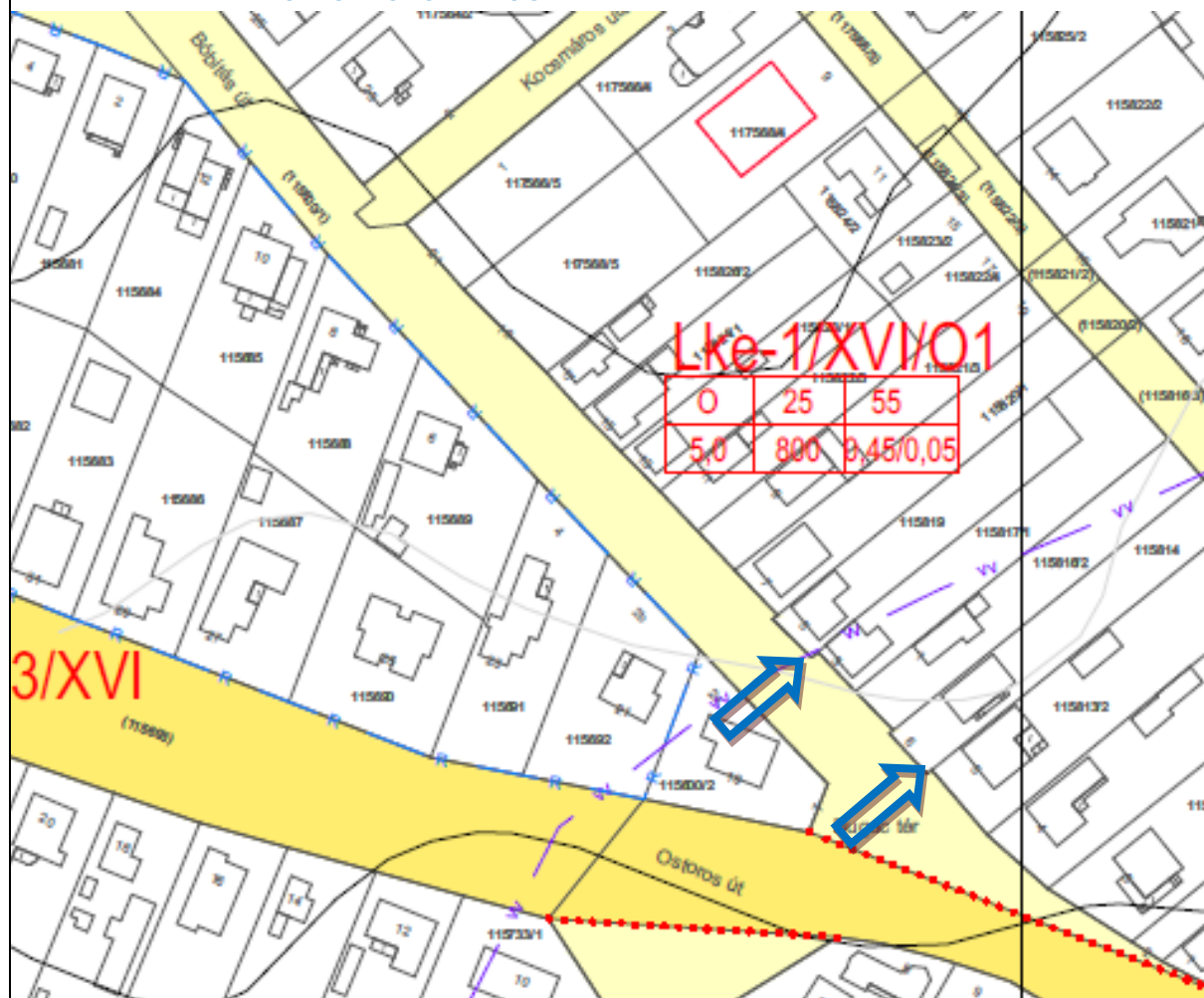
E termódosítás VGI.29. jelöléssel került a szabályozási terlvpon (10 szelvény) jelölésre.

A módosítással érintett terület Cinkotán található. A Bóbitás út által délről határolt tömb jellemzően kertvárosias, családi házas beépítésű. Jelenlegi használatot tekintve lakóterület. Bóbitás út menti telekhatárok és a kerítés vonala a szomszédos telek vonatkozásában „ugrál”. Az utcavonalának rendezése történik jelen módosítás során, részben néhány telekhatár egyvonalba történő kiszabályozásával. Alapul véve azt a rendezési elvet, hogy, ha az egymáshoz képest a meglévő telekhatárok egyvonalba esnek, akkor a szabályozási vonallal történő rendezés szakaszokban történik, annak érdekében, hogy minél kevesebb telekhatárt érintsen a módosítás, de a város kép ugyanakkor rendeződjön.





**VGI. 29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA**



Az érintett 115819 hrsz és 115814 hrsz telkek kb. 1,25-130 m távolságon „lőgnak” ki a kerítések vonalából. A Bóbitás út ezen érintett szakaszán 16,4-16,6 m szélességű, a kilógó telkeknél 15,15 m. Azaz az eltérés 1,25-1,35 m, amely a városkép szempontjából, valamint a közterület használat szempontjából kedvezőtlen.

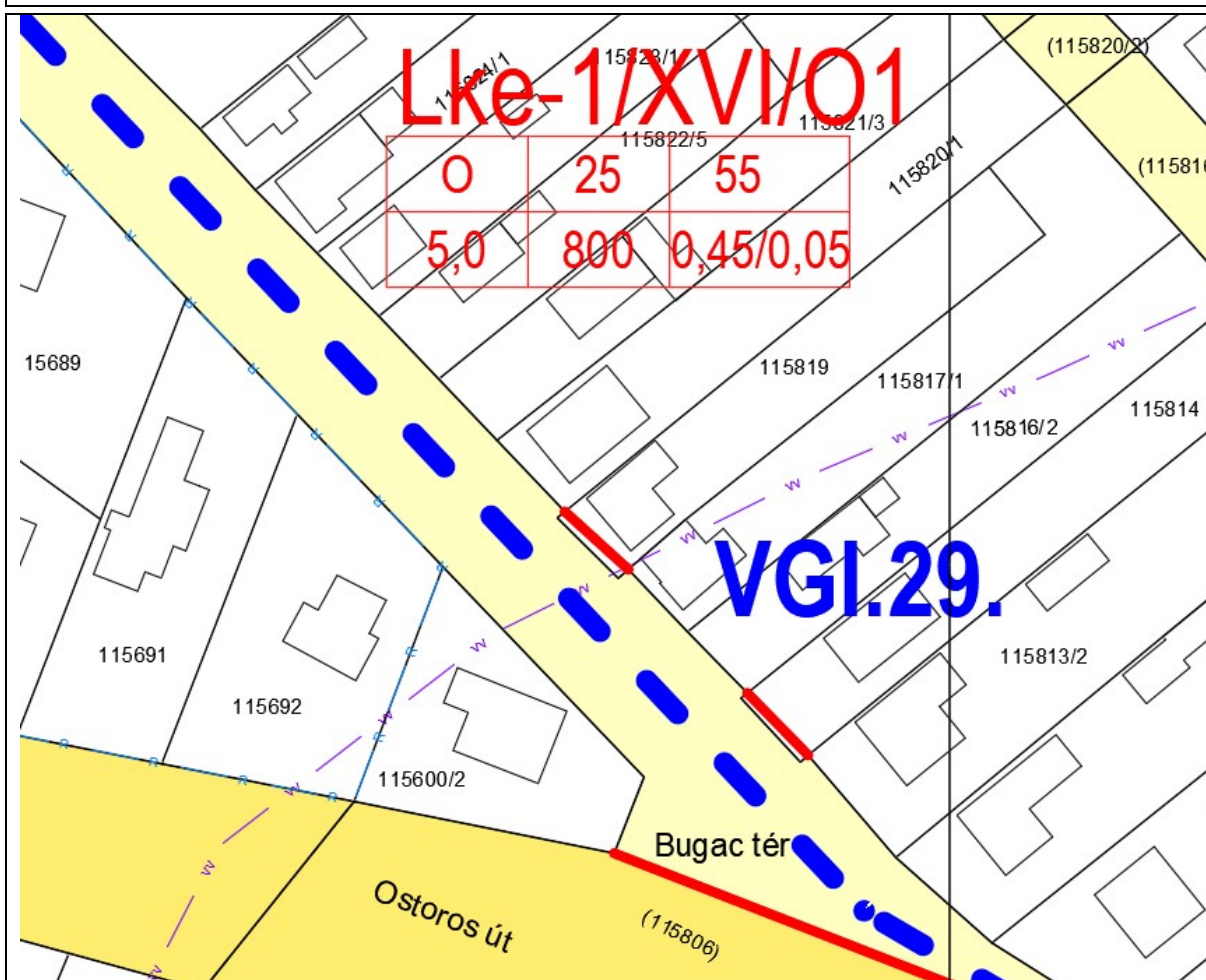
**VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK**

A VGI.29. módosítással érintett területet a szabályozási terv szerint részben - - vv - - jellel körbehatárolt, amely a magas talajvízszállású terület (1m) jelölése. A területre történő módosítás ezen érintettség szempontjából nem releváns módosítás.

**VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ FRSZ ÉS A HATÁLYOS KÉSZ ÖSSZEFÜGGÉSEI, BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG VIZSGÁLATA**

Mivel nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.29. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

**VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA**



Az VGI.29. módosítással érintett területen közterületi kiszabályozása történik.  
 A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.  
 A szabályozási vonalak által érintett 2 db 115819 hrsz és 115814 hrsz ingatlan a közterületként kiszabályozásra kerülő telekrészek nélkül is megfelelnek az érintett Lke-1/XVI/01 építési övezetben meghatározott 800 m<sup>2</sup> legkisebb alakítható teleméretnek.

A módosítással érintett telkek területnagyságának változását az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	meglévő telekméret	szabályozás során „levágott” közterület	szabályozás után kialakuló telekméret	építési övezet szerinti legkisebb telekerület 800 m <sup>2</sup>
115819 hrsz	822 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>
115814 hrsz	961 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	947 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>

**A VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA**

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szinterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

## MELLÉKLETEK

1.melléklet – **FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL**



## 1. melléklet – FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján, valamint jelen nyilatkozat 1. mellékletében meghatározott tartalommal határozom meg Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet .../2023. (... . ... .) számú módosítás megalapozó vizsgálatának, alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit.

2023. október 9.

  
Kovács-Sturm Enikő  
főépítész



### 1. melléklet:

- **Bevezető** (A terv célja, a megbízás ismertetése, A tervezési folyamat, A módosítással érintett területek)
- **A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési vizsgálat** (Az egyes módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot, Hatályos településrendezési eszközök, Védőtávolságok, Az FRSZ és a KÉSZ összefüggései módosítással érintett területenként)
- **Településrendezési javaslat** (Szabályozási koncepció: Szabályozási tervlapot érintő módosítások, illetve a normaszöveget érintő módosítások bemutatása, a fővárosi rendezési eszközökkel való összhang igazolása területenként)
- **A változások területrendezési tervekkel, fővárosi rendezési eszközökkel való általános összefüggéseinek bemutatása**
- **Közlekedési javaslat**
- **Közművesítési javaslat**
- **Tájrendezési javaslat, környezetvédelem** (Tájrendezés, tájképvédelem, természetvédelem, Biológiai aktivitásérték, Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem)
- **Örökségvédelem**
- **Mellékletek**
- **Jóváhagyandó munkarész**

A tervmódosítás Sarjú út melletti terület, Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe, Tóth Ilonka tér, János utca 175. sz. alatti telephely és az Ikarus Ipari Park területére felhasználhatók a jelen tervvel párhuzamosan megindított és időközben jóváhagyott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációjának e területekre vonatkozó munkarészei (Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek, Környezeti értékelés és a szakági munkarészei, Örökségvédelmi munkarészei).

E tervdokumentáció a Fővárosi Önkormányzat honlapján megtalálható, így az érintett munkarészeket a részterületre történő oldalszámok megjelölését tartalmazó hivatkozással elég szerepeltetni a jelen tervdokumentációban. Ennek értelmében a korábban elkészült munkarészeket tartalmazó hivatkozáson túl a részterületek általános bemutatása, valamint a magasabb szintű – fővárosi - tervi megfelelés, valamint a szabályozási koncepció és a tervezett szabályozás bemutatása elegendő.

Fenti tervdokumentációra való utalás és ekként történő felhasználásának lehetőségét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai lehetővé teszik mind a meglévő Alátámasztó munkarészek 7 éven belüli felhasználásáról, mind a TSZT és KÉSZ (és SZT) párhuzamosan történő módosításakor azonos alátámasztó munkarészek alkalmazásáról szóló szabályai. (3/A. § (1)-(4); 11. § (4)-(6), és a 16. § (4).)

Megjegyzendő, hogy e fővárosi termódosítás tervdokumentációjának hivatkozással történő munkarészeit bemutató megoldással kapcsolatban egyeztetés történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésével.



314/2012. KORM.R. 38.§ – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI-ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

## IV.KÖTET

### MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

(FŐÉPÍTÉSZI TARTALOM, HATÁROZATOK ÉS AZ IKARUSIPARI PARK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE)

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



2023 OKTÓBER HÓ



## TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK01-5205, TT01-5205, K01-5205
Közlekedés	Macsinka Klára <i>Macsinka Klára</i>	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



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

Tervszám: 215/2023

## TARTALOMJEGYZÉK

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

## I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

## II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Az LK, KF, KKI, VGi, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás,  
a normaszöveget érintő változások bemutatása

## III.KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

## IV.KÖTET - MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

## V.KÖTET KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet

## MELLÉKLETEK

1.melléklet – FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL .....6

## TERVIRATOK

1.melléklet: a tervmódosítással kapcsolatban hozott önkormányzati döntések, bizottsági és képviselő-testületi határozatok .....8

2.melléklet: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV az Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területére - Vi -2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására.....28



## MELLÉKLETEK

### **1.melléklet – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL**

## 1. melléklet – FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján, valamint jelen nyilatkozat 1. mellékletében meghatározott tartalommal határozom meg Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet .../2023. (... . . . .) számú módosítás megalapozó vizsgálatának, alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit.

2023. október 9.

  
Kovács-Sturm Enikő  
főépítész



### 1. melléklet:

- **Bevezető** (A terv célja, a megbízás ismertetése, A tervezési folyamat, A módosítással érintett területek)
- **A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési vizsgálat** (Az egyes módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot, Hatályos településrendezési eszközök, Védőtávolságok, Az FRSZ és a KÉSZ összefüggései módosítással érintett területeként)
- **Településrendezési javaslat** (Szabályozási koncepció: Szabályozási tervlapot érintő módosítások, illetve a normaszöveget érintő módosítások bemutatása, a fővárosi rendezési eszközökkel való összhang igazolása területeként)
- **A változások területrendezési tervekkel, fővárosi rendezési eszközökkel való általános összefüggéseinek bemutatása**
- **Közlekedési javaslat**
- **Közművesítési javaslat**
- **Tájrendezési javaslat, környezetvédelem** (Tájrendezés, tájképvédelem, természetvédelem, Biológiai aktivitásérték, Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem)
- **Örökségvédelem**
- **Mellékletek**
- **Jóváhagyandó munkarész**

A tervmódosítás Sarjú út melletti terület, Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe, Tóth Ilonka tér, János utca 175. sz. alatti telephely és az Ikarus Ipari Park területére felhasználhatók a jelen tervvel párhuzamosan megindított és időközben jóváhagyott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációjának e területekre vonatkozó munkarészei (Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek, Környezeti értékelés és a szakági munkarészei, Örökségvédelmi munkarészei).

E tervdokumentáció a Fővárosi Önkormányzat honlapján megtalálható, így az érintett munkarészeket a részterületre történő oldalszámok megjelölését tartalmazó hivatkozással elég szerepeltetni a jelen tervdokumentációban. Ennek értelmében a korábban elkészült munkarészeket tartalmazó hivatkozáson túl a részterületek általános bemutatása, valamint a magasabb szintű – fővárosi - tervi megfelelés, valamint a szabályozási koncepció és a tervezett szabályozás bemutatása elegendő.

Fenti tervdokumentációra való utalás és ekként történő felhasználásának lehetőségét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai lehetővé teszik mind a meglévő Alátámasztó munkarészek 7 éven belüli felhasználásáról, mind a TSZT és KÉSZ (és SZT) párhuzamosan történő módosításakor azonos alátámasztó munkarészek alkalmazásáról szóló szabályai. (3/A. § (1)-(4); 11. § (4)-(6), és a 16. § (4).)

Megjegyzendő, hogy e fővárosi termódosítás tervdokumentációjának hivatkozással történő munkarészeit bemutató megoldással kapcsolatban egyeztetés történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészével.



## TERVIRATOK

**1.melléklet: a tervmódosítással kapcsolatban hozott önkormányzati döntések, bizottsági és képviselő-testületi határozatok**

**2.melléklet: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV az Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területére - Vi -2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségeinek meghatározására**

## HATÁROZAT:

18/2023. (IV. 17.) KFÜB

- Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet G) 3. és 7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás munkaközi anyagát áttekintve – a véleményezési anyag véglegesítése céljából – az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagba (elkészült tervezetbe) a következő észrevételek beépítését kéri a településtervezőtől, illetve a főépítésztől:
  - I.
  - A munkaközi anyag D. melléklete szerinti egybeszerkesztett normaszöveget elfogadja.
  - II.
  - A munkaközi anyag G. melléklete szerinti szabályozási tervlapoknak a módosítása szükséges – a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében – a Fővárosi Közgyűlés Településszerkezeti Tervet (a továbbiakban: TSZT) módosító 881/2022. (X. 26.) számú határozatának és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (a továbbiakban: FRSZ) módosító 44/2022. (XI. 7.) számú rendeletének megfelelő összes XVI. kerületi érintett területre, továbbá szükséges az egyéb – a jelenleg hatályos KÉSZ tervlapokon fel nem tüntetett, de a TSZT-FRSZ szerint hatályos területfelhasználási jelölések (pl. Magtár utca – HÉV közötti Lk-2, Magtár utca melletti Lk-2, Nagytarcsai út két oldalán lévő Gksz-2 stb.) feltüntetésé.
  - A KÉSZ. János utca 175. szám alatti ingatlant tartalmazó tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, és a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.
  - A Sarjú út melletti (egykori Sarjú-bánya, Margit utca – István király utca közötti) terület szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.

- A Farkashalom utca 42-44. szám alatti óvoda terület szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.
- A Tóth Ilonka tér szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Zkp/XVI/3 övezeti jel.
- A véleményezési anyag külön mellékletben kiegészítésre kerül:
  - az Ikarus Ipari Park területére készülő KÉSZ-t módosító tervszel.
  - az Újszász utca 41-43., illetve 45/a. szám alatti 103770 és 103771 hrsz-ú ingatlanok területére készülő KÉSZ-t módosító tervszel.

### III.

- A munkaközi anyag F. melléklete vonatkozásában a Bizottság a következő döntéseket hozta:
  - A Varró utca vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, azaz: a gyalogos kivezetés biztosítása a szabályozási tervlapon.
  - A Szerú utca vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, azaz: szabályozási vonal elhelyezése történik.
  - A Temesvári utca vonatkozásában a 12,0 méter útszélesség továbbra is javasolt, a tömbben a Szent Imre utca felől egyébként 4 telek van kialakítva. A munkaközi anyag F. mellékletből kerüljenek kivételre a döntési lehetőségek.
  - A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető önálló egységek száma vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, miszerint megerősítésre kerül a 2021. januárjától hatályos szándék, de kiegészítő tevékenység elhelyezhetőségének biztosítása lehetővé válik, mely a normaszövegben kerül véglegesítésre.  
Az F. melléklet ne képezze részét a véleményezési anyagnak.

### IV.

- A munkaközi anyag B-C-D-E-F-G. mellékletek nélküli részéhez a Bizottság a következő észrevételt teszi:
  - A véleményezési anyag véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen.

### V.

- A munkaközi anyag B-C. melléklete kapcsán a Bizottság a következő észrevételt teszi:
  - A véleményezési anyag ezen részének véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen.

### VI.

- A munkaközi anyag E mellékletéhez a Bizottság a következő észrevételeket teszi:



- A véleményezési anyag ezen részének véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen. Az ellentmondásokra, félreértésre, kétértelműsége utaló részek kerüljenek tisztására.

Összességében: a Bizottság felkéri a településtervezőt a végleges véleményezési anyag összeállításakor a fenti mellékletekben foglalt tartalmak közötti esetleges ellentmondások kiszűrésére.

A véglegesített véleményezési dokumentációt (az elkészült tervezetet) az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát megelőzően a Bizottság a Képviselő-testület részére előterjeszteni javasolja, hogy annak tartalmával egyetért-e.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Völgyzugoly Műhely Kft. részére történő megküldésére.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2023. április 20.

(7 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

**Kmf.**

*Antalóczy Csaba sk.*  
jegyzőkönyv hitelesítő

*Szatmáry László sk.*  
elnök

A kivonat hitelül:

Digitálisan aláírta: Furdan Mária  
Dátum: 2023.04.18 13:41:08 +02'00'

**Furdan Mária**  
irodavezető

**Budapest, 2023. április 18.**

## Határozat

20/2023. (IV. 17.) KKVB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet G) 3. és 7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás munkaközi anyagát áttekintve – a véleményezési anyag véglegesítése céljából – az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagba (elkészült tervezetbe) a következő észrevételek beépítését kéri a településtervezőtől, illetve a főépítésztől:

**VII. Az új és meglévő épületeknél a napelem telepítése során a meglévő fákat adottságként kell kezelni, az új napelem telepítése és annak optimalizálása a fa kivágásának nem lehet indoka.**

Határidő: a 2023. április 19.

Felelős: Mizsei László bizottsági elnök

Szavazás: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

## Határozat

21/2023. (IV. 17.) KKVB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet G) 3. és 7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás munkaközi anyagát áttekintve – a véleményezési anyag véglegesítése céljából – az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagba (elkészült tervezetbe) a következő észrevételek beépítését kéri a településtervezőtől, illetve a főépítésztől:

**VIII. A Bizottság felkéri a tervezőt, hogy az alábbi megfogalmazás bekerülhet – e a KÉSZ végleges anyagába: „Az Önkormányzat megtagadhatja új napelem telepítése , vagy optimalizálása miatti meglévő fák kivágására beadott fakivágási engedélyeket.”**

Határidő: a 2023. április 19.

Felelős: Mizsei László bizottsági elnök

Szavazás: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Határozat  
22/2023. (IV. 17.) KKVB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet G) 3. és 7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás munkaközi anyagát áttekintve – a véleményezési anyag véglegesítése céljából – az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagba (elkészült tervezetbe) a következő észrevételek beépítését kéri a településtervezőtől, illetve a főépítésztől:

**IX. Egy ingatlanon, lakóegységként 2 autó elhelyezése legyen kötelező.**

Határidő: a 2023. április 19.  
Felelős: Mizsei László bizottsági elnök  
Szavazás: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Határozat  
23/2023. (IV. 17.) KKVB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet G) 3. és 7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás munkaközi anyagát áttekintve – a véleményezési anyag véglegesítése céljából – az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagba (elkészült tervezetbe) a következő észrevételek beépítését kéri a településtervezőtől, illetve a főépítésztől:

- I.
  - A munkaközi anyag D. melléklete szerinti egybeszerkesztett normaszöveget elfogadja.
- II.
  - A munkaközi anyag G. melléklete szerinti szabályozási tervlapoknak a módosítása szükséges – a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében – a Fővárosi Közgyűlés Településszerkezeti Tervet (a továbbiakban: TSZT) módosító 881/2022. (X. 26.) számú határozatának és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (a továbbiakban: FRSZ) módosító 44/2022. (XI. 7.) számú



rendeletének megfelelő összes XVI. kerületi érintett területre, továbbá szükséges az egyéb – a jelenleg hatályos KÉSZ tervlapokon fel nem tüntetett, de a TSZT-FRSZ szerint hatályos területfelhasználási jelölések (pl. Magtár utca – HÉV közötti Lk-2, Magtár utca melletti Lk-2, Nagytarcsai út két oldalán lévő Gksz-2 stb.) feltüntetésére.

- A KÉSZ János utca 175. szám alatti ingatlant tartalmazó tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, és a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.
- A Sarjú út melletti (egykori Sarjú-bánya, Margit utca – István király utca közötti) terület szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.
- A Farkashalom utca 42-44. szám alatti óvoda terület szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Vi-2/XVI/SZ2 övezeti jel, a következő paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód; kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>; beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%; terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 55%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 35%; megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá): 3,0; megengedett legnagyobb szintterület parkolási funkcióra (szmp): 0,2.
- A Tóth Ilonka tér szabályozási tervlapján kerüljön feltüntetésre a Zkp/XVI/3 övezeti jel.
- A véleményezési anyag külön mellékletben kiegészítésre kerül:
  - az Ikarus Ipari Park területére készülő KÉSZ-t módosító tervszel.
  - az Újszász utca 41-43., illetve 45/a. szám alatti 103770 és 103771 hrsz-ú ingatlanok területére készülő KÉSZ-t módosító tervszel.

### III.

- A munkaközi anyag F. melléklete vonatkozásában a Bizottság a következő döntéseket hozta:

- A Varró utca vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, azaz: a gyalogos kivezetés biztosítása a szabályozási tervlapon.
- A Szerű utca vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, azaz: szabályozási vonal elhelyezése történik.
- A Temesvári utca vonatkozásában a 12,0 méter útszélesség továbbra is javasolt, a tömbben a Szent Imre utca felől egyébként 4 telek van kialakítva. A munkaközi anyag F. mellékletből kerüljenek kivételre a döntési lehetőségek.
- A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető önálló egységek száma vonatkozásában a 2. számú módosítás támogatott, miszerint megerősítésre kerül a 2021. januárjától hatályos szándék, de kiegészítő rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása lehetővé válik, mely a normaszövegben kerül véglegesítésre.

Az F. melléklet ne képezze részét a véleményezési anyagnak.

#### IV.

- A munkaközi anyag B-C-D-E-F-G. mellékletek nélküli részéhez a Bizottság a következő észrevételt teszi:
  - A véleményezési anyag véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen.

#### V.

- A munkaközi anyag B-C. melléklete kapcsán a Bizottság a következő észrevételt teszi:
  - A véleményezési anyag ezen részének véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen.

#### VI.

- A munkaközi anyag E mellékletéhez a Bizottság a következő észrevételeket teszi:
  - A véleményezési anyag ezen részének véglegesítése a bizottsági döntéseknek megfelelő módon történjen. Az ellentmondásokra, félreértésre, kétértelműsége utaló részek kerüljenek tisztására.

Összességében: a Bizottság felkéri a településtervezőt a végleges véleményezési anyag összeállításakor a fenti mellékletekben foglalt tartalmak közötti esetleges ellentmondások kiszűrésére.

A véglegesített véleményezési dokumentációt (az elkészült tervezetet) az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát megelőzően a Bizottság a Képviselő-testület részére előterjeszteni javasolja, hogy annak tartalmával egyetért-e.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Völgzugoly Műhely Kft. részére történő megküldésére.

Határidő: 2023. április 19.

Felelős: Mizsei László bizottsági elnök

Szavazás: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 8.      **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
(71/2023. számú előterjesztés)  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT  
154/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 20/2023. (V.22.) számú határozatával, amely szerint legyen az Ikarus Ipari Parknak egy nagy teherbírású bejárata a Sarjú úttól, és az Arany János utca felől levő teherforgalom – ha ez elkészült – kerüljön megszüntetésre.

A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2023. május 24.  
Felelős: Kovács Péter polgármester

(15 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

-----  
kmf.

Dr. Csomor Ervin s.k.  
jegyző

Kovács Péter s.k.  
polgármester

A kivonat hitelül:

Dr. Tili  
Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:48:08  
+02'00'

Dr. Tili Annamária  
jegyzői irodavezető  
Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Iroda Főépítész	
Érkezett:	20230526
1/697-24/2023	db mell.
Előadó: Dorosini	Előszám:



# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8.      **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

155/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 21/2023. (V.22.) számú határozatával, amely szerint közterületen új, hideg- illetve melegétel árusítására csak akkor legyen lehetőség, hogy ha ezzel együtt nyilvános illemhelyet is létesítenek.

A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. május 24.  
**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(14 igen, 1 nem, 1 tartózkodás)

-----

kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
jegyző

**Kovács Péter s.k.**  
polgármester

A kivonat hitelélül:

Dr. Tili  
Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:48:24  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**  
jegyzői irodavezető  
Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8.      **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

156/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 22/2023. (V.22.) számú határozatával, amely szerint az építés-előkészítési munkák során a területen lévő fászárú növények védelméről gondoskodni kell.

A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. május 24.

**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
jegyző

**Kovács Péter s.k.**  
polgármester

A kivonat hitelül:

Dr. Tili Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:48:38  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**

jegyzői irodavezető

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

157/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 23/2023. (V.22.) számú határozatával, amely szerint a kerület területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a felszíni, felszín alatti vizek szennyezését sem okozza. A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. május 24.  
**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
jegyző

**Kovács Péter s.k.**  
polgármester

A kivonat hitelül:

Dr. Tili

Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:48:55  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**

jegyzői irodavezető

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint



## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

### K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

158/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 24/2023. (V.22.) számú határozatban foglalt elvvel, amely szerint a kerületben levő árkokat csak abban az esetben lehet lefedni, ha erre előzetes írásos engedélyt kapott a kérelmező, és a lefedés során gondoskodni kell arról, hogy egyszerűen tisztítható legyen a fedett rész.

A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. május 24.

**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----  
kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**

**jegyző**

**Kovács Péter s.k.**

**polgármester**

A kivonat hitelül:

Dr. Tili

Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:49:09  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**

jegyzői irodavezető

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

159/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 25/2023. (V.22.) számú határozatával, amely szerint az elektronikus távközlési és energiahálózatnál ne csak a létesítéskor és a meglévő kiváltásakor, hanem felújításkor is földkábeles megoldást kell alkalmazni.

A Képviselő-testületi felkéri a Polgármestert, hogy a fenti elvet építse be a rendelet-tervezetbe és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. május 24.

**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**

**jegyző**

**Kovács Péter s.k.**

**polgármester**

A kivonat hitelül:

**Dr. Tili**

**Annamária**

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:49:22  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**

**jegyzői irodavezető**

**Kelt: Budapest, időbélyegző szerint**

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## KIVONAT

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
(71/2023. számú előterjesztés)  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

160/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) folyamatban lévő módosításának az eljárás véleményezési szakaszában megküldendő véleményezési anyagába a jelen előterjesztés 2. mellékletét képező Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 18/2023. (IV. 17.) számú határozatában és a 3. mellékletét képező Környezet- és Klímavédelmi Bizottság 20-23/2023. (IV.17.) számú határozataiban foglalt észrevételek beépítését kéri a településrendezőtől, illetve a főépítésztől, az alábbiak figyelembevételével.

A Képviselő-testület az Ikarus Ipari Park vonatkozásában úgy dönt, hogy az Arany János utca és Margit utca kereszteződésében a körforgalmi csomópont kiépítése, – a megvalósításhoz szükségessé váló tervezés, kivitelezés, illetve esetleges kisajátítás – szükséges, mert e-nélkül a településrendezési célok nem biztosíthatók.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalást az Ikarus Ipari Park tulajdonosával a szükséges Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében.

Határidő: 2023. június 14.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----



kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
jegyző

**Kovács Péter s.k.**  
polgármester

A kivonat hitelélül:

Dr. Tili  
Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:49:41  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**  
jegyzői irodavezető  
Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

161/2023. (V. 24.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy az előkészített Településrendezési Szerződést terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. június 14.

**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
**jegyző**

**Kovács Péter s.k.**  
**polgármester**

A kivonat hitelélül:

Dr. Tili  
Annamária

Digitálisan aláírta: Dr. Tili  
Annamária  
Dátum: 2023.05.25 15:49:56  
+02'00'

**Dr. Tili Annamária**  
jegyzői irodavezető  
Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2023. május 24-én (szerdán) 14:00-kor Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom utca 43. fszt. 18.) megtartott Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7. számú nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből.

**NAPIREND:** 8. **Javaslat a Kerületi Építési Szabályzat folyamatban lévő módosítási eljárásában a véleményezési anyag rendelet-tervezetének véleményezésére**  
**(71/2023. számú előterjesztés)**  
**Előterjesztő:** Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT

162/2023. (V. 24.) Kt.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozatok Völgyzugoly Műhely Kft. részére történő megküldésére, és arra, hogy a KÉSZ módosításának végleges rendelet-tervezetét terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2023. november 15.

**Felelős:** Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----  
kmf.

**Dr. Csomor Ervin s.k.**  
jegyző

**Kovács Péter s.k.**  
polgármester

A kivonat hitelélül:

Dr. Tili Digitálisan aláírta: Dr.  
Tili Annamária  
Annamária Dátum: 2023.05.25  
15:50:09 +02'00'

**Dr. Tili Annamária**  
jegyzői irodavezető  
Kelt: Budapest, időbélyegző szerint



## K I V O N A T

a 2023. június 12-én 14:00 órakor, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalának I. emelet 112. számú tárgyalótermében megtartott 6. számú üléséről készült jegyzőkönyvből.

**NAPIREND 1.** A véleményezési szakasz előtt álló Kerületi Építési Szabályzat rendelet-tervezetének kiegészítése az Ikarus Ipari Park területére készült Telepítési Tanulmányterv alapján  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

### HATÁROZAT:

#### 32/2023. (VI. 12.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítás 2023. évi rendelet-tervezetének kiegészítését a Budapest XVI. kerület, 107259 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a jelen előterjesztés mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint.

A Bizottság fontosnak tartja megjegyezni, hogy a 107259 helyrajzi számú ingatlanon, a tulajdonos érdekében megvalósításra kerülő tulajdonosi fejlesztési szándékok és célok az Ikarus Ipari Park közvetlen lakókörnyezetére – elsősorban közlekedésszervezési szempontból – nagy hatást gyakorolnak, emiatt szükséges a Képviselő-testület 154/2023. (V. 24.) Kt. és 160/2023. (V. 24.) Kt. határozataiban foglalt beruházások előzetes, tulajdonos érdekében történő megvalósítása, melyhez a 161/2023. (V. 24.) Kt. határozatban foglalt Településrendezési Szerződés és ahhoz kapcsolódó Együttműködési Megállapodás megkötése szükséges.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a határozat településtervező és az Ikarus Ipari Park tulajdonosa részére történő megküldésére *Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat továbbra is fenntartja azt az igényét, hogy a tervek feleljenek meg a hatályos építésügyi, környezetvédelmi és közlekedési előírásoknak, valamint továbbra is szükségesnek tartja a Bizottság, a részletek megtárgyalása érdekében egy munkaértekezlet megtartását.*

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2023. június 19.

(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Kmf.

*Antalóczy Csaba sk.*  
jegyzőkönyv hitelesítő

*Szatmáry László sk.*  
elnök

A kivonat hitelesül:

Digitálisan aláírta: Furdan Mária  
Dátum: 2023.06.13 16:40:30  
+02'00'

**Furdan Mária**  
irodavezető

Budapest, 2023. június 13.



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORMÁNYREND. 7.MELLÉKLET SZERINT

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Budapest XVI. kerület "IKARUS IPARI PARK" - 107259 hrsz

Arany János u. (107206) hrsz – Margit u. (106871) hrsz – 107260 hrsz  
– (107268) hrsz – 107259/2-5 – 107245 – 107218/2 – 107210/1 hrsz  
(az Arany János utca – a Margit utca – a Sarjú út és a Budapesti út)  
által határolt terület környezetére

a Vi-2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására



2023. MÁJUS HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Közlekedéstervezés	Nagy Szabolcs	okl. építőmérnök MMK 01-11270 Tkö
Tájvédelem és zöldfelület	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	települmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011
Közműtervezés	Nagy Szabolcs okl. építőmérnök	okl. építőmérnök MMK 01-11270 VZ-TEL



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

Tervszám: 190/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint  
Sturm Enikő önkormányzati főépítész által elfogadott tartalom meghatározásával

**önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció**

**2023 május hó**



## TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítéssel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

#### 1. Előzmények, a tanulmányterv tervezési területe, készítésének célja

#### 2. A telepítési tanulmányterv

- a) Az érintett terület és környezetének bemutatása
- b) A hatályos településrendezési eszközök bemutatása
- c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója
- d) A Beépítési koncepció(k) bemutatása
- e) Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)
- f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása
- g) Közlekedési vizsgálat és javaslat
- h) Közművizsgálat és javaslat,
- i) A változás várható környezeti hatásai
- j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat
- k) Örökségvédelmi összefoglaló

#### 3. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat/tervezet - a HÉSz módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

#### 4. Terviratok

- **1.melléklet:** Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

# 1.ELŐZMÉNYEK ÉS MEGBÍZÁS, A TANULMÁNYTERV TERVEZÉSI TERÜLETE, KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

## Előzmények és megbízás

Az Ikarus Ipari Park területének (107259 hrsz) tulajdonosa, a kínai Hungary OUQIAO INDUSTRIAL KFT. 2020 novemberében a terület fejlesztésével kapcsolatban építészeti fejlesztési koncepciót dolgoztatott ki (2020.11.06. keltezéssel). E nagyívű projekt mind a tömbbelső, mind a közterület menti területsávok tervezett építészeti kialakítását, a terület használatát, a tervezett funkciók, rendeltetések meghatározását, a beépítés koncepcióját, beépítési paramétereit tartalmazza koncepció szinten.

E koncepcióval 2021 októberében kereste és bízta meg a jelen telepítési tanulmánytervet is készítő tervezőket a jelen telepítési tanulmánytervet megalapozó előzetes tanulmány elkészítésével.

E korábbi előzetes tanulmány a tulajdonos-fejlesztő által a fejlesztések közül legfontosabb elemként kijelölt tervezett szálloda elhelyezésére vonatkozó szabályozási koncepció és az Ikarus Ipari Park terület területfelhasználásbéli megosztása – Arany János utca és Margit utca menti területsáv - (Gksz) gazdasági terület felhasználásból történő vegyes területi átsorolása érdekében került elkészítésre 2021 őszén.

E korábbi tanulmány bemutatásra került az Önkormányzatnak is. Az Ikarus területre az e tanulmányban tervezett elképzelés megvalósíthatósága érdekében az Ikarus Ipari Park területe is bekerült a XVI. kerületi Önkormányzat által 2022-ben több részterületre megindított KÉSZ módosítás tervezési részterületei közé. (A tervmódosítás készítője: Völgyzugoly Műhely Kft.) E KÉSZ módosítás több részterületre történő szabályozását megelőzte az ezekhez szükséges fővárosi tervek (Településszerkezeti Terv: TSZT és Fővárosi Rendezési Szabályzat: FRSZ) módosításának folyamata.

A fővárosi terveket érintő módosításokat a Budapest XVI. kerületi önkormányzat 2021. júniusban megküldött kérelme alapján a részterületek egy részére, köztük az Ikarus területre vonatkozó módosítással kapcsolatban is Budapest Főváros Önkormányzata a 1267-1278/2021. (IX.01.) Főv. Kgy. határozataival döntött arról, hogy elindítja a TSZT 2021 és FRSZ módosítási eljárását.

A XVI. kerületi önkormányzat a határozatok alapján végül öt területre készítette el a módosítási dokumentációt, amelyek egyike az alábbi módosítási, átsorolási céllal az Ikarus terület is:

- Sarjú út melletti (Margit utca – István király utca közötti szakasz) ingatlanokat érintő gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló építési terület (Gksz-2) helyett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe való átsorolás a 1267/2021. (IX.1.) Főv. Kgy. határozata alapján.

Időközben 2022 évvégén a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítását Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ) kapcsolatos átsorolást a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta, amely során az Ikarus Ipari Park teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt, a Gksz-2 átmeneti területfelhasználással. (Lásd: [https://or.njt.hu/eli/v01/735638/r/2015/5\\_65\\_243\\_szelvény](https://or.njt.hu/eli/v01/735638/r/2015/5_65_243_szelvény)).

Ezt követően került egyeztetésre a fenti részterületekre történő KÉSZ módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatási szakasz keretében, amely során az államigazgatási szervek nem kifogásolták

az Ikarus területre tervezett módosítást. Az Ikarus területre történő termőmódosítással kapcsolatos munkarészek 314/2012. Korm. rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakasz szerinti egyeztetési tervanyagba való beépítése megalapozásához Telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amelyet a korábbi tanulmánytervre alapozva a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készít, Tervszám: 190/2023.

A jelen Telepítési tanulmányterv, illetve az ebben foglalt Szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogatása esetén az e tanulmánytervben foglalt alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek átemelhetők az ezt követően a fentiek szerint már megkezdett és folytatódó államigazgatási egyeztetésre kerülő KÉSZ módosítás 314/2012. Korm. rend. 38. § szerinti ún. véleményezési tervdokumentációjába.

**Jelen tanulmány elsődleges célja**, hogy meghatározza az **intézményi területként** jelölt (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás rendeltetések elhelyezése lehetőségével) a fővárosi tervekben Vi-2 jelű, valamint az „átmeneti” szabályozási lehetőség okán megtartható **meglévő kereskedelmi gazdasági Gksz-2 jelű területrészek arányát**, kiterjedését és **határait** a területen belül.

Tehát fenti fővárosi tervben jelölt intézményi és gazdasági területfelhasználási lehetőségek a Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) kerülnek részletesen szabályozásra. A megcélzott lehatárolásához a tulajdonos konkrét javaslatokat készített (egy belső tömböket kijelölő fejlesztési koncepciót (2020.11.06. keltezéssel), majd a jelen Telepítési tanulmányterv megalapozását szolgáló Gksz/Vi-2 átsorolás kezdeményezésére, illetve annak lehatárolására javaslatot tevő anyag is készült 2021-ben), amelyet szintén jelen tanulmányterv tervezői készítettek el.

#### **A 107259 hrsz „Ikarus Ipari Park” helyszíne**

Jelen Telepítési tanulmányterv ún. „Ikarus Ipari Park” tervezési területe Budapest 16. kerület közigazgatási területének súlypontjában, jellemzően lakóterületi környezetben, néhány oktatási intézmény, illetve sorsterület szomszédságában található gazdasági területek.

Az „Ikarus Ipari Park” területe jelenleg - felosztás nélküli - egy helyrajzi számot – **107259 hrsz** – magába foglaló, tömbjét két közterület – nyugatról az Arany János utca, délről a Margit utca - valamint szomszédos hasonló beépített és nem beépített gazdasági területek határolják.





Az Arany János utca – Margit utca csomópontból az Arany János utca felé (1.)





