

# BUDAPEST

RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

*kerületi építési szabályzat  
módosítás 2.0*

*véleményezési dokumentáció*

*2. alátámasztó munkarész  
terviratok*

2023. június

 **URBAN-ARCHITECTURE STÚDIO KFT.**

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2251

**GENERÁL TERVEZŐ**

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

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

**TARTALOM**

<b>I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK .....</b>	<b>3</b>
1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE .....	3
2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0 2023 indokai .....	4
3. A KÉSZ módosítás dokumentumai.....	5
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....</b>	<b>7</b>
1. hatályos jogszabályi környezet.....	7
2. a fővárosi SZABÁLYOZÁSI rendszer.....	7
3. a módosítást alátámasztó dokumentumok .....	13
<b>III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>14</b>
<b>I. A KÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI .....</b>	<b>14</b>
1. a VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI a normaszövegben és mellékleteiben.....	14
2. EGYES ÖVEZETEK PARAMÉTERVÁLTOZÁSA A KÉRELMEK, JAVASLATOK ALAPJÁN .....	15
3. SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS A MAGASSÁGI MELLÉKLET VÁLTOZÁSAI .....	21
<b>IV. OTÉK ELTÉRÉSEK INDOKOLÁSA .....</b>	<b>36</b>
1. az OTÉK ELTÉRÉS lehetőségének jogi háttere .....	36
<b>V. TERVIRATOK .....</b>	<b>42</b>

# I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

## 1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

**17/2018. (VI.26.) rendelet**  
**XV. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ**

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018 júniusában fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott új kerületi építési szabályzatát a 17/2018. (VI.26.) rendeletével. A településrendezési tervek elkészítésének kormányrendeletben meghatározott tematikája alapján az elfogadást alátámasztó dokumentumot a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is tartalmazta. Ezek támasztják alá a KÉSZ jóváhagyott rendeletét és mellékleteit.

A rendelet 2018. augusztus 1-jén lépett hatályba egy terület kivételével.

### 1.1. A KÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

**31/2018. (XII.13.) ök. rendelet**  
**19/2019. (XII.17.) ök. rendelet**

A volt Növényolajgyár területére vonatkozóan a rendelet hatálybalépési időpontjának meghosszabbítására vonatkozó rendelet.

**5/2020.(III. 05.) ök. rendelet módosítás**

A rendelet első átfogó módosítása az **5/2020.(III. 05.) ök.** rendelettel történt, mely módosítások az TSZT 2017/ FRSZ 2017 módosítás eredményeinek átvezetése, az eltelt időszak tapasztalatai alapján indokolt pontosítások átvezetése, valamint a partnerségi egyeztetés keretében a befogadható partneri kérések, kérelmek érvényesítése miatt vált szükségessé.

A módosítások 2020. 04. 15-én léptek hatályba.

Az átfogó módosítás után három területre készült el a KÉSZ módosítása az alábbiak szerint:

**13/2021.(IX.15.) ök. rendelet**

A Fő út – Széchenyi tér – Bácska utca – Hubay Jenő tér – Deák utca által határolt területre vonatkozóan

*módosítás*

**23/2021.(XII.8.) ök. rendelet**

PALOTALIGET - Külső Fóti út - Turjános köz - Erdőmenti út - Mogyoródi út által határolt területre vonatkozóan

*módosítás*

**1/2022.(I.11.) ök. rendelet**

Az M3 METRÓ Káposztásmegyerig történő meghosszabbításával érintett területekre vonatkozóan

*módosítás*

Mindhárom módosítás beépült a KÉSZ – be, a szabályozási tervi mellékletek ezeknek megfelelően módosultak.

**Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma**

A KÉSZ tervcsomagja a 2015-16 évben történt kidolgozása során a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt, jelen módosítás során a tervi tartalomra vonatkozóan még hatályos [314/2012. (XI.08.) Kr.] metodikája alapján tartalmazta a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is. Ezek támasztják alá a KÉSZ jóváhagyott rendeletét és mellékleteit.

## 2. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0 2023 INDOKAI

## 2.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKAI

<b>A KÉSZ átfogó módosításának célja</b>	A Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerület építési szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (KÉSZ módosítás 2.0) célja a korábbihoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat Főépítési Irodája és a partnerek által tett észrevételek figyelembevételével a szükséges módosítások átvezetése.
<b>Előzetes módosítási igények</b>	Az eltelt időszakban a <b>fejlesztések során felmerült kéréseket az előzetes partnerségi felhívás</b> keretében gyűjtötte össze a Főépítési Iroda, és értékelés után adta át a tervezőnek.
<b>nincs TSZT / FRSZ módosítási igény</b>	A módosítási javaslatok nem igénylik sem a TSZT, sem az FRSZ módosítását.

## 2.2. A NORMASZÖVEG, AZ ÖVEZETI RENDSZER ÉS A PARAMÉTEREK MÓDOSÍTÁSAI

<b>Normaszöveg módosítások</b>	Az észrevételek egy része a <b>rendeletszöveg pontosítását igényli</b> , amelyek ha az értelmezést segítik befogadásra kerültek. Értékelésük fő szempontja az, hogy akkor kerülhettek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent a KÉSZ céljainak, vezérelveinek, szabályozási koncepciójának, nem sértik a többi fejlesztés, vagy tulajdonosok érdekeit, továbbá ha azt a TSZT/FRSZ, az OTÉK, valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.
<b>Paraméterek változásai</b>	A partnerek vagy az önkormányzat részéről igényelt <b>egyes övezeti paraméterváltoztatások</b> ott átvezethetők, ahol más területet nem érint az adott övezet. Ezek bemutatását külön táblázat tartalmazza.
<b>Új övezet létrehozása</b>	<p>Új övezet létrehozása akkor indokolt, ha a befogadható kérelem alapján az övezet több eleme is változtatást igényelt, vagy az övezet más területet is érint, ahol a módosítása nem indokolt.</p> <p>A módosítás során létrejött új övezetek is bemutatásra kerülnek a fent említett táblázatban, külön jelölve, hogy mely övezet helyett jön létre. .</p> <p>Ezek közül 5 lényegében paraméterek megtartása mellett egy térképi hiba javítását jelenti, mivel tévesen Lke területfelhasználási egységbe tartozó egyes területek Lk jelet kaptak a szabályozási tervlapon. Ennek részletezését a 2.1. fejezet tartalmazza.</p> <p>Kevés új övezet keletkezett csak a paraméterek és a rendelkezések változása okán.</p>
<b>TSZT módosítás miatti új övezetek</b>	<p>A 2021. ben elfogadott TSZT módosítás, mely az MTrT rendelkezéseinek lekötését szolgálta, több új területfelhasználást vezetett be, vagy szükségessé tette az övezetek nevének módosítását, így az erdőterületek esetében, vagy a természetközeli területfelhasználás alkalmazása miatt. Illetve van, ahol erdőterületből zöldterületbe sorolt át területeket.</p> <p>A fenti táblázat ezeket is tartalmazza.</p> <p>Ahol a szintterületi mutató változása is indokolt, ott jelen alátámasztó munkarész tartalmazza annak FRSZ igazolásait. Két ilyen helyszín van, a Növényolajgyárnál van változás, és a Pozsony utca – Szövőgyár utca sarkán lévő övezetmódosítás indokolja a számítás bemutatását.</p> <p>Mindkét esetben igazolt a megfelelés.</p> <p>Az Lk helyetti Lke övezeti kód javítás miatti esetben a szintterületek nem változnak, tehát a rendelet elfogadásakor alkalmazott módszer szerinti számítás nem változik, azaz az FRSZ-nek való megfelelés továbbra is fennáll.</p>

### 2.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A Szabályozási terven történő változtatások nem jelentősek

- **új övezet** kerül meghatározásra, ami övezeti jel változását igényli és övezethatár feltüntetését;
- új szabályozási vonal kerül rögzítésre, szükség esetén irányadó szabályozási vonal kerül jelölésre,
- más helyen a szabályozási vonal kerül megszüntetésre okafogyott volta miatt, mert a szabályozást végrehajtották;
- az **építési hely** igazítása, pontosítása, vagy törlése történik egyes helyszíneken a partneri kérelmek, vagy önkormányzati észrevételek alapján, ami nem változtat alapvetően a szabályozási szándékon, inkább geometriai jellegű pontosítás;
- az építési helyet meghatározó előkert feltüntetése, vagy méretének módosítása is szerepel a megváltoztatott elemek között,
- magánút lehetőségét is rögzíti a térkép a telkek megközelítése érdekében.

### 2.4. A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

*314/2021. (XI.8.) kormányrendelet átmeneti előírása: „45.§ (6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”*

### 2.5. AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TARTALMA

Mindezek a változtatások a KÉSZ 2020 évi átfogó módosítása és az azóta történt három területre vonatkozó módosítása óta a szabályozási igényeket befolyásoló jelentős változás nem történt. Az eredeti megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok készítésének (2016-2018) ideje óta eltelt **rövid időre, továbbá a módosítások jellegére** tekintettel a KÉSZ módosítási csomagja **átfogó jelleggel nem igényli sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A jelen alátámasztó munkarész ezért alapvetően azt mutatja be, hogy

- milyen jellegűek a normaszöveg változások,
  - a normaszöveg korrektúrák formában és magyarázatokkal ellátva kerül dokumentálásra a véleményezési eljárásra,
  - a módosító rendelet.
- milyenek a szabályozási tervi módosítási javaslatok, melyeket a III. Alátámasztó munkarész fejezet mutat be a hatályos és a javasolt tervi szabályozási elemek bemutatásával és rövid indokolással.

Telepítési tanulmányterv által alátámasztott módosítás igény nem került benyújtásra az önkormányzathoz.

## 3. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS DOKUMENTUMAI

**1. MÓDOSÍTÓ  
RENDELETTERVEZET**

- Módosító rendelet a módosuló mellékletekkel együtt (csak a záróvéleményezéshez kerül dokumentálása).
- A Szabályozási terv térképi melléklete digitálisan szelvényezett formában kerül dokumentálásra.
- A szabályozási terv szerinti változásokat a jelen Alátámasztó munkarész tartalmazza.

**2. RENDELETTERVEZET  
NORMASZÖVEG  
KORREKTÚRÁVAL**

- A teljes KÉSZ rendelet normaszövege korrektúrásan kerül dokumentálásra.
- A szöveg tartalmazza a módosítások rövid indokolását, vagy a kérelmekre, az észrevételekre ad választ.

**3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**  
+

- A jelen kötet, mely röviden a szabályozást befolyásoló jogi környezet vizsgálatát mutatja be, és tartalmazza a változások bemutatását, az övezeti módosítások indokolását, valamint az OTÉK eltérés kérelmének megalapozását.

**+ MELLÉKLETEK**

- Terviratok

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

#### 1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

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

### 2. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER

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

Az Étv 14. §-a értelmében a még hatályban lévő **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> |

#### 2.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

*a fővárosi TSZT és az FRSZ*

Jelenleg fővárosi szinten a kerületet is érintően hatályban van:

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

A TSZT 2021 közvetíti a kerületi szabályozás felé az OTrT és BATrT térképi lehatárolásait. Ebben a tekintetben a kerületben kevés helyen vált szükségessé a TSZT településszerkezeti tervének szelvényei alapján változás.

Az M3 –as metróval kapcsolatos TSZT változásokat már az M3 METRÓ Káposztásmegyerig történő meghosszabbításával érintett területekre vonatkozó 1/2022.(I.11.) ök. rendelet érvényesítette.

Más területfelhasználást érintő módosítás a TSZT 2021-ben nem történt.

Módosítással érintettek a következő szabályozási elemek, melyeket a TSZT alapján, illetve a DINPI adatszolgáltatása alapján pontosítani kellett a Szabályozási terven.

#### 2.3. A TSZT 2017 ÉS A TSZT 2021 ÖSSZEGETÉSE

*TSZT 1. melléklete  
Területfelhasználás*

A TSZT 2021 tartalmazza azokat a módosításokat, melyek 5/2020.(III. 05.) ök. rendelet elfogadása előtt, azaz a KÉSZ 1.0 általános módosítása kapcsán a kerületi önkormányzat kérelmére külön eseti TSZT módosításként a Fővárosi Közgyűlés 7/2020. (II.12.) határozatával elfogadott.

Ehhez képest a TSZT 2021 az M3. metróvonal menti sávban módosult a TSZT 2017-hez képest, melyet közvetlenül követett a KÉSZ módosításként az 1/2022.(I.11.) ök. rendelet, az M3 METRÓ Káposztásmegyerig történő meghosszabbításával érintett területekre vonatkozóan.

Ezen kívüli módosítások nem ismertek ezen a tervlapon.

Fentiek alapján a TSZT 2021. 1 melléklete nem tartalmaz olyan változást, melyet a KÉSZ-ben le kellene követni.

*TSZT 2. melléklete  
alapján*

*Közlekedési  
infrastruktúra*

A közlekedési infrastruktúra térképe – az M3 metróval kapcsolatos módosítás kivételével – csak a körvasút mentén változott a vasútállomások vonatkozásában, melynek korrekciója a Szabályozási terven is megtörtént.

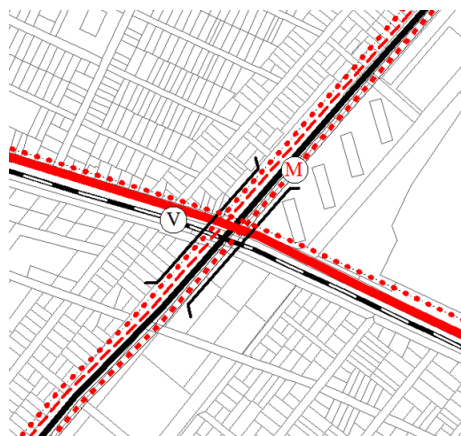


meglévő/tervezett vasútállomás és vasúti megállóhely





TSZT 2017



TSZT 2021

**TSZT 3 melléklete**  
**Az épített környezet**  
**védelme**

Az épített környezet védelme c. tervlapon nem történt változás a kerületet illetően. A változások nem érintenek a KÉSZ Szabályozási tervlapján beépítésre szánt területet, így csak a területi lehatárolás változása kerül átvezetésre.

