

# BUDAPEST

## III. KERÜLET

## ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### MÓDOSÍTÁS 4.0

### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### TERVIRATOK

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2024. június



## GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkey Krisztina	vezető településtervező okleveles építész mérnök	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök okleveles tervező építész mérnök	TT 01-6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles építész mérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01-3723
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13-1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök, tájrendező és kertépítő mérnök	
Krébesz András	GIS	

**A MÓDOSÍTÁSOK JELLEGE SZAKÁGI TERVEZŐK KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM IGÉNYELTE**

**TARTALOM**

<b>I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK .....</b>	<b>3</b>
1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE .....	3
2. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKAI .....	4
3. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTUMAI .....	7
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....</b>	<b>9</b>
1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....	9
2. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER.....	9
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HATÁRAINAK VAGY KÓDJÁNAK VÁLTOZÁSAI .....	11
<b>III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>21</b>
1. A MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÁSA .....	21
1. A VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN .....	21
2. AZ FRSZ BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK VALÓ MEGFELELÉS .....	25
3. LAKÁSSZÁM FELÜLVIZSGÁLATA A KERTVÁROSIAS JELLEGŰ TERÜLETEKEN .....	26
4. AZ ELŐÍRT ZÖLDFELÜLETI ARÁNY FELÜLVIZSGÁLATA - SZIGORÍTÁSA .....	29
5. ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK .....	30
6. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI .....	43
<b>IV. TERVIRATOK .....</b>	<b>64</b>
1. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK .....	65
2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS .....	65
3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE - VÉLEMÉNYEK.....	69

# I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

## 1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

<p><b>III. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ</b></p>	<p>Budapest Főváros III. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018 júniusában fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott <b>új kerületi építési szabályzatát a 20/2018. (VI.26.) rendeletével</b>, azaz Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatát (továbbiakban <b>ÓBÉSZ</b>), amely a kerület közigazgatási területének többségére vonatkozóan lépett hatályba, a DÉSZ és DKÉSZ területek, a Római part, az Északi városkapu és térsége, valamint a Mocsárosdűlő területe kivételével. Utóbbiakra külön KÉSZ kidolgozása volt folyamatban, ami akkor nem jutott el a tervezési fázisig. Időközben az Északi városkapu területére vonatkozó korábbi KSZT „beemelésre” került az ÓBÉSZ-be a 2019-es módosítás során.</p>
<p><b>Az ÓBÉSZ területi hatálya</b></p>	<p><b>Az ÓBÉSZ jelenleg a kerület teljes közigazgatási területére kiterjed a DÉSZ és a DKÉSZ hatálya alá tartozó területek, a Mocsárosdűlő területe, valamint a DÉSZ és DKÉSZ tervek által még nem lefedett, de kidolgozás alatt álló területek kivételével.</b></p>
<p><b>Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma</b></p>	<p>A településrendezési tervek elkészítésének a 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben meghatározott tematikája alapján az elfogadást alátámasztó dokumentum a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is tartalmazta. Ezek támasztják alá az ÓBÉSZ 2018-ban jóváhagyott rendeletét és mellékleteit.</p>

### 1.1. AZ ÓBÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

Az ÓBÉSZ eredeti rendeletét az alábbi módosítások érintették eddig:

- **8/2019. (II.8.) ök. rendelet** – állami főépítési eljárásban hibaigazítás történt,
- **14/2019. (IV.2.) ök. rendelet** – Szent Margit kórház területére vonatkozó módosítás,
- **22/2019. (VI.24.) ök. rendelet** – első átfogó módosítás – **ÓBÉSZ módosítás 1.0** – melyet TSZT módosítás (691/2019.(V.29.) Főv. Kgy. határozat) és FRSZ módosítás (31/2019. (VI.19) Főv. Kgy. rendelet) előzött meg,
- **40/2019. (XII.19) ök. rendelet** – Békásmegyeri rendelőintézet bővítése céljából és egyéb pontosítások a rendeletben,
- **55/2020 (XI.30.) ök. rendelet** – második átfogó módosítás – **ÓBÉSZ módosítás 2.0**,
- **19/2023. (VI. 30.) ök. rendelet** – harmadik átfogó módosítás – **ÓBÉSZ módosítás 3.0**,

Fentieket kisebb módosítások követték a következők szerint:

- **24/2021. (VI.15.) ök. rendelet** – ami egyes Ln-2 jelű övezetekben, valamint a Filatorigát HÉV megálló melletti Gksz területen igényelt módosítást a meglévő DN 1200-as vízvezeték melletti bővítés miatt,
- **29/2021. (VII. 28.) ök. rendelet** – ami a Pünkösdfürdő utca menti lakásépítés lehetőségét teremtette meg,
- **12/2022. (V. 30.) ök. rendelet** – ami a 29/2021. (VII. 28.) rendelettel létrehozott Ln-T/SZ-5 övezetben a terepfelület változtatást pontosította a csatornatelepítés korlátozásának feloldása céljából,
- **14/2022. (VI. 24.) ök. rendelet** – ami az Aranyhegyi út menti Vi-3/SZ-F1 övezet és szabályozási terv módosítását jelentette.
- **3/2023. (I. 26.) ök. rendelet** – ami a Bécsi út 310. 20007/15 hrsz, volt ATI pálya területére vonatkozó szabályozás módosítását jelentette.
- **8/2024. (III.21.) ök. rendelet** – ami a Varga István Szakkollégium és környezete, a Hadrianus utca – Királyok útja – (65552/38) közterület – Hatvány Lajos utca által határolt terület módosítását jelentette.

### 1.2. FOLYAMATBAN LÉVŐ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS

A jelen módosítással párhuzamosan megindult a **Budapest – Solymár – Pilisszentiván – Piliscsaba - Pilisjászfalu menti kerékpárút Budapest III. kerületet érintő szakaszára vonatkozó módosítási eljárás, melynek dokumentációja komplett szakági alátámasztással készült el.**



## 2. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKAI

### 2.1. A MÓDOSÍTÁS INDOKAI

#### A KÉSZ-21 módosításának célja

A **20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott ÓBÉSZ módosítás 4.0** célja a korábbiakhoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat **Főépítési Irodája és az általa közvetített egyéb önkormányzati és partneri észrevételek, kérelmek** figyelembevételével a befogadható és szükséges **módosítások átvezetése. Jelen módosítás során egy telepítési tanulmánytervi javaslat érkezett, melynek elfogadható szabályozási javaslatai** kerülnek még érvényesítésre.

A módosítás meghatározó eleme a kertvárosi, a kisvárosias és az intézményi övezetek lakásszámának felülvizsgálata. Az önkormányzat az elmúlt években tapasztalt kedvezőtlen folyamatok megállítása céljából ezeken a területeken csökkenteni kívánja a létesíthető lakásszámot. Emellett vizsgálatra került a zöldfelületi mutató egyes övezetekben való emelésének lehetősége. Ezek kifejtése a III. fejezetben történik.

#### TSZT / FRSZ

**A módosítási javaslatok nem igénylik sem a TSZT, sem az FRSZ módosítását.**

#### A módosítás célja és jellemzői

A módosítás célja alapvetően

- az eltelt időszak tapasztalatai alapján indokolt pontosítások átvezetése,
- a létesíthető lakásszám felülvizsgálata és csökkentése az Lk, Lke és Vi jelű övezetek területén,
- a zöldfelületi mutató emelése, ahol ez a beépíthetőséget nem akadályozza,
- a befogadható lakossági és partneri kérések, kérelmek szakmai értékelése és annak alapján azok indokolt beépítése a rendeletbe
- a telepítési tanulmányterv szabályozásba átemelhető javaslatainak érvényesítése.

A módosítások

- nem járnak TSZT vagy FRSZ módosítási igénnyel,
- az FRSZ beépítési sűrűség igazolására egy esetben van szükség, mivel szintterületi mutató változás csak egy övezet esetében történik,
- zöldfelületi mutató változás TSZT igazolása nem indokolt.

### 2.2. A NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSAI

#### Normaszöveg módosítások

Az észrevételek egy része a **rendeletszöveg pontosítását igényli**, amelyek ha az értelmezést segítik befogadásra kerültek. Értékelésük fő szempontja az, hogy akkor kerülhettek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent az ÓBÉSZ céljainak, vezérelveinek, szabályozási koncepciójának, nem sértik a többi fejlesztés, vagy a tulajdonosok érdekeit, továbbá ha azt a TSZT/FRSZ, az OTÉK, valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.

Átfogó módosítást igényel a normaszövegben a lakásszám csökkentésével kapcsolatos szabályok újraértelmezése, a még ÓBVSZ elfogadás időszakából adódó szabályok céljainak felülvizsgálata, és ezzel együtt a normaszöveg egyszerűsítése.

#### Paraméterek változásai

Az **egyes övezeti paraméterváltoztatások** ott átvezethetők, ahol más területet nem érint az adott övezet. Új övezet létrehozása akkor indokolt, ha a befogadható kérelem alapján az övezet több eleme is változtatást igényelt, vagy az övezet más területet is érint, ahol a módosítása nem indokolt. A módosítás során több új építési övezet jött létre, és egyes övezetek jele megváltozott – tartalmi változás nélkül.

Ahol a szintterületi mutató változása is indokolt, ott jelen alátámasztó munkarész tartalmazza annak FRSZ igazolásait.

### 2.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A Szabályozási terven történő változtatások nem jelentősek

- **feltüntetésre kerül, ahol új övezet** kerül meghatározásra, vagy ami **az övezeti jel változását és övezethatár** feltüntetését igényli;
- **új szabályozási vonal, vagy annak módosítása, irányadó szabályozási vonal** kerül jelölésre, más helyen a szabályozási vonal kerül megszüntetésre;
- az **építési hely** igazítása, pontosítása történik egyes helyszíneken a partneri kérelmek, vagy önkormányzati észrevételek alapján, ami nem változtat alapvetően a szabályozási

- szándékon;
- a **magasság** szabályozási lapon feltüntetett egyes elemei (homlokzatcsatlakozás, épület legmagasabb pontja) kerülnek módosításra.
  - egyes mérnöki létesítmények pl. csapadékvíz tárolók, áramellátók helyszínének kijelölése szöveges szabályozási elemként lehatárolással kerül rögzítésre a helybiztosítás érdekében.
  - Pótlólag pontosításra illetve áttemelésre kerülnek a TSZT 2021 egyes övezethatár változásai (Pl. Köu- Kök között), továbbá ahol a TSZT területfelhasználási egység átnevezéseket rögzített azok tartalmi változtatása nélkül, vagy ahol a területfelhasználási egység változott. Ezek egyike sem érint beépítésre szánt területet.

#### 2.4. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

Az Étv. előírása alapján a **hatályos szabályozási vonalak felülvizsgálata megtörtént a 2023 évi átfogó módosítás során**. A folyamatos telekalakítások, azonban indokolják, hogy

- a tervezett szabályozási vonalak törlésre kerültek ott, ahol a telekrendezést annak megfelelően már végrehajtották,
- új kötelező vagy új irányadó szabályozási vonal javaslatát, vagy a hatályosak módosítási javaslatát a jelen kötet vonatkozó fejezete tartalmazza.

#### 2.5. A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az önkormányzat 2018-ban fogadta el az ÓBÉSZ-t, átfogó módosítására (a TSZT módosítási igények átvezetése után) 2020 év végén került sor. Ezt követően több ízben egy-egy kisebb területet érintően került módosításra a már leírtak szerint.

**A 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet 2022. január 8-án történt 46. § (6) bekezdésének (átmeneti előírások) módosítása tisztázza, hogy a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet alapján készített településrendezési eszközök – tehát a hatályos TSZT, az FRSZ és a KÉSZ – módosításának tartalmát szintén ezen kormányrendelet alapján kell kidolgozni, a 419/2021. (VII.15.) kormányrendeletet még nem kell ezekben az esetekben alkalmazni. Utóbbi kormányrendelet jelen terv tekintetében kizárólag az eljárásra vonatkozik, melyet már az E-TÉR digitális felületén kell lefolytatni.**

419/2021.(VII.15.)  
kormányrendelet  
átmeneti előírása:

*„45.§ (6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”*

A 419/2021.(VII.15.) Kr. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésben, amiről leadott hatáskörként a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt.

A módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire az alábbiak szerint került meghatározásra:

**új megalapozó vizsgálat nem szükséges**

A **megalapozó vizsgálatokat** nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni az eltelt időre tekintettel, melyre vonatkozóan a 419./2021. (VII.15.) Kr. 7 éven belül lehetőséget ad. (A megalapozó vizsgálat és a javaslati munkarészek készítésének ideje 2016-2018., lezárásuk 2018. májusában történt). A módosítási igények elsődlegesen kisebb közterületi szabályozások pontosítását jelentik, valamint a normaszövegben, övezetben történnek pontosítás jellegű változások, kevés helyen tartalmi változás (pl.: egyes rendeltetések számának korlátozása). Jelen tervanyag ezeket külön részletezi, ahol az szükséges.

**Alátámasztó javaslat mélysége**

**Alátámasztó javaslat** a teljes kerületre nem készül. A jelentősebb változásokat igénylő területekre településtervezői team (településtervező és településtervező szakági tervezők) által kidolgozott telepítési tanulmánytervek benyújtását várja el az önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetés keretében, de jelen módosítás során csak egy – nem jelentős változást igénylő tanulmány érkezett.

A befogadott kérések, javaslatok nem indokoltak külön terv (telepítési tanulmányterv) készítést, a terület ismeretében a kérelem megítélhető, a módosítási javaslat kidolgozható volt. Az alkalmazás során felmerült önkormányzati és hatósági észrevételek külön tanulmány nélkül kezelhetők voltak.

## 2.6. AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TARTALMA

Az elsősorban a Szabályozási tervet érintő kérdésekben a kerületi önkormányzat részéről, illetve az általa tolmácsolt partneri igények alapján az alátámasztáshoz nem volt indokolt szakágak közreműködése.

Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően **a hatályos és a tervezett módosítás, azaz a változás bemutatásán és indokolásán keresztül kerül kifejtésre**. Ahol arra szükség volt, geodézia támasztotta alá a szabályozási vonal módosításának indokoltságát, illetve a 10 cm-es pontosságú georeferált légifotó alapján lehetett dönteni a kérések indokoltságáról.

**A normaszöveg változásainak indokolását**, az azzal kapcsolatos, elsősorban önkormányzati módosítási igényeket a normaszövegbe szerkesztett válaszok vagy megjegyzések tartalmazzák amellet, hogy a módosítások korrektúra jelzéssel kerülnek jelölésre. Ezek szintén nem igényeltek szakági közreműködést. A normaszöveg változásainak bemutatását a 2. kötet tartalmazza, mely így az alátámasztó javaslat részét képezi.

## 2.7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

**BFKH Állami Főépítész véleménye**

Az **általános eljárás** keretében a környezet védelméért felelős szervek válaszai szerint az ÓBÉSZ-ben a várható módosítások nem indokolják a környezeti vizsgálat kidolgozását. Az Állami főépítész véleményében a következőt írja:

**„Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy fentebbi javaslatomra tekintettel, a véleményezési dokumentáció (a változás bemutatása és indokolása) térjen ki a módosítások védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.”**

**Mókus utca környéke**

A jelen módosítás nem érinti az épített környezet védett elemeit. A Mókus utca műemléki környezetében a Javasolt szabályozási elemek között feltüntetett *kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca* jelölése változik, annak nagyobb kiterjesztése és egy kialakított parkoló közterületi szabályozása történik meg, ezzel a terület gyalogospreferenciája erősödik, ami kedvező hatású lesz a műemléki környezetre. Emellett egy műemléki telken kialakított közhasználatú parkoló kerül közterületre a szabályozás során, a visszamaradó telekméret megfelel az övezeti előírásoknak. Ez nem hat kedvezőtlenül az értékekre, célja, hogy a parkoló átépítésével esztétikusabb környezet alakuljon ki.

**Waterfront – volt szeszyári épület védett épület környezete**

A volt BUSZESZ korábbi egybefüggő telkének beépítése során létrejött telekosztás a fővárosi védelem alatt álló épület esetében is megtörtént, a szabályozási terv pontosítása 2023 évben megtörtént. A kialakult magánutak és az Budai promenád jelölése ezt követi le a Szabályozási terven.

**Helyi védelemre javasolt épületek**

A szabályozási tervlapon pontosításra kerülnek a Fő tér környezetében a rendelet melléklet jegyzéke szerinti elővásárlási jog jelölések, ez lényegében csak a rajzi átvezetést jelenti.

**Fő tér műemléki környezetek előírásainak szigorítása**

A Fő tér környezetében lévő védett épületek előírásai kerülnek pontosításra annak érdekében, hogy a határoló épületek tetőzeteinek átalakítása nem változtassa meg a hagyományos óbudai városképet. Ennek érdekében a tetőzet megbontásának igényével járó padlásterek beépítése itt szigorításra, lakáscéllal tiltásra kerül.

**Régészeti érintettség**

Óbuda jelentős kiterjedésű régészeti lelőhellyel, védelemmel érintett, azonban ezek kapcsán módosítás nem történik.

**NNK**

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ nem azonosított olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, ezért a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek**.

**BFKH Népegészségügyi Főosztály**

**Közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek** Felhívja a figyelmet, hogy **„a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.” A módosítások ezzel nem ellentétesek.**

**BFKH Népegészségügyi Főosztály**

**A környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. Felhívja a figyelmet a vízbázis szempontjából figyelembe veendő korlátozásokról. A módosítások ezzel nem ellentétesek.**

**DINPI**

Amennyiben a tervezett módosítások taj- vagy természetvédelmi kijelölés alatt álló területeket,

illetve azokkal közvetlenül határos területeket nem érintenek, Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

**Természetvédelmi területeket a módosítások nem érintenek**, az azokon létesíthető rendeltetés és építmények köre szigorításra kerül a hatályos szabályozáshoz képest.

**BFKH** Mivel nem jön létre új beépítésre szánt terület, **nem indokolt a környezeti vizsgálat készítése.**

#### Földhivatali főosztály

##### Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

**A Bányafelügyelet nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

##### Pest Vármegyei KH környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

A KH abban az esetben tartja csak szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, ha a tervezett módosítások bármelyike érinti a levélben felsorolt táj- és természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket.

**Ezeket a területeket a módosítás nem érinti**, természetvédelmi területeken elhelyezhető építmények létesítése szigorításra kerül, ami kedvezőbb ezen területek tekintetében.

##### ÓBÉSZ normaszöveg változásai

**A normaszövegében történő változtatások alapvetően nem érintenek direktmód védett elemet**, illetve ha a módosítás általános vagy övezeti előírás változásával érint ilyen értéket, az hatásában nem lesz kedvezőtlen, hanem szigorúbbá válik.

##### környezeti értékelés szükségessége megállapításának összefoglalása

**A települési környezeti értékelés készítésének szükségességét** az illetékes államigazgatási szervek állapítják meg az SKVr. figyelembevételével. A módosítási **igények alapján sem települési, sem az SKVr. tartalmú környezeti értékelés készítése nem szükséges, mivel jelentős változás a szabályozás tekintetében nem történik.**

**Az épített örökséget érintő hatások a fentiekben értékelésre kerültek.**

### 3. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTUMAI

A teljes módosítási dokumentum a következő részekből áll – hatályos termódosításról lévén szó – a 314/2012. (XI.8.) Kr. szerint:

1. JÓVÁ-HAGYANDÓ MUNKARÉSZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>módosító rendelet</b> – normaszöveg tervezet;</li> <li>• a <b>módosított szabályozási tervlap</b> + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;</li> </ul>
2. NORMASZÖVEG KORREKTÚRÁVAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a <b>normaszöveg módosítása</b> az egyeztetési eljárás során <b>egybeszerkesztett módon</b> – a kérések és értékelő válaszok bemutatásával együtt – korrektúras szerkesztéssel is bemutatásra kerül a <b>módosító rendelet alátámasztása céljából</b>;</li> </ul>
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	<p>Átfogóan <b>csak a módosítással érintett területekre</b> készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami szakági munkarészek nélkül tartalmazza</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a változások bemutatását,</li> <li>• ahol szükséges azok rövid indokolásával.</li> </ul>
megalapozó vizsgálat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>megalapozó vizsgálat</b> vagy annak aktualizálása (teljes szakági körben) a teljes kerületre <b>nem készül</b> – a módosítások nem indokolták ezek részletes felülvizsgálatát, elsősorban a szabályozás módosításának jogi környezete kerül ismertetésre;</li> </ul>
telepítési tanulmánytervek kivonata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a kisebb módosítási javaslatokat egy telepítési tanulmányterv egészíti ki, de annak módosítási jelentősége (építési hely módosítás) nem igényli a jelen kötetben való részletes bemutatást;</li> </ul>
TSZT és FRSZ igazolások	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, ott annak igazolását is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében;</li> </ul>
rendeleti és szabályozási terv változások	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a rendeleti változások jellemzői kerülnek bemutatásra, részletesen a 2. kötet tartalmazza korrektúrákkal</li> <li>• az ÓBÉSZ 1. melléklet <b>Szabályozási terv változása</b> minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezet szabályozás térképmellékletének</li> </ul>



részletét, rövid magyarázattal, indokolással;

- külön táblázatok vetik össze az új övezetek beiktatását, átnevezését, paramétereik változásait.

**+ MELLÉKLETEK**

- Terviratok - önkormányzati döntések
- A környezeti értékelés szükségességére vonatkozó vélemények (nem szükséges)

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

#### 1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

Az ÓBÉSZ módosítását meghatározzák az országos és a főváros jogszabályi keretek. Ezek közül az országos településrendezést érintő **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkező részét, térképi részeit a módosítások nem érintik.**

### 2. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER

#### 2.1. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

Az Étv 14. §-a értelmében a **fővárosi településrendezési eszközök:**

<b>TSZT</b>	• a fővárosi településszerkezeti terv -	jelen módosítás <b>nem érinti</b>
<b>FRSZ</b>	• a fővárosi rendezési szabályzat -	jelen módosítás <b>nem érinti</b>
<b>DÉSZ</b>	• a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti Építési Szabályzat	jelen módosítás <b>nem érinti</b>

#### 2.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

*a fővárosi TSZT és az FRSZ*

Jelenleg fővárosi szinten a kerületet is érintően hatályban van:

- a Fővárosi Közgyűlés által az **50/2015. (I.28.) számú határozattal** elfogadott, legutóbb átfogóan a **364/2021. (II. 24.) számú határozattal módosított a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021),**
- a Fővárosi Közgyűlés által az **5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel** elfogadott és legutóbb átfogóan a **13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ 2021).**

#### 2.3. A DÉSZ ÉS DKÉSZ TERÜLETEI

A fővárosi közgyűlési jóváhagyást igénylő DÉSZ és a kerületi képviselő-testületi jóváhagyást igénylő DKÉSZ 2018. év végén került elfogadásra a II. kerületi határ és a Pók utca közötti szakaszra:

<b>DÉSZ - I. szakasz</b>	<b>34/2018. (X. 30.) Főv. Kgy. rendelet</b> a III. kerület, Óbuda-Békásmegyér I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról.
<b>DKÉSZ - I. szakasz</b>	<b>6/2019(II.8.) önkormányzati rendelet</b> Óbuda-Békásmegyér <u>I. szakasz</u> Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról.

Az ettől északra fekvő szakaszra (Pünkösdfürdő utcától a főváros határáig) a DÉSZ és DKÉSZ egyeztetési eljárás alatt állt a jelen módosítási tervet kidolgozása időszakában, majd időközben elfogadásra kerültek. Így hatályba lépett:

<b>DÉSZ - II. szakasz</b>	<b>50/2022. (XII. 22.) Főv. Kgy. rendelet</b> a III. kerület, Óbuda-Békásmegyér II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról;
<b>DKÉSZ - II. szakasz</b>	<b>34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelet</b> Óbuda-Békásmegyér <u>II. szakasz</u> - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról.

#### 2.4. A TSZT 2021 ÉS FRSZ 2021 MÓDOSÍTÁSAINAK ÉRVÉNYESÍTÉSE

*A TSZT 2021 érvényesítési igénye*

A módosítás során áttekintésre került, hogy a TSZT és FRSZ 2021 évben történt módosítása az új területrendezési tervcsomagnak (2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról) való megfeleltetése során szükséges-e az ÓBÉSZ térképi mellékleteinek, besorolásainak módosítása.

Alapvető változás a III. kerületet illetően a Mocsáros dűlő területén és a Hajógyári sziget területén történt, melyek nem tartoznak az ÓBÉSZ hatálya alá, ennek megfelelően nem kell jelen módosítás során ezekkel foglalkozni.

A jelen dokumentum kidolgozása során átfogóan áttekintésre kerültek a TSZT 2021 szerinti kisebb pontosítások is. A TSZT 2021. jóváhagyandó munkarésze csak az MTrT –vel kapcsolatos módosításokat tartalmazza, az alátámasztó munkarésze pedig az 1 ha-nál nagyobb területváltozásokat mutatja be részletesebben. *„Nem szerepelnek a változások kimutatásában az alaptérképi változások miatti módosítások és a KÖu nyomvonalak pontosítása miatti területfelhasználás határok korrekciói”.*

*Utóbbiak a digitális térképi összevetések alapján követhetők nyomon, így a jelen módosítás során átvezetésre kerülnek a fent jelzett változtatások.*

A Szabályozási terv 2023 évi módosítása a TSZT 2021 vonatkozásában két esetben tartalmazott területfelhasználási változtatást, ami csak a jelölés igazítását jelenti, jogi értelemben már hatályba lépett övezetet jelent.

Az 55/2020. (XI.30.) ök. rendelet záró rendelkezése a 35.§ (1) bekezdésben kezelte a TSZT-ben megváltoztatott „Ev” védelmi erdő területfelhasználási egység megnevezését „Ev-Ve”-re azzal, hogy zárójelben jelezte már a Szabályozási tervlapokon, és a záró rendelkezés szerint ezek a jelölések a TSZT 2021 elfogadása után, annak hatálybalépését követő napon hatályba is léptek. Jelen módosítás során tehát csak a grafikai megjelenítést kell változtatni, ami jogi értelemben nem jelent módosítást, azaz az Ev-Ve kerül az eddigi Ev jelölések helyére azáltal, hogy a zárójeles jelölés marad a tervlapon zárójel nélkül.

A Mészkö utcai park esetében is változtatásra került az „Ek” korábbi besorolás a TSZT 2021 által módosított „Zkp” jelölésre, melyet szintén kezelte az 55/2020. (XI.30.) ök. rendelet 35.§ (2) bekezdése.

**TSZT 2021  
változásainak  
átvezetése**

*A 2023 évben elmaradt átvezetések most megtörténnek.*

A III. Alátámasztó javaslat fejezet külön bemutatja a TSZT 2021 szerinti változások átvezetését a Szabályozási tervlapon. Ezek jellemzői a TSZT 2017 és TSZT 2021 tervlapjai között a következők.

Megjegyzendő, hogy az ÓBÉSZ területi hatályát illetően

- nem került bevezetésre új beépítésre szánt terület és annak határa sem változott;
- alapvetően KÖk és KÖu, Ek, Ev-Ve határok közötti változások kerülnek pontosításra a Szabályozási terven, továbbá
- a TSZT a korábbi Kb-Rek területfelhasználási kategóriát kettébontja Kb-Rek-1 és Kb-Rek-2 kategóriára, ezért az ÓBÉSZ-ben is változik az övezeti jel „Kb-Rek” jel utáni számozása.

*Ugyanakkor az ÓBÉSZ ezen övezetekhez tartozó előírásainak változtatására nincs szükség, azok megfelelnek a TSZT-ben foglaltaknak.*

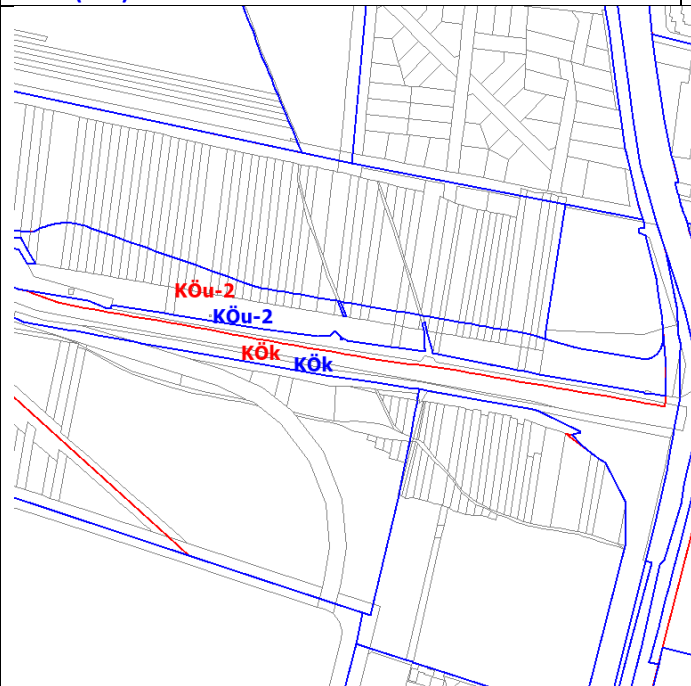
- Kb-Rek-1 - Rekreatív célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-Rek-2 - Rekreatív célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület

### 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HATÁRAINAK VAGY KÓDJÁNAK VÁLTOZÁSAI

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a TSZT változásaiból adódó határváltoztatások helyszínei, melyeket az ÓBÉSZ módosításban a Szabályozási tervlapon érvényesíteni szükséges, amit a III. fejezet változásai mutatnak be, de a TSZT-vel való összefüggésük itt kerül bemutatásra.

#### 3.1. KÖK ÉS KÖU-2 HATÁRVÁLTOZÁSOK

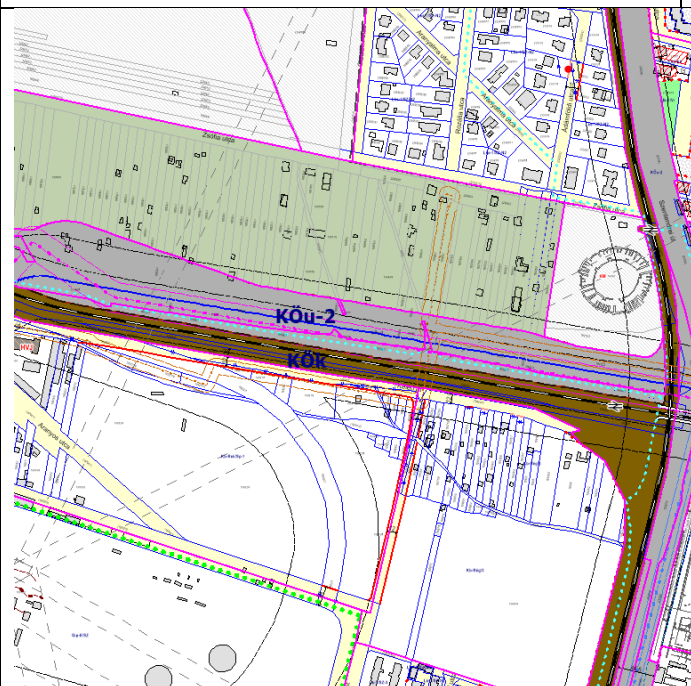
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**



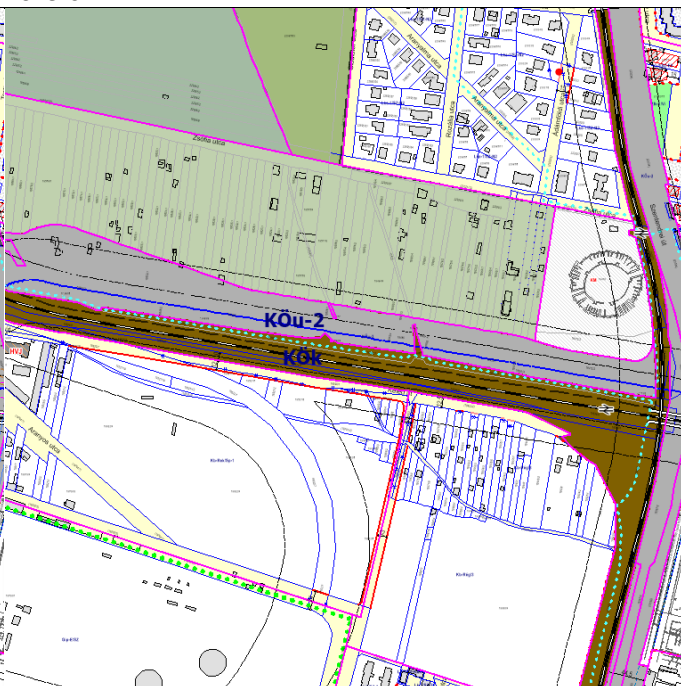
TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)



Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**) VÁLTOZÁS: a KÖU-2 és a KÖK határa változik, utóbbi területe növekszik.