*Az Arany János utca – Margit utca csomópontból a Margit utca felé (2.)*



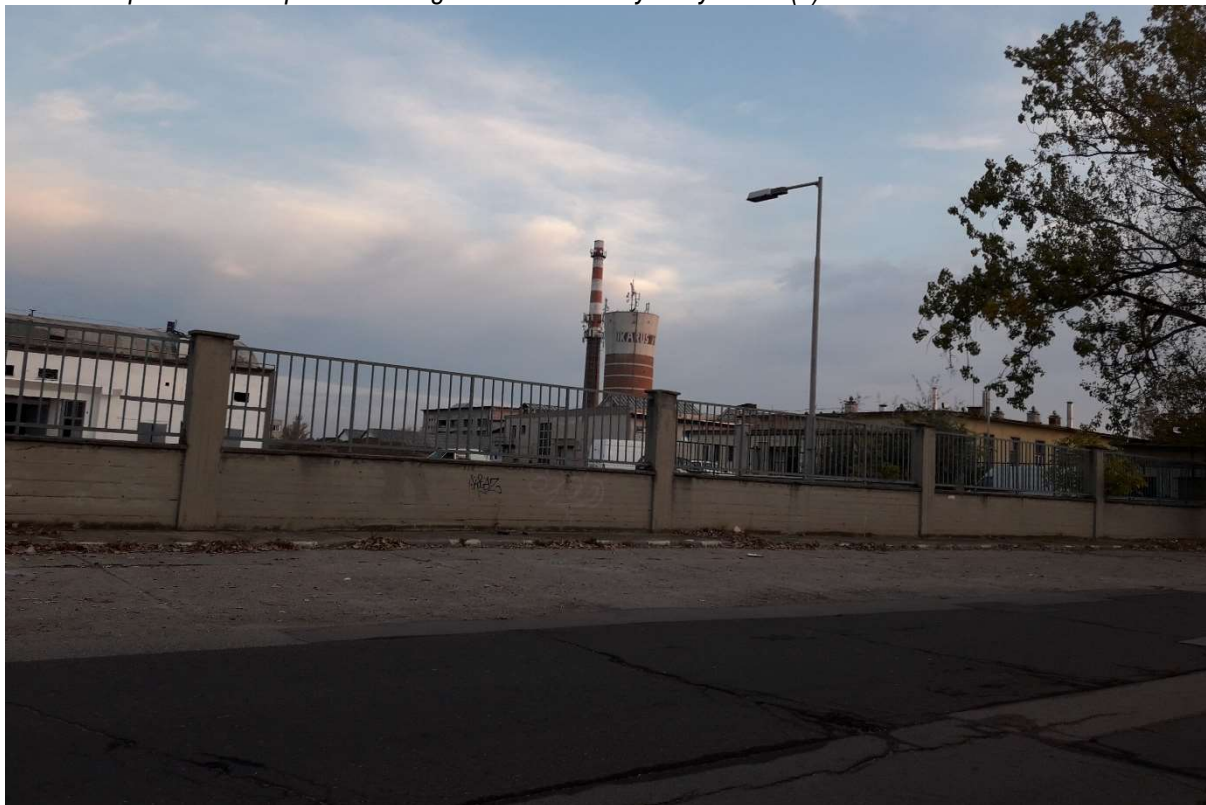
*A Margit utcai egyik bejárat – volt irodaépület déli szárnya, tervezett szálláshely (3)*



*Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (4)*



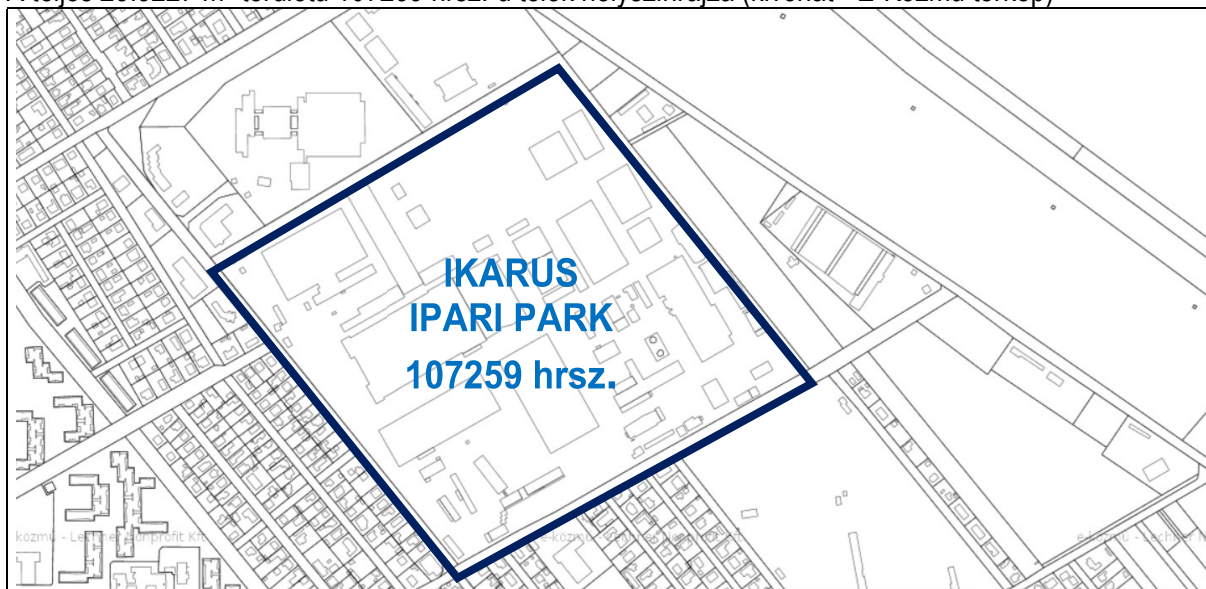
*Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (5)*





**Az IKARUS IPARI PARK területének 107259 hrsz helyszínrajza**

A teljes 28.3227 m<sup>2</sup> területű 107259 hrsz.-ú telek helyszínrajza (kivonat - E-Közmű térkép)



**A 107259 hrsz. telek közterület Margit utca – Arany János utcai csomóponthoz eső része:**  
(Földhivatali helyszínrajz)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

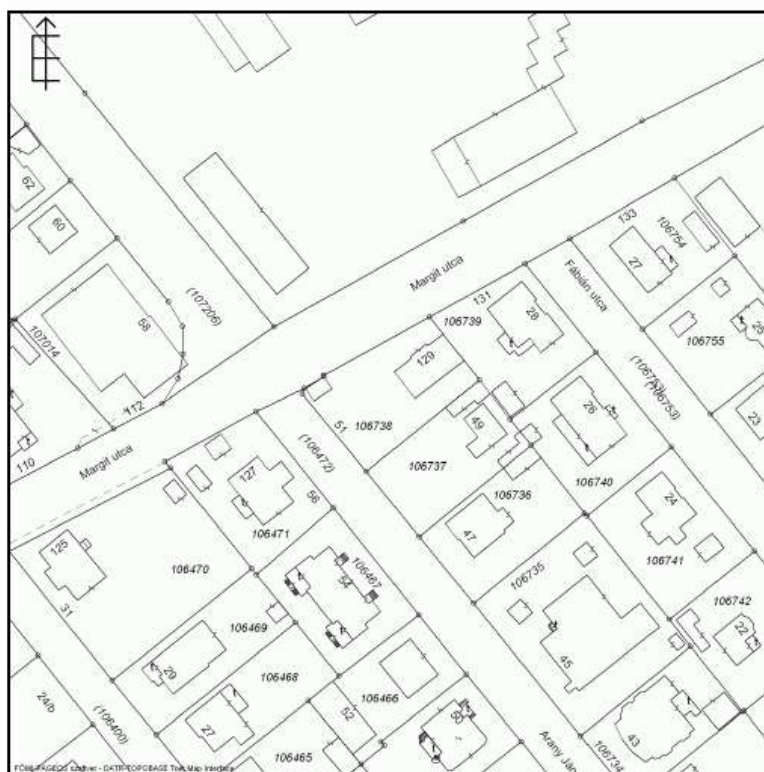
**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2023.05.10 11:17:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. belterület 106738

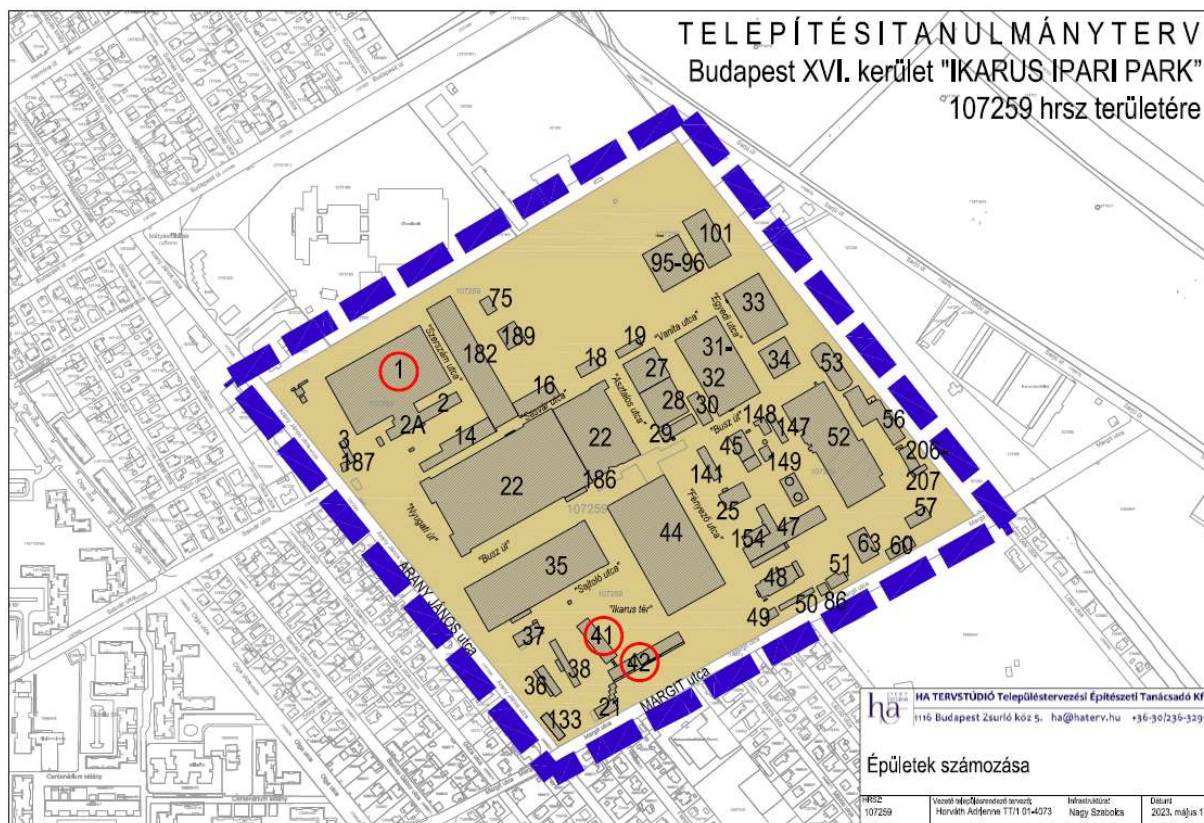
Megrendelés szám: 595360/4/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

### A területi épületállomány számozása:



### A tanulmányterv készítésének célja

#### A tervezési területre vonatkozó fejlesztés célja:

Jelen Telepítési tanulmányterv „tágabb” tervezési területe a Budapest 16. kerületi ún. „Ikarus Ipari Park” területének – az Arany János utca, Margit utca, nem beépített gazdasági területek, illetve a beépített gazdasági és egyéb területek (telephelyek, szakközépiskola) által közrezárt kb. 28 ha terület nagyságú – 107289 hrsz.-ú ingatlanja.

Az immár utoljára több évtizede egységesen működő gyártelepen napjainkban vegyes műszaki állapotban lévő telephelyegységek működnek bérleti jelleggel, változatos beépítési intenzitással.

A tulajdonos ebből az állapotból kiindulva folyamatos átalakulással és fejlesztéssel tervezi a raktárakból, termelő egységekből, irodákból és egyéb funkciókból álló korszerűbb, egységesebb működésű és arculatú „ipari” üzleti park fejlesztését.

#### A fejlesztés ütemezése:

##### I. ütem lépések:

- 1 sz. épület környezetében önálló telek kialakítása
- A 41 és 42 sz. használaton kívüli – volt iroda - épületek átépítése szállás – turistaszálló, hostel - funkcióra (nem munkásszálló!)

##### II. és további ütemek:

- A piaci lehetőségek szerint a jogszabályi környezet betartásával, illetve azok későbbi módosításával a fejlesztési javaslat megvalósítása

A jelen telepítési tanulmányterv az I. ütem szerinti fejlesztések kialakítása és beépítése érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében.

A tanulmányterv kijelöli az ún. *intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (jele: Vi-2, a továbbiakban így hivatkozva)* területfelhasználási egység, illetve a *gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (jele: Gksz-2, a továbbiakban így hivatkozva)* területfelhasználási egység lehatárolását, és az ezen határok alapján meghatározásra kerülő ÚJ építési övezetek tervezett határát. Ezen túl kidolgozásra kerül a kerületi építési szabályzatról szóló Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete – KÉSZ-re–vonatkozó módosítási javaslat, amely a konkrét tervezési területnek az Arany János és a Margit utca közterületei menti kb. 55 m mélységű területsáv ÚJRA szabályozását jelenti.

### **A tervmódosítást megalapozó tanulmányterv készítésének indoklása:**

Az OUQIAO INDUSTRIAL Kft. tulajdonosa a 16. kerület belterületén lévő 107259 hrsz-ú, nagyságrendileg 28,5 hektár területű ingatlanok több ütemben történő fejlesztése, illetve beépítése mellett döntött, amely során raktárakból, termelőegységekből, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint szállás egységekből, illetve irodákból álló ipari-üzleti park fejlesztését tervezi. Az I. ütem fejlesztési és beépítési koncepciójának kidolgozása során nyilvánvalóvá vált, hogy a Vi-2 jelű terület egység területi kijelölése szükséges, mivel szállás funkció, rendeltetés az intézményi területen megengedett, a gazdasági Gksz-2 területen viszont nem.

A 107259 hrsz.-ú telek területét közterületszabályozás jelenleg nem érinti és a KÉSZ vonatkozó tartalma az egész telket egyetlen **Gksz-2/XVI/3** jelű gazdasági terület építési övezetében tartja.

Ugyanakkor a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról (FRSZ) szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntése alapján lehetőség van a KÉSZ-ben akár a teljes terület Vi-2 területként történő szabályozására, de „átmeneti területfelhasználással” részben, vagy egészben Gksz-2 területben is tartható.

A tulajdonosi és önkormányzati szándékok és érdekek a terület közterületi szegélyein teszik célszerűvé egy, a KÉSZ-ben újonnan, csak e területsávra meghatározásra kerülő Vi-2 besorolású terület sáv kijelölését.

Fontos az előzmények között rögzíteni, hogy a terület délnyugati határán a Margit utca és Arany János utcai csomópont (körforgalmi) átépítése már az I. fejlesztési ütem kapcsán is szükséges. Az Önkormányzat erre vonatkozóan útépítési koncepciótervet készített, mely alapján a csomópont területigénye miatt a szomszédos telkekből (a jelen 107259 hrsz.-ú telekből is) a közterület növelése érdekében terület szabályozandó ki.

Mivel fentiek alapján a tulajdonos igénye és érdeke Vi-2 terület határának meghatározása és a vonatkozó KÉSZ tartalom módosítása (építési övezet/ek/ előírásai stb.) ehhez kapcsolódóan **támogatólag elfogadja a Margit utca – Arany János utca csomópont fejlesztését, ennek érdekében a szabályozási terv módosítását a jelen 107259 hrsz.-ból történő terület kiszabályozásával.**

**Összegezve** tehát jelen telepítési tanulmánytervet a 107259 hrsz (Ikarus Ipari Park) ingatlan tulajdonos-fejlesztője annak érdekében készítette el, azaz a tanulmányterv célja az, hogy előkészítse Budapest Főváros Budapest 16. kerület KÉSZ Szabályzatának módosítását, amely során a Margit utca – Arany János utca csomópont térségében a szabályozási szélesség korrekció kerül meghatározásra, továbbá a Vi-2 terület határa meghatározásra kerül, illetve elkészül a KÉSZ tartalmára (övezetek stb.) vonatkozó javaslat.



Amennyiben a **Képviselő-testület határozatában egyetért jelen Telepítési tanulmánytervben a Margit utca – Arany János utca csomópont fejlesztés érdekében a kiszabályozását érintő módosítással kapcsolatban megfogalmazottakkal**, akkor ezen elvek alapján történő **szabályozási tervmódosítás is része lehet** az Önkormányzat által folyamatban lévő KÉSZ módosításnak, azaz a **Településrendezési eszközök módosításának**.

A Településrendezési eszközök módosítása a kerületi Önkormányzat Képviselő- testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezheti tehát alapját a 107259 hrsz.-ú terület fejlesztője és Budapest Főváros 16. kerület Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

Meg kell jegyezni, hogy 107259 hrsz. Gksz-2 területben maradó részére jelen Tanulmány nem tartalmaz előírásokra vonatkozó javaslatokat, azaz **KÉSZ szerinti Gksz-2/XVI/3 jelű építési övezet - hatályos beépítési paraméterei** és szabályozási előírásai **egyébiránt nem kerülnek módosításra jelen telepítési tanulmánytervbe foglalt javaslatok alapján**.

**HATÁLYOS KÉSZ kivonat Margit u. - Arany János u. - Budapesti út által határolt Ikarus Ipari Park területére:** <https://or.njt.hu/eli/v01/735793/r/2018/21>

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete  
a kerületi építési szabályzatról  
2021-01-01-től

**kivonat (készült NJT 2023.05.16-án)**

## **69. INTÉZMÉNYI, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ TERÜLET (VI-2/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**73. § (1)** Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven VI-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.

(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, **egészségügyi**, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) **kereskedelmi, szolgáltató, szállás**;
- e) **lakó**;
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) pont szerinti

rendelteségek megléte vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló vagy épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben
- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
- b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## **82. GAZDASÁGI, JELLEMZŐEN RAKTÁROZÁST, TERMELÉST SZOLGÁLÓ TERÜLET (Gksz-2/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 86. §** (1) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a Szabályozási terven Gksz-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület elsősorban a raktározáshoz, termeléshez kapcsolódó gazdasági célú területek, melyek munkahelyi területek.
- (2) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) oktatási;
- e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
- f) sport  
rendelteséget tartalmazhat.
- (3) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltesési egység helyezhető el.
- (5) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein állandó piac rendeltesítés nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést, energiaellátást szolgáló terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.
- (7) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (8) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
- (9)<sup>61</sup> A Gksz-2/XVI/2 építési övezet Kövirózsa utca - Legény utca - Bem apó utca - Védő utca - Vívó utca - Gordonka utca - Guzsaly utca - Pesti határút - Sárgarózsa utca által határolt építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2500 m<sup>2</sup>, és a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 1,5.
- (10)<sup>62</sup> A Gksz-2/XVI/4 és Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került telek be nem építhető része, az elő-, oldal- és hátsókert ennek határvonalától

veendő figyelembe. A telek be nem építhető részének területén belül, valamint a telek be nem építhető részének szabályozási vonallal közös határán kerítés és egyéb építmény nem létesíthető. (11)<sup>63</sup> A Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein a szabályozási terven jelölt helyen, a szabályozási vonaltól mért 5 méteres teleksávon belül fasor létesítendő. A szabályozás végrehajtása után a fasor területe a kialakuló építési telek előkertjébe beszámítható.

## KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

### 17. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

18. § (1)<sup>4</sup> Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.  
 (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.  
 (3) Magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

## 2. MELLÉKLET A 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai **kivonat** (készült NJT 2023.05.16-án)

[https://or.njt.hu/download/265/resources/EJR\\_34574479-2\\_mell\\_klet.pdf](https://or.njt.hu/download/265/resources/EJR_34574479-2_mell_klet.pdf)

### Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2 /XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2
Vi-2 /XVI/SZ2	SZ	1500	50	55	15,0**	35**	3,0**	0,2
Vi-2 /XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2
Vi-2 /XVI/L	SZ	3000	25	35	7,5	50	0,7	0,1
Vi-2 /XVI/K	SZ	5000	8	15	7,5	75	1,6	0,2
Vi-2 /XVI/V	SZ	8000	25	40	16,0	50	0,75	0,5
Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1

Z zártosrú  
 SZ szabadon álló  
 \*\* rendeltetés szerint változó



Az Ikarus Ipari Park területére hatályos építési övezet - Gksz-2/XVI/3:

**Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	15,0	25	2,5	0,0
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
Gksz-2 XVI/5	SZ	2500	35	45	15,0	30	1,6	0,0
Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

SZ szabadon álló

**A tanulmányterv készítéséhez kötődő – magasabb szintű - jogszabályi megfogalmazások:**

1.A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerint az alábbi:

2.§ fogalom meghatározás:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19.§ (1) tanulmányterv tartalmának meghatározása:

**10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv**

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a településrendezési szerződés megalapozásához és
- az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési tanulmánytervet* kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) **A telepítési tanulmányterv** és a beépítési terv **tartalmát** az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – **az önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv készítésénél.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát 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 a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg. (Lásd Terviratok.)

A tanulmányterv keretében a módosításra kerülő **szabályozási tervlap** javaslata kerül elkészítésre (Lásd 2. Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.)

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

## 2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása


#### Az „Ikarus Ipari Park” - 107259 hrsz területének tervezett fejlesztése

##### Tervezési terület lehatárolása, jogi helyzete

Jelen Telepítési tanulmányterv „tágabb” tervezési területe a Budapest 16. kerületi ún. „Ikarus Ipari Park” területének – az Arany János utca, Margit utca, nem beépített gazdasági területek, illetve a beépített gazdasági és egyéb területek (telephelyek, szakközépiskola) által közrezárt kb. 28 ha terület nagyságú – 107289 hrsz.-ú ingatlanja.

A jelen telepítési tanulmányterv az I. ütemű fejlesztési elképzelés szabályozási koncepciójának kidolgozása érdekében készül, amely magába foglalja a terület északnyugati határán az Arany János utca mentén álló 1. sz. épület környezetében történő önálló telekalakítást lehetővé tevő övezeti szabályozást és az Arany János utca és a Margit utca közterületek menti kb. 55 m-es területsávra tervezett fejlesztéseket megalapozó szabályozást. E tanulmány a tervezett fejlesztési koncepció szerinti kialakítás és beépítés érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében. Tartalmazza a tömb Arany János utcai és Margit utcai határán tervezett intézményi terület Vi-2 jelű terület egységének lehatárolását és az ezen belüli az ezen intézményi területsávra a KÉSZ módosítás tartalomára vonatkozó javaslat kidolgozását (konkrét ÚJ építési övezet).

A földhivatali nyilvántartás szerint a kb. 28ha (28.3227 m<sup>2</sup>) terület nagyságú ingatlan „kivett telephely”:

Elektronikusan aláírta:		
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal		
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály		
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 1/14
<b>E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat</b>		
Megrendelés szám: 595144/4/2023		
2023.05.10		
BUDAPEST XVIKER.		Szektor: 33
<b>Belterület</b>	<b>107259 helyrajzi szám</b>	
1165 BUDAPEST XVI.KER. Arany János utca 53.		
1165 BUDAPEST XVI.KER. Margit utca 114.		
<b>I R É S Z</b>		
Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2)	törölő határozat: 1015/1/1997/97.10.20
Földrészlet területe változás előtt:	283245 (m2)	törölő határozat: 35/2003
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 4448/1/2005/05.08.18
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 299/1/2010/10.05.03
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 6/2/2011/10.12.15
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 932/3/2012/12.07.02
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 575/1/2017/17.02.14
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat: 303655/1/2020/20.03.09
1. Az ingatlan adatai:		
alrészlet adatok		terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----		
. Kivett telephely	0	28.3227 0.00
1. bejegyző határozat: 55527/1996.II.13.		
Terheli a BUDAPEST XVI.KER. Belterület 107210/1 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgálmi jog		
<b>I R É S Z</b>		



10. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 123622/2/2019/19.09.06  
jogcím: árverési vétel  
utalás: II /9.  
jogállás: tulajdonos  
név: HUNGARY OUQIAO INDUSTRIAL KFT.  
cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Margit utca 135.  
Székhelyváltás 303655/2020/20.05.09.

**III. RÉSZ**  
**Folytatás a következő lapon**

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24  
VezetékJog  
223 m2 területre, VMB-205/2009.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

55. bejegyző határozat, érkezési idő: 401292/2/2021/21.10.12  
helyi védelem ténye  
Fővárosi helyi építészeti örökségvédelem, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló 6/2020. (II.12.) önkormányzati  
rendelete alapján.  
jogosult:  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

A fenti tulajdoni lapon lévő bejegyzések közül kiemelendő az ELMŰ számára bejegyzett közmű  
vezetékjog és a helyi védelem tényére vonatkozó bejegyzés.





## Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési terület jelenleg beépített, vegyes használatú – a területi és övezeti besorolással összhangban lévő – telephelyi terület. Az épületek és útburkolatok műszaki állapota vegyes. Még a „hajdani” az eredeti Ikarus Gyárban gyártott autóbuszok és alkatrészek tárolása érdekében nyoman nagy kiterjedésű burkolt felületek készültek, amelyek ma már nem kihasználtak. Részben jellemző, hogy az egyes nagyobb épületeken belül több bérlő is jelen van, azaz több bérlő használatában üzemel, illetve máshol egyes nagyobb területrésze kiterjedten, akár több épületet is ugyanazon bérlő használ.

A megközelítést az Arany János utcai főporta és a Margit utcai (42 sz. épület alatti) porta biztosítja:



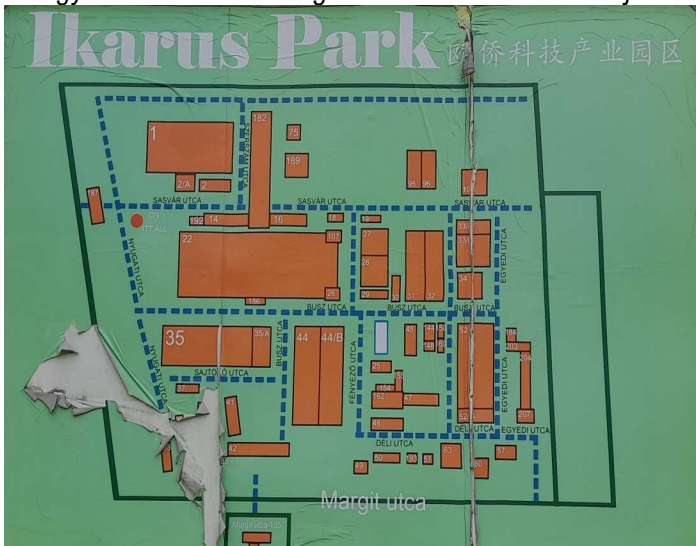
Arany János utca menti sáv a 35 sz. épülettől az 1. sz. épület felé nézve, illetve a transzformátor épület:



Épületek jellemző állapota és használata:



Az egyes területrészek megközelítésére vonatkozó tájékoztatás megoldott:



12	Eisen Zoltán	29	Balting Gábor KH	40	Bereznai Szabolcs	52	BZV Pálinka KH
14	Wapalap Szankovics KH	30	Konrád József	41	Dr. Hala Mihály Árközpont	53	Digital World KH
15	Uroí Sándor KH	31	DURS KH	42	Fair Mechanix Bt	54	Fredbox KH
16	Mészáros Komplexus KH	32	Pálfi Tünde	43	Gurkhan Bt	55	MARKET 4000 Service
17	Léki Zsolt	33	Roth KH	44	Kemléi András	56	MARUS Munka Service
18	Szépesszék Bt	34	Safety Level 3 KH	45	Hemél Andor	57	TK Inova Szeged KH
19	BKA-Pécs KH	35	MLA Interactiva KH	46	Papp István	58	Farkas József KH
20	Tórnagy	36	Ime Uno KH	47	Szerényesi Béla	59	GD-Soft Euron KH
21	Ecsedi Munkács KH	37	Bundy Team KH	48	Bart Food Europe KH	60	Big Brand KH
22	Combox Anika	38	ECO-JET Szeged és Kar KH	49	Cargus Munka PCV Gábor & Cs. KG	61	PC International KH
23	Majdik Sándor Nonprofit KH	39	Juhász László	50	Ersei Group KH	62	BCL Szeged KH
24	Mátolcsa Hungary KH	40	Wigo Packel Transporth KH	51	Ersei Group KH	63	Király Sándor E.C.
25	Imre KH	41	Heves Csaba Anika	52	Közel Service KH	64	LFP Cargo KH
26	Randoss 2008 KH	42	Nonstop Service KH	53	Szék Ring KH	65	Keresztény Krisztina
27	Team Pálinka Hungary KH	43	Non-Cel KH	54	SMB Pure Systems KH	66	Duál Róza Bt
28	Tóler József	44	Aratók Anika KH	55	Unoskh KH	67	Mező Munkács KH
29	Hopmari László	45	Abramó Service KH	56	ZS-Mex KH	68	Szék Munkács KH
30	Blue Business Interior KH	46	Bárány Anika	57	CLEANCENTER KH	69	Best Point Assz KH
31	Generál Kálmán KH	47	Szék Péter KH	58	Egri Kálmán KH	70	Horváth Dávid
32	Szék Péter KH	48	Csaba Design KH	59	Stager FM Int.	71	Léves An-Szék KH
33	Arva Gy KH	49	Komlógy Tibor	60	Great Point KH	72	W-Careon KH
34	Arany Csörgő Hungary KH	50	Károlyi Munkács KH	61	DELKART	73	Bora Székács KH
35	Rudavics Ferenc EX	51	Arany Csörgő Hungary KH	62	Stokkás Munkács KH	74	Bora Székács KH
36	Szék 2008 KH	52	Forgács Kristóf	63	Régi Art	75	Mészáros Ferenc
				64	Ádám László KH	76	Pálinka KH



A Margit utca felé a telek kerítése a közterületi határtól beljebb van, a terület keleti részéről nyíló Margit utcai teherkapu jelenleg nem működik.

Megállapítható, hogy az Ikarus Park területén folyó működés a terület környezetét nem zavarja, de a 16. kerület kiépülése, fejlődése és terjeszkedése során mára a terület mind beépítésében és mind használatában is zárvánnyá vált. Ugyanakkor a terület keleti oldala közelében, azzal párhuzamosan húzódó Sarjú utcán, illetve az ezen keresztül – tehergépkocsi és kamion áthajtásra is alkalmas aluljárón - át elérhető Veres Péter úton az M0 autótút és ezzel a regionális hálózatok mégis jól elérhetők. A terület tehát a jelenlegihez hasonló funkciókkal tovább működtethető, sőt fejleszhető. A fővárosi és kerületi fejlesztési tervek ezért lehetővé teszik a terület gazdasági és intézményi jellegű fejlesztését. **Össességében tehát az Ikarus Ipari Park területe megfelelő a tulajdonos-fejlesztő által tervezett üzleti-ipari park terület elhelyezésére, fejlesztésére, működésére.**

## Épületállomány

Az épületek között számos csarnoképület, illetve a részben az ezekhez hozzáépített iroda és technológiai épület található. Előbbiek földszintes kialakítása kb. egy 2-4 szintes irodaépületnek felel meg, az épületmagasság jellemzően 7-11 m közötti néhány nagyobb épület (két toronyépület) is található a terület belső részén.

A beépítettség kb. 36%-os a területen, de a telephely több részén állnak viszonylag sűrűbben állnak az épületek, pl. a 22, 35 és 44 sz nagyméretű csarnokok térségében.

Az épületek műszaki állapota vegyes, több szép felújítás is látható, szembeűnő ugyanakkor, hogy az utóbbi évtizedekben nem épült nagyméretű új építmény.

*A vegyes épületállomány:*



*Üzemanyagtöltő – az Arany János utca mentén, a terület északnyugati határán:*













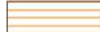










**TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”**



**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

-  Világörökségi helyszín határa/területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi helyszín védőövezetének határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi várományos helyszín határa/területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemlék  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemléki jelentőségű terület határa  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijel  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Történelmi emlékhely  
303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján 2020.06.15.
-  Nemzeti emlékhely  
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
-  Kiemelt nemzeti emlékhely  
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.
-  Történelmi kert területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely területe  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

**BUDAPEST FŐVÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel  
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

**SZERKEZETI TERVLAP**

- 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**  
a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,  
örökségvédelmi elemek

A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

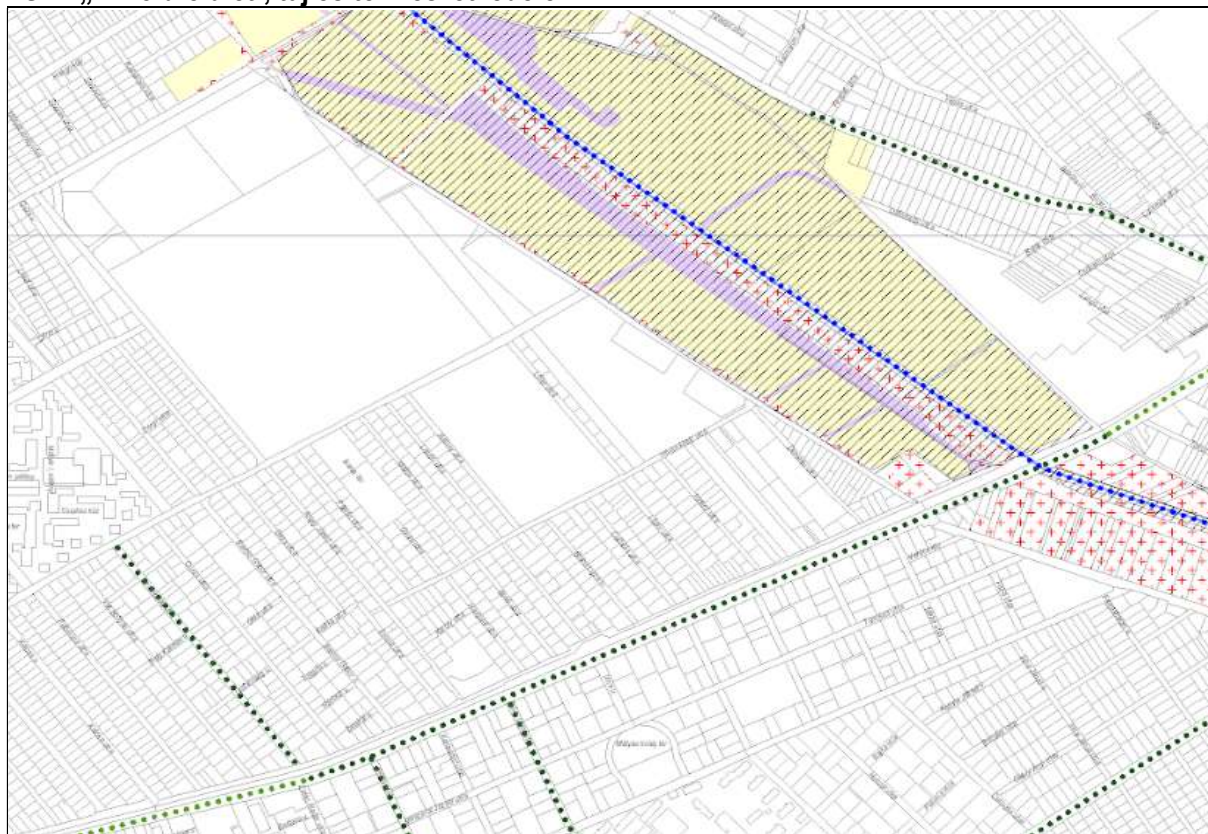
**TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása**



A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.



## TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”



### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

	Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
	„Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	„Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
	„Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Barlang védőövezete (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
	Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
	Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
	Ökológiai hálózat magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

## BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel  
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

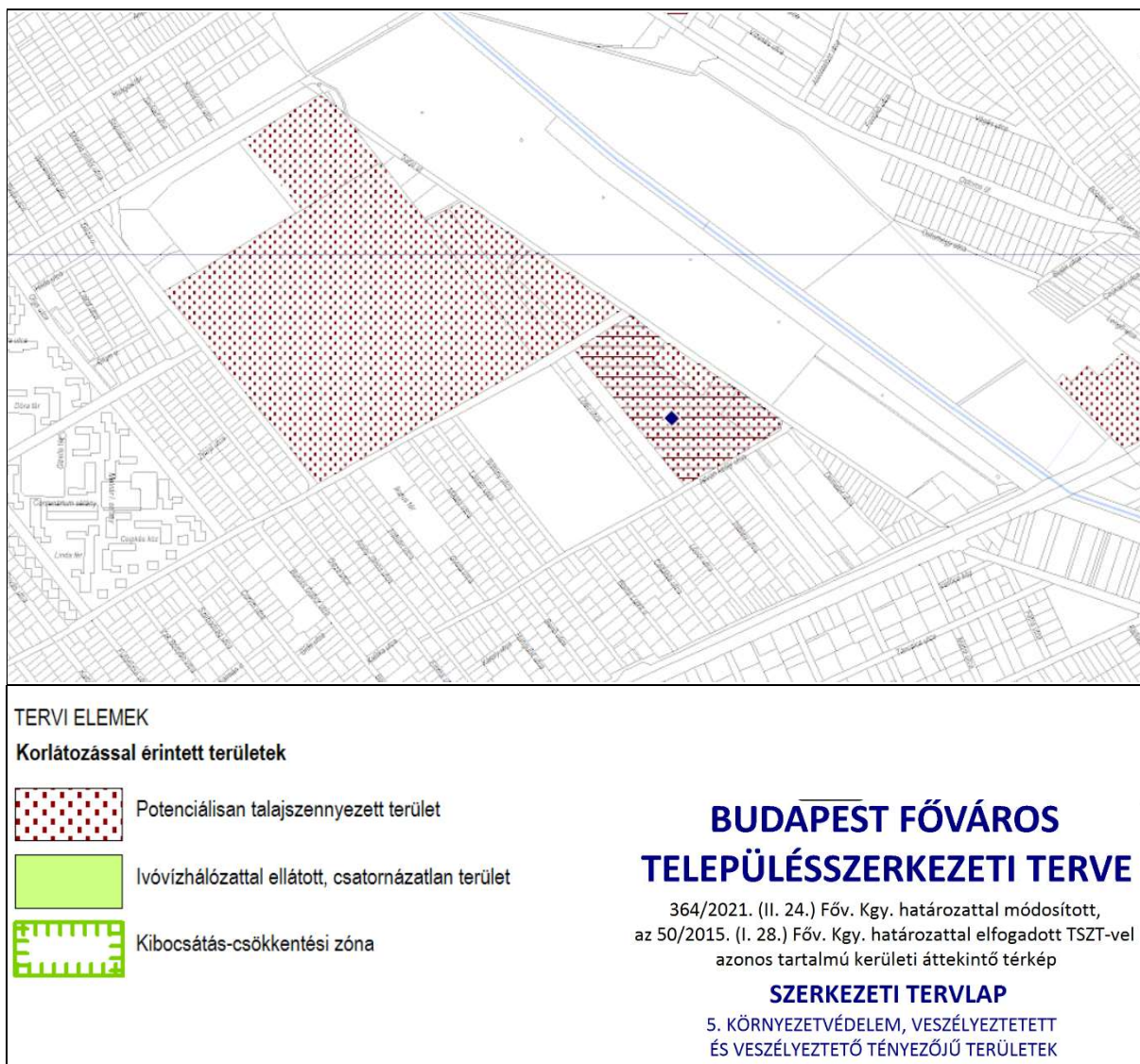
### SZERKEZETI TERVLAP

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyosó” kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.

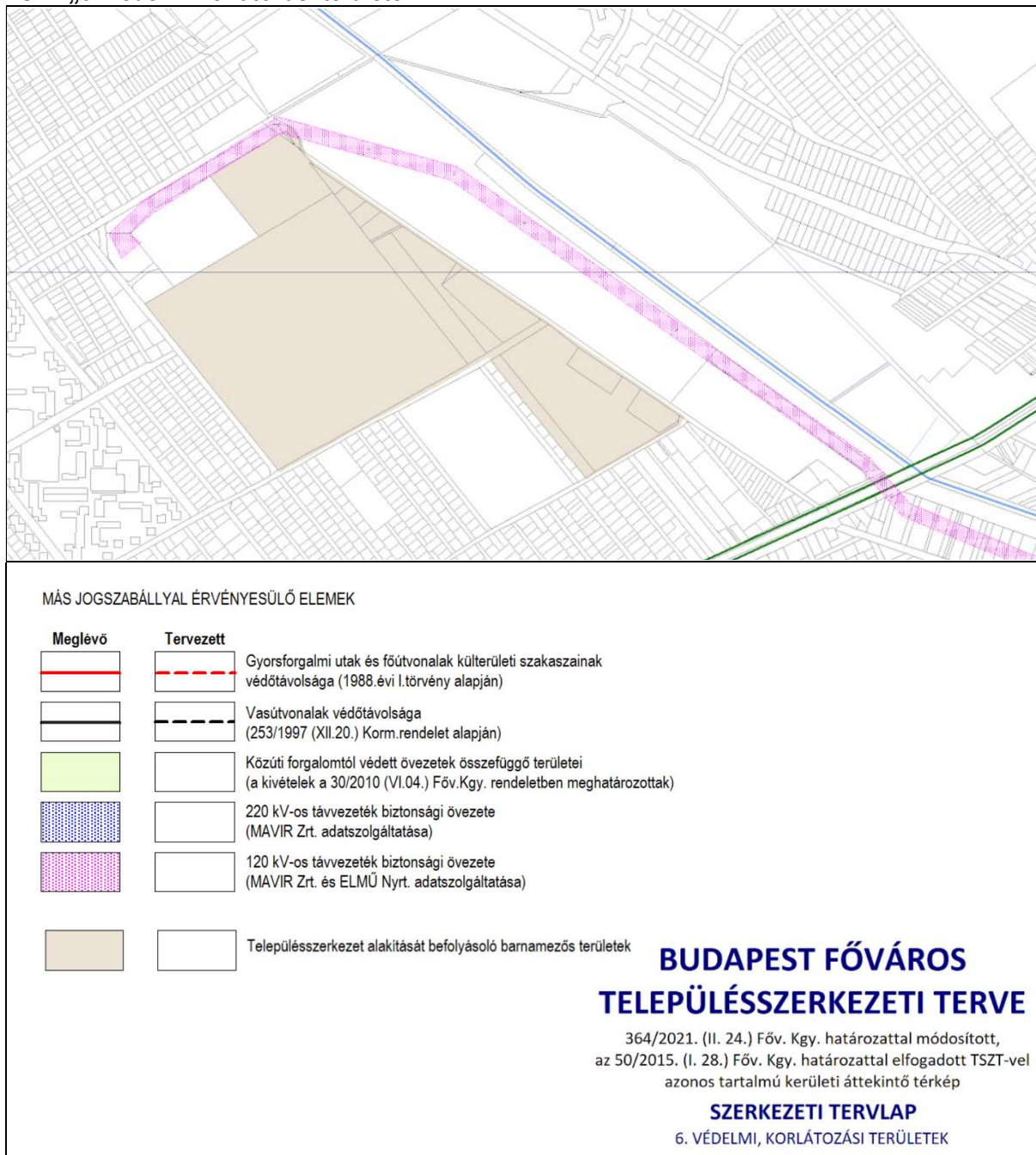


## TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjú területek”



A területet „potenciálisan talajszennyezett terület-ként jelölt. Részletesebb információk a témában nincsen, de a tervezett átsorolások szempontjából nem is releváns; a vonatkozó jogszabályok betartandók

## TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”



A terület, mint „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként ábrázolt a tervlapon. Ez a nyilvántartás a terület fejlesztési és tervezési szempontból meghatározó alapvető sajátosságait összegzi:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. **Építési törvény** (2. § **Fogalom meghatározások** az alábbiak szerint határozza meg a barnamezős területeket:

43. **Barnamezős terület:** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

Egyrészt bizonyos (építészeti, területhasználati) szempontból akár több évtizedes terület megújítása szükséges („barnamező” szóhasználat). Másrészt a különleges kiterjedésű tömbméretet adottságnak



tekinti, ugyanakkor nem zárja ki annak lehetséges megváltoztatását sem. A besorolásnak szintén nincs közvetlen hatása a tervezett módosításra, de a terület üzleti-ipari parkként történő fejlesztését alátámasztja.

**Jelen tanulmányterv szerinti tervezett módosítás, illetve fejlesztési javaslat a TSZT 2,3,a,b,4,5,6 tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.**

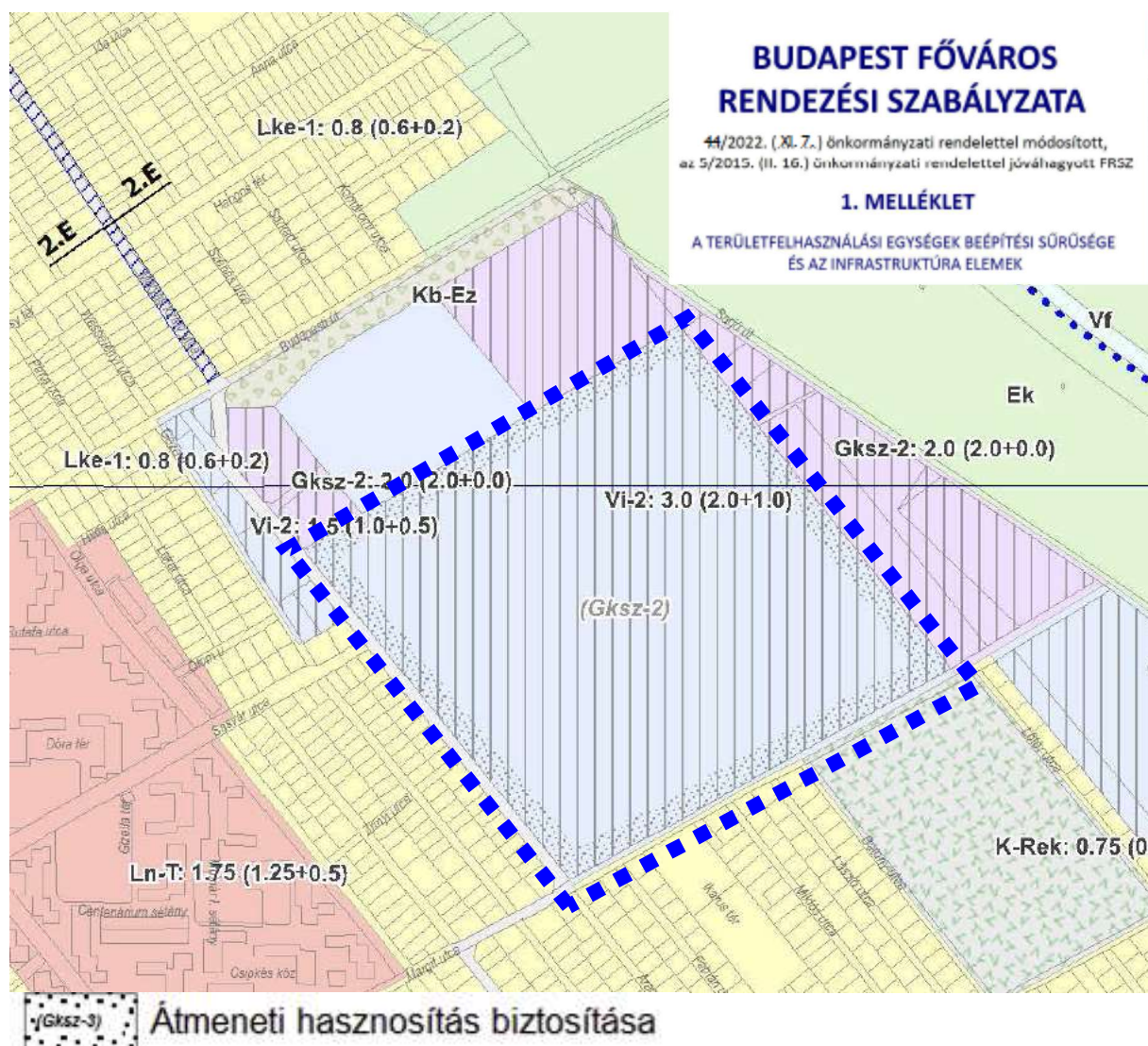
## A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben

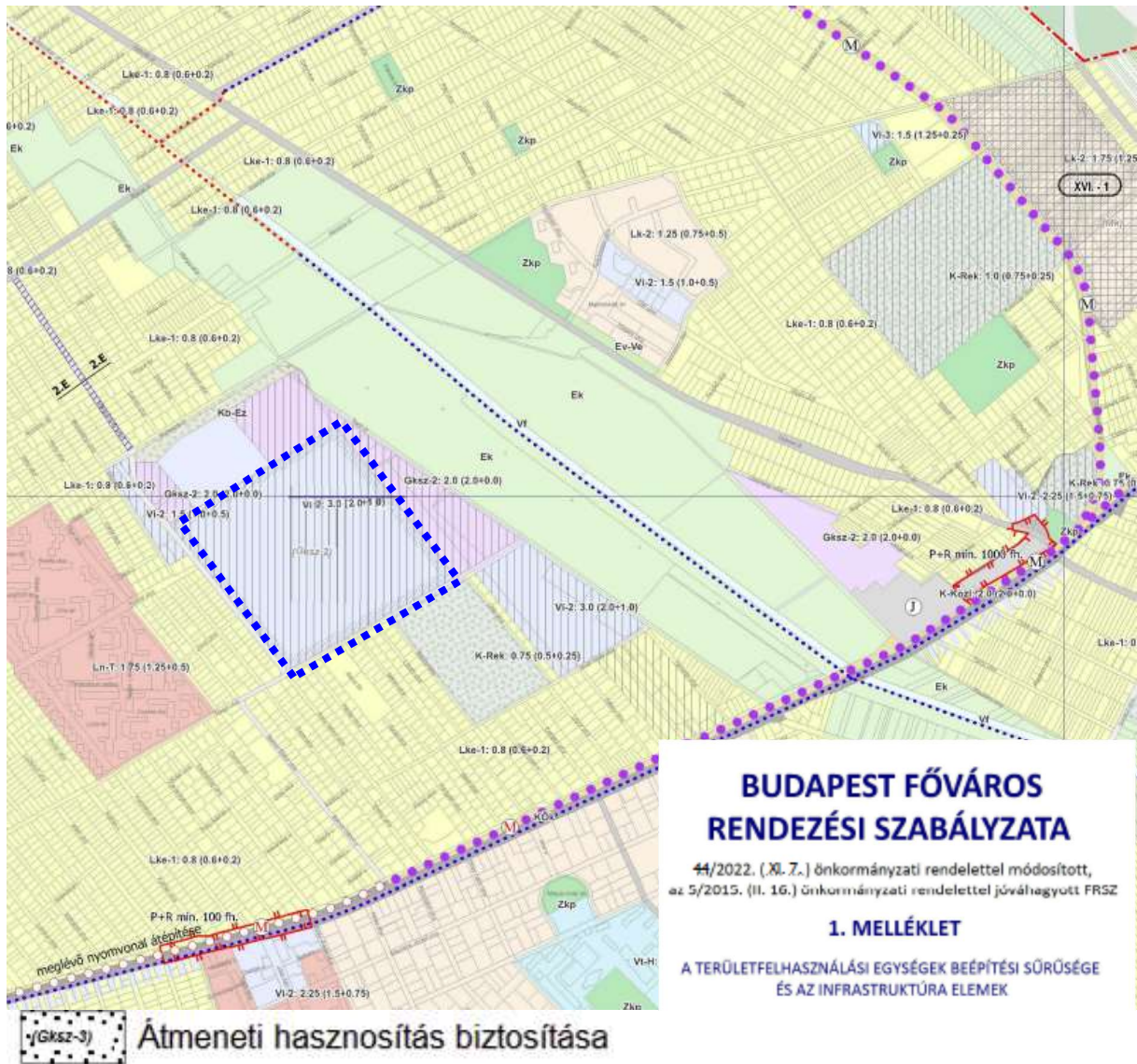
### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

**1.melléklet** – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek







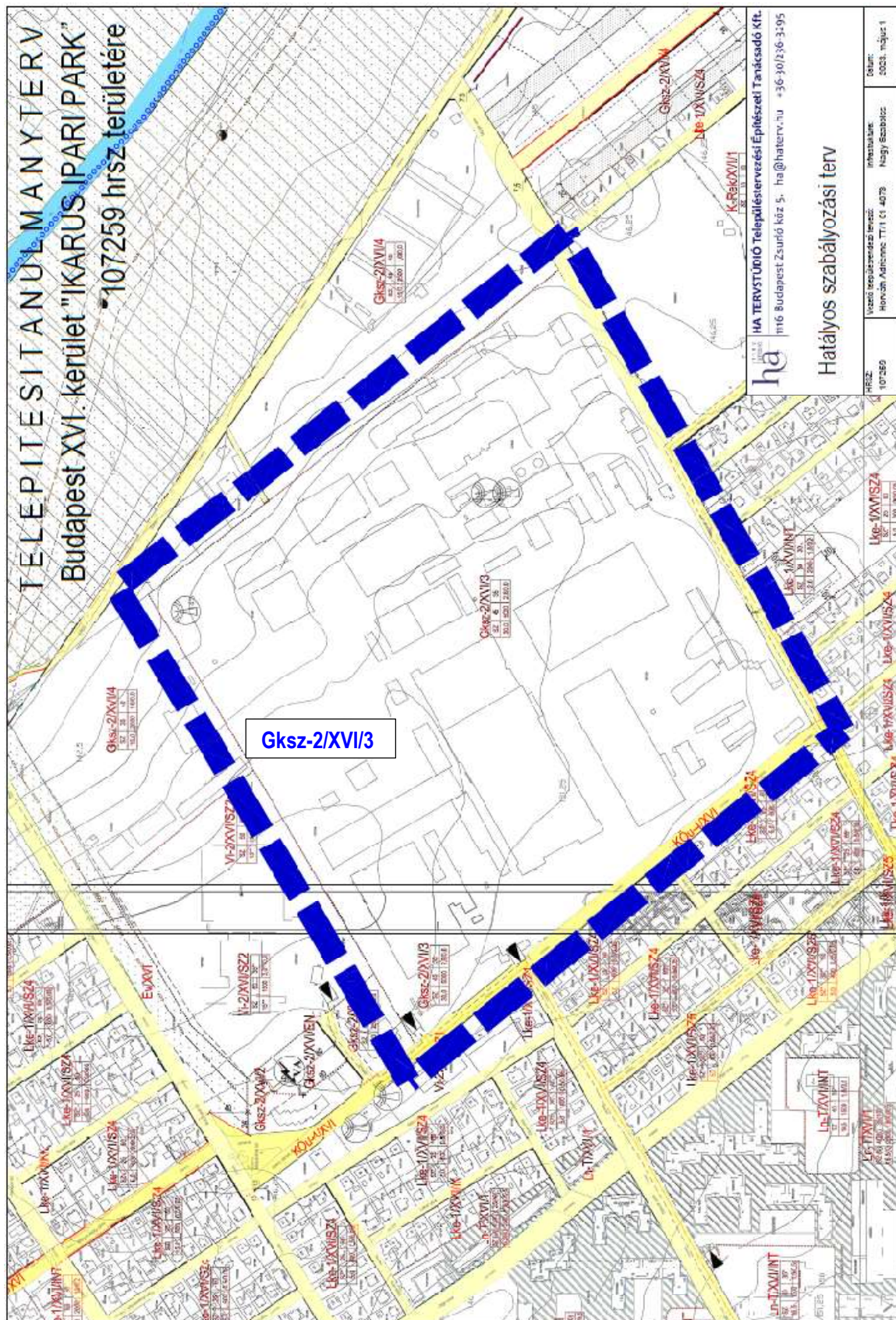
Jelen termódosítás, illetve fejlesztési javaslat az FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.