**TSZT 4 melléklete**  
**Zöldfelület-, táj és**  
**természetvédelem**

A tervlapon az Ökológiai hálózat a jelölt helyen változott, mely a DINPI adatszolgáltatása (2021) alapján a KÉSZ tervlapján átvezetésre került.



**TSZT 5 melléklete**  
**Környezetvédelem,**  
**veszélyeztetett és**  
**veszélyeztető**  
**tényezőjű területek**

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tekintetében a TSZT pontosításokat tartalmaz a TSZT 2017-hez képest



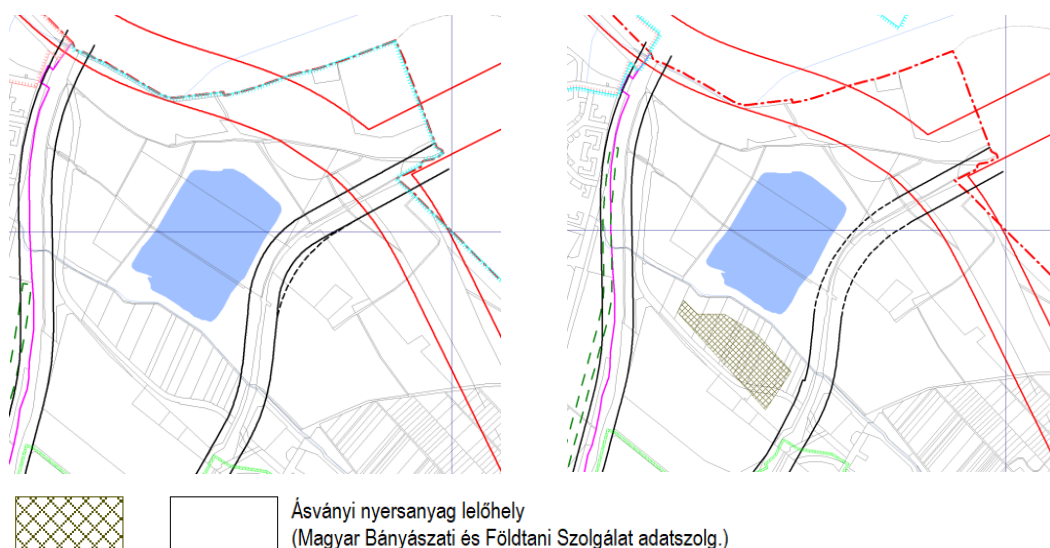
TSZT 2017



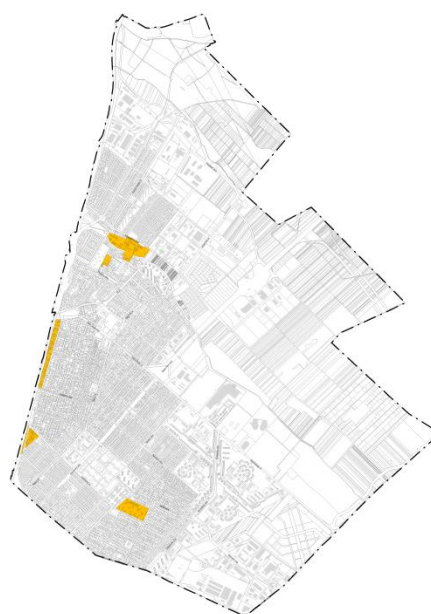
TSZT 2021

**TSZT 6 melléklete**  
**alapján Védelmi és**  
**korlátozási területek**

A TSZT 2021 ásványi nyersanyag lelőhely feltüntetését tartalmazza, mely a Szabályozási terven is rögzítésre került. (A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat TSZT-hez adott adatszolgáltatása alapján)



A TSZT tartalmazza még ugyanezen a tervlapján a **barnamezős területeket**, melyek – a jelölési problémák miatt – az új 7. mellékletben kerültek rögzítésre.



*TSZT 2021 szerinti barnamezős területek az új 7. mellékleten*

*TSZT 2021  
megfeleltetés*

A fentiek alapján a KÉSZ Szabályozási tervlapján a TSZT 2021 változásai a korábbi, a KÉSZ elfogadásakor és a TSZT 2017 hatálybalépése után figyelembevett elemek feltüntetésében kisebb, a fentiekben összefoglalt változások történtek.

## 2.4. AZ FRSZ VÁLTOZÁSAI

FRSZ 1. melléklet–  
sűrűségi értékek  
vizsgálata



TSZT 2017



TSZT 2021

Az FRSZ beépítési sűrűsége változott a K-Ker területfelhasználási egység területén

Bs K-Ker:1,5(1,0+0,5)

Bs K-Ker:2,0(1,25+0,75)

A változtatás a jelenlegi KÉSZ módosításban nem kerül figyelembevételre, a KÉSZ paramétere itt nem változik.

FRSZ 3. melléklet–  
magasságok

A TSZT 2018. ban történt eseti módosítása a kerületi önkormányzat kérésére a magassági értékek felülvizsgálatával zárult. Az FRSZ 2021 3. melléklete ettől eltérő lehatárolásokat nem tartalmaz, a KÉSZ-ben nem merül fel ebben a tekintetben módosítási igény.

## 2.5. A TSZT –NEK ÉS AZ FRSZT-NEK VALÓ MEGFELELÉS HIBAJAVÍTÁSAI

TSZT-nek és az FRSZ-nek való megfelelés érdekében történő hibajavítás

A hatályos Szabályozási terv több helyszínen helytelenül egyes telekcsoportokat Lke területfelhasználás helyett Lk jelű építési övezetekbe sorolt. Ezért az ebből adódó építési övezet jelölése nem felel meg, mivel azok Lke-1 területfelhasználási egység területén vannak. A hiba korrekciójaként ellenőrzésre kerültek a digitális adatállományok, melynek alapján a paraméterek meghatározásra kerültek. Ebből levezethető, hogy az eredeti szándék szerinti paraméterek megfelelőek voltak, csak az övezeti kód területfelhasználási egységhez kötött jelölése volt betűhibás mind a térképen, mind pedig az övezeti táblázatban. Ez a hiba az első véleményezési eljárásban sem derült ki.

A jelen módosítás során az ellentmondást meg kell szüntetni, mégpedig úgy, hogy az érintett Lke-1 jelű területfelhasználási egységre eső **hatályos Lk-1 jelű** építési övezetekbe sorolt területeken – **a paraméterek megtartása mellett** – az övezet jele változik **Lke-1 jelű** építési övezetre, és az ennek megfelelő Lk jelű övezetek – mivel másutt nem kerültek korábban kijelölésre –törlésre kerülnek. Ezt részletesen bemutatja III. Alátámasztó javaslat fejezet övezetváltósi táblázata.

Ahol szükséges, ott az OTÉK eltérést is meg kell kérni, mivel az Lke területfelhasználási egységek esetében az OTÉK kisebb beépítési mértéket, nagyobb zöldfelületi mutatót és kisebb beépítési magasságot határoz meg, mint az Lk területfelhasználási egységre.

Ennek megfelelően az Lke övezet paramétereinél változtatás igényelnek

- a 30%-nál nagyobb beépítési mértéket
- a 50 %-nál kisebb értéket rögzítő zöldfelületi arányok.

Az érintett övezetek kialakult állapotú területek, ezek indokolják a paraméterek megtartását és az OTÉK eltérés szükségességét. Az eltérés indokolását a IV. fejezet tartalmazza.

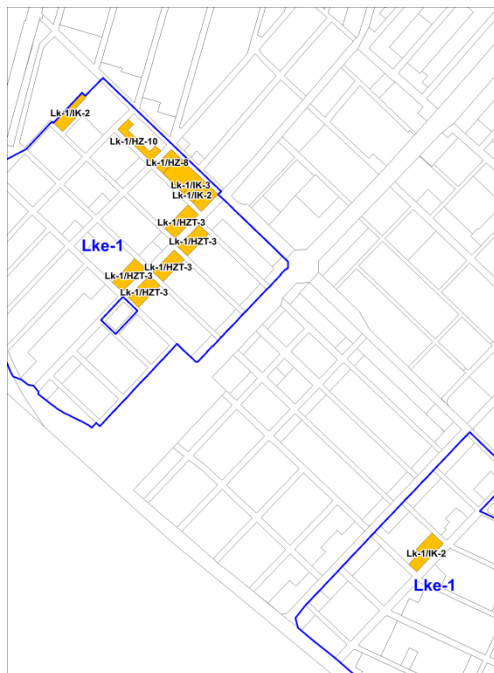
Az FRSZ tekintetében az Lke területfelhasználási egységbe tartozóan a digitális térképi összetartozást generálva kerültek számításra az övezetekben létesíthető általános és parkolási szintterületi nagyságrendek. Ez azt jelenti, hogy az FRSZ területfelhasználási egység lehatárolása alá tartozó építési övezetek számszaki adatai kerültek összesítésre a területfelhasználási egység

területének megfelelően aggregálva. Az így kapott összegek kerültek összevetésre az adott területfelhasználási egység adatával függetlenül az építési övezeti jelétől (pl. ha Lke területen intézményi sávot jelöl a TSZT, és annak megfelelően Vi jelű övezetbe sorolódik egy terület, akkor is az adott Lke területfelhasználáshoz számítódik hozzá). Az elfogadásakor az építési övezeti paraméterek megfeleltek, és ebből adódóan most is megfelelnek az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékeknek, mivel változás az Lk helyett Lke jel érvényesítése során szintterületi mutató változás nem volt. ezért Külön számszaki igazolást tehát nem igényel a jelölés javítása.

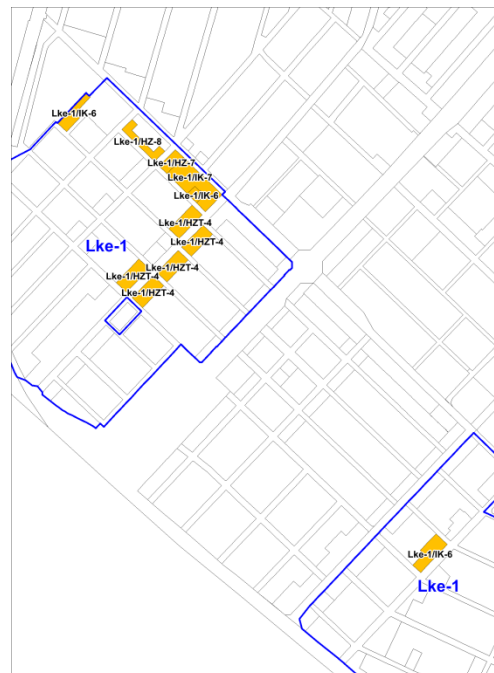
*A változások a következő építési övezeteket érinti*

**Lk és Lke  
hibajavítások helye a  
Szabályozási terven  
és az övezeti  
térképen**

hatályos



módosuló



## 2.6. A TSZT –NEK ÉS AZ FRSZT-NEK VALÓ MEGFELELÉS – SZINTTERÜLETI MUTATÓ VÁLTOZÁSOK MIATT

A módosítás tervezete kevés helyen változtatja meg az övezetek szintterületi mutatóit.

**Növényolaj gyári  
fejlesztés**

Az egyik a Növényolajgyár fejlesztési területe, ahol jelenleg még a KVSZ van hatályban. A területre vonatkozó szabályozás már integrálva volt a KÉSZ-be annak kidolgozásakor is, de megállapodások hiányában a KÉSZ elfogadásakor nem lépett hatályba a területen. Telepítési tanulmányterv is készült, az alapozta meg a szabályozást.

A jelenlegi módosítás a szabályozást hatályba lépteti a területen azzal, hogy alacsonyabb és magasabb beépítési határértékeket határoz meg. A magasabb az eredeti tanulmánytervi állapot szerinti, amennyiben TRSZ megkötésre kerül, az alacsonyabb a TRSZ nélkül alkalmazható határértékek sora.

Mindkettő FRSZ-nek való megfelelése bemutatásra kerül, igazolva, hogy a változtatott paraméterek megfelelnek mind az FRSZ beépítési sűrűségének, mind a TSZT zöldfelületi átlagértékének.

