

# BUDAPEST

## III. KERÜLET

### ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### MÓDOSÍTÁS EGYSZERŰ ELJÁRÁSBAN

2024. november



VÁROSRENDEZÉS		GENERÁL TERVEZŐ URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles építésmérnök	TT 01-6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles településmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles tervező építésmérnök	
Krébesz András	okleveles építésmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	
	okleveles településmérnök, tájrendező és kertépítő mérnök	
	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
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>11</b>
1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....	12
2. MÓDOSÍTÁSOK A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN .....	12
<b>IV. TERVIRATOK .....</b>	<b>20</b>

# I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

## 1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

<b>III. kerület építési szabályzata – az ÓBÉSZ</b>	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.
<b>Az ÓBÉSZ területi hatálya</b>	<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, kidolgozás alatt álló területek kivételével.</b>
<b>Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma</b>	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.

### 1.1. AZ ÓBÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

Az ÓBÉSZ eredeti rendeletét az alábbi átfogó módosítások érintették eddig:

- **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,
- **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,**
- **16/2024. (IX. 26.) ök. rendelet – negyedik átfogó módosítás – ÓBÉSZ módosítás 4.0.**

Fentieket mellett az alábbi módosítások történtek, kisebb lehatárolású területeket érintően:

- **8/2019. (II.8.) ök. rendelet** – állami főépítési eljárásban hibaigazítás történt,
- **14/2019. (IV.2.) ök. rendelet** – Szent Margit kórház területére vonatkozó módosítás,
- **40/2019. (XII.19) ök. rendelet** – Békásmegyeri rendelőintézet bővítése céljából és egyéb pontosítások a rendeletben,
- **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 – Hatvany Lajos utca által határolt terület módosítását jelentette. (A jelen módosítás során a szabályozási tervre is beiktatásra kerül a módosítás).
- **12/2024. (VII. 11.) ök. rendelet.** – ami a Budapest – Solymár – Pilisszentiván – Piliscsaba - Pilisjászfalu menti kerékpárút Budapest III. kerületet érintő szakaszára vonatkozó módosítás.

## 2. AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKAI

### 2.1. A MÓDOSÍTÁS INDOKAI

**a jelen módosítás célja** A **20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott ÓBÉSZ 4.0** jelenlegi módosításának eredeti célja alapvetően egy rövid eljárásban lefolytatható pontosítás, hibajavítás volt. Az önkormányzat által elfogadott módosítási igények vizsgálata során azonban megállapítható volt, hogy az egyik igény nem kezelhető a rövid eljárás keretén belül, ezért a módosítást egyszerű eljárásban kell lefolytatni.

A módosítás céljáról, indításáról, tartalmáról a képviselőtestület a **277/2024. (XI.7.) Kt.** határozatában döntött a Főépítési Iroda által összeállított előterjesztés alapján.

**TSZT / FRSZ** A módosítások

- nem járnak TSZT vagy FRSZ módosítási igénnyel,
- az FRSZ beépítési sűrűség igazolására nincs szükség,
- zöldfelületi mutató változás TSZT igazolása nem indokolt.

**A módosítás célja és jellemzői** Az ÓBÉSZ jelen módosítása a használat során feltárt problémákat kezeli, felmerült hibákat javítja. Ezek a 277/2024. (XI.7.) képviselőtestületi határozat alapján következők:

1. ÓBÉSZ 18. § (8) e) pontjában a nyúlványos, (nyeles) telkeknél visszamaradó telek esetében az oldalkertre 2 m-t ír, míg a 27. § (6) c) pontban ugyanerre az oldalkertre 1,5 m van megjelölve.
2. Az ÓBÉSZ 2. mellékletében (paramétertáblázatban) Lke-2/SZ-N3 homlokzatmagasságnál bekerült k4,5 m, amely a k5 m épületmagassággal együtt a tervezés során nem teljesíthető.
3. Az ÓBÉSZ tervlapon a 2008-as KSZT szabályozási tervlapjáról „átörökítve” szerepel a védőtávolságon belül egy szöveges elem. Ugyanakkor a normaszöveg 119. § (2) d) pont da) alpontja a Lk-2/SZ-Lp6 övezeti területen az ágazati szabályok figyelembevételével engedi az építést és növényültetést.
  - Az Lke-2/SZ-N3 és Lke-2/SZ-IK-1 építési övezetek területén a 2024. szeptemberben elfogadott módosítás a nyeles telkek esetében már csak egy épület elhelyezését teszi lehetővé. Lakossági panaszt kíván az önkormányzat orvosolni azzal, hogy a szabályt módosítja.

### 2.2. A NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSAI

**Normaszöveg módosítások** A módosítási igények közül

- az 1. számú módosítási igény a normaszöveg pontosításával kezelhető.
- a 2. számú módosítási igény tekintetében a tervezői egyeztetés alapján megállapítható volt, hogy a paramétertáblázatban nincs ellentmondás, így annak módosítása nem szükséges. Ugyanakkor törölni szükséges a Lke-2/SZ-IK-1 övezet paratmétersorában a „§”-sal jelzett magassági értékeket, mivel azok okafogyottá váltak a korábbi módosítás miatt.
- a 3. számú módosítási igény esetében az építési övezet előírása normaszövegben nem indokol módosítást, csak a Szabályozási terven kell megfeleltetni hasonló megfogalmazással a védőtávolságra vonatkozó feliratot.
- a 4. számú módosítási igény esetében – a későbbiekben külön részletezettek miatt – a panasszal érintett terület részletesebb vizsgálata során megállapítható volt, hogy egyszerű normaszöveg pontosítással nem kezelhető a felmerült probléma, az adott területi egységre új építési övezet meghatározására van szükség, de az építési övezet hatályos beépítési paraméterei változatlanok maradnak, így a 2. számú melléklet csak az új övezet bevezetésével módosul.

### 2.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A Szabályozási terven történő változtatások

- a 3. számú módosítási igény tekintetében a felirat és annak helye változik,
- a 4. számú módosítási igény tekintetében az új övezet feltüntetésre kerül a tervlapon.

### 2.4. A MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ 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 78.§ (1a) bekezdése alapján 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 előírásait csak az eljárásokra kell alkalmazni.**

A 419/2021.(VII.15.) Kr. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésben. A 277/2024. (XI.7.) képviselőtestületi határozat döntött a főépítész megállapításairól.

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 alapján sem szükséges megalapozó vizsgálatot külön készíteni.

*Alátámasztó javaslat mélysége*

**Alátámasztó javaslat** a módosítási igények 1.-3. pontja tekintetében nem szükséges, azok belső ellentmondások kiküszöbölésére vonatkoznak. A 4. pont vonatkozásában az adott terület városrendezési szempontú vizsgálata elegendő, nem igényel szakági kidolgozást a már kialakult állapotú telekcsoporra tekintettel.

A módosítási igények nem igénylik külön terv (telepítési tanulmányterv) készítést, a terület ismeretében a módosítási javaslat kidolgozható volt.

### 2.5. AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TARTALMA

A Szabályozási tervet érintő kérdésekben 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.**

### 2.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A Környezeti értékelés szükségességének megállapítására vonatkozó önkormányzati kérelemre adott válaszukban az illetékes államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek. Az állami főépítész véleményében felhívja a figyelmet, hogy védett érték esetében kéri annak bemutatását.