## A KERÜLETI TERV – KÉSZ

Az Ikarus Ipari Park területére hatályos építési övezeti besorolás a kerületi KÉSZ-ben - **Gksz-2/IXVI/3**::

<https://or.njt.hu/eli/v01/735793/r/2018/21> 9. és 10. szelvények



**Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	15,0	25	2,5	0,0
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
Gksz-2 XVI/5	SZ	2500	35	45	15,0	30	1,6	0,0
Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

SZ szabadon álló

azaz fenti táblázatba foglaltak szerint - **Gksz-2/XVI/3** építési övezetben:

Építési övezeti beépítési paraméterek:

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **45**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **30,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>): **5 000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **2,8**, parkolási funkcióra (szmp): **0,0**

Vonatkozó egyéb KÉSZ szabályozási előírások az alábbiakban rögzítettek:

A Gksz terület: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

A 86. § Gksz-2/XVI általános előírásait tartalmazza,

A Gksz-2/XVI/3 építési övezetre nincs egyedi előírás!

A terület használata a jelenlegi szabályozási előírásokkal összhangban van. A telephelyen viszonylag kevés hozzáépítés, bővítés történt, ma is meghatározóak a nagy csarnoképületek, melyeket belül részben átépítettek, megosztottak.

*Budapest Főváros 16. kerülete hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:*

- Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról (KÉSZ); többször módosított

*Budapest Főváros 16. kerülete településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:*

- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 306/2017. (IX.20) Kt. határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 40/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet; többször módosított

Jelen dokumentációban a KÉSZ és a mellékletében szereplő vonatkozó szabályozási előírások, beépítési paraméterek és tervlapok kerülnek bemutatásra és vizsgálatra. Mivel a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképi védelméről szóló rendelet (TKr) módosítása jelen fejlesztés során nem szükséges, ezért azok bemutatását jelen vizsgálatok nem tartalmazzák.

**Jelen tervmódosítás, illetve fejlesztési javaslat az KÉSZ tartalmának, illetve szabályozási kereteinek megfelelő, azzal összhangban van, nem korlátozott, azaz a javasoltakon kívül más módosítási igény nem merül fel.**



## c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója

### A szabályozás (KÉSZ) módosításra vonatkozó szándékok és lehetőségek, valamint javaslatok

*A tulajdonos-fejlesztő kérései a kerületi szabályozás módosítására:*

- Intézményi Vi-2 területrészt kerüljön kijelölése az Arany János utca és Margit utca menti területsávban, a tömbbelső többi területrésze maradjon gazdasági Gksz-2 jelű építési övezetben.
- A Vi-2 területrészen (konkrétan a „41” és „42” sz. épületekre vonatkozóan szállás (hotel) rendeltetés legyen megengedett, mert ezen épületek ilyen célú átalakítása tervezett,
- Az „1” sz. csarnoképület (a 107259 hrsz. telek északnyugati részén) és környezetet számára különálló telek kialakítására legyen lehetőség.

*Fentiek kapcsán az Önkormányzat részéről (Főépítési Iroda) megfogalmazott koncepcionális feltételek, igények:*

- Az Arany János utca és a Margit utca mentén kialakításra kerülő intézményi Vi-2 jelű területsáv beépítése legfeljebb földszint + 2 szintes lehet kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egészségügyi stb. rendeltetés számára.
- A Vi-2 területrészen található 41 és 42 sz. épület körül kialakított övezetben szállás (turista és hostel) rendeltetés lehetséges, de munkásszállás elhelyezése tilos.
- A tömbbelső gazdasági Gksz-2 jelű területen a KÉSZ által biztosított lehetőség alapján – meghatározott feltételekkel – megengedhető az ottlakás „szállás” rendeltetés a 86. § (2) bek. „e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;” szerint.
- Az „1” csarnok környezetében a megvalósítani kívánt új telek csak úgy alakítható ki, ha az teljesen Gksz-2 területben marad, mivel annak Arany János utca felé eső részén üzemanyagtöltő működik. Üzemanyagtöltőállomás pedig az OTÉK szerint intézményi területen nem helyezhető el!

### Telepítési, Fejlesztési javaslatok, elemzések

*Intézményi Vi-2 jelű terület lehatárolása:*

A tulajdonos-fejlesztő szándékai szerint alapvetően a határoló Arany János u. és Margit u. közterületek mentén a meglévő beépítés és használat szerint kb. 55 m széles területsávot foglalna el a (javasolt) Vi-2 terület(rész). Az ezen kívüli – tömbbelső - területrészt a meglévő használat alapján gazdasági Gksz-2 jelű területfelhasználásban marad.

A terület lehatárolás szempontjából kiemelt figyelembe veendő szempont, hogy transzformátorháznak helyet adó épület, illetve a nagy méretű 1., 13./22. és 35. számú csarnok épületek, továbbá az Arany János utcáról nyíló üzemanyagtöltő állomás Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetben kell, hogy maradjanak.

A Margit utca menti, korábban irodaépületként használt F+2, illetve F+3 szintes 41-42 sz. épületben pedig hotel (szállás) funkció létrehozására van fejlesztési szándék, amely megvalósítására az intézményi Vi-2 jelű területen van lehetőség.

Az övezet, illetve a telekhatár kijelölése az épületek járművel való körbejárhatósága szerint került pontosításra (az épület körüli 8-10 m távolságok tartása). Az övezeti lehatárolással a tulajdonosi és önkormányzati elvárások teljesíthetők:

### *Területfeltárás*

A gazdasági Gksz-2 (illetve intézményi Vi-2) terület(ek) fő feltárását alapvetően két 14,0 m széles magánútként kialakított gerincútról javasoljuk megvalósítani, melyek a meglévő fő feltáró utakat követik. A területen igény szerint további magánutak alakíthatók ki, minimum 12,0 m-es szélességgel /a KÉSZ 18. § előírás szerint/. (lásd 2. sz. ábra).

Mivel a terület fejlesztését számos szempont, adottság és ma még alig ismert lehetőség (vagy azok hiánya) befolyásolja, ezért a tulajdonossal és a kerületi főépítési irodával végzett egyeztetések alapján a tömbbelsőit feltáró **közterületi kiszabályozást nem javaslunk rögzíteni a szabályozási terven.**

A **magánutakat** a területen (a Vi-2 és Gksz-2 területen egyaránt) **közforgalom számára nem megnyitott** magánútként javasolt kialakítani.

Ugyanakkor a **Margit utca – Arany János utca kereszteződésben új csomópont** kialakítása a terület fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges, ezért ennek részbeni területigényét a (kb. 220 m<sup>2</sup>) a 107259 hrsz.-ból biztosítani kell a szabályozási terven (az Önkormányzat által rendelkezésünkre bocsátott közlekedési koncepcióterv szerint).

Fenti fejlesztési igények jellemzően a meglévő KÉSZ szabályozási előírásai megtartásával teljesíthetők, és a tulajdonosi és önkormányzati érdekekkel sem ellentétesek. Annyi módosítást szükséges az előírások között a KÉSZ-ben rögzíteni, hogy az Ikarus Ipari Park területén, a Vi-2 jelű intézményi területrészen is létesülhet közforgalom céljára nem megnyitott magánút.

### *Fejlesztési lehetőségek biztosítása*

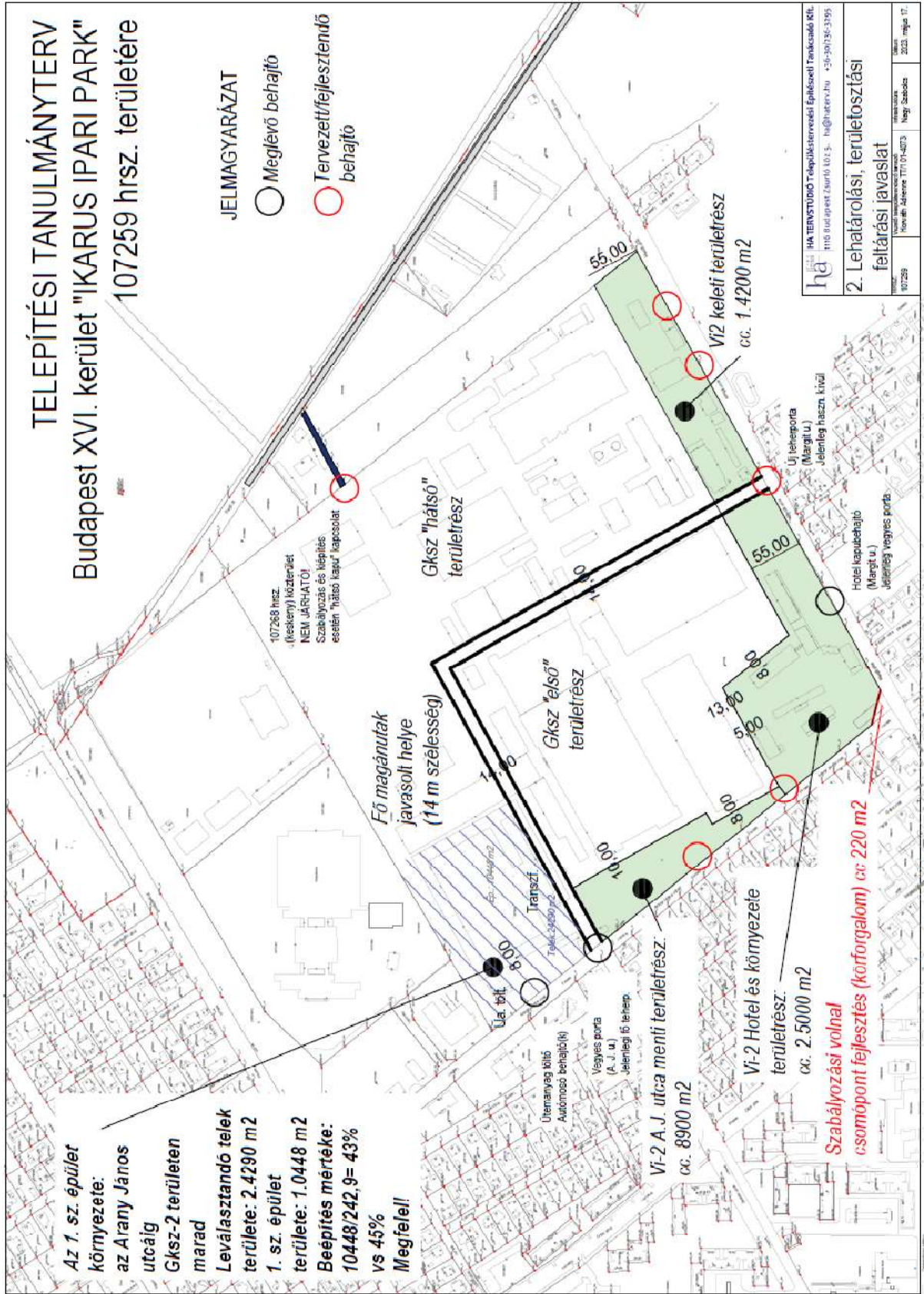
A terület egyes területrészei ritkábban, mások sűrűbben beépültek. Új telkek alakításánál a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének teljesülnie kell. Az ehhez esetlegesen szükséges épületbontások reális helyét a jövőben felmerülő aktuális igények fogják meghatározni. E lehetőségek biztosítása miatt még a magánutak helyét sem javasoljuk kötelezően rögzíteni a KÉSZ-ben és szabályozási terven.

A tulajdonos által megtartani kívánt 1 sz., raktárépület környezetében elképzelt önálló telek kialakítása úgy valósítható meg, hogy a raktárépület környezetet az Arany János utcáig teljes egészében gazdasági Gksz-2 területben marad. E telekalakítás amiatt is csak így lehetséges, mert az Arany János utca melletti területen üzemanyagotöltő állomás működik, mely az OTÉK 10. § (3) alapján intézményi területen (ilyen a Vi-2 is) nem helyezhető el. Továbbá a szándék szerinti új telek kialakítása csak a beépítés mértékének betartása mellett lehetséges, amely csak egy területben/övezetben lévő telek esetén teljesíthető: jelenleg 43%-os a beépítettség a területre hatályos **Gksz-2/XVI/3** építési övezetben meghatározott 45%-os maximumhoz képest. Ha azonban a viszonylag beépítetlen Arany János utca menti sáv más (Vi-2) területi övezetbe kerülne az építési övezeti paramétereket részterületekre is teljesíteni kellene, azaz a KÉSZ szerint hatályos 45%-ot túllépésre kerülne.

### *Övezeti szabályozás*

Az intézményi Vi-2 területen két övezet kerül kijelölésre a 41 és 42 sz. épületek térségében a szállás funkciót megengedő építési övezetet, illetve a többi Arany János és Margit utca menti területrészen egy a szállás rendeltetést meg nem engedő másikat. Az építési övezeti paraméterek tekintetében jellemzően – az épületmagasságon és a rendeltetésekén kívül - átvehetők a területre érvényes (Gksz-2-n belüli) Gksz-2/XVI/3 építési övezeti beépítési paraméterek, az épületmagasság az ÚJ intézményi építési övezetben 10,0-ban maximalizálandó. Ez az intézményi területsáv a megmaradó gazdasági terület és a szemközti lakóterületek között megfelelő átmenetet biztosít.

A fejlesztés I. ütemére vonatkozó tulajdonosi fejlesztési lehetőségek biztosíthatók a fenti javaslatokkal. A fejlesztés további ütemeiben a Vi-2 és Gksz-2 területek sűrűbben beépített részein megvalósítandó telekosztásoknál figyelembe kell venni beépítettséget, ennek okán valószínűleg bontások válhatnak szükségessé.





## d) Beépítési koncepció(k) bemutatása

**Jelen tanulmány elsődleges célja**, hogy meghatározza az **intézményi területként** jelölt (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás lehetősége) a fővárosi tervekben Vi-2, valamint az „átmeneti” szabályozási lehetőség okán megtartható **kereskedelmi gazdasági Gksz-2** jelű **területrészek arányát**, kiterjedését és **határait** a területen belül.

Tehát fenti fővárosi tervben jelölt intézményi és gazdasági területfelhasználási lehetőségek a Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) kerülnek részletesen szabályozásra. A megcélzott lehatárolásról a tulajdonos konkrét javaslatokat készítettett (egy belső tömböket kijelölő fejlesztési koncepciót (2020.11.06. keltezéssel), majd a jelen Telepítési tanulmányterv megalapozását szolgáló Gksz/Vi-2 átsorolás kezdeményezésére, illetve annak lehatárolására javaslatot tevő anyag is készült 2021-ben), amelyet szintén jelen tanulmányterv tervezői készítettek el.

*A tulajdonos-fejlesztő 2020 évben meghatározott beépítési javaslata:*



Legfontosabb jellemzők:

- A terv a fejlesztés részeként ábrázolja a 106774/1 és 107260 hrsz.-ú telkeket is,
- Megtartja az 1, 22, 35 és 44 sz. nagy csarnok épületeket,
- Megtartja az 1. épület mögötti darupályát, számos kisebb-nagyobb épületet; új nagy épületeket is jelöl.
- Jól kivethető a közterületek mentén tervezett eltérő használat és beépítés
- Utóbbi kapcsán a 41 és 42 sz. épület környezetében a parkosítás hangsúlyosabb
- Ugyanakkor a Margit utca – Arany János utcasarok térségében a meglévő beépítés helyén jelölt épülettömegek feltárása bizonytalan hatású
- Az Arany János utca mentén tervezett „U-alakú” épületek egy lehetséges beépítési tömegként elfogadhatóak, feltárásuk is megfelelő,
- A Margit utca keleti szakasza mentén szintén a meglévő beépítés nyomán jelölt tömegek és feltárásuk szintén megfelelő megoldások lehetnek.
- Bár fasorok minden utcaszakasz mentén kijelöltek, léptékük mégis bizonytalan, zöldfelületek pedig alig vannak kijelölve. Ebben a formában tehát zöldfelület legkisebb mértéke (%) nem teljesül, összességében a fejlesztés jellegét mégis célszerűen mutatja be a tervlap

*A tulajdonos 2021 évben meghatározott beépítési látványterv javaslata:*



Legfontosabb jellemzők:

- A környező beépítés jelölése hibás,
- A terv a fejlesztés részeként ábrázolja a 106774/1 és 107260 hrsz.-ú telkeket is,
- Megtartja az 1, 22, 35 és 44 sz. nagy csarnok épületeket,
- Megtartja az 1. épület mögötti darupályát, számos kisebb-nagyobb épületet; új nagy épületeket is jelöl.
- Jól kivethető a közterületek mentén tervezett eltérő használat és beépítés

A 2020-as tervhez képest:

- A 41 és 42 sz. épület környezete hasonló
- A Margit utca – Arany János utcasarok térsége új alacsony épülete realisabb megoldás, bár mérete túlzó lehet



- Az Arany János utca mentén tervezett épületek hasáb alakúak, melyek lehetséges beépítési tömegként szintén elfogadhatóak, feltárásuk is megfelelő,
- A Margit utca keleti szakasza mentén jelölt beépítés megfelelő megoldás lehet.
- A 35 sz. – fővárosi védettségű csarnoképület – megtartását és Arany János utca felőli lehetséges városképi feltárulását hangsúlyosan mutatja be
- A zöldfelület legkisebb mértéke (%) szintén nem teljesül, összességében a fejlesztés jellegét mégis célszerűen mutatja be a tervlap tervezett beépítési koncepciója

Az alábbi látványtervek még pontatlan, kidolgozatlan, hibás részleteket tartalmaznak, de a fejlesztés jellegét megmutatják:

*Arany János utca látványa:*



*Margit utca látványa:*



*Felújított 42 sz. épület koncepció látványa a Margit utca felől:*



*Arany János utcai területi bejárat és 1. sz. épület:*



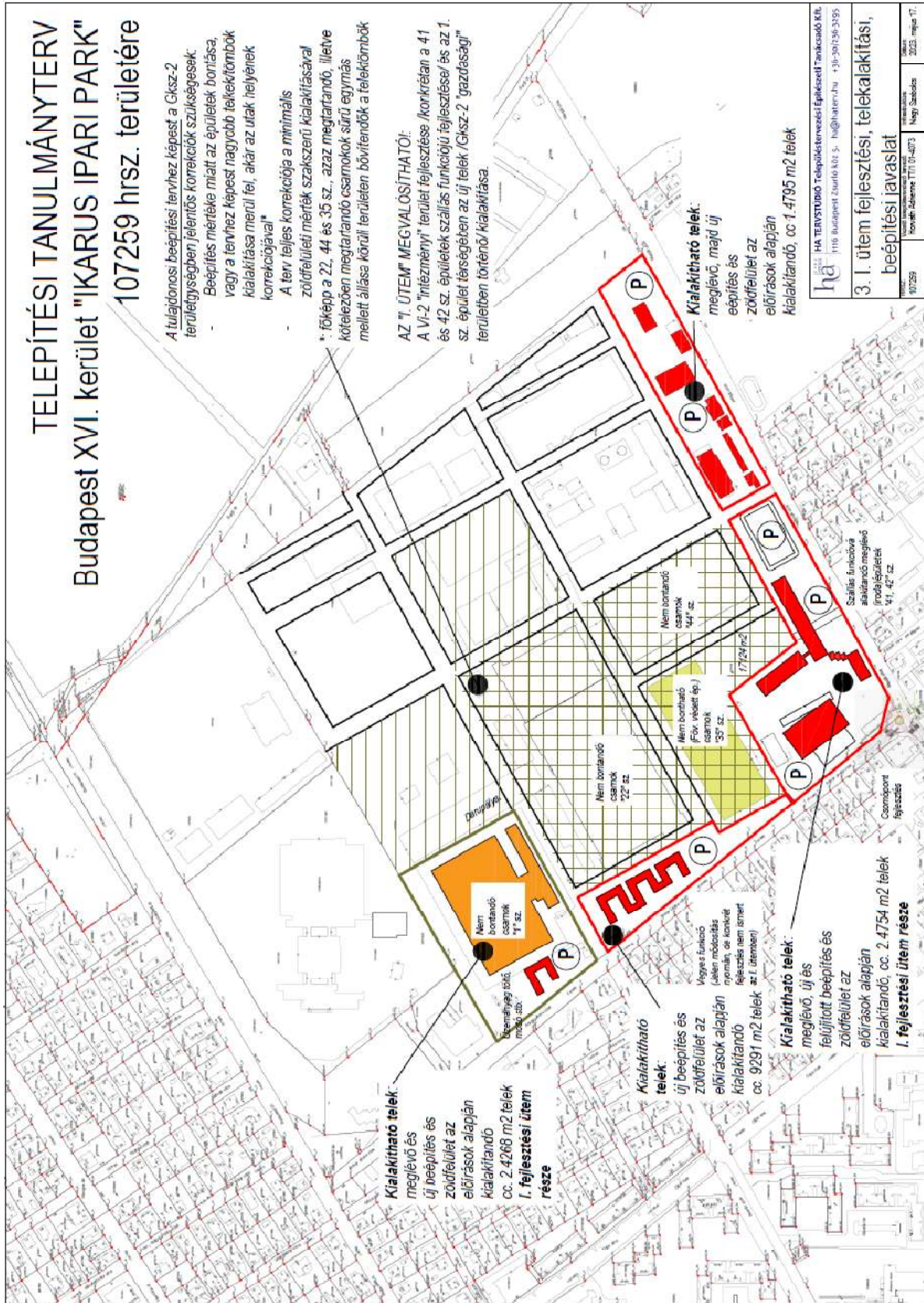
*Margit utcai Arany János utca sarkának, illetve az Arany János utcai beépítések későbbi ütemben:*





## e) Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)

A beépítési tervek és jelenlegi fejlesztési elképzelések nyomán készített telekalakítási koncepció:



Az I. fejlesztési ütemben (rövid táv: 1-3 év)

- Az 1. sz. épület térségében kb. 2.4268 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítható. A telken tovább működhet az üzemanyagtöltő állomás és egy újabb épületcsoport is elhelyezhető. Zöldfelületek a telek szegélyein létesíthetők. Feltárás a közterületről és az Arany János utcai főbejáratnál meglévő út magánútként történő kialakítása nyomán megoldható
- A 41 és 42 sz. épület környezetében kb. 2.4754 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítható. A 41 és 42. sz. épületek szállás rendeltetés céljára történő átépítése megkezdhető, a telek a meglévő Margit utcai behajtón feltárható. Ezzel egyidőben az új épület(ek) helye, rendeltetése, funkciója, feltárása pontosítandó,
- Az Arany János utca mentén reálisan egy kb. 9221 m<sup>2</sup> nagyságú telek, illetve a Margit utca mentén egy kb. 1.4795 m<sup>2</sup> nagyságú (tovább osztható) telek alakítható ki. Ezekkel kapcsolatban fejlesztési szándékok nem ismertek.

A 41. 42 sz épületek átépítésre vonatkozó koncepciótervek:



职工宿舍西立面图

West Elevation of The Staff Dormitory



职工宿舍南立面图

South Elevation of The Staff Dormitory

A továbbiakban:

- A tervezett belső út tömbhálózat, illetve telekosztás a beépítési paraméterek teljesítési mellett kialakítható. Ehhez épületbontások, illetve zöldfelület telepítés egyaránt szükséges.



## f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása

A „c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója” alfejezetben megfogalmazott javaslat – mely a 3. fejezetben, mint KÉSZ módosítási javaslat kerül pontosításra a „b) A hatályos Településrendezési Eszközök bemutatása” fejezetben meghatározott városrendezési tervi kereteknek megfelel.

Jelen munka tartalmához kapcsolódik a Főépítész Iroda részéről rendelkezésünkre bocsátott „TSZT és FRSZ módosítás a Sarjú út melletti területre, a Farkashalom utca 42-44. és Tóth Ilonka térre, a János u. 175., a volt „Ikarus” telephelyre, a volt Mátyásfüldi repülőgépgyárra vonatkozóan” című 2022. novemberében jóváhagyott tervdokumentáció (készítette: Völgyzugoly Műhely Kft. vezető településrendező tervező: Ferik Tünde); továbbiakban „VZM 2022 dokumentáció”.

A munka vizsgálati megállapításaival szakmai szempontból egyetértünk, azok a jelen dokumentációban szerinti megfogalmazáshoz hasonlóak.

A „VZM 2022 dokumentáció” 1.4.4 pontjában (46. old.) kiolvasható megállapítás szerint a teljes 107259 hrsz.-ú terület Vi-2 „intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” besorolásba kerül(het)ne a Gksz-2 „gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület”-ből. Ugyanakkor ennek ütemezett megvalósítását tartja reálisnak.

Jelen tanulmányterv alapján egy kisebb – csupán az Arany János utcai és Margit utca menti területsáv - Vi-2 jelű intézményi területi átsorolását javasoljuk. Mivel a teljes terület ütemezett Vi-2 területbe kerülése a fejlesztési elképzelések alapján nem reális. A beépítési sűrűsége vonatkozó „VZM 2022 dokumentáció” javaslatot viszont megfelelőnek tartjuk. Emiatt a létrehozásra kerülő Vi-2 területen jelen tanulmány szerinti tervezett építési övezetekben a megengedett legnagyobb szintterület értékét általános funkcióra (szmá): 1,8 értékre, parkolási funkcióra (szmp) pedig: 1,0 értékre javasoljuk meghatározni.

Kivonat a hivatkozott „VZM 2022 dokumentáció” 46. oldalából:

A 4. módosítással érintett területen átmeneti területhasználat jelölése javasolt, annak érdekében, hogy a terület intézményi átalakulása ütemezetten valósulhasson meg. Az átmeneti területhasználat jelölése biztosítja, hogy a fővárosi rendezési eszközök módosítása nélkül a KÉSZ-ben szabályozható legyen a Gksz-2 és Vi-2 építési övezetek aránya, elhelyezkedése. A szerkezeti leírásban szereplő, tervezett átmeneti területfelhasználásra vonatkozó adatokat a táblázat módosul.

### FRSZ

A területfelhasználás változása a meghatározott beépítési sűrűség változásával jár annyiban, hogy a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték növekszik. A növekedés annak érdekében történik, hogy a hatályos KÉSZ-ben biztosított beépíthetőség összességében továbbra is biztosítható legyen, valamint a parkolási funkció a majdani fejlesztések során épületen belül kerüljön elhelyezésre és nem a környezetet terhelje, ezáltal a zöldfelületnek biztosítva nagyobb helyet.

A 4. módosítással érintett területen történő beépítési sűrűség változása: 2,0 (2,0+0,0) helyett 3,0 (2,0+1,0).



A területfelhasználás-változásnak, a javasolt beépítési sűrűség módosításának megfelelően a KÉSZ majdani módosítása javasolt a 4. módosítással érintett terület intézményi jellegű hasznosítása érdekében.

<sup>15</sup> A területfelhasználási változás tartalmazza az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületek területét, annak felező vonaláig mérve (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9.5 (8) bekezdése alapján).



## g) Közlekedési vizsgálat és javaslat

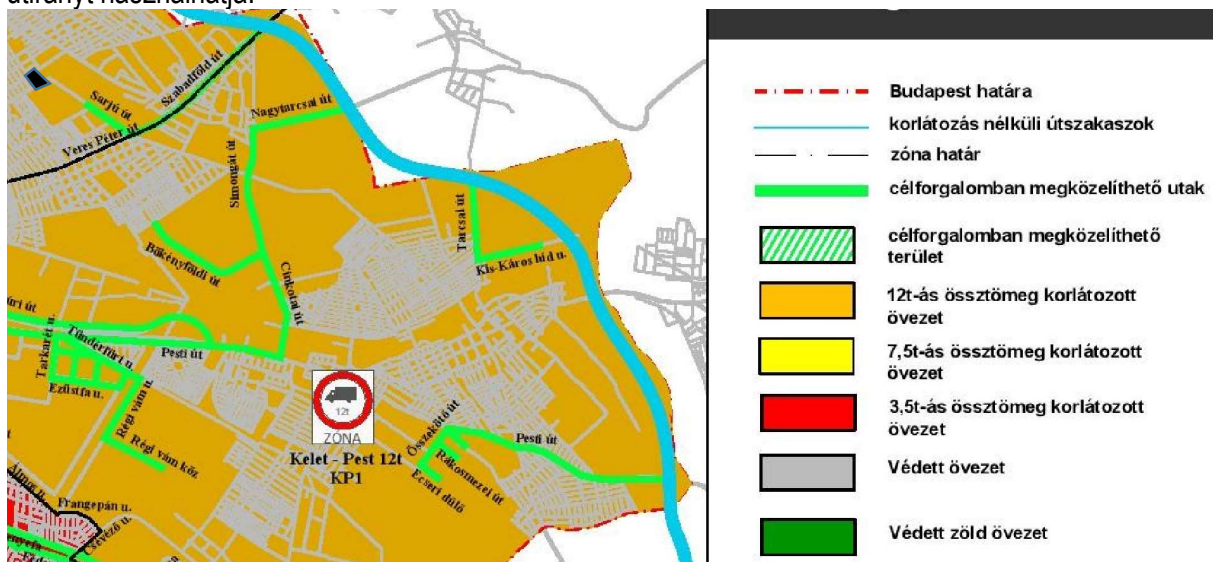
### Közlekedési vizsgálat

#### Hálózati kapcsolatok

A terület jelenlegi megközelíthetősége megfelelő, hiszen amiatt, hogy a regionális közlekedési kapcsolatokat biztosító M0 autópályát 5 km-es közelségben van, illetve hasonló távolságban Hungária körút, melyeket a Veres Péter úton (3 sz. főút belterületi szakasza) jól meg lehet közelíteni.



A környező kertvárosias környezet ugyanakkor az Észak-Pest 12 t-ás ösztömeg korlátozott övezetben van, így a kapcsolat a Gksz-2 gazdasági területre irányuló nagyobb tömegű forgalom csak a Sarjú u. útirányt használhatja.



A Sarjú út bár lámpázással irányonként szabályozott áthaladású és 3,7 m-es magassági korlátozású átkelés, de kedvező, hogy a HÉV-től szintben elválasztott kialakítású. A kamion szerelvények nagy része 3,7 m-es magasság alatti.



A Vi-2 intézményi területsávban tervezett funkciók, illetve a meglévő gazdasági területhez jellemzően tartozó forgalom (személyautó, kistehergépkocsi) számára az Arany János u. – Margit u. – Baross G. u. – Rákos utca gyűjtőút szakaszokon több irányban is jó közlekedési kapcsolatok biztosítottak.

### ***Belső úthálózat***

Az egykori Ikarus Gyártelep belső úthálózata máig képes kiszolgálni a bérlőkkel megosztott területeket, illetve épületeket. Ugyanakkor a burkolatok műszaki állapota és a területhasználatból fakadó városkép már kifogásolható. A burkolatok felújítandók, valamint a gépjárműközlekedés, parkolás és gyalogos forgalom számára a burkolatszakaszok lehetőség szerinti kijelölésére, illetve táblázására, burkolat jellegével történő megkülönböztetésére szükség van egy színvonalas üzleti-ipari esetben.

### ***Közösségi közlekedés***

A terület fő megközelítését az annak környezetében az Arany János utca – Margit utca – Baross Gábor utca nyomvonalon közlekedő 46 sz. autóbusz biztosítja, melyet csúcsidőszakban kiegészít a 146 sz járat (végállomások: Újpalota, Rákoskeresztúr). Továbbá a Centenárium lakótelep, illetve a terület melletti Arany János utcai szakaszon egyirányban közlekedő 244 sz. járat további fontos kapcsolatot biztosít a viszonylag közeli Örs vezér teréhez. Megállóhely párok: Margit utca (a Margit utca – Arany János utca csomópontban), Sasvár utca (az Arany János utcai főbejáratnál).

A területnek közvetlen kötőpályás kapcsolata nincs, de a 46 sz. autóbusz révén az Örs Vezér tere – Gödöllő/Csömör HÉV és a belváros felé közlekedő 2-es METRO jól elérhető.

### ***Kerékpáros és gyalogos közlekedés***

A tervezési terület közelében önálló kerékpáros útvonal nincs, ilyen nem is tervezett. A gyalogos közlekedés a határoló és környező utcákban kiépített járdákon történik egyik, vagy mindkét oldalon.

### ***Parkolás***

A tervezési területen belül burkolt felületek bőven rendelkezésre állnak, a telken belüli parkolás megoldott.



## Közlekedési javaslat

### Hálózati kapcsolatok

A tervezési terület alapvetően beállt terület. A jelen módosítással közvetlenül érintett intézményi Vi-2 területsáv a fő hálózati kapcsolatok változása nélkül is megfelelően feltárható a Margit utca, illetve Arany János utca felől, azok mentén. A gazdasági Gksz-2 területek későbbi fejlesztési ütemekben történő fejlesztése kapcsán megemlítendő a 107268 hrsz. fejlesztése a Sarjú utcai az „ún” hátsó kapuhoz. Ezzel a lakóterületek még kisebb zavarása mellett megoldható a feltárás.

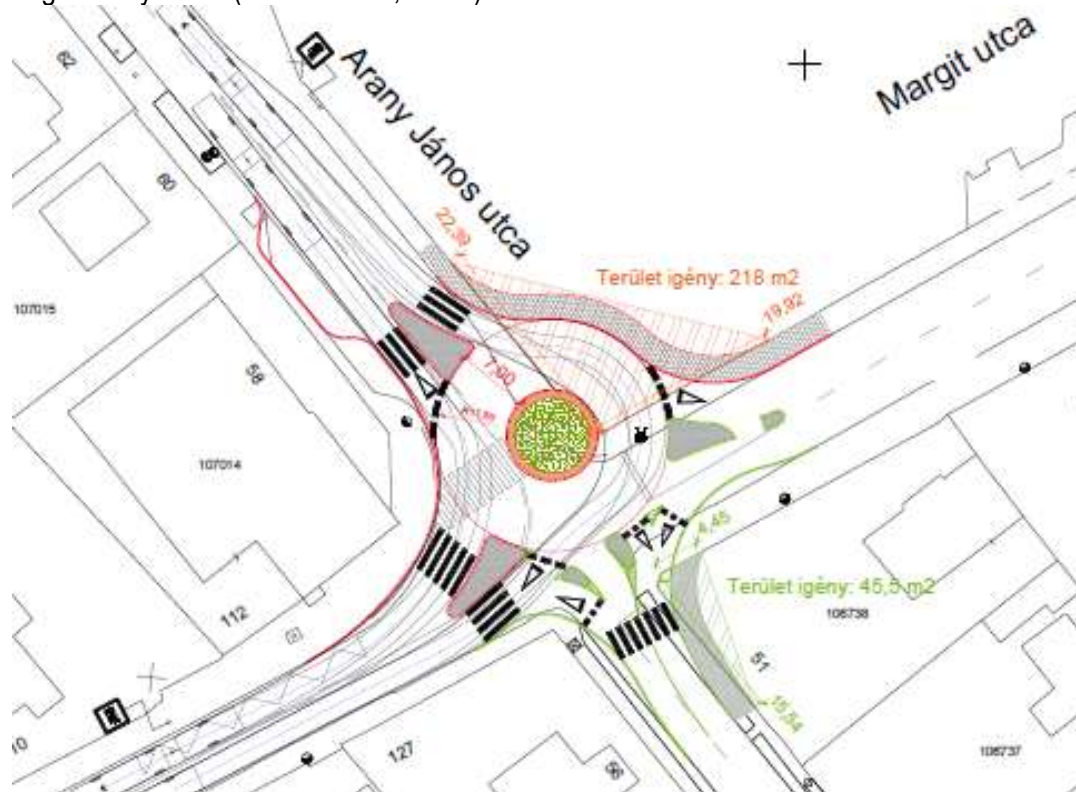
### Várható forgalom

Bár a jelenlegi beépítési lehetőségek legalább a tervezet állapotnak megfelelő területnagyságú beépítést, és az ebből eredő forgalomnövekményt lehetővé tesznek, a terület környező közlekedési rendszerben való megjelenése és városképe az I. ütem fejlesztéssel megváltozik:

A Vi-2 intézményi területbe sorolt területsáv jelenleg beépítetlen, vagy az ebben álló épületek részben üresek, használaton kívüliek. Ugyanakkor az is igaz, hogy a belső telkek parkolását részben oldották meg.

A terület átszervezési javaslata nyomán reálisan 3-5 új telek alakulhat ki, melyek számára saját közterületi behajtó kialakítása várható. Tehát a terület „kinyílik”, amely városképi, területhasználati szempontból is kedvező. Az eddigi főbejáratokon elvezetendő forgalom csökken, ami amely forgalom viszont az új kapubehajtókra megosztva jelentkezik majd. A lehetséges új telkekre vonatkozóan konkrét elképzelésként csak a szállás funkció ismert. Ugyanakkor a tapasztalatok és beépítési lehetőségeket figyelembe véve megállapítható, hogy a forgalom telkenként 30-150 Ej/nap értéket jelenthet, ami kapubehajtókkal kiszolgálható. Ugyanakkor az is elképzelhető, hogy bizonyos intézményi Vi-2 területek továbbra is a terület „belsejéből” – azaz a főkapukon keresztül – lesznek feltárva.

A környező 2X1 sávú úthálózati elemek kapacitása szerint minden környező útszakasz képes a növelt célforgalom nagyság és jövőbeli forgalom levezetésére, de a Margit utca – Arany János utcai csomópont fejlesztése szükséges a megfelelő szolgáltatási szint fenntartása érdekében. Az Önkormányzat által készített – körforgalmat tartalmazó - koncepcióterv távlatban is megnyugtató megoldást ad forgalom biztonságos lefolyására: (Metróber Kft., 2022.)





A körforgalmú csomópont számára szükséges közterület növekmény biztosítandó.

A terület fejlesztése már a közel jövőben is mindenképpen pozitív irányban fog, mivel jelenlegi zárványszerű megjelenését, ipari jellegét „oldottabb” kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó stb. funkciók veszik át. A forgalomnövekményt a meglévő (és reálisan nem változó) környező úthálózat képes fogadni, amely megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik.

### ***Belső közlekedés***

A tervezési területen kiépített belső úthálózat rendszere alapvetően továbbra is megfelelő, ez a jövőben a Gksz-2 gazdasági területegységet fogja inkább csak kiszolgálni, hiszen a Vi-2 intézményi területegységnél inkább a közvetlen közterületi feltárás merül fel.

A településrendezési alfejezetben leírtak szerint terület fő feltárását két 14,0 m széles magánútként kialakított gerincútról javasoljuk megvalósítani, melyek a meglévő fő feltáró utakat követik.

A területen igény szerint – a fő feltáró utakon kívüli - további magánutak alakíthatók ki, minimum 12,0 m-es szélességgel.

### ***Közösségi közlekedés***

A közösségi közlekedési ellátásban nagyobb változás nem várható, de szükség esetén a járatok sűrítése az igények esetén lehetséges.

### ***Kerékpáros és gyalogos közlekedés***

Sem a Főváros, sem a Kerület nem tervez kerékpárút nyomvonalat a tervezési terület térségében.

A Margit utca és Arany János utca megújítására ugyanakkor számítani kell arra, hogy az új kapubehajtóról nyíló telkek gyalogos és kerékpáros forgalmat is vonzani fognak. A közterületeken ezek figyelembevételével kell fejleszteni a járdahálózatot.

### ***Parkolás***

A parkolást, rakodást az OTÉK és a KÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A területen belüli parkolásnak semmilyen akadálya nem látszik.

## h) Közművizsgálat és javaslat

Az E-Közmű közműnyilvántartása alapján elmondható, hogy a terület összközművel rendelkezik. A terület szomszédságában 132 kV/22 Kv-os alállomás működik.

Összefoglalva elmondható, hogy az Ipari Park telke közművel jelenleg ellátott és további fejlesztése is ellátható a meglévő közművekkel, akár háttérfejlesztés nélkül. Ha a közterületi vezetékek esetleg nem elég kapacitívak a konkrét fejlesztéshez, a jóval nagyobb igényekre tervezett belső ipari hálózatról azok részben kiszolgálhatók.

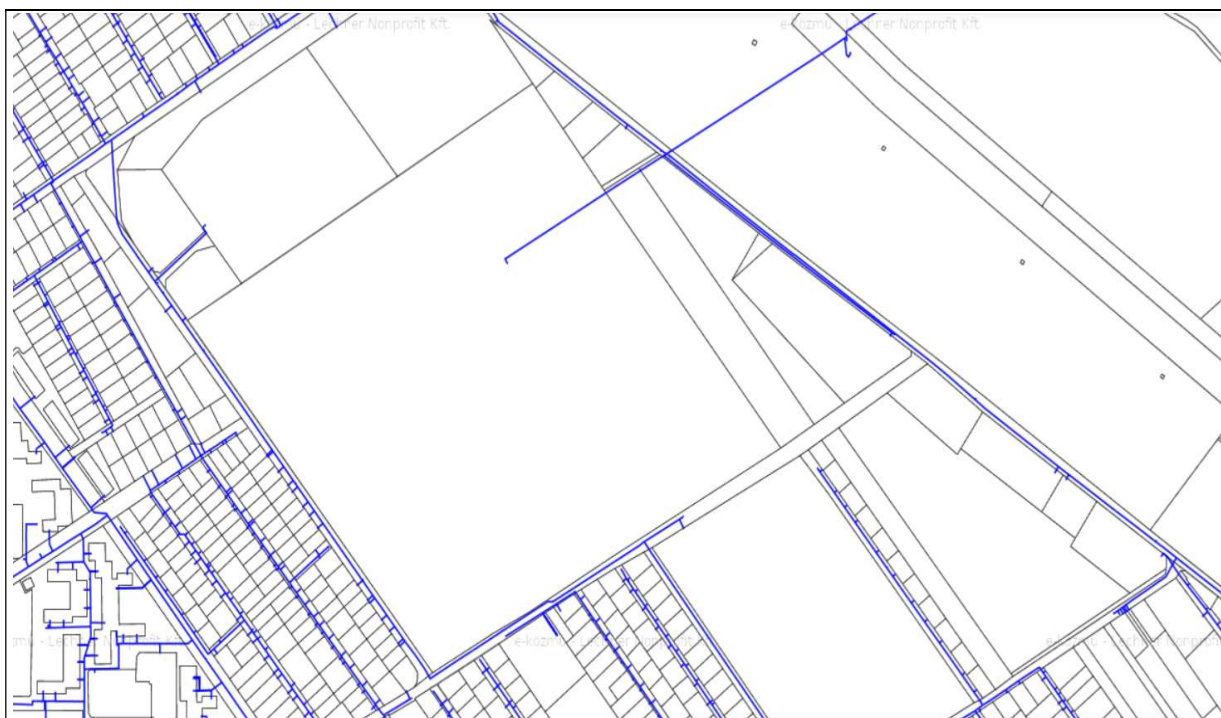
Ismert, hogy e telephelyi belső rendszerek részben avultak, gyakran meghibásodnak. Emiatt a tulajdonosnak javasolt, hogy készítsen a terület teljes fejlesztésre a közműellátásra is vonatkozó ütemezési tervet. A belső rendszerek használhatók, de fejlesztésük, átalakításuk szükségessé válik. Emellett általában kedvező, ha a terület továbbra is egységesen kerül fejlesztésre közművek kapcsán (pl.: elektromos rendszerek, szennyvízkezelés stb.)

