

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2023. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát, a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének, a KÉSZ-ben rögzített szabályozási vonalaknak, az Étv. 60. § (15) bekezdés szerint előírt felülvizsgálatára, valamint a KÉSZ (felülvizsgálat 2.0) módosítási dokumentáció tartalmáról szóló Főépítész Feljegyzés elfogadására.

Készítette:
Trummer Tamás
főépítész

Egyeztetve:
Szabó Gyula
alpolgármester

Látta:
dr. Szalai Tibor
jegyző

.....
dr. Silye Tamás
jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével-módosításával, elfogadásával lát el.

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, a 249/2023.(V.30.) számú határozatában döntött Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) felülvizsgálat 2.0 módosítási eljárásának-, és az ehhez szükségszerűen kapcsolódó folyamatok megindításáról, lefolytatásáról. A KÉSZ teljes közigazgatási területét érintő módosításra, most kerül sor második alkalommal, ezért tervezés elnevezése KÉSZ 2.0.

Jelen előterjesztés két témát és az azzal kapcsolatos meghozandó döntések összefüggéseit mutatja be és ad döntési javaslatot:

1. A KÉSZ Étv. 60. § (15) bekezdés szerint előírt felülvizsgálata,
2. A KÉSZ (felülvizsgálat 2.0) módosítási dokumentáció tartalmáról szóló Főépítési Feljegyzés

1. A KÉSZ Étv. 60. § (15) bekezdés szerint előírt felülvizsgálata

A településrendezési eszközök jelenlegi, KÉSZ 2.0 felülvizsgálatának elsődleges célja „jogalkotási feladat” végrehajtása.

Az Étv. 60. § (15) bekezdés rendelkezései szerint „... (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.**”.

A szabályozási vonalak általános felülvizsgálatát a tervező elkészítette, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az Étv. 27. § (2) bekezdése a felülvizsgálati kötelezettséget a kiszolgáló- és lakóutak megvalósítását biztosító szabályozási vonalakra szűkíti, azonban a csatolt vizsgálati dokumentáció ennél szélesebb körben, a javasolt szabályozási elemek között található irányadó szabályozási vonalakat is vizsgálta. A felülvizsgálatban szerepelő tervezői javaslatot, az Épített Környezetért Felelős Igazgatósággal folytatott egyeztetések eredményeképpen rögzítette a tervező.

„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.”

A fentiekkel összhangban, az Étv.-nek való megfelelés céljából, a Képviselő-testületnek szükséges döntenie a szabályozási vonalak közérdekből történő fenntartásával kapcsolatban. A határozat megalapozását, az előterjesztés 1. számú határozati javaslatának mellékletét képező dokumentáció szolgálja. A **döntés meghozatalának** amiatt is jelentősége van, mert a fenti **határidő elmulasztásával**, az Étv. 27. § (2) bekezdése szerinti szabályozási vonalak, tehát a **kiszolgáló és lakó utak megvalósítását biztosító szabályozási vonalak jogszerű fenntartása válik bizonytalanná.**

Az Étv. 27. § (2) bekezdés szerint előterjesztett a döntési javaslat alapján a Képviselő-testület döntést hoz azokról a szabályozási vonalakról, ahol közérdekűség már nem áll fenn, vagy tárgyi közterületi határ már megvalósult és a döntésnek megfelelően gondoskodik a szabályozási vonalakat rögzítő KÉSZ módosításáról. A döntésnek megfelelően véglegesített szabályozási vonalokról szóló fejezet mivel része lesz a KÉSZ véleményezési anyagának, így az eljárás során a partnereknek és az Államigazgatási szerveknek lehetősége lesz szintén megvizsgálni. A véleményezési szakasz folyamatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (továbbiakban új R.) 66. §-a szabályozza. Az új R. 66. § (7) alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket és a jegyzőkönyvet ismertetni kell a döntésre jogosulttal, esetünkben az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 11. melléklete alapján, a Kerületfejlesztési Bizottsággal (a továbbiakban KFB). A KFB véleményezési szakasz lezárásaként dönt majd a beérkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról, valamint a dokumentáció állami főépítésznek való megküldéséről a záró szakmai vélemény megkérése céljából.

2. A KÉSZ (felülvizsgálat 2.0) módosítási dokumentáció tartalmáról szóló Főépítési Feljegyzés

A KÉSZ 2.0, az új R. 66.§-ában rögzített általános egyeztetési eljárás szabályai szerint kerül lefolytatásra. Az új R. 7. § (7) bekezdésének, valamint az új R. 59. §- az alapján, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, a települési önkormányzati főépítész egyetértésével az önkormányzat által, a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. (A javasolt főépítési feljegyzés az 1. számú határozati javaslat melléklete)

A KÉSZ 2.0 vizsgálati és alátámasztó munkarészeinek tartalmát rögzítő javasolt főépítési feljegyzés, a fentieknek megfelelően tartalmazza az Étv.-ben előírt 7 éves felülvizsgálat első kötelező időpontjához elkészült tartalmat is. A hatályos szabályozási vonalakat felülvizsgáló szakmai javaslati anyag egy önálló munkarész, amely külön fejezetként beépül a teljes felülvizsgálati dokumentációba, végigkísérve az eljárást.

Fentiekre tekintettel, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés, valamint a határozati javaslatok elfogadására.

Határozati javaslat

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (15) bekezdés rendelkezései szerinti kötelezettségének eleget téve, a 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében (Szabályozási tervben) rögzített szabályozási vonalak közérdekből való fenntartását a határozati javaslat mellékletében meghatározott módosítási javaslatok figyelembe vételével elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. november 30.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy összhangban a 249/2023.(V.30.) számú határozatával, a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosítás (KÉSZ 2.0) megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló Főépítési Feljegyzést a határozat melléklete szerint elfogadja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. november 30.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2023. október ...

Örsi Gergely
polgármester

Az 1. számú határozati javaslat melléklete

... / 2023. (X.) számú Képviselő- Testületi határozat MELLÉKLETE

**ÉTV. 60. § (15) BEKEZDÉS RENDELKEZÉSEI SZERINT ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI
VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA**

lásd: külön dokumentumban

A 2. számú határozati javaslat melléklete

A ... / 2023.(X. ...). számú Képviselő- Testületi határozat MELLÉKLETE

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN „KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0”

TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS*

A 28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) módosításának célja a szabályozási vonalak felülvizsgálata és az ebből következő „jogalkotási feladat” végrehajtása. A KÉSZ módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) alapján **általános egyeztetési eljárás** keretében történik.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

- 1.1 A szabályozási vonalak általános felülvizsgálata
- 1.2 Az önkormányzattal egyeztetett konkrét helyszínek, összegyűjtött hibák, észrevételek felülvizsgálata

2. A Tervi Tartalom Meghatározása

- 2.1. **Vizsgálati munkarész:** Az új R. 7. § (5) bekezdésének figyelembevételével a 7 éven belül készült, megalapozó vizsgálat felhasználható a KÉSZ módosításánál, így megalapozó vizsgálat csak abban az esetben készül, amennyiben annak aktualizálása szükségessé válik a szakmai javaslat kidolgozásához.
- 2.2. **Alátámasztó javaslat:** A módosításhoz szükséges részletezettséggel és mélységben készül. Az új R. 7. § (5) bekezdésének figyelembevételével a 7 éven belül készült, alátámasztó javaslat felhasználható a KÉSZ módosításánál.
- 2.3. **Térképi módosítások:** A módosítások jellemzőinek összefoglaló bemutatásával, szükség esetén indokolásával. (A módosítási dokumentáció szakági munkarészekkel abban az esetben egészül ki, amennyiben azt a munka során feltárt feladat szükségessé teszi.)
- 2.4. **Jóváhagyandó munkarész:** normaszöveg és térképi mellékletek módosítása

Budapest, 2023. október ...

Trummer Tamás
főépítész

Az Előterjesztés 1. MELLÉKLETE

lásd: külön dokumentumban

A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ KÜLÖN MUNKARÉSZ
(Budapest II. kerületi Építési Szabályzat ▪ KÉSZ felülvizsgálat 2.0
megalapozó vizsgálat ▪ alátámasztó javaslat ▪ 2023 október)

ÉTV. 60. § (15) BEKEZDÉS RENDELKEZÉSEI SZERINT ELŐÍRT SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

1. Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében rögzített szabályozási vonalak, amelyek közérdekből való fenntartása változatlan módon indokolt.

Az Étv. 60. § (15) bekezdésében érintett, a 2-es, 3-as pontokban nem részletezett szabályozási vonalak közérdekből való fenntartása változatlanformában továbbra is indokolt.

2. Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében rögzített szabályozási vonalak, amelyek közérdekből való fenntartása módosított tartalommal indokolt.

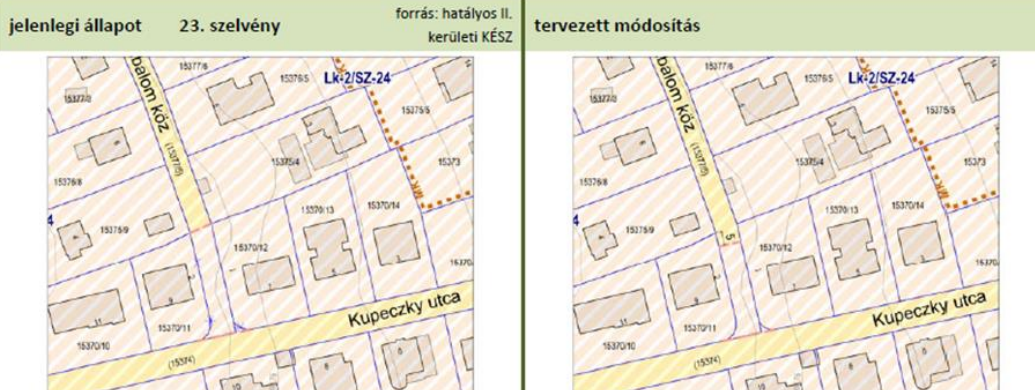
ÖNK_2 CIMBALOM KÖZ SZABÁLYOZÁSA

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 telekhatárokról vonatkozó elképzelés.



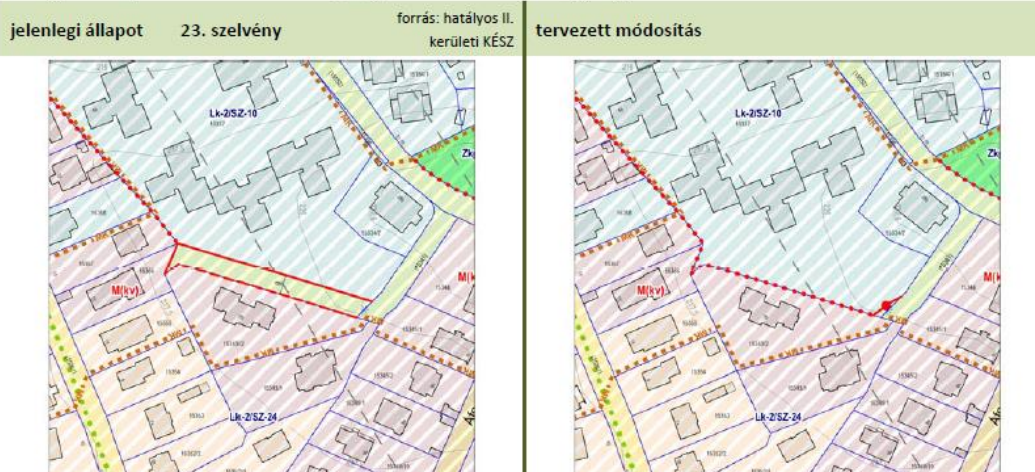
ÖNK_4 15337 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁS

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:

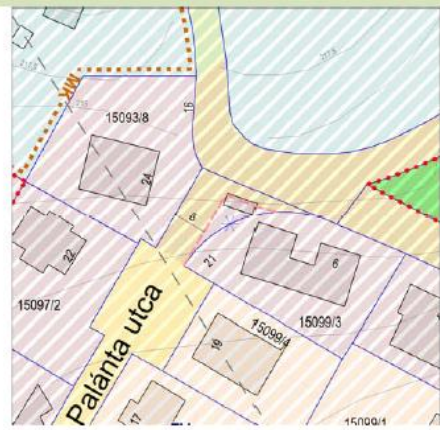

A kötelező szabályozási vonal és a tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron) tájékoztató jelölés törlésre kerül a szabályozási tervről. Új kötelező építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal jelölése szükséges a (15341) hrsz-ú közterület mellett úgy, hogy a 15343/2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




felülvizsgálati kötelezettség: a kötelezőre VAN, a tájékoztató tervezett

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.	
ÖNK_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.	
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.	

ÖNK_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.	

ÖNK_6_12 Palánta utca			
jelenlegi állapot	24. szelvény	forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ	tervezett módosítás
			
felülvizsgálati kötelezettség: NINCS		A kialakult építmény figyelembevétele indokolt.	

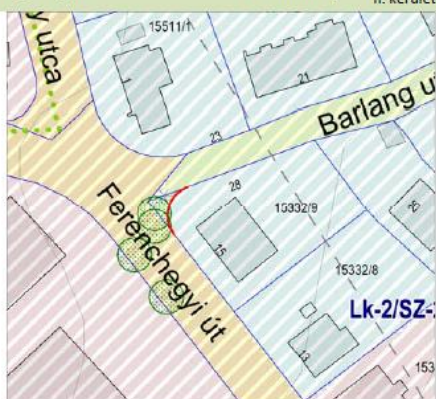
ÖNK_6_15 Kő utca			
jelenlegi állapot	6. 10. szelvény	forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ	tervezett módosítás
			
felülvizsgálati kötelezettség: VAN		A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.	

ÖNK_6_16 Barlang utca és Ferenchegyi út sarka

jelenlegi állapot

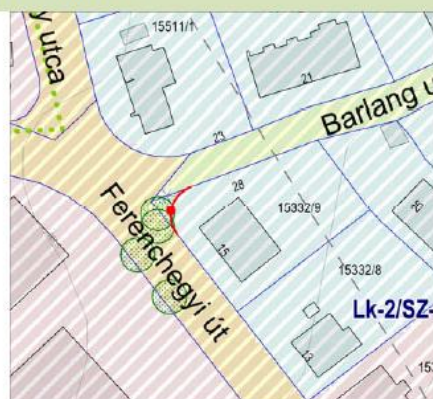
23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

tervezett módosítás



A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.

ÖNK_6_17 Bölény utca

jelenlegi állapot

2. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCSE

tervezett módosítás



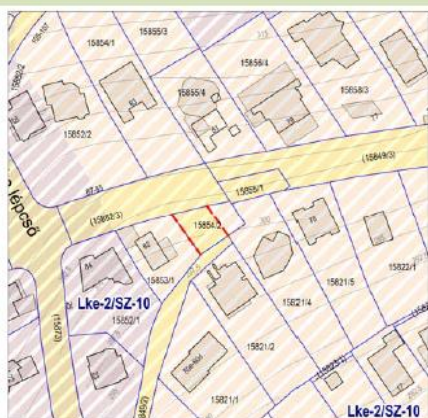
A szabályozási vonalak és a tervezett közterületi határvonal aktualizálása a kialakult telekalakulathoz indokolt.

ÖNK_6_27 Verecke út 80.

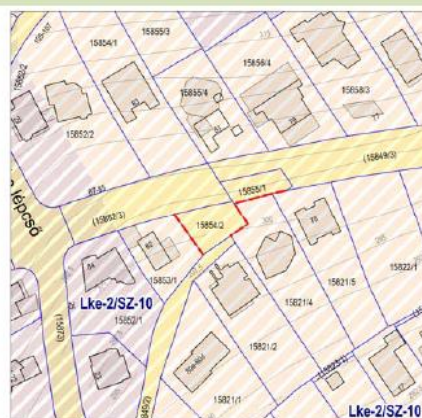
jelenlegi állapot

2. szelvény

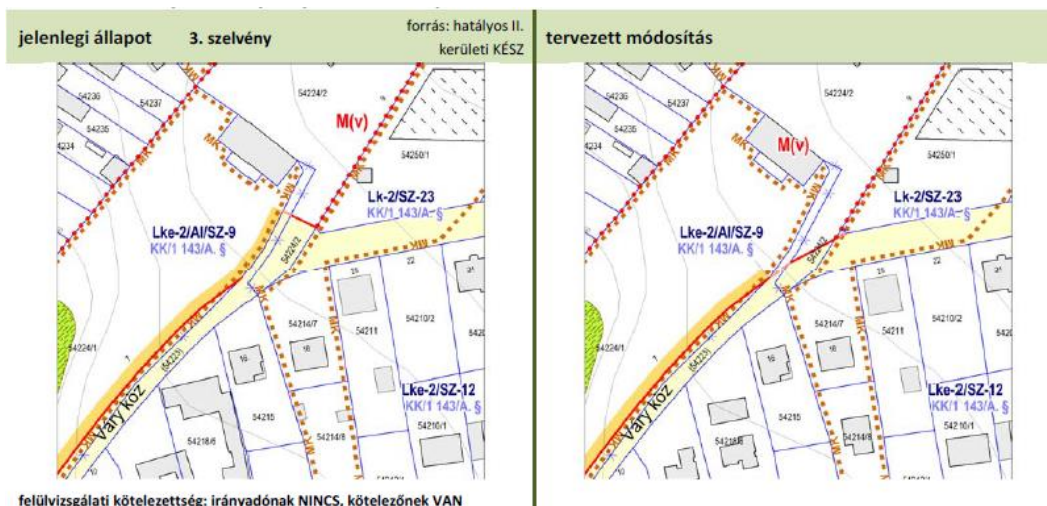
forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



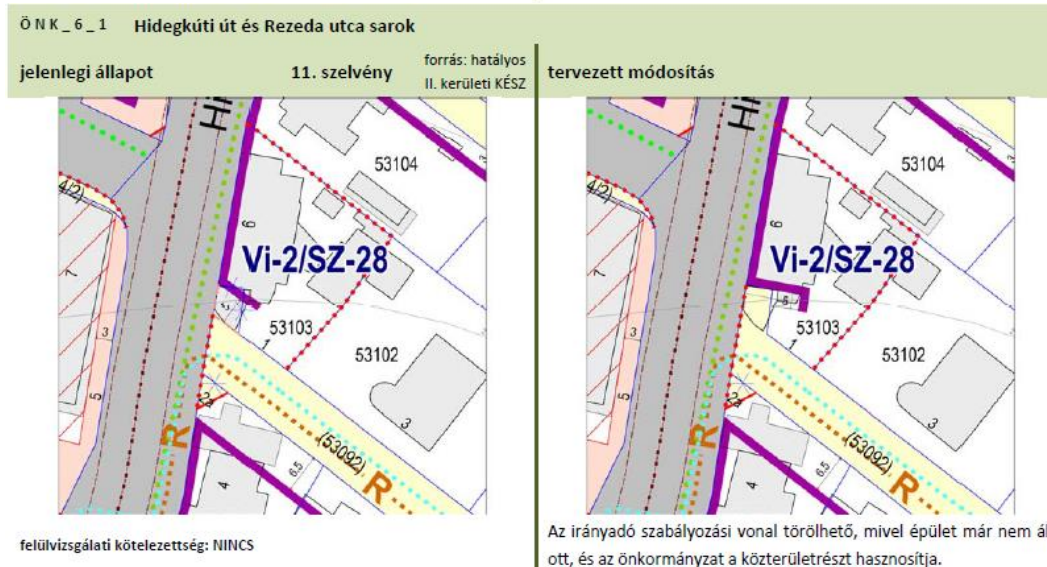
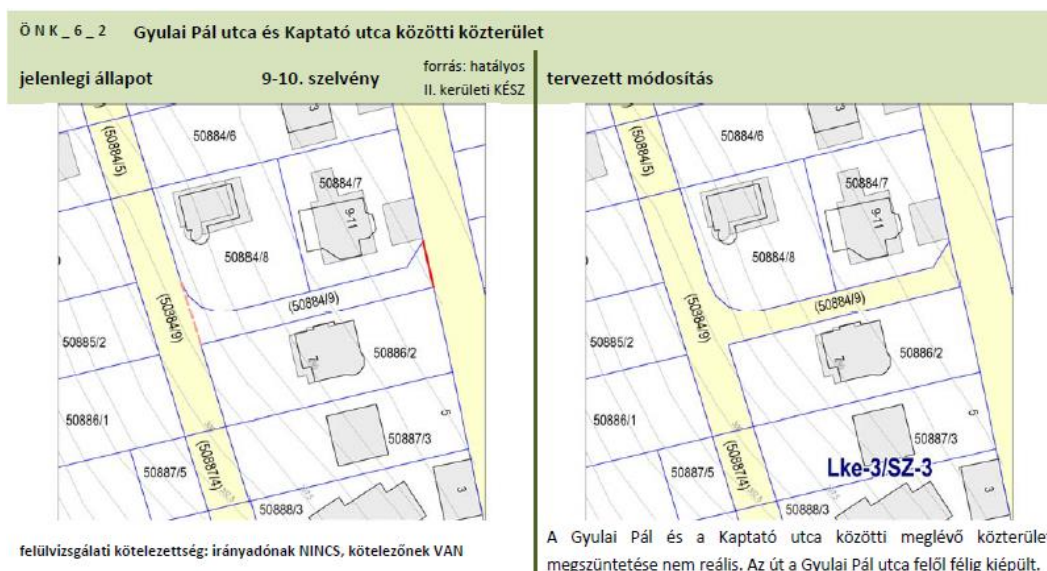
tervezett módosítás



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



3. Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében rögzített szabályozási vonalak, amelyek közérdekből való fenntartása nem indokolt.



ÖNK_6_4 Cseppkő utca

jelenlegi állapot

18. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás



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

ÖNK_6_6 Barlang utca

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

tervezett módosítás



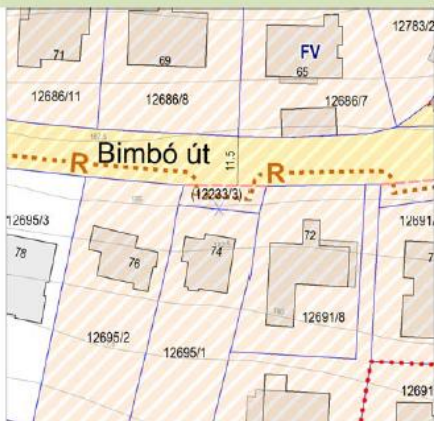
A kialakult utca vonalvezetésének figyelembevétele indokolt.

ÖNK_6_7 Bimbó út 74.

jelenlegi állapot

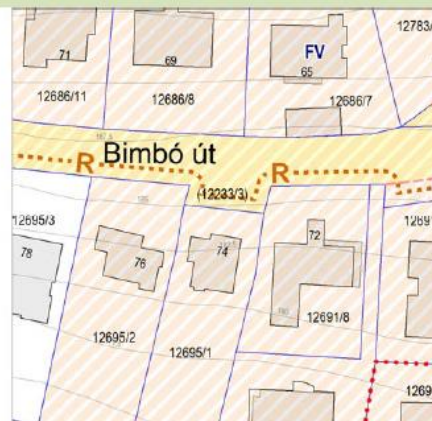
26. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás



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

ÖNK_6_10 Ürömi utca 64.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

tervezett módosítás



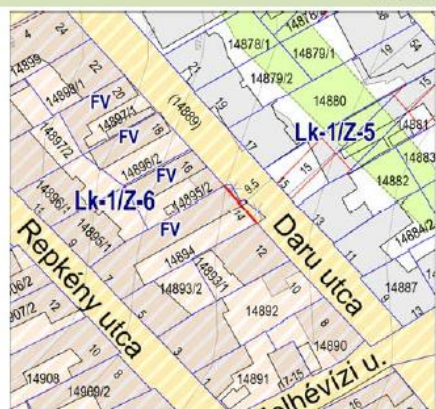
Kialakult épített kerítés figyelembevétele indokolt. Az Ürömi utca keresztmetsze kialakult.

ÖNK_6_11 Daru utca 14.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

tervezett módosítás



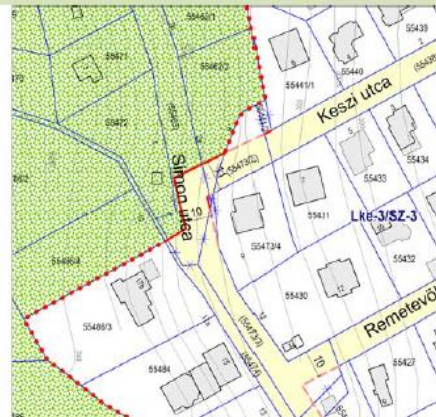
A kialakult fővárosi védelem alatt álló épület homlokzatának és épített kerítésének figyelembevétele indokolt.

ÖNK_6_13 Simon utca és Keszi utca sarka

jelenlegi állapot

5. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

tervezett módosítás



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

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 rendeltetészerű 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 szabályzathoz, 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:

<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> Cimbalom köz szabályozása 	Lásd ÖNK_2 pontban.
<ul style="list-style-type: none"> Vigadó és környezetének szabályozási vonalak 	A (felülvizsgálati kötelezettséggel nem érintett) szabályozási vonalak fenntartása indokolt a hatályos KÉSZ alapján, jelen dokumentáció nem tartalmaz módosítási javaslatot.
<ul style="list-style-type: none"> 15337 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás 	Lásd ÖNK_4 pontban.
<ul style="list-style-type: none"> 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.
<ul style="list-style-type: none"> 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:
 - Cimbalom köz szabályozása,
 - Vigadó és környezetének szabályozási vonalai,
 - 15337 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás,
 - 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 ÖSSZEVETÉSE AZ AKTUÁLIS ALAPTÉRKÉPPEL, A MEGVALÓSULT SZABÁLYOZÁSI VONALAK KIVEZETÉSE

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A megvalósult szabályozási vonalak fenntartására nincs szükség.

JAVASLAT:

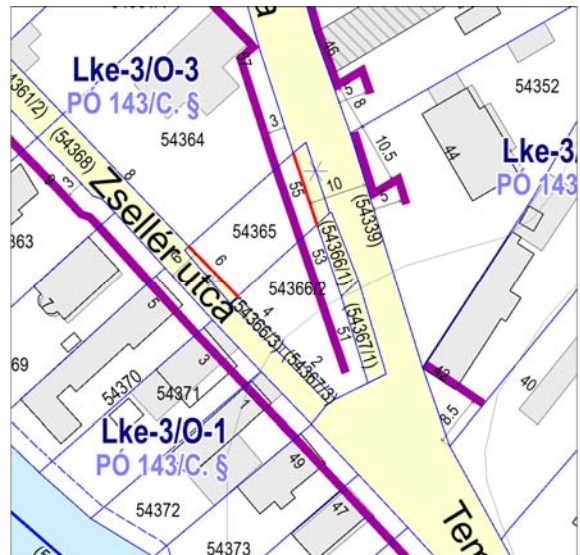
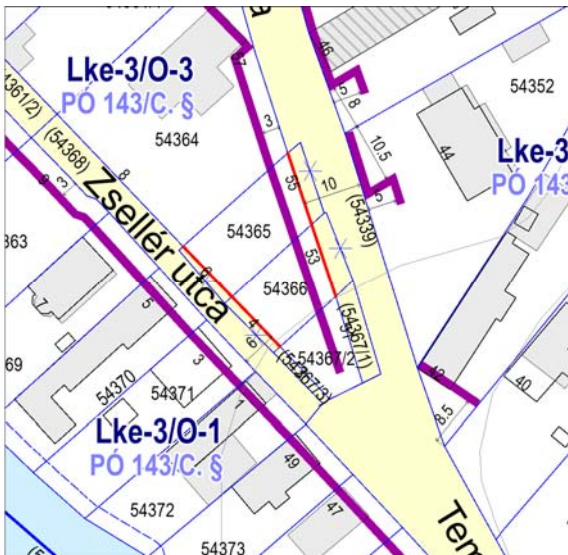
A megvalósult szabályozási vonalak törlésre kerülnek vagy pontosításra kerülnek az aktuális telekállapothoz igazodva. A megvalósult szabályozási vonalak esetében TSZT/FRSZ igazolásra nincs szükség, mivel a tervezett állapot valósult meg, az övezetek területi kiterjedése nem változott.

ÖNK_1_1

jelenlegi állapot 2. szelvény

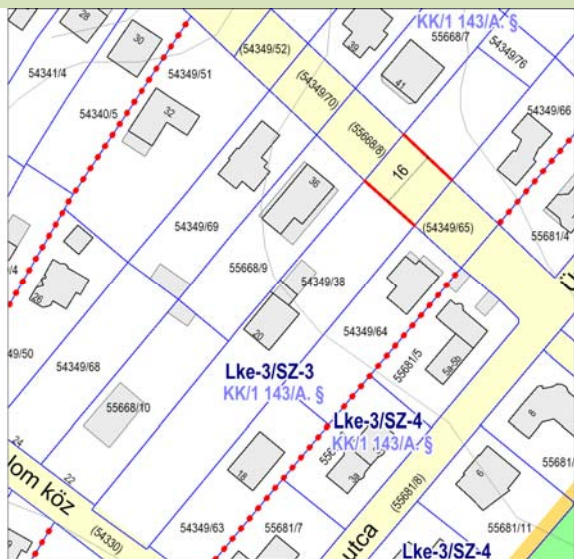
forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás

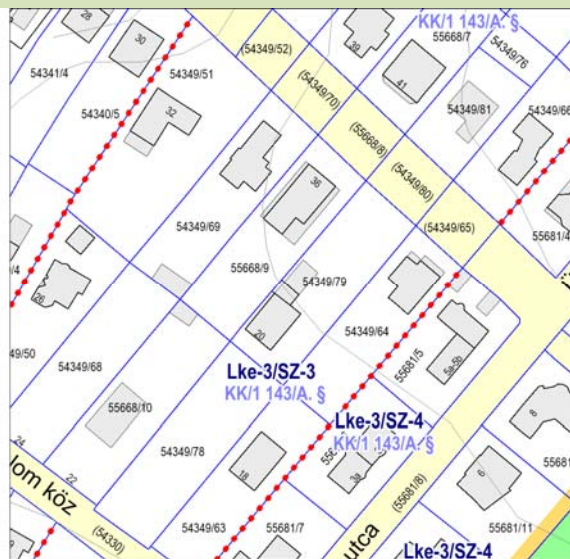


Az 54366 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és az 54366 és 54367/2 hrsz telkek összevonásra kerültek 54366/2 hrsz telekké.

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

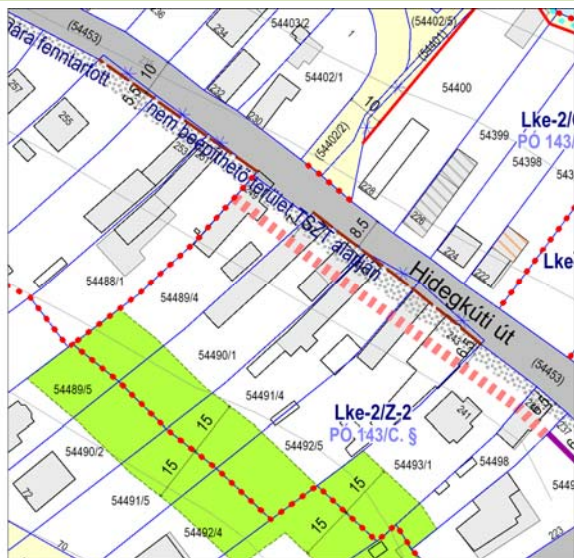


tervezett módosítás

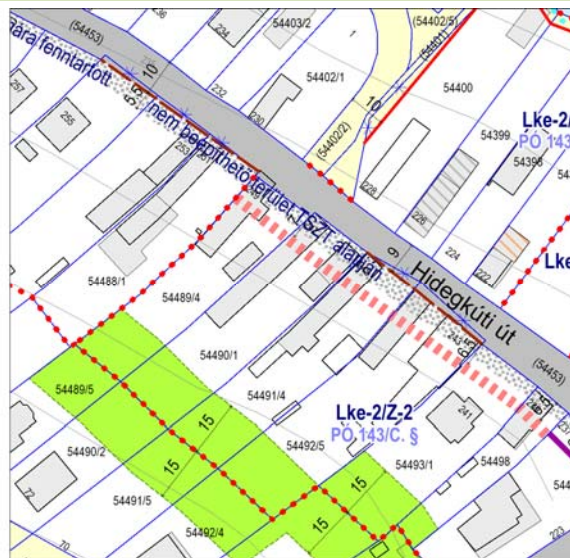


Az 54349/38 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és telekosztás is történt. Létrejötték az 54349/78, 54349/79, (54349/80), 54349/81 hrsz telkek.

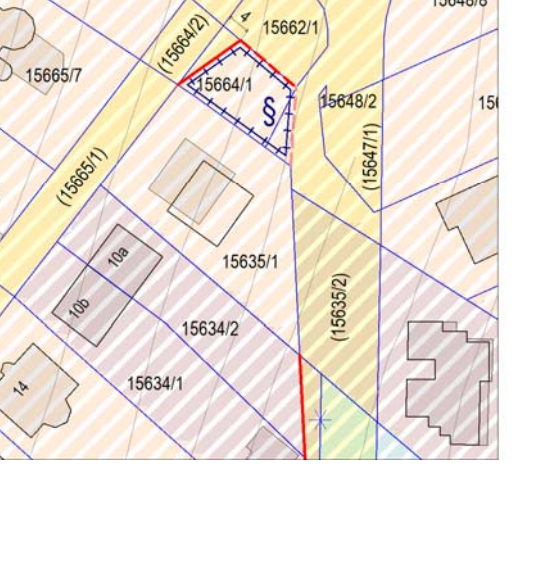
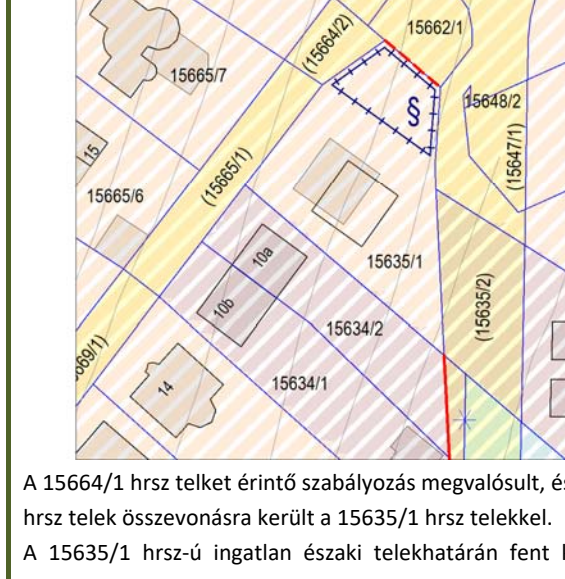
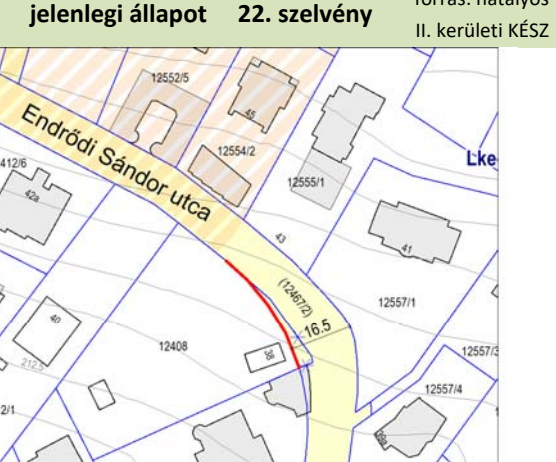
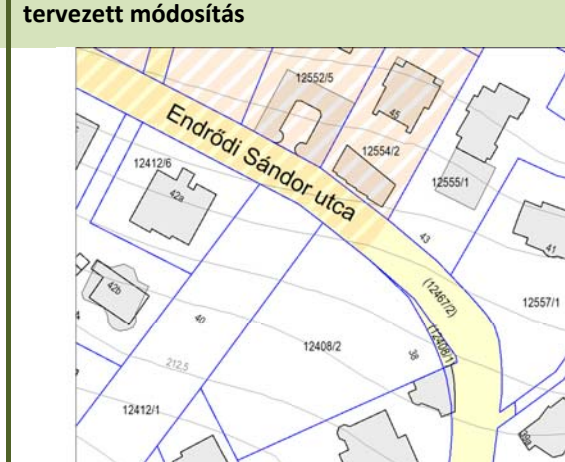
ÖNK_1_3 jelenlegi állapot 2. szelvény forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



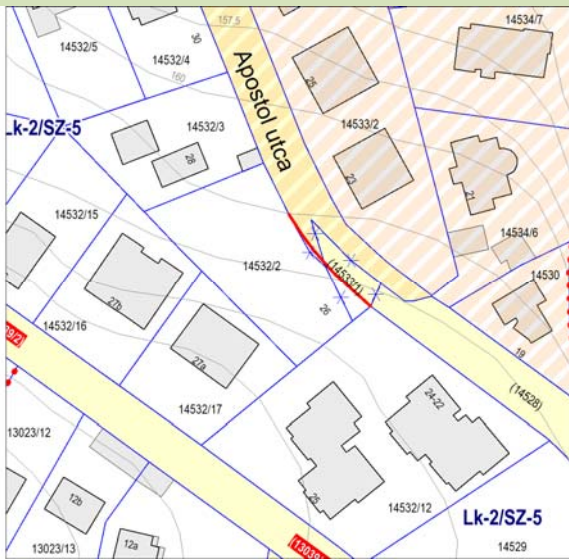
tervezett módosítás



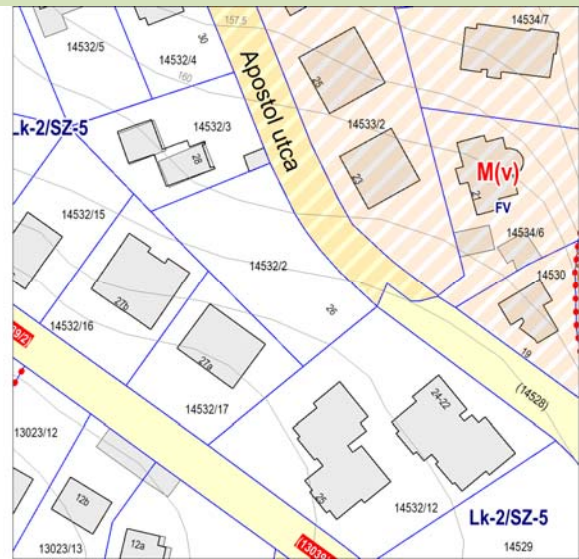
Az 54490/1 hrsz telek előtti szabályozási vonal rész felesleges, a telekhatáron van.

<p>ÖNK_1_4 jelenlegi állapot 18. szelvény</p> <p>forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ</p> 	<p>tervezett módosítás</p>  <p>A 15664/1 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és a 15664/1 hrsz telek összevonásra került a 15635/1 hrsz telekkel.</p> <p>A 15635/1 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán fent kell hagyni a <i>tervezett közterületi határvonal</i> jelölést.</p>
<p>ÖNK_1_5 jelenlegi állapot 22. szelvény</p> <p>forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ</p> 	<p>tervezett módosítás</p>  <p>A 12408 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult.</p>

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

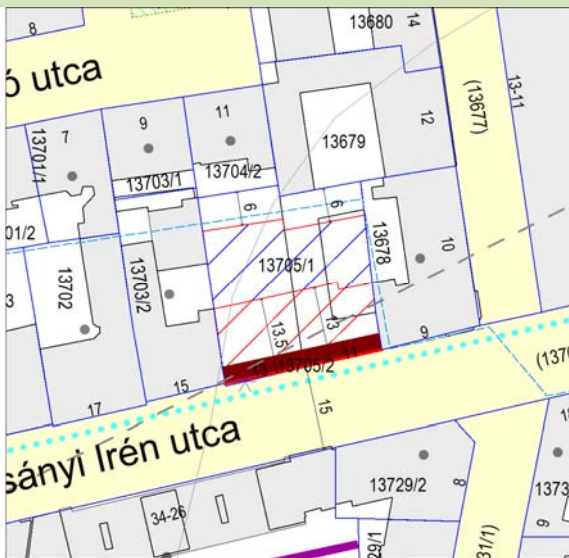


tervezett módosítás

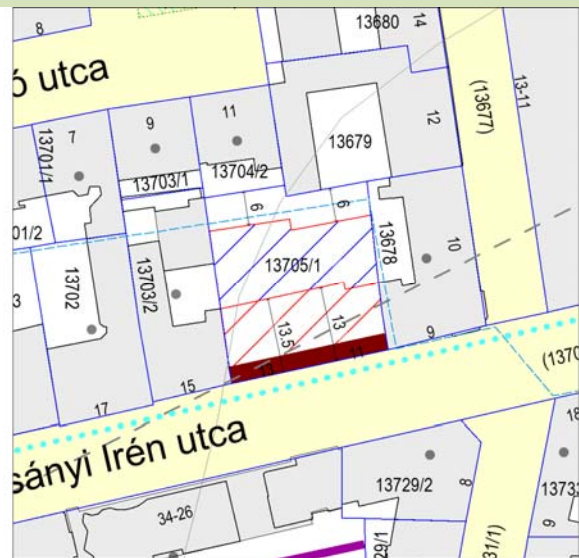


A 14532/2 és (14533/1) hrsz telkeket érintő szabályozás megvalósult, és a (14533/1) hrsz telek összevonásra került a (14532/14) hrsz telekkel.

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.

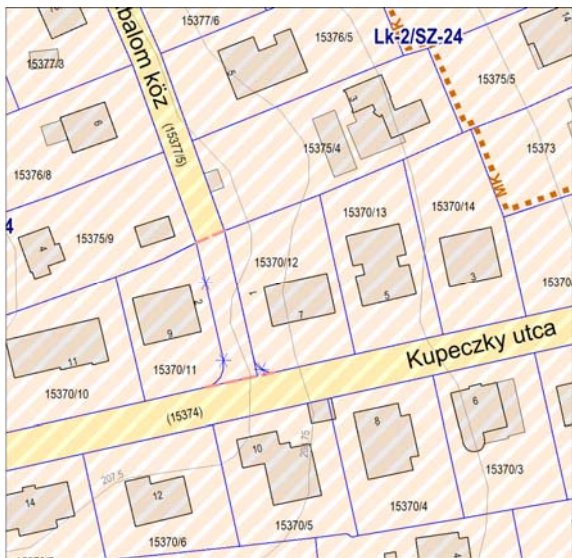
JAVASLAT:

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

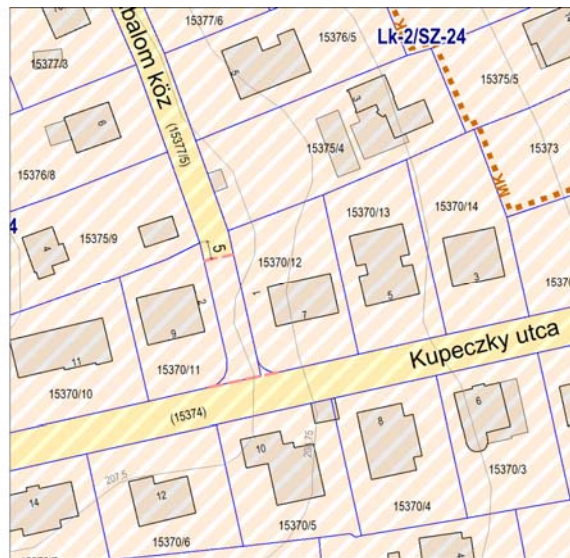
23. szelvény

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.

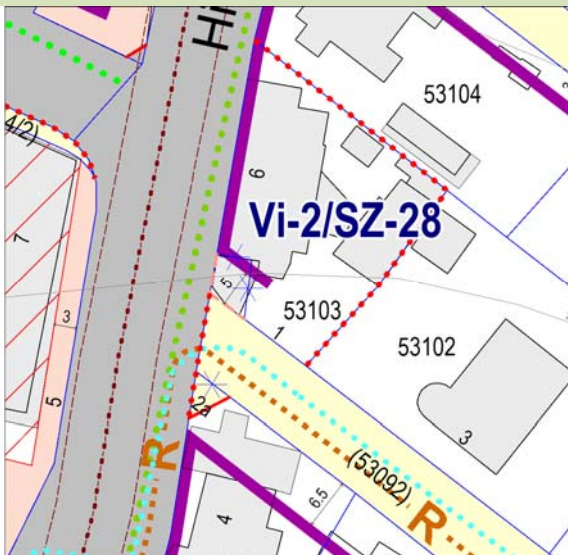
Tervezői áttekintést követően 27 helyszínen merült fel a módosítás lehetősége / igénye. A Főépítési konzultáció eredményeként jelen dokumentáció 17 helyszínen tesz javaslatot módosításra.

ÖNK_6_1 Hidegkúti út és Rezeda utca sarok

jelenlegi állapot

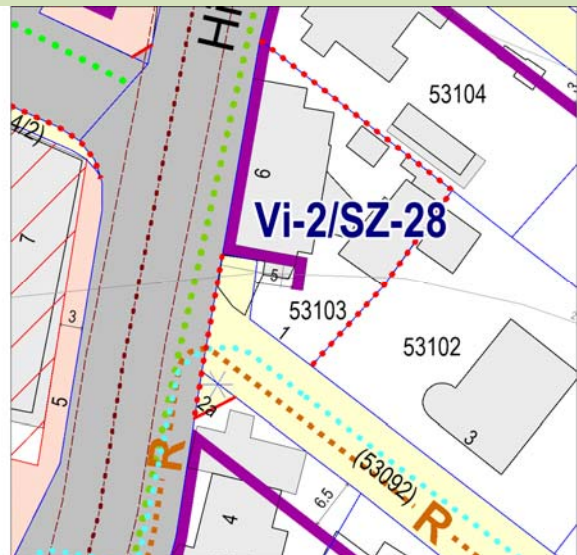
11. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás

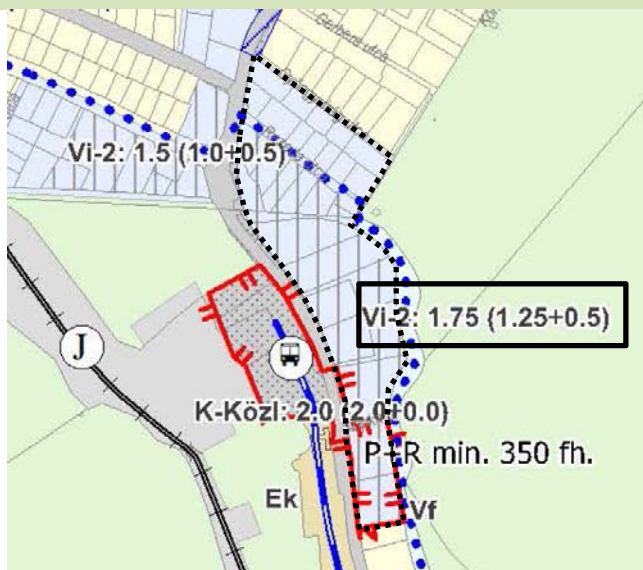


Az irányadó szabályozási vonal törölhető, mivel épület már nem áll ott, és az önkormányzat a közterületrészt hasznosítja.

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 2021



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

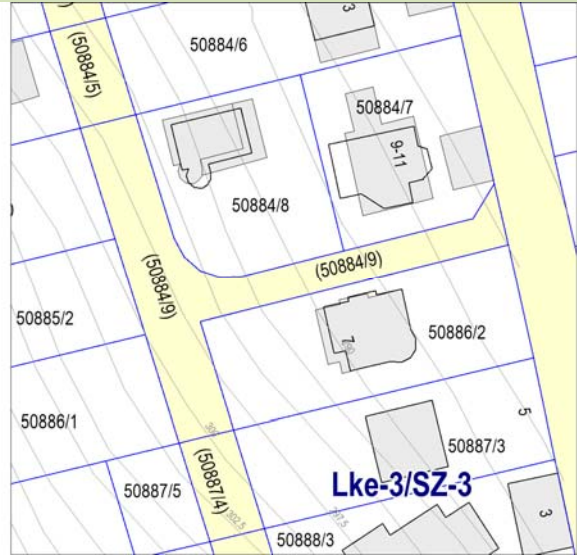
ÖNK_6_2 Gyulai Pál utca és Kaptató utca közötti közterület

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

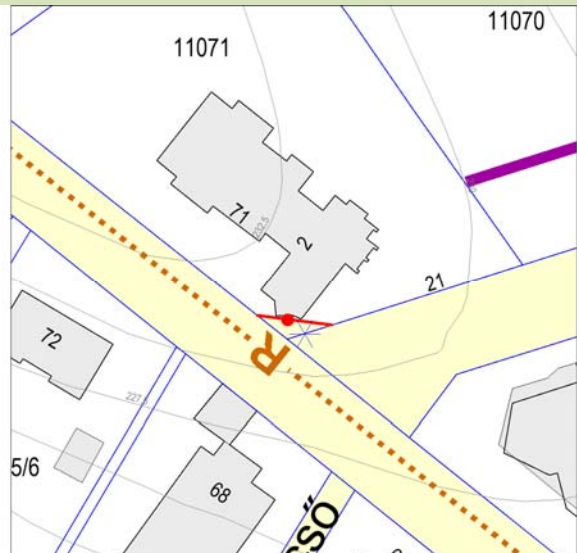
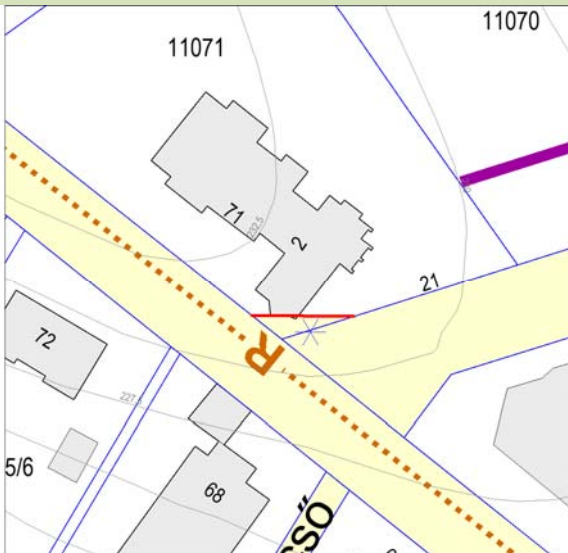
ÖNK_6_3 Széher út 2.

jelenlegi állapot

21. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

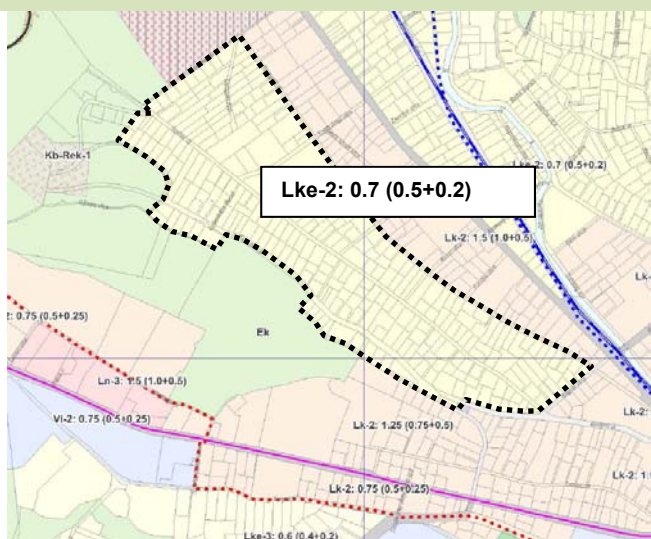
A Széher út sarkán indokolt a szabályozási vonal meglévő épített kerítéshez igazítása.

Lke-2/EI/SZ-1 építési övezet területi kiterjedése: NŐ

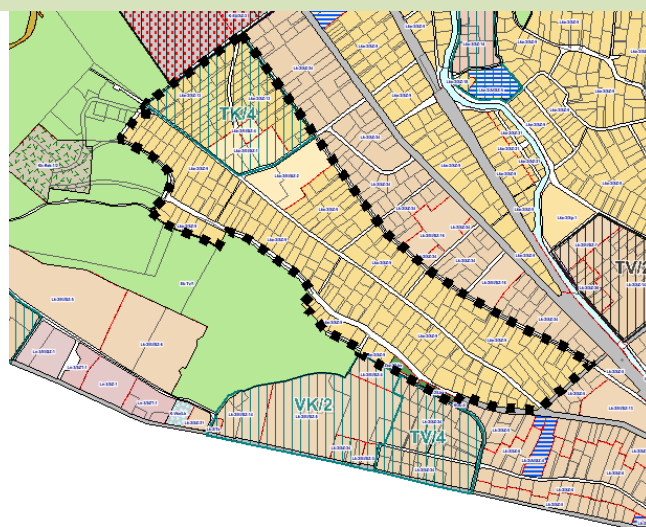
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 36	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

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

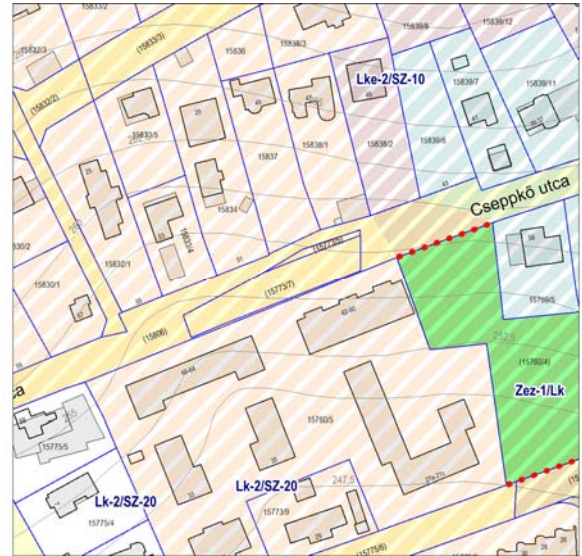
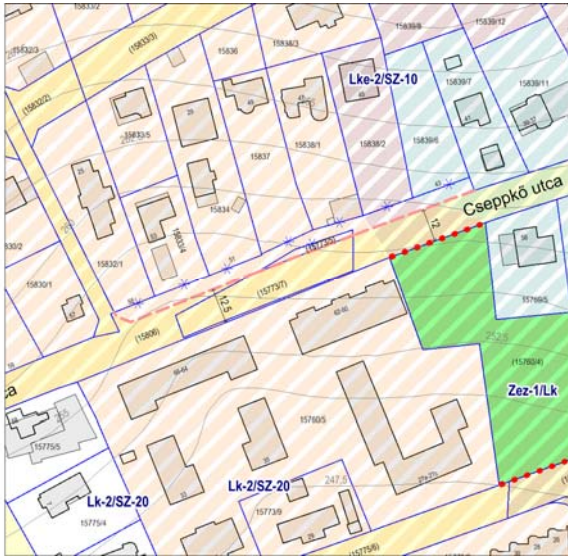
ÖNK_6_4 Cseppkő utca

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

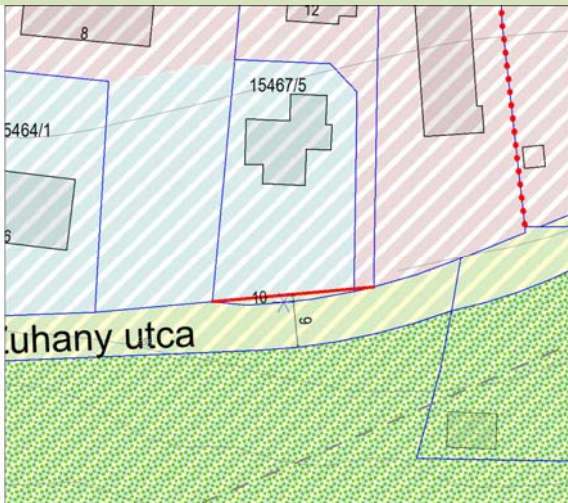
ÖNK_6_5 Zuhany utca

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



ÖNK_6_6 Barlang utca

jelenlegi állapot

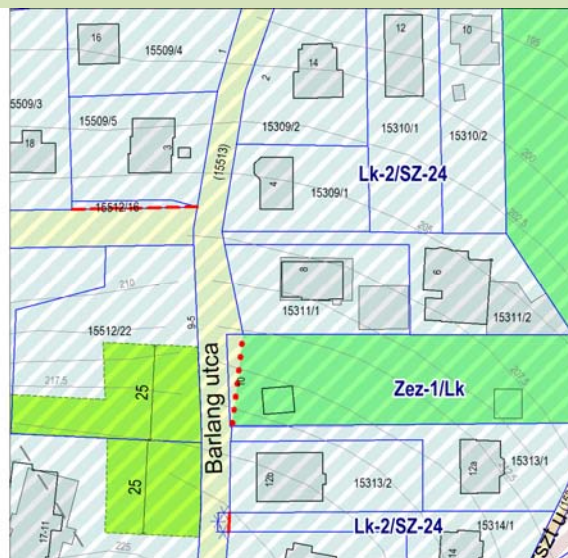
23. szelvény

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

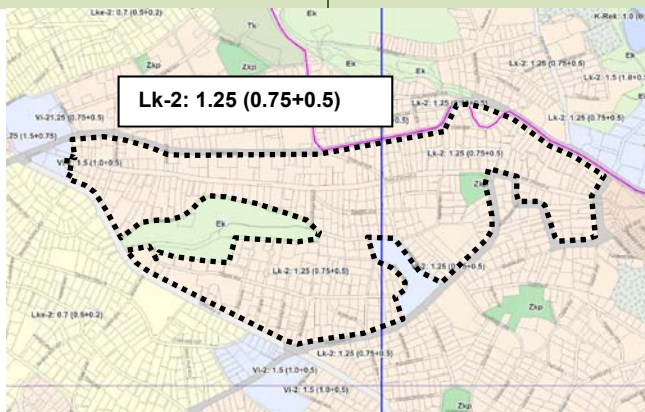
Zez-1/Lk övezet: CSÖKKEN

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

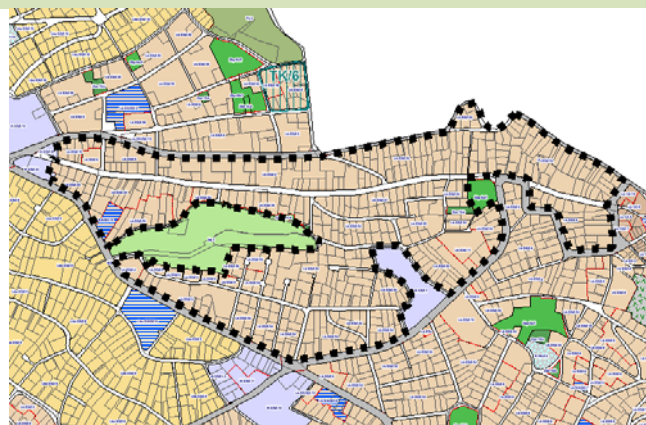
FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

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	

zöldfelületi átlagérték igazolás

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 ZÖLDTERÜLETI KORREKCIÓ INDOKLÁSA ÉS IGAZOLÁSA

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.

Részlet a KÉSZ alátámasztó munkarészből:

„A KVSZ zöldterületeinek összessége: 42,9 ha

A KÉSZ zöldterületeinek összessége: 37,3 ha.

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

- a Balogh Ádám utca mentén: 1,08 ha
- a Budakeszi út mentén a Szépjuhásznénál: 2,5 ha
- Pesthidegkút-Ófalun a Temető utcánál: 2,2 ha.

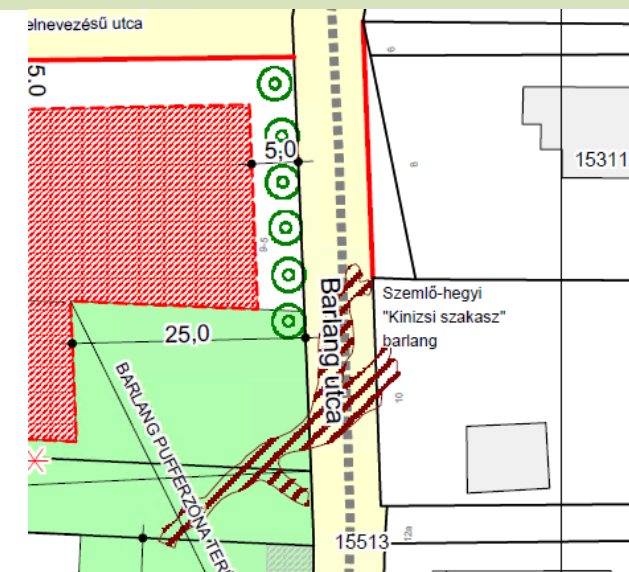
A KÉSZ zöldterületei és a KÉSZ fenti három erdőterülete összesen 43,1 ha, azaz meghaladja a KVSZ 42,9 ha összkiterjedésű zöldterületeit. Így megfelel a TSZT vonatkozó előírásának.”

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

KVSZ szabályozás terve



légifotó



A ZÖLDTERÜLETI KORREKCIÓ INDOKLÁSA ÉS IGAZOLÁSA

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.

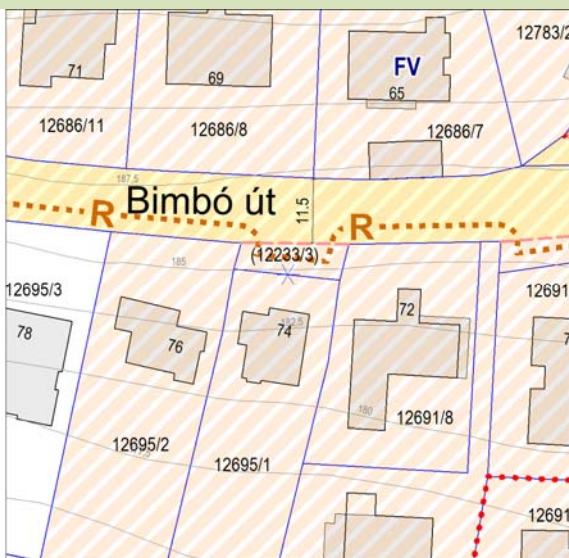
Az anomália feloldása 60 m²-nyi zöldövezeti korrekciót jelent, ami „belefér” a 2019-ben kijelölt 2.000 m²-nyi zöldövezeti többletbe.

ÖNK_6_7 Bimbó út 74.

jelenlegi állapot

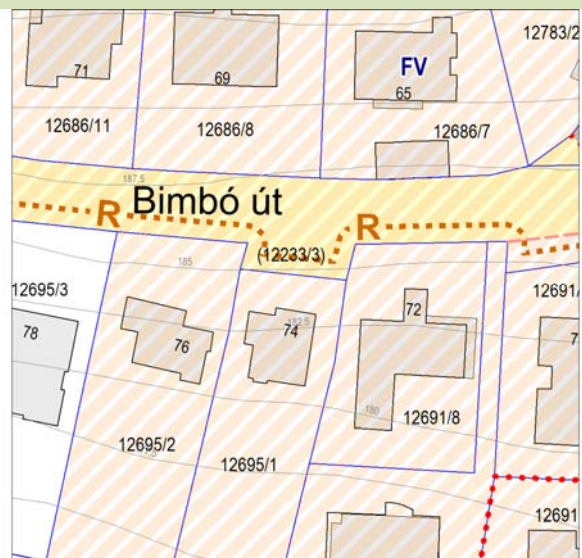
26. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

tervezett módosítás



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

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

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK_6_8 számú módosításnál

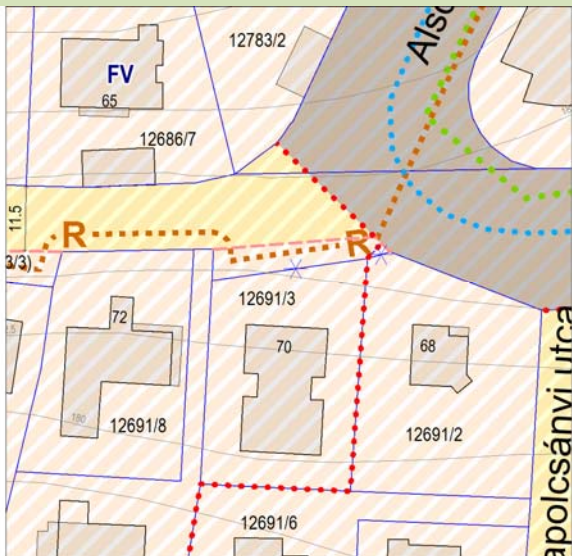
ÖNK_6_8 Bimbó út 70.

jelenlegi állapot

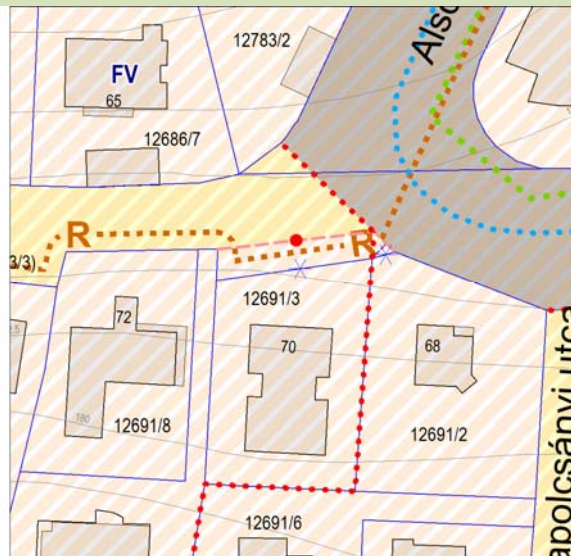
26. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



A kialakult állapot szerinti kerítés figyelembevétele.

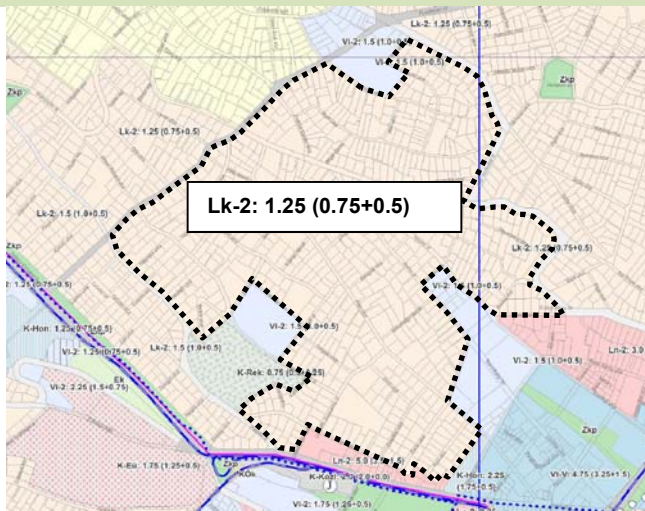
Lk-2/SZ-5 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

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

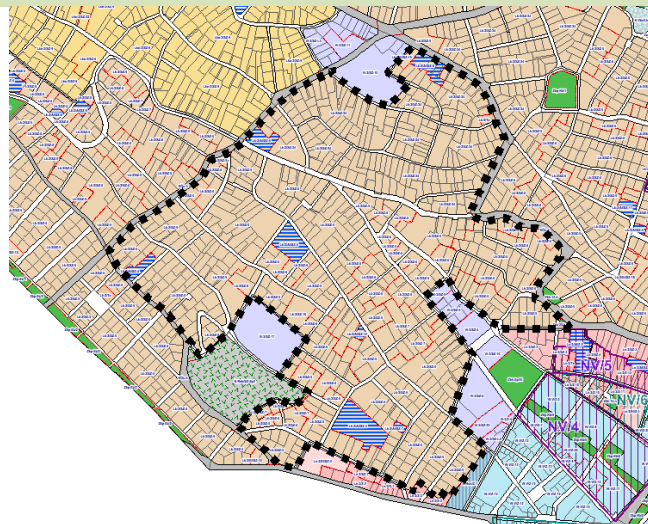
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 13	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	VAN

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

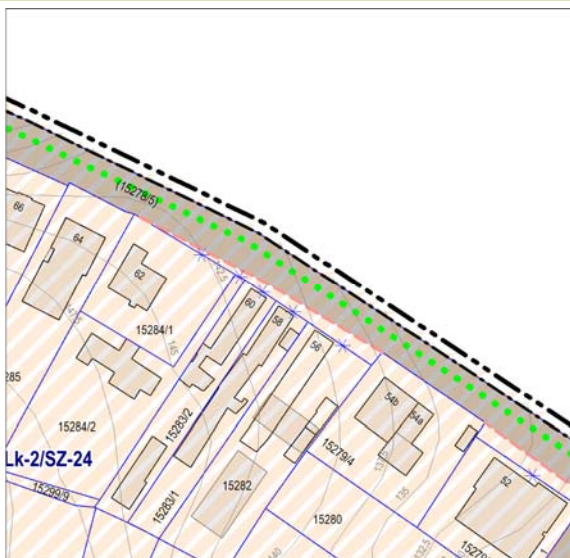
Ö N K _ 6 _ 9 Szépvölgyi út

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

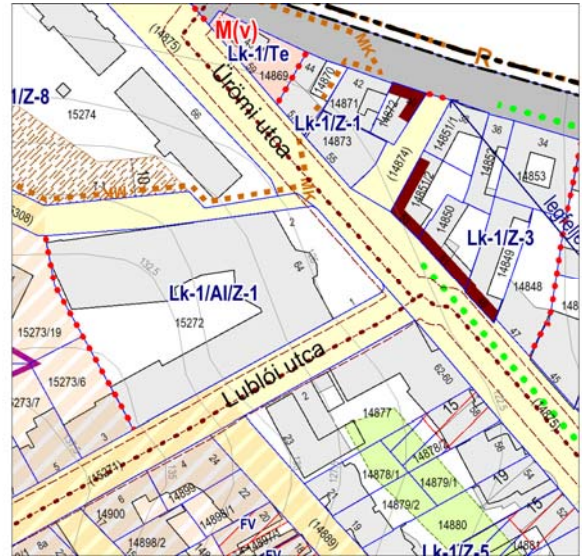
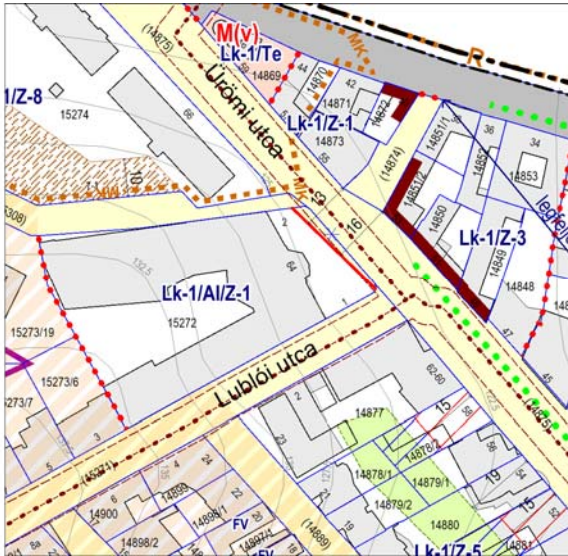
ÖNK_6_10 Ürömi utca 64.

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

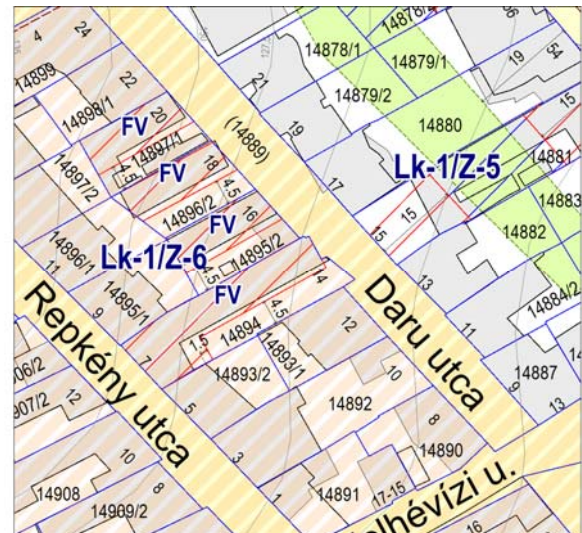
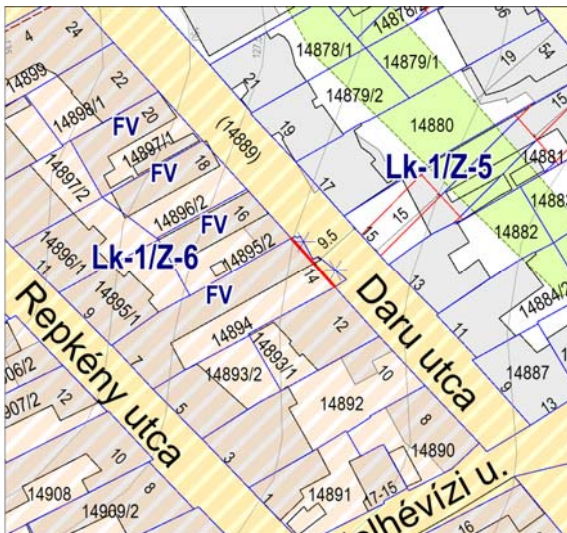
ÖNK_6_11 Daru utca 14.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

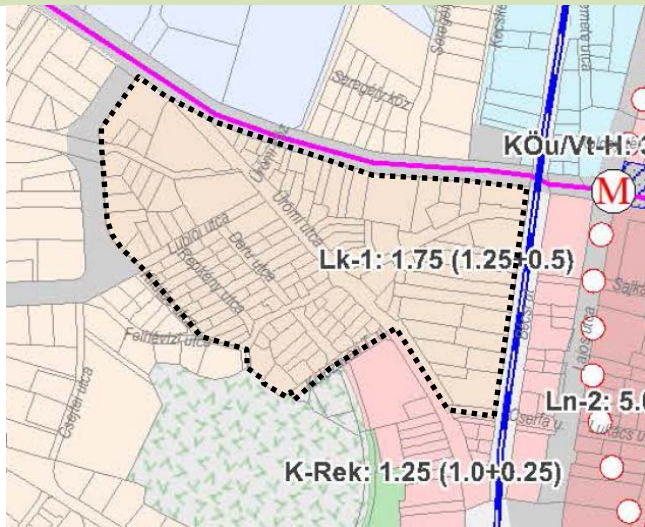
A kialakult fővárosi védelem alatt álló épület homlokzatának és épített kerítésének figyelembevétele indokolt.

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

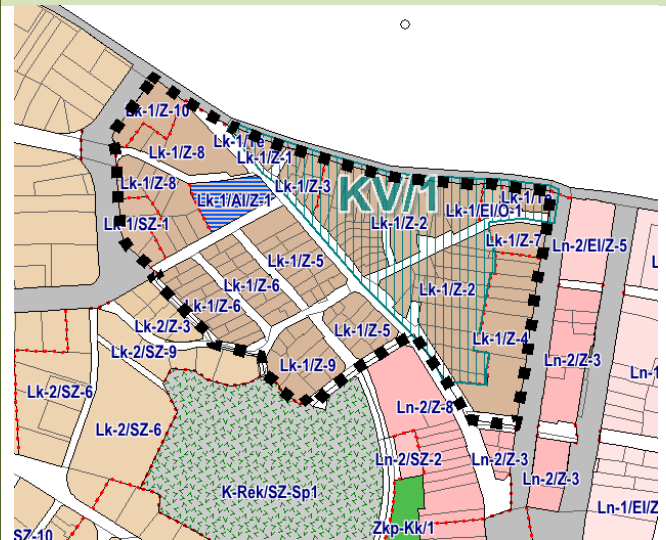
Lk-1 területfelhasználási egység	sorszáma: 12	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

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

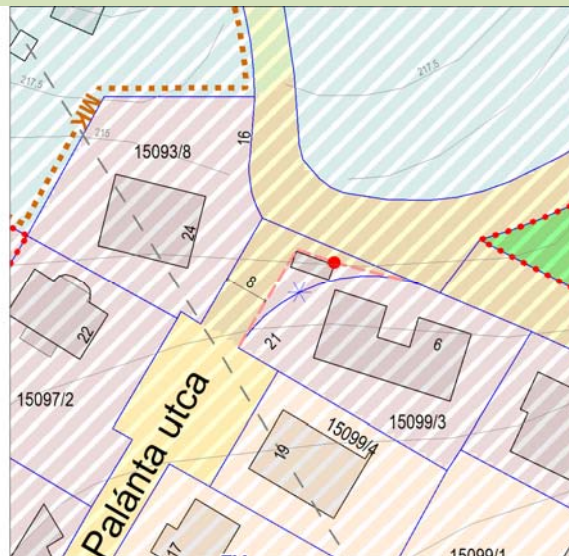
24. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



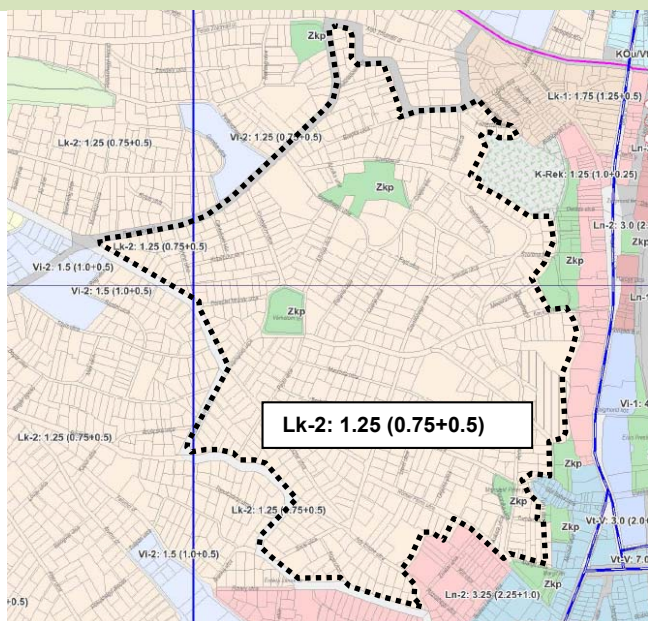
A kialakult építmény figyelembevétele indokolt.

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

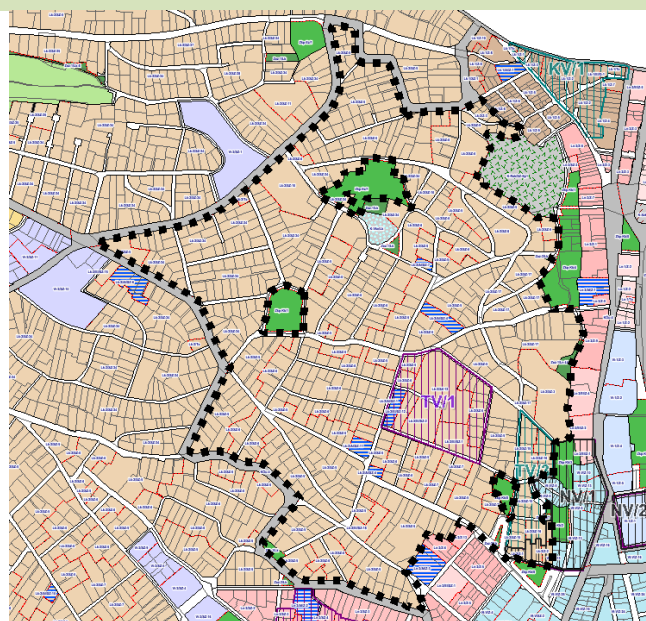
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 29	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

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

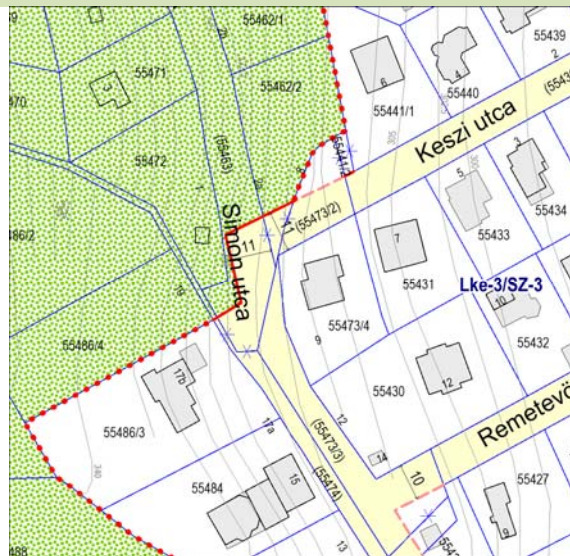
Ö N K _ 6 _ 1 3 Simon utca és Keszi utca sarka

jelenlegi állapot

5. szelvény

forrás: hatályos
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



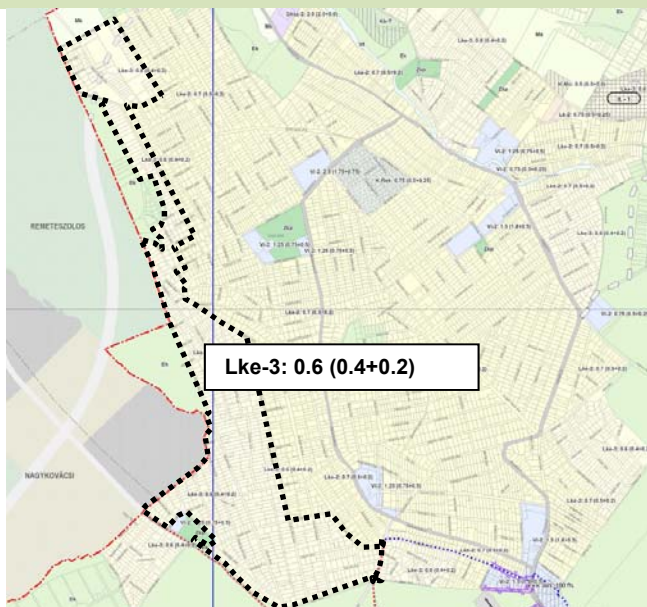
felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

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

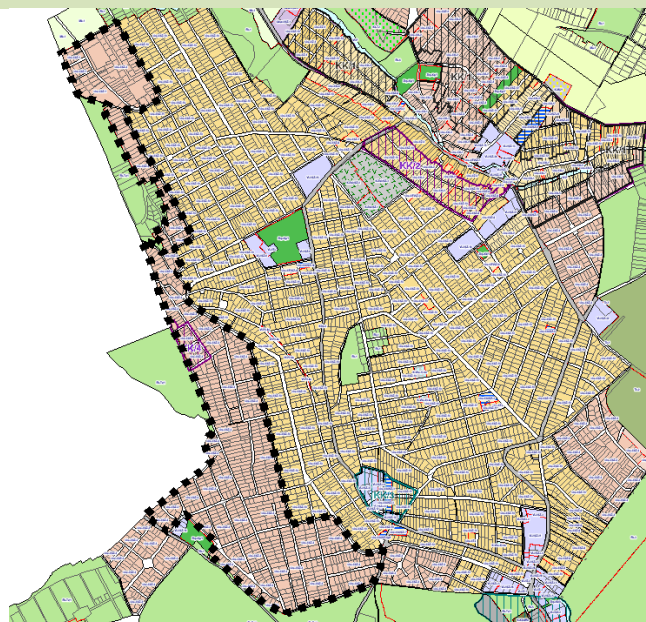
Lke-3/SZ-3 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN				
Lke-3 területfelhasználási egység	sorszáma: 53	bsá: 0,4	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: 55%
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	VAN

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

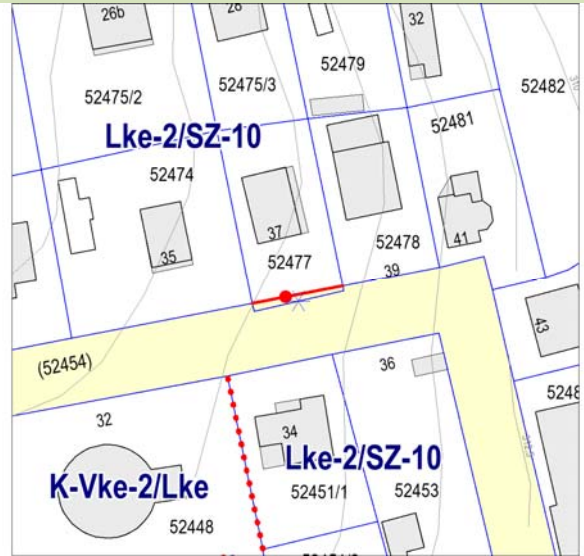
6. 10.
szelvény

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

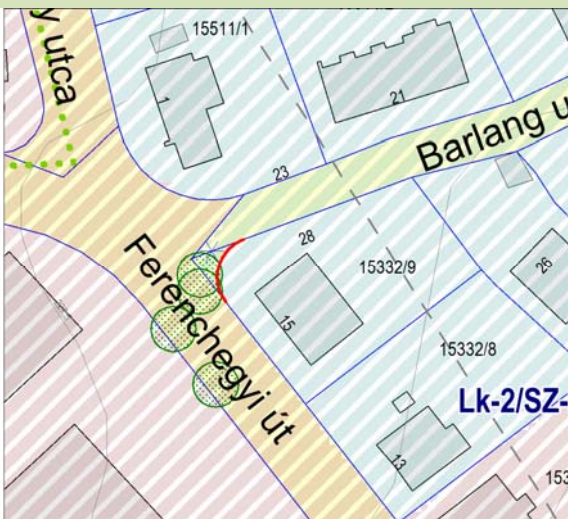
ÖNK_6_16 Barlang utca és Ferenchegyí út sarka

jelenlegi állapot

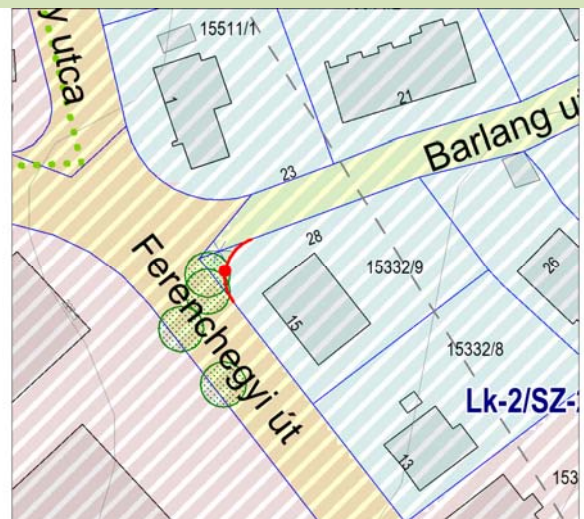
23. szelvény

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

Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
-----------------------------------	--------------	-----------	----------	------------------------------

igazolási kötelezettség:	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



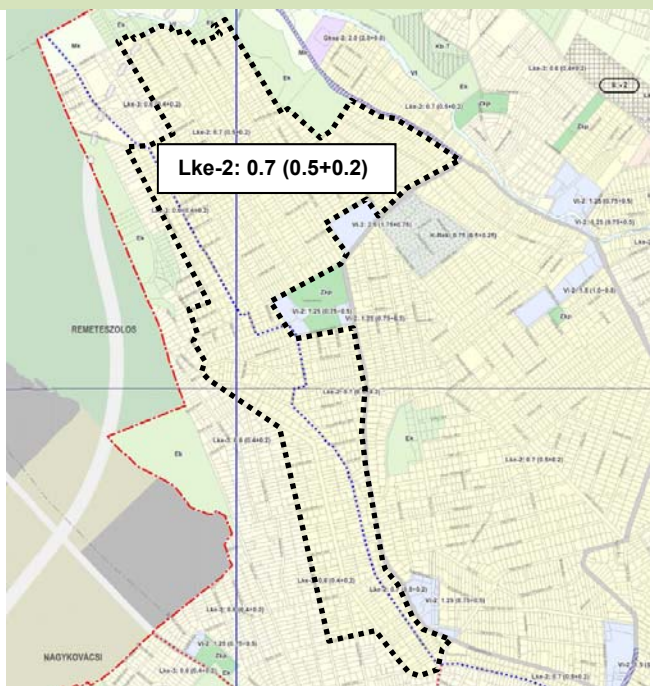
felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

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

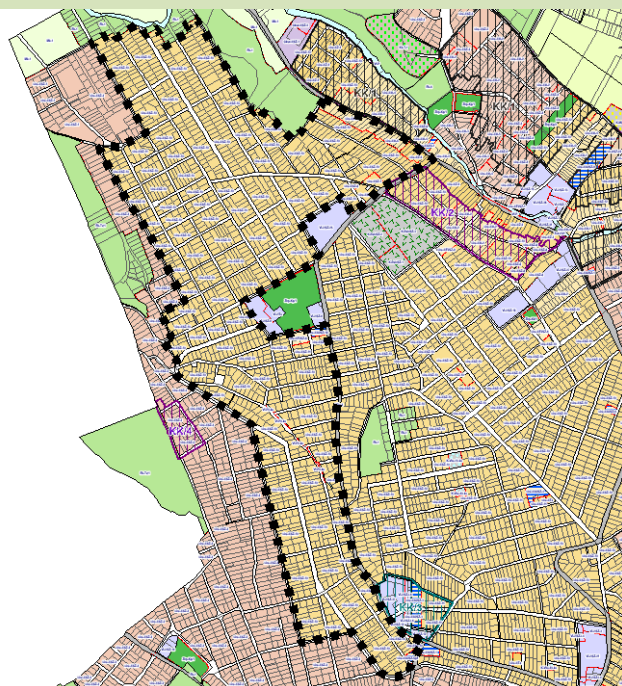
Lke-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: NŐ				
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 38	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

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

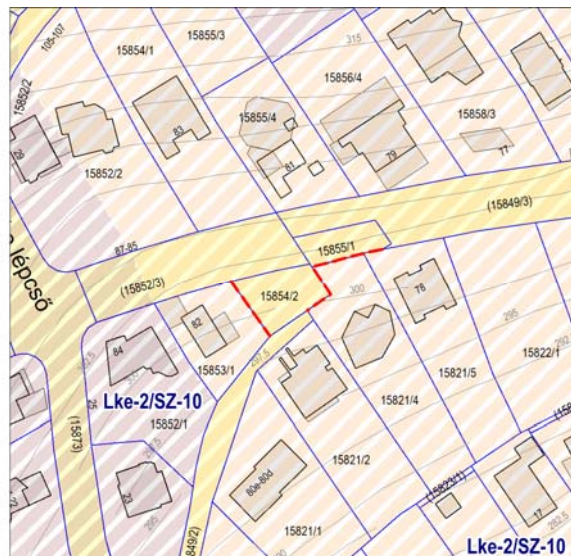
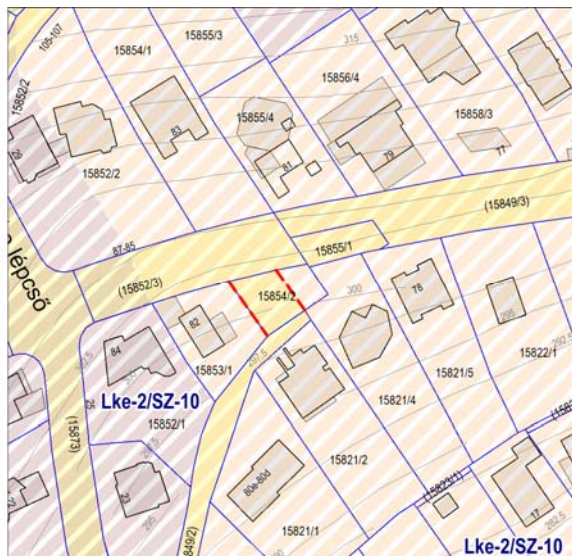
Ö N K _ 6 _ 2 7 Verecke út 80.

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

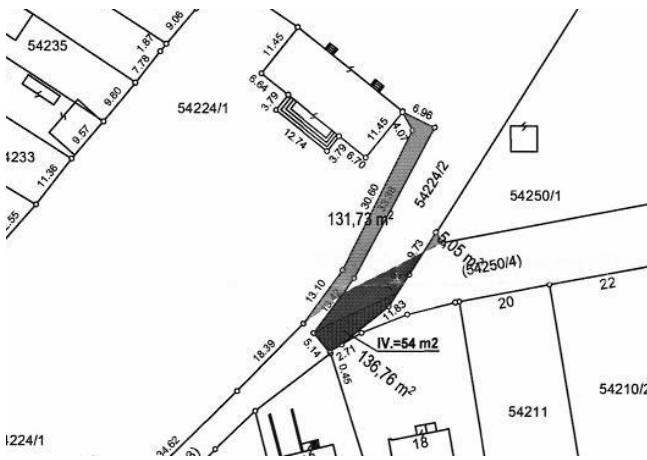
3. PARTNERI IGÉNYEK

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

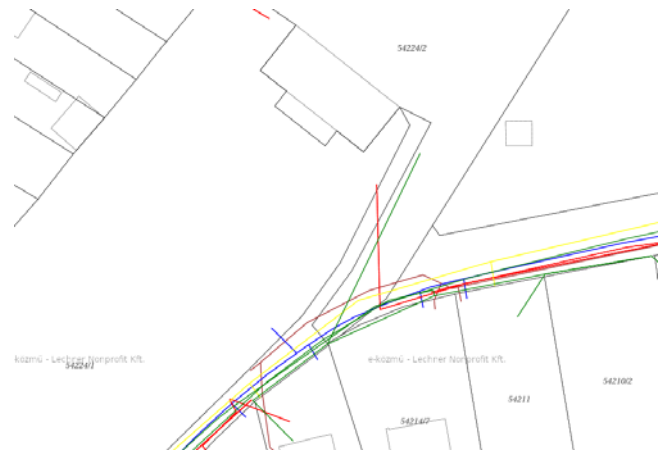
P_2 VÁRY KÖZ

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	VAN	NINCS

P_2

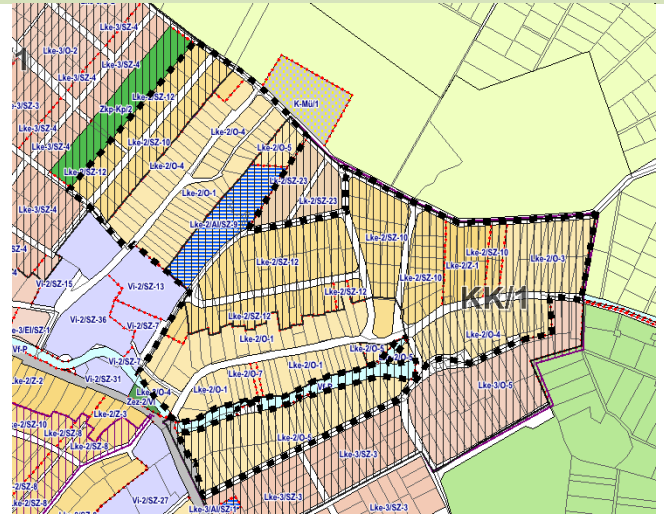
VÁRY KÖZ

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