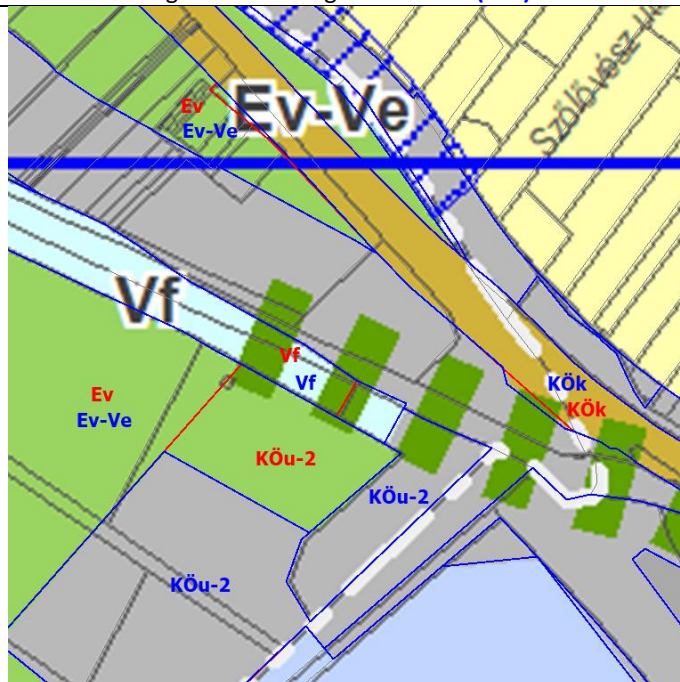
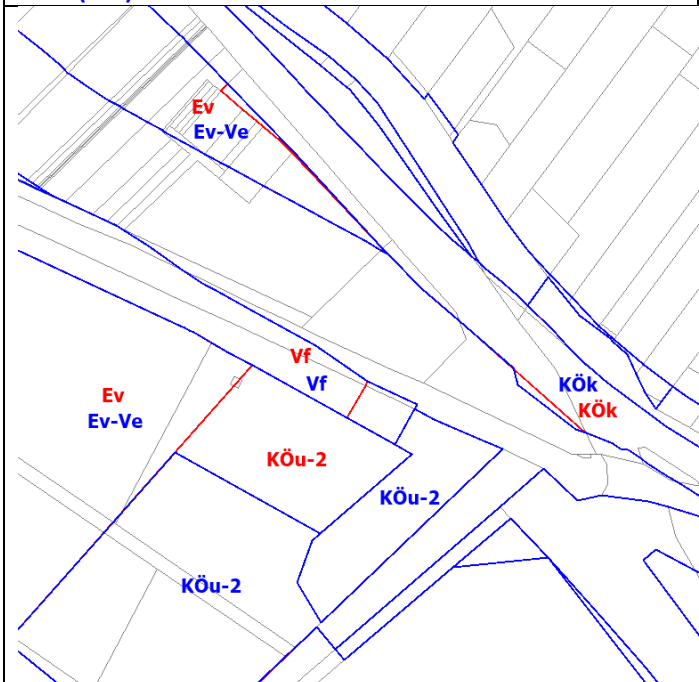




3.2. EV-VE, KÖU-2 ÉS KÖK HATÁRVÁLTOZÁSOK

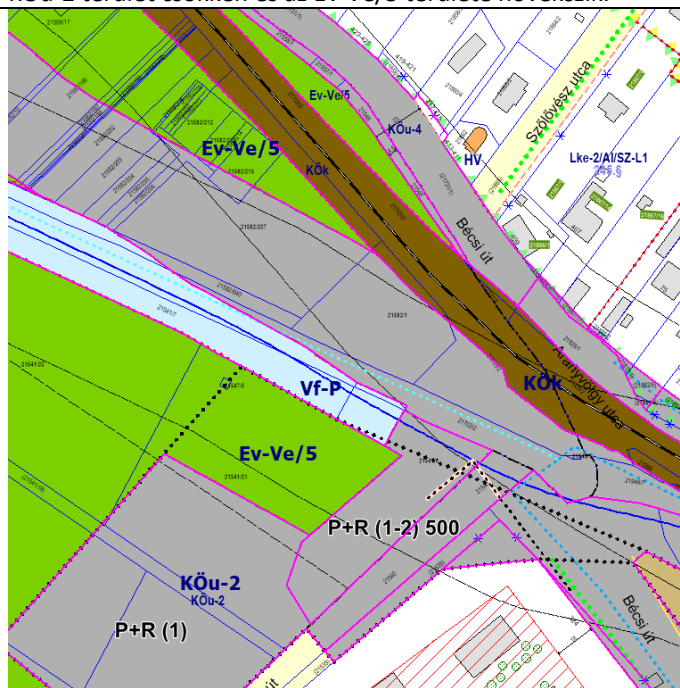
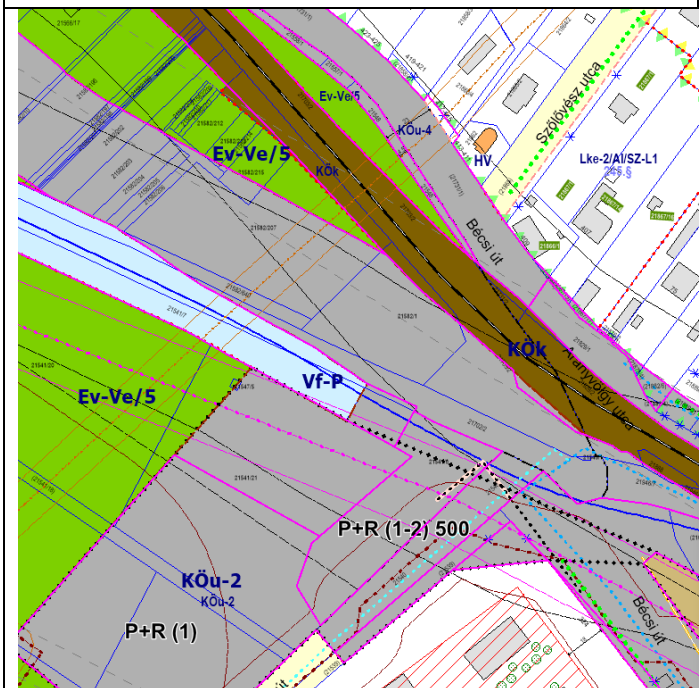
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **(magenta)**

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **(magenta)**  
**VÁLTOZÁS:** az Ev-Ve/5 és a Kök határa változik, utóbbi területe csökken.  
 A Kocsis Sándor u. mellett kijelölt P+R terület számára kijelölt Köu-2 terület csökken és az Ev-Ve/5 területe növekszik.





3.3. EV-VE, KÖK ÉS KÖU-4 HATÁRVÁLTOZÁSOK, KB-EZ KIJELELÉS

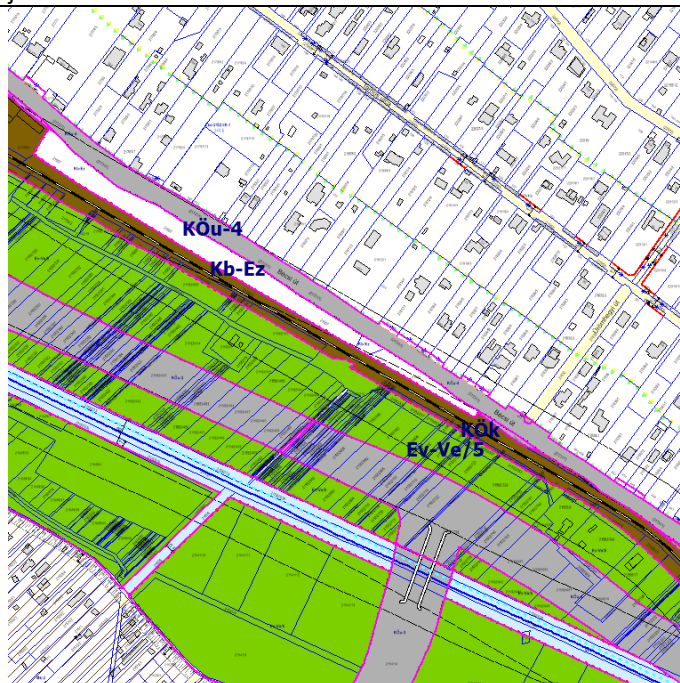
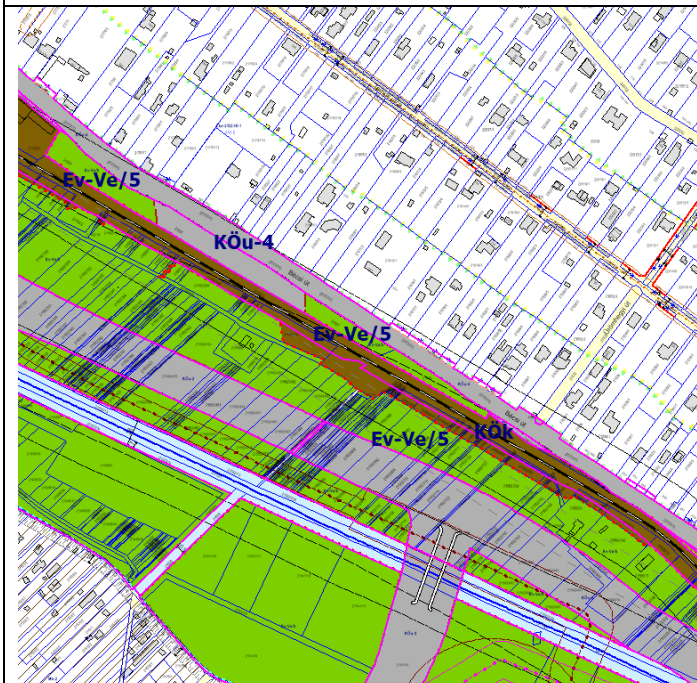
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta) VÁLTOZÁS: az Ev-Ve/5 területfelhasználás megszűnik és Kb-Ez kategóriára változik, a Köu-4 területe csökken, egyben a vasúttól délre annak területe csökken az Ev-Ve/5 kategória javára.

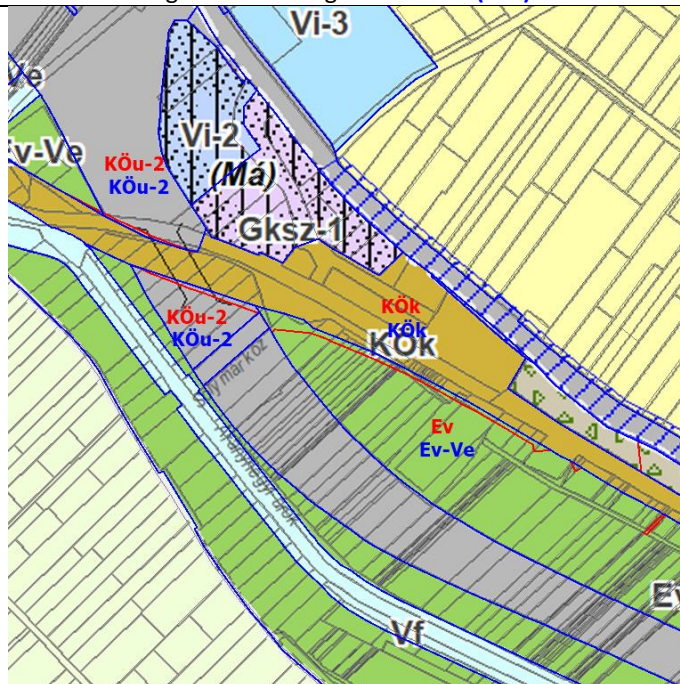




3.4. EV-VE, KÖK ÉS KÖU-2 HATÁRVÁLTOZÁSOK

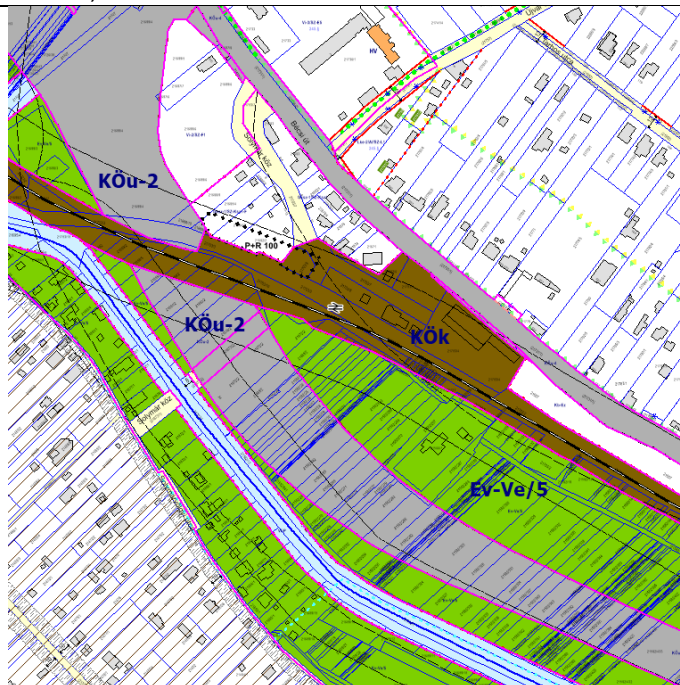
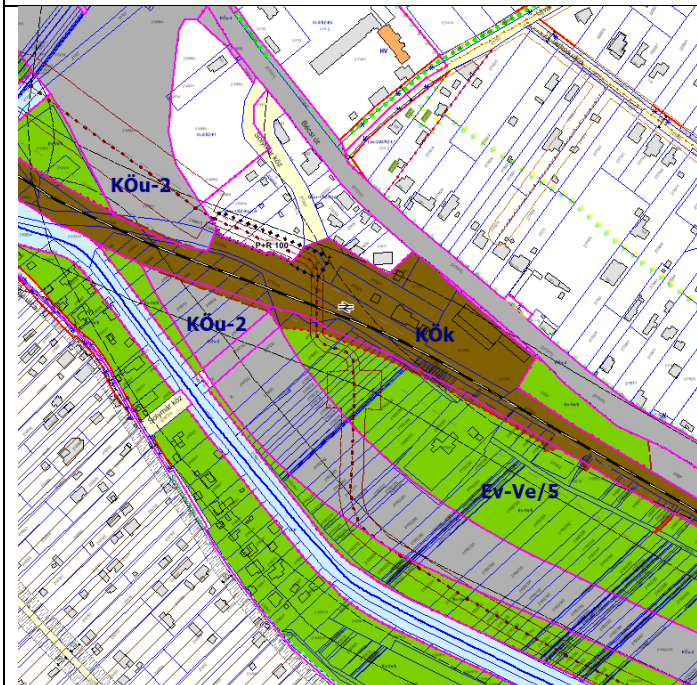
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)  
**VÁLTOZÁS:** az Ev-Ve/5 és a KÖk határa változik, utóbbi területe csökken, emellett a KÖu-2 és KÖk közötti határ is változik, utóbbi területe csökken.

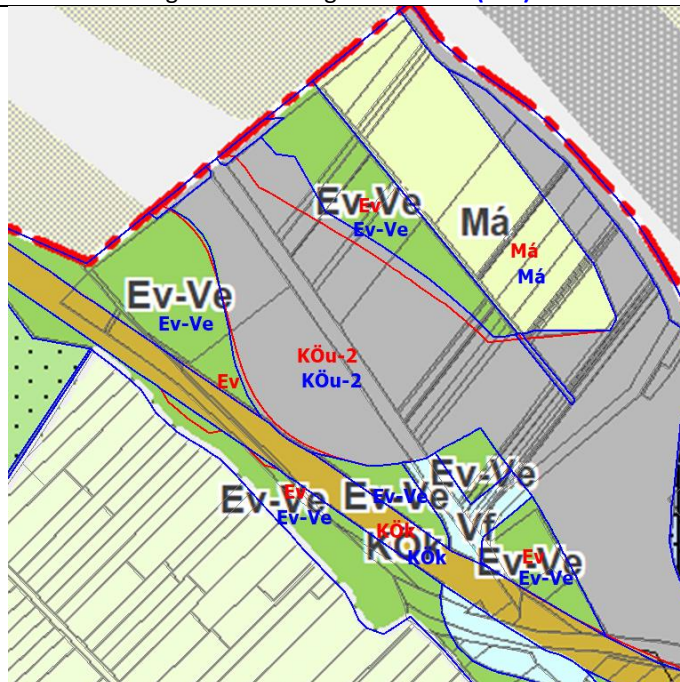
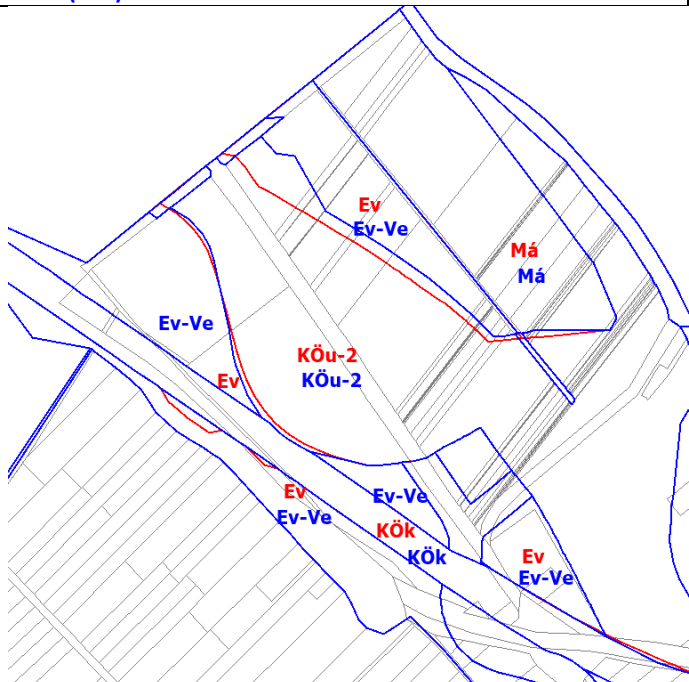




3.5. EV-VE, KÖK, KÖU-2 ÉS MÁ HATÁRVÁLTOZÁSOK

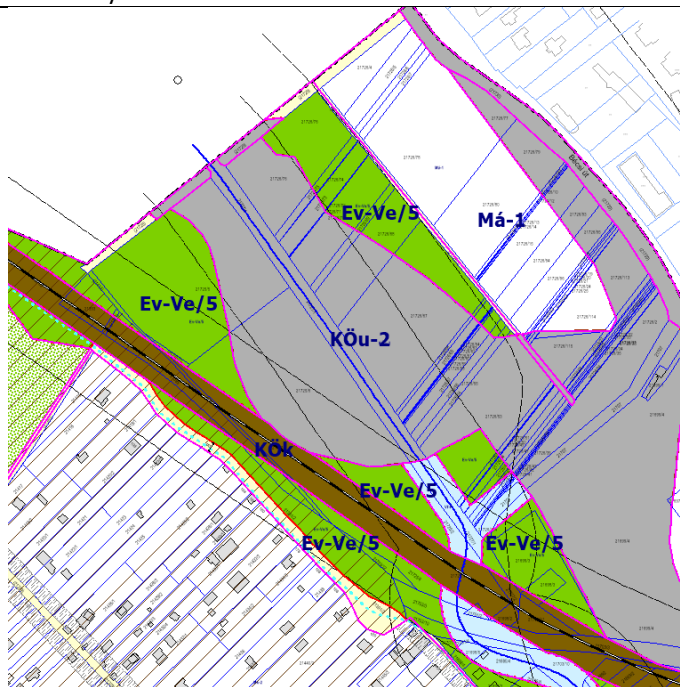
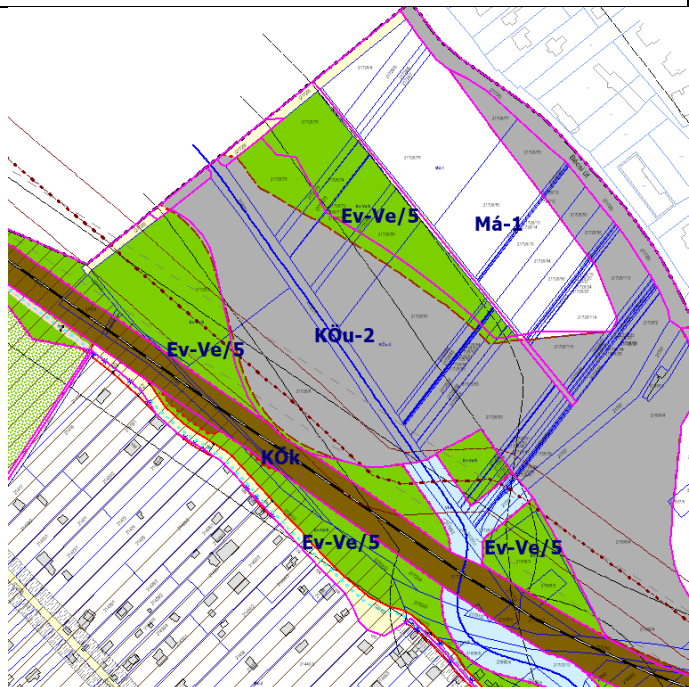
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta) **VÁLTOZÁS:** az Ev-Ve/5 a Kök, illetve Köu-2 határa változik, eredményeként az erdőterület növekszik.

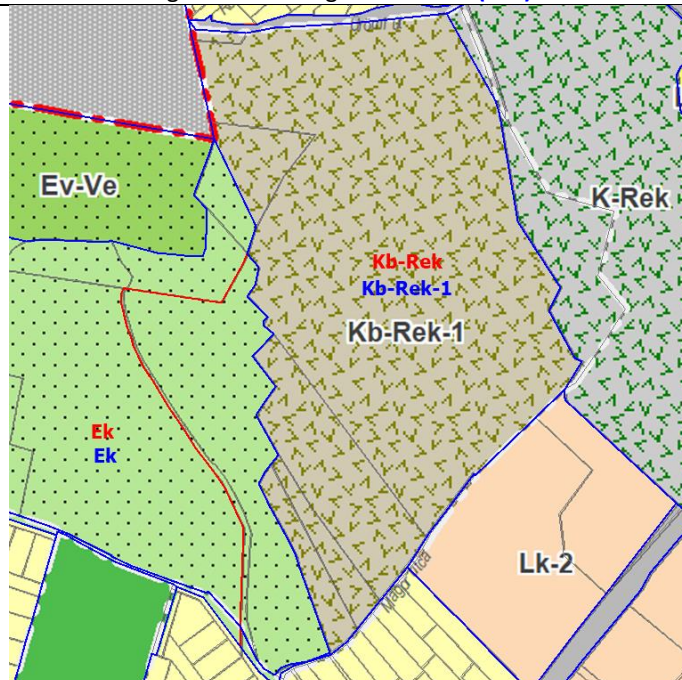
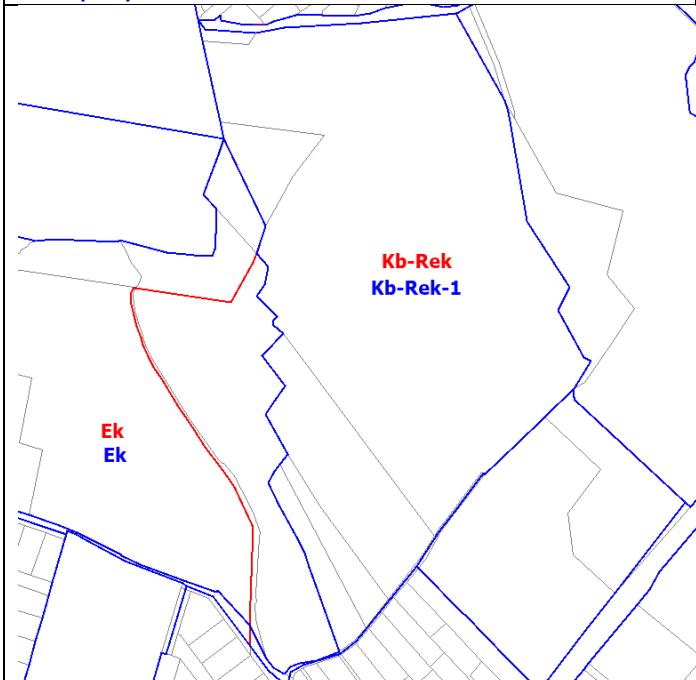




**3.6. A Kb-REK TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZ EK HATÁRÁNAK VÁLTOZÁSAI VALAMINT A Kb-REK-1 ÚJ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG BEVEZETÉSE**

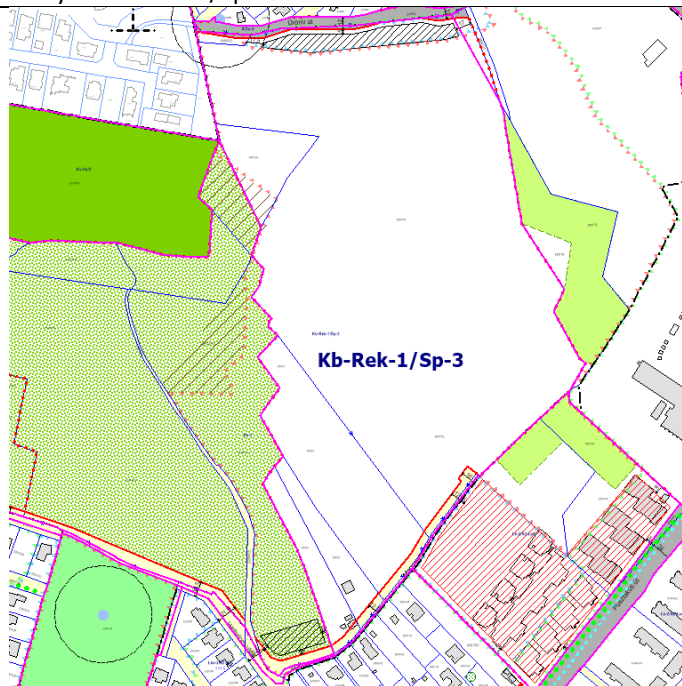
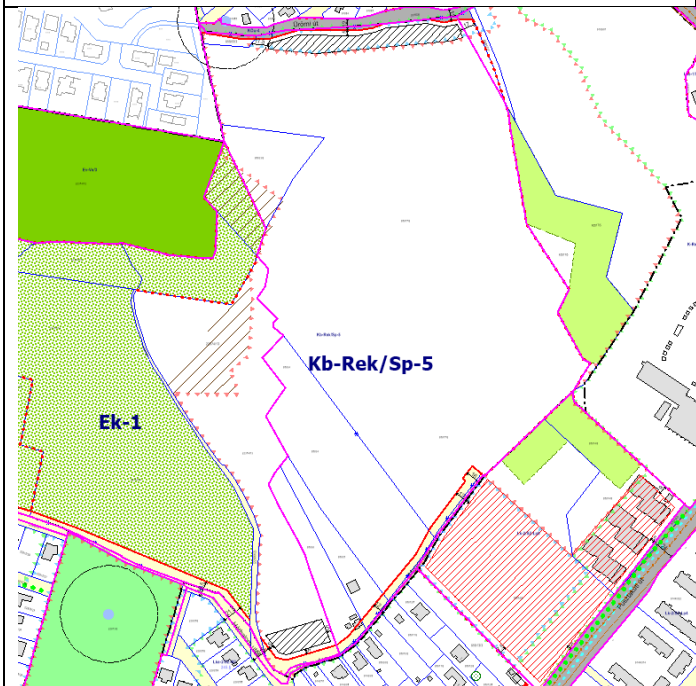
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)

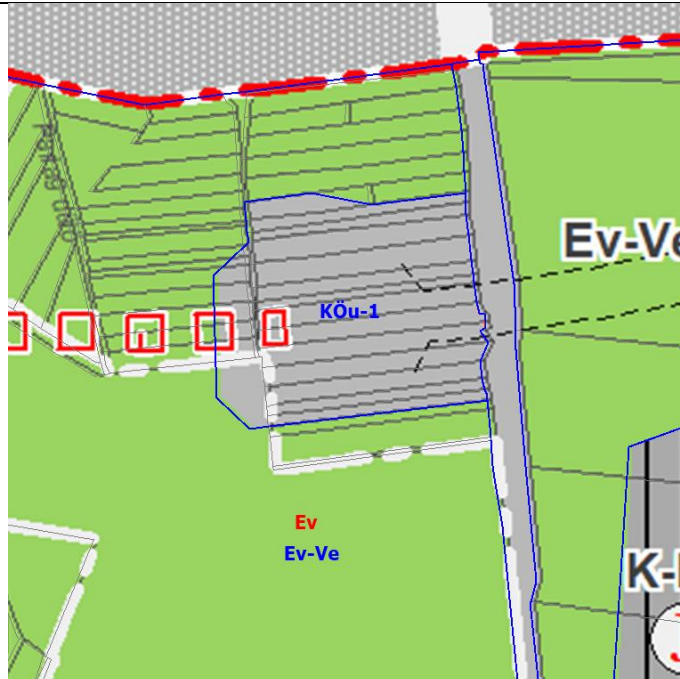
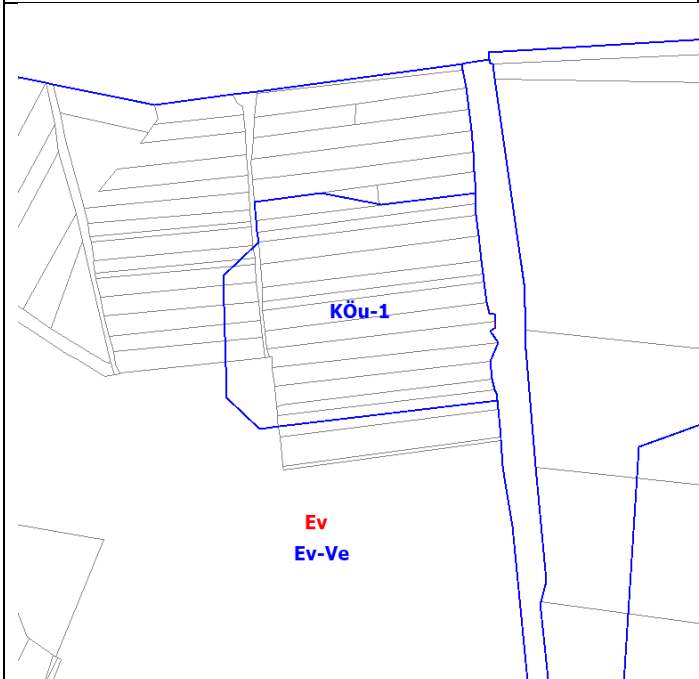
Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)  
**VÁLTOZÁS:** A korábbi Kb-Rek területfelhasználási kategóriát kettébontja a TSZT – lényegi tartalmi változtatás nélkül – Kb-Rek-1 és Kb-Rek-2 kategóriára, ezért az ÓBÉSZ-ben is változik az övezeti jel. Csillaghegyi bányarekultivációs területen a TSZT növeli az Ek erdő területfelhasználási egység területét, így a Szabályozási terven is átvezetésre kerül a növelt Ek-1, mellyel a Kb-Rek-1/Sp-3 terület csökken.



