

# BUDAPEST

## II. KERÜLET

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### *KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0*

### 2023

*· megalapozó vizsgálat /  
alátámasztó javaslat*

komplett dokumentáció partnerségi egyeztetésre / véleményezésre

2024. február

 **URBAN-ARCHITECTURE STÚDIÓ KFT.**

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257



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

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

**2023**

**Szerzők**

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

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

## BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

### KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0

2023

#### Tartalom

<b>1.</b>	<b>BEVEZETÉS ÉS ÖSSZEFOGLALÁS</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK</b>	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>6</b>
ÖNK_1	Szabályozási vonalak összevetése az aktuális alaptérképpel, a megvalósult szabályozási vonalak kivezetése	6
ÖNK_2	Cimbalom köz szabályozása	10
ÖNK_4	15337 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás	11
ÖNK_6	További szabályozási vonalak felülvizsgálata	12
ÖNK_6_1	Hidegkúti út és Rezeda utca sarok	12
ÖNK_6_2	Gyulai Pál utca és Kaptató utca közötti közterület	14
ÖNK_6_3	Széher út 2.	14
ÖNK_6_4	Cseppkő utca	16
ÖNK_6_5	Zuhany utca	16
ÖNK_6_6	Barlang utca	17
ÖNK_6_7	Bimbó út 74.	20
ÖNK_6_8	Bimbó út 70.	21
ÖNK_6_9	Szépvölgyi út	23
ÖNK_6_10	Ürömi utca 64.	24
ÖNK_6_11	Daru utca 14.	24
ÖNK_6_12	Palánta utca	27
ÖNK_6_13	Simon utca és Keszi utca sarka	30
ÖNK_6_14	Gül Baba türbe szomszédja	31
ÖNK_6_15	Kő utca	32
ÖNK_6_16	Barlang utca és Ferenchegyí út sarka	32
ÖNK_6_17	Bövény utca	33
ÖNK_6_27	Verecke út 80.	35
<b>2.2.</b>	<b>EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>36</b>
ÖNK_3	Vigadó és környezete	36
ÖNK_8	Len utcai mozgássérült lakótelep anomáliái	37
ÖNK_10	Övezethatár korrekció a 15462/2 hrsz-ú ingatlanon	38
ÖNK_16	Az FRSZ alapján kijelölt közműlétesítmény helyének pontosítása a Szépvölgyi út mentén	38
ÖNK_18	Helybiztosítás kerékpárút számára (10999/2 hrsz-ú ingatlan)	39
ÖNK_19	Volt Községháza, Hidegkúti út 216.	40
ÖNK_20	Körszálló, Szilágyi Erzsébet fasor 47.	42
ÖNK_21, ÖNK_22	Országos, Fővárosi és kerületi védelmek frissítése	45
ÖNK_23	Metró védelmi zóna és mikrohullámú összekötés pontosítása TSZT 21 alapján	45
<b>3.</b>	<b>PARTNERI KÉRELMEK</b>	<b>46</b>
<b>3.1.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>46</b>
P_2	Váry köz	46
<b>3.2.</b>	<b>EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>48</b>
P_1	Mecset utca	48
P_5	Verecke út – építési hely pontosítása a 15900/24 hrsz-ú ingatlanon	49
P_6	Daru utca 20.	50
P_13	Hidegkúti út hrsz.: 53075	52
P_14	Húvösvölgyi út mentén jelölt „lakóépület nem létesíthető” szabályozási elem törlése	54

## 1. BEVEZETÉS ÉS ÖSSZEFOGLALÁS

### 1.1. SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

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

#### A kötelező felülvizsgálat jogszabályi háttere:

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

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

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

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

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

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

#### A kötelező felülvizsgálat alapvetései:

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



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

*Forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.*







alapján, (melyet a korábbi szabályozások alapoztak meg).

- Jelen felülvizsgálat keretében a felülvizsgálati kötelezettséggel érintett szabályozási vonalak esetében néhány helyen kerül sor törlésre / pontosításra / stb. jellemzően a kialakult állapot figyelembe vétele érdekében.

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

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

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

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

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• szabályozási vonalak összevetése az aktuális alaptérképpel, a megvalósult szabályozási vonalak kivezetése</li> </ul>	7 helyszínen kerültek kivezetésre szabályozási vonalak, ezek az ÖNK_1 pont alatt kerülnek bemutatásra.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cimbalom köz szabályozása</li> </ul>	Lásd ÖNK_2 pontban.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigadó és környezetének szabályozási vonalai</li> </ul>	A (felülvizsgálati kötelezettséggel nem érintett) szabályozási vonalak fenntartása indokolt a hatályos KÉSZ alapján, jelen dokumentáció nem tartalmaz módosítási javaslatot.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15337 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás</li> </ul>	Lásd ÖNK_4 pontban.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a Millenáris és a Széllkapu területén a szabályozás pontosítása</li> </ul>	A (felülvizsgálati kötelezettséggel csak részben érintett) szabályozási vonalak fenntartása indokolt a hatályos KÉSZ és a korábbi szabályozás alapján, jelen dokumentáció nem tartalmaz módosítási javaslatot.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• további szabályozási vonalak felülvizsgálata</li> </ul>	A szabályozási vonalak és a „szabályozási vonal jellegű” irányadó és tájékoztató elemek döntő többsége esetében a fenntartás indokolt a hatályos KÉSZ és a korábbi szabályozások alapján.

Tervezői áttekintést követően 27 helyszínen merült fel a módosítás lehetősége / igénye. A Főépítési konzultáció eredményeként jelen dokumentáció 18 helyszínen tesz javaslatot módosításra.

**A szabályozási vonalak felülvizsgálatáról a 436/2023.(X.26.) számú határozatában döntött a képviselő-testület. A döntésnek megfelelő tartalommal készül a KÉSZ módosítás.**

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

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

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

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

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

## 1.2. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

Mind az Önkormányzat, mind a Partnerek részéről érkeztek egyedi módosítási igények, melyek nem a szabályozási vonalakkal vannak összefüggésben. Ezek közül a módosítási igények közül jelen dokumentáció azokat tartalmazza, melyek a KÉSZ módosításba befogadásra kerültek, és amelyek Szabályozási Tervi vagy egyéb tervi mellékleti változtatással is járnak. Azon igények, amelyek csak a normaszöveg módosításával járnak, a korrektúras normaszövegben található rövid indoklással.

## 2. ÖNKORMÁNYZATI IGÉNYEK

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

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

Az alábbiakban térépkivágatokkal és rövid indoklással bemutatásra kerülnek azok a szabályozási vonalak, melyeket változás érint (kivezetésre, törlésre, módosításra kerül). Ahol szükséges a TSZT/FRSZ igazolásokat is tartalmazza az alátámasztó munkarész, ennek tematikája értelmezése a 1. Bevezetés 1.1. pontjában került kifejtésre.

### 2.1. SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

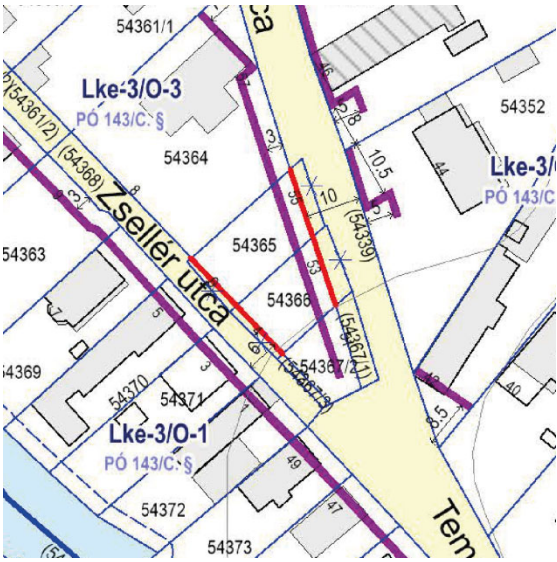
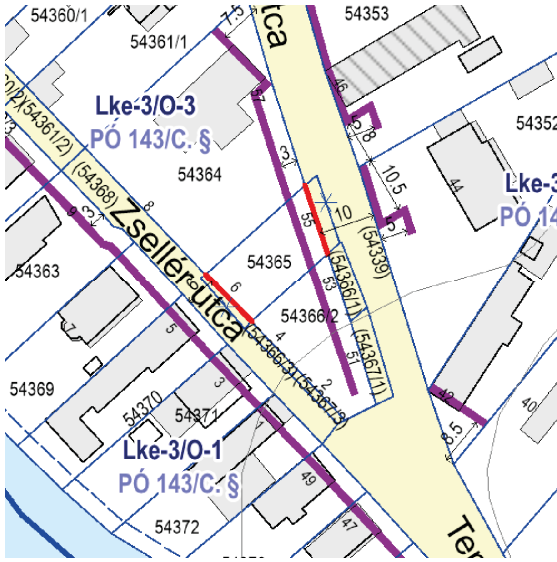
#### ÖNK\_1 SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÖSSZELETÉSE AZ AKTUÁLIS ALAPTÉRKÉPPEL, A MEGVALÓSULT SZABÁLYOZÁSI VONALAK KIVEZETÉSE

##### MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A megvalósult szabályozási vonalak fenntartására nincs szükség.

##### JAVASLAT:

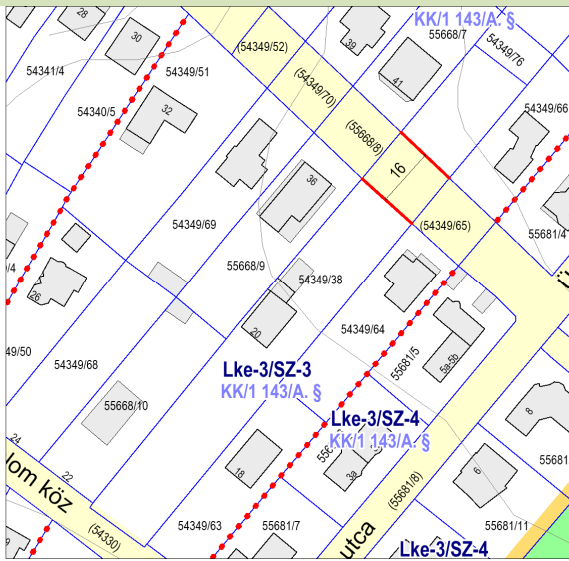
A megvalósult szabályozási vonalak törlésre kerülnek vagy pontosításra kerülnek az aktuális telekállapothoz igazodva. A megvalósult szabályozási vonalak esetében TSZT/FRSZ igazolásra nincs szükség, mivel a tervezett állapot valósult meg, az övezetek területi kiterjedése nem változott.

ÖNK_1_1	jelenlegi állapot	2. szelvény	forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ	tervezett módosítás
				 <p>Az 54366 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és az 54366 és 54367/2 hrsz telkek összevonásra kerültek 54366/2 hrsz telekké.</p>

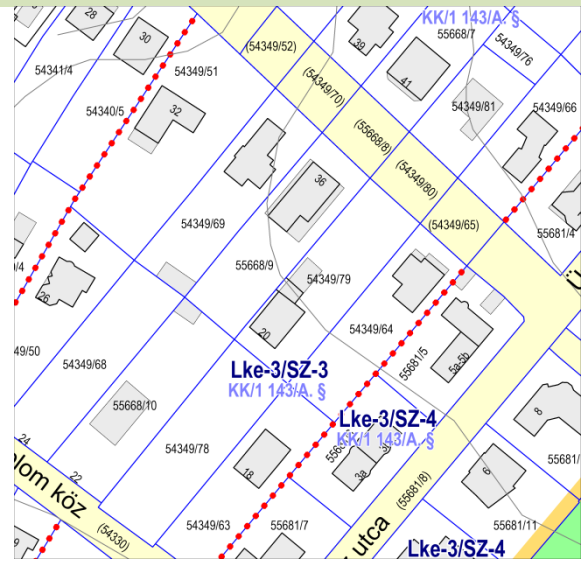


ÖNK\_1\_2 jelenlegi állapot 2. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ



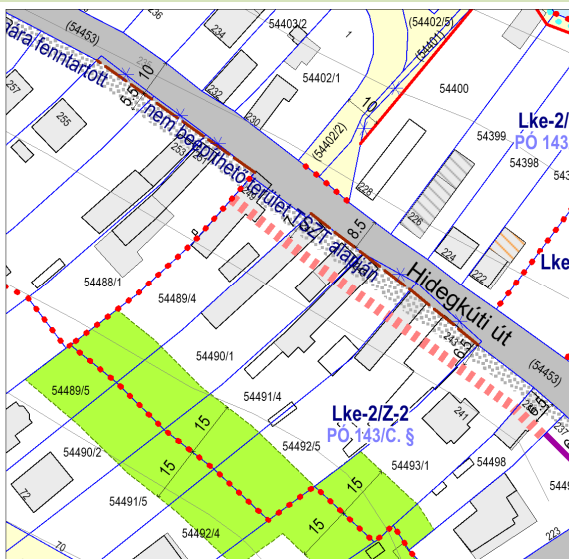
tervezett módosítás



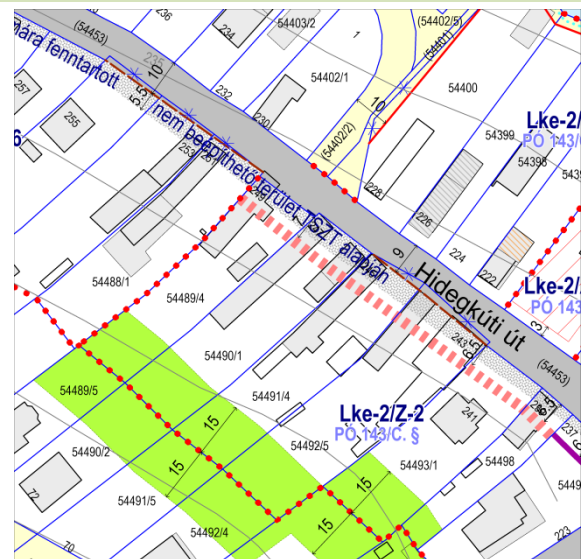
Az 54349/38 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és telekosztás is történt. Létrejötték az 54349/78, 54349/79, (54349/80), 54349/81 hrsz telkek.

ÖNK\_1\_3 jelenlegi állapot 2. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ



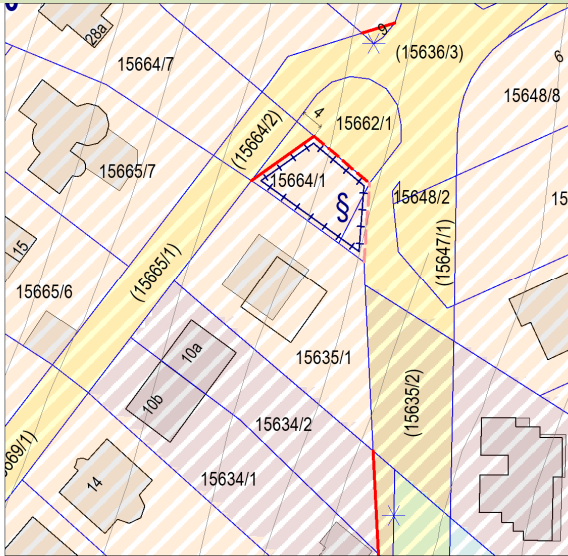
tervezett módosítás



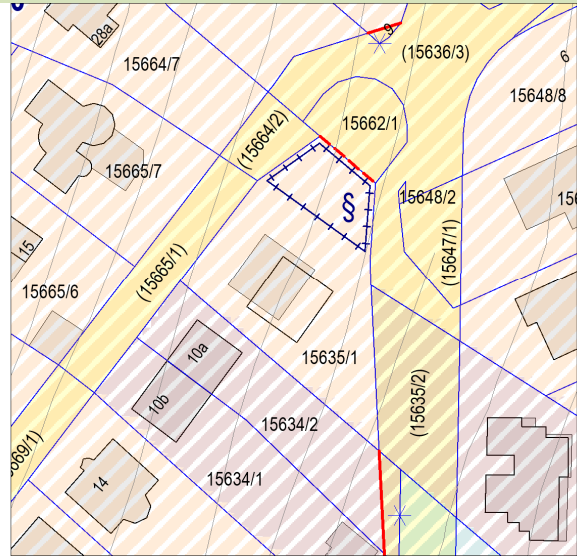
Az 54490/1 hrsz telek előtti szabályozási vonal rész felesleges, a telekhatáron van.

ÖNK\_1\_4 jelenlegi állapot 18. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás

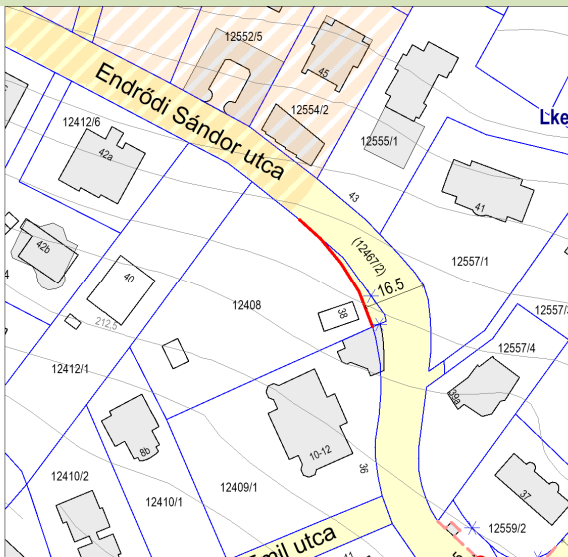


A 15664/1 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult, és a 15664/1 hrsz telek összevonásra került a 15635/1 hrsz telekkel.

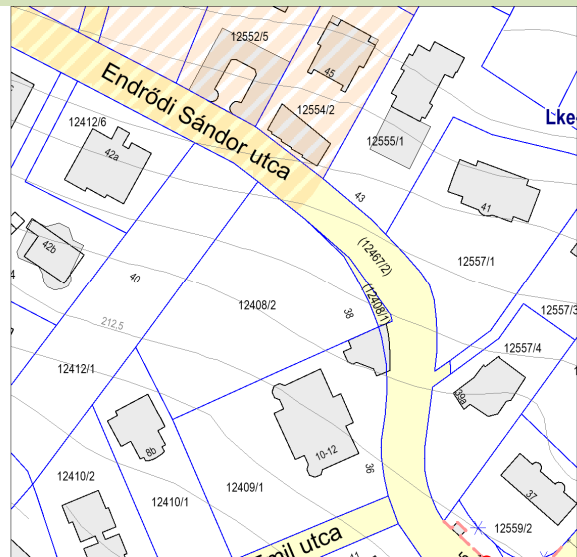
A 15635/1 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán fent kell hagyni a tervezett közterületi határvonal jelölést.

ÖNK\_1\_5 jelenlegi állapot 22. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

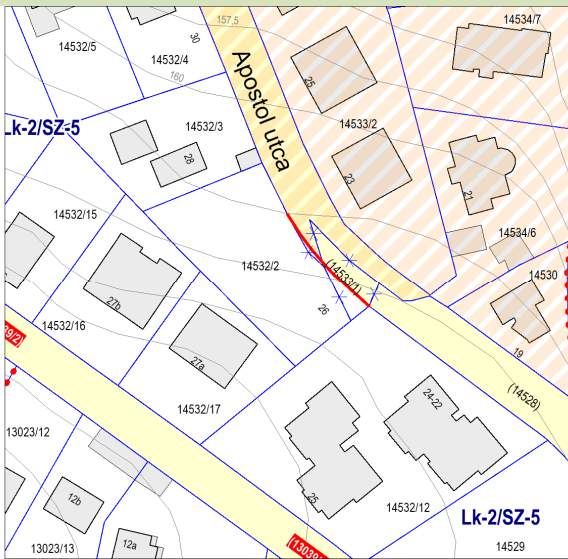


tervezett módosítás

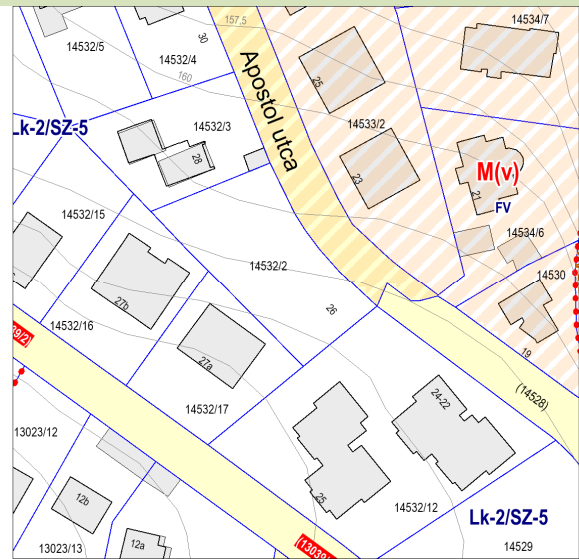


A 12408 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult.