Részletes, konkrét szakágankénti közmű javaslat jelenleg nem adható, mivel konkrét építési tervek nem állnak rendelkezésünkre, ebből adódóan még becslések sem adhatók, így a szolgáltatókkal történő egyeztetés érdemben sem oldható meg.

### Vízellátás

A Vi-2 intézményi területek vízellátása továbbra is történhet a belső hálózatról, melyet a NA 150 vezeték (szolgáltató: Vízművek) táplál északkeleti irányból.

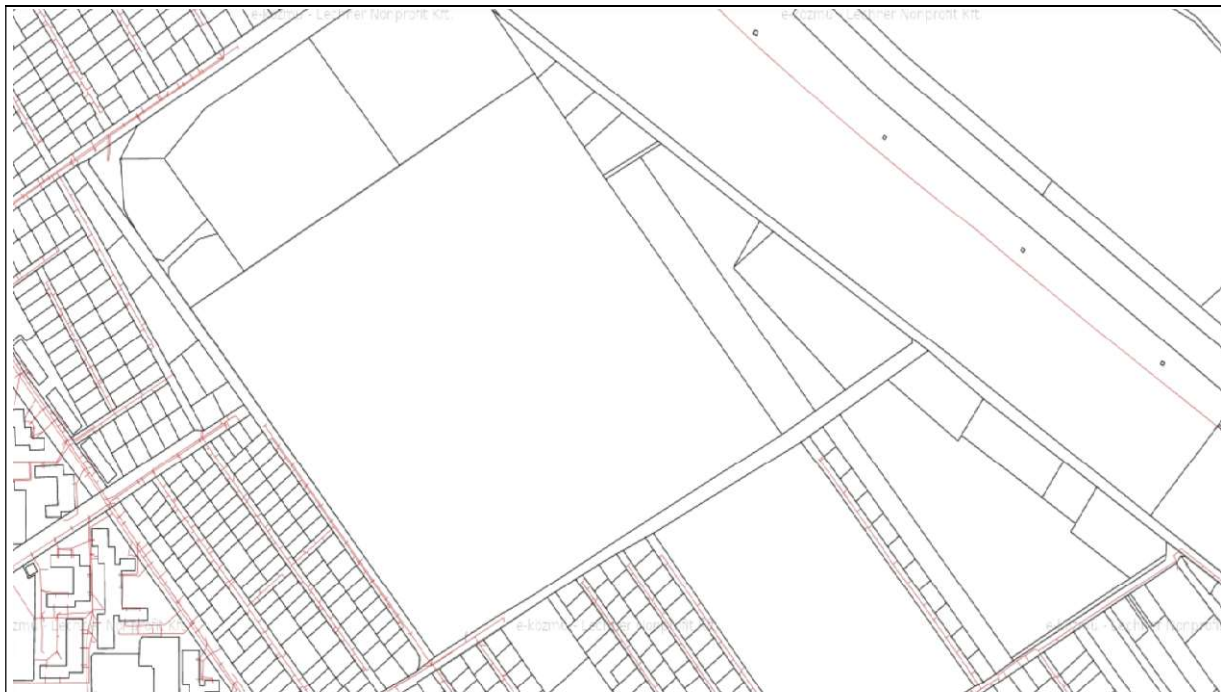
Ugyanakkor rendelkezésre állnak a határoló közterületek vezetékhálózatai is (NA 300).



## Szennyvízelvezetés

Az Arany János és Margit utcában KG PVC 300-as szakaszok állnak rendelkezésre

A Vi-2 területek szennyvízelvezetése továbbra is történhet a belső hálózatról, a közterületi hálózathoz fejlesztés szükséges lehet (pl.: Margit utcai szakasz bővítése).



## Földgáz ellátás

A területre a Sásvár utca felől érkezik DN100-as acélcsövön nagyközépnomású gázenergia.

A földgáz energia használat egyre inkább a gazdasági tevékenységhez kötődik.

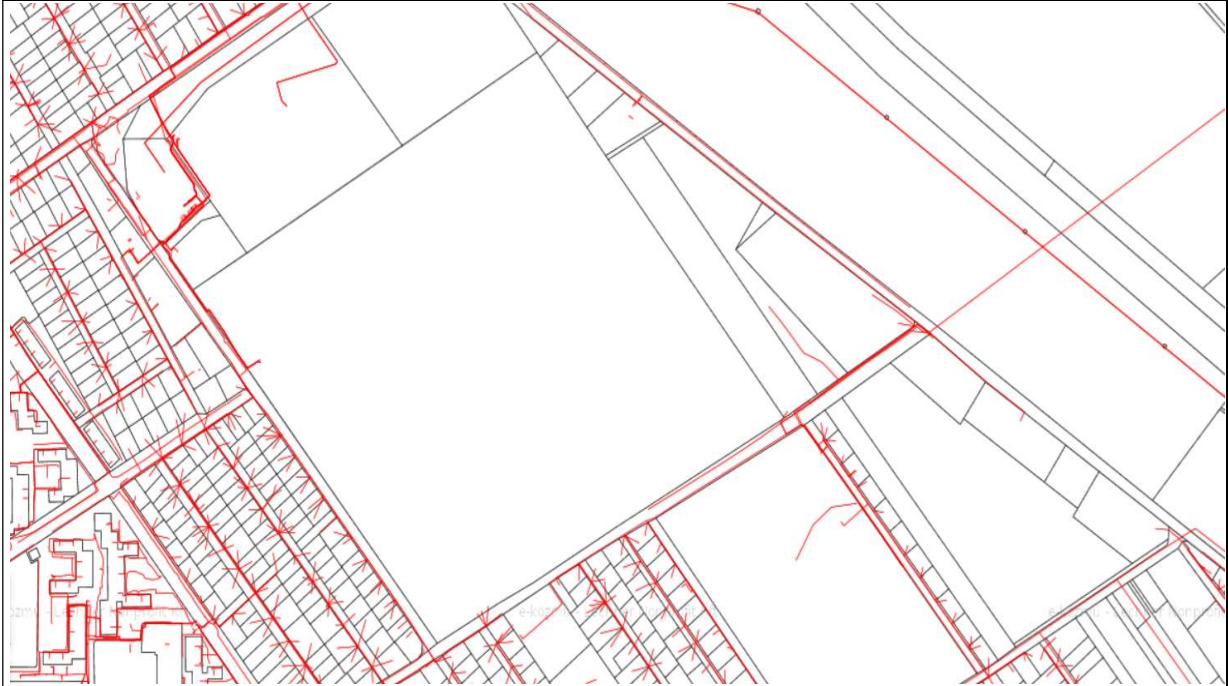
A Vi-2 terület közepes telkein a hőszivattyús elektromos fűtési rendszerek kialakítása ideális fűtéshez, gázenergia használata egyre inkább speciális esetekhez kötődik (konyhai használat).





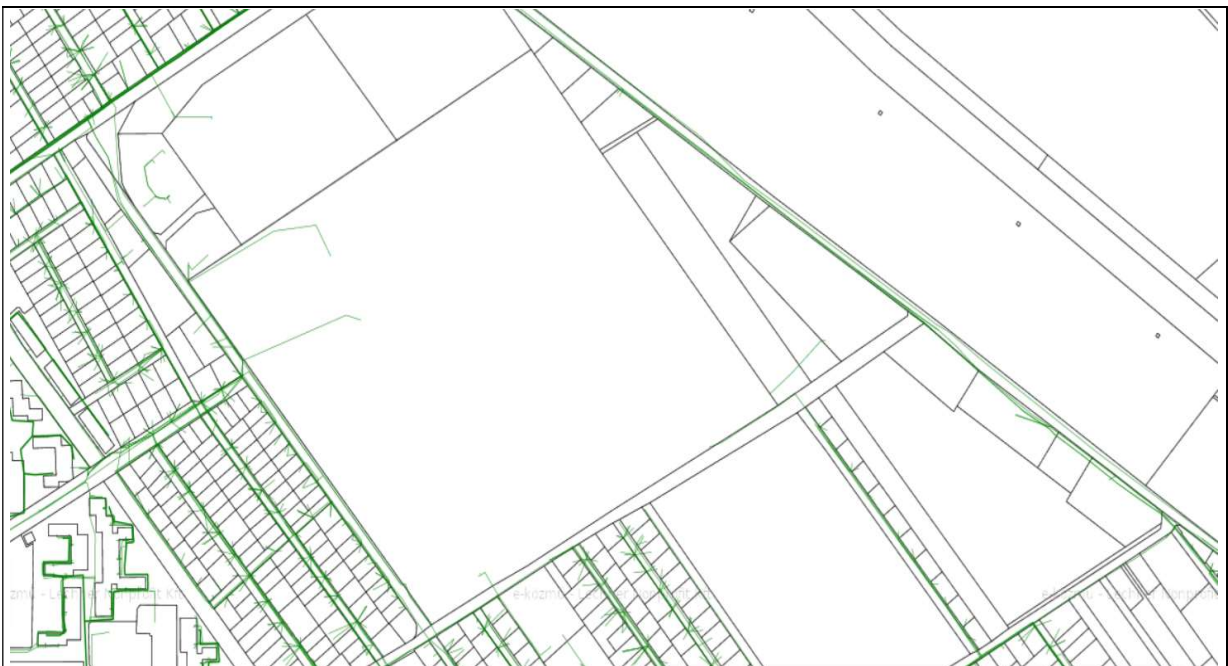
## Villamosenergia ellátás

A közeli alállomás és a belső transzformátor állomás távlatban is biztosítja a kedvező energiaellátást. Igény esetén megvalósítható a középvezetési hálózat bővítése és transzformátor elhelyezése a Margit utcai Vi-2 területsávban.



## Hírközlés

A hírközlési adottságok kedvezőek, a rendszerek kiépültek, a telephely belsejébe Telekom vezetékek érkeznek beleértve a tornyokon elhelyezett antennákat.



## i) A változás várható környezeti hatásai

Jelen tervezett KÉSZ során kijelölt intézményi területhasználat miatt a várható környezeti hatás kedvezőbb, mint a jelenlegi kizárólagos gazdasági területhasználattal.

A területhasználat változása, még ha kismértékben is, de mind levegőtisztaságvédelmi, mind zaj- és rezgésterhelés szempontjából is pozitív hatású.

Erre vonatkozóan hasonló megállapításokat tett a „VZM 2022 dokumentáció” is.

## j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat

A tervmódosítás során zöldfelület mennyiségét érintő közvetlen változás (övezeti előírás) nem történik. Ugyanakkor a fejlesztések megvalósításakor (új épület építése, felújítás) minőségi zöldfelület kialakítása szükséges és várható.

A beépítési tervek tájépítészeti része tovább dolgozandó.

## k) Örökségvédelmi összefoglaló

A terület egésze „régészeti lelőhely”, melynek státuszát a javaslat semmilyen formában nem érinti.

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a terület a módosítással érintett Vi-2 intézményi területrészen védett objektum nincs. A területen található főváros helyi védett épület a 35. sz csarnok, amelyre vonatkozóan a javaslat szintén nem tesz semmilyen kitétel. Megemlítendő, hogy a beépítési terv(ek) alapján városképi bemutatása a meglévőnél kedvezőbb lehet.

„VZM 2022 dokumentáció” szerint.



### 3. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT

A fejlesztés során a KÉSZ szabályozási előírásainak **alábbi tervezett módosítására van szükség:**

#### Javasolt övezeti (beépítési) paraméterek

Az intézményi Vi-2 területrészen két új építési övezet javasolt kialakításra: a „Vi-2/XVI/SZ3” javasolt jellel ÚJONNAN tervezett építési övezet szállás funkció lehetőséggel a 41 és 42 sz. épületek környezetében, illetve a „Vi-2/XVI/SZ4” javasolt jellel ÚJONNAN tervezett építési övezet szállás funkció lehetősége nélkül (jellemzően kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda) a fennmaradó Vi-2 intézményi területrészekre a következők szerint:

**INTÉZMÉNYI Vi-2** besorolású terület Arany János u. és Margit u. menti sáv övezetei (kb. 5.6435 m<sup>2</sup>)

ÚJONNAN kialakításra kerülő **intézményi** építési övezetek **TERVEZETT** beépítési paramétereit:

#### Vi-2/XVI/SZ3 jelű építési övezet

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **50**

Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **55**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **10,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>): **5000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **1,8**, parkolási funkcióra (szmp): **1,0**

#### Vi-2/XVI/SZ4 jelű építési övezet

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **50**

Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **55**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **10,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>): **5000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **1,8**, parkolási funkcióra (szmp): **1,0**

A KÉSZ 2. mellékletét jelentő 2.melléklet Intézményi építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi **TERVEZETT Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 ÚJ építési övezetekkel egészül ki:**

#### 2. MELLÉKLET A 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelethez

##### Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
<b>Vi-2 /XVI/SZ3</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>10,0</b>	<b>35</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Vi-2 /XVI/SZ4</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>10,0</b>	<b>35</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>



**KÉSZ előírásai az alábbiak szerint kerülnek TERVEZETLEN módosításra:**

A KÉSZ 18. § szabályozási előírása az alábbiak szerint **módosul**:

- 18. § (1)** Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.  
„(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek **és Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 építési övezetek** kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.”

A KÉSZ szabályozási előírásai az alábbi **ÚJ szabályozási előírásokkal egészülnek ki**:

**„71. A. Intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet szállás funkcióval (Vi-2/XVI/SZ3)”**

- „75/B. § (1) A Vi-2/XVI/SZ3** építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.  
(2) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.  
(3) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.  
(4) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.  
(5) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.  
(6) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki, illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.”

**„71.B. Intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4)**

- 75/C. § (1) A Vi-2/XVI/SZ4** építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.  
(2) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m  
(3) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.  
(4) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.”

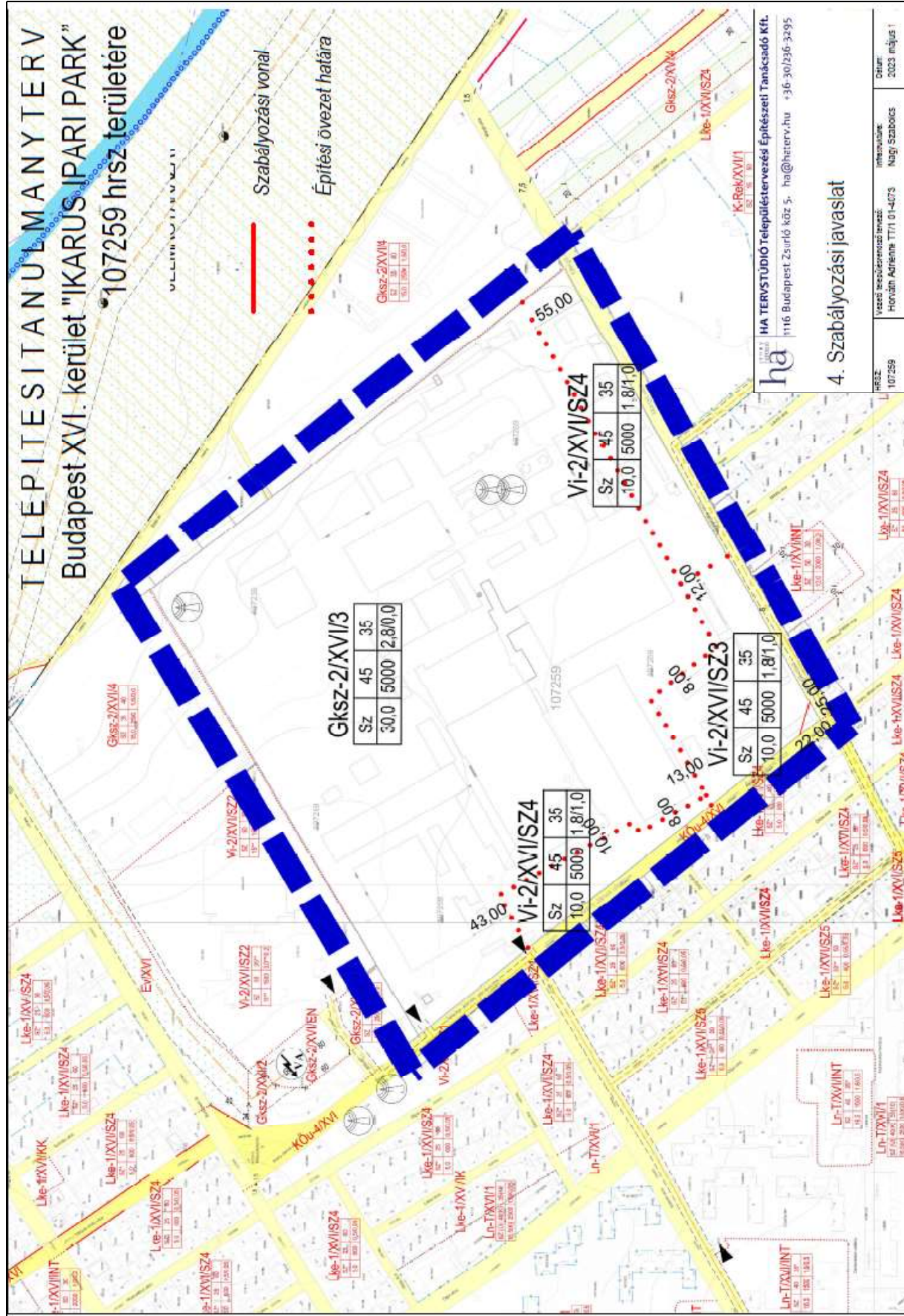
Előbbieknél nyomán a terület beépítésintenzitása csökken, ugyanakkor új rendeltetések is elhelyezhetővé válnak. A fejlesztési elképzelés szempontjából az egyik legfontosabb tényező, hogy a Vi-2/XVI/SZ3 építési övezetben lehetővé válik a szállás rendeltetés, azaz a 41. és 42. sz. épületek a szállás, szálloda, hostel stb. célra átépíthetők.

## **SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – JAVASLAT**

A „szabályozási tervmódosítás javaslat” tervlapon:

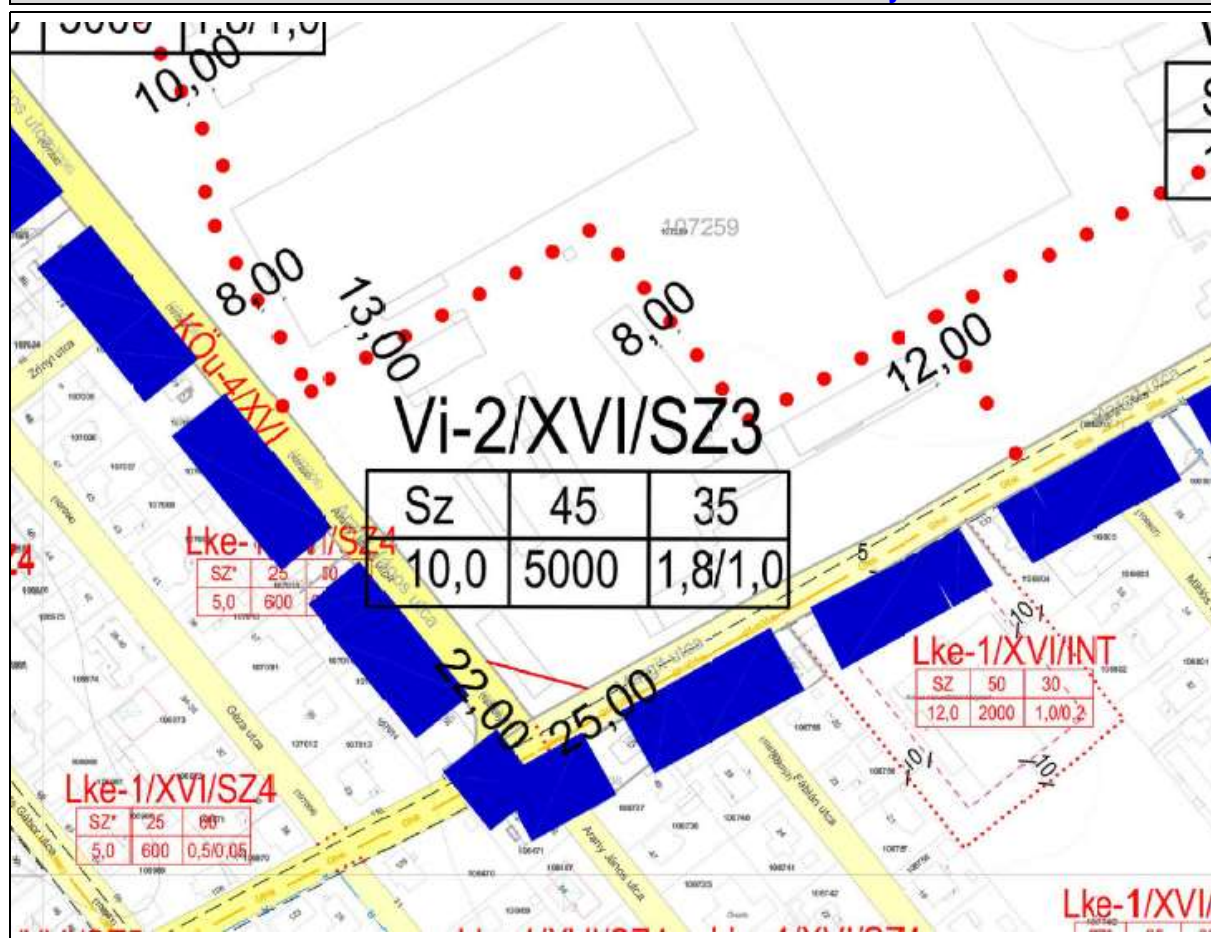
- új szabályozási vonal kerül meghatározásra a Margit utca – Arany János utca csomópontban – közforgalom elhelyezése számára,
- meghatározásra kerülnek a területfelhasználás szerinti építési övezet határok és az ÚJONNAN kialakításra kerülő építési övezetek beépítési paraméterei, az elhelyezhető, illetve a tiltott rendeltetések, valamint további szabályozási előírások (magánút kialakítással kapcsolatban).

**SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT**  
 a KÉSZ módosításhoz





**SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT**  
 a KÉSZ módosításhoz részlete a közterület szabályozással





## 4. TERVIRATOK

### 1. Melléklet - Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

## főépítési aláírás

### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítéssel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

#### 1. Előzmények, a tanulmányterv lehatárolása, készítésének célja

#### 2. A telepítési tanulmányterv

- a) Az érintett terület és környezetének bemutatása
- b) A hatályos településrendezési eszközök bemutatása
- c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója
- d) A Beépítési koncepció(k) bemutatása
- e) Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)
- f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása
- g) Közlekedési vizsgálat és javaslat (közmujszolgáltatókkal történő egyeztetés nélkül)
- h) Közművizsgálat és javaslat,
- i) A változás várható környezeti hatásai
- j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat
- k) Örökségvédelmi összefoglaló

#### 3. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat/tervezet - a HÉSz módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

#### 4. Terviratok

- **1. melléklet:** Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

Budapest, 2023. május 11.

.....  
Sturm Enikő  
kerületi önkormányzati főépítész



314/2012. KORM.R. 38.§ – PARTNERÉGI-LAKOSSÁGI-ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

## V.KÖTET

# KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA



2023 OKTÓBER HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK01-5205, TT01-5205, K01-5205
Közlekedés	Macsinka Klára <i>Macsinka Klára</i>	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



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

Tervszám: 215/2023



## TARTALOMJEGYZÉK

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

**I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK**  
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

**II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**  
Az LK, KF, KKI, VGi, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás,  
a normaszöveget érintő változások bemutatása

**III.KÖTET**  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

**IV.KÖTET -**  
MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

**V.KÖTET**  
**KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE**  
egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet

**1.EGYSÉGES SZERKEZETBEN BEMUTATVA..... 1 - 70.OLDAL**

**2.MÓDÓSÍTÓ RENDELET- TERVEZET ..... 71 - OLDAL**

# BUDAPEST XVI.KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -K ÉSZ – MÓDOSÍTÁSA

## 1.EGYSÉGES SZERKEZETBEN BEMUTATVA

### BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – KÉSZ (21/2018. (VII.6.) ÖNK. REND.) MÓDOSÍTÁSA

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló  
314/2012. (XI.8.) kormányrendelet

38. § szerinti államigazgatási és partnerségi véleményezés

2023 OKTÓBER HÓ

A Budapest Főváros XVI. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendeletének módosítás tervezetének **munkaközi** anyagát a **Völgyzugoly Műhely Kft.** készítette el.

E munkaközi anyaggal kapcsolatban a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének döntései, valamint további szakmai észrevételek alapján a tervezetet 2023 októberében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. § szerinti** államigazgatási és partnerségi **véleményezési eljárás szerinti egyeztetésre** a **HA TERVSTÚDIÓ KFT.** módosította, egészítette ki, javította és állította össze

Völgyzugoly Műhely Kft. által törlésre, illetve módosításra és kiegészítésre javasolt szövegrészek kék színnel és az ehhez tartozó indoklások halványkék háttérrel,  
a **HA Tervstúdió Kft. által megfogalmazottak** és hozzá tartozó magyarázatok halvány sárga háttérrel kerültek bemutatásra az alábbi KÉSZ módosítás-tervezetben.



**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
a kerületi építési szabályzatról szóló  
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete módosításáról

- EGYSÉGES SZERKESZTBEN -

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1.§

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XVI. kerületének közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1-től SZT-22-ig)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Erdősítés-számítás
5. melléklet: Közlekedési területek
6. melléklet: Lakóterületen nem végezhető tevékenységek

(3) Jelen építési szabályzat függelékei:

1.függelék: ~~Művi értékvédelem~~

2.függelék: ~~Régészeti lelőhelyek~~

3.függelék: ~~Természetvédelem~~

4.függelék: **7. melléklet** Mintakeresztszelvények

5.függelék: **8. melléklet** Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága

6.függelék: ~~Övezeti terv~~

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függeléket” nem ismeri, törlése vagy mellékletbe történő áthelyezés lehetséges.

(4) E rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. **Általános célú szintterületi mutató (szmá):** építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa- (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).
2. **Áttört kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábawatot is tartalmazza.

3. **Beépíthető telekrész:** beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az épületek az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig elhelyezhetők.
4. **Bruttó szintterület:** A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott szintterület.
- 4a. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:
  - a) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
  - b) felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
5. **Fekvő telek:** \*a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó - nem sarkon elhelyezkedő - építési telek.
6. **Főépület:** az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület. A 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek, illetve a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek külön főépületnek számítanak.
7. **Lábon álló kerti tető:** jellemzően pihenés, nem gépjárműelhelyezés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
8. **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján megállapított, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
9. **Közlekedési célú közterület zöldfelületként megtartandó része:** a közterületnek a szabályozási tervben lehatárolt vagy kialakult azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
10. **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, tárolás céljára létesíthető épület.
- ~~11. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp):** az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)~~
11. **Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága:** az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkjának metszévonalára.
- ~~12. **Szintterületi mutató:** az építési telken elhelyezkedő összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa~~
12. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp):** az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telek területének hányadosa (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).
13. **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része, ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
14. **Telek esésvonalára:** lejtős telek esetén a természetes terepfelszín legmagasabb és a legalacsonyabb pontját összekötő elméleti vonal.
15. **Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkerti építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjának, a másik oldalhatártól mért távolsága.
16. **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali rétegvonalas térkép rétegvonalai az irányadók.
17. **Tömör kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
18. **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken, illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
19. **Utcavonalas beépítés:** Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
20. **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti, illetve szántóföldi növényház.

21. **Zárványtelek:** Építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
22. **Zöldsáv:** az a növényültetésre alkalmas közterületi sáv, amely legalább 1,0 m szélességű és alkalmas fasor elhelyezésére.

Változás indoklása (1. pont): Felesleges pont törlése történik.

Változás indoklása (6. pont): A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépület értelmező rendelkezése pontosítása történik.

Változás indoklása (7. pont): A lábon álló kert tető fogalmának pontosítása, annak érdekében, hogy a gépjárműtárolását kizárja.

Változás indoklása (10. pont): A melléképületek rendezettsége érdekében az értelmező rendelkezés pontosítása történik.

Változás indoklása (11. pont): Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül).

Változás indoklása (12. pont): A szintterületi mutató fogalma törlésre kerül, mert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet már tartalmazza. A számozás megtartása, áttekinthetőség érdekében az szmp fogalma a 12. pontba kerül. A parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp) értelmező rendelkezéséből egy felesleges pont törlésre kerül.

### 3.A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

#### 3.§

- (1) A szabályozás kötelező alapelemei:
  - a) belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési övezet, övezet határa és jele;
- (2) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemek:
  1. építési vonal;
  2. építési határvonal;
  3. beépíthető telekrész;
  4. építési hely;
  5. telek be nem építhető része;
  6. telken belüli kötelező zöldfelület;
  7. meglévő és tervezett gyalogút
  8. közhasználat céljára átadható terület;
  9. közterület zöldfelületként megtartandó része;
  10. építési övezet zöldfelületként megtartandó része;
  11. közműsáv;
  12. út céljára fenntartott terület;
  13. kötelező megszüntető jel;
  14. jelzett méretek;
  15. kötelező közterületi fásítás.
- (3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
  - a) védőtávolság;
  - b) P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma;
  - c) művi értékvédelem
    - ca) műemlék;
    - cb) műemléki környezet határa;



- cc) régészeti lelőhely határa;
  - cd) fokozottan védett régészeti lelőhely határa;
  - ce) Budapest fővárosi helyi védett épület;
  - cf) helyi egyedi védett épület; c
  - cg) helyi egyedi védett műtárgy;
  - d) táj- és természetvédelem:
    - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
    - db) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
    - dc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
    - dd) ex lege védett forrás;
    - de) fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
    - df) helyi jelentőségű védett természeti érték.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a kerületi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

#### 4.§

Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség;
- b) elővásárlási jog;
- c) helyrehozatali kötelezettség.

#### 4.Közterület alakítására vonatkozó Előírások

#### 5.§

- (1) A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező a Szabályozási terven jelölt utak és lakóutcák mentén.
- (2) A kerület területén közterületen kioszk akkor létesíthető, ha
  - a) egyéb jogszabály lehetővé teszi,
  - b) kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely vagy virágárusítás rendeltetésű, és
  - c) az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogos közlekedést is magába foglaló szabad sáv szélessége legalább 3,0 m.
- (3) Zöldterületen csupán nyilvános illemhely, rendeltetésű kioszk létesíthető.
- (4) Meglévő kioszk (2) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (5) Közterület alakítási terv készítése esetén a 21.§ (13) bekezdés nem alkalmazandó.
- (6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.

Változás indoklása: A lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom.

- (7) Közterületen, úszótelkes beépítés mellett közterületi hulladéktároló helyiség elhelyezhető, de kizárólag szelektív hulladékgyűjtés céljából. A hulladéktároló helyiség alapterülete nem haladhatja meg a 3,0x1,0 métert.

Változás indoklása: Az úszótelkes, telepszerű beépítésű területeken a szelektív hulladékgyűjtés saját telken nem megoldható.

- (8) Közterületi kiszolgálással, illetve közterületi kiszolgálással is működő vendéglátó egységek létesítésének (működésének), rendeltetés váltásának feltétele, az üzemelésre szolgáló épületen belül vagy ahhoz tartozóan az üzemeltető általi nyilvános illemhelyek biztosítása.

Módosítás oka: Képviselő-testületi határozatba foglalt döntés az előírás beillesztéséről.

## II. FEJEZET

### A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE, KATASZTRÓFAVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 5.TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

##### 6.§

- (1) A kerület területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását a kerület területén:
  - a) a természetes geomorfológiai formák megőrzendők;
  - b) a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendő.
- (3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) megőrzését biztosítani kell.
- (4) A kerület területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a fővárosi védelem alatt álló terület lehatárolását, valamint a helyi jelentőségű védett természeti érték jelölést a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### 6.KÖRNYEZETVÉDELEM

##### 7.§

- (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A kerület területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem lép fel.
- (3) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (3a) Az építés-előkészítési munkák során a területen lévő fászerű növények védelméről az építetőnek gondoskodni kell.

Módosítás oka: **Képviselő-testületi határozatba foglalt döntés az előírás beillesztéséről.**

- (4) A kerület közigazgatási területén kontakt talajszennyezést okozó termelő-szolgáltató tevékenység nem folytatható. Potenciális talajszennyező tevékenység, technológia esetében - a szennyezés megelőzése érdekében - az illetékes környezetvédelmi szakhatóság előzetes véleményét az építetőnek be kell szerezni.
- (4a) A kerület területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a felszíni, felszín alatti vizek szennyezését sem okozza.

Módosítás oka: **Képviselő-testületi határozatba foglalt döntés az előírás beillesztéséről.**

- (5) Az ipari, üzemi tevékenység felszámolása esetén, a korábbi ipari, raktározási tevékenységgel érintett területen, a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell eljárni.
- (6) A kerület **közigazgatási** területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely
  - a) nem okoz talajszennyezést és, vagy
  - b) a tevékenység következtében a fennálló talajszennyezettség megszűnik.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (8) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.

- (9) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.
- (10) **A kerület közigazgatási területén veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.**

Változás indoklása: A kerületben a lakosok védelme, az egészséges lakókörnyezet kiemelt fontosságú.

## 7.VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 8.§

- (1) A kerület területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek, d) temetők,
  - e) szennyvízátelők,
  - f) természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) Gyorsvasúti vonal (regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új építmény a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.
- (4) A temető telken belüli védőterülete lakóterületekkel határos telekhatárain 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és a temető telekhatára mentén többszintes növényzet ültetendő.

## III. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 8.BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

### 9.§

Beültetési kötelezettség jegyezhető be - a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján - a 3. melléklet 3.1. pont szerinti ingatlanokra.

#### 9.ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

### 10.§

Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 3. melléklet 3.2. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 3. melléklet 3.2. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a kerületi építési szabályzatban biztosított.

#### 10.TELEKALKÍTÁS

### 11.§

- (1) A kerület építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltáráására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (2) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.



- (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben
- az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
  - a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
  - a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
  - az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
  - a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
  - közérdeket nem sért.

## IV. FEJEZET

### KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### 11.ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 12.§

- (1) A közművesítésre kerülő területen
- telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- közforgalmú út esetén
    - a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - a csapadékvizek elvezetéséről, **elhelyezéséről**,
    - beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,
    - amennyiben lehetséges, fasor telepítéséről, pótlásáról gondoskodni kell,
  - magán út esetén (**közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben**)
    - a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
    - a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
    - beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni,
    - fasor telepítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- 10,5 m-t meghaladó, de a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
  - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása. (Kérelmet lásd.: KÜI.3.) Változás indoklása: Felesleges rész törlése.

#### 12.KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

### 13.§

- (1) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha a) a teljes közműellátás
- aa) építés esetén - biztosítható,
  - ab) rendeltetés megváltoztatása esetén – biztosított.
- b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,  
c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

Változás indoklása: Előírás átstrukturálása, pontosítása, annak érdekében, hogy a teljes közműellátás még nem rendelkező, beépítésre szánt területeken rendeltetésváltás történjen olyan funkcióra, mely a teljes ellátást igényli.

- (2) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre nem szánt területen akkor lehetséges, ha
- ⊕ a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
  - ⊖ b) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,
  - ⊕ c) a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
  - ⊖ d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 13.VÍZELLÁTÁS

### 14.§

Új vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## 14.SZENNYVÍZELVEZETÉS

### 15.§

- (1) A szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a kerület teljes területén tilos.
- (2) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,3 m<sup>3</sup>-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,3 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
    - bb) a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a tárgyi telken.
- (3) \* Közműpótlóként a zárt tároló medence csak ideiglenesen, **kizárólag** a hálózat kiépítéséig alkalmazható, ha
- a) a telek állandó megközelíthetőségére - legalább 12,0 m **szabályozási szélességű**,
  - b) **legalább engedélyezési tervvel rendelkező, stabilizált** közhálózati útkapcsolat biztosított.

Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, valamint az éppen kiépítés alatt álló utakról való rendelkezés történik.

## 15.FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

### 16.§

- (1) Vízgazdálkodási területen vagy a földhivatali nyilvántartásban akként (tavak, árkok, vízfolyások) nyilvántartott területen közlekedési, vagy más célú hasznosítása csak vízjogi hozzájárulás alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, annak földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi hozzájárulás alapján módosítható.
- (2a) A kerületben található vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partétől**

számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

Módosítás oka: KOZEP-DUNA-VOLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST - Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítás (314/2012. Korm. rend. 37. § szerinti) előzetes tájékoztatás kérés tárgyában adott válasza (Ü.i.sz.: 00230-0019/2022.; Hiv. sz.: 1/342-61/2022.) 5. francia bekezdése szerint  
Képviselő-testületi határozatba foglalt döntés az előírás beillesztéséről.

- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. Amennyiben a vízfelület számára vízgazdálkodási területként lejegyzett telken túlnyúlik a vízfelület vagy fenntartását biztosító parti sávja, a partvonal kijelöléséig és annak telekjogi rendezéséig ezen területeket érintő bármely beavatkozáshoz a vízfelület kezelőjének előzetes dokumentált hozzájárulása szükséges.
- (4) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni, akkor is, ha jelenleg még egyesített rendszerű elvezető hálózathoz csatlakozik.
- (5) A telkekről közvetlenül csapadékvizet kivezetni nem lehet. A vízvizsartartásról telken belül gondoskodni kell. A telken belül minden megkezdett 50–25 m<sup>2</sup> tető- és burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> vízvizsartartási igénnyel kell számolni.

Változás indoklása: Az egyszerre lehulló csapadékvíz nagy mennyisége miatt szükséges módosítás.  
(Kérelmet lásd.: KÜI.4.)

- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért azokat úgy kell kialakítani, hogy
  - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - c) az árok szikkasztó tulajdonságát javítsa, vagy legalább megtartsa.
  - d) a fedett rész legyen egyszerűen tisztítható.

Módosítás oka: Képviselő-testületi határozatba foglalt döntés az előírás beillesztéséről.

## 16. ENERGIÁELLÁTÁS, technológiai létesítmények

### 17.§

- (1) Új villamosenergia
  - a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
  - b) hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani, Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet figyelembevételével.
- (2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű kivételével, szél erőmű, szél erőmű park, kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- (3) A 0,5 MW-nál vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szél erőmű és a szél erőmű park kivételével – kizárólag gazdasági területen és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- (4) Háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű beépítésre szánt területen telkenként legfeljebb kettő helyezhető el.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
  - a) háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
    - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,



- ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
  - ba) az oldalkertben,
  - bb) \* az épület oldalkert irányába néző homlokzatán az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
  - bc) az építési telek oldalhatártól mért ~~4,0~~ 6,0 méteren belül.
- (6) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak az előkertben vagy az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- (7) Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejelett méretének árnyékoló hatását figyelembe kell venni.

Változás indoklása (1): TKR előírásaival való tartalmi összhangteremtés.

Változás indoklása (7): A lakóingatlanokon történő napelem, napkollektor elhelyezése után rendszeresen előfordul, hogy a lakosok a közterületi fák kivágását igénylik, mivel leárnyékolják a technológiai berendezést. A fák megtartása elsődleges, a napelemek, napkollektorok telepítését szükséges pontosan végig gondolni. (Kérelmet lásd.: KKI.1.)

Változás indoklása (5): A hőszivattyúk zajhatása, rezgése miatt számos lakossági észrevétel érkezik az Önkormányzathoz Az élıhetőség érdekében az elhelyezhetőség szigorításra kerül. (Kérelmet lásd.: LK.4.)

## V. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

#### 17.ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 18.§

- (1) Újonnan kialakításra kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 építési övezetek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

Módosítás oka: Az Ikarus Ipari Park területére (BPTM.4. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás

- (3) Magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (4) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (5) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjármű forgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (6) Közterületen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

Változás indoklása: Az (1) és (3) bekezdések közötti összhangteremtés.

#### 18.PARKOLÁS, leszállóhelyek

#### 19.§

- (1) \* Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (1/A) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Változás indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (2a) bekezdése hatályba lépett 2021-ben:

„(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.  
(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

- (2) A P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.
- (3) A P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű fedett tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven jelölt közterület zöldfelületként megtartandó részén parkoló legfeljebb a lehatárolt terület 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubeajtó és bejárat megközelítési helye szilárd burkolattal kialakítható.
- (5) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely K-Hon/XVI területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

## VI. FEJEZET

### 19.Építés általános szabályai

#### 20.§

- (1) A 21.§ - 27.§-ban foglalt általános jellegű előírások a kerület egész területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, építési határvonal vagy beépíthető telekrész, az elő-, oldal- és hátsókert aszerint veendő figyelembe.

### 20.ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

#### 21.§

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, ~~de csak~~ építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. ~~Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúráján kívül kizárólag akkor bővíthető, ha~~
  - a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
  - b) az alapterületi növekmény nem több a meglévő épület, épületrész alapterületének 2% -ánál az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel,
  - c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

Változás indoklása: A KÉSZ használata során számos esetben felmerült, hogy az építési helyen kívül eső épületek felújítása, magassági bővítése kis mértékben legyen megengedett az építési helyen kívül is, a korszerűsítés, élnéliség érdekében.

- (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (3) A kerület területén 30,0 méternél magasabb épületet, műtárgyat elhelyezni nem lehet.
- (4) A lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet, az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű leajtó kivételével.

- (5) Az építési övezetekben az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- (6) Lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének padlószintje a csatlakozó terepszinthez képest 1,0 m-nél alacsonyabban nem lehet.
- (7) Utcavonalas beépítés esetén lakó rendeltetés a földszinten kizárólag úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdaszinthez képest legalább 1,0 m-rel magasabban helyezkedik el.
- (8) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
  - a) a 0,3-0,79 m közötti termőrétegű tetőkert 15%-ban számítható be,
  - b) a 0,8-1,19 m közötti termőrétegű tetőkert 40%-ban számítható be,
  - c) az 1,2 m-es, vagy attól vastagabb termőrétegű tetőkert 75%-ban számítható be,
  - d) a 2,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb felület nem számítható be.
- (9) A zöldfelület számításba
  - a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek 35% -kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 30% -át tehetik ki,
  - b) a műanyag gyeprácscsal kialakított területek 30 % ~~50%-kal~~ vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki,de együttesen legfeljebb az építési telkek legkisebb zöldfelületi mértékének 50% -a lehetnek.

Módosítás oka: a magasabb szintű jogszabály (OTÉK 9/B.§) előírásának való megfelelés, amely szerint csak a műanyag gyeprács számítható be a zöldfelületbe, 30 % mértékben.

Változás indoklása: A gyephézag és a gyeprács hosszú távon nem alkot élő növényzetet, így a zöldfelületbe történő beszámíthatóság csökkentése előirányozza az alkalmazásuk csökkenését. Az előírás átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.

- (10) Az építési telkek zöldfelület legkisebb mértékénél a többszintes növényállomány kedvező számítási lehetősége és a függőleges felületeken kialakítható zöldfelület nem vehető figyelembe.
- (11) Az építési telkek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. Amennyiben a gépkocsi közlekedés zöldfelületen történik, a zöldfelület számításba a parkolóhoz vezető keréknyom felülete (0,5 m – 0,5 m széles sávban) nem vehető figyelembe.

Változás indoklása: A keréknyomok közötti zöldfelület lehet teljes értékű.

- (12) Közintézményi rendeltetésű főépület megléte vagy elhelyezése esetén a (9) bekezdést nem kell figyelembe venni.
- (13) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

## 21.TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

### 22.§

- (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy a természetes terepszinthez viszonyított feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Az eredeti, természetes terepfelszín a telekhatárok melletti 1,0 méteres sávban nem változtatható.
- (3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen, valamint a rézsűről lefolyó csapadékvíz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken belül kell gondoskodni.
- (4) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 1,5m-t.
- (5) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül amennyiben,
  - a) legfeljebb 2,0 m magas,



- b) a szomszédos telek felé eső széle és a telekhatár között, legalább 3,0 méter távolság van.  
(6) A kerület területén támfalgarázs nem építhető.

Változás indoklása: Hiába kell saját telken a csapadékvíz elvezetését, szikkasztását megoldani, számos olyan probléma adódik a kerületben, hogy a tereprendezés miatt a szomszédos telekre folyik a víz, mely károkat okoz. (Kérelmet lásd.: LK.50.)

### 23.§

- (1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve
- a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,
  - b) rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,
  - c) a (3/A), (3/B) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.
- (2) Utcafronti kerítés
- a) lábazatának megengedett magassága
    - aa) a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
    - ab) a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
    - ac) gazdasági területen 0,3 m.
  - b) összefüggő tömör szakasza legfeljebb 2,0 m széles lehet,
  - c) összefüggő áttört szakasza legalább 2,0 m széles legyen.
- (3) ~~Utcafronti tömör kerítés kizárólag abban az esetben építhető,~~
- a) ~~ha a beépítés módja zárt sorú, hézagosan zárt sorú jellegű,~~
  - b) ~~a lakó és vegyes terület építési övezeteiben közbenső telek esetén ba) a közúti közlekedési területtel (KÖu 1/XVI, KÖu 2/XVI, KÖu 3/XVI, KÖu 4/XVI) határos vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,~~
  - bb) ~~a kötőpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,~~
  - bc) ~~olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,~~
  - e) ~~a lakó és vegyes terület építési övezeteiben sarokingatlannál a ba) bc) esetekben, ha az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.~~
- (3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve
- a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötőpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,
  - b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,
  - c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.
- (3/A) A KÖu közlekedési célú területek határán, valamint azon közterületek határán, amelyeken tömegközlekedési jármű közlekedik, megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.
- (3/B) Zajos intézménykerttel, játszótérrel határos oldal-, hátsókerti telekhatár esetén megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.
- (4) ~~A tömör áttört kerítés teljesen átláthatatlan szakasza legfeljebb 1,0 méter, kerítéssel egybeépített hulladékártály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0 méter szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.~~

Változás indoklása: A TKR módosítása folyamatban van (a kerítések témakörére vonatkozóan is), mely egyedi és területi építészeti követelményként tartalmazza a kerítések témakörét. A területi építészeti követelmények a KÉSZ-nek irányozzák elő a vonatkozó előírásokat, így a TKR-hez igazodva a KÉSZ normaszövege is módosul. (Kérelmet lásd.: LK.25.)