**3.7. EV-VE TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG EGY RÉSE KÖU-1 TERÜLETFELHASZNÁLÁSBA**

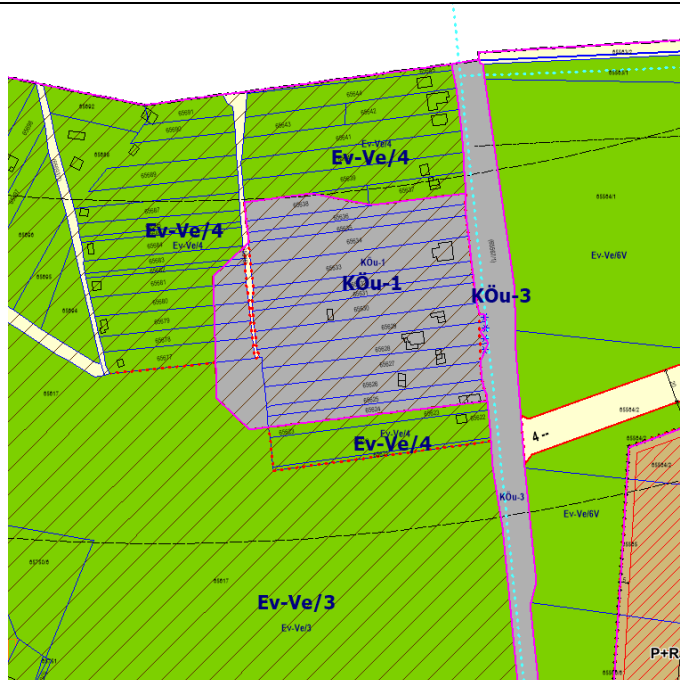
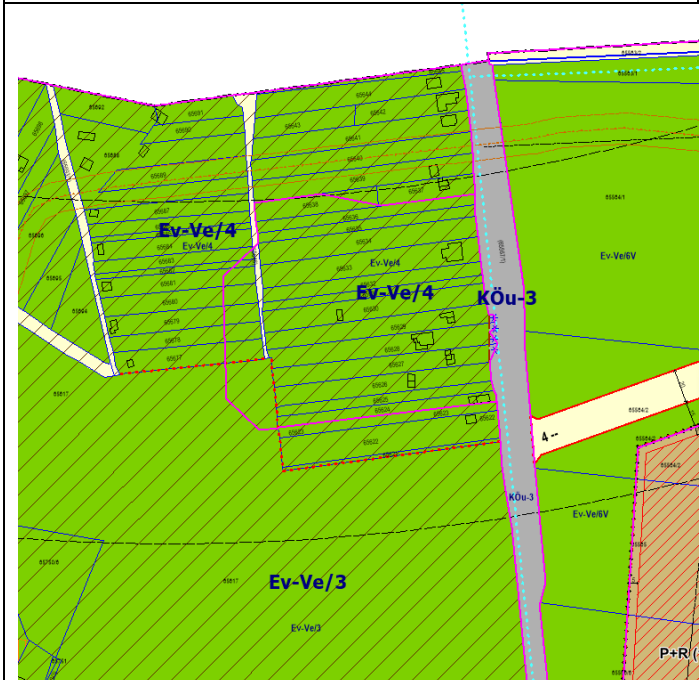
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)  
**VÁLTOZÁS:** Az M0 Országúttól nyugatra eső szakaszánál a TSZT Köu-1 területfelhasználási kategóriával biztosítja annak kapcsolódását, így az Ev-Ve/4 területe csökken a Szabályzási terven is.



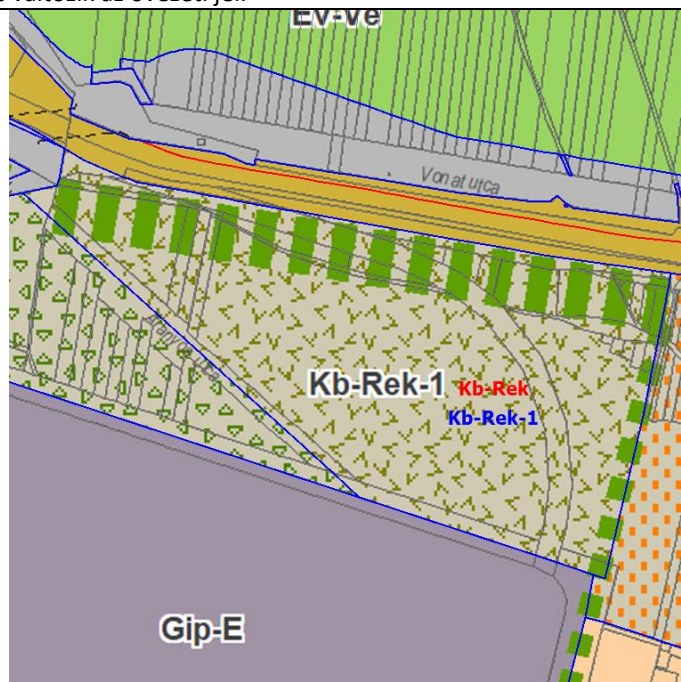
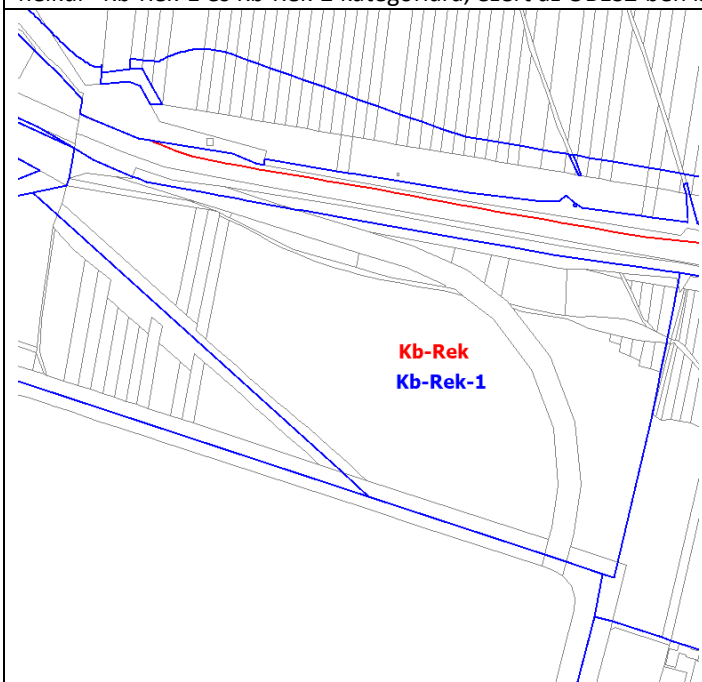


## 3.8. KB-REK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KB-REK-1 ÉS KB-REK-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSOKBA

TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

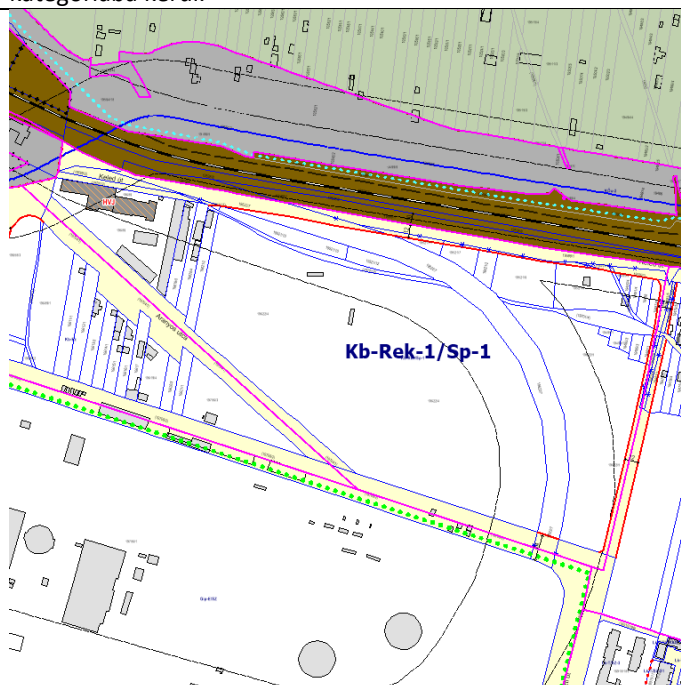
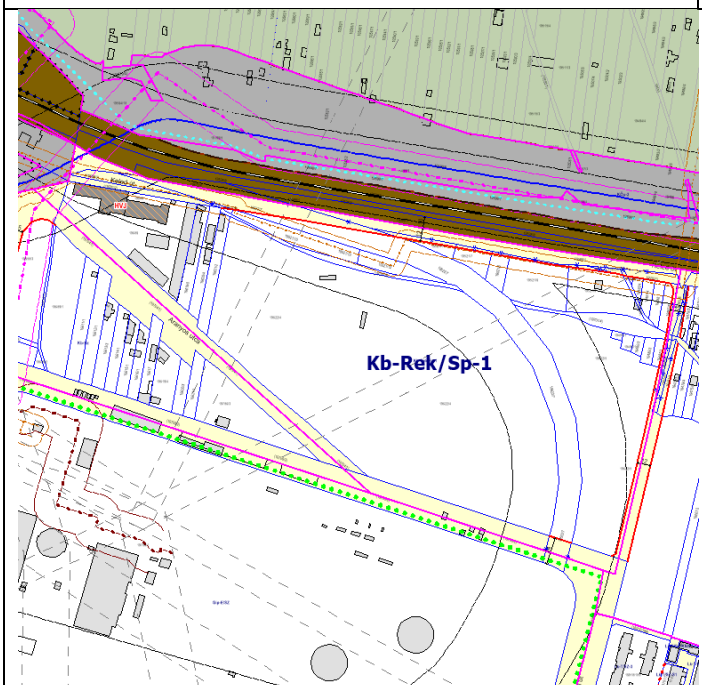
TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.

VÁLTOZÁS a következő: A korábbi Kb-Rek területfelhasználási kategóriát kettébontja a TSZT – lényegi tartalmi változtatás nélkül –Kb-Rek-1 és Kb-Rek-2 kategóriára, ezért az ÓBÉSZ-ben is változik az övezeti jel.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)

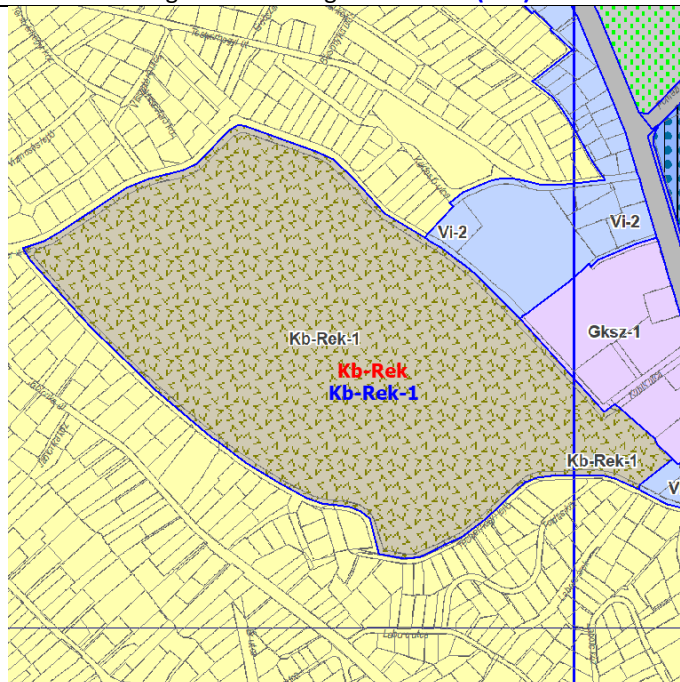
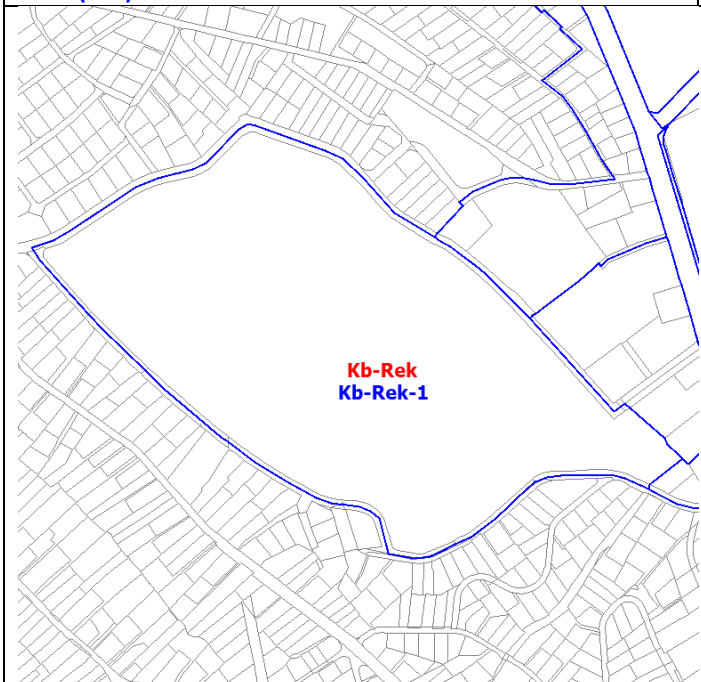
Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**) A VÁLTOZÁS: A vasúttól délre eső terület Kb-Rek-1/Sp-1 kategóriába kerül.



**3.9. KB-REK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KB-REK-1 ÉS KB-REK-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSOKBA**

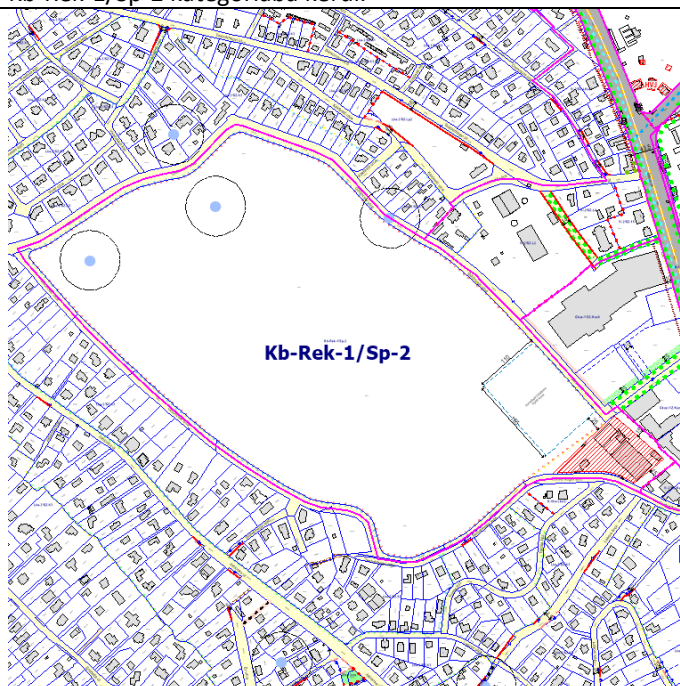
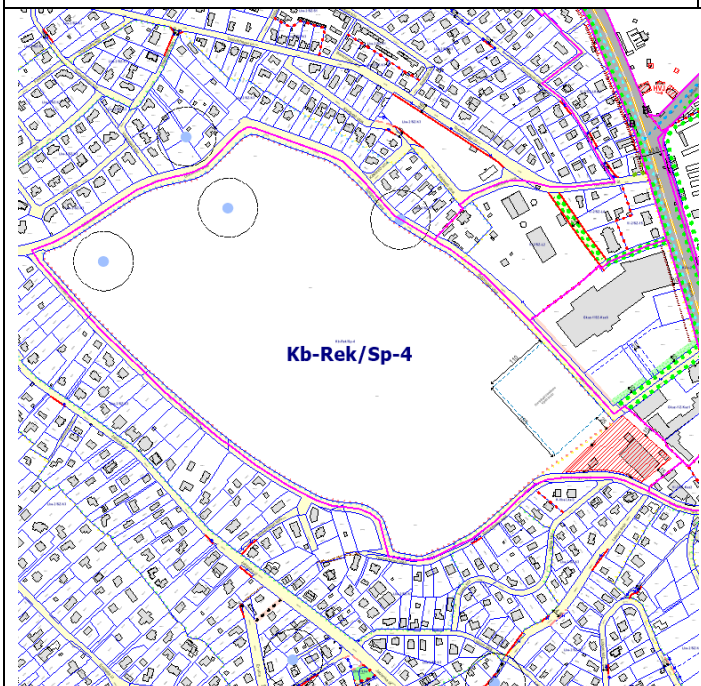
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (magenta)  
**VÁLTOZÁS:** A volt Újlak III. bánya területe Kb-Rek-1/Sp-2 kategóriába kerül.

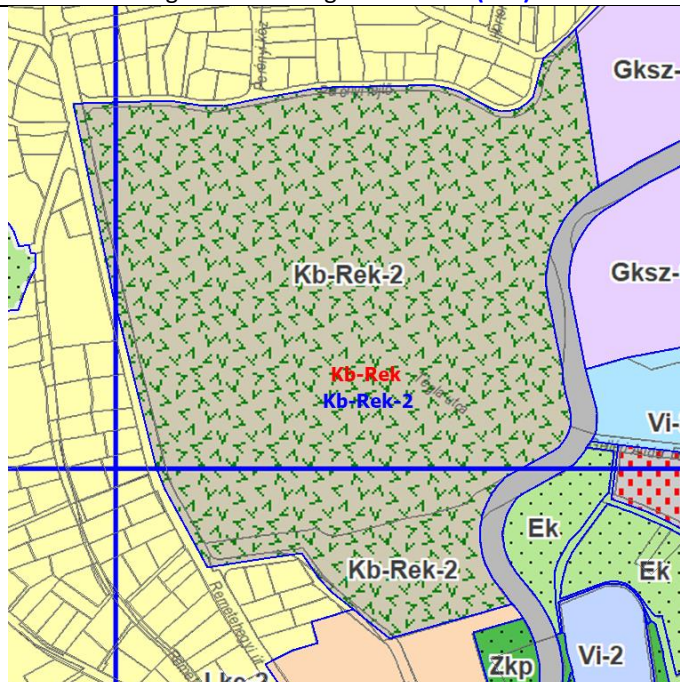
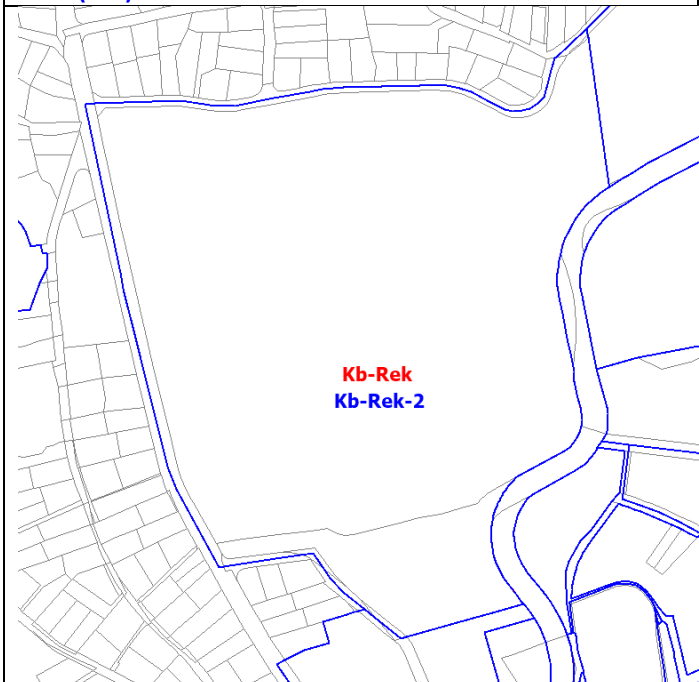




**3.10. KB-REK TERÜLETFELHASZNÁLÁS KB-REK-1 ÉS KB-REK-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSOKBA**

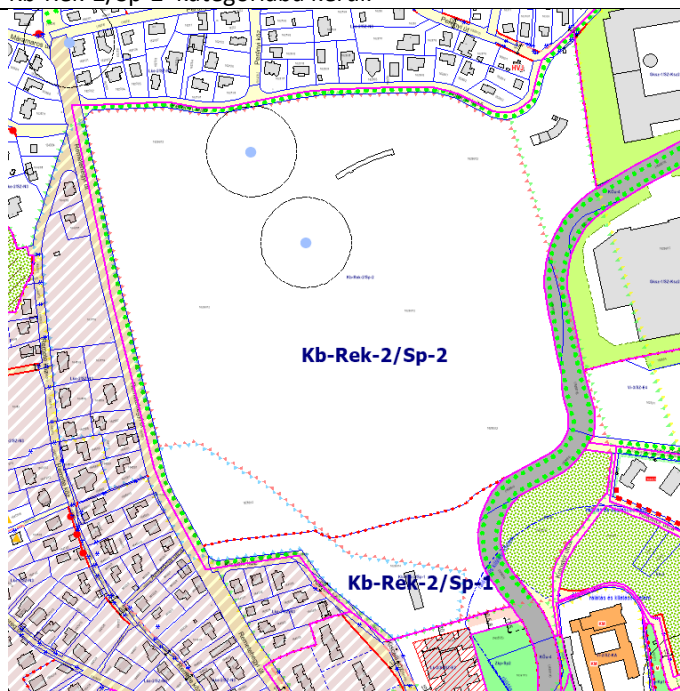
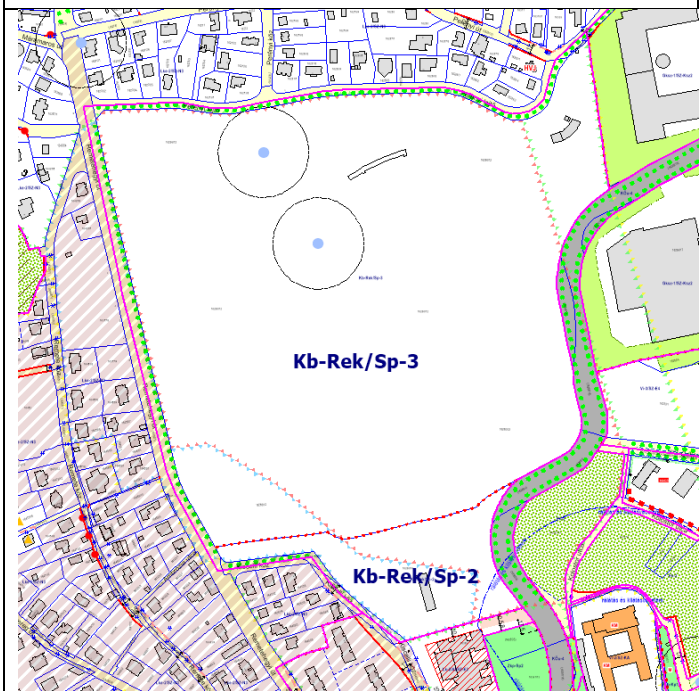
TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**

TSZT 1. Területfelhasználás - TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2017 (piros)** és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás **2021 (kék)**.



Hatályos ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)

Módosított ÓBÉSZ 1. melléklet Szabályzási Terv és TSZT Területfelhasználás digitális adatszolgáltatás (**magenta**)  
**VÁLTOZÁS:** A volt Újlak I. bánya területe. Kb-Rek-2/Sp-1 és Kb-Rek-2/Sp-2 kategóriába kerül.



## III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÁSA

Mint már említésre került, a kerület egészére vonatkozó módosítás jelenleg még nem igényli a megalapozó munkarészek, így a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat teljes kerületre vonatkozó részletes kidolgozását, mivel a változtatások, a módosítási igények ezt nem indokolják, továbbá kidolgozásuk óta még nem telt el 7 év.

**Ennek igazolását a képviselőtestület által elfogadott önkormányzati főépítési feljegyzés is tartalmazza.** (lásd terviratok).

Fentieknek megfelelően III. Alátámasztó fejezet a következőket tartalmazza:

- ahol az indokolt, bemutatásra kerül az FRSZ-nek való megfelelés,
- az általános, több területet érintő változások áttekintése történik meg egyes lakóterületek vonatkozásában,
- az övezeti változások táblázatos formában kerülnek bemutatásra,
- a szabályozási tervi változásokat a hatályos és a tervezett módosítás szerint, rövid indokolással kerül meg.

### 1. A VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN

#### 1.1. AZ ALKALMAZÁS SORÁN FELMERÜLŐ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÉS A BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK KEZELÉSE A MÓDOSÍTÁS SORÁN

A benyújtott partneri kérelmek és a Főépítési és Várostervezési Iroda további észrevételei alapján több pontosítás került átvezetésre. A partnerek által benyújtott kérések egy része a szakmai értékelés után részben befogadásra került, de akadt olyan, ami nem igényelte a rendelet módosítását, vagy az értékelés során nem volt indokolt a kérelem teljesítése.

**Változások A Főépítési Iroda saját észrevételei, javaslatai képezik a módosítás egyik nagy pillérét. Ezek**

- általában értelmezési, pontosítási igények, amelyek többsége beépült a módosításba, illetve új előírások beiktatásával járnak (normaszöveg, paraméterek stb.), vagy
- a Főépítési és Várostervezési Irodán a lakosság által jelzett észrevételek vizsgálata, érvényesítése.

Külön kiemelés igényel, hogy az önkormányzat a lakossági panaszok, és az utóbbi időben tapasztalt kedvezőtlen folyamatok miatt célul tűzte ki az Lke kertvárosias – jellemzően hagyományosan családiházak – területeken, továbbá a TSZT miatt kisvárosias besorolású, de azért jellemzően a kertvárosias területekhez hasonló területeken a létesíthető lakásszám csökkentését. A hatályos ÓBÉSZ a korábbi ÓBVSZ, illetve az azt megelőző BVSZ szabályait vette át a lakásszámot illetően. Ez általában a közcsatornával rendelkező területeken 4 lakás létesítését teszi lehetővé az egyes telkeken. Az ÓBÉSZ – a kialakult telekstruktúra és a telekméretek figyelembevételével több építési övezetben ma is csak 1 vagy 2 lakás létesítését teszi lehetővé

- hol a konkrét lakásszám meghatározással,
- hol az egyes épületek lakásszámával, és a telekmérethez kötve a telken elhelyezhető épületek számának szabályozásával,
- hol pedig a telekmérethez, vagy a létesíthető szintterülethez rendelt osztószám alkalmazásával írt elő a korábbi 4 lakás helyett kisebb lakásszámot.

Az a tapasztalat, hogy ahol a fenti szabályok ellenére, úgymond mégis lehetséges a 4, vagy ennél több lakás létesítése, az a kertvárosias, jellemzően egy-kétlakásos beépítésű területeken kedvezőtlen hatást eredményez. Az eredetileg nem társasházak jellemzőkkel rendelkező területeken a régebbi, általában 1 lakásos családi házakat felváltják az ingatlanfejlesztési beruházásokból adódóan a 4-5 lakásos lakóépületek. Ez maximálisan kihasználva a telkek beépítési lehetőségeit, jelentős szomszédsági zavarokat okozó „idegen” elemként jelennek meg, mindemellett – különösen a közösségi

közlekedéssel nem kellően ellátott területeken – óhatatlanul megnövekedett gépkocsi forgalommal, így a környezetterhelés növelésével jár, melyet az ott élők már számos esetben jeleztek az önkormányzat felé.

A jelen módosítás során tehát a lakásszám csökkentésével járó új szabályozók kerülnek beiktatásra.

A lakásszámot a 2018-ban hatályba lépett ÓBÉSZ jellemzően nem változtatta meg a korábbi ÓBVSZ-ben megengedethez képest, így lényegében az egyes telkeken megengedett lakásszám szabályozása immáron több mint 23 éve nem változott. A hatályos Étv. 7. évet határoz meg a kártalanítás tekintetében, melynek immár a háromszorosa is eltelt az ÓBVSZ lakásszámot szabályozó előírásainak hatálybalépése óta. Az önkormányzat tudatában van annak, hogy egyes esetekben, amikor a tulajdonos nem saját célra épít új lakóházat, bővíti a meglévőt, hanem üzleti lakásépítésről, ingatlanfejlesztésről van szó, ez sérelmes lehet. Ennek ellenére a már a kerületben lakók érdekeit szem előtt tartva kívánja jobban az egyes területek jellegéhez igazítani a kertvárosias és egyes kisvárosias területeken a lakások számát, megelőzve a túlzott társasházias területi terjeszkedést, ezzel megakadályozva a hagyományos beépítési jellemzők alapvető megváltozását.

A fentiek részletezését a következő fejezet tartalmazza.

**A módosítási igények érvényesítése**

- Az észrevételek egy része a rendeletszöveg pontosítását igényli, amelyek ha az értelmezést segítik, akkor befogadásra kerültek.
- Azok a kérések, melyek egyes rendelkezések előírását kérték módosítani akkor kerülhettek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent az ÓBÉSZ vezérelveinek, nem sértik a többi fejlesztés, vagy tulajdonosok érdekeit, továbbá ha azt a TSZT/FRSZ, az OTÉK valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.
- Az előzetes partneri kérelmek jellemzően
  - a közterületi határvonal pontosítását,
  - az építési hely igazítását vagy az épület elhelyezését korlátozó előírás felülvizsgálatát,
  - az építhető lakóépület méretkorlátozásának feloldását,
  - más épületrendeltetést lehetővé tevő övezet meghatározását
 igényelték.  
 Paraméternövelésre, nagyobb beépíthetőség biztosítására jellemzően nem volt igény egy magassági változtatás kivételével.
- Ahol valamely paraméter változtatása, rendeltetésre vonatkozó szabály módosítása vált szükségessé, az akkor kerül átvezetésre, ha más területet nem érint az adott övezet. Ha az övezet több olyan területet is érint, ahol a módosítás nem indokolt, akkor önálló övezet bevezetésére kerül sor.
- A szintterületi mutató változtatást igénylő módosítás egy esetben történik, melynek FRSZ igazolása megtörtént.

## 1.2. A NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSAINAK JELLEMZŐI

Az előzőekben felsoroltak többségében a normaszöveggel kapcsolatos módosításokat jelentenek.

Ezek jellemzői a következők:

- új fogalom bevezetése a gyakorlati tapasztalatok miatt vált szükségessé (2. §), más fogalom pontosításra került;
- a szabályozási terven megjelenített tervezett csapadékvíz tározó helybiztosításra kijelölt területtel kapcsolatban vált szükségessé új szabály bevezetése (7. §);
- napcellatető szabályainak lefektetésére volt igény (9. § és 50. §);
- a lakásszám újraszabályozása történik meg az Lk kisvárosias területeken (106. § - 127. §) és az Lke kertvárosias területeken (130. § - 166. §);
- a Vt-M övezetekben a Fő tér környezetében a tradicionális városképi megjelenés megőrzése érdekében vált szükségessé pontosítás a tetőtéri beépítések tekintetében (173. §);

- egyes Vi jelű építési övezetben pontosításra vagy tiltásra került a lakáslétesítés (185--196. §);
- Lke kertvárosias területeken a lakásszám újraszabályozása történik meg (106. § - 127. §)
- két új övezet kerül beiktatásra a Gksz-1 (205. §) illetve Gksz-2 (209. §) területen;
- pontosításra szorultak az erdőterületeken létesíthető építményekre vonatkozó előírások (235. §);
- szigorításra és pontosításra kerültek az Má és Mk területeken létesíthető építmények, használatok a jogszabály kedvezőtlen kijátszásának elkerülése érdekében (236-237. §);
- a csúcshelyi önkormányzati telken létesítendő „közösségi kert” érdekében, melyhez az önkormányzat támogatást nyert, új övezetként bevezetésre kerül az Mk-K közösségi kert övezete (237. §)
- a TRSZ-szel rendelkező Északi városkapu előírásai közé bekerült a közterület kialakítás ütemezhetősége érdekében azok előzetes magánúti kialakításának lehetősége (253/A. §)

A *normaszöveg* javasolt változásait a javasolt módosításokkal egybeszerkesztett kötet mutatja be korrektúrák formájában, jelezve a módosítások egyéb jellemzőit is a kérés és az arra adott válasz formájában.