**ÖNK\_1\_6 jelenlegi állapot 24. szelvény** forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

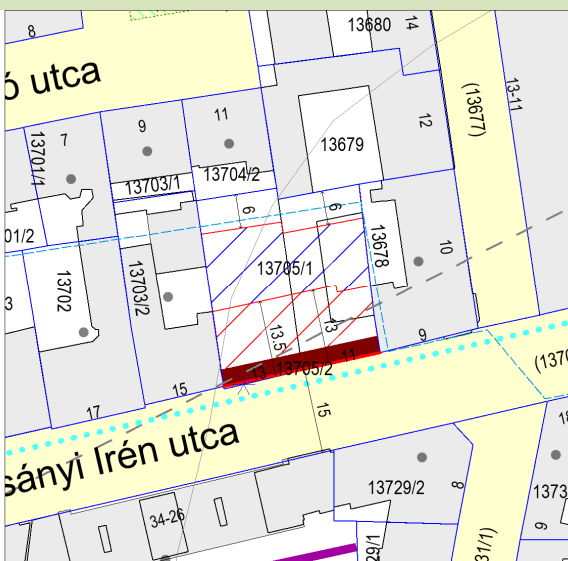


**tervezett módosítás**

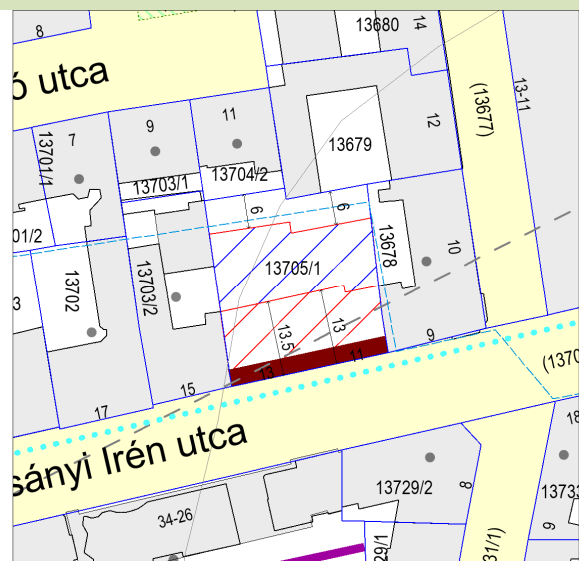


A 14532/2 és (14533/1) hrsz telkeket érintő szabályozás megvalósult, és a (14533/1) hrsz telek összevonásra került a (14532/14) hrsz telkekkel.

**ÖNK\_1\_7 jelenlegi állapot 27. szelvény** forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



**tervezett módosítás**



A 13705/1 hrsz telket érintő szabályozás megvalósult.

**ÖNK\_2 CIMBALOM KÖZ SZABÁLYOZÁSA**

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:**

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

**JAVASLAT:**

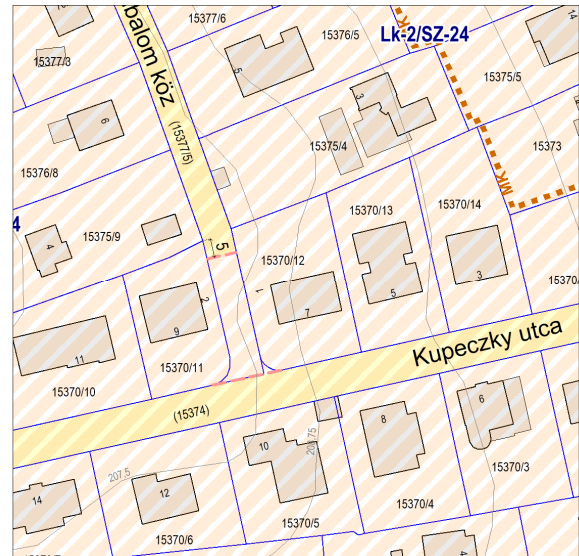
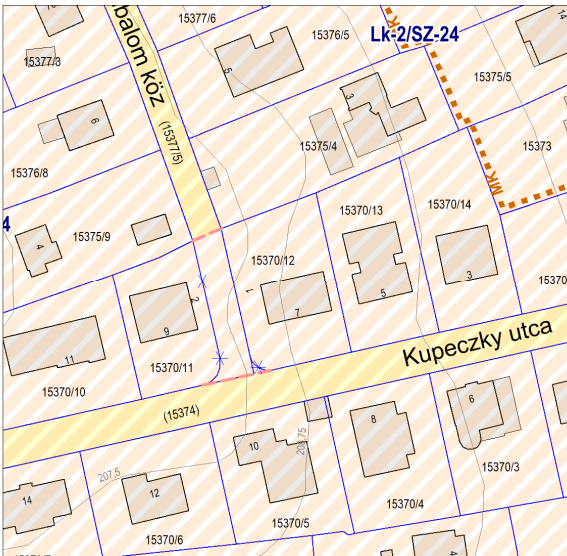
A Cimbalom közben jelölt irányadó szabályozási vonal a jelenlegi helyétől cca. 5 méterre kerül áthelyezésre, így az ingatlan(ok) megközelítése a Cimbalomköz felől is biztosítható. A javasolt megszüntető jelek törlésre kerülnek, mivel nem ismert a közterületszakasz megszüntetésével együtt járó új telekhatárookra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

**jelenlegi állapot**

**23. szelvény**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

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

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

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK\_6\_12 számú módosításnál**

**ÖNK\_4 15337 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁS**

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:**

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

**JAVASLAT:**

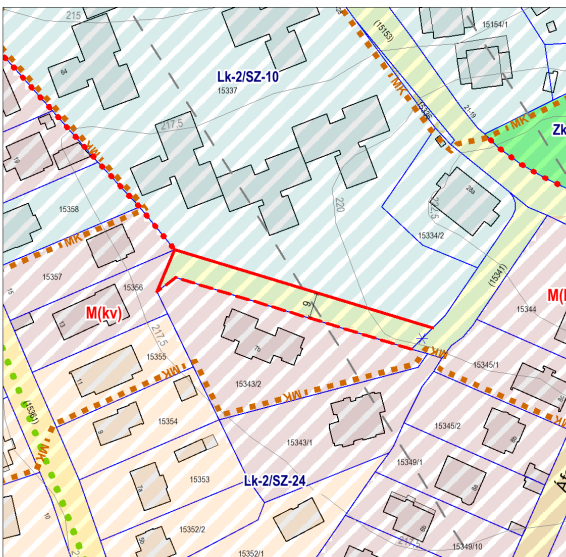
A kötelező szabályozási vonal és a tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron) tájékoztató jelölés törlésre kerül a szabályozási tervről. Új kötelező építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal jelölése szükséges a (15341) hrsz-ú közterület mellett úgy, hogy a 15343/2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

**jelenlegi állapot**

**23. szelvény**

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



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

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

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

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK\_6\_12 számú módosításnál**

## ÖNK\_6 TOVÁBBI SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

### MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

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

### JAVASLAT:

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

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

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

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

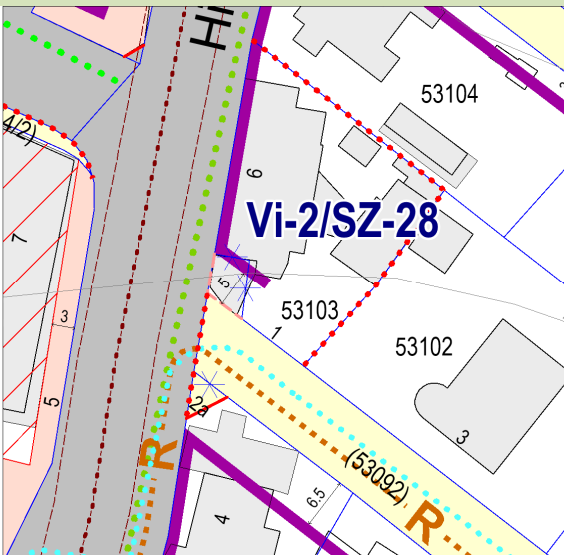
### ÖNK\_6\_1 Hidegkúti út és Rezeda utca sarok

jelenlegi állapot

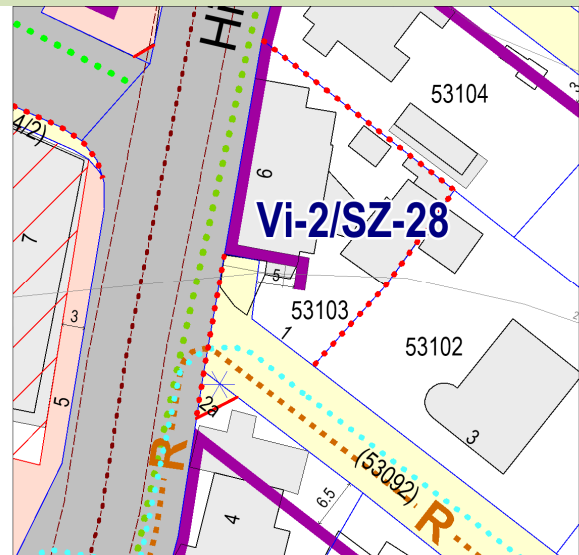
11. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



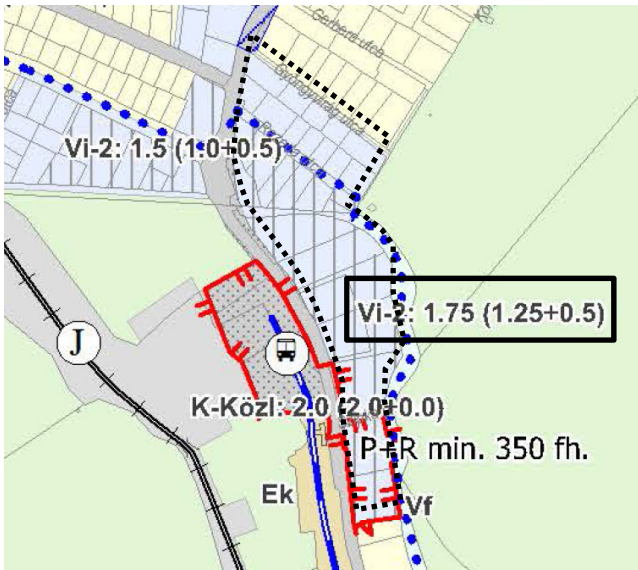
Az irányadó szabályozási vonal törölhető, mivel épület már nem áll ott, és az önkormányzat a közterületrészt használja.

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

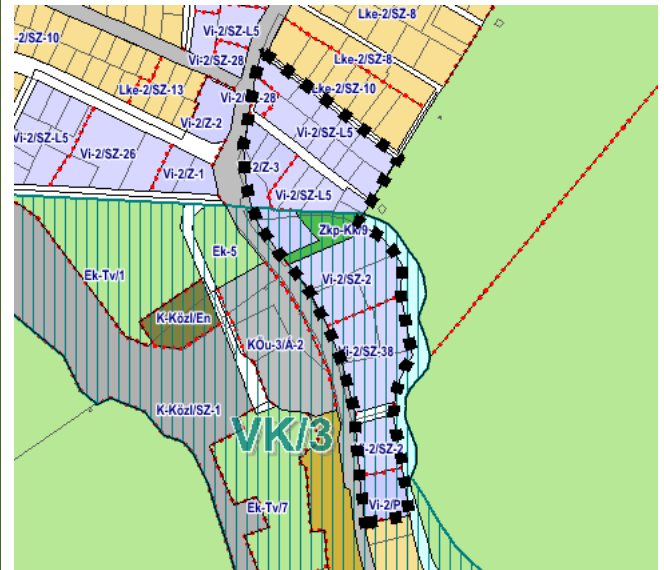
Vi-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 85	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 25%
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	VAN

## FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

### FRSZ 2021



### KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



### zöldfelületi átlagérték igazolás

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

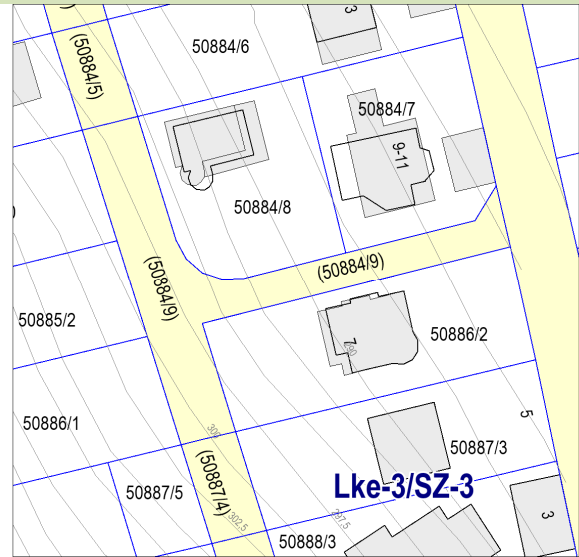
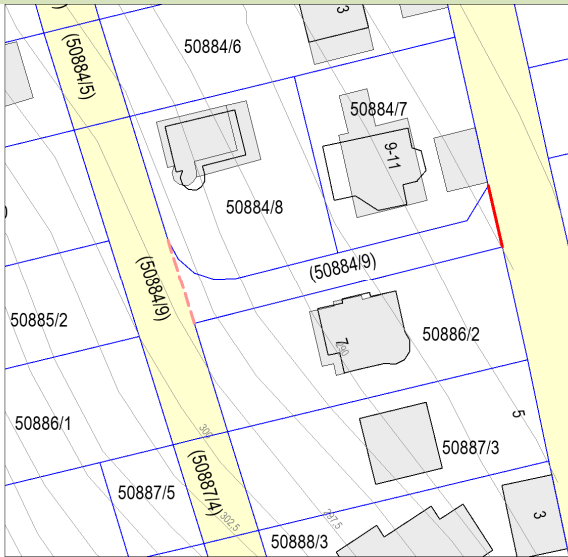
**ÖNK\_6\_2 Gyulai Pál utca és Kaptató utca közötti közterület**

**jelenlegi állapot**

**9-10. szelvény**

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

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

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

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

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK\_6\_13 számú módosításnál**

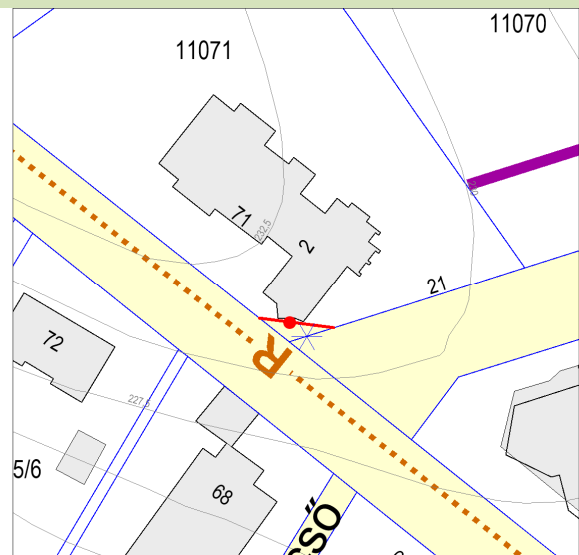
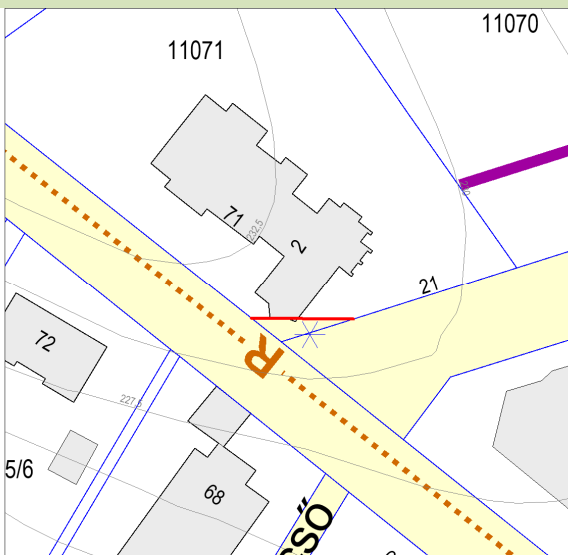
**ÖNK\_6\_3 Széher út 2.**

**jelenlegi állapot**

**21. szelvény**

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

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

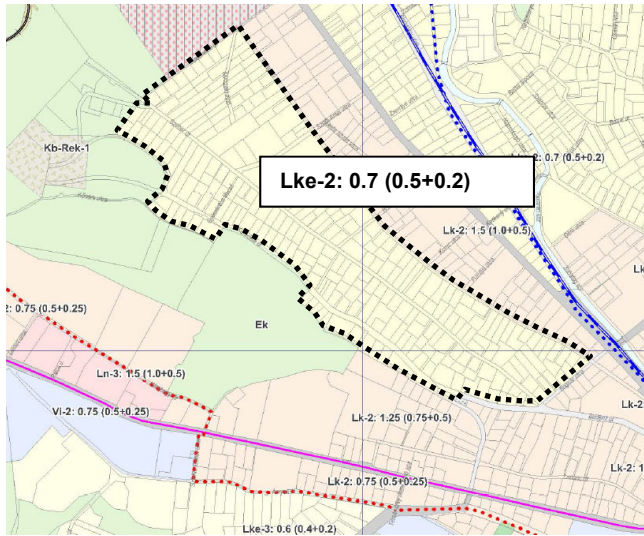
**Lke-2/EI/SZ-1 építési övezet területi kiterjedése: NŐ**

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

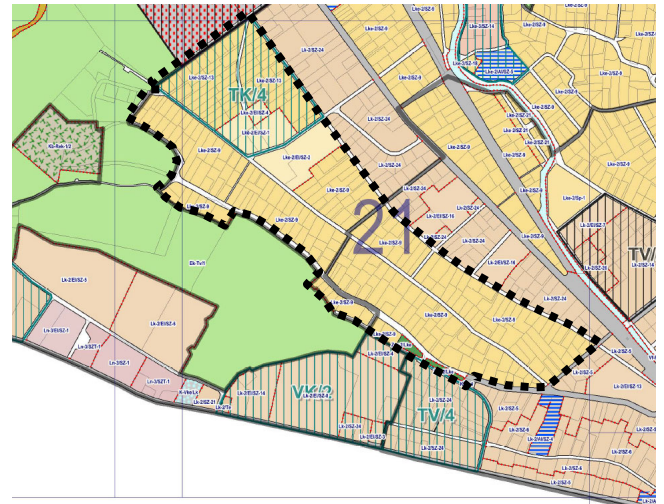


## FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

### FRSZ 2021



### KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



### bsá igazolás

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

### bsp igazolás

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

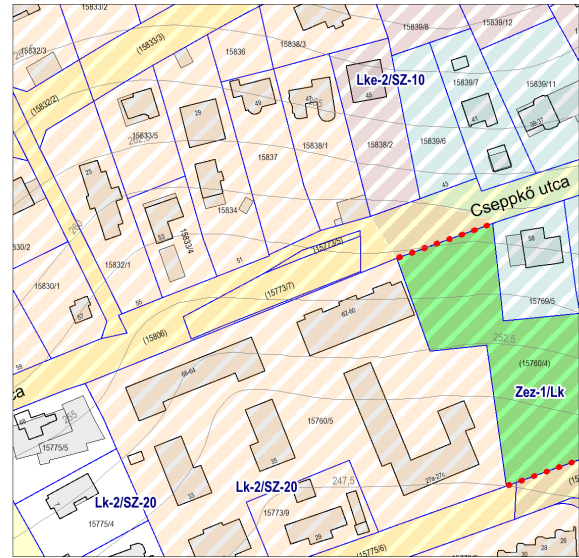
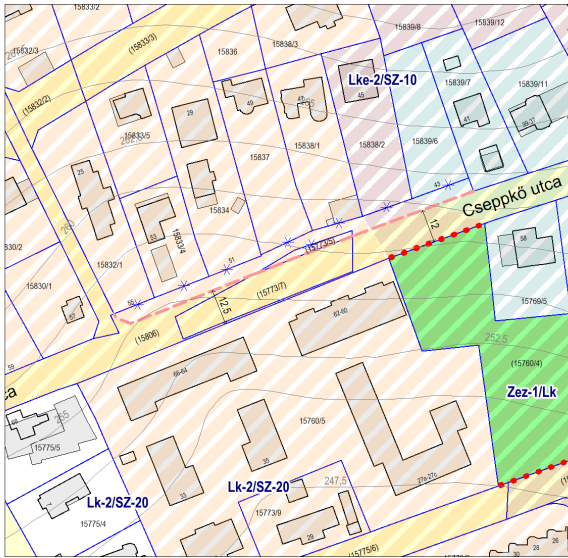
ÖNK\_6\_4 Cseppkő utca

jelenlegi állapot

18. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

A közterületen az irányadó szabályozási vonal kedvezőtlen telekalakításokhoz vezethet, ezért a lehetőség törlésre kerül.