- (5) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó
- a) kerítés
    - aa) legfeljebb 1,8 m magassággal,
    - ab) csak áttört kialakítással,

- ac) legfeljebb 0,4 m-es lábazzal,
  - ad) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan,
- b) élő sövény legfeljebb 1,8 méter magassággal alakítható ki.

## 22.BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

### 24.§

- (1) Újonnan beépítésre kerülő vagy átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (4) Ikres beépítés esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- (5) Saroktelek esetében az előkerti építési vonal a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodó kell legyen.
- (6) Új épület előkerti építési vonalának – a már beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (7) Az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5,0 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes.
- (8) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
  - a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
  - b) gazdasági építési övezetek esetében: 10,0 m.
- (9) Oldalhatáron álló és ikres beépítés esetében az építési telek oldalkertje
  - a) 14,0 méter telekszélességet elérő építési telek esetében legalább 5,0 méter,
  - b) 14,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4,0 méter,
  - c) 11,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 3,0 méter.
- (10) Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat, **tűzfal** legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. **Ikresen csatlakozó épületelhelyezés esetén a bekezdés figyelmen kívül hagyható.**

Változás indoklása: A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.

- (11) Szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3,0 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (13) A hátsókert a 15,0 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében minimum 1,5 méter, de
  - a) olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát,
  - b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,
  - c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

## 23.MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

## 25.§

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén építhető.
- (2) \* Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el. **Amennyiben a melléképület mérete nem eléri az építési engedély köteles méretet a hátsó telekhatártól mért 3 m távolságon kívül helyezhető el.**
- (3) Az építési telteken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (4) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (5) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet, állattartó építményt a főépülettel azonos határvonalon kell elhelyezni.
- (6) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület, állattartó építmény, épületrész
  - a) az oldalhatárral párhuzamosan mért hossza legfeljebb 10,0 m, valamint
  - b) az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t, de nem lehet magasabb a főépület oldalhatárra néző homlokzatmagasságánál.
- (7) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága – gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.
- (8) Melléképületet, állattartó építményt
  - a) tetőtérbeépítéssel ellátni,
  - b) alapincézninem lehet.

**(8a) Önálló pince építési helyen belül építhető.**

Változás indoklása: Sorszámozási javítás.

**(8b) Csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.**

Változás indoklása: A lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom.

- (9) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (10) Az építési telken **lakó**rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup> lehet.
- (11) A közterülettől mért előkert 5,0 méteres területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél az egyik oldalkert sem éri el a 3,0 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (12) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (13) Az építési telek hátsókertjében **melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület kerti építmény**
  - a) rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
  - b) a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re helyezhető el.

Változás indoklása: A szomszédokat zavaró rendeltetés megszüntetése.

Megjegyzés: Az OTÉK szerint a „Kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgy.”

## 26.§

- (1) Lakóterület, intézményi terület és helyi központ területének építési övezeteiben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében
  - a) a kerítéstől legalább 1,0 m távolságra,
  - b) a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó megengedett beépítési mérték legfeljebb 20%-nak megfelelő bruttó alapterületen helyezhető el.



- (2) Lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény, kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén helyezhető el, amennyiben:
- a főépület bruttó alapterületénél nem nagyobb bruttó alapterületű, de legfeljebb a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó megengedett beépítési mérték 30%-a,
  - az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - a szomszédos lakóépülettől legalább 10,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken történik,
  - ásott kúttól legalább 15,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - fűrt kúttól legalább 5,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - időszakos és állandó vízfolyástól legalább 150,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - a telek közterületi határvonalától mért 20,0 m mélységű telekrészén túl kerül elhelyezésre.
- (3) Lakóterülethez kapcsolódó egyéb területekre az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozóan a (2) bekezdés b)-h) pontja vonatkozik.
- (4) Lakóterület, intézményi terület és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképitmények közül a következők nem helyezhetők el:
- jégverem, zöldségverem;
  - trágyatároló;
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (5) Lakóterület építési övezeteiben – a 15.§ (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

Változás indoklása: A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.

## 27.§

- (1) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata a kerület területén – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével - nem megengedett.
- (2) Gazdasági területeken konténer elhelyezhető és használható.
- (3) Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, mobilház, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.
- (4) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata a kerület területén nem megengedett, kivéve:
- közterületen, az önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató funkciókat szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható,
  - lakó- és intézményi területeken egy építési telken - kizárólag parkolás céljából - egy darab, érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező, az építési telken nem kereskedelmi, szolgáltató funkciót, nem lakhatást szolgáló lakókocsi elhelyezhető.

## VII. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 24.BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

## 28.§

A kerület területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3/XVI)

b) Nagyvárosias telepszerű lakóterület	(Ln-T/XVI)
c) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	(Lk-2/XVI)
d) Kisvárosias, telepszerű lakóterület	(Lk-T/XVI)
e) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	(Lke-1/XVI)
f) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	(Vt-H/XVI)
g) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	(Vi-2/XVI)
h) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	(Vi-3/XVI)
i) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz-1/XVI)
j) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	(Gksz-2/XVI)
k) Különleges területek	
ka) Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	(K-Rek/XVI)
kb) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	(K-Hon/XVI)
kc) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	(K-Közl/XVI)
kd) Temető területe	(K-T/XVI)
ke) Vízelvezési területek	(K-Vke/XVI)

### **25.Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3/XVI) általános előírásai**

#### **29.§**

- (1) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület a Szabályozási terven Ln-3/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületek szabadonálló jelleggel épített lakóterületek, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás.
- (2) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület jellegű építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) \* Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezetiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési telkein gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (5) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési telkein üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (7) ~~Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet építési telkein 3-nál több lakó rendeltetési egység elhelyezése esetén lakó rendeltetési egységenként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.~~

Módosítás oka: a magasabb szintű jogszabály (OTÉK 42.§ (2a)) előírásának való megfelelés, amely szerint legfeljebb 1 db parkoló hely irható elő lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után. Beépítésre került a jelen KÉSZ 19.§ (1/A.§) bekezdésébe, amely a Parkolás általános rendelkezéseit tartalmazza.

- (8) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## 26. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T/XVI) általános előírásai

### 30.§

- (1) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület a Szabályozási terven Ln-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely **mely** sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, teleszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.

Módosítás oka: szerkesztési hiba, a „mely” szó kétszer szerepel.

- (2) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület: a) lakó;  
b) kereskedelmi, szolgáltató  
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
d) kulturális, közösségi szórakoztató;  
e) szállás jellegű;  
f) igazgatási, iroda;  
g) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) \* Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezetében - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető  
a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,  
b) telephelyengedély-köteles tevékenység,  
c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (5) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó **terület**résznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.
- (6) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési telkein gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (7) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (8) A nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## 27. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület, alacsony, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/1)

### 31.§

- (1) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag  
a) lift és egyéb technológiai létesítmény,  
b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,  
c) a bejáráshoz csatlakozó fedett előtér  
építése esetén.
- (2) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.
- (3) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.



## **28.Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, magas, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/2)**

### **32.§**

- (1) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag
  - a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
  - b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
  - c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér építése esetén.
- (2) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.
- (3) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

## **29. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, intézmény építési övezet (Ln-T/XVI/INT)**

### **33.§**

- (1) Az Ln-T/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az Ln-T/XVI/INT építési övezet Centenárium lakótelephez tartozó építési telkein a zöldfelület legkisebb mértéke 25%.

## **30.Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, templom építési övezete (Ln-T/XVI/T)**

### **34.§**

Az Ln-T/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

## **31.Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XVI) általános előírásai**

### **35.§**

- (1) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület a Szabályozási terven Lk-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületek szabadonálló jelleggel, jellemzően 3-4 szintes épületekkel beépült, nem úszótelkes kialakítású lakóterületek.
- (2) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület: a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben kereskedelemi, szolgáltató rendeltetést kizárólag a lakó főrendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén lehet elhelyezni, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (4) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési telkein üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) Kisvárosias, teletszerű lakóterület építési övezetiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (7) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (8) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez – a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.
- (9) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.
- (10) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét, lépcsőt a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (11) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a főépülettől független, terepszint alatti építmény bruttó alapterületi mértéke az építési telek méretének legfeljebb 5%-a lehet.
- (12) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el.
- (13) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.
- (14) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a melléképület épületmagassága legfeljebb 4,0 m, a gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (15) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló egyenként legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterület felőli határvonalán rendeltetési egységenként legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) \* Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület építési övezeteiben a szabadon álló épület elhelyezés esetén, az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha a magassági méretkülönbség
  - a) mértéke a 10%-ot nem haladja meg, és
  - b) mértékének legalább felével az oldalkert mérete az érintett homlokzati szakaszon növekszik.
- (18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

Változás indoklása: A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. (Kérelmet lásd.: LK.4.)

(18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.

Változás indoklása: A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépületre vonatkozó rendelkezések kiegészítése történik.

(19) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **32.Kisvárosias, vegyes telekméretű többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ1)**

#### **36.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein
  - a) 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében legfeljebb egy főépület,
  - b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén legfeljebb két főépület helyezhető el.
- (2) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma
  - a) \* 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében az építési telek 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásával adódó egész szám,
  - b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén épületenként öt, de összesen legfeljebb tíz.

### **33.Kisvárosias, kistelkes, többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ2)**

#### **37.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó szinterületen helyezhető el.
- (2) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység, **legfeljebb egy főépület** helyezhető el.

Változás indoklása: Előírások pontosítása, kiegészítése a kialakult állapotnak megfelelően.

### **34.Kisvárosias, nagytelkes, többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ3)**

#### **38.§**

Az Lk-2/XVI/SZ3 építési övezeteinek építési telkein, a Szabályozási terven jelölt

- a) 1. jelű építési helyen 10,5 m,
- b) 2. jelű építési helyen 4,5 m,
- c) 3. jelű építési helyen 7,5 m

az épületmagasság.

### **35. Kisvárosias, többlakásos, csoportházas építési övezet (Lk-2/XVI/CS)**

#### **39.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.
- (2) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein legfeljebb három huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületszint létesíthető.

### **36. Kisvárosias, Ó-Mátyásföld, lakó építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM)**

#### **40.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke



- a) a 2158 m<sup>2</sup>; (600 négyszögöl) vagy annál kisebb telkek esetén 20%,
  - b) a 2158 m<sup>2</sup>-nél; (600 négyszögölnél) nagyobb telkek esetén
    - ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 20%,
    - bb) a 2158 m<sup>2</sup> feletti területre 10%.
- (2) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezetben nem alakítható ki 3237 m<sup>2</sup>-nél - 900 négyszögölnél - nagyobb építési telkek.
- (3) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein új hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein legfeljebb 1 db főépület és 1 db melléképület helyezhető el.
- (5) \* Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein melléképület kizárólag tárolás céljára létesíthető.
- (7) \* A Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein az önálló használatú telekrészeket elválasztó kerítés nem építhető.
- (8) \*Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein terepszint felett legfeljebb három használati szint építhető.
- (9) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a közterülettől mért 10,0 méteres területen belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (10) Amennyiben az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 10 m, amely építési határvonal, nem építési vonal.
- (11)\*Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez **két egy** személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani. **amelyből** Új épület építése esetén **egy személygépkocsi-részére** a főrendeltetésű épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.

Változás indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021-ben hatályba lépett előírásaihoz való igazodás.

### 37. Kisvárosias, Ó-Mátyásföld, intézményi építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM.INT)

#### 41.§

- (1) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 2158 m<sup>2</sup> ~~–(600 négyszögöl)–~~ vagy annál kisebb telkek esetén 40%,
  - b) 2158 m<sup>2</sup>-nél ~~–(600 négyszögölnél)–~~ nagyobb telekterület esetén
    - ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 40%,
    - bb) a 2158m<sup>2</sup> feletti területre 5%.
- (2) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein lakó főrendeltetés megléte vagy létesítése nélkül is elhelyezhetők - a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető - más rendeltetések.
- (3) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a nem közhasználatú (lakó, kereskedelem, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatás, sport) építményekre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.
- (4) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.<sup>1</sup>

Változás indoklása: KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.

### 38. Kisvárosias, kialakult, zárt sorú beépítésű építési övezet (Lk-2/XVI/Z)

<sup>1</sup> OTÉK-tól való eltérés kérése szükséges az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékére vonatkozóan.

#### 42.§

- (1) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 10,0 m.
- (2) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (4) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
  - a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.
- (5) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

#### 39. Kisvárosias, kisvárosias templom építési övezete (Lk-2/XVI/T)

#### 43.§

Az Lk-2-T/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

#### 40. Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T/XVI) általános előírások

#### 44.§

- (1) Kisvárosias, teleszerű lakóterület a Szabályozási terven Lk-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias, teleszerű lakóterületek laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.
- (2) Kisvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) \*Kisvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteiben – kiegészítő rendeltetést is beleértve – nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Kisvárosias, teleszerű lakóterületen gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (5) Kisvárosias, teleszerű lakóterületen üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Kisvárosias, teleszerű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (7) Kisvárosias, teleszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó résznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.
- (8) A kisvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### 41.Kisvárosias, teleszerű lakó építési övezet (Lk-T/XVI/1)

#### 45.§

- (1) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag
  - a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
  - b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
  - c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér építése esetén.
- (2) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.
- (3) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

Változás indoklása: Felesleges „írásjel - pont” törlése történik.

### 42.Kisvárosias, telepszerű lakóterület intézményi építési övezete (Lk-T/XVI/INT)

#### 46.§

Az Lk-T/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

### 43.Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai

#### 47.§

- (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda
  - g) sportrendeltetést tartalmazhat.

Változás indoklása: A kerületben a kertvárosias arculat megtartása érdekében munkásszállás jelenléte nem kívánt. A munkásszállás az OTÉK-ban 2021 júliusa óta van jelen, így a magasabb rendű jogszabályi változás a KÉSZ módosítását indokolja.

- (3) \*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben – kiegészítő rendeltetést is beleértve – nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

Változás indoklása: Jogszabályszerkesztés előírásainak való megfelelés miatti pontosítás.

- (4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez – a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen



belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.

- (6) \*
- (7) \* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti kereskedelmi, szolgáltató b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el
- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, ~~KÖu 2/XVI, KÖu 3/XVI, KÖu 4/XVI~~), a kötőpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, ~~vagy ezektől csupán szervizút választja el~~, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a ~~kereskedelmi, szolgáltató~~(2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

Változás indoklása: A közigazgatási határon túli közlekedési területek esetében is alkalmazható legyen az előírás, illetve szerkesztési módosítás mellett szóhasználati pontosítás történik.

- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül – a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl – az egészségügyi alapellátást végző – önkormányzattal szerződésben lévő – egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.
- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben
- a) 2000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett 2000 m<sup>2</sup>-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak
- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.

Változás indoklása: A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépületre vonatkozó rendelkezések kiegészítése történik.

- (11) \*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein
- a) 4000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m<sup>2</sup> telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

Változás indoklása: A nagy (4000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek) az elhelyezhető bruttó alapterület tekintetében nagyobb „építészeti szabadságot” kapnak. A telekméret nagyságából adódóan a br. alapterület növekedése településképi szempontból nem meghatározó.

- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén
- ba) az 1000 m<sup>2</sup> telekterületre az a) pont szerinti,
- bb) az 1000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén

- ca) a 2000 m<sup>2</sup> telekterületre a b) pont szerinti,  
cb) a 2000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva 5%,  
amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
  - gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
  - \* nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) \* A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
  - az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.  
**Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**
- Változás indoklása: A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. (Kérelmet lásd.: LK.4.)
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. **A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.**
- ~~(20)~~(21) **A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.**
- Változás indoklása: Sorszámozás javítása történik, a bekezdés utolsó mondata új bekezdés lesz.

#### **44. Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1)**

#### 48.§

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.
- (2) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett-Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató-a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely** az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (3) \*
- (4) \*~~Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala **a (9) bekezdéssel.**

- (5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek
  - a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
  - b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és
  - c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.
- (6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telkekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken
  - a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és
  - b) az oldalkertre néző homlokzat magassága
  - c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, denem haladja meg a 6,0 métert.
- (7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben
  - a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
  - b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (8) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új-új~~ építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken **egy a** személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

- (9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -
  - a) 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
  - b) 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egységhelyezhető el.

Változás indoklása: A Magtár utca menti két teleksor beépítés alatt álló terület. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó, 2021-ben történt szigorítás így a már építési engedéllyel rendelkező telkek megvalósulását nehezíti. Mivel a Magtár utca fő közlekedési útvonal, valamint a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója várható, így a rendeltetési egységek számának korábbi állapot szerinti visszaállítása javasolt. (Kérelmet lásd.: LK.22.)

#### 45.Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, középintenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ2)

#### 49.§

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.



- (2) \* Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetésként ~~kereskedelmi, szolgáltató~~ a 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~funkeiót~~ rendeltetést.
- (4) ~~Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.~~
- Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.
- (5) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet Temesvári utca - Sarkad utca - Szent Korona utca - övezethatár által határolt építési telkein az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.
- (6) \* Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új új~~ építés esetén 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

#### **46. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)**

##### **50.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein ~~egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató~~ a 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~rendeltetéstevékenység folytatható, mely~~ az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

- (4) \*
- (5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben
- a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
- b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (6) ~~Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet Emlékkő utca – Prohászka Ottokár utca – Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.~~

Változás indoklása: Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törlésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.

- (7) \* Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való **parkolászámra** vonatkozó összhang megteremtése.

#### **46/A. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezet (Lke-1/XVI/VEN)**

##### **50/A.§**

- (1)** Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

- (2) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.  
(3) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el.

Változás indoklása: új építési övezet létrehozása a cél, hogy a kialakult állapot rendezhetővé váljon. Cél, hogy a meglévő vendéglátó, kereskedelmi egységek, valamint a tervezett szállás rendeltetés működőképessé váljon településrendezési szempontból. (Kérelmet lásd.: LK.10-14.)

#### 47.Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)

##### 51.§

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.  
(2) \* ~~A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~  
(3) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetés tevékenység folytatható, mely** az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

- (4) \*  
(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben  
a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és  
b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.  
(6) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.  
(7) \* ~~Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken **egy** a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

- (8) ~~Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.~~

Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)

#### 48.Kertvárosias lakóterület, aprótelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ5)

##### 52.§

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.  
(2) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben ~~kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti tevékenység rendeltetés~~ nem létesíthető.  
(3) \* ~~Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~  
(4) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein **egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetés tevékenység folytatható, mely** az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 50 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

(5) \*

(6) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de nem lehet nagyobb a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél,

b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat,

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(8) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény „egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező” alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségességére. (Kérelmet lásd.: LK.43.)

#### 49. Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, társasházias beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ6)

##### 53.§

(1) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein 800 m<sup>2</sup> telekterületenként helyezhető el egy épület, amelyben legfeljebb négy önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve épületenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein belül legfeljebb 0,6 m magas kerítés létesíthető.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

#### 50. Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet (Lke-1/XVI/SZ7)

##### 54.§

(1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(3a) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.

Változás indoklása: Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törlésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.



- (4) \*Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

## 51. Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O1)

### 55.§

- (1) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett—Főépületen belül kereskedelemi, —szolgáltató—a 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~rendeltetéstevékenység folytatható, mely~~ az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

- (4) \*
- (5) \* Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.
- (6) \* Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800-m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy-a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

- (7) ~~Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Erős utca közötti szakasz menti építési telkein – a (2) bekezdéstől eltérően -~~
- ~~a) 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,~~
- ~~b) 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység~~
- ~~helyezhető el.~~

Változás indoklása: A Magtár utca menti két teleksor beépítés alatt álló terület. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó, 2021-ben történt szigorítás így a már építési engedéllyel rendelkező telkek megvalósulását nehezíti. Mivel a Magtár utca fő közlekedési útvonal, valamint a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója várható, így a rendeltetési egységek számának korábbi állapot szerinti visszaállítása javasolt. (Kérelmet lásd.: LK.22.)

- (8) ~~Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.~~

Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)

## 52. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O2)

### 56.§

- (1) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett—Főépületen belül kereskedelmi, —szolgáltató—a 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~rendeltetés~~

tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

(4) \*

(5) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.

(6) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

(7) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)

### 53.Kertvárosias lakóterület, Ó-Cinkota, hagyományos építési övezete (Lke-1/XVI/O3)

#### 57.§

(1) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

(2) ~~\*Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein ~~egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.~~ Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~rendeltetés~~ tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

(5) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

(6) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a 47.§ (19) bekezdésben foglaltakat lakó rendeltetést tartalmazó építményre kell figyelembe venni. A lakó rendeltetést nem tartalmazó építmények esetében a közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 30 méternél. ~~Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.~~

Változás indoklása: A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. (Kérelmet lásd.: LK.4.)

(7) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a lakóépületek, az épületek földszinti padlóvonala a járdaszinthez képest nem lehet 1,0 m-nél magasabban kialakítva.

(8) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések kizárólag legalább ~~80%~~ 90%ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.

(9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

#### **54. Kertvárosias lakóterület, zárt sorú beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/Z)**

##### **58.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 10,0 m.
- (2) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (4) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
  - a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

#### **55. Kertvárosias lakóterület, egy lakásos, ikres beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/IK)**

##### **59.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 12,0 m.
- (2) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.
- (4) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
  - a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

#### **56. \*Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS1)**

##### **60.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.
- (2) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (3) \*Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (4) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (5) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein legfeljebb három huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületszint létesíthető.
- (6) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

#### **57. \* Kertvárosias lakóterület, új többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS2)**

##### **61.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (2) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (3) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (4) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (5) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.



## **58.Kertvárosias lakóterület, intézményi, zöldfelületi jellegű építési övezet (Lke-1/XVI/I-Z)**

### **62.§**

Az Lke-1/XVI/I-Z építési övezet építési telkein kizárólag a 46. § (2) bekezdés b), c), d) és g) pontjai szerinti rendeltetés helyezhető el.

## **59. Kertvárosias lakóterület, templom építési övezete (Lke-1/XVI/T)**

### **63.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Az Lke-1/XVI/T építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) \* Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.
- (4) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein templomtorony építése esetén - a 2. mellékletben meghatározottól függetlenül - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m.

Változás indoklása: Templomtorony építhetőségének biztosítása. Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hitéleti rendeltetés számára, de legfeljebb 12,5 m épületmagasság határozható meg (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján). (Kérelmet lásd.: LK.62.)

## **60. Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet (Lke-1/XVI/INT)**

### **64.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein – lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.
- (3) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (4) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (5) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető.<sup>2</sup>
- (6) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

## **61. Kertvárosias lakóterület, közkert övezete (Lke-1/XVI/KK)**

### **65.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein a 47.§ (2) a)-f) rendeltetés nem helyezhető el.

<sup>2</sup> OTÉK előírásaitól megengedőbb előírás. Az FRSZ 20.§ (2) bekezdés h) pontja - az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély – alapján lehetséges a kertvárosias lakóterületen általában, kivéve az Lke1/XVI/INT építési övezetet, itt OTÉK-tól való eltérés kérése szükséges.

## **62.Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H/XVI) általános előírásai**

### **66.§**

- (1) A kiemelt jelentőségű helyi központ területe a Szabályozási terven Vt-H/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lakó és olyan kerületi szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A kiemelt jelentőségű helyi központ területébe tartoznak a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok.
- (2) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteiben elhelyezhető épület: a) lakó;  
b) igazgatási, iroda;  
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;  
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
e) kulturális, közösségi szórakoztató;  
f) sport  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteinek építési telkein több épület elhelyezhető.
- (4) A kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **63.Helyi központ, piac építési övezete (Vt-H/XVI/P)**

#### **67.§**

A Vt-H/XVI/P építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

### **64.Helyi központ, középiskola építési övezete (Vt-H/XVI/O)**

#### **68.§**

- (1) A Vt-H/XVI/O építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) A Vt-H/XVI/O építési övezet 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

### **65.Helyi központ, sport rendeltetésű építési övezet (Vt-H/XVI/S)**

#### **69.§**

- (1) A Vt-H/XVI/S építési övezet építési telkein kizárólag a sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.
- (2) A Vt-H/XVI/S építési övezet építési telkein a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

### **66.Helyi központ, kulturális létesítmények építési övezete (Vt-H/XVI/K)**

#### **70.§**

A Vt-H/XVI/K építési övezet építési telkein építési övezet telkein az 66.§ (2) f) rendeltetés nem helyezhető el.

### **67.Helyi központ, speciális, vegyes rendeltetésű építési övezet (Vt-H/XVI/V)**

#### **71.§**

A Vt-H/XVI/V építési övezet építési telkein kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

### **68.Helyi központ, közkert övezete (Vt-H/XVI/KK)**

#### **72.§**

- (1) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein az 66.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

## 69.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) általános előírásai

### 73.§

- (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven Vi-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.
  - (2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - a) igazgatási, iroda;
    - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
    - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
    - e) lakó;
    - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
  - (3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) és f) pont szerinti rendeltetések **legalább egyikének** megléte **mellett** vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
  - (4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein **önálló vagy** épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben
    - a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
    - b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- Módosítás oka: **a magasabb szintű jogszabály (OTÉK 10.§ (3)) előírásának való megfelelés, amely szerint „A nagyvárosias lakó-, településközpont- és az intézményi építési övezetben új önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.”**
- (5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## 70.Intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ1)

### 74.§

- (1) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet **építési telkein legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el.** ~~a) lakó-Lakó~~ rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közúti közlekedési területtel (KÖu ~~1/XVI, KÖu 2/XVI, KÖu 3/XVI, KÖu 4/XVI, KÖu 3/XVI/P~~), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk ~~XVI~~), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el;  
**b) legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el, az a) pontban foglalt kivétellel.**
- (2) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a meglévő, igazgatási, nevelési, oktatási rendeltetés esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15,0 m.

Változás indoklása: Rendelkezés átstrukturálása történik.

## 71. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ2)

### 75.§

- (2) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterületű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.



- (4) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egészségügyi, szociális rendeltetésű épület esetén
  - a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 24,0 m,
  - b) a zöldfelület legkisebb mértéke 10%,
  - c) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%.
- (5) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet KÖu-3/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén
  - a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,2,
  - b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 0,4.
- (6) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet Ev/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén
  - a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 2,0,
  - b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,0.

### **71/A. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ3)** **75/A. §**

- (1) A Vi-2/XVI/SZ3 építési övezeteiben elhelyezhető épület.
  - a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) szállás;rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.
- (5) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.
- (6) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
- (7) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki, illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.
- (8) Az (1) és (7) bekezdésben megállapított elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:
  - a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
  - b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

### **71/B. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4)** **75/B. §**

- (1) A Vi-2/XVI/SZ4 építési övezeteiben elhelyezhető épület.
  - a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A **Vi-2/XVI/SZ4** építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m
- (5) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
- (6) Az (1) szerint megállapított, elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:
- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
- b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

**Módosítás oka:** Az **Ikarus Ipari Park** területére (BPTM.4. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás vezeti be az ÚJ csak e területre vonatkozó **Vi-2/XVI/SZ3** és **Vi-2/XVI/SZ4** építési övezeteket. A Közlekedési rendszer körforgalomra, valamint a Sarjú útra vonatkozó kiépülésének feltételrendszeréről a Képviselő-testület határozatban döntött.

### **71/C. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ6)**

#### **75/C. §**

- (1) A **Vi-2/XVI/SZ6** építési övezetben elhelyezhető épület.
- a) iroda;
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Meglévő közműműtárgy önálló telekre rendezése esetén az építési övezetre által meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek kialakítható.
- (4) Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése érdekében végzett talajfeltárás során a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges. E vizsgálat eredménye szerint az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges.

**Módosítás oka:** A **Sarjú út melletti területre** (BPTM.1. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás vezeti be az ÚJ csak e területre vonatkozó **Vi-2/XVI/SZ6** építési övezetet. Figyelembe véve a Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítás tárgyában a Sarjú út melletti területre (BPTM.1. jelű) vonatkozó módosítással kapcsolatban a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztályának a 2022.július 13-án kapott adatszolgáltatásának 2. francia bekezdésében megállapítottakra.

Módosítás oka: A Sarjú út melletti területre (BPTM.1. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás területén egy meglévő közműútárgy (gáznyomáscsökkentő műtárgy) található, amely a fejlesztés során áthelyezésre vagy önálló telekre rendezésre kerül, ezt biztosítja a szabályozási előírás.

## 71/D. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ7)

### 75/D. §

- (1) A Vi-2/XVI/SZ7 építési övezeteiben elhelyezhető épület.
- a) iroda;
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - c) kulturális,
  - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó (telkenként 1 db lakás)
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.”

Módosítás oka: A Farkashalom u. területre (BPTM.2a. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás vezeti be az ÚJ csak e területre vonatkozó Vi-2/XVI/SZ7 építési övezetet.

## 71/E. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ5)

### 75/E. §

- (1) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) iroda;
  - b) oktatási,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő, a terület és a közvetlen szomszédos lakóterület használatát nem korlátozó gazdasági-, valamint termelő- és raktározó tevékenység elhelyezésére szolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezeteiben nem végezhető
- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a KÉSZ 6. mellékletében felsorolt tevékenység.
- (4) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetében megengedett rendeltetés szerinti új épület építése, meglévő épület bővítése esetén telken belül a közvetlenül szomszédos Lke-1/XVI/SZ3 kertvárosias lakóterület telekhatára mentén többszintes növényállomány kialakítása szükséges.
- (6) Megújuló energiaforrás tartószerkezete és műtárgyai a parkoló felett vagy az épületek tetőzetén elhelyezhetők a jelen rendelet 17.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

Módosítás oka: A János u. területre (BPTM.3. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás vezeti be az ÚJ csak e területre vonatkozó Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetet.

## 72. Intézményi, zárt sorú beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/Z)



### 76.§

- (1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés
  - a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közúti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,
  - b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án, de legfeljebb két **önálló** lakó rendeltetési **egység** helyezhető el.
- (2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén - közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

### 73.Intézményi, lakódomináns építési övezet (Vi-2/XVI/L)

#### 77.§

- (1) A Vi-2/XVI/L építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb
  - a) egy, ha a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés lakó rendeltetés nélkül
  - b) három, ha a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés a lakó megléte mellett vagy azzal egyidejűleg
  - c) kettő, ha csupán lakó rendeltetés kerül kialakításra.
- (2) A Vi-2/XVI/L építési övezet építési telkein egy épület helyezhető el.

### 74.Intézményi, kastély építési övezete (Vi-2/XVI/K)

#### 78.§

A Vi-2/XVI/K építési övezet építési telkein önálló lakóépület elhelyezhető.

### 75.Intézményi, vegyes rendeltetésű építési övezet (Vi-2/XVI/V)

#### 79.§

- (1) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein lakó rendeltetés legfeljebb a nettó szintterület 25%-án helyezhető el.
- (2) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein üzemanyagotöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület, parkolóház nem helyezhető el.
- (3) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

### 76.Intézményi, sport rendeltetésű építési övezet (Vi-2/XVI/S)

#### 80.§

A Vi-2/XVI/S építési övezet építési telkein a kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el, parkolóház kivételével.

### 76/A. Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVI/KK)

#### 80./A.§

- (1) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert, valamint a rendeltetés szerinti használatához szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein az 73.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

Változás indoklása: Segesvár utcai játszótér „közkert” övezetbe sorolása. (Kérelmet lásd.: KKI.4.)

### 77.Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI) általános előírásai

### 81.§

- (1) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület a Szabályozási terven Vi-3/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (2) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteiben elhelyezhető épület: a) igazgatási, iroda;  
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
c) kulturális, közösségi szórakoztató;  
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;  
e) lakó;  
f) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### 78.Alapellátást biztosító, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ1)

#### 82.§

- (1) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (2) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.
- (3) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

### 79.Alapellátást biztosító, vegyes rendeltetésű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ2)

#### 83.§

- (1) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílása az épület földszintjének közterület felőli oldalán nem helyezhető el.
- (2) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés elhelyezhető, amennyiben a nettó szintterület legalább 30%-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesül.

### 80.Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/XVI) általános előírásai

#### 84.§

- (1) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz-1/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területbe a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában.
- (2) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:  
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;  
b) kereskedelmi, szolgáltató;  
c) igazgatási, iroda;  
d) oktatási;  
e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;  
f) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.

- (4) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.
- (7) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **81.Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezet (Gksz-1/XVI/1)**

#### **85.§**

A Gksz-1/XVI/1 építési övezet Veres Péter út menti telkein a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 2,0.

### **82.Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) általános előírásai**

#### **86.§**

- (1) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a Szabályozási terven Gksz-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület elsősorban a raktározáshoz, termeléshez kapcsolódó gazdasági célú területek, melyek munkahelyi területek.
- (2) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) oktatási;
  - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
  - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést, energiaellátást szolgáló terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.
- (7) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (8) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.



- (9) \* A Gksz-2/XVI/2 építési övezet Kövirózsa utca - Legény utca - Bem apó utca - Védő utca - Vívó utca - Gordonka utca - Guzsaly utca - Pesti határút - Sárgarózsa utca által határolt építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2500 m<sup>2</sup>, és a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 1,5.
- (10) \* A Gksz-2/XVI/4 és Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került telek be nem építhető része, az elő-, oldal- és hátsókert ennek határvonalától veendő figyelembe. A telek be nem építhető részének területén belül, valamint a telek be nem építhető részének szabályozási vonallal közös határán kerítés és egyéb építmény nem létesíthető.
- (11) \* A Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein a szabályozási terven jelölt helyen, a szabályozási vonaltól mért 5 méteres teleksávon belül fasor létesítendő. A szabályozás végrehajtása után a fasor területe a kialakuló építési telek előkertjébe beszámítható.
- (12) A Gksz-2/XVI/3 építési övezetben található Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területén új épület építése, bővítése esetén a terület 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére és feltárására szolgáló közlekedési rendszer az alábbi feltételeknek feleljen meg:
- a) a Sarjú út felőli bejárat épüljön ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratként az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

Módosítás oka: Az Ikarus Ipari Park területére (BPTM.4. jelű) vonatkozó tervezett KÉSZ és SZT módosítás. A Közlekedési rendszer körforgalomra, valamint a Sarjú útra vonatkozó kiépülésének feltételrendszeréről a Képviselő-testület határozatban döntött.

### 83.KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

#### 87.§

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Ezek a következők:

- |   |              |
|---|--------------|
| a) Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület                 | (K-Rek/XVI)  |
| b) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület   | (K-Hon/XVI)  |
| c) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület | (K-Közl/XVI) |
| d) Temető területe  | (K-T/XVI)    |
| e) Vízelvezési területek  | (K-Vke/XVI)  |

#### 84.Különleges terület– Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek/XVI) általános előírásai

#### 88.§

- (1) A különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Szabályozási terven KRek/XVI jellel jelölt építési övezet, melybe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sport rendeltetés mellett az azokat kiszolgáló rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.
- (2) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) sport;
- b) a sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; c) szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben üzemanagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- (4) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb az általános funkcióra megengedett szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (6) Különleges terület - nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (7) A különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **85.Különleges, szabadidős, rekreációs rendeltetésű építési övezet (K-Rek/XVI/1)**

##### **89.§**

- (1) K-Rek/XVI/1 építési övezet építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 350 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (2) K-Rek/XVI/1 építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

#### **86.Különleges terület – Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon/XVI) általános előírásai**

##### **90.§**

- (1) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület a Szabályozási terven K-Hon jellel jelölt építési övezet, melybe a honvédelmi, kiemelt fontosságú honvédelmi, valamint az egyéb, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek tartoznak.
- (2) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) honvédelmi,
  - b) a honvédelemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) A különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **87.Különleges terület – Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl/XVI) általános előírásai**

##### **91.§**

- (1) A különleges terület – közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület a Szabályozási terven K-Közl/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak, a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek, valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezését biztosítja.
- (2) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) közlekedési;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató; rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteiben a kereskedelmi rendeltetés legfeljebb az általános funkcióra megengedett szintterület 5%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) A különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **88.Különleges terület – Temető területe (K-T/XVI) általános előírásai**

#### **92.§**

- (1) A különleges terület – temető területe a Szabályozási terven K-T/XVI jellel jelölt építési övezet, amelybe a kerület temetői, valamint azok fejlesztési területei tartoznak.
- (2) Különleges terület – temető területe építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) temetkezés létesítményeihez kapcsolódó,
  - b) egyéb hitéleti,
  - c) az a)-b) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – temető területe építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Különleges terület – temető területe építési övezet építési telkein harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (5) Különleges terület – temető övezetben síremléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.
- (6) A különleges terület – temető területe építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **89.Különleges terület – Vízelvezési területek (K-Vke/XVI) általános előírásai**

#### **93.§**

- (1) Különleges terület - vízelvezési terület a Szabályozási terven K-Vke/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.
- (2) Különleges terület - vízelvezési terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) vízelvezéssel, vízgazdálkodással kapcsolatos technológiai;
  - b) szolgáltató;
  - c) igazgatási, irodai;
  - d) szolgáltató;
  - e) az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
  - f) lakórendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - vízelvezési terület építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A különleges terület - vízelvezési terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## **VIII. FEJEZET**

### **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **90.BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**



## 94.§

A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Zöldterület   |               |
| aa) Közpark  | (Zkp/XVI)     |
| b) Erdőterületek   |               |
| ba) Védelmi  | (Ev/XVI)      |
| bb) Közjóléti  | (Ek/XVI)      |
| c) Mezőgazdasági területek   |               |
| ca) Általános mezőgazdasági terület  | (Má/XVI)      |
| cb) Kertés mezőgazdasági terület   | (Mk/XVI)      |
| d) Vízgazdálkodási terület:  |               |
| da) Folyóvizek medre és partja   | (Vf/XVI)      |
| db) Állóvizek medre és partja  | (Vá/XVI)      |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület   |               |
| ea) Temető   | (Kb-T/XVI)    |
| eb) Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület   | (Kb-Ez/XVI)   |
| f) Közúti közlekedési területek  |               |
| fa) meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület                         | (KÖu-1/XVI)   |
| fb) meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület               | (KÖu-2/XVI)   |
| fc) meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület              | (KÖu-3/XVI)   |
| fd) meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület | (KÖu-4/XVI)   |
| fe) meglévő és tervezett parkolóterület  | (KÖu-3/XVI/P) |
| g) Kötőtpályás közlekedési terület   |               |
| ga) meglévő kötőtpályás közlekedési terület  | (KÖk/XVI).    |
| h) Természetközeli terület   |               |
| ha) Természetközeli terület  | (Tk/XVI).     |

Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés.

## 91.ZÖLDTERÜLET (Zkp/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 95.§

- (1) Zöldterület-közpark a Szabályozási terven Zkp/XVI jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a kerület klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület-közpark övezetben elhelyezhető épület
  - a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterület-közpark övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsi tároló nem helyezhető el.

## 92.Zöldterület, nagytelkes övezet (Zkp/XVI/1)

### 96.§

Zkp/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek kisebb területe:                   | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 2%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 2%;                   |

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 75%.

### **93.Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)**

#### **97.§**

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 7,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%;                   |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 70%.                  |

### **94.Zöldterület, kistelkes övezet (Zkp/XVI/3)**

#### **98.§**

Zkp/XVI/3 övezetben épület nem helyezhető el.

## **95.VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **99.§**

- (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev/XVI jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a kerület és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) Ev/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló, magasles, erdei kilátó nem helyezhető el.

## **96.KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET (Ek/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **100.§**

- (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:
  - a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
  - b) vendéglátó,
  - c) pihenést és testedzést szolgáló,
  - d) ismeretterjesztő,
  - e) sportoláshoz kapcsolódó.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

### **97.Közjóléti rendeltetésű erdőterület, általános övezet (Ek/XVI/1)**

#### **101.§**

- (1) Ek/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítés módja: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
  - d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;

- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;
  - f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%;
  - g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.
- (2) Ek/XVI/1 övezetben az építmény-elhelyezés egyéb feltételei a következők:
- a) a ténylegesen érvényesíthető beépítés a 4. mellékletben szereplő képlet szerint, az erdőtelepítés vagy a meglévő erdő arányában történhet;
  - b) épület kizárólag a beépíthető telekrészen belül helyezhető el;
  - c) építmény a 4. mellékletben szereplő képlet alapján számított erdősitést követően helyezhető el.
- (3) Ek/XVI/1 övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Ek/XVI/1 övezetben a szabályozási terven jelölt 8 m szélességű beépíthető telekrész területén elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Ek/XVI/1 övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (6) Ek/XVI/1 övezetben legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetésű a beépített, beépítésre kerülő nettó szintterület legfeljebb 10%-án helyezhető el.

### 98.Közjóléti rendeltetésű erdőterület, Naplás-tó övezete (Ek/XVI/2)

#### 102.§

- (1) Ek/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
  - c) a beépítés módja: szabadonálló;
  - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
  - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
  - f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;
  - g) zöldfelület legkisebb mértéke: 90%;
  - h) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.
- (2) Az Ek/XVI/2 övezetben az elhelyezhető épület bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

### 99.Közjóléti rendeltetésű erdőterület, ismeretterjesztő övezet (Ek/XVI/3)

#### 103.§

Ek/XVI/3 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 2.000 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 70%;
- g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,15.

### 100.Közjóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet (Ek/XVI/4)

#### 104.§

- (1) \*Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.
- (3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlekes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.



Változás indoklása: A Zsemlékes út menti terület a korábbi építésjogi rendszer szerinti építési szabályzatban még mezőgazdasági terület besorolása volt. A 2015-ben életbe lépett fővárosi rendezési eszközök sorolták erdőterületbe. Így a locsolás igénye, a kialakult helyzetre való tekintettel, jogos. (Kérelmet lásd.: LK.20.)

(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

Változás indoklása: Az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni. (Kérelmet lásd.: KKI.7-9.)

## 100/A.TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 104/A.§

(1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.

(2) Tk/XVI övezetben kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:

- a) terület fenntartását biztosító,
- b) pihenést és testedzést szolgáló,
- c) ismeretterjesztő,
- d) kerítés.

(3) Tk/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

(4) Tk/XVI övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,2%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 90%;
- g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.

(6) Tk/XVI övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.

(8) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés f) pontját nem kell figyelembe venni.

Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés, a természetközeli területfelhasználásnak megfelelően, (a MATrT és az OTÉK előírásait figyelembe véve), valamint az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni. (Kérelmet lásd.: KKI.7-9.)

## 101.ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 105.§

(1) A Szabályozási terven Má/XVI jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetést tartalmazhat.

### **102.Általános mezőgazdasági terület, általános övezet (Má/XVI/1)**

#### **106.§**

Má/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 30.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;           |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                     |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                  |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0%.                     |

### **103.Általános mezőgazdasági terület, gazdasági jellegű övezet (Má/XVI/2)**

#### **107.§**

Má/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;           |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 10%;                    |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 6,0 m;                  |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0%.                     |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 80%.                    |

### **104.KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mk/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **108.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk/XVI jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
  - a) kertészeti termelés;
  - b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Mk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a beépíthető telek legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup> ;
b) a beépítés módja:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	1%;
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	4,5 m;
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:	0%;
f) zöldfelület legkisebb mértéke:	80%;
g) az építhető nettó alapterület legfeljebb 15 m <sup>2</sup> lehet.	
- (4) Mk/XVI övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (5) Mk/XVI övezetben az előkert legkisebb mértéke 10 m.

### **105.VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (Vá/XVI és Vf/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **109.§**

- (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
  - a) állóvizek medre és partja (Vá/XVI)
  - b) folyóvizek medre és partja (Vf/XVI)

- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

## **106.KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ (Kb-T/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **110.§**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T/XVI jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben síremléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.
- (4) A Kb-T/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m<sup>2</sup>;
  - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
  - c) a beépítés módja: szabadonálló;
  - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
  - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
  - f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
  - g) a megengedett legnagyobb szintterület: 0,02.

## **106/A KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KONDICIONÁLÓ CÉLÚ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ (Kb-EZXVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **110/A.§**

- (1)** A kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület a Szabályozási terven Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet.
- (2)** Kb-EZ/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés.

## **107.KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (KÖu és KÖk/XVI)**

### **111.§**

- (1) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok helyezhetők el.
- (2) Közlekedési területen üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.
- (3) Közlekedési területen zöldsáv kialakítható, utcafásítás végezhető.
- (4) Közlekedési területen elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 7,5 m.
- (5) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja és az 5. melléklet tartalmazza.
- (6) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (7) A KÖk/XVI övezetben a kereskedelmi rendeltetés egy épületben nem haladhatja a 200 m<sup>2</sup> nettó szintterületet.
- (8) A KÖu-3/XVI/P övezetben épület nem helyezhető el.



## IX. FEJEZET

### 108.ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 112.§

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet 26. § (2) bekezdésének d) pontja; 40. § (5) bekezdése; 42. § (4) bekezdése; 48. § (4) bekezdése; 49. § (3) bekezdése; 50. § (2) bekezdése; 51. § (2) bekezdése; 52. § (3)-(4) és (6) bekezdése; 55. § (2) bekezdése; 56. § (2) bekezdése; 57. § (2) bekezdése; 58. § (4) bekezdése, valamint az 59. § (4) bekezdése 2018. szeptember 30-án lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelete a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló hatályát veszti.

Budapest Főváros XVI. kerület, 2018. ....

Polgármester

Jegyző

Kihirdetve:

Budapest Főváros XVI. kerület, 2018. ....