### 1.3. AZ ÓBÉSZ MELLÉKLETEINEK VÁLTOZÁSAI

- 1. melléklet** Szabályozási terv módosul – a jelen alátámasztó fejezet 5. pont szerint változnak egyes területei.

**térkép** Az ÓBÉSZ térképi mellékletei csak a Szabályozási terven igényelték változást. Az egyes területeken a szabályozási elemek igen kismértékben módosulnak – szabályozási vonal, építési hely korrekció, magánút megszüntetése, felirat pontosítás, új övezeti jelek feltüntetése, továbbá a TSZT 2021 változásaiból adódó szükséges átvezetések történnek meg.

A szabályozási terven ezeken kívül a már végrehajtott és a földhivatali térképen is átvezetett szabályozási vonalak törlése is megtörtént. A szabályozási vonalak felülvizsgálata a 2023 évi módosítás során megtörtént.
- 2. melléklet** Paramétertáblázatok változásai

**táblázat** Az ÓBÉSZ 2. számú mellékletei az övezeti paramétertáblázatokot tartalmazzák, melyek egyes esetekben kiegészültek a szükséges új övezetekkel (külön jelölve).

Egyes övezetek esetében paraméterek módosultak a bemutatott táblázat szerint. Más övezetekben csak az övezet jele változik. (Az Ev-Ve övezetek jelölése korábban már módosult, de a 2. melléklet 22. számú táblázata kimaradt a 2023 évi módosítás során, mely most pótlásra kerül, nem jelent tényleges módosítást.)

Az Lk és Lke jelű építési övezetekben történik a legtöbb változtatás és pontosítás a lakásszám újraszabályozása kapcsán.

**OTÉK eltérésre a módosítások okán nincs szükség.**
- 3. melléklet** **utcai párkánymagasság legnagyobb értéke** belső Óbuda egyes nem módosul  
**térkép** karakterőrző területein
- 4. A-D melléklet** **a személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz** nem módosul  
**térkép+ táblázat** **várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai**
- 4. E/1 melléklet** **parkolási táblázat** nem módosul
- 5. melléklet** **korlátozással és védelemmel érintett területek** **változik a geotechnikai kategóriák telekhatárra illesztésével a szabályozási tervvel való összhang biztosítása érdekében.**
- 6. melléklet** az önkormányzat **elővásárlási jogával** érintett telkek jegyzéke és nem módosul

	településrendezési célja	
<b>7. melléklet</b>	<b>településképvédelmi jelentőségű fasorok</b>	nem módosul
<b>8. melléklet</b>	az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmezését segítő <b>ábrák</b>	nem módosul
<b>9. melléklet</b>	a rendelet hatálya alá nem tartozó, 1.§ (2) bekezdésben foglalt területek lehatárolása	nem módosul
<b>10. melléklet</b>	az ÓBVSZ hatálya alá tartozó 1.§ (2) bekezdésben foglalt területek lehatárolása	nem módosul
<b>11. melléklet</b>	az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barnamezős területek	nem módosul

#### 1.4. A MÓDOSÍTÓ RENDELET

A módosító rendelet az IRM vonatkozó rendelet alapján készült.

A paramétertáblázatok több helyen módosultak, ezért az **4., 5., 7., 8., 11., 12., 13., 14., 16., 19., 22., 23. és 24.** számú táblázatainak cseréje történik, mely része a módosító rendeletnek. Sajtóhiba miatt változik a **16.** táblázat.

A szabályozási tervlapok, mint az 1. melléklet részei, cserére kerülnek és ezáltal módosulnak. A tervlap változásait jelen alátámasztó munkarész módosítás előtti hatályos és módosítás utáni állapotát bemutató kivágatok jelzik. Tekintettel arra, hogy a szelvények többségén történik módosítás a teljes 1. melléklet cserére kerül.

A Módosító rendelet mellékletei a fentiek alapján:

1. melléklete az ÓBÉSZ **1. melléklete**, azaz a Szabályozási terv
2. melléklete a ÓBÉSZ **2. mellékleteinek** egyes táblázatait, azaz a módosuló paramétertáblázatok
3. melléklete az ÓBÉSZ **5. melléklete**, azaz a védelmi és korlátozási tervlap

#### 1.5. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTUMAI / KÖTETEI

Megfelelve az alapvetően jogtechnikai jellegű módosításnak véleményezési eljárásra összeállított dokumentum részei a következők:

- 1. kötet: Jóváhagyandó munkarészek – módosító rendeletervezet**
  - Módosító rendeletervezet és mellékletei (1. melléklet szelvényei + fenti módosuló mellékletek) az **átfogó módosításokra** vonatkozóan.
- 2. kötet: Alátámasztó munkarészek**
  - Korrektúrák - módosításokkal egybeszerkesztett rendeletervezet – a kérésekkel, véleményekkel, indokolásokkal, magyarázatokkal – **minden módosítást tartalmazva**
- 3. kötet:**
  - Az ÓBÉSZ módosítás alátámasztása – **jelen kötet.**

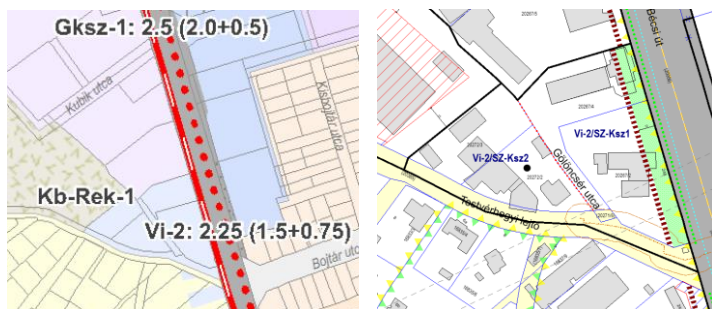


2. AZ FRSZ BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

2.1. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS IGAZOLÁST IGÉNYLŐ ESETEI

Ahol a módosítás során az építési övezet általános, vagy parkolási szintterületi mutatója növekszik, ott igazolni kell az FRSZ beépítési sűrűségének való megfelelést. Ez egy Vi-2 terület esetében vált szükségessé. Az új Gksz-1/SZ-ID1 és Gksz-2/SZ-10 övezet esetében az eredeti övezet szintterületi mutatói nem változnak, ahogy a rendeltetés miatt megváltozó lakóterületi övezetekben sem történik szintterületi mutatót érintő módosítás.

2.2. VI-2/SZ-KSZ2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET PARAMÉTERVÁLTOZÁSA



A Vi-2/SZ-Ksz2 területen a hatályos övezet szintterületi mutatójának emelése okán igazolni szükséges, hogy a területfelhasználási egységre meghatározott mutató megfelel-e az FRSZ sűrűségi értékeinek.

A hatályos övezeti paraméterek megfelelése az ÓBÉSZ elfogadása során igazolásra került.

A partner a kérelemben a terület átalakulásának érdekében a Vi-2/SZ-KSZ1 övezetbe hasonló beépítési mutatókat kért. A paraméterek az alábbi táblázat szerint változnak. Tekintettel arra, hogy a telek esetében nincs érdemi jelentősége a közhasználatú átadásnak, ilyen paraméterkedvezmény nem kerül érvényesítésre.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														30.12.(2)	táblázat				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q					
1.	területfelhasználási kategória:	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK														ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM					
2.	Vi-2	a telek legkisebb				a telek legnagyobb				a telek legkisebb				az épület legnagyobb				épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.	építési mód és épület-elhelyezés	területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	épület-magassága			homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu			hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság		telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre
4.	övezetszám				felett	alatt	általános	parkolási		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B <sub>Éh</sub>	m <sup>2</sup>	m	m	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>u</sub> /H <sub>l</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T					
6.	Vi-2/SZ-F1	SZ	10000	50	-	10	15	0.2	0.75	80	5	-	-	-	-	-					
7.	Vi-2/SZ-KA	SZ	-	-	-	-	-	-	0.75	-	-	-	-	-	-	-					
8.	Vi-2/SZ-Ksz1	SZ	1500	14	-	65	65 / 5 80	1.75 / KH 0.5	0.75	20 / 5 10	10.5 / 5 13.5	-	-	-	-	-					
9.	Vi-2/SZ-Ksz2	SZ	1500 3000	4430	-	1050	65	0+ 0.75	0.75	75 30	15 7.5	-	-	-	-	-					

A fenti módosuló paraméterek alapján a módosított paraméter az FRSZ Vi-2 területfelhasználási egységében rögzített 1,5 általános beépítési sűrűségnek és a 0,75 parkolási sűrűségnek az alábbi táblázat szerint **megfelel**. A TSZT-ben a Vi-2 területfelhasználási egységre meghatározott zöldfelületi átlagérték 10%, melynek a módosítás **szintén megfelel**.

HATÁLYOS FRSZ - TERVEZETT KÉSZ // MEGFELELÉS ÖSSZEZŐ

FRSZ ALAPADATOK		ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGNEK VALÓ		PARKOLÁSI BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGNEK VALÓ		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKNEK VALÓ	
FRSZ	FRSZ-ben és TSZT-ben meghatározott paraméterek	HATÁLYOS FRSZ FRSZ Bsá alapján létesíthető általános szintterület	TERVEZETT KÉSZ KÉSZ paraméterek alapján létesíthető általános szintterület	HATÁLYOS FRSZ FRSZ Bsp alapján létesíthető parkolási szintterület	TERVEZETT KÉSZ KÉSZ paraméterek alapján létesíthető parkolási szintterület	HATÁLYOS FRSZ TSZT ZFÁ alapján létesítendő zöldfelület	TERVEZETT KÉSZ KÉSZ paraméterek alapján létesítendő zöldfelület
Vi-2	területfelhasználási egység terület(m <sup>2</sup> ):	18 352	17 897	9 176	8 005	1 223	1 883
	általános beépítési sűrűség (Bsá):	tartalék:	454	tartalék:	1 171	többlet:	659
	parkolási beépítési sűrűség (BSp):	kihasznátság:	97,5%	kihasznátság:	87,2%	arány:	153,9%
	zöldfelületi átlagérték (ZFÁ):	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	MEGFELEL	megfelelés:	MEGFELEL

TERVEZETT KÉSZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDFELÜLETI ARÁNY	
Megnevezés	Építési övezet	övezet területe	általános SZTM alapértéke	általános SZTM kedvezmény	általános SZTM összesen	létesíthető általános szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	parkolási SZTM összesen	létesíthető parkolási szintterület összesen (m <sup>2</sup> )	előírt zöldfelület aránya	létesítendő zöldfelület (m <sup>2</sup> )
Bécsi úttal határos	Vi-2/SZ-Ksz1	6 595	1,75	0,5	2,25	14 839	0,75	4 946	10%	660
Bécsi úttal nem határos	Vi-2/SZ-Ksz2	4 078	0,75	0	0,75	3 059	0,75	3 059	30%	1 223
	<b>Összesen:</b>	<b>10 673</b>			<b>Összesen:</b>	<b>17 897</b>	<b>Összesen:</b>	<b>8 005</b>	<b>Összesen:</b>	<b>1 883</b>

### 3. LAKÁSSZÁM FELÜLVIZSGÁLATA A KERTVÁROSIS JELLEGŰ TERÜLETEKEN

**cél** Az önkormányzat által kitűzött célhoz, mely a kertvárosias és a kisvárosias területeken a kedvezőtlen társasházias fejlesztési folyamatokat kívánja visszaszorítani, az ÓBÉSZ többféle szabályozási formulájának változtatása válik szükségessé. Ezek részben a normaszövegben az építési övezetek egyes rendelkezéseinek módosításával, részben pedig a 2. melléklet egyes lakásszám vonatkozású paramétereinek módosításával járnak.

#### 3.1. A KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI ALAPJAI

**jelenlegi szabályozási jellemzők az Lk és Lke jelű építési övezetekben**

A hatályos szabályozás több, egymással összefüggő szabályozási elemmel szabályoz jelenleg a következők szerint a lakásszám tekintetében:

- A telken létesíthető maximális lakásszámot meghatározza
  - az egy épületben létesíthető lakásszám – ami összefügg az épület építészeti kialakításával, kubatúrájával,
  - a telken létesíthető 2. mellékletben szereplő lakások darabszámával, és/vagy
  - a telken létesíthető szintterület, vagy a telekterület osztószámával,

melyek közül a kisebb lakás darabszámot eredményező értéket kell figyelembe venni.

- A normaszöveg meghatározza a 2. melléklet építési övezeteiben szereplő osztószámok alkalmazását, mely alapján (63. § (7) bek.) vagy a telek területének, vagy a telken létesíthető általános szintterületnek a mellékeltben meghatározott számmal való osztását írja elő, melyet összevetve az egyéb szabályokkal, a kisebb lakásszámot figyelembe véve határozható meg a telken ténylegesen építhető lakásszám.
- A hatályos normaszöveg figyelemmel van a telekméretre is, melyben a létesíthető általános szintterület nem egyenes arányban növekszik a telekmérettel egyes – különösen a hegyvidékre jellemző – építési övezetekben. Ennek lényege, hogy a telek 1500 m<sup>2</sup> feletti részét csak fele részben lehet beszámítani a megengedett beépítési mérték és szintterület számításánál, a zöldfelületi mutatót viszont a telek egészére kell számolni. Az így adódó szintterület a lakásszámot is befolyásolja.
- Szintén a hegyvidékre jellemző övezetekben telekmérethez kötve korlátozza a hatályos szabályozás az elhelyezhető főépületek számát és egyes esetekben azok alapterületét.
- A fenti szabállyal nem érintett egyes építési övezetekben a telekterület másfélszeresét, vagy numerikusan meghatározott méretét meghaladó telekterület esetében teszi csak lehetővé, hogy a telken két főépület legyen elhelyezhető.
- Más építési övezetekben háromsávosan szabályoz, szintén telekmérethez kötve az egy, a kettő, vagy a több épület elhelyezhetőségét.
- Egyes építési övezetekben figyelembe veendő tényező még a telekszélesség is, ami a beépítési móddal függ össze, különösen az oldalhatáros beépítési mód esetében fontos szabályozóként.

**elvek** A korábbi és a hatályos szabályozás fontos elve volt tehát az, hogy a telkek beépíthetősége, a területeken létrejövő lakásszám az egyes övezetek jellemzőinek összefüggésében ne csak a beépítési mérték, szintterület, zöldfelület arányaival – tehát a telek tényleges területéhez kötött mérték megkötésével – szabályozzon, hanem vegye figyelembe a telek elhelyezkedését, formáját, egyéb adottságait és környezetét.

Ezen elvek ellenére a gyakorlatban valóban tapasztalható egy olyan kedvezőtlen folyamat, mely különösen a kertvárosias területek arculatát, terhelését, karakteres jellemzőit alapvetően megváltoztathatják, mely kedvezőtlen folyamatot az ott élők már többször jeleztek az önkormányzat felé.

A módosítás során a fenti elveken alapuló szabályok továbbra is fontos részét képezik a szabályozásnak, ugyanakkor egyes méretbeli vagy számszerű meghatározások megváltoznak.

### 3.2. LK KISVÁROSIS ÉS LKE KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK LAKÁSSZÁMÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

**Lk építési övezetek** Az Lk építési övezetekben alapvetően a paramétertáblázat szabályoz, egy két építési övezet esetében kerül meghatározásra kiegészítő szabály.

- A TSZT kisvárosias területfelhasználásba sorolt egyes kertvárosi környezetben lévő területei alapvetően nem a kisvárosias karakter miatt, hanem az OTÉK által maximált beépítési mérték miatt kerültek Lk besorolásra, mivel a kertvárosias beépítési mértékbe „nem férnek be”. Ezek főként a kisebb telekterületű területek, vagy ahol a beépítési mód inkább hézagosan zárt sorú. Ezeket a területeket már a hatályos szabályozás is elválasztja azoktól a ténylegesen kisvárosias jellemzőkkel rendelkező területek építési övezeteitől, ahol inkább a zárt sorú beépítés, a 7,5 m beépítési magasságot meghaladó városiasabb karakter a jellemző. Az Lk besorolású területeken az OTÉK szerint 10,5 a megengedett beépítési magasság, nagyobb a beépíthető terület, mint a kertvárosias területeken. A városias átalakulás alatti területeken – még ha az új szabályok egyes övezetekben csökkentik is a lakásszámot az egyes telkeken – továbbra is lehet többlakásos társasházakat építeni.
- Ki kell emelni azokat a területeket, melyek nagyobb sűrűséggel, lakópark jelleggel kerültek beépítésre, mivel ott a telkenkénti alacsonyabb lakásszám (pl.: két lakás/telek) nem értelmezhető. A lakóparkos övezetek többsége egyébként is már beépült, vagy fejlesztésük folyamatban van.
- Megmarad, hogy egy telken egy épület létesíthető a lakóparkos, vagy korábbi telepszerűen beépített területek kivételével, ahol továbbra is elhelyezhető több lakás.
- Változik, hogy egy épületben hány lakás létesíthető. Ez a kertvárosias környezetű és jellemzőkkel rendelkező területeken két lakást jelent, értelemszerűen nem változik a társasházi jellemzőkkel rendelkező lakóparkok, lakótelepek esetében.
- A hatályos szabályozás is alkalmazza pár Lk jelű övezetben a telkenkénti lakásszám meghatározásnál a szintterületi osztószámot. Az új szabályozás ezt a legtöbb Lk jelű építési övezetre kiterjeszti, szintén a lakóparkok és lakótelepek kivételével.
- Egyes – a kertvárosi jellemzőktől eltérő, társasházias fejlesztés útján lévő területeken megmaradnak a nagyobb lakásszámok, 4, legfeljebb 6 lakással, mivel azok kijelölésénél eleve ez volt a tervezett irány.
- Az alapintézményi építési övezetekben (ahol csak az egy szolgálati lakás van néhol megengedve) ott szükségtelen a lakásszám külön rögzítése.

Az Lk jelű övezetekbe sorolt telkek zöme beépített, a lakásszám csökkentés ezért inkább elvi jellegű a módosítással érintett telkek többségében. A módosítás ezen telkek cca 62%-át érinti.

**Lke építési övezetek** Az Lke építési övezetekben bonyolultabb a szabályozás, mert a telekterület mellett a szélesség, és a jellemző beépítési mód is figyelembe veendő. Ezért itt a normaszöveg a legtöbb helyen igényli a módosítást, nem elegendő egyedül a paramétertáblázat alkalmazása.

- A telekterülethez kötött egy vagy két épület elhelyezésének előírása megmarad, ugyanakkor a két épület elhelyezéséhez már a hatályos szabályhoz képest növelve lett az elvárt telekterület, vagy esetenként a telekszélesség a túlsűrűsödés elkerülése valamint a zöldfelületek megfelelő kialakíthatósága érdekében. (Két vagy több épületnél a tapasztalat szerint az előírt számú garázsok megközelítése elaprózza az épület körüli zöldfelületeket)
- A szintterület osztó a legtöbb helyen változatlanul megmaradt, de ahol ez lényegesen több lakást eredményez, ott helyette a telken elhelyezhető konkrét lakásszám is meghatározásra került. Nem cél a kertvárosias területeken az apró lakások létrehozása. Ezzel a kisebb telekméret esetében a 2 lakás megengedése mellett az osztószám kisebb lakásszámot eredményezhet, míg a nagyobb telkeken az osztószám eredményéhez képest a konkrétan rögzített lakásszám lesz a figyelembe veendő.
- A mainál több építési övezetekben került rögzítésre az egy épületben elhelyezhető lakásszám.
- Az egy épületben elhelyezhető két lakás, vagy a nagyobb telken létesíthető két épületben egy-egy lakás ugyanolyan lakásszámot tud eredményezni, tulajdonosi döntés, hogy melyiket

választják.

- Törlésre került a korábbi 15%-20% beépítési mérték alkalmazási szabályánál a telekterülethez kötött egy, kettő, több épület elhelyezés, mivel a kívánt cél miatt az értelmét veszti pl. az épületméret minimalizálása két épület esetében felesleges. Ez egy korábbi kedvezőtlen folyamatot kívánt szabályozni, ami mára okafogyottá vált. A 15 %-20%-os beépítési mérték a magasság függvényében való választhatóságának szabálya – mint kedvezményes paraméterszabály – egységes és rövid meghatározást kap az ezzel érintett övezetekben, ebben a tekintetben nincs változás, csak a megfogalmazás vált egyszerűbbé.
- Külön új építési övezetbe kerülnek azok a nagyobb telkek – különösen Aranyhegy-Ürömhegy – Péterhegy területén – ahol vagy létrejön egy telekosztás, vagy pedig lakóparkként épül be az eredeti nagy telek. Itt a módosítás szerint tehát lehetséges bizonyos feltételek szerint a telekosztás is, de ebben az esetben fennáll a lakásszám egy-egy telekre vonatkozó korlátozása. Lényegében nagyságrendileg a lakóparkos beépítés és a megosztás révén létrejövő egyedi telkes beépítés hasonló eredményt ad azzal, hogy utóbbinál – ha magánúti feltárás jön létre, akkor értelemszerűen kisebb is lehet a lakásszám.

Az Lke jelű övezetekbe sorolt telkek jelentős része már beépített, a lakásszám csökkentés ezért inkább elvi jellegű a módosítással érintett telkek többségében. A módosítás ezen telkek cca 60%-át érinti.

#### **A telkek érintettsége**

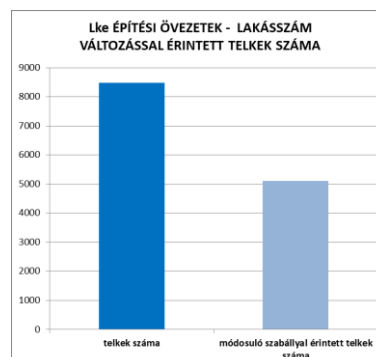
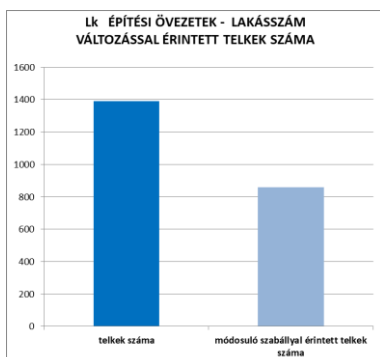
A fenti módosítások meghatározásakor minden egyes telekre vizsgálva lett a telekterület és a hatályos szabály függvényében a ma ténylegesen létesíthető lakásszám – függetlenül attól, hogy a telek már véglegesnek tekinthető épülettel már beépült vagy nem. A vizsgálat változatlanul veszi azokat a telkeket, ahol a hatályos szabály szerint sem építhető két lakásnál több az egyes telkeken – vagy azért mert egy vagy két lakás a maximálisan megengedett, vagy a telekméret miatt nem lehet elérni a lakásszám maximumát, vagyis hiába történik szabálmódosítás, alapvetően nem érinti ezeket a telkeket.

A szabályváltozás alapján meghatározható azon telkek száma, melyeket elvileg érinthet a módosítás. Az elvi érintettséget azért kell hangsúlyozni, mert a módosítással ténylegesen érintett telkek többsége már beépített, de a telkek így nem lettek elkülönítve az érintett telkek darabszáma tekintetében.

Az egy-két lakásos családiházak jellegű beépítésre továbbra is alkalmat ad a szabályozás, csupán a nagyobb lakásszámot eredményező, a kialakult környezethez képest idegen társasházak létrehozása szűnik meg.

Az alábbi két grafikon mutatja az Lk és Lke jelű övezetekbe sorolt telkek számát (sötét kék) és azt, hogy a módosítás során ezekből hány telek érintett elvileg a módosítással. Vannak olyan övezetek, ahol nincs módosulás, mivel a megengedett lakásszám ma is egy vagy kettő. Vannak olyan övezetek is, ahol a telkek zömére már a mai szabályozás sem teszi lehetővé a telekméret miatt a megengedett legnagyobb lakásszám realizálását – ez különösen az oldalhatáros beépítésű területekre igaz –, de vannak olyanok is, ahol a telkek többsége érintett a csökkentéssel, ami viszont azt mutatja, hogy szükséges a módosítás a kedvezőtlen folyamatok megakadályozása érdekében. Az összesítés az alábbi két grafikon mutatja.

#### **A változással elvileg érintett telkek száma**



#### **Módosítással nem érintett paraméterek**

Fontos tényező, hogy a fenti módosításokkal érintett telkek esetében:

- **nem változnak a telekméret** (terület, szélesség) előírásai,
- **nem változnak a beépítési mutatók** (beépítési %, általános és parkolási szintterület, továbbá a magassági szabályok).

### 3.3. VI- JELŰ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK LAKÁSLÉTESÍTÉSÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

A Vi-1, Vi-2 és Vi-3 jelű építési övezetek szabályai is felülvizsgálatra kerültek. Ezen övezetek általános előírása rögzíti, hogy akkor lehet lakást vagy lakóépületet létesíteni, ha az építési övezet előírása nem tiltja. Ebben a tekintetben egyes megfogalmazások bizonytalannak tűnnek, ezért minden építési övezetbe beépül, hogy lakás létesíthető, vagy nem létesíthető. Pontosodik még az új lakás létesítésének megfogalmazása is, ami a meglévő épületek lakásszámának növelésére vonatkozik.

Az intézményterületek építési övezeteiben alapvetően megmaradnak a szabályok. Az építési övezet tehát továbbra is rögzíti a következő eseteket a lakások vonatkozásában:

- Nem lehet lakást létesíteni, mivel a területen kifejezetten valamilyen alapintézmény, irodaépület van, vagy az övezet ilyen céllal került kijelölésre.
- Egyes alapintézményekben továbbra is megengedett a szolgálati lakás létesítése, de egy darab szolgálati lakásban lett korlátozva, kivéve azokat a létesítményeket, ahol az intézmény specialitása esetleg igényli a több szolgálati lakás létrehozását.
- Egyes intézményi övezetek a TSZT kijelöléséből adódóan olyan telkeket is érintenek, melyek korábban lakóterületi besorolásúak voltak. Ennek oka, hogy a TSZT kidolgozásánál kerülni kellett az elaprózott területfelhasználási egységek kialakítását, és éppen ezért lehetővé van téve a lakófunkció megengedése a helyi szabályozásban. Ezek részben olyan telkeket érintenek, melyek forgalmi utak mentén vannak, pl. a Bécsi út hegy felőli oldalán felfutó mélyebb telkek is ilyenek. Ezekben az esetekben megmarad a lakófunkció és a lakóépület elhelyezésének az úttól való korlátozott távolsága.
- Vannak olyan intézményi területek, melyeken kifejezett szándék volt a lakásépítés, ugyanakkor nem volt kívánatos pl. az irodaházak, kereskedelem, nagyobb intézmények kizárása sem. Ezekben a fejlesztés már megvalósult, vagy folyamatban van, illetve egyes esetekben TRSZ-t kötött az érintett területre a fejlesztő az önkormányzattal. Ezekben a területeken továbbra is megmarad a lakófunkció.
- A belsőbb, vegyes városias területeken megmarad az a szabály, hogy a lakás létesítésének lehetőségét csak a felsőbb szinteken teszi lehetővé a rendelet.
- Egyes építési övezetekben a hatályos szabályozás is rögzíti a szintterületi osztószámot. Ez megmarad, de új fejlesztésű nagyobb területen a szabály kiegészül az Szm/100 osztószámmal.
- A kedvezőtlen közlekedési helyzetben (pl. folyamatos torlódással rendelkező területek szomszédságában (Pl. Csillaghegy HÉV átjáró környéke, vagy a nagyobb közlekedési terhelés miatt) egyes övezetekben korlátozva, vagy tiltva lett a lakás létesítése.

### 4. AZ ELŐÍRT ZÖLDFELÜLETI ARÁNY FELÜLVIZSGÁLATA - SZIGORÍTÁSA

Önkormányzati igény a zöldfelületi arány növelése, ahol az az építést nem akadályozza. Ennek érdekében felülvizsgálatra kerültek az egyes övezetek. Az ÓBÉSZ korábban is – már az ÓBVSZ szabályait is követve – az országos és a budapesti átlagnál is magasabb értékeket alkalmaz a telkek zöldfelületi arányának meghatározásakor. Ezek növelése emiatt nem sok helyen válik lehetővé. Általában a beépítési mérték és a zöldfelületi minimum között egy 15-20% és rendeltetéstől függően 25-30% burkolható, vagy nem kifejezetten zöldfelületi előírás célszerű, utóbbiak pl. a kereskedelmi és gazdasági rendeltetések esetében jelenik meg.

A felülvizsgálat alapján az alábbi építési övezetekben kerülnek növelésre a zöldfelületi minimum értékei 5-5%-kal: Lk-1/HZ-3, Vi-1/SZ-1, Vi-2/SZ-8, Vi-2/SZ-L7, Vi-2/Z-L6, Vi-3/Lke/SZ-1.

### 5. AZ ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK HASZNÁLATA ÉS ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Az erdőterületeken szigorításra kerülnek az elhelyezhető építmények, mert a tapasztalat szerint a szabályok kijátszására adnak lehetőséget. Hasonlóan a mezőgazdasági területeken is szigorodnak az előírások ebben a tekintetben és a beépítési mérték vonatkozásában is. Tiltásra kerül még a tanya, szintén az OTÉK értelmezés egyértelművé tétele érdekében. Az előírások egy része is pontosításra kerül az illegális és bujtatott lakófunkció létesítés megakadályozása érdekében.



## 6. ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK

## 6.1. AZ ÖVEZETI JELÖLÉSEK ÉS PARAMÉTEREK VÁLTOZÁSAI, ÚJ ÖVEZETEK

**új övezetek, vagy  
övezeti jelek**

Az ÓBÉSZ övezeti rendszerében többféle változást vezet be a módosítás.

- Egyrészt egyes területeken a paraméterek, vagy az egyéb normaszövegben történő változások azt igénylik, hogy az adott terület leváljon az övezet többi területétől, ezért új övezet bevezetése válik szükségessé. Ilyen pl.: ha a korábbi övezetben megengedett rendeltetés megtiltásra kerül, vagy egyéb szabályok változnak egyes területeken, de az nem terjeszthető ki az övezetbe sorolt területek mindegyikére.
- A korábbi övezet helyett új övezet jön létre paraméterek változása miatt, melyek nem terjeszthetők ki minden azonos övezetbe sorolt területre. A TSZT 2021 a Kb-Rek jelű területfelhasználási egységet kettébontotta és a III. kerület területén is megkülönböztet Kb-Rek-1 és Kb-Rek-2 kategóriát. A hatályos övezeti tartalom megtartása mellett az övezeti jelek emiatt megváltoznak a következők szerint:

hatályos ÓBÉSZ	TSZT 2021	új ÓBÉSZ övezet	helyszín
Kb-Rek/Sp-1	Kb-Rek-1	Kb-Rek-1/Sp-1	Vasút alatti terület
Kb-Rek/Sp-2	Kb-Rek-2	Kb-Rek-2/Sp-1	Újlak I. bánya
Kb-Rek/Sp-3	Kb-Rek-2	Kb-Rek-2/Sp-2	Újlak I. bánya
Kb-Rek/Sp-4	Kb-Rek-1	Kb-Rek-1/Sp-2	Újlak III. bánya
Kb-Rek/Sp-5	Kb-Rek-1	Kb-Rek-1/Sp-3	Csillaghegyi bánya

A következő táblázatok hivatottak bemutatni a következőket. bemutatja – jelezve a módosított táblázatot is –, hogy

- mely esetekben történik változás a paraméterekben, ezek sárgával kerültek jelölésre,
- mely esetekben került megváltoztatásra az övezet jele, ezek zölddel kerültek jelölésre,
- mely esetekben jött létre önálló új építési övezet, melyet narancssárgával jelöl az összefoglaló táblázat.

