

BUDAPEST

XIII. KERÜLET

14/2021. (VI.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
BUDAPEST FŐVÁROS
XIII. KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
MÓDOSÍTÁS 5.0

2026. március

- *Alátámasztó munkarész*
- *Terviratok*

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS

URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.

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
------------------	--	------------



Fintha Mátyás	okleveles településmérnök, tájrendező és kertépítő mérnök
---------------	--



Krébesz András	GIS
----------------	-----

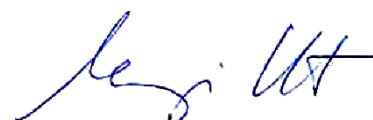


A MÓDOSÍTÁS JELLEGE SZAKÁGI TERVEZŐK KÖZREMŰKÖDÉSÉT NEM IGÉNYELTE
(Az egyes módosítási javaslatokat alátámasztó Telepítési tanulmánytervek szükség esetén tartalmazzák a szakági javaslatokat)

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

FŐÉPÍTÉS

Massányi Katalin	főépítész
------------------	-----------



2026. március 5.

TARTALOM

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK	3
1. A Kerületi Építési Szabályozás jelenlegi helyzete	3
2. A KÉSZ módosítás indokai	4
3. A KÉSZ módosítás dokumentumai.....	5
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	6
2. A fővárosi szabályozási rendszer.....	6
3. A Lechner Tudásközpont (LTK) adatközlése alapján történő változások és más jogszabály alapján elrendelt korlátozás és védelem változásainak átvezetése.....	7
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
I. Telepítési tanulmánytervek figyelembevétele	8
1. SZABOLCS UTCA – DÓZSA GYÖRGY ÚT – KERÜLETHATÁR – LŐPORTÁR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB –... 10	
2. VÁCI ÚT – SZEKSZÁRDI UTCA – MADARÁSZ VIKTOR UTCA – SZOBOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET..... 17	
3. DÓZSA GYÖRGY ÚT 53. SZ. (27999 hrsz.)	25
4. KESZKENŐ U. 32-36./REITTER FERENC U. 131. SZ. (26703 hrsz)	29
5. SZENT LÁSZLÓ ÚT 65. ÉS TATAI U. 42/A. SZ. (26973 ÉS 26972/3 hrsz.).....	32
6. JUTA U. 9. SZ. (26035/11 hrsz).....	37
7. KARIKÁS FRIGYES U. 20. SZ. (25865/22 hrsz)	43
8. REITTER FERENC UTCA 55-57. SZ. ORSZÁGBÍRÓ UTCA 60. SZ. (27033/2, 27037, 27038)	47
II. A KÉSZ VÁLTOZÁSAI	54
1. EGYES ÖVEZETEK PARAMÉTERVÁLTOZÁSA A KÉRELMEK, JAVASLATOK ALAPJÁN.....	54
2. A VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN.....	55
3. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP VÁLTOZÁSAI	57
III. OTÉK ELTÉRÉSI KÉRELEM	73
1. OTÉK ELTÉRÉSI KÉRELEM ÉS INDOKLÁSA	73
IV. TERVIRATOK	75
1. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRÓL	76
2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS.....	78
3. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEKRŐL.....	80
4. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	88
5. DÖNTÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRŐL + VÉLEMÉNYEK / VÁLASZOK	108
6. ZÁRÓVÉLEMÉNY.....	109
7. PARTNERISÉGI EGYEZTÉSBEN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK	110

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

1. A Kerületi Építési Szabályozás jelenlegi helyzete

XIII. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2016 novemberében az első között fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott **új kerületi építési szabályzatát a 19/2016. (XI. 15.) rendeletével. A rendelet 2017. január 1-jén lépett hatályba.** Ezt követően 5 alkalommal módosult ez a KÉSZ, előre meghatározott éves menetrend szerint, évente egyszer. A 2021-es módosítás során a KÉSZ jogi normaszövegének átstrukturálása új rendeletként való elfogadást igényelt, így **ebben az évben hatályba lépett a 14/2021. (VI.29.) rendelettel elfogadott új KÉSZ**, elődje hatályon kívül helyeződött.

Az KÉSZ területi hatálya A KÉSZ a DÉSZ területek kivételével a teljes közigazgatási területre hatályban van. Az építési törvény alapján a Duna-parti építési szabályzatot a Fővárosi Közgyűlés fogadta el 36/2018. (X.30.) Főv. Kgy. rendeletével, és a Népsziget területére vonatkozóan a 37/2018. (X.30.) Főv. Kgy. rendeletével.

Az eredeti alátámasztó munkarészek tartalma A KÉSZ tervcsomagja a 2015-16 évben történt kidolgozása során a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt, jelen módosítás során is 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.

A jelen KÉSZ 5.0 módosítás településrendezési feladataihoz nem volt szükség szakági tervezésre. A módosításba beépülő, az önkormányzat által elfogadott telepítési tanulmányterveket településrendezési jogosultsággal rendelkező településrendezők és szakági tervezők készítették.

1.1. A KÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

A kerületi önkormányzat bevezette a folyamatos tervezés elvét, miszerint a minden ősszel benyújtott partneri kérelmek alapján az önkormányzat a saját észrevételeinek együttes figyelembevételével a következő év első félévében elkészítteti a KÉSZ módosítást és a véleményezési eljárást követően az első félév végén jóvá is hagyja.

KÉSZ-21 14/2021. (VI. 29.) rendelet (új rendeletként elfogadott szabályzat) A **2021. évi módosítás** célja volt az eredeti KÉSZ kidolgozásakor még igényelt övezetenkénti szövegisméltések megszüntetése. A jelentős normaszöveg átstrukturálás miatt a szabályozás módosítása **új önkormányzati rendelettel történt**, melynek során a **19/2016. (XI. 15.) rendelet** hatályát veszítette. A KÉSZ-21 egyes területekre vonatkozóan a TSZT és az FRSZ módosítását is igényelte, de a fővárosi tervek módosítására nem került sor, ezért ezen területekre a fővárosi módosítást igénylő szabályozási elemek nem léphettek hatályba. Az új **KÉSZ 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ-21)** - az átmeneti rendelkezéseiben foglaltak kivételével – **2021. augusztus 1. napján lépett hatályba.** Mindemellett az egyes területekhez kötött fejlesztői igények értékelése alapján hozott módosítások, az alkalmazás során előjött pontosítások is beépültek az újonnan megalkotott rendeletbe.

KÉSZ-21 1.0 14/2022. (VI. 28.) (módosító rendelet) A 2022 évi módosítás a **KÉSZ-21 módosítás 1.0** változata volt. Az 2021-ben kezdeményezett TSZT és FRSZ módosítások ebben az évben sem érték be időben a KÉSZ-21 2022 évi módosítását, így a KÉSZ-21 érintett mellékletei továbbra is megmaradtak a fővárosi tervmódosítás hatálybalépéséig, mivel később lépett hatályba, mint a KÉSZ-21. Ennek megfelelően a KÉSZ-21 augusztus 1-jén, a TSZT/FRSZ módosítást igénylő mellékletei pedig 2022. augusztus 13-án léphettek hatályba, integrálódva a KÉSZ-21. 1. számú Szabályozási tervi mellékletébe, de továbbra is megmaradt két területet érintően a 12. melléklet, mely fővárosi tervi módosítás hiányában nem léphetett még hatályba.

KÉSZ-21 2.0 12/2023. (VI. 27.) (módosító rendelet) A 2023 évi módosítás a **KÉSZ-21 módosítás 2.0** változata volt. A módosítás során két korábban már módosítással érintett terület egyes szabályai pontosításra, kiegészítésre kerültek. Az önkormányzat által készített tanulmány alapján került módosításra egy teljes tömb szabályozása. A további módosításokat részben a kisebb volumenű partneri igények és az Önkormányzat által javasolt, az alkalmazás során észlelt pontosítási igények jelentették. Az előzőekben jelzett 12. A. és B. melléklet továbbra sem lépett hatályba, más tekintetben nem változott a rendelet hatálya.

KÉSZ-21 3.0 10/2024. (V. 7.) (módosító rendelet) A 2024 évben – az előző évekhez hasonlóan a tavaszi időszakban került egyeztetési eljárásra a **KÉSZ-21 módosítás 3.0**, melynek során partneri igények telepítési tanulmánytervre alapozott módosítása épült be a rendeletbe, illetve kisebb módosítási igények értékelés utáni átvezetése történt meg. Egy területre vonatkozó módosítás a jóváhagyás előtt visszavonásra került a TRSZ megkötésének hiányában. A módosítás befogadta a Szegedi úti felüljáróhoz készített telepítési tanulmányterv szabályozási elemeit is. A módosító rendelet **2024. VII. 1-jén lépett hatályba.** A módosítás kezelte

azokat az alkalmazás során felmerült kérdéseket is, amelyek a napi munkában jelentkeztek.

**KÉSZ-21 4.0
12/2025. (VII. 2.)
(módosító
rendelet)**

A 2025 évi rendszeres évi felülvizsgálat keretében fogadta el az önkormányzat a KÉSZ 21 módosítás 4.0 dokumentumát. A módosítás során az előző évekhez hasonlóan a partneri igényeket az elfogadott két telepítési tanulmányterv lett figyelembe véve, az önkormányzat által megfogalmazott pontosításokkal, módosításokkal. A módosító rendelet **2024. VIII. 1-jén** lépett hatályba. A módosítás speciális ütemezett szabályozást alkalmazott egy területen, a korábbiaknak megfelelően a TSZT /FRSZ és a DÉSZ módosítás függvényében kezelve a terület szabályozási lépéseit.

2. A KÉSZ módosítás indokai

2.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDOKAI

**A KÉSZ-21
módosításának célja**

A **KÉSZ-21 módosításának (KÉSZ-21 módosítás 5.0)** célja a korábbiakhoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat **Főépítési Irodája és a partnerek által tett észrevételek** figyelembevételével a szükséges **módosítások átvezetése mellett az előzetes partnerségi eljárás keretében benyújtott több telepítési tanulmányterv elfogadható szabályozási javaslatainak érvényesítése.**

**Előzetes módosítási
igények**

Az eltelt rövid időszakban a **fejlesztések során felmerült kéréseket az előzetes partnerségi felhívás** keretében gyűjtötte össze a Főépítési Iroda, majd előzetes szakmai értékelés után adta át a tervezőnek. Több esetben a XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt. által igényelt közterületi szabályozás is megjelent új igényként, melyet a módosítás teljesíteni tud.

**nincs TSZT /FRSZ
módosítási igény**

A módosítási javaslatok már nem is igényelhetik a TSZT/FRSZ módosítását, mivel az **2025. december 31-én hatályát veszítette. Az új Fővárosi Településtervhez való igazodás már nem ennek a KÉSZ. 5.0 módosítás, hanem a folyamatban lévő új Kerületi településterv feladata lesz.**

2.2. A NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSAI

**Normaszöveg
módosítások**

Az észrevételek egy része a **rendeletszöveg pontosítását igényli**, amelyek ha az értelmezést segítik, befogadásra kerültek. Értékelésük fő szempontja az, hogy akkor kerülhettek befogadásra, ha szakmailag nem mondanak ellent a KÉSZ-21 céljainak, vezérléseinek, szabályozási koncepciójának, nem sértik a többi fejlesztés, vagy a tulajdonosok és a lakosság érdekeit, továbbá, ha azt – a már nem hatályos, de a módosítás során még figyelembe veendő – TSZT/FRSZ, az OTÉK, valamint egyéb jogszabályok lehetővé teszik.

**Paraméterek
változásai**

A partnerek részéről igényelt **egyes övezeti paraméterváltoztatások** ott átvezethetők, ahol más területet nem érint az adott övezet. Új övezet létrehozása egy esetben volt indokolt, egy szabályozási tervi elírás miatt.

FRSZ megfeleléség

A módosítás szintterületi mutató változást nem tartalmaz, az egy közhasználatú terület +0,25KH beiktatása csak a csökkentett mutatójú lakórendeltetésre vonatkozik, így nem lépi túl a nem lakórendeltetésre vonatkozó értéket, ezért FRSZ megfelelés igazolásra nincs szükség.

2.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A Szabályozási terven történő változtatások nem jelentősek

- pár esetben módosításra kerül a szabályozási vonal telek közterületté alakítása érdekében;
- **egy helyen – beépítésre szánt területfelhasználási egységen jelölt – TSZT módosítást nem igénylő zöldterületi övezet jött létre, a megfelelő kóddal és színnel jelölve; egy helyen az övezet „SZ” jelölése helyett „Z” jelölés kerül;**
- **a 8 telepítési tanulmányterv alapján több tömbben változnak a szabályozási elemek, főként építési hely kijelölés, különböző építési vonal jelölés kerül rögzítésre;**
- az **építési hely** igazítása történik egyes helyszíneken önkormányzati javaslat alapján,
- **elsőrendű zöldfelület áthelyezése** történik egy telket érintően;
- **a szabályozási vonalak felülvizsgálata alapján több helyen a szabályozási vonal indokolatlansága miatt törlésre kerül.**

2.4. A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

**OTÉK, 314/2021.
(XI.8.)
kormányrendelet vs.
TÉKA, 419/2021.
(VII.15.)
kormányrendelet**

A hatályos **TÉKA tisztázza, hogy a módosítások az OTÉK-ra alapozottan kell, hogy történjenek a korábban OTÉK alapján elfogadott KÉSZ-ek esetében. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet tartalmi előírásait még nem kell ezekben az esetekben alkalmazni, a módosítás még a 314/2021. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján történik. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet jelen terv tekintetében kizárólag az eljárásra vonatkozik.**

2.5. AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ TARTALMA - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

Mindezek a változtatások a KÉSZ 2021 évi átdolgozása, az eredeti megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok készítésének (2016) ideje óta eltelt **időre, továbbá a módosítások jellegére** tekintettel a KÉSZ-21 5.0 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. Ahol komolyabb településrendezési beavatkozás jellegű módosítás történik – tehát nem kisebb pontosítás, vagy helyreigazítás – ott telepítési tanulmányterv támasztja alá szakági vizsgálatokkal és javaslatokkal a KÉSZ-21 módosítását. A telepítési tanulmányterveket az önkormányzat elfogadta, az ezekről szóló döntések a Terviratok fejezetben szerepelnek. A telepítési tanulmánytervek kivonatolva szerepel az Alátámasztó javaslati munkarészben.

A jelen alátámasztó munkarész ezért alapvetően azt mutatja be, hogy

- milyen jellegűek a normaszöveg változások:
 - a **normaszöveg korrektúrák formában és magyarázatokkal** ellátva kerül külön kötetben dokumentálásra a **véleményezési eljárásra**,
 - a **módosító rendelet** értelemszerűen csak a módosuló rendelkezéseket és mellékleteket tartalmazza,
- milyen **szabályozási tervi módosítások** javasoltak, melyet a III. Alátámasztó munkarész fejezet mutat be a hatályos és a javasolt tervi szabályozási elemek bemutatásával és rövid indokolással;
- a telepítési tanulmánytervek szerinti **módosítási igény** alapján milyen normaszövegbeli, paraméterbeli módosítások kerültek figyelembevételre, mely kérelmek alátámasztó részeit a jelen dokumentum kivonatolva mutatja be.

2.6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az E-TÉR-en keresztül indított **általános eljárás** keretében, hivatali kapun megkeresett, a környezet védelméért felelős szervek válaszai szerint az KÉSZ-21-ben a várható módosítások nem indokolják a környezeti vizsgálat kidolgozását. Erről az önkormányzat illetékes Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága (a továbbiakban: TKLB) a **32/2026. (II.25) TKLB sz. határozatában** döntött (lásd a terviratokban).

3. A KÉSZ módosítás dokumentumai

1. MÓDOSÍTÓ RENDELETTERVEZET

- Módosító rendelet a módosuló táblázattal együtt kerül dokumentálásra.
- A térképi mellékletek digitálisan szelvényezett formában kerülnek dokumentálásra (a szabályozási terv szerinti változásokat a jelen Alátámasztó munkarész tartalmazza).

2. RENDELETTERVEZET NORMASZÖVEG KORREKTÚRÁVAL

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

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- A jelen kötet háttéranyagát képezik a TKLB által elfogadott Telepítési tanulmánytervek (a döntéseket a Terviratok fejezet tartalmazza), melyek komplett alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket és szakági javaslatokat is tartalmaznak a szabályozási koncepciókkal együtt. A tanulmánytervek kivonatolt részét tartalmazza az alátámasztó munkarész javaslati fejezete.

+ MELLÉKLETEK

- Terviratok

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

A KÉSZ-21 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.**

A korábban hatályos 1997 évi. LXXVIII. törvény (Étv.) hatályát veszttette, helyébe a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény lépett, a településrendezés vonatkozásában 2024. október 1-jei hatállyal.

A törvény hatálybalépésével együtt az OTÉK helyébe a TÉKA - lépett, melyet azonban a TÉKA 134.§-a alapján jelen módosítás során nem kell még figyelembe venni, a módosítás még az OTÉK alapján történik.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet rendelkezéseinek szintén 2024. októberétől hatályos módosításai csak a TRSZ-hez kötött telepítési tanulmánytervek elfogadási eljárásában hoztak változást (ami 2026. januárjában ismét módosításra került), a KÉSZ-21 módosításánál – egyes eljárási szabályok kivételével – azokat (tartalomra vonatkozó rendelkezéseket is beleértve) nem kell még figyelembe venni.

2. A fővárosi szabályozási rendszer

2.1. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

A korábbi Étv 14. §-a értelmében a még hatályos **fővárosi településrendezési eszközök:**

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

2.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

a fővárosi TSZT és az FRSZ

A KÉSZ-21 jogi alapját fővárosi szinten az időközben 2025. december 31-ével törvényileg hatályon kívül helyezett:

- 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)** képezte. A módosítás során továbbra is ezek (ernyője) alatt kell a KÉSZ-21 módosítását megállapítani, a fővárosi új településterv még nem vehető figyelembe.
- DÉSZ**
 - a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott **36/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelet a VII. ütem XIII. kerületi Duna-part területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat,** utolsó módosítása 22/2024. (V. 8.) Főv. Kgy. rendelettel történt.
 - a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott **37/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelet a Népsziget területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról,** utolsó módosítása 23/2024. (V. 8.) Főv. Kgy. Főv. Kgy. rendelettel történt.

Ezek, mint településrendezési tervek továbbra is hatályban vannak.

3. A Lechner Tudásközpont (LTK) adatközlése alapján történő változások és más jogszabály alapján elrendelt korlátozás és védelem változásainak átvezetése

LTK adatszolgáltatás Az E-TÉR rendszerében kapott adatközlés alapján összevetésre kerültek a különböző korlátozási és védelmi adatok, lehatárolások. Az LTK által átadott rétegek alapján különbözőség csak a régészeti lehatárolásokban volt tapasztalható, más átvezetést igénylő változás 2025. évi módosítás óta nem történt.

Fővárosi TKR A fővárosi településképi rendelet nem változott, új védett elem nem került kijelölésre.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK FIGYELEMBEVÉTELE

Jogsabályi környezet

Az egyszerűbb lakossági és partneri kérelmeken kívüli jelentősebb beruházások esetében vagy jelentősebb módosítási igényű fejlesztői/tulajdonosi *kérelmeket telepítési tanulmányterv* mellékelésével kell megalapozni. Ennek része az adott területre vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslatnak is megfelelő releváns munkarészek elkészíttetése.

Ennek ismeretében történik a kérelem megítélése, és elfogadható szabályozási javaslatainak beemelése a KÉSZ-21 módosítás véleményezési dokumentumaiba. A telepítési tanulmányterveket településtervező szak-team készítheti, így a szakági vizsgálatok és javaslatok is az erre specializálódott tervezők által került kidolgozásra.

A KÉSZ-21 5.0 módosításához **8 telepítési tanulmánytervet** fogadott el az ebben illetékes TKLB.

A telepítési tanulmánytervek helyszíneit és rövid, lényegi módosítási igényeit a következő felsorolás mutatja be, részletesebben – kivonatolva – a következőkben kerülnek bemutatásra, teljes dokumentációjuk a véleményezési anyag mellékletét képezik.

P 1 javaslat

*Szabolcs u. – Dózsa György út –
kerülethatár – Lőportár u. által
határolt terület*

*266/2025 (XII.17.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A (28058 hrsz) + 28062 és 28063 hrsz **telkekre vonatkozó Vi-1/Z-15** jelű építési övezetben a Dózsa György út menti ingatlanon a lakásrendeltetés lehetővé tétele kapcsán a telepítési tanulmányterv építési hely kijelölését is javasolja. **Emellett** szükséges az előírások pontosítása, melynek célja, hogy a Dózsa György út felé néző homlokzattal lakás nem helyezhető el az út nagy forgalmára tekintettel.

A módosítás tehát mind a normaszöveget, mind a szabályozási tervet érinti.

P 3 javaslat

*Váci út – Szekszárdi utca –
Madarász Viktor utca – Szobor
utca által határolt terület*
Váci út 173-177. sz. (26063 hrsz.)

*265/2025 (XII.17.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

Az érintett telek **Vi-1/Z-37a** és **Vi-1/Z-37b** jelű építési övezetbe sorolt.

A korábban telepítési tanulmányterv alapján meghatározott övezeti szabályok és a normaszöveg módosítása válik szükségessé egy új telepítési tanulmánytervre alapozva, mely már érvényes építési engedély alapján a projekt fejlesztési ütemeihez igazodva teszi lehetővé a telek megosztását, meghatározva annak feltételrendszerét.

A módosítás a Vi-/Z-37b jelű építési övezetben a "csökkentett telepítési távolság" értékét 16 méterről 14 méterre javasolja mérsékelni OTÉK eltérési kérelemmel.

A módosítás a telek egészére vonatkozóan nem változtatja meg a beépítési nagyságrendet, csupán a telekosztás lehetőségét figyelembe véve határoz meg eltérő értékeket.

A módosítás mind a normaszöveget, mind a szabályozási tervet érinti, mely esetben az irányadó telekhatár került törlésre.

P 5 javaslat

*Dózsa György út 53. sz. (27999
hrsz.)*

*264/2025 (XII.17.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A honvédségi terület K-Hon/SZ-SP és K-Hon/SZ-2 jelű építési övezetbe van sorolva, a korábbi – már nem hatályos – TSZT/FRSZ alapján. A területre kidolgozott telepítési tanulmányterv óvoda és szállás (kollégium) rendeltetés elhelyezésének lehetővé tételét javasolta, ezért a fővárosi terv együttes figyelembevételével egy építési övezet kerül meghatározásra a továbbiakban, vagyis a K-Hon/SZ-2 övezet megszűnik, területe beolvad a K-Hon/SZ-SP övezetbe, emellett külön előírások is javasoltak a területre.

A módosítás mind a normaszöveget, mind a szabályozási tervet érinti

P 6 javaslat

*Keszkenő u. 32-36./Reitter
Ferenc u. 131. sz. (26703 hrsz.)*

*36/2025 (II.25.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A területen a **Ln-T/Z-1** jelű övezet van hatályban. A telepítési tanulmányterv a teremgarázs földszinten való elhelyezését javasolja, más szabályozási vonzata nincs az ennek alapján történő módosításnak.

A módosítás csak a normaszöveget érinti.

P 7 javaslat

*Szent László út 65. és Tatai u.
42/a. sz. (26973 és 26972/3
hrsz.)*

*+ Szent László út 63./Petneházy
u. 92. (26974 hrsz.)*

*37/2026 (II.25.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A telkek **Ln-2/B-13** jelű építési övezetbe soroltak. A 26974 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek közterületbe sorolása merült fel igényként, ami továbbra is önkormányzati tulajdont képez majd, és közösségi funkciók számára fenntartott terület lesz. A 26973 és 26972/3 hrsz-ú építési telkeken az építési hely pontosítása szükséges a beépítési paraméterek emelése nélkül.

A módosítás mind a normaszöveget, mind a szabályozási tervet érinti.

P 8a javaslat

Juta u. 9. sz. (26035/11 hrsz.)

*267/2025 (XII.17.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A Vi-1/Z-16 jelű építési övezetbe sorolt telekre a telepítési tanulmányterv az építési hely módosítását javasolja, a telek kedvezőbb beépíthetősége érdekében, figyelembe véve a párhuzamosan a szomszédos telekre készülő engedélyezési tervet. A két telekre vonatkozó javaslat megfelelő illeszkedését biztosítja a javaslat. Emellett a terepszint alatti beépíthetőség emelése is szükségessé válik, tekintettel az igen szorult helyzetben lévő telek geometriai méreteire.

A módosítás a szabályozási tervet és a 3. mellékletet érinti.

P 10 javaslat

*Karikás Frigyes u. 20. sz.
(25865/22 hrsz.)*

*33/2026 (II.25.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A Vi-1/ZSZ-3 jelű építési övezetbe sorolt telken a telepítési tanulmányterv a szintterületi mutató emelését támasztja alá, ami kismértékű - 0,25 m²/m² és csak közhasználatú terület kialakítása esetén válik kihasználhatóvá, kizárólag lakóépület elhelyezése esetén.

A módosítás a szabályozási tervet és a 3. mellékletet érinti.

P 11 javaslat

*Reitter Ferenc utca 55-57. sz.
Országbíró utca 60. sz. (27033/2,
27037, 27038)*

*34/2026 (II.25.) TKLB sz.
határozattal elfogadva*

A korábban telepítési tanulmányterv alapján 2025-ben módosított Ln-2/B-10 jelű övezet területén az aktuális tulajdoni viszonyok nem teszik lehetővé a hatályos Szabályozási terven előírányzott telekalakításokat, így a grafikus építési hely nem alkalmazható. Ezért indokolt a 27038, 27039, 27042 és 27033/2 hrsz-ú telkeken a komplex grafikus szabályozás hozzáigazítása az aktuális tulajdonviszonyok alapján reálisan várható telekalakításhoz úgy, hogy a 27037 hrsz-ú telek hatályos szabályozásban biztosított építési jogai és feltételhez kötött építési lehetőségei nem csorbulnak.

A szabályozási terven ezért az építési hely módosítását javasolja a tanulmányterv.

A módosítás mind a normaszöveget, mind a szabályozási tervet érinti

A KÉSZ-21 módosítási eljárásba bejelentkezett **partnerek által benyújtott kérelemhez mellékelt módosítási igények elfogadható szabályozási javaslatai részben vagy egészben alapját képezik az adott terület igényelt módosításának.**

A következő fejezetekben ismertetésre kerülnek a 8 területet érintő módosítások lényegi alátámasztásai és azok szabályozási koncepciói.

1. SZABOLCS UTCA – DÓZSA GYÖRGY ÚT – KERÜLETHATÁR – LŐPORTÁR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB – P_1 javaslat

A tervezési terület Budapest XIII. kerületében a Szabolcs utca – Dózsa György út – kerülethatár – Lőportár utca által határolt tömb, azon belül a Dózsa György út 122-124. sz. (28058 hrsz) és a 28062 és 28063 hrsz.-ú telkek területét érinti a konkrét módosítás.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 266/2025 (XII.17.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben) A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2025-ben a LAMRO-TERV Kft. beépítési koncepciója alapján.

1.1. A TÖMB JELENLEGI ÁLLAPOTA

a tömb adottságai



A vizsgált tömb és környezetének területhasználata
(forrás: VZM)

A vizsgált tömb további telkei közül a fejlesztési telekkel szomszédos 28060 helyrajzi számú telken társasház áll, melynek földszintjén számos, a domináns használattól eltérő (kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató) funkciójú helyiség található.

A nyugati szomszédság (hrsz.: 28062) szintén lakó funkciójú, földszintjén egy kereskedelmi (ABC) egységgel. A Szabolcs utca 27. szám alatt a Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium működik. A fennmaradó három (hrsz.: 28064/1-3) telken a Park West lakóberuházás három üteme áll, melyek közül az első két ütem átadása már megtörtént, a harmadik használatba vétele idén várható (terv szerint ez év második negyedében). A Park West társasházak földszintjén szintén gazdag földszinti funkcionális kínálat kialakulása várható, mely jelenleg az 1. ütemben érhető nyomon, sport és rekreációs, szolgáltató, illetve egészségügyi funkciókkal.

A tömb infrastrukturális ellátottsága biztosított.

fejlesztési telek

A 28058 helyrajzi számú, fejlesztési telken a Szabolcs utca felőli beépítés eredendően lakó funkciót szolgált. Az épületet mára kiürítették, nyílászáróitól megfosztották, bontásra vár. Az ingatlan Dózsa György út felőli beépítése szinte három különálló épületként tekinthető, de már ezek is mind üresen állnak, használaton kívüliek. Az alapvetően szintén lakó funkciót szolgáló épületekben korábban egy patika, illetve további szolgáltató és vendéglátó funkciók is helyet kaptak.

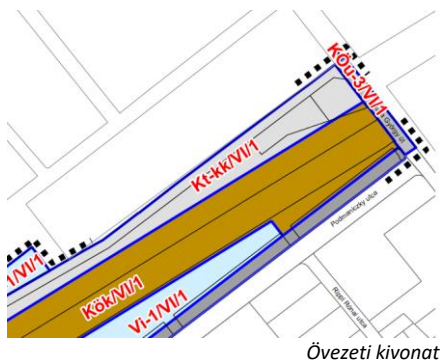
A vizsgált tömb környezete



1.2. A HATÁROS VI. KERÜLETI SZABÁLYOZÁS

Terézvárosi Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-2)

Váci út – Lehel utca – Bulcsú utca – kerülethatár –
Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút –
Nyugati tér által határolt terület

VI. kerületi KÉSZ 35/2020. (VI.25.)
önkormányzati rendelet

Övezeti kivonat



Szabályozási terv – részlet

forrás: Terézváros KÉSZ-2 Szabályozási Terv

A szabályozás értelmében a vizsgált XIII. kerületi tömb dél-keleti oldala mentén a VI. kerület területén közterület tervezett, az üzemyagtöltő állomás 28224/34 hrsz-ú és a 28224/35 és 28224/36 hrsz-ú telkek összevonásával. A tervezett közterületen a kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala van kijelölve, mely csatlakozik a Dózsa György úton és a Vágány utcában tervezett fővárosi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalakhoz. A tervezett közterületen a háromsoros „telepítendő fasor” jelölés összhangban van a Fővárosi TSZT-ben meghatározott „szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat” jelöléssel.

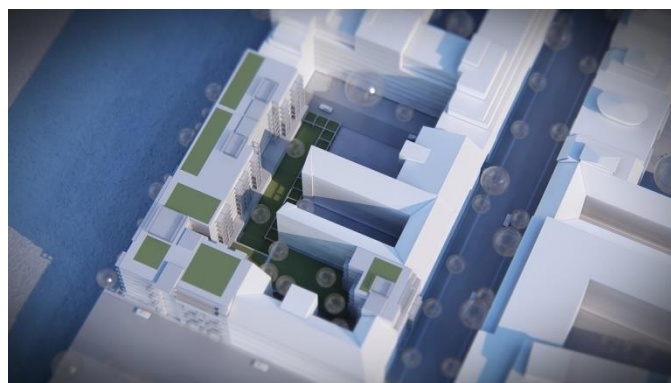
1.3. A FEJLESZTÉSI JAVASLAT

a beépítés építészeti koncepciója

tervező: LAMRO-TERV Kft. 2025. október

A beépítés építészeti koncepcióját a LAMRO-TERV Kft. készítette

- a fejlesztéssel érintett 28058 hrsz-ú telekre részletesen
- a szomszédos 28062 és a 28063 hrsz-ú ingatlanokra az általános szint alaprajzaval és tömegmodellel.



forrás: Építészeti koncepció (LAMRO-TERV Kft.)



1.4. A BULCSÚ UTCA ÉS DÓZSA GYÖRGY ÚT KÖZÖTTI ÁTALAKULÁS

KÖZÉPTÁV



NAGYTÁVLAT



lakóterülettől térben
elzárt távlati közterület
(vasúti használatból
felszabadítható terület))

elválasztó falazott kerítés

gyalogos átvezetés

településszerkezeti
jelentőségű zöldfelületi
kapcsolatot biztosító
területkialakítás

vegyes forgalom
számára potenciálisan
átjárható felület

kialakuló térfal

a 28063, 28062 hrsz-ú
telkek második
potenciális
gépjárműves
megközelítése

üzemanyagtöltő

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.) légifotó: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

1.5. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási igények

A telepítési tanulmányterv végig elemzi a hatályos KÉSZ normaszövegét, összevetve azt a beruházási szándékkal és a normaszöveg módosítási javaslataival.

beépítési paraméterek

Nem igényelnek változtatást.

rendeltetés

A Dózsa György út mentén a KÉSZ ma nem teszi lehetővé a lakórendeltetést, ennek finomítása szükséges úgy, hogy csak a főút 10 méteres sávjában legyen tiltott a lakáselhelyezés.

rendelkezés finomítás

A földszinti teremgarázs létesítés érdekében az 56. § (2) bekezdés pontosítása indokolt.

szabályozási terve módosítás

A vizsgált tömbtől délre kialakuló magánúthoz való csatlakozás érdekében közhasználatú sáv kialakítása javasolt a vasút mellett. Az első és másodrendű zöldfelületek helyének és jellegének pontosítása, a közhasználatú területen gyalogos átvezetés biztosítása, az építési helyen belüli közhasználatra szánt területen árkád kialakítása.

1.6. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

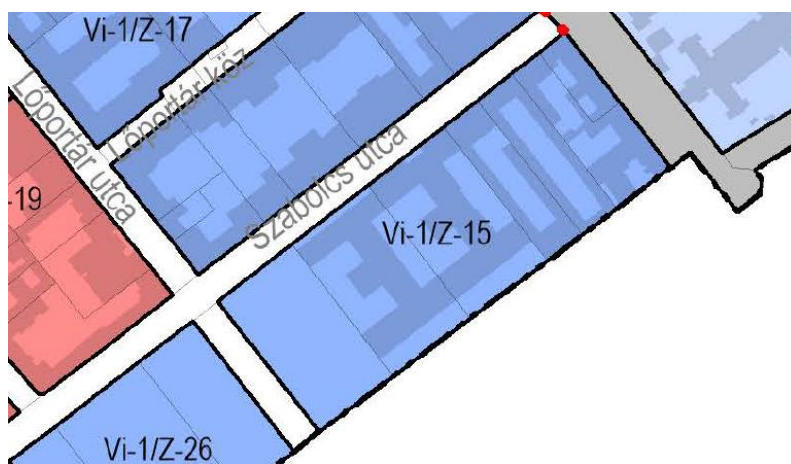
A bemutatott hatályos szabályozási előírások és a beépítési terv alapján a KÉSZ-21 módosítása során:

- a Vi-1/Z-15 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek megőrzésre kerülnek,
- a normaszövegben
 - a Dózsa György út felőli telkekre vonatkozó lakáslétesítési tilalom részlegesen feloldásra kerül térbeli pozíció függvényében,
 - a földszinti magasabb beépítési mérték alkalmazásának egyik feltétele módosításra kerül egyes érintett telkeken,
- a szabályozási terven a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken a kerülethatár menti 8(10) méteres teleksávok és az erre néző térfalak kialakítására vonatkozóan szabályozási elemek kerülnek meghatározásra.

A KÉSZ-21 módosítással érintett tömb övezeti besorolása és beépítési paraméterei nem változnak: Vi-1/Z-15.

Az FRSZ beépítési sűrűségére vonatkozó igazolás nem szükséges.

**övezeti besorolás és beépítési paraméterek
nem változnak**



Övezeti tervlap – részlet
forrás: KÉSZ – 1. függelék

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettség		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
Vi-1/Z-15	Z	3 000	18	70 85 F	100	4,25 3,75 L 0,25 E	3	15	párkány- magasság

Z általános zárt sorú

F kizárólag Földszint (29.§)

L általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 7. számú táblázat 18. sora

1.7. KÉSZ-21 NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ÉS VI-1 JELŰ
ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Nem szükséges módosítás.

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	53. A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek általános előírásai		
55.§	(3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.		Az előírás biztosítja a részletes övezeti előírásban rögzítésre kerülő szabályok „elsőbbségét” az általános övezeti előírásokhoz képest.
	(12) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha		A részletes övezeti előírásban szükséges az ettől eltérő szabály rögzítése.
	a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (F5), és		A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben a földszintre magasabb beépítési mértéket határoz meg a 3. melléklet.
	b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladó arányban garázs, és		A részletes övezeti előírásban szükséges az ettől eltérő szabály rögzítése.

A VI-1 JELŰ ÖVEZETEK
RÉSZLETES ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	54. A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai		
56.§	(2) A Vi-1/Z jelű építési övezetek területén - az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -		
	c) lakás nem létesíthető az építési övezetek ... cc) Dózsa György út felőli telkein,		A részletes övezeti előírásban szükséges az eltérő szabály rögzítése.
	j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése ja) mélygarázsban és részben földszinti teremgarázsban, ... történhet;		Az előírás már biztosítja a földszinti teremgarázs kialakításának lehetőségét.
		(4b) A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben	A hatályos KÉSZ a Vi-1/Z-15 jelű építési övezetre nem határoz meg részletes övezeti szabályt. Az új bekezdés a részletes övezeti szabályok helyét biztosítja. (A kerületben máshol nem került meghatározásra a Vi-1/Z-15 jelű övezet.)
		a) az 56.§ (2) bekezdés c) pontban foglaltaktól eltérően az övezetben a Dózsa György út 10 méteres sávjában nem alakítható ki lakás;	Az 56.§ (2) c) ponttól eltérően a Dózsa György út felőli telken lehetővé válik lakás létesítése, de csak úgy, hogy annak homlokzata nem nézhet a Dózsa György út felé.* A Vi-1/Z-15 jelű övezetben az előírás

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
			két telket érint: • hrsz.: 28068 – már lakóépülettel beépült, közép-hosszú távon megmarad • hrsz.: 28058 – fejlesztéssel érintett „L” alakú telek, melynek Szabolcs utca felőli homlokvonala is van.
56.§		b) az 56.§ (2) j) pont értelmében a földszinten teremgarázs létesíthető, melynek során a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken az 55.§ (12) bekezdéstől eltérően a földszinti beépítés mértéke akkor is elérheti a 3. mellékletben meghatározott növelt értéket, ha a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladja a garázs területe;	A fejlesztéssel érintett ingatlan (hrsz.: 28058) esetében indokolt a földszinti teremgarázs kialakításának nagyobb mozgásteret biztosítani, ez elősegítheti, hogy a garázs két szinten (földszint és pince) elférjen, és ne kelljen további mélygarázsszinteket létesíteni. A hrsz.:28062 és 28063 ingatlanok esetében a Szabolcs utca felőli magasabb épületszárnyak közép-hosszú távú megmaradásával kell számolni, így mélygarázs kialakítás nem vagy csak részlegesen reális. Azonban mindkét telken, a Szabolcs utca felőli épületszárnyakon gépjármű áthajtó vezet a telekbelsőbe, így a telkek vasút felőli oldalán potenciálisan kialakítható új beépítések esetében is indokolt a földszinti garázshelyezés számára nagyobb mozgásteret biztosítani.
		c) az építési hely „F” jelzésű, földszinttel beépíthető részén a földszintes épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert;	Az „F” jelű lehatárolás on belül az udvari földszintes épületrész megfelelő magasságának meghatározása indokolt.
		d) a Szabályozási terven a 28058, 28062 és 28063 hrsz-ú telkeken, ahol az építési hely terepszint felett is beépíthető része és a közhasználatra javasolt telekrész együttesen került meghatározásra, a földszint nem építhető be, legfeljebb árkád alakítható ki.	A közhasználatra javasolt telekrészen belül a gyalogos közlekedés számára az árkádkialakítás lehetővé tétele indokolt.

*MEGJEGYZÉS:

A hatályos KÉSZ 56.§ (2) c) bekezdése a lakáslétesítést minden Vi-1/Z jelű építési övezetben tiltja az alábbi utak menti telkeken: Váci út, Róbert Károly körút, Dózsa György út. Az előírás alkalmazása során általánosan megmutatkozott, hogy az „... út menti telek” kifejezés nem minden esetben felel meg a jogalkotói szándéknak, különösen a nagy méretű, mély telkek (tömbtelkek), vagy atipikus formájú telkek esetében. Az eredeti jogalkotói szándék alapvetően arra vonatkozott, hogy új lakások ne létesüljenek a forgalmas főutakra néző kialakítással. A lakófejlesztéseket abba az irányba kívánta terelni az előírás, hogy a védettebb telekbelső, tömbbelső felé forduljanak az új lakások, a főutak mentén egyéb funkciók jelenjenek meg.

Erre az általánosan megmutatózó és visszatérő jelleggel jelentkező problémára a nevezett főutak érintett sávjainak vizsgálatával és elemzésével célszerű átfogó megoldási javaslatot adni.

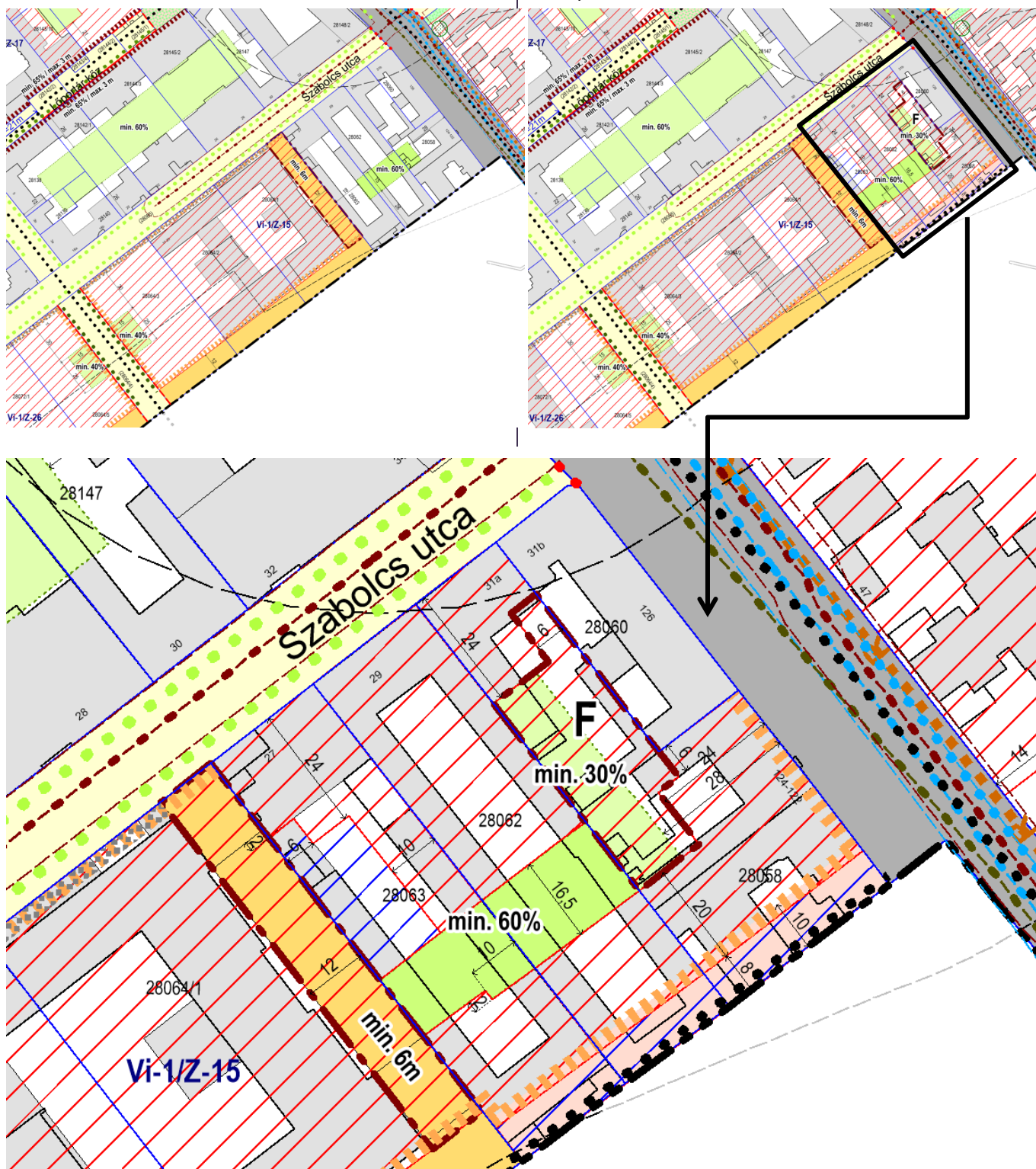
Jelen telepítési tanulmányterv tartalmi lehetőségeit egy ilyen elemzés meghaladja, így az eredeti jogalkotói szándékot szem előtt tartva kizárólag az KÉSZ módosítással érintett tömbre vonatkozóan ad javaslatot a szabályozási koncepció.

1.8. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTSA

hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv módosítása

A tömbnek csak az észak keleti részén található három ingatlan (hrsz.: 28058, 28062, 28063) területét érintik szabályozási tervi módosítások.



Megjegyzés a Szabályozási terv módosítási javaslatán a vizsgálat részeként reambulált épületek is ábrázolásra kerültek.

A javasolt Szabályozási terv
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

2. VÁCI ÚT – SZEKSZÁRDI UTCA – MADARÁSZ VIKTOR UTCA – SZOBOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET (Váci út 173-177. sz. 26063 hrsz.) - P_3 javaslat

A tervezési terület Váci út – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca által határolt terület, azon belül a Váci út 173-177. sz. 26063 hrsz.-ú ingatlan.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 265/2025 (XII.17.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben). A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2025-ben a ZDA Zoboki Építésziroda érvényes építési engedéllyel rendelkező terve alapján.

2.1. ELŐZMÉNYEK

Telepítési tanulmányterv 2022. április KÉSZ módosítás 2022.

A hat korábbi telek egyesítésével kialakított 26063 hrsz.-ú ingatlanon vegyes iroda- és lakófejlesztést szándékozott megvalósítani az akkori Fejlesztő. Ennek érdekében 2022 áprilisában telepítési tanulmányterv készült, az abban foglaltak beépültek (KÉSZ-21) 2022. évi felülvizsgálatába. Ekkor került meghatározásra az ingatlan területére vonatkozó két külön építési övezet: Vi-1/37a (iroda) és Vi-1/37b (lakó).

Telepítési tanulmányterv 2022. december KÉSZ módosítás 2023.

A 2023. évi KÉSZ-21 felülvizsgálat során a Fejlesztő partneri észrevétellel kezdeményezte a KÉSZ-21 előírások kismértékű módosítását annak érdekében, hogy a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetbe tartozó telekterület megosztható legyen az akkori építészeti konfigurációnak megfelelően. A partneri kérelem befogadásra került a KÉSZ-21 2023. évi felülvizsgálatába. (A telekosztásra vonatkozóan paraméterek, övezeti előírások és irányadó telekhatár is meghatározásra került.)

építési engedélyezési terv 2023

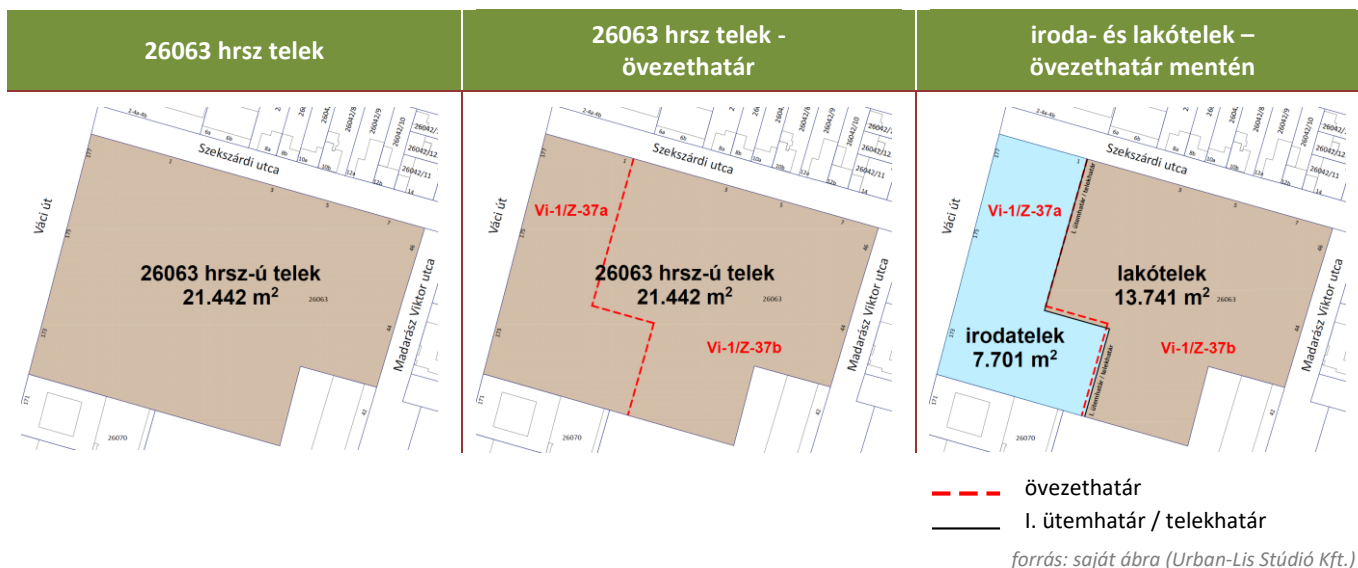
2023 nyarán készült el az ingatlanra az építési engedélyezési tervdokumentáció, úgy, hogy az övezethatár menti telekosztást lehetővé tette, de a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belüli telekosztást nem, mivel a két lakóépület közötti ütemhatár úgy osztja ketté az övezet területét, hogy a területrészekre nem teljesülnek a hatályos KÉSZ-21-ben 2023-ban meghatározott előírások.

2.2. JELENLEGI HELYZET

érvényes építési engedély BP/ETDR-2601/6168-33/2023

A 26063 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan érvényes, BP/ETDR-2601/6168-33/2023 ügyiratszámú építési engedély van hatályban, mely 2023 novemberében született. Ez alapján a tervezett iroda és lakó épületegyüttes meg fog valósulni.

Az engedélyes terv értelemszerűen megfelel a KÉSZ-21-nek, azaz teljesíti az abban foglalt előírásokat.



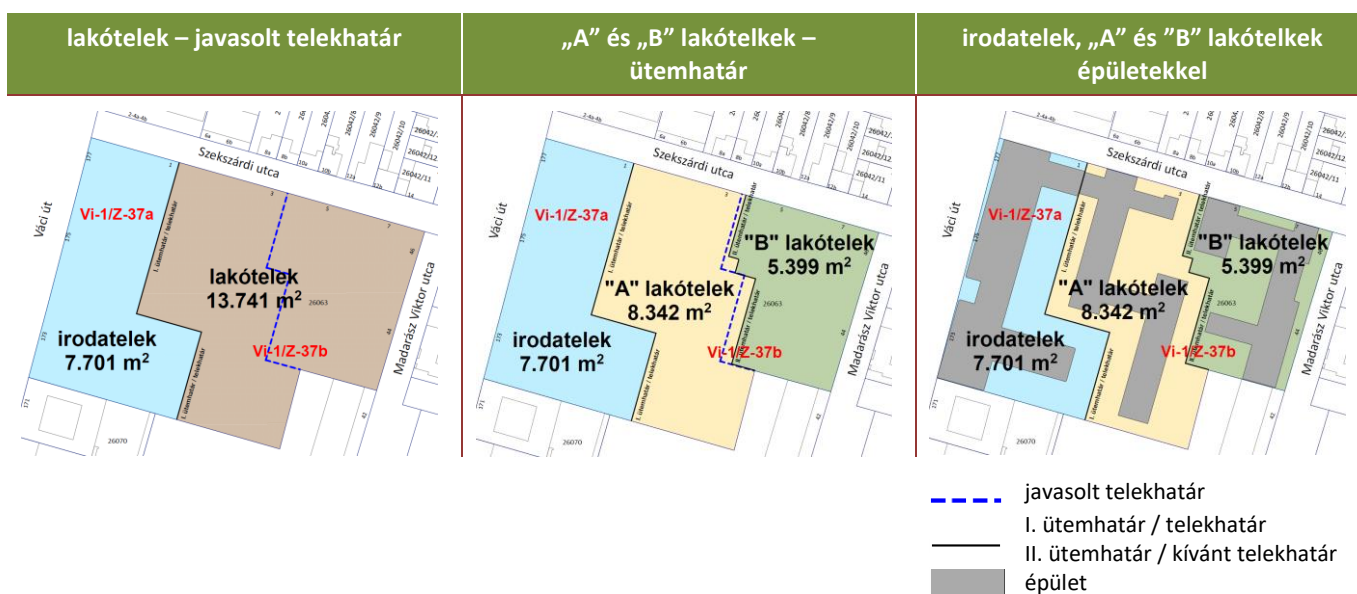
A jelenlegi 26063 hrszú telek.

A KÉSZ-21 előírásai szerint a 26063 hrsz-ú telek két építési övezetbe sorolt:

- Vi-1/z-37a
- Vi-1/Z-37b.

A hatályos övezethatár mentén a telek megosztásra kerül, a Váci út menti telken a tervezett irodaház, a Szekszárdi és a Madarász Viktor utcák felőli telken a tervezett két lakóépület számára.

Az övezethatárra vonatkozó hatályos előírás meghatározott keretek között mozgásteret biztosít a telekhatár pontos nyomvonalának kijelölésére, mellyel az engedélyes terv él is, és a hatályos szabályoknak megfelelően a meghatározott mozgástérben belül jelöli ki az I. ütemhatárt / telekhatárt.



forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

A hatályos szabályozás meghatároz egy javasolt telekhatárt a Szabályozási terven és a Vi-1/Z-37b építési övezet részletes előírásai között eltérő beépítési paramétereket és egyéb előírásokat határoz meg arra az esetre, ha az övezet területe egy telek marad és arra az esetre, ha az övezet területe megosztásra kerül. A telekosztás módjára, feltételeire több előírás vonatkozik.

Az engedélyes terv építészeti konfigurációja a Vi-1/Z-37b építési övezet területét egy lakótelekként veszi figyelembe és az egy telekre vonatkozóan megfelel a Vi-1/Z-37b építési övezet övezeti paramétereinek és előírásainak.

Az engedélyes terv szerint a Vi-1/Z-37b építési övezet területére tervezett két lakóépület közötti II. ütemhatárt eltér a KÉSZ-21-ben rögzített javasolt telekhatártól.

Az engedélyezési terv szerinti II. ütemhatár mentén potenciálisan elhatárolható „A” és „B” telekre külön-külön nem teljesülnek a hatályos KÉSZ-21 előírásai, ezért ilyen telekosztásra a hatályos KÉSZ-21 előírásai szerint nincs lehetőség.

A II. ütemhatár menti telekosztás előzetes KÉSZ módosítást igényel.

2.3. PROBLÉMA

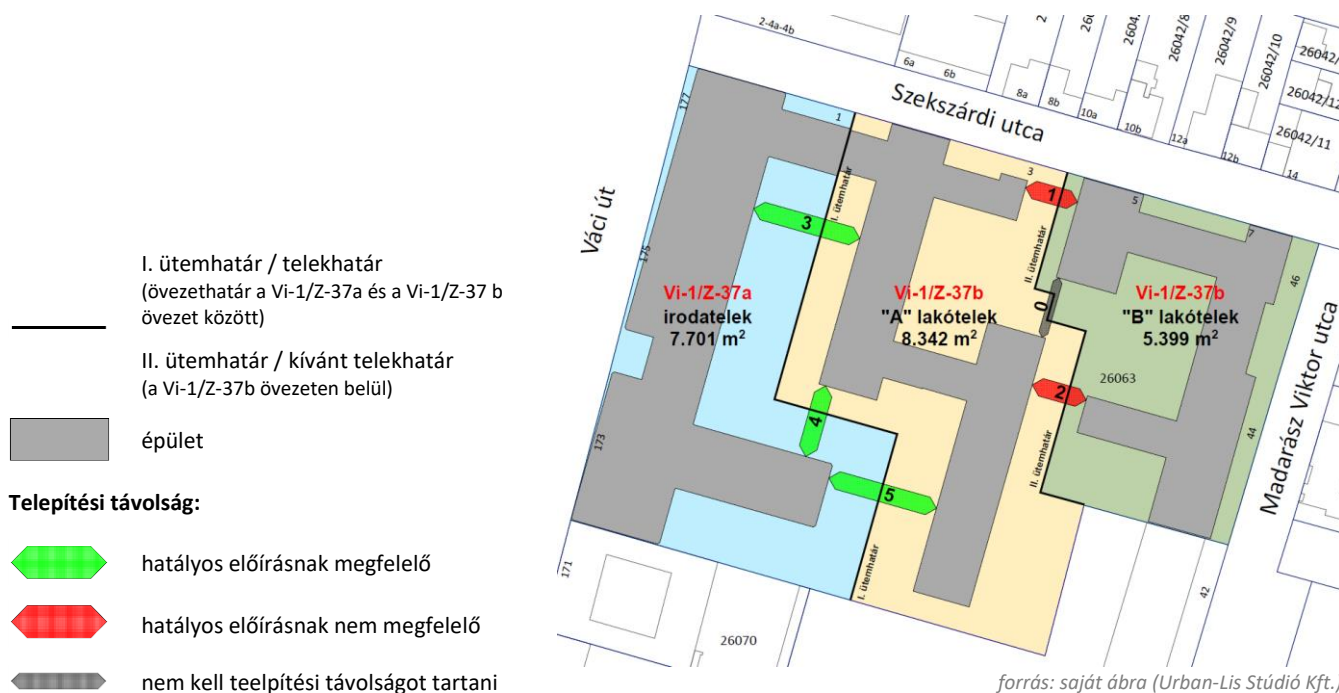
A Fejlesztő az érvényes építési engedély alapján az ütemhatárok figyelembevételével az iroda és a lakóépületeket meg fogja valósítani. Az I. ütemhatár mentén a 26063 hrsz-ú telket meg fogja osztani.

Fejlesztői szándék a II. ütemhatár menti telekosztás is, melyet a hatályos KÉSZ-21 előírások nem tesznek lehetővé az alábbiak miatt:

- a Vi-1/Z-37b építési övezetben előírt egyes beépítési paraméterek és az

azok alkalmazására, feltételeire vonatkozó egyes részletes övezeti előírások nem teljesülnek az „A”, illetve a „B” lakótelekekre külön-külön számolva,

- az „A” és a „B” lakótelek közötti (csökkentett) telepítési távolságok nem biztosítottak.



2.4. JAVASLAT

A telepítési tanulmányterv az érvényes építési engedély szerinti építészeti tervet, mint kialakult állapotot tekinti. Az abban foglalt terv kivitelezésre fog kerülni. Az engedély alapján valóságosan létrejövő épületek beépítési intenzitására és egymástól való távolságára egy utólagos telekosztás már nincs befolyással.

beépítési paraméterek

A Vi-1/Z-37b építési övezetben a telepítési tanulmányterv úgy javasolja módosítani a paramétereket, hogy telekhatáráként veszi figyelembe az építészeti terv szerinti II. ütemhatárt, és az így meghatározható „A” és „B” lakótelek beépítési paramétereit az építési engedélyezési terv alapján számítja ki.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet értelmében a telekalakítási engedélyezési eljárásokban az alábbi paramétereknek való megfelelést vizsgálják: telekméret, telekmélység, telekszélesség, legnagyobb beépítettség (terepszint felett), épületek száma, épületek tervezett telekhatártól való távolsága. Jelen telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója nemcsak a felsorolt paraméterek esetében biztosítja a megfelelést, hanem javaslatot tesz az általános szinterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték módosítására is.

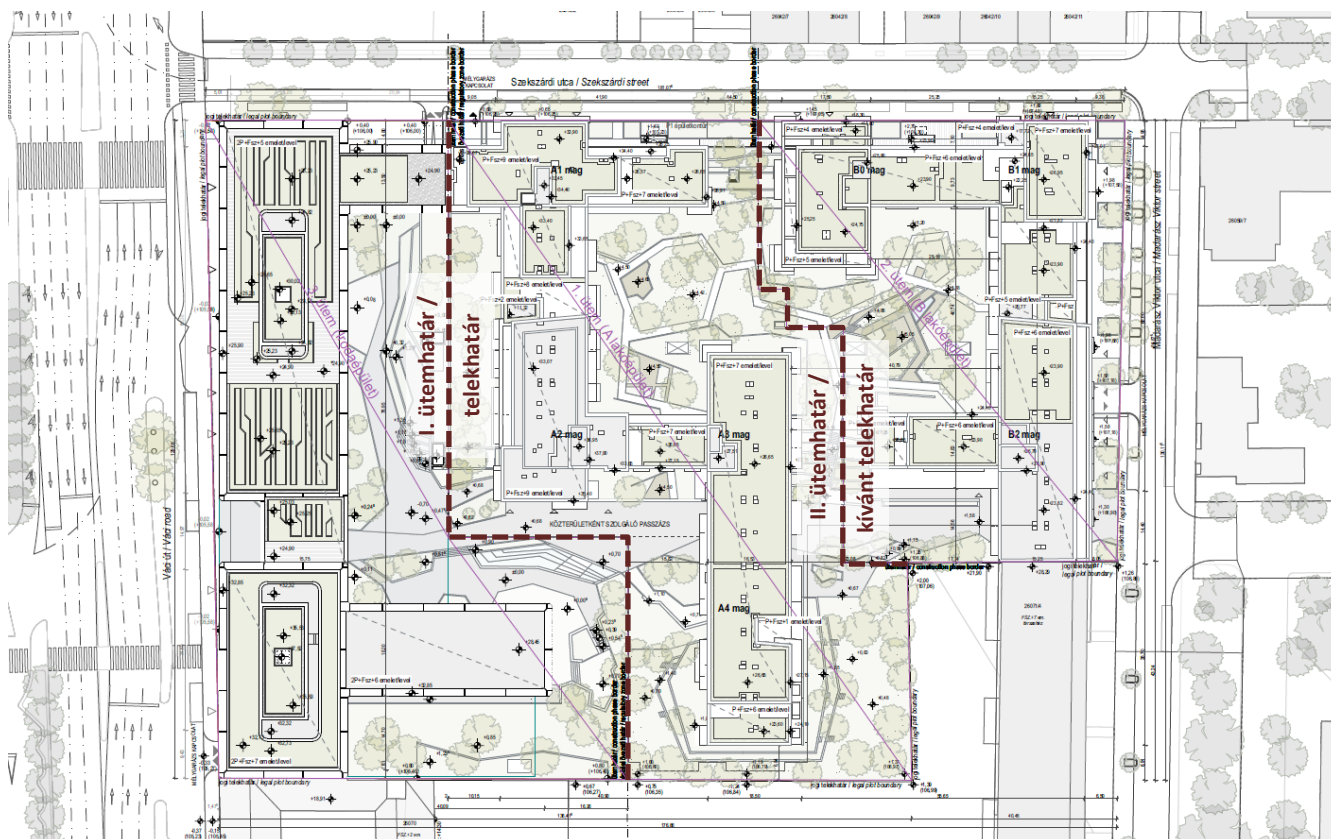
csökkentett telepítési távolság – OTÉK eltérési kérelem

A Vi-1/Z-37b építési övezeten belül a „kialakult” – érvényes építési engedély alapján mindenképpen megvalósuló – állapotra való tekintettel a telepítési tanulmányterv csak itt alkalmazható csökkentett telepítési távolság bevezetését javasolja, melyhez OTÉK eltérési kérelem alapján az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

2.5. AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

BP/ETDR-2601/6168-33/2023 ügyiratszámú építési engedély

A telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerül a 1103 Budapest, Váci út 173-177. szám alatti, 26063 helyrajzi számú ingatlan területére készült és a **BP/ETDR-2601/6168-33/2023** ügyiratszámú érvényes engedéllyel rendelkező építési engedélyezési terv (jelen fejezetben a továbbiakban: tervdokumentáció), melynek generáltervezője a ZDA-Zoboki Építésiroda Kft.



Helyszínrajz

forrás: Építési Engedélyezési Tervdokumentáció 2023.06.20. | ZDA Zoboki Építésziroda

LÁTVÁNYTERVEK



A tervezett beépítés felülnézeti képe

A tervezett beépítés madártávlati képe észak-nyugatról
forrás: „The HUB” Lakóegység és irodaépület fejlesztés

Budapest XIII. kerület, Váci út 173-177. – Építési Engedélyezési Tervdokumentáció 2023.06.20. | ZDA Zoboki Építésziroda

2.6. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási igények

A telepítési tanulmányterv végig elemzi a hatályos KÉSZ normaszövegét, összevetve azt a beruházási szándékkal és a normaszöveg módosítási javaslataival. A módosítást indokolja a építési engedély II. ütemhatárának megfelelő telekhatár szerinti telekmegosztás kialakítása.

beépítési paraméterek

A Vi-1/Z-37b övezet területén nem változik a szintterületi nagyságrend, csupán az érvényes építési engedélynek megfelelő belső értékei igényeknek pontosítást.

Emellett a II. ütem menti telekhatár érvényesítése igényli a legkisebb telekméret, a földszinti és a terepszint alatti paraméterek módosítását is.

normaszöveg pontosítási igények

A telepítési távolság meghatározása igényel pontosítást a telekhatár építési engedély II. ütemhatárának megfelelő kialakítása esetén.

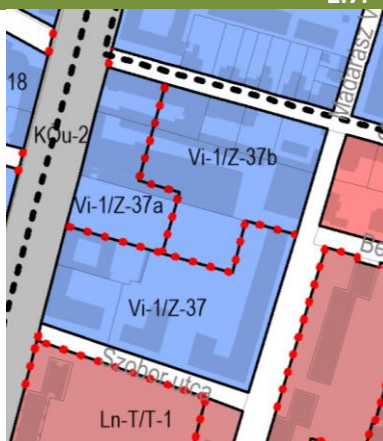
Összefoglalva

Az érvényes és jogerős építési engedély és a szintterületi nagyságrend együttes figyelembevételével a paraméterek kismértékű „átpozícionálása” a módosítás célja.

2.7. ÉPÍTÉSI ÖVEZET

övezeti struktúra nem, csak a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet egyes paramétereit változnak

A Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben egyes paraméterek módosítása javasolt olyan mértékben, mely az érvényes engedéllyel rendelkező épületek közötti II. ütemhatár mentén biztosítja a későbbi telekmegosztás lehetőségét. (Mivel csak ezen a helyen került meghatározásra a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet a kerületben, így az övezeti jel megőrizhető.)



Övezeti tervlap – részlet
forrás: KÉSZ – 1. függelék

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettség		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
Vi-1/Z-37	Z	3 000	18	70 85 F	100	4,25 3,75 L 0,25 E	3	15	párkány- magasság
Vi-1/Z-37a (iroda)	Z	7 000	30	60 70 F§	80	3,0 0,25 KH	2	25	párkány- magasság
Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000 8000 § 6000 S§ 5000 S§	30 50 §	60 70 F§ 75 FS§ 77 FS§	80 90 § 85-70 S§	3,0 2,5L 2,2 LS§ 2,43 LS§ 2,75 L§ 2,53 L§ 0,25 KH	2	25 23 S§ 27 §}	párkány- magasság

Z általános zárt sorú

S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29. §)

F kizárólag Földszint (29. §)

L általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2. § 29.) esetén alkalmazható érték (29. §)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29. §)

§ építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29. §)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 10. számú táblázat 42-43-44. sora

**Szintterületi mutató
változás** FRSZ igazolás nem szükséges.

A Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben a hatályos előírás szerinti legnagyobb (nem lakó rendeltetésre vonatkozó) 3,0 + 0,25KH általános szintterületi mutató nem változik.

Az általános szintterületi mutatók módosításának eredményeként, a II. ütemhatár mentén tervezett telekosztással létrejövő két telken az új általános szintterületi mutatókkal számított általános szintterület nem haladja meg a Vi-1/Z-37b építési övezet egészére (egy telekre) vonatkozó hatályos általános szintterületi mutatókkal számított általános szintterületet.

2.8. NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ÉS A VI-1 JELŰ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

A KÉSZ általános előírásai közül a telepítési távolságra vonatkozó egy szabály pontosítása lehet indokolt az alábbiak szerint.

A Vi-1 jelű övezetek általános előírásainak módosítása nem indokolt.

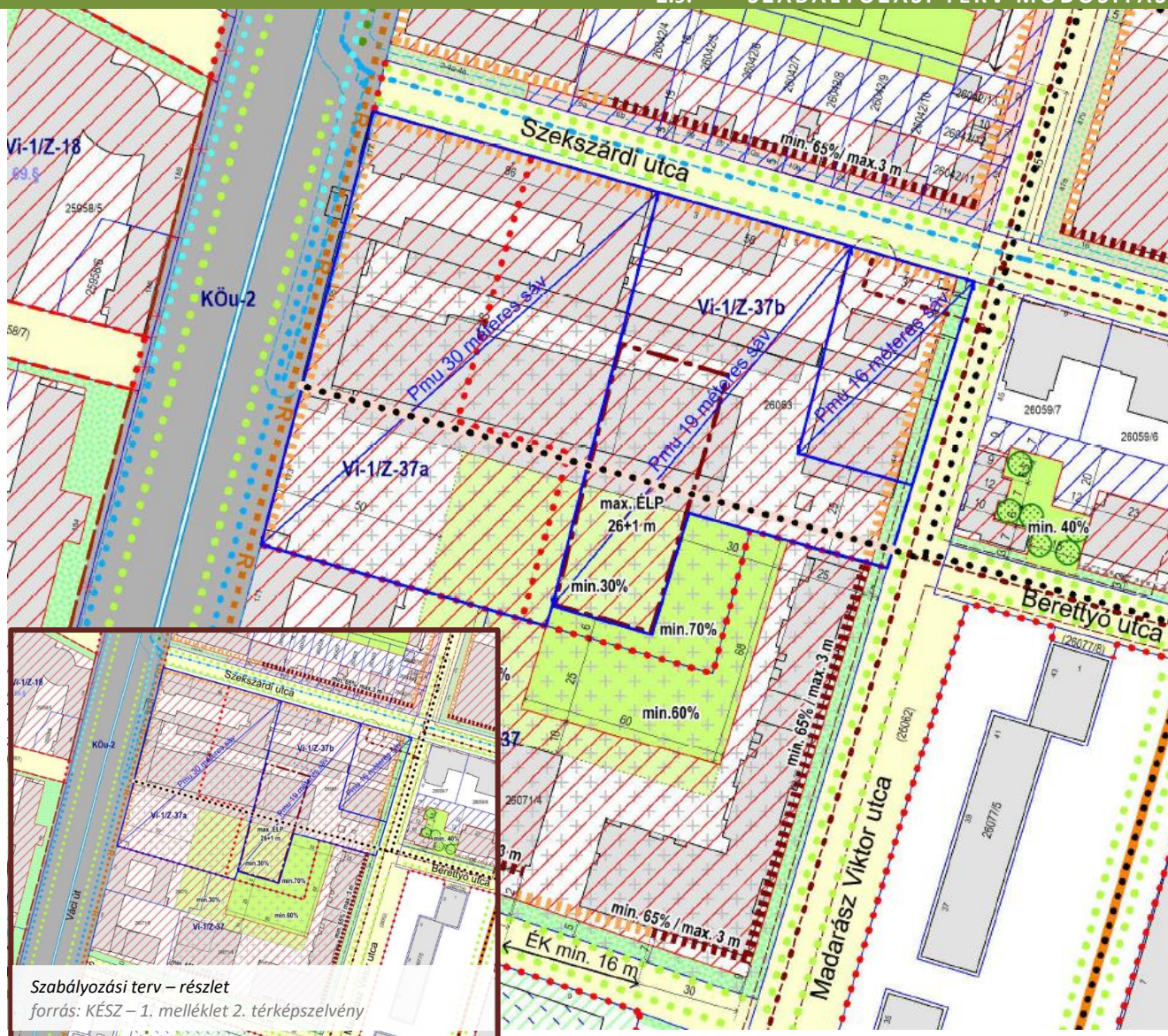
	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	23. Telepítési távolság a zárt sorú beépítési módban		
24.§	(9) Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot a Szabályozási terv vagy a Kiegészítő előírás a (2)-(8) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani;	(9) Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot az építési övezet előírása, vagy a Szabályozási terv vagy a Kiegészítő előírás a (2)-(8) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani;	A KÉSZ módosítási javaslat az Vi-1/Z-37b jelű övezet részletes előírásában fogja rögzíteni a csökkentett telepítési távolság értékét, amennyiben az OTÉK eltéréshez az Állami Főépítész hozzájárul.

A VI-1 JELŰ ÖVEZETEK R ELŐÍRÁSAI

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás
	54. A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai		
56.§	(7a) A Vi-1/Z-37a és Vi-1/Z-37b jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –		NEM VÁLTOZIK
	a) a két övezet határán, vagy attól legfeljebb 3–3 méteres távolságban alakítható új megosztó telekhatár, melynek vonalát a telekre vonatkozó paraméterek megállapítása során úgy kell tekinteni, mintha a telekhatár az övezethatár lenne		NEM VÁLTOZIK
	e) telekosztás esetén a telepítési távolság méretének legalább 1/3-a az egyik szomszédos telekre kell, hogy essen, függetlenül attól, hogy épületköz kialakításra kerül, vagy nem,	e) az a) pont szerinti telekhatár mentén telekosztás esetén a telepítési távolság méretének legalább 1/3-a az egyik szomszédos telekre kell, hogy essen, függetlenül attól, hogy épületköz kialakításra kerül, vagy nem, továbbá a Vi-1/Z-37b építési övezeten belüli telekosztás esetén elegendő, ha a telepítési távolságból legalább 4,5 méter esik az egyik telekre;	Az egy telekre eső előírt legkisebb távolság megkülönböztetése - a Vi-1/Z-37a és a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetek között, és - a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belül
	f) a csökkentett telepítési távolság alkalmazható, melynek során	f) a 20.§ (2) szerinti teljes mértékben beépíthető teleksávhoz képest a telekbelsőbe benyúló épületrész, udvari épületszárny létesítése során a csökkentett telepítési távolság alkalmazható, melynek során	Az eredeti tartalom egyértelműsítése, mely arra vonatkozik, hogy a telek belső részén a szomszéd telekhez való viszonyban a csökkentett telepítési távolság alkalmazható. (A szóhasználat a 20.§ (2) bekezdésével egyezik meg.
	fa) a szomszédos telken lévő vagy tervezett épület homlokzatával való átfedő homlokzathossz nem	fa) a szomszédos telken lévő vagy tervezett épület homlokzatával való átfedő homlokzathossz nem	Az új fa) alpontban javasolt 14 méteres csökkentett telepítési távolság esetében indokolt az átfedő

	hatályos normaszöveg:	javasolt normaszöveg:	indoklás									
	haladhatja meg a 16 métert, és,	haladhatja meg a 16 métert, és kizárólag a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belül a 14 métert, és,	homlokzathossz csökkentése is.									
	fb) a csökkentett telepítési távolság nem lehet kisebb, mint az egymás felé tekintő homlokzatokra vonatkozó nagyobbik Pmu méretéből adódó érték 2/3-a	fb) a csökkentett telepítési távolság nem lehet kisebb, mint az egymás felé tekintő homlokzatokra egymással szomszédos telkekre vonatkozó nagyobbik Pmu méretéből adódó érték 2/3-a, az fc) alpont együttes betartásával, továbbá	A cserére javasolt szövegrész az eredeti tartalomnak felel meg, csak pontosítja azt.									
	...	fc) a csökkentett telepítési távolság nem lehet kisebb 16 méternél, és kizárólag a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belül 14 méternél,	A javasolt szövegrész OTÉK eltérést igényel. A KÉSZ 24.§ (3) bekezdése határozza meg a csökkentett telepítési távolságra, hogy „legalább 16 méter”. Lásd a részletes OTÉK eltérési kérelmet.									
	k) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet területén a 3. melléklet e célból „S” jelzéssel rögzített paramétereit kizárólag akkor szabad alkalmazni, ha:		NEM VÁLTOZIK									
	ka) az építési övezetben legfeljebb két telek kerül kialakításra,		NEM VÁLTOZIK									
	kb) a saroktelek Szekszárdi utca felőli szélessége legalább 50 m, a Madarász Viktor utca felé a kialakult szélesség,		NEM VÁLTOZIK									
	kc) a létrejövő saroktelek legnagyobb mérete a 6000 négyzetmétert, a közbenső telek legnagyobb mérete a 8000 négyzetmétert nem haladja meg;	kc) a létrejövő saroktelek legnagyobb mérete a 6000-5500-négyzetmétert, a közbenső telek legnagyobb mérete a 8000-8500 négyzetmétert nem haladja meg;	Az övezeti paraméterként javasolt legkisebb kialakítható telek méreteket összhangba kell hozni a kialakítható telkek legnagyobb méreteivel:									
	-		<table><tr><td></td><td>min.</td><td>max.</td></tr><tr><td>sarok</td><td>5.000 m²</td><td>5.500 m²</td></tr><tr><td>közbenső</td><td>8.000 m²</td><td>8.500 m²</td></tr></table>		min.	max.	sarok	5.000 m ²	5.500 m ²	közbenső	8.000 m ²	8.500 m ²
	min.	max.										
sarok	5.000 m ²	5.500 m ²										
közbenső	8.000 m ²	8.500 m ²										
	m) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben kizárólag a k) pontnak megfelelően kialakított két telek esetében		NEM VÁLTOZIK									
		ma) épületköz legkisebb szélessége 14 méter, mely esetben az egymással szemkösti homlokzatok átfedésben lévő hossza nem haladhatja meg a 14 métert,	Lásd a részletes OTÉK eltérési kérelmet. Összhangban van a fb) alpont javasolt módosításával és a javasolt fc) alponttal.									
	ma) az általános szintterületi mutató a közbenső telekre vonatkozóan 2,75, a saroktelekre vonatkozóan 2,2, mely értékek a közhasználatú terület kialakítása esetén a 0,25 KH kedvezménytel növelhetők mindkét telken,	mb) az általános szintterületi mutató a közbenső telekre vonatkozóan 2,75-2,53, a saroktelekre vonatkozóan 2,2-2,43, mely értékek a közhasználatú terület kialakítása esetén a 0,25 KH kedvezménytel növelhetők mindkét telken,	Az övezeti paraméterként javasolt általános szintterületi mutató értékekre kell pontosítani az előírást.									
	mb) a legkisebb előírt zöldfelület aránya a közbenső telekre vonatkozóan 27%, a saroktelekre vonatkozóan 23%,	mc)	NEM VÁLTOZIK TARTALMÁBAN. Megegyezik a hatályos mb) alponttal.									
	mc) két telekre eső épületköz esetén az egyik telekre legalább az épületköz 4,5 méterre kell, hogy essen,	md)	NEM VÁLTOZIK TARTALMÁBAN. Megegyezik a hatályos mc) alponttal.									
		me) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a közbenső telekre vonatkozóan 90%, a saroktelekre vonatkozóan 70%;	Az övezeti paraméterként javasolt terepszint alatti beépítési mértékekre vonatkozó szöveges előírás.									

2.9. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- építési övezet / övezet határa
- építési övezet / övezet jele
- szöveges szabályozási elem
- előkert sáv / közhasználatú előkert sáv
- építési hely terepszint felett is beépíthető része
- az építési hely egyéb előírással érintett része, mely max. ÉLP ... m legmagasabb ponttal építhető be
- eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ... m / max. ... m)
- szabad térformálás
- elsőrendű zöldfelület min. ... % arányban teljesértékű zöldfelület alakítandó ki
- másodrendű zöldfelület min. ... % arányban teljesértékű zöldfelület alakítandó ki
- megtartandó / kiegészítendő fasor

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMELK

- nagyközépnomású gázelosztó-vezeték és biztonsági övezete
- ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)
- metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal
- kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
- meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
- telekhatár
- jelenlegi épület
- földhivatali térképen szereplő épület
- helyrajzi szám

VÁLTOZÁS:
Az irányadó telekhatár törlése

Javasolt Szabályozási terv
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

3. DÓZSA GYÖRGY ÚT 53. SZ. (27999 hrsz.)

P_5 javaslat

A tervezési terület Dózsa György út 53. sz. (27999 hrsz.) alatti honvédségi terület.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 264/2025 (XII.17.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben.)

A telepítési tanulmánytervet az ÉRTÉKTERV Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft. készítette 2025-ben.

3.1. ELŐZMÉNYEK

Területhasználat

A Budapest 27999 hrsz-ú ingatlan a Magyar Állam tulajdonában van. Az 57 386 m²-es telekből kb. 49 400 m²-t a Budapesti Honvéd Sportegyesület használ, a telek többi, ~8000 m²-es részét a Magyar Honvédség használja.

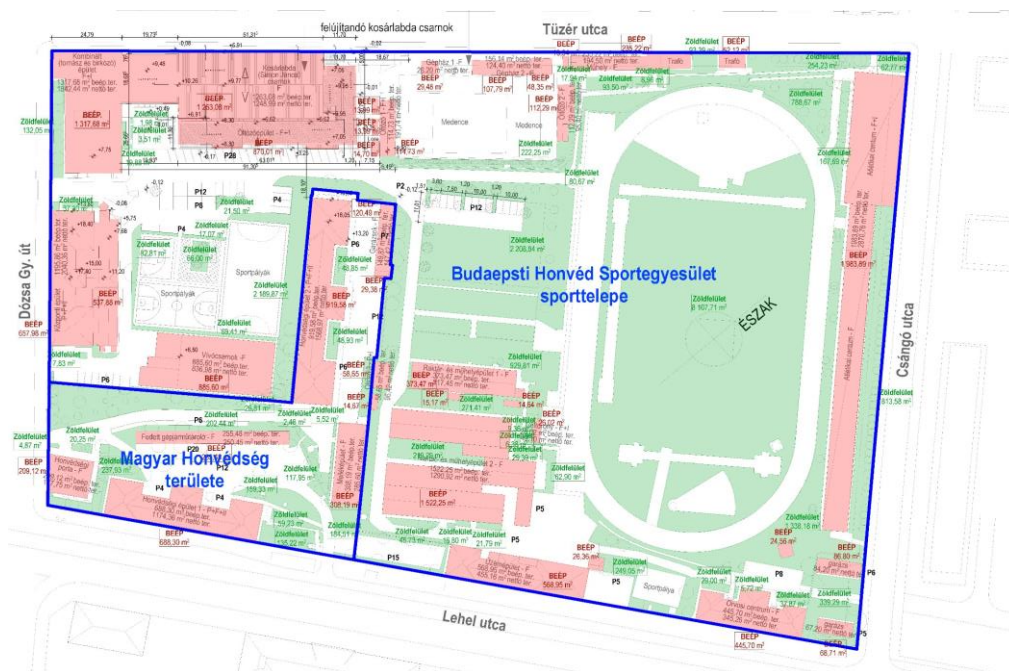
Sporttelep:

A terület jelentős épületállománnyal rendelkezik. A sportegyesület központja és több szakosztályi létesítmény is itt található. Az épületek jellemzően földszintesek, de F+1 és F+2 szintes épületek is találhatóak. A terület nem beépített részét sportpályák, gépjármű parkolók, közlekedési felületek és zöldfelületek alkotják.

Honvédelmi terület:

A Magyar Honvédség által használt területrészt mindössze néhány épületből, és a körülöttük lévő közlekedési- és zöldfelületekből áll. A terület közepén áll a honvédség használatában lévő F+2 szintes 920 m²-es alapterületű épület, melyben jelenleg irodák találhatóak.

A honvédelmi terület teljese épületállománya nemzetbiztonsági okból nincs feltüntetve a földhivatali nyilvántartásban. A sporttelep területén csak a kisebb konténerépületek és az új kosárlabda öltöző épülete nem szerepel a földhivatali alaptérképen.



JELENLÉGI ÁLLAPOT
A BHSE és a Magyar Honvédség
területe
forrás: ÉRTÉKTERV Kft.

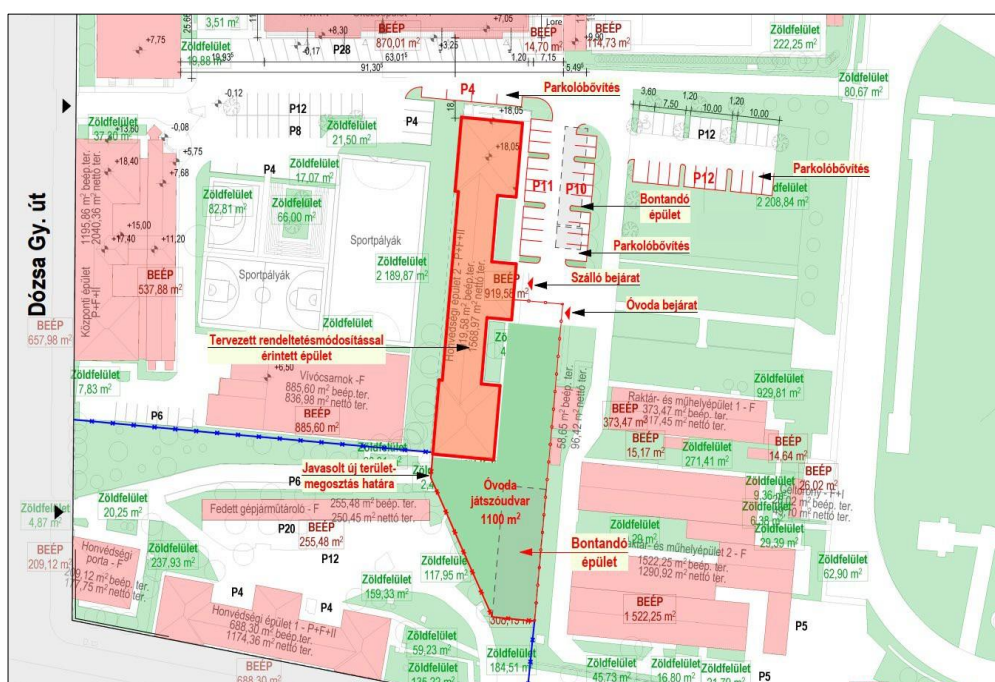
3.2. FEJLESZTÉSI JAVASLAT

fejlesztési javaslat

A tervezett fejlesztés bővítést nem igényel, az a meglévő épületállomány felhasználásával valósul meg. Az új rendeltetések - óvoda és sportolók számára kollégium - kialakításához az övezeti előírások módosítása szükséges.

Az érintett ingatlan két építési övezetbe van sorolva. A Magyar Honvédség által használt terület rész K-Hon/SZ-2 jelű honvédségi érdekeltségű területek övezete besorolása, a sportegyesület által használt terület rész K-Hon/SZ-SP jelű honvédségi érdekeltségű jelentős sportterület építési övezet besorolása. A rendeltetismódosítással érintett épület a K-Hon/SZ-2 jelű övezet területén helyezkedik el, ezért szükséges az épület területének övezeti átsorolása, továbbá az övezetben elhelyezhető rendeltetések körének bővítése.

Tekintettel arra, hogy a sportegyesület nem tervezi az ingatlan megosztását, annak egy építési övezetbe sorolása (K-Hon/SZ-SP) fogja biztosítani az új rendeltetések elhelyezhetőségét. Az építési övezeten belül a honvédségi területre vonatkozó egyedi előírások területhez való hozzárendelése érdekében az érintett terület rész szabályozási tervlapon történő grafikai megkülönböztetése szükséges.



TERVEZETT ÁLLAPOT
A BHSE és a Magyar Honvédség
területi lehatárolásával
forrás: ÉRTÉKTERV Kft

3.3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási
igények

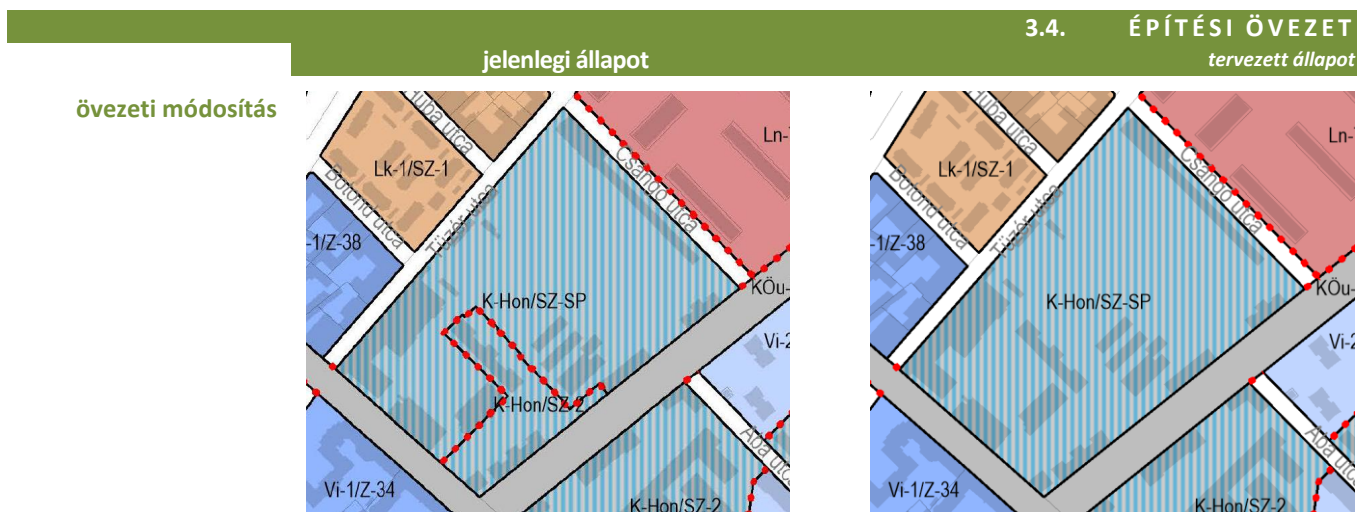
A telepítési tanulmányterv célja, hogy lehetőséget biztosítson a Dózsa György út 53. számú ingatlant érintően a sportegyesület számára a telephelyükön tervezett fejlesztéseik megvalósítására, mivel a terület meglévő épületállományának felhasználásával óvoda és szállás rendeltetés (kollégium) elhelyezése tervezett.

normaszöveg
pontosítási igények

A KÉSZ normaszövegében szükséges a K-Hon/SZ-SP építési övezeti előírások kiegészítése a szállás és alapfokú nevelési, oktatási rendeltetések elhelyezhetőségére vonatkozóan. Valamint a K-Hon/SZ-2 építési övezet előírásaival kiegészíteni a K-Hon/SZ-SP építési övezet előírásait, hogy abba az építési övezetbe kerülhessen a honvédség által használt telekrész is.

Összefoglalva

A telket kettéosztó építési övezethatár és a K-Hon/SZ-2 építési övezeti jel törlésre kerül, így a teljes telek a K-Hon/SZ-SP építési övezetbe kerül. Az építési övezeten belül a Honvédségi területre vonatkozó egyedi előírások területhez való társíthatósága érdekében „szöveges szabályozási elem”-jelkulcsi elemmel javasolt lehatárolni a Honvédség által használt telekrészt.



Övezeti tervlap – részlet

forrás: KÉSZ – 1. függelék

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
K-Hon/SZ-SP	SZ	4000	-	40	40	1	0,5	40 35''k+5%FA	épületmagasság
k	a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke,								
+5% Fa	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány								
"	OTÉK eltéréssel (2016)								

3.5. NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSA**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ÉS A VI-1 JELŰ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS
ELŐÍRÁSAI**

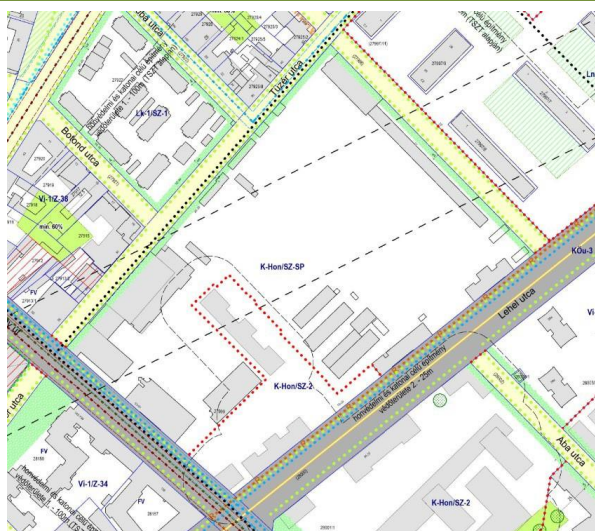
A 63. § (4) bekezdését az alábbiak szerint javasolt módosítani:

(4) A K-Hon/SZ-SP jelű építési övezet területén

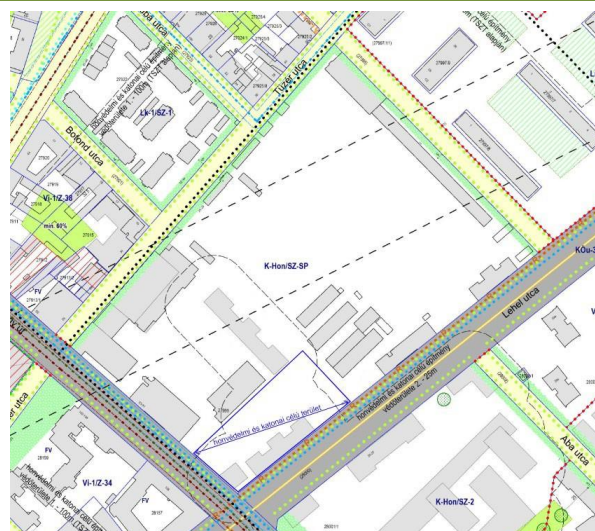
- sportépítmény – a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel –,
- szállás jellegű rendeltetés és nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyként kollégium,
- alapfokú nevelési oktatási rendeltetés
helyezhető el, továbbá
- a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható,
- a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 15. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, vagy előkertbe kerülnek telepítésre, amelybe a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele,
- Az építési övezet területén a Szabályozásti terven lehatárolt „honvédelmi és katonai célú terület” a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, mely lehatároláson belül
 - a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá
 - a fő rendeltetésnek megfelelő, nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális

- rendeltetések,
- fc) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek,
 - fd) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek, továbbá
 - fe) lakások
- helyezhetők el;
- g) az f) pont szerinti lehatárolás védőterülete az érintett épülettől számított 25 méter;
 - h) a meglévő épület magassági bővítése lehetséges, de magasháznak nem számító épület magasházzá nem alakítható át;
 - i) a melléképítmények közül kizárólag
 - ia) a közmű-becsatlakozás építménye, közműpótló műtárgy,
 - ib) épülettől különálló – hulladéktartály-tároló,
 - ic) kerti építmény,
 - id) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ie) folyadék- és gáztároló,
 - if) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - ig) zászlótartó oszlop
 helyezhetők el;
 - j) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

3.6. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



Hatályos szabályozási terv kivágata



Szabályozási terv módosítási koncepció

4. KESZKENŐ U. 32-36./REITTER FERENC U. 131. SZ. (26703 hrsz) P_6 javaslat

A telepítési tanulmányterv a Keszkenő u. 32-36./Reitter Ferenc u. 131. sz. (26703 hrsz) ingatlant érinti.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 36/2026. (II.25.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben)

A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2026-ban a LAMRO-TERV Kft. beépítési koncepciója alapján.

4.1. ELŐZMÉNYEK

A 26703 hrsz-ú ingatlanon lakófejlesztés tervezett a hatályos Ln-T/Z-1 jelű építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek keretei között és a hatályos szabályozási terv által meghatározott építési helyen belül. Az Ln-T típusú telepszerű nagyvárosias építési övezetek általános előírásai szerint a gépjárművek telken belüli elhelyezése akkor megengedett földszinti teremgarázsban, ha azt az építési övezet részletes előírása kifejezetten rögzíti. A fejlesztéssel érintett telek Ln-T/Z-1 jelű építési övezetbe sorolt, a részletes övezeti előírás, a földszinti teremgarázs kialakítását nem teszi lehetővé.

A fejlesztéssel érintett telek és az északi szomszédjának telekmorfológiai adottságai eltérnek a tömb többi részén kialakult nagy telkektől, illetve úszótelkektől, melyeken a kialakult beépítés valóban telepszerű. A tömb dél-nyugati sarkában lévő két telek azonban általános zárt sorú beépítési módú építési övezetbe került besorolásra, az építési helyet ennek megfelelően rögzíti a Szabályozás terv, a beépítési lehetőségek jelentősen eltérnek a telepszerűtől, ezért is indokolt a földszinti teremgarázs létesítés megengedése.

A KÉSZ módosítása szükséges ahhoz, hogy a mindössze a 26703 hrsz-ú fejlesztési telket és a 26704 hrsz-ú szomszédos ingatlant érintő Ln-T/Z-1 jelű építési övezet részletes övezeti előírásában rögzítésre kerüljön a földszinti teremgarázs kialakításának lehetősége.

A benyújtott telepítési tanulmányterv a KÉSZ módosítási javaslat részleteit határozza meg, mely csak a normaszöveget érinti.

Keszkenő utca – Reitter Ferenc utca –
Rokolya utca – Szent László út
által határolt tömb dél-nyugati sarka



fejlesztéssel érintett ingatlan



A KÉSZ módosítással érintett
ingatlanok



Az érintett ingatlanok

légifotó forrása: <https://budapestkozut.maps.arcgis.com/>

tervezett beépítés

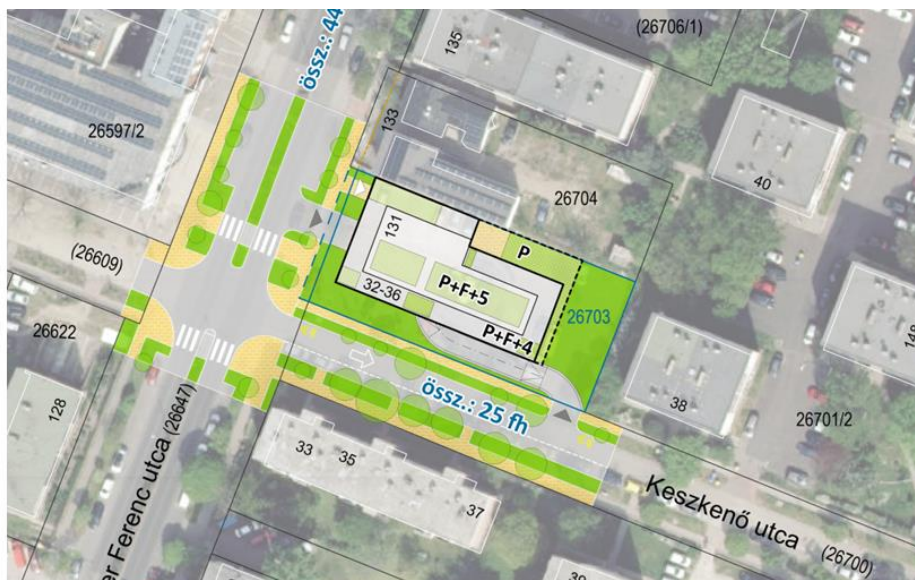
- földszint alatti / fölötti beépítés kontúrja
- beépítés egyes épületrészeinek szintszáma
- érintett ingatlan telekhatára és helyrajzi száma
- megszűnő telekhatár
- tető, tetőterasz / felülvilágító
- intenzív / extenzív zöldtető
- teljesértékű (aláépítetlen) zöldfelület
- térkő / aszfalt burkolat
- gyalogos / gépkocsi megközelítés

közterület

- térkő / aszfalt burkolat
- zöldfelület, zöldsáv / faverem
- egyedülálló fa, fasor
- 18 fh tömb menti utcaszakasz közterületi parkolóférőhelyeinek összesített száma
- egyirányú utca

tájékoztató elemek

- 26972/4 meglévő telekhatár és helyrajzi száma
- meglévő épületállomány
- meglévő kerítés



4.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási igények

A szabályozási koncepció az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetet, az abba sorolt 26703 és 26704 hrsz-ú telkeket érinti, máshol nem került kijelölésre a területben.

A két ingatlan telekmorfológiai adottságaiból inkább következne az Ln-2 típusú nagyvárosias zártosorú beépítési módú besorolás, mint az Ln-T típusú, nagyvárosias telepszerű besorolás, de a TSZT/FRSZ a tömb egészére határozta meg a telepszerű beépítésű területfelhasználási kategória besorolást. A KÉSZ az Ln-2 típusú övezetekre általánosan teszi lehetővé a földszinti teremgarázs létesítését, az Ln-T típusú övezetekben kizárólag csak akkor, ha a konkrét övezet részletes előírása ezt rögzíti. Mivel a KÉSZ Ln-T/Z-1 jelű övezetre vonatkozó hatályos részletes előírásai nem teszik lehetővé a földszinti teremgarázs létesítését, ezért indokolt a nagyvárosias jellegnek megfelelő helyszínen is ennek lehetővé tétele.

(Megállapítható, hogy a Reitter Ferenc utca tágabb vonzáskörzetében a hasonló zártosorúan beépíthető telkek esetében a földszinti teremgarázs kialakítása gyakran alkalmazott megoldás.)

normaszöveg pontosítási igények

A fentiek teljesítése érdekében csak a normaszöveg módosítása válik szükségessé.

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
Ln-T/Z-1	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	épületmagasság
Z - általános zártosorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártosorú keretes „A” típus o ZK-B - zártosorú keretes „B” típus o ZK-C - zártosorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártosorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telenszerű o KA - kialakult állapot									

	hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
KÉSZ 1.§	(8) Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I–X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I–X. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az általános előírás, vagy az övezeti előírás helyett.		Az építési övezetben megengedett az eltérés az általános előírásoktól.
KÉSZ 45.§	(5) A személygépjárművek telken belül a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban b) a kialakult úszótelken álló, nem lakóépület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a 12. § előírása figyelembevételével, c) ha az építési övezet azt kifejezetten rögzíti ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, vagy cb) az építési övezetben meghatározott arányú felszíni parkolóban helyezhetők el.		A c) pont biztosítja, hogy a részletes övezeti előírás rögzítheti a földszinti teremgarázs létesítését.
KÉSZ 46.§	(5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületek is létesíthetők.	(5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén - a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületek is létesíthetők, c) az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben földszinti teremgarázs kialakítható.	Új c) pont meghatározása a földszinti teremgarázs kialakíthatóságára vonatkozóan.

5. SZENT LÁSZLÓ ÚT 65. ÉS TATAI U. 42/A. SZ. (26973 ÉS 26972/3 hrsz.)

P_7 javaslat

A telepítési tanulmányterv a Szent László út 65. és Tatai u. 42/a. sz. (26973 és 26972/3 hrsz.) telkekre vonatkozik, mely telkek a két utca közötti töombsávban helyezkedik el.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 37/2026. (II.25.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben)

A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2026-ban.

5.1. ELŐZMÉNYEK

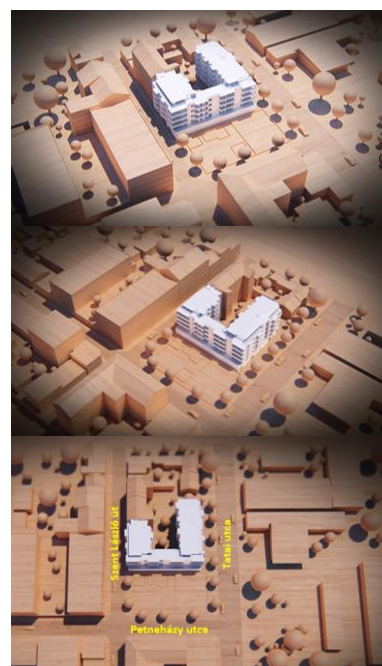
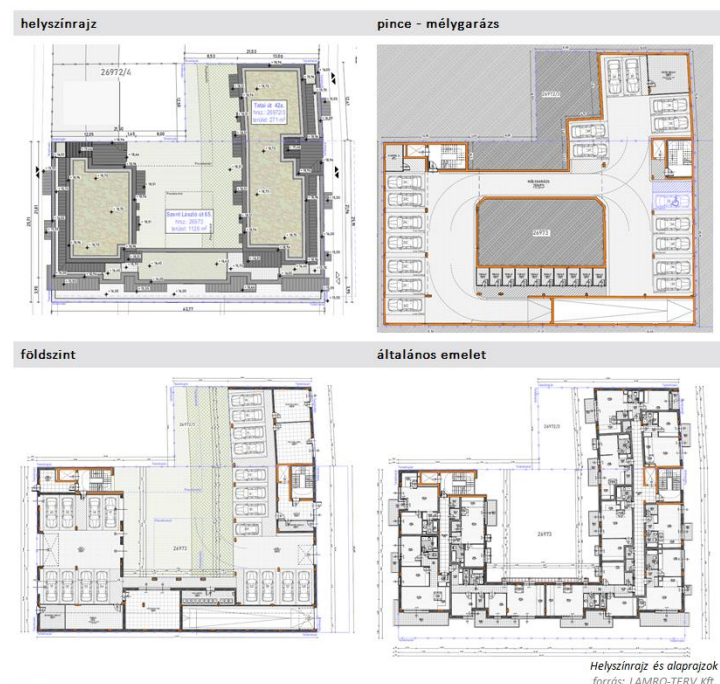


A 26973 és 26972/3 hrsz-ú szomszédos ingatlanokon lakófejlesztés tervezett a hatályos Ln-2/B-13 jelű építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek keretei között. A fejlesztés déli szomszédságában lévő kerületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan jelenleg beépítetlen, azon sportpálya és játszótér szolgálja a környék lakóközönségét, itt a közösségi funkciók megőrzése és fejlesztése az Önkormányzat távlati célja. A tervezett lakófejlesztés az épület-elhelyezésre vonatkozó hatályos szabályozási előírások betartásával csak tűzfalakkal tud fordulni a sportpálya és a játszótér irányába, kedvezőtlen településképet eredményezve.

Az előzetes egyeztetések alapján az Önkormányzat nyitott egy olyan megoldásra, melynek eredményeként a 26973 hrsz-ú ingatlan déli oldalán épületszárny létesülhet, és ezzel a sportpálya és a játszótér alkotta teresedést homlokzatos térfal határolhatná. A fenti megoldás a hatályos KÉSZ módosítását igényli. A KÉSZ módosítás arra irányul, hogy az önkormányzati telek közterületté történő kiszabályozását lehetővé tegye és az így saroktelekké váló lakófejlesztéssel érintett telek déli oldala beépíthetővé váljon, ezzel a tömb déli oldalán a végleges beépülés megvalósulhasson, rendezett környezet kialakítása mellett.

A LAMRO-TERV Kft. által készített építészeti koncepcióterv kerül bemutatásra.

A fejlesztés számára helyet biztosító telek a jelenlegi 26973 hrsz-ú telekből kerül kialakításra, a 26972/3 hrsz-ú telekkel történő összevonással, a Tatai út felőli szabályozási vonal végrehajtásával, és a 26974 hrsz-ú telek északi telekhatára menti 1 méter széles teleksáv hozzászabályozásával. A fejlesztés számára helyet biztosító telek területe: 1.397 m^2 .



tervezett beépítés	
--- felszín alatti / fölötti beépítés kontúrja	
P+F+4 beépítés egyes épületrészeinek szintszáma	
26703 érintett ingatlan telekhatára és helyrajzi száma	
--- megszűnő telekhatár	
--- tető, tetőterasz / felülvilágító	
intenzív / extenzív zöldtető	
teljesértékű (aláépítetlen) zöldfelület	
térkö / aszfalt burkolat	
gyalogos / gépkocsis megközelítés	
dominánstól eltérő földszinti funkció bejárata	
közterület	
térkö / aszfalt burkolat	
zöldfelület, zöldszáv / faverem	
egyedülálló fa, fasor	
18 fh tömb menti utcaszakasz közterületi parkolófőrhelyeinek összesített száma	
egyirányú utca	
tájékoztató elemek	
26972/4 meglévő telekhatár és helyrajzi száma	
--- meglévő épületállomány	
--- meglévő kerítés	



Környezetalkotási helyszínrajz

5.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási igények

A 26974 hrsz alatti önkormányzati ingatlan közterületté válása. Ezzel párhuzamosan a tőle északra eső, kialakuló telek déli oldalhatára közterületi határrá válik, így egy beforduló saroképület válik elhelyezhetővé. Ennek érdekében szükséges a szabályozási terv és az előírások módosítása.

Szabályozási terv módosítása

Szabályozási vonal feltüntetése a 26974 hrsz alatti ingatlan északi telekhatárán lévő kerítés vonalában, amely által a 26974 hrsz alatti önkormányzati ingatlan kerítéssel lehatárolt része közterületként kerül kijelölésre, valamint feltüntetésre kerül a területen közösségi funkció jelölés.

A kialakuló 26973 hrsz alatti saroktelken és a szomszédos 26972/3 hrsz alatti ingatlanon terepszint alatti és feletti építési helyek kerülnek rögzítésre.

A 26973 hrsz alatti telek déli telekhatárától 4 méterre eltéréssel szabályozott építési vonal kerül feltüntetésre a földszinti fölötti homlokzat vonalának meghatározása érdekében.

normaszöveg pontosítási igények

A KÉSZ Ln-2/B jelű övezetekre vonatkozó 43. § előírásai kiegészítésre kerülnek az eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazására vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a közterületté váló telek határa mentén lévő 4 méteres sávban kizárólag földszintes épületrész lesz elhelyezhető, amelynek legmagasabb pontja (ÉLP) 4,5 méter lehet.

Övezet

A módosítás a KÉSZ övezeti paramétereinek módosítását nem igényli.

5.3. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

A szabályozási koncepció három ingatlant érint, a XIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 26974 hrsz.-ú telket és a fejlesztéssel érintett 26973 és 26972/3 helyrajzi számú telket.

hrsz.: 26974 kerületi önkormányzati tulajdonú telek

Az önkormányzati telek jelenleg három oldalról közterülettel határolt saroktelek, a Szent László út – a Frangepán utca – a Tatai utca – a Petneházy utca által határolt tömb déli saroktelke. A hatályos szabályok alapján a szomszédos északi telek határán a Szent László út és a Tatai utca mentén kialakítható épületszárnyakat egy-egy tűzfal fogja lezárni, a közösségi funkcióknak helyet adó terület mellett. Amennyiben ez a terület közterületi státuszba kerül, a fejlesztéssel érintett északi szomszédos telek válik saroktelekké, melyen a keretes beépítés már körbe tud érni.

Cél a 26974 hrsz-ú telek közterületi státuszának meghatározása, azért, hogy a terület mellett településképi szempontból kedvezőbb, „körbe érő” keretes beépítés alakulhasson ki. A 26974 hrsz-ú telek úgy adjon helyet a közösségi funkcióknak, hogy az ne egy foghíj telek ideiglenes hasznosításaként jelenjen meg, hanem a Petneházy utca Szent László

út és Tatai utca közötti „megkomponált” kiteresedéseként.

hrsz.: 26973 és
26972/3
fejlesztéssel érintett
telkek

Az önkormányzati telek tervezett közterületi meghatározásával az Ln-2/B-13 jelű építési övezetbe sorolt 26973 hrsz-ú telek saroktelekké válik, mely három oldalról közterülettel határos. Az építési övezeti besorolás megtartásával a telek beépíthetősége „U” alakban válik lehetővé. A szomszédos 26972/3 hrsz-ú ingatlan összevonása is tervezett a 26973 hrsz-ú ingatlannal.

Célszerű a két telekre vonatkozóan, melyekből fejlesztői szándék szerint egy saroktelek lesz, a Szabályozási terven az építési hely, az építési vonalak meghatározása is összhangban a Szent László út és a Tatai utca közötti tömbök többi saroktelkeihez hasonlóan.

A telek övezeti besorolása nem változik, így a telken létesíthető beépítési intenzitás sem változik, mivel az Ln-2/B-13 jelű övezetben a saroktelekre nem vonatkoznak az általánosan meghatározottnál magasabb beépítési paraméterek. (Kivétel a terepszint feletti beépítési mértéket, mely az általános 60% helyett saroktelken 70% lehet a hatályos előírások szerint, de ez valójában a hatályos szintterületi mutatóval meghatározott beépítési intenzitás térbeli pozíciójára, alaprajzi és épülettömbbeli elhelyezésére van elsősorban hatással.)

Cél a 26973 hrsz-ú ingatlan átpozicionálása „átmenő” telekből saroktelekké, mely a közösségi funkcióknak helyet adó teresedés körüli kedvezőbb településkép, utcakép kialakulását teszi lehetővé.

a két telek speciális
viszonya
a földszinti csatlakozás
értelmezése

Jelenleg a sportpálya és játszótér északi telekhatára mentén, attól 1 méteres távolságban az önkormányzati telken áll a sportpálya és a játszótér kerítése, mely cca. 80-90 cm magas tömör lábazatból, fölötté cca. 1,5 + 1,5 m magas fémpálcás + fémhálós kerítéselemekből áll.

A kerítés melletti homlokzatkialakítás megoldására a szabályozási koncepció az önkormányzati telek 1 méteres sávját hozzászabályozza a fejlesztési telekhez, az így kialakuló új telekhatártól számított 4 méteres sávban az építési hely terepszint felett kizárólag földszintes épületrésszel építhető be (terepszint alatti beépítés megengedett), az 1 emeletől felfelé az új közterület felé forduló homlokzat az új telekhatártól 4 méterre hátrahúzza lehetséges.

A földszintre telepíthető rendeltetéseket, és a tömör homlokzatszakaszok hosszát az Ln-2 típusú övezetekben csak a ZU és Z beépítési mód esetében határozza meg / korlátozza a KÉSZ [41.§ (12)], így az Ln-2/B típusú övezetekre nincs megkötés. Tehát az önkormányzati telek felé forduló földszinti homlokzat szabadon alakítható ki a közösségi sport funkciótól való védelemhez szükséges tömörséggel/vagy részbeni megnyitással, és védelmet nem igénylő mögöttes funkciókkal.

A földszint feletti homlokzat hátrahúzása a mögöttes lakásfunkció miatt indokolt.

Cél a két telek között a földszinti csatlakozás értelmezése. A közösségi sport funkció és a földszinti homlokzat összehangolása érdekében szükség az adott szakaszon a zárt(abb) homlokzatkialakítás és a homlokzat mögött olyan funkciók elhelyezése, melyek nem igényelnek védelmet a közösségi sport funkciótól. A földszint fölött a lakáshomlokzatok hátrahúzása indokolt.

5.4. ÖVEZETI ELŐÍRÁS

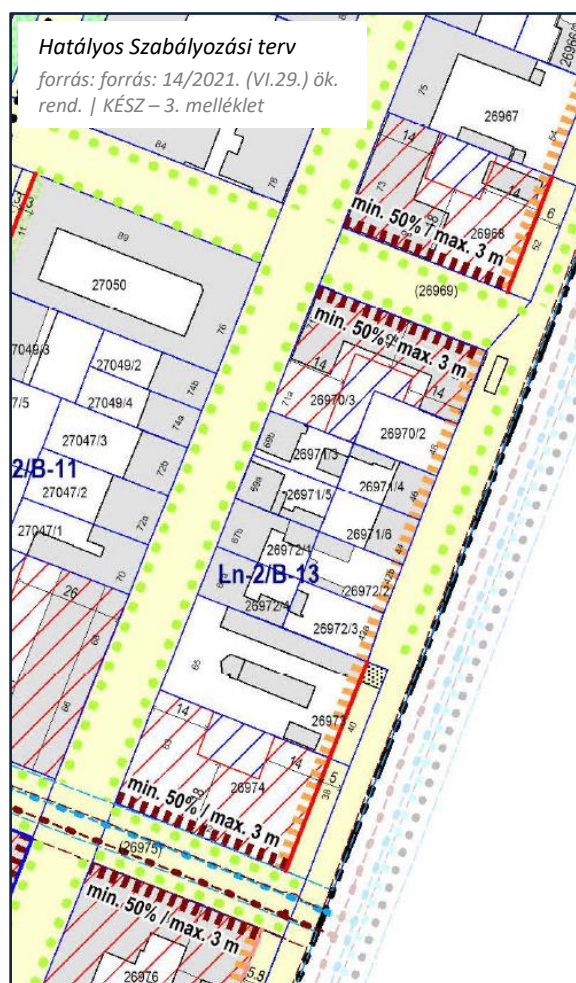
Az övezeti paraméterek változtatása nem indokolt.

terület- felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
Ln-2/B-13	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	20	párkánymagasság
Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								

5.5. NORMASZÖVEG MÓDOSÍTÁSA

	hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
KÉSZ 1.§	(8) Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I–X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I–X. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az általános előírás, vagy az övezeti előírás helyett.		Az építési övezetben megengedett az eltérés az általános előírásoktól.
KÉSZ 26.§	(1) A közterületi homlokzat helyét, az általa alkotott térfalat az általános építési vonal vagy az eltéréssel szabályozott építési vonal (együtt: építési vonal) és az arra állított függőleges sík együtt határozza meg. A függőleges sík az építési vonal teljes hosszában a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszészonaláig) terjed. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt építési vonal és eltéréssel szabályozott építési vonal esetében azok közterület felőli szélére kell állítani. Az építési vonal hosszának és a függőleges sík felületének megállapítása során figyelmen kívül hagyandó az épületek, az épülethézag és a 27. § szerinti épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok.		Az eltéréssel szabályozott építési vonalra vonatkozó előírást a Ln-2/B-13 jelű övezetben pontosítani szükséges, mivel ott a 26973 hrsz-ú telek déli oldalán csak a földszint fölötti, hátrahúzó térfalra célszerű azt vonatkoztatni.
KÉSZ 43.§	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -	Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a)	
		m) az Ln-2/B-13 jelű építési övezetben a 26973 hrsz-ú ingatlanon rögzített.	Új m) pont meghatározása, melyben
		ma) eltéréssel szabályozott építési vonal esetében az arra állított függőleges síkot a földszint fölötti zárófödém felső síkjától kell mérni és az építési hely terepszint felett „F” földszinttel beépíthető részébe erkély, zárterkély benyúlhat,	tisztázásra kerül, az eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazására vonatkozó, a 26. §-ban rögzítettektől eltérő, előírás, és
		mb) az építési hely „F” jelzésű, földszinttel beépíthető részén a földszintes épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert	meghatározásra kerül a speciális építési helyen belül létesíthető földszintes épületrész legmagasabb pontja.

5.6. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



Javasolt Szabályozási terv
– az érintett tömb bemutatása
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió)

6. JUTA U. 9. SZ. (26035/11 hrsz)

P_8a javaslat

A telepítési tanulmányterv a Jutta u. 9. sz. (26035/11 hrsz.) telekre vonatkozik.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 267/2025. (XII.17.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben)

A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2026-ban a PROFORM Zrt által rendelkezésre bocsátott beépítési koncepció alapján, és a szomszédos LAMRO-TERV Kft. által kidolgozott beépítési koncepció figyelembevételével.

6.1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tömböt jelentős fejlesztések érintik, ugyanakkor a Tomori utca – Jutta utca sarkán továbbra is „beragadt” az egykori ipari terület maradványa. A 26035/11 hrsz.-ú telek a PROFORM ZRT. tulajdonát képezi. A telek a Jutta utcával párhuzamosan átmenetileg – a Jutta utca teljes kiépítéséig – szervizútként funkcionál, jelenleg az épülő NEW PALACE építési területe számára felvonulási útként is szolgál. A Jutta utca várhatóan 2026-ra teljes mértékben kiépítésre kerül, a NEW PALACE belső szervizútja három helyen közvetlenül fog csatlakozni az új úthoz. A 26035/11 hrsz.-ú telken ideiglenesen kialakított felvonulási út tehát már nem lesz szükséges a telkek megközelítéséhez, így az beépíthető lenne.

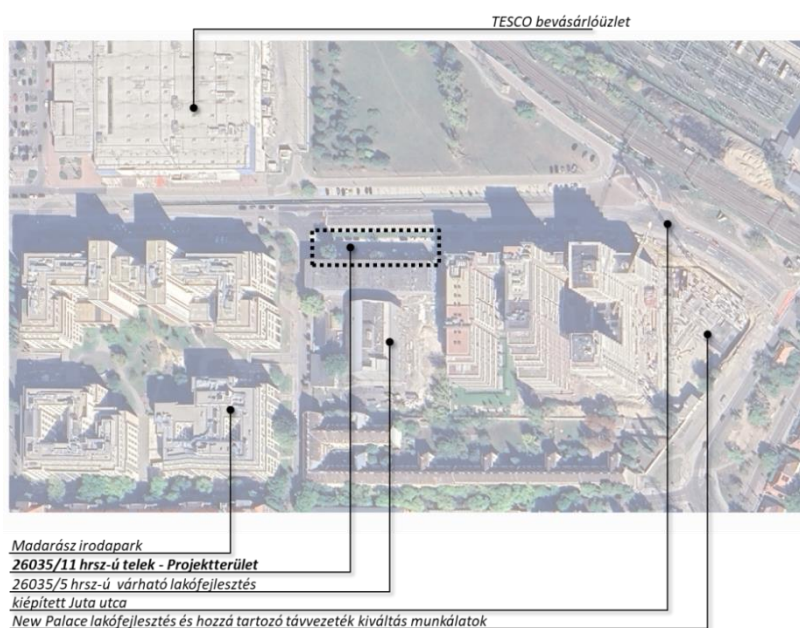
A 26035/11 hrsz.-ú építési helye nem elégséges a telek önálló beépítésére. A hatályos KÉSZ itt a szomszédos telkek összevonásával számolt, azonban ez nem történt meg, a 26035/5 hrsz.-ú ingatlanon önálló fejlesztésként valósul meg egy kb. 360 lakásos lakóépület. Az épületet úgy tervezik, hogy az egy kb. 24 méteres szakaszon tűzfalal csatlakozik a 26035/11 hrsz.-ú telekhez.

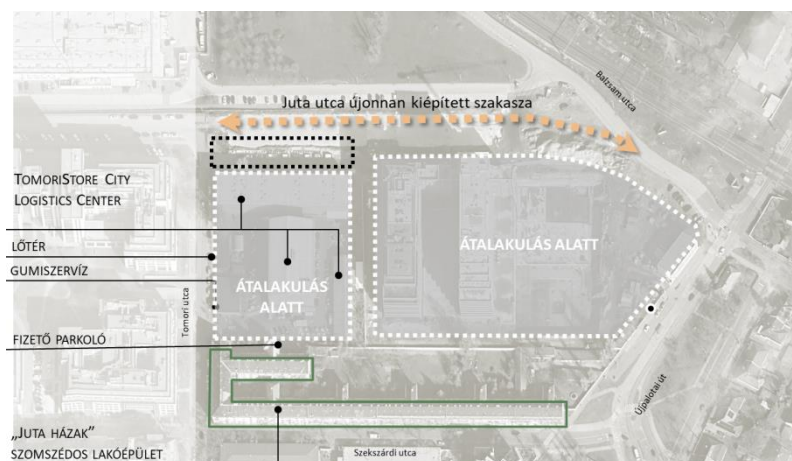
A telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy rámutasson a 26035/11 hrsz.-ú építési telek önálló fejlesztési lehetőségére, és alátámassza a szabályozás módosítását, hogy a telek ne csak elvben-jogilag, hanem ténylegesen beépíthető legyen. Ezzel elősegíthető, hogy a Jutta utcai térfal minél előbb teljes hosszában megvalósuljon, az új kerületi kapcsolatokat biztosító út mentén ne vissamaradt barnamezős terület maradjon, hanem a területhez méltó megjelenést nyújtson.

A tanulmányban bemutatásra kerül, hogy a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telek beépítéséhez miként tud csatlakozni a Jutta utcai fronton létesülő épület.

Mindehhez a KÉSZ és ennek mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges.

A projektterületen megvalósításra kerülő lakópiaci fejlesztés szervesen illeszkedik az észak-angyalföldi alulhasznosított területek vegyes funkciójú megújulási folyamatába, környezetében is jelentős fejlesztések zajlanak melyek megvalósulása által a következő évtizedekben a térség jelentősen felértékelődik, növekszik a központi szerepkör.





A hatályos szabályozási terv szerint a 26035/11 hrsz.-ú telkekre jutó építési hely terepszint felett is beépíthető része mindössze egy kb. 7 méter széles sávot érint a telek déli oldalhatárán, mely egy önálló épület létesítéséhez önmagában kevés. A Juta utca felé további 5 méteres sávban terepszint alatti beépítést tesz lehetővé a szabályozás.

Tekintve, hogy a szomszédos, fejlesztéssel érintett terület eltérő tulajdonban van és a telkek összevonása már nem tekinthető evidenciának, így indokolt a Juta utcai fronton elősegíteni a telek önálló fejlesztését, ezáltal a befejező kedvező térfal megvalósulását.

Ennek érdekében javasolt az érintett Juta utcai sávban az építési hely „kizárólag terepszint alatt beépíthető része” helyett „terezsint felett is beépíthető részt” jelölni. Így egy kb. 12 x 24 méteres sáv áll rendelkezésre, mely már elégséges a végleges utcai térfal kialakításához egy önálló, de a szomszédos épülethez szervesen csatlakozó, azonos megjelenésű épület megvalósításával. A módosítás a szabályozási vonal kismértékű pontosítását is érinti, mely nem befolyásolja a már kiépített csomópont geometriáját, azt figyelembe veszi. Változik az építési hely és az eltéréssel szabályozott építési vonal, mely a telken szigorúbb építési vonalat kap, továbbá az előkertet közhasználatú terület kijelölése váltja fel.

6.2. KAPCSOLÓDÁS A SZOMSZÉDOS TELEKHEZ

a szomszédos telken tervezett fejlesztés



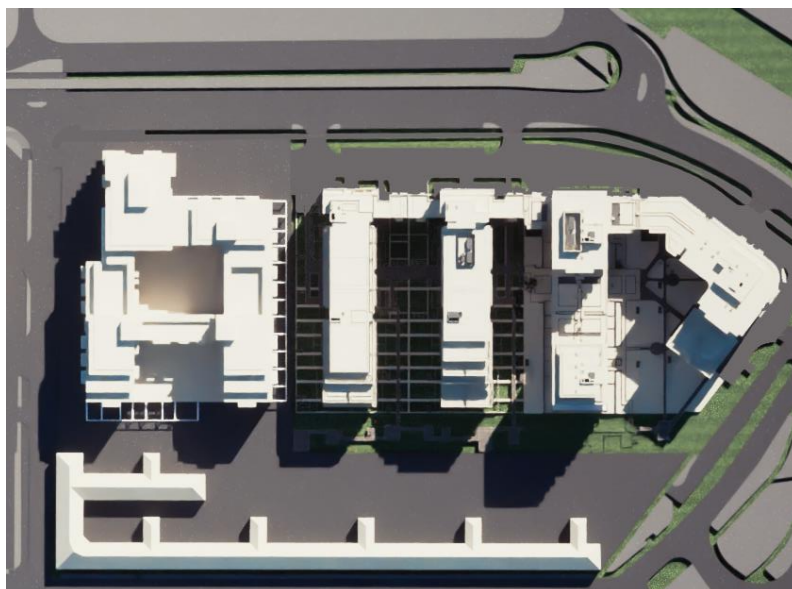
A szomszédos 26035/5 telek tervezett beépítése –
mutatva a csatlakozó beépítés lehetőségét
forrás: LAMRO

A projektterületen tervezett beruházás **konceptcionális alapja** a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telken **párhuzamosan tervezés alatt álló beépítéshez** való csatlakozás megteremtése. A beépítési koncepciót a LAMRO-TERV Kft. dolgozta ki, ez képezi a telepítési tanulmányterv alapját.

A szomszédos telken többalakos társasház elhelyezését tervezik, mely mélygarázs + földszint + 8 emelettel valósulhat meg. A felsőbb szintek penthouse lakásként visszahúzásra kerülnek, a földszinten tárolók és parkoló, valamint a két szint mélygarázsban szintén parkolók kerülnek kialakításra.

A tervezett épület négy lépcsőház által egy belső udvart közrefogó épületegyüttest képez. A tervek alapján nagyságrendileg 360 db lakás és 410 db parkoló férőhely kerül kialakításra.

Tekintve, hogy a hatályos KÉSZ legfeljebb 24 m-es szakaszon engedi tűzfalas csatlakozás lehetőségét, így egy 24 méteres tűzfalszakaszt hoz létre a Juta utca irányába, 10 méterrel visszahúzva a telekhatártól, a hatályos szabályozási terv szerint jelölt építési vonalra. E tervezett beépítés északi homlokzatának egy 24,0 méteres szakaszához tud majd tűzfalasan csatlakozni a projektterületen tervezett beépítés.



tömegvázlatok

forrás: PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.

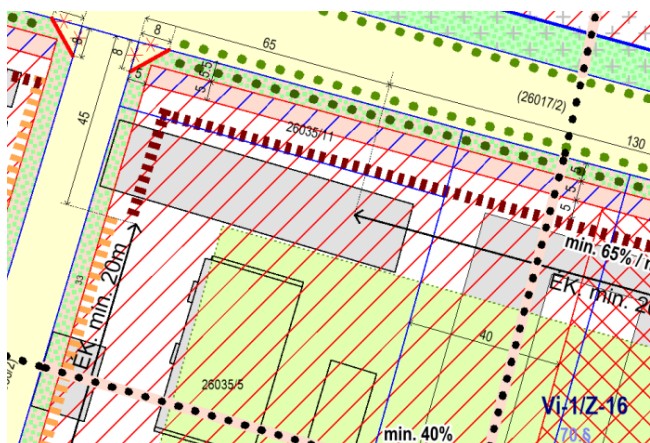
6.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az övezeti paraméterek csak a terepszint alatti beépítési mérték vonatkozásában változnak, kizárólag a saroktelek esetében. a racionális parkolási lehetőség kialakításának érdekében, így a terepszint alatti beépítés mértéke saroktelek esetén 85%-ban kerül megállapításra a Vi-1/Z-16 építési övezetben.

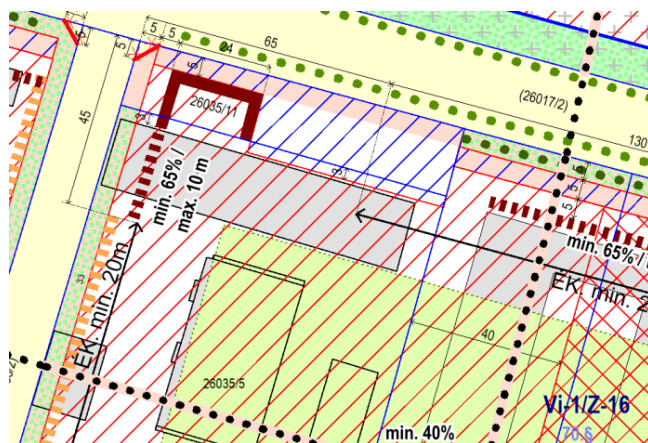
terület-felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1	építési övezet jele			beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
				terezsint felett (%)	terezsint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)		
Vi-1/Z-16	Z	1500	30	65	70 85 S	3,75 3,25L 0,25 KH 0,25 E	3	30	párkánymagasság
Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								

6.4. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

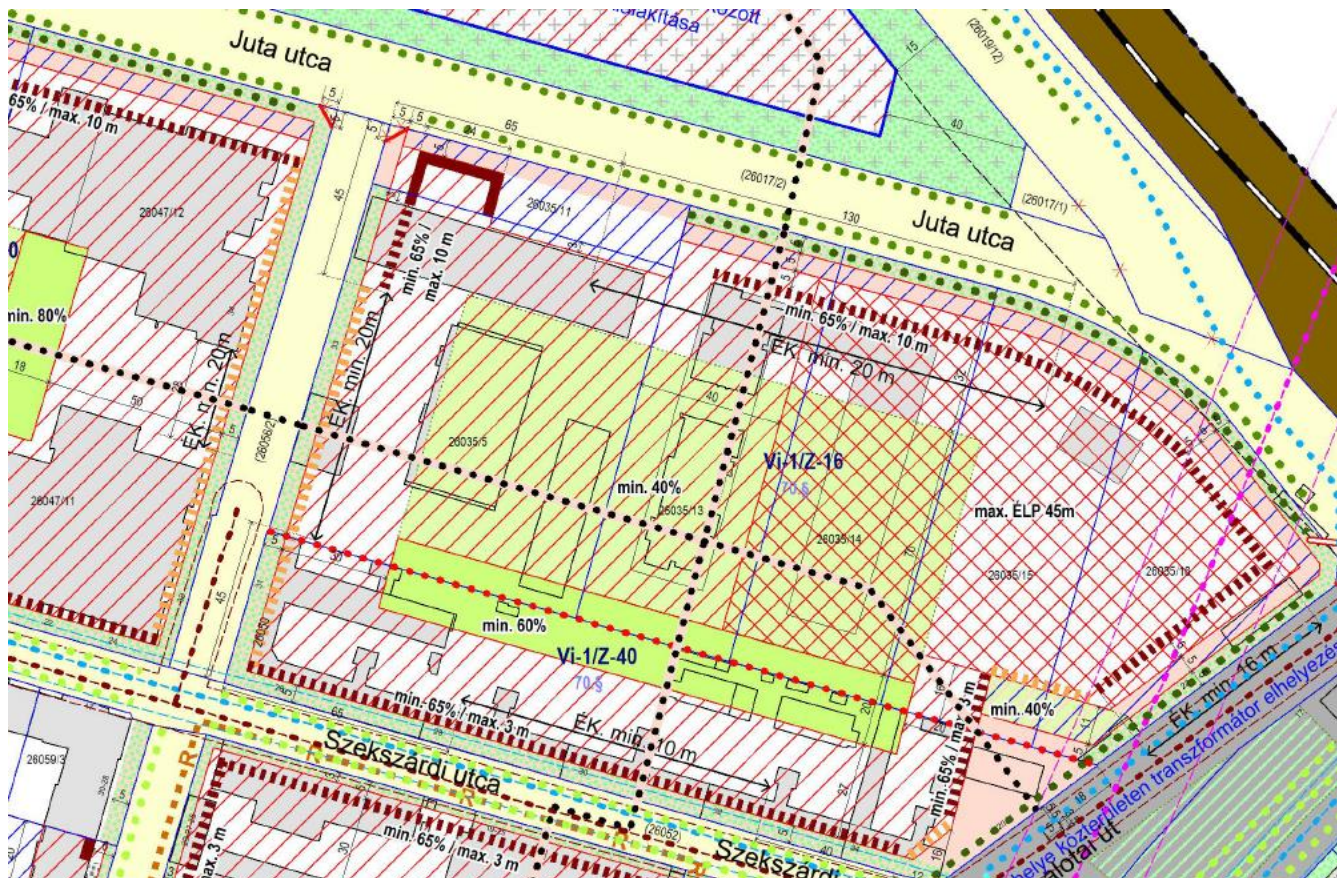
A tervezett beépítés tekintetében a szabályozási terv módosítása válik szükségessé. A módosítás kizárólag a 26035/11 hrsz-ú telek területét érinti. A módosítás jellemzői a tervlap részlet után kerülnek ismertetésre.



hatályos szabályozási terv kivágat



módosított szabályozási terv tervezetnek kivágata



Szabályozási tervlap módosítási javaslata

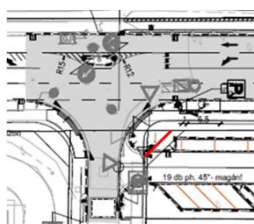
Jelmagyarázat

	szabályozási vonal		építési hely terepszint felett is beépíthető része		már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész
	építési övezet/övezet határa		építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal
	magánút telekhatárát jelölő övezethatár		előkeri sáv / közhasználatú előkeri sáv		telepítendő fasor
	VI-V/2 építési övezet/övezet jele		általános építési vonal		megtartandó / kiegészítendő fasor
	12 méretezés		eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...%/max. ...m)		kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
	kötelező megszüntető jel		szabad térformálás		meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen

26035/11 hrsz-ú telek beépíthetőségéhez kapcsolódó előírások pontosítása

A 26035/11 hrsz-ú telkek beépítésével kapcsolatosan a KÉSZ-ben rögzített, a telekre is vonatkozó egyes szabályok pontosítására nincs szükség. A tömb egészére vonatkozó VI-1/Z-16 építési övezet beépítési paraméterei megfelelőek a telek beépítését támogatják, amit lényegében az építési hely korlátoz vissza a beépítési mérték és az általános szintterületi mutató tekintetében. Módosítást nem igényelnek.

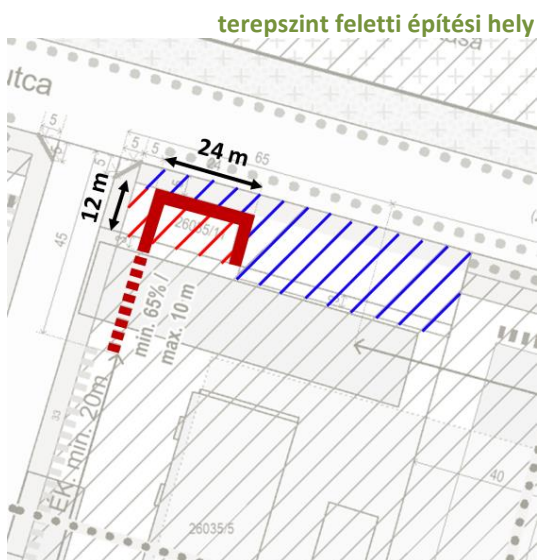
szabályozási vonal pontosítása



A javasolt szabályozási vonal helye a közlekedési terven ábrázolva

A 26035/11 hrsz-ú telek sarát szabályozási vonal érinti, mely a telek sarkától mért 8-8 méteres befogójú háromszög alakú terület lesabályozását mutatja.

A terület kialakult közlekedési kapcsolatai és a már kiépített útszegélyek okán itt 5-5 méterre módosítandó a szabályozási vonal helye. Ez a már kiépített csomópontot nem érinti, csupán a megfelelőbb építési hely kialakításának lehetőségét teremti meg. A mellékelt ábra igazolja ennek módosítási lehetőségét. A Tomori utca túloldalán lévő sarok esetében ugyanígy 5-5 méterre módosítandó a szabályozási vonal helye.



terepszint feletti építési hely

terepszint alatti építési hely

eltéréssel szabályozott építési vonal

(közhasználatú) előkert sáv

A módosítási javaslat összevetése a hatályos tervvel

A 26035/11 hrsz.-ú telkekre vonatkozó építési hely terepszint felett is beépíthető része mindössze egy kb. 7 méter széles sávot jelöl ki a telek déli oldalhatárán a hatályos szabályozási terv szerint, mely egy épület létesítéséhez önmagában kevés. A Jutta utca felé további 5 méteres sávban terepszint alatti beépítést tesz lehetővé a szabályozás. Tekintve, hogy a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telek eltérő tulajdonban van és a telkek összevonása nem tekinthető evidenciának, így indokolt a Jutta utcai fronton elősegíteni a telek önálló fejlesztését, a térfal megvalósulását.

Ennek érdekében **szükséges az érintett Jutta utcai sáv egy részén az építési hely „kizárólag terepszint alatt beépíthető része” helyett „terepszint felett is beépíthető részt” jelölni, csatlakozva a tervezett szomszédos épület 24 méteres tűzfalas csatlakozásához.** Az így kijelölésre kerülő 12 x 24 méteres sáv elégséges lehet az utcai térfal megteremtéséhez önálló épületként, mely a szomszéd telek zárt sorúan csatlakozó tűzfalához tudna csatlakozni.

A telek azon része, mely terepszint feletti építési hellyel nem érintett, „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” jelölést kap továbbra is.

A 26035/5 hrsz.-ú telek északi részén, a 24 méteres sávon túl az építési hely terepszint felett is beépíthető része helyett 3 méteres sávban az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része kerül kijelölésre. Így a homlokzat minimum 3 méterrel hátrahúzva létesül.

A szabályozási tervlapon jelölt, eltéréssel szabályozott építési vonal helyett a 26035/11 hrsz.-ú telken és hozzá kapcsolódóan a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telken építési vonal kerül kijelölésre. Ez jobban tudja biztosítani a folytatódó térfal kialakítását a telekhatáron.

Az eltéréssel szabályozott építési vonal módosításra szorul az alábbi vonalvezetés szerint. a Tomori utca felől jelölt eltéréssel szabályozott építési vonal a 26035/11 és 26035/5 hrsz.-ú telek határától 3 méterig tart, majd általános építési vonalként meghosszabbításra kerül. A Jutta utcai közterületi telekhatártól mért 5,0 méterre sávban folytatódik keleti irányban 24,0 méteren követve a terepszint feletti építési hely határát, majd visszazár a közös telekhatárra.

A Jutta utca felőli előkert sáv megszűnik, a terepszint alatti építési hely határa a közterületi telekhatár lesz. Az ezáltal megszüntetett előkert sávot közhasználatú terület jelölés váltja fel. A tömb nyugati oldalán jelölt közhasználatú területsáv folytatásával a Jutta utcai telekhatárig kiszélesedik a terepszint alatti építési helyen belül, majd a terepszint felett is beépíthető építési helynél, azt kerülve folytatódik a Tomori utcáig, nyugati irányban így kapcsolódva a szomszédos tömb hasonló jelöléséhez.

Az alábbi két térképrészlet jól mutatja a fentiekben leírt változásokat a szabályozási terv projektterket érintő területén.

A módosítás nem érinti a KÉSZ normaszövegét és – az 1. szabályozási terv és a 3. melléklet kivételével – egyéb mellékleteit

A racionális parkolási lehetőség kialakítása okán a terepszint alatti beépítés mértéke saroktelek esetén 85%-ban kerül megállapításra a Vi-1/Z-16 építési övezetben.

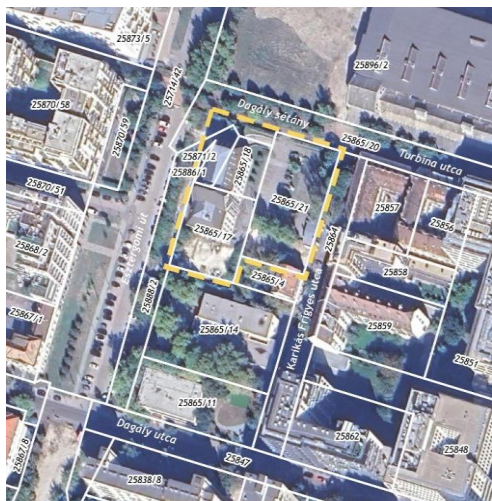
7. KARIKÁS FRIGYES U. 20. SZ. (25865/22 hrsz.)

P_10 javaslat

A telepítési tanulmányterv a Karikás Frigyes u. 20. sz. (25865/22 hrsz.) telekre vonatkozik, mely, pontosabban a Turbina utcától délre kíséri a Dagály sétány felvezető szakaszát.

A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 33/2026. (II.25.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben.)

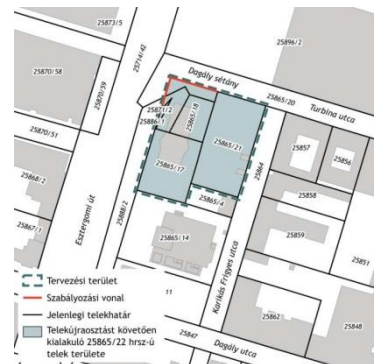
A telepítési tanulmánytervet a Völgyzugoly Kft készítette 2026-ban a Bánáti Hartvig Építésziroda Kft tervei alapján.



A tervezési terület lehatárolása (Forrás: saját szerkesztés)

7.1. ELŐZMÉNYEK

A tervezési területen jelenleg az A-Híd Zrt. irodaháza áll, a terület többi része beépítetlen, főként térkő és murva burkolatú parkoló alkotja, melyet lombhullató fák árnyékolnak. Az irodaház főbejárata a Karikás Frigyes utca felől nyílik, melynél földszintes portaépület áll. Az A-Híd Zrt. parkolónak használta az Esztergomi út felőli (25888/2 hrsz) területet is, mely átadásra kerül az Önkormányzat részére. A tervezési terület teljes közműellátottsággal rendelkezik.



Az irodaház épülete a 25865/17-18 és a 25888/2 hrsz-ú korábban önkormányzati tulajdonú közterületen áll. Parkolója pedig belemetsz a Dagálysétány utca - Turbina utca telkébe. A földszint + 3 emelet + tetőtér beépítéssel rendelhető irodaház jó állapotú, magastető kivitelben épült. A főbejáratnál található portaépület, egyszintes, lapostető kialakítású. Az A-Híd Zrt. irodaháza által hasznosított területet egybe kezelve a terület beépítettsége mindössze 16%-ra tehető. A rendezetlen telekviszonyok okán, azonban a telkek valós beépítettsége torz képet mutat.

A tervezési terület jelenleg változatos telekmérettel rendelkezik, mely azonban a Bevezetőben ismertetettek alapján összevonásra kerül, egy 4 971 m² nagyságú telekké és új helyrajzi számot kap. Az így kialakításra kerülő telek (25865/22 hrsz) igazodik a környezetében jellemző új építésű területek telekméretéhez. Továbbá az irodaház által a valóságban használt területhez, mely kerítése a kialakításra kerülő telek területével közel azonos területet határol le.

7.2. A BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési koncepciót a Bánáti+Hartvig Építész Iroda készítette, a Földes és Társai Építészirodával közösen. A telekalakítási eljárás folyamata az engedélyezési tervek készítésével párhuzamosan zajlik. Az építészeti tervdokumentáció már a kialakításra kerülő 25865/22 hrsz-ú telek területére készült el, azonban a 25866/1 és 25871/2 hrsz-ú korábbi állami tulajdonú telkeket még külön kezelte, így a beépítési koncepcióban szereplő telek területe 4929 m² nagyságú.

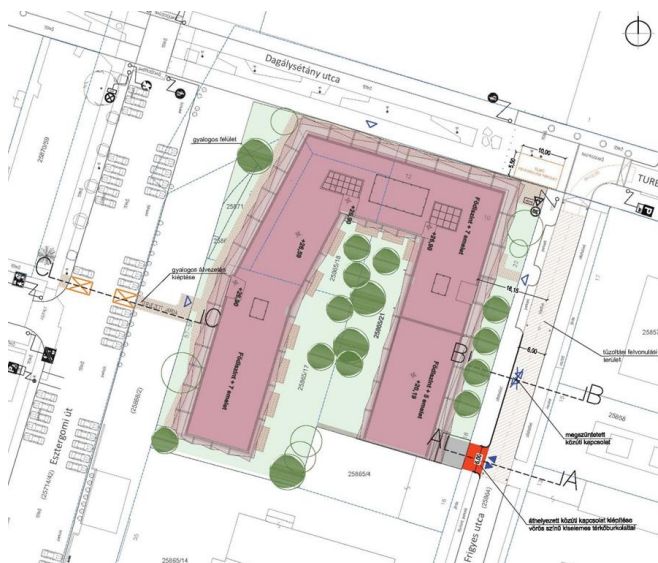
A kialakításra kerülő társasház földszintjén vegyes rendeltetésű – kereskedelmi és szolgáltató – funkciók kapnak helyet, az épület alapvetően lakófunkciójú, mely három irányból közterületi kapcsolattal rendelkezik (Karikás utca – Dagálysetány utca – Esztergomi út). A Dagálysetány utca – Esztergomi út sarkon az épülettömeget elhúzza U alakú beépítés kialakítása tervezett, a déli oldalon nyitva hagyva az udvart, a szomszédos szabadonálló alacsony beépítés felé.



*látványtervek
forrás: Bánáti+Hartvig
Építész Iroda készítette, a
Földes és Társai
Építészirodával közösen*

A tervezett beépítés F+7 szintes, kivételt ez alól a Karikás Frigyes utca felőli homlokzat egy része képez, mely F+5 szintes. Az építési övezetbe tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke a KÉSZ 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke, mely jelen esetben 22 m, ami a Karikás Frigyes utcai homlokzaton 16 m-re korlátozódik. Az emelt szintmagasságú földszint felett 5 (Karikás Frigyes utcán 3) teljes szint, ezek felett 2 visszahúzott szint létesül. A Dagálysetány utca és az Esztergomi út felé a földszinten üzleteket, szolgáltatásokat magába foglaló terület alakul ki, mely a közforgalom számára megnyitott árkádok kialakítást kap, így biztosítva a közvetlen gyalogos kapcsolatot az üzlethelységek felé. A parkolás az építési engedélyezési dokumentációban 3 szint mélygarázsban, a telken belül kerül biztosításra. A lakóépület első emeletétől egészen a 7. emeletig lakások kialakítása tervezett.

A Karikás Frigyes utcában lévő meglévő lakóház párkányához való igazodástól az eltérését a KÉSZ lehetővé teszi, előrevetítve a szomszédos telek későbbi fejlesztésének lehetőségét és a kötelező 5 méteres előkert folytatását. A belső udvar alapincézett részén intenzív zöldtető kerül kialakításra. A Karikás Frigyes utcai alacsonyabb épületszárnyon extenzív zöldtető, a 7. emeleti zárófödemen pedig nem járható lapostető létesül.



7.3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

a módosítási igények

A Dagálysétány utcát felvezető Turbina utca és az Esztergomi út melletti közhasználat céljára átadott terület kialakítása érdekében, a KÉSZ-ben más övezetekben lehetővé tett kedvezményes szintterületi érték alkalmazása.

Szabályozási terv

A szabályozási terven kijelölésre kerül a közhasználatú sáv, ami a Dagálysétány utca felvezetésének fontos elemévé válhat.

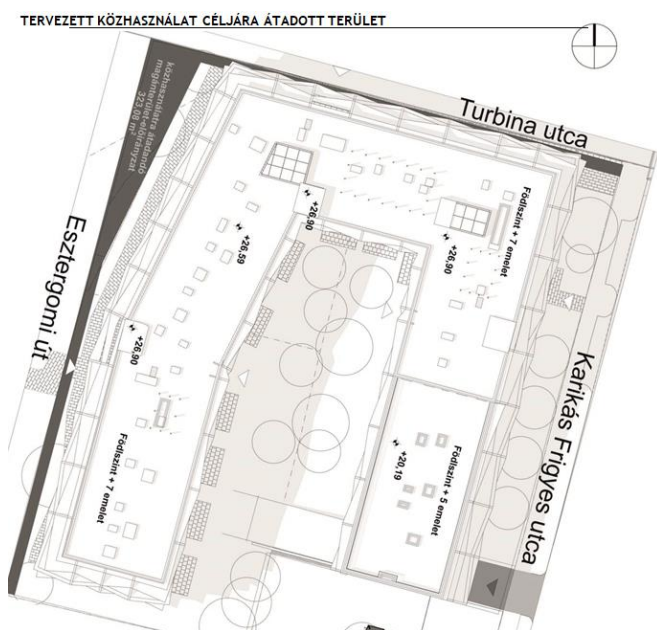
normaszöveg

A normaszöveg nem igényel pontosítást.

Övezet

Az övezeti paraméterek esetében csak a közhasználat céljára átadott terület kialakítása során alkalmazható +0,25 KH/L érték kerül rögzítésre a KÉSZ 3. mellékletének vonatkozó táblázatában.

7.4. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI



A tervezett változáshoz a Budapest Főváros Településszerkezeti terv (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítása nem válik szükségessé, csupán a KÉSZ-21 módosítása szükséges.

Az érintett ingatlanokat a KÉSZ-21 Vi-1/ZSZ-3 építési övezetbe sorolja, ahol a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános szintterület esetén 4,0, lakó rendeltetés esetén 3,55.

A módosítás célja a kerület más építési övezetében már alkalmazott szintterületi többletkedvezmény bevezetése a tervezési terület vonatkozásában. A KÉSZ 33. § (1) b) pontja értelmében szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra. A Fejlesztő a tervezett árkádokat Dagálysétány utca és Esztergomi út felé közhasználat céljára átadott területként kívánja kezelni, így a KÉSZ-21 módosítás során a Vi-1/ZSZ-3 építési övezetben is 0,25 m²/m² szintterületi többletkedvezmény előírása javasolt.

A Vi-1/ZSZ-3 építési övezet kizárólag a tervezési területen került kijelölésre a hatályos szabályozási terven, így új építési övezet bevezetése nem szükséges. A módosítás során a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a zöldfelület legkisebb mértéke nem változik.

Az építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket a hatályos KÉSZ 2. melléklet 10. számú táblázat 58. sora tartalmazza, mely módosítása a „0,25 KH/L” értékkel az alábbiak szerint javasolt (zöld színnel jelölve a hatályos állapottól való eltérést).

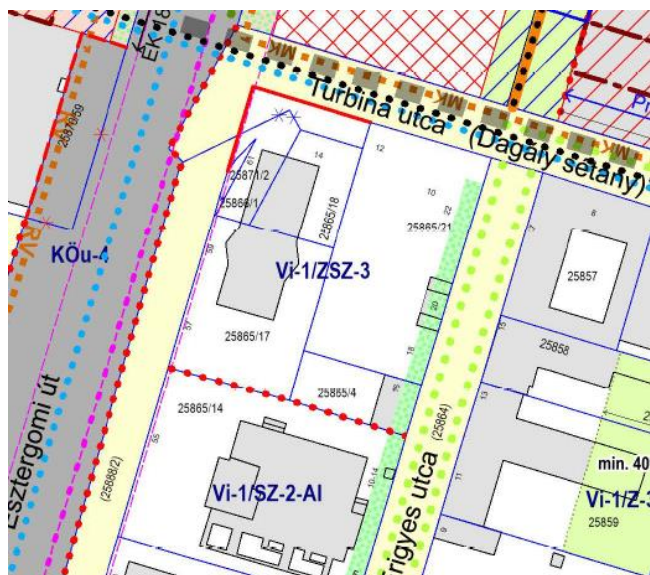
7.5. ÖVEZETI ELŐÍRÁS

Az övezeti paraméterek változtatása csak a közhasználat céljára átadott terület KH értékének érvényesítése céljából válik szükségessé. Tekintettel arra, hogy az építési övezet maximális általános szintterületi mutatója 4,0 amennyiben nem lakóépület létesül, ez az engedmény lakóépület esetében $3,5+0,25=3,75$ általános szintterületi maximumot jelent, vagyis nincs szükség az FRSZ-nek való megfelelés igazolására.

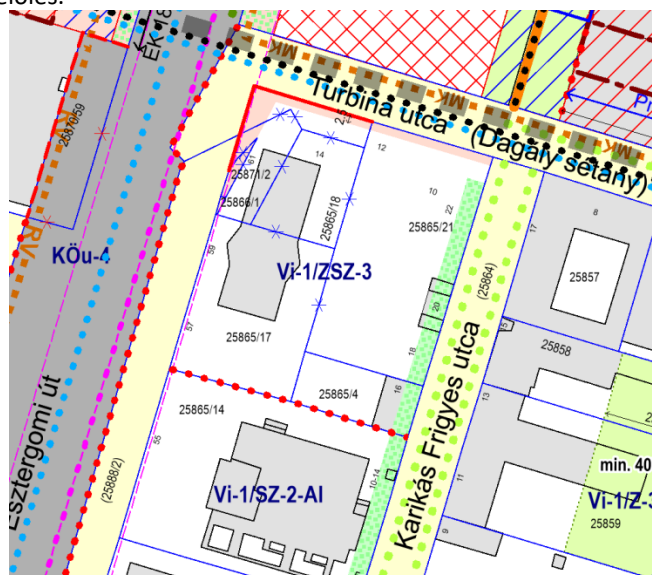
terület-felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Vi-1	építési övezet jele	területe (m ²)	szélessége (m)	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)		
Vi-1/ZSZ-3	Z/SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L + 0,25 KH/L	3	30	párkánymagasság
Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetési épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								

7.6. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A közhasználatú terület jelölése válik szükségessé, valamint a telekhatárok javasolt összevonására vonatkozó megszüntető jelölés.



Hatályos szabályozási terv kivágata



Szabályozási terv módosítási koncepció

8. REITTER FERENC UTCA 55-57. SZ. ORSZÁGBÍRÓ UTCA 60. SZ. (27033/2, 27037, 27038)

P_11 javaslat

A telepítési tanulmányterv a Reitter Ferenc utca 55-57. sz. Országbíró utca 60. sz. (27033/2, 27037, 27038) telkekre vonatkozik, amelynek alapját a 13/2025. (II.05). TKLB sz. határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv adja.

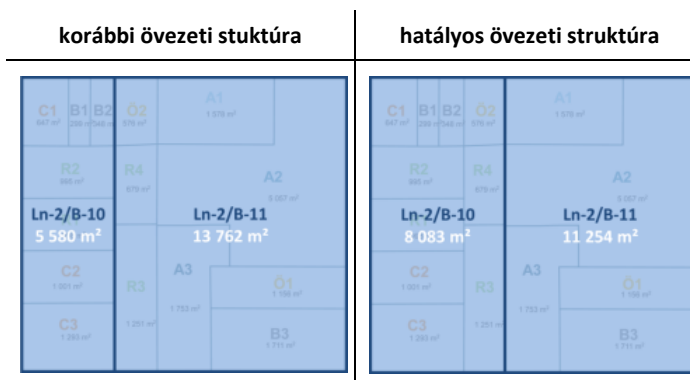
A területre vonatkozóan kidolgozott telepítési tanulmánytervet/új szabályozási koncepciót az Önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 34/2026. (II. 25.) TKLB sz. határozattal elfogadta a partnerségi egyeztetés lezárását követően. (Lásd a Terviratok fejezetben.)

A telepítési tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette 2026-ban, a LAMRO-TERV Kft. beépítési koncepciója alapján.

8.1. ELŐZMÉNYEK

A 2024-ben telepítési tanulmányterv készült a Reitter Ferenc utca – Petneházy utca – Szent László út – Országbíró utca által határolt tömb szabályozása komplex módosításának kezdeményezéséhez. A 2025-ös KÉSZ felülvizsgálat keretében a szabályozási koncepció KÉSZ-21-be integrált főbb elemei:

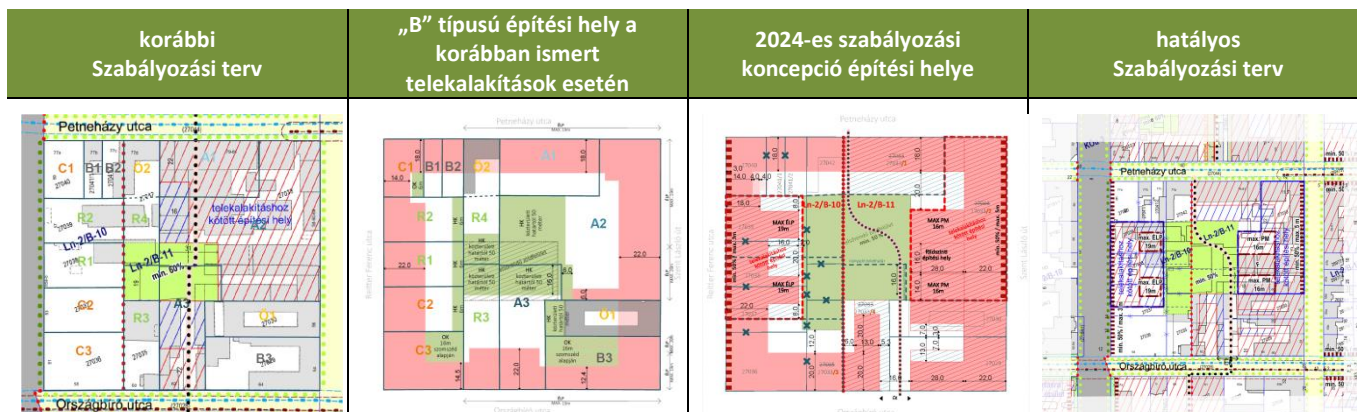
- a korábban két építési övezetbe sorolt tömbön belül az övezethatár módosítása (keleti irányban cca. 19-20 méterrel, a 27042 és a 27033/2 hrsz-ú ingatlanok keleti oldalhatárára), ezzel az Ln-2/B-10 jelű övezet területének növelése, az Ln-2/B-11 jelű övezet területének csökkentése



Övezeti struktúra változása

forrás: 2024-es telepítési tanulmányterv

- a tömb telkeinek nagy részén az építési hely szabályozási terven való grafikus rögzítése (a KÉSZ-21 normaszövegben meghatározott „B” típusú építési hely helyett)
- a szükséges és lehetséges telkeken, telekalakulatokon a szabályozási terven a „telekalakításhoz kötött” építési hely rögzítése
- a tömbbelsőben meghatározott elsőrendű zöldfelület területi kiterjedésének növelése és a tömbön észak-dél irányban átvezető közhasználatú gyalogos nyomvonal pontosítása
- az Ln-2/B-10 jelű építési övezetben egyes esetekben az 500 m² legkisebb kialakítható telekterület meghatározása és a legalább 50 méter mély telkeken a legkisebb kialakítandó zöldfelület 25%-ra emelése (saroktelek kivételével).



Szabályozási terv / építési hely változása

forrás: 2024-es telepítési tanulmányterv

a szabályozási koncepció

A Ln-2/B-10 jelű övezet területén az aktuális tulajdoni viszonyok nem teszik lehetővé a hatályos Szabályozási terven jelölt irányadó telekhatár szerinti telekalakításokat, így a grafikus építési hely nem alkalmazható, ez ellehetetleníti a 27038, 27039, 27033/2 és a 27042 hrsz-ú telkeket érintő érdemi telekalakítást és a fejlesztést.

A partnerségi egyeztetés során megállapítást nyert, hogy az érvényes TRSZ alapján, mely két fejlesztő/tulajdonossal került megkötésre, a szabályozásmódosításban mindkét fejlesztő/tulajdonos számára teljeskörűen biztosítani kell azokat az építési jogokat és feltételhez kötött építési lehetőségeket, melyeket a hatályos szabályozás határoz meg.

Ennek megfelelően a 27037 hrsz-ú ingatlanon a hatályos szabályozás fenntartása szükséges, a 27038, 27039, 27033/1 és 27042 hrsz-ú ingatlanokon a szabályozás módosítása nem korlátozhatja a 27037 hrsz-ú ingatlan esetleges későbbifejlesztési lehetőségeit a telekhatárok módosítása esetén.

Az új szabályozási koncepcióban

- a 27037 hrsz-ú ingatlanon megőrzésre kerül a „telekalakításhoz kötött” építési hely a hatályos geometria szerint
- a 27038 és a 27039 hrsz-ú ingatlanokon
 - a terepszint felett is beépíthető építési hely a hatályos geometria szerint megőrzésre kerül, az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része kismértékben változik a partnerségi dokumentáció szabályozási koncepciójában szereplő geometria szerint,
 - a fentiek szerint meghatározott grafikus építési hely a továbbiakban nem „telekalakításhoz kötött”, kivéve a 27038 hrsz-ú telek déli határa mentén jelölt maximális legmagasabb ponttal meghatározott építési helyet,
- a 27033/1 ingatlanon az építési hely grafikus ábrázolásra kerül, a partnerségi dokumentáció szabályozási koncepciójában szereplő geometriával.

**KÉSZ módosítás
kezdeményezése a
2026-os KÉSZ
felülvizsgálat
keretében**

A fentiek nem indokolják új telepítési tanulmányterv elkészítését, elegendő a 2024-es szabályozási koncepció pontosítása az Ln-2/B-10 övezetre vonatkozóan főépítési feljegyzés alapján. Az így pontosításra kerülő szabályozási koncepció alapján a KÉSZ-21 2026-os felülvizsgálatában történő módosítás kezdeményezhető.

8.2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	
a módosítási igények	A Reitter Ferenc u. 55-57. sz. alatti, Ln-2/B-10 jelű nagyvárosias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanokon a fejlesztési elképzelés akkor valósítható meg, ha a szabályozási terven feltüntetett telekalakításhoz kötött építési hely geometriája, továbbá a normaszöveg vonatkozó részei pontosításra kerül, ugyanis a korábbi elképzeléshez képest másként alakultak a tulajdonviszonyok. Lehetővé kell tenni a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelő telekhatár-rendezt és az építési hely kijelölését is ennek függvényében szükséges módosítani.
Szabályozási terv módosítása	A fentiek alapján pontosított szabályozási terv egyes elemeinek értelmezése szükséges a hatályos övezeti előírás kiegészítésével.
normaszöveg pontosítási igények	A módosítás a KÉSZ-21 övezeti paramétereinek módosítását nem igényli.
Övezet	

8.3. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

A tulajdoni viszonyok alapján a várható telekalakításban a 27037 hrsz-ú ingatlan nem fog részt venni, így végeredményként az alábbi telkekkel lehet számolni:

- a Petneházy utca felőli önkormányzati tulajdonú telek, melyet a 27042 hrsz-ú ingatlan cca. 30 m mélységű része alkot (a mai 1.255 m² területű telek mai önkormányzati tulajdonban lévő hányadának – cca. 577 m² – felel meg), és
- a Reitter Ferenc utca felőli telek, mely a 27038, 27039 és 27033/2 helyrajzi számú ingatlanok és a 27042 hrsz-ú ingatlan hátsó cca. 35-36 méteres részének összevonásából alakul ki és homlokvonala lesz a Reitter Ferenc utca és az Országbíró utca felől is.

hrsz.: 27037

A 27037 hrsz-ú ingatlanon megőrzésre kerül a „telekalakításhoz kötött” építési hely a hatályos geometria szerint.

Amennyiben az ingatlan valóban nem lesz része a telekalakításnak, akkor a „B” típusú keretes

beépítés előírásai szerint építhető be, azaz csak az utcai sávjában létesíthető terepszint felett épület.

Amennyiben az ingatlan mégis része lesz a telekalakításnak, akkor a szabályozási terven rögzített építési hely szerint válik beépíthetővé, azaz kihasználható az udvari szárny számára meghatározott terepszint felett is beépíthető építési hely. Ez esetben további célszerű és elvárt telekalakítása a 27037 hrsz-ú telek déli, grafikus építési hellyel nem érintett sávjának és a 27036 hrsz-ú sarokteleknek az egyesítése is.

Cél a szabályozási terven jelölt „telekalakításhoz kötött” építési hely megőrzése a 27037 hrsz-ú telken.

hrsz.: 27038 és 27039 A 27038 és a 27039 hrsz-ú ingatlanokon a terepszint felett is beépíthető építési hely a hatályos geometria szerint megőrzésre kerül.

Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része kismértékben változik, a két ingatlan teljes szélességében kijelölésre kerül további 6 méter mély kizárólag terepszint alatt beépíthető építési hely a tömbbelső irányában, az elsőrendű zöldfelület lehatárolásán belül. Értelemszerűen az elsőrendű zöldfelület lehatárolás területének legalább 50%-án biztosítani kell a teljes értékű zöldfelületet (az aláépítéstől függetlenül).

Az építési helyről lekerül a „telekalakításhoz kötött” lehatárolás, kivéve a 27038 hrsz-ú ingatlan déli határán jelölt a maximális legmagasabb ponttal meghatározott építési hely részt, mely csak a 27037 hrsz-ú telekkel történő egyesítés esetében vehető igénybe, ha ez nem történik, meg, akkor a területe kizárólag terepszint alatt építhető be.

hrsz.: 27033/2 A 27033/2 hrsz-ú ingatlanon az elsőrendű zöldfelület változatlan, az Országbíró utca felől azonban grafikusán is rögzítésre kerül az építési hely megkülönböztetve a terepszint felett is beépíthető és a kizárólag terepszint alatt beépíthető részeket.

Az elsőrendű zöldfelület lehatárolás változatlan. A építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része 6 méter mélyen benyúlik az elsőrendű zöldfelületbe. Értelemszerűen az elsőrendű zöldfelület lehatárolás területének legalább 50%-án biztosítani kell a teljes értékű zöldfelületet (az aláépítéstől függetlenül).

hrsz.: 27042 A 27042 hrsz-ú ingatlanon az elsőrendű zöldfelület lehatárolása és az északi irányadó telekhatár jelölése változatlan. A további irányadó telekhatár törlésre kerül.

Az Ln-2/B-10 jelű építési övezet területén az elsőrendű zöldfelület lehatárolása és a teljes értékű zöldfelület kialakításra vonatkozó legalább 50%-os előírása nem változik a hatályos tervhez képest.

Cél a 27038, 27039, 27042 és 27033/2 hrsz-ú telkeken a komplex grafikus szabályozás hozzáigazítása az aktuális tulajdonviszonyok alapján reálisan várható telekalakításhoz úgy, hogy a 27037 hrsz-ú telek hatályos szabályozásban biztosított építési jogai és feltételhez kötött építési lehetőségei nem csorbulnak.

A szabályozásmódosítással továbbra is fennmarad annak lehetősége, hogy a 2024-es telepítési tanulmánytervben bemutatott beépítési- környezetalakítási javaslat megvalósuljon.

Környezetalakítási javaslat a tömb egészére a 2024-es telepítési tanulmánytervből



Reitter Ferenc u. – Országbíró u. sarok

Reitter Ferenc u. felőli nézet
forrás: 2024-es telepítési tanulmányterv



Az jelzett, a Reitter Ferenc utcára merőleges udvari épületszárny abban az esetben tud létrejönni, ha a 27037 hrsz-ú ingatlan egyesítésre kerül a 27038 hrsz-ú ingatlannal, a telekalakítás elmaradása esetén az udvari épületszárny nem alakítható ki

FRSZ igazolás

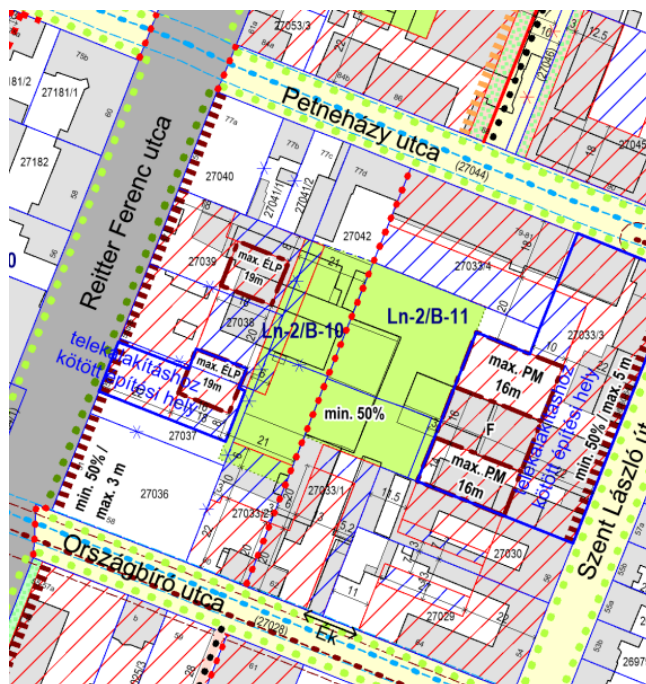
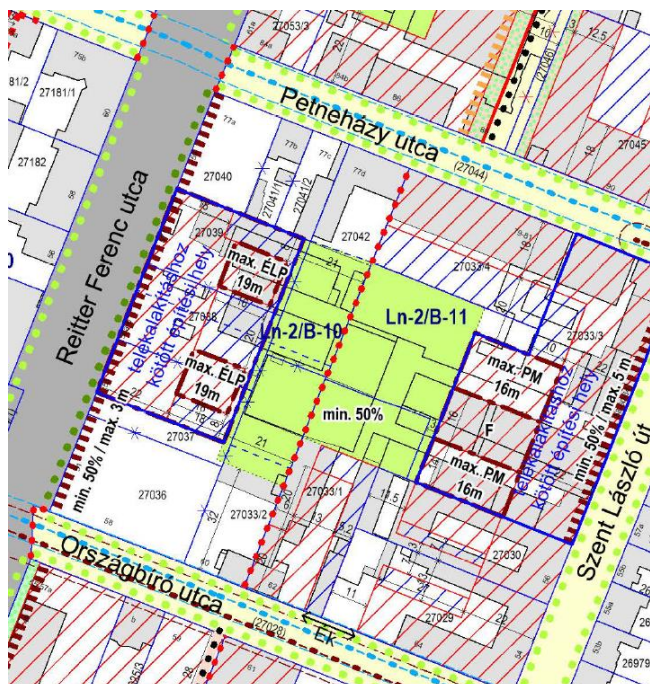
Új építési övezet nem kerül meghatározásra, az általános és a parkolási szintterületi mutató nem kerül megemelésre (és az egyéb beépítési paraméterek sem változnak). Az Ln-2/B-10 jelű építési övezet területi kiterjedése nem változik. **Fentiekből következik, hogy nincs FRSZ igazolásra szükség.**

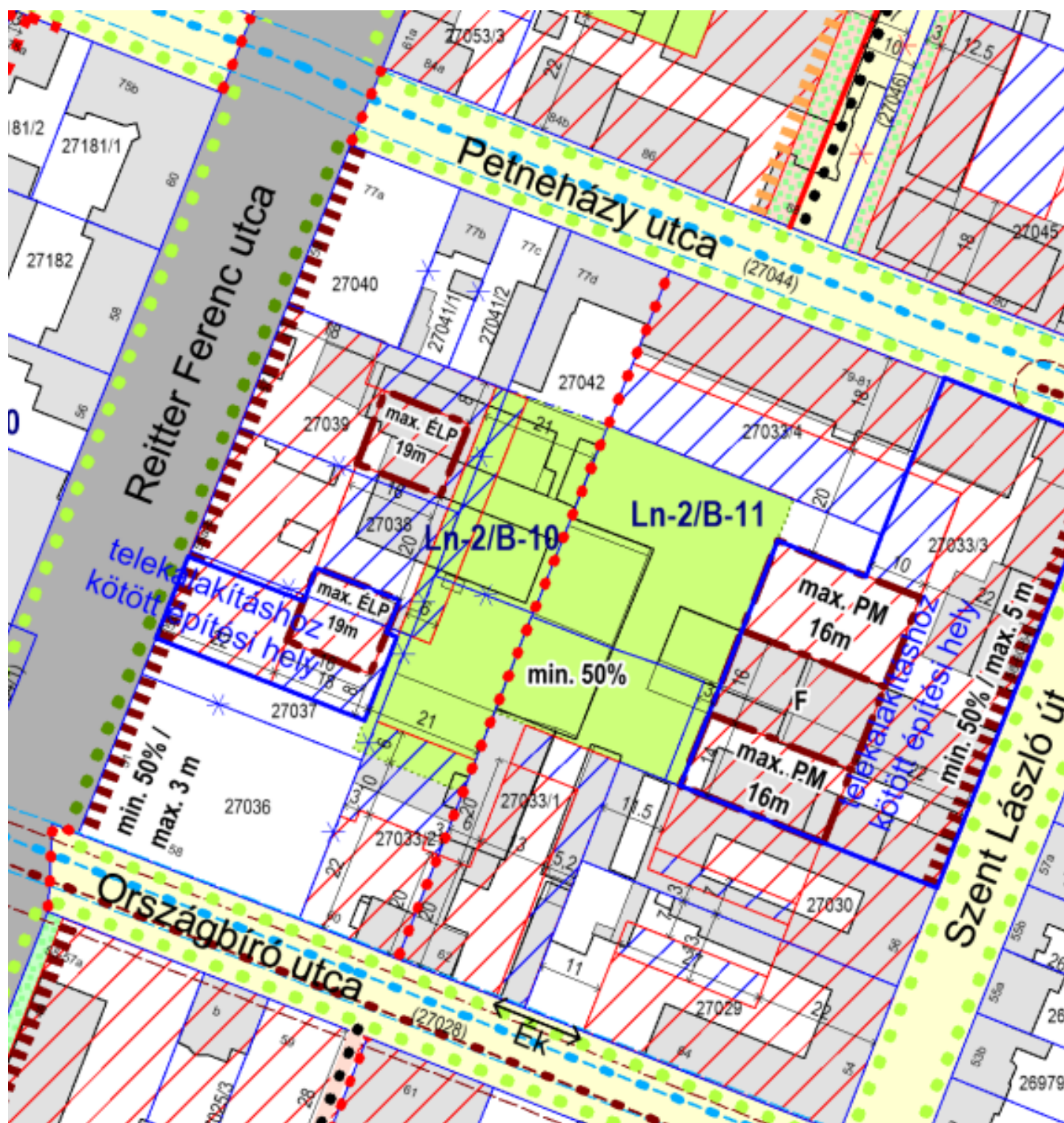
8.4. KÉSZ ÖVEZET / ÁLTALÁNOS ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK			
		Övezeti besorolás	
Ln-2/B-10 változatlan		Az Ln-2/B-10 jelű építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek nem változnak.	
		Övezeti előírás	
	hatályos normaszöveg	javasolt normaszöveg	indoklás
KÉSZ 1.§	(8) Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I–X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I–X. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az általános előírás, vagy az övezeti előírás helyett.		Az építési övezetben megengedett az eltérés az általános előírásoktól.
KÉSZ 43.§	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -	(4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén - a 41. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -	
	l) az Ln-2/B-10 építési övezetben	l) az Ln-2/B-10 építési övezetben	
	la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter,	la) a legkisebb telekméret a 27042 és 27033/2 hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter,	A 27033/2 hrsz-ú telek telekalakítás révén az új projekttelek része lesz, így az előírásban nem szükséges már megnevezni.
	lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzített 5%-kal nagyobb.	lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzített 5%-kal nélkül nagyobb érték,	A 3. melléklet „20 / 25§” jelöléssel határozza a legkisebb kialakítandó zöldfelület %-os arányát, nem egyértelmű, hogy melyik értékhez kell +5%-ot hozzászámítani. Feltételezhetően az eredeti szándék az, hogy a 3. mellékletben szereplő nagyobb értéket kell alkalmazni a legalább 50 méter mély telek esetében (saroktelek kivételével).

	lc) a telekalakításhoz kötött építési helyen belüli és a 27037 és 27038 hrsz-ú telkek udvari sávjában jelölt terepszint felett is beépíthető építési hely kizárólag a két telek összevonása után vehető igénybe, ennek hiányában kizárólag terepszint alatt építhető be,	A 27037 hrsz-ú telek hatályos szabályozásban biztosított építési lehetőségeinek / jogainak megőrzése érdekében szükséges előírás. Egyben biztosítja a 27038 hrsz-ú telek számára, hogy a területén jelölt „telekalakításhoz kötött” építési hely területe terepszint alatt akkor is beépíthető, ha a 27037 hrsz-ú ingatlannal való egyesítés nem tud létrejönni.
	ld) a 27039 hrsz-ú telek udvari sávjában jelölt terepszint felett is beépíthető építési hely kizárólag akkor vehető igénybe, amennyiben a 27033/2, 27038, 27039 hrsz. alatti telkek és a 27042 hrsz. alatti telek elsőrendű zöldfelületi jelöléssel érintett része egyesítésre kerül.	A 27039 hrsz-ú telek udvari sávja akkor építhető be, amennyiben létrejön a telek megfelelő szélessége és mélysége az épületszárny elhelyezhetősége érdekében.

8.5. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos Szabályozási terv a tömbön



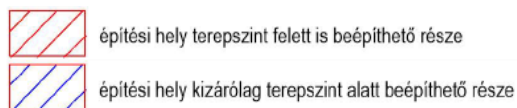


Kötelező szabályozási elemek

Az építési övezeti besorolás változatlan: Ln-2/B-10.

A méretezést értelemszerűen alkalmazza és rögzíti a szabályozási javaslat.

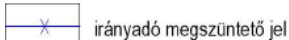
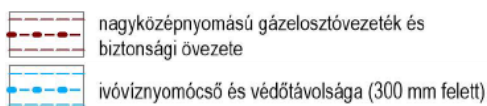
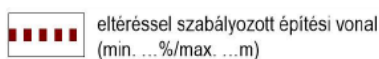
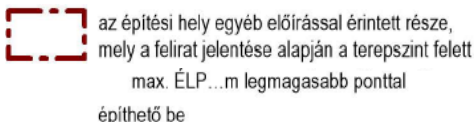
A telekalakításhoz kötött építési hely lehatárolás kizárólag a 27037 hrsz-ú telek és a 27038 hrsz-ú telek déli határa mentén jelölt a maximális legmagasabb ponttal meghatározott építési helyen marad meg.



A Reitter Ferenc utca felől az építési hely (terepszint alatt / felett) a hatályos építési hely geometriájával megegyezik, azzal a kiegészítéssel, hogy a 27038 és 27039 hrsz-ú telkek teljes szélességében a kizárólag terepszint alatt beépíthető építési hely lehatárolás a tömbbelső irányába 6 méter mélységben növelésre kerül.

Az Országbíró utca felől a Szabályozási terv grafikusán rögzíti a fejlesztési telken / területen az utcai és az udvari sávot, az udvari sáv már csak kizárólag terepszint alatt építhető be és 6 méterre belenyúlik az elsőrendű zöldfelület lehatárolásba.

Az építési hely egyéb előírással érintett részének lehatárolása megegyezik a hatályos szabályozásban meghatározott lehatárolással.



A Reitter Ferenc u. felőli telkek homlokvonala a hatályossal megegyező módon kerül rögzítésre az eltéréssel szabályozott építési vonal.

A hatályossal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a közterületi telepítendő- és a megtartandó / kiegészítendő fasorokat.

Más jogszabály által elrendelt elemek

A hatályossal megegyező módon rögzíti a Szabályozási terv a közműveket.

Javasolt szabályozási elemek

Az irányadó telekhatárok közül csak a 27042 hrsz-ú telek Petneházy utcához közelebbi marad meg, egyéb irányadó telekhatárt a szabályozás terv nem fog rögzíteni.

Az irányadó megszüntető jelek változatlanok, jelölésük megegyezik a hatályos szabályozással.

terület-felhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
				beépítettsége		szintterületi mutatója			
Vi-1		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
építési övezet jele									
Ln-2/B-10	ZK-B	800 500 §	18	60 70 S	70	3	2	20 25 §	párkány-magasság
Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70 100 §	2,75	2	25	párkány-magasság
Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								

II. A KÉSZ VÁLTOZÁSAI

1. EGYES ÖVEZETEK PARAMÉTERVÁLTOZÁSA A KÉRELMEK, JAVASLATOK ALAPJÁN

Paraméterváltozások bemutatása

Az alább övezetek egyes paraméterei változnak meg, melyeket piros szín jelöl és zöld háttér szín. Minden változással érintett övezeti sor felett ott látható az övezet hatályos paramétersora és a partneri kérelem száma is.

alaptáblázati sorsszám	területfelhasználási kategória ... építési övezet jele	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános (m ² /m ²) parkolási (m ² /m ²)	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
P_3 partneri kérelem – elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján az érvényes építési engedély ütemhatárának megfelelő telekhatár függvényében pontosított paraméterek. A szintterületi nagyságrend változatlan.									
44	Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000 8000 \$ 6000 S\$	30 50 \$	60 70 F\$ 75 FS\$	80 85 S\$	3,0 2,5L 2,2L S\$ 2,75L \$ 0,25 KH	25 (23 S\$ 27 \$)	párkány- magasság
44	Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000 8000 \$ 5000 S\$	30 50 \$	60 70 F\$ 77 FS\$	80 90 \$ 70 S\$	3,0 2,5L 2,43 LS\$ 2,53 L\$ 0,25 KH	25 (23 S\$ 27 \$)	párkány- magasság
P_4_9 partneri kérelem – Közzolgáltató Kft által javasolt sportfejlesztés érdekében zöldfelületi mutató csökkentése									
13	Vi-2/SZ-7	SZ	2000	30	35 45 \$	35	2,5 2,0L	1,35	épület- magasság
13	Vi-2/SZ-7	SZ	2000	30	35 45 \$	35	2,5 2,0L	1,35	40 épület- magasság
P_8a partneri kérelem – elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján a terepszint alatti beépítési mérték növelése tekintettel a telek geometriai formájára és méretére.									
19	Vi-1/Z-16	Z	1500	30	65	70	3,75 3,25L 0,25 KH 0,25 E	3	30 párkány- magasság
19	Vi-1/Z-16	Z	1500	30	65	70 85 S	3,75 3,25L 0,25 KH 0,25 E	3	30 párkány- magasság
P_10 partneri kérelem elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján közhasználatú terület kialakítása a Dagály sétány mellett +0,25 KH lehetőség beiktatása									
58	Vi-1/ZSZ-3	Z/SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L	3	30 párkány- magasság
58	Vi-1/ZSZ-3	Z/SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L + 0,25 KH/L	3	30 párkány- magasság
F_5 önkormányzati észrevétel – szabályozási terven javítandó övezeti jel miatt a Vi-2/SZ-3 helyébe a Vi-2/Z-6 övezet lép, paraméter változások nélkül. Mivel még másik két tömb esetén is Vi-2/SZ-3 övezeti besorolású, a „sajtóhibát” egy új Vi-2/Z-6 építési övezet beiktatásával lehet javítani a zárt sorú beépítési mód érvényesítése érdekében.									
9	Vi-2/SZ-3	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35 épület- magasság
23a	Vi-2/Z-6	<u>Z</u>	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35 épület- magasság
F_4_1 önkormányzati észrevétel – szabályozási terven javítandó övezeti jel miatt a Vi-2/SZ-3 helyébe a Vi-2/Z-6 övezet lép, paraméter változások nélkül. Radnóti utcai tanuszoda paraméter pontosítása kialakult állapot miatt.									
66	Ln-2/SZ-2-AI	SZ	1500	30	65	70	2	2	35 épület- magasság
66	Ln-2/SZ-2-AI	SZ	1500	30	65	70	2	2	35 15 \$ épület- magasság

2. A VÁLTOZÁSOK JELLEMZŐI A NORMASZÖVEGBEN ÉS MELLÉKLETEIBEN

2.1. VÁLTOZÁSOK ÉS MEGFELELÉSEK

Változások Alapvetően nem új szabályozásról, hanem a kerületi építési szabályzat módosításról van szó, a rendelet a magasabb rendű jogszabályokat figyelembe véve készült, figyelembe véve az OTÉK, a már hatályon kívül helyezett, de lekötendő TSZT / FRSZ elvárásait, előírásait.

szintterületi mutatók változásai A módosítások során általános vagy parkolási szintterületi mutató módosítás önmagában nem történik. Egy közhasználatú terület esetében fordul elő 0,25 KH/L többlet lehetővé tétele, ennek FRSZ igazolása nem szükséges, mert az övezetben előírt maximális értéket nem éri el, az FRSZ szintterületi sűrűségének a javaslat megfelel.

- egyéb rendelkezések, dokumentumok figyelembevétele**
- a KÉSZ módosítása továbbra is figyelembe veszi és betartja a **Kerületfejlesztési koncepció és az ITS dokumentumaiban** foglalt elhatározásokat,
 - a részletesebb módosításokkal érintett területekre a szabályozás figyelembe vette a kérelmek mellékletét képező **telepítési tanulmánytervek szabályozási javaslatait**,
 - a módosítás **OTÉK eltérést egy esetben igényel, melyet a jelen dokumentáció tartalmaz az III. fejezetben, hivatkozva a TÉKA 135. § új, augusztusban hatályba lépett (6) bekezdésére, miszerint:**

„(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az [OTÉK](#) előírásainál megengedőbb követelményeket az [OTÉK](#) 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul”

2.2. A NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSAINAK JELLEMZŐI

KÉSZ

I. FEJEZET • új fogalom – önálló raktár

II. FEJEZET • –

III. FEJEZET • –

IV. FEJEZET • áru szállítással kapcsolatos pontosítás

V. FEJEZET • –

VI. FEJEZET • –

VII. FEJEZET • hierarchia pontosítása

VIII. FEJEZET • zöldfelület számítás kiegészítése gumiburkolat esetén

IX. FEJEZET • az építési övezetek esetében egyes partneri kérelmek indokoltak szabálmódosítást vagy előírást

X. FEJEZET • –

- XI.-XVI. FEJEZET**
- szövegszerű pontosítások egyes övezetekben
 - az **Ln-2/B-10** szabályozási tervének a kialakult tulajdonosi és telekállapot figyelembevételével
 - új közterület kialakítás melletti telek építési helyet és vonalat érintő szabályainak kiegészítése **Ln-2/B-13** jelű építési övezet szabályainak kiegészítése
 - Ln-2/SZ-2-AI** övezetben új épület elhelyezése esetén a már beépített telkekre vonatkozó zöldfelületi minimum 15%-os engedménye
 - Ln-T/Z-1** építési övezet kiegészítő szabálya a földszinti teremgarázs elhelyezése érdekében pontosítás az **Lke-1/SZ-1** oldalkerti meghatározásánál
 - a **Vi-1/Z-15** építési övezetben korlátozással a lakófunkció lehetővé tétele, közhasználatú

területekre vonatkozó kiegészítő szabályok

- a **Vi-1/Z-37a** és **Vi-1/Z-37b** építési övezetben az érvényes építési engedély megvalósulási ütemhatárához igazított telekhatár miatti paraméter és távolság szabályok pontosítása
- Vi-2/Z-6 új övezet kerül meghatározásra a Vi-2/SZ-3 övezet helyett, az övezeti jel szabályozási tervi korrekciója miatt
- Vi-2/SZ-7 zöldfelületi mérték csökkentése sportrendeltetésű épület elhelyezése esetén
- a **K-Hon/SZ-SP** építési övezetben oktatási, nevelés rendeltetések lehetővé tétele, és a szomszédos övezettel való összevonás miatti rendelkezések beiktatása

XVII.FEJEZET

- 74. § pontosítása vált indokolttá–

2.3. A KÉSZ MELLÉKLETEINEK VÁLTOZÁSAI

- | | |
|-----------------|--|
| 1. melléklet | Szabályozási terv – a 3. pont szerint változnak egyes területei |
| 2. melléklet | nem változik |
| 3. melléklet | a jelen alátámasztó kötet II. fejezet szerint változnak egyes táblázatainak paraméterei, OTÉK eltérésre a módosítások okán nincs szükség. |
| 4. melléklet | nem változik |
| 5. melléklet | nem változik |
| 6. melléklet | nem változik |
| 7. melléklet | nem változik |
| 8. melléklet | nem változik |
| 9. melléklet | nem változik |
| 10. melléklet | nem változik |
| 11. melléklet | nem változik |
| 11/A. melléklet | nem változik |
| 11/B. melléklet | nem változik |
| 12/A. melléklet | nem változik |
| 12/B. melléklet | nem változik |
| 13. melléklet | nem változik |
| 14. melléklet | nem változik |
| 15. melléklet | nem változik |

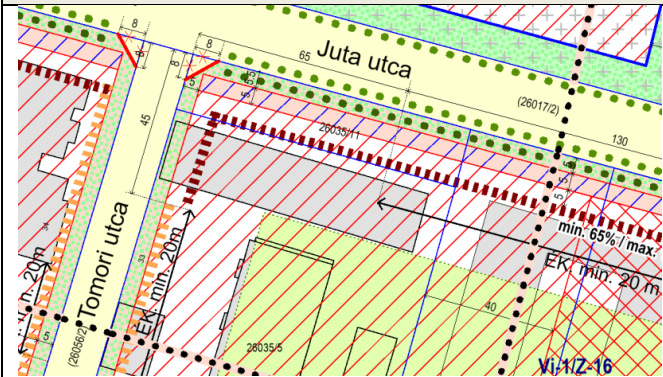
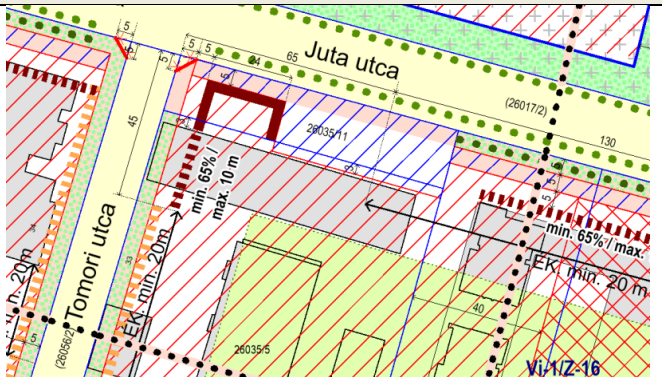
2.4. A MÓDOSÍTÓ RENDELET

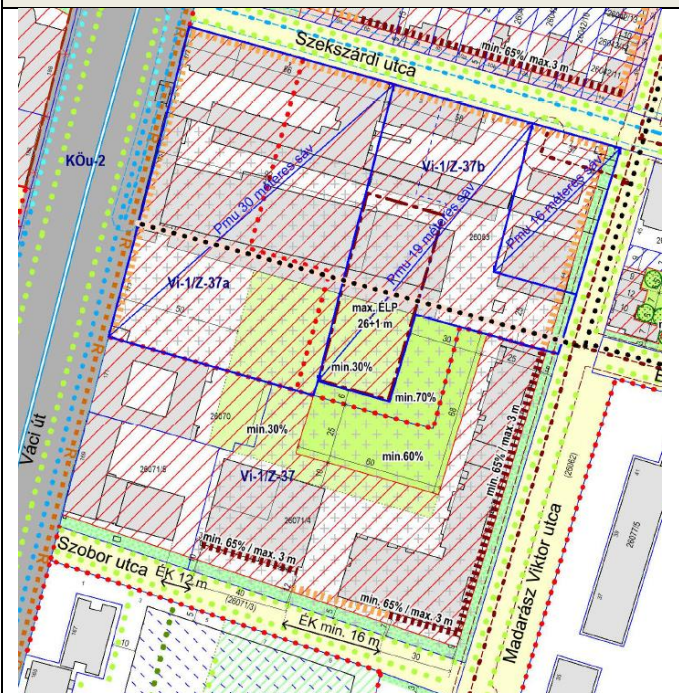
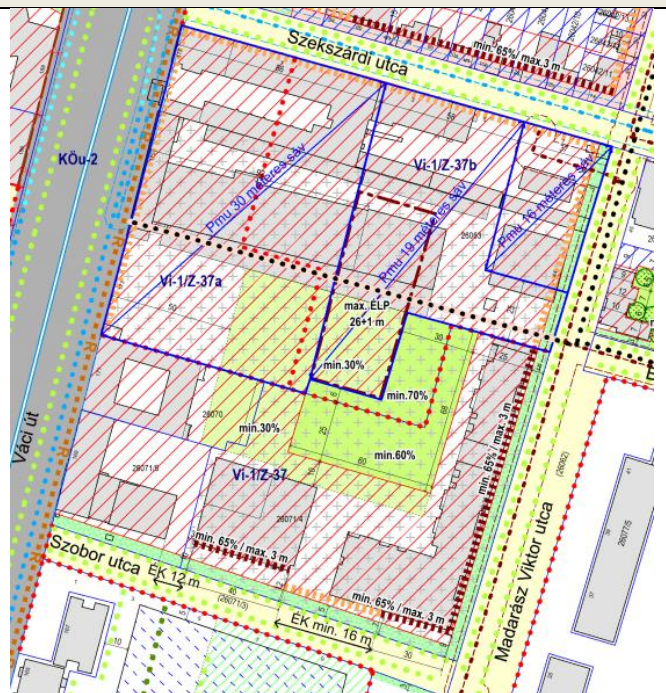
A módosító rendelet az IRM vonatkozó rendelete alapján készült.

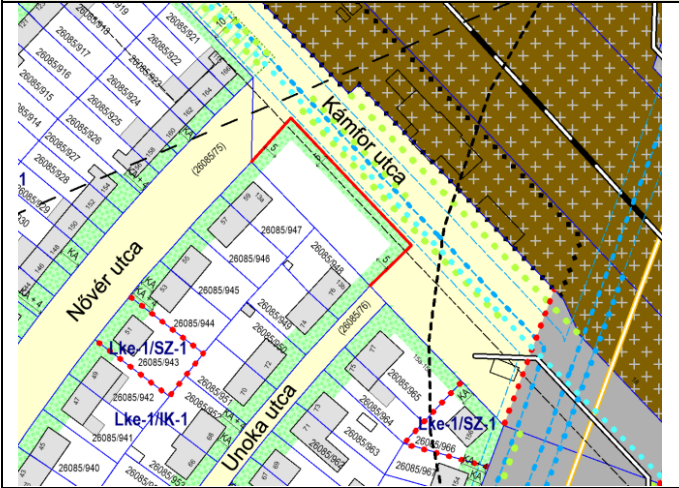
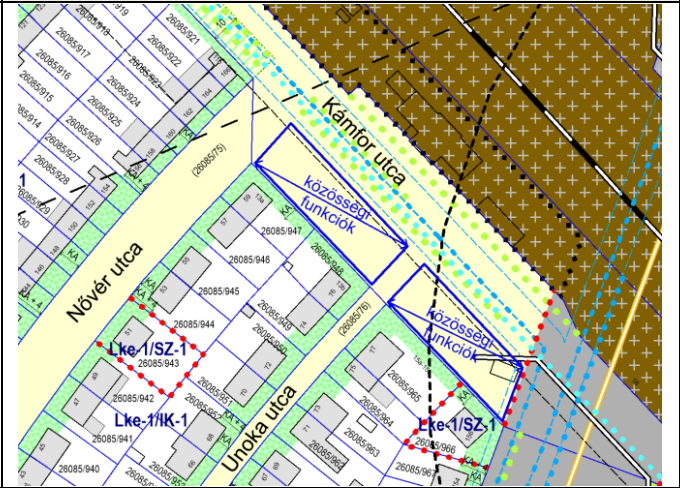
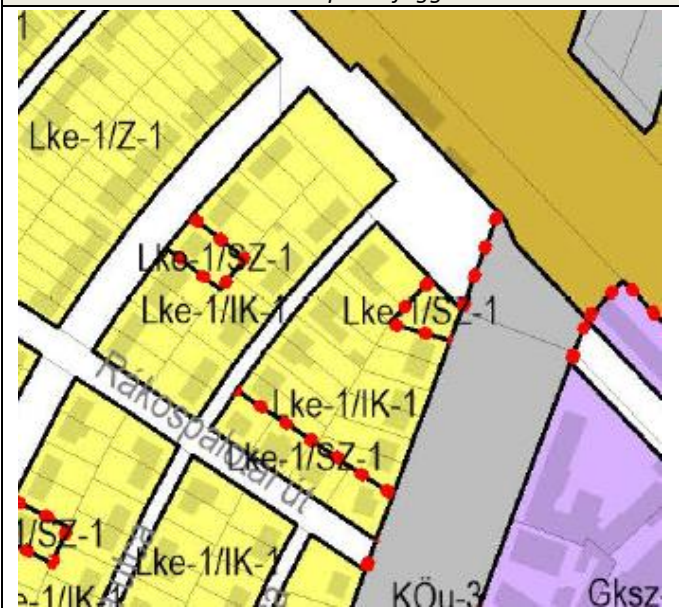
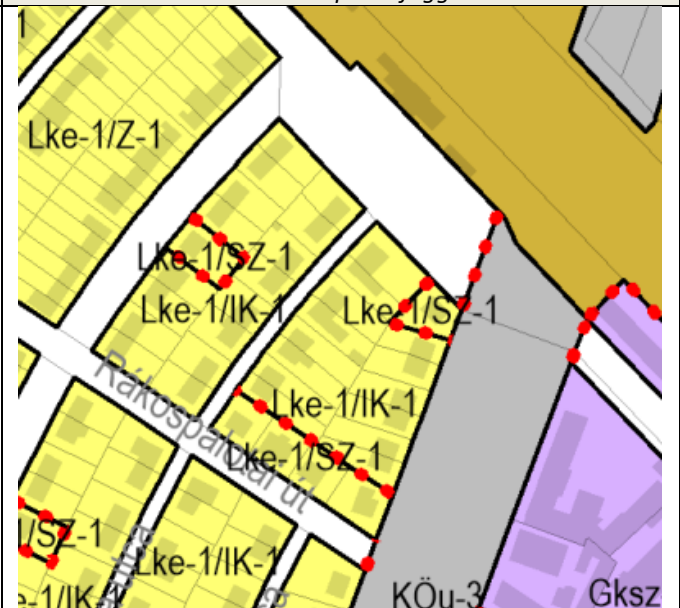
A Szabályozási terv és a paramétertáblázatok több helyen módosultak, ezért azok teljes cseréje történik, melyek a módosító rendelet mellékleteit képezik.

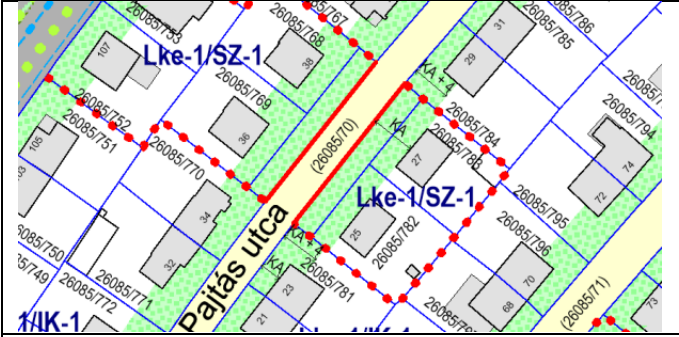
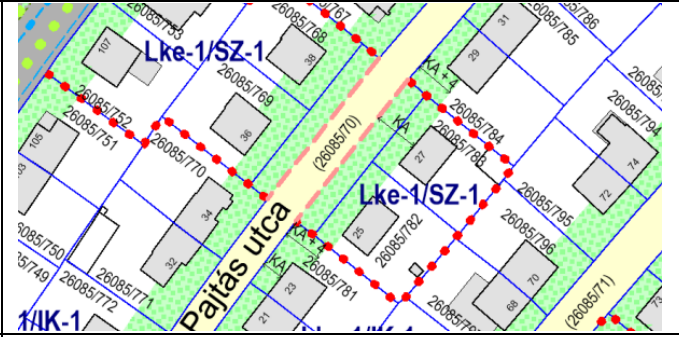
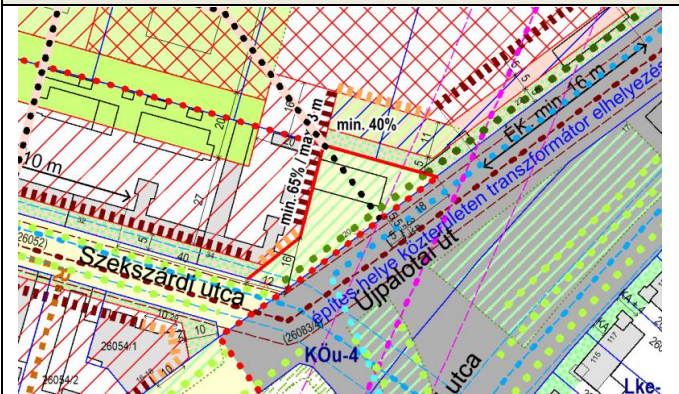
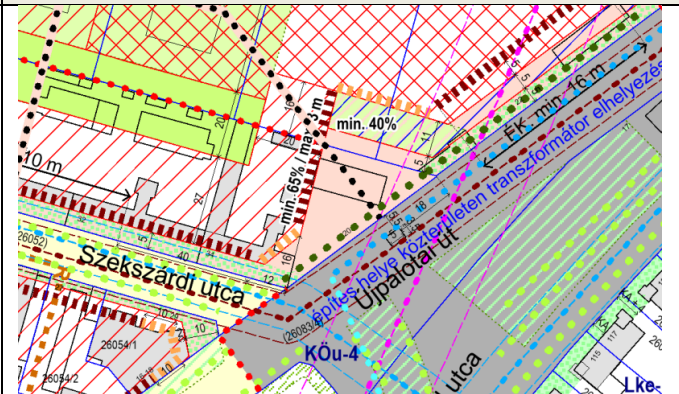
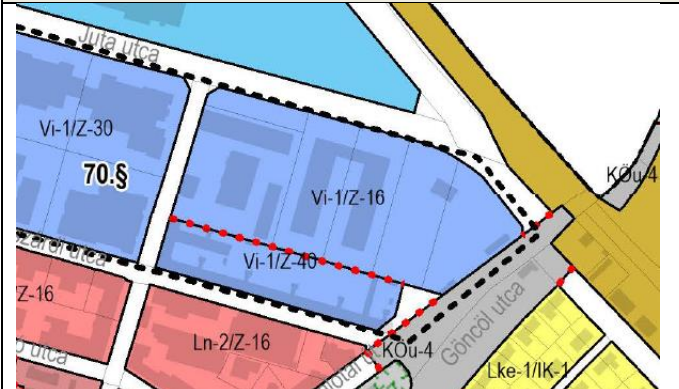
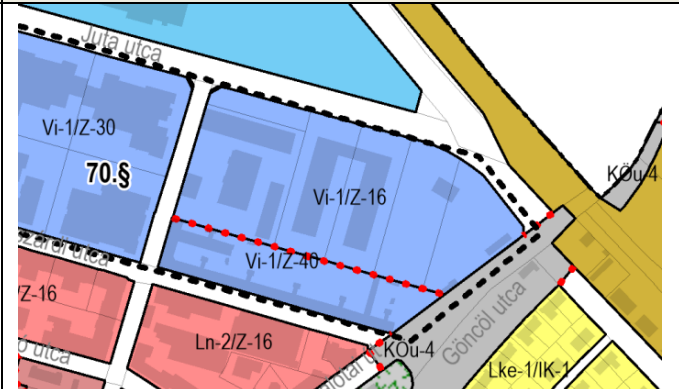
3. A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP VÁLTOZÁSAI

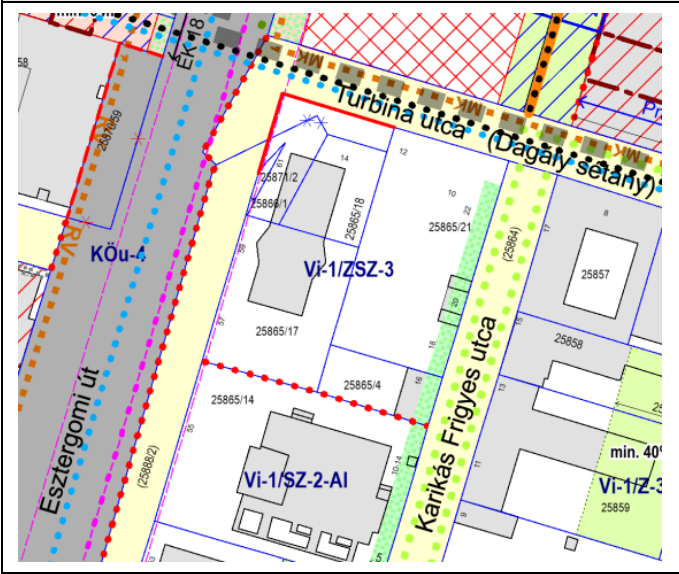
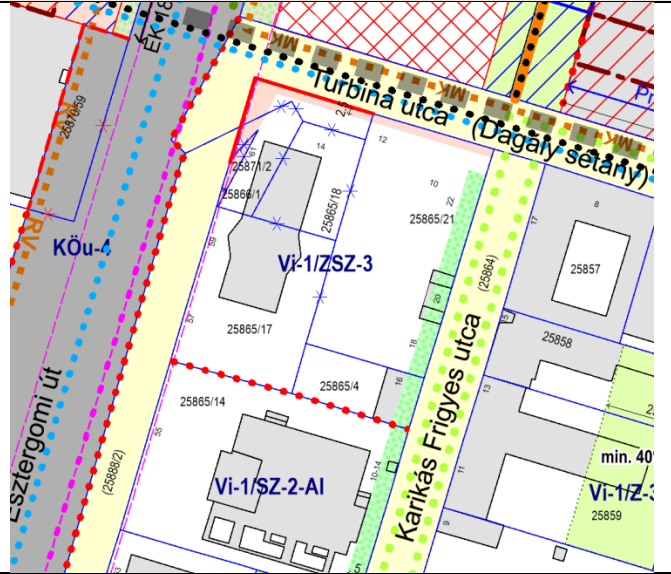
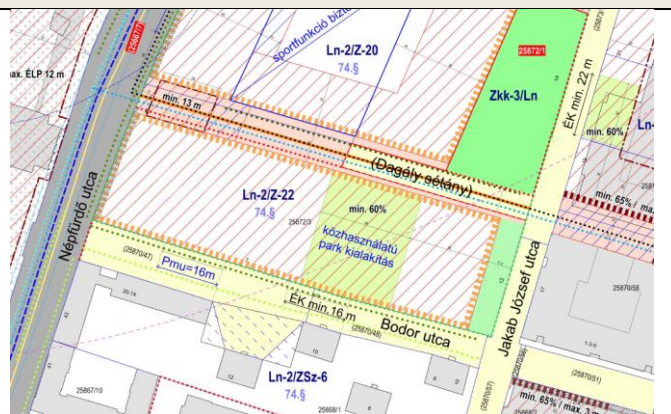
A VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA SZELVÉNYENKÉNT

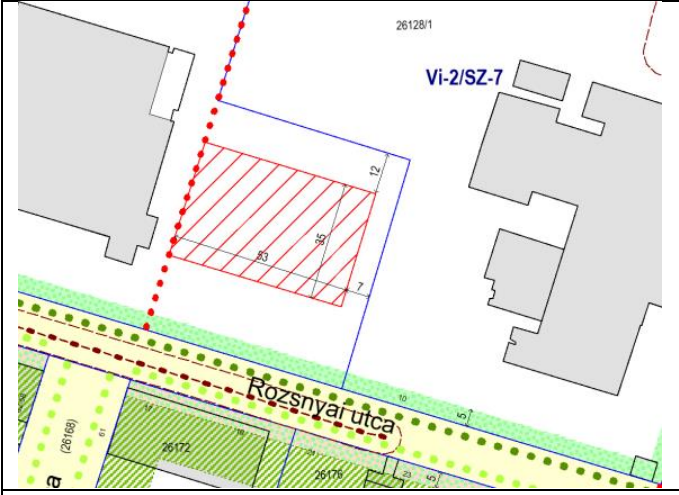
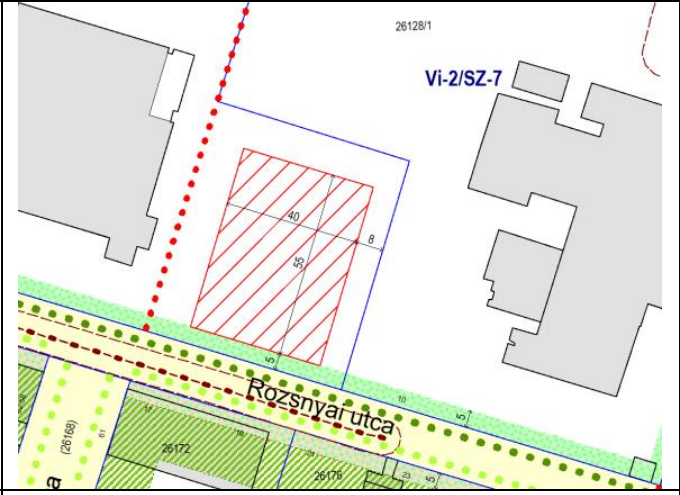
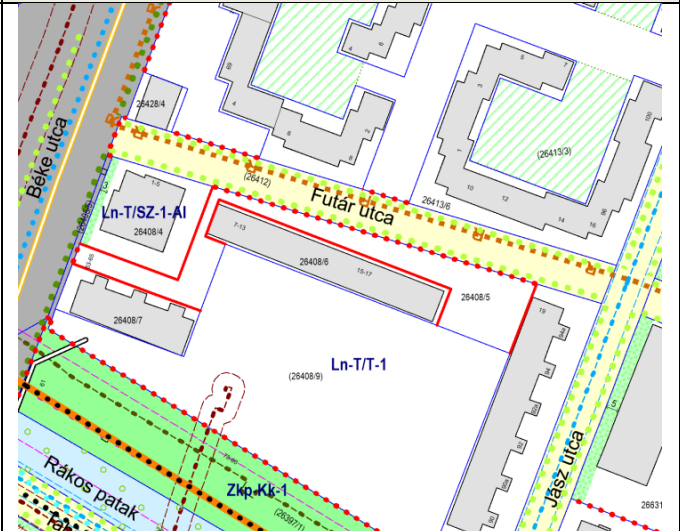
általános változtatás	
1. szelvény	
P_8_1 - módosítási igény	A telepítési tanulmányterv szerint az építési hely változik, és a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal helyett építési vonal kerül rögzítésre. A 26035/11 hrsz. telek beépítése illeszkedik a szomszédos 26035/5 hrsz.-ú telken tervezett beépítéshez, a két szomszédos tervezett épület egy egységet képezőként jelenik majd meg.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet - Telepítési tanulmányterv alapján
	

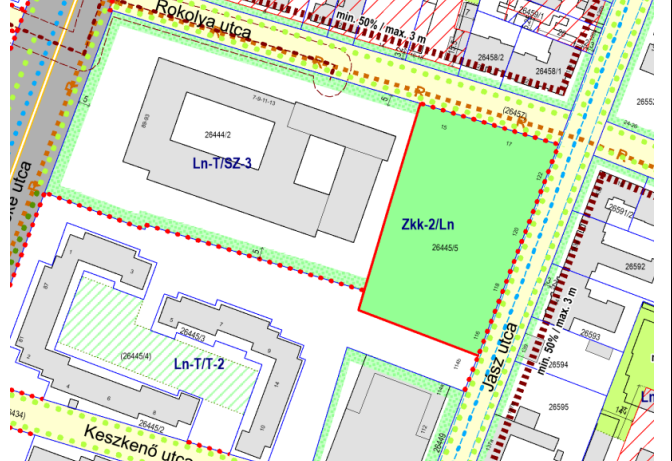
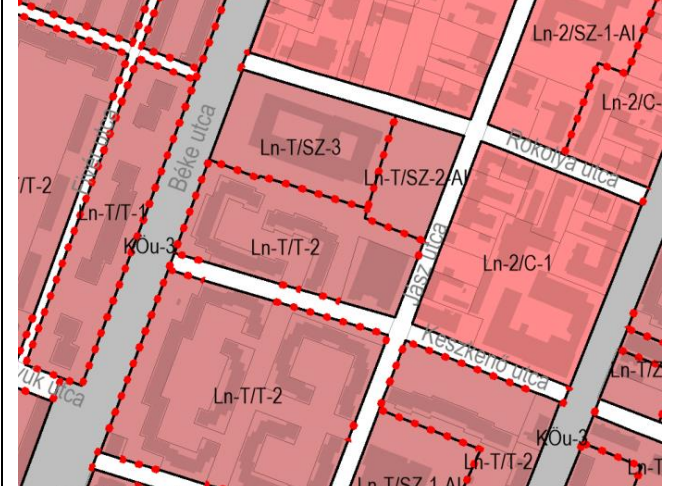
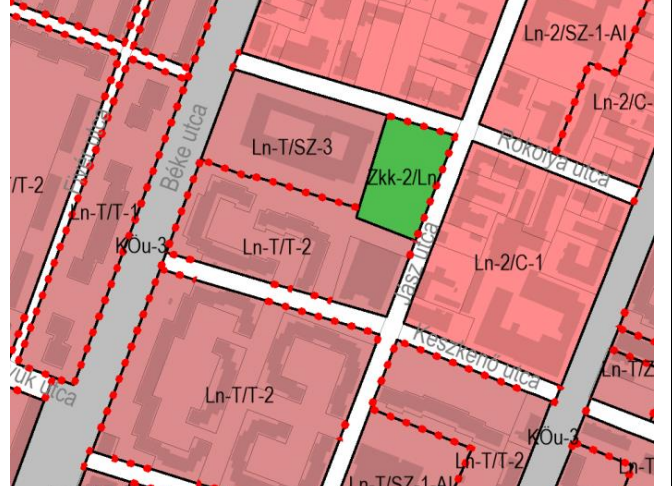
2. szelvény P_3 - módosítási igény	A hatályos szabályozás szerint a telekre kiadott építési engedély ütemezhetősége érdekében a korábban feltételezett telekhatárhoz képes az építési ütemhatár kismértékben eltér és a telek annak megfelelően kerülne megosztásra. Az irányadó telekhatárt a szabályozási tervről törölni szükséges.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet - Telepítési tanulmányterv alapján
	

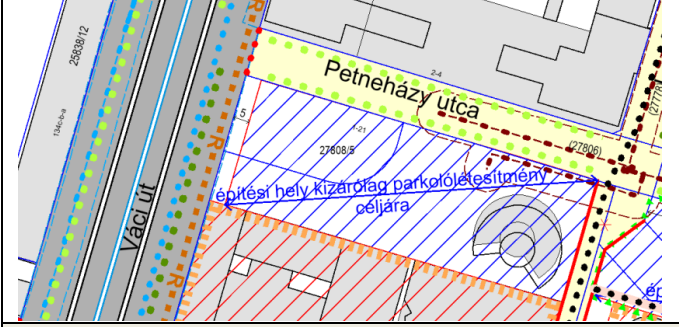
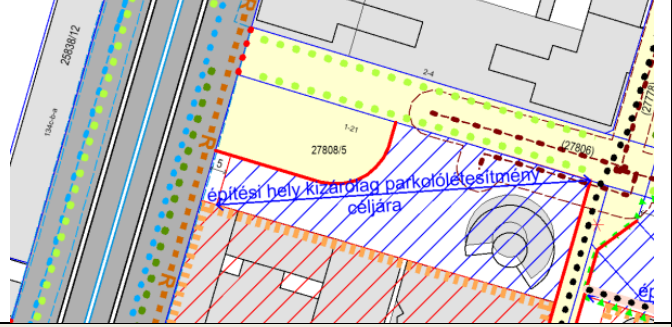
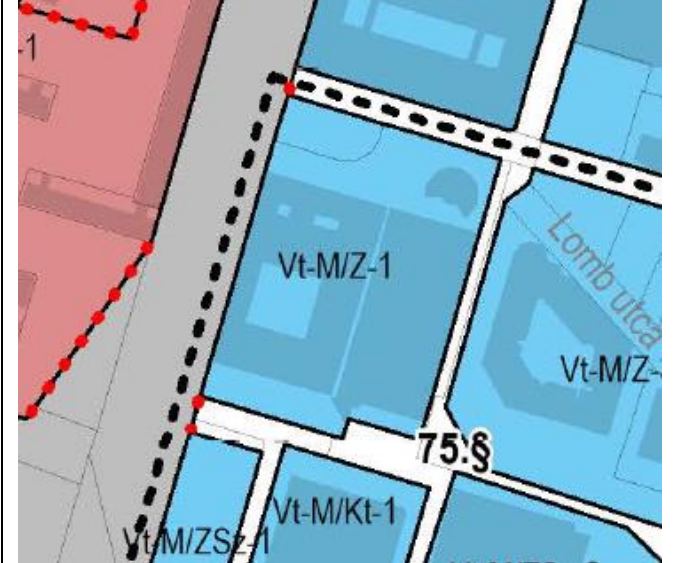
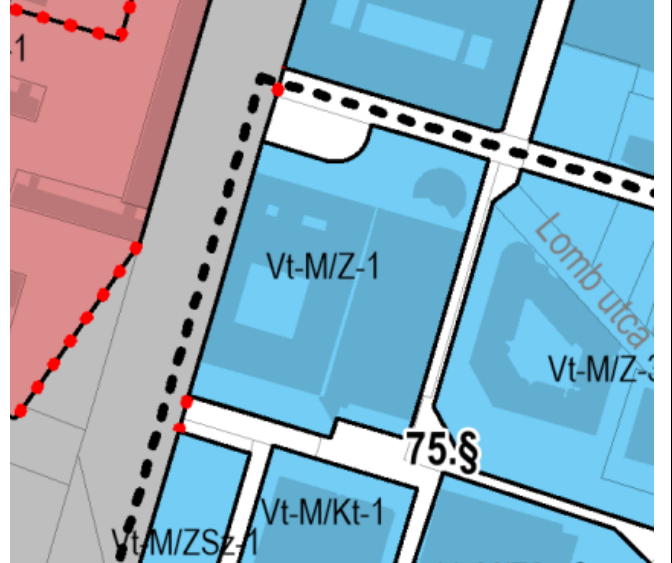
3. szelvény K_2.9.1 - módosítási igény	A korábbi telek számára szabályozási vonallal meghatározott terület ma is önkormányzati tulajdonú közterület, a szabályozási vonal megszüntetésével az Unoka utca két oldalán lévő Kámfor utcai játszótér és sporttér közterület marad, és közösségi funkciók számára fenntartott területként kerül rögzítésre a szabályozási terven annak mindkét része.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
<i>Övezeti tervlap – 1. függelék -</i>	<i>Övezeti tervlap – 1. függelék</i>
	

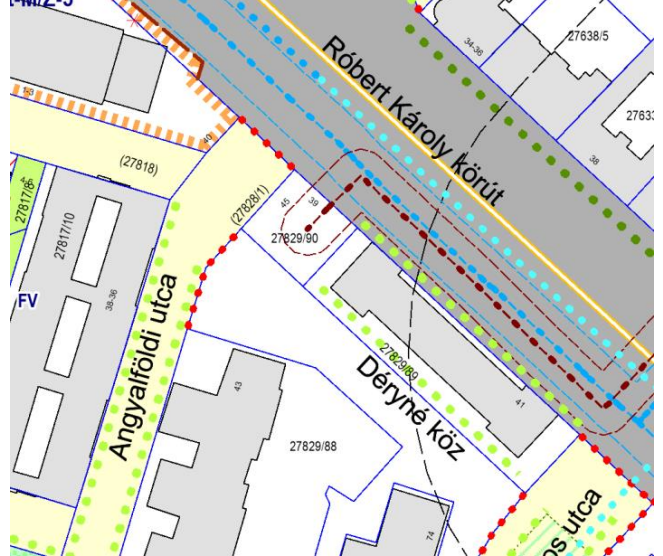
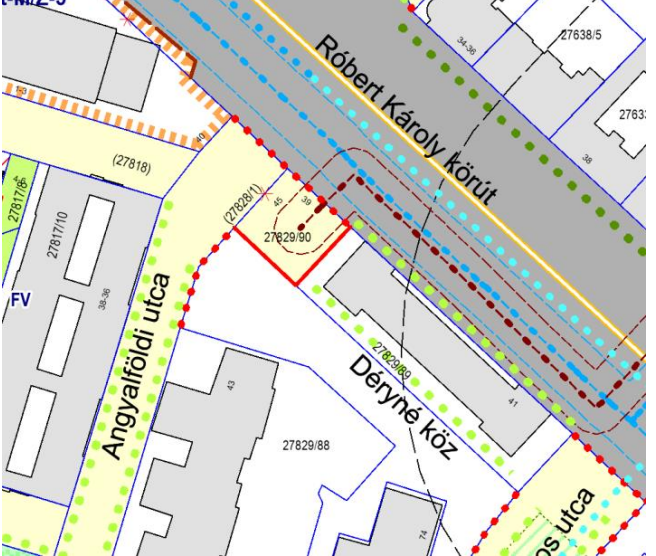
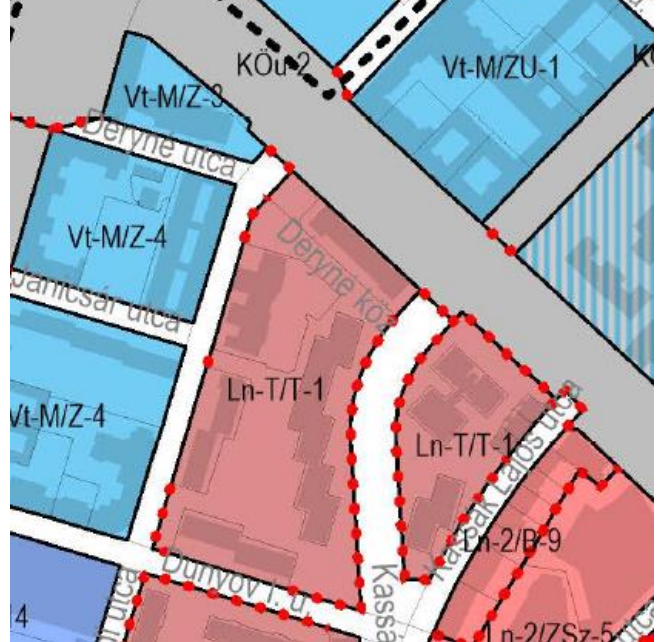
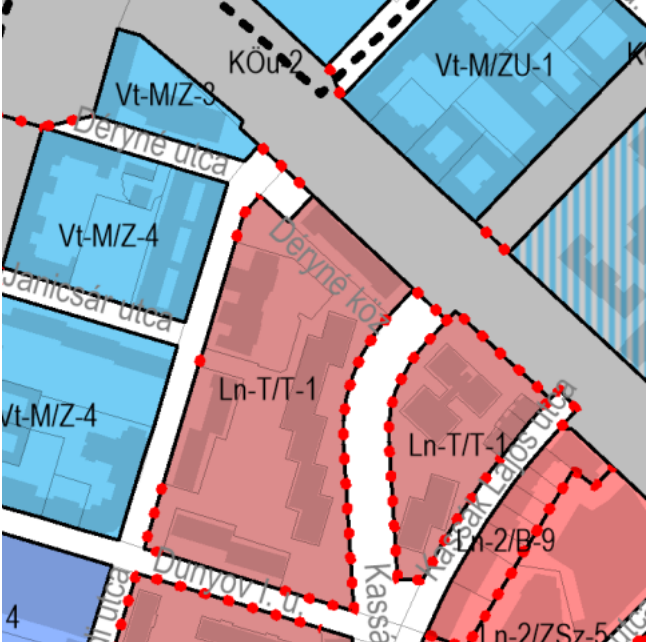
K_3.1 - módosítási igény	A Pajtás utca két oldalán a kötelező szabályozási vonal helyiért irányadó – nem kötelező – szabályozási vonal kerül feltüntetésre, azaz a tulajdonosok nem lesznek kötelezve a teleksáv megvételére, de megvehetik azt.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
K_3.2.1 - módosítási igény	A Szekszárdi út – Újpalotai út sarkán a közterületi kiszabályozás megszüntetésre kerül. Ez nem érinti a tőle északra eső, már kialakított telket, melyen a kivitelezés folyamatban van. A térképezés gondolata megmarad azáltal, hogy ott – amennyiben a Szekszárdi úti beépítés változna – a sarok továbbra sem építhető be, javasolt legalább közhasználatú területként való kialakítása. A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal megmarad. A megszűnő szabályozási vonalat kísérő közhasználatú előkert sáv megszűnik, helyette csak közhasználatú terület kerül rögzítésre, ami nem kötelező elem.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

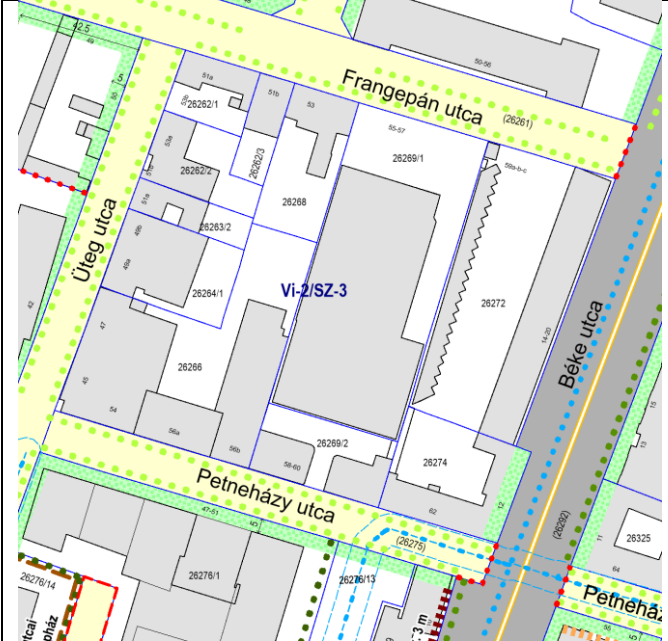
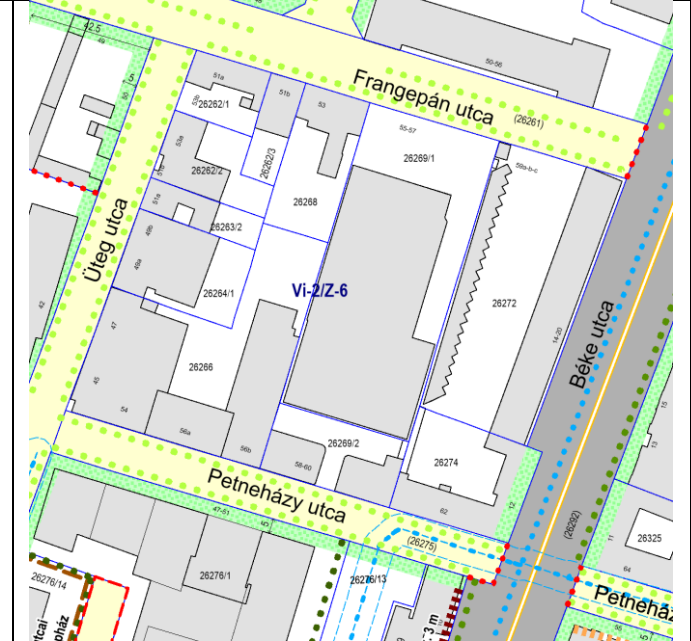
4. szelvény P_10 - módosítási igény	Az új beépítés kapcsán a közhasználatú terület helye kerül jelölésre.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet - Telepítési tanulmányterv alapján
	
F_6 - módosítási igény	A 25872/3 hrsz.-ú „Beluga Bay” fejlesztési területén a sportfunkció lehatárolás van rögzítve, de TRSZ alapján ehelyett közhasználatú park kerül kialakításra. Ennek érdekében a „sportfunkció biztosítandó” felirat helyett a már építés alatt álló Népfürdő utcai épület és a Jakab József u. felől még engedélyezés alatt álló épület között másodrendű zöldfelület kerül kijelölésre és feliratként a „közhasználatú park kialakítása” kerül meghatározásra. Ezt a 74. § is külön rögzíti.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet
	

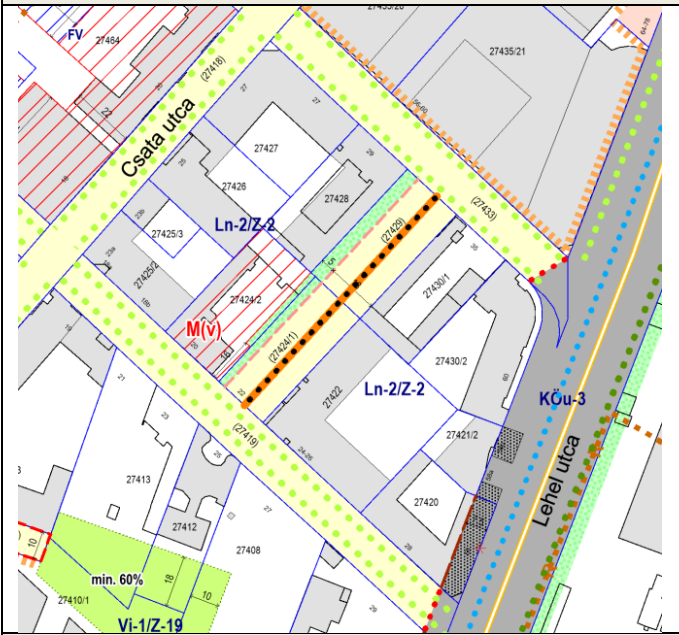
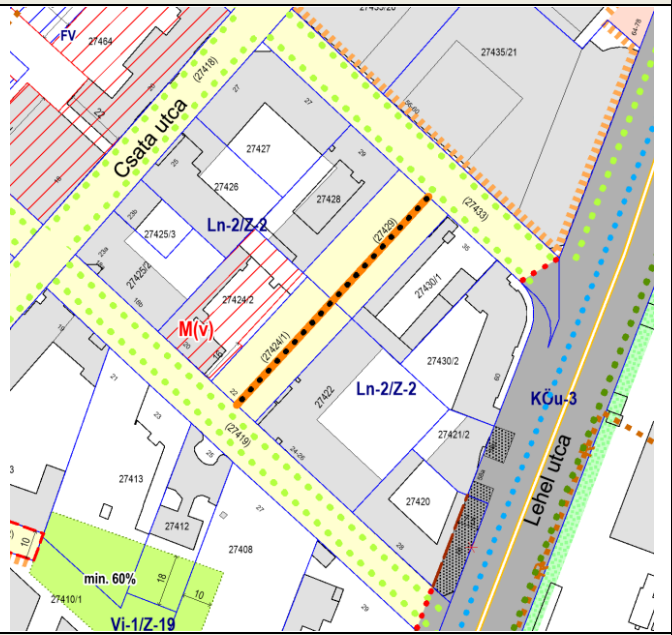
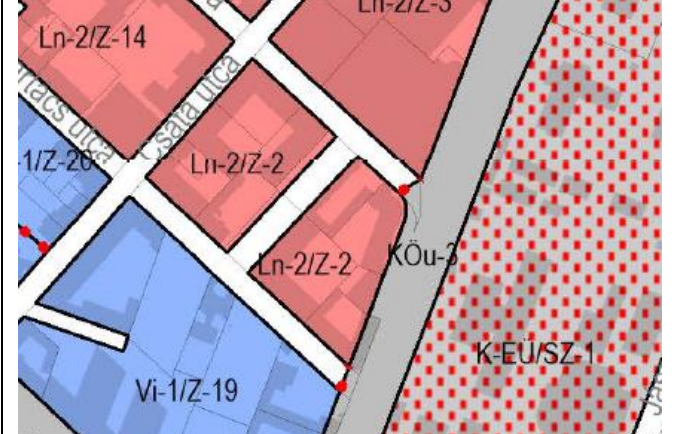
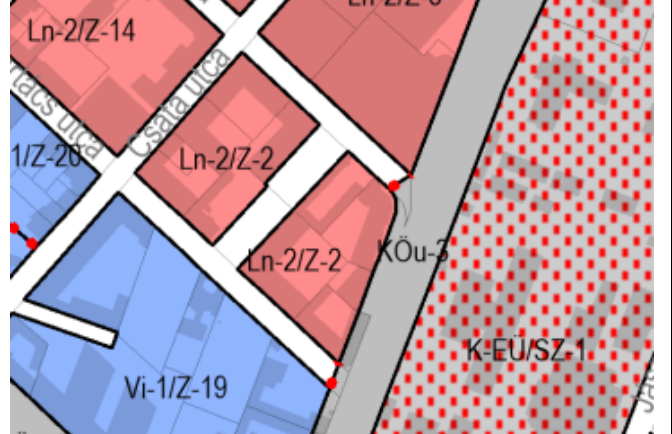
5. szelvény	
P_4_9 - módosítási igény	Az önkormányzati tulajdonú telken az építési hely elhelyezkedése és formája kerül módosításra a szabályozási terven a létesítendő fedett sportpályák (padel pályák) elhelyezhetősége érdekében.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet
	
6. szelvény	
P_4_6 - módosítási igény	A 26408/5 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek közterületként kerül kialakításra, melyet az új szabályozási vonal jelöl ki az Ln-T-T területen belül, nem válik Kt közterületté.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet
	

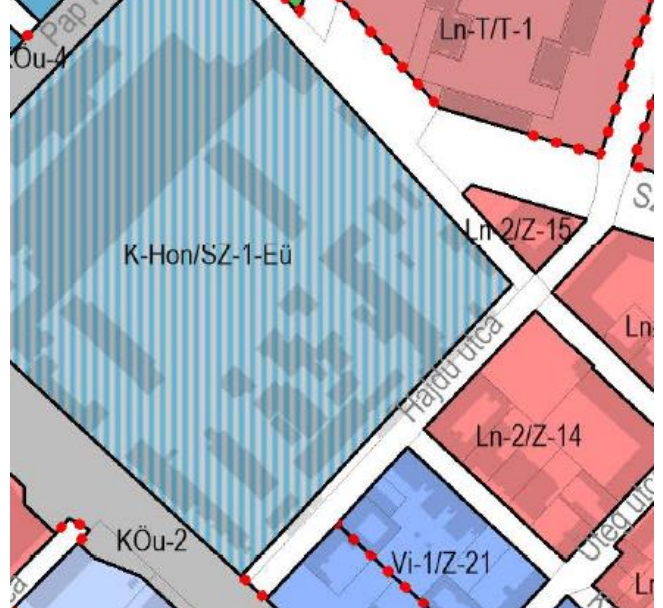
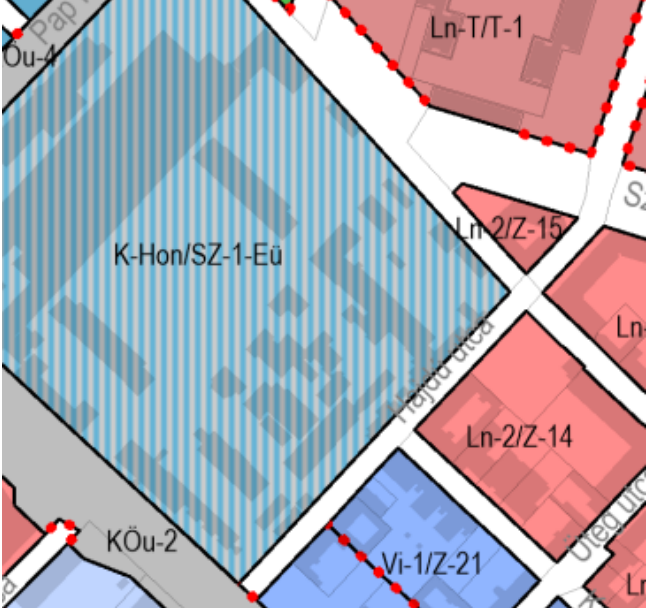
P_4_7 - módosítási igény	A 26445/5 hrsz.-ú telken az önkormányzat közparkot, a Rokolya parkot alakította ki 2025 év végén. Ennek megfelelően közterületként kerül kialakításra, melyet a szabályozási vonal jelöl ki és zöldterületi besorolást kap az Ln nagyvárosias területen belül.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

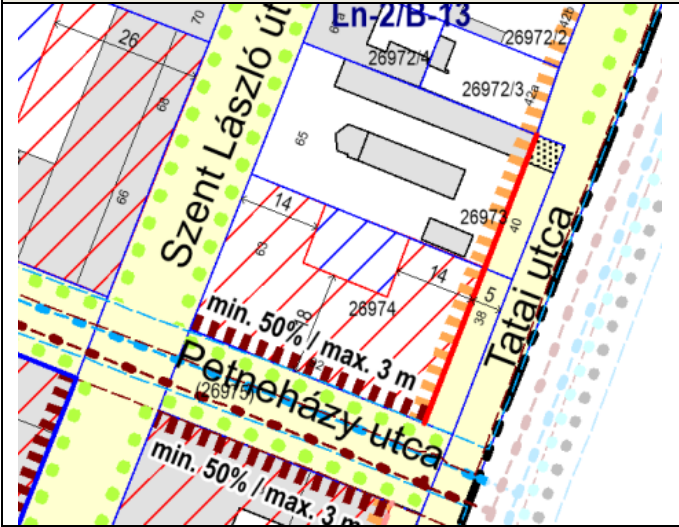
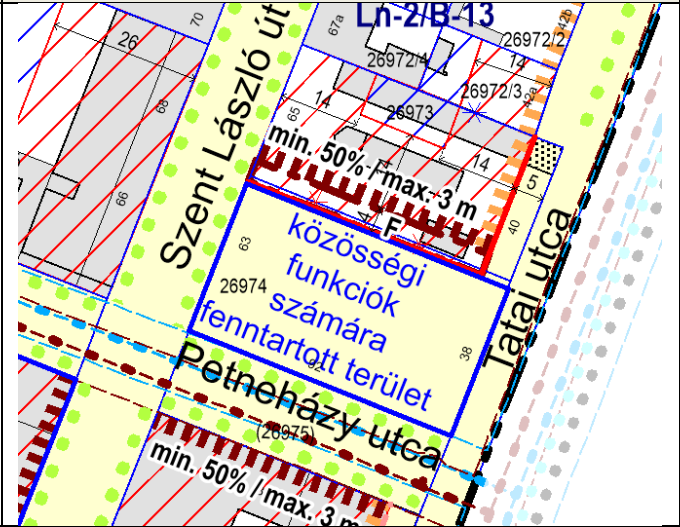
7. szelvény P_4_4 - módosítási igény	A 27808/5 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek közterületként kerül kiszabályozásra. A terepszint alatti építési hely megmarad.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

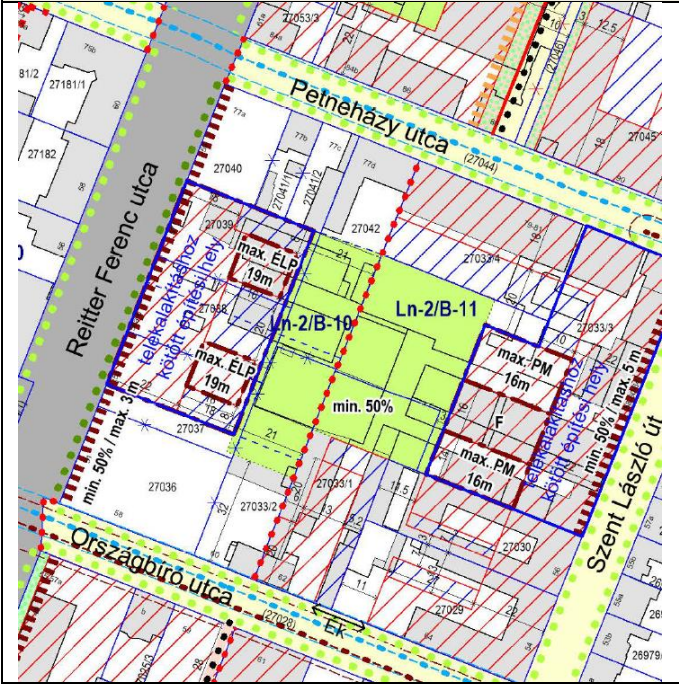
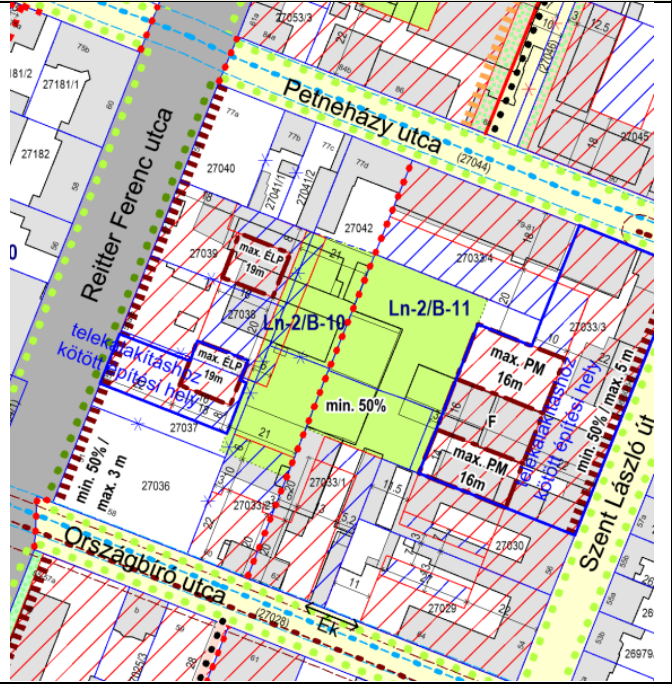
8. szelvény P_4_3 - módosítási igény	A 27829/90 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek közterületként kerül kiszabályozásra.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

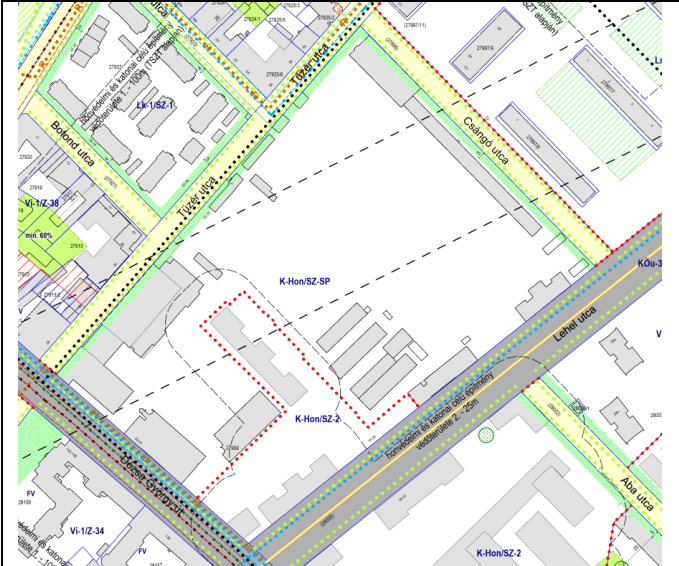
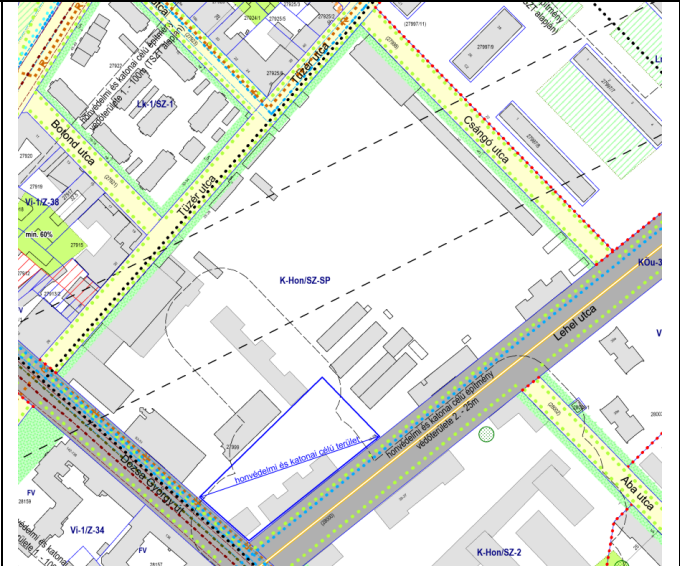
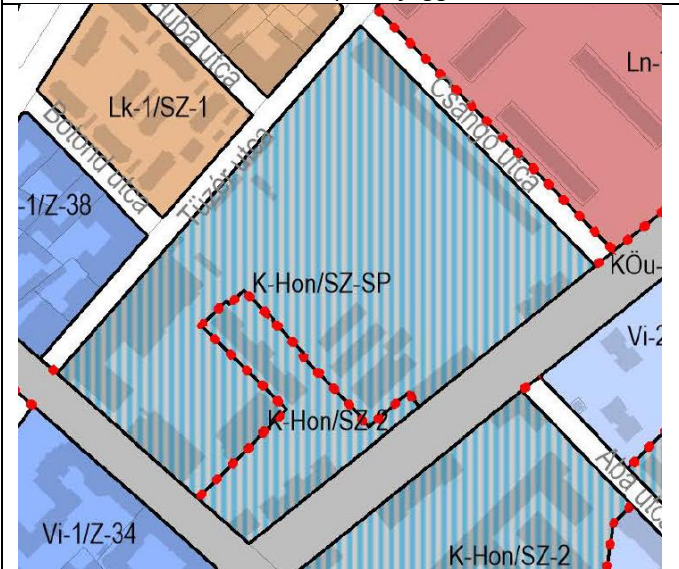
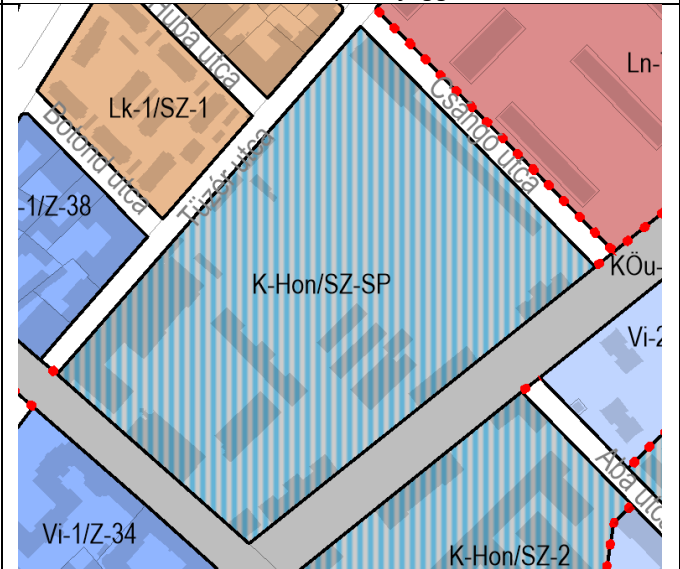
F_5 - módosítási igény	HIBAJAVÍTÁS: Vélhetően az eredeti KÉSZ 2016-os térképén került véletlenül a szabályozási tervre az „SZ” jelölés a „Z” helyett. A tömb zárt sorúan beépített jelenleg is. A Vi-2/SZ-3 nem nevezhető át, mivel más a szomszédos két tömb is ilyen övezetbe tartozik. Javításra kerül a szabályozási terven és egyben létrejön egy azonos paraméterekkel és előírásokkal rendelkező új övezet Vi-2/Z-6 övezeti jellel, a 3. mellékletben már „Z” beépítési móddal, ami feltüntetésre kerül a szabályozási tervlapon és az övezeti terven.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet – új övezet bevezetése
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

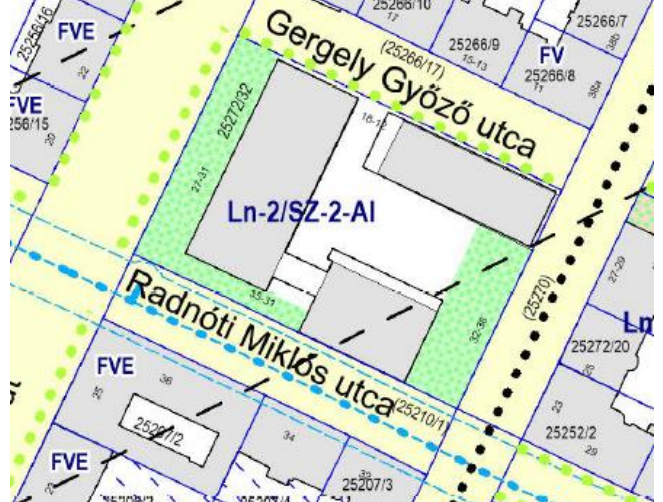
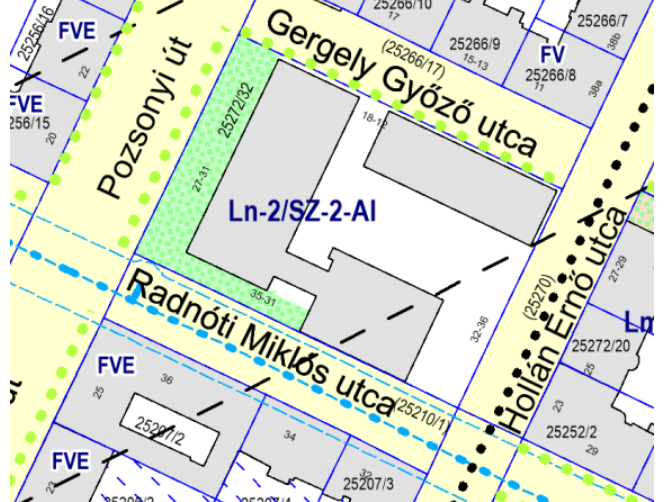
K_3.3 - módosítási igény	A két önkormányzati tulajdonú közterületi telekből nem kerül hozzászabályozásra a szomszédos telkekhez a hatályos terven jelölt terület, az irányadó szabályozási vonal és az azt kísérő előkert sáv törlésre kerül. Az átvezető sétány a két közterületen kerül megvalósításra.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

K_3.8 - módosítási igény	A Hajdú utca szélesítése nincs napirenden, nincs előzményterv ami indokolná, a szabályozási vonal felülvizsgálata alapján az törlésre kerül.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <i>közterületi határ felülvizsgálat</i>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

9. szelvény P_4_5 - és azzal együtt P_7 - módosítási igény	A 26974 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek, amelyen játszótér és sportpálya található, közterületté válik. A szomszédos 26973 és 26972/3 hrsz telekre építési hely kerül. Emellett a most már saroktelekké váló, három oldalról közterülettel határolt telek meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat a Tatai út mentén szabad térformálás jelölést kap. A 26974 hrsz. telekre „közösségi funkciók számára fenntartott terület” felirat kerül.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet - Telepítési tanulmányterv alapján
	
Övezeti tervlap – 1. függelék -	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

P_11 - módosítási igény	Az övezeti besorolás megtartása mellett az Ln-2/B-10 hrsz telken történik módosítás. A szabályozási elemek egyéb módosítását és szükségességének alátámasztását lásd. a 8. telepítési tanulmányterv szabályozási terv jelmagyarázata mellett.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <u>Telepítési tanulmányterv alapján</u>
	

10.-11. szelvény P_5 - módosítási igény	A hatályos a K-Hon/SZ-2 építési övezet beolvad a K-Hon/SZ-Sp jelű övezetbe, az övezet határa megszűnik. A honvédségi épületeket tartalmazó telekrész önálló szöveges lehatárolást kap: „honvédelmi és katonai célú terület” felirattal. Más változás nem érinti a területet.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet <u>Telepítési tanulmányterv alapján</u>
	
Övezeti tervlap – 1. függelék	Övezeti tervlap – 1. függelék
	

11. szelvény	
P_1 - módosítási igény	A 28604/1 hrsz.-ú telek és a Dózsa György út közötti tömbrészen a telkekre építési hely kerül feltüntetésre. A kerülethatar irányában a magánút és a főút között 10 méteres közhasználatú terület kerül rögzítésre. Az építési helyen belülről eső 2,0 méteres sávjában az övezeti előírás rögzíti az árkád kialakítását. A 28058 hrsz.-ú „L” alakú telek középső részén „F” földszintes jelölés biztosítja a belső emelt udvar kialakítását. A főút és a közhasználatú terület irányába szabad térformálás vonala kerül rögzítésre.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet - <u>Telepítési tanulmányterv alapján</u>
	
12. szelvény	
P_4_1 - módosítási igény	A Radnóti tanuszoda épülete elbontásra kerül, helyén új, azonos alapterületű épület kerül elhelyezésre. A Hollán Ernő utca menti előkert sáv jelölés törlésre kerül.
jelenlegi állapot	módosított tervlaprészlet
	

III. OTÉK ELTÉRÉSI KÉRELEM

1. OTÉK ELTÉRÉSI KÉRELEM ÉS INDOKLÁSA

1.1. AZ OTÉK ELTÉRÉS TÁRGYA

csökkentett telepítési távolság

legkisebb értéke:

16 m >> 14 m

A XIII. kerületi KÉSZ-21-ben általánosan bevezetésre került a „csökkentett telepítési távolság” OTÉK eltéréssel, melynek értéke a KÉSZ 24.§ (3) szerint a telepítési távolság 2/3-a, de legalább 16 méter.

A szabályozási koncepció javaslatot tesz arra, hogy kizárólag a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben a „csökkentett telepítési távolság” értéke 14 méter legyen (vagy az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolság), ez 2 méterrel kisebb, mint a KÉSZ-ben megengedett hatályos 16 méter. 5 méterrel kisebb, mint az OTÉK-ban előírt beépítési magasság, mely az adott helyszínen 19 m (a KÉSZ 4. mellékletében és a Szabályozási tervlapon meghatározott Pmu érték).

1.2. AZ OTÉK ELTÉRÉS INDOKLÁSA

OTÉK 111. § (2)

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz 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.”

kialakult helyzet

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket állapítson meg a településrendezési eszköz, amennyiben

- azt különleges településrendezési okok vagy a **kialakult helyzet** indokolja,
- **közérdeket nem sért,**
- a **31.§ (1) bekezdésben foglalt követelmények** teljesülnek.

Vi-1/Z-37b jelű építési övezetbe sorolt a 26063 hrsz-ú ingatlan egy része. A kerületben máshol ez az övezet nem került meghatározásra.

A 26063 hrsz-ú ingatlanra a BP/ETDR-2601/6168-33/2023 ügyiratszámú építési engedély van hatályban, mely alapján a telek be fog épülni. Ezért indokolt az építési engedélyezési tervdokumentáció épületeit kialakult állapotként figyelembe venni.

Az engedélyezési tervben szereplő épületkonfigurációk ütemhatárok (kívánt telekhatárok) figyelembevételével javasolt a Vi-1/-37b jelű építési övezet területén belül a csökkentett telepítési távolság értékének 14 méterben való meghatározása.

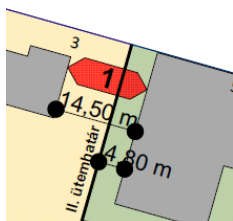
Az OTÉK szerinti telepítési távolság az övezetben: 19 méter (magasabb Pmu érték alapján).

A 2/3-os szorzóval 12,66 méter adódik, tehát a csökkentett telepítési távolságot nem a 2/3-os szorzóval kell meghatározni, hanem az előírásra javasolt 14 méterben kell megállapítani.

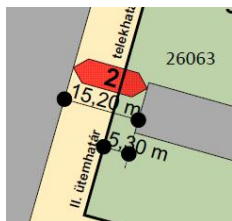
A 14 méteres csökkentett telepítési távolság megengedésével indokolt az átfedő homlokzatok maximális hosszára vonatkozó érték 16 méterről 14 méterre történő csökkentése, melyet a szabályozási koncepció javasol.

közérdek

Fenti értelmezés közérdeket nem sért.



1. pozíció



2. pozíció

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

Kizárólag csak ezen az adott helyszínen kerül bevezetésre a 14 méteres csökkentett telepítési távolság. Az érvényes építési engedély alapján kivitelezésre kerülő épületek között a fizikai valóságban az 1. pozícióban 14,5 m, a 2. pozícióban 15,2 m távolság lesz. A kialakításra kerülő távolság független attól, hogy végül lesz e telekhatár az adott pozíciókban az épületek között vagy sem. Ha nem lenne telekhatár, akkor nem kell a telepítési távolsággal számolni. Ha van telekhatár, akkor szükséges a telepítési távolság javasolt csökkentett értékének figyelembevétele.

31.§ (1) bekezdésben foglalat követelmények**OTÉK 31.§ (1) bekezdés**

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Az OTÉK 31.§ (1) bekezdése szerinti településrendezési, településképi és illeszkedési kérdésekben a hatályos KÉSZ-21 és jelen módosítási javaslatok, valamint a településképi rendelet (TKR) megfelelő garanciát nyújtanak.

Az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó további követelményeket értelemszerűen be kell tartani, ezen követelményekre nincs hatással a megengedőbb telepítési távolság.

IV. TERVIRATOK

1. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A KÉSZ MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRÓL

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága**

Kivonat a 2025. 09. 24. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

3. NAPIREND

Javaslat a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításának kidolgoztatására

A bizottsági elnök megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

194/2025. (IX.24.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

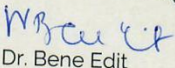
- a) megindítja a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.
- b) elfogadja a KÉSZ tervezetének megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata csökkentett tartalommal történő kidolgoztatására vonatkozó főépítési feljegyzést.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a KÉSZ módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61. §-ban foglaltaknak megfelelően.

Határidő: c) 2025. október 31.

Felelős: c) dr. Tóth József polgármester

Szavazás eredménye: **8 igen, egyhangú**

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kivonat hitelül:

Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

Határozat:
105/2025.(X.9.)Ö.K.

az Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) elfogadja a lejárt határidejű képviselő-testületi határozatok végrehajtásáról szóló beszámolót;
- b) elfogadja a polgármester beszámolóját az átruházott feladat- és hatáskörben hozott döntéseiről;
- c) egyetértőleg tudomásul veszi a polgármester tájékoztatóját a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (3) bekezdésében és a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2011. (I. 14.) önkormányzati rendelet 53. §-ában biztosított jogkörében hozott 1/2025. (IX. 25.) polgármesteri döntésről;
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat (1139 Budapest, Béke tér 1.) úgy dönt, hogy a 2027/Z sorozatszámú Önkormányzati Magyar Államkötvényből 15.000.000.000 Ft névértéken 100,0712% vételi árfolyamon névre szóló dematerializált értékpapírt vásárol;
- d) megerősítve a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodás Bizottság 194/2025. (IX.24.) TKLB. számú határozatát, megindítja Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítását.

(21 igen; egyhangú)

A MÁSZOLAT HITELES!

2025. OKT. 15.



KÉSZ 5.0 MÓDOSÍTÁS – TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A 14/2021. (VI. 29.) rendelettel elfogadott XIII. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) 5.0 módosítás megindításának célja: egyrészt a jogszabályi környezet változása, az alkalmazás során szükségessé váló pontosítások, másrészt az önkormányzati, fejlesztői és lakossági igények alapján szükséges felülvizsgálat elvégzése.

Az KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) alapján **általános eljárás** keretében történik.

1. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI FELADATOK:

- önkormányzati feladatkört érintő módosítási igények érvényesítése,
- lakossági / partneri kérelmek szakmai feldolgozása, véleményezése,
- a KÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása, szabályozási terven pontosítások átvezetése,
- a felsőbb szintű jogszabályok (TSZT, FRSZ, Étv.) változásai miatt esetlegesen szükséges módosítások átvezetése.

A felsorolt feladatok végrehajtása

- a KÉSZ egyes normarészeinek pontosításával, illetve meglévő előírások felülvizsgálatával jár, továbbá
- a kérelmek/javaslatok értékelése alapján a szabályozási tervlap egyes részleteinek módosítását jelenti, melynek során
 - a kisebb módosítással járó kérelem vagy önkormányzati igény szakági tervezést nem igényel,
 - a jelentősebb szabályozási igény módosítása esetében az alátámasztó munkarész az önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmányterv szakági munkarészeire támaszkodik, amennyiben azokat településtervezésre jogosult szakági tervezők készítik.

2. ADATSZOLGÁLTATÁS

- Az önkormányzat a saját és partneri módosítási igényeit listaszerűen, a benyújtott kérelmekkel kiegészítve adja át a tervezéshez.
- Az önkormányzat a tervezéshez szükséges 2025. évi földhivatali adatszolgáltatást átadja a tervezéshez, továbbá biztosítja a 419. Kr. szerinti ETÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzat 2016-ban fogadta el a korábbi KÉSZ-t, majd lényegében az alapvető rendelkezések, övezetek, paraméterek stb. megtartása mellett a normaszöveg átstrukturálására került sor 2021-ben. Ezt követően 2022-ben, 2023-ban, 2024-ben és 2025-ben a KÉSZ további pontosítására került sor.

A 419. Kr. 7.§ (7) bekezdésének figyelembevételével a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a telepítési tanulmánytervek felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésben, melyről a *Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 1/2011. (I.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2. számú melléklet 6.2.34. pontja alapján a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Erre a településtervezés megkezdésekor kerül sor. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire.

- ad.1 Megalapozó vizsgálat a konkrét módosítással érintett területekre, a módosításnak megfelelő mélységben készül. A jelentősebb változásokat igénylő területekre településtervezői team (településtervező és településtervező szakági tervezők) által kidolgozott telepítési tanulmánytervek benyújtását várja el az önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetés keretében.

- ad.2 Alátámasztó javaslat a konkrét módosítással érintett területekre, a módosításnak megfelelő mélységben készül. A jelentősebb változásokat igénylő területekre településtervezői team (településtervező és településtervező szakági tervezők) által kidolgozott telepítési tanulmánytervek benyújtását várja el az önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetés keretében.
- ad.3 A települési környezeti értékelés készítésének szükségességét az illetékes államigazgatási szervek állapítják meg az [SKVr](#). figyelembevételével, melyet szükség esetén – ha külön nem készült – a telepítési tanulmánytervhez utólagosan bekér az önkormányzat. Önkormányzati igények alapján települési környezeti értékelés készítése előreláthatóan nem szükséges.

Tervező a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom – tekintettel arra, hogy hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a 419. Kr szerint a következő

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- a. normaszöveg tervezet,
- b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

2. MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerint szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, szakági munkarészek nélkül,
- b. amennyiben a jelentősebb módosítások esetében a módosítási szándék azt indokolja, a dokumentum tartalmazza
 - a Telepítési tanulmányterv vizsgálati munkarészének kivonatát.

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – kidolgozási mélysége

- a. csak a módosítással érintett területekre készül, a módosítási igény szerinti szükséges részletezettséggel, a feladat jellegének megfelelően, ami tartalmazza
 - a változások bemutatását,
 - ahol szükséges azok rövid indokolásával,
 - szakági munkarészek nélkül;
- b. amennyiben a jelentősebb módosítások esetében a módosítási szándék azt indokolja, a dokumentum tartalmazza
 - a Telepítési tanulmányterv rövid ismertetését, annak kivonatát,
- c. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása minden módosítás esetében bemutatásra kerül, megjelenítve a hatályos és a tervezet szabályozási vagy más térképmelléklet részletét, rövid magyarázattal,
- d. ahol a javaslat szintterületi paramétert növel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott annak igazolását is be kell mutatni.

- 4. **TSZT vagy FRSZ módosítási igény** esetén annak módosítására vonatkozó dokumentum a módosítás jellegének megfelelően tartalmazza a fentieket, telepítési tanulmányterv benyújtása esetén az erre a módosítási feladatra is ki kell, hogy térjen.

MEGBÍZÓI ELVÁRÁS: rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kiterő vizsgálati és alátámasztó dokumentáció elkészítése, jelentősebb változások esetében a részleteket az önkormányzathoz benyújtott telepítési tanulmánytervek kell, hogy tartalmazzák.

Budapest, 2025. augusztus 15.

Massányi Katalin

főépítész sk.

3. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEKRŐL

264_2025 (XII.17.) TKLB határozat - Dózsa György út 53. sz. (27999 hrsz.)

(P_5 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2025. 12. 17. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

1.NAPIREND

Javaslat a Dózsa György út 53. sz. alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

264/2025. (XII.17.) TKLB. SZ. HATÁROZAT

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Dózsa György út 53. sz. alatti ingatlan fejlesztésének telepítési tanulmánytervében foglalt javaslatokat arra, hogy azok a módosítás során, szakmai felülvizsgálatot követően figyelembevételre kerüljenek

Szavazati arány: 7 igen, egyhangú

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kiadmány hiteles

Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

2026 JAN 13

Budapest Főváros XIII. ker.
ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

**265_2025 (XII.17.) TKLB határozat - Váci út – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca által határolt terület
Váci út 173-177. sz. (26063 hrsz.)**

(P 3 javaslat)

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága**

Kivonat a 2025. 12. 17. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

2.NAPIREND

Javaslat a Váci út – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntésre

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

265/2025. (XII.17.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Váci út – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a módosítás során, szakmai felülvizsgálatot követően figyelembevételre kerüljenek.

Szavazati arány: 6 igen, 1 tartózkodás

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kiadmány hitelesítve
Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

2026 JAN 13.

266_2025 (XII.17.) TKLB határozat - Szabolcs u. – Dózsa György út – kerülethatár – Lőportár u. által határolt terület

(P_1 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és

Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2025. 12. 17. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

3.NAPIREND

Javaslat a Szabolcs utca – Dózsa György út – kerülethatár – Lőportár utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

266/2025. (XII.17.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a) elfogadja a településrendezési szerződés tervezete és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv véleményezésével kapcsolatos főépítési feljegyzést,
- b) megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
- c) alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Szabolcs utca – Dózsa György út – kerülethatár – Lőportár utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a módosítás során, a főépítési feljegyzésben foglaltak figyelembevételével, szakmai felülvizsgálatot követően figyelembevételre kerüljenek.

Szavazati arány: 7 igen, egyhangú

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kiadmány hitelesül

M. Bene

Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

2026 JAN 13.

267_2025 (XII.17.) TKLB határozat - Jutta u. 9. sz. (26035/11 hrsz.)

(P 8a javaslat)

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága**

Kivonat a 2025. 12. 17. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

4.NAPIREND

Javaslat a Jutta u. 9. szám alatti, 26035/11 hrsz.-ű ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

267/2025. (XII.17.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a) elfogadja a településrendezési szerződés tervezete és az annak mellékeléül képező telepítési tanulmányterv véleményezésével kapcsolatos főépítési feljegyzést,
- b) megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
- c) alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Jutta u. 9. szám alatti (26035/11 hrsz) ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ módosítása során, a főépítész kiegészítésével, azaz a terepszint alatti beépíthetőség 85 %-ra történő emelésével, szakmai felülvizsgálatot követően, figyelembevételre kerüljenek.

Szavazati arány: 6 igen, 1 tartózkodás

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kiadmány bírálatára
Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető
2026 JAN 13.

Budapest Főváros XIII. ker.
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

33_2026 (II.25.) TKLB határozat Karikás Frigyes u. 18-20. alatti ingatlan (25865/22 hrsz.)

(P_10 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és

Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2026.02.25. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

3.NAPIREND

Javaslat a Karikás Frigyes u. 18-20. szám alatti ingatlanok fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

33/2026. (II.25.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

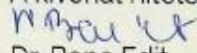
A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a) elfogadja a településrendezési szerződés tervezete és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv véleményezésével kapcsolatos főépítési feljegyzést,
- b) megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
- c) alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Karikás Frigyes u. 18-20. sz. alatt egyesítésre kerülő 25865/17, 25865/18, 25865/21, 25861/1, 25871/2 hrsz alatti ingatlanok fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ módosítása során, szakmai felülvizsgálatot követően, figyelembevételre kerüljenek
- d) a telepítési tanulmánytervben foglalt javaslat KÉSZ-ben történő átvezetésére kizárólag a településrendezési szerződés megkötése esetén kerülhet sor.

Szavazati arány: 6 igen, 1 tartózkodás

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kivonat hiteléül:


Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

34_2026 (II.25.) TKLB határozat Reitter Ferenc utca 55-57. sz. Országbíró utca 60. sz. (27033/2, 27037, 27038 hrsz.)

(P 11 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2026.02.25. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

4.NAPIREND

Javaslat a Reitter Ferenc u. 55-57. szám alatti ingatlanok fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés meghozataláról

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

34/2026. (II.25.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a. elfogadja a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban érkezett partnerségi észrevételekre adott válaszokat,
- b. alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Reitter Ferenc u. 55-57. sz. (27038, 27039 és 27033/2 hrsz) alatti ingatlanok fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ módosítása során, szakmai felülvizsgálatot követően, figyelembevételre kerüljenek.

Szavazati arány: 7 igen, egyhangú

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kivonat hitelesül:

Bene Edit

Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

36_2026 (II.25.) TKLB határozat Keszkenő u. 32-36./Reitter Ferenc u. 131. sz. (26703 hrsz.)

(P_6 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2026.02.25. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

5. NAPIREND

Javaslat a Reitter Ferenc u. 131./Keszkenő u. 32-36. szám alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

36/2026. (II.25.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a. elfogadja a településrendezési szerződés tervezete és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv véleményezésével kapcsolatos főépítési feljegyzést,
- b. megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény.
- c. alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Reitter Ferenc u. 131./Keszkenő u. 32-36. sz. (26703 hrsz) alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ módosítása során, szakmai felülvizsgálatot követően, figyelembevételre kerüljenek.

Szavazati arány: 8 igen, egyhangú

Borszéki Gyula
 bizottság elnöke s.k.

A kivonat hitelül:

Bene Edit
 Dr. Bene Edit
 jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
 ÖNKORMÁNYZATA
 Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
 Lakásgazdálkodási Bizottság

37_2026 (II.25.) TKLB határozat Szent László út 65. sz. alatti ingatlan

37/2026 (II.25.) TKLB határozat – Szent László út 65. és Tatai u. 42/a. sz. (26973 és 26972/3 hrsz.)

+ Szent László út 63./Petneházy u. 92. (26974 hrsz.)

(P 7 javaslat)

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat

Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és

Lakásgazdálkodási Bizottsága

Kivonat a 2026.02.25. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

6.NAPIREND

Javaslat a Szent László út 65. szám alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés meghozatalára

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

37/2026. (II.25.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

- a. elfogadja a településrendezési szerződés tervezete és az annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv véleményezésével kapcsolatos főépítési feljegyzést,
- b. megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
- c. alkalmasnak tartja a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében szereplő Szent László út 65. sz. (26973 hrsz) alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ módosítása során, szakmai felülvizsgálatot követően, figyelembevételre kerüljenek.
- d. a telepítési tanulmánytervben foglalt javaslat KÉSZ-ben történő átvezetésére kizárólag a településrendezési szerződés megkötése esetén kerülhet sor.

Szavazati arány: 6 igen, 2 tartózkodás

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kivonat hiteléül:

Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

4. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. TKLB HATÁROZAT

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottsága**

Kivonat a 2026.02.25. napján tartott ülés jegyzőkönyvéből

2.NAPIREND

Javaslat a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről szóló döntésre

A bizottság elnöke megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

32/2026. (II.25.) TKLB. SZ. HATÁROZAT:

A Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodás Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat elkeszítését nem tartja szükségesnek.

Szavazati arány: 7 igen, egyhangú

Borszéki Gyula
bizottság elnöke s.k.

A kivonat hitelesül:

Bene Edit
Dr. Bene Edit
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XIII. ker.
ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és
Lakásgazdálkodási Bizottság

4.2. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRE VONATKOZÓ BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZESÍTÉSE

419/2021 (VII.15.) Korm. Rendelet szerinti általános eljárás - Környezeti értékelés szükségességéről való nyilatkozat bekérése

Tervezési terület		Budapest Főváros XIII. kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 5.0 módosítása II/678/2025						
Tervező: URBAN-LIS Stúdió Kft.		Feltöltve: 2025. december 11.						
Megküldő intézmény		2/2005. (I.11.) Korm. Rendelet 3. számú melléklet szerinti megnevezés		DÁTUM		HATÁRIDŐN		VÉLEMÉNY
				Átvétel	Válasz	belül	túl	
1.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	II. 1. a)	a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság;	2025.12.11	2025.12.17	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
2.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	II. 1. b)	a természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;	2025.12.11	2025.12.16	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	II. 1. c)	a környezet- és település- egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	2025.12.11	2025.12.19	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
		II. 2. g)	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;					
4.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	II. 1. d)	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság;	2025.12.11	2025.12.19	X		Vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely környezeti vizsgálat készítését indokolná
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	II. 2. j)	a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság.	2025.12.11	X		-	Nem érkezett válasz
6.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	II. 1. e)	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság.	2025.12.11	X		-	Nem érkezett válasz
7.	Főjegyző	II. 2. a)	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője;	2025.12.11	2025.12.18	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda	II. 2. b)	az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal;	2025.12.11	2025.12.15	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését

9.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály	II. 2. c)	az erdővédelemre kiterjedően: erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal;	2025.12.11	2025.12.17	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
10.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	II. 2. d)	talajvédelemre kiterjedően: talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal	2025.12.11	2025.12.12	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	II. 2. e)	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal,	2025.12.11	X		-	Nem érkezett válasz
12.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	II. 2. g)	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;	2025.12.11	X		-	Nem érkezett válasz
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	II. 2. h)	a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;	2025.12.11	2025.12.18	X		Nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését

13/13

13/9

9

0

Legkésőbbi átvétel/válaszadási határidő

2025.12.11

2025.12.26



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/45213-3/2025.	Tárgy:	Budapest Főváros XIII. kerület, Kerületi Építési Szabályzatának felülvizsgálata
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	II/678-42/2025
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Massányi Katalin asszony részére
főépítész

Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

Budapest
Béke tér 1.
1139

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest Főváros XIII. kerület, Kerületi Építési Szabályzatának felülvizsgálata tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

A módosítás célja a használat során észlelt kisebb mértékű rajzos, illetve szöveges hibák korrekciója, egyéb pontosítások átvezetése, valamint a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése. Az eljárás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, illetve zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

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

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal KRID - 106109772
2. Irattár

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

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

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

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

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/6589-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest XIII. ker. KÉSZ módosítás

Hiv.sz.: II/678-42/2025

Dr. Tóth József
polgármester**Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat****Polgármesteri Hivatal**B u d a p e s t

Béke tér 1.

1139

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XIII. kerületi Kerületi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban a megküldött tájékoztatás alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

AKÉSZ pontosítása, kisebb mértékű rajzos, illetve szöveges korrekciója.

A megküldött tájékoztatás szerinti módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

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

Budapest, 2025. december 16.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: BPXIII; KRID: 106109772)

2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Massányi Katalin főépítész
részére

Budapest Főváros XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

Iktatószám: BP/FNEF/06733-3/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XIII. kerület építési
szabályzatának (KÉSZ) módosítása
kapcsán véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **környezet-
és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: II/678-42/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

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

A beruházás során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

BFKH felhívja figyelmet oktatási-nevelési intézményi beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványokban foglaltak figyelembevételére:

- Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 1. rész: Óvodák MSZ 24203-1:2021,

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

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

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

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

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Massányi Katalin főépítész
részére

Budapest XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

Iktatószám: BP/FNEF/06733-4/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XIII. kerület építési
szabályzatának (KÉSZ) módosítása
kapcsán véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
**természetes gyógytényező érintettség
szempontjából**
Hiv. szám: II/678-42/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

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

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

- **Budapest XIII. kerület B-14 OKK**
(ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/06285-3/2018.
- **Budapest, Margitsziget B-18 OKK**
(ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0954-2/2020. (ivási célú), OTH-GYÓGYF
170-3/2011 (fürdési célú)
- **Budapest Margitsziget B-47 OKK**
(ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0852-11/2020. (ivási célú),
314/OTH/2011 (fürdési célú)
- **Budapest Margitsziget B-20 OKK**
(gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0477-1/2022.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH rendelkezésére álló, a Kutakra vonatkozó törzkönyvi nyilvántartásban fellelhető a B-18 és B-47 OKK számú kutakra vonatkozóan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Bp/B/42 Vízikönyvi számú Határozata, mely alapján hidrogeológiai „A” és „B” védőidom került kijelölésre. Fellelhető továbbá a Kutakra vonatkozóan a Kútfej Vízkutató és Fúró Tervező KKT által készített B-14 OKK számú kút Védettségvizsgálati dokumentációja melyben foglaltak alapján a vízbázis védett, az 50 éves elérési időhöz tartozó védőidomának nincs felszíni metszete. A B-20 OKK számú kút védőidom kijelölése a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 25100/18252-1/2020. ált. Hatósági igazolása alapján folyamatban van.

A BFKH a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a módosítások során a kutak kijelölt belső védőterülete, valamint a felszín alatti térrész – a védőidomok által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § (1) - 14. § (1) bekezdéseiben foglaltakat, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a fenti kutak védőidomait ábrázoló térképet..

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

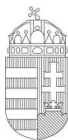
dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: 1 db pdf dokumentáció

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irrattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30414/15553-1/2025.ált.

Ügyintéző: Futó Ákos

Telefon: +36 (1) 459-2476

Email: futo.akos2@pest.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatának (KÉSZ) módosítása – Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó nyilatkozat megkérése ügyében – tájékoztatás

Hiv. szám: II/678-42/2025

Melléklet:-

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Massányi Katalin részére

főépítész

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész iroda**

Budapest
Béke tér 1.
1139

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztályra (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) 2025. december 11. napján érkezett megkeresésére hivatkozva tárgyi ügyben az alábbiak szerint tájékoztatom:

Budapest XIII. kerületet érintő HÉSZ módosítása ellen kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

A módosítással érintett terület a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt **vízbázis védőterületet nem érint**, azonban a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő utca 38.) üzemeltetésében álló Margitsziget, északi termálkutak [Margitsziget-III. (B-18) és Margitsziget-IV. (B-47)] vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületén helyezkedik el. A *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény [a továbbiakban: Vgtv.] 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, továbbá a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

A tárgyi terület szennyeződéserzékenysége a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny**.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdésében foglaltak értelmében vízügyi és vízügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely annak készítését indokolná.

Tájékoztatom, hogy a Vízügyi Hatóság az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakkérdésben állásfoglalást ad ki. Az állásfoglalás megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály
1081 Budapest, Dologház u. 1.
Telefon: 06 1 459 2476; KRID: 676308743
E-mail: vizugy.hatosag@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

- 2 -

áramlási viszonyaira, az árvíz és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet], a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Ádámné Juhász Emese
osztályvezető

Terjedelem: 2 oldal

Kézbesítve: biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu

Kapja: Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal

**BUDAPEST****Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal**
Klíma- és Környezetügyi Főosztály

1000309048494

**Budapest Főváros XIII. kerületi
Polgármesteri Hivatal****Massányi Katalin**
főépítész
részére

1139 Budapest, Béke tér 1.

ügyintéző: Jónás Zoltán András

telefon: +36 1 999-8272

email: Jonas.Zoltan@budapest.hu

ikt. szám: FPH143 /211 - 2 /2025

hiv. szám: II/678-42/2025

tárgy: XIII. kerület KÉSZ módosítás tárgyában
környezeti vizsgálat szükségességének
eldöntése**Tisztelt Főépítész Asszony!**

A Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzatának Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendeletének módosítására vonatkozóan, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR) szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbiak szerint nyilatkozom:

A környezeti vizsgálat és azon belül a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdésének megfelelően úgy nyilatkozom, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Barsi Orsolya
főosztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Dr. Tóth József polgármester úr
részére

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat
1139 Budapest, Béke tér 1.

Iktatószám: BP/1701/00596-2/2025
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1/485-69-16
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XIII. Kerületi Építési
Szabályzat módosítása
(felülvizsgálat általános eljárásban)
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről**
Hiv. szám: II/678-42/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelete tárgyi módosításához kapcsolódó - egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján megállapítható, hogy a tervezési terület módosítással érintett ingatlanjai nem érintenek építészeti értékvédelem alá tartozó épületet.

A megkeresésben foglaltak alapján **a környezeti vizsgálat elkészítését** – az építészeti örökség tekintetében – **nem tartom szükségesnek.**

Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a módosítások védett épületekre gyakorolt esetleges hatásainak bemutatására.

Állami Főépítési Iroda
1139 Budapest, Teve u. 1/A-C.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: allamifoeptesz@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu – KRID: 562834103

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

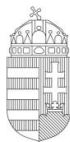
Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/7232-2/2025**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: **Budapest Főváros XIII. Kerület** település-
rendezési eszközeinek módosítása – környezeti
hatás vizsgálatának szükségessége

Hivatkozási szám: II/678-42/2025

Ügyintéző: Szántai Linda

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Tóth József

polgármester

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata

Budapest

Béke tér 1.

1139

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

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

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

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

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

PE/ERDŐ/7232-2/2025

Kelt: Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Dr. Tarnai Richárd főispán
névében és megbízásából:Kapják:

- | | | |
|--|-----------|----|
| 1. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata | 352108324 | HK |
| 2. Irattár | | |



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01626-2/2025
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: II/678-42/2025
Melléklet: -

Massányi Katalin részére
főépítész

Budapest Főváros XIII. Kerület
Polgármesteri Hivatal
Budapest
Béke tér 1.
1139

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Budapest Főváros XIII. Kerület építési szabályzatának (KÉSZ) módosítása – a környezeti értékelés szükségességére vonatkozó nyilatkozat megkérésével kapcsolatban, a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

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

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

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják: 1. Címzett (hivatali kapu), 2. Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2604/2272-2/2025. Ügyintéző: Kántor Anita Katalin/ Böröczky Blanka Réka/ Bozóki-Emyey Katalin Telefon: +36 (1) 328-58-87 E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu kantor.anita.katalin@bfkh.gov.hu	Tárgy: Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021.(VI. 29.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosítása – környezeti értékelés szükségességére vonatkozó nyilatkozat megkérése - egyszerűsített eljárás
Ügyfél neve: Massányi Katalin - Főépítész Ügyfél címe: 1139 Budapest, Béke tér 1.	Melléklet: – Hiv. szám: II/678-42/2025

Massányi Katalin
főépítész

Budapest Főváros XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

Budapest
Béke tér 1.
1139

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55.; a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) egyszerű eljárásban történő módosításával kapcsolatban településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021. Kr.) alapján történt megkeresésére a következő véleményt adom.

A KÉSZ tervezett módosítása közvetlen műemlékvédelmi érdeket nem érint, ezért a módosítással kapcsolatban műemlékvédelmi szempontból nem teszünk észrevételt.

Régészeti szempontból az alábbi figyelemfelhívást tesszük:

Amennyiben a módosításhoz kapcsolódó fejlesztés a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdés a) pontja szerint, olyan földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás, amely bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás (nagyberuházás), úgy abban az esetben a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie**. A Kötv. 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentációval amely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatának

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55. - Levelezési cím: 1475 Budapest, Pf.: 103.

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF ÖVO – KRID: 422374158

meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Fentiekkel összhangban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel,

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

A BP/2604/2272-2/2025. számú levelemről értesül:

1. Massányi Katalin –főépítész (hivatali kapun + e-mailen – foepitesz@bp13.hu-keresztül)
2. BFKH- irattár

Budapest Béke tér 1. 1139