Jegyző

## MELLÉKLETEK

### 1.MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Szabályozási terv módosítása

(SZT-0., SZT-1., SZT-2., SZT-3., SZT-4., SZT-5., SZT-6., SZT-8., SZT-9., SZT-10., SZT-11., SZT-13., SZT-14., SZT-15., SZT-16., SZT-17., SZT-18., SZT-19., SZT-20., SZT-22. szelvény)

### 2.MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Módosítás oka: **jogszabályszerkesztés a táblázatok sorszámozása, valamint a táblázat első sorának (A-I) és első oszlopának (1-x.) sorszámozása történt meg.**

#### 2.1.1.Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Ln-3 /XVI/1	SZ	2500	40	45	16,5	35	1,5	0,5

SZ szabadon álló

#### 2.1.2.Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Ln-T /XVI/1	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	16,5 (K)	35 (10)	1,6 (K)	0,5
3.	Ln-T /XVI/2	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	30,0	35 (10)	1,6 (K)	0,5
4.	Ln-T /XVI/INT	SZ	1500	40	40	16,5	35*	1,6	0,5
5.	Ln-T /XVI/T	SZ	4000	50	50	30,0	30	1,0	0,2

SZ szabadon álló  
( ) úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter  
Ú úszótelkes beépítés  
K kialakult  
\* elhelyezkedéstől függően változó

### 2.2.1. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	Lk-2 /XVI/SZ1	SZ	800	35	40	7,5	40	1,0	0,2
3.	Lk-2 /XVI/SZ2	SZ	800	30	40	7,5	40	0,7	0,1
4.	Lk-2 /XVI/SZ3	SZ	6000	35	45	10,5	40	1,5	0,5
5.	Lk-2 /XVI/CS	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
6.	Lk-2 /XVI/ÓM	SZ	2000	20*	25	7,5	60	0,5	0,1
7.	Lk2/XVI/ÓM. INT	SZ	4000	40*	45	12,5**	30	1,5	0,5
8.	Lk-2 /XVI/Z	Z	400	30*	35	7,5	50	0,7	0,05
9.	Lk-2 /XVI/T	SZ	8000	20	20	12,5	30	1,0	0,2
10.	Lk-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

Z zárt sorú  
SZ szabadon álló  
\* telekmérettől függően változó érték  
\*\* rendeltetéstől függően változó érték

### 2.2.2. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I

2.	Lk-T /XVI/1	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	12,5 (K)	35 (K)	1,35 (K)	0,5
3.	Lk-T /XVI/INT	SZ	1500	40	40	12,5	35	1,6	0,5

SZ szabadon álló  
( ) úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter  
Ú úszótelkes beépítés  
K kialakult

### 2.3.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	Megengedett legnagyobb szintterület
2.	Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1	
3.	Lke-1 /XVI/SZ1B	SZ	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1	
4.	Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1	
5.	Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1	
6.	Lke-1 /XVI/VEN	SZ	800	35	45	5,5	45	0,65	0,1	
7.	Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05	
8.	Lke-1 /XVI/SZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05	
9.	Lke-1 /XVI/SZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1	
10.	Lke-1 /XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2	
11.	Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05	
12.	Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15	
13.	Lke-1 /XVI/O3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05	
14.	Lke-1 /XVI/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05	
15.	Lke-1 /XVI/IK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05	
16.	Lke-1 /XVI/CS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2	
17.	Lke-1 /XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1	
18.	Lke-1 /XVI/I-Z	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2	
19.	Lke-1 /XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2	
20.	Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2	
21.	Lke-1 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-	

Z zárt sorú  
O oldalhatáron álló  
SZ szabadon álló  
IK ikres  
\* telekszélességtől függően változó  
\*\* telekmérettől függően változó  
\*\*\* elhelyezkedéstől függően változó



### 2.4.1.Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Vt-H /XVI/P	SZ	1000	45	50	10,5	35	1,3	0,2	
3.	Vt-H /XVI/O	SZ	2500	50	55	15,0	35	3,0	0,2	
4.	Vt-H /XVI/S	SZ	8000	25	60	12,0	50	0,75	0,25	
5.	Vt-H /XVI/K	SZ	5000	30	35	18,0	65	1,8	0,5	
6.	Vt-H /XVI/V	SZ	10000	10	15	25,0	5	0,25	0,0	
7.	Vt-H /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-	

SZ szabadon álló

### 2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Vi-2 /XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2	
3.	Vi-2 /XVI/SZ2	SZ	1500	50	55	15,0**	35**	3,0**	0,2	

Módosítás oka: Ikarus Ipari Park BPTM.4. jelű KÉSZ és SZT módosítás:

3a.	Vi-2 /XVI/SZ3	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0
3b.	Vi-2 /XVI/SZ4	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0

Módosítás oka: Sarjú út melletti terület BPTM.1. jelű KÉSZ és SZT módosítás:

3c.	Vi-2 /XVI/SZ6	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2
-----	---------------	----	------	----	----	------	----	-----	-----

Módosítás oka: Farkashalom u. melletti terület BPTM.2a. jelű KÉSZ és SZT módosítás:

3d.	Vi-2 /XVI/SZ7	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2
-----	---------------	----	------	----	----	------	----	-----	-----

Módosítás oka: János utca melletti terület BPTM.3. jelű KÉSZ és SZT módosítás:

3e.	Vi-2 /XVI/SZ5	SZ	5000	50	55	15,0	35	3,0	0,2
4.	Vi-2 /XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2
5.	Vi-2 /XVI/L	SZ	3000	25	35	7,5	50	0,7	0,1
6.	Vi-2 /XVI/K	SZ	5000	8	15	7,5	75	1,6	0,2
7.	Vi-2 /XVI/V	SZ	8000	25	40	16,0	50	0,75	0,5

8.	Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1
9.	Vi-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

Z zárt sorú  
SZ szabadon álló  
\*\* rendeltetés szerint változó

### 2.5.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület		
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Vi-3 /XVI/SZ1	SZ	3000	45	50	10,5	35	2,0	0,2	
3.	Vi-3 /XVI/SZ2	SZ	1000	45	50	10,5	25	1,4	0,2	

SZ szabadon álló

### 2.6.1. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület		
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Gksz-1 /XVI/1	SZ	2500	50	55	15,0	25	2,2	0,0	
3.	Gksz-1 /XVI/2	SZ	2500	50	55	15,0	25	3,0	0,0	
4.	Gksz-1 /XVI/3	SZ	2500	50	55	8,0	25	2,2	0,0	

SZ szabadon álló

### 2.6.2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület		
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0	
3.	Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	21,0	35	2,5	0,0	
4.	Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0	
5.	Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0	
6.	Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0	

SZ szabadon álló

### 2.7.1. Különleges terület - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Rek /XVI/1	SZ	10000	15	25	12,0	50	0,3	0,25

SZ szabadon álló

### 2.7.2.Különleges terület - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Hon /XVI/1	SZ	5000	45	50	21,0	25	2,0	0,5
3.	K-Hon /XVI/2	SZ	1000	45	50	12,5	25	1,3	0,5

SZ szabadon álló

### 2.7.3.Különleges terület - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Közl /XVI/B	SZ	5000	45	45	15,0	15	2,2	0,0
3.	K-Közl /XVI/HÉV	SZ	1500	45	45	15,0	10	2,0	0,0

SZ szabadon álló

### 2.7.4.Különleges terület - Temető területe (K-T/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-T/XVI/1	SZ	10000	2	-	7,5	70	0,05	0,0

SZ szabadon álló

### 2.7.5.Különleges terület - Vízkezelési területek (K-Vke/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Vke /XVI/1	SZ	10000	20	40	12,5	60	0,5	0



3.	K-Vke /XVI/2	SZ	10000	5	10	7,5	70	0,2	0
----	-----------------	----	-------	---	----	-----	----	-----	---

SZ szabadon álló

### 3. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Sajátos jogintézmények

#### 3.1. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- 103153/9; 103153/7; 103153/2; 103153/3; 103153/4; 103153/24; 103153/25; 103153/26; 103153/27; 103153/22; 103153/21; 103153/19; 103153/29

#### 3.2. Elővásárlással érintett területek

- A Temesvári utca menti beépítésre szánt terület, az utca szélesítése céljából: 117253
- A Szakoly utcától délre húzódó utca kialakíthatósága céljából: 118692/6, 118692/4
- Közterület-rendezés céljából: 102096
- Funkcióbővítés céljából: 116671

### 4. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Erdősítés-számítás

$$b = \frac{VE}{ZF} \times B \quad (b \leq B)$$

ahol:

**b** = a ténylegesen érvényesíthető beépítés

mértéke (m<sup>2</sup>) **VE** = a végrehajtandó

erdőtelepítés vagy meglévő erdő (m<sup>2</sup>)

**ZF** = a telken előírt zöldfelület legkisebb mértéke (%\*100)

**B** = az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%\*100)

**T**= a telek területe (m<sup>2</sup>)

Pl. Az Ek/XVI/1 övezetben 10.000 m<sup>2</sup> telekterület és 5.000 m<sup>2</sup> erdőtelepítés esetén:

$$b = \frac{VE}{ZF} \times B = \frac{5.000}{(10.000 \times 0,8)} \times (10.000 \times 0,01) = 62,5 \text{ (m}^2\text{)}$$

### 5. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Közlekedési területek

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
M0 autópálya	Országos gyorsforgalmi út	Meglévő	-	250m-250m
Kerepesi út	Települési főút	Meglévő	-	-
Veres Péter út	Települési főút	Meglévő	-	-
Szabadszomságot	Települési főút	Meglévő	-	-
Körvasút sor	Települési főút	40 m	-	-

Rákospalotai határút Csömöri út Rákosi út Timur utca Kerepesi út Veres Péter út Szabadszabadtér út Újszász utca Bökényföldi út Somkút utca Magtár utca Batthyány Ilona utca Vidámvásár utca Nagytarcsai út Simongát utca Cinkotai út Rákospalotai határút Naplás út	Települési főút	Meglévő	-	-
Tervezett főút (Dél-Pest – M0, Nagytarcsai csomópont)	Települési főút	32-40 m	-	
György utca János utca Rákóczi út Pálya utca Mátyás király utca József utca Batthyány utca Rózsa utca Bekecs utca Monoki utca Állás utca Arany János utca Budapesti út Futórózsa utca Baross Gábor utca Batsányi János út Thököly út Jókai Mór utca Georgina utca	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Kiszolgáló utak	Kiszolgáló út	Meglévő	-	-
Tervezett kiszolgáló utak	Kiszolgáló út	8-12 m	-	-
Gyalogutak		Meglévő		
H8 és H9 HÉV-vonalak	Regionális vasút	Meglévő	50m-50m	50m-50m

## 6. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Lakóterületen nem végezhető tevékenységek

Módosítás oka: Igazgatási és Ügyintézési Iroda kérelme alapján a lakóterületen nem végezhető tevékenységek listájának pontosítása. (Kérelmet lásd.: IÜI.1-3.)

1. acél tárolóeszköz gyártása
2. ágybetét gyártása
3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4. bányászati, építőipari gép gyártása
5. bőr, szőrme kikészítése

6. csap, szelep gyártása
7. csapágy, erőátviteli elem gyártása
8. csiszolótermék gyártása
9. csomagolás
10. egészségügyi kerámia gyártása
11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
12. egyéb bútor gyártása
13. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
14. egyéb kerámiatermék gyártása
15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
16. egyéb nem vas fém gyártása
17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés aláágzatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
19. egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszötte-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
21. előre kevert beton gyártása
22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
23. evőeszköz gyártása
24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
25. építési betontermék gyártása
26. építési gipsztermék gyártása
27. épületasztalos-ipari termék gyártása
28. falemezgyártás
29. ~~felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)~~
30. fém épületelem gyártása
31. fémmegmunkálás
32. fémszerkezet gyártása
33. fémtartály gyártása
34. fűrészáru-gyártás
35. fűtőberendezés, kemence gyártása
36. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
37. gépjárműjavítás, -karbantartás ~~tevékenységen belül nem végezhető: gépjárműfényezés, karosszéria javítás, tehergépjármű javítás~~
38. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
39. gőzkazán gyártása
40. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
41. hangszergyártás
42. háztartási kerámia gyártása
43. háztartási villamos készülék gyártása
44. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
45. hidegen hajlított acélidom gyártása
46. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
47. hidegen húzott acélhuzal gyártása
48. hidegen húzott acélrúd gyártása
49. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
50. kohászati gép gyártása

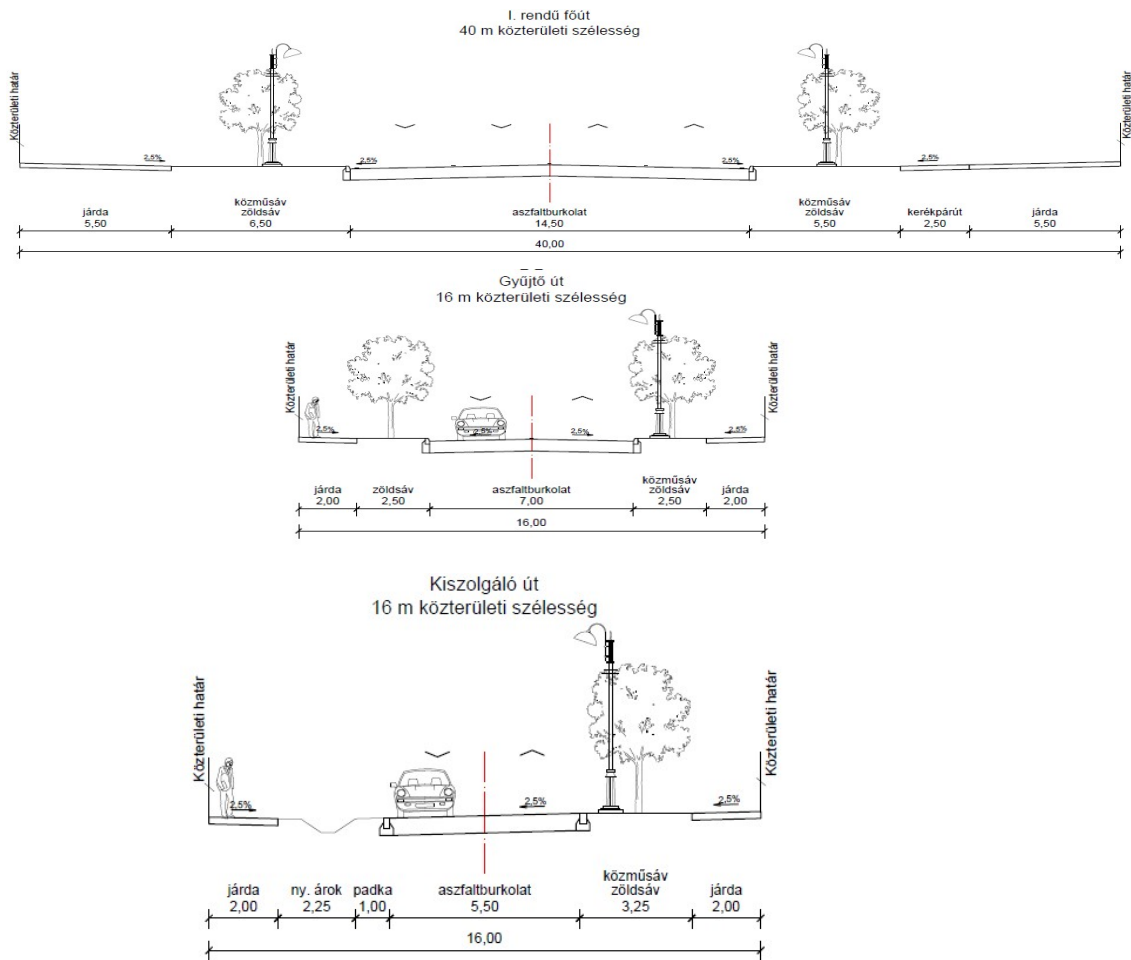


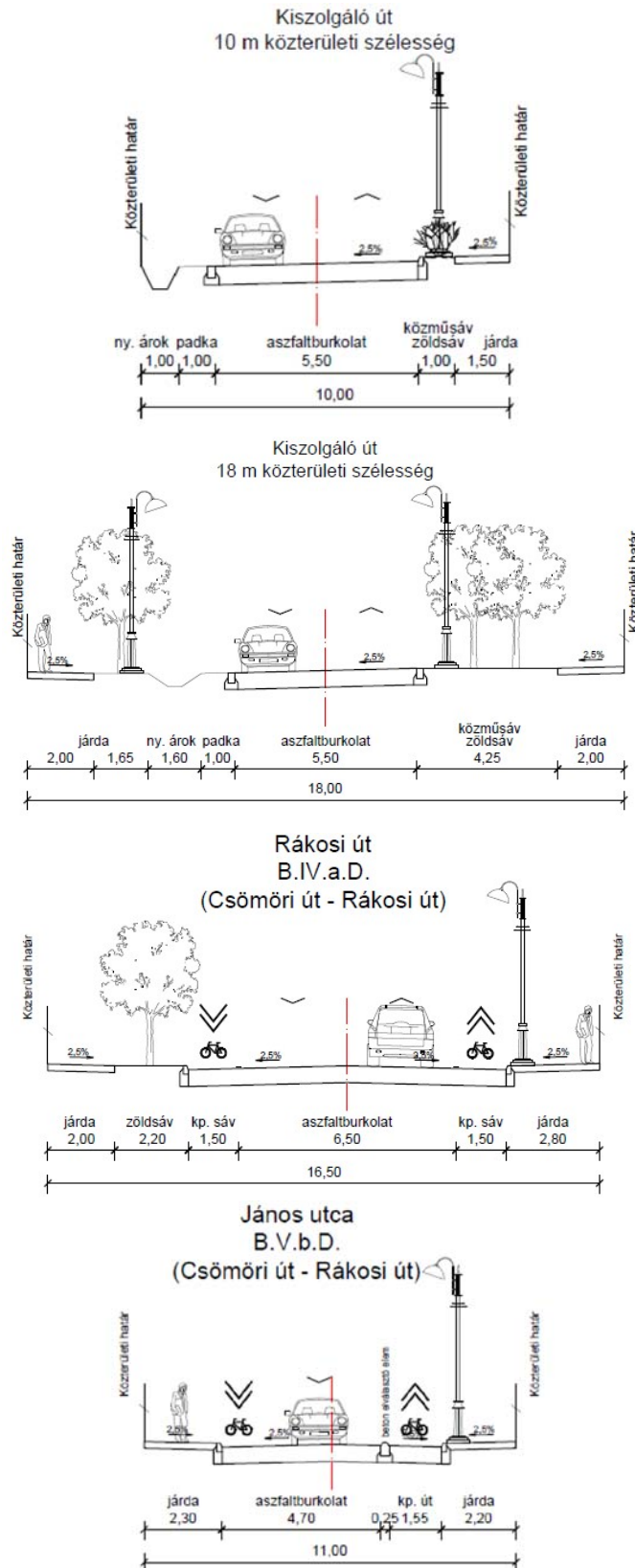
51. kötőelem, csavar gyártása
52. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
53. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
54. huzaltermék gyártása
55. illóolajgyártás
56. irodabútor gyártása
57. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
58. irodai papíráru gyártása
59. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
60. játékgyártás
61. kerámiacsempe, -lap gyártása
62. kerámia szigetelő gyártása
63. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
64. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
65. konyhabútorgyártás
66. kőmegmunkálás
67. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
68. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
69. kötött, hurkolt kelme gyártása
70. lakat-, zárgyártás
71. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
72. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
73. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
74. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
75. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
76. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
77. motorkerékpár gyártása
78. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútijármű-motor)
79. [munkaruházat gyártása](#)
80. műanyag csomagolóeszköz gyártása
81. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
82. műszaki kerámia gyártása
83. műszaki textiláru gyártása
84. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
85. nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
86. nem villamos háztartási készülék gyártása
87. nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek, [kivéve nyomdai kiadvány tördelése, szerkesztése, tipográfia](#)
88. papíripari gép gyártása
89. parkettagyártás
90. raktározás, tárolás ([kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása](#))
91. száloptikai kábel gyártása
92. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
93. szerszámgyártás

94. szőnyeggyártás
95. tároló fatermék gyártása
96. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
97. textilszálak fonása
98. textilszövés
99. tűzálló termék gyártása
100. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
101. villamos világítóeszköz gyártása
102. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása

**7.melléklet (a KÉSZ 4.függeléke volt)**

**Mintakeresztelvények**





Módosítás oka: függelék törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben a mellékletek közé való áthelyezés történik, így e korábbi 4.függelék, mint 7.melléklet átkerült a rendelet mellékleteibe, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 5.melléklete kötelező tartalmi elemként tartalmazza a mintakeresztelvények meglétét.



### 8.melléklet (a KÉSZ 5.függeléke volt)

#### Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága

A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100 méteres védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függeléket” nem ismeri. Jelen esetben a mellékletek közé való áthelyezés történik, így e korábbi 5.függelék, mint 8.melléklet átkerült a rendelet mellékleteibe, mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 5.melléklete kötelező tartalmi elemként tartalmazza a védelmi korlátozást.

#### Függelékek **TÖRLÉS**

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függeléket” nem ismeri, törlése vagy mellékletbe történő áthelyezés lehetséges.

### 1. függelék Művi értékvédelem

#### 1.1. Országos védelem

##### Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Szsz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Evangelikus templom	Rózsalevél utca 46	117076	15775
2.	Szent Mária Magdolna templom	Batthyány Ilona utca 21.	116639	15774
3.	Gizella kastély	Egyenes utca 7-13	100040	15776

##### Műemléki környezetek

Szsz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Gizella kastély műemléki környezete	100120/1, 100043, 100044, (100033), 100038, 100039, (100051), (100074)	15776
2.	Katolikus templom műemléki környezete	116696, (116670), 116643/1, 116643/2, 116643/3, (116642), 116640, 116635	15774
3.	Evangelikus templom műemléki környezete	117077, (116975), 116603, (116670), 116734, (117030), 117029, 117028, 117027, 117074, (117075), 117062/2,	15775

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függeléket” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel az országos védelem alatt álló műemlékek és azok környezetet magasabb szintű jogszabállyal védett.

#### 1.2. Helyi védelem **TÖRLÉS**

##### Helyi egyedi védelem (fővárosi)

Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzéke			
XVI. kerület			
Szsz.	Cím	HRSZ	építmény-megnevezése
16.1.1.	Baross Gábor utca 1. – Veres Péter út 124.	106414	lakóépület, Árkay Aladár
16.1.2.	Budapesti út 82-84.	110113	református templom, parókia és gyülekezeti ház, Árkay Aladár, 1927-1928.
16.1.3.	Hunyadvár utca 19. lásd: Pilóta utca 17.		
16.1.4.	Koronafürt utca 31. lásd: Májusfa utca 5.		
16.1.5.	Májusfa utca 5. – Koronafürt utca 31.	105900	villa

16.1.6.	Pálya utca 27. – Rákosi út 43-45.	110280	eredetileg lakóépület, 1900 körül
16.1.7.	Pilóta utca 17. – Hunyadvár utca 19.	105996	villa
16.1.8.	Pilóta utca 19.	105995	villa
16.1.9.	Pilóta utca 21. – Szilágyi Mihály utca 16.	105989	villa
16.1.10.	Pilóta utca 23. – Szilágyi Mihály utca 19.	105987	Wigand-villa, Toroczkai Wigand Ede
16.1.11.	Rákosi út 43-45. lásd: Pálya utca 27.		
16.1.12.	Szilágyi Mihály utca 16. lásd: Pilóta utca 21.		
16.1.13.	Szilágyi Mihály utca 19. lásd: Pilóta utca 23.		
16.1.14.	Veres Péter út 124. lásd: Baross Gábor utca 1.		
16.1.15.	Bökényföldi út 30-32. – Rajka utca 2.	105608	lakóépület
16.1.16.	Diósy Lajos utca 21.	105853	Paulheim József villája, 1898.
16.1.17.	Diósy Lajos utca 23. – Májusfa utca 18.	105854	lakóépület, 1898.
16.1.18.	Májusfa utca 18. lásd: Diósy Lajos utca 23.		
16.1.19.	Mészáros József utca 15.	105802	Paulheim Ferenc nyaralója, 1897.
16.1.20.	Paulheim József tér	105926/1	római katolikus templom, Weninger Ferenc, 1904-1905.
16.1.21.	Rajka utca 2. lásd: Bökényföldi út 30-32.		

**A kerületi helyi egyedi védelmet a településkép védelméről szóló rendelet tartalmazza.**

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel a helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség védelmét Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete is tartalmazza a védett elemek felsorolását.

## 2. függelék Régészeti lelőhelyek **TÖRLÉS**

Leleltető azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ (Nyilvántartási adatok)
------------------------	------------------------	---------	------	---------------------------------

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel országos védelem alatt álló régészeti lelőhelyek magasabb szintű jogszabállyal védett.

## 3. függelék Természetvédelem **TÖRLÉS**

### 3.1. Fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület

Naplás-tó természetvédelmi terület

0118612/b,e,d,f; 0118613; 0118615/2; 0118615/3; 0118615/4; 0118615/5; 0118615/6; 0118616/a,b,c,d,f;  
0118617/a,b; 0118618; 0118619/a,b,c,d; 0118620; 0118621/a,b,c,d,f; 0118622; 0118623/1; 0118625;  
0118626;  
0118627; 0118689; 0118690/a,b; 0118692/13; 0118692/14a,14b; 0118695; 118611/17a,17b hrsz

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel Fővárosi jelentőségű védelem alatt területek magasabb szintű jogszabállyal védettek.

### 3.2. Helyi jelentőségű védett természeti érték

Szurmay Sándor fasor (105842/42 hrsz)

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel helyi jelentőségű - kerületi - helyi védelmet a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerület természeti értékek védelméről szóló rendelete tartalmazza

**4. függelék-TÖRLÉS**  
**7.melléklet**

**Mintakeresztszelvények – átkerülnek a KÉSZ 7.mellékletébe**

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben a mellékletek közé való áthelyezés történik, így e függelék, mint 7.melléklet marad a rendeletben. Mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 5.melléklete kötelező tartalmi elemként tartalmazza a mintakeresztszelvények meglétét.

**5. függelék-TÖRLÉS**  
**8.melléklet**

**Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága – átkerül a KÉSZ 8.mellékletébe**

A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100 méteres védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben a mellékletek közé való áthelyezés történik, így e függelék, mint 8.melléklet marad a rendeletben. Mivel a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 5.melléklete kötelező tartalmi elemként tartalmazza a védelmi korlátozást meglétét.

**6. függelék-TÖRLÉS**  
**Övezeti terv**

Módosítás oka: függelékek törlése - jogszabályszerkesztés a „függelék” nem ismeri. Jelen esetben törlése történik, mivel nem képezi a kötelező jóváhagyandó tervlapok részét.



# BUDAPEST XVI.KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ – MÓDOSÍTÁSA

## 2.MÓDÓSÍTÓ RENDELET- TERVEZET

### Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. ( . . ) önkormányzati rendelete

#### a kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1-től SZT-22-ig)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Erdősítés-számítás
5. melléklet: Közlekedési területek
6. melléklet: Lakóterületen nem végezhető tevékenységek
7. melléklet: Mintakeresztszelvények
8. melléklet: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága”

#### 2. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 4a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „4a. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:
- a) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több

épületnek látszó épület,

- b) felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. § 6. és 7. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

- „6. **Főépület:** az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület. A 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épulettömegek, illetve a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek külön főépületnek számítanak.
7. **Lábon álló kerti tető:** jellemzően pihenés, nem gépjárműelhelyezés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. § 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

- „10. **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, tárolás céljára létesíthető épület.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 10a. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

- „10a. **Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága:** az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkjának metszésvonala”

(5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. § 11. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

- „11. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp):** az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telek területének hányadosa (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).”

### 3. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő c) ponttal egészül ki:

*(Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:)*

- „c) helyrehozatali kötelezettség.”

### 4. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (6)–(8) bekezdéssel egészül ki:

- „(6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb

telepíthető.

(7) Közterületen, úszótelkes beépítés mellett közterületi hulladéktároló helyiség elhelyezhető, de kizárólag szelektív hulladékgyűjtés céljából. A hulladéktároló helyiség alapterülete nem haladhatja meg a 3,0x1,0 métert.

(8) Közterületi kiszolgálással, illetve közterületi kiszolgálással is működő vendéglátó egységek létesítésének (működésének), rendeltetés váltásának feltétele, az üzemelésre szolgáló épületen belül vagy ahhoz tartozóan az üzemeltető általi nyilvános illemhelyek biztosítása”

## 5. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az építés-előkészítési munkák során a területen lévő fászerű növények védelméről az építetőnek gondoskodni kell.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A kerület területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a felszíni, felszín alatti vizek szennyezését sem okozza”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kerület közigazgatási területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely

1. nem okoz talajszennyezést és, vagy
2. a tevékenység következtében a fennálló talajszennyezettség megszűnik”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A kerület közigazgatási területén veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.”

## 6. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Új út építésénél, útrekonstrukciónál  
közforgalmú út esetén)*

„ac) a csapadékvizek elvezetéséről, elhelyezéséről,”  
*(gondoskodni kell,)*

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:



*(Új út építésénél, útrekonstrukciónál)*

- „b) magán út esetén  
ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,  
bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,  
bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni,  
bd) fasor telepítéséről gondoskodni kell.”

## 7. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „13. §

(1) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a teljes közműellátás építés esetén biztosítható, rendeltetés megváltoztatása esetén biztosított.  
b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,  
c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre nem szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,  
b) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,  
c) a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,  
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.”

## 8. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak ideiglenesen, kizárólag a hálózat kiépítéséig alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére legalább 12,0 m szabályozási szélességű,  
b) legalább engedélyezési tervvel rendelkező  
közhálózati útkapcsolat biztosított”

## 9. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A kerületben található vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A telkekről közvetlenül csapadékvíz kivezetni nem lehet. A vízvisszatartásról telken belül gondoskodni kell. A telken belül minden a megkezdett 25 m<sup>2</sup> tető- és burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> vízvisszatartási igényel kell számolni.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért azokat úgy kell kialakítani, hogy)*

„c) az árok szikkasztó tulajdonságát javítsa, vagy legalább megtartsa,”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért azokat úgy kell kialakítani, hogy)*

„d) a fedett rész legyen egyszerűen tisztítható.”

## 10. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új villamosenergia

- a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
- b) hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet figyelembevételével.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés b) pont bc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül levegő hőszivattyú nem helyezhető el)*

„bc) az építési telek oldalhatártól mért 6,0 méteren belül.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejlett méretének árnyékoló hatását figyelembe kell venni.”

## 11. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Újonnan kialakításra kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 építési övezetek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.”

## 12. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

## 13. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúráján kívül kizárólag akkor bővíthető, ha

- a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- b) az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel
- c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A zöldfelület számításba a műanyag gyepráccsal kialakított területek 30 % vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. Amennyiben a gépkocsi közlekedés zöldfelületen történik, a zöldfelület számításba a parkolóhoz vezető keréknyom felülete (0,5 m – 0,5 m széles sávban) nem vehető figyelembe”

## 14. §



A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen, valamint a rézsűről lefolyó csapadékvíz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken kell gondoskodni.”

## 15. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve.

- a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,
- b) rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,
- c) a (3/A), (3/B) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve

- a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,
- b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,
- c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A KÖu közlekedési célú területek határán, valamint azon közterületek határán, amelyeken tömegközlekedési jármű közlekedik, megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.

(3b) Zajos intézménykerttel, játszótérrel határos oldal-, hátsókerti telekhatár esetén megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az áttört kerítés teljesen átláthatatlan szakasza legfeljebb 1,0 méter, kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0 méter szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.”

## 16. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 24. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat, tűzfal legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre

vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. Ikresen csatlakozó épületelhelyezés esetén e bekezdés figyelmen kívül hagyható.”

## 17. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó

50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete nem eléri az építési engedély köteles méretet a hátsó telekhatártól mért 3 m távolságon kívül helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Melléképületet, állattartó építményt

- a) tetőtérbeépítéssel ellátni,
  - b) alápincézni
- nem lehet.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (8a) és (8b) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Önálló pince építési helyen belül építhető.

(8b) Csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az építési telken lakórendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup> lehet.”

(5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Az építési telek hátsókertjében kerti építmény

- a) rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
  - b) a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re
- helyezhető el.”

## 18. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Lakóterület építési övezeteiben – a 15. § (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt

szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.”

### 19. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület a Szabályozási terven Ln-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, teleszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó területrésznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.”

### 20. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 35. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki:

„(18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.”

### 21. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység, legfeljebb egy főépület helyezhető el.”

### 22. §



(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke)*

- „a) a 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl) vagy annál kisebb telkek esetén 20%,
- b) a 2158 m<sup>2</sup>-nél (600 négyszögölnél) nagyobb telek esetén
  - ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 20%,
  - bb) a 2158 m<sup>2</sup> feletti területre 10%.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 40. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez egy személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani. Új épület építése esetén a főrendeltetésű épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.”

### 23. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke)*

- „a) 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl) vagy annál kisebb telkek esetén 40%,
- b) 2158 m<sup>2</sup>-nél (600 négyszögölnél) nagyobb telekterület esetén
  - ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 40%,
  - bb) a 2158m<sup>2</sup> feletti területre 5%.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a nem közhasználatú (lakó, kereskedelem, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatás, sport) építményekre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.”

### 24. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.”

### 25. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:)*

- „e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;”

*(rendeltetést tartalmazhat.)*

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető)*

„c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.”

(5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m<sup>2</sup> telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

(6) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (19) és (20) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon

területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.”

(7) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (21) bekezdéssel egészül ki:

„(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.”

## 26. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 48. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően - 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység, 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

## 27. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetésként a 47. § (2) b)-g) szerinti rendeltetést.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 49. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben, új építés esetén 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”



## 28. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 50. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

## 29. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„46/A. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezet (Lke-1/XVI/VEN)**

## 50/A. §

(1) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el”

## 30. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 51. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 51. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### 31. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben a 47. § (2) b)-g) szerinti rendeltetés nem létesíthető.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 50 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### 32. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.”

### 33. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 55. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, új építés esetén a 800-m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 55. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Erős utca közötti szakasz menti építési telkein – a (2) bekezdéstől eltérően - 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység, 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(8) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### 34. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 56. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 56. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 56. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### 35. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 57. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 57. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a 47. § (19) bekezdésben foglaltakat lakó rendeltetést tartalmazó építményre kell figyelembe venni. A lakó rendeltetést nem



tartalmazó építmények esetében a közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 30 méternél. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 57. § (8) és (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések kizárólag legalább 90%ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.

(9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

### 36. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein templomtorony építése esetén - a 2. mellékletben meghatározottól függetlenül - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m.”

### 37. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

### 38. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 73. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) és f) pont szerinti rendeltetések legalább egyikének megléte mellett vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló vagy épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben

- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
- b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

### 39. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el. Lakó rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

#### 40. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### „71/A. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ3)

#### 75/A. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ3 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) szállás;
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.

(5) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.

(6) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.

(7) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki, illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.

(8) Az (1) és (7) bekezdésben megállapított elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
- b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.”

#### 41. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„71/B. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4)**

#### 75/B. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ4 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
rendeltetést tartalmazhat.

(2) A Vi-2/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m

(5) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.

(6) Az (1) szerint megállapított, elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
- b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.”

#### 42. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„71/C. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ6)**

#### 75/C. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ6 építési övezetben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) sport



rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Meglévő közműműtárgy önálló telekre rendezése esetén az építési övezetre által meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek kialakítható.

(4) Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.

(5) Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése érdekében végzett talajfeltárás során a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges. E vizsgálat eredménye szerint az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges.”

### 43. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„71/D. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ7)**

### 75/D. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ7 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó (telkenként 1 db lakás)
- e) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A KÉSZ a következő címmel és rendelkezésekkel egészül ki:”

### 44. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„71/E. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ5)**

### 75/E. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) iroda;
- b) oktatási,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő, a terület és a közvetlen szomszédos lakóterület használatát nem korlátozó gazdasági-, valamint termelő-

és raktározó tevékenység elhelyezésére szolgáló épület elhelyezhető.

(3) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezeteiben nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a KÉSZ 6. mellékletében felsorolt tevékenység.

(4) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetében megengedett rendeltetés szerinti új épület építése, meglévő épület bővítése esetén telken belül a közvetlenül szomszédos Lke-1/XVI/SZ3 kertvárosias lakóterület telekhatára mentén többszintes növényállomány kialakítása szükséges. (6) Megújuló energiaforrás tartószerkezete és műtárgyai a parkoló felett vagy az épületek tetőzetén elhelyezhetők a jelen rendelet 17. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével mellett.”

#### 45. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 76. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés
- a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közötti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szinterületének legfeljebb 20%-án,
  - b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szinterületének legfeljebb 50%-án, de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

#### 46. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„76/A. Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVI/KK)**

#### 80/A. §

(1) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető. (3)Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein az 73. § (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.”

#### 47. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 86. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Gksz-2/XVI/3 építési övezetben található Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területén új épület építése, bővítése esetén a terület 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére és feltárására szolgáló közlekedési rendszer az alábbi feltételeknek feleljen meg: a Sarjú út felőli bejárat épüljön ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratként az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.”

#### 48. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:)*

„a) Zöldterület Közpark (Zkp/XVI)”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. § e) pontja a következő eb) alponttal egészül ki:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:*

*Különleges beépítésre nem szánt terület)*

„eb) Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez/XVI)”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. § g) pont ga) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:*

*Kötőtpályás közlekedési terület)*

„ga) Meglévő kötőtpályás közlekedési terület (KÖk/XVI)”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:)*

„h) Természetközeli terület Természetközeli terület (Tk/XVI).”

#### 49. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.

(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.”

#### 50. §



A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„100/A. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) általános előírásai**

**104/A. §**

(1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló természetközeli terület.

(2) Tk/XVI övezetben kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:

- a) terület fenntartását biztosító,
- b) pihenést és testedzést szolgáló,
- c) ismeretterjesztő
- d) sportoláshoz kapcsolódó.
- e) kerítés.

(3) Tk/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

(4) Tk/XVI övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,2%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 90%;
- g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.

(6) Tk/XVI övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg. Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés f) pontját nem kell figyelembe venni.”

**51. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„106/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET –  
KONDITIONÁLÓ CÉLÚ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ (Kb-EZXVI) általános  
előírásai**

**110/A. §**

(1) A kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület a Szabályozási terven

(2) Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet. Kb-EZ/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.”

## 52. §

Hatályát veszti a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (3) bekezdése,
- b) 29. § (7) bekezdése,
- c) 48. § (4) bekezdése,
- d) 50. § (2) bekezdése,
- e) 50. § (6) bekezdése,
- f) 51. § (2) bekezdése,
- g) 52. § (3) bekezdése,
- h) 55. § (2) bekezdése,
- i) 57. § (2) bekezdése.

## 53. §

Ez a rendelet .....-én lép hatályba.

<b>Kovács Péter</b> polgármester	<b>dr. Csomor Ervin</b> jegyző
-------------------------------------	-----------------------------------

## 2.MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

#### 2.1.1.Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Ln-3 /XVI/1	SZ	2500	40	45	16,5	35	1,5	0,5

SZ szabadon álló

#### 2.1.2.Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Ln-T /XVI/1	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	16,5 (K)	35 (10)	1,6 (K)	0,5
3.	Ln-T /XVI/2	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	30,0	35 (10)	1,6 (K)	0,5
4.	Ln-T /XVI/INT	SZ	1500	40	40	16,5	35*	1,6	0,5

5.	Ln-T /XVI/T	SZ	4000	50	50	30,0	30	1,0	0,2
----	----------------	----	------	----	----	------	----	-----	-----

- SZ szabadon álló  
( ) úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter  
Ú úszótelkes beépítés  
K kialakult  
\* elhelyezkedéstől függően változó

### 2.2.1.Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XVI)

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	F Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lk-2 /XVI/SZ1	SZ	800	35	40	7,5	40	1,0	0,2
3.	Lk-2 /XVI/SZ2	SZ	800	30	40	7,5	40	0,7	0,1
4.	Lk-2 /XVI/SZ3	SZ	6000	35	45	10,5	40	1,5	0,5
5.	Lk-2 /XVI/CS	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
6.	Lk-2 /XVI/ÓM	SZ	2000	20*	25	7,5	60	0,5	0,1
7.	Lk2/XVI/ ÓM. INT	SZ	4000	40*	45	12,5**	30	1,5	0,5
8.	Lk-2 /XVI/Z	Z	400	30*	35	7,5	50	0,7	0,05
9.	Lk-2 /XVI/T	SZ	8000	20	20	12,5	30	1,0	0,2
10.	Lk-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

- Z zárt sorú  
SZ szabadon álló  
\* telekmérettől függően változó érték  
\*\* rendeltetéstől függően változó érték

### 2.2.2.Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T/XVI)

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	F Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lk-T /XVI/1	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	12,5 (K)	35 (K)	1,35 (K)	0,5
3.	Lk-T /XVI/INT	SZ	1500	40	40	12,5	35	1,6	0,5

- SZ szabadon álló  
( ) úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter  
Ú úszótelkes beépítés  
K kialakult



### 2.3.1.Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	F Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Megengedett legnagyobb szintterület	
								I általános funkcióra (szmá)	I parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
3.	Lke-1 /XVI/SZ1B	SZ	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
4.	Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
5.	Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1
6.	Lke-1 /XVI/VEN	SZ	800	35	45	5,5	45	0,65	0,1
7.	Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
8.	Lke-1 /XVI/SZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
9.	Lke-1 /XVI/SZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1
10.	Lke-1 /XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2
11.	Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05
12.	Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15
13.	Lke-1 /XVI/O3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05
14.	Lke-1 /XVI/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05
15.	Lke-1 /XVI/IK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05
16.	Lke-1 /XVI/CS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
17.	Lke-1 /XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1
18.	Lke-1 /XVI/I-Z	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2
19.	Lke-1 /XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2
20.	Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2
21.	Lke-1 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

- Z zárt sorú  
O oldalhatáron álló  
SZ szabadon álló  
IK ikres  
\* telekszélességtől függően változó  
\*\* telekmérettől függően változó  
\*\*\* elhelyezkedéstől függően változó

### 2.4.1.Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H/XVI)

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	F Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Megengedett legnagyobb szintterület	
								I általános funkcióra (szmá)	I parkolási funkcióra (szmp)

2.	Vt-H /XVI/P	SZ	1000	45	50	10,5	35	1,3	0,2
3.	Vt-H /XVI/O	SZ	2500	50	55	15,0	35	3,0	0,2
4.	Vt-H /XVI/S	SZ	8000	25	60	12,0	50	0,75	0,25
5.	Vt-H /XVI/K	SZ	5000	30	35	18,0	65	1,8	0,5
6.	Vt-H /XVI/V	SZ	10000	10	15	25,0	5	0,25	0,0
7.	Vt-H /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

SZ szabadon álló

### 2.5.1.Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	
2.	Vi-2 /XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2	
3.	Vi-2 /XVI/SZ2	SZ	1500	50	55	15,0**	35**	3,0**	0,2	
3a.	Vi-2 /XVI/SZ3	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0	
3b.	Vi-2 /XVI/SZ4	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0	
3c.	Vi-2 /XVI/SZ6	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2	
3d.	Vi-2 /XVI/SZ7	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2	
3e.	Vi-2 /XVI/SZ5	SZ	5000	50	55	15,0	35	3,0	0,2	
4.	Vi-2 /XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2	
5.	Vi-2 /XVI/L	SZ	3000	25	35	7,5	50	0,7	0,1	
6.	Vi-2 /XVI/K	SZ	5000	8	15	7,5	75	1,6	0,2	
7.	Vi-2 /XVI/V	SZ	8000	25	40	16,0	50	0,75	0,5	
8.	Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1	
9.	Vi-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-	

Z zárt sorú  
SZ szabadon álló  
\*\* rendeltetés szerint változó

### 2.5.2.Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H		I
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)	

2.	Vi-3 /XVI/SZ1	SZ	3000	45	50	10,5	35	2,0	0,2
3.	Vi-3 /XVI/SZ2	SZ	1000	45	50	10,5	25	1,4	0,2

SZ szabadon álló

### 2.6.1.Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H I	
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Gksz-1 /XVI/1	SZ	2500	50	55	15,0	25	2,2	0,0
3.	Gksz-1 /XVI/2	SZ	2500	50	55	15,0	25	3,0	0,0
4.	Gksz-1 /XVI/3	SZ	2500	50	55	8,0	25	2,2	0,0

SZ szabadon álló

### 2.6.2.Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H I	
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
3.	Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	21,0	35	2,5	0,0
4.	Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
5.	Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
6.	Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

SZ szabadon álló

### 2.7.1.Különleges terület - Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H I	
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Rek /XVI/1	SZ	10000	15	25	12,0	50	0,3	0,25

SZ szabadon álló

### 2.7.2.Különleges terület - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon/XVI)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett	Beépítettség megengedett	Terepszint alatti beépítettség	Épületmagasság megengedett	Megengedett legnagyobb szintterület			

			legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb mértéke (%)	megengedett legnagyobb mértéke (%)	legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Hon /XVI/1	SZ	5000	45	50	21,0	25	2,0	0,5
3.	K-Hon /XVI/2	SZ	1000	45	50	12,5	25	1,3	0,5

SZ szabadon álló

### 2.7.3.Különleges terület - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Közl /XVI/B	SZ	5000	45	45	15,0	15	2,2	0,0
3.	K-Közl /XVI/HÉV	SZ	1500	45	45	15,0	10	2,0	0,0

SZ szabadon álló

### 2.7.4.Különleges terület - Temető területe (K-T/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-T/XVI/1	SZ	10000	2	-	7,5	70	0,05	0,0

SZ szabadon álló

### 2.7.5.Különleges terület - Vízelvezési területek (K-Vke/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	K-Vke /XVI/1	SZ	10000	20	40	12,5	60	0,5	0
3.	K-Vke /XVI/2	SZ	10000	5	10	7,5	70	0,2	0

SZ szabadon álló

## 2. melléklet a Szabályozási Terv SZELVÉNYEI

(SZT-1- SZT-22. szelvények)

## 3. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Sajátos jogintézmények

#### 3.1. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- 103153/9; 103153/7; 103153/2; 103153/3; 103153/4; 103153/24; 103153/25; 103153/26; 103153/27; 103153/22; 103153/21; 103153/19; 103153/29



**3.2. Elővásárlással érintett területek**

- A Temesvári utca menti beépítésre szánt terület, az utca szélesítése céljából: 117253
- A Szakoly utcától délre húzódó utca kialakíthatósága céljából: 118692/6, 118692/4
- Közterület-rendezés céljából: 102096
- Funkcióbővítés céljából: 116671

**4. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Erdősítés-számítás**

**VE**

**b =** --- **x B** ( $b \leq B$ )

**ZF**

ahol:

**b** = a ténylegesen érvényesíthető beépítés

mértéke ( $m^2$ ) **VE** = a végrehajtható

erdőtelepítés vagy meglévő erdő ( $m^2$ )

**ZF** = a telken előírt zöldfelület legkisebb mértéke (%\*100)

**B** = az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%\*100)

**T**= a telek területe ( $m^2$ )

Pl. Az Ek/XVI/1 övezetben  $10.000 m^2$  telekterület és  $5.000 m^2$  erdőtelepítés esetén:

**VE**            **5.000**

**b =** --- **x B** = ----- **x (10.000x0,01) = 62,5 ( $m^2$ )**

**ZF**            **(10.000x0,8)**

**5. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Közlekedési területek**

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
M0 autóút	Országos gyorsforgalmi út	Meglévő	-	250m-250m
Kerepesi út	Települési főút	Meglévő	-	-
Veres Péter út	Települési főút	Meglévő	-	-
Szabadföld út	Települési főút	Meglévő	-	-
Körvasút sor	Települési főút	40 m	-	-
Rákospalotai határút Csömöri út Rákosi út Timur utca Kerepesi út Veres Péter út Szabadföld út Újszász utca Bökényföldi út Somkút utca Magtár utca Batthyány Ilona utca Vidámvásár utca Nagytarcsai út Simongát utca Cinkotai út Rákospalotai határút	Települési főút	Meglévő	-	-

Naplás út				
Tervezett főút (Dél-Pest – M0, Nagytarcsai csomópont)	Települési főút	32-40 m	-	
György utca János utca Rákóczi út Pálya utca Mátyás király utca József utca Batthyány utca Rózsa utca Bekecs utca Monoki utca Állás utca Arany János utca Budapesti út Futórózsa utca Baross Gábor utca Batsányi János út Thököly út Jókai Mór utca Georgina utca	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Kiszolgáló utak	Kiszolgáló út	Meglévő	-	-
Tervezett kiszolgáló utak	Kiszolgáló út	8-12 m	-	-
Gyalogutak		Meglévő		
H8 és H9 HÉV-vonalak	Regionális vasút	Meglévő	50m-50m	50m-50m

## 6. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Lakóterületen nem végezhető tevékenységek

10. acél tárolóeszköz gyártása
11. ágybetét gyártása
12. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
13. bányászati, építőipari gép gyártása
14. bőr, szőrme kikészítése
15. csap, szelep gyártása
16. csapágy, erőátviteli elem gyártása
17. csiszolótermék gyártása
18. csomagolás 10. egészségügyi kerámia gyártása

16. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
17. egyéb bútor gyártása
18. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
19. egyéb kerámiatermék gyártása
20. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása 16. egyéb nem vas fém gyártása
19. egyéb papír-, kartontermék gyártása
20. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés aláágzatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni 19. egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszöttek-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
103. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
104. előre kevert beton gyártása
105. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
106. evőeszköz gyártása
107. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
108. építési betontermék gyártása
109. építési gipsztermék gyártása
110. épületasztalos-ipari termék gyártása
111. falemezgyártás
- 112.
113. fém épületelem gyártása
114. fémmegmunkálás
115. fémszerkezet gyártása
116. fémtartály gyártása
117. fűrészáru-gyártás
118. fűtőberendezés, kemence gyártása
119. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
120. gépjárműjavítás, -karbantartás
121. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
122. gőzkazán gyártása
123. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
124. hangszergyártás
125. háztartási kerámia gyártása
126. háztartási villamos készülék gyártása
127. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
128. hidegen hajlított acélidom gyártása
129. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
130. hidegen húzott acélhuzal gyártása
131. hidegen húzott acélrúd gyártása
132. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
133. kohászati gép gyártása
134. kötőelem, csavar gyártása
135. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
136. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
137. huzaltermék gyártása
138. illóolajgyártás

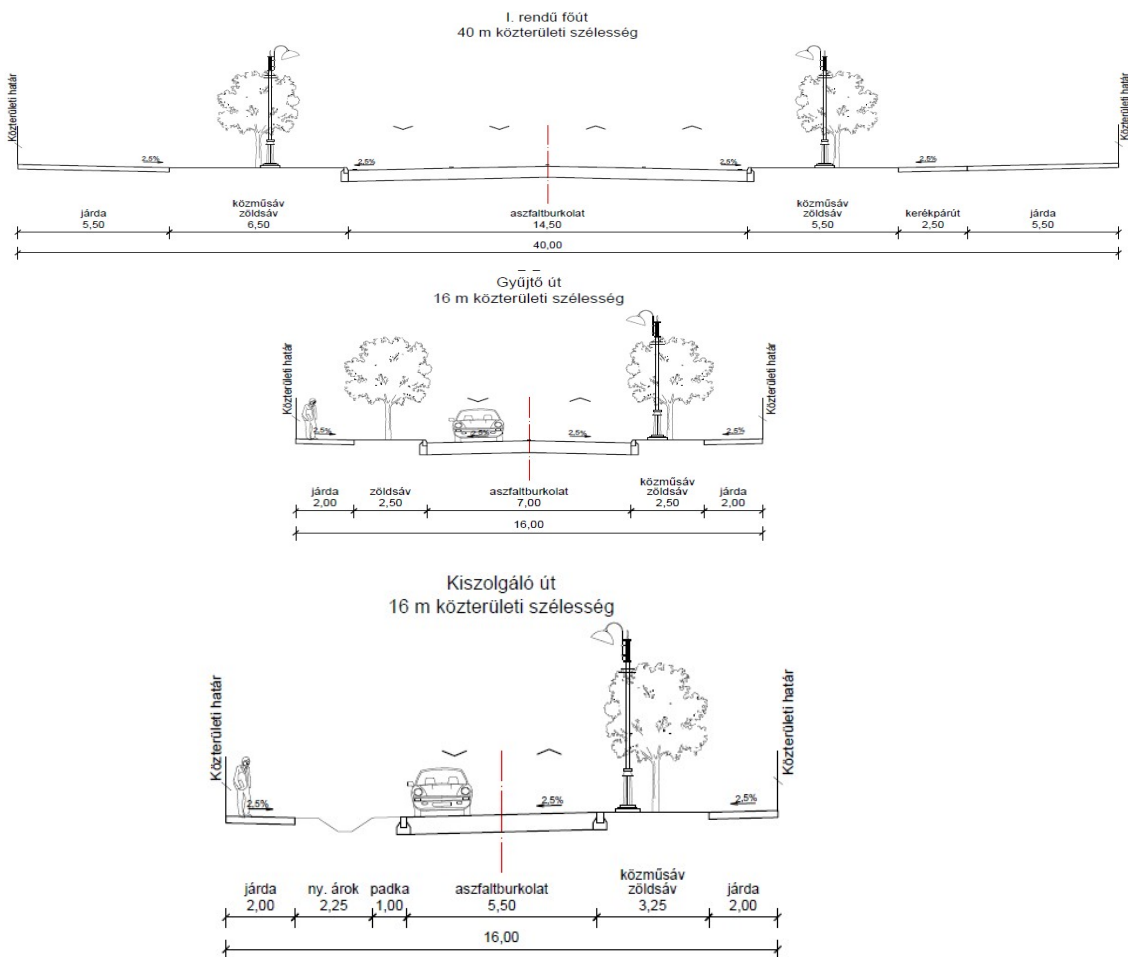
139. irodabútor gyártása
140. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
141. irodai papíráru gyártása
142. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
143. játékgyártás
144. kerámiacsempe, -lap gyártása
145. kerámia szigetelő gyártása
146. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
147. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
148. konyhabútorgyártás
149. kőmegmunkálás
150. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
151. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
152. kötött, hurkolt kelme gyártása
153. lakat-, zárgyártás
154. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
155. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
156. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
157. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
158. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
159. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
160. motorkerékpár gyártása
161. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közúti jármű-motor)
162. ...
163. műanyag csomagolóeszköz gyártása
164. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
165. műszaki kerámia gyártása
166. műszaki textiláru gyártása
167. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
168. nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
169. nem villamos háztartási készülék gyártása
170. nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek, kivéve nyomdai kiadvány tördelése, szerkesztése, tipográfia
171. papíripari gép gyártása
172. parkettagyártás
173. raktározás, tárolás
174. száloptikai kábel gyártása
175. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
176. szerszámgyártás
177. szőnyeggyártás
178. tároló fatermék gyártása
179. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
180. textilszálak fonása
181. textilszövés
182. tűzálló termék gyártása

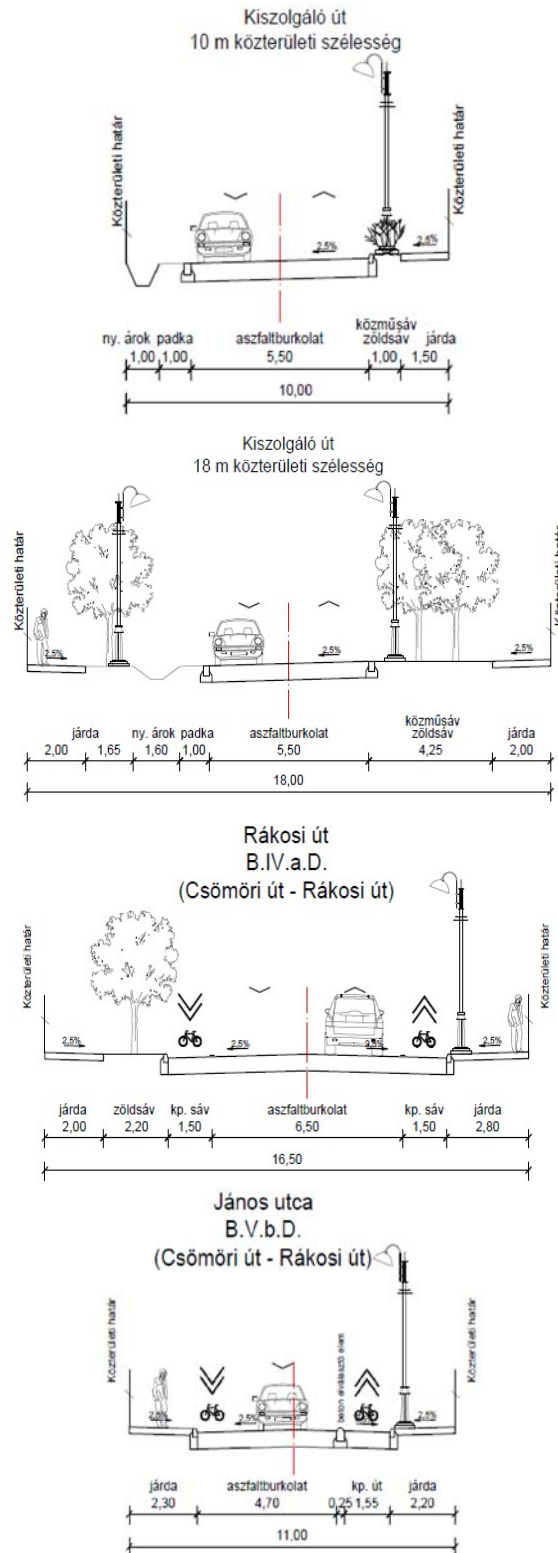


- 183. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
- 184. villamos világítóeszköz gyártása
- 185. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása

## 7. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Mintakeresztmetszvények





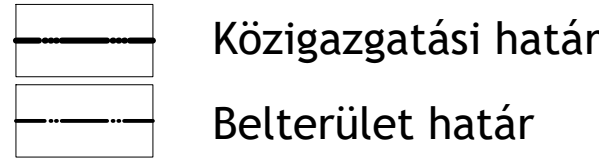
## 8. MELLÉKLET A 21/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága

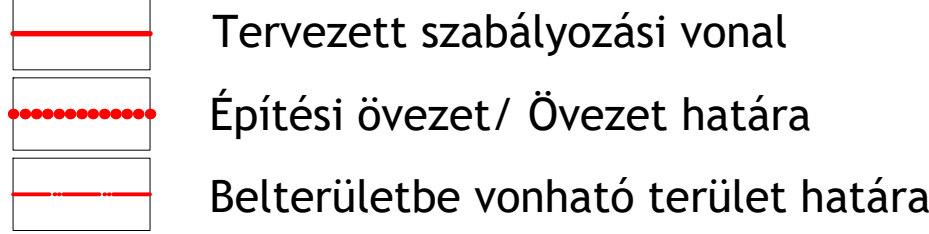
A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100 méteres védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.



# JELMAGYARÁZAT



## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb szinterület
			általános funkcióra (szm <sub>1</sub> )
			parkolási funkcióra (szm <sub>2</sub> )

( ) úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter

- Ln-3/XVI** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T/XVI** Nagyvárosias teletszerű lakóterület
- Lk-2/XVI** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lk-T/XVI** Kisvárosias teletszerű lakóterület
- Lke-1/XVI** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Vt-H/XVI** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Vi-2/XVI** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3/XVI** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület
- Gksz-1/XVI** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gksz-2/XVI** Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
- K-Rek/XVI** Különleges terület - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-Hon/XVI** Különleges terület - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- K-Közl/XVI** Különleges terület - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- K-T/XVI** Különleges terület - Temető területe
- K-Vke/XVI** Különleges terület - Vízkezelési területek

### ÖVEZETEK

- Zkp/XVI** Zöldterület - közpark
- Ev/XVI** Védelmi erdőterület
- Ek/XVI** Közjóléti erdőterület
- Má/XVI** Általános mezőgazdasági terület
- Mk/XVI** Kertes mezőgazdasági terület
- Vf/XVI** Vízgazdálkodási terület - folyóvizek medre és parti sávja
- Vá/XVI** Vízgazdálkodási terület - állóvizek medre és parti sávja
- Kb-T/XVI** Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető
- Kb-Ez/XVI** Különleges beépítésre nem szánt terület - Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- KÖu/XVI** Közlekedési terület - Közúti
- KÖk/XVI** Közlekedési terület - Kötőpályás
- TK/XVI** Természetközeli terület

- KÖu-1/XVI** Meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-2/XVI** Meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-3/XVI** Meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-4/XVI** Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Kerületi jelentőségű út területe (egyéb út)
- KÖk/XVI** Kötőpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Erdőterület

## A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

### ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Beépíthető telekrész
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Építési vonal
- Építési határvonal

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma
- Kötelező fásítás
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút
- Kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra
- Tervezett kerékpárút
- Kötőpályás közösségi közlekedés nyomvonala

- Közhasználat céljára átadható terület
- Közterület zöldfelületként megtartandó része
- Építési övezet zöldfelületként megtartandó része
- Közműsáv
- Út céljára fenntartott terület
- Méretezés
- Magánút településrendezési szerződés alapján létesíthető terület határa

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG



### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- M** Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa és száma
- Fokozottan védett régészeti lelőhely határa és száma

#### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- H** Budapest fővárosi helyi védett épület
- H1** Helyi egyedi védett épület
- H2** Helyi egyedi védett műtárgy (kerítés, kapuzat)
- H3** Helyi egyedi védett műtárgy

#### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Ex lege védett forrás**
- Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor)

#### KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- SZÁ** Szennyvízátelelő
- Vízműkút
- Villamosenergia állomás
- 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

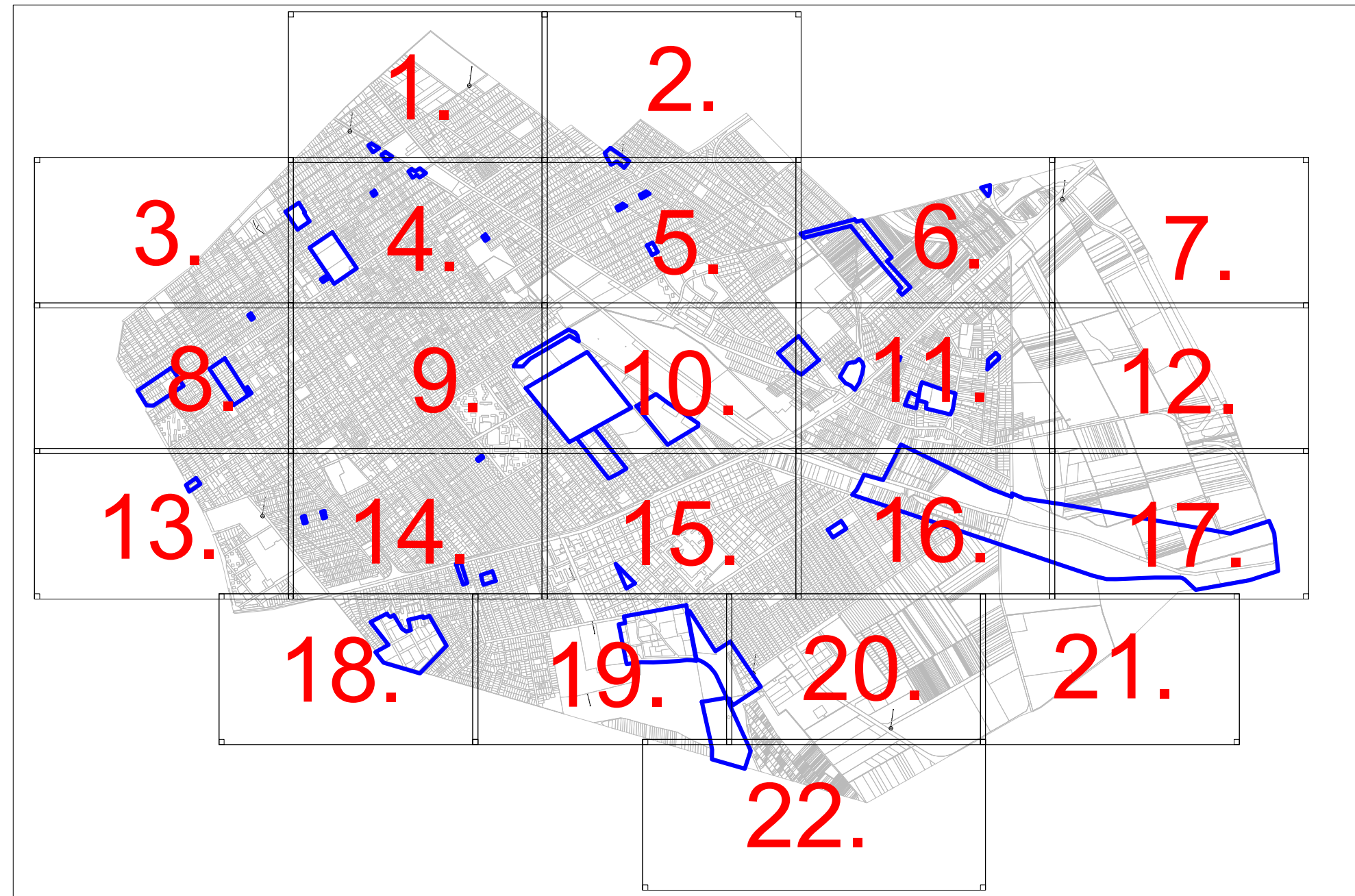
#### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Különszintű vasúti kereszteződés
- Gyalogos vasúti átjáró
- Gyalogos aluljáró
- HÉV állomás
- HÉV megálló
- Meglévő felüljáró
- Tervezett felüljáró
- Egykori zártkert határa
- Vízfelület
- Jelentős fasor

- Vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfolyás, ideiglenes vízfolyás
- Magas talajvízállású terület, 1 m
- Magas talajvízállású terület, 2,5 m
- Magánút céljára fenntartott terület, magánút
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület



Módosítással érintett területek sorszámai szelvényenként				
1.	2.			
3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.
13.	14.	15.	16.	17.
	18.	19.	20.	21.
			22.	

9. BPTM.4. / VGI.2.  
10. BPTM.1. / BPTM.4. / FI.12. / LK.9. / VGI.2. / VGI.29.  
11. EF.25. / KKI.3. / KKI.6. / KKI.12. / LK.9. / VGI.6. / VGI.29.  
13. EF.13  
14. KKI.13. / LK58. / LK.63. / LK.63. / VGI.15. / VGI.28.  
15. FI.12. / KKI.11.  
16. BPTM.2a. / EF.18.  
17. EF.18.  
18. EF.12.  
19. FK.1. / K.1. / VGI.4.  
20. FK.1. / VGI.4.  
22. FK.1.

A Budapest Főváros XVI. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervet a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette.

A 2023 októberben a 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 38.§ szerinti államigazgatási és partnerségi véleményezésre kerülő egyeztetési anyagot a HA TERVSTÚDIÓ KFT. állította össze.

## BUDAPEST XVI. KERÜLET

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete

Budapest XVI. Kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

**A .../2023. (...) önkormányzati rendelet 2. melléklete**

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft.   1116 Budapest Zsurló köz 5.   ha@haterv.hu   +36-30-236-3295	Tervszám: 215/2023	Datum: 2023 október
Tulajdonos: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA	Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítása	Tervezési szakasz: A 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 38.§ államigazgatási és partnerségi véleményezési szakasz
Tervező: Horváth Adrienne városrendezői vezető tervező TTI 13-1095-1 Horváth Adrienne	Közlekedéstervező: Macsinka Klára okl. közlekedésmérnök 13-1017-4-4-710 Kovács Zoltán	Tárgyalás, zöldfelület, környezetvédelem: Kiss-Polák Andrea okl. tájépítésmérnök TK 01-5205 Kiss-Polák Andrea
Közreműködő: Bíró Attila okl. építőmérnök MK 01-2456 Bíró Attila	Közműellátás: Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, városrendező mérnök MK 01-2418 Hanczár Zsoltné	<b>SZT</b>



- JELMAGYARÁZAT**
- Közigazgatási határ
  - Belterület határ
- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**
- Tervezett szabályozási vonal
  - Építési övezet/ Övezet határa
  - Belterületbe vonható terület határa
- ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**
- | Építési övezet | Legnagyobb megengedett építménymagasság (m) | Legnagyobb megengedett építménysűrűség (%) | Legnagyobb megengedett építményszélesség (m) |
|----------------|---|--|--|
| Lk-1/XVI       | 1   | 1  | 1  |
| Lk-2/XVI       | 2   | 2  | 2  |
| Lk-3/XVI       | 3   | 3  | 3  |
| Lk-4/XVI       | 4   | 4  | 4  |
| Lk-5/XVI       | 5   | 5  | 5  |
| Lk-6/XVI       | 6   | 6  | 6  |
| Lk-7/XVI       | 7   | 7  | 7  |
| Lk-8/XVI       | 8   | 8  | 8  |
| Lk-9/XVI       | 9   | 9  | 9  |
| Lk-10/XVI      | 10  | 10   | 10   |
| Lk-11/XVI      | 11  | 11   | 11   |
| Lk-12/XVI      | 12  | 12   | 12   |
| Lk-13/XVI      | 13  | 13   | 13   |
| Lk-14/XVI      | 14  | 14   | 14   |
| Lk-15/XVI      | 15  | 15   | 15   |
| Lk-16/XVI      | 16  | 16   | 16   |
| Lk-17/XVI      | 17  | 17   | 17   |
| Lk-18/XVI      | 18  | 18   | 18   |
| Lk-19/XVI      | 19  | 19   | 19   |
| Lk-20/XVI      | 20  | 20   | 20   |
| Lk-21/XVI      | 21  | 21   | 21   |
| Lk-22/XVI      | 22  | 22   | 22   |

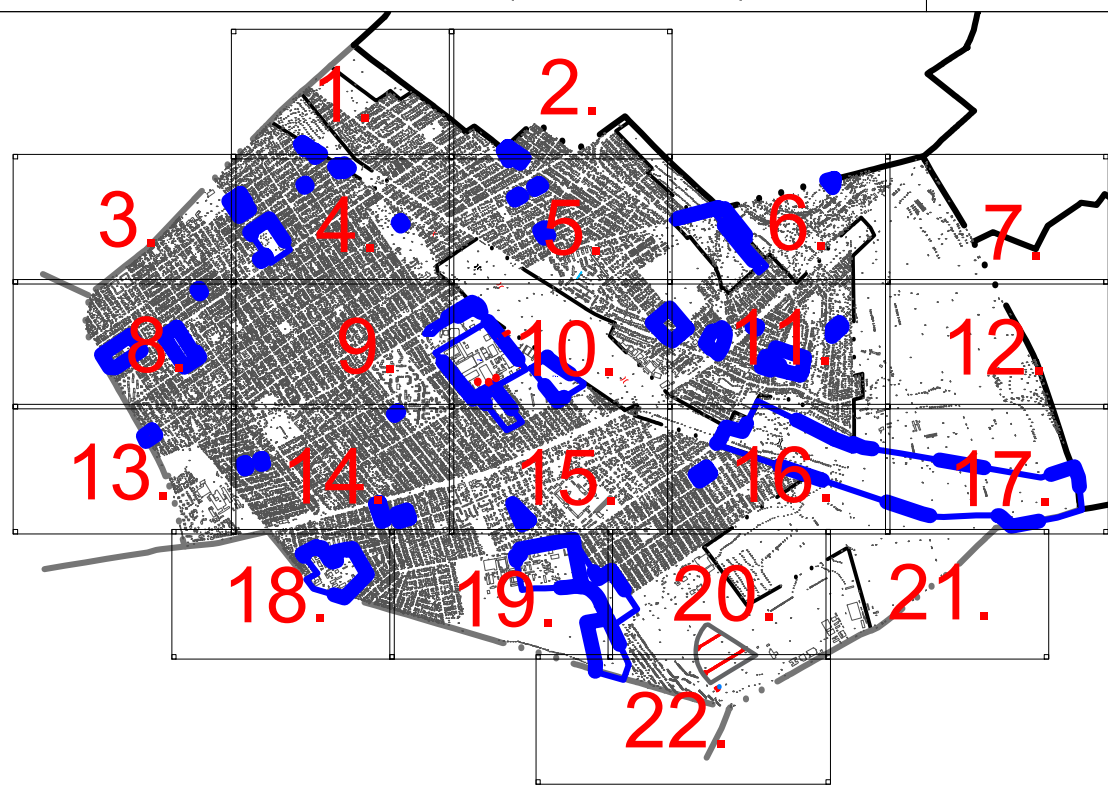
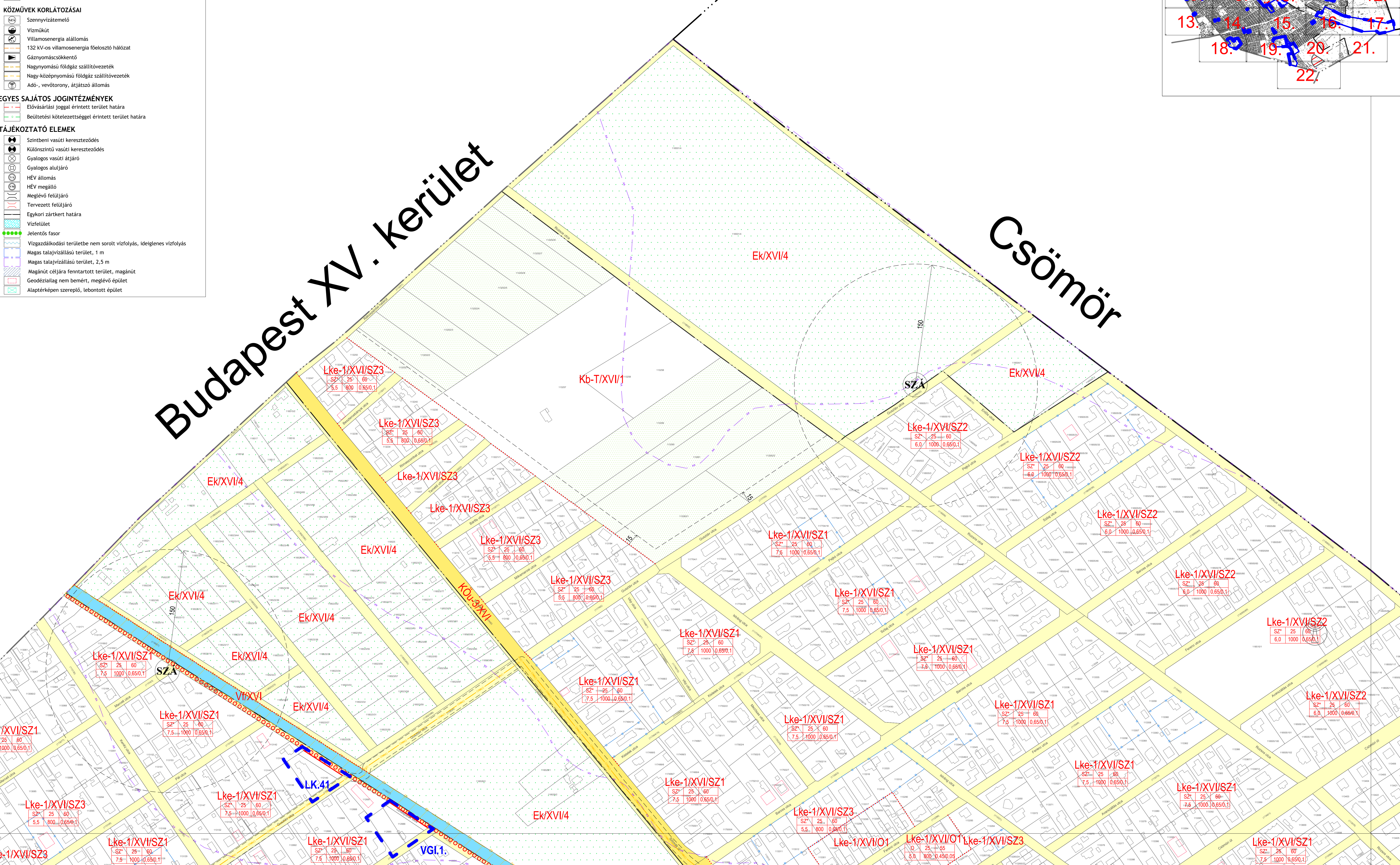
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**
- Ex lege védett forrás
  - Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe
  - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe
  - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
  - Fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa
  - Helyi jelentőségű védett természeti érték (fásor)
- KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI**
- Szennyvíztetőemelő
  - Víznyelő
  - Villamosenergia állomás
  - 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat
  - Gáznyomáscsökkenő
  - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
  - Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
  - Adó-, vevőtorny, átváltó állomás
- EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
  - Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**
- Szintbeni vasúti kereszteződés
  - Különszintű vasúti kereszteződés
  - Gyalogos vasúti átjáró
  - Gyalogos átjáró
  - HÉV állomás
  - HÉV megálló
  - Meglévő felüljáró
  - Tervezett felüljáró
  - Egykori zártkert határa
  - Vízfelület
  - Jelentős fásor
  - Vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfolyás, ideiglenes vízfolyás
  - Magas talajvízállású terület, 1 m
  - Magas talajvízállású terület, 2,5 m
  - Magánút céljára fenntartott terület, magánút
  - Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
  - Alaptérképen szereplő, lebontott épület

**ÖVEZETEK**

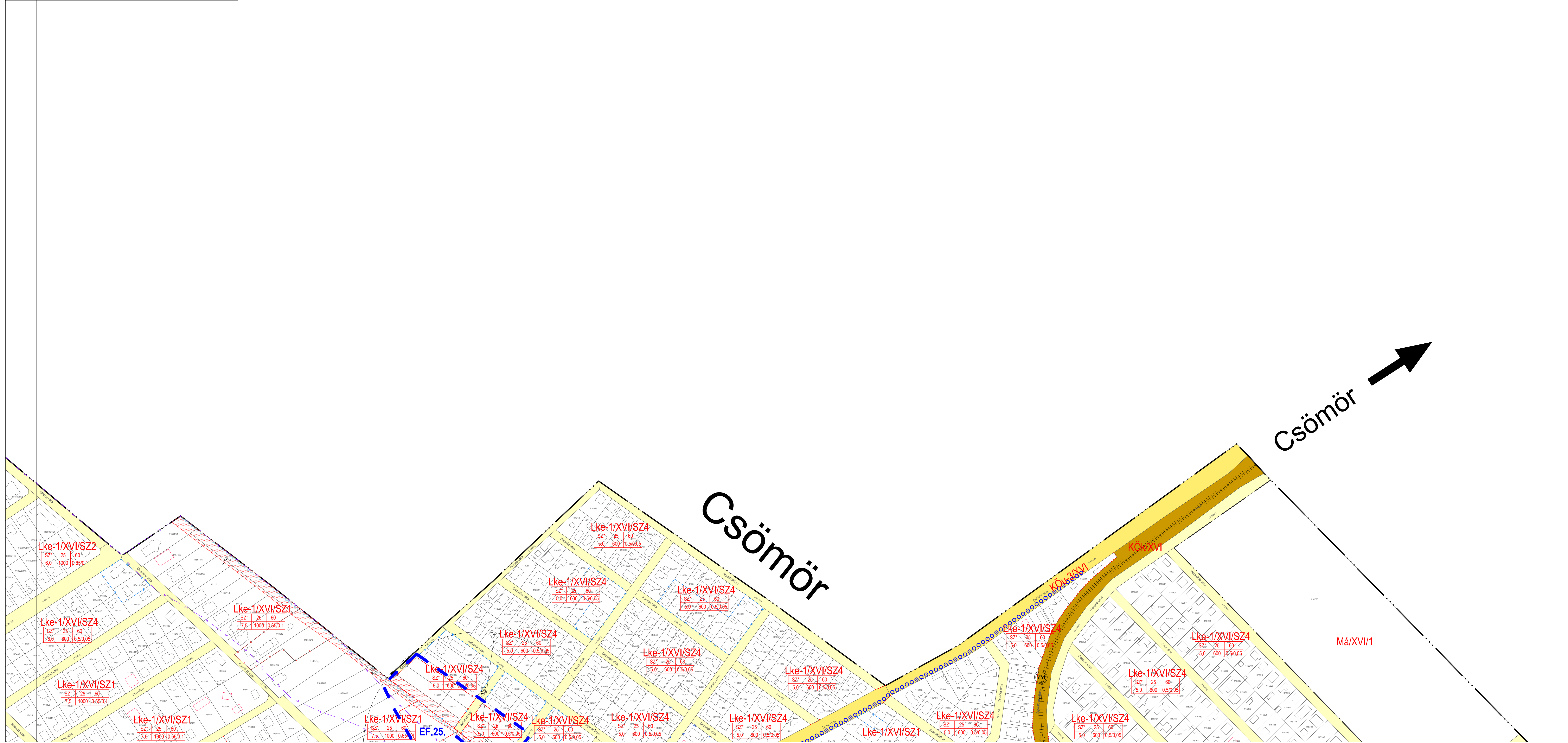
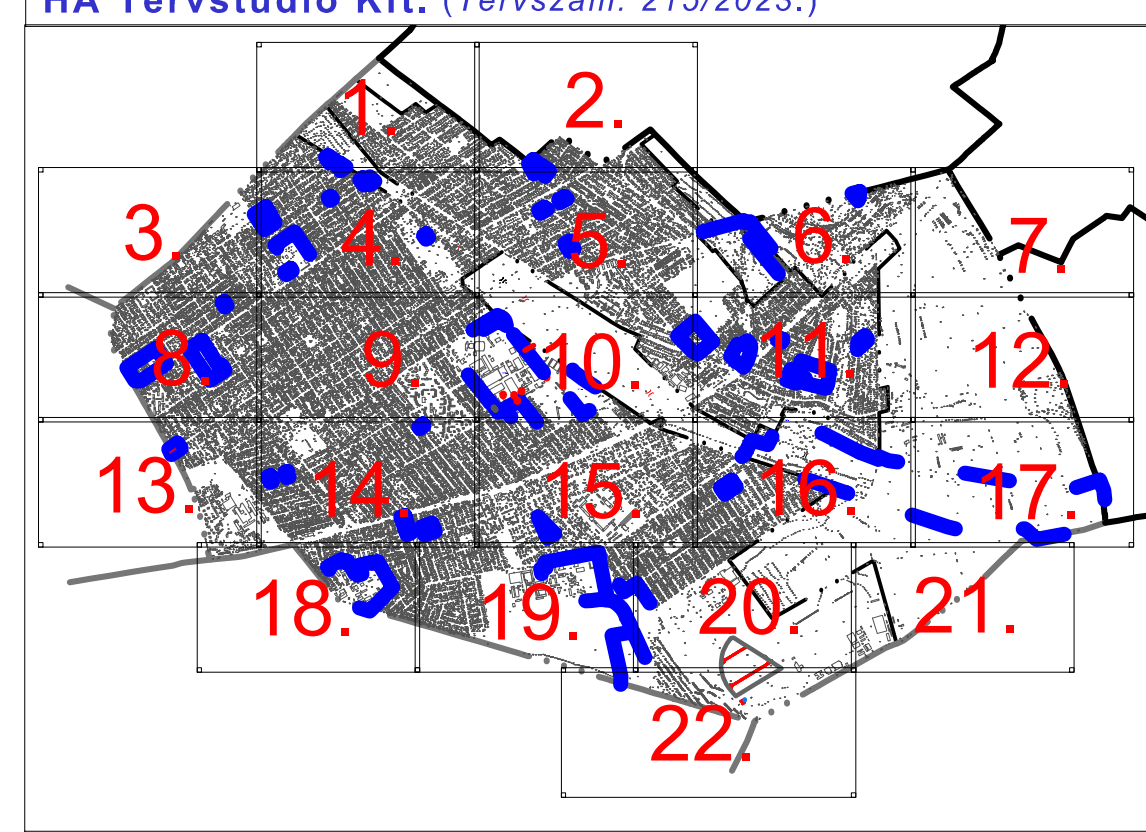
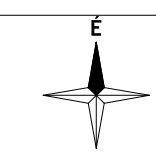
Övezet	Leírás
Zp2/XVI	Zöldterület - közpark
Zv1/XVI	Vidékeni erdőterület
EK/XVI	Közéleti erdőterület
MA/XVI	Általános mezőgazdasági terület
MA2/XVI	Környező mezőgazdasági terület
Vf2/XVI	Vízgazdálkodási terület - folyókék medre és parti sávja
Vf3/XVI	Vízgazdálkodási terület - állóvizek medre és parti sávja
Kb-1/XVI	Különleges beépítésre nem szánt terület - Termelő
Kb-Ez2/XVI	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kondicionáló célú, jelentős zöldfelülettel
Kb2/XVI	Különleges terület - Közüti
Kb3/XVI	Különleges terület - Közpályás
Tk/XVI	Természetközeli terület

- ÖVEZETEK**
- Meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - Meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - Meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
  - Kerületi jelentőségű út terület - (egyéb út)
  - Kötőpályás közlekedési terület - vasút
  - Zöldterület
  - Vízgazdálkodási terület
  - Erdőterület
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
- ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Közelítőleg meghatározható jel
  - Javasolt megszüntető jel
  - Beépíthető telekrész
  - Építési hely
  - Telek be nem építhető része
  - Telek belüli kötelező zöldfelület
  - Építési vonal
  - Építési határvonal
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma
  - Kötelező fasítás
  - Meglévő gyalogút
  - Tervezett gyalogút
  - Kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra
  - Tervezett kerékpárút
  - Kötőpályás közösségi közlekedés nyomvonala
  - Közhasználat céljára átadható terület
  - Kösterület zöldfelületként megtartandó része
  - Építési övezet zöldfelületként megtartandó része
  - Közműsáv
  - Út céljára fenntartott terület
  - Méretezés
  - Magánút településrendezési szerződés alapján létesíthető terület határa

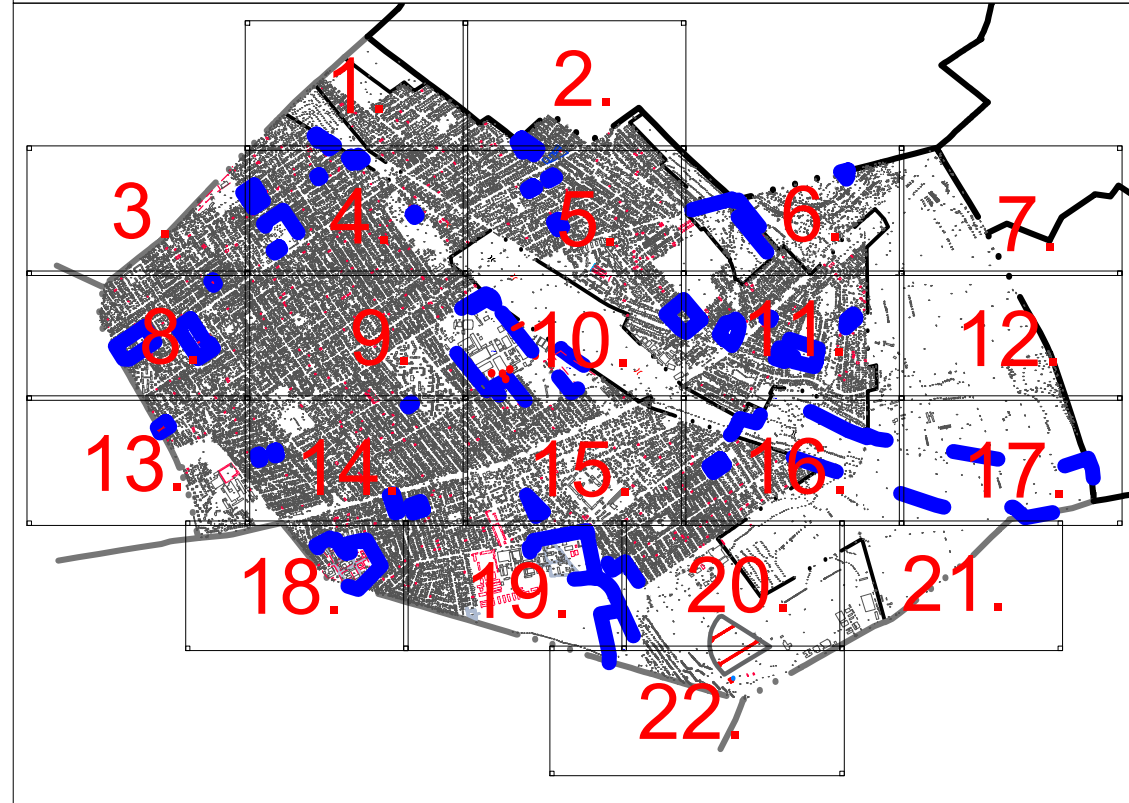
- VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**
- Védőtávolság
- ÖRÖKSÉGVÉDELEM**
- ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- Műemlék
  - Műemléki környezet határa
  - Régészeti lelőhely határa és száma
  - Fokozottan védett régészeti lelőhely határa és száma
- HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- Budapest fővárosi helyi védett épület
  - Helyi egyedi védett épület
  - Helyi egyedi védett műtárgy (kerítés, kapuzat)
  - Helyi egyedi védett műtárgy



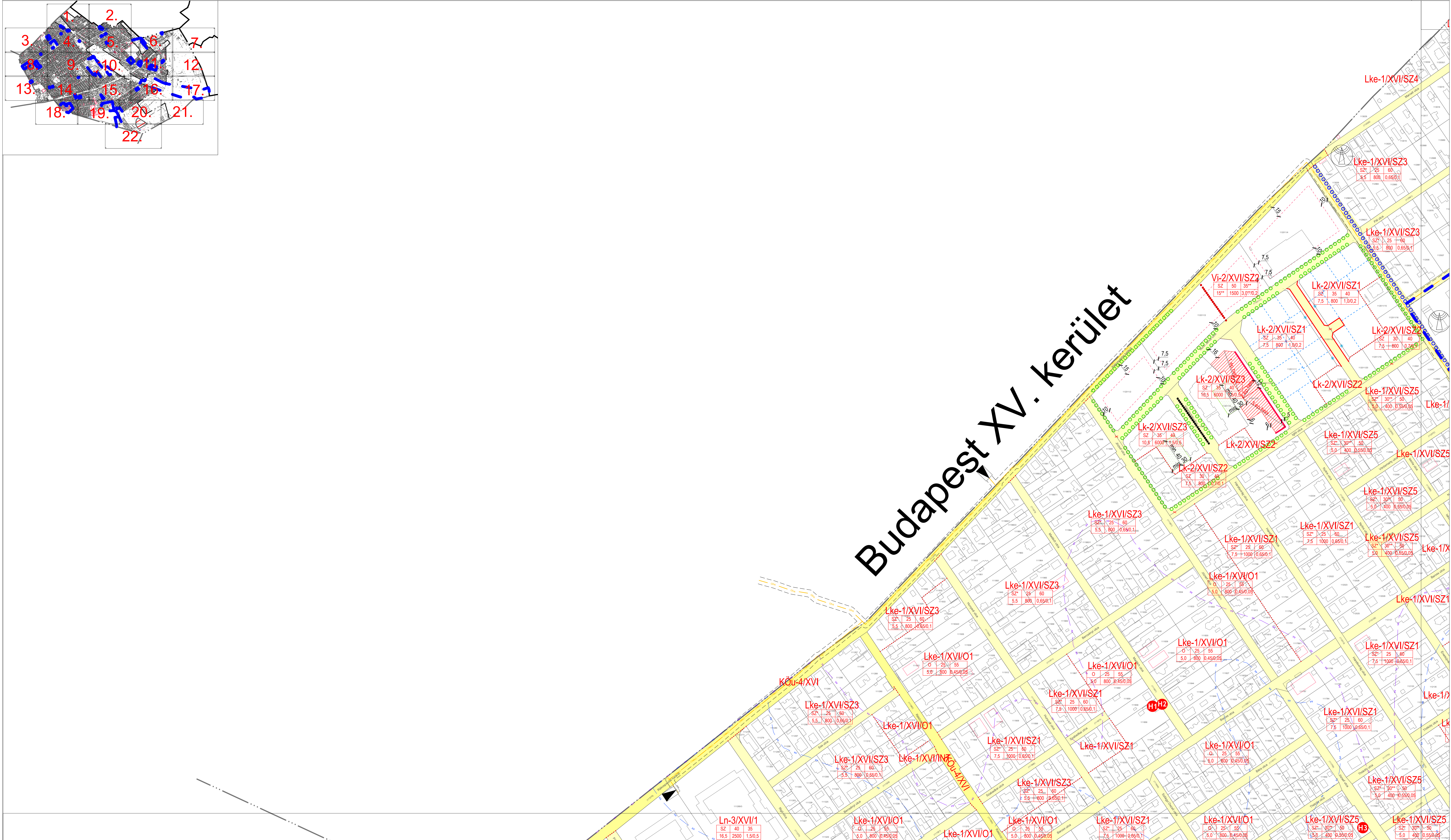




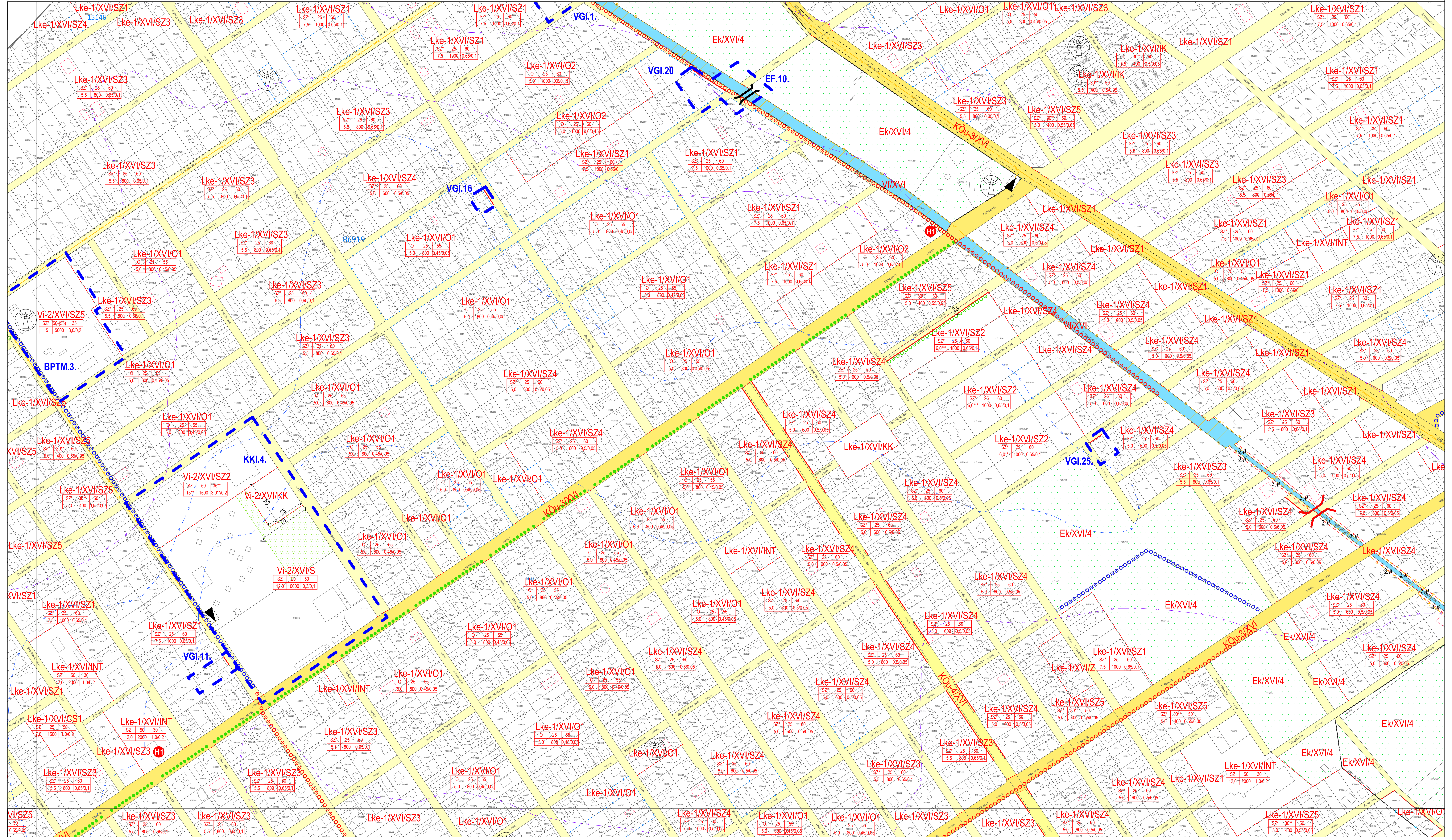




# Budapest XVI. kerület



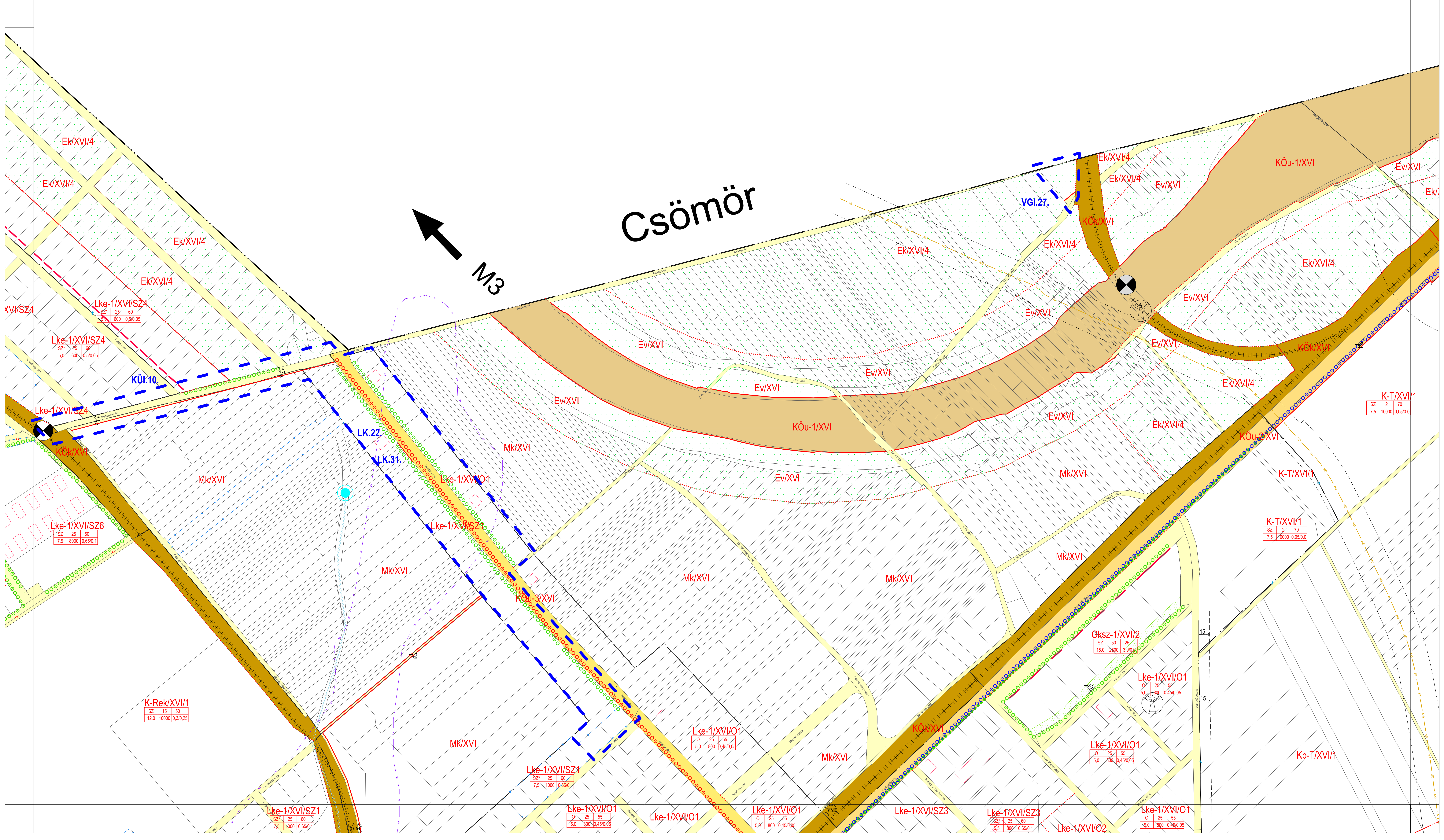




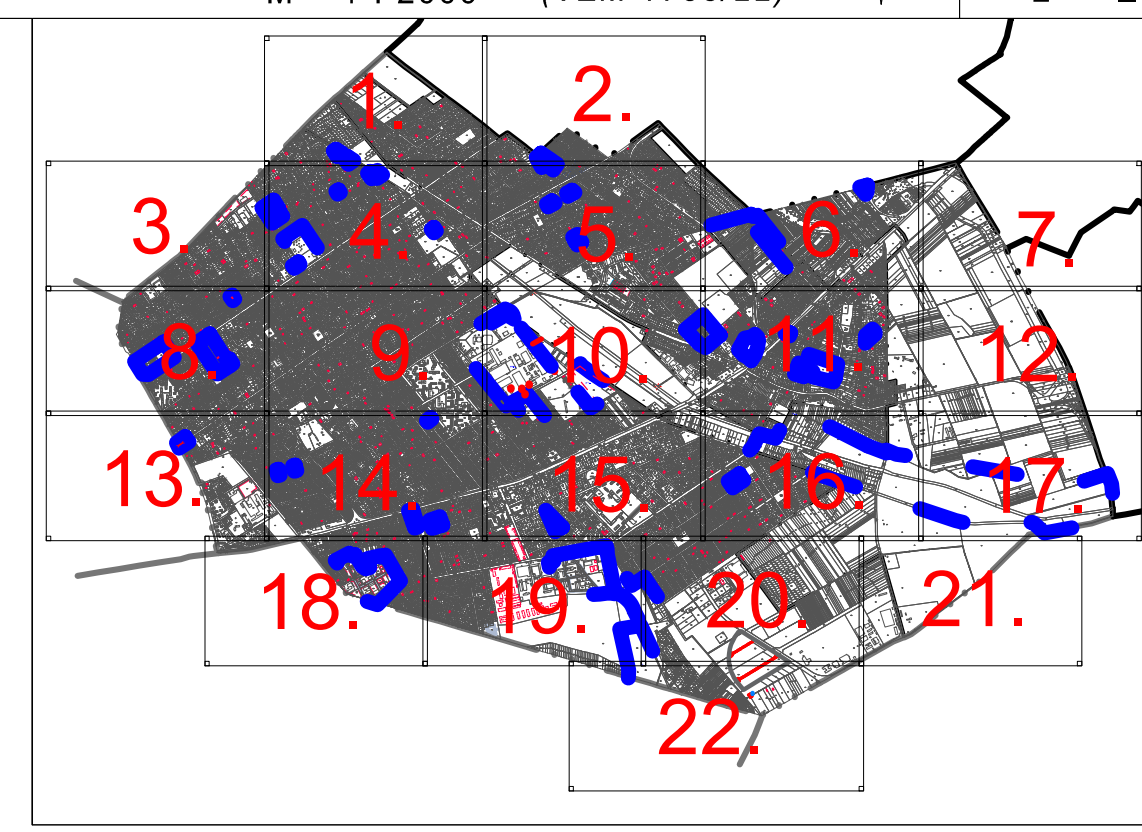












SZ	2	70
7.5	100000	0,05/0,0









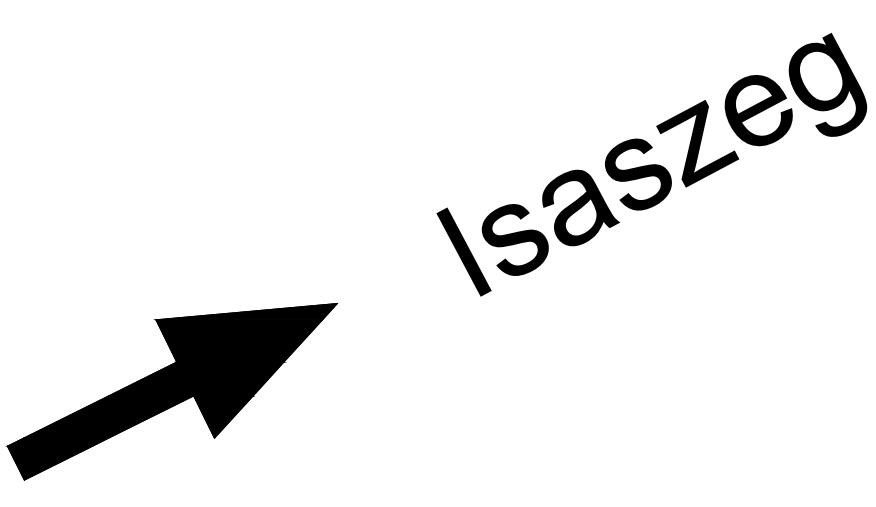
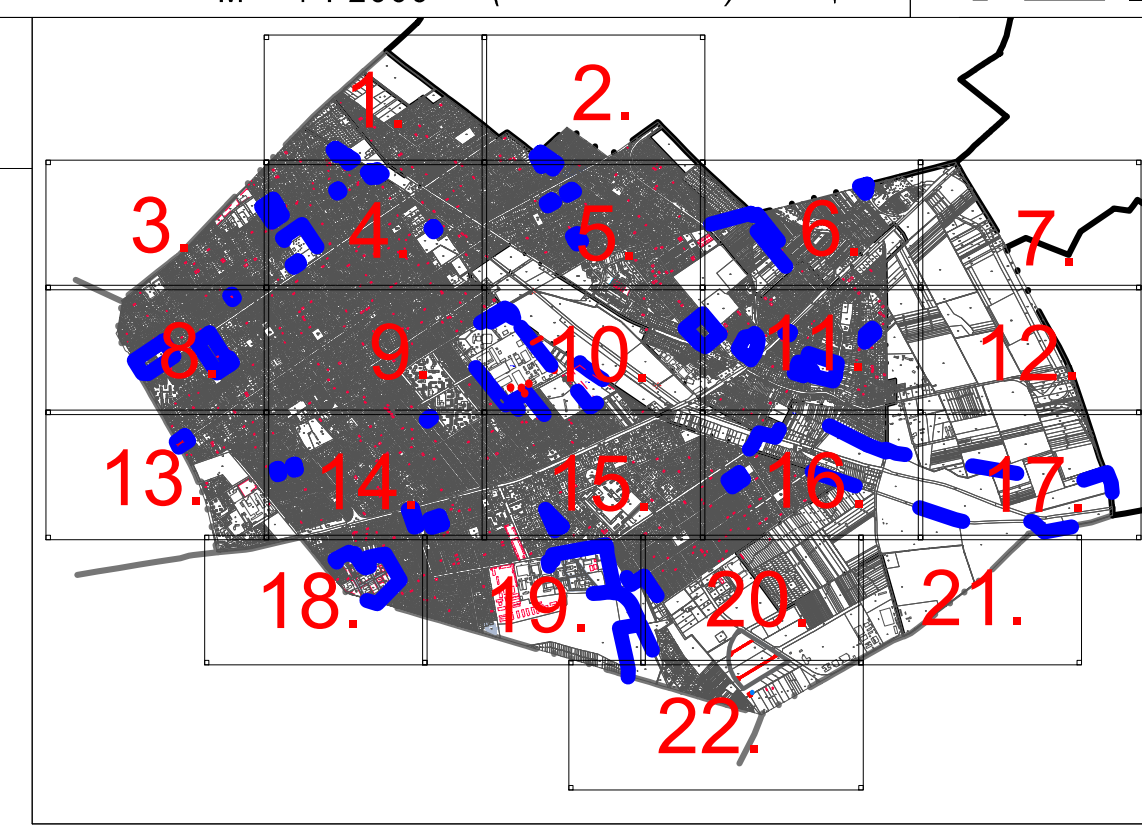








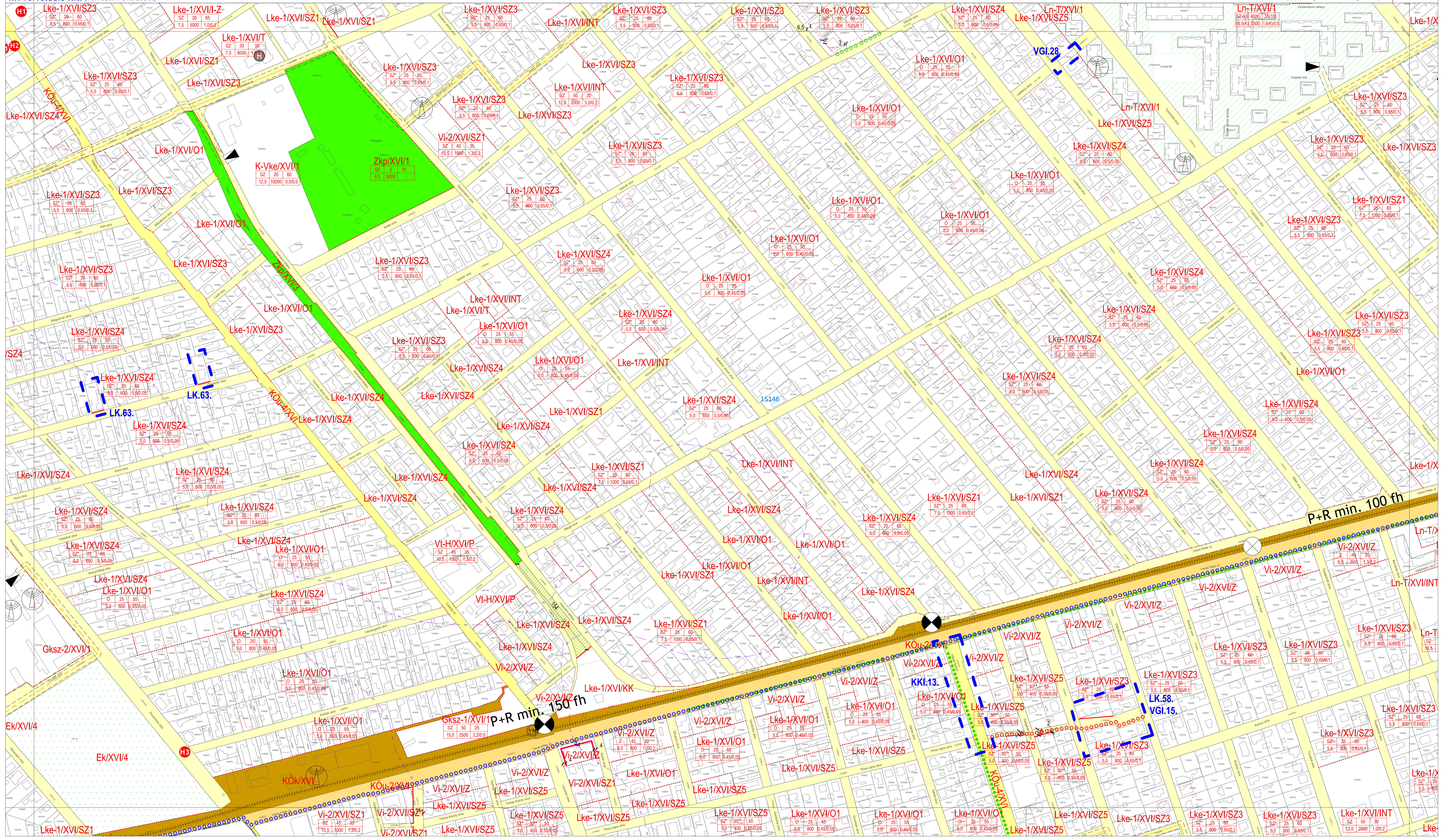








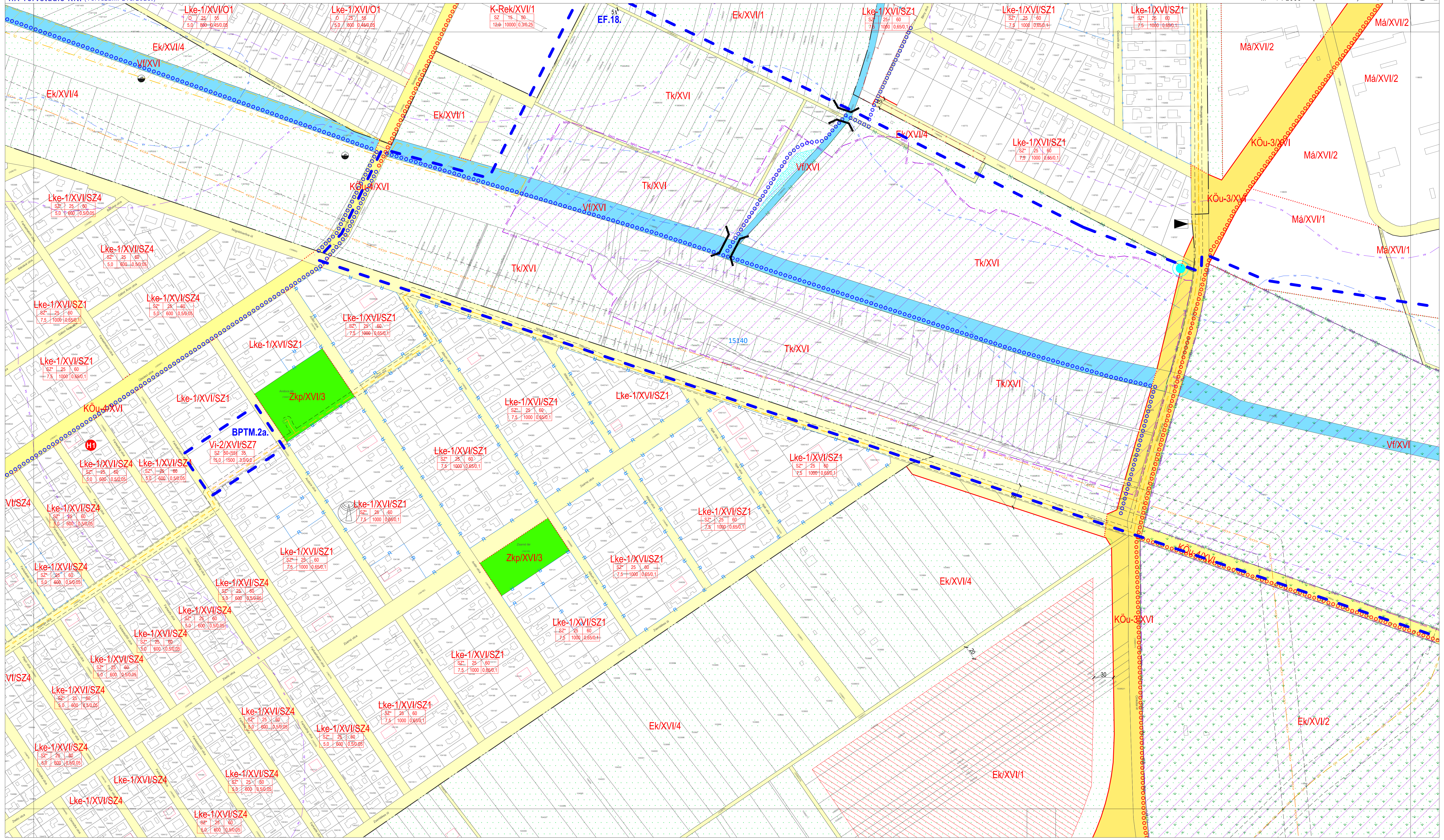




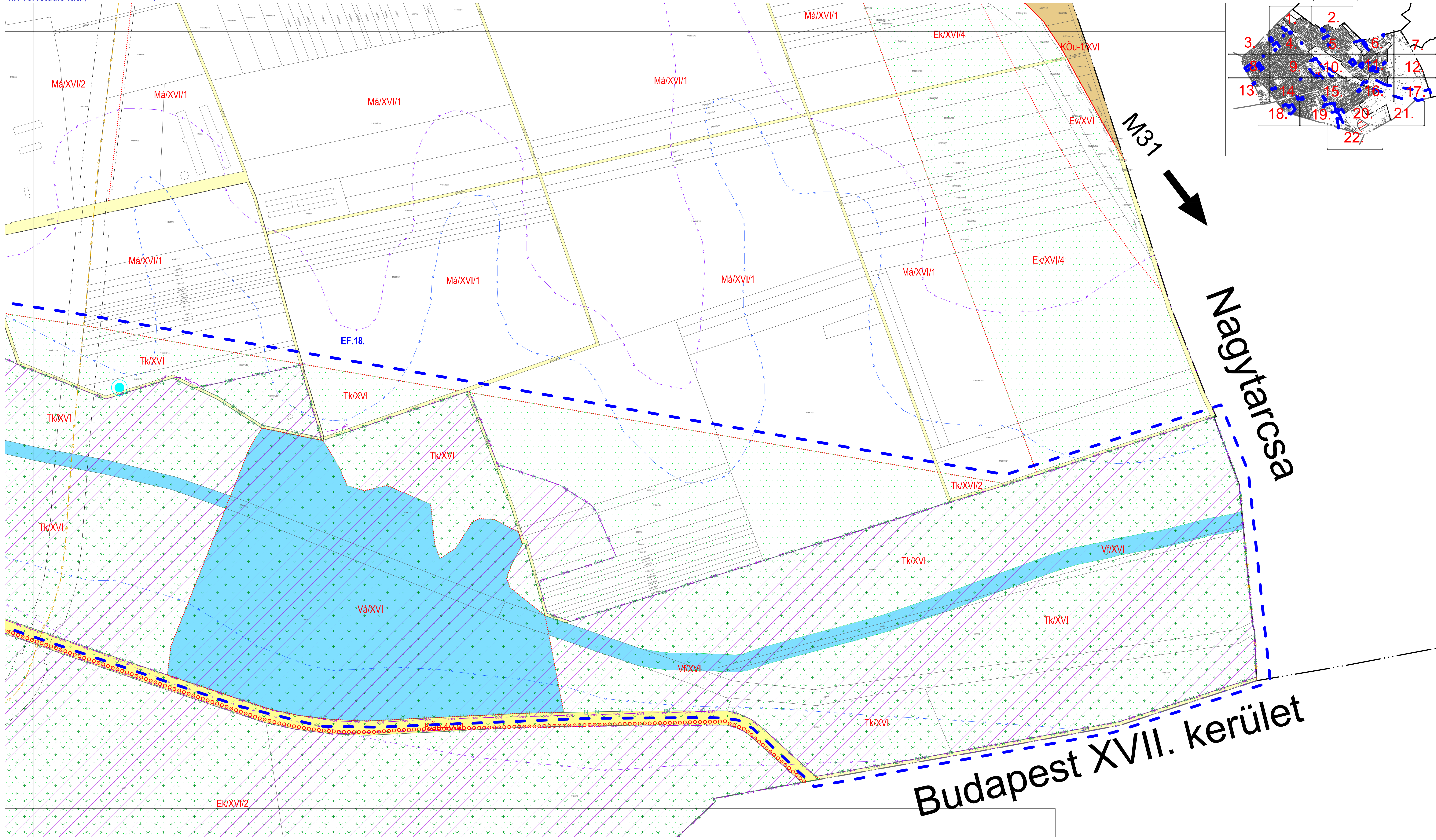
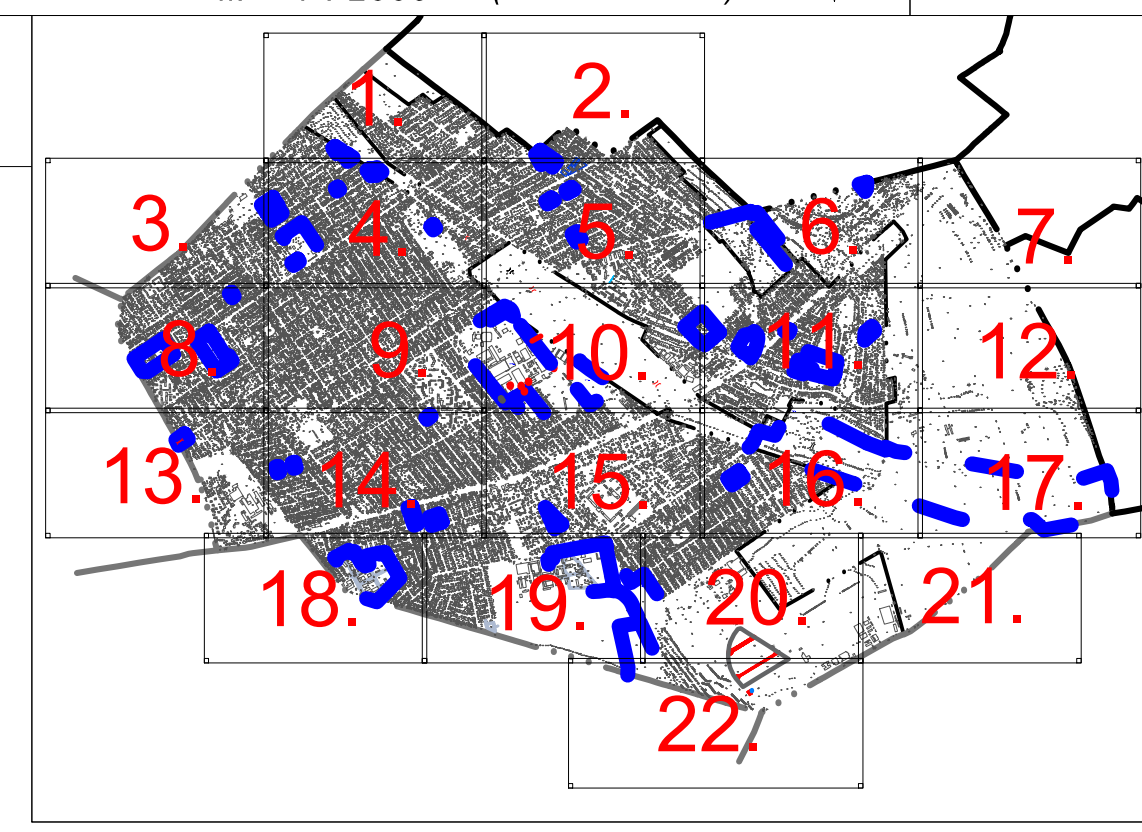








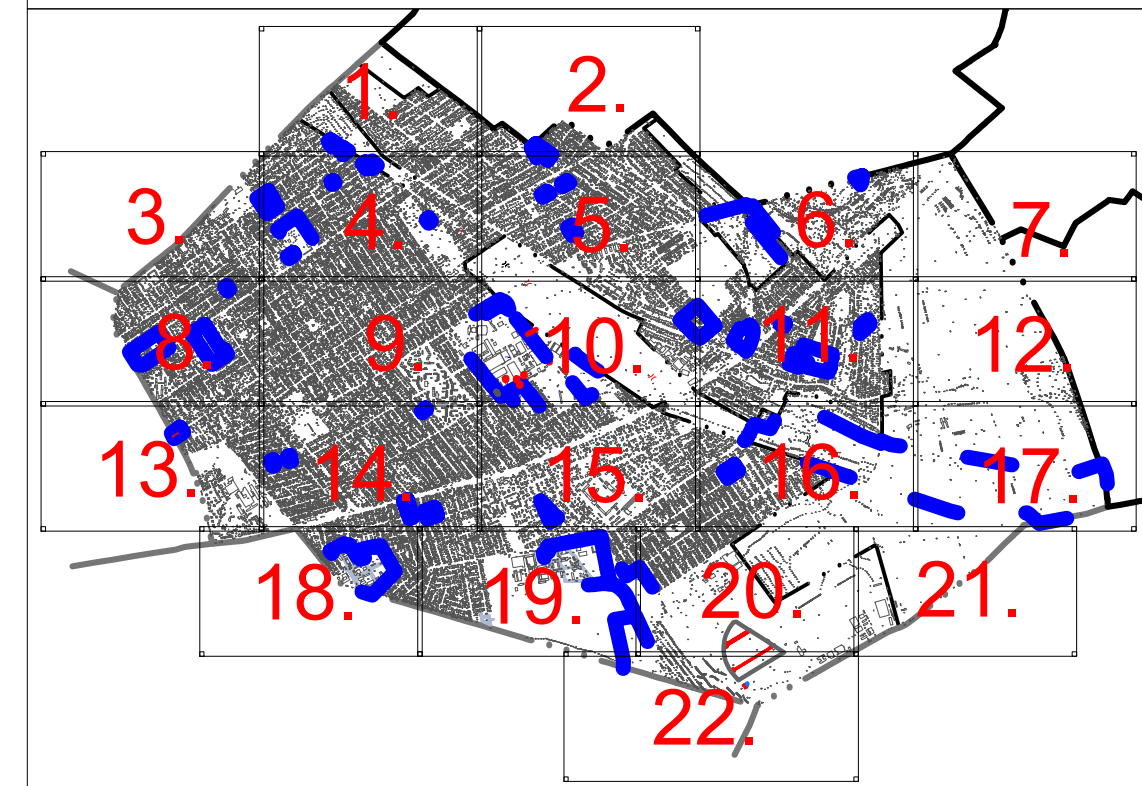
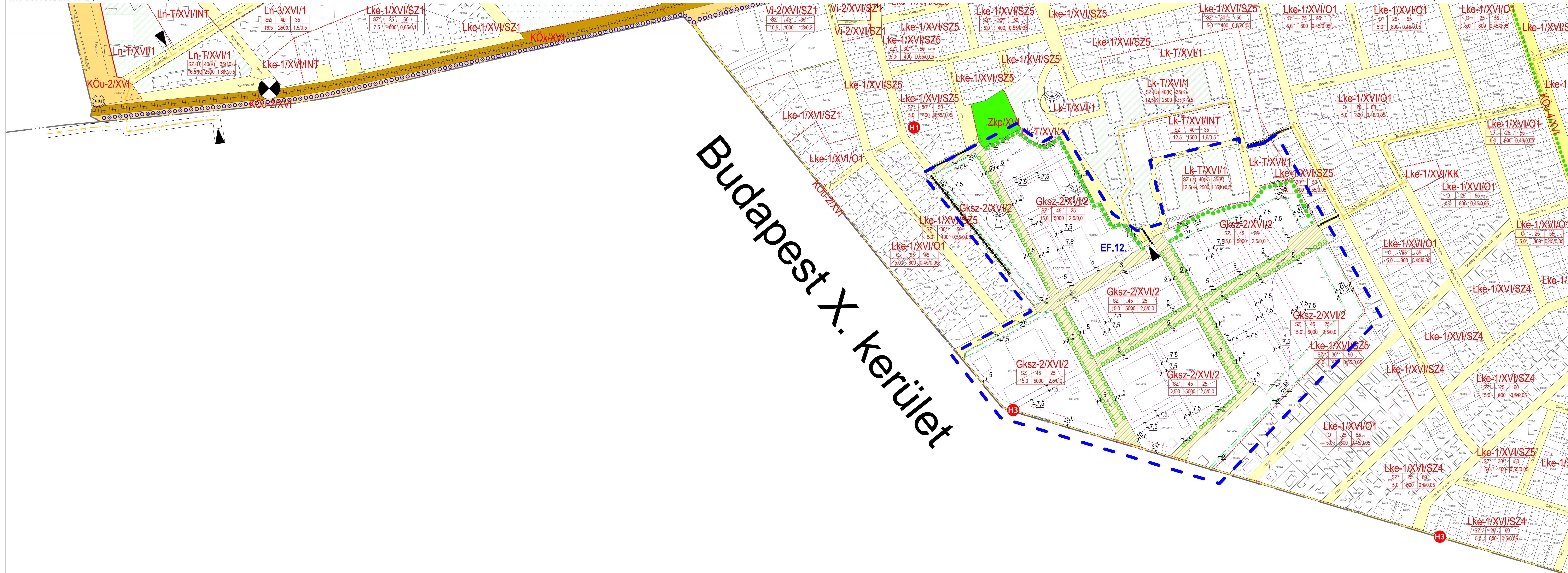




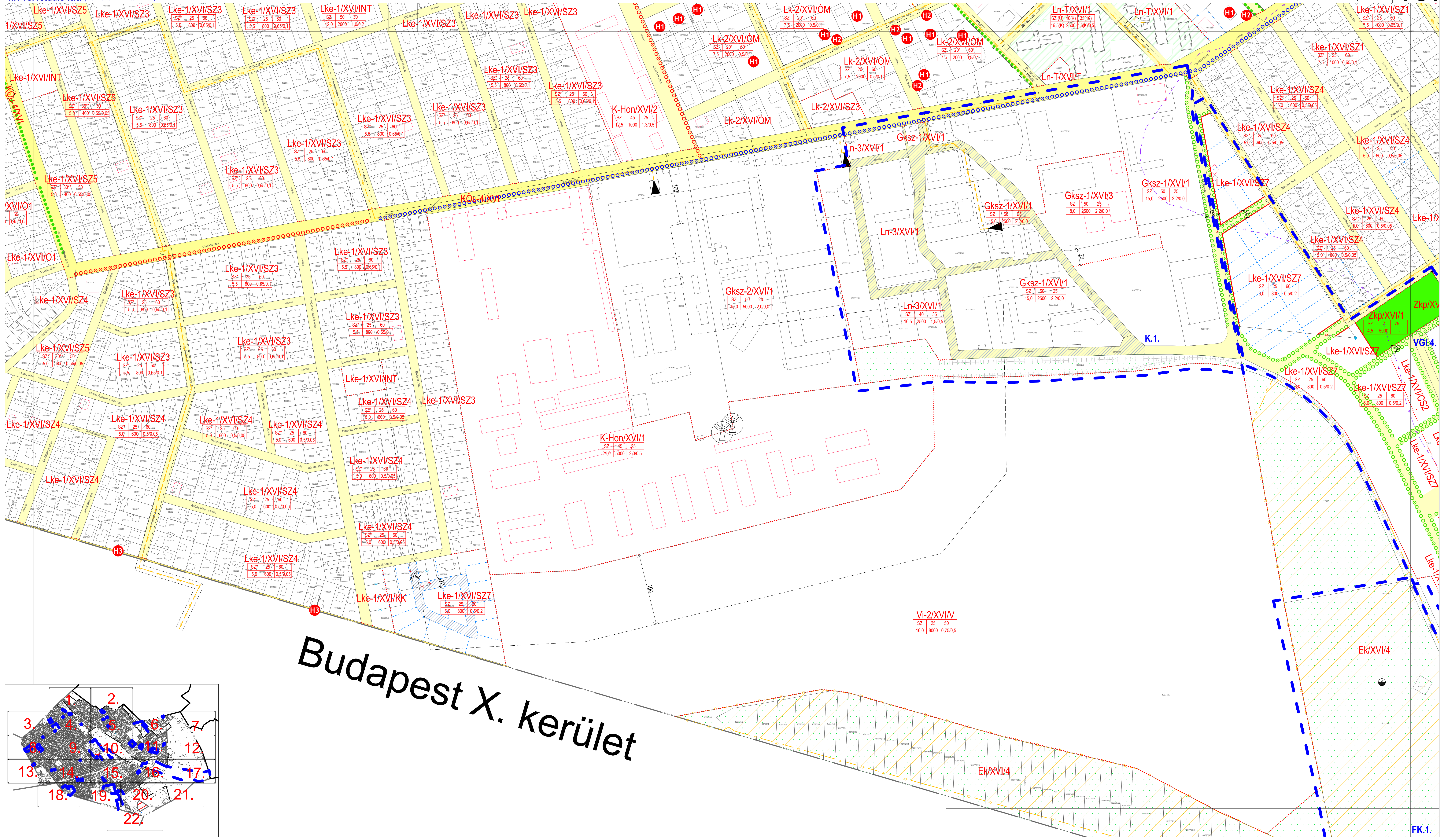
Nagytarcsa

Budapest XVII. kerület

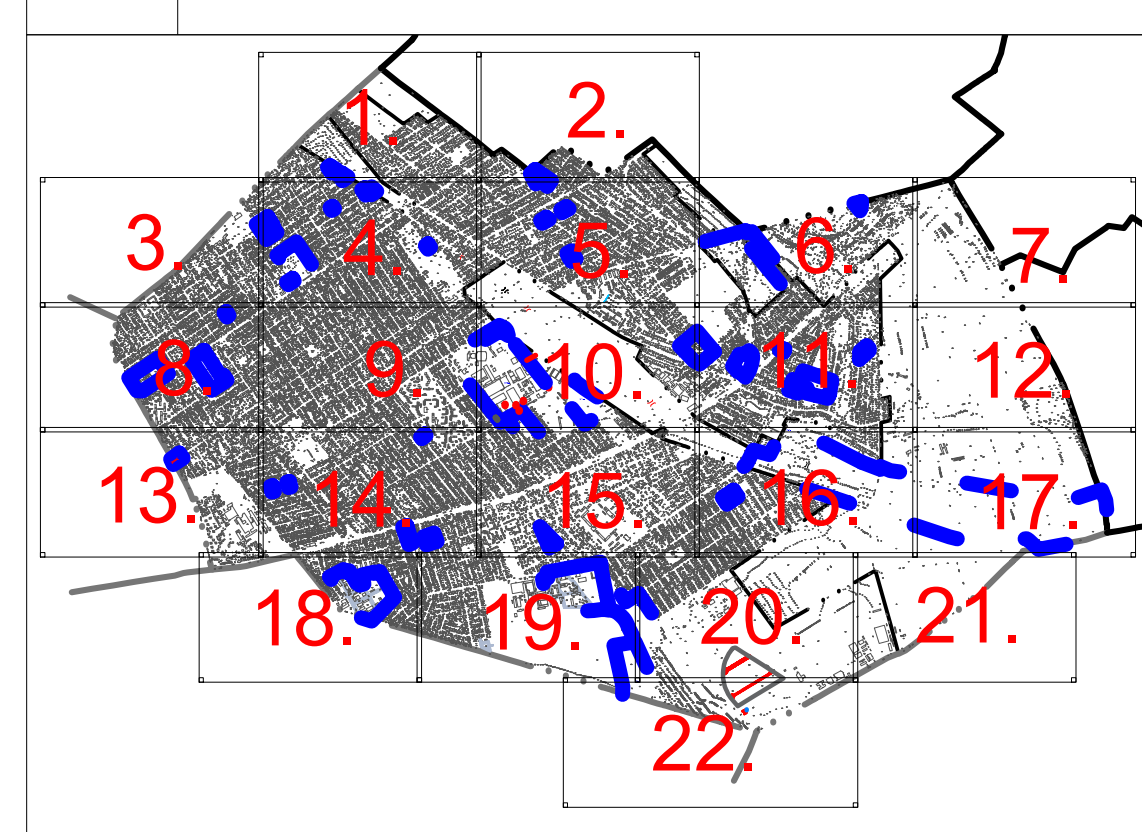








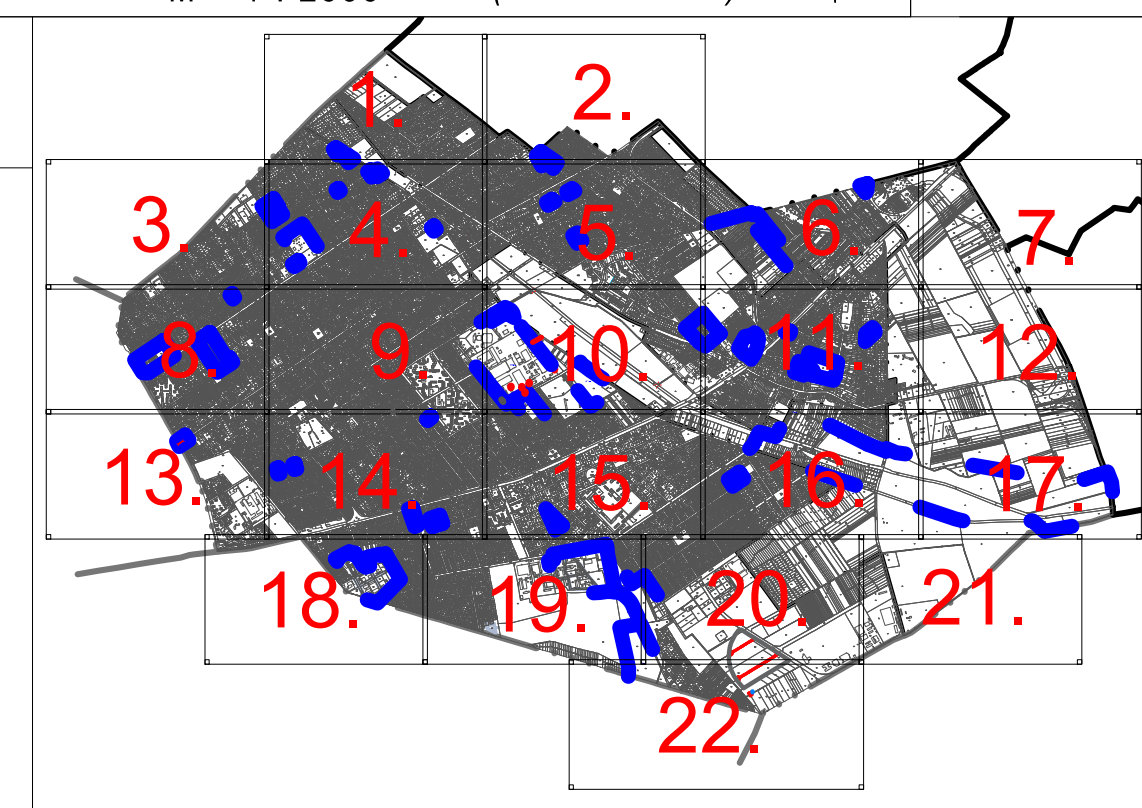
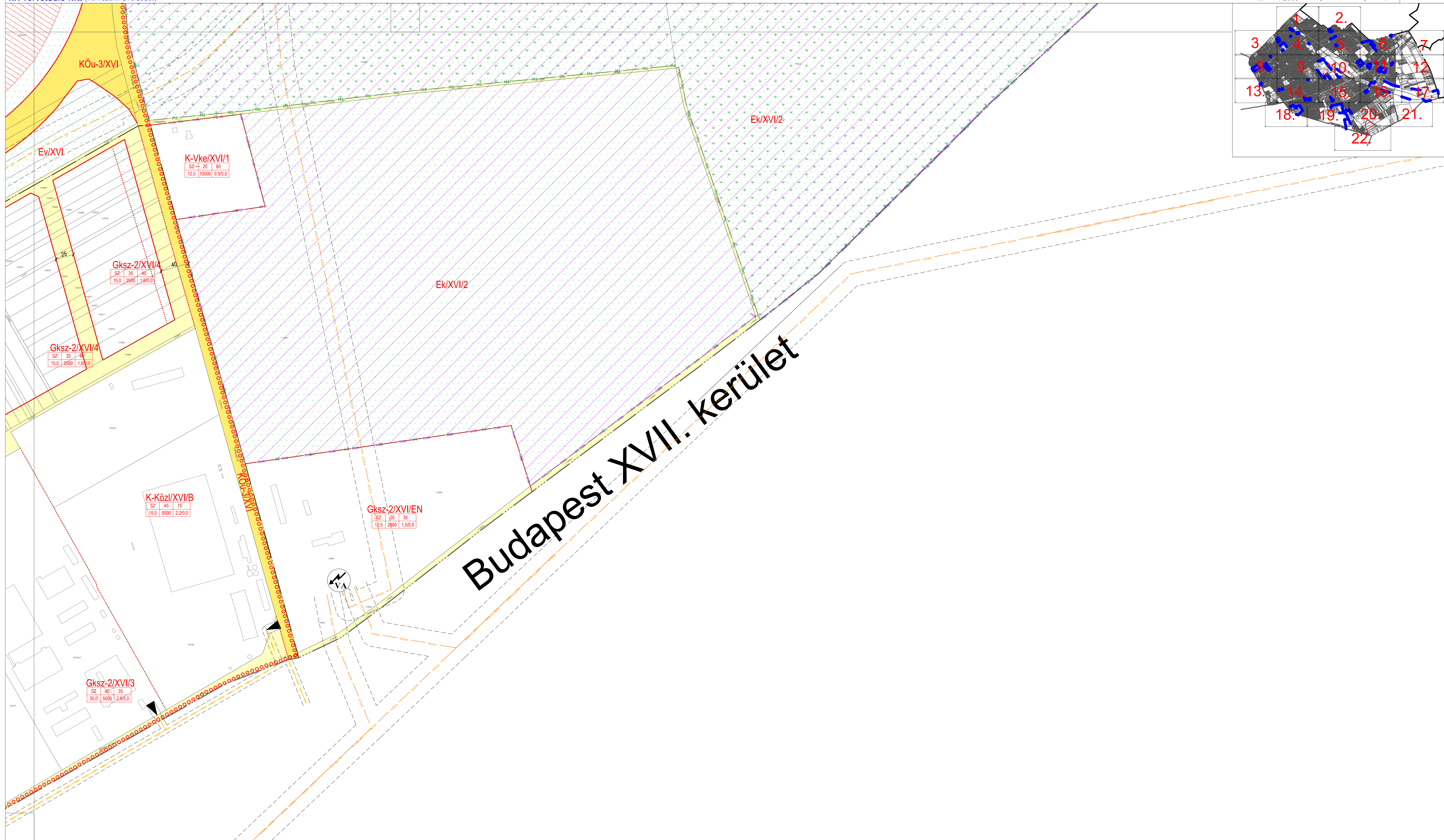
Budapest X. kerület













### SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Budapest X. kerület

Budapest XVII. kerület

FK.1.  
Ek/XVI/3

Ek/XVI/4

Ek/XVI/4

Ek/XVI/4

Ek/XVI/4

KÖu-3/XVI/4

Gksz-2/XVI/4  
SZ 35 40  
15,0 2500 1,60,0

Gksz-2/XVI/4  
SZ 35 40  
15,0 2500 1,60,0

Gksz-2/XVI/5  
SZ 35 30  
15,0 2500 1,60,0

Gksz-2/XVI/5  
SZ 35 30  
15,0 2500 1,60,0

Gksz-2/XVI/3  
SZ 45 35  
30,0 5000 2,80,0

