

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. július

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

Megrendelő:

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat

Főépítész:

Dégi Tamás

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.	
	MK 01-2418		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

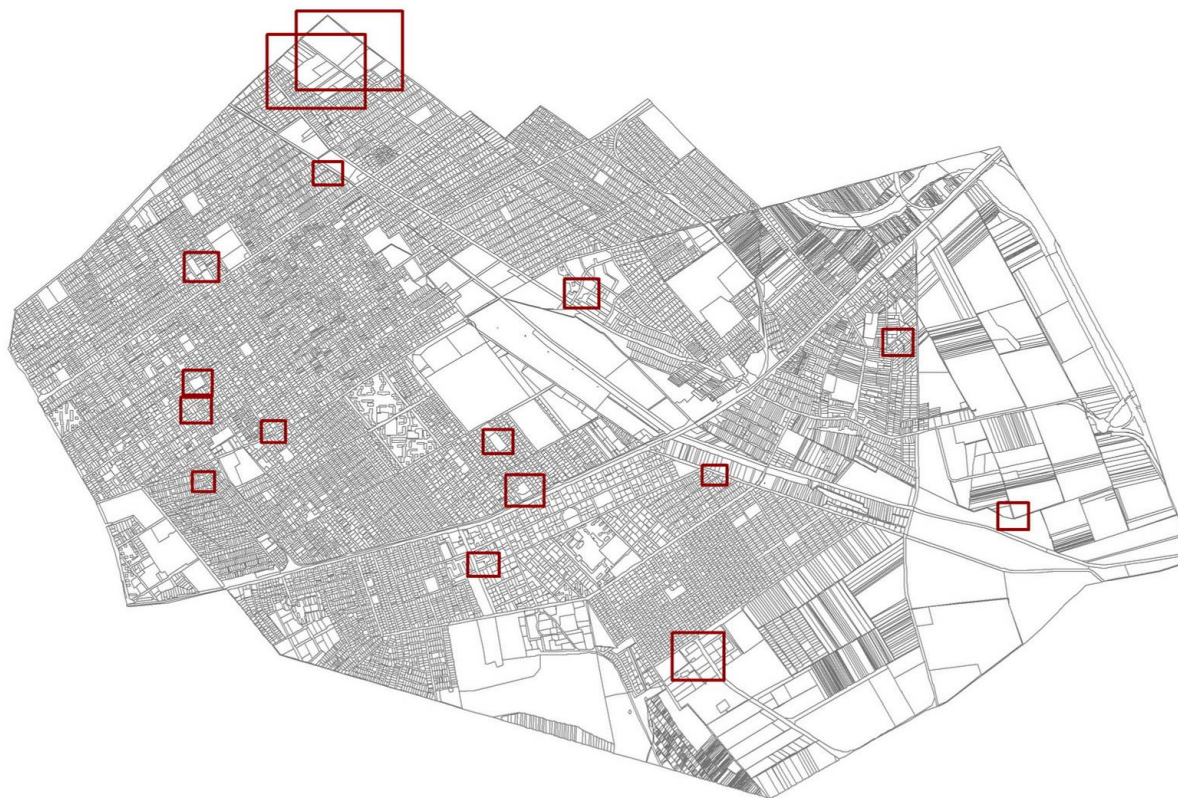
BEVEZETÉS

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2025. (I.21.) határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a Budapest XVI. kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének módosítását.

Jelen dokumentáció Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosításához készült.

A módosítás kisebb kiegészítéseket, pontosításokat tartalmaz a rendelet szövegében, mely változtatások a KÉSZ alkalmazása során merültek fel.

További módosítás érinti egyes ingatlanok használatát, fejlesztési lehetőségeit. Ezek elhelyezkedését mutatja az alábbi ábra.



A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

A jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzat használata és alkalmazása során kapott visszajelzések alapján a rendelet több előírásában finomításra szorul.

1. Energiaellátás, technológiai létesítményekre vonatkozó előírások pontosítása

Módosítás célja: az előírás alkalmazása közben felmerült lehetőségek alapján az előírás pontosítása.

Hatályos előírás:

17.§ (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

- a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
 - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
 - ba) az oldalkertben,
 - bb) az épület oldalkert irányába néző homlokzatán, az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
 - bc) az építési telek oldalhatártól mért 6,0 méteren belül.

Javasolt előírás:

17.§ (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

- a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
 - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- b) levegő **vizes** hőszivattyú nem helyezhető el
 - ba) az oldalkertben,
 - bb) az épület oldalkert irányába néző homlokzatán, **ha a készülék 1,5 -nél magasabban van, akkor** az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
 - bc) az építési telek oldalhatártól mért 6,0 méteren belül, **csak akkor, ha zajvédő építménybe történik az elhelyezés.**
 - bd) az építési telek oldalhatártól mért 3,0 méteren belül, akkor sem, ha zajvédő építménybe történik az elhelyezés.**

2. Meglévő épület pontosítása

Módosítás célja: az előírás alkalmazása közben felmerült az előírás pontosítása, hogy meglévő épületként a földhivatali nyilvántartásban szereplő épületet lehessen minden esetben érteni.

Hatályos előírás:

- 21. § (1)** Az építési helyen kívül eső meglévő, földhivatali nyilvántartásban szereplő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúrán kívül kizárólag függőleges irányban akkor bővíthető, ha
- a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
 - b) az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel
 - c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

Javasolt előírás:

21. § (1) Az építési helyen kívül eső meglévő, földhivatali nyilvántartásban szereplő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső **földhivatali nyilvántartásban szereplő** meglévő főépület, főépületrész kubatúrán kívül kizárólag függőleges irányban akkor bővíthető, ha

- a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- b) az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel
- c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

3. Tömör kerítés építésének felülvizsgálata

Módosítás célja: az előírásban sarokteleknél tömör kerítés építési lehetőségének törlése.

Hatályos előírás:

23.§ (3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve

- a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,
- b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,
- c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.

Javasolt előírás:

23.§ (3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve

- a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,
- b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,
- ~~c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.~~

4. Építési hely, építési vonal pontosítása

Módosítás célja: lakóterületek esetében előírt 5,0m-es előkert és egyben építési vonal keskeny telkeknél és egyes beépítési módoknál a tapasztalatok szerint lehetetlenné teszi, megnehezíti gépkocsi elhelyezését, ezért az előírás kiegészítése szükséges.

Hatályos előírás:

24.§ (8) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10,0 m.

Javasolt előírás:

24.§ (8) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is; **11,0 m-nél keskenyebb telek esetén a kedvezőbb benapozás miatt ettől el lehet térni. Továbbá amennyiben telken belül a gépkocsi parkolást csak az előkertben lehet megoldani, akkor az előkert mérete 6,0 m-re növelhető.**
- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10,0 m.

5. Építmény hosszának pontosítása

Módosítás célja: az építmények hosszára vonatkozó előírások kiegészítése a tapasztalatok alapján.

Hatályos előírás:

35.§ (18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

Javasolt előírás:

35.§ (18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele. **A 11,0 m-nél keskenyebb telek esetén építmény hossza 15 %-al eltérhet.**

6. Épület építhető földszinti alapterületének pontosítása

Módosítás célja: épületek legnagyobb földszinti alapterületének számítása a (12) bekezdésben meghatározott beépítési mértékhez kötötten.

Hatályos előírás:

47.§ (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

Javasolt előírás:

47.§ (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) ~~4000 m²~~ **4500 m²** telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- ~~b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.~~
b) legalább 4500 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a (12) pontban meghatározott számítás szerinti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke.

7. Kerítés előírás pontosítása

Módosítás célja: az Lke-1/XVI/O3 építési övezet telkeit egymástól elválasztó telekhatárokon elhelyezhető kerítések áttörtségének pontosítása.

Hatályos előírás:

57.§ (8) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések kizárólag legalább 90%-ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.

Javasolt előírás:

57.§ (8) ~~Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések kizárólag legalább 90%-ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.~~
Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések az előkerti szakaszon, de legfeljebb 5,00 m -ig az utca fronti szakasztól, kizárólag legalább 90%-ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal, további szakaszon 50%-os átlátható kerítések elegendők.

8. Építési övezetben nem elhelyezhető funkciók körének kiegészítése

Módosítás célja: a Vi-2/XVI/Z építési övezet telkein munkásszálló elhelyezésének tiltása.

Hatályos előírás:

76. § (1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés

- a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közúti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,
- b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án, de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén – közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

Javasolt előírás:

76. § (1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés

- a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közúti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,
- b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án, de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén – közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

(3) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

9. Közjóléti erdőterületen kút létesítése

Módosítás célja: közjóléti erdőterületen felmerült kút építésének szükségessége. Az új bekezdés lehetővé teszi azt.

Hatályos előírás:

104. § (1) Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.
(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – vízakna elhelyezhető.
(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

Javasolt előírás:

104. § (1) Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.
(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – vízakna elhelyezhető.
(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.
(5) Ek/XVI/4 övezetben közjóléti funkció, illetve mezőgazdasági tevékenység kiszolgálására kút létesíthető.

Közlekedési összefüggések:

A rendelet szövegének tervezett pontosítása, kiegészítése miatt többletterhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A rendelet szövegének tervezett pontosítása, kiegészítése örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A rendelet szövegének tervezett pontosítása, kiegészítése természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A rendelet szövegének tervezett pontosítása, kiegészítése miatt többletterhelés nem keletkezik.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. Iskola u. 8. – Erik u. 4. (112175 hrsz)

Telekterület: 2.058 m²

Változtatási szándék:

Cél az önkormányzati tulajdonában lévő ingatlan közösségi célú – bölcsőde - fejlesztése. Ennek megfelelően a jelenlegi lakó funkciót preferáló építési övezet helyett intézményi építési övezetbe való átsorolását kezdeményezi az Önkormányzat.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben található.

A telek teljes területe magas talajvízállású (1 m) területen található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési

egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein
- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
 - b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
 - b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
 - ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
 - bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
 - c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
 - ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
 - cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
- amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladékartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárásként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
 - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1):

48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(3)

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhet szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

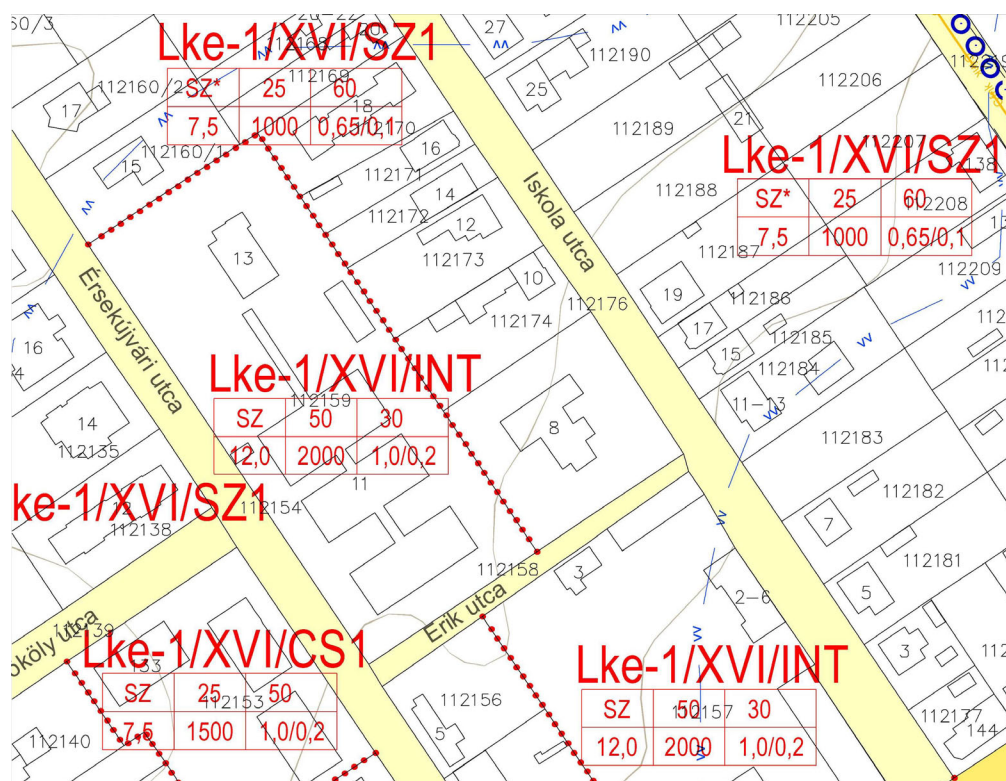
b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágot



Módosítási javaslat:

Az ingatlanon bölcsőde fejlesztése várható. Javasoljuk az ingatlan átsorolását az inkább intézményi funkciót lehetővé tevő Lke-1/XVI/INT építési övezetbe, hasonlóan a közvetlen környezetében található más intézményekhez, úgymint XVI. Kerületi Szent-Györgyi Albert Általános Iskola, az Érsekúivári utcai óvoda (Göllesz Viktor Óvoda).

A bölcsődének azonban a paraméterek tekintetében nincs szüksége a javasolt építési övezet által engedett 12,0m-re, csak 6,0m-re, így javasolt egy új, Lke-1/XVI/INT* építési övezet létrehozása.

Továbbá a bölcsőde adottságait figyelembe véve, javasolt előírással lehetővé tenni, hogy a parkolást ne csak a telken lehessen elhelyezni, mint ahogyan a KÉSZ 19.§ (1) bekezdése azt előírja.

Az átsorolás során az ingatlan beépítési mértéke az alábbiak szerint változik:

	Hatályos KÉSZ (Lke-1/XVI/SZ1)	Javasolt KÉSZ (Lke-1/XVI/INT)
<i>Beépíthető alapterület</i>	515 m ²	1.029 m ²
<i>Szmá</i>	1.338 m ²	2.058 m ²
<i>Szmp</i>	206 m ²	412 m ²

Az ingatlan módosított övezeti paraméterek alapján számított beépítésének mértéke illeszkedik a környező meglévő beépítettséghez.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Hatályos KÉSZ Lke-1/XVI/INT építési övezetre vonatkozó, egyedi előírásai:

Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet (Lke-1/XVI/INT)

64. § (1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.

(3) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető.

(4) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.

(5) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető.

(6) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

Javasolt építési övezeti előírások:

A parkolás elhelyezésének pontosítása érdekében a HÉSZ 64.§-a kiegészül egy bekezdéssel:

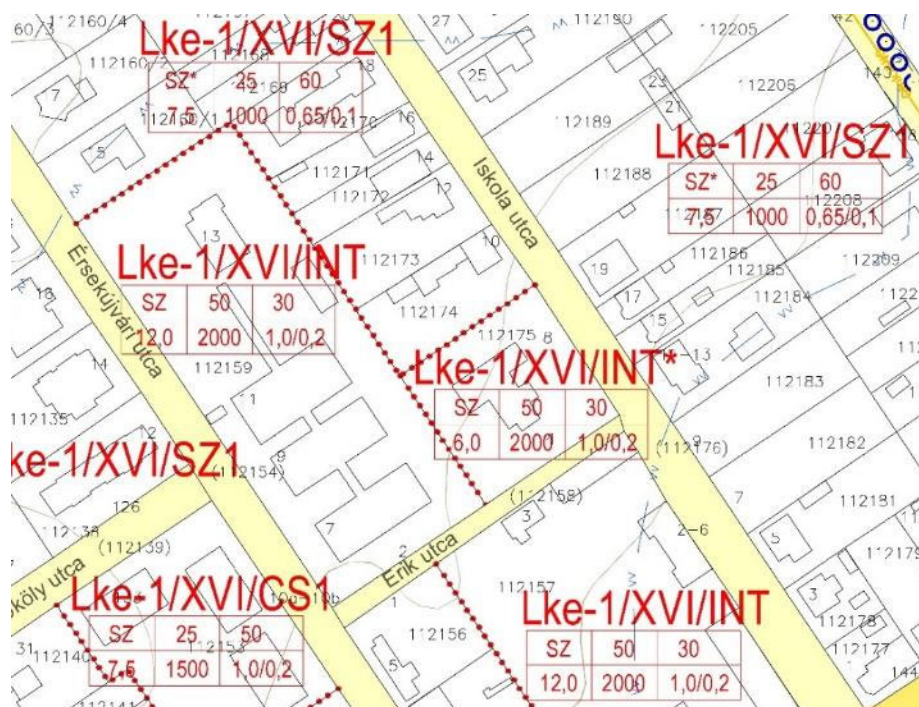
„ Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezésénél a 19.§ (1) bekezdését nem kell figyelembe venni.”

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

A rendelet 2. melléklet 2.3.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) táblázata kiegészül egy 20.a. sorral:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telkek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
20a	Lke-1/XVI/INT*	SZ	2000	50	60	12,0 6,0	30	1,0	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lke-1).

Az Lke-1 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:

bs (bsá+bsp) = 0,8 (0,6+0,2)

A területfelhasználási egységen belül 10 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Lke-1					KÉSZ					
Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
0,6	0,2	1 448 850	869 310	289 770	Lke-1/XVI/SZ1	0,65	0,10	354 622	230 504	35 462
					Lke-1/XVI/SZ3	0,65	0,10	278 031	180 720	27 803
					Lke-1/XVI/SZ4	0,50	0,05	69 732	34 866	3 487
					Lke-1/XVI/SZ5	0,55	0,05	111 569	61 363	5 578
					Lke-1/XVI/O1	0,45	0,05	322 567	145 155	16 128
					Lke-1/XVI/O2	0,60	0,15	53 430	32 058	8 015
					Lke-1/XVI/CS1	1,00	0,20	3 237	3 237	647
					Lke-1/XVI/INT	1,00	0,20	15 813	15 813	3 163
					Vi-2/XVI/SZ5	3,00	0,20	17 395	52 185	3 479
					Vi-2/XVI/Z	1,30	0,20	8 716	11 331	1 743
					Σ				767 233	105 506
					869 310	>	767 233	289 770	>	105 506

MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Lke-1 jelű területen nem határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%, 30%, 35%, 50%, 55%, 60%.

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat az alábbi módon határozta meg a szintterületi mutatók értékét:
„Általános célú szintterületi mutató (szmá): építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²), Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telkek területének hányadosa (szintterület m²/telekterület m²).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírásokat tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI). Az Erik utca ingatlan előtti szakasza a természetben gyalogos kialakítású.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a fejlesztésből adódó, időszakos parkolóigény a közterületen kerül elhelyezésre.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Veres Péter út 132-134. (106473 hrsz)

Telekterület: 4.036 m²

Az ingatlan a Mátyásföld, Imre utcai HÉV megálló közelében található. Területén a Gourmand Iskola Telephely és Sportcentrum, valamint a Hamilton American College intézmények üzemelnek.

Változtatási szándék:

Cél a jelenleg is szakközépiskolaként működő épület bővítési lehetőségének biztosítása. A bővítést a jelenlegi építési övezet paraméterei nem teszik lehetővé, ezért szükséges a különben is intézményi funkcióval bíró ingatlan Lke-1/XVI/INT építési övezetbe sorolása.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben található.

A telek teljes területe magas talajvízállású (1 m) területen található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein
a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lejáró és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a

szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1):

48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(3)

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

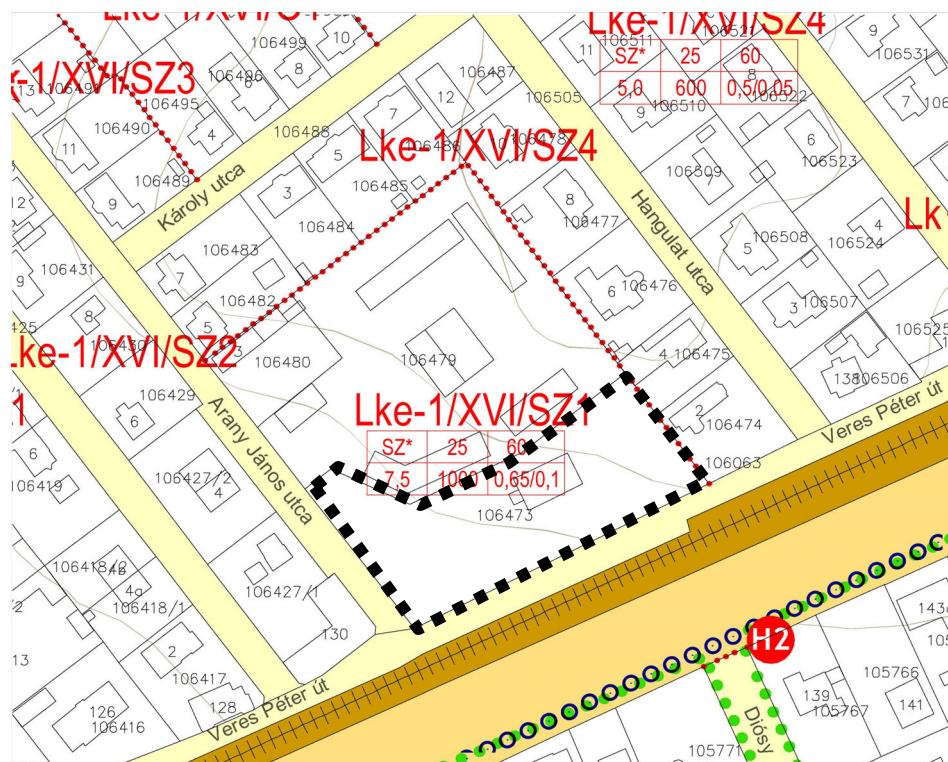
a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

Az érintett ingatlanon a Gourmand Iskola Telephelye és Sportcentrum, valamint a Hamilton American College intézmények találhatóak.

Javasoljuk az ingatlan átsorolását a hatályos Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetből az intézményi funkciót jobban támogató Lke-1/XVI/INT építési övezetbe.

Az átsorolás során az ingatlan beépítési mértéke az alábbiak szerint változik:

	Hatályos KÉSZ (Lke-1/XVI/SZ1)	Javasolt KÉSZ (Lke-1/XVI/INT)
<i>Beépíthető alapterület</i>	1.009 m ²	2.018 m ²
<i>Szmá</i>	2.623 m ²	4.036 m ²
<i>Szmp</i>	404 m ²	807 m ²

Az ingatlan módosított övezeti paraméterek alapján számított beépítésének mértéke illeszkedik a környező meglévő beépítettséghez.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Hatályos KÉSZ Lke-1/XVI/INT építési övezetre vonatkozó egyedi előírásai:**Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet (Lke-1/XVI/INT)**

64. § (1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.

(3) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető.

(4) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.

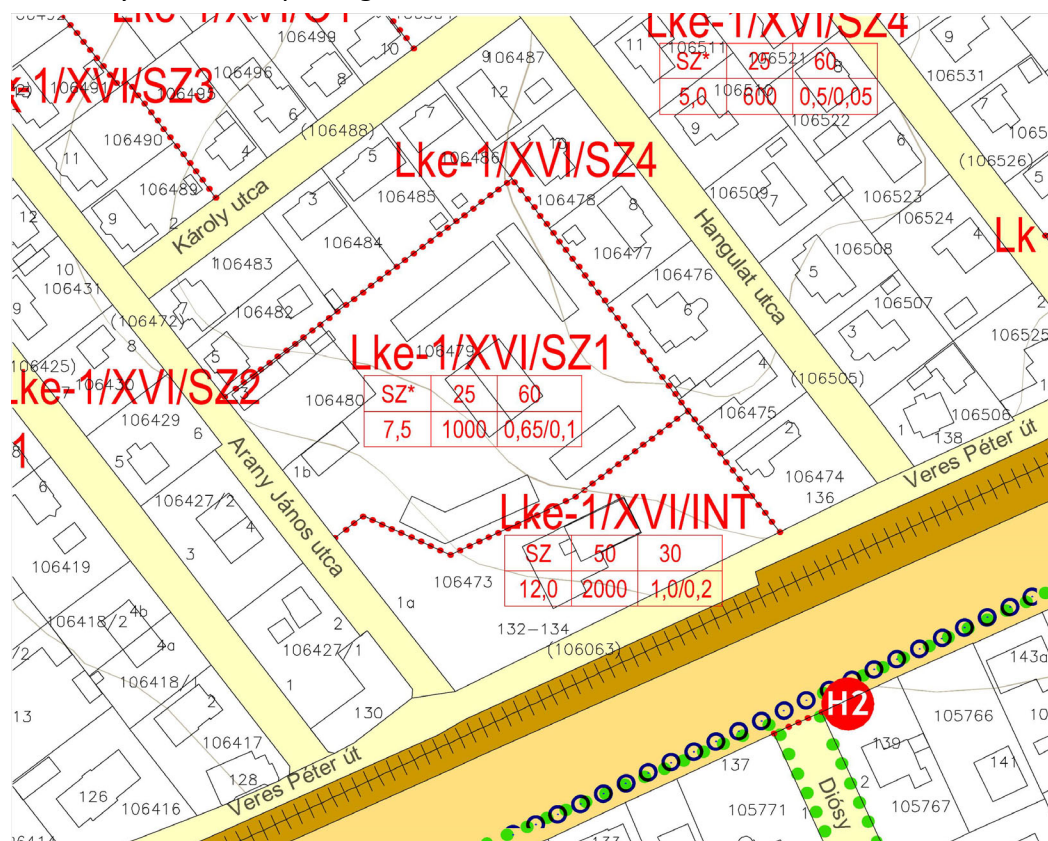
(5) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető.

(6) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
20.	Lke-1/XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lke-1).

Az Lke-1 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:

bs (bsá+bsp) = 0,8 (0,6+0,2)

A területfelhasználási egységen belül 8 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Lke-1		KÉSZ								
Sűrűség	Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
		általános	parkoló			szma	szmp		általános	parkoló
0,6	0,2	516 943	310 166	103 389	Lke-1/XVI/SZ1	0,65	0,10	100 097	65 063	10 010
					Lke-1/XVI/SZ2	0,65	0,10	40 974	26 633	4 097
					Lke-1/XVI/SZ3	0,65	0,10	31 826	20 687	3 183
					Lke-1/XVI/SZ4	0,50	0,05	203 169	101 585	10 158
					Lke-1/XVI/O1	0,45	0,05	28 240	12 708	1 412
					Lke-1/XVI/T	1,00	0,20	2 378	2 378	476
					Lke-1/XVI/INT	1,00	0,20	29 992	29 992	5 998
					Lke-1/XVI/KK	0,00	0,00	1 043	-	-

Σ

259 046

35 334

310 166 > 259 046

103 389 >

35 334 **MEGFELEL**

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Lke-1 jelű területen nem határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%, 50%, 55%, 60%, 70%.

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat az alábbi módon határozta meg a szintterületi mutatók értékét:

„Általános célú szintterületi mutató (szma): építési telkek beépítése során az összes

általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²), Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telek területének hányadosa (szintterület m²/telekterület m²)."

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni."

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is."

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján."

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén."

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető."

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be."

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet."

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén - a (4) bekezdés figyelembevételével - teljes közművesítettséget kell biztosítani."

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírásokat tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek Kt/XVI jelű kerületi jelentőségű utak (Arany János utca, Veres Péter út HÉV menti szakasza). Az ingatlan közvetlen közelében a KÖk/XVI jelű, kötöttpályás közlekedési terület-vasút (HÉV – H8, H9), valamint a Veres Péter út 1x1 sávós KÖu-2/XVI jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területe is megtalálható. A HÉV Mátyásföld, Imre utcai megállója 500 méteren belül megközelíthető.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a bővítésből keletkező többlet gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

Az iskola közműszükséglete biztosított.

3. Ferenc u. 65/a. (112571/1 hrsz)

Telekterületek: 123 m²

A 112571/1 hrsz-ú ingatlan a Ferenc utca Szilaspatak utca felőli végén, egy háromszög alakú, lakóterületbe ékelődött, az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítésre nem szánt közterület. Természetben az ingatlan a 12571/2 hrsz-ú, Ferenc u. 65/b. sz. ingatlan része.

Változtatási szándék:

Az érintett ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint közterületi besorolású.

Cél az ingatlan átsorolása a természetbeli állapot szerinti lakó építési övezetbe.

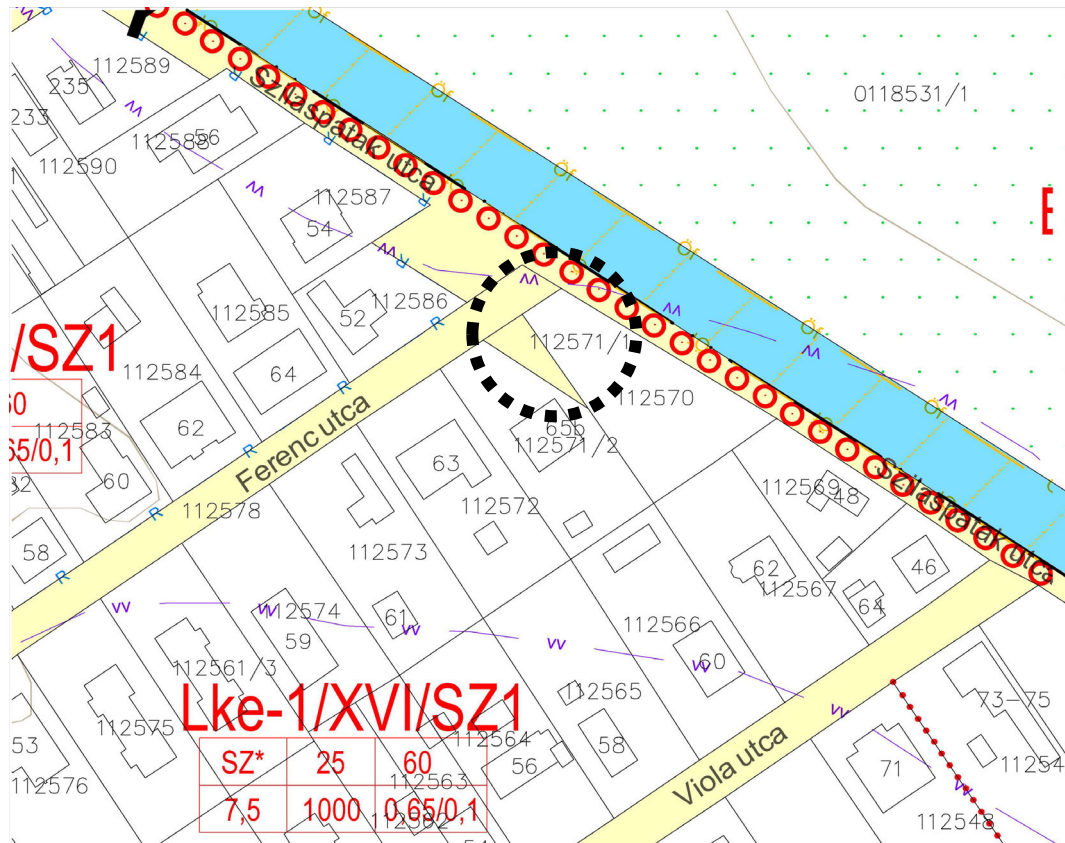


Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Az ingatlanok közvetlen közelében a Szilas-patak húzódik, mely mellett településszerkezeti jelentőségű (Fővárosi TSZT-ben szereplő) tervezett kerékpárút nyomvonala került feltüntetésre a Szabályozási terven.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kerületi jelentőségű út (egyéb út) közlekedési terület (Kt/XVI) övezetben található.

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

Az érintett ingatlant a szabályozási tervlap közterületként jelöli. Közterületként való kiépítése hosszú távon sem indokolt.

Javasolt az ingatlan Kt/XVI közterületből történő átsorolása a természetbeni állapotnak megfelelő Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe.

A módosítás minimális - a beépíthető alapterület 30 m²-rel nő - beépítési intenzitásnövekedést eredményez.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,

b) telepengedély-köteles tevékenység,

c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,

d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
 - ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
 - bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
 - ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
 - cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
- c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1):

48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(3)

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhet szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

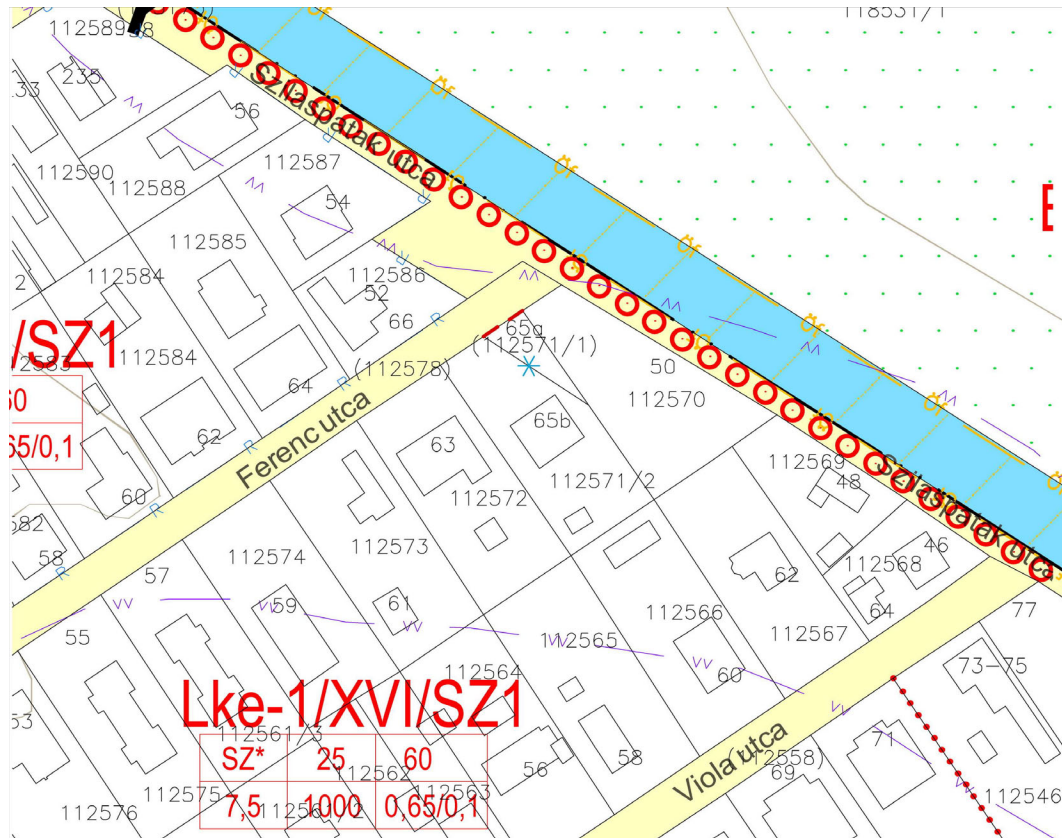
a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A 112571/1 hrsz-ú telek az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítésre nem szánt közterületi ingatlan, a természetben azonban a 112571/2 hrsz-ú, Ferenc u. 65/b. sz. ingatlan része. A módosítás a természetbeni állapot legalizálása. Közterületként való kiépítése hosszú távon sem indokolt. A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többletterhelés nem keletkezik.

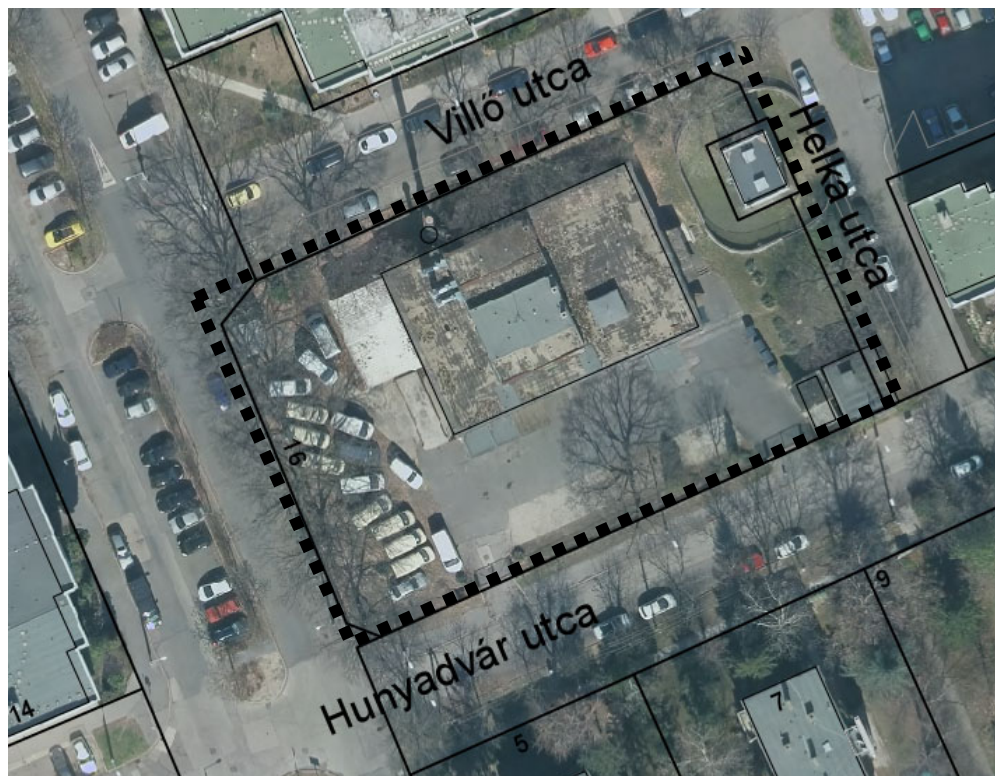
4. Jókai Mór u. 16. (106012/1, 106060 hrsz)

Telekterület: 2.718 m²

Az ingatlan négy közterülettel határolt (Jókai Mór u. – Villő u. – Helka u. – Hunyadvár u.), lakótelep szomszédságában található, valóságban telephelyként funkcionáló ingatlan.

Változtatási szándék:

Az érintett ingatlan telekhatára a Jókai Mór utca felé csökkenti a közterület szélességét. A közterület szélesítése miatt az ingatlanból 3 méteres sáv leszabályozása szükséges a közterület rendezése, járda kiépítése érdekében.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)



fotó a területről

Hatályos KÉSZ előírások:

Az érintett közterület Kt/XVI övezeti besorolása.

A hozzá kapcsolódó ingatlan területfelhasználását tekintve nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T), azon belül Ln-T/XVI/2 építési övezetben található.

Az ingatlan a közelben lévő honvédelmi terület védőövezetében helyezkedik el. Közvetlen közelében (Helka utca) nagy-középnymású földgáz szállítóvezeték található. A Jókai Mór utcán tervezett kerékpárút jelölés található a Szabályozási terven.

Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T/XVI) általános előírásai:

30. § (1) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület a Szabályozási terven Ln-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, telepszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.

(2) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda;
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület építési övezetiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Nagyvárosias, telepszerű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Nagyvárosias, telepszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó területrésznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.

(6) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület építési telkein gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.

(7) Nagyvárosias, telepszerű lakóterületen üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(8) A nagyvárosias, telepszerű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, magas, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/2):

32. § (1) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag

- a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
- b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
- c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér

építése esetén.

(2) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.

(3) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.1.2. pontja határozza meg.

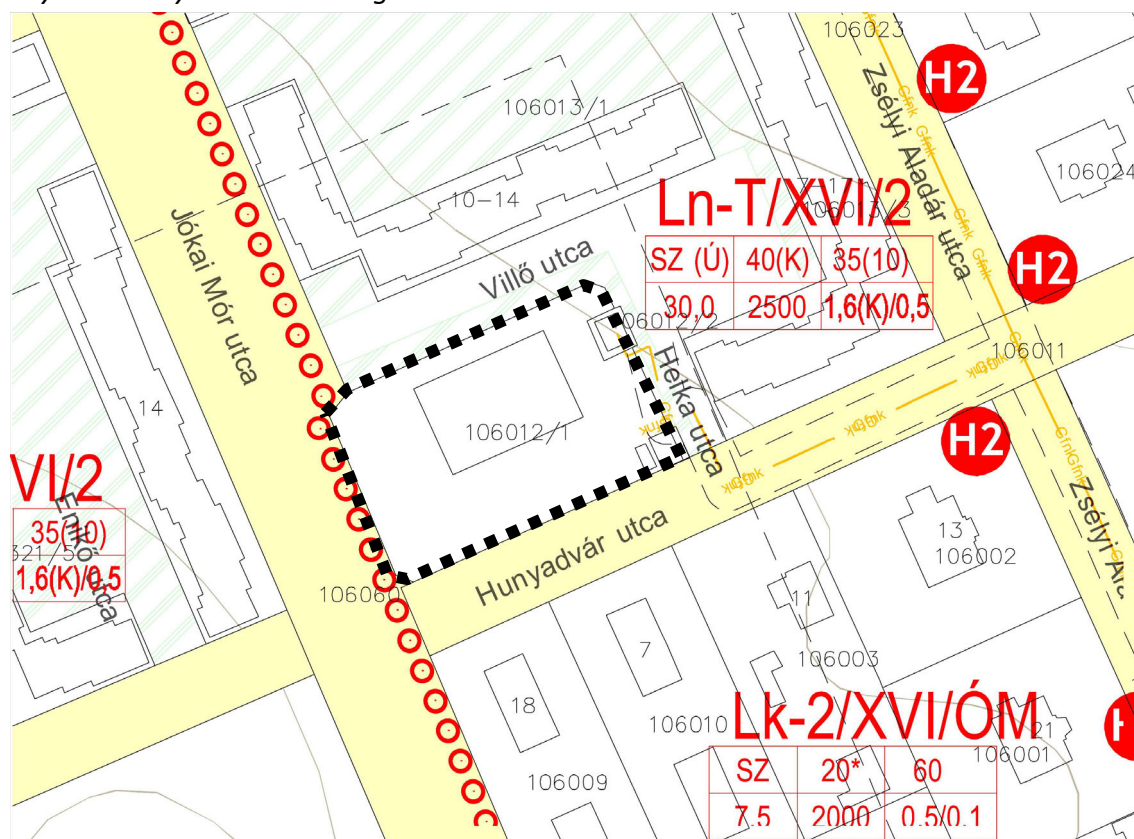
3.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
3.	Ln-T /XVI/2	SZ (Ú)	2500	40 (K)	45 (K)	30,0	35 (10)	1,6 (K)	0,5

SZ szabadon álló

Ú úszótelkes beépítés

K kialakult

Hatályos Szabályozási terv kivágat



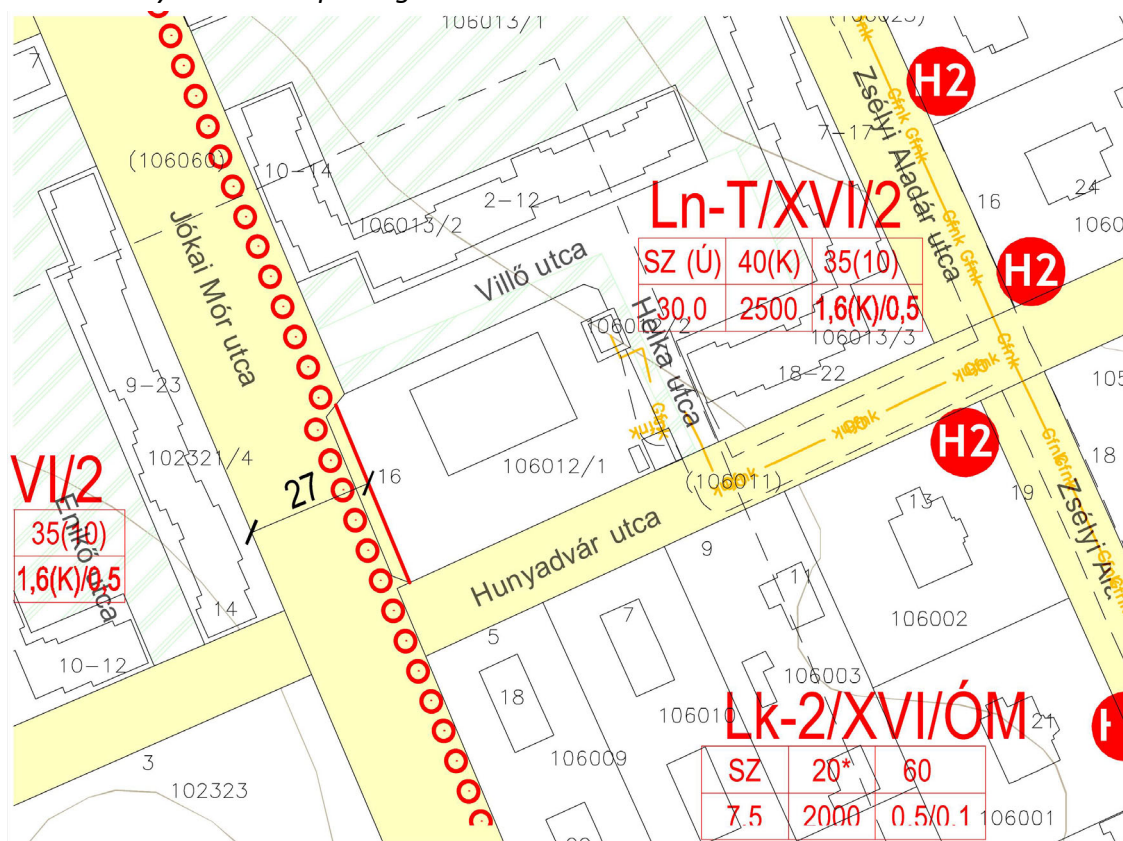
Módosítási javaslat:

Javasolt az ingatlan Jókai Mór utca felé eső telekhatárával párhuzamosan 3 méteres sáv leszabályozása közterületté, a közterület rendezése, járda kiépítése érdekében. A közterület szélessége 27 méterre nő.

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető alapterülete: 1.087 m², az általános szintterület: 4.349 m² + parkolási szintterület: 1.359 m². A szabályozást követően az ingatlan területe: 2.601 m² (2.718-117 m²) lesz, ezáltal némiképp módosul az ingatlan beépítettsége. Ezt követően a beépíthető alapterülete: 1.040 m², az általános szintterület: 4.162 m² + parkolási szintterület: 1.301 m².

A szabályozás az ingatlan területét 117 m²-rel csökkenti.

A csökkentett ingatlanterület esetében a természetbeli beépítettséget figyelembe véve az ingatlan beépítettsége megfelel az övezeti előírásoknak.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű utak (Jókai Mór u., Hunyadvár u.). A Villő utca és Helka utca a lakótelep részeként, külön közlekedési terület övezetbe nem sorolt közterület.

A módosítás során a közterület szélesége nő, a közterület rendezése, járda kiépítése érdekében.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

5. Nógrádverőce út 17. (105684, 105389 hrsz)

Telekterület: 773 m²

Az ingatlan természetben a Nógrádverőce út és Bácskai utca sarkán lévő lakóépületek telkéhez kapcsolódik.

Változtatási szándék:

A Nógrádverőce út keresztmetszete, kialakítása az érintett szakaszon egységes. A tárgyi ingatlan kerítése a valóságban illeszkedik a szomszédos 105393 hrsz-ú ingatlanéhoz. Javasolt a természetbeni állapot jogi rendezése.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az érintett közterület Kt/XVI övezeti besorolású.

A hozzá kapcsolódó ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben található.

A telek jelentős része magas talajvízállású (2,5 m) területen található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
- ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
- bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
- ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
- cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
- amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
- c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)

51. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

(2)

(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

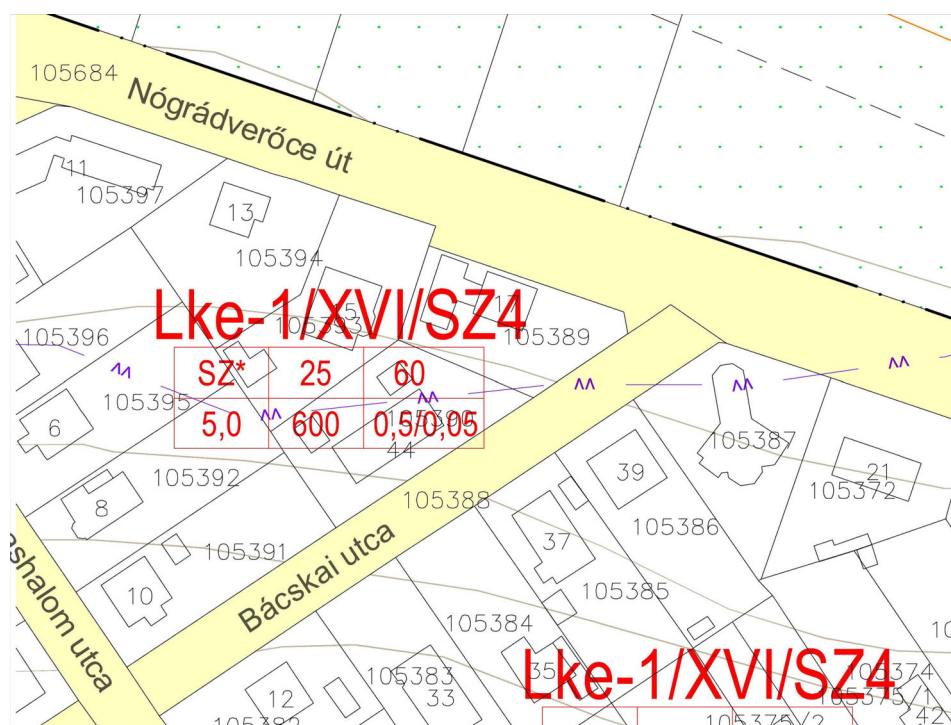
(8) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05

* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI).

A módosítás a természetbeni állapotnak megfelelő jogi szabályozást tartalmazza. A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás nem történik, többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

6. József u. 1. (109141, 100930, 109666 hrsz)

Telekterület: 359 m²

Az ingatlan a Budapesti út és József utca sarkán lévő lakóépület telke.

Változtatási szándék:

A tárgyi ingatlan kerítése a valóságban illeszkedik a szomszédos 109142 és 109140 hrsz-ú ingatlanokéhoz. Javasolt a természetbeni állapot jogi rendezése.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az érintett közterület Kt/XVI övezeti besorolású.

A hozzá kapcsolódó ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,

c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,

d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
 - b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
 - ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
 - bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
 - c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
 - ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
 - cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
- amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
 - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)

50. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2)

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6)

(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

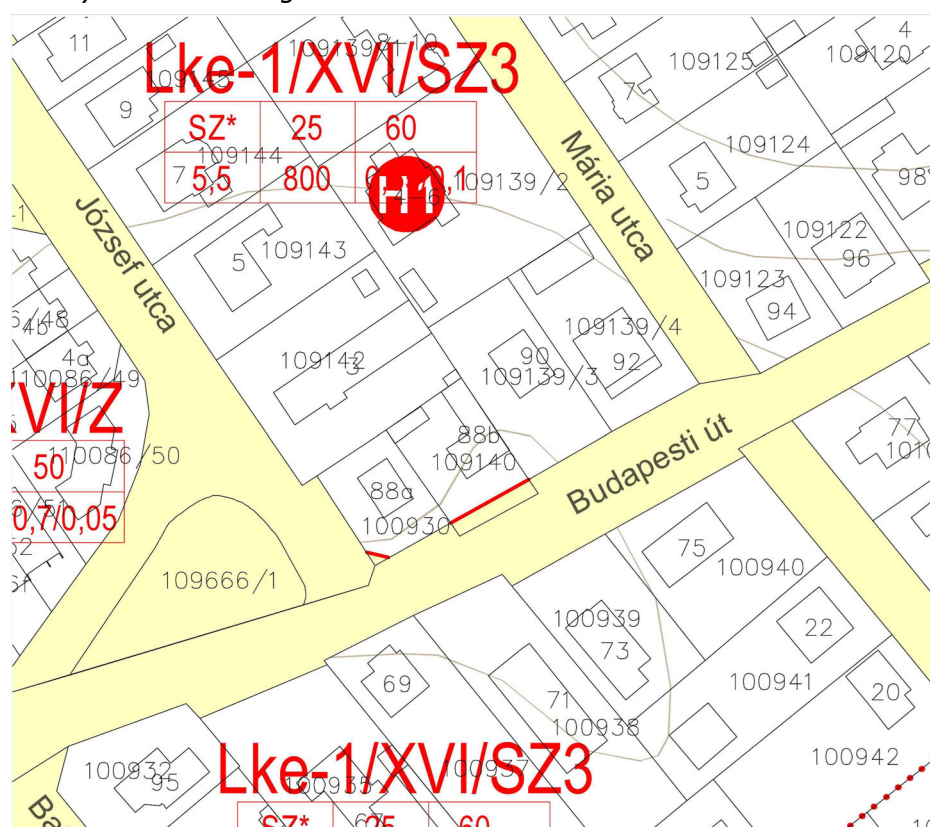
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI).

A módosítás a természetbeni állapotnak megfelelő jogi szabályozást tartalmazza. A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás nem történik, többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

7. Rózsalevél u. 43. – Cukornád u. 76. (116598/3, 116598/5)

Telekterület: 1 044 m² + 50 m²

Az ingatlan a Rózsalevél és Cukornád utca sarkán lévő lakóépület telke.

Változtatási szándék:

A tárgyi ingatlan a valóságban két hrsz-on helyezkedik el, kerítése nem a jogi határon található. Javasolt a természetbeni állapot jogi rendezése.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2024 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az érintett közterület Kt/XVI övezeti besorolású.

A hozzá kapcsolódó ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
- ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
- bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
- ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
- cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
- amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
- c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárásként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1):

48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(3)

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhet szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

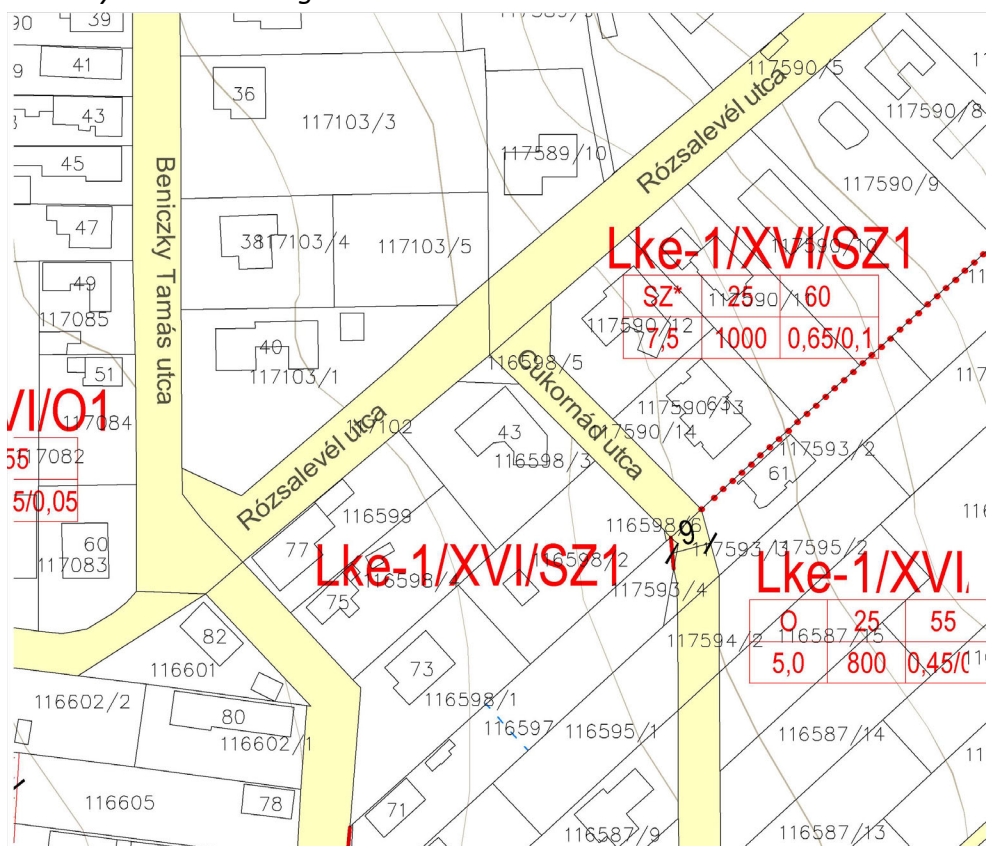
a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

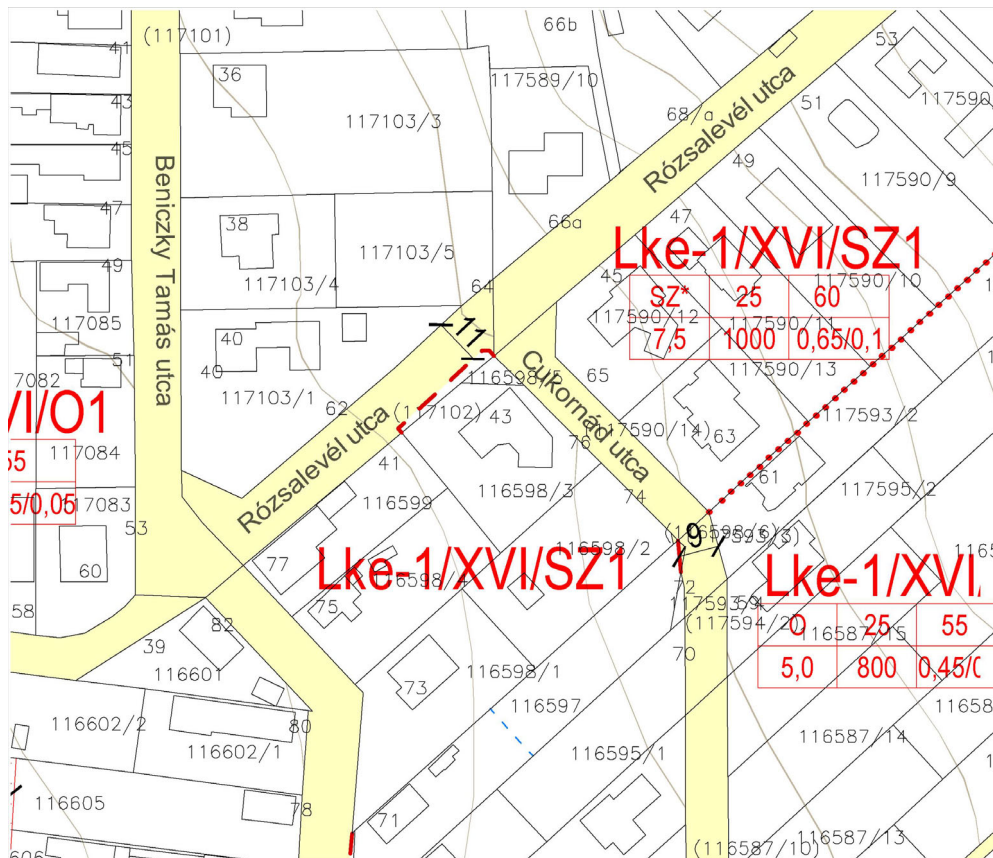
* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

Javasolt a természetben meglévő kerítésre igazított javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal jelölése a szabályozási tervlapon.

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlanok összevonása után beépíthető alapterülete: 273,5 m², az általános szintterület: 711 m² + parkolási szintterület: 109 m². A szabályozást követően az ingatlanok területe: 1 153,5 m² (1044 + 50 + 59,5 m²) lesz, ezáltal némiképp módosul az ingatlan beépítettsége. Ezt követően a beépíthető alapterülete: 288 m², az általános szintterület: 750 m² + parkolási szintterület: 115 m².

A módosítás során az érintett lakóingatlan beépíthetősége minimálisan növekszik.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI).

A módosítás a természetbeni állapotnak megfelelő jogi szabályozást tartalmazza. A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás nem történik, többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

8. Gyula utca (106774/2 hrsz)

Telekterület: 10.042 m²

Az ingatlan a Gyula utca végén elhelyezkedő 1 ha-nál nagyobb ingatlan, ahol javasolt telekosztás található, mely igazodik a környező telekstruktúrához.

Változtatási szándék:

A telek felosztása után létrejövő új telkek megközelítését szolgálja a nagy telek belsejébe szabályozott feltáró út. A telek magántulajdonban van, javasolt feltételhez kötött szabályozási vonalként jelölni az útszabályozást.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,

c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
 - ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
 - bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
 - ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
 - cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
- c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárásként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
- b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)

51. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

(2)

(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

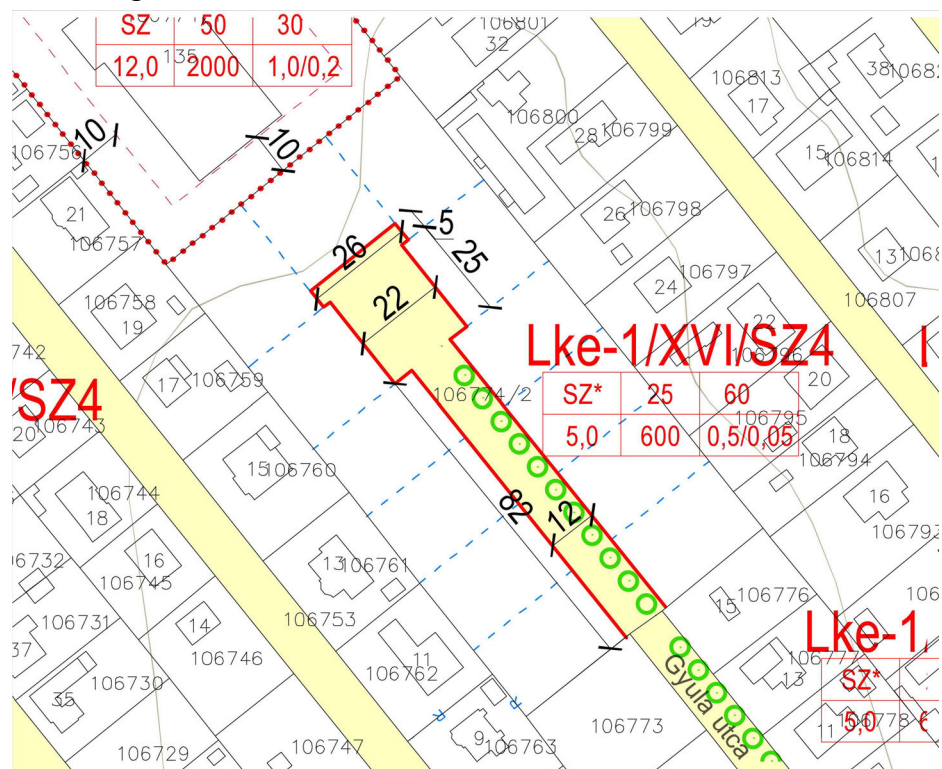
(8) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb színterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05

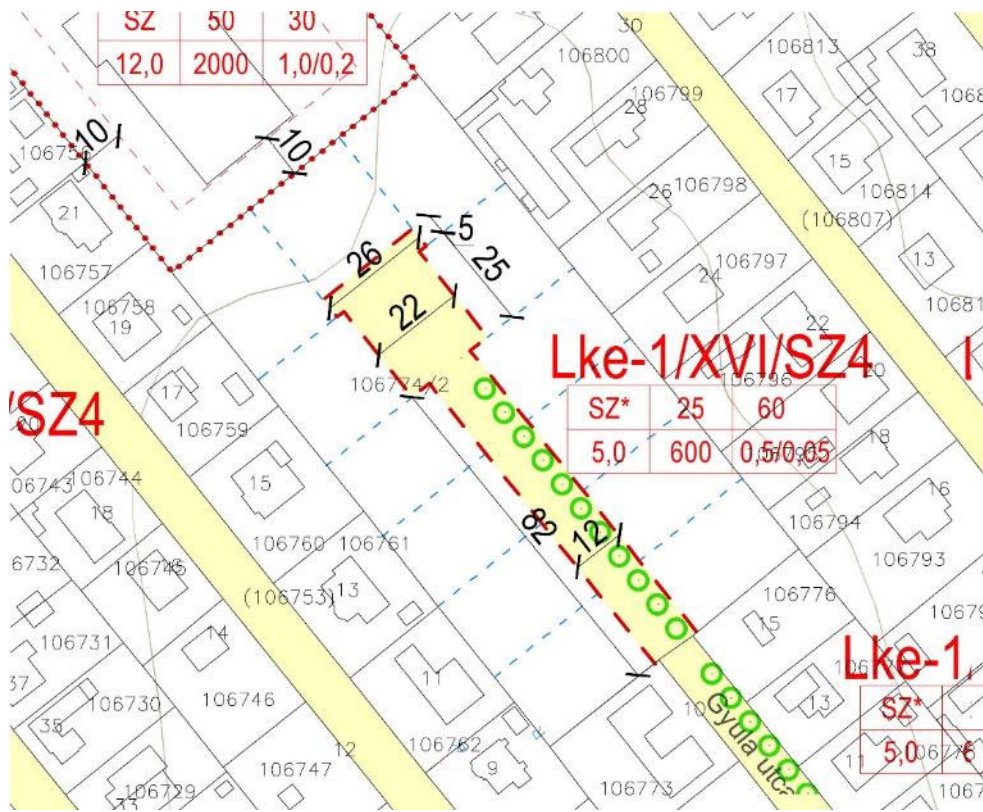
* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágot



Módosítási javaslat:

A hatályos szabályozási terven kötelező szabályozási vonallal érintett telek magántulajdonban van, ezért a telekosztást lehetővé tevő utat az Önkormányzatnak átvenni csak településrendezési szerződés megkötése és az út kialakítása után áll szándékában. Így javasolt feltételhez kötött szabályozási vonalként jelölni az útsabályozást.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területen lévő közterület kerületi jelentőségű út (Kt/XVI). A kiszabályozott út továbbra is kapcsolódik a meglévő úthálózathoz. Feltételes szabályozási vonallal jelölve sem jelent többletterhelést.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

9. Thököly út 86. – Edit u. 2. (100225, 100710 hrsz)

Telekterület: 780 m²

Az érintett közterület természetben a Thököly út és Edit utca sarkán lévő lakóingatlan része.

Változtatási szándék:

A tárgyi ingatlan kerítése a valóságban illeszkedik a szomszédos 100226 hrsz-ú ingatlanéhoz, egységes utcaképet alkotva. Cél a természetbeni állapot jogi rendezése.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)



Természetbeni állapot - Utcakép

Hatályos KÉSZ előírások:

Az érintett közterület KÖu-4/XVI és Kt/XVI övezeti besorolású.

A közterülethez kapcsolódó ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,

d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárásként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű le- és feljáró és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)

50. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2)

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(6)

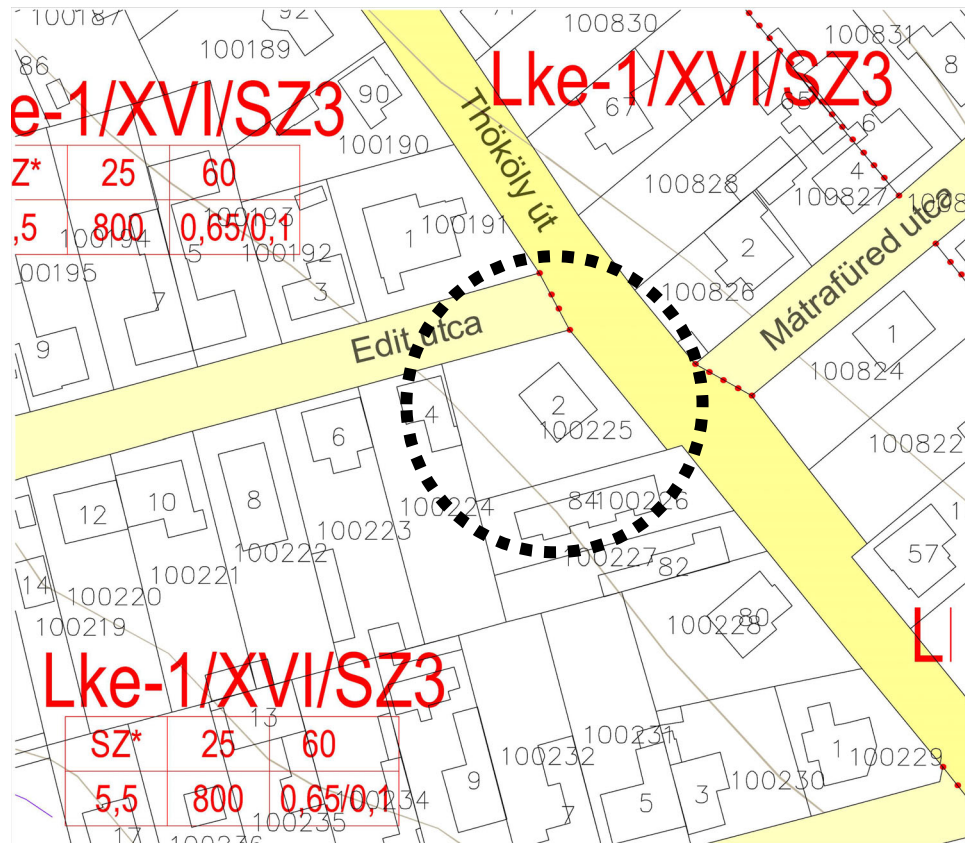
(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

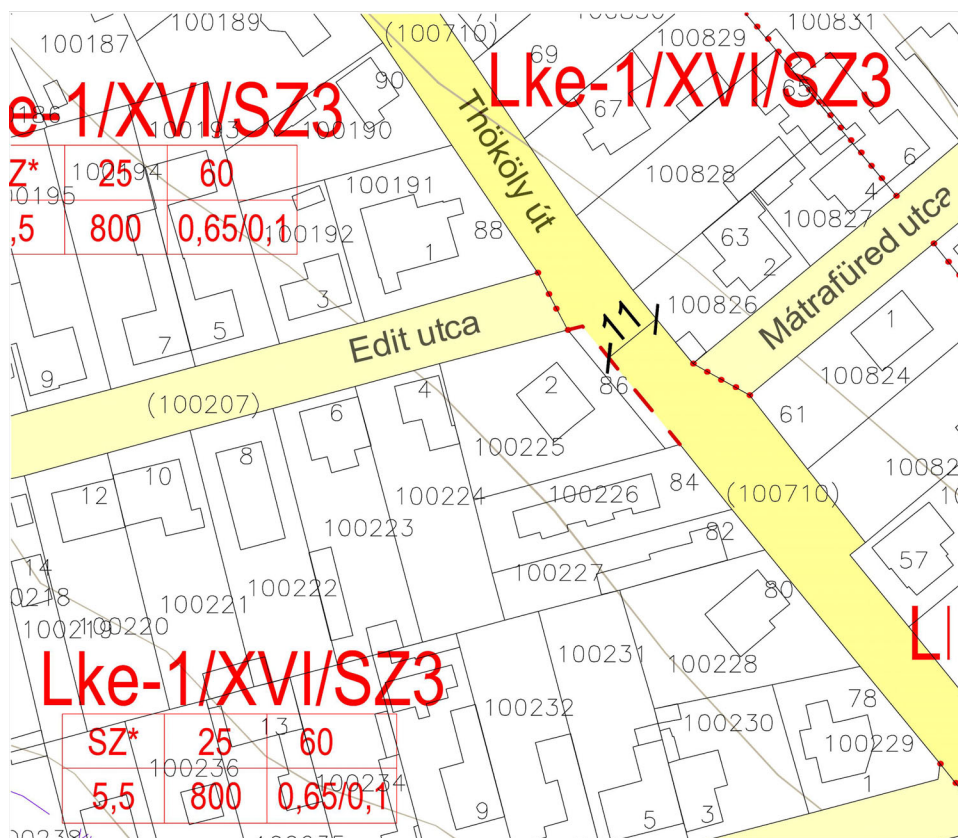
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

Javasolt a természetben meglévő támfalra és kerítésre igazított javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal jelölése a szabályozási tervlapon.

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető alapterülete: 195 m², az általános szintterület: 507 m² + parkolási szintterület: 78 m². A szabályozást követően az ingatlan területe: 852 m² (780+72 m²) lesz, ezáltal némiképp módosul az ingatlan beépítettsége. Ezt követően a beépíthető alapterülete: 213 m², az általános szintterület: 554 m² + parkolási szintterület: 85 m².

A módosítás során az érinett lakóingatlan beépíthetősége minimálisan növekszik.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Mivel a Thököly út KÖu-4/XVI jelű, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút a fővárosi TSZT eleme, így meg kell vizsgálni annak módosíthatóságát.

TSZT előírás:**Közüti közlekedési terület**

A közúthálózat főhálózati elemeinek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt közúti közlekedési terület (KÖu) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új csomópont építése vagy bővítése, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra szélesítése valamint utólagos létesítése, környezetvédelmi berendezés telepítése, közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekciója, beépítésre szánt területek rovására történő bővítés, valamint különszintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖu területfelhasználási egység határa a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén, továbbá a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.

A szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján szereplő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága a TSZT módosítása nélkül megszüntethető az adott útvonalon a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor.

FRSZ előírás:

21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése,

utólagos létesítése,

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése

esetén;

b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;

c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,

cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,

cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése

esetén;

d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;

f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;

g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét; amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése,

cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése

esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

(3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.

A javasolt feltételhez kötött szabályozási vonalat a tömb kb. 26%-án jelölünk a jellemző szélességgel, így a KÖu területfelhasználási egység területe módosítható.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű út (Edit utca) és KÖu-4/XVI jelű, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (Thököly út).

A módosítás a természetbeni állapotnak megfelelő jogi szabályozást tartalmazza. A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás nem történik, többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

10. Naplás tó – Nógrádverőce dűlő (118612, 118610, 108614, 118611/17, 118600, 118599/10 hrsz)

A Naplás tó északi részénél található, több telken elhelyezkedő MMA Ököl madárpont, mely a természetben kerítéssel körbekerített faház.

Változtatási szándék:

Az épület felújítását tervezik, azonban az épület és a természetben kerítéssel lehatárolt terület öt ingatlanon fekszik. A megújulás biztosítása érdekében cél a jogi állapot rendezésének biztosítása a természetbeli állapot szerint.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2024 (Minerva Térinformatika)



Fotó

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve természetközeli terület, Tk/XVI övezetben található.

A tervezési területet országos ökológiai hálózat magterülete, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa, fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa, valamint üzemtervezett erdő is érinti. A terület részben magas talajvízállású területen található (1 méter).

Természetközeli terület (Tk/XVI) általános előírásai:

104/A. § (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló természetközeli terület.

(2) Tk/XVI övezetben kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) ismeretterjesztő
- c) sportoláshoz kapcsolódó.
- d) kerítés.

(3) Tk/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

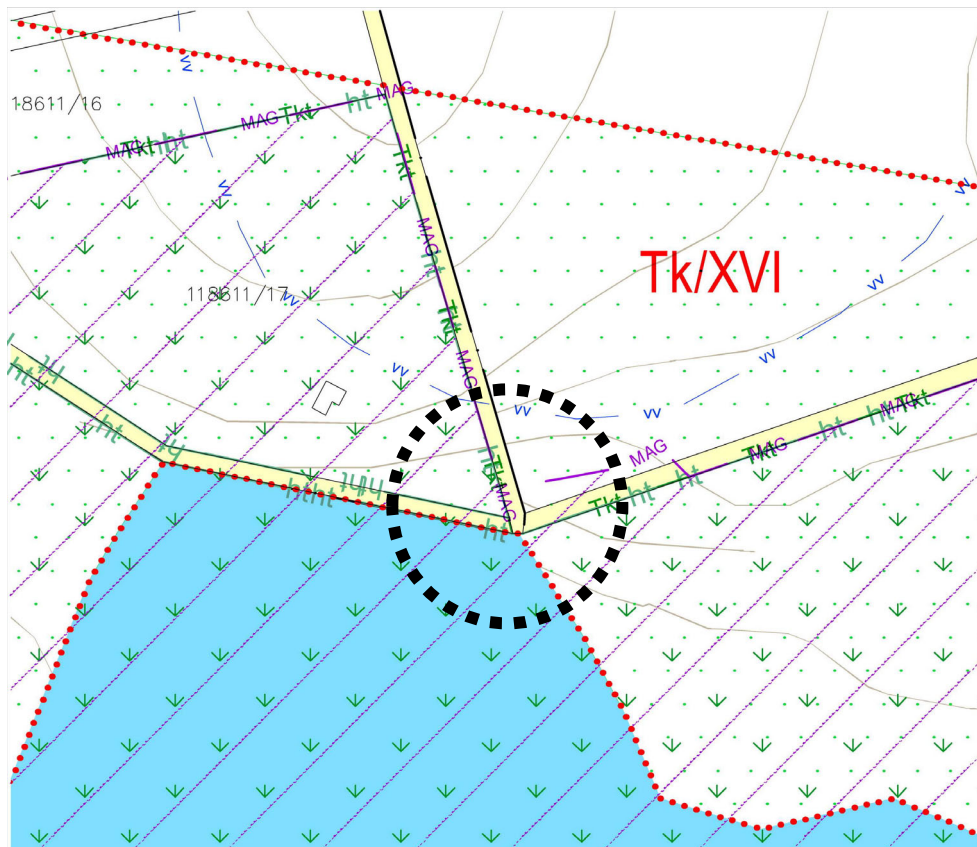
(4) Tk/XVI övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m²;
- b) zöldfelület legkisebb mértéke: 90%.

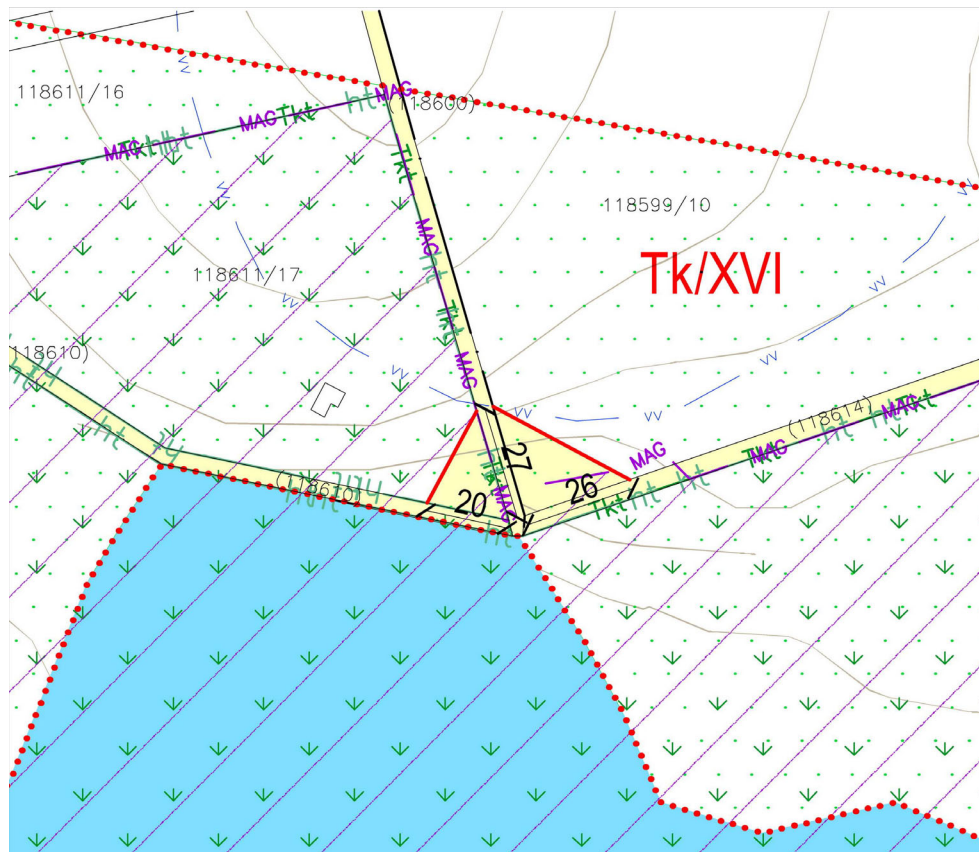
(6) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.

(7) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés b) pontját nem kell figyelembe venni.

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A jogi állapot rendezése érdekében javasoljuk az épület, a természetben elkerített terület, valamint a zavartalan megközelítés biztosítása érdekében szükséges terület Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű utak területébe helyezését.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés nem szükséges.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területen található közterületek Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű utak területe.

A tervezési területen többletterhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az érintett 118611/17 hrsz-ú ingatlan országos ökológiai hálózat magterülete, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa, fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa, valamint üzemtervezett erdő is érinti. A terület részben magas talajvízállású területen található (1 méter). A 118599/10 hrsz-ú ingatlan országos ökológiai hálózat magterület, valamint üzemtervezett erdő is érinti.

Mivel a módosítás célja az MMA madárpont természetbeli állapot legalizálhatóságának biztosítása és az érintett területen épület, burkolt felület található, valamint értékes növényállomány nincs a módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

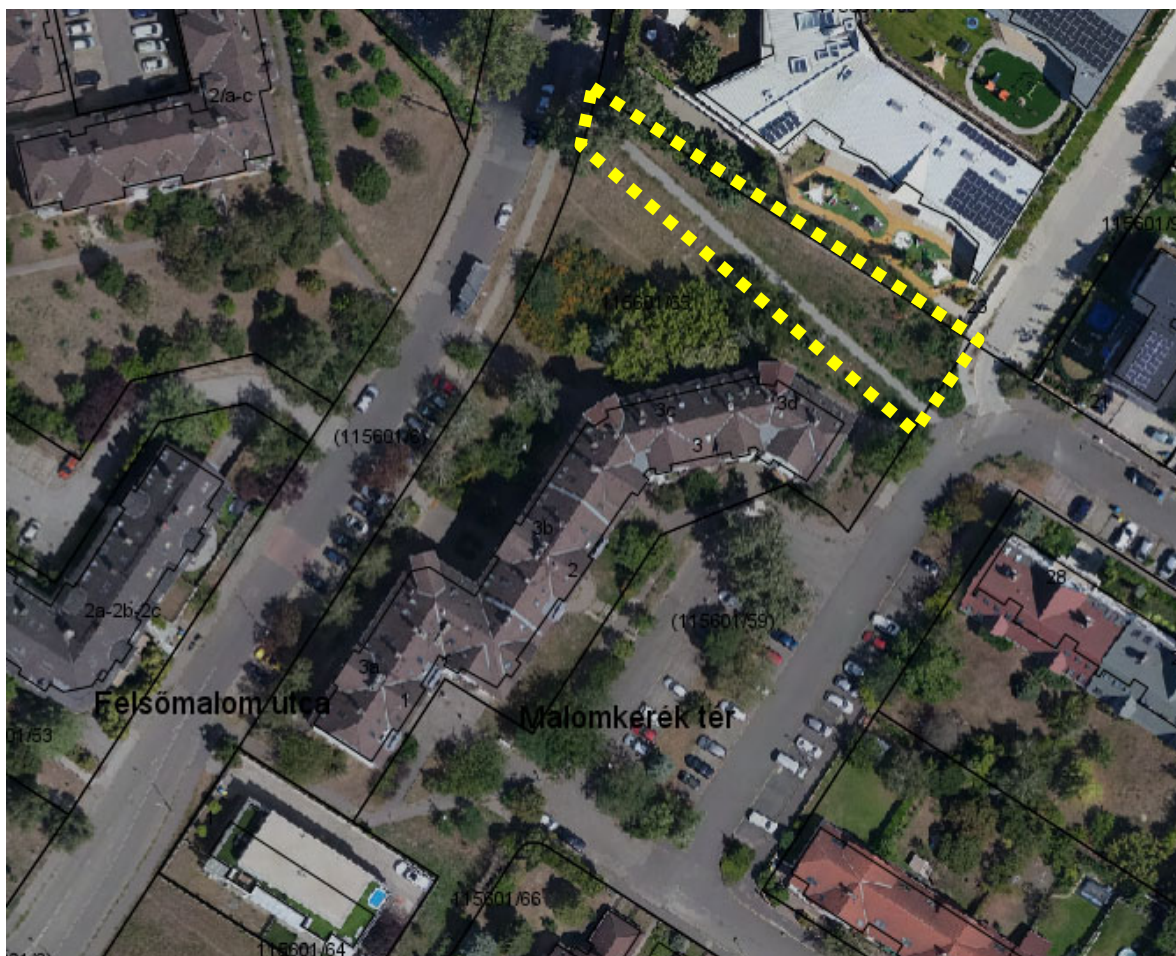
A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

11. Malomkerék tér 1-3. – Felső malom u. 3/a-d. (115601/65 hrsz)

Telekterület: 4.621 m²

Változtatási szándék:

Az érintett ingatlanon található társasház telkének északi részén a természetben gyalogút található, mely átjárási lehetőséget biztosít a Malomkerék tér és a Felsőmalom utca között. A módosítás célja a természetbeni állapot jogi rendezése, mely által a gyalogút átkerül beépítésre nem szánt közlekedési terület övezetbe.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2024 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, azon belül Lk-2/XVI/CS többalakásos, csoportházak építési övezetben található.

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XVI) általános előírásai:

35. § (1) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület a Szabályozási terven Lk-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A

kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületek szabadonálló jelleggel, jellemzően 3-4 szintes épületekkel beépült, nem úszótelkes kialakítású lakóterületek.

(2) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda;
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést kizárólag a lakó főrendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén lehet elhelyezni, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(5) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési telkein üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély köteles tevékenység
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(7) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(8) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(9) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.

(10) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét, lépcsőt a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(11) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a főépülettől független, terepszint alatti építmény bruttó alapterületi mértéke az építési telek méretének legfeljebb 5%-a lehet.

(12) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el.

(13) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.

(14) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a melléképület épületmagassága legfeljebb 4,0 m, a gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(15) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladékártály-tároló egyenként legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterület felőli határvonalán rendeltetési egységenként legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület építési övezeteiben a szabadon álló épület elhelyezés esetén, az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha a magassági méretkülönbség

a) mértéke a 10%-ot nem haladja meg, és

b) mértékének legalább felével az oldalkert mérete az érintett homlokzati szakaszon növekszik.

(18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,

d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészrel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészrel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(19) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kisvárosias, többlakásos, csoportházas építési övezet (Lk-2/XVI/CS)

39. § (1) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.

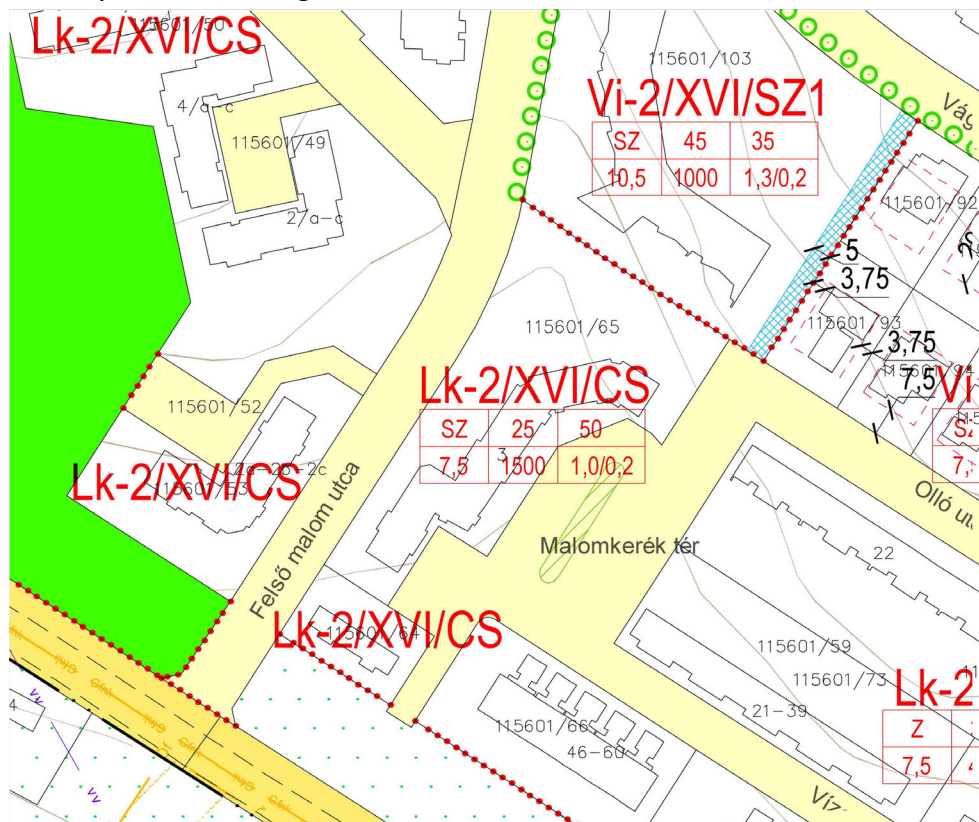
(2) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein legfeljebb három huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületszint létesíthető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.2.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
5.	Lk-2/XVI/CS	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2

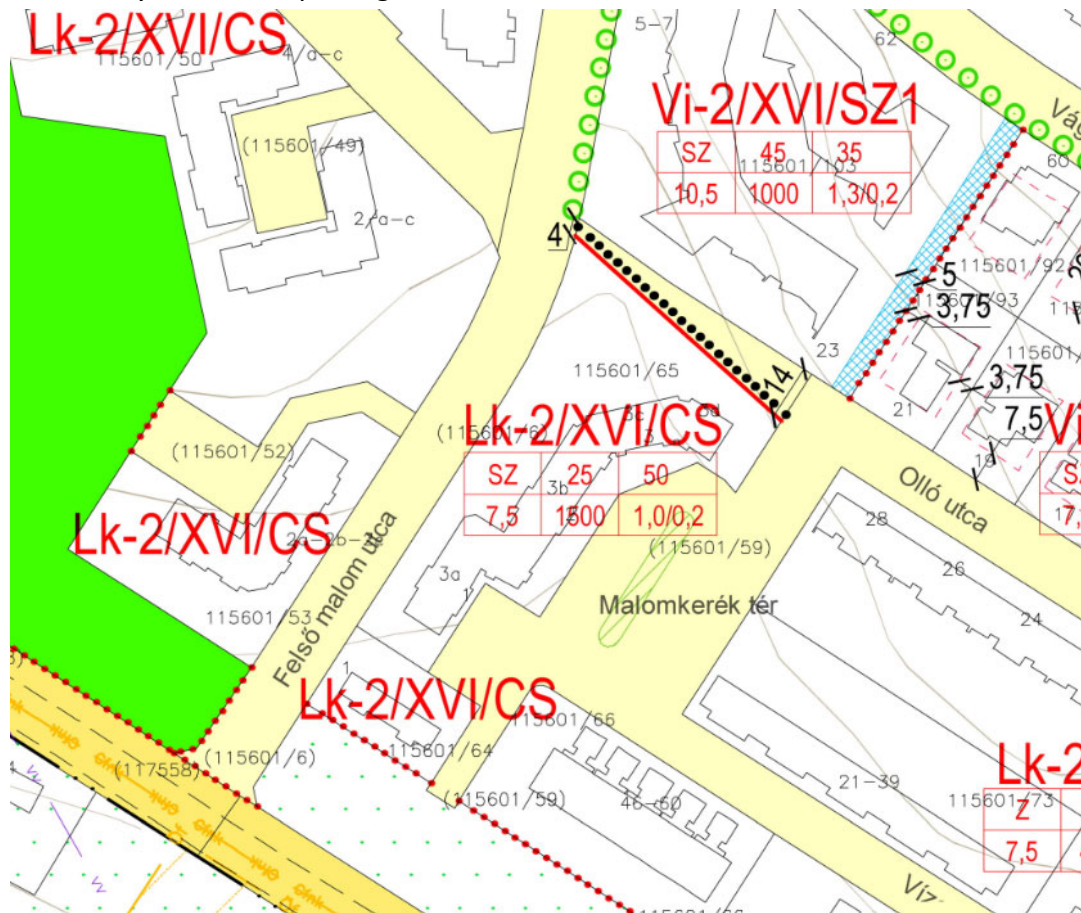
Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

Javasoljuk a természetben meglévő gyalogút jogi állapotának rendezése érdekében az érintett területet Kt/XVI jelű övezetbe sorolását, mely a kerületi jelentőségű utak (egyéb utak) területe.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés nem szükséges.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű utak területe.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen többletterhelés nem keletkezik. A módosítás a jogi állapot rendezését biztosítja természetbeni állapot szerint.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

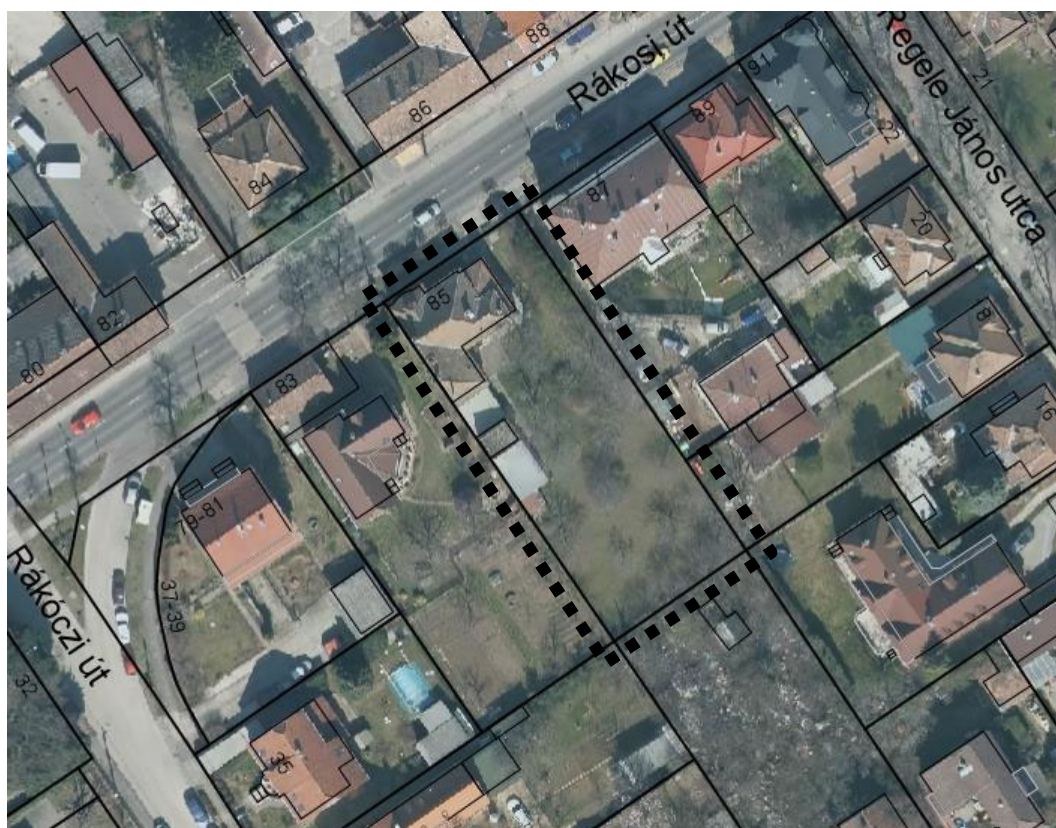
12. Rákosi út 85. (110057 hrsz)

Telekterület: 1.315 m²

Az ingatlan a Rákosi út mentén intézményi környezetben elhelyezkedő lakóövezeti ingatlan.

Változtatási szándék:

Az ingatlanon egészségügyi funkció elhelyezése, jövőben további fejlesztése a cél. Az ingatlan a Rákosi út mellett, *Kertvárosi környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jelölésen belül az Lke-1 és Vi-2 építési övezet határán fekszik. A módosítás célja a jelenlegi Lke-1 építési övezetből inkább intézményi funkciót támogató építési övezetbe történő átsorolás.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)



Szomszédos, intézményi besorolású ingatlan



Szomszédos, intézményi besorolású ingatlan

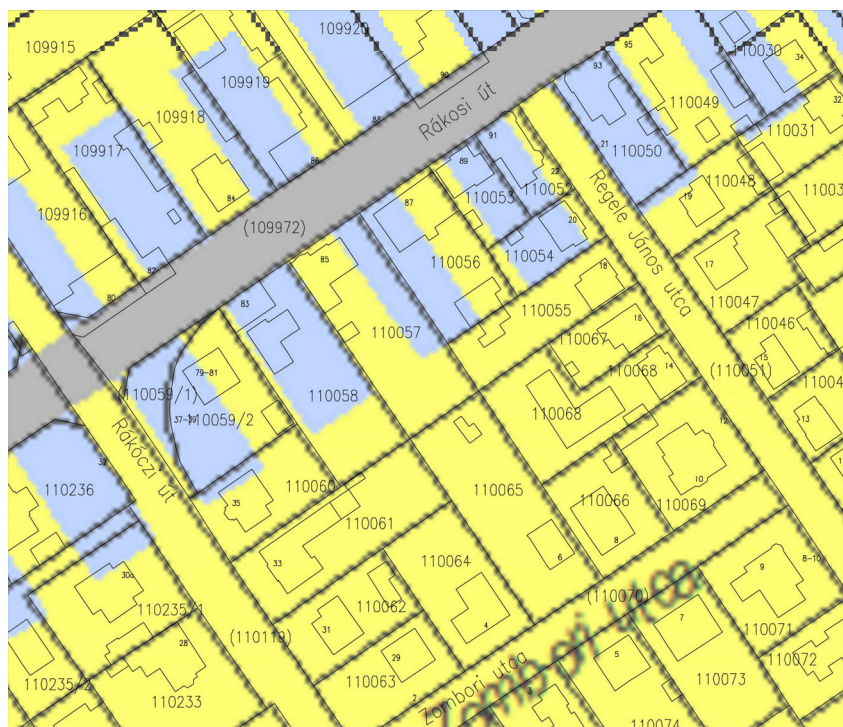
Hatályos TSZT előírás:

Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

„Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében

intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is.

Ezekben az esetekben szimbólummal, koncentráltan jelölt a terület szintén annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben megfelelő intézményterület lehatárolható legyen. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket (bsá 1,2+bsp 0,4). Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.”



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

Lke-1 jelű lakóterület + Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/O1 építési övezetben található.

A Rákosi úton tervezett kerékpárút jelölés található a Szabályozási terven, fővárosi szinten (TSZT) pedig településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor került feltüntetésre.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,

c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint

- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervízút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,

- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,

- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészsel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészsel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén

ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,

bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,

c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén

ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,

cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,

b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,

c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O1)

55. § (1) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m.
(2)

(3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.

(6) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, új építés esetén a 800-m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(7) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Erős utca közötti szakasz menti építési telkein – a (2) bekezdéstől eltérően:

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

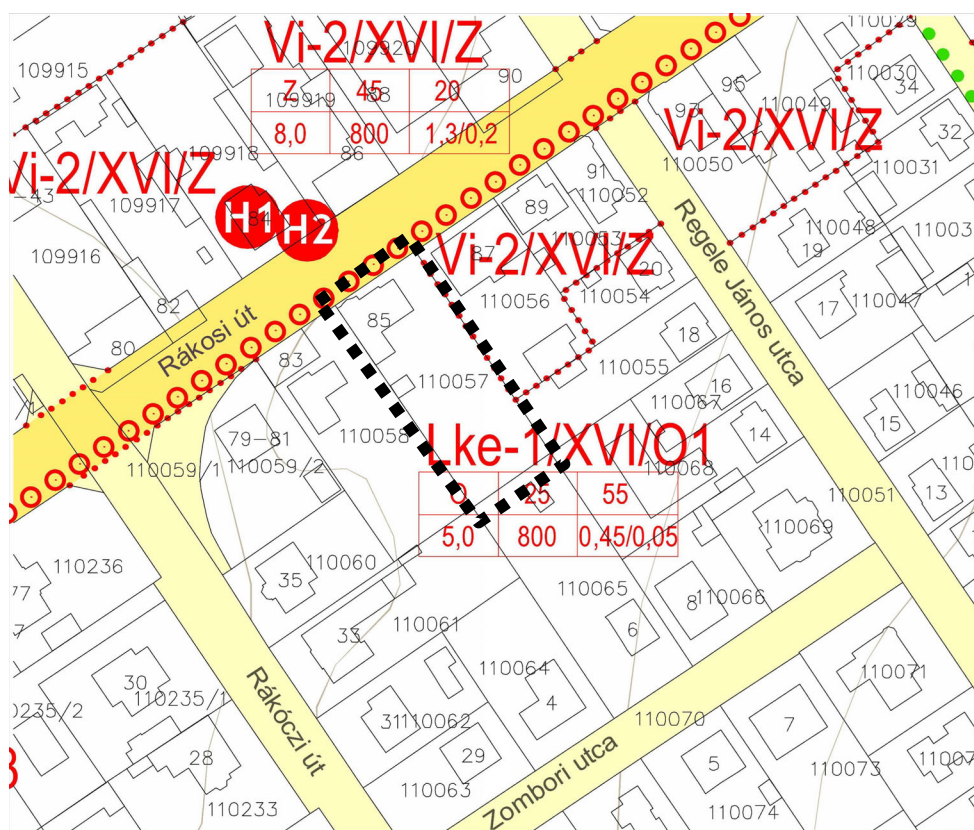
b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység

helyezhető el.

(8) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

A Rákosi út forgalmára való tekintettel, a TSZT adta lehetőséget kihasználva javasoljuk az ingatlan átsorolását Lke-1/XVI/01 lakó övezetből a szomszédos Vi-2/XVI/Z intézményi övezetbe.

A módosítás során az ingatlan beépítettsége az alábbiak szerint változik:

	Hatályos KÉSZ (Lke-1/XVI/01)	Javasolt KÉSZ (Vi-2/XVI/Z)
<i>Beépíthető alapterület</i>	329 m ²	592 m ²
<i>Szmá</i>	592 m ²	1.710 m ²
<i>Szmp</i>	66 m ²	263 m ²

A módosítás után az ingatlan beépíthetősége a környező beépítettséghez igazodik.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Hatályos KÉSZ előírások a Vi-2/XVI/Z javasolt építési övezetre:**Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) általános előírásai**

73. § (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven Vi-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.

(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Telkenként legfeljebb 1 darab lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) és f) pont szerinti rendeltetések legalább egyikének megléte mellett vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein épületen belüli üzemanyagotöltő állomás elhelyezhető, amennyiben

- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
- b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Intézményi, zárt sorú beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/Z)

76. § (1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés

- a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közúti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,
- b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án,

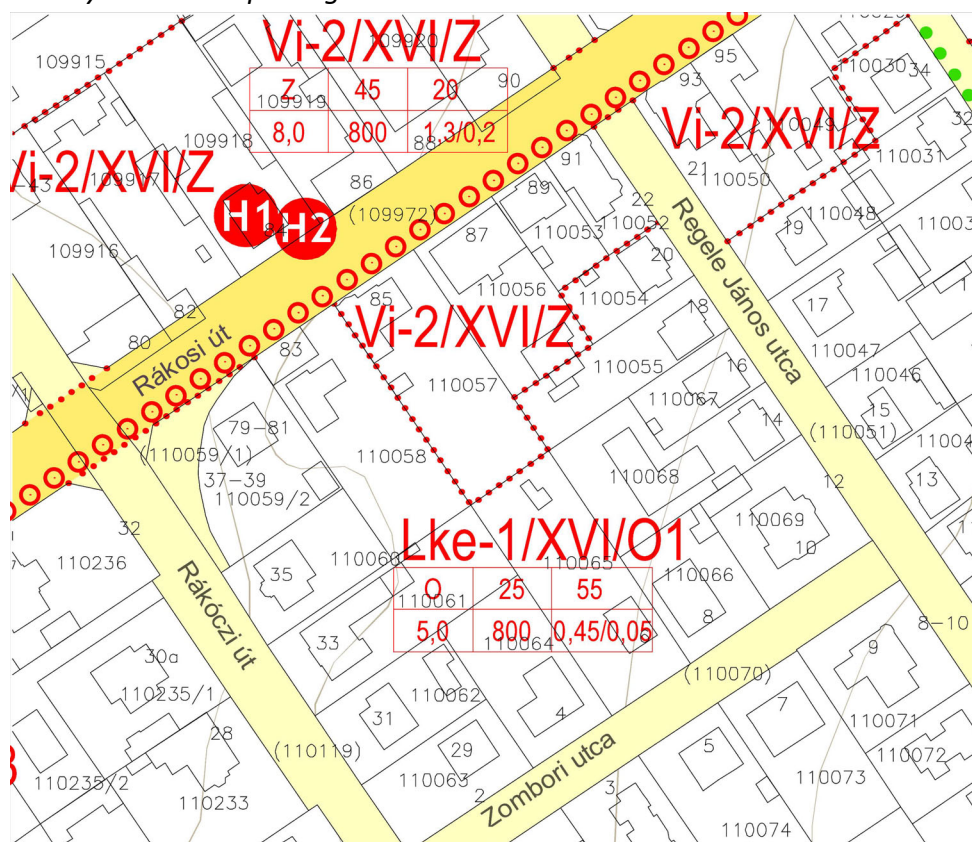
de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén - közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Vi-2/XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lke-1).

Az Lke-1 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:

bs (bsá+bsp) = 0,8 (0,6+0,2)

A területfelhasználási egységen belül 13 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Lke-1				KÉSZ						
Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
0,6	0,2	2 602 162	1 561 297	520 432	Lke-1/XVI/SZ1	0,65	0,10	206 938	134 510	20 694
					Lke-1/XVI/SZ3	0,65	0,10	660 528	429 343	66 053
					Lke-1/XVI/SZ4	0,50	0,05	571 444	285 722	28 572
					Lke-1/XVI/SZ5	0,55	0,05	34 384	18 911	1 719
					Lke-1/XVI/O1	0,45	0,05	534 057	240 326	26 703
					Lke-1/XVI/Z	0,70	0,05	31 950	22 365	1 598
					Lke-1/XVI/IK	0,50	0,05	7 215	3 607	361
					Lke-1/XVI/I-Z	1,00	0,20	14 421	14 421	2 884
					Lke-1/XVI/T	1,00	0,20	11 495	11 495	2 299
					Lke-1/XVI/INT	1,00	0,20	28 510	28 510	5 702
					Vi-2/XVI/SZ1	1,30	0,20	6 446	8 380	1 289
					Vi-2/XVI/Z	1,30	0,20	20 507	26 659	4 101
					Lke-1/XVI/KK	0,00	0,00	7 958	-	-
					Σ				1 224 249	161 975
					1 561 297	>	1 224 249	520 432	>	161 975
										MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Lke-1 jelű területen nem határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%, 30%, 35%, 50%, 55%, 60%, 65%, 70%.

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”

→ A szabályzat az alábbi módon határozta meg a szintterületi mutatók értékét:
„Általános célú szintterületi mutató (szmá): építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²), Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telkek területének hányadosa (szintterület m²/telekterület m²).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+bsp 0,4).”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek

kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterület II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3/XVI), tervezett kerékpárút jelöléssel.

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás történik, minimális többletterhelés keletkezhet, melyet a meglévő úthálózat elbír. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A TSZT, az ingatlan előtt a Rákosi út felé Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort jelöl, a módosítás nem érinti a fasort.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt minimális többletterhelés keletkezik, amit a meglévő közműhálózatok kiszolgálnak.

13. Béla utca 37.–Krenedits Sándor utca 8-14.–Rózsabimbó utca 2. – Regele János utca 27-35. (109929 hrsz)

Telekterület: 9.007 m²

Az ingatlan négy közterület által határolt telektömb. Jelenleg funkcióját tekintve eltér az építési övezetétől és a környezetétől, építési övezete Lke-1/XVI - Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület. Többé-kevésbé üres, volt irodaépület és telephelyek vannak a telken.

Változtatási szándék:

A jelenleg a Béla utca – Krenedits Sándor utca sarkán üresen álló, felújításra szoruló, városképet rontó épület hasznosítása és felújítása a cél. Az épület megújulását biztosító településrendezési szerződés megkötése mellett a meglévő épületben, a telekre jellemzően a környezetének megfelelő arányú lakófunkció elhelyezésének biztosítása.

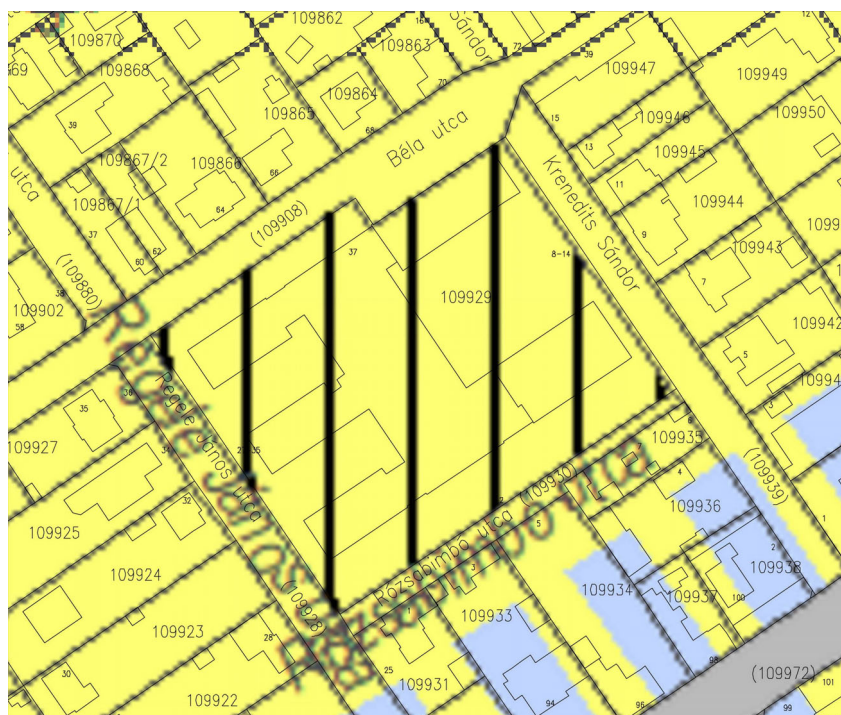


Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos TSZT előírások:**Jelentős változással érintett terület**

„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközből történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakí változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás
Lke-1 jelű lakóterület + Jelentős változással érintett terület

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben található.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai:

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

- d) kulturális;
- e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6)

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagotöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

- a) 2000 m² vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
- b) 2000 m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő

főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

- b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 1000 m² vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
 - b) 1000 m² és 2000 m² közötti telekterület esetén
 - ba) az 1000 m² telekterületre az a) pont szerinti,
 - bb) az 1000 m² feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
 - c) 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén
 - ca) a 2000 m² telekterületre a b) pont szerinti,
 - cb) a 2000 m² feletti területre számítva 5%,
- amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
 - b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet,
 - c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartálytároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leejtő és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
 - b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.
- (20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)

50. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2)

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6)

(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

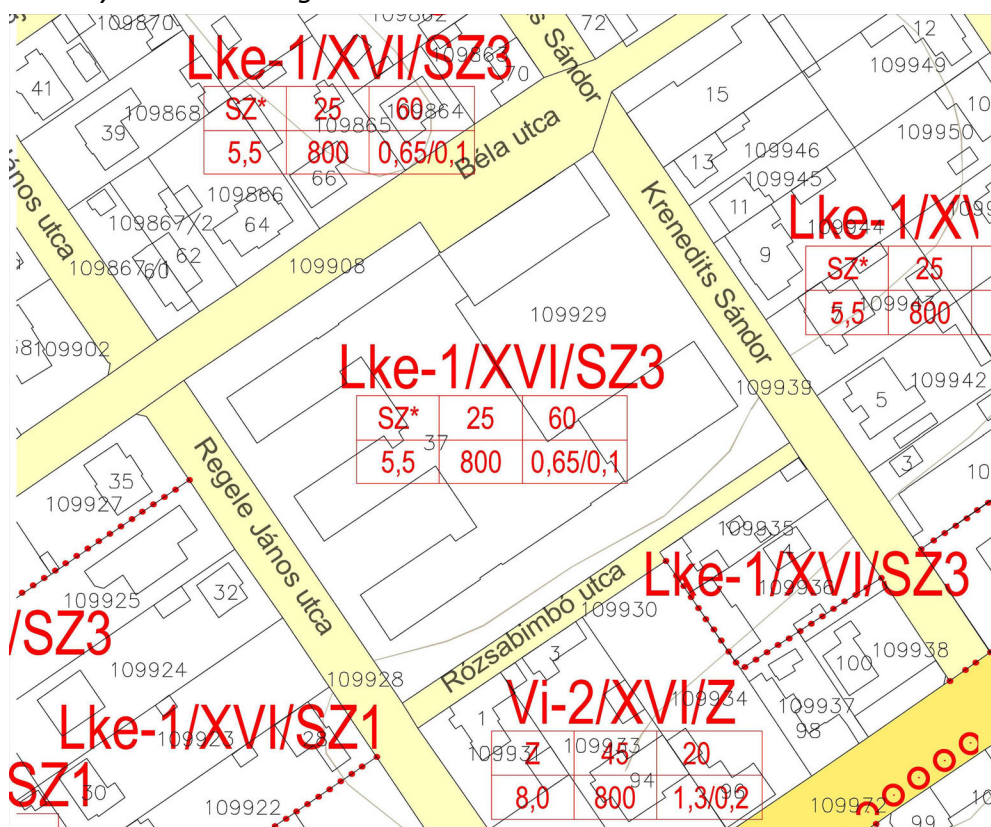
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb színterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Lke-1/XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

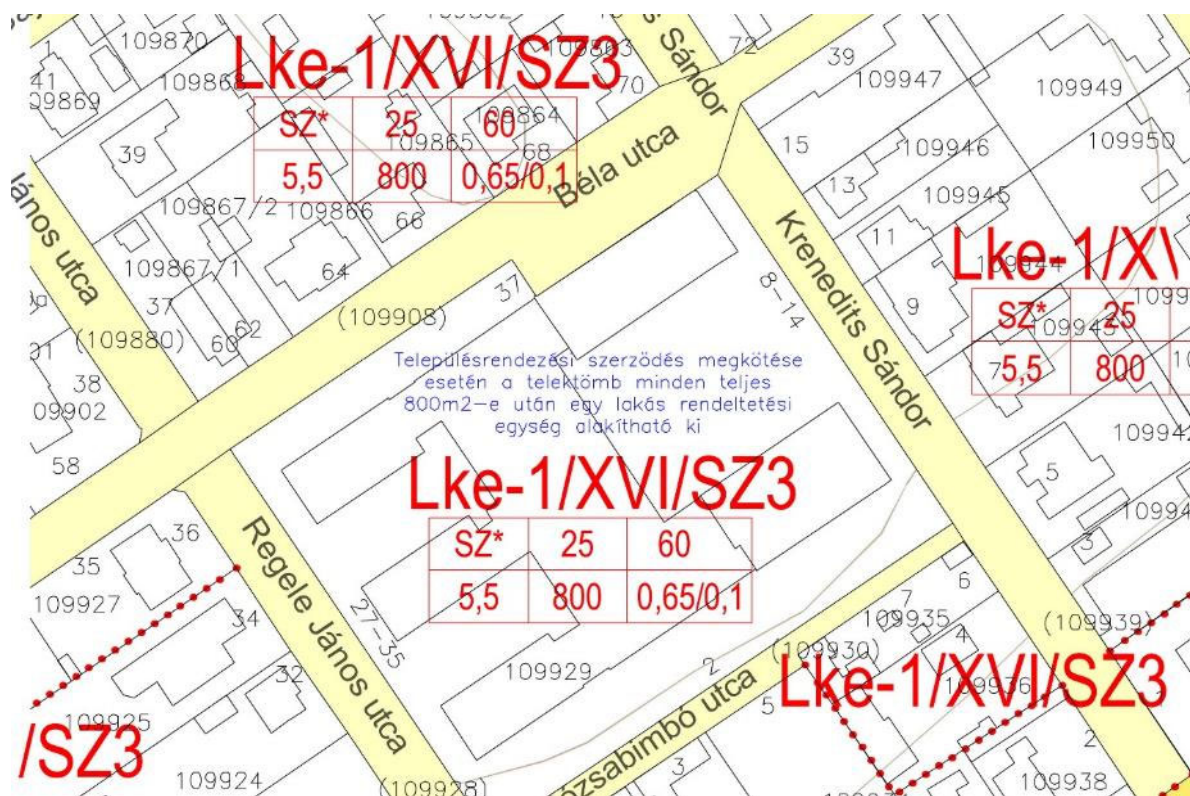
*** elhelyezkedéstől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

Az ingatlan átalakulásának és az üres épület megújulásának elősegítése érdekében az építési övezetet és a környezetet figyelembe véve, a szabályozási tervlapon szöveges elemként javasolt szerepeltetni a „Településrendezési szerződés megkötése esetén a telektömb minden teljes 800m²-e után egy lakás rendeltetési egység alakítható ki” feliratot. Ebben az esetben a szerződés megkötése után a tömbben ugyanolyan terhelés jöhet létre, mint a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800m² és a telkenkénti egy lakás előírás (mindkét esetben összesen 11db lakás). Természetesen a telken belül elhelyezhető parkolószámra és zöldfelületre vonatkozó előírások betartása mellett.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI). A Rózsabimbó utca a természetben gyalogos kialakítású közterület.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás nem történik, a hatályos szabályozáshoz képest többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt, a hatályos szabályozáshoz képest többletterhelés nem keletkezik.

14. Bökényföldi út – Zsemlékes út (117519/3, 117519/1, 117519/4, 117518, 117519/5, 117520 hrsz)

A Vi-3 területfelhasználási egységbe tartozó telekrészek mérete összesen: 23.858 m².

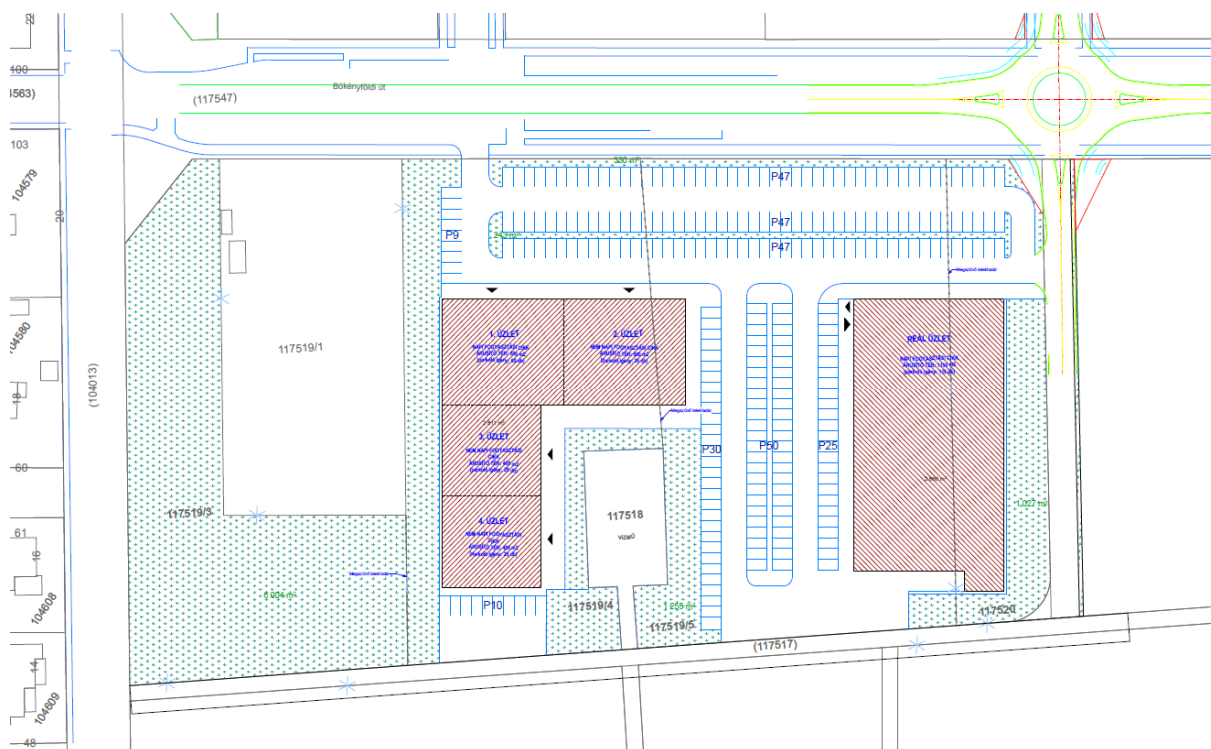
Az ingatlan a Bökényföldi út és Zsemlékes út kereszteződésénél található beépítetlen, üres terület.

Változtatási szándék:

Az érintett ingatlanokon a telkek összevonása, rendezése után a szándék kereskedelmi épületek elhelyezése. A KÉSZ az ingatlanokat Vi-3/XVI/SZ1 övezetbe sorolja, mely korlátozottan teszi lehetővé kereskedelmi funkció elhelyezését. A cél, hogy a telken kereskedelmi funkció szintterületi maximálás nélkül elhelyezhető legyen.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)



Beépítési vázlat

Hatályos TSZT előírások:**Jelentős változással érintett terület**

„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakváltozása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás
Vi-3 jelű intézményi terület + Jelentős változással érintett terület

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3), azon belül Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben találhatók.

A Bökényföldi út mentén tervezett kerékpárút jelölést tartalmaz a Szabályozási terv.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI) általános előírásai

81. § (1) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület a Szabályozási terven Vi-3/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság ellátását szolgálja.

(2) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

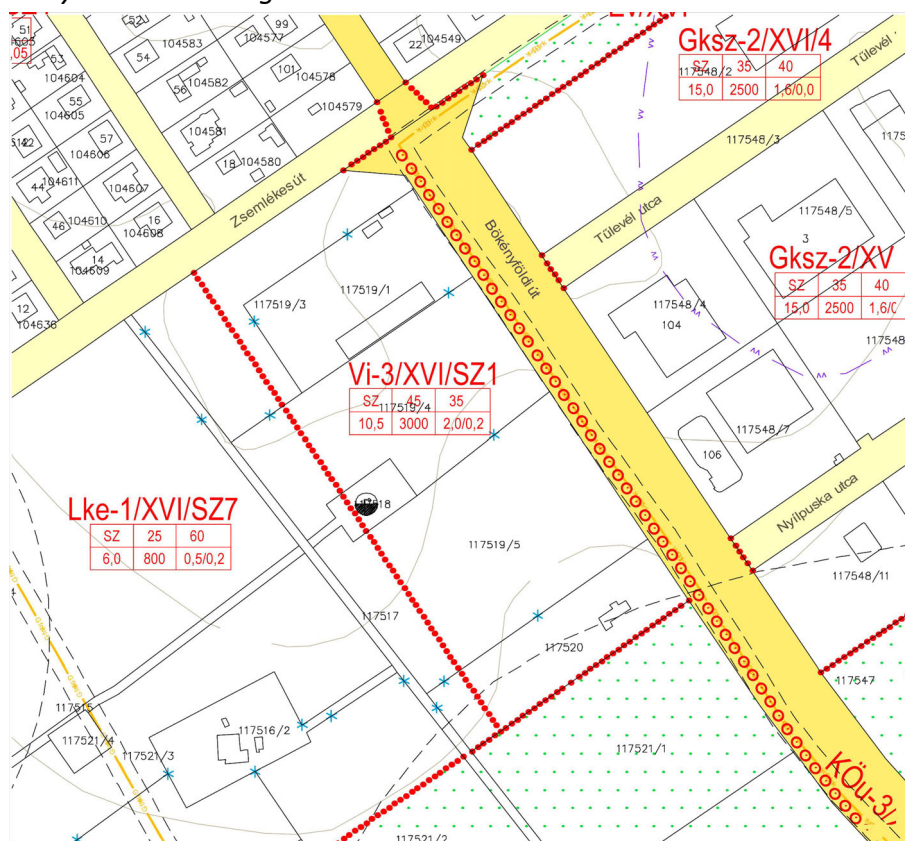
(3) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Alapellátást biztosító, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ1)

- 82. §** (1) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 (2) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 500 m² nettó szintterületen helyezhető el.
 (3) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.5.2. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Vi-3/XVI/SZ1	SZ	3000	45	50	10,5	35	2,0	0,2

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

Az ingatlan környezetében nem idegen a kereskedelmi funkció, mivel vele szemben a Bökényföldi út másik oldalán a Zsemlékes út mellett egy Aldi található.

Javasoljuk az ingatlan átsorolását Vi-3/XVI/SZ1 övezetből Vi-3/XVI/SZ2 övezetbe, mely jobban támogatja kereskedelmi funkció elhelyezését, alacsonyabb szintterületi mutató mellett.

A módosítás során a beépítési intenzitás az alábbiak szerint csökken:

	Hatályos KÉSZ (Vi-3/XVI/SZ1)	Javasolt KÉSZ (Vi-3/XVI/SZ2)
<i>Beépíthető alapterület</i>	10.736 m ²	10.736 m ²
<i>Szmá</i>	47.716 m ²	33.401 m ²
<i>Szmp</i>	4.772 m ²	4.772 m ²

A módosítás során a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, ami 45 % nem változik. Megengedett legnagyobb általános szintterület értéke 2,0 m²/m²-ről 1,4 m²/m²-re csökken, mely közel 15.000 m² kevesebb szintterületet jelent, tehát a beépítési intenzitás csökken.

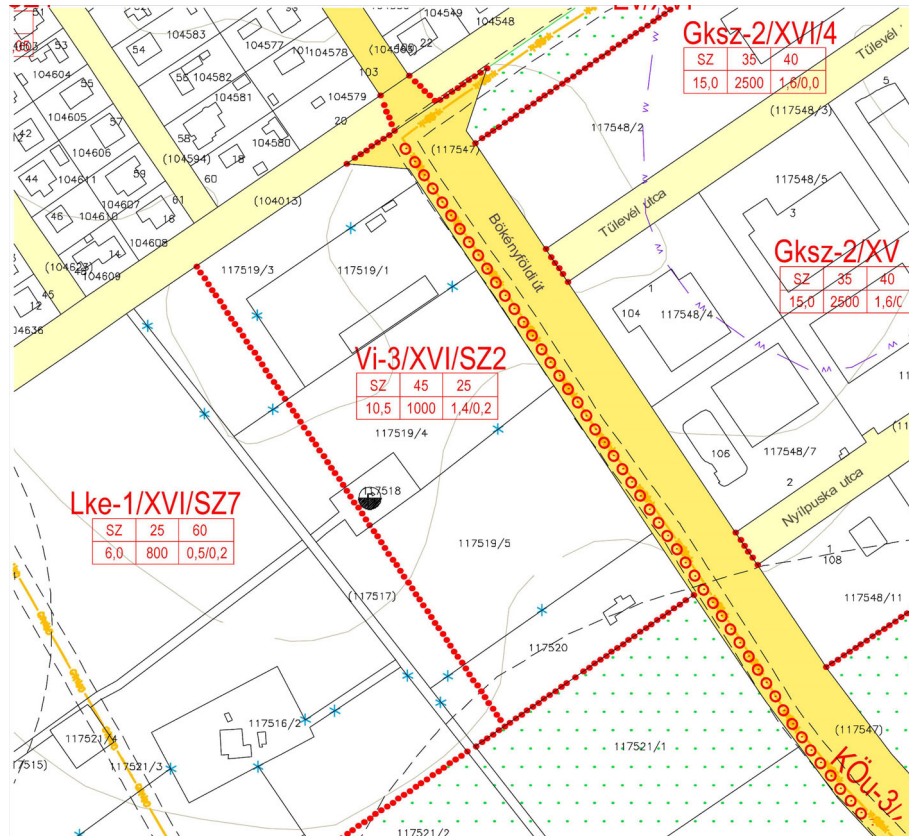
Hatályos KÉSZ Vi-3/XVI/SZ2 építési övezetre vonatkozó előírásai:**Alapellátást biztosító, vegyes rendeltetésű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ2)**

83. § (1) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílása az épület földszintjének közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

(2) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés elhelyezhető, amennyiben a nettó szintterület legalább 30%-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesül.

Javasolt övezet beépítési paraméterei

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
2.	Vi-3 /XVI/SZ2	SZ	1000	45	50	10,5	25	1,4	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területet határoló közterület KÖu-3/XVI jelű, II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (Bökényföldi út) és Kt/XVI jelű, kerületi jelentőségű út (Zsemlékes út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás történik, mely beépítési intenzitás csökkenést eredményez, tehát többletterhelés nem keletkezik. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt, a hatályos szabályozáshoz képest többletterhelés nem keletkezik.

15. Gusztáv u. – Rozsos u. erdő terület (118501/5, 118501/6, 118501/7, 118501/8, 118501/2, 118504/1 hrsz)

Telkek területe összesen: 148.783 m²

Az ingatlanok a kerület határánál fekvő, a XV. kerülettel és Csömörrel határos, külterületi közjóléti erdőterületek.

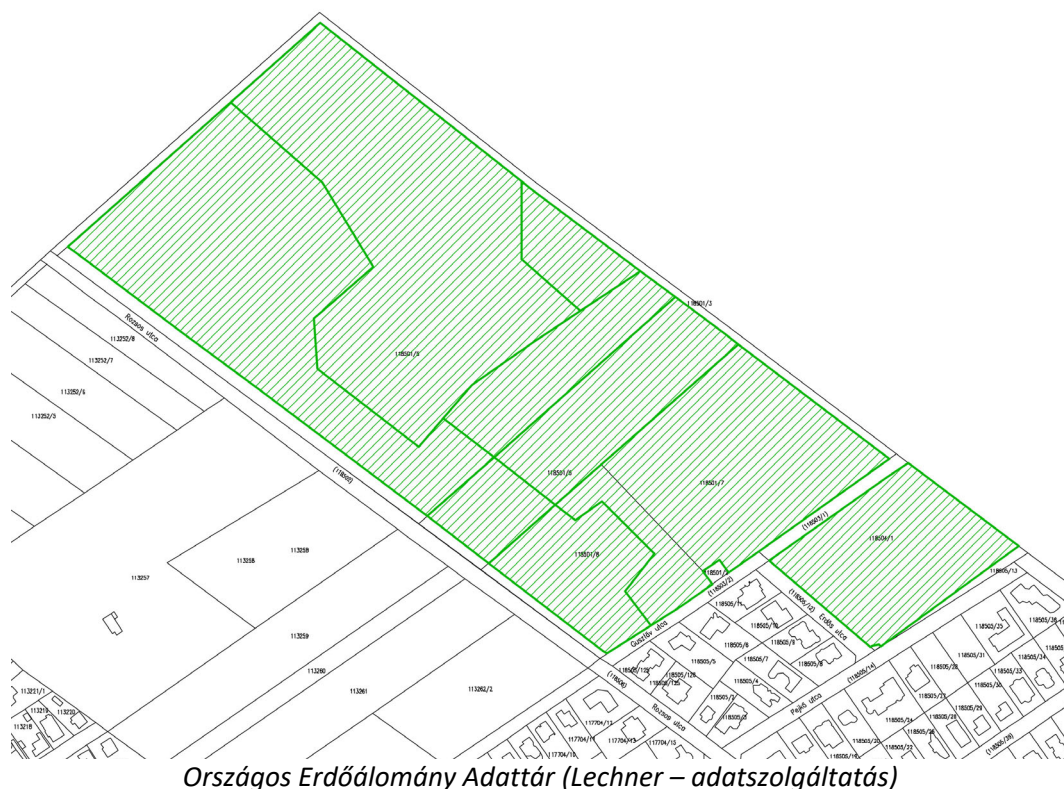
Változtatási szándék:

Jelenleg az ingatlanokon minimális beépítése sem lehetséges. A javasolt övezetmódosítás lehetővé teszi erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezését.



Természetbeni állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Magasabb rendű előírások:



Az ingatlanok szerepelnek az erdő adattárban, ahol elsődleges rendeltetésük parkerdő.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek), azon belül Ek/XVI/4 övezetben található.

A telkek nagy része magas talajvízállású (2,5 m) területen található.

A 118501/2 hrsz-ú telektől mért 150 méteres sugarú körben az ingatlan szennyvízátemelő védőterületével érintett.

Közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek/XVI) általános előírásai

100. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:

- erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- vendéglátó,
- pihenést és testedzést szolgáló,
- ismeretterjesztő,
- sportoláshoz kapcsolódó.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

Közzóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet (Ek/XVI/4)

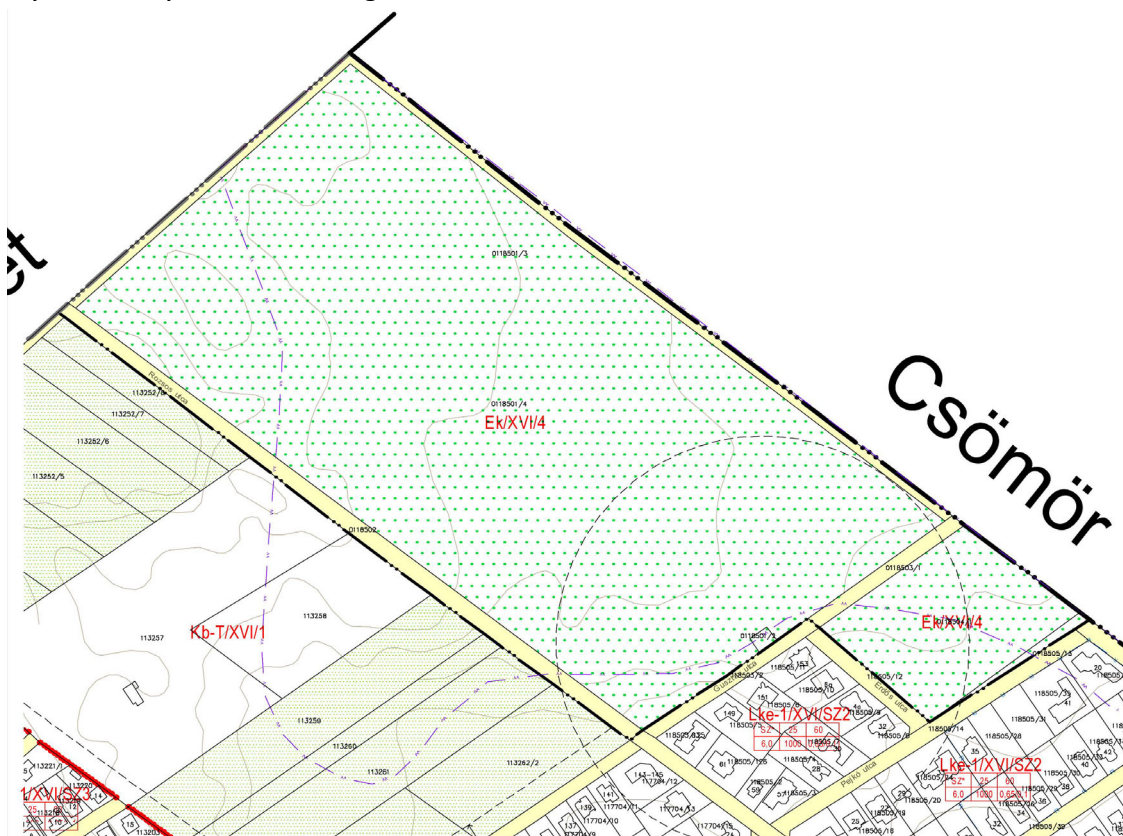
104. § (1) Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.

(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

Hatályos Szabályozási terv kivágat



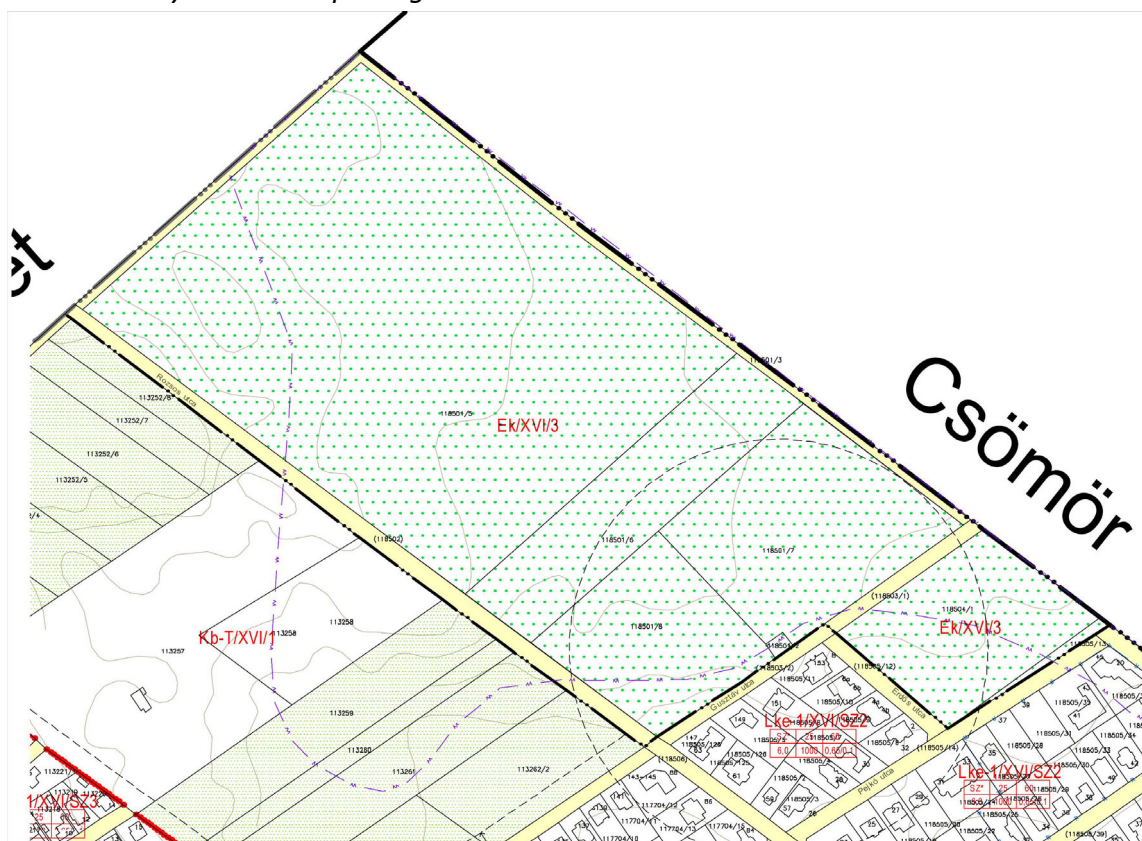
Módosítási javaslat:

Az erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetőségének biztosítása érdekében javasoljuk az ingatlan átsorolását Ek/XVI/4 övezetből Ek/XVI/3 övezetbe.

Hatályos KÉSZ Ék/XVI/3 övezetre vonatkozó előírásai:**Közzétételi rendeltetésű erdőterület, ismeretterjesztő övezet (Ek/XVI/3)**

103. § Ek/XVI/3 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 2.000 m²;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 70%;
- g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,15.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI).

A Gusztáv utca a 118504/1 hrsz-ú erdőterület mentén a természetben már nem kiépített.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás történik, többletterhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlanok szerepelnek az Erdő adattárban, ahol elsődleges rendeltetésük parkerdő. A faállomány típusa többnyire nyár és akác.

Védettséggel nem érintett a terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

16. Rákospalotai határút (113252/1, 113252/3, 113252/4, 113252/5, 113252/6, 113252/7, 113252/8 hrsz), Rozsos utca (113259, 113260, 113261 hrsz), Gusztáv utca (113262/1, 113262/2 hrsz)

Telkek területe összesen: $38.530 + 44.585 \text{ m}^2$

Az ingatlanok a terület határánál fekvő, belterületen lévő, beépítésre nem szánt terület, temető.

Változtatási szándék:

A lehatárolással érintett telkeken a hatályos Szabályozási terv által jelölt „*Telken belüli kötelező zöldfelület*” jelölés a telek egészét érinti, így az ingatlanok hasznosítását ellehetetleníti. Cél a jelölés törlése és ezzel párhuzamosan az övezet által jelenleg nem előírt, *zöldfelület legkisebb mértékének meghatározása 70%-ban.*



Természeti állapot - Ortofotó 2021 (Minerva Térinformatika)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve különleges beépítésre nem szánt terület – temető területe (Kb-T), azon belül Kb-T/XVI övezetben található.

A 113259, 113260, 113261 hrsz-ú telkek egy része magas talajvízállású (2,5 m) területen található.

Az ingatlanok a környező lakóterületek mentén, annak védelmére való tekintettel, 15 méteres védőtávolsággal érintettek. A 113262/2 hrsz-ú telek a közelben lévő 118501/2 hrsz-ú telken lévő szennyvízátelő 150 méter sugarú védőterületével is érintett.

Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-T/XVI) általános előírásai

110. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T/XVI jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

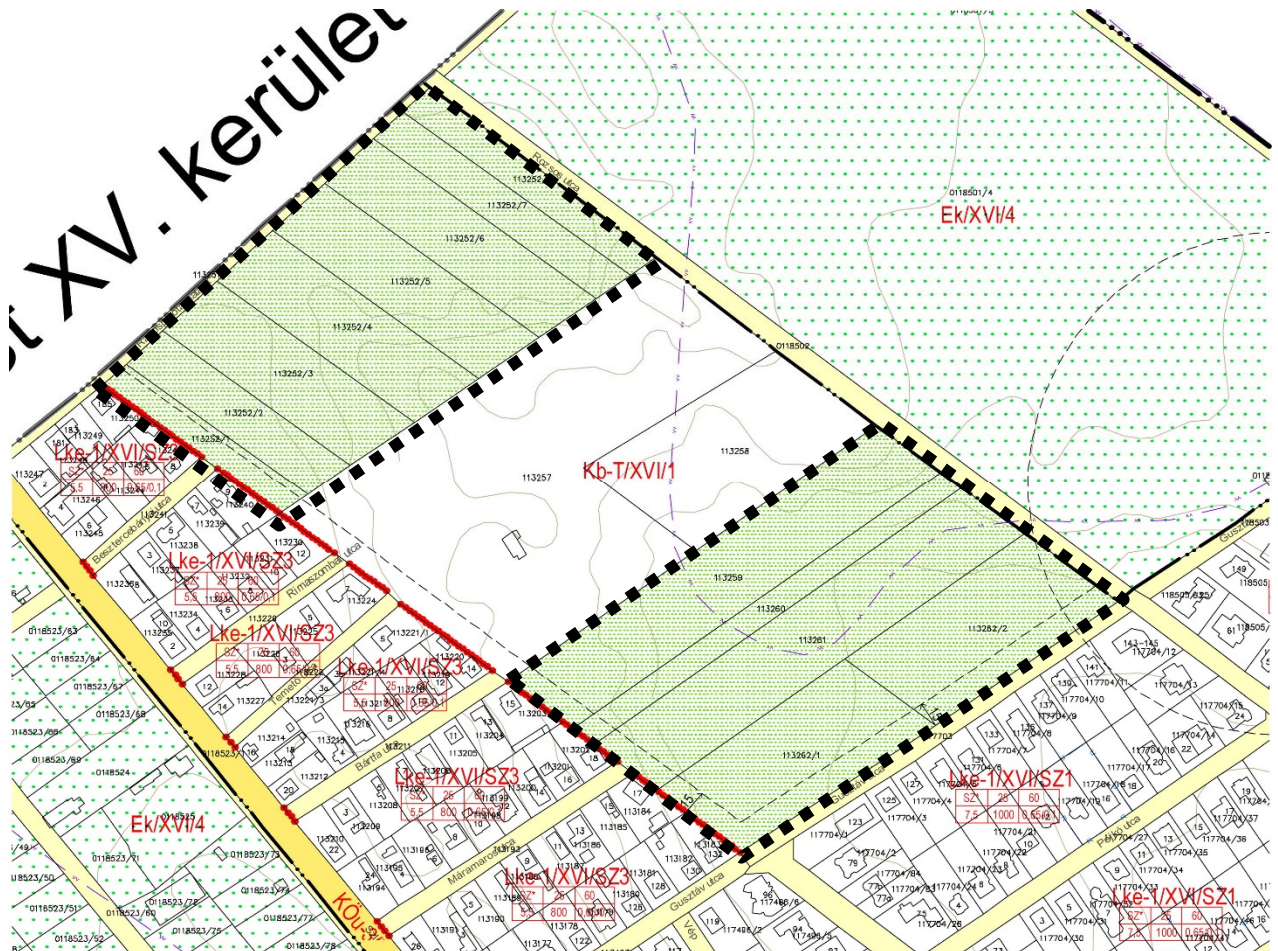
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben sírlemléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.

(4) A Kb-T/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²;
b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
c) a beépítés módja: szabadonálló;
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
g) a megengedett legnagyobb szintterület: 0,02.

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

A Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T/XVI) két szélén a telkeket 100%-ban érinti a hatályos Szabályozási terven „Telken belüli kötelező zöldfelület” jelölés, melyhez előírás nem tartozik. Mivel a lehatárolás értékes növényállományt nem jelöl, javasoljuk a jelölés törlését és ezzel párhuzamosan az övezet által jelenleg nem előírt, *zöldfelület legkisebb mértékének meghatározását 70%-ban.*

Javasolt előírás módosítás:**Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-T/XVI) általános előírásai**

110. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T/XVI jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

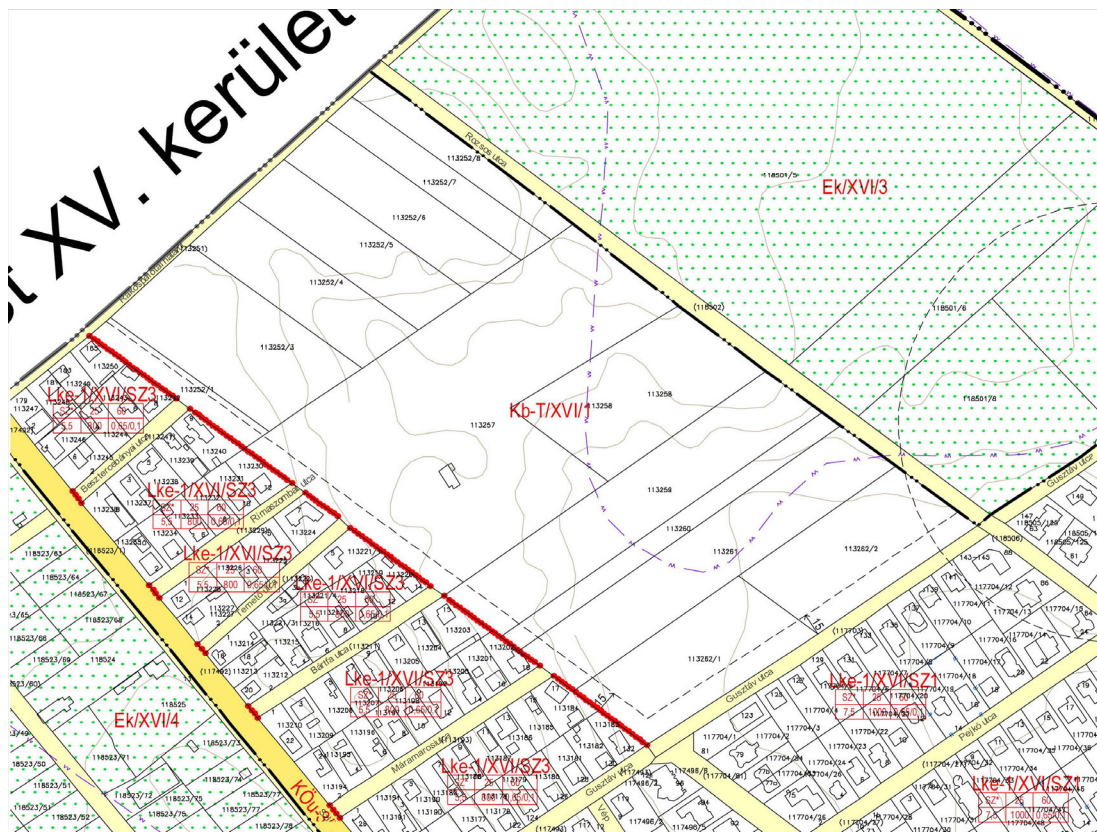
(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben síremléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.

(4) A Kb-T/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
- c) a beépítés módja: szabadonálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- g) a megengedett legnagyobb szintterület: 0,02.

h) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték: 70%.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű utak (Kt/XVI).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen nem történik övezetmódosítás, így többletterhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

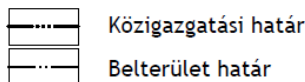
Védettséggel nem érintett a terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért, mivel a meglévő zöldfelület védelmét a előírt 70%-os zöldfelület biztosítja.

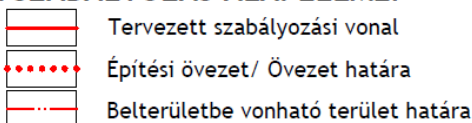
Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

JELMAGYARÁZAT



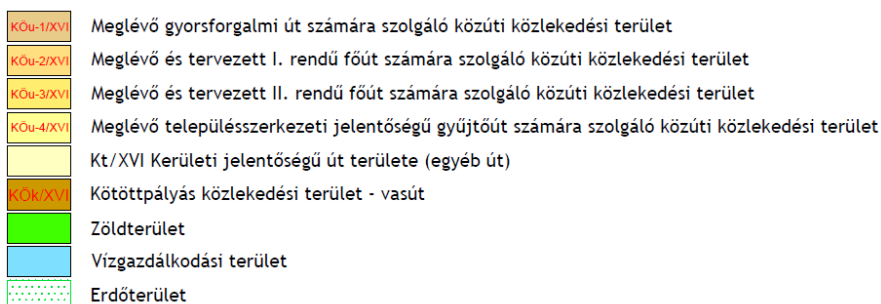
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

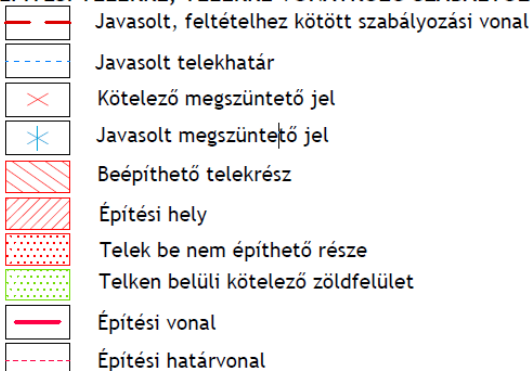
építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Megengedett legnagyobb szintterület
			általános funkcióra (szám)
			parkolási funkcióra (szemp)

() üszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter



A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK



EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