NÖVÉNYOLAJGYÁR ÉS KÖRNYEZETE									TSZT Zfá megfelelés	
FRSZ MEGFELELÉS									TSZT Zfá megfelelés	
Ln-3	FRSZ		KÉSZ övezet		FRSZ		KÉSZ övezet		TSZT Zfá	KÉSZ övezet
	terület	terület	bsa	bsp	általános szintterület	parkolási szintterület	általános szintterület	parkolási szintterület	30%	zöldfelület
HATÁLYOS	145 844	127 329	1,50	0,75	218 766	109 383	132 287	28 910	43 753	67 711
					FRSZ - KÉSZ különbözet:		86 479	80 473	TSZT-KÉSZ különbözet:	23 957
						kihasználtság	60%	26%		155%
TERVEZET	145 844	127 329	1,50	0,75	218 766	109 383	189 290	44 888	43 753	48 538
					FRSZ - KÉSZ különbözet:		29 476	64 495	TSZT-KÉSZ különbözet:	4 784
						kihasználtság	87%	41%		111%
						MEGFELEL	MEGFELEL			MEGFELEL
A területfelhasználás területére vonatkozó paraméterek alapértékei és kedvezményei a hatályos KÉSZ szerint									Területfelhasználási egységre számítva	
	építési övezet	övezet területe	általános sztm (max érték)	általános sztm kedvezmény	általános sztm kedvezménnyel	általános szintterület kedvezményekkel	parkolási sztm	parkolási szintterület	építési övezetben zöldfelületi aránya %	építési övezetben létesítendő zöldfelület
HATÁLYOS									HATÁLYOS	
	Ln-3/SZ-1	36279	1,00		1,00	36 279	0,25	9 070	65%	23 581
	Ln-3/SZ-2	27631	0,75		0,75	20 723	0,25	6 908	65%	17 960
	Ln-3/SZ-3	6655	2,00		2,00	13 310	0,40	2 662	35%	2 329
	Ln-3/SZ-4	10436	0,70		0,70	7 305	0,40	4 174	35%	3 653
	Ln-3/SZ-T1	20321	2,00		2,00	40 642	0,30	6 096	35%	7 112
	Ln-3/TU-1	14657			-	14 028		-	35%	5 130
	Zkp-Kk/2	11350			-	-		-	70%	7 945
HATÁLYOS összesen		127 329				132 287		28 910	HATÁLYOS összesen: 67 711	
MÓDOSÍTÁS									MÓDOSÍTÁS	
	Ln-3/SZ-1	36279	2,00		2,00	72 558	0,50	18 140	35%	12 698
	Ln-3/SZ-2	27631	1,50		1,50	41 447	0,50	13 816	35%	9 671
	Ln-3/SZ-3	6655	2,00		2,00	13 310	0,40	2 662	35%	2 329
	Ln-3/SZ-4	10436	0,70		0,70	7 305	0,40	4 174	35%	3 653
	Ln-3/SZ-T1	20321	2,00		2,00	40 642	0,30	6 096	35%	7 112
	Ln-3/TU-1	14657			-	14 028		-	35%	5 130
	Zkp-Kk/2	11350			-	-		-	70%	7 945
MÓDOSÍTÁS összesen		127 329				189 290		44 888	MÓDOSÍTÁS összesen 48 538	
különbözet összesen		-				57 002		15 978	különbözet összesen 19 173	
					FRSZ viszonyítás	MEGFELEL		MEGFELEL	TSZT viszonyítás	MEGFELEL
					FRSZ többlet	29 476		FRSZ többlet 64 495	KÉSZ többlet	4 784

**Pozsony utca – Szövőgyár sarok**

A másik terület egy kisebb saroktelek változtatás, ahol az övezethatár változik, egyben alapintézményi övezet kerül meghatározásra. Ez a Pozsony utca – Szövőgyár utca sarkát érinti, ahol öregek otthona jött létre. Az alapintézményi övezet a paramétereket a többi alapintézményi paraméterekhez igazítva kicsit emeltebb mértéket határoz meg, de alatta marad az FRSZ beépítési sűrűségének.

A táblázatban a saroktelek kedvezményei külön számításra kerültek, mivel ott emeltebb érték van meghatározva.



Pozsony utca - Szövőgyár utca sarok								
FRSZ MEGFELELÉS								
Lk-1	FRSZ	KÉSZ övezet	FRSZ				KÉSZ övezet	
	terület	terület	bsa	bsp	általános szintterület	parkolási szintterület	általános szintterület	parkolási szintterület
HATÁLYOS	76 456	65 924	0,75	0,50	57 342	38 228	55 545	24 137
					FRSZ - KÉSZ különbözet:		1 797	14 091
TERVEZET	76 456	65 924	0,75	0,50	57 342	38 228	56 138	24 501
						kihasználtság	97%	63%
					FRSZ - KÉSZ különbözet:		1 205	13 727
						kihasználtság	98%	64%
							MEGFELEL	MEGFELEL
A területfelhasználás területére vonatkozó paraméterek alapértékei és kedvezményei a hatályos KÉSZ szerint								
	építési övezet	övezet területe	általános sztm (max érték)	általános sztm kedvezmény	általános sztm kedvezménnyel	általános szintterület kedvezményekkel	parkolási sztm	parkolási szintterület
<b>HATÁLYOS</b>								
	Lk-1/AI/HZ-2	1752	1,00		1,00	1 752	0,45	788
	Lk-1/HZO-1	20989	0,65		0,65	13 643	0,30	6 297
	Lk-1/HZO-1 sarok	1581	0,65	0,35	1,00	1 581	0,30	474
	Lk-1/HZO-4	11669	0,70		0,70	8 168	0,30	3 501
	Lk-1/HZO-5	10088	0,70		0,70	7 062	0,40	4 035
	Lk-1/SZ-1	3440	0,70		0,70	2 408	0,30	1 032
	Lk-1/SZ-2	966	0,70		0,70	676	0,30	290
	Lk-1/Z-1	11903	1,20		1,20	14 284	0,50	5 952
	Lk-1/Z-1 sarok	2090	1,20	0,55	1,75	3 658	0,50	1 045
	Lk-1/Z-2	1446	1,60		1,60	2 314	0,50	723
<b>HATÁLYOS összesen:</b>		<b>65 924</b>				<b>55 545</b>		<b>24 137</b>
<b>MÓDOSÍTÁS</b>								
	Lk-1/AI/HZ-2	1752	1,00		1,00	1 752	0,45	788
	Lk-1/AI/HZ-4	1824	1,00		1,00	1 824	0,50	912
	Lk-1/HZO-1	20076	0,65		0,65	13 049	0,30	6 023
	Lk-1/HZO-1 sarok	1581	0,65	0,35	1,00	1 581	0,30	474
	Lk-1/HZO-4	10758	0,70		0,70	7 531	0,30	3 227
	Lk-1/HZO-5	10088	0,70		0,70	7 062	0,40	4 035
	Lk-1/SZ-1	3440	0,70		0,70	2 408	0,30	1 032
	Lk-1/SZ-2	966	0,70		0,70	676	0,30	290
	Lk-1/Z-1	11903	1,20		1,20	14 284	0,50	5 952
	Lk-1/Z-1 sarok	2090	1,20	0,55	1,75	3 658	0,50	1 045
	Lk-1/Z-2	1446	1,60		1,60	2 314	0,50	723
<b>MÓDOSÍTÁS összesen</b>		<b>65 924</b>				<b>56 138</b>		<b>24 501</b>
<b>különbözet összesen</b>		<b>-</b>				<b>593</b>		<b>365</b>
					FRSZ viszonyítás	MEGFELEL		MEGFELEL
					FRSZ többlet	1 205	FRSZ többlet	13 727

### 3. A MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTUMOK

Mint már említésre került, a kerület egészére vonatkozó általános, a beérkezett igények alapján történő módosítás jelenleg még nem igényli a megalapozó munkarészek, így a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kidolgozását, mivel a változtatások, a módosítási igények ezt nem indokolják.

Ennek igazolását az önkormányzati főépítész feljegyzése tartalmazza (lásd V. fejezet terviratok).

## III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### I. A KÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI

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

**Változások** Tekintettel arra, hogy alapvetően nem új szabályozásról, hanem a kerületi építési szabályzat módosításáról van szó, a rendelet a magasabb rendű jogszabályokat figyelembe véve készült. Tekintettel arra, hogy TSZT módosításra nincs igény, a területrendezési törvénynek való megfelelés igazolástól el lehet tekinteni, az a TSZT feladata. A TSZT-nek való megfeleltetés 2020 évben megtörtént és a TSZT-ben sem kerültek rögzítésre új érvényesítendő elemek. Ennek figyelembevételével FRSZ igazolásra sincs szükség és a TSZT szerinti zöldfelületi átlagérték igazolására sem. Ennek megfelelően

- értelemszerűen az FRSZ sűrűségi értékei betartásra kerülnek,
- a magassági előírások betartásra kerülnek, kisebb szigorítással érintettek a hatósági tapasztalat alapján,
- a téves Lk-jelű övezetcsoporthelyébe az Lke jelölésű új övezetek lépnek, a hatályos övezetben meghatározott paraméterekkel.

#### 1.1. A NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSAINAK JELLEMZŐI

##### KÉSZ

- I. FEJEZET**
- általános előírásokban összefoglalva megjelenik az egyes fejezetek egymás alá-fölérendeltségének viszonya, a Szabályozási tervvel való összefüggések és a Kiegészítő előírások alkalmazásának szabálya
  - a fogalomértelmezésben pár fogalom került pontosításra
- II. FEJEZET**
- magánút létesítésére vonatkozó kiegészítés történik
- III. FEJEZET**
- zárt szennyvíztároló tilalma új beépítés esetén, csapadékvíz kivezetés szabályozása
- IV. FEJEZET**
- veszélyes üzem jelölés értelmezése
- V. FEJEZET**
- felszíni parkolók övezetben való meghatározásának rögzítése új lakóépületnél, behajtok számának korlátozása
- VI. FEJEZET**
- kisebb pontosítások mobil építményre, állattartásra
- VII. FEJEZET**
- ferde telekhatár esetén a telekmélység megállapítása
- VIII. FEJEZET**
- zöldfelületi rendelkezések kiegészítése (70%-nál nagyobb terepszint alatti beépítés esetén teljesértékű zöldfelület, vagy kötelező faültetés előírása, ne csak tetőkerttel legyenek biztosítva.)
  - szintterületi mutató előírások számításának pontosítása
- IX. FEJEZET**
- nem változik
- X. FEJEZET**
- pontosítás a kialakult állapotra két bekezdés összevonásával
- XI. FEJEZET**
- egyes kialakult állapotok a határértéket túllépő paramétere esetében az építés lehetőségének tisztázása
  - zöldfelületi paraméter / szabály pontosítása
- XII.-XX. fejezet**
- az övezetek előírásaiban a hivatkozott felvezető szöveg kiegészítése, pontosítása
- (építési övezetek)**
- egy-egy övezetben kiegészítés, pontosítás történik
  - új lakóépületnél bevezetésre kerül a maximálisan létesíthető felszíni parkoló számának meghatározása

- bevezetésre kerül a Gksz-2/SZ-16 jelű övezet, önálló előírással
- XXI.** • közlekedési területek előírásainak pontosítása
- XXII.** • nem változik

A normaszöveg hatályos szövege korrektúrásan kerül véleményezésre, az érintett rendelkezések alatt azonosíthatóan feltüntetésre kerültek a kérések, és az arra adott tervezői válaszok az érintett változásokat illetően.

## 1.2. A KÉSZ MELLÉKLETEINEK VÁLTOZÁSAI

- 1. melléklet** Szabályozási terv – egyes területei a jelen alátámasztó fejezet szerint változnak
  - 2. melléklet** a jelen alátámasztó kötetben bemutatott soraiban változnak
    - paraméterek
    - új övezet kerül bevezetésre
    - felesleges övezet sora kerül törlésre

(lásd következő táblázatokat)
  - 3. melléklet** nem változik
  - 4. melléklet** nem változik
  - 5. melléklet** nem változik
  - 6. melléklet** nem változik
  - 7. melléklet** új melléklet: Barnamezős területek térképe – melyen a TSZT 2021 szerinti barnamezős területek kerülnek feltüntetésre
- 1. függelék** az övezetek változását követően változik

## 2. EGYES ÖVEZETEK PARAMÉTERVÁLTOZÁSA A KÉRELMEK, JAVASLATOK ALAPJÁN

**Paraméterváltozások bemutatása** Az alább övezetek egyes paraméterei változnak csak meg, melyeket piros szín jelöl. Ahol új övezet jött létre, ott a teljes sor pirossal és az övezeti jel narancsos alászínezéssel jelenik meg. Minden változással érintett övezeti sor felett ott látható az övezet hatályos paramétersora. A változtatott paraméterek sárgítással is jelöltek. A zölddel jelzettek esetében jellemzően az övezeti kód változik, a paraméterek változatlanok. Külön kiemelésre kerültek a hibajavításként értelmezett Lk – jelű övezetből Lke- jelűbe való átsorolások.

Az alábbiakban – az előző fejezetben már bemutatott igazolásokon kívül – nincs olyan paraméterváltozás, ami FRSZ igazolást igényelne, mert máshol nem lett nagyobb a kedvezményekkel együtt sem a szintterületi mutató a hatályosnál. Nem igénylik a TSZT zöldfelületi átlagértékének igazolását sem.



**Az építési övezetekben, övezetekben történő változások a 2. melléklet paramétertáblázataiban a hatályos és a javasolt övezeti paraméterekkel és az új és törölt övezetekkel**

Sor-szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezések	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG			
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység			
	Lk-1, Lke-1, Gksz-2, Ev-Ve övezetcsoport		területe	szélessége	beépítési mértéke		szinterületi mutatója		zöld-felületi aránya	legnagyobb épületmagassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsó-kert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma		
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint					
-				felett	alatt	általános	parkolási			az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban	m	m	közül a nagyobbik méret		m	oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint	osztó-szám	max. szám				
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db		
PARAMÉTERBEN MÓDOSULÓ ÉS ÚJ ÖVEZETEK																								
<b>1. táblázat</b>																								
3.	Ln-3/SZ-1	SZ	1500	-	35	40	2	0,4	35	20	-	-	SZT	10 §2,5	-	20	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Ln-3/SZ-1	SZ	1500	-	25 §35	25 §60	1 §2	0,25 § 0,5	65 §35	13,5 §20	-	-	SZT	15 §10 §2,5	-	30 §20	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Ln-3/SZ-2	SZ	1500	-	35	40	2	0,4	35	20	-	-	SZT	10 §2,5	-	20	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Ln-3/SZ-2	SZ	1500	-	25 §35	25 §60	0,75 §1,5	0,25 § 0,5	65 §35	9 §16	-	-	SZT	12 §8	-	30 §16	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. táblázat</b>																								
2.	Ln-T/AI/SZ-K2	SZ	2500	30	35	40	1	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Ln-T/AI/SZ-K2	SZ	2500	30	35 § 50	40	1	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
2a	Ln-T/AI/SZ-K3 (rendeltetés módosul paraméter nem)	SZ	2500	30	35	40	1	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
<b>3. táblázat</b>																								
26.	Lk-1/HZO-1	HZ	400	12	25 / S 35	30 / S 35	0,65 / S 1	0,3	55 / S 40	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4	
29.	Lk-1/HZO-4	HZ	400	14	40	45	0,7	0,3	35	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4	
3a	Lk-1/AI/HZ-4 (két övezetből alapintézmény)	HZ	1200	18	60	80	1	0,5	20	6,5	-	9,5	SZT	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 / S 70*	65 / S 75	2,5 / S 2,9	0,55	25 / S 15*	§13,5*	19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	-	
10.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 / S 70*	65 / S 75	2,5 / S 2,9	0,55	25 / S 15*	13,5*	19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	-	
12.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 / S 70*	65 / S 75	2,5 / S 2,9	0,55	25 / S 15*	§13,5*	19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	4	
12.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	12	35	40	0,7	0,4	50	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	§6-§8	