- 1. táblázat** Az új övezeteket mutatja be, hasonlóan azokhoz az „anyaövezetekhez”, melyekből képződtek.
- 2. táblázat** Az Lk és Lke építési övezetek teljes táblázatán keresztül mutatja a lakásszám felülvizsgálat paraméterváltozásban megmutatkozó eredményét.
- 3. táblázat** Csak azokat az övezeteket mutatja, ahol valamilyen paraméter, vagy övezeti jel változás szerepel a módosításban.

Ahol a korábbi övezet – melyből az új övezet képződik – rendelkezett OTÉK eltéréssel, ismételt OTÉK eltérést nem igényel, mivel az OTÉK-hoz kötött paramétere nem változik. Az új paraméterek nem igénylik az OTÉK eltérés megkérését, mivel annak megfelelnek.

**1. TÁBLÁZAT** **ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEIKTATÁSA**

Az alábbi táblázat két-két sorban mutatja be az új övezet beiktatását. A felső sor az eredeti „anyaövezet”, az alatta lévő, narancssárgával jelölt sor az új övezetet rögzíti, mutatva pirossal az esetleges paraméter eltérést. A paraméterek azonosak, ha az övezet elírása csak a normaszövegben módosul. Az övezet bevezetésének indoklását a sorok felett lehet olvasni. A zölddel jelölt cellák azt jelzik, hogy az „anyaövezetben” egyébként is történik a paraméterekben változás.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	Ln-2, Lk-1, Lke-2, Vt-H, Vi-1, Vi-3, Gksz-2, Kb-Rek, övezetcsoport		a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület legnagyobb			épületszám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb						
4.						felett	alatt	általános	parkolási		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	
5.			ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db
6.	B_Éh	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-	
<b>5.táblázat</b>	<b>Lakóparki övezet kerül bevezetésre a több ezer m2-es telkeken, de nem tiltott a telek osztása sem, ezért megmaradnak az eredeti paraméterek, csak a normaszövegben kerülnek meghatározásra külön szabályok.</b>																
8.	Lk-2/SZ-N1	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.5	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5	-	1+§	5	5	SZm/100
23.	Lk-2/SZ-Lp11	SZ	1500+ §	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.5	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5	-	több /1+§	5+§	5+§	SZm/150
<b>7.táblázat</b>	<b>Lakás tilalma miatt vált indokolttá új övezet bevezetése – változatlan paraméterek mellett</b>																
15.	Lke-1/HZ-2	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	2+§	2+§	SZm/50
16a.	Lke-1/HZ-4/I	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	-	-	-
<b>8.táblázat</b>	<b>Lakóparki övezet kerül bevezetésre a több ezer m2-es telkeken, de nem tiltott a telek osztása sem, ezért megmaradnak az eredeti paraméterek, csak a normaszövegben kerülnek meghatározásra külön szabályok.</b>																
26.	Lke-2/SZ-N3	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5 §4,5	- §5	4.5/6.5	1+§	2	2	SZm/150+§
28.	Lke-2/SZ-Lp2	SZ	1500+ §	20	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5	- §5	4.5/6.5	több /1+§	2	2+§	SZm/150
<b>11.táblázat</b>	<b>2023 évi módosítás során kimaradt sor, változatlan tartalommal – Szabályozási terv tartalmazza és a normaszöveg is, a táblázatban való feltüntetése szükséges.</b>																
11.	Vi-1/SZ-L4	SZ	2000	20	-	45	60	2 /§ 3	1	35	25	-	-	-	-	-	-
<b>12.táblázat</b>	<b>2023 évi módosítás során kimaradt sor, változatlan tartalommal – Szabályozási terv tartalmazza és a normaszöveg is, a táblázatban való feltüntetése szükséges, ugyanakkor a lakásrendeltetés tiltása megjelenik a táblázatban</b>																
24.	Vi-2/SZ-17	SZ	2000	30	-	35 / L25	35	1.2 /KH 0.3	0.5	50	16	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	Ln-2, Lk-1, Lke-2, Vt-H, Vi-1, Vi-3, Gksz-2, Kb-Rek, övezetcsoport		a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület legnagyobb			épületszám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre
4.						felett	alatt	általános	parkolási		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság				
5.						%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		m	m	m				
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
<b>12.táblázat</b>			<b>A lakáslétesítés szabályának pontosítása miatt vált indokoltá a két eltérő helyszínen meghatározott Vi-2/SZ-12 építési övezet kettéválasztása (Bécsi út vs. Szépvölgyi út) és a Vi-2/SZ-18 övezet beiktatása változatlan paraméterekkel.</b>														
19.	Vi-2/SZ-12	SZ	3000	40	-	35	60	1.5	0.75	35	16	-	-	-	-	-	-
25.	Vi-2/SZ-18	SZ	3000	40	-	35	60	1.5	0.75	35	16	-	-	-	-	-	-
<b>14.táblázat</b>			<b>A rendeltetés változása miatt indokolt új övezet kialakítása, és ezzel kapcsolatban a paraméter változtatása is.</b>														
27.	Gksz-1/SZ-Ü2	SZ	1500	30	-	45	65	2	-	25	16	-	-	-	-	-	-
27a.	Gksz-1/SZ-ID1	SZ	1500	30	-	35	40	2,0	-	40	10,5	-	-	-	-	-	-
<b>15.táblázat</b>			<b>A létesíthető épületmagasság módosítása miatt indokolt az új övezet beiktatása</b>														
8.	Gksz-2/SZ-1	SZ	1500	20	-	45	75	1.35	0,5	25	7.5	-	-	-	-	-	-
18c.	Gksz-2/SZ-10	SZ	1500	20	-	45	75	1.35	0,5	25	10,5	-	-	-	-	-	-
<b>19.táblázat</b>			<b>A két amfiteátrum területe, normaszövegben és a Szabályozási terven is szereplő övezet.</b>														
9.	Kb-Rég/1	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-
<b>23.táblázat</b>			<b>Közösségi kert kialakítása érdekében szükséges önálló övezet meghatározása.</b>														
10.	Mk-2	-	1000	16	-	2	3	-	-	80	4.5	-	-	-	-	-	-
12.	Mk-K	-	10000	16	-	3	3	-	-	75	4.5	-	-	-	-	-	-
<b>24.táblázat</b>			<b>Az M0 gyorsforgalmi pálya területbiztosításának területe miatt indokolt az új övezet beiktatása</b>														
9a.	KÖu-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2. TÁBLÁZAT

## Lk és Lke jelű építési övezetek változásai

Az alábbi táblázat az Lk és Lke övezetek táblázatait mutatja be teljes terjedelemben. Ebben kerülnek bemutatásra azok a lakásszámot befolyásoló paraméter változások, melyek célja a lakásszám növekedése az egyes telkeken, a kertvárosias jellemzők megtartása, a társasházak területének megakadályozása. (lásd korábbi fejezetben leírtakat). A lakásszám újraszabályozásának összevetése érdekében minden Lk-1, Lk-2 és Lke-1 és Lke-2 jelű övezet szerepel a táblázatban, az egyéb módosuló paraméterek és az új övezetek bemutatásával együtt.

**A 2. melléklet alapján összeállított táblázatokban a paraméterek változásai külön jelezve vannak: világoszöld mezőben a hatályos, sötétzöld mezőben a módosított érték szerepel.**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb									
4.	övezetcsoport	területe	szélessége	mélysége	terepszint			átlános	parkolási	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
5.					felett	alatt	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>										m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-	
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
<b>Lk-1</b>																<b>4.</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lk-1/AI/Z-1	Z	600	14	-	65	65 /S 80	2.5 /KH 0.2	0.75	20 /S 10	10.5 /§ 13.5	-	-	több	-	-	-
9.	Lk-1/HZ-1	HZ	500	14	-	40	45	1.0	0.75	40	7.5	Hm 6.5.5	-	1	6*	6*	T/80
10.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	14	-	30	35	0.7	0.75	55	7.5	-	-	1	6	6	Szm/150
11.	Lk-1/HZ-3	HZ	600	14	-	45 /S 60	60 /S 65	1.5	0.75	20	7.5	Hm 4.5	-	1	6	6	T/100
12.	Lk-1/HZ-4	HZ	600	14	-	65 /S 70 /F 100	65 /S 80	2.5 /KH 0.2	0.75	20	10.5	-	-	1	-	-	-
13.	Lk-1/HZ-5	HZ	600	14	-	65 /S 70 /F 100	65 /S 80	2.5 /KH 0.2	0.75	20 /S 10	10.5	-	-	1	-	-	-
13.a	Lk-1/HZ-6	HZ	600	14	-	60	75	2,0	0.75	20	12,0	-	-	1	6*	6*	T/120
14.	Lk-1/OIK-1	KE	600	14	-	30	35	0.7	0.75	55	7.5	-	-	1	6	6	-
15.	Lk-1/SZ-Lp1	SZ	-	-	-	50	60	1.25	0.75	35	10.5	-	-	több	-	-	-
16.	Lk-1/Z-1	Z	1500	24	-	65 /F 100 /§ 50	65 /S 80	2.5 /KH 0.5	1	20 /S 10	13.5	-	-	több	-	-	-
17.	Lk-1/Z-2	Z	2000	14	-	65	65 /S 80	2.5 /KH 0.5	0.5	20 /S 10	10.5 /§ 13.5	-	-	2	-	-	-
18.	Lk-1/Z-3	Z	600	14	-	65 /F 100/§ 50	65 /S 80	2.5 /KH 0.5	1	20 /S 10	10.5 /§ 13.5	-	-	2	-	-	-
19.	Lk-1/Z-4	Z	600	14	-	65 /F 100	65 /S 80	1.25	1	20 /S 10	10.5 /§ 13.5	-	-	1	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb						
4.	övzettsoport	felett				alatt	általános	parkolási	épület-magassága		homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
5.		ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db		db
6.	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T			
7.	Az Lk-2 építési övezetekben a lakásszámot befolyásoló paraméterek változásai (világoszöld mezőben a hatályos, sötétzöld mezőben a módosított érték szerepel.													5.(1).	táblázat		
8.	Lk-2/AI/SZ-E1	SZ	2000	20	-	35	45	1.15	0.5	35	14	-	-	1	-	-	-
9.	Lk-2/AI/SZ-E2	SZ	2000	20	-	35	45	1.15	0.5	35	10.5	-	-	1	-	-	-
10.	Lk-2/HZO-1	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.5	50	5	Hm 4.5	-	1	6	6	T/80
															2	2	SZm/150
11.	Lk-2/HZO-2	HZ	500	14	-	50	65	1.5 /KH 0.5	0.5	20	7.5	-	-	1	-	-	T/80
															2	2	SZm/150
12.	Lk-2/HZO-Ksz1	HZ	500	14	-	50	65	1.5 /KH 0.25	0.5	25	7.5	-	-	2	-	-	-
														1+§	1+§	1+§	-
13.	Lk-2/IK-1	KE	400	14	-	30	35	0.7	0.5	55	7.5	-	-	1	6	6	-
															4	4	SZm/150
14.	Lk-2/IK-2	IK,SZ	500	14	-	30	35	0.7	0.5	55	7.5	-	-	1	4	4	-
															4	4	SZm/150
15.	Lk-2/O-1	O	600	12	-	25	35	0.4	0.5	55	5	Hm 4.5	-	1+§	2	4	SZm/100
															2	2	SZm/150
16.	Lk-2/O-Ha1	O	400	16	16	30	35	0.5	0.5	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
																	SZm/150
17.	Lk-2/SZ-1	SZ	1000	30	-	35	25	0.5	0.5	55	7.5	-	-	1	-	-	-
18.	Lk-2/SZ-2	SZ	1000	30	-	35	45	0.5	0.5	55	7.5	-	-	1	-	-	-
19.	Lk-2/SZ-3	SZ	2000	40	-	35	60	0.7 /S 0.9	0.5	40	9.5	-	-	1	-	-	-
20.	Lk-2/SZ-4	SZ	3000	30	-	35	60	1.2	0.5	35	16	-	-	1	-	-	-
21.	Lk-2/SZ-5	SZ	3000	30	-	35	45	1.2	0.5	40	10.5	-	-	1	-	-	-
22.	Lk-2/SZ-6	SZ	1600	-	-	35	40	1.5	0.5	40	12.5	-	-	1	-	-	-
23.	Lk-2/SZ-7	SZ	500	14	-	50	65	1.5 /KH 0.25	0.75	25	7.5	Hm 9,0	-	több	-	-	-
24.	Lk-2/SZ-8	SZ	800	15	-	35	35	0.5	0.25	50	4.5	-	-	1	-	-	-
																	Szm/150
25.	Lk-2/SZ-G1	SZ	5000	40	-	25	35	0.7	0.5	50	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	-
																	Szm/150
	Lk-2													5.(2).	táblázat		
8.	Lk-2/SZ-IK1	IK,SZ	500	14	-	30	35	0.7	0.25	55	7.5	-	-	1	4	4	-
															2	2	SZm/150
9.	Lk-2/SZ-K1	SZ	600	16	30	25	35	0.5	0.35	50	5	Hm 4	-	1+§	2	4	-
															2	2	SZm/150
10.	Lk-2/SZ-K2	SZ	600	16	-	20	35	0.5	0.35	65	7.5	Hm 6.5	-	1+§	6	8	SZm/100
															2	2	SZm/150
11.	Lk-2/SZ-KAG	SZ	-	-	-	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám		osztószám
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre
4.	terepszint					felett		alatt			általános	parkolási	épület-magassága				
5.	övezetcsoport																
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
12.	Lk-2/SZ-Ksz1	SZ	600	-	-	75	80	1.5	0.8	10	14	-	-	1	-	-	-
13.	Lk-2/SZ-Lp1	SZ	1000	40	-	40	45	0.7	0.5	25	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	-
14.	Lk-2/SZ-Lp2	SZ	1000	16	-	40	45	0.5	0.5	25	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	-
15.	Lk-2/SZ-Lp3	SZ	3000	40	-	35	60	1.2	0.6	35	16	-	-	több	-	-	-
16.	Lk-2/SZ-Lp4	SZ	5000	40	-	25	35	0.7	0.5	50	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	-
17.	Lk-2/SZ-Lp5	SZ	2000	30	-	25	50	0.7	0.5	50	7.5	-	-	több	-	-	-
18.	Lk-2/SZ-Lp6	SZ	2000	30	-	35	35	1.2 /KH 0.3	0.5	50	12.5	-	-	több	-	-	-
19.	Lk-2/SZ-Lp7	SZ	3000	40	-	30	60	0.9	0.5	35	10.5	-	-	több	-	-	-
20.	Lk-2/SZ-Lp8	SZ	3000	40	-	35	60	1.2	0.5	35	13.5	-	-	több	-	-	-
21.	Lk-2/SZ-Lp9	SZ	5000	50	-	25	35	0.6	0.5	50	7.5 /§ 10.5	-	-	több	-	-	Szm/80
22.	Lk-2/SZ-Lp10	SZ	2000	30	-	35	40	0.7 /S 0.9	0.5	40	9.5	-	-	több	-	-	-
23.	Lk-2/SZ-Lp11	SZ	1500+§	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.5	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5	-	több /1+§	5	5+§	Szm/100
<b>Lk-2</b>																<b>5.(3)</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lk-2/SZ-N1	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.5	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5	-	1+§	5	-	Szm/80+§
																5	Szm/100
9.	Lk-2/SZ-T1	SZ	5000	40	-	20	25	0.4	0.5	50	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	Szm/80
															KA	KA	-
10.	Lk-2/SZ-T2	SZ	1500	-	-	35	40	1.2	0.5	35	13.5	-	-	több	-	-	-
															KA	KA	-
11.	Lk-2/SZ-T3	SZ	1000	20	-	35	25	0.8	0.5	55	16.5	-	-	1	-	-	-
															KA	KA	-
12.	Lk-2/SZ-T4	SZ	2000	-	-	15	-	1.25	0.5	20	16.5	-	-	több	-	-	-
															KA	KA	-
13.	Lk-2/Te	-	2000	20	-	50	60	1	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Lk-2/Z-1	Z	300	10	-	50	50	1.2	0.5	30	6.5	-	-	1	-	-	-
																4	Szm/150
15.	Lk-2/Z-2	Z	450	12	-	35	30	0.75	0.5	40	6.5	-	-	1	-	-	-
																	Szm/150
16.	Lk-2/Z-3	Z	500	14	-	35	35	0.6	0.5	50	5	Hm 4.5	-	1	1	1	-
17.	Lk-2/Z-4	Z	600	14	-	60 /S 65 /F 100	65 /S 70	1.5 /KH 0.5	0.5	20	7.5	-	-	1	-	-	-
															2	2	-
18.	Lk-2/ZIK-1	Z	600	14	-	30	35	0.7	0.5	55	7.5	-	-	1	6	6	-
															4	4	Szm/150
19.	Lk-2/ZIK-2	Z	400	14	-	30	35	0.7	0.5	55	7.5	-	-	1	6	6	-
															4	4	Szm/150



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb						
4.	terepszint					felett	alatt	általános	parkolási		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre
5.	övzettsocsoport				%					%							
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
20.	Lk-2/ZIK-3	Z	800	14	-	30	35	1	0.5	55	7.5	-	-	1	4	4	-
																	Szm/150
21.	Lk-2/Z-KAG	Z	-	-	-	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-
22.	Lk-2/Z-M1	Z	500	14	-	35	35	0.7	0.5	40	7.5	Hm 6.5	-	2+§	2	2	-
<b>Lk-T</b>																<b>6.</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lk-T/AI/SZ-E1	SZ	2000	30	-	35	50	1.5	0.5	40	12.5	-	-	2	-	-	-
9.	Lk-T/AI/SZ-E2	SZ	2000	30	-	35	50	2.5	0.5	40	16	-	-	2	-	-	-
10.	Lk-T/AI/SZ-E3	SZ	3000	-	-	50	60	1.2	0.5	25	14	-	-	1	-	-	-
11.	Lk-T/AI/SZ-I1	SZ	3000	-	-	25	30	1.5	0.5	20	12.5	-	-	1	-	-	-
12.	Lk-T/AI/SZ-I2	SZ	2000	-	-	40	50	2	0.5	40	16	-	-	2	-	-	-
13.	Lk-T/P	U	-	-	-	-	100	-	0.5	-	-	-	-	0	-	-	-
14.	Lk-T/SZ-1	SZ	400	-	-	60	40	1.5	0.5	20	7.5	-	-	1	-	-	-
15.	Lk-T/SZ-2	SZ	400	-	-	25	30	0.75	0.5	20	7.5	-	-	több	-	-	-
16.	Lk-T/SZ-3	SZ	2000	30	-	30	50	1.5	0.5	40	10.5	-	-	több	-	-	-
17.	Lk-T/SZ-KAG	SZ	-	-	-	-	100	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-
18.	Lk-T/SZ-S1	SZ	800	-	-	50	50	1.5	0.5	45	7.5	-	-	-	-	-	-
19.	Lk-T/TU-1	U	-	-	-	-	-	-	0.5	-	16.5	-	-	-	-	-	-
20.	Lk-T/TU-2	U	-	-	-	-	-	-	0.5	-	35	-	-	-	-	-	-
21.	Lk-T/TU-KAG	U	-	-	-	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-
<b>Lke-1</b>																<b>7.(1).</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lke-1/AI/SZ-1	SZ	1500	20	-	35	40	1	0.2	25	7.5	-	-	1	-	-	-
9.	Lke-1/AI/SZ-E1	SZ	2000	20	-	40	40	1	0.2	25	9	-	-	1	-	-	-
10.	Lke-1/AI/SZ-E2	SZ	2000	20	-	30	35	0.6	0.2	25	9	-	-	1	-	-	-
11.	Lke-1/AI/SZ-E3	SZ	2000	20	-	45	45	0.6	0.2	25	9	-	-	1	-	-	-
12.	Lke-1/HA-1	H	400	16	16	30	35	0.5	0.2	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
13.	Lke-1/HA-2	H	500	16	16	25	35	0.5	0.2	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
14.	Lke-1/HZ-1	HZ	500	14	-	25	35	0.4	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	2	2	-
15.	Lke-1/HZ-2	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	4	4	Szm/50
														2+§	2+§		
16.	Lke-1/HZ-3	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	6	6	Szm/50
16a.	Lke-1/HZ-4/I	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1	-	-	-
17.	Lke-1/IK-1	IK	400	16	25	30	35	0.5	0.2	50	5.5	Hm 5	-	1	2	2	-
18.	Lke-1/Lk-T	SZ	1000	20	30	20	35	0.5	0.5	50	7.5	Hm 6.5	-	1	4	-	Szm/140
19.	Lke-1/Ln-T	SZ	1000	20	30	20	35	0.5	0.5	50	7.5	Hm 6.5	-	1	4	-	Szm/140

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q		
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM					
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám			
3.			beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb											
4.	övezetcsoport	területe	szélessége	mélysége	terepszint			általános	parkolási	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre			
5.					felett	alatt	á										p	Z%	Ém
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-			
7.	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-				
20.	Lke-1/O-1	O	600	12	-	25	35	0.4	0.2	55	5	Hm 4.5	-	1+§	2	4	SZm/100		
																2+§	-		
21.	Lke-1/O-2	O	1000	14	-	15	35	0.4	0.2	50	5.5	Hm 4.5	-	1+§	2	4	-		
																2	-		
22.	Lke-1/O-3	O	600	12	30	25	35	0.5	0.2	50	5	Hm 4	-	1+§	2	4	-		
																2	-		
23.	Lke-1/O-4	O	700	20	30	25	35	0.5	0.2	50	6.5	Hm 5.5	-	1+§	3	8	SZm/100		
																2	2	-	
24.	Lke-1/O-A1	O	400	12	-	35	35	0.6	0.2	50	4.5	Hm 4	-	1+§	2	2	-		
25.	Lke-1/O-M1	O	500	14	-	35	35	0.7	0.2	40	7.5	Hm 6.5	-	1+§	2+§	2	-		
26.	Lke-1/OSZ-1	O	400	16	20	30/§ 35	35	0.5	0.2	50	5	Hm 4	-	1+§	2	4	-		
																2	-		
<b>Lke-1</b>																<b>7.(2).</b>	<b>táblázat</b>		
8.	Lke-1/SZ-A1	SZ	500	20	30	25	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1+§	4	-	SZm/120		
																2	2	-	
9.	Lke-1/SZ-K1	SZ	600	16	30	25	35	0.5	0.2	50	5	Hm 4	-	1+§	2	4	-		
																2	-		
10.	Lke-1/SZ-K2	SZ	700	20	30	25	35	0.5	0.2	50	6.5	Hm 5.5	-	1+§	3	-	SZm/100		
																2	2	-	
11.	Lke-1/SZ-Ksz1	SZ	-	-	-	45	45	0.6	0.2	25	9	-	-	1	-	-	-		
12.	Lke-1/SZ-Lp1	SZ	1000	40	-	20	35	0.7	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1	-	-	-		
13.	Lke-1/SZ-Lp2	SZ	5000	40	-	25	35	0.7	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	több	-	-	SZm/80		
14.	Lke-1/SZ-N1	SZ	800	16	-	20	35	0.5	0.2	65	7.5	Hm 6.5	-	1+§	6	8	SZm/80		
																2	2	-	
15.	Lke-1/SZ-N2	SZ	1000	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1+§	4	-	SZm/120		
																2	2	-	
16.	Lke-1/SZ-N3	SZ	900	20	20	25	35	0.7	0.2	40	7.5	Hm 6.5	-	1+§	6	6	-		
17.	Lke-1/SZ-N4	SZ	1000	16	-	15/k 20	25	0.4	0.2	75/k 65	7/k 5	Hm 6.5	-	1+§	5	-	SZm/100/80+§		
																1	2	2	SZm/150
18.	Lke-1/Te	-	2000	20	-	35	45	1.15	0.2	35	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Lke-1BÓ</b>																<b>7.(3).</b>	<b>táblázat</b>		
8.	Lke-1BÓ/AI/SZ-1	SZ	2000	20	-	40	40	1	0.5	25	9	-	-	1	-	-	-		
9.	Lke-1BÓ/AI/SZ-2	SZ	2000	20	-	30	35	0.6	0.5	25	9	-	-	1	-	-	-		
10.	Lke-1BÓ/AI/SZ-3	SZ	800	20	-	50	25	1	0.5	30	6	-	-	1	-	-	-		

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	béépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			területe	szélessége	mélysége	béépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb						
4.	övzettsoport	felett				alatt	általános	parkolási	épület-magassága		homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
5.		terület	szélessége	mélysége	felett	alatt	általános	parkolási	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként		
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-
7.	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-		
11.	Lke-1BÓ/HA-1	H	400	16	16	30	35	0.5	0.2	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
12.	Lke-1BÓ/HZ-1	HZ	500	14	-	25	35	0.4	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1+§	2	4	-
																2	-
13.	Lke-1BÓ/HZ-2	HZ	500	14	-	30	35	0.5	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1+§	2	2	-
14.	Lke-1BÓ/HZ-3	HZ	500	14	-	35	35	0.6	0.2	50	5	Hm 4.5	-	1+§	2	4	-
																2	-
15.	Lke-1BÓ/HZ-4	HZ	400	14	-	45	50	0.6	0.2	25	4.5	-	4.5/6.0	1+§	2	2	-
16.	Lke-1BÓ/O-1	O	600	12	-	25	35	0.4	0.2	55	5	Hm 4.5	-	1+§	2	2+§	-
															2+§	2	-
17.	Lke-1BÓ/O-2	O	1000	14	-	15	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1+§	2	2+§	-
															2+§	2	-
18.	Lke-1BÓ/O-A1	O	400	12	-	35	35	0.6	0.2	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
19.	Lke-1BÓ/O-A2	O	400	14	-	30	40	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
20.	Lke-1BÓ/O-A3	O	400	14	-	35	40	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
21.	Lke-1BÓ/O-K1	O	700	14	-	20	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1+§	2	2	-
															2+§		-
22.	Lke-1BÓ/SZ-K1	SZ	700	20	30	25	35	0.5	0.2	50	6.5	Hm 5.5	-	1	3	8	SZm/100
															2	2	-
23.	Lke-1BÓ/SZ-K2	SZ	600	20	-	20	35	0.5	0.2	50	7.5/k5	Hm 6.5	-	1	5	-	SZm/100
																5	-
24.	Lke-1BÓ/SZ-N1	SZ	800	16	-	20	35	0.5	0.2	65	7.5	Hm 6.5	-	1+§	3+§	-	SZm/100
															2	2	-
25.	Lke-1BÓ/SZ-N2	SZ	900	20	30	15/k 20/§ 25	25	0.4	0.2	70/k 65	7/k5	Hm 6.5/k4.5	-	1+§	3	-	SZm/100
26.															2	2	-
<b>Lke-2</b>																<b>8.(1)</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lke-2/AI/SZ-1	SZ	3000	40	-	35	60	1.5	0.2	35	7,5	-	-	1	-	-	-
9.	Lke-2/AI/SZ-E1	SZ	2000	20	-	30	25	0.7	0.2	30	7.5	-	-	1	-	1sz	-
10.	Lke-2/AI/SZ-E2	SZ	2000	20	-	35	45	1.15	0.3	35	10.5	-	-	több	-	-	-
11.	Lke-2/AI/SZ-E3	SZ	500	15	-	10	15	0.2	0.2	50	4.5	-	-	1+§	-	-	-
12.	Lke-2/AI/SZ-E4	SZ	1000	16	-	45/§ 35	45	1.2	0.2	30	5.5/§7,5	-	-	1	-	-	-
																2	-
12a	Lke-2/AI/SZ-E5	SZ	1000	16	-	35	45	0,7	0.3	45	5.5/§7,5	-	-	-	-	-	-
13.	Lke-2/AI/SZ-L1	SZ	2000	-	-	25	35	0,7	0.2	55	7.5	-	-	1+§	2	-	-
																2	-
13.a	Lke-2/AI/SZ-L2	SZ	2000	-	-	15/§ 25	25/§ 35	0.4/§ 0,7	0.2	75/§ 55	7.5/§ 7.0	-	-	1+§	2	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.			beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb									
4.	övezetcsoport	területe	szélessége	mélysége	terepszint			általános	parkolási	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
5.					felett	alatt	á										p
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-	
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
14.	Lke-2/O-Ksz1	O	2000	30	-	35	60	1.2	0.2	35	9.5	-	-	2	-	-	-
15.	Lke-2/SZ/I-L1	SZ	2000	40	-	35	60	0.7/S 0.9	0.2	40	9.5	-	-	több	-	-	-
16.	Lke-2/SZ-HL1	SZ	1000	24	-	15	20	0.4	0.2	75	7.5	-	-	1+§	6	-	SZm/100
17.	Lke-2/SZ-HL2	SZ	1000	24	-	20	20	0.4	0.25	65	5	-	4.5/5.5	1+§	4	-	SZm/100
18.	Lke-2/SZ-HL3	SZ	2000	30	-	20	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6.5	1+§	6	6	-
19.	Lke-2/SZ-HL4	SZ	1000	16	-	20	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6.5	1+§	2	-	SZm/100
20.	Lke-2/SZ-HL5	SZ	1000	12	-	25	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6.5	1+§	2	-	SZm/100
21.	Lke-2/SZ-HL6	SZ	2000	30	-	25	50	0.7	0.5	50	7.5	-	-	1+§	-	-	-
21a	Lke-2/SZ-HL7	SZ	1000	24	-	20	20	0.4	0.25	65	5	-	4.5/5.5	1+§	4	-	SZm/100
22.	Lke-2/SZ-IK-1	SZ,IK	1000	16	30	15 /k 20	20 /k 25	0.4	0.2	75 /k 65	6 /k5 §4,5	- §5	4.5/6.5	1+§	4+§	-	SZm/150+§
			1000+§												2	2+§	SZm/150
23.	Lke-2/SZ-Lp1	SZ	5000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7.5 /k5	Hm 6.5	-	több	-	-	SZm/80
24.	Lke-2/SZ-N1	SZ	900	20	30	15 /k 20 /§ 25	25	0.4	0.2	70 /k 65	7 /k5	Hm 6.5 /k4.5	-	1+§	3	-	-
															2	2	
25.	Lke-2/SZ-N2	SZ	700	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1+§	4	-	SZm/120
														1	2	2	
26.	Lke-2/SZ-N3	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5 §4,5	Hm 6.5 §5	- § 4.5/6.5	1+§	5	-	SZm/100/80+ §
												§5	4.5/6.5		2	2	SZm/150+§
27.	Lke-2/SZ-S1	SZ	3000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7.5 /k5	Hm 6.5	-	több	-	-	SZm/80
28.	Lke-2/SZ-Lp2	SZ	1500+§	20	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5		4.5/6.5	több /1+§	2	-	SZm/150
<b>Lke-2BÓ</b>																<b>8.(2).</b>	<b>táblázat</b>
8.	Lke-2BÓ/O-1	O	1000	14	-	15	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1+§	2+§	4	SZm/100
															2	2	-
9.	Lke-2BÓ/O-A1	O	400	12	-	35 /§ 40	35	0.6	0.3	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
10.	Lke-2BÓ/O-A2	O	400	14	-	35 /§ 40	40	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
11.	Lke-2BÓ/O-A3	O	400	14	-	25	35	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
12.	Lke-2BÓ/O-K1	O	700	14	-	20	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
13.	Lke-2BÓ/O-K2	O	700	20	30	25	35	0.5	0.2	50	6.5	Hm 5.5	-	1	3	8	SZm/100



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q						
1.	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM									
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám							
3.			terület			beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre						
4.	területe	szélessége	mélysége	terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu		hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	telkenként	épületenként					telkenként					
5.	övezetcsoport				felett	alatt	általános	parkolási															
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db								
7.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-						
14.	Lke-2BÓ/SZ-N1	SZ	1000	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	1+§	4	-	SZm/120						
															2	2	-						
															2	2	-						
Beépítési mód			Intézmények			Épületelhelyezés			Kedvezmények – korlátozások esetei			Magasságok			Épület- és lakásszám								
<b>SZ</b> = szabadonálló <b>IK</b> = ikres <b>O</b> = oldalhatáron álló <b>Z</b> = zárt sorú <b>KE</b> = kevert <b>TU</b> = telepszerű úszótelkes <b>U</b> = úszótelkes <b>T</b> = telepszerű			<b>AI</b> alapintézmény, azon belül <b>E</b> = ellátási <b>KSZ</b> = keresk. szolgáltató <b>Te</b> = egyházi <b>Sp</b> = sport			<i>oldalhatáron álló építési helyen</i> <b>OSZ</b> szabadonállóan <b>IK,SZ</b> ikres vagy szabadonálló <b>Z</b> zárt sorú általános <b>ZU</b> zárt sorú zártudvaros <b>ZK</b> zárt sorú keretes  <i>zárt sorú építési helyen belül</i> <b>HZ</b> Hézagosan zárt sorú			<b>S</b> = saroktelek <b>F 100</b> = földszinti beépítés <b>k</b> = kedvezményes beépítési % <b>§</b> = § előírásában szereplő feltétel szerint <b>KH</b> = közhasználatú terület kialakítása <b>E</b> = energiaminősített épület <b>§ x+yfa</b> = zöldfelületi kedvezmény + fásítás % <b>L</b> = lakófunkció kedvezménye § szerint			<b>/k5</b> = <b>Ém: 7 /k5</b> <b>Hm: 6,5/4,5</b> <b>Pmu/Pmu+x</b>  <b>Pmu ka</b> <b>Élp</b> <b>M§</b>			kedv. beépítési % magassági korlátozása <b>Ém: 7 m</b> , beépítési kedv. esetén 5 m <b>Hm: 6,5 m</b> , beépítési kedv. esetén 4,5 m Utcai párkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet kialakult párkánymagasság épület legmagasabb pontja <b>Ém v. Élp</b> magasház esetén			<b>+§</b> <b>több</b> <b>sz</b>  <b>T/</b> <b>Szm/</b>			a §-ban szereplő feltétel/lehetőség szerint több épület létesíthető szolgálati lakás  <b>osztószámok a lakásszám megállapításához</b> telekre vetített általános szintterületre vetített – nincs előírt paraméter vagy nem értelmezhető		
																	<b>OTÉK ELTÉRÉSEL<sup>1</sup></b>						

<sup>1</sup> OTÉK eltéréssel az ÁFI BP/1002/00085-7/2018.sz. záróvéleménye alapján.