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

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

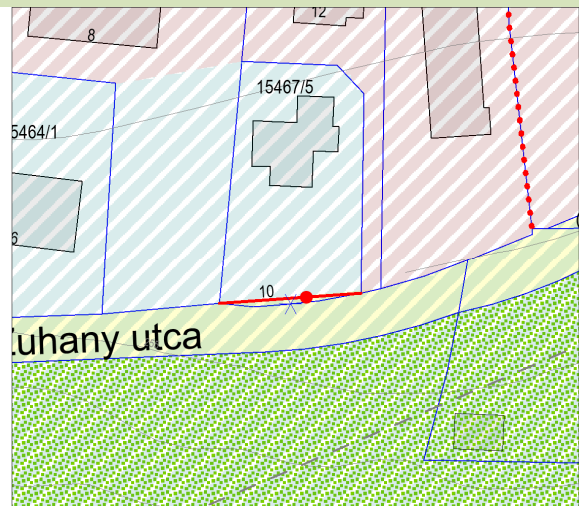
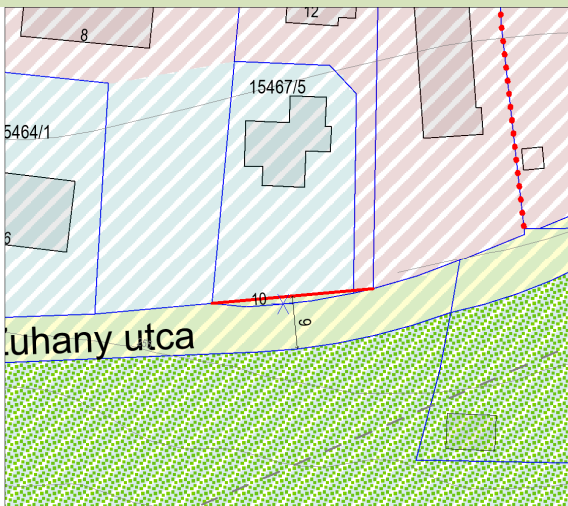
ÖNK\_6\_5 Zuhany utca

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

Indokolt a szabályozási vonal meglévő épített kerítéshez igazítása.

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

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

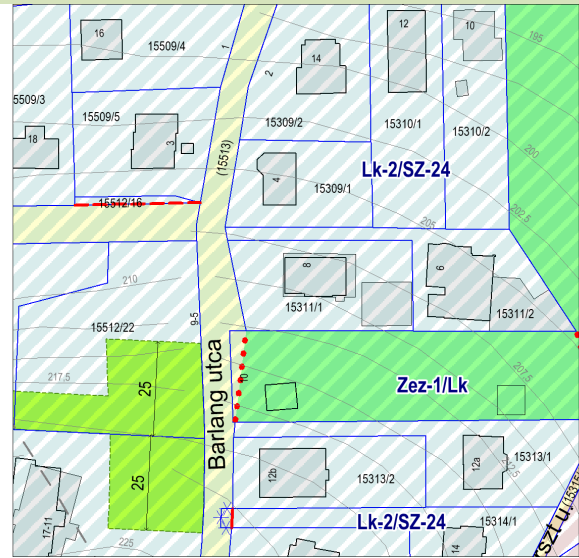
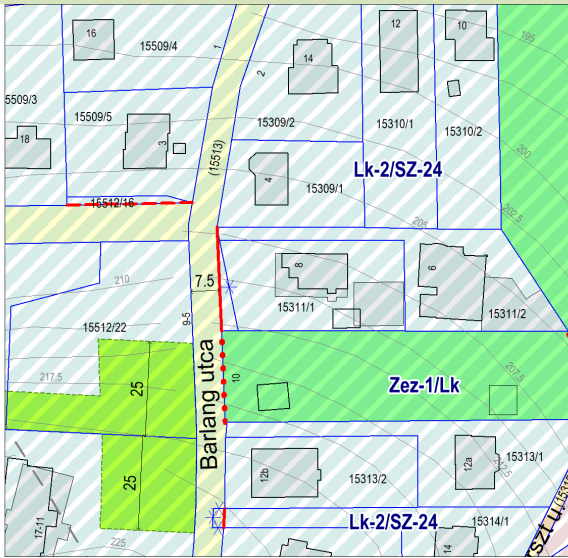
ÖNK\_6\_6 Barlang utca

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

A kialakult utca vonalvezetésének figyelembevétele indokolt.

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

Zez-1/Lk övezet: CSÖKKEN

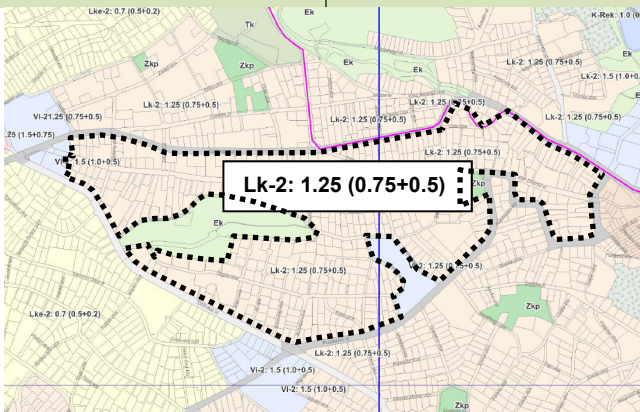
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 28	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021

terfelegység sorszáma: 28

KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



zöldfelületi átlagérték igazolás

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

zöldfelületi átlagérték igazolás						
területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)		zöldfelület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága	
Lk-2/SZ-28	18 159,14	0,75		13 619		
Lk-2/SZ-4	5 039,11	0,65		3 275		
Lk-2/SZ-5	137 726,14	0,65		89 522		
Lk-2/SZ-9	15 387,97	0,65		10 002		
Zez-1/Lk	2 184,27	0,7		1 529		
Zez-1/Lk-E	2 927,78	0,9		2 635		
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>686 138</b>			<b>496 450</b>	<b>&gt; 272 278</b>	<b>MEGFELEL</b>

## A ZÖLDTERÜLETI KORREKCIÓ INDOKLÁSA ÉS IGAZOLÁSA

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

Részlet a KÉSZ alátámasztó munkarészből:

„A KVSZ zöldterületeinek összessége: 42,9 ha

A KÉSZ zöldterületeinek összessége: 37,3 ha.

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

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

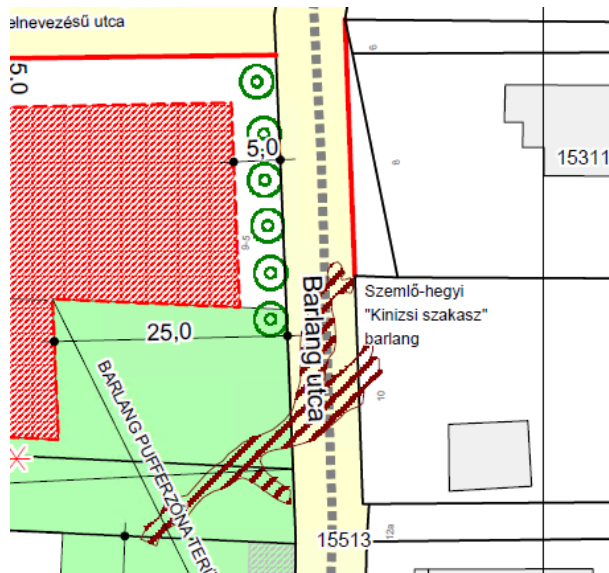
A KÉSZ zöldterületei és a KÉSZ fenti három erdőterülete összesen 43,1 ha, azaz meghaladja a KVSZ 42,9 ha összkiterjedésű zöldterületeit. Így megfelel a TSZT vonatkozó előírásának.”

**A 2019-ben jóváhagyott KÉSZ-ben 2.000 m<sup>2</sup>-rel több zöldterület (zöldövezetbe sorolt terület) került meghatározásra, mint a korábbi KVSZ-ben.**



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

### KVSZ szabályozás terve



### légifotó



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

Az anomália feloldása 60 m<sup>2</sup>-nyi zöldövezeti korrekciót jelent, ami „belefér” a 2019-ben kijelölt 2.000 m<sup>2</sup>-nyi zöldövezeti többletbe.

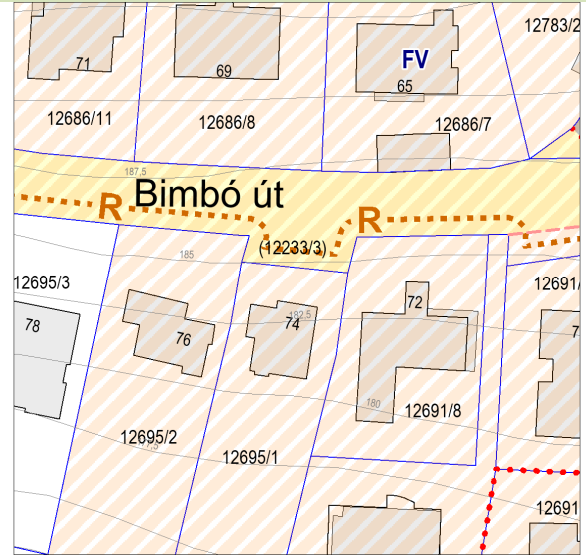
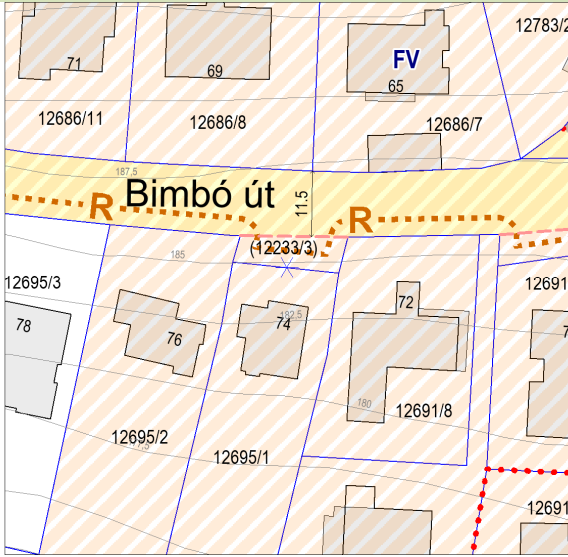
**ÖNK\_6\_7 Bimbó út 74.**

**jelenlegi állapot**

**26. szelvény**

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



felülvizsgálati kötelezettség: **NINCS**

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

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

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK\_6\_8 számú módosításnál**

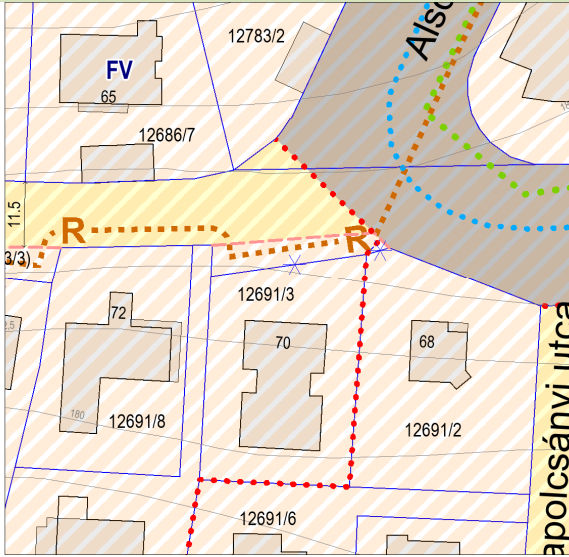
ÖNK\_6\_8 Bimbó út 70.

jelenlegi állapot

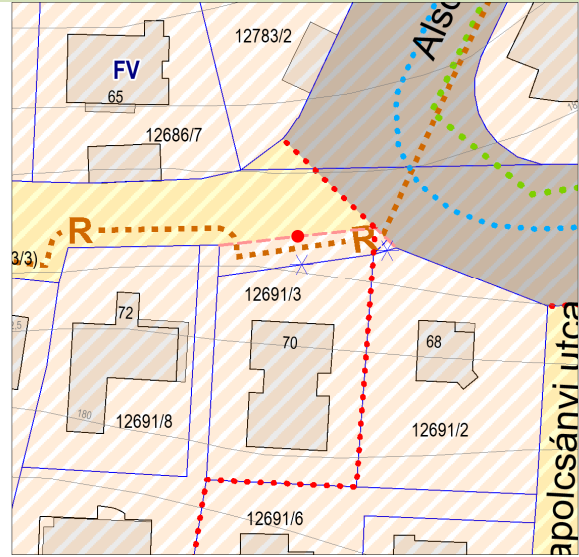
26. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS



A kialakult állapot szerinti kerítés figyelembevétele.

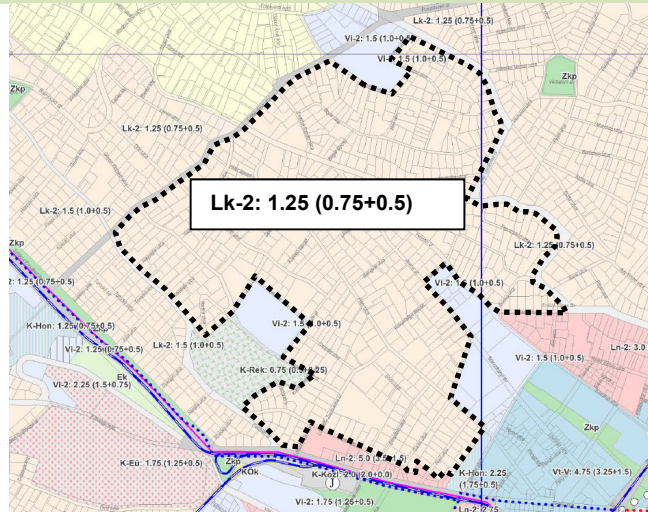
Lk-2/SZ-5 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN

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

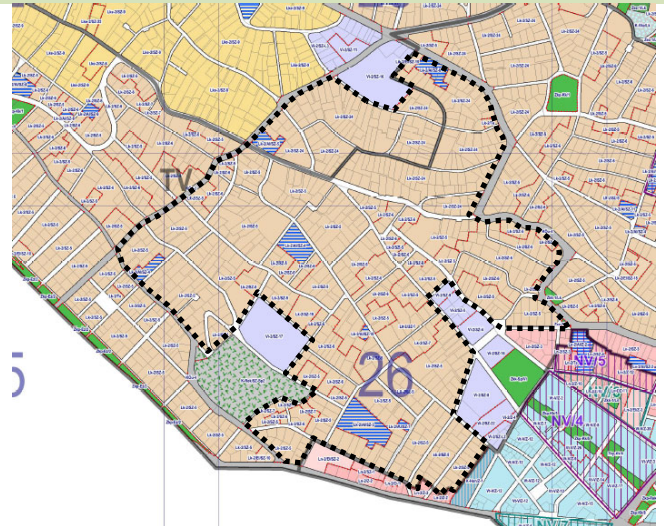
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 13	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2	1 182 754	0,75		887 066	80%
Lk-2/AI/SZ-10	1 319,22	1,5	0	1 979	
Lk-2/AI/SZ-3	15 875,89	1,5	0	23 814	
Lk-2/AI/SZ-4	12 875,10	1,5	0	19 313	
Lk-2/AI/SZ-5	4 817,00	0,75	0	3 613	
Lk-2/AI/SZ-6	6 150,45	1,5	0	9 226	

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

\*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

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

\*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

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



**zöldfelületi átlagérték igazolás**

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

\*nem került figyelembevételre zöldfelület

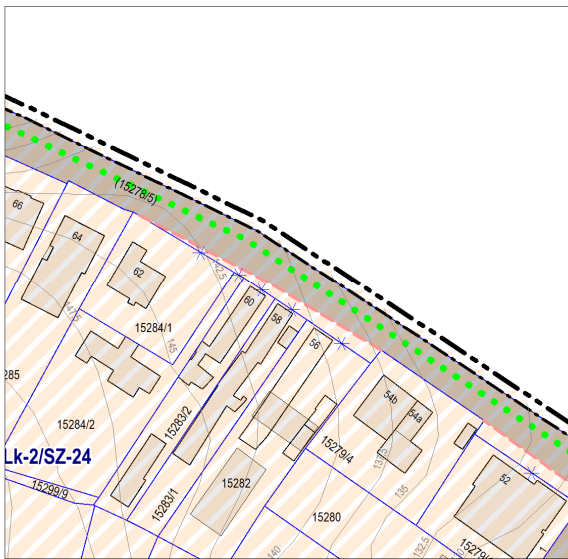
**ÖNK\_6\_9 Szépvölgyi út**

**jelenlegi állapot**

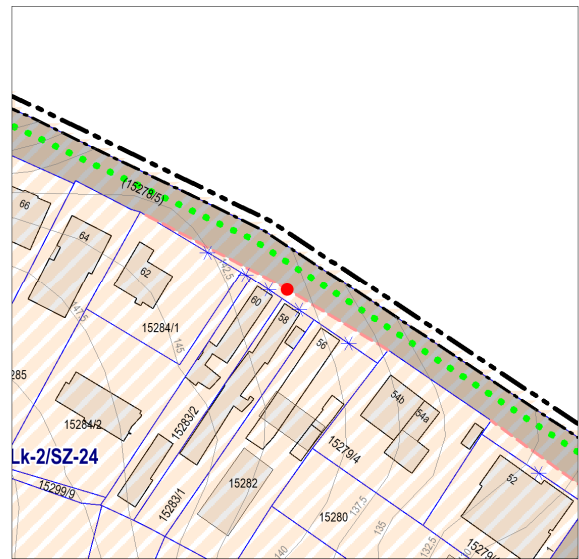
**24. szelvény**

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



felülvizsgálati kötelezettség: **NINCS**



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

**Lk-2/SZ-24 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK**

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

**FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES**

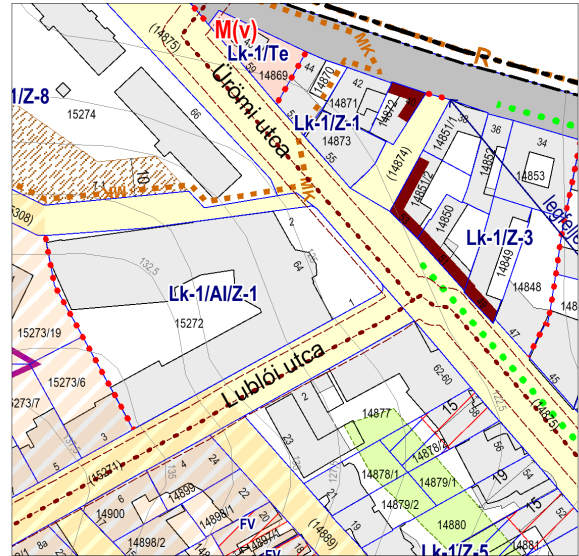
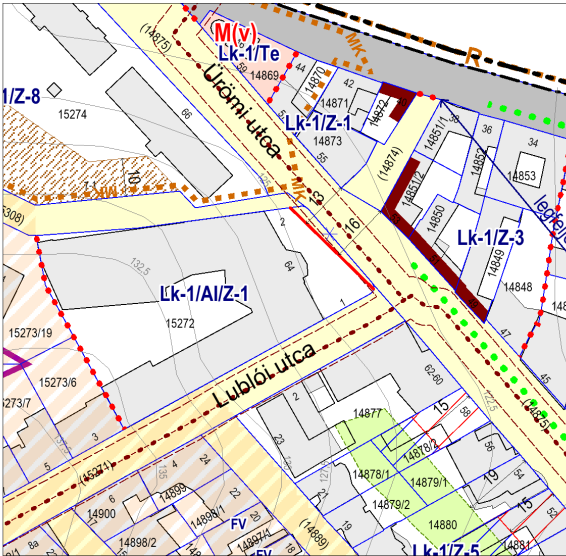
**ÖNK\_6\_10 Ürömi utca 64.**

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

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

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

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA – Lásd az ÖNK\_6\_11 számú módosításnál

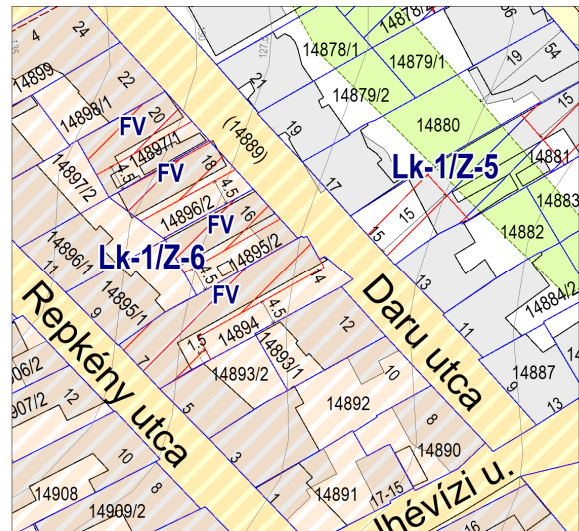
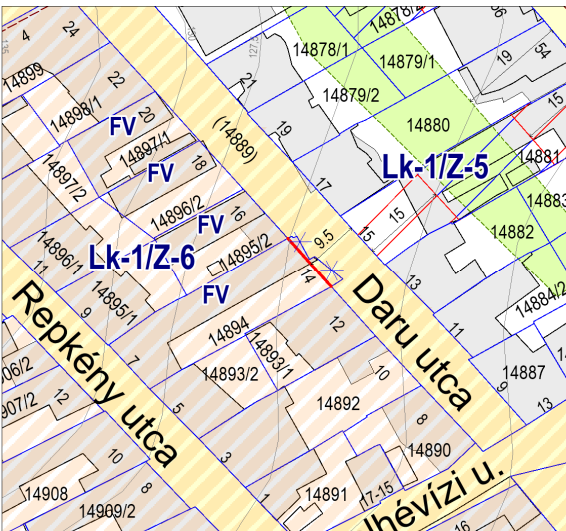
**ÖNK\_6\_11 Daru utca 14.**

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

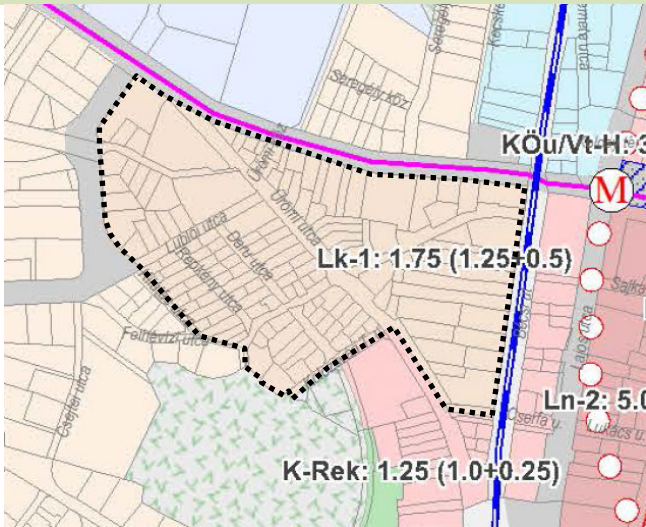
A kialakult fővárosi védelem alatt álló épület homlokzatának és épített kerítésének figyelembevételre indokolt.

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

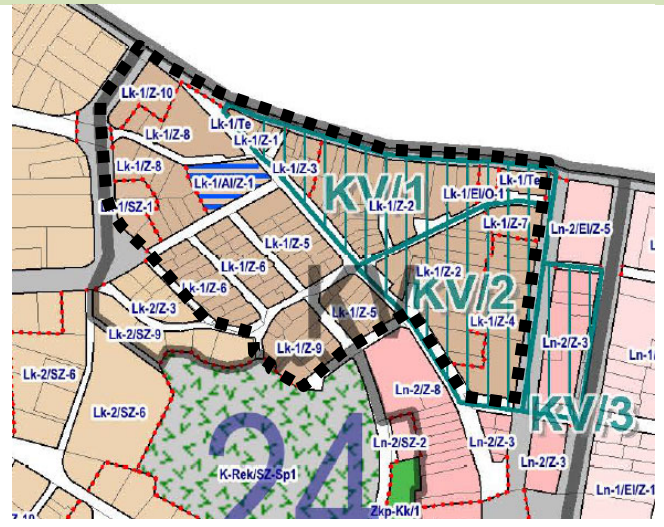
Lk-1 területfelhasználási egység	sorszáma: 12	bsá: 1,25	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	VAN	VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

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

\*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

bsp igazolás

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

bsp igazolás

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

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

\*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

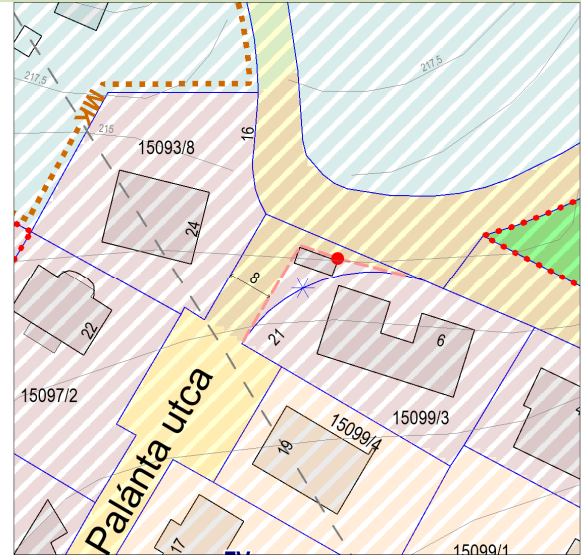
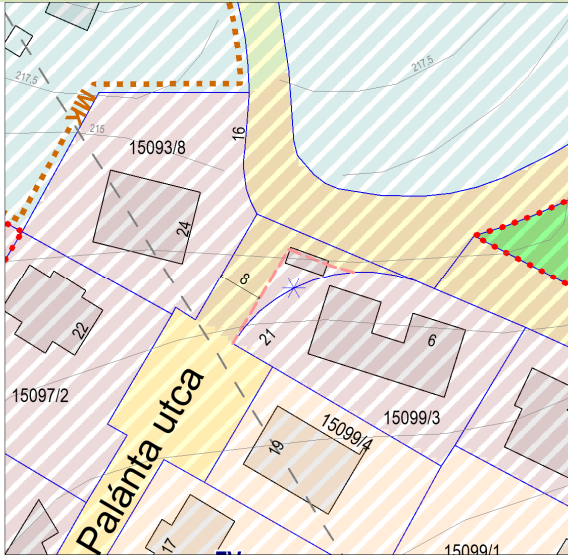
ÖNK\_6\_12 Palánta utca

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

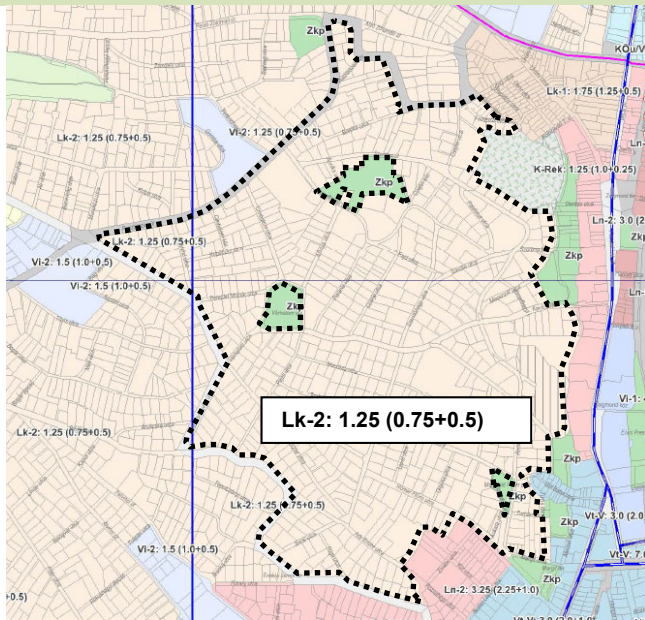
A kialakult építmény figyelembevétele indokolt.

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

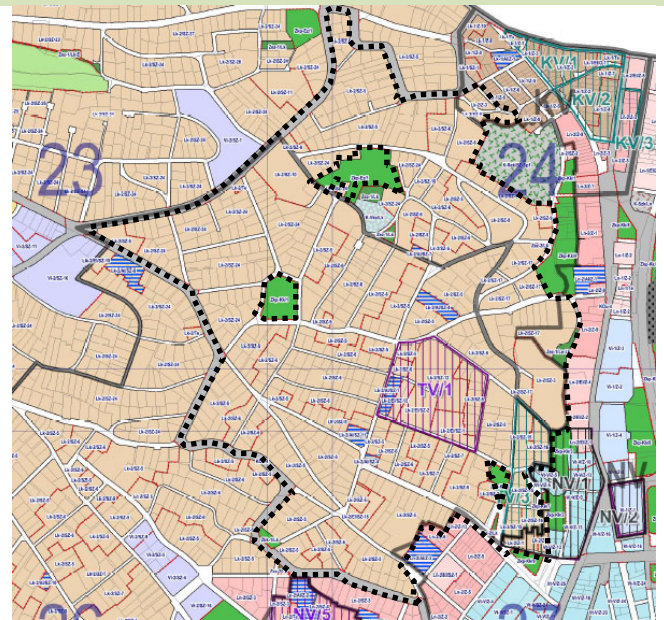
Lk-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 29	bsá: 0,75	bsp: 0,5	zöldfelületi átlagérték: 35%
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

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

bsá igazolás					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	bsá / általános szintterületi mutató	általános szintterületi mutató kedvezmény	általános szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2/AI/SZ-11	2 927,50	2	0	5 855	
Lk-2/AI/SZ-4	5 516,34	1,5	0	8 275	
Lk-2/AI/SZ-7	1 239,64	1	0	1 240	
Lk-2/EI/SZ-1	8 192,60	1	0,5	12 289	
Lk-2/EI/SZ-12	3 604,39	0,75	0,5	4 505	
Lk-2/EI/SZ-18	5 414,72	1,5	0,5	10 829	
Lk-2/EI/SZ-2	9 714,89	1	0,5	14 572	
Lk-2/SZ-10	22 414,14	0,4	0	8 966	
Lk-2/SZ-12	21 855,42	0,75	0	16 392	
Lk-2/SZ-15	17 611,10	0,75	0	13 208	
Lk-2/SZ-16	9 530,04	0,75	0	7 148	
Lk-2/SZ-17	52 941,59	0,75	0	39 706	
Lk-2/SZ-24	144 042,31	0,4	0	57 617	
Lk-2/SZ-3	22 969,77	0,95	0	21 821	
Lk-2/SZ-5	421 923,63	0,75	0	316 443	
Lk-2/SZ-6	201 029,74	0,7	0	140 721	
Lk-2/SZ-7	13 497,89	0,65	0	8 774	
Lk-2/SZ-8	12 422,38	0,6	0	7 453	
Lk-2/SZ-9	7 759,07	0,5	0	3 880	
Lk-2/Te*	945,61	0,93	0	879	
Lk-2/Z-1	3 985,47	2	0	7 971	
Lk-2/Z-2	1 797,70	2,5	0	4 494	
Lk-2/Z-3	2 853,58	0,95	0	2 711	
Zez-1/Lk	4 378,21	0	0	0	
Zez-1/Ln-Lk	2 994,38	0	0	0	
Zez-2/Lk	1 163,31	0	0	0	
Zkk-1/Lk	1 832,28	0	0	0	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 014 505</b>			<b>719 574</b>	<b>&lt; 874 370</b> <b>MEGFELEL</b>

\*kialakult állapot szerinti szintterület került figyelembevételre

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

bsp igazolás					
területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lk-2/SZ-6	201 029,74	0,5		100 515	
Lk-2/SZ-7	13 497,89	0,45		6 074	
Lk-2/SZ-8	12 422,38	0,4		4 969	
Lk-2/SZ-9	7 759,07	0,35		2 716	
Lk-2/Te*	945,61	0		0	
Lk-2/Z-1	3 985,47	1,4		5 580	
Lk-2/Z-2	1 797,70	1,75		3 146	
Lk-2/Z-3	2 853,58	0,6		1 712	
Zez-1/Lk	4 378,21	0		0	
Zez-1/Ln-Lk	2 994,38	0		0	
Zez-2/Lk	1 163,31	0		0	
Zkk-1/Lk	1 832,28	0		0	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 014 505</b>			<b>476 094</b>	<b>&lt; 582 913</b>
					<b>MEGFELEL</b>

\*kialakult állapot szerint parkolási szintterület nem került figyelembevételre

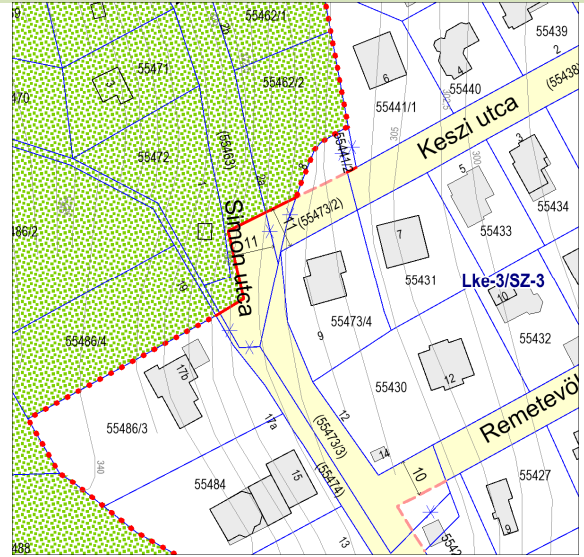
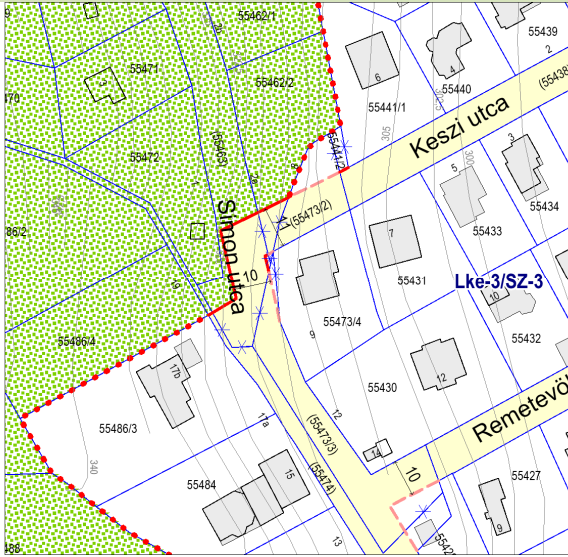
ÖNK\_6\_13 Simon utca és Keszi utca sarka

jelenlegi állapot

5. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



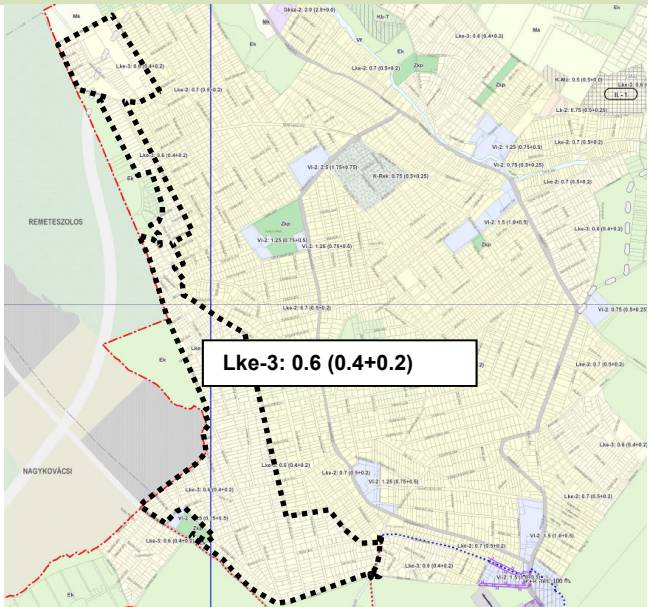
felülvizsgálati kötelezettség: irányodnak NINCS, kötelezőnek VAN

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

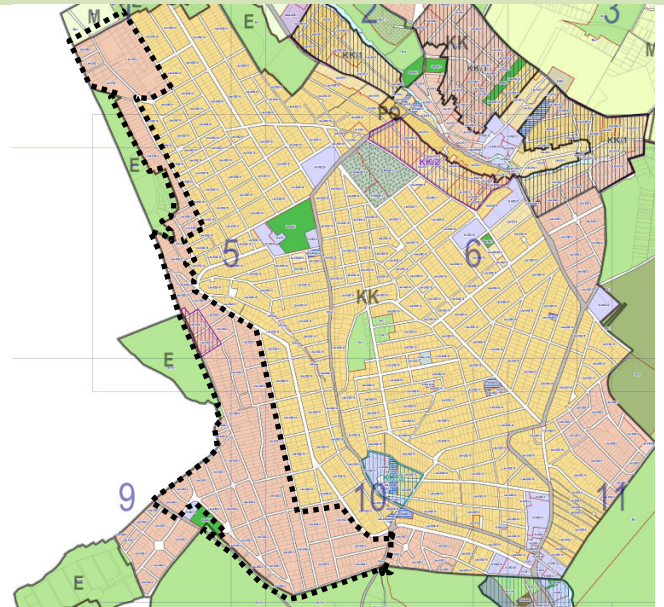
<b>Lke-3/SZ-3 építési övezet területi kiterjedése: CSÖKKEN</b>				
Lke-3 területfelhasználási egység	sorszáma: 53	bsá: 0,4	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: 55%
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	VAN