4. táblázat																							
1.	Lk-2/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	§12,5	-	-	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-
1.	Lk-2/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	12,5	-	-	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-
4.	Lk-2/HZ-1	HZ	600	18	65 /S 70*	70	2,4 /S 2,75	0,65	15 /S 10*	§9,5	15,5	12,5	SZT	-	-	0	22	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rsz: 80	-
4.	Lk-2/HZ-1	HZ	600	18	65 /S 70*	70	2,4 /S 2,75	0,65	15 /S 10*	9,5	15,5	12,5	SZT	-	-	0	22	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rsz: 80	-

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V		W																				
																						BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTESETI EGYSÉG			
																						a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység				
																						terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezé- s	területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjára		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
																										terepszint	szintterületi mutatója		az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén			udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban	telek- mélységből számított méret			minimum méret	ha a telek szélessége (TSZ)							
																						-	-			felett	alatt	általános	parkolási					elő- kert	oldal- kert	közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint	osztó- szám	max. szám			
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db																					
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re																								
6.	Lk-2/HZ-G1	HZ	800	12	50 /S 60	60 /S 75	1,5 /S 2	0,5	30 /S 15*	§12	18	15	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	6,0	-	4																					
6.	Lk-2/HZ-G1	HZ	800	12	50 /S 60	60 /S 75	1,5 /S 2	0,5	30 /S 15*	12	18	15	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	6,0	-	4																					
3. táblázat->5. táblázat																																												
18.	Lk-1/HZ-8 11 db	HZ	400	12	45 /S 65*	50 /S 65	1,5 /S 2	0,5	25 /S 20	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4																					
MI		HZ	400	12	45/S65	50/S65	1.5/S2	0,5	25/S20	7,5					25	4,5	17					R-t/150	4																					
14a	Lke-1/HZ-7	HZ	400	12	45 /S 65*	50 /S 65	1,5 /S 2	0,5	25 /S 20	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4																					
3. táblázat->5. táblázat																																												
20.	Lk-1/HZ-10 0 db	HZ	400	12	40 /S 55	40 /S 55	0,7	0,3	30 /S 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4																					
MI		HZ	400	12	40/S55	40/S55	0,7	0,3	30/S20	6,5					25	0	17					R-t/150	4																					
14b.	Lke-1/HZ-8	HZ	400	12	40 /S 55	40 /S 55	0,7	0,3	30 /S 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4																					
3. táblázat->5. táblázat																																												
34.	Lk-1/HZT-3 2db	HZ	400	12	35 /S 40	40	0,7 /S 0,85	0,4	45 /S 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6																					
MI		HZ	400	12	35/S40	40	0.7/S0.85	0,4	45/S35	7,5					25	7,5	17					R-t/300	6																					
22a.	Lke-1/HZT-4	HZ	400	12	35 /S 40	40	0,7 /S 0,85	0,4	45 /S 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6																					
3. táblázat->5. táblázat																																												
36.	Lk-1/IK-2 3 db	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2																					
MI		IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5					20	10	17					R-t/200	2																					
29a	Lke-1/IK-6	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	§ 10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2																					

3. táblázat->5. táblázat																							
37.	Lk-1/IK-3 0 db	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
MI		IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5					20	10	17					R-t/200	2
29b	Lke-1/IK-7	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V		W																			
																						BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
																						a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület		az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység				
																						terület-felhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezé- s	területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
																										terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
																						-	-			felett	alatt	általános	parkolási							közül a nagyobbik méret	oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint	osztó- szám	max. szám			
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db																					
5. táblázat																							T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
30.	Lke-1/O-1	O	400	14	25	30	0,65	0,3	50	6,5/4,5§	-	-	SZT	6,5/4,5§	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2																				
30.	Lke-1/O-1	O	400	14	25	30	0,65	0,3	50	6,5/4,5§	-	-	SZT	6,5/4,5§	Tm-Ek-25 Tm-Ek-30§	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2																				
7. táblázat																																											
8.	Vi-2/SZ-K1	SZ	1000	-	40	40	0,95	0,4	30	20	-	-	SZT	5	-	20	-	-	-	-	-	-	-																				
8.	Vi-2/SZ-K1	SZ	1000	-	40	40	0,95	0,4	30 Fa 25+5	20	-	-	SZT	5	-	20	-	-	-	-	-	-	-																				
13.	Vi-2/SZ-V1	SZ	40000	-	30	35	1	0,35	35	15	-	-	SZT	7,5	-	6	-	-	-	-	-	-	-																				
13.	Vi-2/SZ-V1 (Észak Pesti Kórház)	SZ	40000 § 20000	-	30	35	1	0,35	35	15	-	-	SZT	7,5	-	6	-	-	-	-	-	-	-																				
13a.	Vi-2/SZ-V2 (Észak Pesti Kórház mentőállomás)	SZ	1500	-	30	35	0,75	0,35	35	9,5	-	-	SZT	5,0	-	6	-	-	-	-	-	-	-																				
10. táblázat																																											
14.	Gksz-2/SZ-12	SZ	5000	30	60	60	2	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-																				
14.	Gksz-2/SZ-12	SZ	4000	30	60	60	2	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-																				
14a	Gksz-2/SZ-16 Telek utca - M3 között	SZ	3000	30	60	60	2	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-																				

**TSZT ÁTSOROLÁS MIATTI VÁLTOZÁSOK**

13-14. táblázat																						
5.	Ek-M		2000	-	§	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3a.	Zkp-Kk/M		2000	-	§	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. táblázat																						
5.	Ek-P		2000	-	5	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3a.	Ev-Ve-P		2000	-	5	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Ev-1	-	10000	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Ev-Ve-1	-	10000	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Ev-2	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Ev-Ve-2	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ek-TT1	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Tk-1	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ek-TT2	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Tk-2	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

csak a paraméter változik,  
vagy § jelet kap az övezeti előírás  
hivatkozás miatt

új övezet beiktatása,

A TSZT módosulásával a § jel  
megszüntethető, már nincs 7,5  
méteres magassági korlátozás

csak az övezet jele változik,  
a paraméterek változatlanok








a hatályos övezet térinformatikai  
adatai

Lke építési övezetek OTÉK  
módosítást igénylő paramétere

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezé- s	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
	Lk-1, Lke-1, Gksz- 2, Ek-MEv-Ve övezetcsoport		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
-	felett		alatt	általános	parkolási	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	osztó- szám
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re			
<b>MEGSZÚNÓ ÖVEZETEK – az Lk jelölés Lke jelölésre való változása okán és a TSZT erdőterületeket érintő változása miatt</b>																							
<b>3. táblázat</b>																							
20.	Lk-1/HZ-10	HZ	400	12	40 /S 55	40 /S 55	0,7	0,3	30 /S 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
37.	Lk-1/IK-3	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
<b>5. táblázat</b>																							
21.	Lke-1/HZT-4	HZ	400	12	25 /S 35*	30 /S 35	0,6 /S 0,85	0,3	55 /S 40*	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 150	4
22.	Lke-1/HZT-5	HZ	400	12	35 /S 40*	40	0,6 /S 0,75	0,4	45 /S 35*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 300	6
28.	Lke-1/IK-6	IK	400	12	25	30	0,6	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	§ 12	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
29.	Lke-1/IK-7	IK	400	12	35*	40	0,6	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	§ 12	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
42.	Lke-1/SZ-9	SZ	400	16	35*	40	0,6	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4
<b>14. táblázat</b>																							
5.	Ek-M		2000	-	§	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3. SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS A MAGASSÁGI MELLÉKLET VÁLTOZÁSAI**

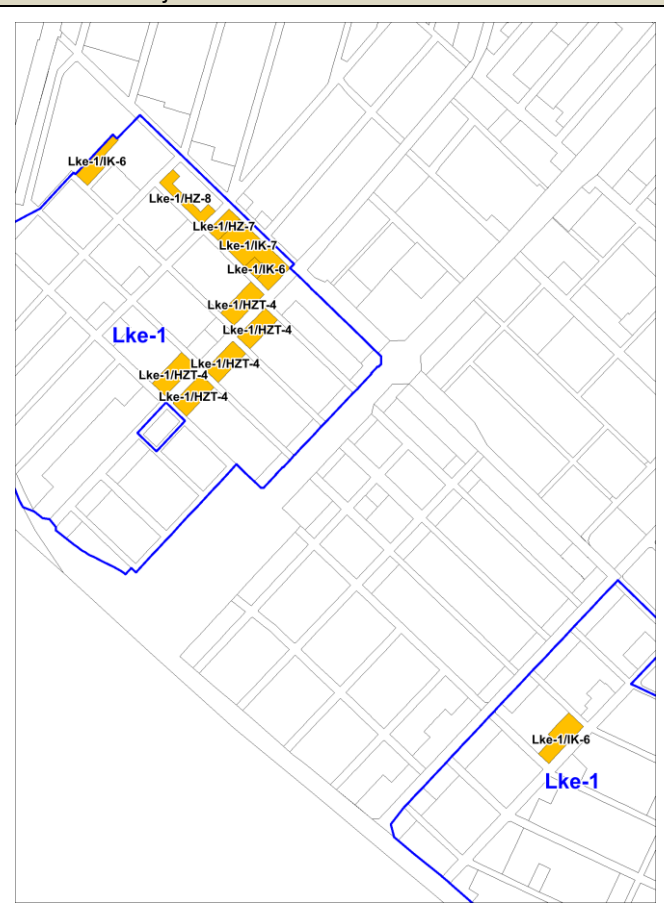
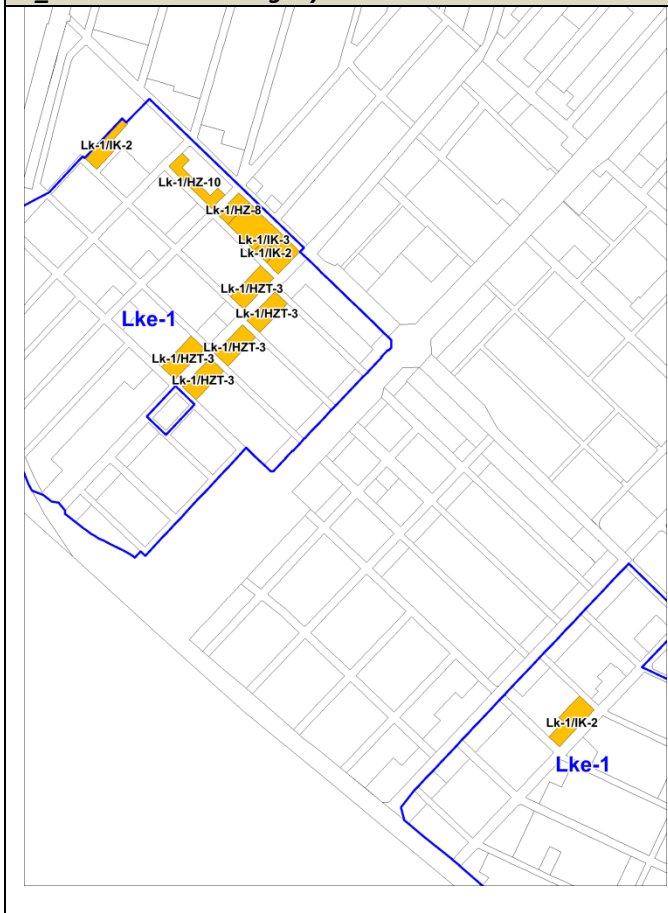
<b>általános változtatás</b>	
A szabályozási terven a szabályozási vonalak végrehajtottsága miatti törlést nem tartalmazzák a kivágatok.	

<b>általános változtatás</b>	
<b>jelmagyarázati elemek</b>	
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>
 kerületi jelentőségű közlekedési terület	 kerületi jelentőségű közlekedési terület Kt-kk övezet
 alsó küszöbértékű veszélyes üzem	 alsó küszöbértékű veszélyes üzem és veszélyességi zónák (alsó, középső, külső)
 kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa	 kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa, és védőtávolsága
	 ásványi nyersanyag lelőhely

**1. HIBAJAVÍTÁS A TSZT ÉS AZ FRSZ ALAPJÁN**

**Ö\_53-54. változtatási igény**

Lk-1 övezetek javítása Lke-1 területfelhasználás szerint



**2. TSZT VÉDŐERDŐ KÓDJA MIATT MEGVÁLTOZOTT ÖVEZETEK (ERDŐ + TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET + ZKP)**

Ev övezetek javítása az Ev-Ve területfelhasználás jele szerint a TSZT területfelhasználási egység kódjének változása miatt.




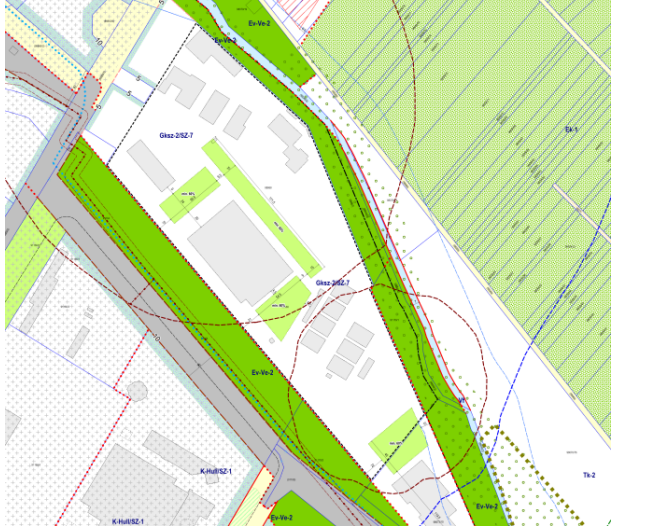

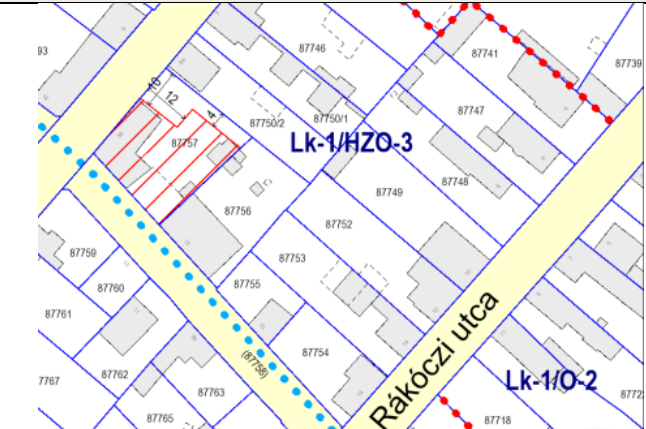
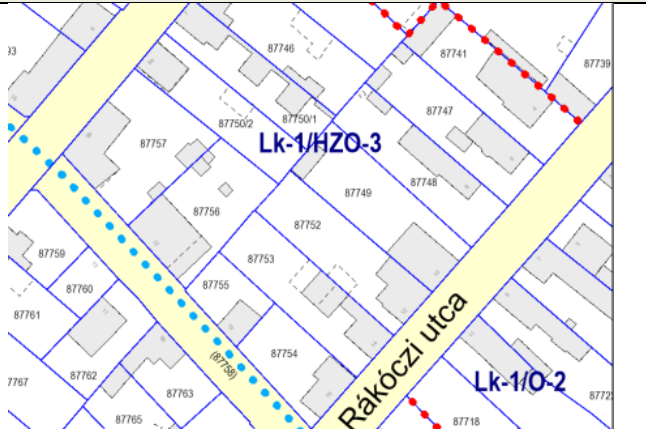
**3. TSZT MIATT MEGVÁLTOZOTT ÖVEZETEK (ERDŐ + TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET + ZKP)**

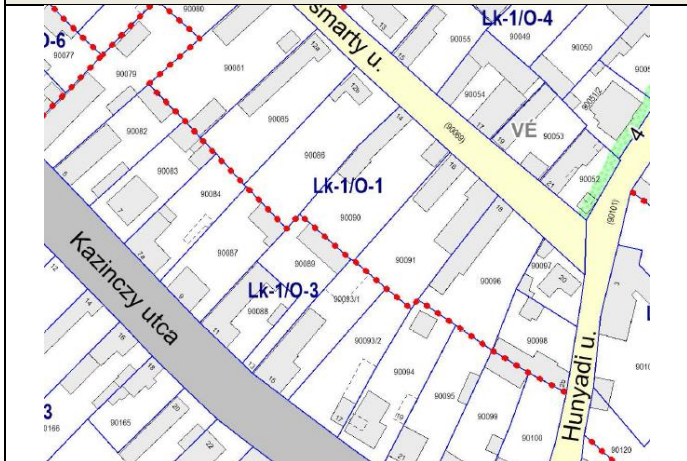
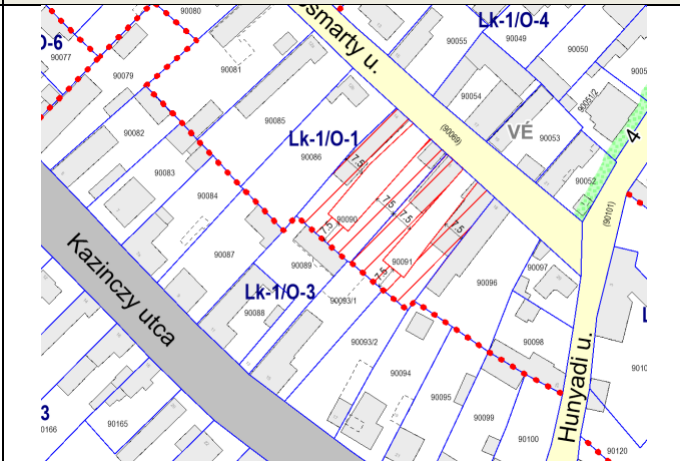
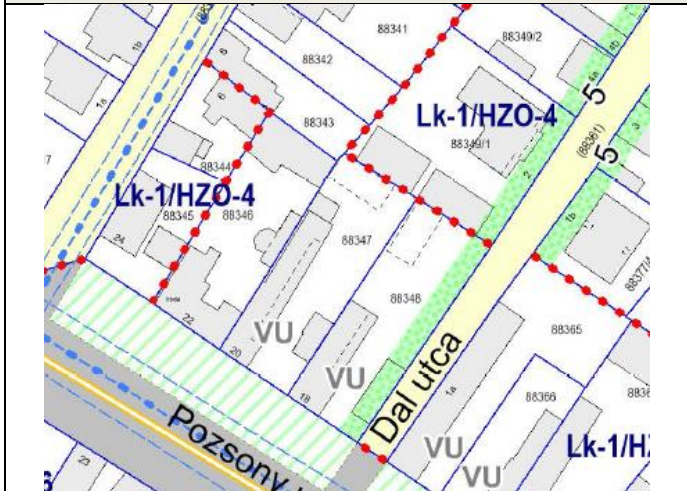
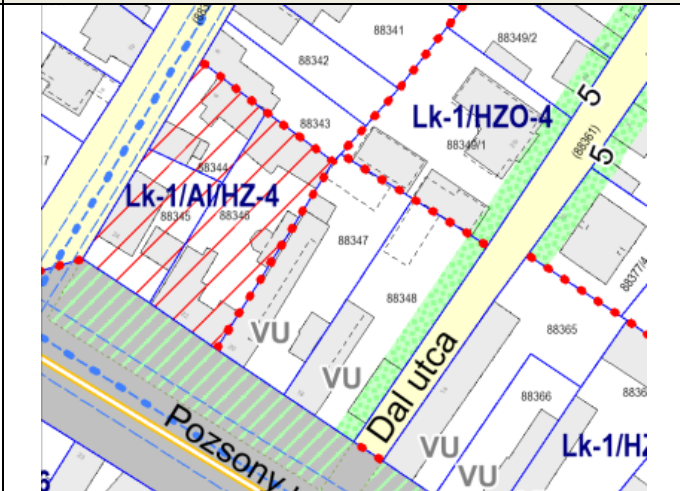
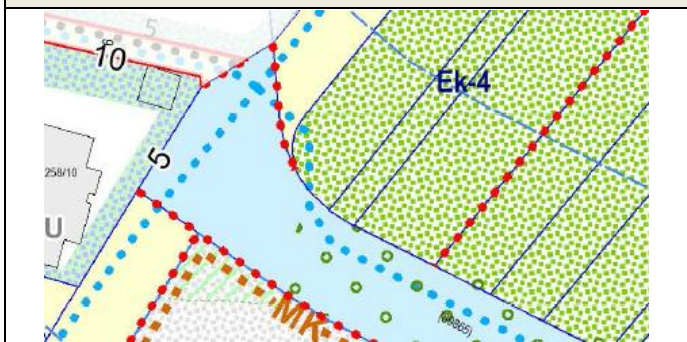





**4. A VÉGREHAJTÁS MIATT TÖRLÉSRE KERÜLŐ SZABÁLYOZÁSI VONALAK**

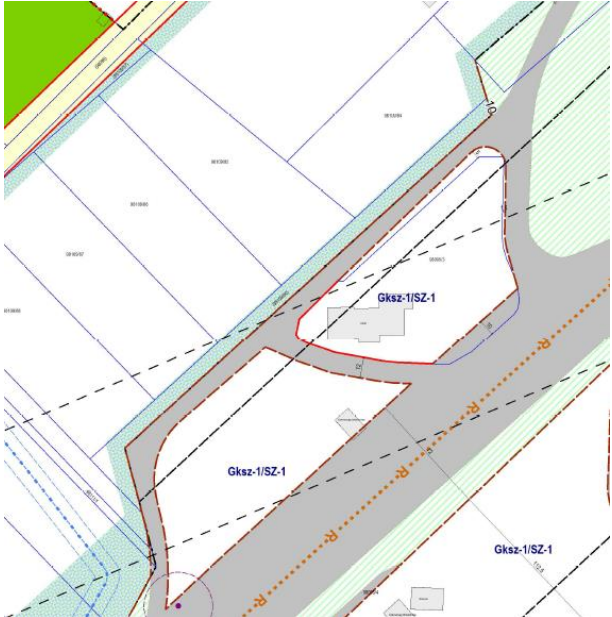
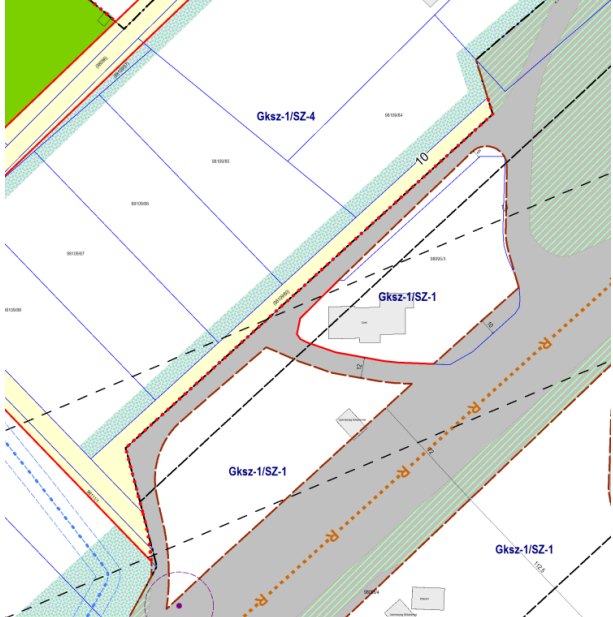

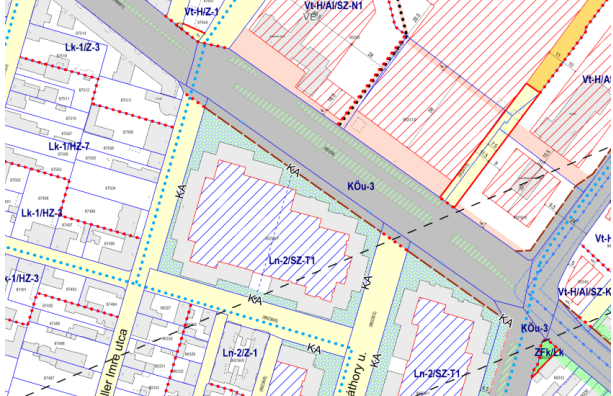


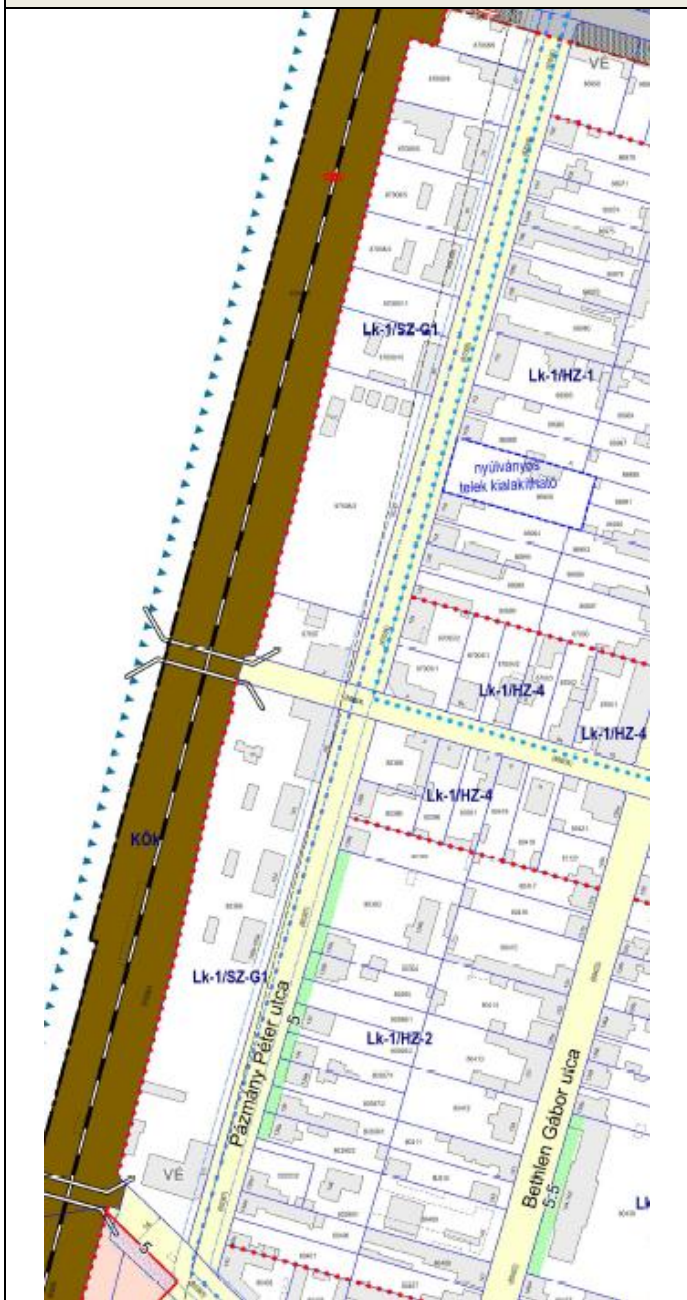
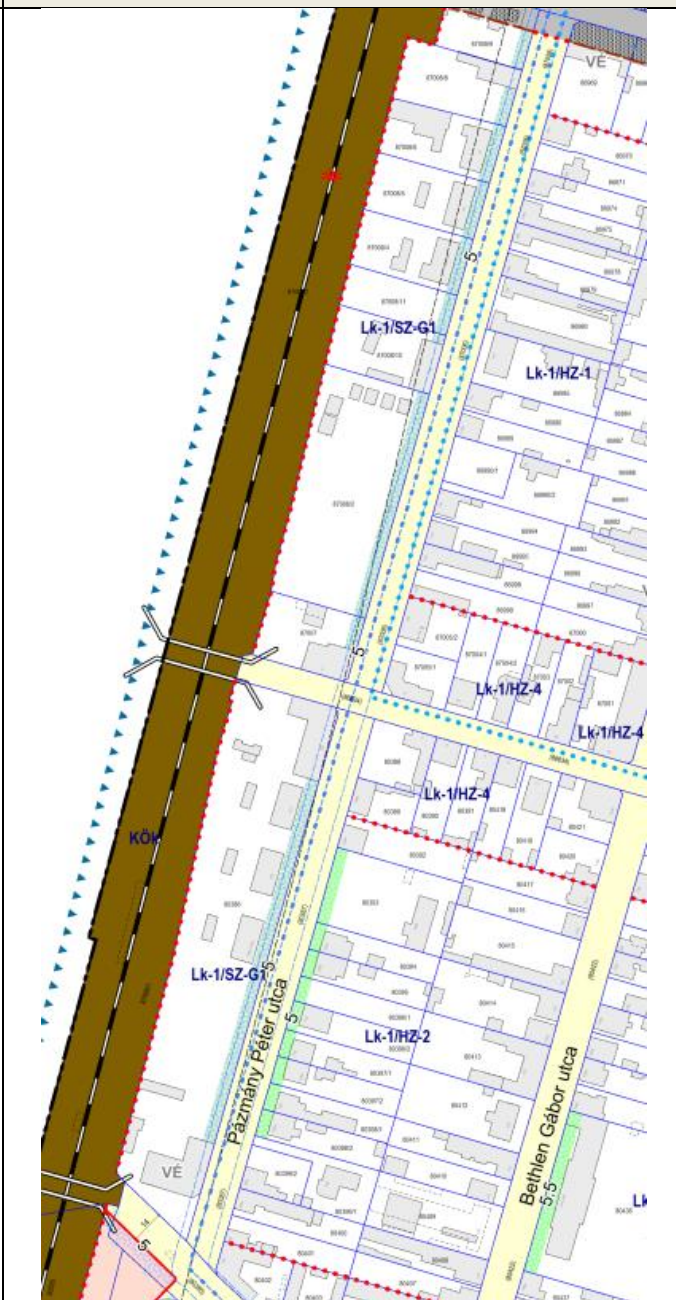
5. A VÁLTOZÁSOK SZELVÉNYENKÉNTI BEMUTATÁSA ( A TSZT miatti 2.-3. térkép szerinti változások külön nem kerülnek bemutatásra)	
3-4. szelvény	
<b>Ö_49, Ö_50. változtatási igény</b>	javasolt szabályozási vonal feltüntetése, veszélyességi zónák feltüntetése (lényegesen nagyobb területet fedd le, az alsó képen került bemutatásra)
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>
	
	
5. szelvény	
<b>P_2. változtatási igény</b>	építési hely megszüntetését kéri a partner, mely megszüntetésre került.
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>
	

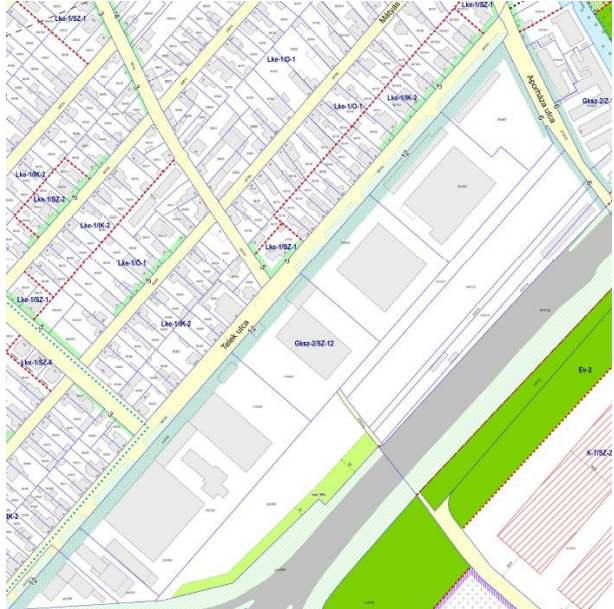

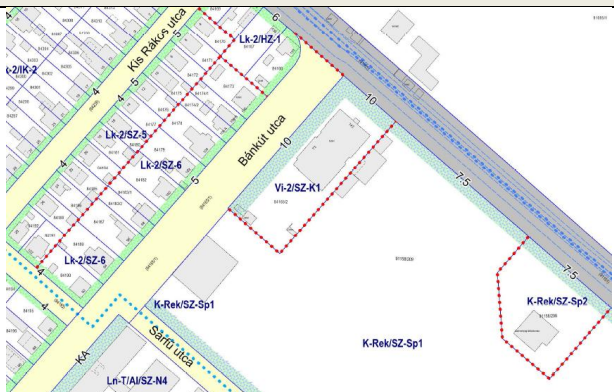
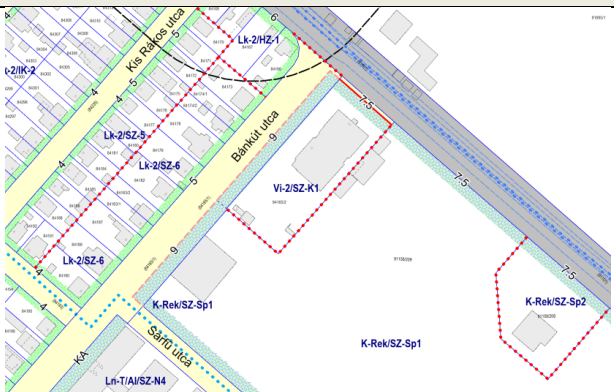
<p><b>6. szelvény</b> <b>P_7. változtatási igény</b></p>	<p>Az övezet két nagyobb szélességű telkén a korábban kialakult beépítési minta követése érdekében építési hely kerül feltüntetésre, U alakban. Erre ezen a két telken van mód, a többi telek szélessége ezt nem teszi lehetővé.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	
<p><b>P_22. változtatási igény</b></p>	<p>Új alapintézményi övezet kerül meghatározásra idősek otthonának megfelelő szabályozása céljából. Két övezetbe sorol telek problematikája így megszűnik, és a már kialakult beépítés bővítési lehetősége megoldásra lel. <b>Lk-1/HZO-1 és Lk-1/HZO-4 &gt;&gt; Lk-1/AI/HZ-4 (csak a sarkon)</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	
<p><b>Ö_10. változtatási igény</b></p>	<p>Vf övezet módosítás Kt-kk-ra, mivel a Kt-kk a jellemzőbb felső területhasználat.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	



<p><b>6-10. szelvény</b></p>	
<p><b>Ö_60. változtatási igény</b></p>	<p>Előkert feltüntetése indokolt a Liva malom utca mentén is.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
<p><b>7. szelvény</b></p>	
<p><b>Ö_58. változtatási igény</b></p>	<p>A ma is közterületi telek bővítésével a közterületi szabályozással a közlekedési területek összekötése jön létre a kialakult állapot alapján.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>

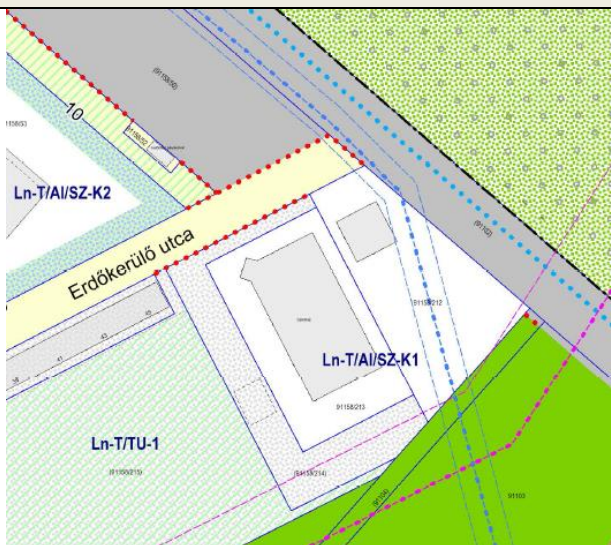
<p><b>Ö_59. változtatási igény</b></p>	<p>közterületi szabályozás megváltoztatása a szükséges szélességűre, kiegészítve a KÖu jelölést, az előkert jelölése éezzel párhuzamosan kell, hogy módosításra kerüljön.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	
<p><b>9. szelvény</b></p>	
<p><b>P_11. változtatási igény</b></p>	<p>Javasolt telekhatár feltüntetése a ma még egy telken álló két társasaház különválasztása érdekében indokolt, paraméter változtatást nem igényel.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	

<p><b>9-13. szelvény</b> <b>Ö_11. változtatási igény</b></p>	<p>A Pázmány Péter utcában előkert feltüntetése indokolt az Lk-1/SZ-G1 övezet területén.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	

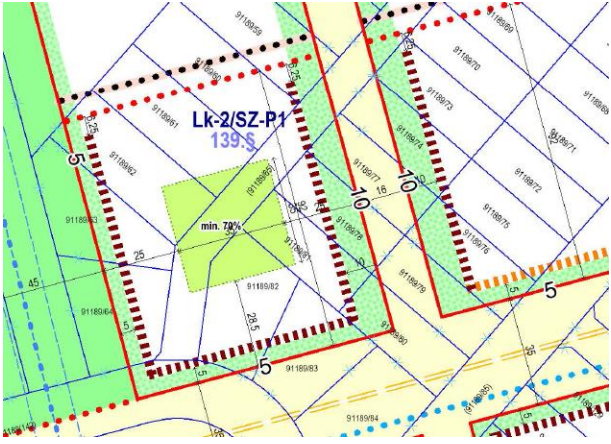
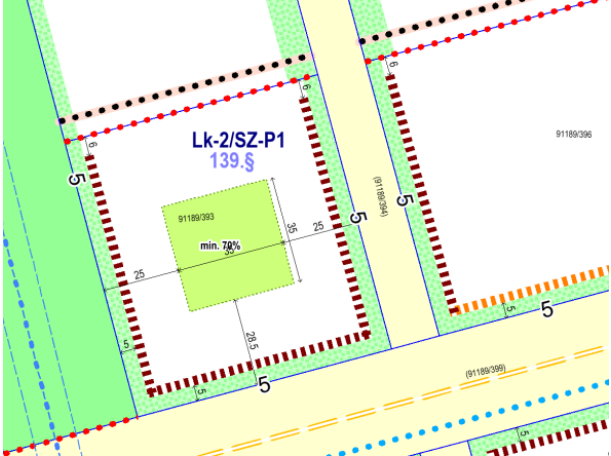
<p><b>10. szelvény</b> <b>P_3, P_4. változtatási igény</b></p>	<p>A terület feltárását biztosító – a partneri kérelem alapján – magánút kerül rögzítésre, és új övezet jön létre, valamint az Aporhaza utca felől szélesebb előkert kerül rögzítésre, biztosítva egy esetleges későbbi útcsatlakozás lehetőségét. <b>Gksz-2/SZ-12 &gt;&gt; Gksz-2/SZ-16</b></p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p> 	<p><b>tervezett módosítás</b></p> 
<p><b>P_10. változtatási igény</b></p>	<p>A jelenlegi használat és kialakult állapot alapján irányadó szabályozási vonal kerül rögzítésre a Bánkút utcában, az építés helyét meghatározó előkert ennek függvényében növelésre kerül. A Köu övezet felé a szabályozás szélesítése indokolt szintén a kialakult állapot miatt.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p> 	<p><b>tervezett módosítás</b></p> 



<p><b>13. szelvény</b></p>	<p><b>ÖVEZETI KÓD JAVÍTÁS:</b></p>
<p><b>Ö_53. változtatási igény</b></p> <p>jelenlegi állapot</p>	<p>tervezett módosítás: Lk-1/HZT-3 övezetből Lke-1/HZT-4</p>
<p><b>Ö_53. változtatási igény</b></p>	<p><b>ÖVEZETI KÓD JAVÍTÁS:</b></p>
<p>jelenlegi állapot</p>	<p>tervezett módosítás Lk-1/IK-2 &gt;&gt;&gt; Lke-1/IK-6, Lk-1/HZ-10 &gt;&gt;&gt; Lke-1/HZ-8, Lk-1/HZ-8 &gt;&gt;&gt; Lke-1/HZ-7, Lk-1/IK-3 &gt;&gt;&gt; Lke-1/IK-7</p>
<p><b>14. szelvény</b></p>	<p><b>P_13. változtatási igény</b></p>
<p>jelenlegi állapot</p>	<p>A Wesselényi utcai telek északnyugati részének leválását biztosító övezethatár kerül rögzítésre, és ZFk/Lk övezettel az így kialakítható telek zöldterületi jellegű kialakítása válik lehetővé.</p>
<p>jelenlegi állapot</p>	<p>tervezett módosítás: Lk-2/SZ-MT1&gt;&gt;&gt; ZFk/Lk</p>

<p><b>Ö_51. változtatási igény</b></p>	<p>Az Észak Pesti Kórház területén a mentőállomás leválasztása érdekében új övezet kerül rögzítésre geodéziai bemérésre alapozva, és egyben az új Vi-2/SZ-V2 övezetben építési hely is meghatározásra kell, hogy kerüljön.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás Vi-2/SZ-V1 &gt;&gt; Vi-2/SZ-V2</b></p>
	
<p><b>15. szelvény</b></p>	
<p><b>Ö_47. változtatási igény</b></p>	<p>megvalósult szabályozási vonal törlése</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	
<p><b>16. szelvény</b></p>	
<p><b>P_1. változtatási igény</b></p>	<p>A telek hasznosíthatósága érdekében új övezet kerül kijelölésre, változatlan beépítési paraméterekkel, a rendeltetések köre egészül ki.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás Ln-T/AI/SZ-K2 &gt;&gt; Ln-T/AI/SZ-K3</b></p>
	

<b>18. szelvény</b>	
<b>Ö_54. változtatási igény</b>	<b>ÖVEZETI KÓD JAVÍTÁS:</b>
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás Lk-1/IK-2 &gt;&gt;&gt; Lke-1/IK-6</b>
<b>19. szelvény</b>	
<b>P_21. változtatási igény</b>	A speciális telekformához és kialakult állapothoz igazodó építési hely feltüntetése vált indokolttá.
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>
<b>19. szelvény</b>	
<b>Ö_46. változtatási igény</b>	Írányadó szabályozási vonalak feltüntetésével a keskeny zárvány közterületi telkek megszüntethetők.
<b>jelenlegi állapot</b>	<b>tervezett módosítás</b>

<p><b>20. szelvény</b></p>	
<p><b>P_20. változtatási igény</b></p>	<p>Az előkert csökkentésére irányuló partneri kérés elfogadásával az előkert csökkentése kerül rögzítésre.</p>
<p><b>jelenlegi állapot</b></p>	<p><b>tervezett módosítás</b></p>
	

## IV. OTÉK ELTÉRÉSEK INDOKOLÁSA

### 1. AZ OTÉK ELTÉRÉS LEHETŐSÉGÉNEK JOGI HÁTTERE

az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

OTÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló

419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet

OTÉK 111. §

„(1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 29. § (10)–(13) bekezdése szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**60. § (1) A rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.**

A fenti jogszabályok alapján a KÉSZ eltérhet az OTÉK településrendezési fejezeteiben (I.-III. fejezetek – 6-49.§) foglalt településrendezési követelmények rendelkezéseitől, amennyiben az állami főépítész az eljárás során záróvéleményében ahhoz hozzájárul.

#### 1.1. OTÉK ELTÉRÉSI IGÉNY

A fővárosi TSZT meghatározza a lehetséges legnagyobb beépítési sűrűséget, ennél fogva a kerületi szabályozás annak szabályai figyelembevételével nem kell, hogy OTÉK eltérést érvényesítsen az azzal kapcsolatos szabályai során (általános, vagy parkolási szintterületi mutató).

Ellenben egy-két paraméter, melyet az OTÉK határoz meg, csak a kerületi szabályozás során jelentkeznek, és amennyiben a kialakult állapot, vagy a hatályos szabályozás miatt annak további érvényesítésére van szükség, úgy az eltérés esetén annak indokolását el kell készíteni.

**A következőkben az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt határértékektől való eltérések kerülnek tárgyalásra.**

#### 1.2. KÉSZ HIBAJAVÍTÁSA

**Korábbi OTÉK eltérések**

A fővárosi szabályozási keretek alapján kidolgozott 2018-ban elfogadott KÉSZ esetében az OTÉK eltéréseket az elfogadás előtt megadta az Állami Főépítész (3/54-105/2018 hiv. számú Budapest Főváros Kormányhivatala - Állami Főépítész által kiadott záróvélemény). Az alátámasztó munkarészben részletezett hibajavítás, ami az Lk-1 területfelhasználási kategória meghatározás helyett az Lke-1 kategóriájú övezet meghatározását igényli, egy-két elemében indokolja az OTÉK eltérés megkérését.

Az Lk kisvárosias területfelhasználási egység számára nagyobb beépítési mértéket és magasságot, ugyanakkor kisebb zöldfelületi arányt ír elő az OTÉK, mint az Lke lakóterületek esetében.

Jelen esetben a magasság tekintetében nincs eltérési igény, csupán a **beépítési mérték és azzal összefüggésben a zöldfelületi arány igényli az eltérés kérelmezését.**

**1.3. AZ OTÉK 2. SZÁMÚ MELLÉKLETÉTŐL VALÓ ELTÉRÉS –  
A KORÁBBI ÉS A HATÁLYOS OTÉK KÖZÖTTI  
KÜLÖNBBSÉG**

A KÉSZ kidolgozása és elfogadása 2018-ban történt, és az akkor hatályos OTÉK-on alapult. Az OTÉK generális változása 2021. júliusában történt, amikor a területfelhasználási egységek megszűntek és helyükbe már az övezet, építési övezet lépett.

**Mivel a TSZT még a „régebbi” OTÉK rendszerén alapul ezért az OTÉK módosítást ebben a tekintetben a régi OTÉK 2. mellékletét figyelembe véve indokolt az eltérést meghatározni.**

A lenti két táblázat viszont jól mutatja azt az irányt, hogy kissé emeltebb paraméterek kerültek az OTÉK kertvárosias lakóterületi paraméterei közé, ami 2021. január elsején lépett hatályba.

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei (a KÉSZ elfogadásakor hatályos OTÉK szerint)**

(az eltéréssel érintett paraméterek pirossal jelöltek)

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
4.	Lakó	kisvárosias	1,5	<b>60</b>	<b>&lt;12,5</b>	<b>20</b>
5.		kertvárosias	0,6	<b>30</b>	<b>&lt;7,5</b>	<b>50</b>

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

**A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei (a hatályos OTÉK szerint OTÉK szerint)**

	A	B	C	D
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az építési telekre meghatározandó	
2.	az egyes területek általános használata		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)
4.	kisvárosias lakóterület		<b>60</b>	<b>&lt;12,5</b>
5.	kertvárosias lakóterület		<b>35</b>	<b>&lt;8,0</b>

**1.4. AZ ELTÉRÉSEL ÉRINTETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

A hibajavításként jelzett 5 építési övezet közül **három esetben indokolt az OTÉK eltérés**, a másik kettő megfelel az OTÉK régebbi és mostani előírásainak is.

PARAMÉTEREK ÖSSZEVEZÉSE		
építési övezet jele	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
<b>OTÉK szerint</b>	<b>30</b>	<b>50</b>
<b>(új OTÉK)</b>	<b>35</b>	<b>45</b>
<b>Lke-1/HZ-7</b>	<b>45/ S 65*</b>	<b>25/ S 20</b>
<b>Lke-1/HZ-8</b>	<b>40/S 55</b>	<b>30/S 20</b>
<b>Lke-1/HZT-4</b>	<b>35/ S 40</b>	<b>45/S 35</b>

Mint látható, az OTÉK-nak szinte majdnem megfelel az Lke-1/HZT-4 építési övezet, ami egyebekben a KÉSZ elfogadásakor OTÉK eltérést is kapott, akkor még Lke-1/HZT-5 jellel, de nem került rögzítésre a Szabályozási terven.

Sor- szám	A terület- felhasználási kategória:	B beépítési mód és épület- elhelyezé- s	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK									
			területe	szélessé- g	a telek legkisebb		a telek legnagyobb		a telek legkisebb		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya			
					terepszint	szintterületi mutatója	terepszint	szintterületi mutatója				
felett		alatt		általános	parkolási							
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m			
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM		
<b>3. táblázat-&gt;5. táblázat</b>												
18.	Lk-1/HZ-8 11 db	HZ	400	12	45 / S 65*	50 / S 65	1,5 / S 2	0,5	25 / S 20	7,5		
14a	Lke-1/HZ-7	HZ	400	12	45 / S 65*	50 / S 65	1,5 / S 2	0,5	25 / S 20	7,5		
<b>3. táblázat-&gt;5. táblázat</b>												
20.	Lk-1/HZ-10 0 db	HZ	400	12	40 / S 55	40 / S 55	0,7	0,3	30 / S 20	6,5		
14b	Lke-1/HZ-8	HZ	400	12	40 / S 55	40 / S 55	0,7	0,3	30 / S 20	6,5		
<b>3. táblázat-&gt;5. táblázat</b>												
34.	Lk-1/HZT-3 2db	HZ	400	12	35 / S 40	40	0,7 / S 0,85	0,4	45 / S 35	7,5		
22a	Lke-1/HZT-4	HZ	400	12	35 / S 40	40	0,7 / S 0,85	0,4	45 / S 35	7,5		
<b>3. táblázat-&gt;5. táblázat</b>												
36.	Lk-1/IK-2 3 db	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5		
29a	Lke-1/IK-6	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5		
<b>3. táblázat-&gt;5. táblázat</b>												
37.	Lk-1/IK-3 0 db	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5		
29b	Lke-1/IK-7	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5		

a hibajavítással érintett övezetek, azaz az Lk-1 helyébe lépő Lke-1 jelű övezetek, sárgával jelezve az OTÉK t-1 eltérő paraméterek

### 1.5. A KORÁBBI OTÉK ELTÉRÉSEK

A 30 %-nál nagyobb beépítésű kertvárosias területek paramétereit

KÉSZ ÖVEZET	hatályos övezet	KÉSZ		KV SZ	KÉSZ		KV SZ
		B%	B% sarok	B%	Zöld %	Zöld % sarok	Zöld %
Lke-1/AI/HZ-1	L4/XV/2	55%	-	25%	35%	-	50%
	L4/XV/INT	55%	-	35%	35%	-	25%
Lke-1/AI/O-1	L4/XV/INT	35%	-	35%	45%	-	25%
Lke-1/AI/SZ-1	L4/XV/INT	35%	-	35%	55%	-	50%
Lke-1/AI/SZ-2	L4/XV/1	35%	-	25%	55%	-	50%
Lke-1/AI/SZ-3	L4/XV/2	35%	-	25%	30%	-	50%
	L4/XV/5	35%	-	35%	30%	-	50%
	L4/XV/INT	35%	-	35%	30%	-	50%
Lke-1/AI/SZ-4	I/XV/3	50%	-	50%	40%	-	35%
Lke-1/AI/SZ-5	I/XV	65%	-	65%	30%	-	20%
	L4/XV/5	65%	-	35%	30%	-	50%
Lke-1/AI/Te-1	Z-KK/XV	35%	-	1%	55%	-	50%
Lke-1/AI/HZ-2	L4/XV/2	35%	45%	25%	45%	35%	50%
	L4/XV/5	35%	45%	35%	45%	35%	50%
Lke-1/HZ-3	I/XV/4	40%	-	40%	35%	-	35%
Lke-1/HZ-4	L2/AI/XV/1	65%	-	65%	15%	-	25%
Lke-1/HZ-5	L4/XV/5	40%	65%	35%	40%	25%	50%
Lke-1/HZ-G1	I/XV	50%	60%	65%	30%	15%	20%
Lke-1/HZ-3	L4/XV/5	35%	-	35%	50%	-	50%
Lke-1/HZ-2	L4/XV/5	45%	-	35%	55%	-	50%
Lke-1/HZ-3	L4/XV/5	35%	45%	35%	40%	30%	50%
Lke-1/HZ-4		25%	35%	35%	55%	40%	0%
Lke-1/HZ-5	L4/XV/5	35%	40%	35%	45%	35%	50%

A KÉSZ kidolgozásokor készített elemzések külön foglalkoztak az Lke építési övezetek OTÉK-tól eltérő ügyeivel.

Ebben szerepel az Lke-1/HZT-4 és Lke-1/HZT-5, ugyanakkor visszanezve, ezek végül nem kerültek rögzítésre a szabályozási terven, vélhetően ez volt az egyik övezetsor, ami helyett az Lk jelzés került meghatározásra.

A jelen módosítás szerinti Lke-1/HZT-4 jelű övezet lényegében a már eltérést kapott Lke-1/HZT-5-nek felel meg. Ennek ellenére az eltérés újból most megkérdésre kerül.

A korábbi OTÉK eltérés indokolása az Lke területeken – ami ma is megállja a helyét – a következő volt:

„A harmadik táblázat az Lke területeken a 30%-nál nagyobb beépítettséggel foglalkozik. Ezen esetekben vagy a különböző alapintézmények igénylik ezt a beépítési arányt, vagy a kertvárosi területen belül a kisvárosias jellegű, zártosú, hézagos zártosú beépítés van jelen, de Öregfalu területén is tapasztalhatók az aprótelkek esetében az oldalhatáron álló beépítésnél, vagy akár a szabadonálló beépítési módban is magasabb arányok.

Mindezek alátámasztják, hogy a kerület hagyományos beépítési rendszere már régóta nagyobb paramétereket alkalmaz a kisvárosias beépítési mérték arányrendszerét kismértékben meghaladó legnagyobb megengedett beépítési százalékok esetében, melyeket a zöldfelületi mutató is követ, fordított irányban.

A kertvárosi területek némelyike is hasonló beépítettséggel rendelkezik, vagy kisvárosias jellemzői, esetleg aprótelkei indokolják a túllépést.”

Hatályos övezeti táblázat: 2. melléklet

A korábbi OTÉK eltérés fentieknek megfelelően több Lke-1 jelű területre vonatkozott a következők szerint

A KÉSZ elfogadásakor két olyan övezet is OTÉK eltérést kapott, melyek végül – valószínűleg éppen az adott hiba miatt – nem kerültek rögzítésre a Szabályozási terven, miközben megalapozásuk is megtörtént. Ez az Lke-1/HZT-4 és Lke-1/HZT-5 építési övezet

### 1.6. AZ OTÉK –TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK IGÉNYE

#### Kialakult beépítés és karakter megtartása

A XV. kerületben kialakult beépítések esetén a beépítés mértéke sok esetben meghaladja az országosan megengedettet.

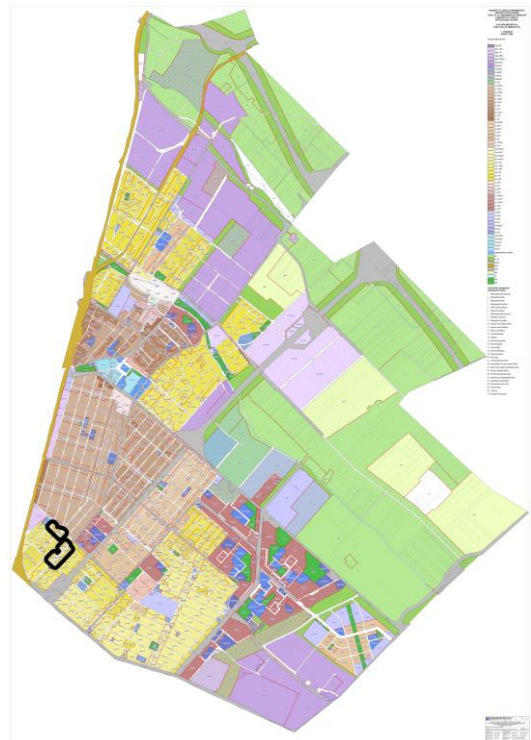
A nagyobb beépítési mérték általában azokban az övezetekben jelentkezik, melyekre a kis telekméret, szűkös geometria jellemző, ezenkívül a zártosú / hézagosan zártosú kisvárosias területek saroktelkein tapasztalható. Ilyen esetekben a zöldfelületi mérték csökkentése párhuzamos velejárója ezeknek a tényezőknek, melyek a kialakult tradicionális beépítést ma is jellemzik.

#### Hatályos KÉSZ már megengedett OTÉK eltérései a kertvárosias lakóterületeken

A 3/54-105/2018 hiv. számú Budapest Főváros Kormányhivatala - Állami Főépítész által kiadott záróvéleményben az alábbi Lke-1 jelű építési övezetek kaptak a kialakult állapot és a szabályozási előzmények miatt OTÉK eltérést, jellemzően a beépítési mérték és következőképp a legkisebb zöldfelületi arány tekintetében.

A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az OTÉK – tól való eltérések esetei területfelhasználási egységenként és építési övezetekre bontva				
Sajátos használat szerinti terület	TSZT / FRSZ JEL	Építési övezet	Az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség	beépítési mag.	Az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület	
Lke kertvárosias lakó	Lke-1	<b>OTÉK ELŐÍRÁS</b>		<b>30%</b>	<b>&lt;7,5m</b>	<b>50%</b>
		Lke-1/AI/HZ-1	55% általánosan		35% általánosan	
		Lke-1/AI/O-1	35% általánosan		45% általánosan	
		Lke-1/AI/SZ-1				
		Lke-1/AI/SZ-2				
		Lke-1/AI/SZ-3			30% általánosan	
		Lke-1/AI/SZ-4	50% általánosan	16m	40% általánosan	
		Lke-1/AI/SZ-5	65% általánosan		30% általánosan	
		Lke-1/AI/Te-1	35% általánosan			
		Lke-1/HZ-2	35% általánosan, 45% saroktelek esetén		45% általánosan, 35% saroktelek esetén	
		Lke-1/HZ-3	40% általánosan	9,5m	35% általánosan	
		Lke-1/HZ-4	65% általánosan		15% általánosan	
		Lke-1/HZ-5	40% általánosan, 65% saroktelek esetén		40% általánosan, 25% saroktelek esetén	
		Lke-1/HZ-G1	50% általánosan, 60% saroktelek esetén	12m	30% általánosan, 15% saroktelek esetén	
		Lke-1/HZO-3	35% általánosan			
		Lke-1/HZT-2	45% általánosan			
		Lke-1/HZT-3	35% általánosan, 45% saroktelek esetén		40% általánosan, 30% saroktelek esetén	
		Lke-1/HZT-4	35% saroktelek esetén		55% általánosan, 40% saroktelek esetén	
		Lke-1/HZT-5	35% általánosan, 40% saroktelek esetén		45% általánosan, 35% saroktelek esetén	
		Lke-1/IK-1	35% általánosan			
		Lke-1/IK-4				
		Lke-1/IK-5		50% általánosan	9,5m	
		Lke-1/IK-7	35% általánosan			
		Lke-1/O-2	35% általánosan			
		Lke-1/O-3				
Lke-1/SZ-7						
Lke-1/SZ-8	50% általánosan	9,5m	40% általánosan			
Lke-1/SZ-9	35% általánosan					

Az OTÉK eltéréssel érintett övezetek területe  
a KÉSZ övezeti függelékén lehatárolva





1.8. A KÉRT OTÉK ELTÉRÉSEK INDOKOLÁSA

**A jelen OTÉK eltérési kérelem alapja** A KÉSZ kidolgozása során – a többszöri véleményezés és áttekintés ellenére – a TSZT egyes Lke-1 területfelhasználási egységbe sorolt területein Lk-1 jelzésű építési övezet, és ennek megfelelő paramétersor került meghatározásra. A jelölési hiba miatt ezekben a most már a meglévő övezeti rendbe besorolt új övezetek esetében is – ahol nem felel meg az OTÉK-nak, ott meg kell kérni az eltérési lehetőséget.

A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az OTÉK – tól való eltérések esetei területfelhasználási egységenként és építési övezetekre bontva			
Sajátos használat szerinti terület TSZT / FRSZ JEL	Építési övezet	Az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség	beépítési mag.	Az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület	
<b>a jelen módosításhoz kért OTÉK eltérések a következők</b>					
L	Lke	Lke-1/HZ-7	<b>45% általánosan 65% sarokteleknél</b>	-	<b>25/ S 20</b>
		Lke-1/HZ-8	<b>40% általánosan 55 % sarokteleknél</b>	-	<b>30/ S 20</b>
		Lke-1/HZT-4	<b>35 % általánosan 40% sarokteleknél</b>	-	<b>45/ S 35</b>

1.9. MARTINOVICS UTCA – DMEBINSZKY UTCA KÖZÖTTI KÉT TÖMB ÖVEZETEI

Lke-1/HZ-7  
Lke-1/HZ-8



Az Lke-1/HZ-7 két telket, az Lke-1/HZ-8 egy tömb nagyjából déli részét érinti. A beépítési mértékek jellemzően meghaladják az OTÉK által meghatározott 30%-ot, de az újabb OTÉK szerinti 35%-ot is, esetenként elérve a 39-45%-ot is. A telkek jellemzően kisméretűek, fejlesztési lehetőségeik számára indokolt a nagyobb beépítési mérték meghatározás. Tekintettel a HZ, azaz hézagosan zártosú beépítési lehetőségre a sarokteleknél pedig indokolt a nagyobb beépítési mérték lehetővé tétele. **A fejleszthetőség érdekében 45% általános és 65% saroktelek beépítés indokolt.** Ennek megfelelően a zöldfelületi arány is csökken, igazodva a beépíthetőség és burkoltsági igény arányaihoz, vagyis **25%, saroktelek esetében 20%.**

1.10. RÁKOS ÚT MENTI TÖMBÖK

Lke-1/HZT-4



A terület a Rákos utca kiemelt, jellemzően zártosú beépítésű területe, melyben a mai beépítési mértékek jellemzően nagyobbak mint az OTÉK-ban megengedett arány. A vizsgálat alapján kisebb beépítési mérték a még nem átépített, de várhatóan fejleszthető telkek esetében adódik. A korábbi OTÉK eltérés elvileg adott volt, a jelölési hiba miatt kerül ismét elő az övezet eltérési igénye. **A fejleszthetőség érdekében 40% általános és 55% saroktelek beépítés indokolt.** Ennek megfelelően a zöldfelületi arány is csökken, igazodva a beépíthetőség és burkoltsági igény arányaihoz, vagyis **25%, saroktelek esetében 20%.**

Ennek megfelelően a zöldfelületi arány is csökken, igazodva a beépíthetőség és burkoltsági igény arányaihoz.

**OTÉK 2.  
melléklet**

**Az eltérés lényege tehát:**

**A kialakult állapot, a korábbi szabályozás: a telekstruktúra és a beépítés, illetve részben a korábbi szabályozások fenntartása érdekében egyes övezetek beépítési mértéke, és ezzel összefüggésben a zöldfelületi mértéke eltérő kell, hogy legyen az OTÉK-ban előírthoz képest. Mindezek különleges településrendezési okokra vagy kialakult helyzetre vezethetők vissza.**

(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha  
a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá  
b) közérdeket nem sért, valamint  
c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A bemutatott övezetek és az elemzése igazolja, hogy az eltéréseket:

- különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülni tudnak.

Az Lk-1ből Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt telkek övezeti paramétereit átfogóan a következő táblázat mutatja be.

A KÉSZ hibajavítással érintett építési övezetei a hatályos Lk és a módosítás utáni Lke jelű építési övezetekkel																							
Sor- szám	A terület- felhasználási kategória:	B beépítési mód és épület- elhelyezé- s	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTELESI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
			terület	szélessé- g	beépítési mértéke		szinterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjára		elő- kert	oldal- kert	hátsó kert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	szint	szint	szint			az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt- szárny létesítésénél nagyobb, mint	osztó- szám	max. szám
			ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B <sub>Éh</sub>	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m
		T	TSZ	B% <sub>TF</sub>	B% <sub>TA</sub>	SZTM <sub>á</sub>	SZTM <sub>p</sub>	Z%	ÉM	ÉLP <sub>Ut</sub>	ÉLP <sub>Ud</sub>	EK	OK	HK	U <sub>Im</sub>	TSZ <sub>x</sub>	OT <sub>1</sub>	TSZ <sub>yg</sub>	OT <sub>2</sub>	Re			
3. táblázat->5. táblázat																							
18.	Lk-1/HZ-8 11 db	HZ	400	12	45 /s 65*	50 /s 65	1,5 /s 2	0,5	25 /s 20	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
14a	Lke-1/HZ-7	HZ	400	12	45 /s 65*	50 /s 65	1,5 /s 2	0,5	25 /s 20	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
3. táblázat->5. táblázat																							
20.	Lk-1/HZ-10 0 db	HZ	400	12	40 /s 55	40 /s 55	0,7	0,3	30 /s 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
14b.	Lke-1/HZ-8	HZ	400	12	40 /s 55	40 /s 55	0,7	0,3	30 /s 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
3. táblázat->5. táblázat																							
34.	Lk-1/HZT-3 2db	HZ	400	12	35 /s 40	40	0,7 /s 0,85	0,4	45 /s 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6
22a.	Lke-1/HZT-4	HZ	400	12	35 /s 40	40	0,7 /s 0,85	0,4	45 /s 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6
3. táblázat->5. táblázat																							
36.	Lk-1/IK-2 3 db	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
29a	Lke-1/IK-6	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	§ 10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
3. táblázat->5. táblázat																							
37.	Lk-1/IK-3 0 db	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
29b	Lke-1/IK-7	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2

## V. TERVIRATOK

## BUDAPEST XV. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS –

### TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

#### 1. ELŐZMÉNYEK:

Budapest XV. kerület Önkormányzata a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Rákospalota - Pestújhely - Újpalota kerületi építési szabályzatát.

A HÉSZ módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kr 36-40. § alapján teljes eljárás keretében történik

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

- a) az alkalmazás során észlelt hibák javítása (Szabályozási tervlap térkép, szöveg, paraméter)
- b) a partnerségi egyeztetés időszakában beérkező kérelmek befogadható elemei, javaslatai alapján történő módosítás a normaszövegben, a szabályozási tervlapon,
- c) fentiek rövid alátámasztását, indoklását tartalmazó munkarész elkészítése.

#### 2. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 3/A§, a 3/C §-a és a 11.§ (6) bekezdése alapján az elvárt tervi tartalom a következők alapján kerül meghatározásra:

- ad.1 tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2018-ban fogadta el a KÉSZ-t, az azokat megalapozó vizsgálatokat nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni az eltelt rövid időre, és a kisléptékű, elsősorban pontosításokat igénylő feladatra tekintettel,
- ad.2 a településrendezési feladat:
- a. a HÉSZ egyes rendelkezéseinek, paramétereinek pontosítása, felülvizsgálata
  - b. a szabályozási tervlap egyes részleteinek módosítása
  - c. az Lke helyett Lk jelű övezetek jelölési problémájának feloldása
- ad.3 az ad.2. szerinti településrendezési feladat szakági tervezést nem igényel.

A Tervező az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**
  - a. a módosító rendelettervezet
  - b. módosított szabályozási tervlap
  - c. mellékletek módosítása, amennyiben az releváns
2. **MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT** vagy annak aktualizálása **nem készül**
3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** kidolgozási mélysége – a Trk komplett településrendezési tervezéshez szükséges alátámasztó munkarészei helyett:
  - a. a feladat jellegének megfelelően minimális tartalommal történik a változások bemutatása, ahol szükséges azok rövid indoklásával, szakági munkarészek nélkül
  - b. a szabályozási tervlap módosításairól táblázatos kimutatás készül annak áttekinthetősége érdekében.
4. **MEGBÍZÓI ELVÁRÁS:** rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő dokumentáció elkészítése.
5. **A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKKAL EGYBESZERKESZTETT RENDELET - korrektúras formában**

Budapest, 2021. június 20.

Sipos Gábor

főépítész

## DÖNTÉS A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRÓL



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Az ülés száma:

2/11-6/2021.

Az ülés napja:

2021. május 27.

**Előterjesztés Budapest XV. Kerület a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) a fővárosi településrendezési eszközök változásának átvezetése érdekében történő módosításának megindításáról**  
(Ikt.sz. 2/12-71/2021. sz. anyag)

### Polgármester 2899 /2021. (V. 27.) sz. Képviselő-testület jogkörében hozott határozata

#### 214/2021. (V. 27.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében úgy dönt, hogy megindítja a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelet teljes eljárásban történő módosítását. Polgármesterként az eljárás lefolytatásához szükséges lépéseket megteszi.**

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021. június 30. (előzetes tájékoztatási szakasz megindítása)

(**Jogszabályi hivatkozás:** 1997. évi LXXVIII. tv. 13. §, 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése, 36-40. §, 8/2017. (III. 14.) ök. rendelet 4-5. §)

Budapest, 2021. május 27.



*Sz. Németh Angéla*  
Szerdiné Németh Angéla  
polgármester