## 3. TÁBLÁZAT

## Lk és Lke jelű építési övezetek változásai

Az alábbi táblázat **csak azokat az övezeti sorokat mutatja, ahol valamilyen paraméterváltozás következik be.** Ezek részben partneri kéréseken alapulnak, részben a Vi- jelű övezetekben összefüggnek a létesíthető lakásszám felülvizsgálattal.

Külön ki kell emelni a **zöldfelületi arány növelésére** vonatkozó paraméterváltozásokat, melyeket azokban az övezetekben lehetett megtenni, ahol van erre tartalék a beépítési mérték és a telek belső – várhatóan burkolandó területei (megközelítés, épület körüli járda, gépkocsi parkoló stb.) és a hatályos zöldfelületi mutató között. Az ÓBÉSZ mindig is nagyobb zöldfelületi arányokat alkalmazott az OTÉK-ban vagy a TSZT-ben általánosan meghatározottakhoz képest, ez további erősítést kap, főként intézményi területek esetében van erre mód.

**A 2. melléklet alapján összeállított táblázatokban a paraméterek változásai külön jelezve vannak: világoszöld mezőben a hatályos, sötétzöld mezőben a módosított érték szerepel.**

Az építési övezetek és övezetek egyes paramétereinek változásai																	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM					
2.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület legnagyobb			épület-szám	legnagyobb lakásszám		osztószám
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb				telkenként	épületenként	
4.	övzetcsoport	felett				alatt	általános	parkolási	épület-magassága		homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság	db	db			db
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	db	db	db	-
6.			T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	
<b>11.táblázat</b>		<b>Zöldfelületi mérték növelése + lakás szintterületi osztószám bevezetése.</b>															
10.	Vi-1/SZ-1	SZ	2000	30	-	35	65	1.2 /KH 0.3	1	25	16	-	-	-	-	-	-
										30							
19.	Vi-1/SZ-V1	SZ	5000	50	-	35	65	1,2 /KH 0,3 /E 0,2+§	1.3	35	15,0	-	-	-	-	-	-
																	SZm/80
<b>12.táblázat</b>		<b>Zöldfelületi mérték növelése + lakás szintterületi osztószám bevezetése, továbbá a Vi-2/SZ-Ksz2 övezet paramétersorának módosítás (FRSZ igazolást lásd korábban)</b>															
10.	Vi-2/SZ-3	SZ	3000	40	-	35	60	1.5 /E 0.2	0.5	35	16	-	-	-	-	-	-
																	SZm/100
15.	Vi-2/SZ-8	SZ	1500	20	-	50	65	1.5	0.5	25	10.5	-	-	-	-	-	-
						35				30							
11.	Vi-2/SZ-Ksz2	SZ	1500	14	-	10	65	0.1	0.75	75	15	-	-	-	-	-	-
			3000	30		50		0,75		30	7,5						
15.	Vi-2/SZ-L4	SZ	2000	30	-	35 / L25	35	1.2 /KH 0.3	0.5	50	16	-	-	-	-	-	-
																	SZm/100
17.	Vi-2/Z-L6	Z	600	14	-	65	80	1.5 /KH 0.25	1.0	20	9.5	Hm 10.5	-	-	-	-	-
										25							
18.	Vi-2/SZ-L7	SZ	2000	30	-	35	65	2 /KH 0.5	0.5	25	16	-	-	-	-	-	-
										30							
<b>13.táblázat</b>		<b>Zöldfelületi mérték növelése</b>															
29.	Vi-3/Lke/SZ-1	SZ	2000	45/30§	-	35	40	1.15	0.25	25	7.5						
										30							

Az építési övezetek és övezetek egyes paramétereinek változásai																	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM				
1. területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám		
		területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre T= telekterületre	
felett	alatt				általános	parkolási	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Pmu		hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság							
5. övezetcsoport	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m		m	db	db	db	-
6. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu		H <sub>H</sub> /H <sub>L</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-
<b>16.táblázat</b>		<b>sajtóhiba javítása 8kötőjel helyett „/”</b>															
14a.	K-Közl/2	-	4000	40	-	45	45	1.35	-	10	12						
<b>19.táblázat</b>		<b>A normaszövegben és a Szabályozási terven szereplő, de a 2. mellékletben „üresen” hagyott övezet beemelése + a TSZT miatt a Kb-Rek övezetek kettébontott övezeteinek kódjavítása változatlan paraméterek mellett.</b>															
9.	Kb-Rég/1	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-
10.	Kb-Rég/2	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	-
11.	Kb-Rég/3	SZ	10000	80	-	5	30	0.015	-	75	9.5	-	-	-	-	-	-
12.	Kb-Rég/4	SZ	3000	30	-	35	35	1.5 /KH 0.2	-	50	20	-	-	-	-	-	-
13.	Kb-Rég/HSZ	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Kb-Rek-/Sp-1	-	5000	-	-	1	-	-	-	75	6.5	-	-	-	-	-	-
14.	Kb-Rek-1/Sp-1	-	5000	-	-	1	-	-	-	75	6.5	-	-	-	-	-	-
15.	Kb-Rek/Sp-4	-	100000	-	-	2	3	0.05	-	75	15	-	-	-	-	-	-
15.	Kb-Rek-1/Sp-2	-	100000	-	-	2	3	0.05	-	75	15	-	-	-	-	-	-
16.	Kb-Rek-/Sp-5	-	40000	80	-	2 §	20 §	0.015 §	-	75	6	-	-	-	-	-	-
16.	Kb-Rek-1/Sp-3	-	40000	80	-	2 §	20 §	0.015 §	-	75	6	-	-	-	-	-	-
17.	Kb-Rek/Sp-2	-	10000	-	-	10	15	0.3	0.15	40	8	Hm 8.5					
17.	Kb-Rek-2/Sp-1	-	10000	-	-	10	15	0.3	0.15	40	8	Hm 8.5					
18.	Kb-Rek/Sp-3	-	100000	-	-	2	3	0.06	0.02	80	8	Hm 10					
18.	Kb-Rek-2/Sp-2	-	100000	-	-	2	3	0.06	0.02	80	8	Hm 10					
<b>22.táblázat</b>		<b>Már korábbi módosítás során elfogadott, de a 2. mellékletben nem javított övezeti kódok helyreigazítása</b>															
18.	Ev-Ve/1	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
19.	Ev-Ve/2	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ev-Ve/3	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
21.	Ev-Ve/4	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
22.	Ev-Ve/5	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
23.	Ev-Ve/6	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-
<b>23.táblázat</b>		<b>Beépítési mérték szigorítása</b>															
9.	Mk-1	-	720	10	-	3	10	-	-	80	4.5	-	-	-	-	-	-
						1	3										
10.	Mk-2	-	1000	16	-	5	10	-	-	80	4.5	-	-	-	-	-	-
						2	3										

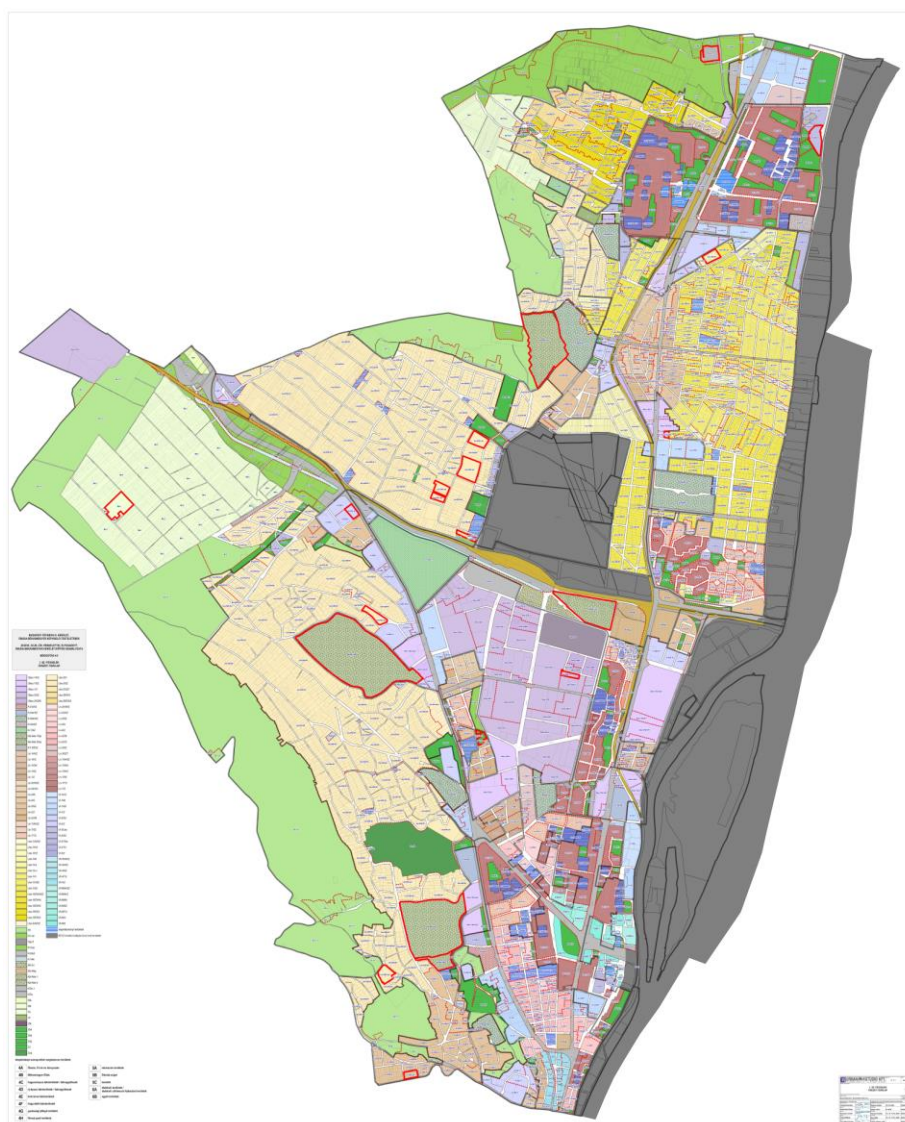
## 7. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

## 7.1. TÉTELES KIMUTATÁS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAIRÓL

A következőkben bemutatásra kerülnek – az egyes térképszelvények sorrendje szerint lekövethetően – a Szabályozási terv módosulásai. Ennek keretében három típus különböztethető meg, melyet a kivágat sorozat színekkel is megkülönböztet:

TSZT 2021	A TSZT 2021 alapján szükségessé váló módosítások, melyek részben a területfelhasználási kategóriák közötti kisebb módosításokat jelentik, továbbá a Kb-Rek területfelhasználás kettéválasztásának eredményeként új övezeti kódot kell bevezetni, melyet a Szabályozási terven is jelölni kell.
Egyéb szabályozás	Az Szabályozási tervet érintő egyéb módosítások önálló halmazt képeznek.
Új övezet	A módosítás során egyes területeket új övezetbe kell sorolni, ezeket külön lehet választani a többi szabályozástól. Az alábbi térkép piros kerettel jelöli az új övezeteket, illetve azokat, melyek a TSZT 2021 alapján új övezeti jelölést kaptak.

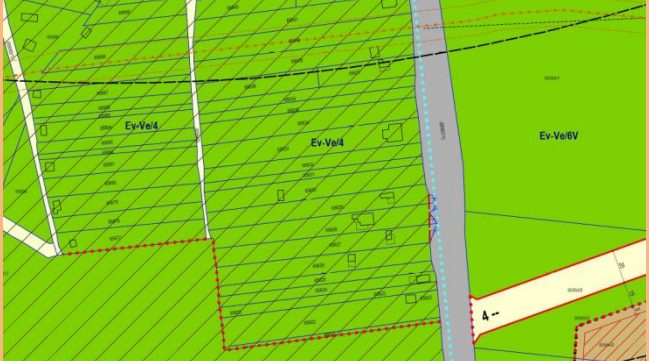

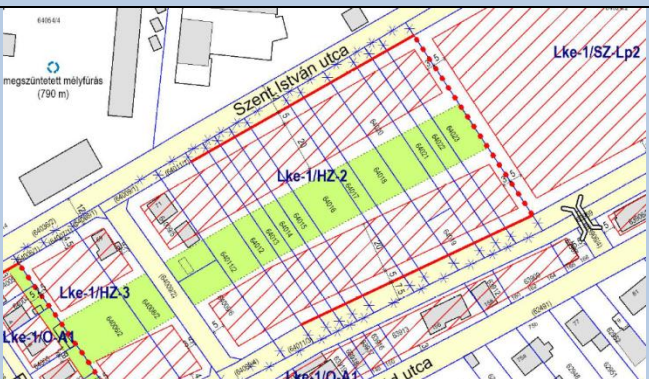
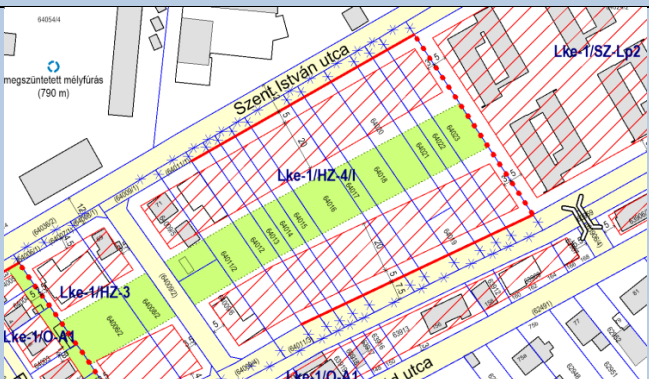
**az új, vagy  
megváltozott  
övezeti jelű  
övezetek jelölése  
az övezeti  
térképen**



A tervezés során készített táblázatokban jelzett igények, javaslatok, kérések azonosítására szolgál a módosítási igény számozása. az önkormányzattal történő egyeztetések során. Egyéb jelentősége a módosításban nincs.

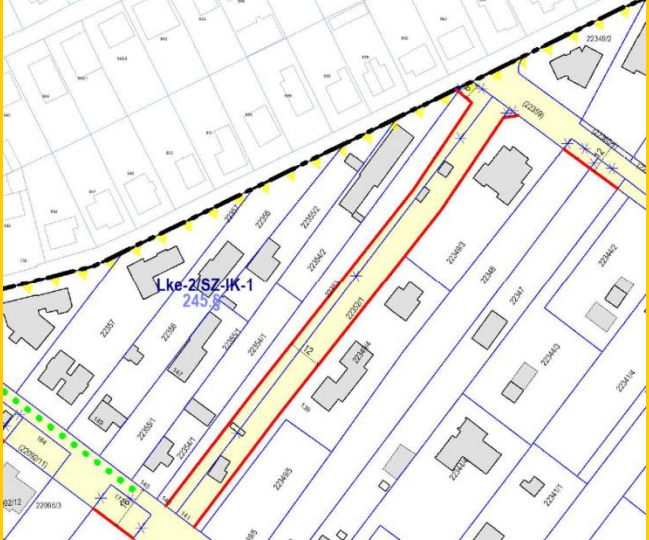
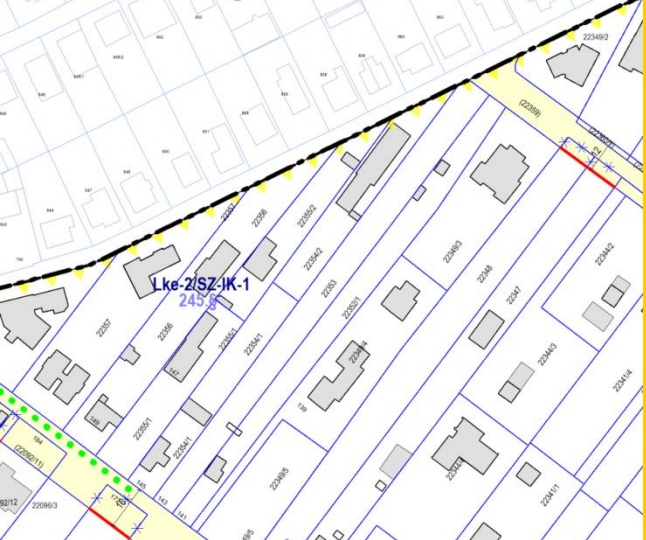
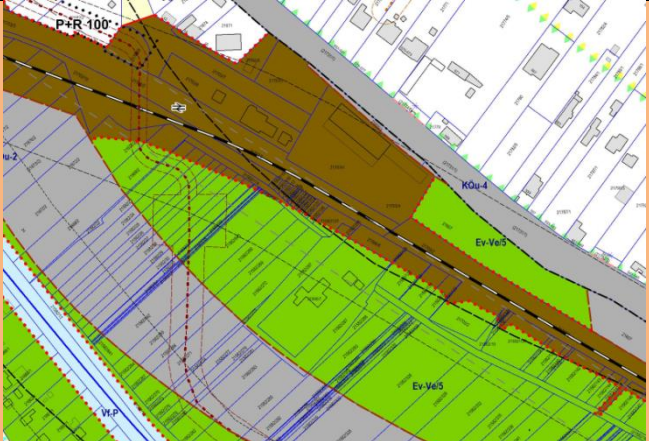
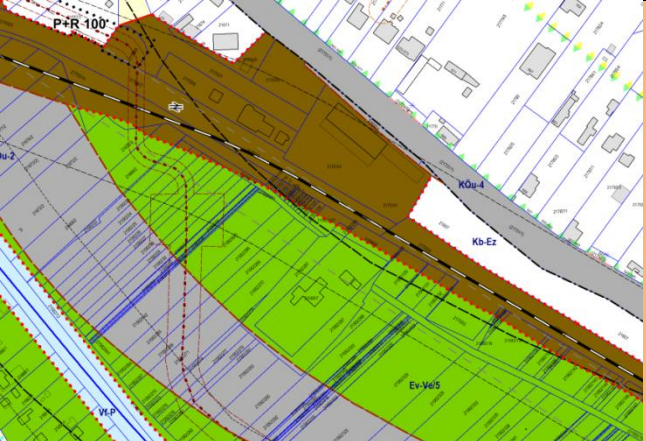
- Ö1\_, Ö2\_** az önkormányzat által igényelt pontosítások jelzése
- Ö1P\_** az önkormányzat által összegyűjtött partneri igények jelzése
- TSZT\_** A TSZT 2021 alapján történő átvezetési igények jelzése.
- T\_1** Tervezői javaslat / megoldás

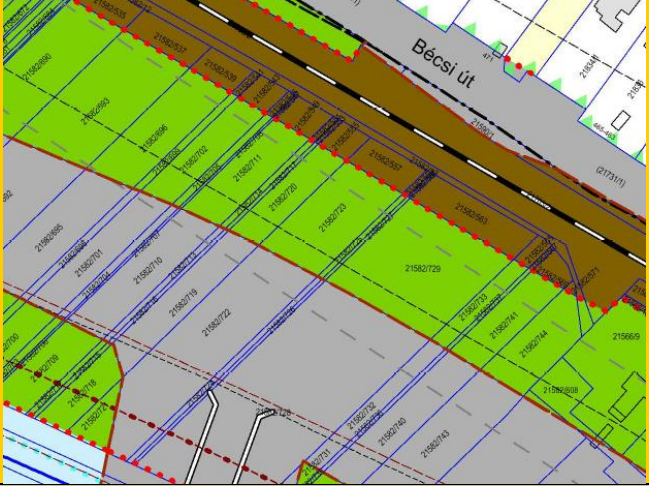
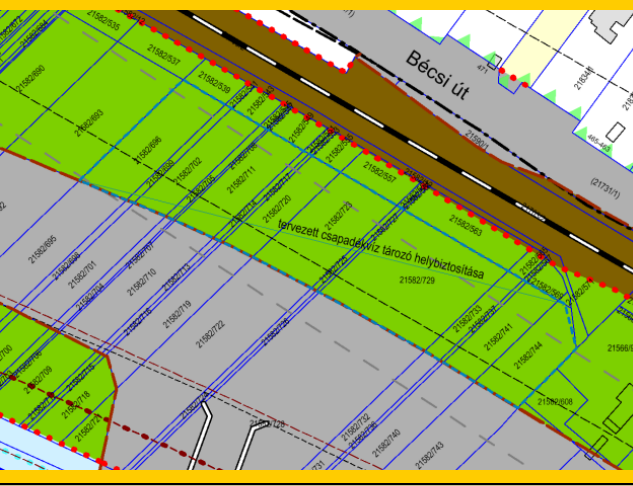
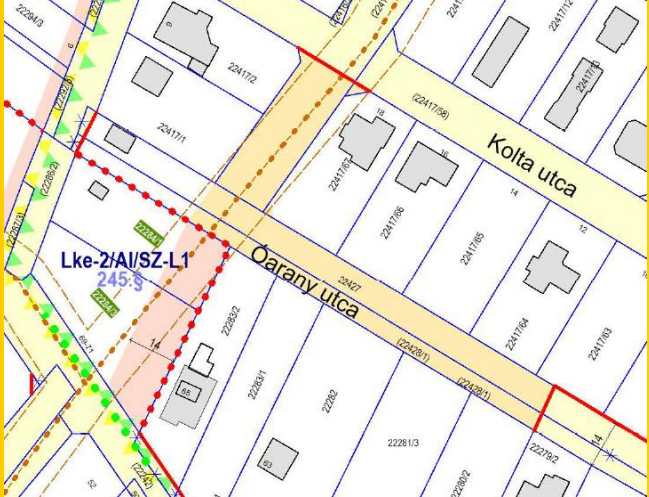
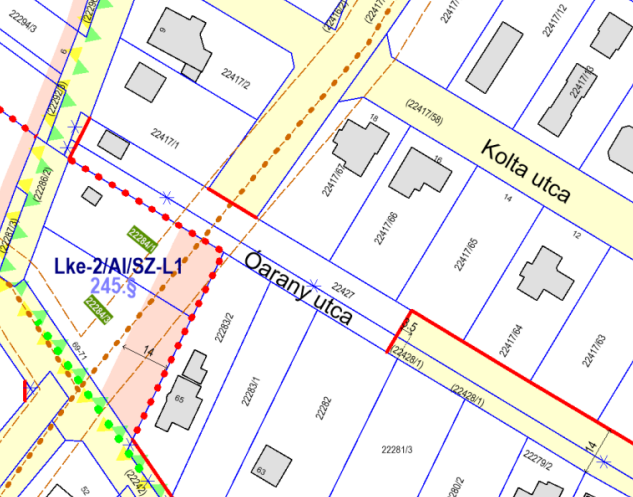


JELENLEGI ÁLLAPOT	TERVEZETT MÓDOSÍTÁS
2. szelvény	
TSZT_1 módosítási igény	<b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> A TSZT 2021 alapján létrejövő új övezeti besorolás, cél: az M0 gyorsforgalmi út országúttól nyugatra eső részén kialakítandó csomópont területigényének biztosítása.
	
5. szelvény	
Ö1_51 módosítási igény	<b>új övezet kijelölése (Lke-1/HZ-2 -&gt; Lke-1/HZ-4/I)</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> Cél: a területen a további lakásépítés visszaszorítása, ezért az övezetben a lakásfunkció tiltása érdekében önálló övezet megállapítása vált indokolttá.
	



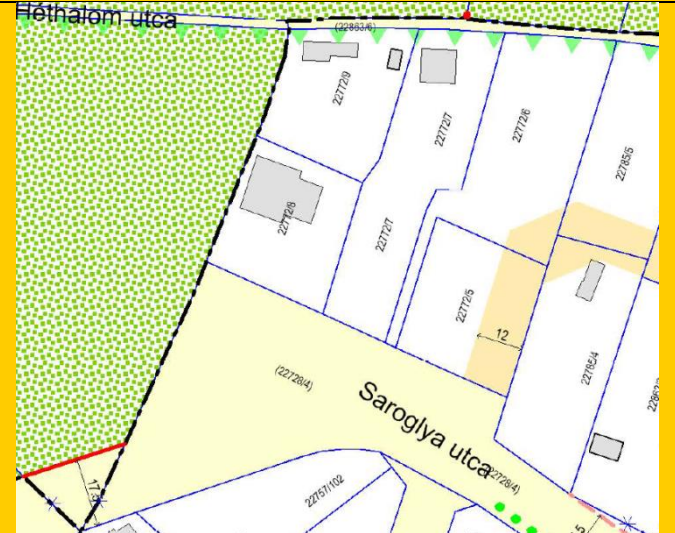
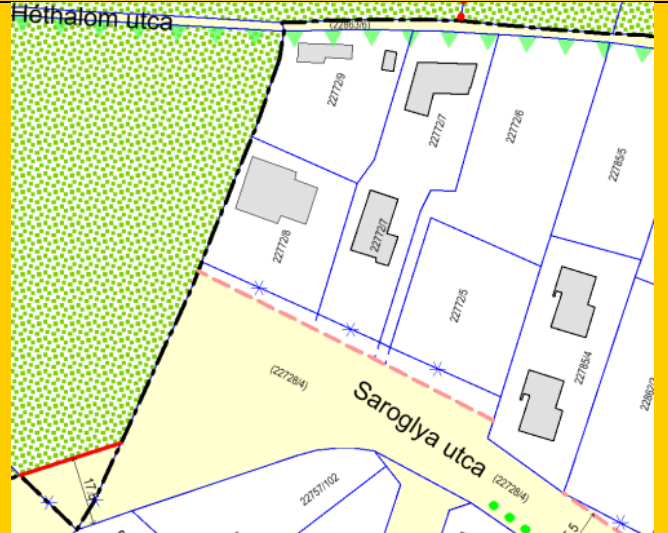
<b>7-8. szelvény</b>	
<b>TSZT_2 módosítási igény</b>	<b>Övezetek és övezethatárok , szabályozási vonalak TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b> A TSZT 2021 kisebb pontosításokat hozott magával, és tekintettel a digitális pontosságra a területfelhasználási határokat át kell emelni a Szabályozási tervbe.
<b>8. szelvény</b>	
<b>TSZT_3 módosítási igény</b>	<b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b> A TSZT 2021 kisebb pontosításokat hozott magával, és tekintettel a digitális pontosságra a területfelhasználási határokat át kell emelni a Szabályozási tervbe.