**A jelen módosítás védett elemre nem vonatkozik.**

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

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

**Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete **a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 225. § (8) 1. pontjában** kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és **a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 22. § (2) a) pontban** meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározott személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **ÓBÉSZ**) **18. § (8) bekezdés e) és f) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások:)*

„e) a visszamaradó telek nyél melletti oldalkertjének mérete **1,5 méter**

f) új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese.”

**2. §** Az ÓBÉSZ a következő **149/A §**-sal egészül ki:

**„149/A § (1) A nagytelkes Lke-2/SZ-N5 jelű építési övezet területén**

**a) közcsatorna hiányában a telkeken legfeljebb egy főépület és legfeljebb egy lakás létesíthető;**

**b) az 1000 négyzetméternél nagyobb területű telken két főépület létesíthető a szabadon álló beépítési mód szerint;**

**c) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;**

**(2) A 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi aránnyal és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható.”**

**3. §** Az ÓBÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv 8-as és 16-os sorszámú szelvénye a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**4. §** Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 8.(1) táblázata a rendelet 2. melléklete szerint módosul.

**5. §** Ez a rendelet 2025. ....-án lép hatályba.

**6. §** A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Dr. Bots Dénes  
jegyző

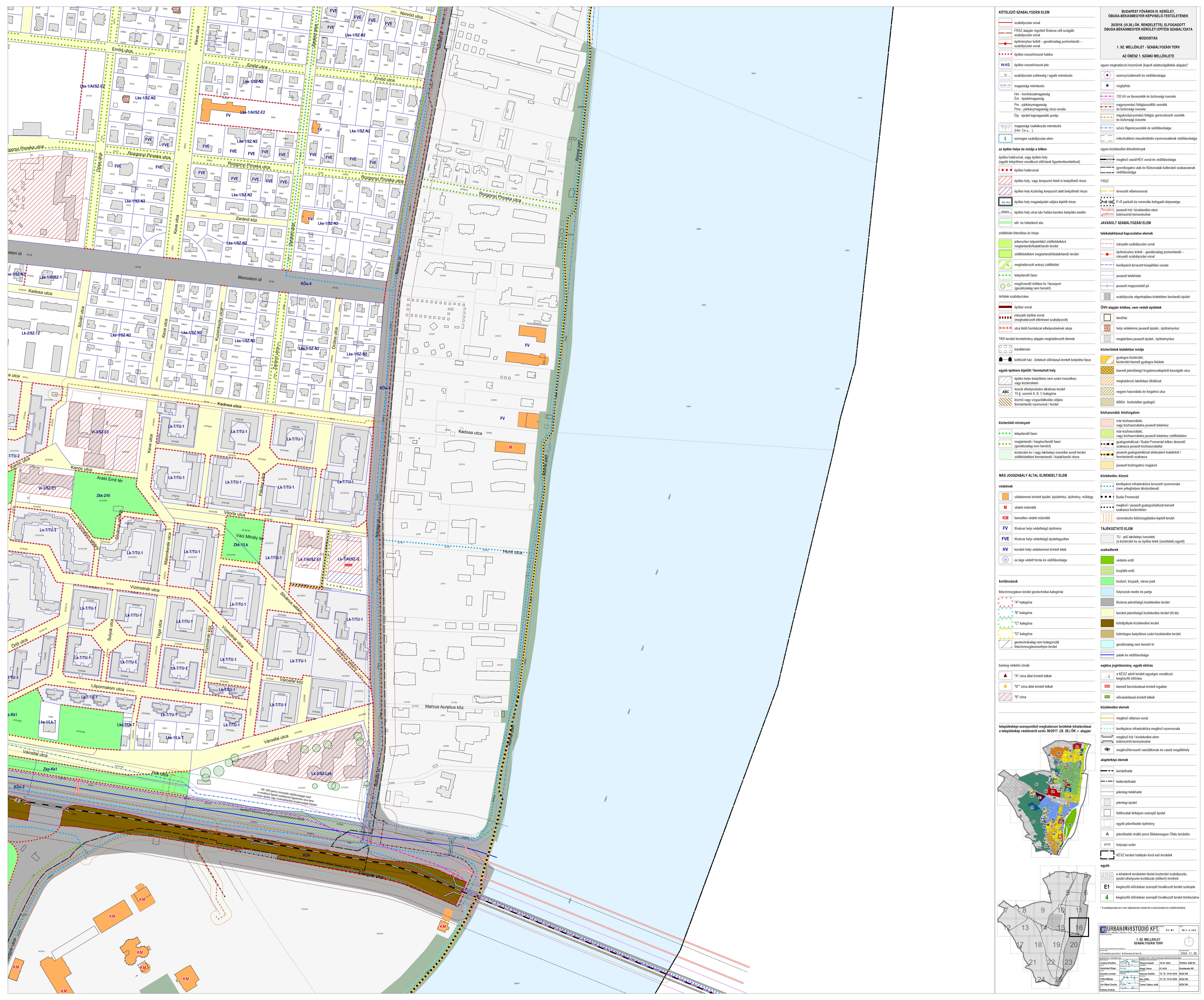
Dr. Kiss László  
polgármester  
távollétében  
Burján Ferenc  
alpolgármester



1. melléklet a ...../2025. (..... .....) önkormányzati rendelethez

**1. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV 8. és 16. sorszámú SZELVÉNYE**





BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
OBUDA-BÉKÁSMEGYER KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2024. (VI.28.) ÖK. RENDELETTEL ELFOGADOTT  
OBUDA-BÉKÁSMEGYER KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**MÓDOSÍTÁS**  
**1. SZ. MELLÉKLET - SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**AZ ÖBESZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE**

egyes meghatározó közművek (kapott adatszolgáltatás alapján)  
szennykiszárló és védőövzuga  
vízgyűjtő  
132 kV-os távezeték és biztonsági övezete  
nagyfeszültségű földalatti vezetékek és biztonsági övezete  
nagyfeszültségű földalatti vezetékek és biztonsági övezete  
vízvezeték és védőövzuga  
mikrohullámú eszközökkel nyomonkövetett védőövzuga

egyes közközműves létesítmények  
melegvíz vasúti út és védőövzuga  
gyorsforgalmi utak és közúti közlekedési szakaszok védőövzuga  
FRSZ  
tervezett villamosvonal  
P+R 100<sup>+</sup> P-R parkoló és minimális befogadó képessége  
javasolt hid / köztérlemez elem  
különműző kerékszűrő

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM**  
**telekalkulációval kapcsolatos elemek**  
irányított szabályozási vonal  
irányított szabályozási vonal  
kerékpárút tervezett kiegészítő vonala  
javasolt tekerhatár  
javasolt megszüntető jel  
szabályozás végrehajtása érdekében bentartó épület

**OVH alapján értékes, nem védett épületek**  
tanház  
hely védelme javasolt épület, építményhez  
megtartott javasolt épület, építményhez

**Köztérlemez kialakítási módja**  
gyalogos köztérlemez, köztérlemez kiemelt gyalogos felülete  
kiemelt jelentőségű forgalmat kiemelt közlekedő útca  
megtartandó lakóterület utkákat  
vegyes használatú és forgalmi útca  
előző - burkolatlan gyalogút

**Közhelyek, közterület**  
már közhelyként, vagy közhelyként javasolt telektervezés  
már közhelyként, vagy közhelyként javasolt telektervezés  
gyalogos köztérlemez / Budapest Promenádnál térken átvesztő szakasza javasolt közhelyként  
javasolt gyalogos köztérlemez helyéért kialakított / fenntartandó szakasza  
javasolt köztérlemez magjában

**MÁS JOGSZABÁLY ALATT ELRENDELT ELEM**  
**védelmek**  
védelemmel érintett épület, építkezés, építmény, műtárgy  
védtől mentesített  
kiemelten védett műemlék  
FV fővárosi helyi védettségű építmény  
FVE fővárosi helyi védettségű épület, építmény  
HV kerületi helyi védettségű épület, építmény  
ex lege védett forrás és védőövzuga

**korlátozások**  
kiszármaztatott terület geotechnikai kategória  
"A" kategória  
"B" kategória  
"C" kategória  
"D" kategória  
geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgásvesztéses terület

**barlangi védelmi zónák**  
"A" zóna által érintett telkek  
"B" zóna által érintett telkek  
"C" zóna által érintett telkek  
"D" zóna által érintett telkek

**szabványok**  
melegvíz vasúti út  
kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala  
melegvíz hid / köztérlemez elem  
különműző kerékszűrő  
melegvíz/tervezett vasúti állomás és vasúti megállóhely

**alapterületi elemek**  
kerületi határ  
bejárat/terület határ  
jelöltés határ  
jelöltés épület  
földhivatali térképen szereplő épület  
egyéb jelentősebb építmény  
jelentősebb országos pince Békásmegyer-Ótuda területén  
3133 helyi jelölés  
KÉSZ területi hatálya alá eső területek

**egyéb**  
a helyi területi hatálya alá eső terület szabályozás, épület elhelyezési korlátozás (okker) érintett  
E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjelle  
4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület bombázási  
\* A szabályozás terve nem teljeskörűen tartalmazza a köztérlemez és a védőövzuga

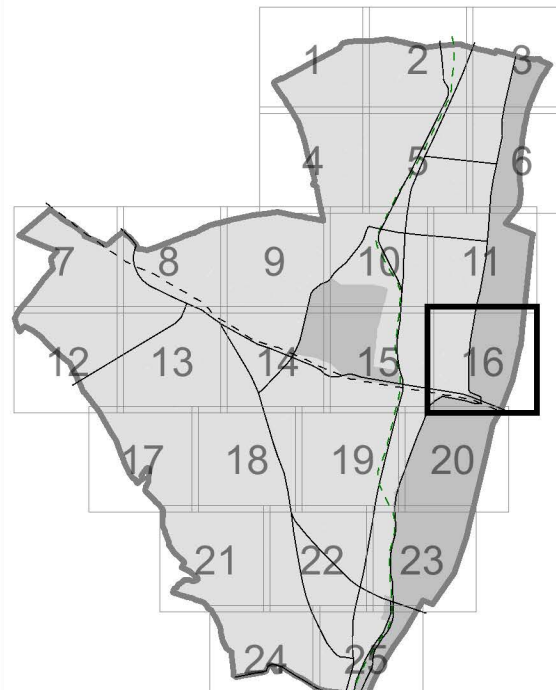
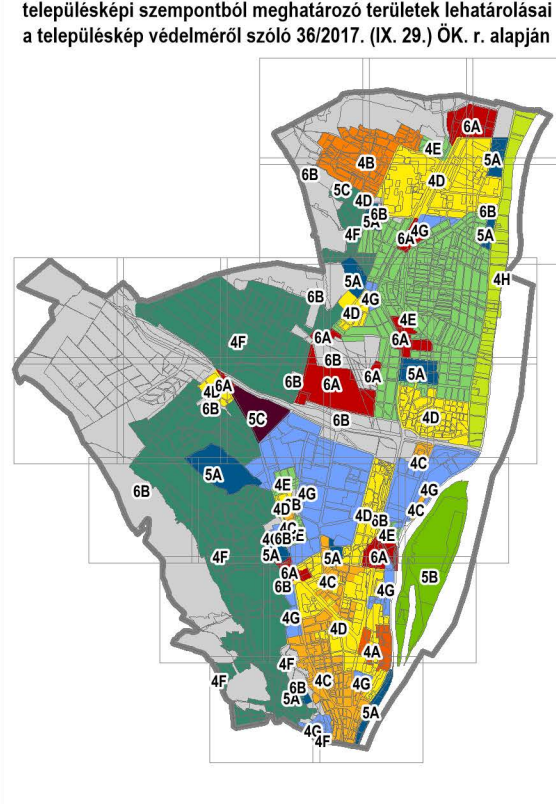
**szabványok**  
melegvíz vasúti út  
kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala  
melegvíz hid / köztérlemez elem  
különműző kerékszűrő  
melegvíz/tervezett vasúti állomás és vasúti megállóhely

**alapterületi elemek**  
kerületi határ  
bejárat/terület határ  
jelöltés határ  
jelöltés épület  
földhivatali térképen szereplő épület  
egyéb jelentősebb építmény  
jelentősebb országos pince Békásmegyer-Ótuda területén  
3133 helyi jelölés  
KÉSZ területi hatálya alá eső területek

**egyéb**  
a helyi területi hatálya alá eső terület szabályozás, épület elhelyezési korlátozás (okker) érintett  
E1 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület számjelle  
4 kiegészítő előírásban szereplő hivatkozott terület bombázási  
\* A szabályozás terve nem teljeskörűen tartalmazza a köztérlemez és a védőövzuga

**szabványok**  
melegvíz vasúti út  
kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala  
melegvíz hid / köztérlemez elem  
különműző kerékszűrő  
melegvíz/tervezett vasúti állomás és vasúti megállóhely

**URBANINKSTUDIO KFT.**  
1. SZ. MELLÉKLET  
SZABÁLYOZÁSI TERV  
2024. 11. 28.



2. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 8.(1) táblázata

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														8.(1)	táblázat
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1. területfelhasználási kategória:	2. beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM					
		a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület legnagyobb			épületszám	legnagyobb lakásszám	osztószám		
		területe	szélesség	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		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	~2/„2 m m	~2/„2 m m	%	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	Hh/Hl	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-	
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	-	-	
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+§	-	-	
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	2+§	
14.	Lke-2/O-Ksz1	O	2000	30	-	35	60	1.2	0.2	35	9,5	-	-	2+§	2	2	
15.	Lke-2/SZ/l-L1	SZ	2000	40	-	35	60	0.7 /S 0.9	0.2	40	9,5	-	-	több	Ka-	Ka	
16.	Lke-2/SZ-HL1	SZ	1000	24	-	15	20	0.4	0.2	75	7,5	-	-	1+§	6	-	
17.	Lke-2/SZ-HL2	SZ	1000	24	-	20	20	0.4	0.25	65	5	-	4.5/5.5	1+§	4	-	
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	-	
20.	Lke-2/SZ-HL5	SZ	1000	12	-	25	20	0.4	0.2	65	5	-	4.5/6.5	1+§	2	-	
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	-	
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	-	4.5/6.5	1+§	3+§	-	
23.	Lke-2/SZ-Lp1	SZ	5000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7,5	Hm 6.5	-	több	-	-	
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	-	
25.	Lke-2/SZ-N2	SZ	700	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7,5	Hm 6.5	-	1	3	-	
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 /k4.5/§5	4.5/6.5	1+§	4+§	-	
26a	Lke-2/SZ-N4	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5 /k4.5	4.5/6.5	1+§	5+§	-	
26b	Lke-2/SZ-N5	SZ	1000	16	30	15 /k 20	20 /k 25	0.4	0.2	75 /k 65	6 /k5	-	4.5/6.5	2	2	-	
27.	Lke-2/SZ-S1	SZ	3000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7,5 /k5	Hm 6.5	-	több	-	-	
Beépítési mód		Ítézménye			Épüleelhelyezés			Kedvezmények - korlátozások esetei			MMag <sup>a</sup> ságok			Épület- és lakásszám			
SZ	= szabadonálló	AI alapintézmény, azon belül			oldalhatáron álló építési helyen			S	= saroktelek	/k5 =	kedv. beépítési % magassági korlátozása			+§ több sz			
IK	= ikres	E = ellátási			OSZ szabadonállóan			F 100	= földszinti beépítés	Ém: 7 /k5 Hm:	Ém: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m			a §-ban szereplő feltétel/lehetőség szerint több			
O	= oldalhatáron álló	KSZ = keresk. szolgáltató			IK,SZ ikres vagy szabadonálló			k	= kedvezményes beépítési %	6,5/4,5	Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m			épület létesíthető szolgálati lakás			
Z	= zártosrú	Te = egyházi			Z zártosrú általános			§	= § előírásában szereplő feltétel szerint	Pmu/Pmu+x	Utcai párkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet			osztószámok a lakásszám megállapításhoz			
KE	= kevert	Sp = sport			ZU zártosrú zártudvaros			KH	= közhasználatú terület kialakítása	Pmu ka	kialakult párkánymagasság épület			telekre vetített			
TU	= teleszerű üszótelkes				ZK zártosrú keretes			E	= energiaminősített épület	Élp	legmagasabb pontja Ém v. Élp magasház			általános szintterületre vetített			
U	= üszótelkes							§ x+yfa	= zöldfelületi kedvezmény + fásítás %	M§	esetén						
T	= teleszerű				zártosrú építési helyen belül			L	= lakófunkció kedvezménye § szerint								
					HZ Hézagosan zártosrú			Ka	= kialakult								
															- nincs előírt paraméter vagy nem értelmezhető	OTÉK ELTÉRÉSEL <sup>13</sup>	

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## 1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

## 1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

**2018. évi CXXXIX. törvény** 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.**

**2023. évi C. törvény** A magyar építészetéről szóló – immáron teljes egészében hatályba léptetett – 2023. évi C. törvény rendelkezései nem érintik a módosításokat.

## 1.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

A korábbi 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> |

Mivel a módosítások a felsorolt településrendezési eszközöket nem érintik, bemutatásuk nem szükséges.

## 2. MÓDOSÍTÁSOK A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN

## 2.1. 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

*hatályos  
normaszöveg*

**11. Telekalakítás****18. § (8) bek.**

**(8) Nyúlványos** (nyeles) telekre vonatkozó előírások:

- a) nyeles telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során, csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül és akkor, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg,
- b) a teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, amennyiben a terepviszonyok indokolják, de hossza ez esetben sem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírtat,
- c) a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál,
- d) a nyél szélessége nem lehet nagyobb 12 méternél, ennél nagyobb szélesség esetén nem számít teleknyúlványnak,
- e) a visszamaradó telek **nyél melletti oldalkertjének mérete 2,0 méter**
- f) új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli legkisebb területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese.

**18. Az építési hely részei**

**27. § Nyúlványos** (nyeles) telek esetében

- a) a visszamaradó telekkel közös – közterület felé eső – telekhatártól mért első kert mérete 3,0 méter,
- b) az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az **a) pont** szerinti telekhatár közterületi határ és az első kert előkert lenne,
- c) a visszamaradó telek esetében a **teleknyúlvány melletti oldalkert mérete 1,5 méter.**

**módosítási javaslat** **A változat:** A 18. § (18) bek. **e) pont törlése** – mivel amúgy sem a telekalakításra vonatkozik, bár annál ezt figyelembe kell venni.

**B változat:** A 18. § (18) bek. e) pontban a **2,0 méter visszacsökkentendő 1,5 méterre.**

Az A változat ugyan megfelelő lenne, ugyanakkor a telekalakítás esetén az oldalkert figyelembevételénél többletinformációt jelent az e) pont megtartása.

Fenti indokolás alapján a B változat a megfelelőbb, tehát a 2,0 méter előírása 1,5 méterre módosul.

Emellett javasolt a **c) pontban** a korábbi módosítás során nem teljes mértékben figyelembe vett korábbi állami főépítési véleménynek megfelelően – az eseteleges félreértések elkerülése érdekében – a „legkisebb” szó törlése, mert az felesleges.

**módosított  
normaszöveg** **18. § (8) bek.**

(18) Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások:

- a) nyeles telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során, csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül és akkor, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg,
- b) a teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, amennyiben a terepviszonyok indokolják, de hossza ez esetben sem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírtat,
- c) a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál,
- d) a nyél szélessége nem lehet nagyobb 12 méternél, ennél nagyobb szélesség esetén nem számít teleknyúlványnak,
- e) a visszamaradó telek **nyél melletti oldalkertjének mérete 1,5 méter**
- f) új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli **legkisebb** területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese.

**2.2. 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS**

A módosítási igény szerint az ÓBÉSZ 2. mellékletében (paramétertáblázatban) Lke-2/SZ-N3 „homlokzatmagasságnál bekerült k4,5 m, amely a k5 m épületmagassággal együtt a tervezés során nem teljesíthető.”

A paramétertáblázat ezen sorában szereplő paraméterek a következők:

	az épület		
	legnagyobb		
	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. P <sub>mu</sub>	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság
	m	m	m
	É <sub>m</sub>	H <sub>m</sub> v. É <sub>lp</sub> v. P <sub>mu</sub>	H <sub>H</sub> / H <sub>L</sub>
2023 évi állapot	7 / k5 §4,5	H <sub>m</sub> 6.5 §5	- § 4.5/6.5
2024 évi állapot	<b>7/k5/§4,5</b>	H <sub>m</sub> 6.5 / <b>k4.5/§5</b>	4.5/6.5

**az előírás értelmezése** A tervezői egyeztetés során tisztázásra került, hogy általánosan azokban az övezetekben, ahol a paramétertáblázatban meg van adva az épületmagasság mellett a homlokzatmagasság értéke, a homlokzatmagasság jellemzően kisebb értéket ad.

Az **ÓBÉSZ 63. §-a (5)** bekezdése meghatározza, hogy **ahol mindkét érték rögzítve van, ott a kisebb értéket adó szabály szerinti méreteket kell betartani.**

Tehát, **ha az épületmagassági érték megfelel**, de a homlokzatmagassági szabály alapján a tervezett épület homlokzatmagassági értéke nagyobb, akkor a **homlokzatmagasság betartása érdekében kell korrigálni a terven.**

Amennyiben a **homlokzatmagassági értékek homlokzatonként megfelelnek**, de az épület épületmagassági értéke nagyobb, mint a megengedett, ott az **épületmagassági betartása érdekében kell korrigálni** az épület magasságot meghatározó részeit.

**Így lesz mindkét értéknek megfelelő az épület, nincs ellentmondás.**

**épületmagasság vs. homlokzatmagasság** Leegyszerűsítve a két magasság számítását:

- Az épületmagasság számításánál minden a 45 fokos síkon felüli épületrészt, tetőablakot stb. figyelembe kell venni, és az épület minden homlokzatának felületi összegét a kerülettel el kell osztani (F/L).
- A homlokzatmagasság számításánál az egy homlokzat esetén hasonló F/L a számítás, azaz a homlokzat felülete / szélessége. Ennél a számításnál azonban figyelmen kívül kell hagyni a 3,0 méternél kisebb szélességű épületrészeket, tetőablakokat, vagy garázslejárók felületét.



**Általános példa igazolásként:** Egy „egyszerű” tömegidomokkal tervezett épület minden homlokzatának azonos szélességét és minden oldalán egy 3,0 méternél kisebb szélességű, a 45 fokos sík fölé emelkedő épületrészt feltételezve,

- az épületmagasságnál az említett 3,0 méternél kisebb szélességű épületrész felülete beszámítandó,
- a homlokzatmagasságnál az említett 3,0 méternél kisebb szélességű épületrész felülete nem számítandó be,

vagyis az adott egy homlokzat homlokzatmagassága a számítás során kisebb lesz, mint az épületmagasság számításánál adódik.

Fentiek alapján a módosítás nem indokolt.

### 2.3. 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

Az ÓBÉSZ 16. szelvényének tervlapján a korábbi 2008-as KSZT szabályozási tervlapjáról „átörökítve” szerepel a védőtávolságon belül egy szöveges elem a 23152/297 hrsz telken. A szöveg a következőt tartalmazza:

„Na 1200 vízfőnyomóvezeték védőtávolságán belül tilos bármilyen építési és növényültetési tevékenység.”

Ugyanakkor a normaszöveg 119. § (2) d) pont da) alpontja a telekre vonatkozó **Lk-2/SZ-Lp6** építési övezet előírásaiban a következőt rögzíti:

„a 23152/297 hrsz.-ú telek területén belül a Nánási úti NA 1200 gerinc-vízvezeték és a Pók utcai 800-as gerinc-vízvezeték, továbbá a hozzátartozó védőtávolságok területére vonatkozó ágazati szabályokat figyelembe véve lehet bármilyen építési vagy növénytelepítési tevékenységet folytatni,”

A két előírás ellentmondásának feloldása érdekében:

**módosítási javaslat** **A változat:** vagy a szabályozási terven kell módosítani a szöveget  
**B változat:** vagy törölni kell a szabályozási terven a szöveget

Tekintettel arra, hogy ezen a szakaszon magánterületen halad a vezeték, célszerűbb „figyelemfelhívásként” a tervlapon meghagyni a feliratot, de harmonizálva a korrektebb építési övezeti előírással.

Tehát az A változat javasolt módosításként, ami csak a szabályozási tervet érinti az adott telken.

## 16. szelvény

### Szöveges szabályozási elem módosítása

jelenlegi állapot tervezett módosítás



## 2.4. 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

**előzmények** Az önkormányzat a lakossági panaszok, és az utóbbi időben tapasztalt kedvezőtlen folyamatok miatt célul tűzte ki az Lke kertvárosias – jellemzően hagyományosan családiházak – területeken a létesíthető lakásszám csökkentését.

Az ÓBÉSZ 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelettel történő módosítása során az elfogadott módosítások a telkek további aprózódásának elkerülésével és a telkeken építhető lakások, épületek számának csökkentésével érvényesítette a kitűzött önkormányzati célt.

**a feltárt probléma kezelésének lehetősége** Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy területén a korábbi zártkertek átalakulási folyamatában sok esetben kedvezőtlen telekalakulatok jöttek létre. A szabályozás az SZ/IK jelzésű építési övezetekben a telekszélesség szerint szabadon álló vagy ikres beépítési mód választhatóságát engedte meg. Ezen területen sokszor a „beragadt” telkek átosztása már nem lehetséges, vagy a tulajdonosi megállapodás hiányában szorul be a beépítés az ikres módozatba.

A nyeles telkek kialakulását minél jobban vissza kell szorítani. A hosszú telkek esetében azok különösen problémás helyzeteket eredményezhetnek.

Célszerű megkülönböztetni ugyanakkor azokat az eseteket, amikor nagyobb telkek megosztásával alakulnak ki nyeles telkek, azoktól a telekalakításoktól, amelyek kedvezőbb telekcsoport létrehozásával járnak. Utóbbi eset vonatkozik azon telekcsoportokra, melyek esetében több, önmagában beépítésre ugyan a paraméterek tekintetében alkalmas, de kedvezőtlen épület elhelyezést eredményező telkekről van szó, és amelynek – mint telekcsoportnak – újrendezése során az átosztás révén alakulnak ki sokkal kedvezőbb szélességű és méretű lakótelkek. Ez esetben egy szabályos geometriájú rendszer kialakításakor a nagyon nagy telekmélység miatt a nyeles kialakítás mégis jobb eredményre vezethet.

Az eredeti önkormányzathoz beérkezett panasz esetében első látásra a már kialakult nyeles telek szabályának korrekciója lehetett volna a megoldás, ugyanakkor a konkrét helyszín vizsgálata során kiderült, hogy a telekméret is még a korábbi szabályok szerint lett kialakítva, mely szabály még lehetővé tette azt is, hogy egy-egy telken két épület legyen elhelyezhető megfelelő 1000-1200 m<sup>2</sup>-es telekméret esetén.

Fentiek alapján javasolt, hogy azon telekrendezési eredmények, melyek a volt zártkerti telekstruktúrát jobbra teszik, feloldásra kerülhessen a szigorú szabály, és támogatást nyerjen az szabályosabb telekformát eredményező, „újraszerkesztett” telekalakulat megvalósulása.

**a vizsgált telekcsoport**



jelenlegi telekcsoport

Mint látható, a telkek szabályos szerkesztés alapján kerültek kialakításra. Az eredetileg 6 hosszú, 14-15 méteres szélességű telket összevonásuk után osztották fel a mai állapotnak megfelelően, ami ténylegesen kedvezőbb az épületek elhelyezése vonatkozásában.



korábbi telekosztás

A jobb oldali térkép kivágat az eredeti telekosztást mutatja be a 2020-ban elfogadott ÓBÉSZ módosítás 8-as szelvényén. Ekkor még a közterület leszabályozása nem történt meg.

**A hatályos építési övezet előírása a következő:****a telekcsoporthra  
vonatkozó hatályos  
építési övezet:****Lke-2/SZ-IK-1**

- „149. § A nagytelkes Lke-2/SZ-IK-1 jelű építési övezet területén
- a) közcsatorna hiányában a telken
    - aa) legfeljebb egy főépület és
    - ab) legfeljebb egy lakás létesíthető;
  - b) 14 méter, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén a szabadon álló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni;
  - c) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén
    - ca) az épület szabadonálló, vagy
    - cb) oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el, oldalhatáros épületelhelyezéssel, 4,5 méteres oldalkerttel, továbbá
    - cc) ikertelkek kialakítható, amelyen ikerház, vagy testvérház létesíthető;
  - d) 12 méternél kisebb szélességű telek
    - da) a 28. § (4) bekezdése szerinti oldalhatáron álló építési helyen belüli elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
    - db) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
  - e) ikertelkek kialakítása érdekében a legkisebb előírt telekterület 700 négyzetméterre csökkenthető;
  - f) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén
    - fa) az átmenő telek - a telek szélességétől függetlenül - legfeljebb két telekre osztható,
    - fb) nem átmenő telek esetén, ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
    - fc) ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor magánúttal feltárva több telek alakítható ki a 13. § (2) bekezdés b) pontjának figyelembevételével, és ha biztosítható, hogy a magánút telkének legkisebb távolsága a már meglévő szomszédos épület huzamos használatú helyiségének homlokzatától legalább 5,0 méter, továbbá a magánúttal szomszédos telek szélessége legalább 20 méter és annak beépítését a magánút során kialakuló előkert nem akadályozza;
  - g) lejtőirányú telkek keresztbeosztásával ikertelkek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 métert meghaladja;
  - h) az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén
    - ha) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
    - hb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
  - i) a létesíthető főépületek és lakások száma a telekméret függvényében - 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:
    - ia) nyeles telken - a telek területétől függetlenül - legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető,
    - ib) 14 méternél kisebb telekszélességű telken - függetlenül annak területétől - legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek és területe 1000 négyzetméternél nagyobb, mely esetben legfeljebb két 2 lakásos főépület létesíthető
    - ic) az 1000 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető;
    - id) az 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 1500 négyzetméternél kisebb területű telken egy főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek, mely esetben két főépület létesíthető;
    - ie) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető;
    - if) a 3000 négyzetmétert meghaladó méretű telken a főépületek száma nem haladhatja meg a telekterület 1000-rel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számot;
  - j) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
  - k) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható
  - l) az épület oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.”

**módosítási javaslat**

A javasolt új övezet már nem kell, hogy magán hordja a kisebb telekszélességű telkek vagy a nagyon nagyméretű telkek előírásait, hiszen a telekcsoporthoz már kialakultnak tekinthető, és összevonások nem valószínűsíthetők. Ezért az ilyen helyzetek kezelésére vonatkozó rendelkezések törölhetők az új építési övezetben.

**új Lke-2/SZ-N5 „149/A. §****építési övezet**

- (1) A nagytelkes **Lke-2/SZ-N5** jelű építési övezet területén
- a) közcsatorna hiányában a telkeken legfeljebb egy főépület és legfeljebb egy lakás létesíthető;
  - b) az 1000 négyzetméternél nagyobb területű telken két főépület létesíthető a szabadon álló beépítési mód szerint;**
  - c) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- (2) A 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi aránnyal és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható.”

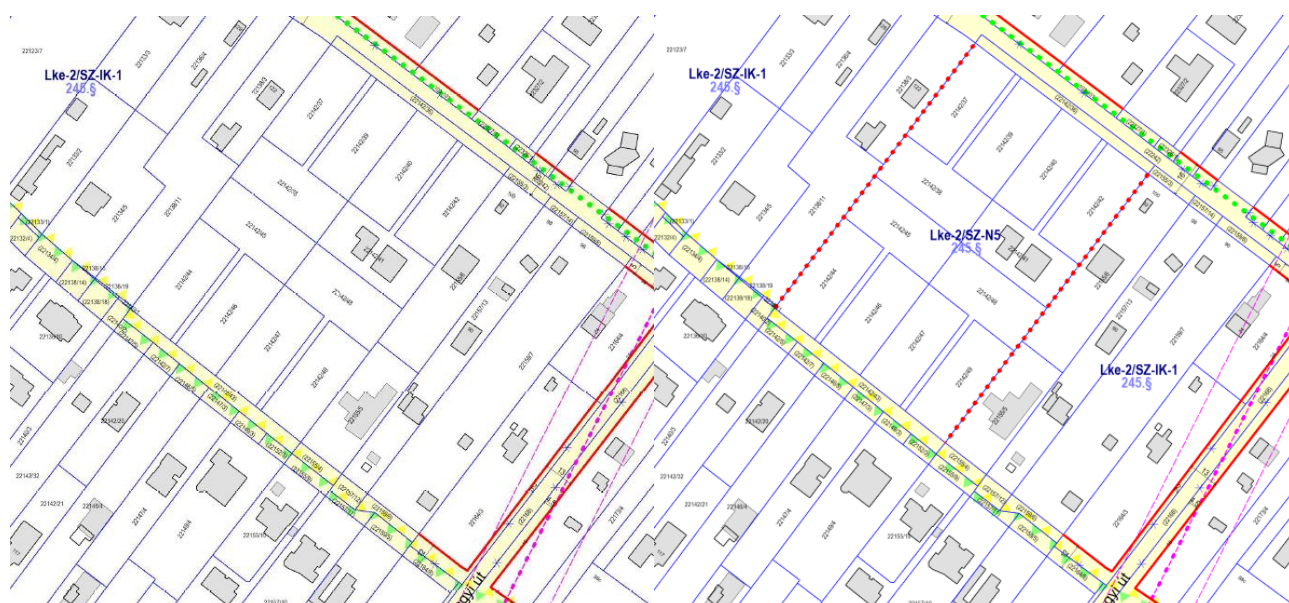
A fentiek alapján a kialakult és egységesen szabályos formában kialakított telekcsoportra a telekméreteket figyelembe vevő konkrét előírások születnek. A csatornázottság kérdése alapvető, és megtartja a szabály a 15 vagy 20%-os beépítési mérték szerinti lehetőséget, eltérő paraméterekkel, ahogy eddig is.

A telkenként legfeljebb két kétlakásos épület létesíthető, a lakásszám osztószáma a korábbi Szm150.

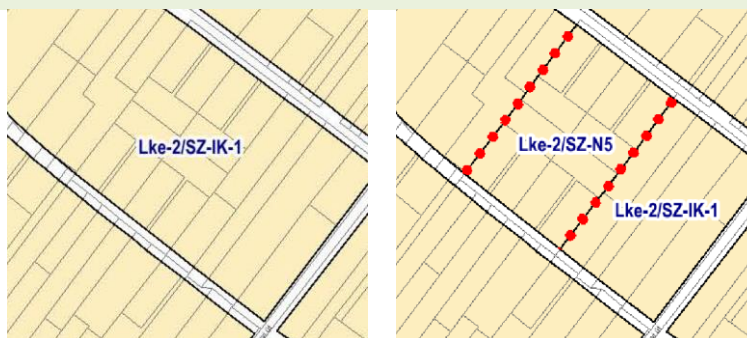
A térképen jelzett 245 § a normaszöveg teljes Aranyhegy-Ürömhegy- Péterhegy területére vonatkozó kiegészítő előírásokra utal, törlése nem indokolt.

**Szabályozási terv 8. szelvény****Új építési övezet meghatározása egy telekcsoporton**

jelenlegi állapot    **tervezett módosítás**

**Övezeti tervlap – függelék**

jelenlegi állapot    **tervezett módosítás**



**Lke-2/SZ-IK-1 övezet paraméter-sorának módosítása** Az új övezet létrehozása mellett az Lke-2/SZ-IK-1 építési övezetben az ÓBÉSZ 2. mellékletének 8.(1) táblázatának 22. sorában a „§” jellel ellátott magassági értékek törölhetők, mivel a normaszövegből ezek a megkötések a júliusi módosítás során törlésre kerültek.

A 2. melléklet 22. sor K oszlopában az épületmagasság „§ 4,5” és az L oszlopában a homlokzatmagasság „§5” érték törlése most megtörténik.

A következő táblázat szemlélteti

- az új **Lke-2/SZ-N5** építési övezet beiktatását
- az **Lke-2/SZ-IK-1** építési övezetben a fent jelzett értékek **törlését**,

bemutatva a 2023 évben hatályos állapotot, a 2024. évi módosítás után hatályba lépett állapotot és a jelen módosítás szerint javaslatot.

A fenti módosítással az önkormányzat korrekciós szándéka megfelelően kezelhetővé válik.

3. táblázat																						
2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													8.(1)	táblázat						
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q						
BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM												
1.	területfelhasználási kategória:	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	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:	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	Ém	Hm v. Élp v. Pmu	H <sub>i</sub> /H <sub>l</sub>	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-						
NEM HATÁLYOS – A 2023. MÓDOSÍTÁS SZERINTI TÁBLÁZAT (részlet)																						
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+§					
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+ §					
HATÁLYOS – A 2024 MÓDOSÍTÁS SZERINTI TÁBLÁZAT (részlet)																						
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+§	<b>3+§</b>	-	SZm/ <b>175</b>					
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 /k4.5/\$5	4.5/6.5	1+§	4+§	-	SZm/ <b>120</b>					
<b>26a</b>	<b>Lke-2/SZ-N4</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>15 /k 20</b>	<b>20 /k 25</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>75 /k 65</b>	<b>7 /k5</b>	<b>Hm 6.5 /k4.5</b>	<b>4.5/6.5</b>	<b>1+§</b>	<b>5+§</b>	-	<b>SZm/100</b>					
JELEN MÓDOSÍTÁS SZERINTI TÁBLÁZAT (részlet)																						
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 <b>\$4,5</b>	<b>§5</b>	4.5/6.5	1+§	3+§	-	SZm/175					
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 /k4.5/\$5	4.5/6.5	1+§	4+§	-	SZm/120					
26a	Lke-2/SZ-N4	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5 /k4.5	4.5/6.5	1+§	5+§	-	SZm/100					
<b>26b</b>	<b>Lke-2/SZ-N5</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>15 /k 20</b>	<b>20 /k 25</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>75 /k 65</b>	<b>6 /k5</b>	<b>4.5/6.5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-	<b>SZm/150+§</b>						
Beépítési mód		Intézmények			Építelhelyezés			Kedvezmények – korlátozások esetei			Magasságok		Épület- és lakásszám									
SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú KE = kevert TU = teleszerű úszótelkes U = úszótelkes T = teleszerű		AI alapintézmény, azon belül E = ellátási KSZ = keresk. szolgáltató Te = egyházi Sp = sport			oldalhatáron álló építési helyen OSZ = szabadonállóan IK,SZ = ikres vagy szabadonálló Z = zárt sorú általános ZU = zárt sorú zártudvaros ZK = zárt sorú keretes  zárt sorú építési helyen belül			S = saroktelek F 100 = földszinti beépítés k = kedvezményes beépítési % § = § előírásában szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása E = energiaminősített épület § x+yfa = zöldfelületi kedvezmény + fásítás % L = lakófunkció kedvezménye § szerint			/k5 = Ém: 7 /k5 Hm: 6,5/4,5 Pmu/Pmu+x  Pmu ka Élp M§		kedv. beépítési % magassági korlátozása Ém: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m Hm: 6,5 m, beépítési kedv. esetén 4,5 m Utcai párkánymagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet kialakult párkánymagasság épület legmagasabb pontja Ém v. Élp magasház esetén					+§ <b>több sz</b>  T/ Szm/  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				
<b>OTÉK ELTÉRÉSEL</b>																						

**2.5. AZ ÓBÉSZ MELLÉKLETEINEK VÁLTOZÁSAI**

1. **melléklet** Szabályozási terv 8.-as és 16-os sorszámú szelvénye módosul:
  - 8. szelvény a 4. módosítási igény alapján az új építési övezet bevezetésével,
  - 16. szelvény a 2. módosítási igény szerinti felirat pontosításával.
2. **melléklet** Paramétertáblázatok változásai  
**táblázat** Az ÓBÉSZ 2. számú mellékletének 8(1) táblázata változik:
  - a 4. módosítási igény alapján az új építési övezet bevezetésével a 26.b sorként
  - a 4. módosítási igény alapján a 22. sor K és L oszlopában két magassági érték törlésével.

**OTÉK eltérésre a módosítások okán nincs szükség.**

**Az ÓBÉSZ további mellékletei nem változnak.**

**2.6. A MÓDOSÍTÓ RENDELET**

A módosító rendelet az IRM vonatkozó rendelet alapján készült.

Rendelkezik

- az 1. módosítási igény szerint a 18. § (8) bekezdés e) és f) pontjának pontosításáról (nyeles telek szabálya)
- a 3. módosítási igény szerint az új Lke-2/SZ-N5 építési övezet beiktatásáról.

A Módosító rendelet mellékletei:

- 1. melléklete az ÓBÉSZ 1. mellékletének 8. és 16. sorszámú szelvénye.
- 2. melléklete a ÓBÉSZ 2. mellékleteinek 8.(1) táblázata

rendelkezik a 3. módosítási igény szerint az új Lke-2/SZ-N5 építési övezet beiktatásáról és egyben az Lke-2/SZ-IK-1 övezet egyes magassági értékeinek törléséről.

## I. TERVIRATOK

## 1. ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ SZAKMAI ZÁRÓVÉLEMÉNYE



## 2. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK



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

**K I V O N A T**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Képviselő-testületének 2024. november 7-én 10.00 órai kezdettel  
megtartott *rendkívüli* nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.  
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

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

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

**277/2024. (XI. 7.) Határozata**

**A Képviselő-testület**

úgy határoz, hogy

- megismerte és elfogadja az ÓBÉSZ módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítész 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.**

**Dr. Kiss László polgármester távollétében:**



**Elkészítve:** 2024. november 12.



## **ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

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

### **ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület  
2024. november 7-ei ülésre**

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

**Előterjesztő:** Őri László alpolgármester

**Előterjesztést készítette:** Szécsi Zsolt főépítész

**Véleményező bizottság:** Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Óbuda-Békásmegyer kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: ÓBÉSZ). Az ÓBÉSZ hatályba lépése óta több részterületre, illetve témakörben is módosításra került.

Az ÓBÉSZ jelen módosítása a használat során feltárt problémákat kezelné, felmerült hibákat javítaná.

- ÓBÉSZ 18. § (8) e) nyúlványos, nyeles telkeknél visszamaradó terület oldalkertre 2 m-t határoz meg, míg a 27. § (6) c) ugyanerre az oldalkertre 1,5 m van megjelölve.
- Az ÓBÉSZ 2. mellékletében (paramétertáblázatban) Lke-2/SZ-N3 homlokzatmagasságnál bekerült k4,5 m, amely a k5 m épületmagassággal együtt a tervezés során nem teljesíthető.
- Az ÓBÉSZ tervlapon a 2008-as tervlapról átörökítve szerepel a védőtávon építés és növényültetés tilalma. Azonban a normaszöveg (119. § (2) da)) pontosan az ágazati szabályok figyelembevételével engedi az építést és növényültetést. Önkormányzati projektként kerékpárutat létesítenének, ezzel az ellentmondással viszont ellehetetlenül.
- Az Lke-2/SZ-N3 és az Lke-2/SZ-IK-1 övezetben nyeles telek kialakítására vonatkozó szabályozás esetében szükséges kiegészíteni, hogy „**újonnan létesített nyeles telken [...]** legfeljebb egy [...] főépület létesíthető”.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait a 2021. július 17. óta hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő. 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.

A jelen módosítás a Trk. 69. § (1) bekezdésében meghatározott rövid eljárás lehetőséget ad az elírás és rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítására.

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

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

#### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- Megismerte és elfogadja az ÓBÉSZ módosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az 1. melléklet 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

Budapest, 2024. X. 24.



**Ori László**

#### **Melléklet:**

1. Főépítési feljegyzés

## 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 mellékletek, 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 térképmellékletek 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.

## 4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE - VÉLEMÉNYEK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**dr. Kiss László polgármester úr**  
részére

Budapest Főváros III. kerület Önkormányzata  
1033 Budapest, Fő tér 3.

Iktatószám: BP/1701/00616-2/2024  
Ügyintéző: Daróczy Mátyás  
Telefonszám: 06-1 /896-61-69  
E-mail: daroczy.matyas@bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Nyilatkozat a környezeti vizsgálat  
szükségességéről** – Budapest III. kerület,  
Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról  
szóló 20/2018.(VI.26.) önkormányzati rendelet  
módosítása  
Hiv. szám: I/794-2/2024

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításához 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.

A megkereső levélben foglaltakból nem derül ki, hogy a tervezett módosítások közvetlenül érintenek-e védett épített környezeti elemeket, így amennyiben a tervezett módosítások közvetlenül nem érintik az épített környezet védett elemeit, ez esetben nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Közvetlen érintettség esetén kérem, a véleményezési anyag térjen ki a védett elem bemutatására, illetve a tervezett módosítás várható hatásaira.

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



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész úr**  
részére

**Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyeri Polgármesteri Hivatal**  
Főépítészeti és Várostervezési Iroda

KRID azonosító: 506 036 967

Iktatószám: 15229/1/2024  
Ügyintéző: Biró Ádám földügyi szakügyintéző  
Telefonszám: 354-2976  
E-mail: biro.adam@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat  
kapcsolatban

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

I/794-2/2024. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testülete döntött az Óbuda-Békásmegyér Építési Szabályzat eseti módosítási eljárásának megindításáról. Ezzel egyidejűleg kérte a Kormányhivatal véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyeb tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

**A településrendezési eszköz módosítása Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet beépítését nem eredményezi. Környezeti vizsgálat lefolytatását a Tfvt. nem írja elő.**

A földvédelmi vélemény a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a *földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja* alapozza meg.

**Földügyi Osztály**

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2976  
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



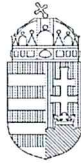
A földvédelmi vélemény kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló 226.1. pontja alapján került sor.

*Budapest, dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán  
osztályvezető



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/49888-2/2024.	Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatának módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: I/794-2/2024
Telefon: (06-1) 776-6280	Melléklet: -

**Szécsi Zsolt úr részére**

főépítész

**Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési 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 rövid 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

**az alábbi véleményt adja.**

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:

A tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

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.

**A tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

---

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

---

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. §-a alapján, Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyery építési szabályzatának eseti módosításával kapcsolatban **a Kormányhivatal nem emel kifogást.**

Budapest, 2024. november 20.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:



**Gálamb 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



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**  
részére

Budapest III. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési és Várostervezési Iroda

Iktatószám: BP/FNEF/06186-3/2024.  
Ügyintéző: Kovacsikné Orosz Éva  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer  
Építési Szabályzatának módosítása –  
véleményezés környezeti vizsgálat  
készítésének szükségességéről **környezet-  
és település-egészségügyre kiterjedően.**  
Hiv. szám: I/794-2/2024

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 fokozottan 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 *egyes 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 járásai (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.

**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 jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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: –

Kapják:

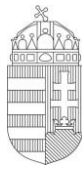
1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

**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)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/7420-2/2024**  
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes  
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának  
módosítása -- környezeti értékelés előzetes  
egyeztetése  
Hivatkozási szám: 1/794-2/2024

Ügyintéző: Láng Andrea

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfelfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Szécsi Zsolt**  
főépítész

**Budapest Főváros III. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal**  
Főépítészeti és Városvezetési Iroda

Budapest  
Fő tér 2.  
1033

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

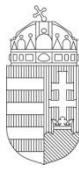
Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

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

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyeri Polgármesteri Hivatal 506036967HK
2. Irrattár

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
www.pvkh.hu  
Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>  
Az ügyfelfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01689-3/2024  
Ügyintéző: Aranyos Károly  
Telefon: 06 1 236 3952

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: I/794-2/2024  
Melléklet: -

**Szécsi Zsolt részére**

főépítész

**Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal**

**Főépítészeti és Várostervezési Iroda**

Budapest

Fő tér 2.

1033

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Hatóságunknak megküldött, az Óbuda- Békásmegyer 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel elfogadott építési szabályzatának módosítása során felmerülő környezeti értékelés előzetes egyeztetésével kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására– igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

**A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**

osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/13397-2/2024**

Ügyiratszámuk. I/794-2/2024

Tárgy: **Budapest, Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatának módosítása, környezeti értékelés, szakhatósági eljárás megszüntetése**

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: +36 1 550 4262

E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

## VÉGZÉS

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Budapest Főváros III. kerület Főépítésének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást

### **megszünteti.**

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

## INDOKOLÁS

Budapest Főváros III. kerület Főépítésze megkereste a Bányafelügyeletet *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva szakhatósági állásfoglalás megadása érdekében.

*Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette.

A jogorvoslati tájékoztató az Ákr. 55. § (4) bekezdésén, a Bányafelügyelet illetékessége *a bányászatról* szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, „időbélyegző szerint”



Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kovácsné Szatmári Tünde  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Iroda, Főépítész (elektronikus úton)
2. Irattár



Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatána.	
Figyelem	Ezen konténer 2 db fájlt tartalmaz. A dokumentumokat a fájlnevek melletti gombostű ikonra duplán kattintva, illetve az Adobe Reader Csatolmányok ablakából megnyitva tekintheti meg.
Csatolmányok	
	felhivas_kornyezeti_ertekeles_elozetes_egyztetese_OBESZ_mod.pdf
	III. ÓBÉSZ áttétel.docx



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Szécsi Zsolt főépítész**

részére

Budapest III. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési és Várostervezési Iroda

Iktatószám: BP/FNEF/06186-4/2024.  
Ügyintéző: Kovacsikné Orosz Éva  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer  
Építési Szabályzatának módosítása –  
véleményezés környezeti vizsgálat  
készítésének szükségességéről  
**természetes gyógytényező érintettség  
szempontjából**  
Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Főépítész Úr!**

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

**A Kerületben az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak, illetve területe az alábbi természetes gyógytényezők hidrogeológiai „B” védőidomainak felszíni vetülete által érintett:**

- **Budapest III. kerület B-5 OKK** (ásványvíz belső (ivási és palackozási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/1948-9/2022. (ivási célú)  
BP/FNEF-TKI/1951-9/2022 (palackozási célú)
- **Budapest III. kerület B-6 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: KEF-3459-9/2014
- **Budapest III. kerület B-3 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: KEF-3460/2014
- **Budapest XIII. kerület B-14 OKK** (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/01972-8/2018.
- **Budapest XIII. kerület B-14 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/06285-3/2018.
- **Budapest XIII. kerület B-18 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)  
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0954-2/2020. (ivási célú), OTH-GYÓGYF  
170-3/2011 (fürdési célú)

**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

- **Budapest XIII. kerület B-47 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0852-11/2020. (ivási célú), 314/OTH/2011 (fürdési célú)
- **Budapest XIII. kerület B-20 OKK** (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0477-1/2022.

**A BFKH a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a módosítások során a kutak kijelölt belső védőterületén, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben foglaltakat, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.**

**BFKH jelen levél mellékleteként megküldi** a fenti kutak védőidomait ábrázoló térképet valamint Észak-budai langyos források és kutak vízbázis (Római Strandfürdő, Csillaghegyi Fürdő, Pünkösdfürdő) védőidomainak és védőterületeinek kijelölése ügyében a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály által kiadott 35100/4603-29/2022. ált. iktatószámú határozat kivonatát.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes 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 a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján 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).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: 2 db pdf dokumentáció

Kapják:

1. Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár