

BUDAPEST

II. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0

2023

· a l á t á m a s z t ó j a v a s l a t

A szabályozási vonalak felülvizsgálatára vonatkozó külön munakrész

2023. október

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0**

2023

A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ KÜLÖN MUNKARÉSZ

Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0**

2023

A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ KÜLÖN MUNKARÉSZ

Tartalom

1.	BEVEZETÉS ÉS ÖSSZEFOGLALÁS	3
2.	ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK	6
ÖNK_1	Szabályozási vonalak összevetése az aktuális alaptérképpel, a megvalósult szabályozási vonalak kivezetése	6
ÖNK_2	Cimbalom köz szabályozása	10
ÖNK_4	15337 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás	11
ÖNK_6	További szabályozási vonalak felülvizsgálata	12
ÖNK_6_1	Hidegkúti út és Rezeda utca sarok	12
ÖNK_6_2	Gyulai Pál utca és Kaptató utca közötti közterület	14
ÖNK_6_3	Széher út 2.	14
ÖNK_6_4	Cseppkő utca	16
ÖNK_6_5	Zuhany utca	16
ÖNK_6_6	Barlang utca	17
ÖNK_6_7	Bimbó utca 74.	19
ÖNK_6_8	Bimbó út 70.	20
ÖNK_6_9	Szépvölgyi út	22
ÖNK_6_10	Ürömi utca 64.	23
ÖNK_6_11	Daru utca 14.	23
ÖNK_6_12	Palánta utca	26
ÖNK_6_13	Simon utca és Keszi utca sarka	29
ÖNK_6_14	Gül baba türbe szomszédja	30
ÖNK_6_15	Kő utca	31
ÖNK_6_16	Barlang utca és Ferenchegyí út sarka	31
ÖNK_6_17	Bölény utca	32
ÖNK_6_27	Verecke út 80.	34
3.	PARTNERI KÉRELMEK	35
P_2	Váry köz	35

1. BEVEZETÉS ÉS ÖSSZEFOGLALÁS

A KÉSZ felülvizsgálat 2.0 készítésének egyik indoka a szabályozási vonalak kötelező felülvizsgálata, melyet jogszabály ír elő.

A kötelező felülvizsgálat jogszabályi háttere:

„ÉTV.27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

60. § (15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”

Felülvizsgálati kötelezettséggel a kiszolgáló utak menti szabályozási vonalak érintettek. Ez azt jelenti, hogy a főutak (jellemzően KÖU övezetbe sorolt utak) és gyűjtőutak menti, valamint a gyalogos és kerékpáros közterületek menti szabályozási vonalakra, továbbá a zöldterületeket (esetleg vízgazdálkodási területeket) kiszabályozó szabályozási vonalakra ilyen felülvizsgálati kötelezettség nem vonatkozik.

A hatályos Szabályozási Terv megkülönbözteti a kötelező szabályozási vonalat a kötelező FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonalaktól, ez utóbbiak jellemzően KÖU övezetbe sorolt főutak mentén találhatók. Egyértelmű, hogy a szabályozási vonalak ezen csoportjára a felülvizsgálati kötelezettség nem terjed ki. A többi kötelező szabályozási vonal esetében egyedi mérlegelést igényel, hogy van-e felülvizsgálati kötelezettsége. A hatályos Szabályozási Terv javasolt szabályozási elemként alkalmaz irányadó szabályozási vonalakat, valamint tájékoztató elemként feltünteti a tervezett közterületi határvonalat

meglévő telekhatáron, olyan esetekben, ahol a telket már kialakították, de annak még nincs közterületi státusza. Az irányadó szabályozási vonal és a tájékoztató elemként szereplő tervezett közterületi határvonal esetében értelemszerűen nincs felülvizsgálati kötelezettség.

A kötelező felülvizsgálat alapvetései:

- Jelen felülvizsgálat az Étv. 60.§ (15) alapján az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőző felülvizsgálat.
- Hatályos szabályozási vonalak új kiszolgáló utat nem jelölnek ki.
- A meglévő kiszolgáló utak mentén jelölt hatályos szabályozási vonalak a közterületi szélességet növelik, ezeket jellemzően jelen felülvizsgálat után is fenn kívánja tartani az önkormányzat a közérdek fennállása alapján, (melyet a korábbi szabályozások alapoztak meg).
- Jelen felülvizsgálat keretében a felülvizsgálati kötelezettséggel érintett szabályozási vonalak esetében néhány



Főutak és a KÉSZ megalapozó vizsgálatának közlekedési szakági munkarésze szerinti gyűjtőutak – melyek mentén a szabályozási vonalakra nem vonatkozik felülvizsgálati kötelezettség.

Forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.

helyen kerül sor törlésre / pontosításra / stb. jellemzően a kialakult állapot figyelembe vétele érdekében.

A kötelező felülvizsgálattal párhuzamosan áttekintésre kerültek a felülvizsgálati kötelezettséggel NEM érintett szabályozási vonalak és a szabályozási vonal jellegű irányadó és tájékoztató szabályozási elemek is:

- Jelen felülvizsgálat keretében a felülvizsgálati kötelezettséggel NEM érintett szabályozási vonalak és szabályozási vonal jellegű irányadó és tájékoztató szabályozási elemek esetében néhány helyen kerül sor törlésre / pontosításra / stb. jellemzően a kialakult állapot figyelembe vétele érdekében.

A Szabályozási Terven jelölt alábbi szabályozási elemek a táblázat szerint változtak:

típus	darab	felülvizsgálati kötelezettség		felülvizsgálat alapján		
				marad	törlés	változik
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM						
 szabályozási vonal	165	egyedi mérlegelés		152	8	5
		VAN: 134	NINCS: 31			
 FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal	38	NINCS		37	-	1
 építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal	4	egyedi mérlegelés		4	-	-
		VAN: 2	NINCS: 2			
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM						
 irányadó szabályozási vonal	88	NINCS		76	8	4
 építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal	8	NINCS		8	-	-
TÁJÉKOZTATÓ ELEM						
 tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron)	60	NINCS		55	3	2
ÖSSZESEN	363					

A felülvizsgálat az önkormányzati igények szerint az alábbi témák szerinti bontásban készült:

szabályozási vonalak összevetése az aktuális alaptérképpel, a megvalósult szabályozási vonalak kivezetése	7 helyszínen kerültek kivezetésre szabályozási vonalak, ezek az ÖNK_1 pont alatt kerülnek bemutatásra.
Cimbalom köz szabályozása	Lásd ÖNK_2 pontban.
Vigadó és környezetének szabályozási vonalak	A (felülvizsgálati kötelezettséggel nem érintett) szabályozási vonalak fenntartása indokolt a hatályos KÉSZ alapján, jelen dokumentáció nem tartalmaz módosítási javaslatot.
15337 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás	Lásd ÖNK_4 pontban.
a Millenáris és a Széllkapu területén a szabályozás pontosítása	A (felülvizsgálati kötelezettséggel csak részben érintett) szabályozási vonalak fenntartása indokolt a hatályos KÉSZ és a korábbi szabályozás alapján, jelen dokumentáció nem tartalmaz módosítási javaslatot.
további szabályozási vonalak felülvizsgálata	A szabályozási vonalak és a „szabályozási vonal jellegű” irányadó és tájékoztató elemek döntő többsége esetében a fenntartás indokolt a hatályos KÉSZ és a korábbi szabályozások alapján. Tervezői áttekintést követően 27 helyszínen merült fel a

módosítás lehetősége / igénye. A Főépítési konzultáció eredményeként jelen dokumentáció 17 helyszínen tesz javaslatot módosításra.

Ahol szükséges a TSZT/FRSZ igazolásokat is tartalmazza az alátámasztó munkarész.

A TSZT / FRSZ igazolások azért szükségesek, mert a szabályozási vonalak módosítása egyben az övezetek területi kiterjedésének módosításával is jár:

- ha egy építési övezet területi kiterjedése NŐ, akkor
 - az FRSZ bsá és bsp igazolása szükséges,
 - a TSZT zöldfelületi átlagértékének (amennyiben illet a TSZT előír) igazolása nem szükséges,
- ha egy építési övezet területi kiterjedése CSÖKKEN, akkor
 - az FRSZ bsá és bsp igazolása nem szükséges,
 - a TSZT zöldfelületi átlagértékének (amennyiben illet a TSZT előír) igazolása szükséges,
- ha egy építési övezet területei kiterjedése nem változik (pl. megvalósult szabályozási vonalról van szó), akkor
 - sem az FRSZ bsá és bsp igazolása, sem a TSZT zöldfelületi átlagértékének igazolása nem szükséges.

A TSZT/FRSZ igazolás úgy kerül bemutatásra, hogy a szabályozási vonal módosulása miatt területi változással érintett övezet területfelhasználási egységére vonatkozóan összesített táblázat készül, mely az adott területfelhasználási egységen belül az „áttervezett” övezeti struktúrát veszi figyelembe, tehát a táblázatok a tervezett állapot megfeleleőségét mutatják. (Tekintettel arra, hogy a szabályozási vonalak módosítása jellemzően minimális szintterületi és zöldfelületi változással jár, a változás nagysága és mértéke külön nem kerül kimutatásra.)

Abban az esetben, ha a szabályozási vonalak módosítása egy területfelhasználási egységen belül több övezetet is érintett a TSZT/FRSZ igazolás jelen dokumentációban csak egyszer szerepel, és értelemszerűen az összes változást leköveti az adott területfelhasználási egységen belül.

2. ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK

Az Önkormányzat által elvárt tartalmi követelmények a szabályozási vonalak általános felülvizsgálatával kapcsolatban:

- a szabályozási vonalak összevetése az aktuális alaptérképpel, a megvalósult szabályozási vonalak kivezetése;
- konkrét kiemelt helyszínek felülvizsgálata:
 - o Cimbalom köz szabályozása,
 - o Vigadó és környezetének szabályozási vonalai,
 - o 15337 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás,
 - o Millenáris területének szabályozási anomáliái,
- a további szabályozási vonalak felülvizsgálata.

Az alábbiakban térépkivágatokkal és rövid indoklással bemutatásra kerülnek azok a szabályozási vonalak, melyeket változás érint (kivezetésre, törlésre, módosításra kerül). Ahol szükséges a TSZT/FRSZ igazolásokat is tartalmazza az alátámasztó munkarész, ennek tematikáját értelmezését a 1. Bevezetés pontban

ÖNK_1

SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÖSSZEJETÉSE AZ AKTUÁLIS ALAPTÉRKÉPPEL, A MEGVALÓSULT SZABÁLYOZÁSI VONALAK KIVEZETÉSE

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A megvalósult szabályozási vonalak fenntartására nincs szükség.

JAVASLAT:

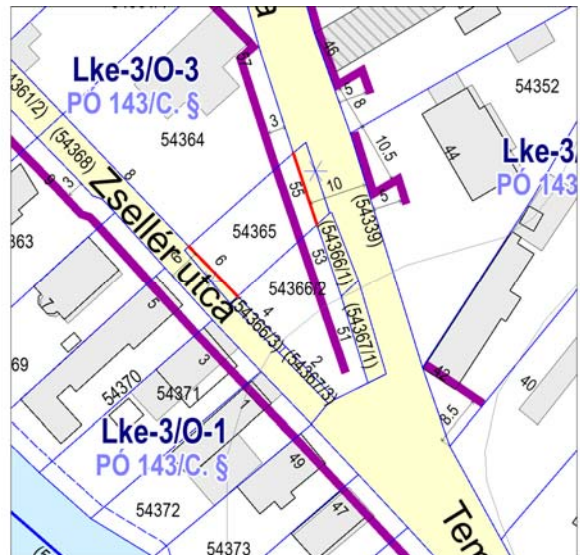
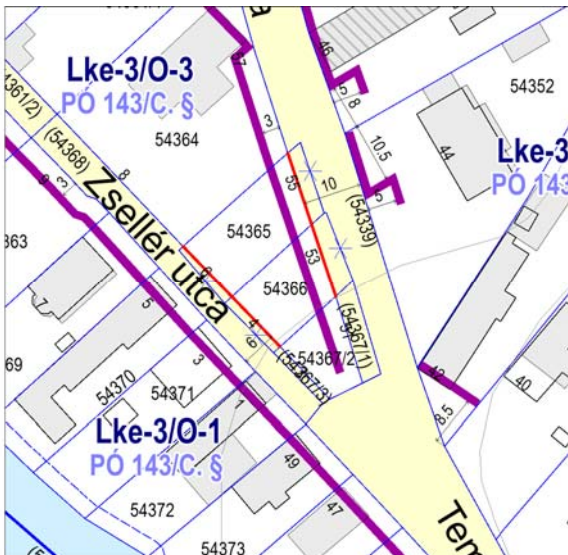
A megvalósult szabályozási vonalak törlésre kerülnek vagy pontosításra kerülnek az aktuális telekállapothoz igazodva. A megvalósult szabályozási vonalak esetében TSZT/FRSZ igazolásra nincs szükség, mivel a tervezett állapot valósult meg, az övezetek területi kiterjedése nem változott.

ÖNK_1_1

jelenlegi állapot 2. szelvény

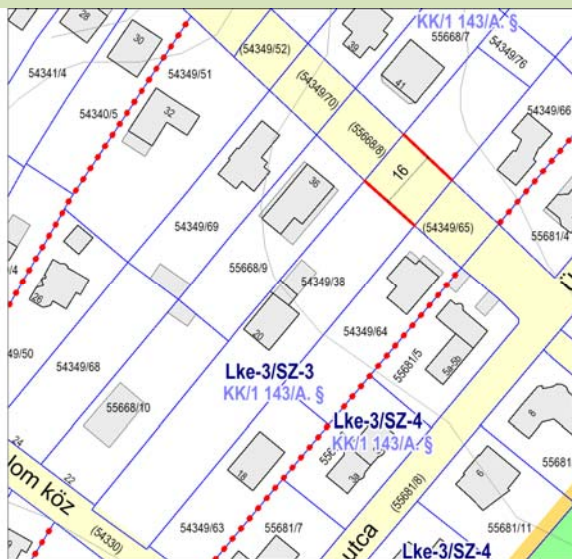
forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás

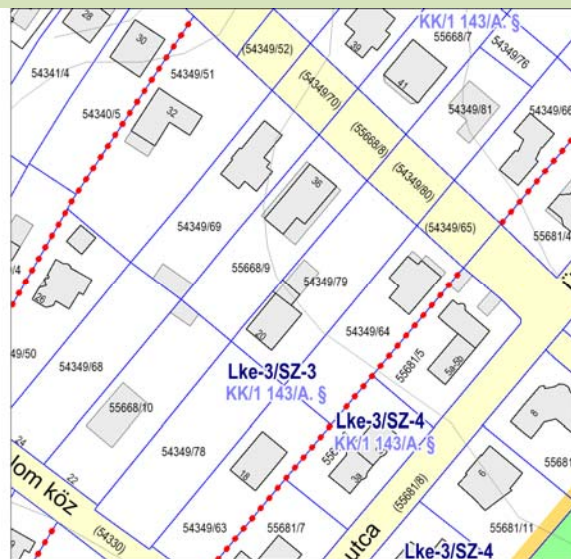


Az 54366 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és az 54366 és 54367/2 hrsz telkek összevonásra kerültek 54366/2 hrsz telekké.

ÖNK_1_2 jelenlegi állapot 2. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

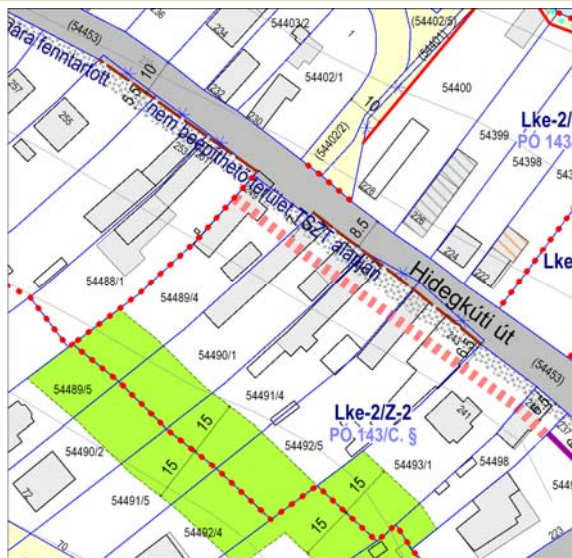


tervezett módosítás

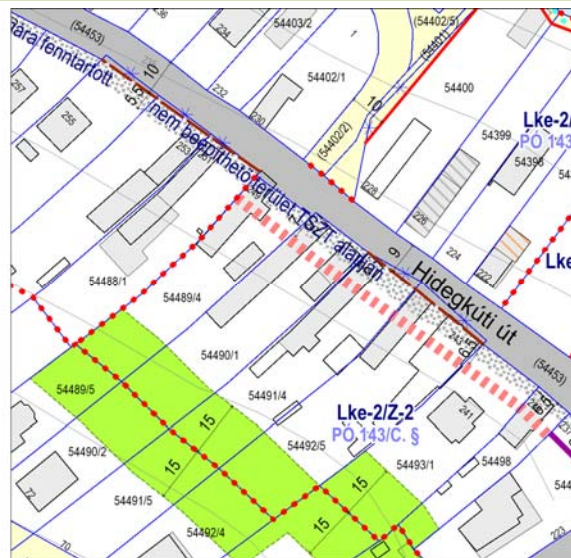


Az 54349/38 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és telekosztás is történt. Létrejötték az 54349/78, 54349/79, (54349/80), 54349/81 hrsz telkek.

ÖNK_1_3 jelenlegi állapot 2. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



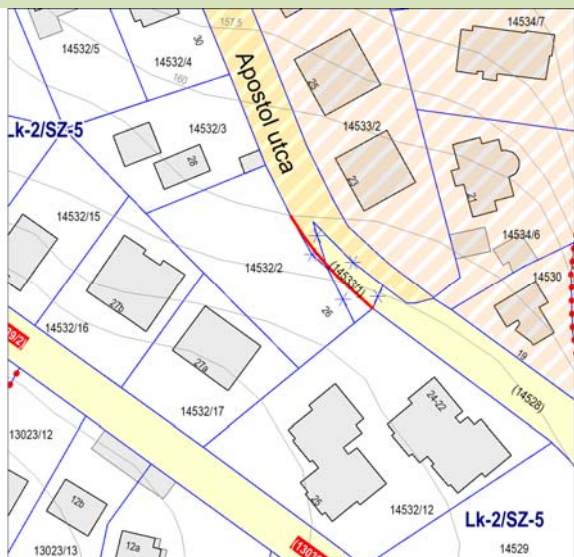
tervezett módosítás



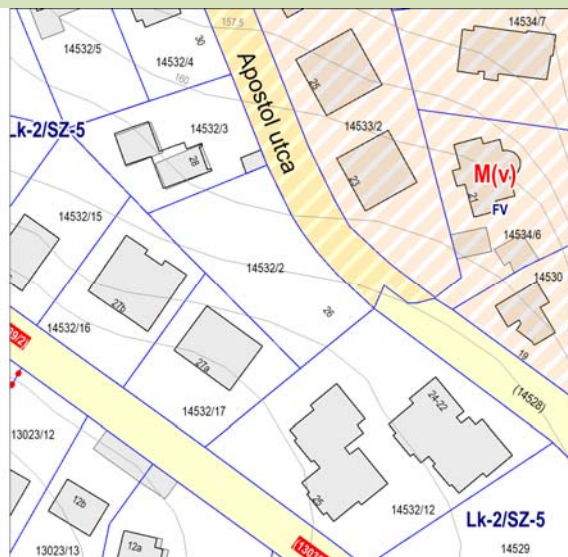
Az 54490/1 hrsz telek előtti szabályozási vonal rész felesleges, a telekhatáron van.

ÖNK_1_4 jelenlegi állapot 28. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ	tervezett módosítás
	 A 15664/1 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és a 15664/1 hrsz telek összevonásra került a 15635/1 hrsz telekkel. A 15635/1 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán fent kell hagyni a <i>tervezett közterületi határvonal</i> jelölést.
ÖNK_1_5 jelenlegi állapot 22. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ	tervezett módosítás
	 A 12408 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult.

ÖNK_1_6 jelenlegi állapot 24. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

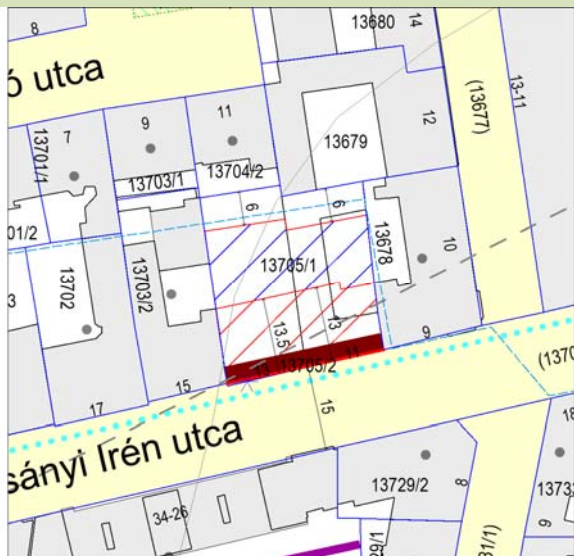


tervezett módosítás

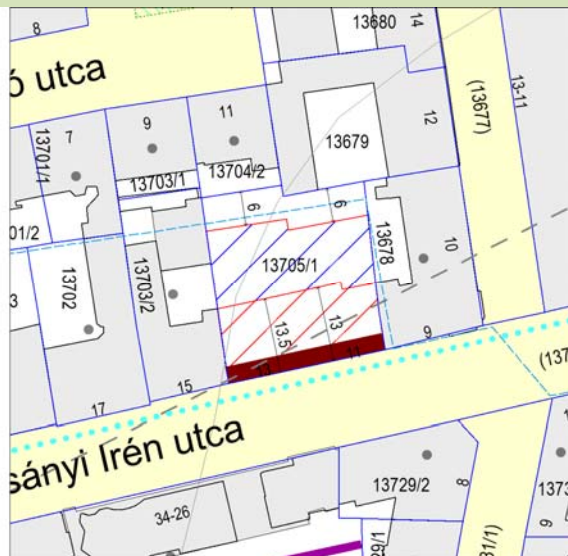


A 14532/2 és (14533/1) hrsz telkeket érintő szabályozás megvalósult, és a (14533/1) hrsz telek összevonásra került a (14532/14) hrsz telekkel.

ÖNK_1_7 jelenlegi állapot 27. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



A 13705/1 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult.

ÖNK_2 CIMBALOM KÖZ SZABÁLYOZÁSA

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A 15370/12 hrsz-ú (és a 15370/11 hrsz-ú) ingatlan számára a Cimbalom köz felől bejutás biztosítása szükség.

JAVASLAT:

A Cimbalom közben jelölt irányadó szabályozási vonal a jelenlegi helyétől cca. 5 méterre kerül áthelyezésre, így az ingatlan(ok) megközelítése a Cimbalomköz felől is biztosítható. A javasolt megszüntető jelek törlésre kerülnek, mivel nem ismert a közterületszakasz megszüntetésével együtt járó új telekhatárookra vonatkozó elképzelés.

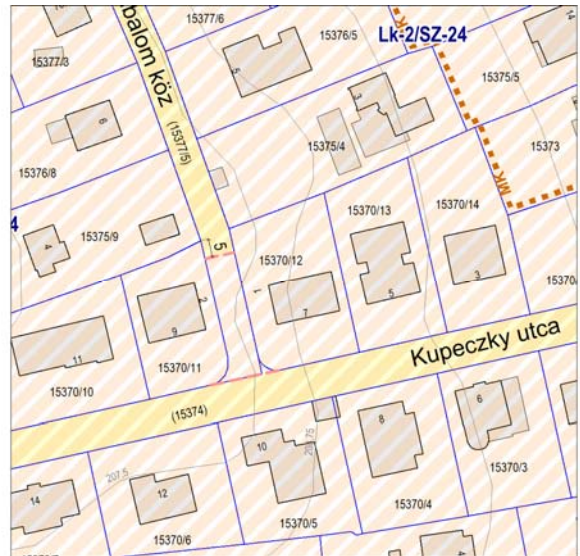
jelenlegi állapot 23. szelvény

forrás: hatályos II.
kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás



Lk-2/SZ-24 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 29	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK_6_12 számú módosításnál

ÖNK_4 15337 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁS

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A szabályozási tartalmat a korábbi szabályozás írta elő, a KÉSZ 2019-ben megőrizte. További fenntartása már nem indokolt, 15337 hrsz-ú ingatlan beépítése már kialakult, a területsávban felszíni parkoló került kialakításra.

JAVASLAT:

A kötelező szabályozási vonal és a tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron) tájékoztató jelölés törlésre kerül a szabályozási tervről. Új kötelező építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal jelölése szükséges a (15341) hrsz-ú közterület mellett úgy, hogy a 15343/2 hrsz-ú ingatlan megközelítése biztosított maradjon. A geodéziai pontosítás teszi lehetővé, hogy a kialakult kerítésre legyen igazítható a közterületi határ.

jelenlegi állapot 23. szelvény

forrás: hatályos II.
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: a kötelezőre VAN, a tájékoztató tervezett közterületi határra NINCS



Lk-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 29	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK_6_12 számú módosításnál

ÖNK_6 TOVÁBBI SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A szabályozási vonalak alaptérképpel való összevetése és a külön meghatározott helyszínek szabályozási vonalainak felülvizsgálatát követően „maradt” még 351 db szabályozási vonal (kötelező) és szabályozási vonal jellegű szabályozási elem (nem kötelező / tájékoztató).

JAVASLAT:

A kötelező szabályozási vonalak egy részére vonatkozik a jogszabályban előírt kötelező felülvizsgálat.

A kötelező felülvizsgálattal párhuzamosan áttekintésre kerültek a felülvizsgálati kötelezettséggel nem érintett szabályozási vonalak és a szabályozási vonal jellegű irányadó és tájékoztató szabályozási elemek is. így ezek felülvizsgálata is megtörténik jelen KÉSZ módosítás keretében.

A szabályozási vonalak és a „szabályozási vonal jellegű” irányadó és tájékoztató elemek döntő többsége esetében a fenntartás indokolt a hatályos KÉSZ és a korábbi szabályozások alapján.

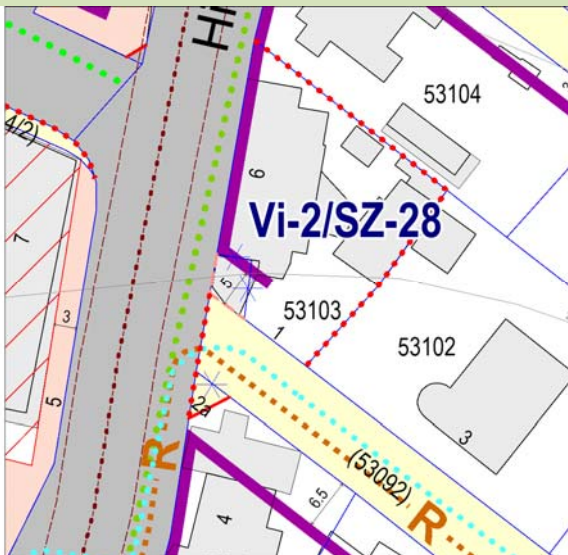
Tervezői áttekintést követően 27 helyszínen merült fel a módosítás lehetősége / igénye. A Főépítési konzultáció eredményeként jelen dokumentáció 17 helyszínen tesz javaslatot módosításra.

ÖNK_6_1 Hidegkúti út és Rezeda utca sarok

jelenlegi állapot

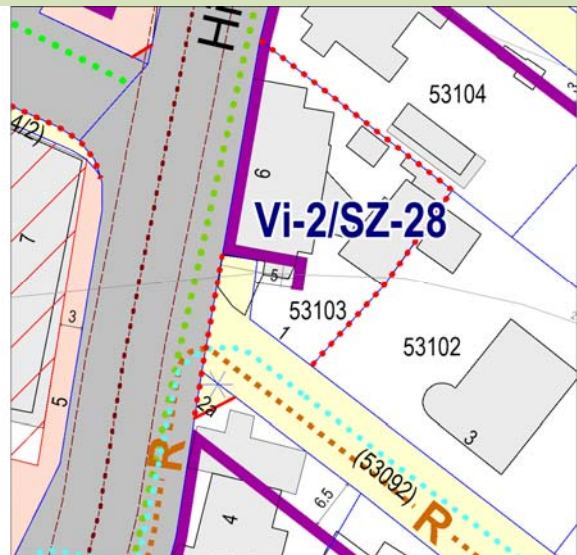
11. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás



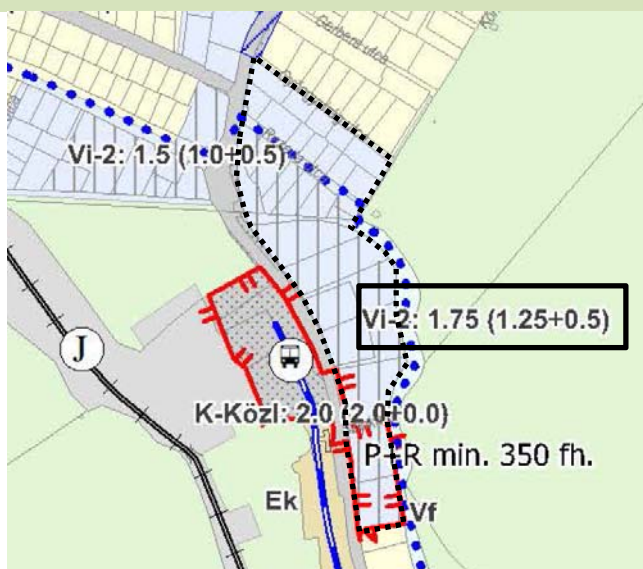
Az irányadó szabályozási vonal törölhető, mivel épület már nem áll ott, és az önkormányzat a közterületrészt hasznosítja.

Vi-2/SZ-28 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

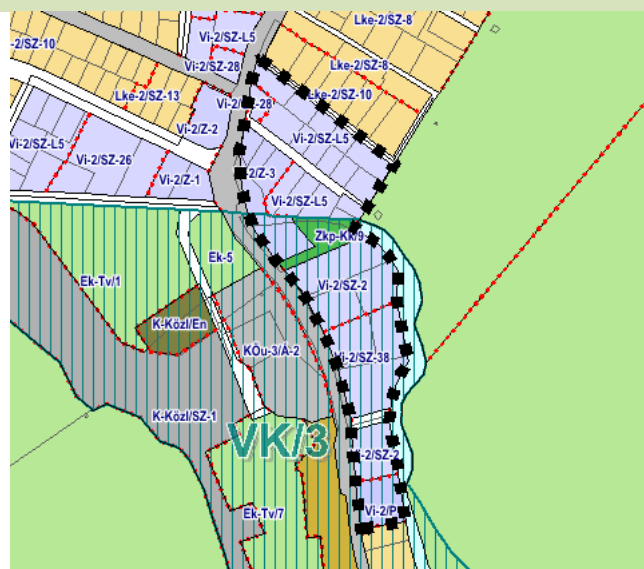
Vi-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 85	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 25%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Vi-2	42 879	0,25		10 720	149%
Vi-2/P	2 529,50	0%		0	
Vi-2/SZ-2*	10 173,94	20%		2 035	
Vi-2/SZ-28	703,33	35%		246	
Vi-2/SZ-38*	7 230,80	20%		1 446	
Vi-2/SZ-L5	12 078,20	75%		9 059	
Vi-2/Z-3	5 378,00	35%		1 882	
Zkp-Kk/9	2 240,59	60%		1 344	
ÖSSZESEN:	40 334			16 012	> 10 720
					MEGFELEL

ÖNK_6_2 Gyulai Pál utca és Kaptató utca közötti közterület

jelenlegi állapot

9-10. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN



A Gyulai Pál és a Kaptató utca közötti meglévő közterület megszüntetése nem reális. Az út a Gyulai Pál utca felől félig kiépült.

Lke-3/SZ-3 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN				
Lke-3 területfelhasználási egység	sorszáma: 53	bsá: 0,4	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: 55%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK_6_13 számú módosításnál

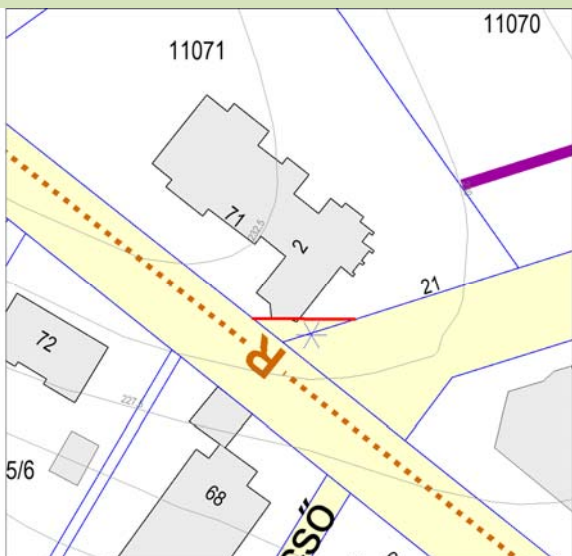
ÖNK_6_3 Széher út 2.

jelenlegi állapot

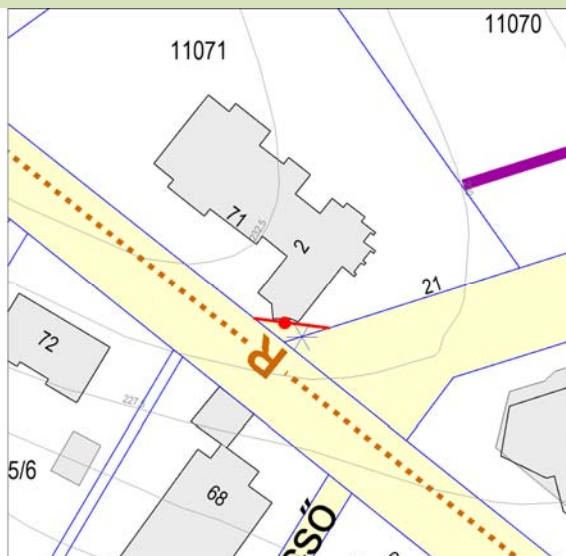
21. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

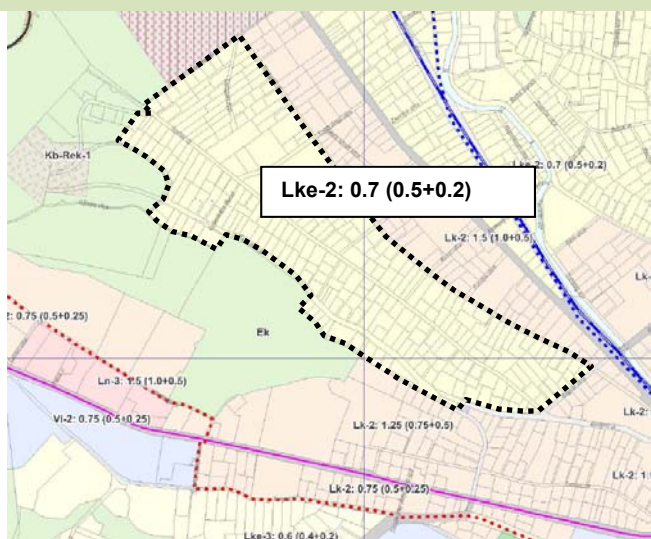


A Széher út sarkán indokolt a szabályozási vonal meglévő épített kerítéshez igazítása.

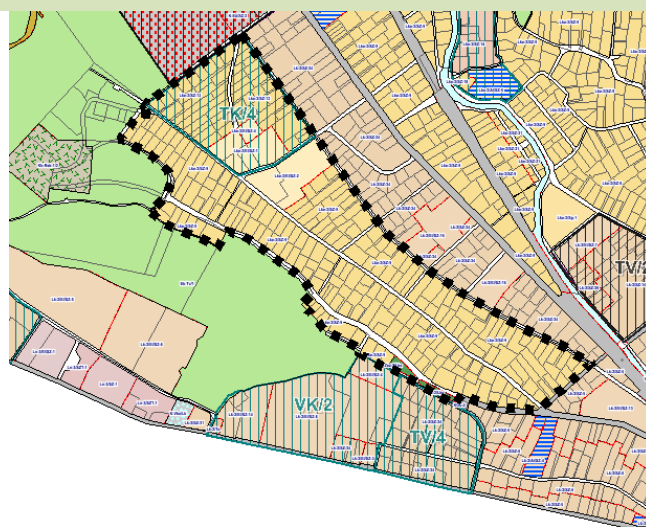
Lke-2/EI/SZ-1 építési övezet területi kiterjedése: NŐ				
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 36	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	433 507	0,50		216 754	86%
Lke-2/EI/SZ-1	16 276,27	1	0,50	24 414	
Lke-2/EI/SZ-2	20 856,27	0,45	0,50	19 813	
Lke-2/EI/SZ-4	2 733,76	1	0,50	4 101	
Lke-2/SZ-13	66 390,21	0,4		26 556	
Lke-2/SZ-9	279 169,52	0,4		111 668	
Zez-2/Lke	3 262,32	0		0	
ÖSSZESEN:	388 688			186 552	< 216 754 MEGFELEL

bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	433 507	0,20		86 701	99%
Lke-2/EI/SZ-1	16 276,27	0,6		9 766	
Lke-2/EI/SZ-2	20 856,27	0,25		5 214	
Lke-2/EI/SZ-4	2 733,76	0,6		1 640	
Lke-2/SZ-13	66 390,21	0,2		13 278	
Lke-2/SZ-9	279 169,52	0,2		55 834	
Zez-2/Lke	3 262,32	0		0	
ÖSSZESEN:	388 688			85 732	< 86 732 MEGFELEL

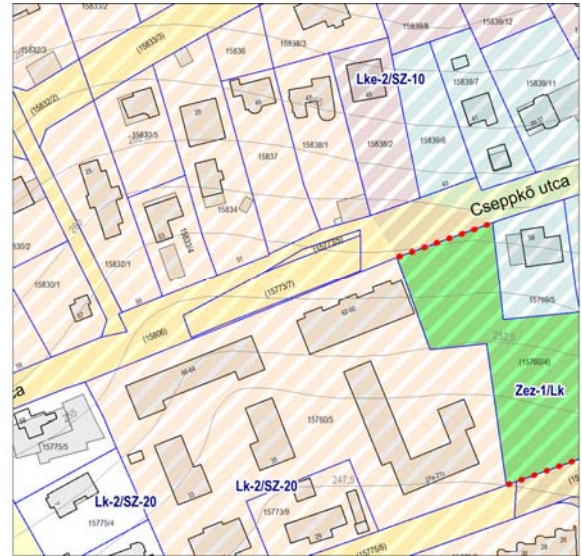
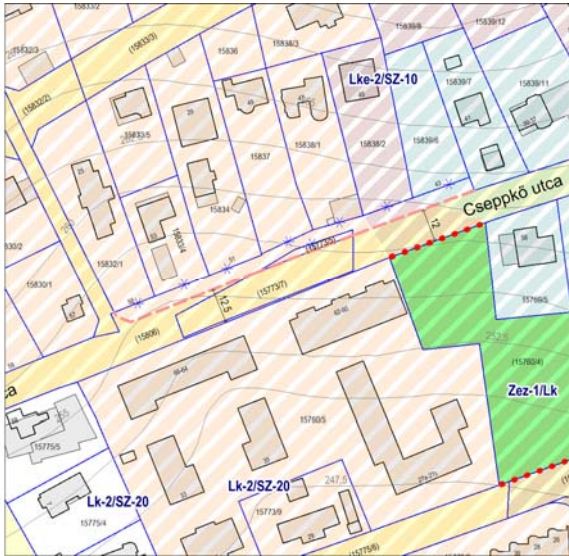
Ö N K _ 6 _ 4 Cseppkő utca

jelenlegi állapot

18. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

A (15806) hrsz-ú közterületen az irányadó szabályozási vonal kedvezőtlen telekalakításokhoz vezethet, ezért a lehetőség törlésre kerül.

Lk-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 26	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

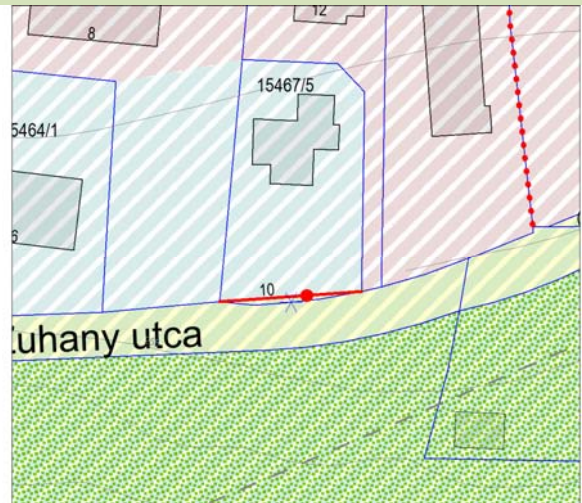
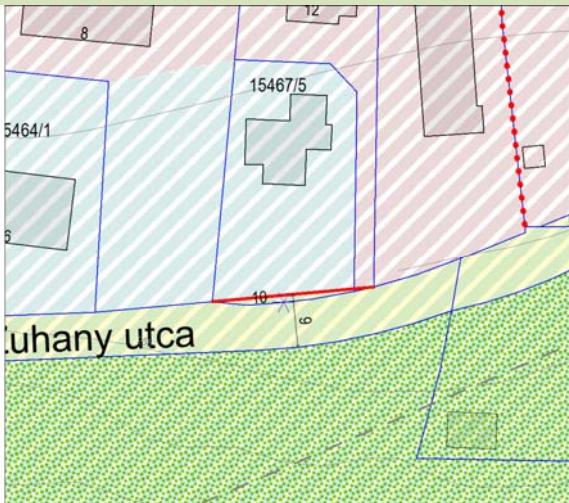
Ö N K _ 6 _ 5 Zuhany utca

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

Indokolt a szabályozási vonal meglévő épített kerítéshez igazítása.

Lk-2/SZ-25 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK

Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

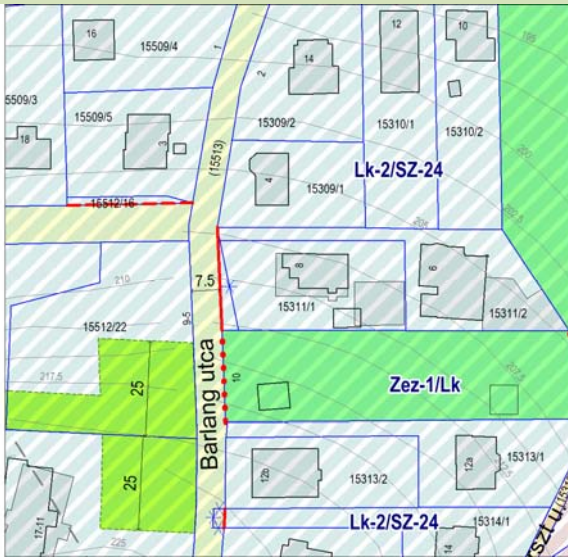
ÖNK_6_6 Barlang utca

jelenlegi állapot

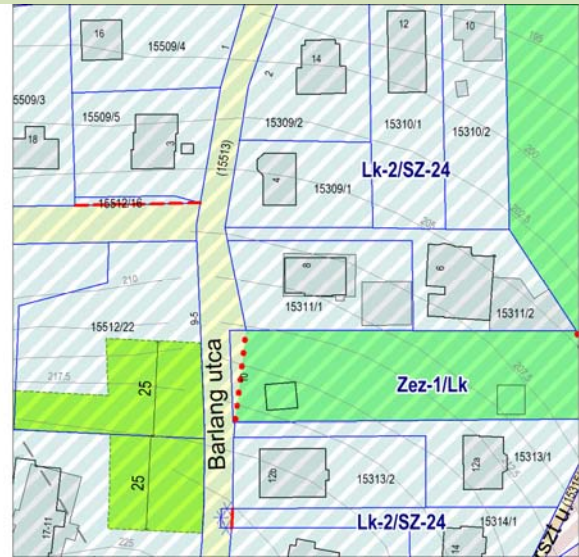
23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN



A kialakult utca vonalvezetésének figyelembevétele indokolt.

Lk-2/SZ-24 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

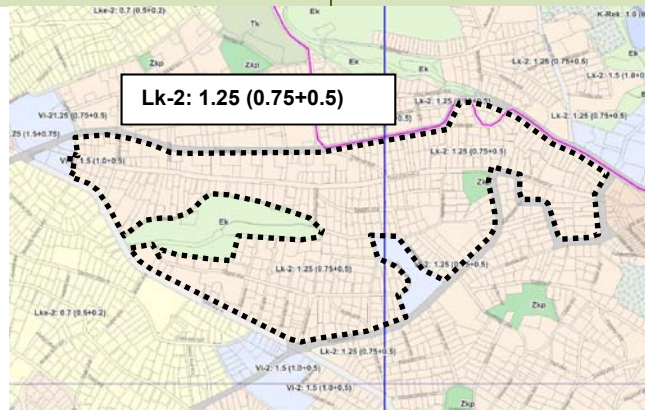
Zez-1/Lk övezet: CSÖKKEN

Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

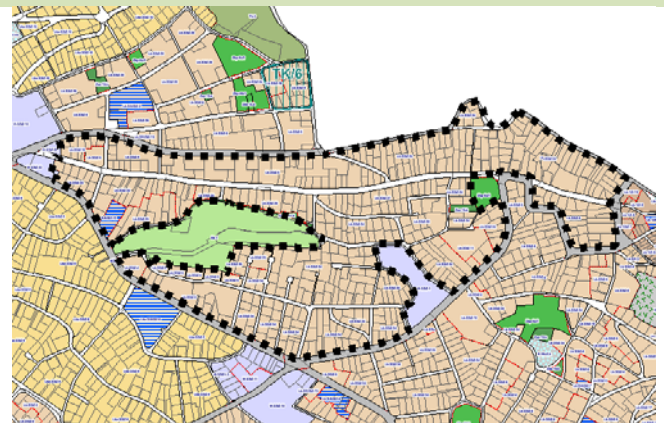
FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021

terfelegység sorszáma: 28



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)	zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2	777 936	35%	272 278	182%
Lk-2/AI/SZ-12	5 637,78	0,35	1 973	
Lk-2/SZ-10	8 259,09	0,7	5 781	
Lk-2/SZ-11	14 048,60	0,75	10 536	
Lk-2/SZ-24	393 922,27	0,75	295 442	
Lk-2/SZ-25	53 467,31	0,75	40 100	
Lk-2/SZ-27	29 378,52	0,75	22 034	
Lk-2/SZ-28	18 159,14	0,75	13 619	

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/SZ-4	5 039,11	0,65		3 275		
Lk-2/SZ-5	137 726,14	0,65		89 522		
Lk-2/SZ-9	15 387,97	0,65		10 002		
Zez-1/Lk	2 184,27	0,7		1 529		
Zez-1/Lk-E	2 927,78	0,9		2 635		
ÖSSZESEN:	686 138			496 450	> 272 278	MEGFELEL

A TSZT előírta az új építési szabályzatok számára, hogy a korábbi kerületi településrendezési eszközben besorolt zöldterületek nagysága nem csökkenhet az új kerületi építési szabályzatokban a TSZT-ben meghatározottak figyelembevételével. 2019-ben a KÉSZ alátámasztó munkarésze ezt a megfelelést igazolta.

A KÉSZ zöldterületei három helyen összesen 5,8 ha-ral csökkentek azért, mert a TSZT a területeket erdőterületfelhasználásban rögzítette:

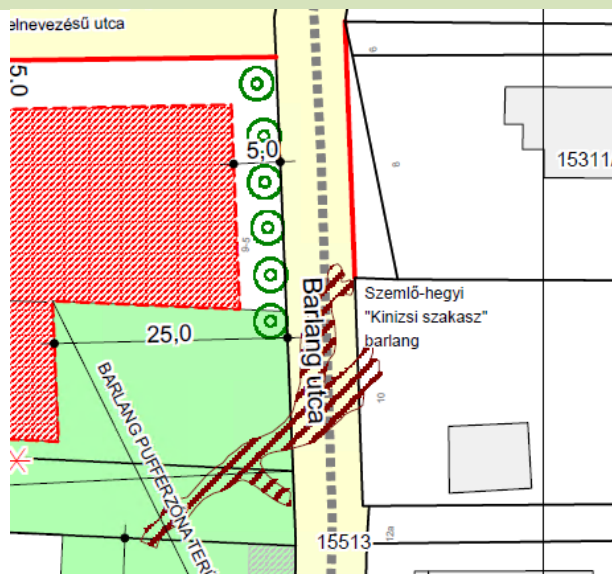
- A KÉSZ zöldterületei és a KÉSZ fenti három erdőterülete összesen 43,1 ha, azaz meghaladja a KVSZ 42,9 ha összkiterjedésű zöldterületeit. Így megfelel a TSZT vonatkozó előírásának.”

A 2019-ben jóváhagyott KÉSZ-ben 2.000 m²-rel több zöldterület (zöldövezetbe sorolt terület) került meghatározásra, mint a korábbi KVSZ-ben.



	KVSZ zöldterületei
	KÉSZ zöldterületei
	KVSZ zöldterületei, melyeket a KÉSZ a TSZT alapján erdőterületbe sorolt

légifotó



A Zez-1/Lk övezet területe beszámításra került a „zöldterületi egyenlegbe”, de sajnos a KÉSZ az övezet határának vonatkozásában nem pontosította a KVSZ-t, és továbbélte azt az anomáliát, mely a Barlang utca szabályozási vonala, és a Zez övezet övezethatára, valamint a kiépült Barlang utca között fennáll.

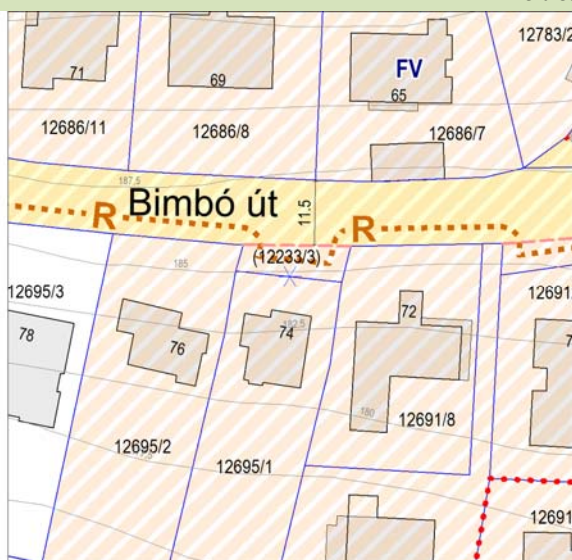
Az anomália feloldása 60 m²-nyi zöldővezeti korrekciót jelent, ami „belefér” a 2019-ben kijelölt 2.000 m²-nyi zöldővezeti többletbe.

jelenlegi állapot

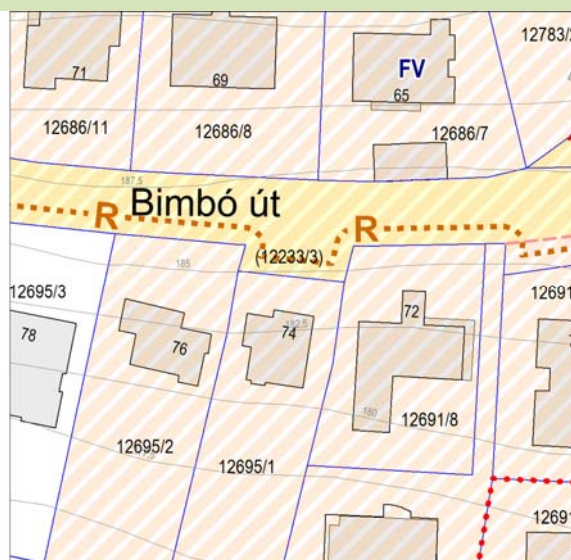
26. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



A kialakult állapot (kapubeajtó) nem teszi lehetővé az irányadó szabályozási vonal fenntartását.

Lk-2/SZ-5 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN				
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszám: 13	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK 6 8 számú módosításnál

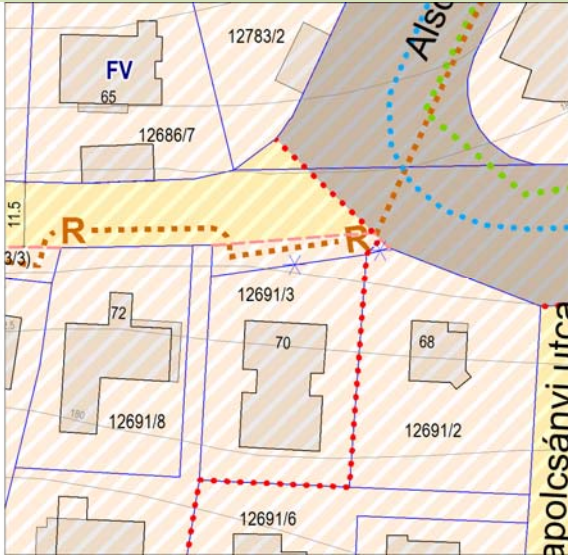
ÖNK_6_8 Bimbó út 70.

jelenlegi állapot

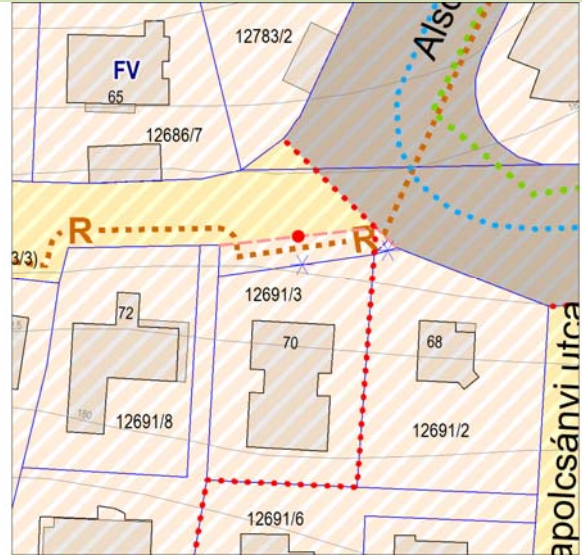
26. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



A kialakult állapot szerinti kerítés figyelembevétele.

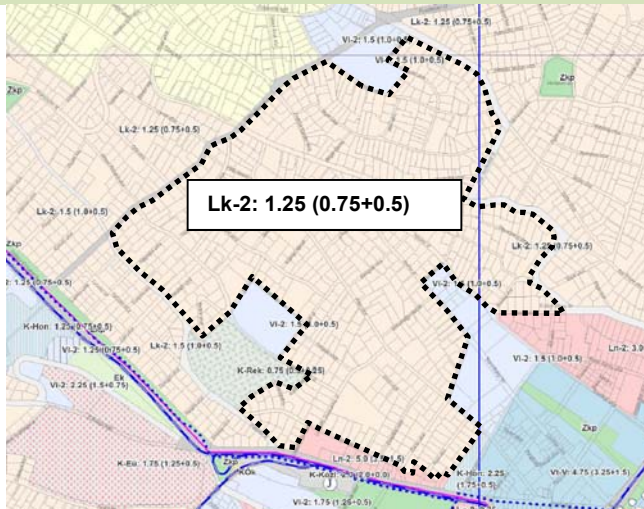
Lk-2/SZ-5 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

Lk-2/SZ-6 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

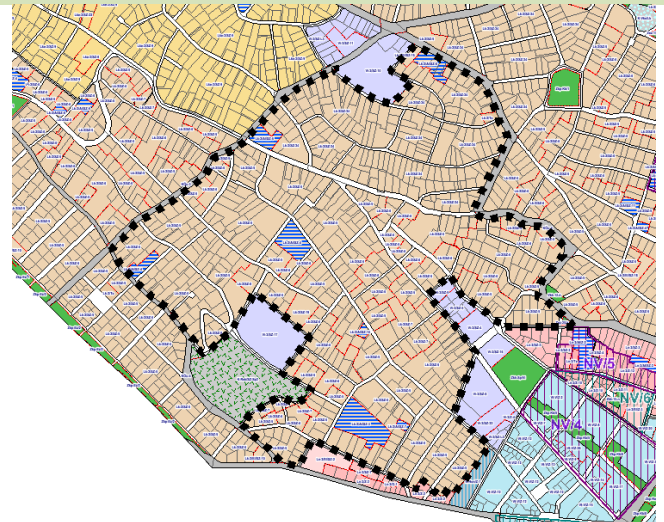
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 13	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2	1 182 754	0,75		887 066	80%
Lk-2/AI/SZ-10	1 319,22	1,5	0	1 979	
Lk-2/AI/SZ-3	15 875,89	1,5	0	23 814	
Lk-2/AI/SZ-4	12 875,10	1,5	0	19 313	
Lk-2/AI/SZ-5	4 817,00	0,75	0	3 613	

bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/AI/SZ-6	6 150,45	1,5	0	9 226		
Lk-2/AI/SZ-7	1 100,69	1	0	1 101		
Lk-2/EI/SZ-15	2 173,24	0,2	0,5	1 521		
Lk-2/SZ-19	7 627,31	0,75	0	5 720		
Lk-2/SZ-24	239 246,36	0,4	0	95 699		
Lk-2/SZ-5	563 602,49	0,75	0	422 702		
Lk-2/SZ-6	145 203,89	0,7	0	101 643		
Lk-2/SZ-7	35 108,43	0,65	0	22 820		
Lk-2/SZ-8	6 390,02	0,6	0	3 834		
Lk-2/Te*	1 398,42	0,72	0	1 007		
Zez-2/Lk	570,35	0	0	0		
ÖSSZESEN:	1 043 459			713 991	< 887 066	MEGFELEL

*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2	1 182 754	0,50		591 377	78%	
Lk-2/AI/SZ-10	1 319,22	0,5		660		
Lk-2/AI/SZ-3	15 875,89	0,15		2 381		
Lk-2/AI/SZ-4	12 875,10	0,5		6 438		
Lk-2/AI/SZ-5	4 817,00	0,3		1 445		
Lk-2/AI/SZ-6	6 150,45	0,5		3 075		
Lk-2/AI/SZ-7	1 100,69	0,5		550		
Lk-2/EI/SZ-15	2 173,24	0,1		217		
Lk-2/SZ-19	7 627,31	0,5		3 814		
Lk-2/SZ-24	239 246,36	0,3		71 774		
Lk-2/SZ-5	563 607,98	0,5		281 804		
Lk-2/SZ-6	145 198,40	0,5		72 599		
Lk-2/SZ-7	35 108,43	0,45		15 799		
Lk-2/SZ-8	6 390,02	0,4		2 556		
Lk-2/Te*	1 398,42	0		0		
Zez-2/Lk	570,35	0		0		
ÖSSZESEN:	1 043 459			463 112	< 591 377	MEGFELEL

*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2	1 182 754	35%		413 964	166%	
Lk-2/AI/SZ-10	1 319,22	35%		462		
Lk-2/AI/SZ-3	15 875,89	20%		3 175		
Lk-2/AI/SZ-4	12 875,10	35%		4 506		
Lk-2/AI/SZ-5	4 817,00	50%		2 409		
Lk-2/AI/SZ-6	6 150,45	20%		1 230		
Lk-2/AI/SZ-7	1 100,69	20%		220		
Lk-2/EI/SZ-15	2 173,24	50%		1 087		
Lk-2/SZ-19	7 627,31	65%		4 958		
Lk-2/SZ-24	239 246,36	75%		179 435		
Lk-2/SZ-5	563 607,98	65%		366 345		
Lk-2/SZ-6	145 198,40	65%		94 379		
Lk-2/SZ-7	35 108,43	65%		22 820		

zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/SZ-8	6 390,02	65%		4 154		
Lk-2/Te*	1 398,42	0%		0		
Zez-2/Lk	570,35	50%		285		
ÖSSZESEN:	1 043 459			685 464	> 413 964	MEGFELEL

*nem került figyelembevételre zöldfelület

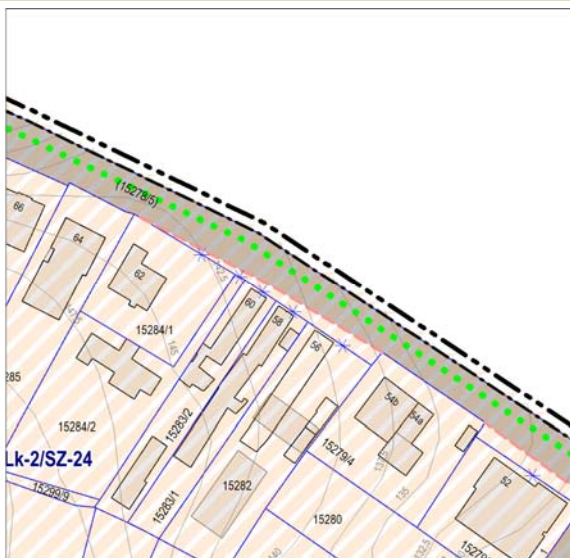
Ö N K _ 6 _ 9 Szépvölgyi út

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: **NINCS**



Lehetővé válik a meglévő kerítésekhez való igazodás az irányadó szabályozási vonallal.

Lk-2/SZ-24 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK				
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

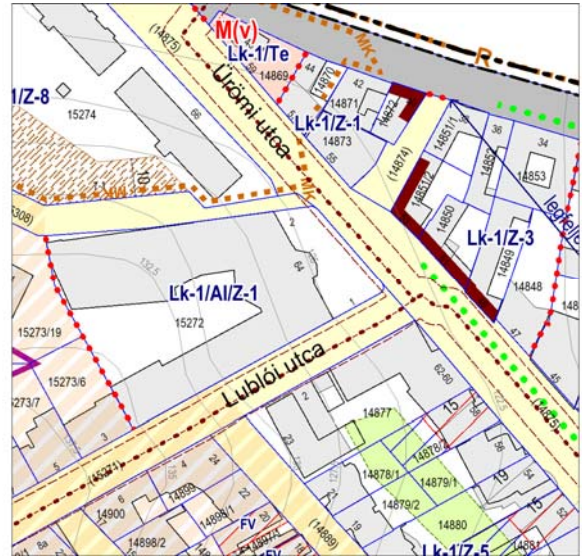
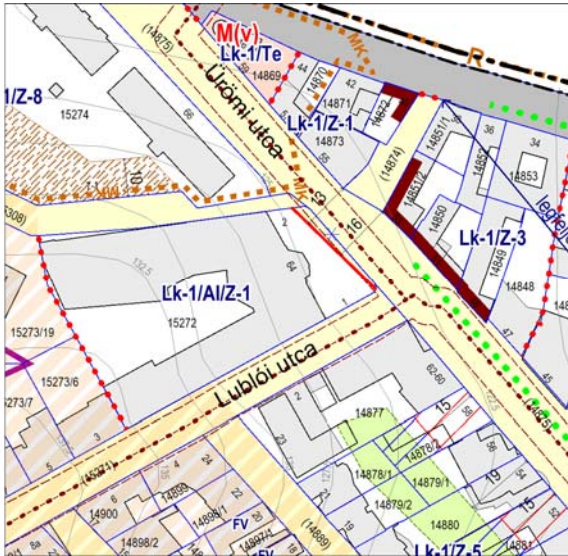
ÖNK_6_10 Ürömi utca 64.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

Kialakult épített kerítés figyelembevétele indokolt. Az Ürömi utca keresztmetszete kialakult.

Lk-1/AI/Z-1 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

Lk-1 területfelhasználási egység	sorszáma: 12	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK_6_11 számú módosításnál

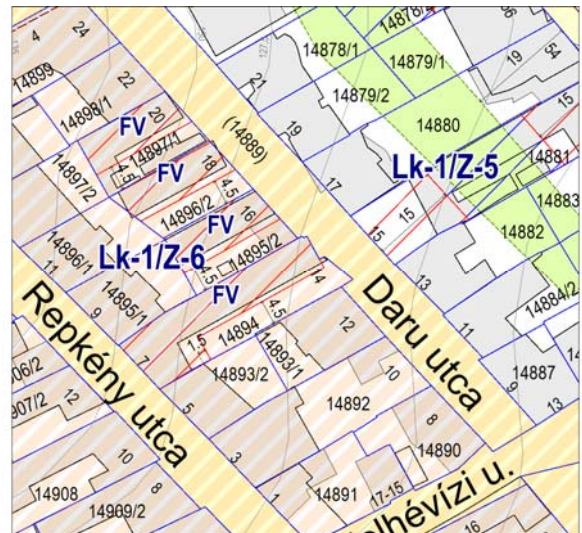
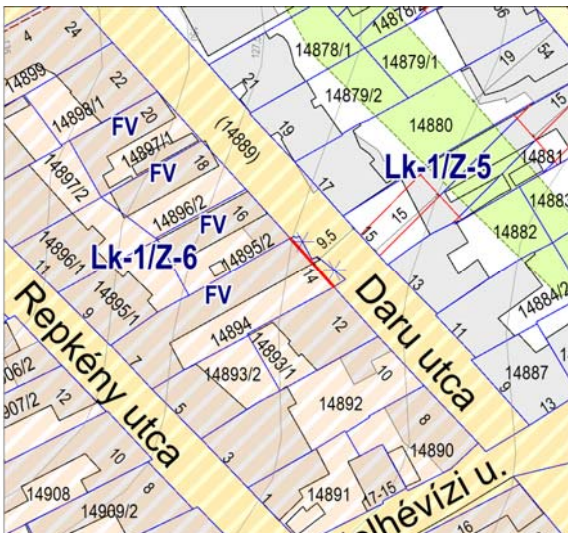
ÖNK_6_11 Daru utca 14.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

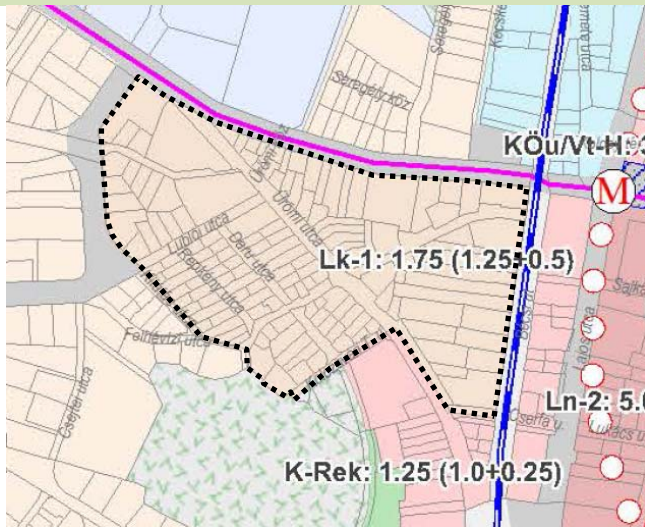
A kialakult fővárosi védelem alatt álló épület homlokzatának és épített kerítésének figyelembevétele indokolt.

Lk-1/Z-6 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

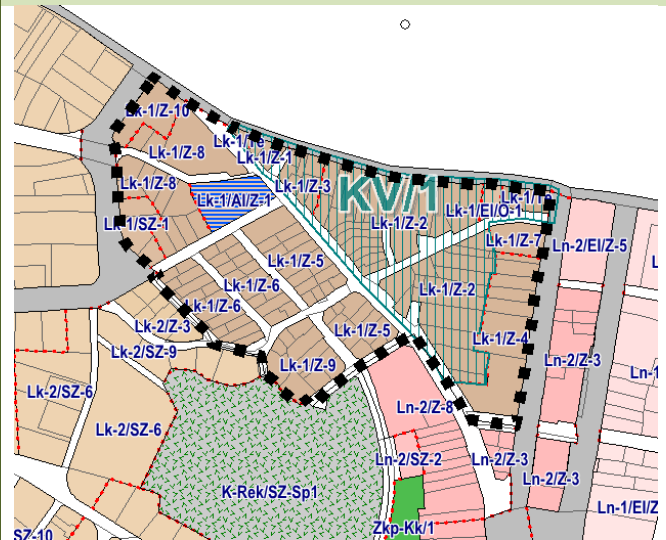
Lk-1 területfelhasználási egység	sorszáma: 12	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-1	95 004	1,25		118 755	97%
Lk-1/AI/Z-1	3 070,90	2	0	6 142	
Lk-1/EI/O-1	702,11	0,05	0	35	
Lk-1/SZ-1	2 350,87	0,75	0	1 763	
Lk-1/Te*	1 423,96	1	0	1 424	
Lk-1/Z-1	745,47	2	0	1 491	
Lk-1/Z-10	2 562,27	0,75	0,75	3 843	
Lk-1/Z-2	22 911,30	2	0	45 823	
Lk-1/Z-3	1 976,66	1,5	0	2 965	
Lk-1/Z-4	8 221,11	1,5	0	12 332	
Lk-1/Z-5	8 465,13	1,75	0	14 814	
Lk-1/Z-6	8 375,14	1,25	0	10 469	
Lk-1/Z-7	1 774,56	1	0,5	2 662	
Lk-1/Z-8	9 598,39	0,75	0	7 199	
Lk-1/Z-9	4 565,01	0,95	0,05	4 565	
ÖSSZESEN:	76 743			115 526	< 118 755
					MEGFELEL

*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	kötelező többszorzó az 1. területrészen	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-1	95 004	0,50		47 502	96%
Lk-1/AI/Z-1	3 070,90	0,7		2 150	
Lk-1/EI/O-1	702,11	0,05		35	
Lk-1/SZ-1	2 350,87	0,3		705	
Lk-1/Te*	1 423,96	0		0	
Lk-1/Z-1	745,47	0,9		671	
Lk-1/Z-10	2 562,27	0,3		769	
Lk-1/Z-2**	22 911,30	0,9	1,10	20 767	
Lk-1/Z-3	1 976,66	0,9		1 779	
Lk-1/Z-4	8 221,11	0,75	1,10	6 782	
Lk-1/Z-5	8 465,13	0,45		3 809	

bsp igazolás						
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	kötelező többszorzó az 1. területrészen	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-1/Z-6	8 375,14	0,4		3 350		
Lk-1/Z-7	1 774,56	0,3	1,10	586		
Lk-1/Z-8	9 598,39	0,3		2 880		
Lk-1/Z-9	4 565,01	0,3		1 370		
ÖSSZESEN:	76 743			45 652	< 47 502	MEGFELEL

**az Lk-1/Z-2 övezet 1 632 m2 területét érinti a többszorzó

*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

ÖNK_6_12 Palánta utca

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



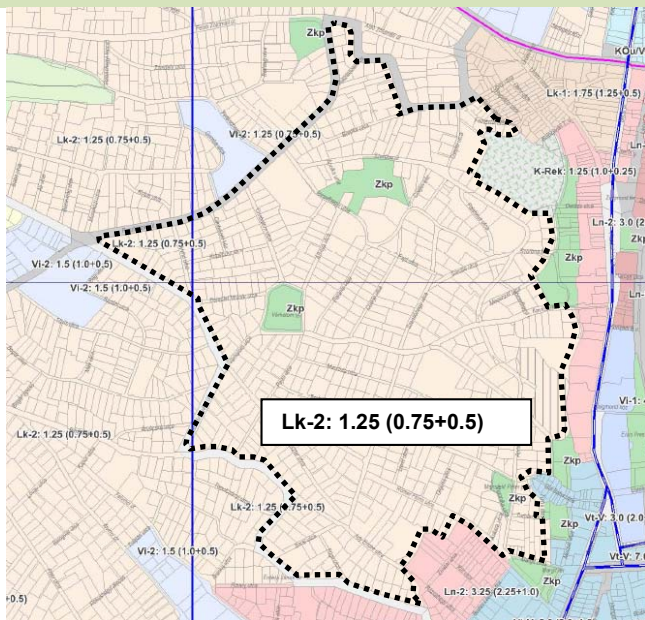
A kialakult építmény figyelembevétele indokolt.

Lk-2/SZ-6 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

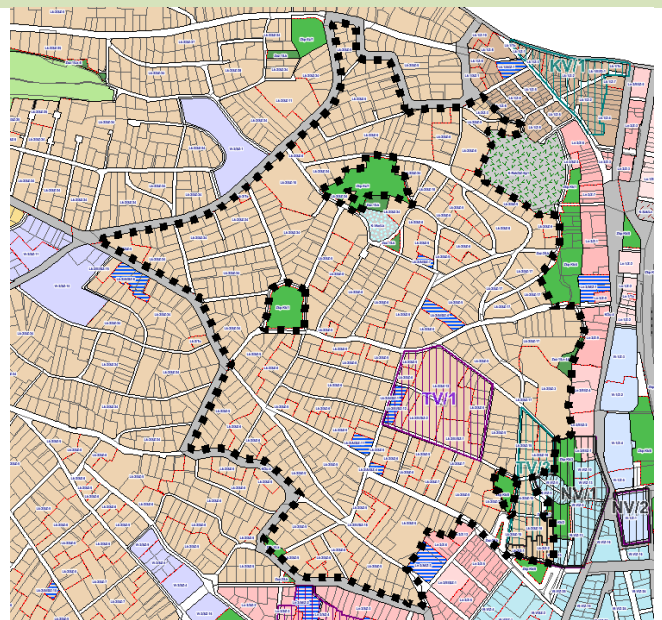
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 29	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2	1 165 826	0,75		874 370	82%
K-Vke/Lk	6 443,57	0,05	0	322	
Lk-2/AI/SZ-1	3 503,38	1	0	3 503	
Lk-2/AI/SZ-11	2 927,50	2	0	5 855	

bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/AI/SZ-4	5 516,34	1,5	0	8 275		
Lk-2/AI/SZ-7	1 239,64	1	0	1 240		
Lk-2/EI/SZ-1	8 192,60	1	0,5	12 289		
Lk-2/EI/SZ-12	3 604,39	0,75	0,5	4 505		
Lk-2/EI/SZ-18	5 414,72	1,5	0,5	10 829		
Lk-2/EI/SZ-2	9 714,89	1	0,5	14 572		
Lk-2/SZ-10	22 414,14	0,4	0	8 966		
Lk-2/SZ-12	21 855,42	0,75	0	16 392		
Lk-2/SZ-15	17 611,10	0,75	0	13 208		
Lk-2/SZ-16	9 530,04	0,75	0	7 148		
Lk-2/SZ-17	52 941,59	0,75	0	39 706		
Lk-2/SZ-24	144 042,31	0,4	0	57 617		
Lk-2/SZ-3	22 969,77	0,95	0	21 821		
Lk-2/SZ-5	421 923,63	0,75	0	316 443		
Lk-2/SZ-6	201 029,74	0,7	0	140 721		
Lk-2/SZ-7	13 497,89	0,65	0	8 774		
Lk-2/SZ-8	12 422,38	0,6	0	7 453		
Lk-2/SZ-9	7 759,07	0,5	0	3 880		
Lk-2/Te*	945,61	0,93	0	879		
Lk-2/Z-1	3 985,47	2	0	7 971		
Lk-2/Z-2	1 797,70	2,5	0	4 494		
Lk-2/Z-3	2 853,58	0,95	0	2 711		
Zez-1/Lk	4 378,21	0	0	0		
Zez-1/Ln-Lk	2 994,38	0	0	0		
Zez-2/Lk	1 163,31	0	0	0		
Zkk-1/Lk	1 832,28	0	0	0		
ÖSSZESEN:	1 014 505			719 574	< 874 370	MEGFELEL

*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2	1 165 826	0,50		582 913	82%	
K-Vke/Lk	6 443,57	0,05		322		
Lk-2/AI/SZ-1	3 503,38	0,5		1 752		
Lk-2/AI/SZ-11	2 927,50	0,7		2 049		
Lk-2/AI/SZ-4	5 516,34	0,5		2 758		
Lk-2/AI/SZ-7	1 239,64	0,5		620		
Lk-2/EI/SZ-1	8 192,60	0,6		4 916		
Lk-2/EI/SZ-12	3 604,39	0,5		1 802		
Lk-2/EI/SZ-18	5 414,72	1,05		5 685		
Lk-2/EI/SZ-2	9 714,89	0,6		5 829		
Lk-2/SZ-10	22 414,14	0,3		6 724		
Lk-2/SZ-12	21 855,42	0,5		10 928		
Lk-2/SZ-15	17 611,10	0,5		8 806		
Lk-2/SZ-16	9 530,04	0,5		4 765		
Lk-2/SZ-17	52 941,59	0,5		26 471		
Lk-2/SZ-24	144 042,31	0,3		43 213		
Lk-2/SZ-3	22 969,77	0,6		13 782		
Lk-2/SZ-5	421 923,63	0,5		210 962		
Lk-2/SZ-6	201 029,74	0,5		100 515		

bsp igazolás						
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/SZ-7	13 497,89	0,45		6 074		
Lk-2/SZ-8	12 422,38	0,4		4 969		
Lk-2/SZ-9	7 759,07	0,35		2 716		
Lk-2/Te*	945,61	0		0		
Lk-2/Z-1	3 985,47	1,4		5 580		
Lk-2/Z-2	1 797,70	1,75		3 146		
Lk-2/Z-3	2 853,58	0,6		1 712		
Zez-1/Lk	4 378,21	0		0		
Zez-1/Ln-Lk	2 994,38	0		0		
Zez-2/Lk	1 163,31	0		0		
Zkk-1/Lk	1 832,28	0		0		
ÖSSZESEN:	1 014 505			476 094	< 582 913	MEGFELEL

*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

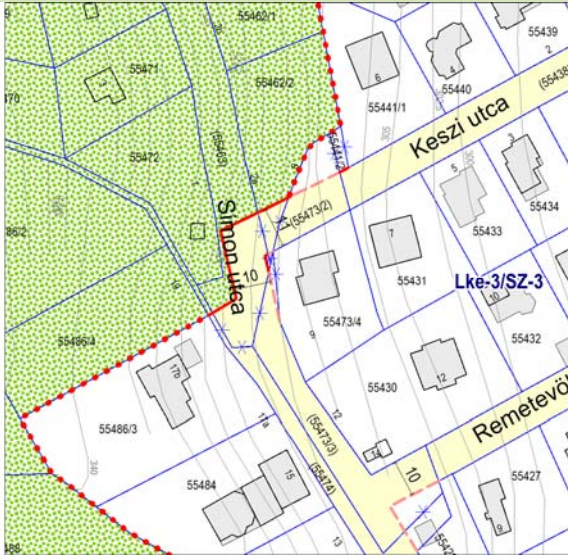
Ö N K _ 6 _ 1 3 Simon utca és Keszi utca sarka

jelenlegi állapot

5. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

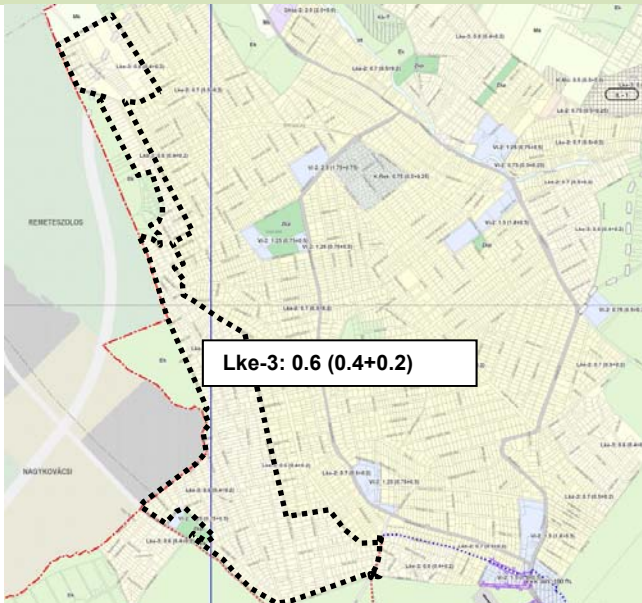
A kialakult telekstruktúra megőrzése indokolt, mert a közterület számára nagyobb szélességet biztosít, mint az irányadó szabályozási vonalakkal kialakítható szélesség.

Lke-3/SZ-3 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

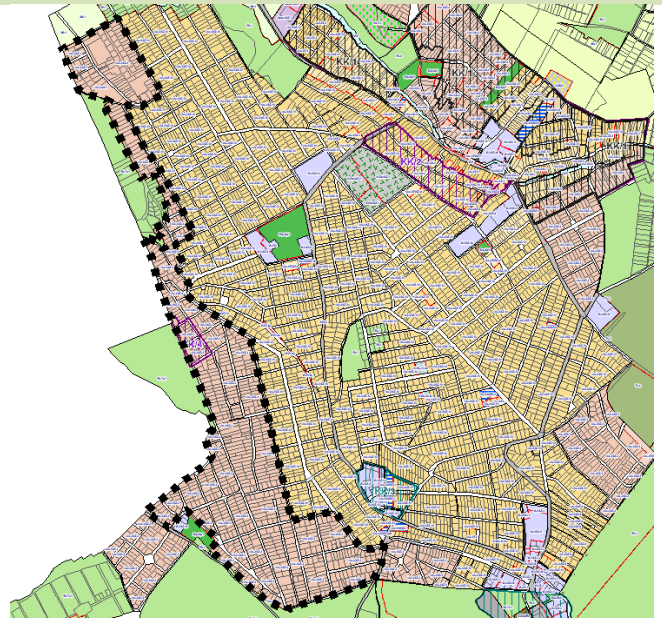
Lke-3 területfelhasználási egység	sorszáma: 53	bsá: 0,4	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: 55%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)	zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-3	1 038 041	55%	570 923	115%

zöldfelületi átlagérték igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-3/SZ-1	41 193,88	65%		26 776	
Lke-3/SZ-3	839 455,43	75%		629 592	
				0	
ÖSSZESEN:	880 649			656 368	> 570 923
					MEGFELEL

ÖNK_6_14 Gül baba türbe szomszédja

jelenlegi állapot

27. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



A két Zkp-Kk övezet határán övezethatár jelölés szükséges (és nem tervezett közterületi határ - tájékoztató elem).

FRSZ / TSZT igazolás nem szükséges.

ÖNK_6_15 Kő utca

jelenlegi állapot

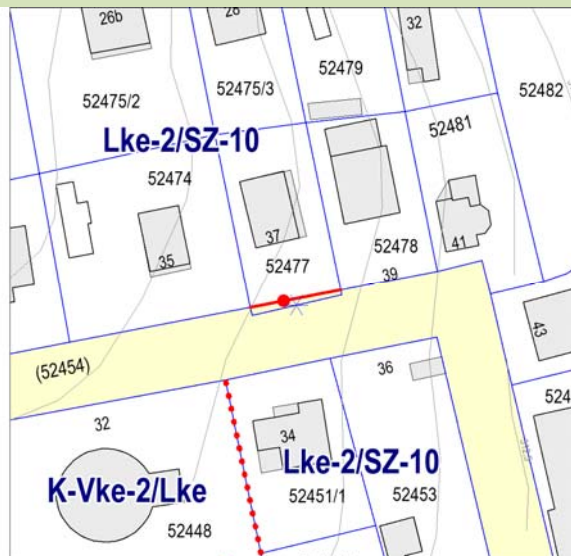
6. 10.
szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN



A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.

Lke-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK				
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 40	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

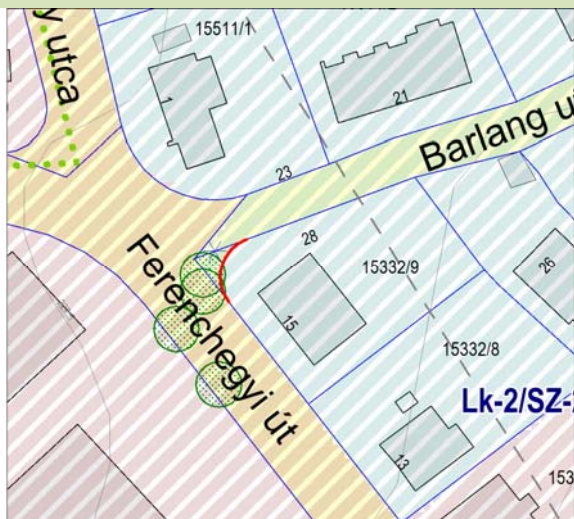
ÖNK_6_16 Barlang utca és Ferenchegyí út sarka

jelenlegi állapot

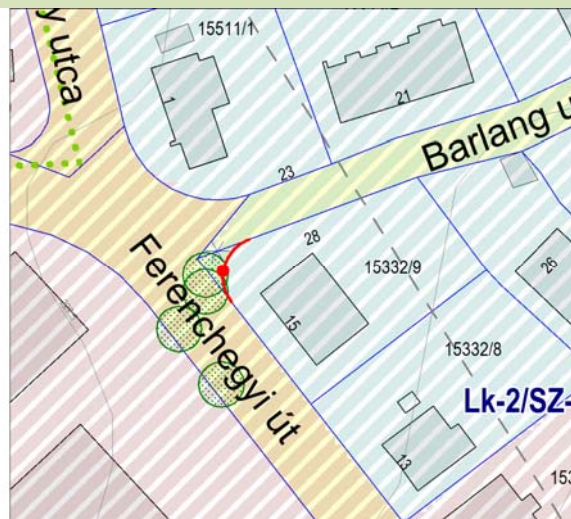
23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN



A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.

Lk-2/SZ-25 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK				
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

ÖNK_6_17 Bölény utca

jelenlegi állapot

2. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



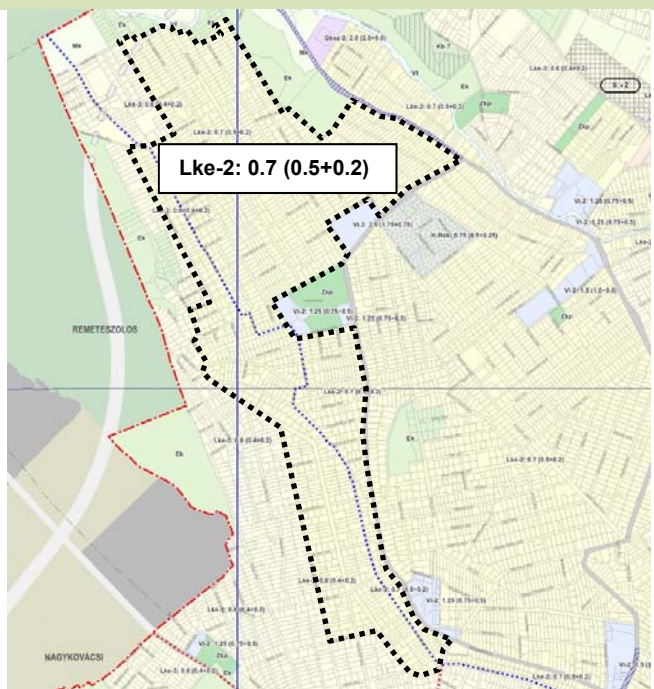
felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

A szabályozási vonalak és a tervezett közterületi határvonal aktualizálása a kialakult telekalakulathoz indokolt.

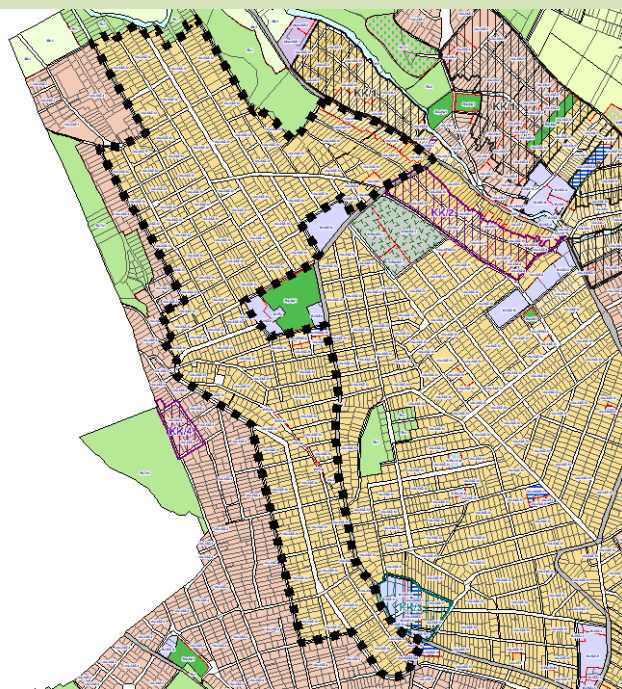
Lke-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: NŐ				
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 38	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	1 617 023	0,50		808 512	66%
Lke-2/AI/SZ-10	2 518,17	0,75	0	1 889	
Lke-2/AI/SZ-Sp1	1 504,25	0,2	0	301	
Lke-2/EI/SZ-8	4 018,08	0,25	0	1 005	
Lke-2/O-6	23 800,94	0,4	0	9 520	
Lke-2/SZ-1	7 908,02	1	0,5	11 862	
Lke-2/SZ-10	1 253 688,11	0,4	0	501 475	
Lke-2/SZ-11	14 696,59	0,4	0	5 879	
Lke-2/SZ-8	753,41	0,4	0	301	
Lke-2/Z-2	7 930,80	0,4	0	3 172	
Vf-P/Lke	2 800,81	0	0	0	
ÖSSZESEN:	1 319 619			535 404	< 808 512 MEGFELEL

bsp igazolás					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	1 617 023	0,20		323 405	83%
Lke-2/AI/SZ-10	2 518,17	0,2		504	
Lke-2/AI/SZ-Sp1	1 504,25	0,1		150	
Lke-2/EI/SZ-8	4 018,08	0,15		603	
Lke-2/O-6	23 800,94	0,2		4 760	
Lke-2/SZ-1	7 908,02	0,7		5 536	
Lke-2/SZ-10	1 253 688,11	0,2		250 738	
Lke-2/SZ-11	14 696,59	0,2		2 939	
Lke-2/SZ-8	753,41	0,2		151	
Lke-2/Z-2	7 930,80	0,2		1 586	
Vf-P/Lke	2 800,81	0		0	
ÖSSZESEN:	1 319 619			266 966	< 323 405 MEGFELEL

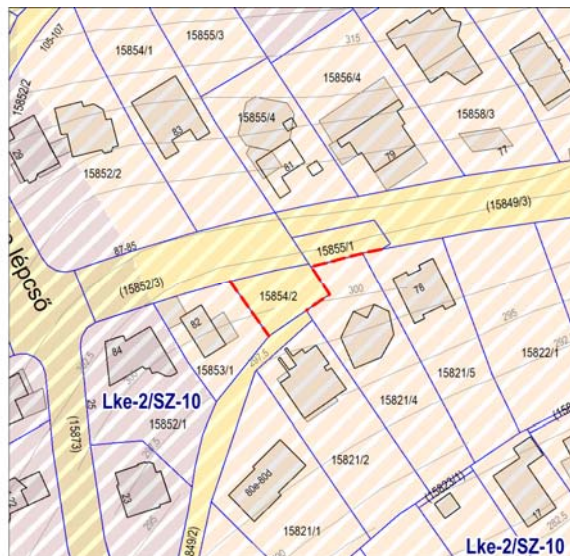
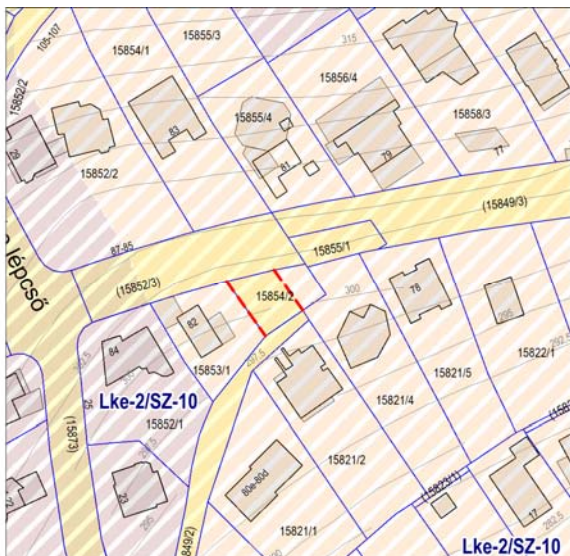
Ö N K _ 6 _ 2 7 Verecke út 80.

jelenlegi állapot

2. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



A tervezett közterületi határvonal jelöléssel a 15854/2 és a 15855/1 hrsz-ú ingatlanok közterületi státuszának előírányozása szükséges.

Lke-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN				
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 35	bsá: 0,7	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

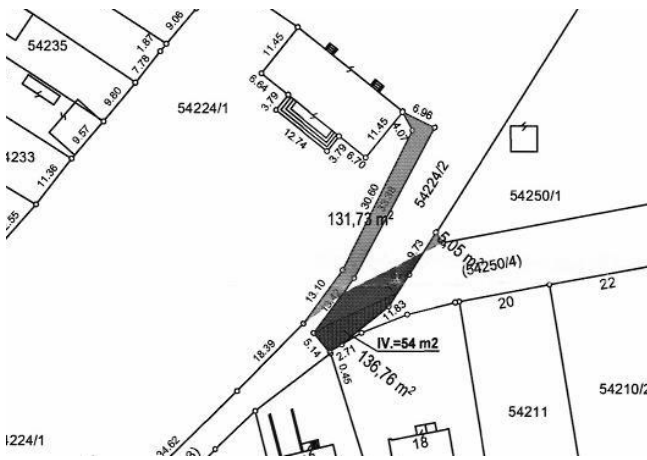
3. PARTNERI IGÉNYEK

A partneri kérések közül az alábbiakban a szabályozási vonalakat érintő P_2 kérés kerül bemutatásra térépkivágatokkal és rövid indoklással és a szükséges FRSZ igazolásokkal.

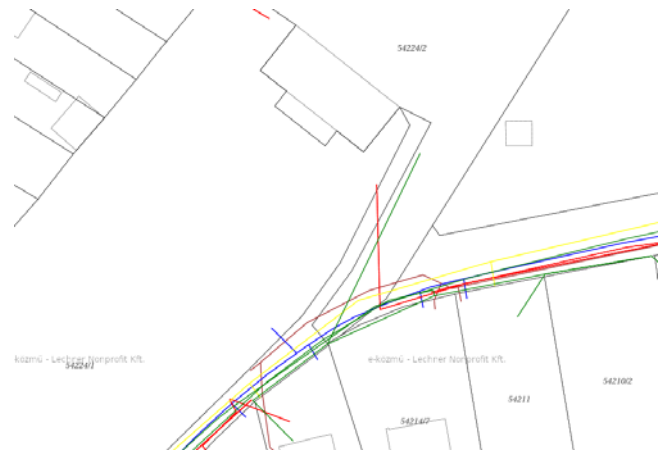
P_2 VÁRY KÖZ

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A Váry köz 7. és 9. szám alatti ingatlanokat (54224/1 és 54224/2 hrsz.) össze kívánják vonni. A Váry köz felől a közterületi „leágazását” meghatározó szabályozási vonal felülvizsgálatát érik, úgy, hogy az 54224/2 ingatlanból csak kisebb területrész kerüljön kiszabályozásra.

JAVASLAT: A kérelemhez kitűzési vázrajz is benyújtásra került, mely alapján a kötelező szabályozási vonal és az irányadó szabályozási vonal vonalvezetése pontosítható. Az E-közmű alapján megállapítható, hogy a Váry közben a közművezetékek kiépültek, a kialakult állapot és a hatályos szabályozás szerinti „leágazó” közterületi szakaszon csak hírközlési és villamos energia vezeték található, melyek helyzete a javasolt szabályozás esetén rendezhető.



Kitűzési vázrajz 2021 – részlet
forrás: Geo-four Kft. Cserhádi László földmérő 7314



forrás: E-közmű

jelenlegi állapot

3. szelvény

forrás: hatályos II.
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

Lke-2/AI/SZ-9 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 41	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

P_2

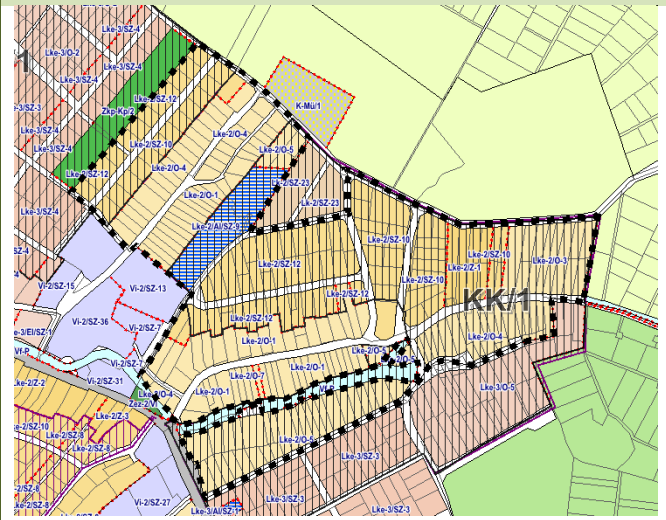
VÁRY KÖZ

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	280 310	0,50		140 155	65%
Lke-2/AI/SZ-9	12 908,82	0,75		9 682	
Lke-2/O-1	49 901,23	0,3		14 970	
Lke-2/O-3	16 304,94	0,15		2 446	
Lke-2/O-4	35 451,78	0,4		14 181	
Lke-2/O-5	31 088,11	0,4		12 435	
Lke-2/O-7	552,94	0,4		221	
Lke-2/SZ-10	39 497,93	0,4		15 799	
Lke-2/SZ-12	44 827,67	0,4		17 931	
Lke-2/Z-1	8 617,36	0,4		3 447	
ÖSSZESEN:	239 151			91 112	< 140 155
					MEGFELEL

bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m ²)	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m ²)	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	280 310	0,20		56 062	89%
Lke-2/AI/SZ-9	12 908,82	0,50		6 454	
Lke-2/O-1	49 901,23	0,20		9 980	
Lke-2/O-3	16 304,94	0,10		1 630	
Lke-2/O-4	35 451,78	0,20		7 090	
Lke-2/O-5	31 088,11	0,20		6 218	
Lke-2/O-7	552,94	0,20		111	
Lke-2/SZ-10	39 497,93	0,20		7 900	
Lke-2/SZ-12	44 827,67	0,20		8 966	
Lke-2/Z-1	8 617,36	0,20		1 723	
ÖSSZESEN:	239 151			50 072	< 56 062
					MEGFELEL