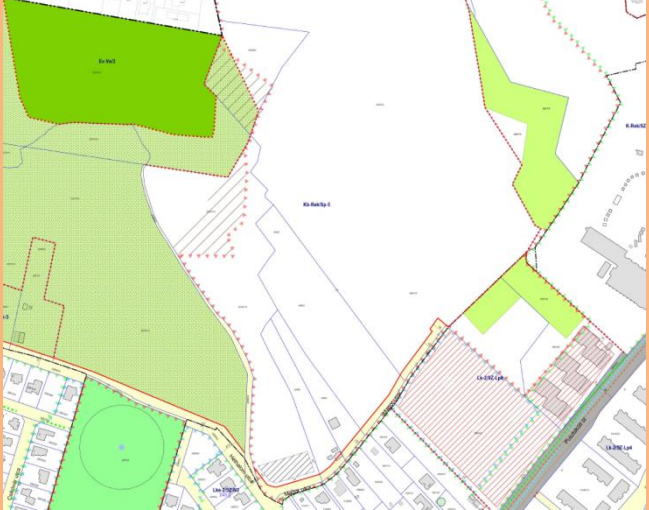
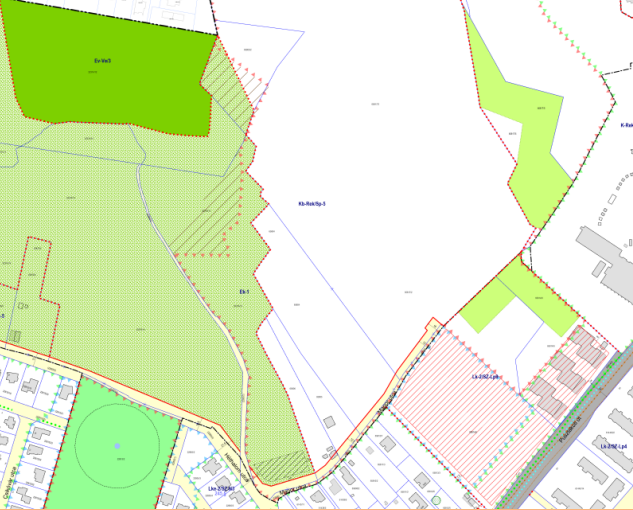

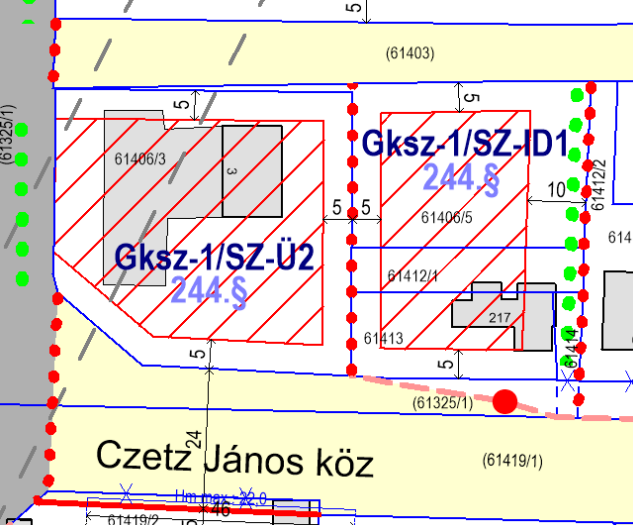


<p><b>8. szelvény</b></p> <p><b>Ö1P_39 módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>Szabályozási vonal törlése</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Korábbi RRT majd KSZT alapján az ÓBÉSZ Szabályozási tervén átvezetett szabályozási vonal. A telekalakítások azonban nem éltek a „keresztbe osztás” lehetőségével, partneri kérésre a tervezett utca megszűnik. Közlekedési, vagy közműfektetési funkciója nincs, mára már csak akadályozó tényező, egyébként is kedvezőtlen útcsatlakozást eredményez.</p>
	
<p><b>TSZT_4 módosítási igény</b></p>	<p><b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A TSZT 2021 kisebb pontosításokat hozott magával, és tekintettel a digitális pontosságra a területfelhasználási határokat át kell emelni a Szabályozási tervbe.</p>
	


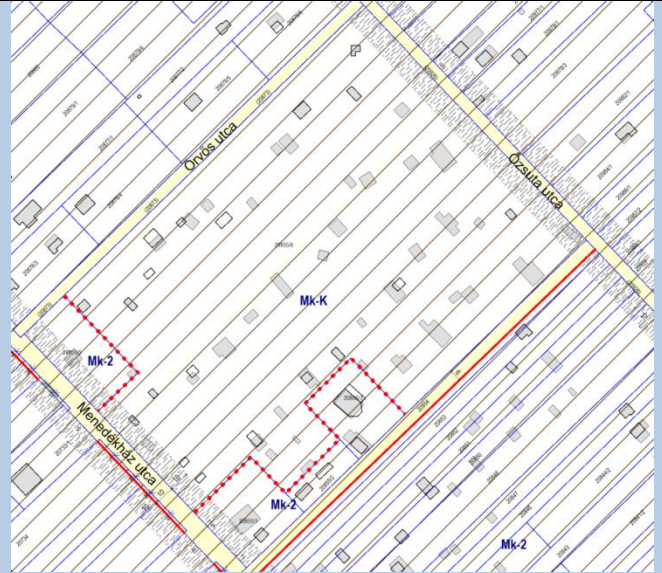

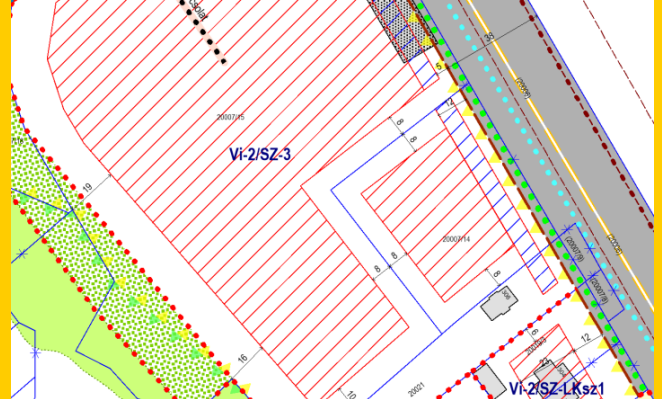
<p><b>Ö1_48 módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett csapadékvíz tározó jelölése</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Aranyhegy-Ürömhegy csapadékelvezető rendszerének kialakításához szükségessé vált csapadékvíz tározók helyigényének jelölése kerül feltüntetésre, melyhez előírás is tartozik.</p>
	
<p><b>9. szelvény</b></p>	
<p><b>Ö1_26. módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>Magánút törlése és szabályozás módosítása</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Korábbi KSZT alapján az ÓBÉSZ Szabályozási tervén átvezetett szabályozás. Az Órany utca keskeny közterületének kivezetése önmagában sem közlekedési, sem közműfektetési célt nem szolgál. Az Órany utcától délre eső telkek lényegében feltártak, a további telkek a méreteik alapján nem válnak megoszthatóvá, így a kijelölt közterület és ahhoz csatlakozó magánúti kialakítás okafogyottá vált, sem önkormányzati, sem tulajdonosi érdeket nem sért a magánútként jelölt terület megszüntetése. Az Órany utcától északra vezető Kolta utcába torkolló magánút is felesleges, az az útszakasz önkormányzati közterület jelenleg. A gázvezeték és védőtávolsága továbbra is megmarad, melyet figyelembe kell venni.</p>
	



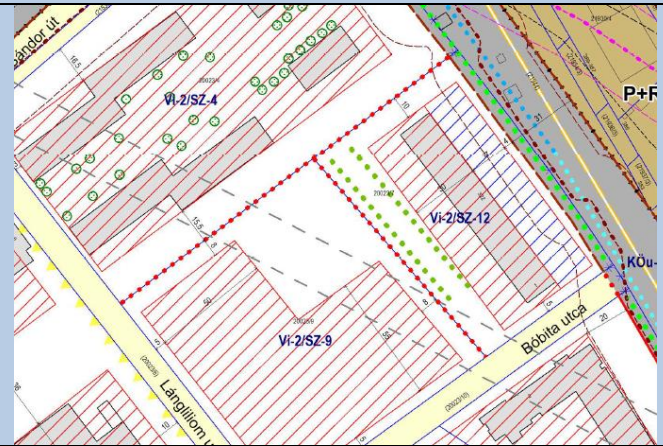
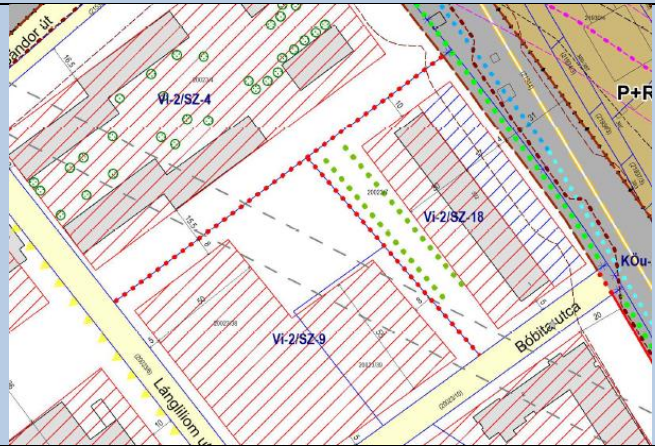
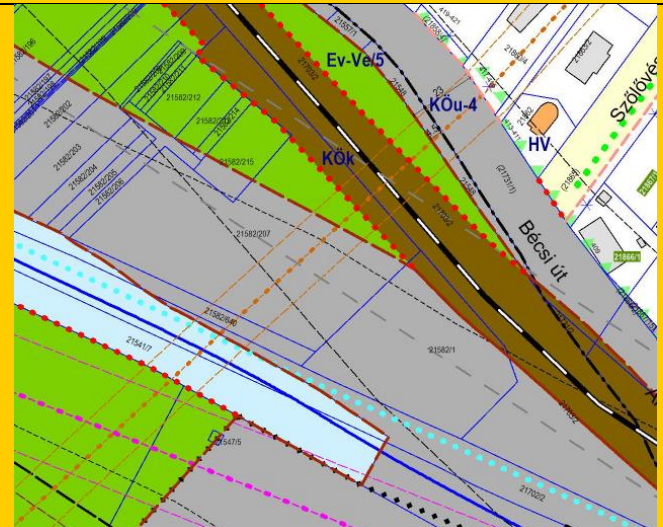
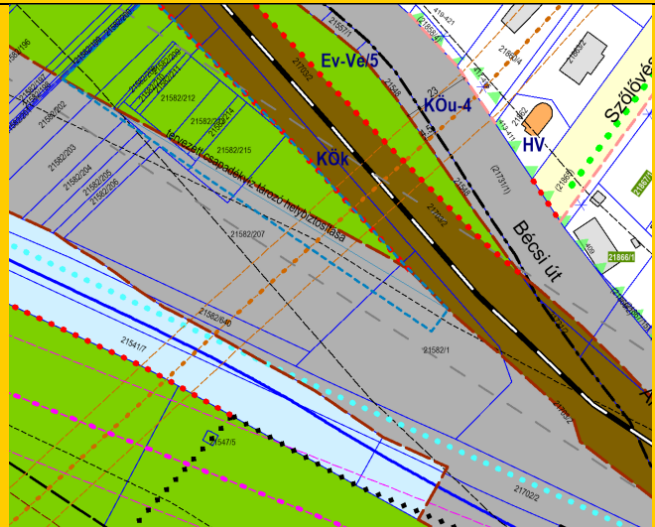
<p><b>T_1 módosítási javaslat</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N3 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp2)</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Az Lke területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így a Gúla és Taliga utca közötti tömbben is.</p>
	
<p><b>Ö1P_36. módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>Irányadó szabályozási vonal feltüntetése, és a kialakítandó magánút törlése</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Partneri kérésre a buszfordulóként már nem számításba jövő széles közterület a kialakult, geodéziailag bemért kerítések nyomvonalán nem kötelező jellegű szabályozási vonal kerül feltüntetésre, egyben a korábban jelzett nem kötelező jelleggel jelölt magánút is törlésre kerül, mivel a telekalakításoknál azt nem vették figyelembe.</p>
	

9-10. szelvény	
TSZT_5 módosítási igény	<b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> A TSZT 2021 a Kb-Rek területfelhasználási egységet két önálló egységre bontotta, ezért a TSZT kategória megnevezésnek megfelelően a Kb-Rek övezet jele változik. Csillaghegy bányarekultivációs területén egyben növelve lett az Ek területfelhasználási egység területe, melyet a Szabályozási terven is követni kell.
	
10. szelvény	
Ö1P_5 módosítási igény	<b>Új övezet: Gksz-1/SZ-Ü2 &gt;&gt;&gt; Gksz-1/SZ-ID1</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> Partneri kérésre a korábbi üzemanyagtöltő állomás célú övezet területének magántulajdonban lévő részén a Gksz övezetekben megengedett intézményi célú rendeltetések elhelyezését lehetővé tevő Gksz-1/SZ-ID1 övezet kerül rögzítésre. Ezzel a terület végleges beépítése rendeződni tud.
	



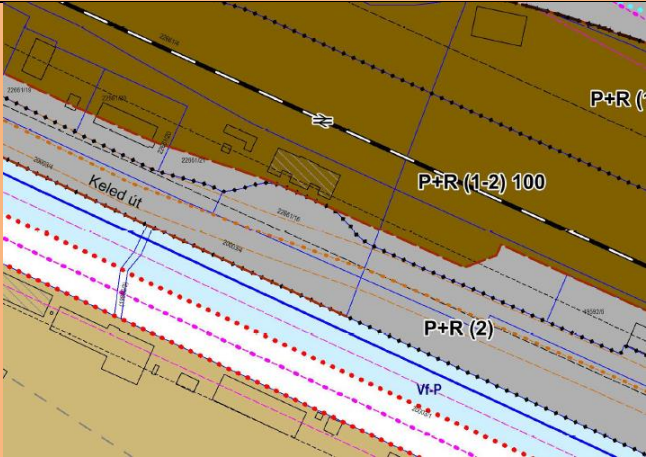
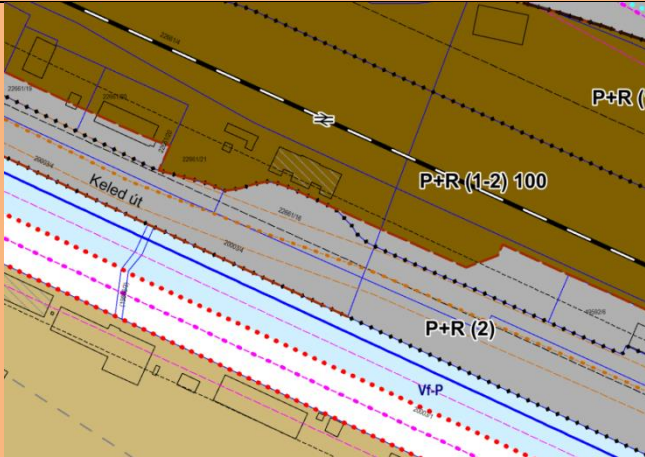



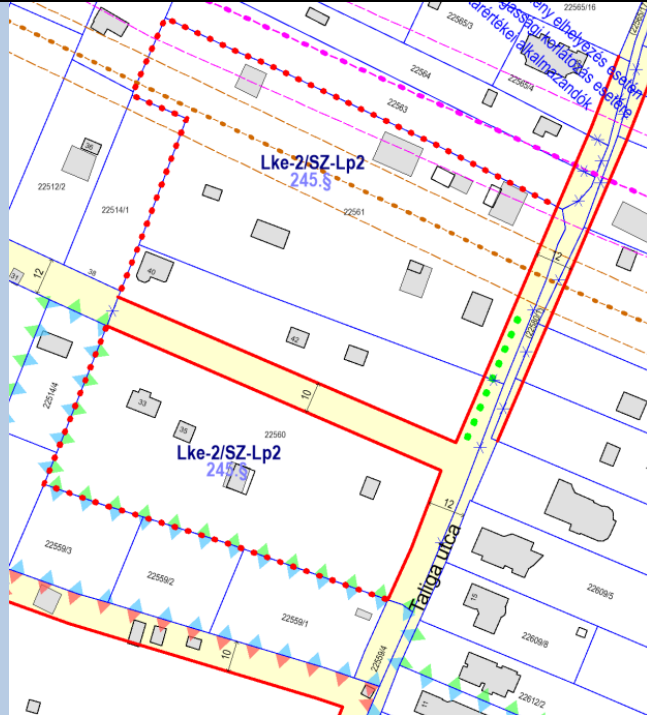
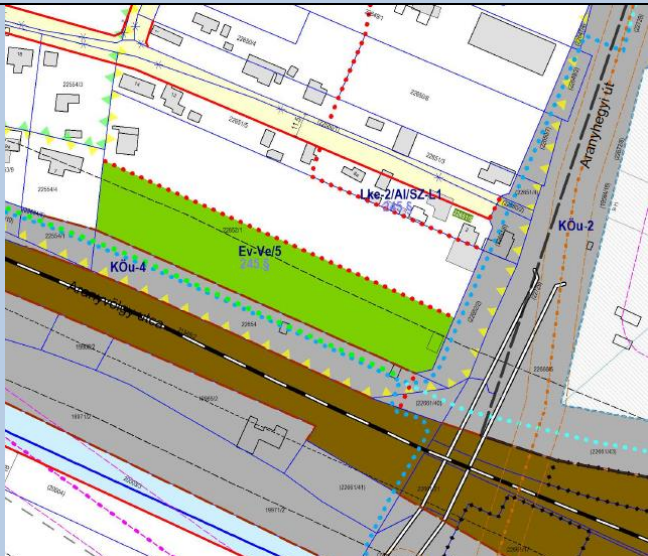
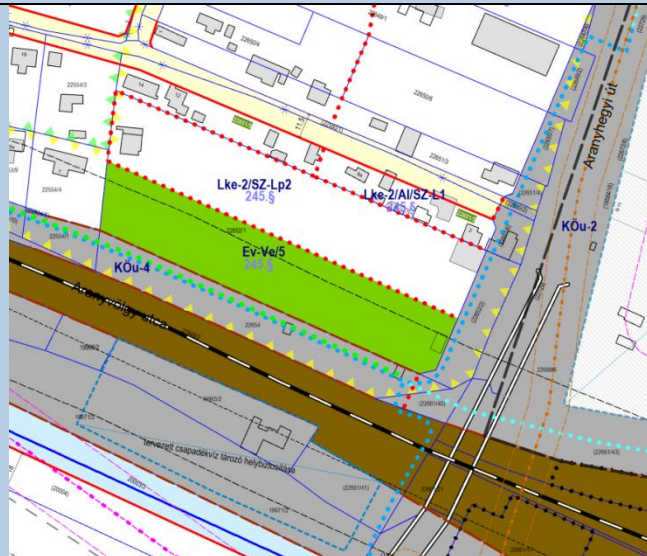
<b>12. szelvény</b>	
<b>Ö1_45 módosítási igény</b>	<b>Új övezet: Mk-2 &gt;&gt;&gt; Mk-K</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b> Az önkormányzati tulajdonban lévő nagyméretű telekre az önkormányzat támogatást nyert közösségi kert kialakítására. Ennek biztosítására célszerű olyan övezetet kialakítani, ami – geológiai vizsgálatra alapozva – az ahhoz szükséges építmények elhelyezését lehetővé teszi. Az új Mk-K övezet előírásaival ez biztosítható.
	
<b>13. szelvény</b>	
<b>Ö1_40 módosítási igény</b>	<b>építési hely feltüntetése</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b> Nemrég hatályba lépett önálló módosítás eredményeként az építési helyek csak a terepszint alatt beépíthető része került feltüntetésre, ami elbizonytalanítja az építési hely tényleges meghatározását az építészeti tervezés során. Ennek megoldása az építési hely egészének feltüntetése a Szabályozási terven.
	



<p><b>T_2 módosítási javaslat</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p>új övezet: Vi-2/SZ-12 &gt;&gt;&gt; Vi-2/SZ-18</p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A Vi-2/SZ-12 építési övezetbe két területrész tartozik. A másik a Szépvölgyi úti irodapark területe, melynek szabályai a lakás tilalma miatt másként nem határozható meg, csak a két terület eltérő övezetbe kerül. Ennek érdekében lett rögzítve a paraméterek változatlanul hagyása mellett a Vi-2/SZ-18 építési övezet.</p>
	
<p><b>Ö_18 módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett csapadékvíz tározó jelölése</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Aranyhegy-Ürömhegy csapadékelvezető rendszerének kialakításához szükségessé vált csapadékvíz tározók helyigényének jelölése kerül feltüntetésre, melyhez előírás is tartozik.</p>
	

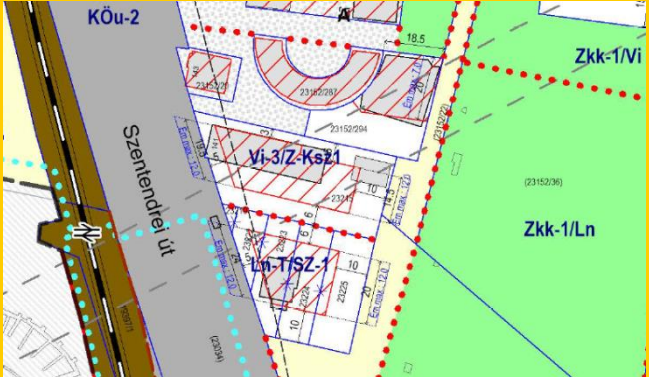
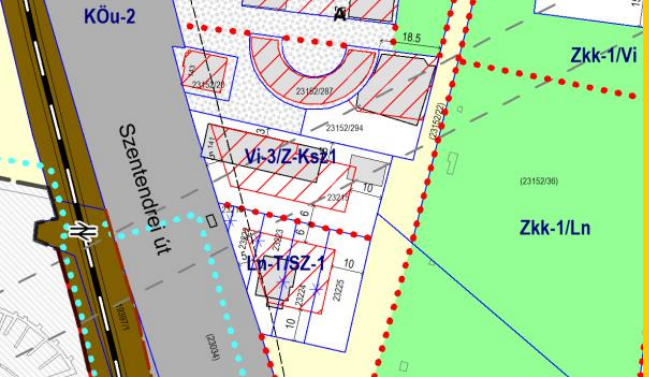
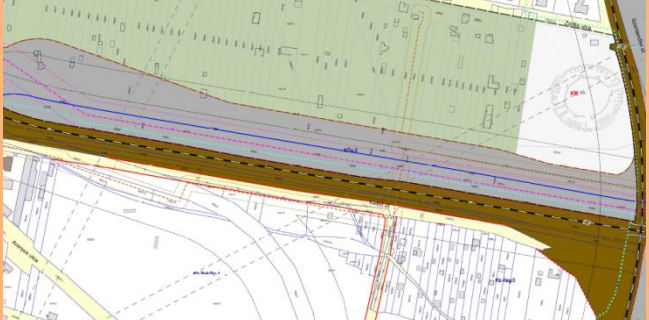



<p><b>13-14-18-19. szelvény</b></p> <p><b>TSZT_6 módosítási igény</b></p>		<p><b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>		<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A TSZT 2021 a Kb-Rek területfelhasználási egységet két önálló egységre bontotta, ezért a TSZT kategória megnevezésnek megfelelően a Kb-Rek övezet jele változik.</p>
		
<p><b>14. szelvény</b></p> <p><b>TSZT_7 módosítási igény</b></p>		<p><b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>		<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A TSZT 2021 kisebb pontosításokat hozott magával, és tekintettel a digitális pontosságra a területfelhasználási határokat át kell emelni a Szabályozási tervbe.</p>
		

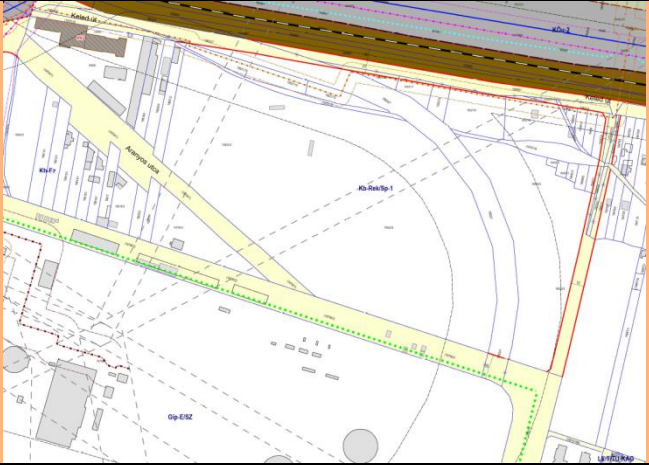
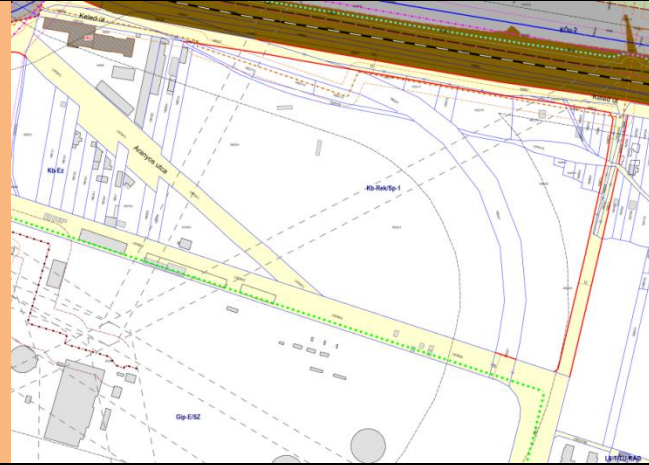
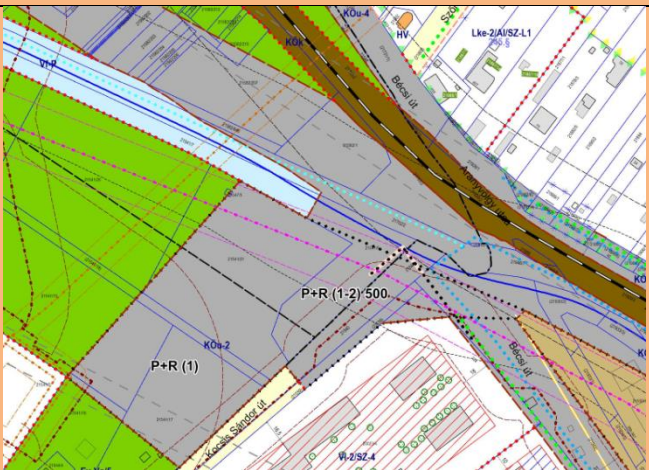

<p><b>T_3 módosítási javaslat</b> jelenlegi állapot</p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N3 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp2)</b> tervezett módosítás</p> <p>Az Lke területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így Taliga utcától nyugatra eső tömbben is.</p>
	
<p><b>T_4 módosítási igény</b> jelenlegi állapot</p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N3 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp2)</b> tervezett módosítás</p> <p>Az Lke területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így egy korábbi javaslat szerint a KÖu-4 felől javasolt, de elvetett megközelítések hiányában a telek beépíthetővé válhat.</p>
	

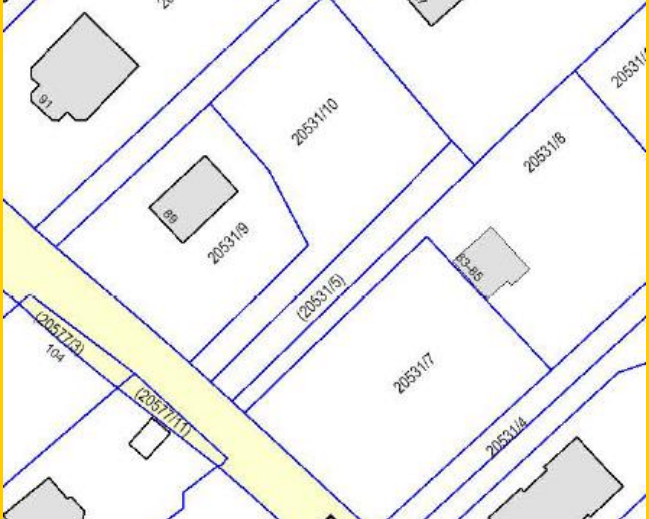


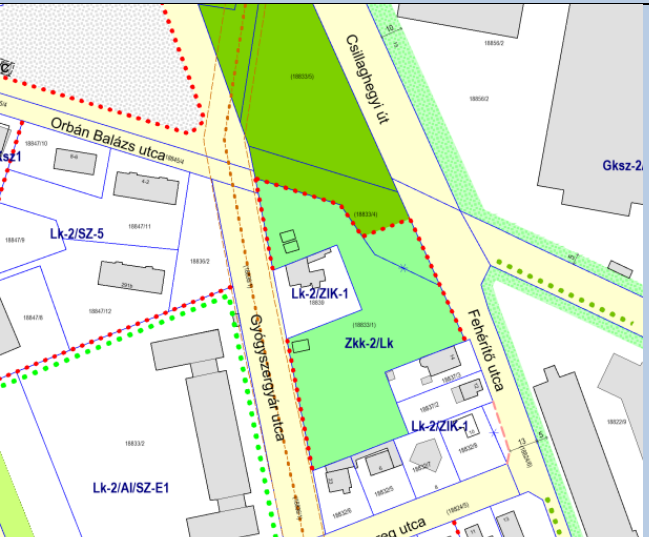


<p><b>T_5 módosítási javaslat</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N3 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp2)</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Az Lke területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így a Testvérhegyi út menti nagy telek is.</p>
<p><b>15. szelvény</b></p> <p><b>Ö1_4 - módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>Szabályozási vonal helyett irányadó szabályozási vonal</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A hatályos kötelező szabályozási vonal nem megfelelő jelölésű, ezért módosításra kell, hogy kerüljön, mivel a tulajdonos nem kötelezhető az önkormányzati tulajdon megvételére a telek rendezettsége érdekében.</p>

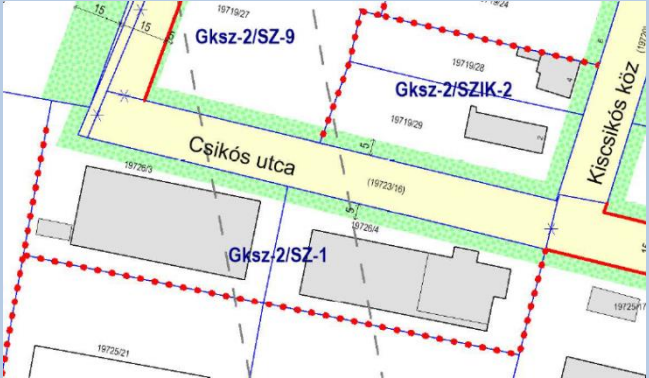
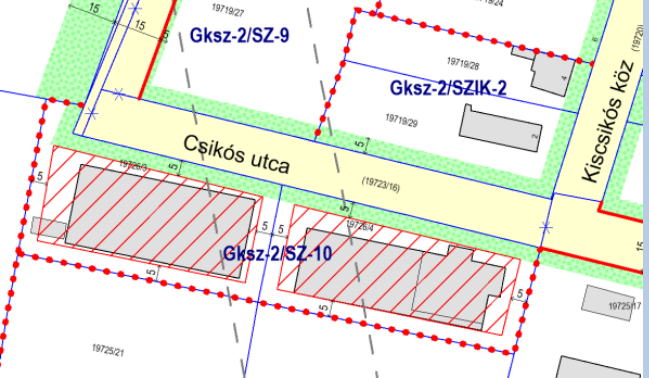

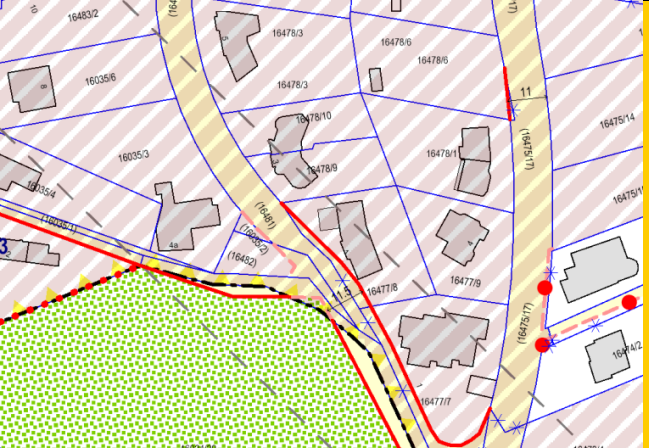
15. szelvény	
Ö1_34 - módosítási igény	<b>Építménymagassági szabályozási jelek levétele</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> Ellentmondó a szabályozás, mivel az épületmagassági érték mindkét övezetben csak 7,5 méter, így a 12 méteres Ém max felirat ezzel ellentmondásban van. Magasabb épület elhelyezése a területen nem indokolt. Ezért a Szabályozási tervről törlésre kerül a magassági felirat.
	
15. szelvény	
TSZT_8 módosítási igény	<b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> A TSZT 2021 kisebb pontosításokat hozott magával, és tekintettel a digitális pontosságra a területfelhasználási határokat át kell emelni a Szabályozási tervbe.
	




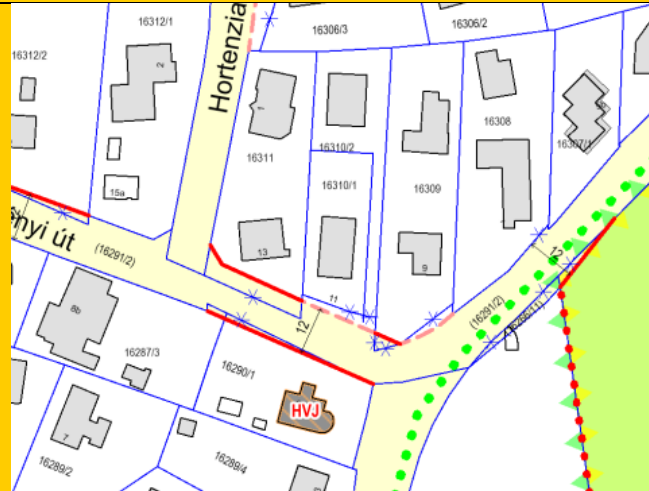


<p><b>15. szelvény</b></p>	
<p><b>TSZT_9 módosítási igény</b></p>	<p><b>Kb-Rek övezet átsorolása Kb-Rek-1 övezetbe</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b>                  A TSZT 2021 a Kb-Rek területfelhasználási egységet két önálló egységre bontotta, ezért a TSZT kategória megnevezésnek megfelelően a Kb-Rek övezet jele változik.</p>
	
<p><b>15. szelvény</b></p>	
<p><b>TSZT_10 módosítási igény</b></p>	<p><b>Övezetek és övezethatárok TSZT 2021 szerinti területfelhasználási egységhez igazítása</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b>                  A TSZT 2021 a Bécsi út -10-es út csomópontjánál csökkentette a P+R kijelöléshez tartozó KÖu-2 övezet területét és helyén Ek-Ve/5 övezet területét növelte, mely a jelen módosítás során átvezetésre kerül a Szabályozási tervbe.</p>
	

17. szelvény	
Ö1P_35 - módosítási igény	<b>Magánút feltüntetése</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> A tulajdonos partner a 20531/5 hrsz telek magánúti jelölését kérte, tekintettel arra, hogy a telek nem közterület, magántulajdoni ingatlan, a földhivatali nyilvántartás szerint, Lechner adatbázis hibája, hogy zárójelesen kerülhetett feltüntetésre. A hiba orvoslásra kerül a Szabályozási terven.
	
18-19. szelvény	
Ö1P_18 - módosítási igény	<b>Zkk-2/Lk övezet kijelölése Lk-2/ZIK-1&gt;&gt;&gt; Zkk-2/Lk</b>
jelenlegi állapot	<b>tervezett módosítás</b> A lakó és gazdasági terület között Véderdő húzódik. Ennek folytatásaként kerül rögzítésre az Lk területen belül a Zkk-2/Lk övezet. Az eddigi szabályozások (korábbi KSZT-k) ellentmondásosan jelölték a telket, melynek átvétele az ÓBÉSZ-ben továbbra is fenntartotta az ellentmondást. Ennek
	

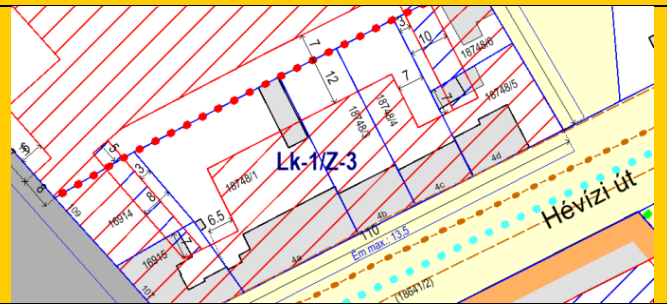
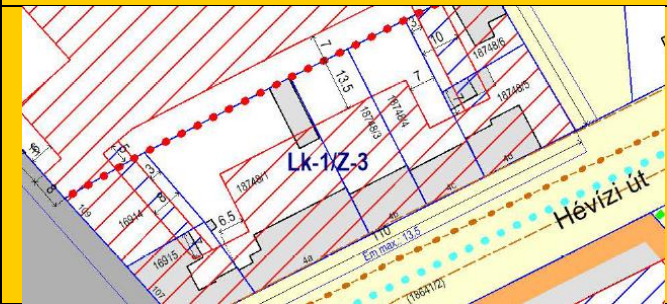


<b>19. szelvény</b>	
<b>Ö1P_50 - módosítási igény</b>	<b>Építési hely feltüntetése + övezeti átsorolás (Gksz-2/SZ-1 &gt;&gt;&gt; Gksz-2/SZ-10)</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A két érintett telekre telepítési tanulmányterv igazolta az építési hely szükségességét és egyben a környezethez hasonló magasság övezetben való rögzítését. Ennek érdekében új övezet bevezetésére van szükség.</p>
	
<b>21. szelvény</b>	
<b>Ö1P_15 - módosítási igény</b>	<b>Irányadó szabályozási vonal feltüntetése</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A partner a (16482) és (16035/2) hrsz. közterületek egy részének a telkéhez való csatolását kéri, a kialakult állapotnak megfelelően. A kialakult állapothoz képest az út szélesítése nem indokolt, így a körvonalazott területigény javasolt szabályozási vonallal lehetővé válik.</p>
	

<p><b>21-22. szelvény</b></p> <p><b>TSZT_11 módosítási igény</b></p>	<p><b>Kb-Rek övezet átsorolása Kb-Rek-2 övezetbe</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A TSZT 2021 a Kb-Rek területfelhasználási egységet két önálló egységre bontotta, ezért a TSZT kategória megnevezésnek megfelelően a Kb-Rek övezet jele változik.</p>
	
<p><b>22. szelvény</b></p>	<p><b>Irányadó telekhatár feltüntetése</b></p>
<p><b>Ö1_25 - módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A szabályozás végrehajtása során nem volt értelmezhető a 16310/2 hrsz. telekhez tartozó teleknyúlvány sorsa, ezért ennek pontosítása történik meg a Szabályozási terven.</p>
	



<b>Ö1P_28 - módosítási igény</b>	<b>18748/1-4. hrsz. telkeken az építési hely növelése 1,4m-el</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>

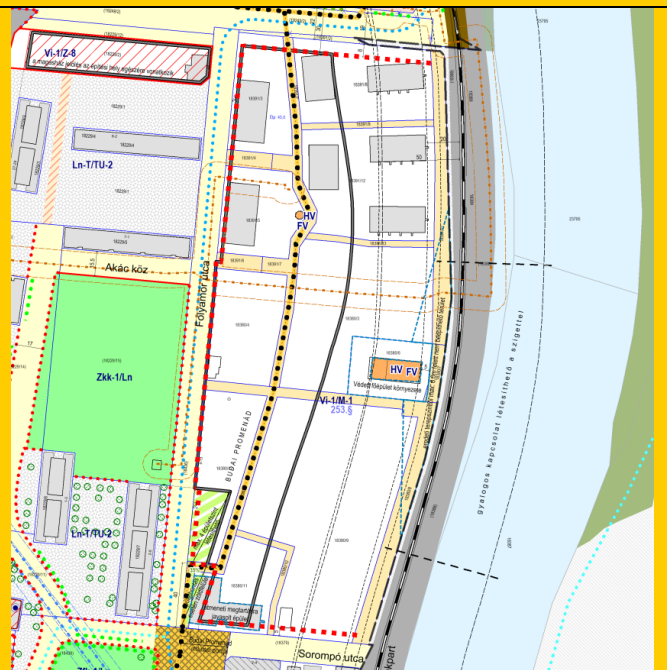
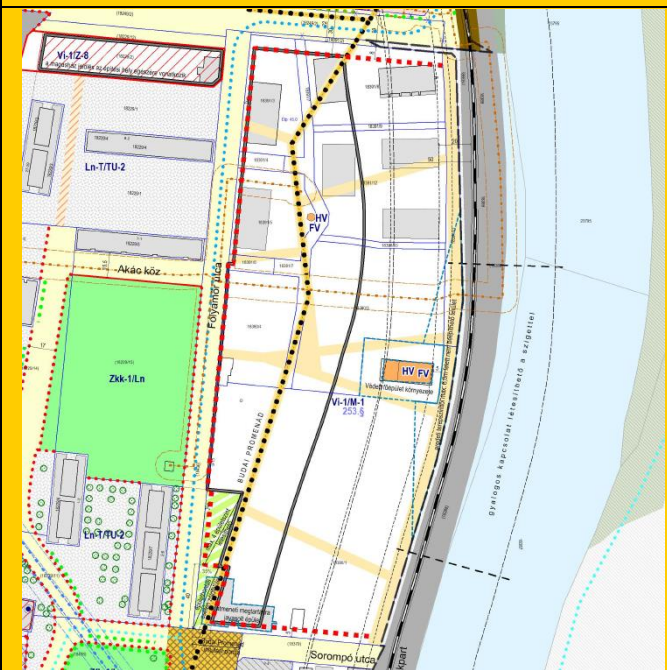


<b>23. szelvény</b>	<b>Magánutak és közhasználatú területek jelölésének felülvizsgálata</b>
<b>módosítási igény</b>	<b>tervezett módosítás</b>

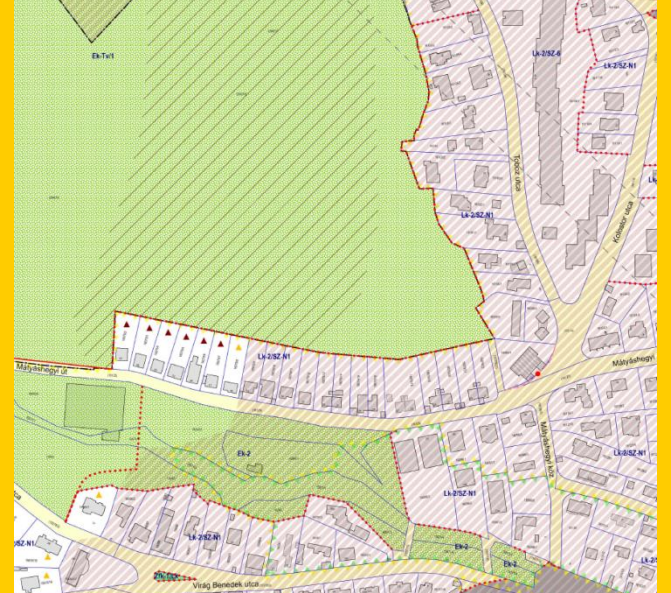
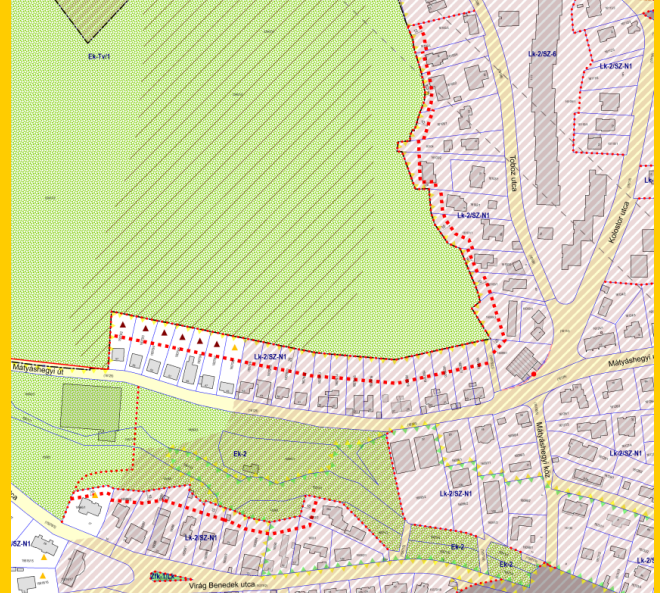


**jelenlegi állapot**

**tervezett módosítás**

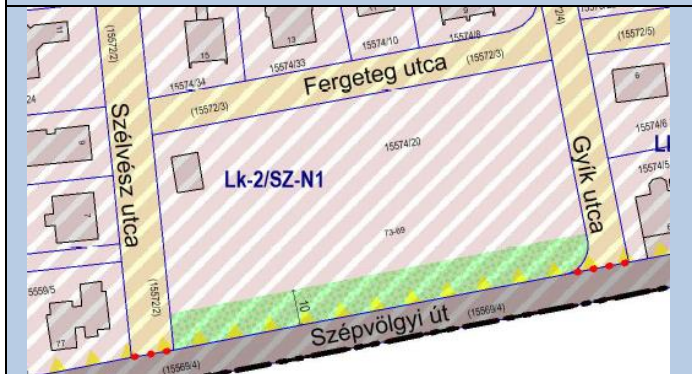
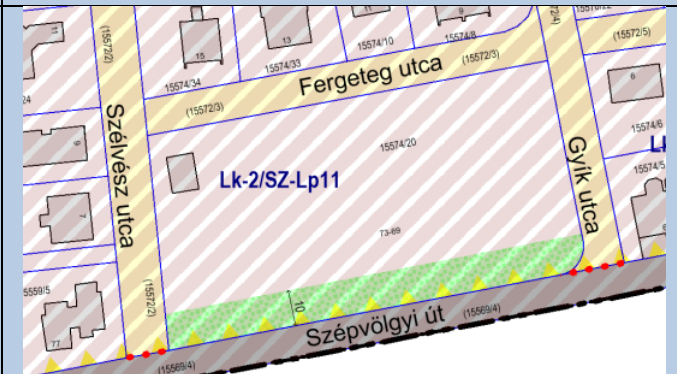
A volt BUSZESZ területen a Waterfront City beruházása folyik. A telkek kialakítása megtörtént, így a korábbi – nem kötelező magánúti jelöléseknek, köztük a „Budai promenád” átvezetésének a telekhatárokhoz való igazítása indokolttá vált.







<p><b>24. szelvény</b></p> <p><b>Ö1P_38 - módosítási igény</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>Építési határvonal feltüntetése</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A hatályos szabályozás szövegesen határozza meg a hátsókert mélységét a telekmélységhez igazítottan az egyes Ek területtel határos telkek esetében. A partner a szabály felülvizsgálatát kérte, melynek eredményeként célszerűbbé vált a hátsókerterti építési határvonal rögzítése a szöveges norma meghatározás helyett. Ezt tünteti fel a Szabályozási terv módosítása.</p>
	
<p><b>T_6 módosítási javaslat</b></p> <p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N3 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp2)</b></p> <p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Az Lke területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így a már kialakult nyereg utcai beépítés is.</p>
	







<p><b>T_7 módosítási javaslat</b></p>	<p><b>új övezet kijelölése (Lke-2/SZ-N1 &gt;&gt;&gt; Lke-2/SZ-Lp11)</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>Az Lk területek lakásszám felülvizsgálata során a nagyobb területű telkek lakóparkos kialakítására ad lehetőséget a szabályozás, melynek érdekében lakóparki övezetbe kerülnek egyes területek, így a Szépvölgyi út menti nagy telek is.</p>
	

<p><b>25. szelvény</b></p>	
<p><b>Ö1_20 módosítási igény</b></p>	<p><b>Közterület kiszabályozása, gyalogos és forgalomcsillapított közterületek változtatása</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p> <p>A Mókus utca környezetében az önkormányzat a közterületek rehabilitációját tervezi, azonban az ÓBÉSZ gyalogosutca jelölése miatt egyes telkek gépjárműves megközelítése így nem megoldható. A munkaközi állapotú terv alapján a közterületek forgalmi szempontú átminősítése történik meg. Emellett a 17824/7 hrsz. telken lévő parkolóból közterületi parkolót célszerű kialakítani, melynek érdekében a telekből a várható parkolóterületi kialakítás céljából közterület kerül leszabályozásra. A visszamaradó telekméret az övezeti előírásoknak megfelelő beépítettséget biztosít a meglévő épületek számára.</p>

	
--	--



<b>Geotechnikai kategória pontosítása</b>	
<b>T_8 módosítási javaslat</b>	<b>Geotechnikai kategória pontosítása a szabályozási terven szereplő réteghez</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b> A védelmi korlátozási átnézet térképen jelölt geotechnikai határvonal a telekhatárra kerül, ahogy azt a Szabályozási terv is tartalmazza az összhang megteremtése érdekében
	
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>
	

## IV. TERVIRATOK

## 1. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET****KIVONAT**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
**Képviselő-testületének 2024. február 29-én 10 órai kezdettel**  
megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.  
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

**12. napirendi pont:** Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosításával kapcsolatos településfejlesztési döntés meghozatala, főépítési feljegyzés elfogadása

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

**33/2024. (II. 29.) Határozata**

**A Képviselő-testület**

úgy határoz, hogy

- megismerte és elfogadja az ÓBÉSZ módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal,
- elindítja az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban ÓBÉSZ) módosítását, valamint felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le a partnerségi egyeztetést.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** döntést követő 2 hét

(Szavazott 20 képviselő: 20 igen, egyhangú)

**K.m.f.**



**Elkészítve:** 2024. március 5.



## 2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT****ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mót. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

**ELŐTERJESZTÉS****a Képviselő-testület  
2023. november 23-ai ülésre**

**Tárgy:** Településfejlesztési döntés meghozatala Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletének (ÓBÉSZ) módosítására a III. kerület Solymárvölgyi út és Bécsi út közti terület (Solymárvölgy kerületrésze) területére vonatkozóan, valamint a Tervezési szerződés megkötése

**Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester

**Előterjesztést készítette:** Szécsi Zsolt főépítész

**Véleményező bizottság:** Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Óbuda-Békásmegyér kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: ÓBÉSZ).

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatósága koordinálja a Budapest – Solymár – Pilisszentiván – Piliscsaba – Pilisjászfalu közötti kerékpárút fejlesztését. A beruházás a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül.

A tervezés érinti Budapest III. kerületének területét. A létesítendő kerékpár-útvonal jelentős szabályozási változást jelent. A kisajátításhoz szükséges területbiztosításhoz – azaz a kisajátítani kívánt területrészekhez – a tervezett szabályozási vonalak feltüntetésére van szükség, mivel a kerékpárút kisajátításához szükséges közterületek nem mindenütt állnak rendelkezésre. A szabályozási vonalak feltüntetése az ÓBÉSZ módosítását jelenti, ami a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: Trk.) 68.§ (1) bekezdés aa) alpontja alapján egyszerűsített eljárásban történhet.

A tervezés 3 oldalú szerződésben kerül rögzítésre, melynek finanszírozását a Magyar Közút Nonprofit Zrt. vállalja. A 3 oldalú szerződés-tervezet az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A Trk. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a módosító dokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Ez az

előterjesztés 1. mellékletét képezi. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területekre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

1. A megalapozó vizsgálatot nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni, melyre vonatkozóan a Trk. 7 éven belül lehetőséget ad.
2. Alátámasztó javaslat a teljes kerületre nem készül. A vizsgált terület tervlap-kivágatait összehasonlító elemzés mutatja ki a változtatásokat.
3. A települési környezeti értékelés készítésének szükségességét az illetékes államigazgatási szervek állapítják meg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (továbbiakban: SKVr.) figyelembevételével.

Tervező a **módosításra vonatkozó alátámasztó javaslatot** a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- Megismerte és elfogadja az ÓBÉSZ módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 1. melléklet szerinti tartalommal
- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) módosításának megindítását támogatja a Solymárvölgyi út és Bécsi út közti terület (Solymárvölgy kerületrész) területére vonatkozóan, valamint felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ módosítása során, a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályok szerint folytassa le a partnerségi egyeztetést.
- Felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ Solymárvölgyi út és Bécsi út közti terület (Solymárvölgy kerületrész) területére vonatkozó módosítására az önkormányzat képviselőtestületében a tervezési szerződést kösse meg azzal, hogy az aláírás során a tervezet lényeges tartalmi elemeit nem érintve és az önkormányzat érdekeit nem sértő módon el lehet térni.

Felelős: polgármester  
Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2023. november 09.

  
Czegléd Gergő

### **Melléklet:**

1. Főépítési feljegyzés
2. Településrendezési szerződés tervezete

## 1. melléklet: Főépítési feljegyzés

A tervi tartalom – tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a Trk. szerint a következő:

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**
  - a. normaszöveg tervezet,
  - b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi melléletek, amennyiben módosulnak;
2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** vagy annak aktualizálása csak a vizsgált területre készül.
3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** – kidolgozási mélysége
  - a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
    - a változások bemutatását,
    - ahol szükséges azok rövid indokolásával,
  - b. a szabályozási tervi és egyéb térképmelléletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezett szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,
  - c. ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni a fővárosi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében.



### 3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE - VÉLEMÉNYEK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**dr. Kiss László polgármester úr**  
részére  
**Budapest Főváros III. Kerület**  
**Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

Iktatószám: BP/1701/00285-2/2024  
Ügyintéző: Daróczi Mátyás  
Telefonszám: 06-1/896-61-69  
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési  
Szabályzatának módosítása, általános eljárás  
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat  
szükségességéről**  
Hiv.szám: I/104-4/2024

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítéséhez kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy a rendelet alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

Tekintettel arra, hogy az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet területi hatálya alatt több műemlék is előfordul, illetve fővárosi védett épület, ezért abban az esetben, amennyiben azokat, vagy azok környezetét érintő telket is érint a tervezett módosítás, javaslom az érintett ingatlanokra vonatkozó környezeti vizsgálat elkészítését.

Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy fentebbi javaslatomra tekintettel, a véleményezési dokumentáció (a változás bemutatása és indokolása) térjen ki a módosítások védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

*Dátum: az elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel: dr. Sára Botond főispán  
megbízásából

Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/16690-2/2024  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: I/104-4/2024  
Ügyintézőjük: Láng Andrea  
Melléklet: -

**Szécsi Zsolt**  
főépítész részére

**Budapest Főváros III. kerület Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

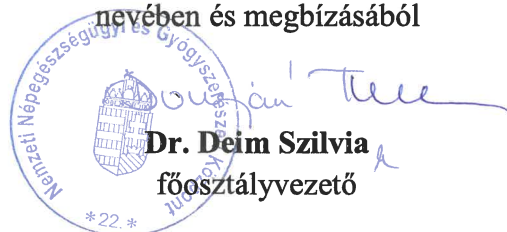
Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (NNGYK) észrevétele nincs, a módosítási céloknak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. április „2”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából



**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**

részére

Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat

Iktatószám: BP/FNEF/02005-3/2024.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyér  
Kerület Építési Szabályzata módosítása  
kapcsán véleményezés környezeti értékelés  
készítésének szükségességéről **környezet-  
és település-egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: I/104-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budapest III. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dunaiopoly.hu](http://www.dunaiopoly.hu)

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** DINPI/2226-2/2024.**Ü.int.:** Pétsch Nóra**Tárgy:** Budapest III. kerület ÓBÉSZ módosítás

– környezeti vizsgálat szükségessége

**Hiv.sz.:** I-104-4/2024.**Szécsi Zsolt**  
**főépítész****Budapest Főváros III. kerület Polgármesteri Hivatala**  
**Főépítési és Várostervezési Iroda**B u d a p e s t

Tisztelt Főépítész Úr!

A Budapest, III. kerület Óbuda - Békásmegyér helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatosan, a környezeti értékelés szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A módosítás célja a pontosítások átvezetése, a befogadható lakossági és partneri kérések szakmai értékelése és annak alapján azok indokolt beépítése a rendszerbe.

A tájékoztatási anyag szerint a módosítások nem járnak TSZT vagy FRSZ módosítási igénnyel, valamint zöldfelületi mutató változással. Ezek alapján vélhetően jelentős mértékű módosítással nem kell számolni. Ugyanakkor a módosítások nem kerülnek részletesen bemutatásra, így ismeretük nélkül nehezen dönthető el környezeti hatásuk.

Tekintettel a módosítások várható kis mértékére, valószínűsíthető, hogy jelentős táj- és természetvédelmi hatással nem kell számolni, de a természetvédelmi kijelölések esetében kis mértékű változtatás is jelentős hatást okozhat. Amennyiben a tervezett módosítások táj-, vagy természetvédelmi kijelölés alatt álló terület, vagy azzal közvetlenül határos területet érintenek, ezekre a tervezett módosításokra vonatkozóan szükségesnek tartjuk környezeti vizsgálat készítését. A környezeti vizsgálatban ki kell térni a módosítás indokára, a módosítás miatt bekövetkező változás területi kiterjedésére, az érintett terület természetvédelmi státuszára, állapotára.



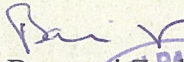
Amennyiben a tervezett módosítások táj- vagy természetvédelmi kijelölés alatt álló területeket, illetve azokkal közvetlenül határos területeket nem érintenek, Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

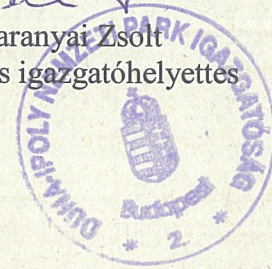
Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. április 11.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

  
Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (BP03PH, KRID: 506036967)  
2. Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**

részére

Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat

Iktatószám: BP/FNEF/02005-4/2024.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyer  
Kerület Építési Szabályzata módosítása  
kapcsán véleményezés környezeti értékelés  
készítésének szükségességéről **természetes  
gyógytényező érintettsége szempontjából**  
Hiv. szám: I/104-4/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A kerület területén az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak:

Ásványvizes kutak:

1. Budapest III. kerület B-5 OKK számú kút – (belső, palackozási célú) – engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/1951-9/2022
2. Budapest III. kerület B-5 OKK számú kút – (belső, ivási célú) – engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/1948-9/2022
3. Budapest III. kerület B-6 OKK számú kút – (belső, ivási célú) – engedélyszáma: KEF-3459-9/2014
4. Budapest III. kerület B-3 OKK számú kút – (belső, ivási célú) – engedélyszáma: KEF-3460/2014

**A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kútra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció áttanulmányozása alapján megállapította, hogy az Észak-budai langyos források és kutak (Római Strandfürdő, Csillaghegyi Fürdő, Pünkösdfürdő) nem védett vízadó réteget csapolnak meg. A vízbázis védelme érdekében a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya 35100/4603-29/2022. ált. iktatószámú határozatával kijelölte a kutak Hidrogeológiai „A” és Hidrogeológiai „B” védőterületeit, melyet BFKH jelen leveléhez csatolva, mellékelten megküld.**

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Fentiek alapján BFKH a módosítás jellege miatt a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési tervének készítése során a kijelölt védőterületek esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat be kell tartani.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: 1 db pdf védőterületi dokumentáció

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerületi Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár

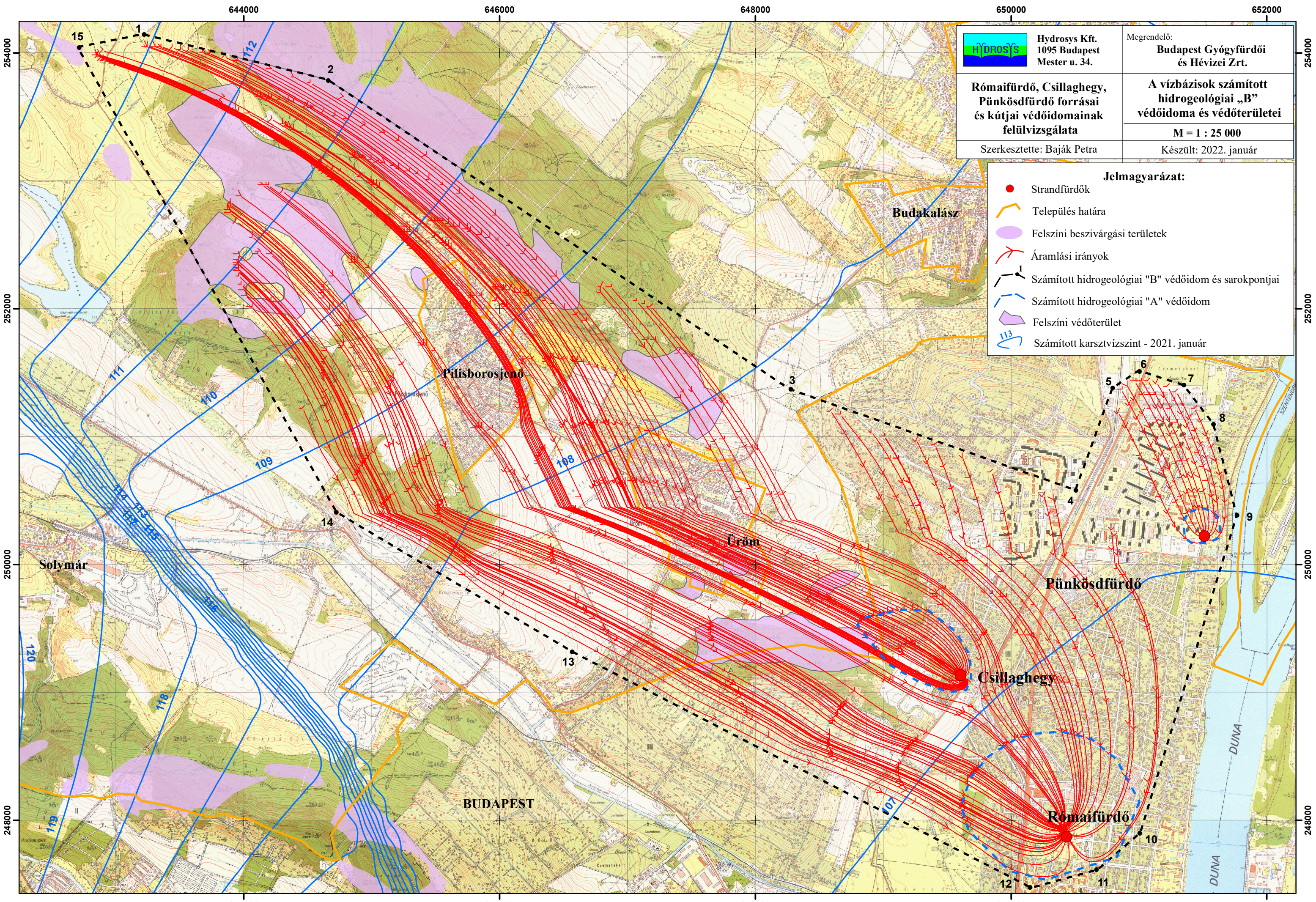
**Közegészségügyi Osztály 1.**


1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)





 <b>Hydrosys Kft.</b> 1095 Budapest Mester u. 34.	Megrendelő: <b>Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.</b>
	<b>A vízbázisok számított hidrogeológiai „B” védőidoma és védőterületei</b>
<b>M = 1 : 25 000</b>	
Szerkesztette: Baják Petra	Készült: 2022. január

**Jelmagyarázat:**

- Strandfürdők
- Település határa
- Felszíni beszivárgási területek
- Áramlási irányok
- Számított hidrogeológiai "B" védőidom és sarokpontjai
- Számított hidrogeológiai "A" védőidom
- Felszíni védőterület
- 113  Számított karsztvízszint - 2021. január

19/b. ábra



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/4836-2/2024**Ügyiratszámuk: **I/104-4/2024**Tárgy: **Budapest III. ker., ÓBÉSZ módosítás –  
környezeti értékelés**Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**Telefon: **+36 (1) 373 1812**E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

## VÉLEMÉNY

Budapest Főváros III. kerület Főépítésze megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér Építési Szabályzatának módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet véleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

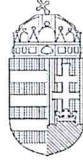
Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László  
az elnök jogkörében eljáró általános elnökhelyettes  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal, hivatali kapun
2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/27571-2/2024.	Tárgy:	Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatának módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	I/104-4/2024
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

**Szécsi Zsolt úr részére**  
főépítész

**Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítészeti és Várostervezési Iroda**

Budapest  
Fő tér 2.  
1033

**Tisztelt Főépítész Úr!**

**Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatának módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 69.§ szerinti általános egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Budapest Főváros III. kerület közigazgatási területén a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján bekezdés alapján országos jelentőségű védett természeti terület, ex lege védett források találhatóak.



A Tvt. 23. § (2) bekezdése szerint „E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek.”

A Tvt. 31. §-a szerint „Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.”

Budapest Főváros III. kerület hegyvidéki területe része a *Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett természeti terület.

Budapest Főváros III. kerület közigazgatási területét érinti az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztelkekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Budai-hegység (HUDI20009) elnevezésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

Budapest Főváros III. kerület területe érintett a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat övezeteivel, valamint a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével.

Budapest III. kerület zömmel hegyvidéki területén a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet alapján több, ismert barlangjárat felett húzódó ingatlan barlang felszíni védőövezetnek minősül.

Tájékoztatom továbbá, hogy a *Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről* szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendeletben szereplő helyi jelentőségű védett természeti területek közül a Róka-hegyi bánya természetvédelmi terület és a Mocsáros természetvédelmi terület érinti a III. kerület közigazgatási területét.

Felhívom a figyelmet, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Kormányhivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján a kerületben védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyilván. A *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 24.§-a és 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.

A Tvt 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően „a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 42. § (1) szerint „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.” A (2) bekezdés szerint „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

**Az előzetes tájékoztatás nem ismerteti a módosítással, felülvizsgálattal közvetlenül érintett ingatlanokat. A részletes információk hiányában, a Kormányhivatal, abban esetben tartja csak szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, ha a tervezett módosítások bármelyike érinti a fent felsorolt táj-és természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket.**

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2024. április 11.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:



  
**Galamb István**  
osztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerület Óbuda Békásmegyeryi Polgármesteri Hivatal · KRID - 506036967
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja