



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség** (SZMSZ 43. § (3) bek. f) pont).*

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2025. február 27-ei ülésére**

Tárgy: Budapest Főváros Településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat módosításának kezdeményezése részterületekre

Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 50/2015 (I. 28.) Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervében (a továbbiakban: TSZT) a területfelhasználási egységek határozzák meg az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) övezeti besorolásának kereteit.

Budapest Főváros Önkormányzata 341/2023. (IV. 26.) Főv. Kgy. határozatában döntött arról, hogy megkezdje a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) szerinti **új Fővárosi Településtervezési terv** kidolgozását. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) előírása szerint a Fővárosi Településtervezési terv elfogadásával és bevezetésével a TSZT-FRSZ hatályát veszti, így **ezt követően** a Méptv. 229. § (3) bekezdésének értelmében a jelenleg hatályos **TSZT-FRSZ eseti módosítására sem nyílik lehetőség. Az ÓBÉSZ módosításai azonban továbbra is a TSZT-FRSZ-nek megfelelően készülnek az új Fővárosi Településtervezési tervre alapuló új ÓBÉSZ elfogadásáig, melyre 2027. június 30-ig ad lehetőséget a Méptv.**

2025. február 4-ei levelében Budapest Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztálya levélben fordult a kerületi önkormányzatokhoz. A levél a felhívja figyelmet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet településrendezési tervek egyeztetésére vonatkozó 62-69. § előírásaira. Ennek alapján a kerületi önkormányzatok által a Korm. rendelet 71. § szerint kezdeményezett TSZT-FRSZ módosítási igények alapján történő **2025 évi jóváhagyásához az szükséges, hogy a módosítási igény befogadásáról a Fővárosi Közgyűlés legkésőbb 2025 márciusi ülésén dönteni tudjon.** Az ezt követően indított eljárások esetén nem reális az egyeztetési eljárás időbeli lefutása és a módosítás 2025 évi jóváhagyása az új Fővárosi Településtervezési terv hatálybalépéséig.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Trk.) a következőt mondja ki:

„71. § (1) A fővárosi rendezési szabályzat módosítását igénylő kerületi településterv készítése vagy módosítása esetén a kerületi önkormányzatnak a módosítás rövid tartalmi összefoglalójának egyidejű megküldésével kezdeményeznie kell a fővárosi önkormányzatnál a fővárosi rendezési szabályzat módosítását.”

Mivel az új Fővárosi Településterven alapuló kerületi építési szabályzatok, így az új ÓBÉSZ tehát csak 2027-ben fog hatályba lépni, így egyes – TSZT /FRSZ módosítását is igénylő – fejlesztési szándékok előkészítése hosszú időre – akár 2-3 évig is – megakadhat, amennyiben a hatályos fővárosi tervek (TSZT, FRSZ) nem kerülnek módosításra 2025-ben. Egy ilyen nem kívánt „forgatókönyv” jelentős idővesztést okozna a projektek előkészítésében, mind a terveztetés, mind az engedélyeztetések tekintetében.

A Főépítési Iroda áttekintette azon korábbi megkereséseket, melyek éppen a TSZT / FRSZ módosítás hiányában a már kezdeményezett, vagy várhatóan indítandó ÓBÉSZ módosításokat ellehetetlenítené. A jelen előterjesztés szerinti módosítási javaslatok támogathatók, részletes indoklásukat és a módosítási szándékot az alábbi felsorolás tartalmazza.

A kerületi önkormányzat már előzetesen (pl.: az új Fővárosi Településterv tavalyi egyeztetésekor) jelzett vagy egyeztetett, illetve folyamatban lévő **TSZT-FRSZ módosítás kezdeményezését legkésőbb 2025. február 24-ig** lehet megküldeni, hogy a Fővárosi Közgyűlés időben kezdeményezhesse a TSZT módosítást.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 14/2025 (II.5) határozatával jóváhagyta a TSZT módosításról szóló **elvi nyilatkozat megküldését a Főváros számára.**

A következő területeken szükséges a TSZT-FRSZ módosítása.

I. Színes Gyerekkert Alapítvány – Téglá utcai óvoda K-Eü különleges egészségügyi területfelhasználási egység átsorolása Vi-3 intézményi területfelhasználási egységbe

A Bp. III. kerület Gelléri Andor Endre utca 6. sz. (16247/2 hrsz.) alatti Színes Gyerekkert Óvoda szülők által létrehozott alapítványa (Színes Gyermekvilág Alapítvány) tornateremmel kapcsolatos fejlesztési elképzelésekkel kereste meg az Önkormányzatot. A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság a 434/2024. (X. 10.) határozatában elvi tulajdonosi hozzájárulással támogatta a kezdeményezést.

A telek az ÓBÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv alapján K-Eü/SZ-1 jelű különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe van sorolva, a TSZT a teljes tömbre meghatározott K-Eü jelű Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyfürdő) területfelhasználási egységnek megfelelően.

Az óvoda korábbi besorolása Vi-3 területfelhasználási kategória volt, de a kórházfejlesztés érdekében lett átsorolva K-Eü területfelhasználási egységbe és K-Eü/SZ-1 építési övezetként került az ÓBÉSZ-be.

Az övezeti előírások azonban nem teszik lehetővé oktatási intézmény elhelyezését, ha az nem az egészségüghöz tartozó kiegészítő funkció. Így a tornaterem létesítését is akadályozza a besorolás.

A 16247/2 hrsz. telket ezért K-Eü területfelhasználási egységből Vi-3 területfelhasználási egységbe javasolt átsorolni a mai lehatárolás megosztásával.

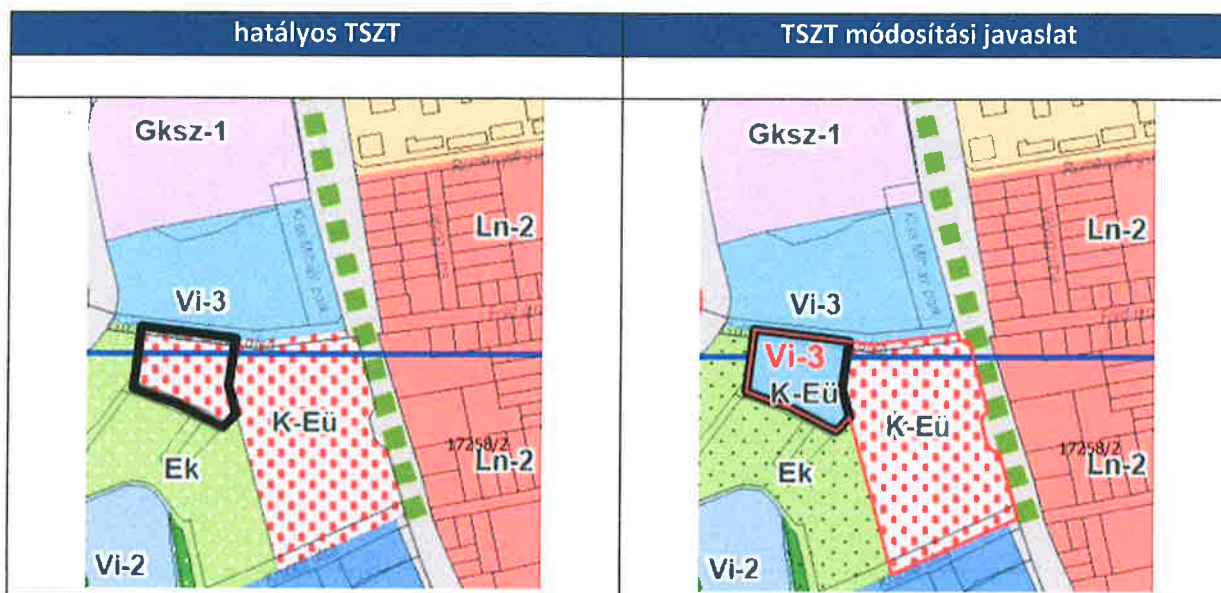
A K-Eü kórház területén a területfelhasználási egység területének csökkenése miatt növelni kell az általános beépítési sűrűséget 2,5-ről 3,0-ra, hogy a létesíthető nagyságrend megközelítőleg megmaradjon.

INDOKOLÁS: Az ingatlan Vi-3 jelű intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználásba átsorolva igazodni tudna a fejlesztési elképzelésekhez. A terület átsorolásával az óvoda telkének fejlesztése megvalósíthatóvá válna, az intézmény által nyújtott szolgáltatás továbbbővülését segítené elő, ehhez azonban a TSZT-t módosítani szükséges.

A módosítási javaslat összefoglalóan

1. A K-Eü terület egy része kerüljön módosításra Vi-3 kategóriába
2. A Vi-3 területen az FRSZ beépítési sűrűsége legyen: $bs=1,75$, azaz $bsá=1,25$, $bsp=0,5$
3. A visszamaradó csökkentett K-Eü terület beépítési sűrűsége ezzel egyidejűleg módosuljon $bs: 3.75$, azaz $bsá=3.0$, $bsp=0,75$ értékre.

A módosítás térképi javaslata:



II. Bogdáni út - Szentendrei út – HÉV vonal – Folyamőr utca meghosszabbítása által határolt terület K-Ker területfelhasználási egység átsorolása Vt-H helyi településközponti területfelhasználási egységbe

A Bogdáni út menti, Szentendrei út és Harisnyagyár közötti terület jelenleg K-Ker területfelhasználási egységbe van sorolva a fővárosi TSZT-ben, ennek megfelelően az ÓBÉSZ K-Ker/Sz-1 építési övezetbe sorolja a területet. A területen a fővárosi besorolás szerint kizárólag bevásárlóközpont lenne megvalósítható. Ugyanakkor a 19250/10 hrsz, telken az ECE beruházás elvetésre került, ezért tulajdonosváltás okán indokolt olyan kategóriába sorolni, ami – szervesen kapcsolódva a lakótelephez – megfelelő lehetőséget teremt a használaton kívüli barnamezős terület feléllesztésére és a városi struktúrába való illesztésre.

Ennek érdekében javasolt olyan **Vt-H helyi településközponti terület** területfelhasználási egység besorolás meghatározása, ami alkalmas mind lakófunkció elhelyezésére, mind pedig ahhoz is kapcsolódó egyéb intézmények elhelyezésére, szolgáltatások megteremtésére. A területhez közeli HÉV megálló és az autóbusz végállomás indokolja a nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező településközponti kialakítást, ezzel életet lehelve a „lakótelepszéli” területbe. A tömbön belüli szomszédos volt Harisnyagyár, illetve két további telek használatát és lehetőségeit az átsorolás szintén kedvezően befolyásolhatja. A területre vonatkozó beépítési és építészeti koncepció tervezés alatt áll, mely a jelenleg érvényes TRSZ módosításával együtt hamarosan egyeztetésre kerülhet az Önkormányzattal.

A javaslat tehát a K-Ker területfelhasználási egység módosítását igényli, **az FRSZ általános beépítési sűrűségi értékét 0,5-tel, a parkolási sűrűségi értékét 0,25-tel indokolt emelni**, és az átsorolással a K-ker terület Vt-H kategóriába kerül.

Az átsorolással párhuzamosan javasolt a terület **magasházak kijelölésének egy részén a 45 méter helyett 65 méteres magasság meghatározása**, annak érdekében, hogy a terület ezen fontos érkezési pontján építészeti hangsúlyképző elemek is megjelenhessenek.

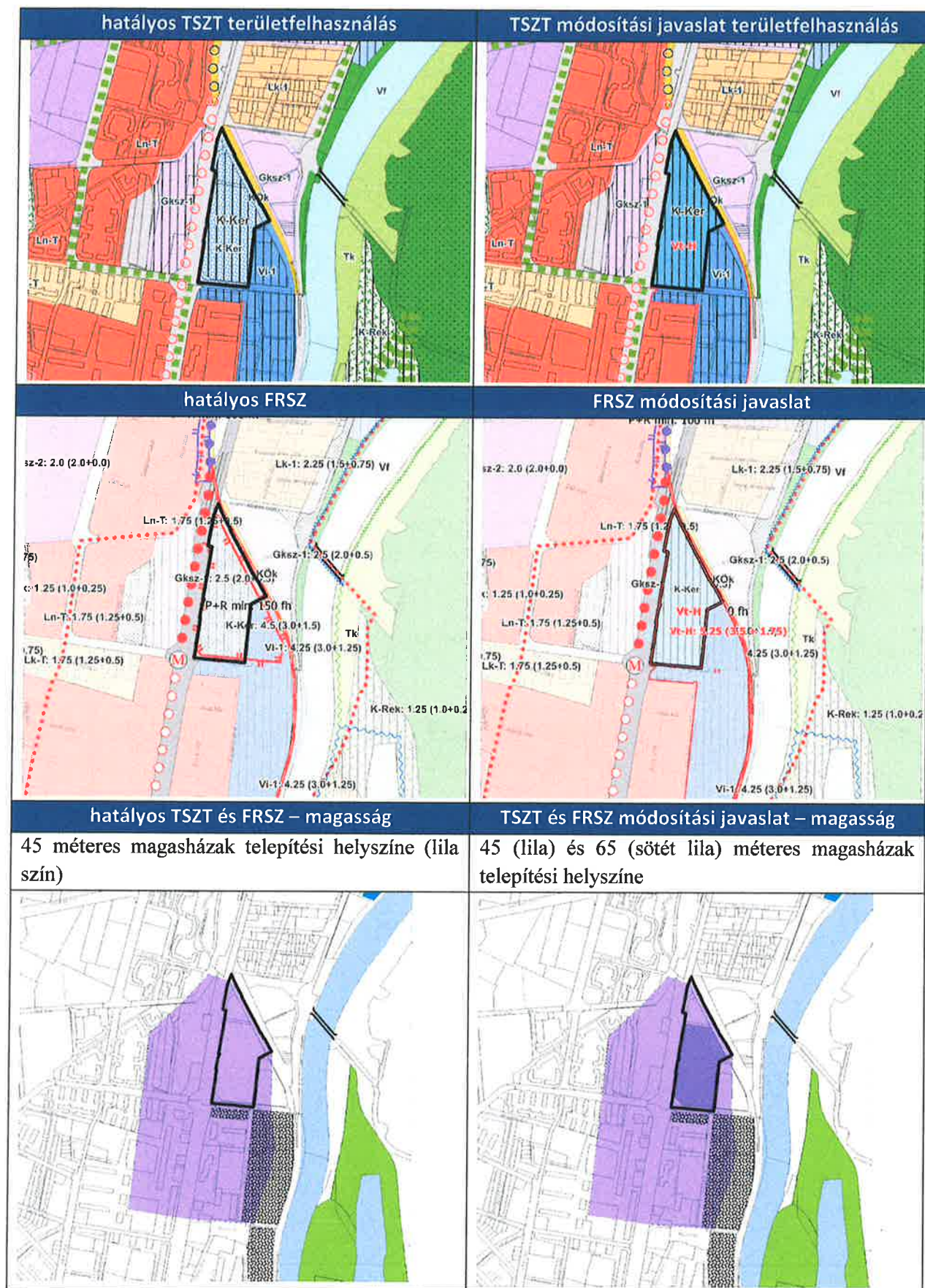
Az FRSZ térképén a **P+R parkoló elhelyezési kötelmet meg kell szüntetni**, mert annak a kereskedelmi területi kijelöléssel párhuzamosan volt értelme, a Vt-H területen és a védelem alatt álló volt Harisnyagyár területén az indokolatlan.

A módosítási javaslat összefoglalóan:

- 4. A K-Ker területfelhasználási egység területe kerüljön módosításra Vt-H helyi településközponti terület kategóriába.**
- 5. Az FRSZ beépítési sűrűsége legyen $bs=5.25$, azaz $bsá\ 3.5$, $bsp=1,75$.**
- 6. Az FRSZ térképén a P+R jelölés kerüljön megszüntetésre.**
- 7. A TSZT és az FRSZ térképén Vt-H terület egy részén a magasházak kijelölés legyen 45 méter helyett 65 méter.**

INDOKOLÁS: A megváltozott helyzet a szomszédos nagyvárosias – lakótelepi – területfelhasználás mellett a Vt-H helyi településközponti besorolással tudja legjobban szolgálni a terület vegyes funkciójú, lakódomináns átalakulását, és a jelenlegi penetráló, városképet rontó terület helyzetét kedvező irányba fordítani. Értелеmszerűen a TSZT módosítását követően az ÓBÉSZ módosítás során a jelenlegi TRSZ felülvizsgálata is megtörténik.

A módosítás térképi javaslata



III. Montevideo utca – Seregély utca közötti K-Rek terület átsorolása Vi-2, Ek és Lk-2 területfelhasználási egységbe

A Szépvölgyi irodapark feltárási utcája a Montevideo utca, melyről az egyes irodaházak telkei és mélygarázsai megközelíthetők. Az irodaparkban található a 14868/12 helyrajzi szám alatti Montevideo utca 16. alatti telek, mely az utolsó előtti irodafejlesztés volt a területen.

Ehhez a telekhez csatlakozik a Seregély utca felől is megközelíthető alatti 14868/17 hrsz.-ú ingatlan, mely gyalogosan a Montevideo utca felől is megközelíthető, illetve a két telek között, mindkét telket érintő tűzoltóút került kialakításra. A két területet jelenleg is együtt használják. A 14868/17 hrsz.-ú ingatlanon átmeneti hasznosításként egy kisméretű klubház épült.

A két telek egyesítését akadályozza, hogy a telekhatár – a TSZT területfelhasználási egységét elválasztó határvonala miatt – egyben övezethatár is, ami a 2021 évben hatályba lépett jogszabályi módosítás eredményeként most már kötelező telekhatárt jelent, így a két telek összevonása és a fejlesztés befejezése ellehetetlenült. A Montevideo utca felőli 14868/12 hrsz. Vi-2/SZ-5, a Seregély utca felőli 14868/17 hrsz. K-Rek/SZ-Sp3 építési övezetbe tartozik.

A telkek egyesítéséhez azokat egy övezetbe kell sorolni, mely csak akkor történhet meg, ha a fővárosi területfelhasználási egység megelőzően módosításra kerül és mindkét telek egységesen Vi-2 területfelhasználási egységbe sorolódik át.

A 14868/17 hrsz.-ú ingatlanra készített geodéziai vizsgálat megállapította, hogy a telek északi része lényegében a szomszédos erdőterülethez kapcsolódó beerdősült meredély, melyet javasolt az szomszédos besoroláshoz hasonlóan Ek erdő területfelhasználási egységbe sorolni. Ezáltal ugyan csökken a telek területe, de jobban igazodna az övezeti besorolás a kialakult természetbeli állapothoz. Ennek az erdőnövekménynek a fejében a K-Rek/SZ-Sp3 övezet területe a Vi-2/SZ-5 építési övezetbe vonódhat. Ennek előfeltétele a TSZT/FRSZ módosítása.

A telekkel szomszédos lakóterülethez kapcsolódó 14868/18 hrsz. 175 m²-es telek nem közterület, de két Seregély utcai telek hátsó megközelítését szolgálja, indokolatlan azt K-Rek területfelhasználási egységben tartani, vagy – szintén az övezethatár probléma miatt – azt is Vi-2 övezetbe sorolni. Javasolt ezen 175 m²-es teleknek az Lk-2 területfelhasználási egységhez való sorolása, ami minimális módosítást jelent.

A módosítással **a beépítésre szánt terület egy része beépítésre nem szánt**, azaz erdőterületbe sorolódik.

A módosítás az FRSZ beépítési sűrűségének módosítását nem igényli.

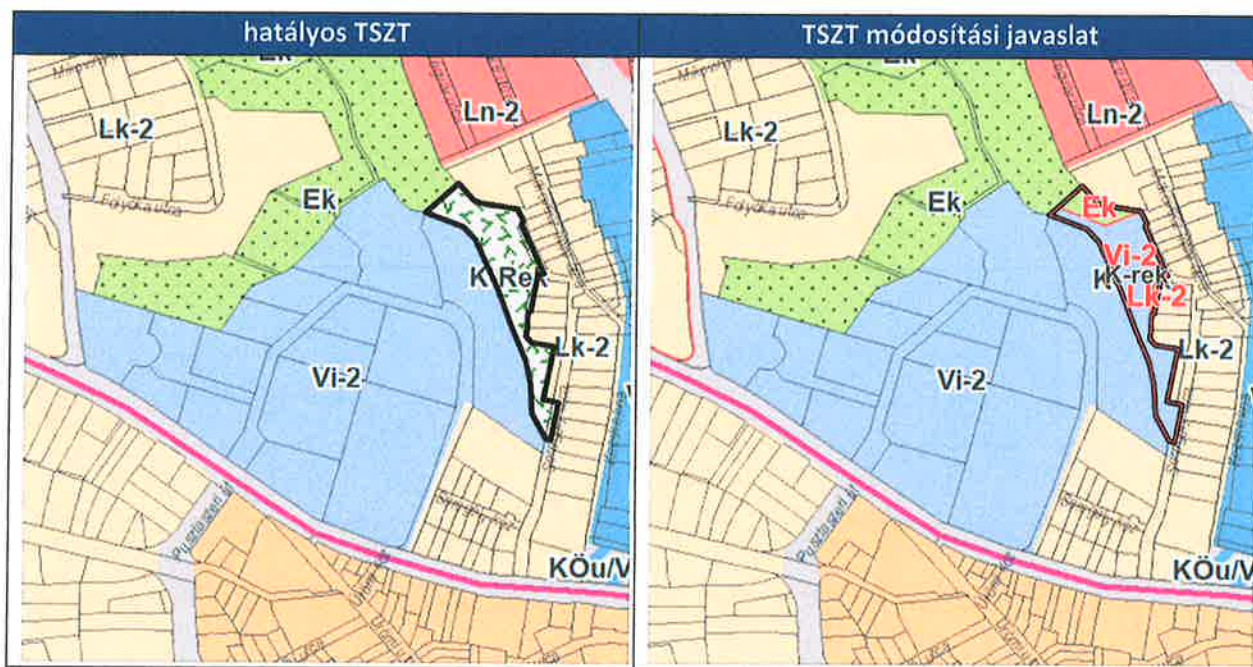
A módosítási javaslat összefoglalóan

- 1. A K-Rek területfelhasználás egy része kerüljön módosításra Vi-2 intézményi kategóriába.**
- 2. A K-Rek területfelhasználás kisebb része kerüljön módosításra Ek erdő kategóriába.**
- 3. A K-Rek területfelhasználás 175 m²-es része kerüljön módosításra Lk-2 kisvárosias lakóterületi kategóriába.**
- 4. Az FRSZ beépítési sűrűsége a Vi-2 kategóriában változatlan.**

INDOKOLÁS:

A telkek egyesítését akadályozó területfelhasználási egység határának megszűnése lehetővé teszi az összevonást, és az irodapark utolsó fejlesztési üteme megvalósulhat. Ellentételezéseként az erdőterülettel csökken a 14868/17 hrsz. telek területe.

A módosítás térképi javaslata



IV. Kiscelli köz – Angol iskola környékén Lk-2, és Kb-Rek-2 területfelhasználási egység átsorolása Vi-2 területfelhasználási egységbe, egyidejűleg Ln-T területfelhasználási egység átsorolása Zkp területfelhasználási egységbe a TrTv. 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján

A Kiscelli közben lévő Angol iskola régóta küzd a helyhiánnyal és óvoda létesítési szándékai is vannak. Annak érdekében, hogy az iskola rendezni tudja a jelenlegi használat szerint a területét és a szomszédos területen óvodát tudjon létesíteni, a TSZT területfelhasználási kategóriáit módosítani szükséges. A módosítás három részterületet érint:

1. A hatályos ÓBÉSZ a TSZT alapján az iskola 16389 hrsz. telkét az **Lk-2 területfelhasználási kategórián** belül Lk-2/AI/SZ-E2 intézményi építési övezetbe sorolja.
2. A mellette lévő 16266/14 hrsz. telek **Kb-Rek-2 területfelhasználási kategóriába** sorolt területét az ÓBÉSZ Kb-Rek-2/Sp-1 övezetbe sorolja.

Az helyzet rendezéséhez és az óvodai létesítéshez javasolt, hogy a két telek együtt **Vi-3 intézményi területfelhasználási kategóriába kerüljön meghatározásra**, mely alapvetően az alapellátás intézményeinek helybiztosítására szolgál.

A következő átsorolásokra van tehát szükség:

1. az **Lk-2 területfelhasználási egység Angol iskolára vonatkozó Lk-2/AI/SZ-E2 építési övezetbe sorolt terület részén Vi-3 kategóriába,**
2. a **Kb-Rek-2 területfelhasználási egység Kb-Rek-2/Sp-1 övezetbe sorolt részét szintén Vi-3 kategóriába**
javasolt sorolni.

A Kb-Rek-2 területfelhasználási egység **beépítésre nem szánt területnek** számít. Az átsorolás feltétele a **TrTv. 12. § (3) a) bekezdése alapján**, hogy **csereterületként Zkp zöldterület kerüljön kijelölésre** a kerület területén belül.

A területfelhasználás szempontjából csereterületként kijelölhető a Békásmegyeri lakótelep északi, Táncsics Mihály utcától délre eső területsáv Ln-T besorolású területe, mely beépítésre szánt terület. Ezt a terület részt az ÓBÉSZ – a beépítésre szánt terület jelleg megváltoztatása nélkül – Zkk-1/Ln jelű övezetbe sorolja. A TSZT szintjén ez a csereterületként javasolt rész beépítésre szánt területből való visszasorolást jelent, azaz Ln-T terület egy részének Zkp területfelhasználási egységbe sorolását. A számítások szerint ez az átsorolás megfelelő.

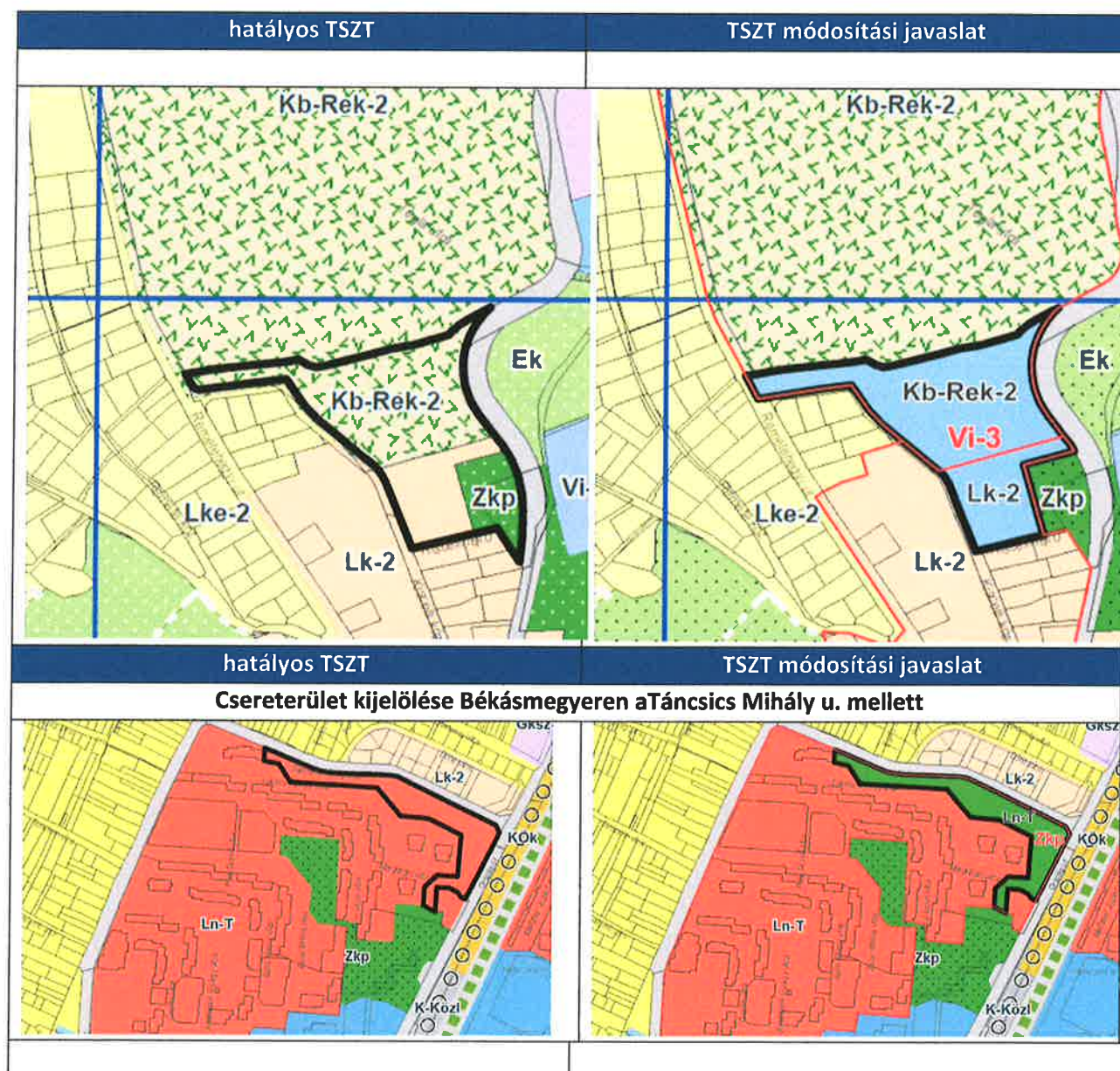
Mivel a területen a **Vi-3 területfelhasználási egység új elem**, ezért az **FRSZ beépítési sűrűségére is javaslatot kell tenni**. A **Vi-3 területfelhasználási egységben a TSZT szerint általános beépítési sűrűségként 0,5-1,5, a parkolási sűrűségként 0,25-0,5 közötti értéket lehet megadni. Javasolt érték: bs=1,25, azaz bsá: 0,75, bsp:0,5, ami azonos a jelenlegi Lk-2 területével.**

Ez 9%-os szintterületsűrűséget eredményez a területen, melyet az új építési övezet meghatározásakor felső szintterületi határként kell figyelembe venni. Az építési övezet paramétereinek meghatározása már az ÓBÉSZ módosítás feladata lesz, értelemszerűen TRSZ megkötésének feltételével.

A módosítási javaslat összefoglalóan

1. A Kb-Rek-2 területfelhasználási egység 16266/14 hrsz. területe kerüljön módosításra Vi-3 kategóriába.
2. Az Lk-2 területfelhasználás egy kisebb, 16389 hrsz. telekre eső része kerüljön módosításra Vi-3 kategóriába.
3. A Vi-3 területen az FRSZ beépítési sűrűsége legyen $bs: 1,25$, azaz $bsa=0,75$, $bsp=0,5$.
4. Az Ln-T terület ÓBÉSZ-ben Zkk-1/Ln övezetbe sorolt területrésze a Tánicsics Mihály utcától délre kerüljön módosításra Vi-3 kategóriába a beépítésre nem szánt terület átsorolásának csereterületeként.

INDOKOLÁS: az Angol iskola jelenlegi működését nehezítő két külön területfelhasználási egység Vi-3 területfelhasználási egységbe sorolása kedvező és tiszta építésjogi helyzetet tud teremteni, a telkek is összevonhatók azonos építési övezetbe sorolás esetén. A TSZT/FRSZ módosítását követően az ÓBÉSZ módosítás során kötendő TRSZ-ben lehet rögzíteni azt a feltételrendszert, ami a terület közlekedési kérdéseit is megoldhatja.



Fentiek alapján kérem Tisztelt Képviselő-testület a következő döntési javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- Budapest Főváros Településszerkezeti tervének és a Fővárosi rendezési szabályzatának részterületeit érintő módosítást kezdeményez az előterjesztés szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

Budapest, 2025. február 18.

Zábó Attila