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap





**zöldfelületi átlagérték igazolás**

területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	zöldfelületi átlagérték / zöldfelületi minimum (%)	zöldfelület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága
<b>Lke-3</b>	<b>1 038 041</b>	<b>55%</b>	<b>570 923</b>	<b>115%</b>
Lke-3/SZ-1	41 193,88	65%	26 776	
Lke-3/SZ-3	839 455,43	75%	629 592	
			0	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>880 649</b>		<b>656 368</b>	<b>&gt; 570 923</b> <b>MEGFELEL</b>

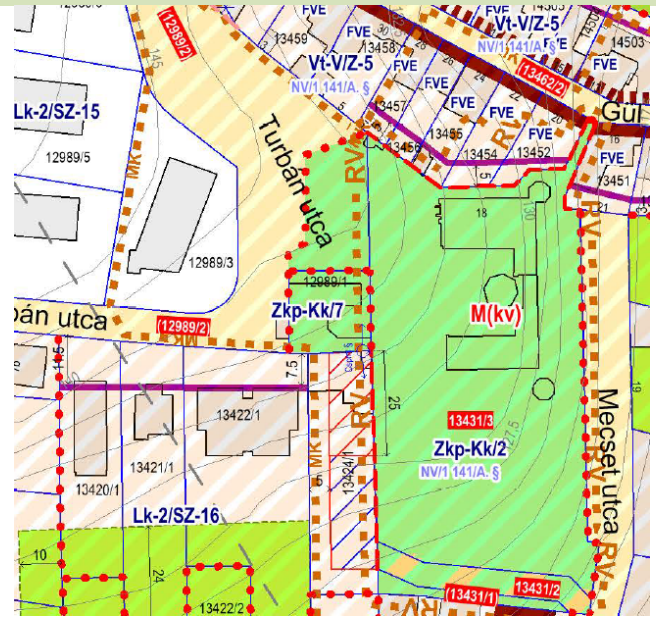
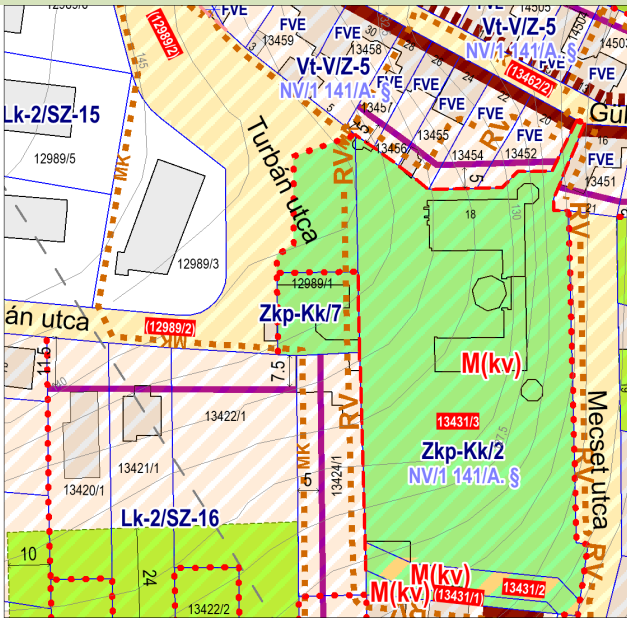
**ÖNK\_6\_14 Gül Baba türbe szomszédja**

jelenlegi állapot

27. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCIS

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

FRSZ / TSZT igazolás nem szükséges.

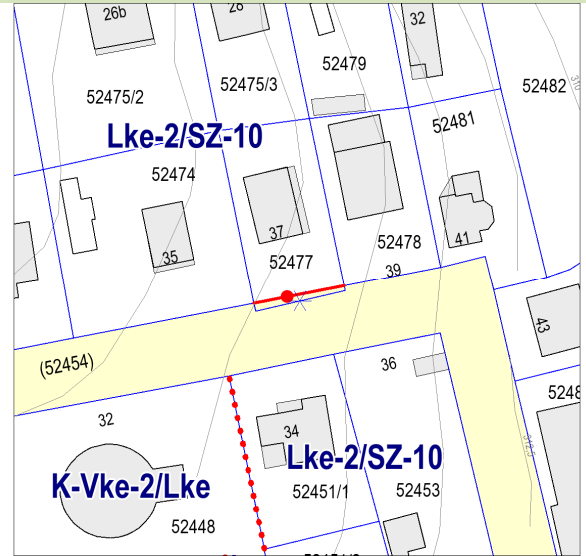
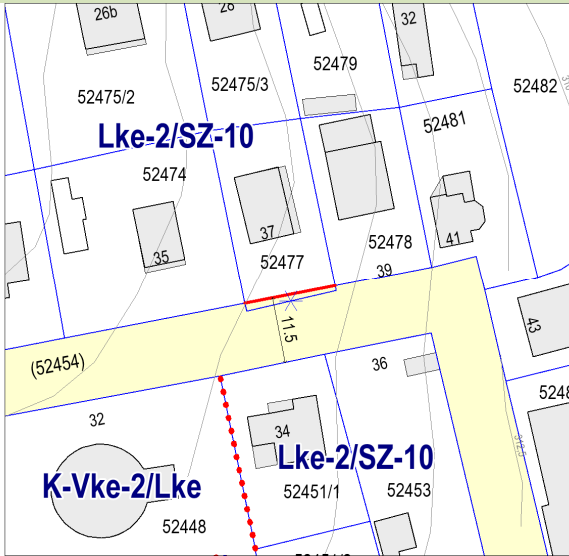
ÖNK\_6\_15 Kő utca

jelenlegi állapot

6. 10. szelvény

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.

Lke-2/SZ-10 építési övezet területi kiterjedése: NEM VÁLTOZIK

Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 40	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	NINCS	NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

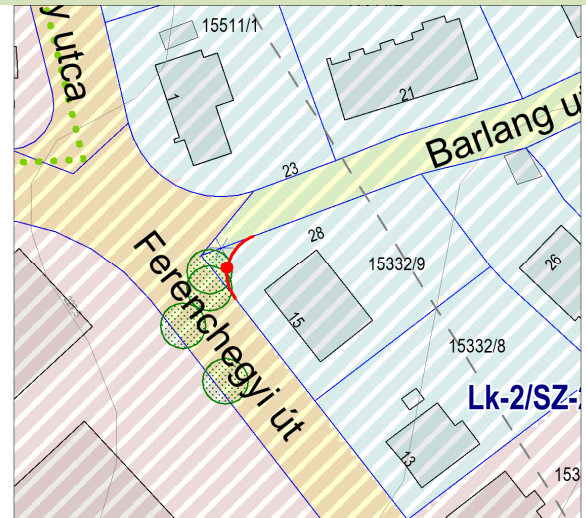
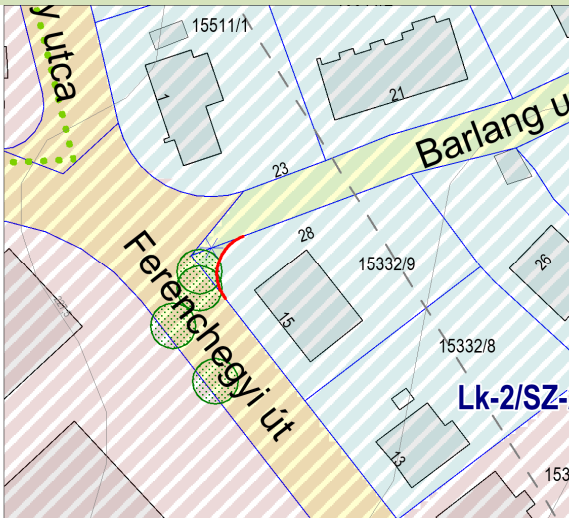
ÖNK\_6\_16 Barlang utca és Ferenchegyí út sarka

jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: VAN

A kialakult kerítéshez való igazítás lehetőségének biztosítása indokolt.

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

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

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

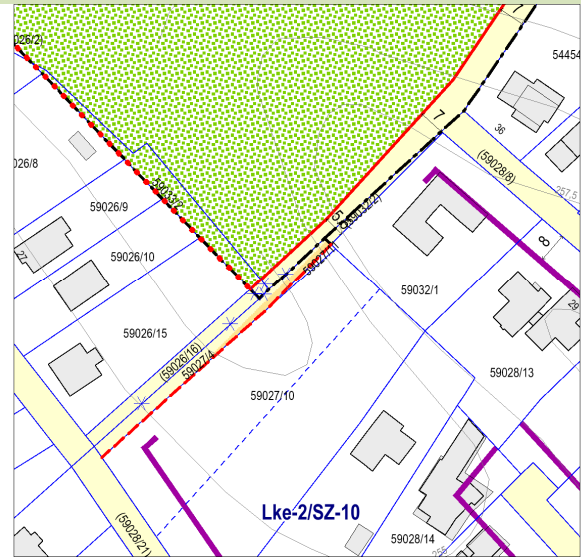
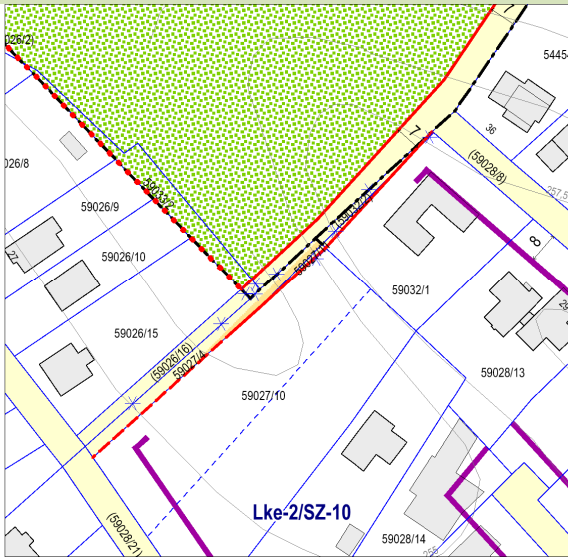
ÖNK\_6\_17 Bölény utca

jelenlegi állapot

2. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: NINCS

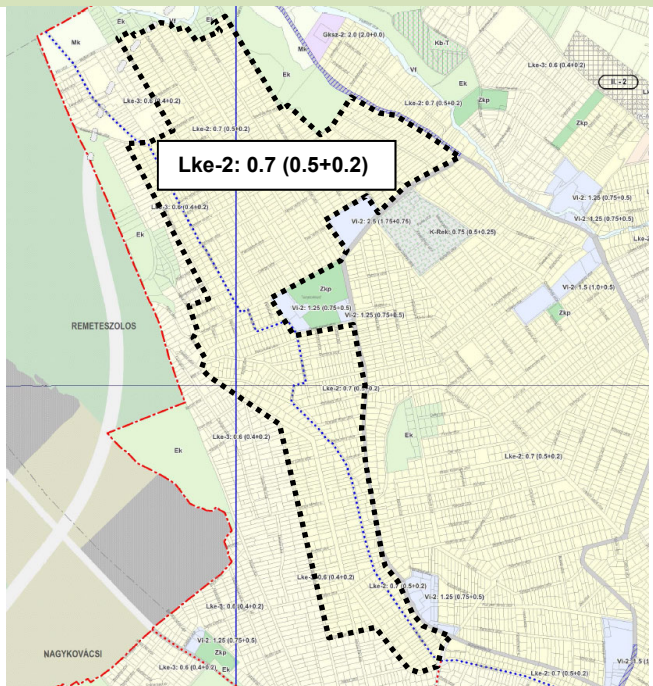
A szabályozási vonalak és a tervezett közterületi határvonal aktualizálása a kialakult telekalakulathoz indokolt.

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

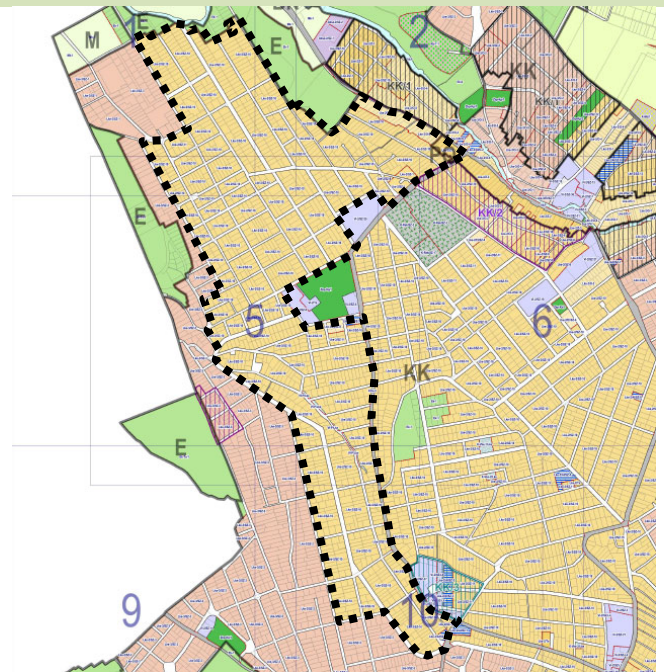
Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 38	bsá: 0,5	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		VAN	VAN	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



**bsá igazolás**

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

**bsp igazolás**

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

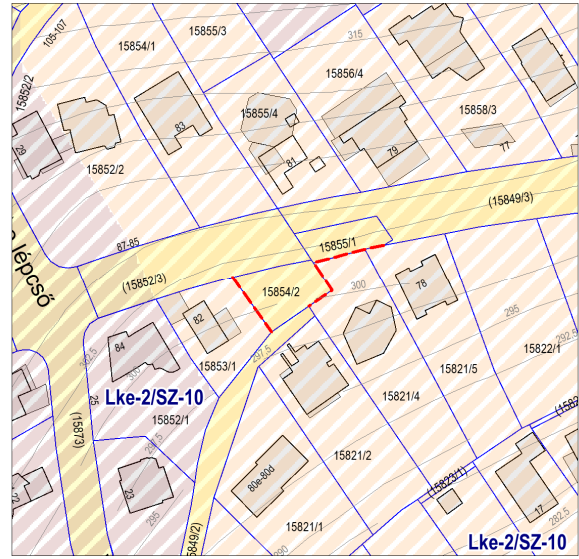
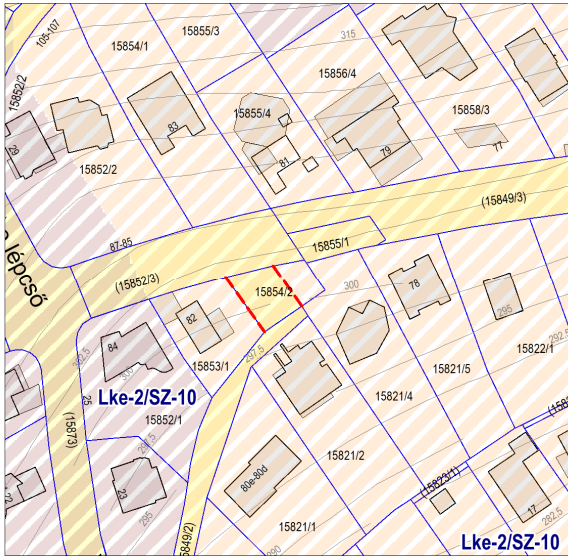
ÖNK\_6\_27 Verecke út 80.

jelenlegi állapot

17. szelvény

forrás: hatályos  
II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



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

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

Lke-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 35	bsá: 0,7	bsp: 0,2	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:		NINCS	NINCS	NINCS

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA NEM SZÜKSÉGES

## 2.2. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

### ÖNK\_3 VIGADÓ ÉS KÖRNYEZETE

#### MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A szabályozási vonalak és a területbiztosításként rögzített távlati átvezetés lehetőségének fenntartása szükséges-e még?

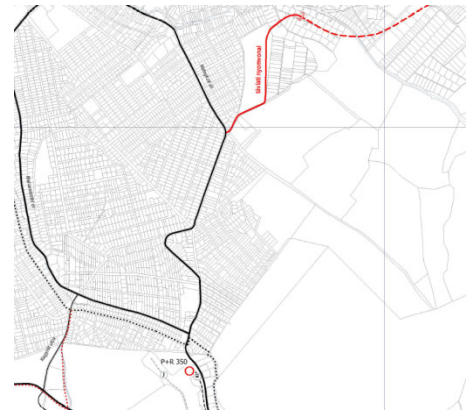
#### JAVASLAT:

A Vigadó környezetében a szabályozási vonalak részben egy közparkot szabályoznak ki a TSZT-ben előírtak alapján, részben a KÖU övezetbe sorolt Hűvösvölgyi út szélességét határozzák meg, mint *FRSZ alapján rögzített, fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal*. A szabályozási vonalak fenntartása ezért indokolt.

A jelenlegi valós területhasználat az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon (hrsz.: 11358 és 53083) eltér a Szabályozási Tervben rögzítettektől, de mivel nincs ismert szándék a valós területhasználat megváltoztatására, ezért szabályozási tervi módosítás nem indokolt.

A Szabályozási Tervben rögzített területbiztosítás egy korábbi KSZT szabályozásának továbbítetése a KÉSZ-ben 2019-ben, a korábbi KSZT készítésének idejében a távlati Virágosnyereg átkötés ide került bevezetésre. A hatályos TSZT azonban a Virágosnyereg átkötést már nem hozza be a Hűvösvölgyi útig, hanem a Honvéd utcánál vezeti be a Hidegkúti útra. Ezért a Vigadó környezetében a kijelölt közparki területet és a 11359 hrsz-ú ingatlan jelentős mértékben érintő cca. 20 méter széles területbiztosítás fenntartása nem indokolt.

Ugyanakkor közlekedés szakági szempontból javasolt fenntartani egy szűkített területbiztosítást távlatban legalább gyalogos, kerékpáros átvezetés céljára. Ezért a Szabályozási Tervben a területbiztosítás a 11358 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon fennmarad és a területbiztosítás céljának szövege változatlan marad.



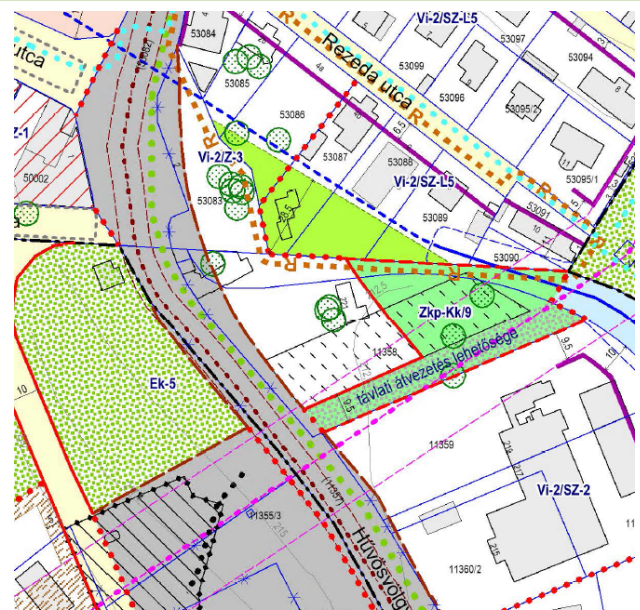
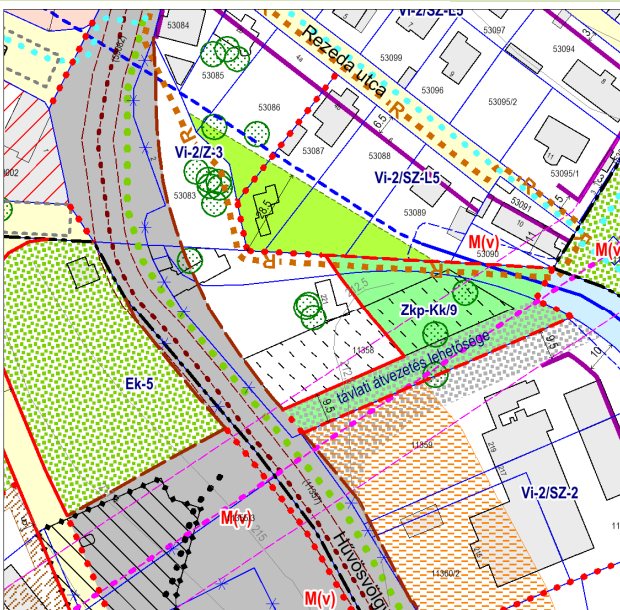
TSZT Szerkezeti Terv 1. Területfelhasználás  
2. Közlekedési Infrastruktúra

#### jelenlegi állapot

#### 11. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

#### tervezett módosítás



## ÖNK\_8 LEN UTCAI MOZGÁSSÉRÜLT LAKÓTELEP ANOMÁLIÁI

### MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

**Előkerti anomáliák:** A névtelen közterületeken [hrs: (52091/4) és (52091/7)] és azok mentén a hrsz.: 52091/3 ingatlan előkertjében épült „bódégarázsok” az utcaképet jelentősen rontják, a közterületre kiépült „bódégarázsok” a közlekedést nehezítik.

További cél a telekstruktúra megőrzése és a lakásszám növelésének megelőzése.

**JAVASLAT:** Az előkerti (és szükség szerint egyéb) építési határvonalak jelölése az épületek homlokzatai által meghatározott kialakult állapotnak megfelelően, az eredeti építészeti kompozíció szerinti utcaképek megőrzését, érvényre jutását segítik elő.

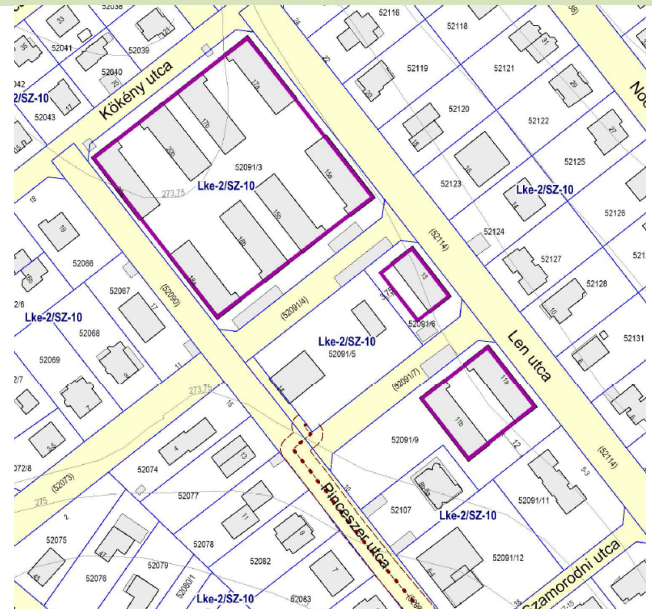
Az Lk2-2/SZ-10 jelű építési övezet szöveges előírásai is kiegészítésre kerülnek.

### jelenlegi állapot

### 6. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

### tervezett módosítás



## ÖNK\_10 ÖVEZETVEZETHATÁR KORREKCIÓ A 15462/2 INGATLANON

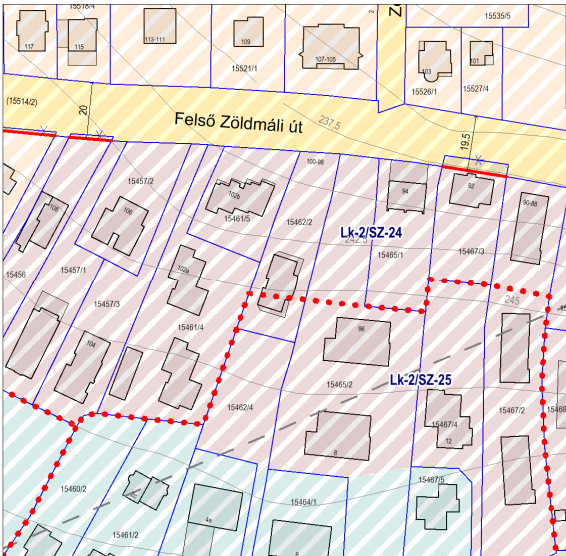
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az övezethatár telekhatárra illesztése indokolt.

**JAVASLAT:** Az övezethatár telekhatárra illesztése nem igényel TSZT / FRSZ igazolást mivel az Lk-2/SZ-24 és az LK-2/SZ-25 építési övezetekben a szintterületi mutatók és a zöldfelületi minimumok azonosak.

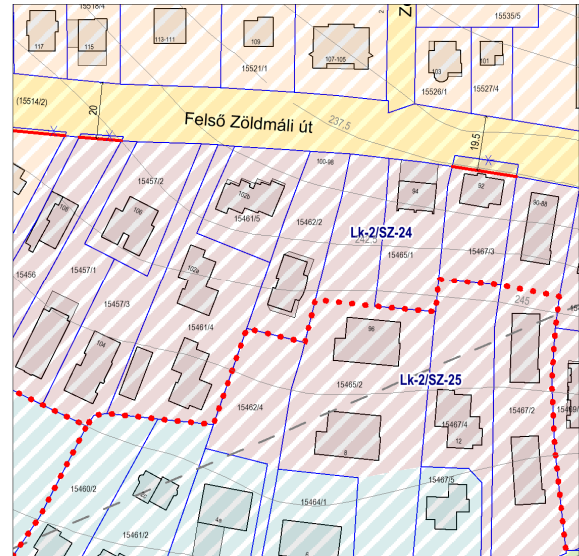
jelenlegi állapot

23. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



ÖNK\_16

## AZ FRSZ ALAPJÁN KIJELELT KÖZMŰLÉTESÍTMÉNY HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA A SZÉPVÖLGYI ÚT MENTÉN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Szabályozási Terv FRSZ alapján kijelölt közműlétesítményt jelöl a 15980/6 hrsz-ú ingatlanon egy erdészházon. Hibajavítás szükséges.

**JAVASLAT:** A jelölés átkerült a 15980/21 hrsz-ú ingatlanra (a Selyemakác utcával szembe) a Fővárosi Vízművek Rt. Szépvölgyi úti gépházára.

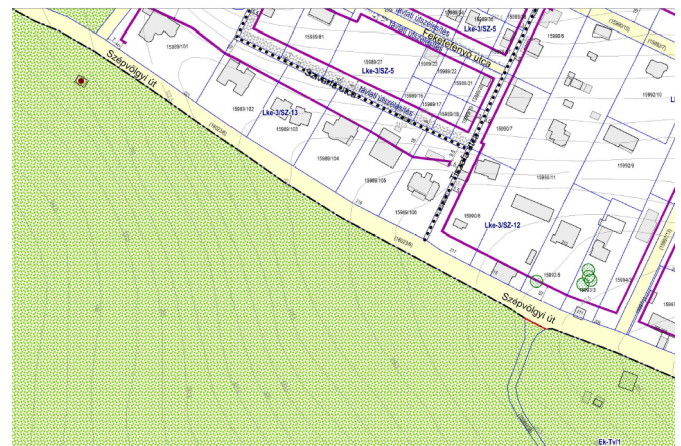
jelenlegi állapot

17. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ



tervezett módosítás





## ÖNK\_18 HELYBIZTOSÍTÁS KERÉKPÁRÚT SZÁMÁRA (10999/2 INGATLAN)

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A BKK a Zugligeti út – Budakeszi út – Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor csomópontjának kerékpáros szemléletű átalakítását és a villamos infrastruktúra javítását tervezi.

A kerékpáros infrastruktúra kialakítása érdekében a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő, Lk-2/EI/SZ-11 építési övezetbe sorolt, 10999/2 hrsz-ú ingatlan területéből ki kell szabályozni az ehhez szükséges területsávot.

**JAVASLAT:** A Szabályozási Terven feltüntetésre kerül a szabályozási vonal.

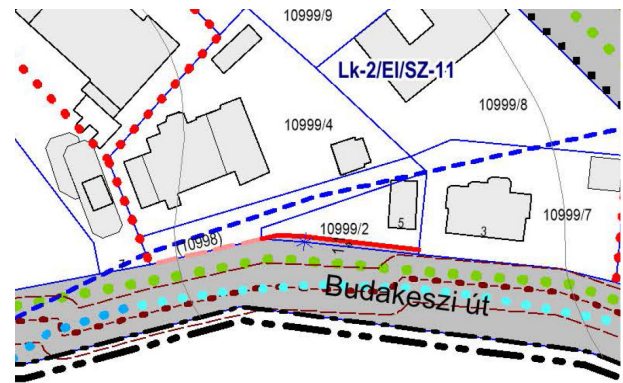
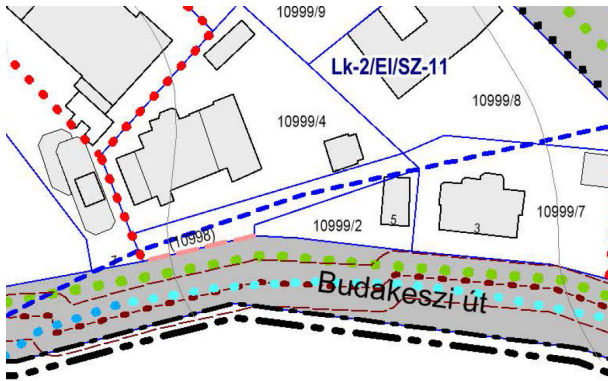
(Mivel az Lk-2/EI/SZ-11 jelű építési övezet területe kisebb lesz, FRSZ igazolás nem szükséges.)

jelenlegi állapot

25. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



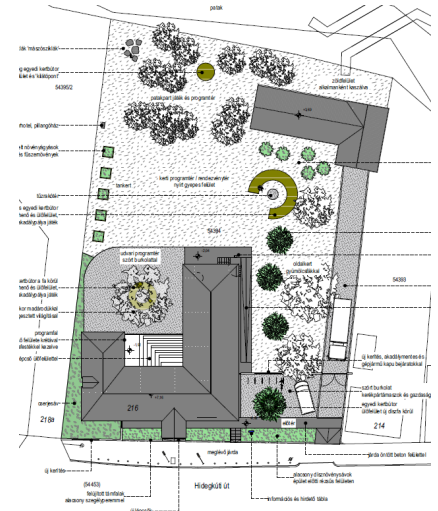
**ÖNK\_19 VOLT KÖZSÉGHÁZA, HIDEGKÚTI ÚT 216.**

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Hidegkúti út 216. alatti, 54394 hrsz-ú ingatlanon a kerületi védelem alatt álló volt Község-háza műszaki állapota leromlott, az épület üresen áll. Az Önkormányzat szándéka szerint az épületet fel kívánja újítani Községi Ház céljára.

Távlati elképzelés, hogy az ingatlanon cca. 5 db (nettó cca. 40 m<sup>2</sup>-alapterületű) önkormányzati bérlakást is kialakítsanak az önkormányzat által működtetett intézmények dolgozói számára.

A Önkormányzat a meglévő épület felújítására, a Községi Ház kialakítására építészeti vázlattervet készített:

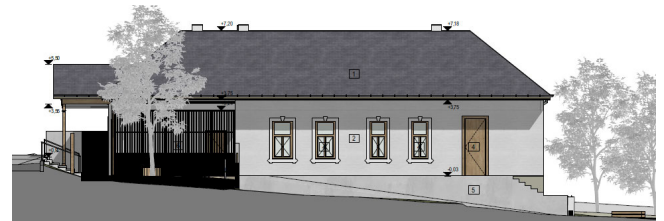
*Pesthidegkúti Községi Ház*  
*PLAN\_T Field Design Kft.*  
*Billing Tamás É 13-1229*  
*Megrendelő: II. Kerület Önkormányzata*



*Helyszínrajz*



*Hidegkúti út felőli (dél-nyugati) homlokzat*



*Dél-Keleti homlokzat*



*Kert (Észak-Keleti) homlokzat*



*Észak-Nyugati homlokzat*



*Községi Ház utca felőli ...*



*... és kert felőli látvány*

**JAVASLAT:** A 2.435 m<sup>2</sup> területű, jelenleg Lke-2/O-4 jelű építési övezetbe sorolt ingatlan új építési övezetbe kerül átsorolásra, mely az intézményi, alapintézményi funkcióra utal. Az átsorolás iránya megegyezik a Hidegkúti út 220. alatti (hrsz.: 54396) önkormányzati óvoda övezeti besorolásának típusával, ezzel a Hidegkúti út mentén az intézményi, alapintézményi rendeltetések övezeti struktúra szempontjából egységesen lesznek kezelhetők. A „sima” lakóövezetektől az „alapintézményi típusú” övezetek abban is megkülönböztetésre kerülnek, hogy a Szabályozási Terven ez utóbbiak grafikus építési helyet is kapnak.

Az 54394 hrsz-ú új építési övezet jele: **Lke-2/AI/O-2**. A beépítési paraméterek változatlanok a beépítési mód, a kialakítható legkisebb telekméret, az általános és a parkolási szintterület, és az épületmagasság, valamint a terepszint alatti beépítési mérték tekintetében. A terepszint feletti beépítési mérték 5%-os emelését és a zöldfelületi mutató ezzel párhuzamosan történő csökkentését a telekre távlatban tervezett önkormányzati bérlakások lehetőség szerinti

**ÖNK\_19 VOLT KÖZSÉGHÁZA, HIDEGKÚTI ÚT 216.**

földszintes (vagy esetleg földszint + tetőteres) kialakíthatósága indokolja. A 45%-os zöldfelületi minimumot a lakásokhoz tartozó parkolási kötelezettség felszíni parkolóban való biztosítása is indokolja. Az önálló rendeltetési egységek száma és azon belül a létesíthető lakások száma szintén az övezeti előírások között kerül rögzítésre: 6 db önálló rendeltetési egység és azon belül 5 db lakás.

Mivel a szintterületi mutató nem változik, FRSZ igazolás nem szükséges.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.		táblázat	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület-felhasználási kategória:	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA			
		a telek						az épület								
2.	Lke-2	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
3.	övezetcsoport	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H <sub>t</sub> v. Élp					
4.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H <sub>t</sub> v. Élp				
15.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
	<b>Lke-2/AI/O-2</b>	<b>O</b>	<b>1000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>§</b>	<b>-</b>	

Az szöveges övezeti előírások rögzítik

- a létesíthető rendeltetések körét (alapintézmény, intézmény, azok fenntartásához szükséges és alakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés, valamint lakás),
- az építési helyen belül a szabadonálló épület-elhelyezés lehetőségét,
- a lakásokhoz tartozó parkolási kötelezettség felszíni parkolóban való biztosítását,
- a patak menti sávban jelölt területbiztosítás célját a javasolt kerékpárút távlati kialakíthatóságának megőrzését.

A Szabályozási Terven

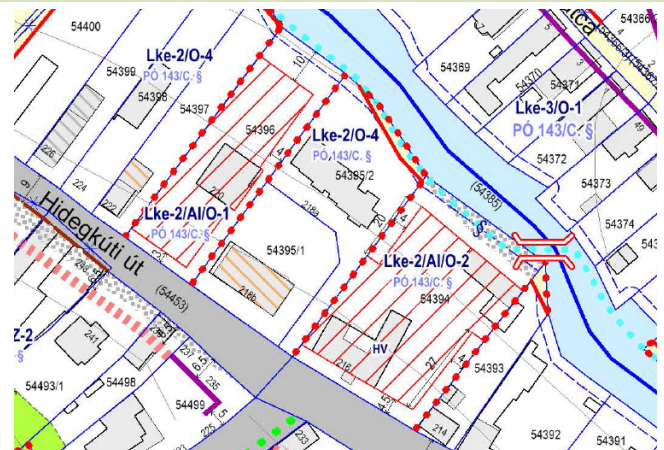
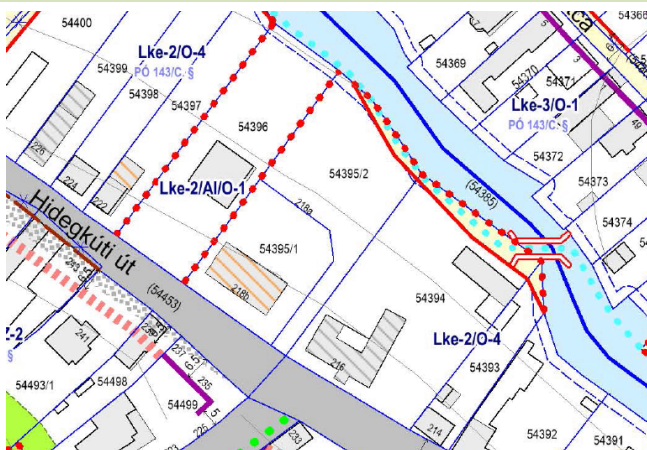
- az 54394 hrsz-ú ingatlan (volt Községháza telke) grafikus építési helyet kap, és a Hidegkúti út menti „alapintézményi típusú övezetek” egységes kezelése érdekében az 54396 hrsz-ú ingatlan (önkormányzati óvoda telke) szintén grafikus építési helyet kap,
- az 54394 hrsz-ú ingatlanon a Paprikás-patak felől a szabályozási vonal helyett a kötelező területbiztosítás kerül meghatározásra a kiszabályozással megegyező területi kiterjedéssel,
- a volt Községházára felkerül a „HV” jelölés és az épületről lekerül a „megtartásra javasolt épület” jelölés.

jelenlegi állapot

2. szelvény

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



**ÖNK\_20 KÖRSZÁLLÓ, SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 47.**

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Szilágyi Erzsébet fasor 47. szám alatti (13047/7 hrsz.) telken álló Budapest Szálló területének jelenlegi környezeti állapota minőségében jelentősen leromlott az elmúlt évtizedekben. A telken lévő, mára ikonikussá vált, Szrogh György építész tervei alapján létesült épületkomplexumot 1965-ben adták át, ami sokáig Budapest egyik legkorszerűbb szállodájának számított. A turizmus fellendülésével és a pesti oldal jelentős szállodaépítéseiével azonban folyamatosan vesztett vonzásából, és a mai napig lényegében az eredeti építéskori állapotot tükrözi. A helyszínelések alapján megállapítható, hogy a szálló állapota, megjelenése és környezete sokat romlott, mára – különösen a felszíni parkolók uralta jellemzői miatt – a mikrokörnyezetének penetráló helyszínévé vált és emiatt már régen megérett a változásra.

A terület rendezésének, az épület felújításának egyik záloga a mai szálló rendeltetésének megváltoztatása lehet, melyet a hatályos szabályozás nem tesz lehetővé, mivel kizárólag a szállás funkciót támogatja, jelentősen alul szabályozott paraméterekkel. Ilyen szabályozási környezetben a megújulást célzó változás nem tud megindulni. Egy, az épület felújításával és helyreállításával együtt járó projekt keretében az épület toronyrészében lakások kialakítása, a teraszozó leányépületekben pedig azokat kiegészítő szolgáltatások (sport, wellness, spa és egyéb), továbbá közhasználatú rendeltetések létrehozása (egészségügy, oktatás, egyéb) valósulhatna meg. A kedvezőtlen és rendezetlen felszíni parkoló megszüntetésre kerülhetne, helyén parkosított terület alakulhat ki. Az épület parkolási igényeit mélygarázs tudja szolgálni a Szilágyi Erzsébet fasor felőli megközelítéssel a Trombitás út felé eső területrészen, melynek számára terepszint alatti építési hely rögzítése javasolt.

Az épület helyi (kerületi) védelem alatt áll, melynek tényét a TKR KVE.009. nyilvántartási számon rögzíti. A védelem indoka: „az épület tömege, az egyedi megformálás építészettörténeti jelentőségűvé teszi”.

**JAVASLAT:**

**A módosítási javaslat fő elemei:**

- a hatályos szabályozás szerinti rendeltetés megváltoztatása, maximált számban (60 db) lakások elhelyezését, továbbá egyéb kiegészítő rendeltetések létrejöttét támogató, ezáltal a vegyes rendeltetést megengedő szabályok meghatározása, és
- az épületkomplexum új rendeltetéseknek megfelelő, a mai kor elvárásainak eleget tevő felújítását és helyreállítását lehetővé tevő szabályok meghatározása, továbbá
- a zöldfelületek növelése, a felszíni parkolók megszüntetésének támogatása,
- mélygarázs létesítése érdekében parkolási szintterület és terepszint alatti építési hely megállapítása.

**A telek építési övezeti besorolása változatlan marad: Ln-2/EI/SZ-2, melynek paraméterei – a parkolási szintterület kivételével (0,1 >>>0,7) – nem változnak. FRSZ igazolást csak a parkolási sűrűség igényel, ami megfelel.**

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2a.		táblázat	
A		B		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület-felhasználási kategória:	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.		a telek								az épület						
3.	Ln-2	beépítési mód	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.			terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.	övezetcsoport	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ém	Pmu v. H <sub>i</sub> v. Élp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetlen előírás alapján		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H <sub>i</sub> v. Élp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetlen előírás alapján	
13.	Ln-2/EI/SZ-2	SZ	5000	-	-	50	10	15	0.2 / KH 0.5	0,1 0,7	6	-	x	x	* §	

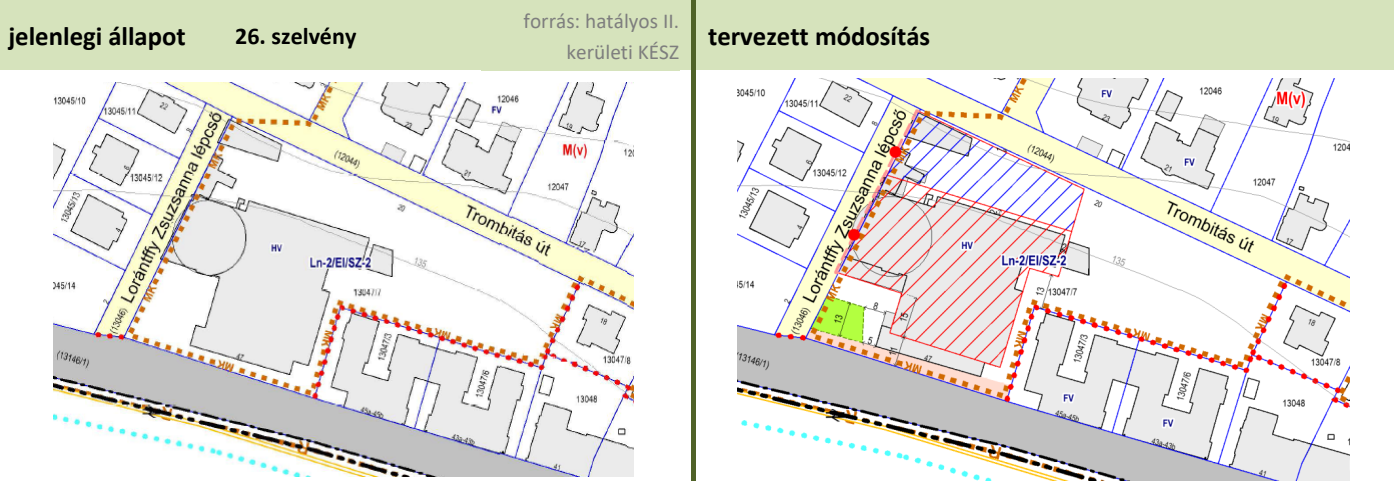
ÖNK\_20 KÖRSZÁLLÓ, SZILÁGYI ERZSÉBET FASOR 47.

**A szöveges övezeti előírások a következők:**

- a rendeltetések köre bővül a lakórendeltetés létesítésének lehetőségével együtt, melynek maximuma 60 lakásban kerül meghatározásra, továbbá lehetővé válnak az Ln-2 övezetekben általánosan lehetséges funkciók azzal, hogy meghatározott nagyságrendű napi fogyasztási cikket értékesítő kereskedelmi egységek és kézműipari, vagy termék előállítását lehetővé tevő rendeltetések kizárásra kerülnek,
- a kialakult állapot szerinti beépítési mérték, és általános szintterület nem növelhető, az épület legmagasabb pontja nem növelhető gépészeti berendezések miatt sem,
- a Trombitás út felőli telekrészen a Szabályozási terven az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén lévő épületek (kiszolgáló melléképületek, raktár, terepszint alatti üzemi területek) elbonthatók, helyükön mélygarázs létesülhet az új rendeltetéseknek megfelelő parkolási kötelezettség biztosítására, a Szilágyi Erzsébet fasor felőli megközelítéssel,
- a mélygarázs zárófödémén intenzív, háromszintes növényállomány ültetésére alkalmas (min. 1,5 m termőrétegű) zöldtető kerül előírásra, a zöldfelületek növelése érdekében,
- a rendeltetésmódosítás feltételeként előírásra kerül a kialakult zöldfelületek további növelése érdekében
  - a felszíni parkoló helyén a Szabályozási terv szerinti helyen a teljesértékű zöldfelület létesítése, továbbá,
  - amennyiben az épületszerkezetek azt lehetővé teszik – a lapostetős teraszos épületrészekon zöldtetők és tetőkertek kialakítása,
- felszíni parkolóként legfeljebb 6 új férőhely létesíthető a telken, két parkolónkénti faültetéssel,
- a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan vegyes forgalmú, közhasználatú területsáv alakítható ki,
- a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületére ráépült épületrészek megtartása miatt építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal kerül rögzítésre, melynek végrehajtására vonatkozóan külön rendelkezés kerül meghatározásra.

**A Szabályozási Terven rögzítésre kerülő jelölések:**

- az építési hely, megkülönböztetve a kizárólag terepszint alatt beépíthető részt is,
- „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás,
- az „építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal” – a Lorántffy Zsuzsanna lépcső közterületére ráépült építményrészek miatt,
- már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan.

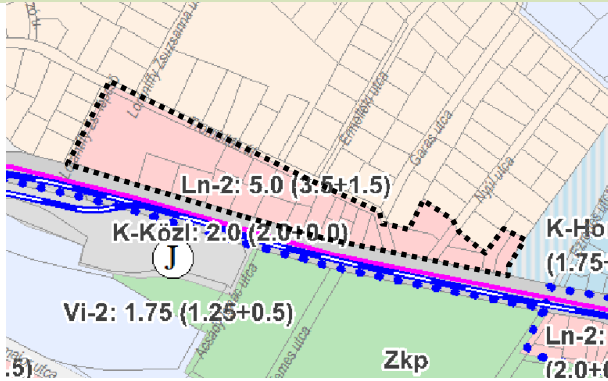


ÖNK\_20 KÖRSZÁLLÓ, SZILÁGYI ERSZÉBET FASOR 47.

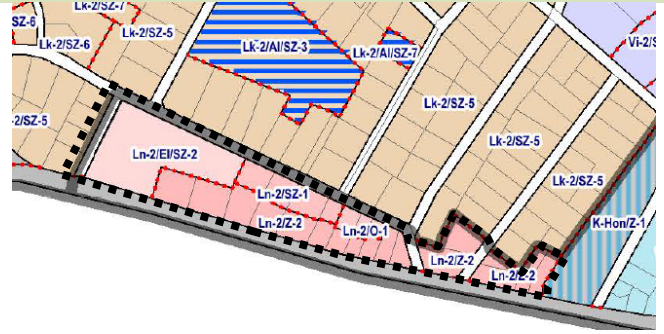
Ln-2/EI/SZ-2 építési övezet területi kiterjedése: változatlan				
Ln-2 területfelhasználási egység	sorszáma: 57	bsá: 3,5	bsp: 1,5	zöldfelületi átlagérték: NINCS
igazolási kötelezettség:	NINCS	VAN	NINCS	

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsp igazolás

területfelhasználás / építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	bsp / parkolási szintterületi mutató	parkolási szintterületi mutató kedvezmény	parkolási szintterület (m <sup>2</sup> )	területfelhasználási egység kihasználtsága
Lke-2	32 281	1,5		48 421	81%
Ln-2/EI/SZ-2	9 523	0,7		6 666,1	
Ln-2/O-1	1 172	1,15		1 347,8	
Ln-2/SZ-1	3 395	0,5		1 697,5	
Ln-2/Z-2	14 792	2		29 584,0	
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>28 882</b>			<b>39 295,4</b>	<b>&lt; 48 421</b> MEGFELEL

ÖNK\_21  
ÖNK\_22

## ORSZÁGOS, FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI VÉDELMEK FRISSÍTÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A védett elemek aktualizálásra kerültek:

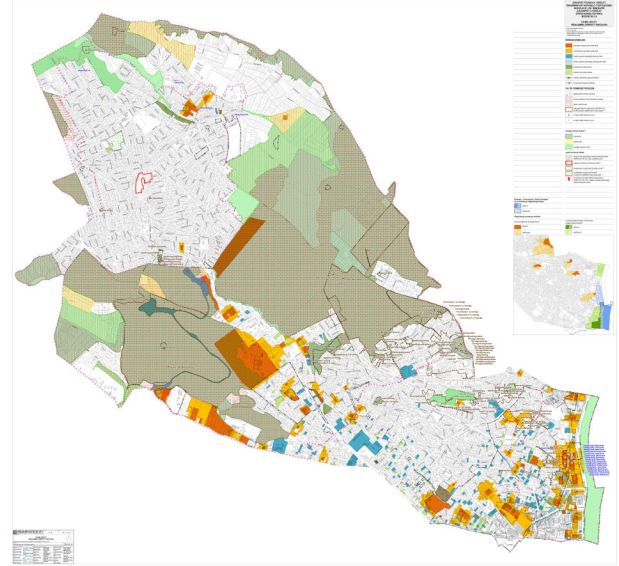
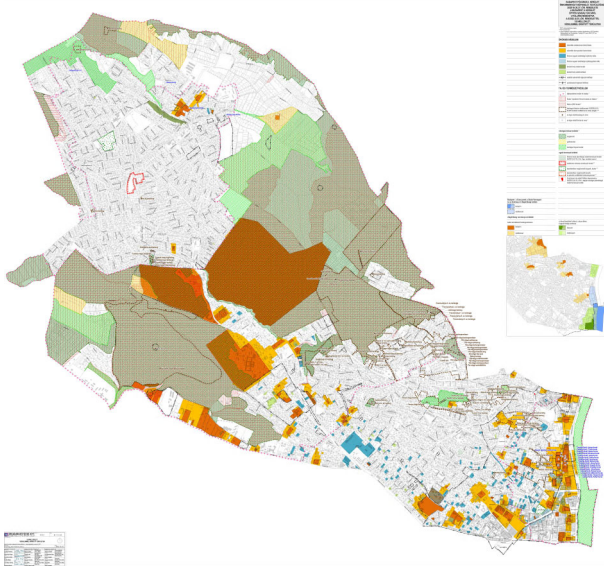
- az országos védelmek az E-TÉR adatszolgáltatás szerint,
- a fővárosi védelmek a 30/2017. Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete szerint (utoljára módosítva 2023-ban),
- a kerületi védelmek a 45/2017.(XII.20) ök. rendelet 1. melléklete szerint (utoljára módosítva 2023-ban).

**jelenlegi állapot**

5.b. melléklet  
(1. melléklet)

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



ÖNK\_23

## METRÓ VÉDELMI ZÓNA ÉS MIKROHULLÁMÚ ÖSSZEKÖTÉS PONTOSÍTÁSA A TSZT21 ALAPJÁN

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Megállapítást nyert, hogy a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) Védelmi, korlátozási tervlapján

- a mikrohullámú összeköttetés nyomvonal (és 30 m feletti magassági korlátozása) pontosításra került a 2021-es TSZT módosítás során (adatszolgáltató: Antenna Hungária Zrt. és Magyar Telekom Nyrt.), és
- a metró védelmi zóna jelölése kismértékben eltér a Szabályozási Terven feltüntetett lehatárolástól.

Mindkét lehatárolás aktualizálásra került. (A mikrohullámú összekötés a KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terven és az 5.a. melléklet Korlátozással érintett területek térképi mellékletén is fel van tüntetve, a metró védelmi zóna csak a Szabályozási Terven szerepel.)

**jelenlegi állapot**

5.a. melléklet  
(1. melléklet)

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

**tervezett módosítás**



### 3. PARTNERI KÉRELMEK

#### 3.1. SZABÁLYOZÁSI VONALAKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A partneri kérések közül az alábbiakban a szabályozási vonalakat érintő P\_2 kérés kerül bemutatásra térképkivágatokkal és rövid indoklással és a szükséges FRSZ igazolásokkal.

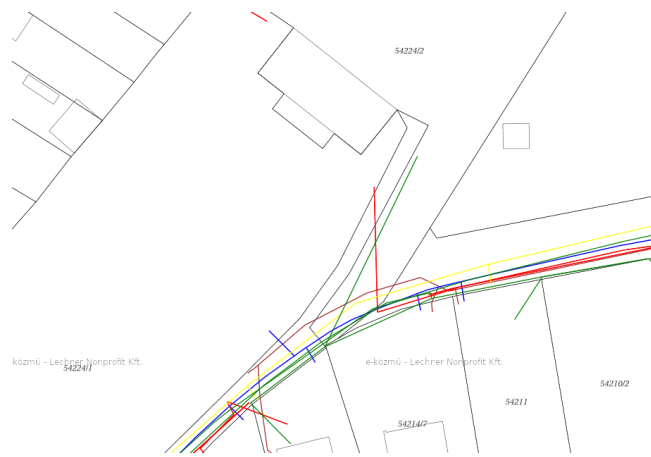
#### P\_2 VÁRY KÖZ

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

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



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



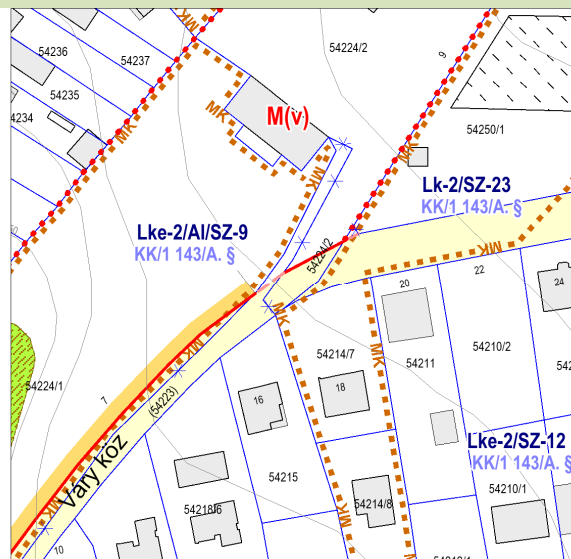
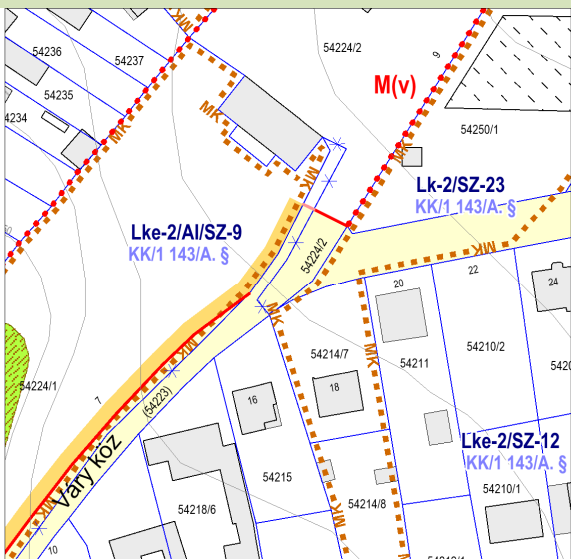
forrás: E-közmű

#### jelenlegi állapot

#### 3. szelvény

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

#### tervezett módosítás



felülvizsgálati kötelezettség: irányadónak NINCS, kötelezőnek VAN

<b>Lke-2/AI/SZ-9 építési övezet területi kiterjedése: NŐ</b>				
<b>Lke-2 területfelhasználási egység</b>	<b>sorszáma: 41</b>	<b>bsá: 0,5</b>	<b>bsp: 0,2</b>	<b>zöldfelületi átlagérték: NINCS</b>
<b>igazolási kötelezettség:</b>	<b>VAN</b>	<b>VAN</b>	<b>VAN</b>	<b>NINCS</b>



P\_2

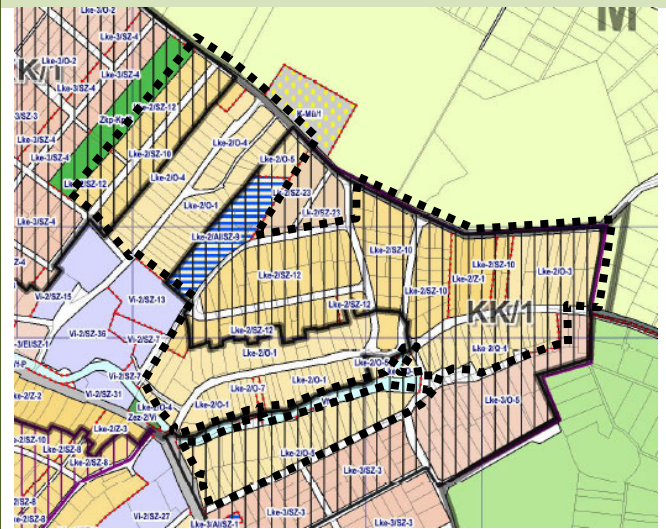
VÁRY KÖZ

FRSZ / TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

FRSZ 2021



KÉSZ javasolt 1. függelék övezeti tervlap



bsá igazolás

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

bsp igazolás

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

### 3.2. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

#### P\_1 MECSET UTCA

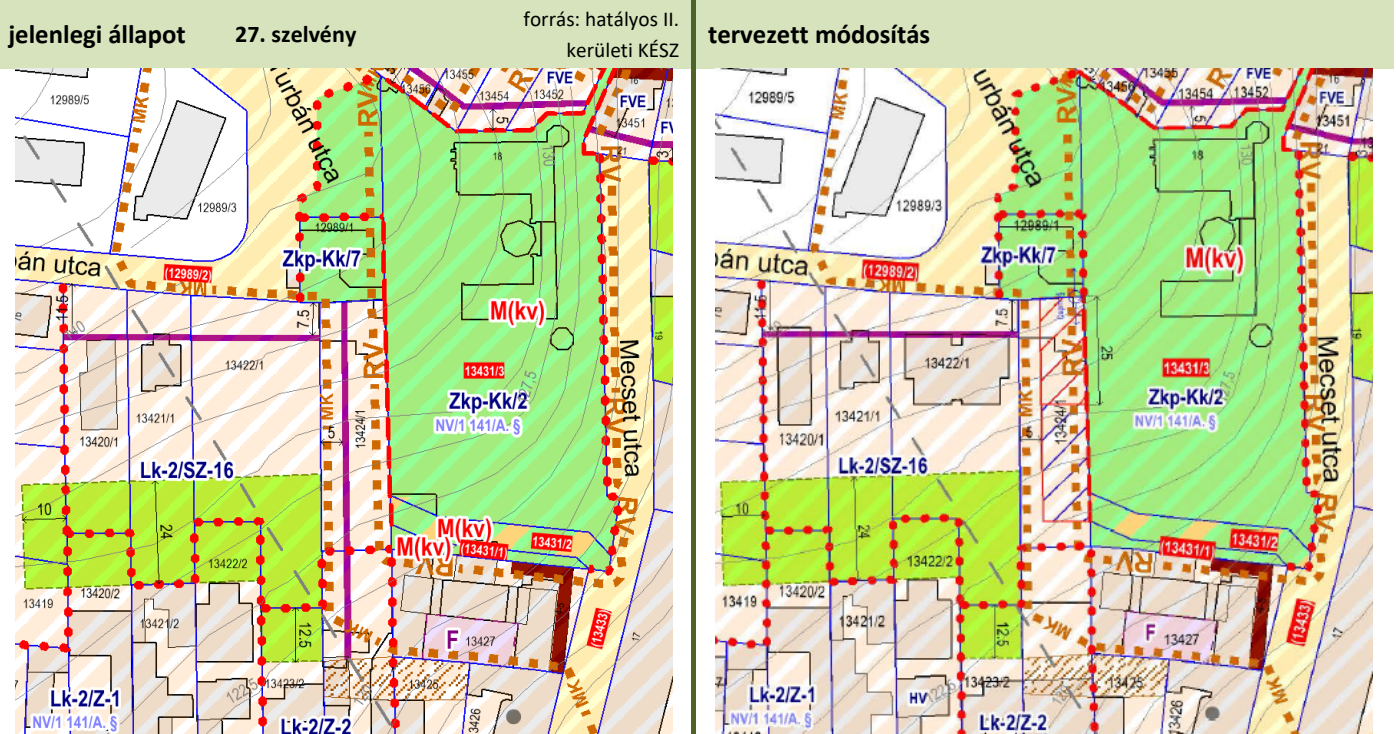
**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** Az épület-elhelyezés helyének részletesebb meghatározása szükséges a 13424/1 hrsz-ú ingatlanon. Figyelembe véve a telekre készült építészeti tervre vonatkozó Országos Építészeti Tervtanács állásfoglalást is.



Helyszíni fotók  
forrás: II. kerület Főépítési iroda

**JAVASLAT:** Az Országos Építészeti Tervtanács 2023. szeptember 27-i megállapításai szerint az épület-elhelyezés a telek északi részén javasolt, zártosúan csatlakozva a szomszédos 12989/1 hrsz-ú ingatlanon álló és a telek oldalhatárán tűzfalasan kialakított meglévő épülethez. A Szabályozási Terv ennek megfelelően kerül módosításra.

A telek Lk-2/SZ-16 övezeti besorolása nem változik, szöveges övezeti előírások fogják előírni a zártosú épületcsatlakozást és annak módját a tűzfal magassága és a csatlakozó párkánymagasság vonatkozásában.



P\_5

## VERECKE ÚT - ÉPÍTÉS HELY PONTOSÍTÁSA A 15900/24 HRSZ-Ú INGATLANON

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A meglévő épület bővítési helye és az építési hely nem érnek össze, és a hatályos előírás szerint vagy a meglévő épület bővíthető legfeljebb alapterületének másfélszeresére, vagy új épület létesíthető az építési helyen belül. Új igény, hogy a meglévő épület helyének és az építési helynek az együttes igénybevételével épülhessen új épület a telken.

**JAVASLAT:** Méltányolható az az elképzelés, hogy a telken belül a már építésre igénybevett terület kerüljön újra beépítésre. Ezért a KÉSZ módosítás az építési hely kiterjesztését javasolja, úgy, hogy az a szöveges szabályozási elem lehatárolásával összeérjen. A szöveges szabályozási elem felirata „bővítés helye”-ről „S”-ra változik. Az Lke-2/SZ-17 jelű építési övezet hatályos övezeti előírásainak d) pontja az érintett 15900/24 hrsz-ú telekre vonatkozik, ennek az előírásnak a módosítása is szükséges a Szabályozási Tervi módosítással párhuzamosan.

Az övezeti előírás fogja rögzíteni, hogy

- a telek beépített területe nem haladhatja meg a 115 m<sup>2</sup>-t (amely cca. 8,5-9%), amennyiben az épület részben vagy egészben a szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területen áll, (ennek a területnek az igénybevétele esetén tehát, az övezeti paraméterként meghatározott 12%-os beépítési mérték nem használható ki teljesen),
- további előírások pontosítják az „erdő pufferterülete” lehatárolás az épületmagasság kérdéseit.

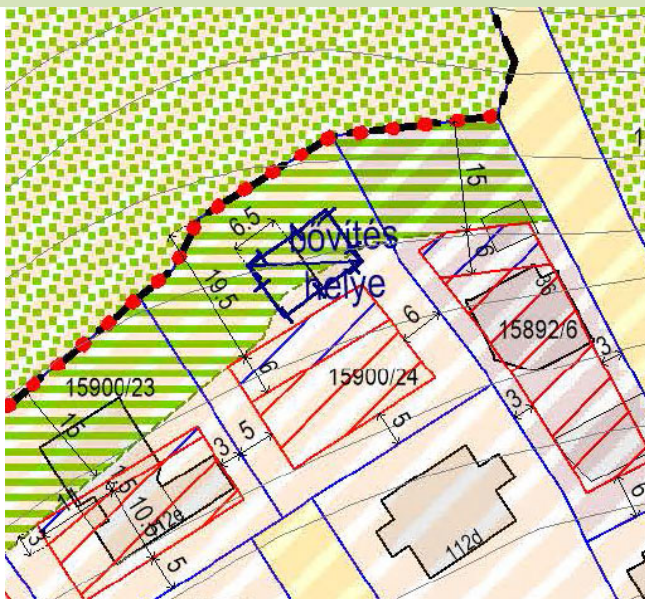
(A hatályos övezeti előírás már rögzíti, hogy a telken csak egy épület állhat.)

jelenlegi állapot

17. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



P\_6

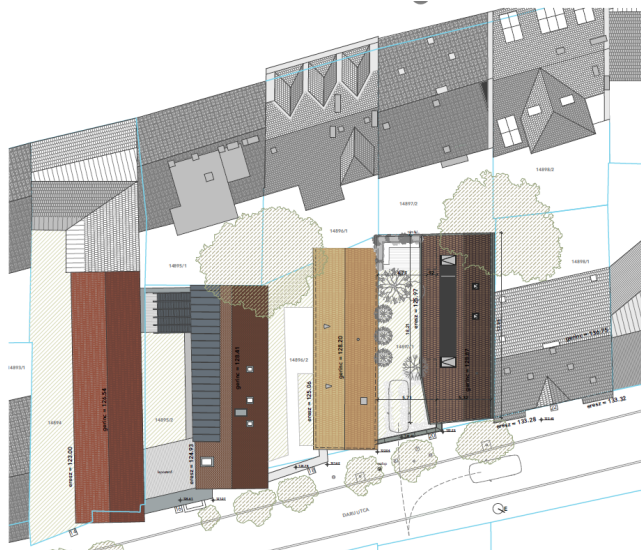
## DARU UTCA 20.

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A meglévő Fővárosi helyi védelem alatt álló épület megújítására vonatkozó építészeti tervek szerint a meglévő épület egy része bontásra kerülne, egy része megmaradna. Az építészeti elképzelés a kialakult állapot szerinti oldalhatárosan beépített épület részleges megtartásában és részleges visszaépíthetőségében gondolkodik. A koncepció településképi megjelenése mind fővárosi, mind kerületi oldalról támogatott.



Daru utca fővárosi védett épületek  
forrás: googlemaps

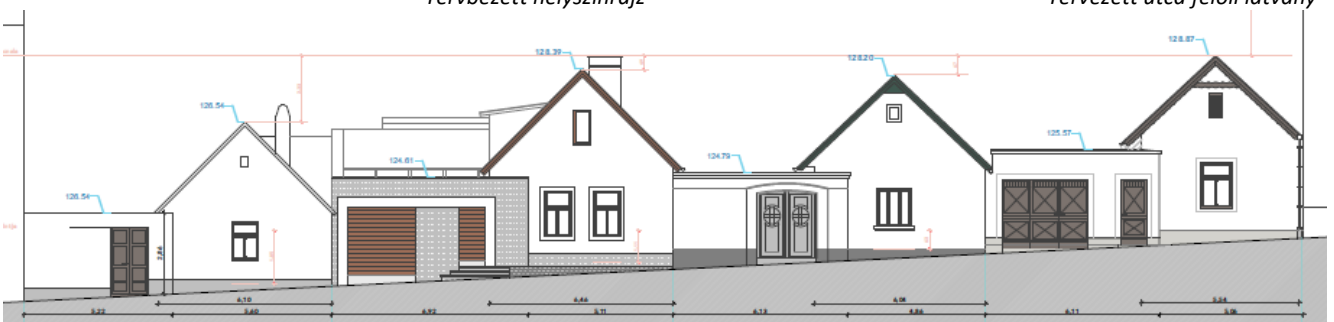
Az építészeti koncepció szerinti a családiház a meglévő földszintes „hosszúház”-at tiszteletben tartva földszint + tetőterez kialakítással tervezett. Az utcai megjelenésben az oromfal kiképzése gyakorlatilag változatlan, a nyílászárók és a kapuk a kialakítása kedvezőbb a mai állapotoknál.



Tervezett helyszínrajz



Tervezett utca felőli látvány



Tervezett utcakép

forrás: Családi ház átalakítása – Bunyik Stúdió – Bunyik Emese É 01-6046

**JAVASLAT:** A Daru utca mentén egy 4 ingatlanból álló Fővárosi helyi védelmet élvező, hangulatos utcaképet adó teleksor található, melyek oldalhatárosan épültek be utcára merőleges gerincirányú földszintes oromfalas épületekkel.

A védett épületek és az utcai látvány érdekében a négy ingatlan egységes elvek szerinti szabályozása indokolt. Ezért a Szabályozási Terven építési helyek meghatározása javasolt mind a négy telken. A Daru utca 14. ingatlanról a szabályozási vonal törlésre kerül (lásd ÖNK\_6\_11). Az építési helyen belül az épület-elhelyezés szabályait az Lk-1/Z-6 övezeti előírások

P\_6

## DARU UTCA 20.

rögzítik, melynek legfontosabb elemei:

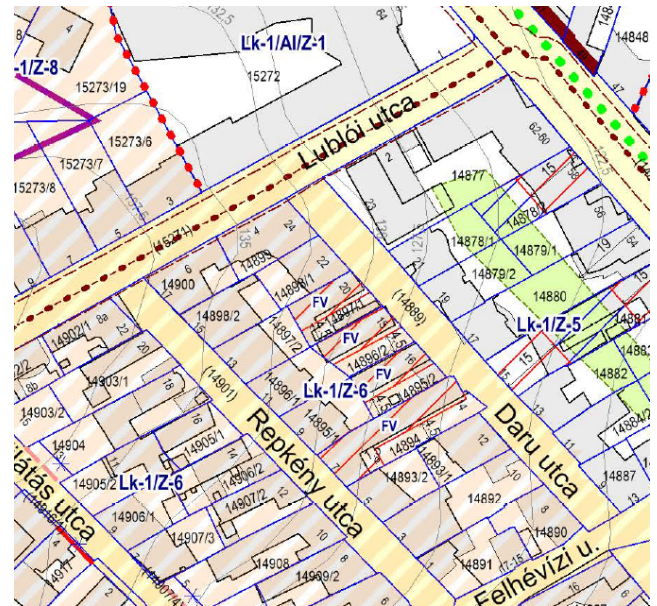
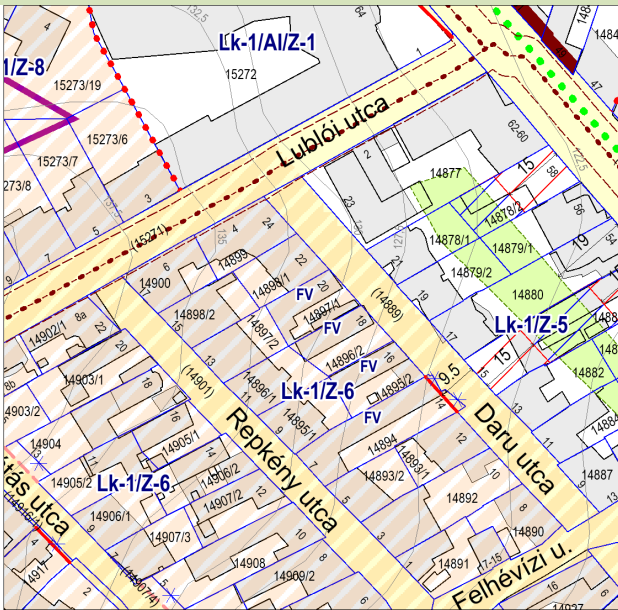
- a grafikus építési helyen belül az oldalhatáros épület-elhelyezést követelménye,
- a kialakítható épület hossza és a telekmélység közötti összefüggések szabályozása,
- az épület és a szemközti telekhatár közötti távolság szabályai,
- az utcakép védelme érdekében az oromfalas homlokzatok, falazott kerítések helyének megőrizhetőségére vonatkozó szabályok,
- a gerinc magasság emelésének korlátozása.

jelenlegi állapot

24. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



P\_13

## HIDEGKÚTI ÚT HRSZ.: 53075

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A Budapest-Pesthidegkúti Református Egyházközség új gyülekezeti templom és központ építésére támogatást kapott, melynek helyszíne az 53075 hrsz-ú, az Állam tulajdonában lévő ingatlan egy része, természetben 3.858 m<sup>2</sup>-nyi területe, melyet az Állam a Budapest-Pesthidegkúti Református Egyházközség tulajdonába adott a hitéleti feladatok ellátásának elősegítése érdekében. Az 53075 hrsz-ú ingatlanon jelenleg a Budapesti Szociális Szakápolási Központ működik a Vakok Állami Intézete Budapest egyik telephelyeként. Ez egy bentlakásos szociális intézmény. A telekalakítás jelenleg folyamatban van.

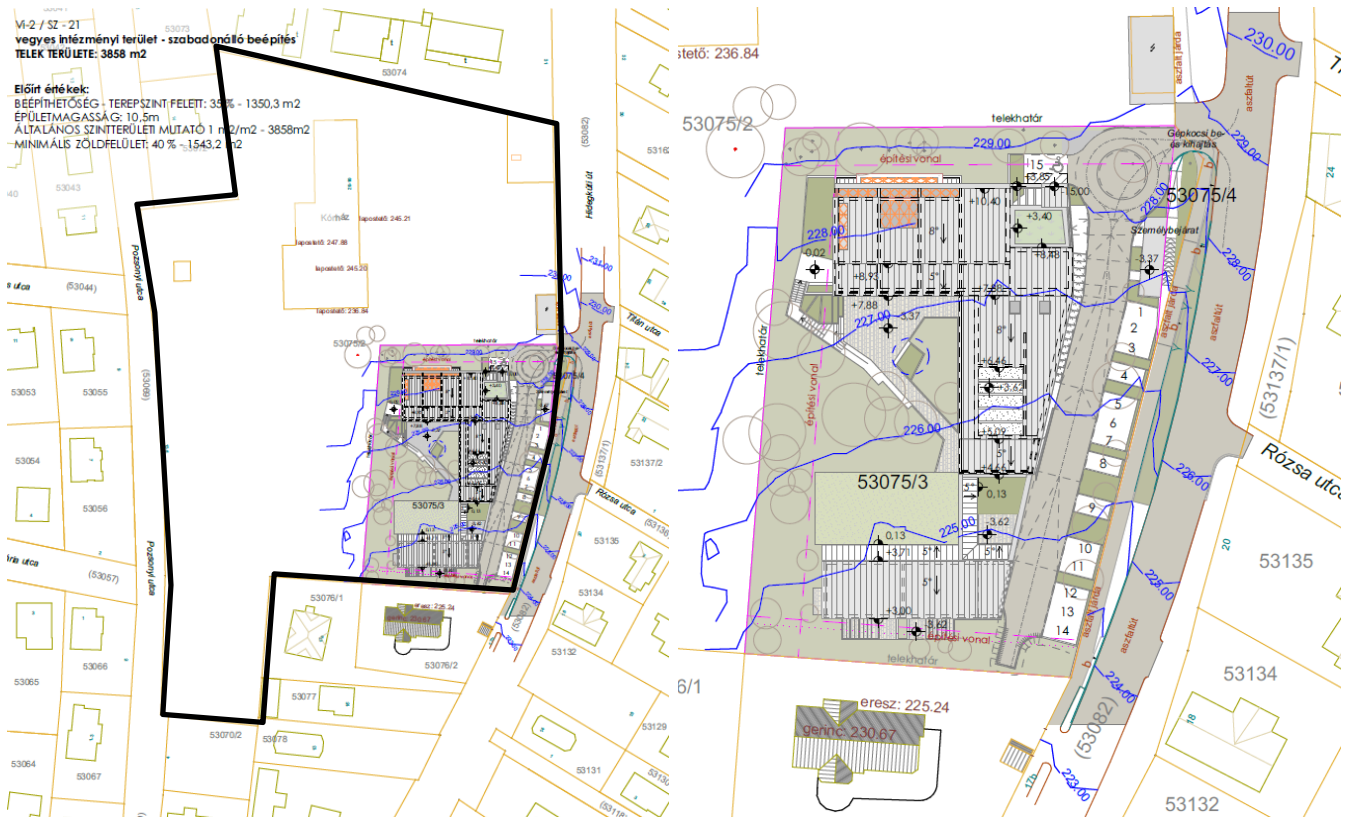
A templom és a közösségi ház építészeti koncepciótervei elkészültek:

*Új Gyülekezeti Központ és Templom*

*4 plusz Építész Stúdió Kft.*

*Berzsák Zoltán É 01-4238*

*Megrendelő: Pesthidegkúti Református Egyházközség*



Az 53075 hrsz-ú ingatlanon való elhelyezkedés

Tervezett helyszínrajz



Tervezett Hidegkúti út felőli homlokzat

Az építészeti koncepcióterv megállapítja, hogy a templom és a közösségi ház parkolási kötelezettsége (a 4.a. melléklet szerinti 5. területen a 4.b. melléklet 14.a. és 14.b. sorai alapján számolva) 24 db parkolóférőhely. A „templomtér” után 13 db parkolóhely, az „egyéb hitéleti tevékenység” után 9 db parkolóhely, és az irodák után 2 db parkolóhely kialakítása

P\_13

## HIDEGKÚTI ÚT HRSZ.: 53075

szükséges. Ugyanakkor a rendeltetésszerű használat során nem lesz jellemző a templomtér és a egyéb közösségi terek egyszerre történő használata (vagy istentiszteletet vagy egyéb rendezvényt tartanak). A hitéleti funkciók rendeltetésszerű használatához racionálisan felszíni parkolás kapcsolódik (mélygarázs használata nem életszerű). Ezért a projekt igényli a parkolási kötelezettség mérsékeltebb előírását és a felszíni parkolás megengedését.

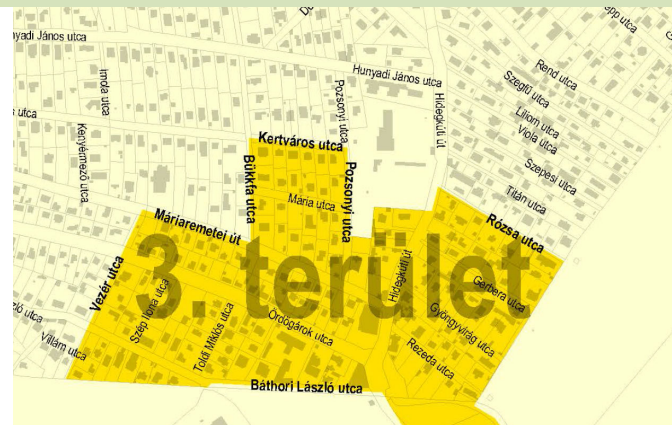
**JAVASLAT:** A parkolási kötelezettségre és a felszíni parkolásra vonatkozó kérelem és annak indoklása méltányolható, ezért a KÉSZ módosítás azt javasolja, hogy az 53075 hrsz-ú ingatlan a 4.a. mellékleten kerüljön átsorolásra az 5. területből a 3. területbe, ahol a „templomtér” funkciónak nincs parkolási kötelezettsége, tekintettel arra, hogy a 3. terület a Hűvösvölgyi központ vonzásterülete, ahol a közösségi közlekedési adottságok kedvezőek. Ezzel a projekt parkolási kötelezettség 11 férőhelyre csökken. Az 53075 ingatlanon jelenleg meglévő és működő bentlakásos szociális intézmény sem kerül kedvezőtlenebb helyzetbe a 3. területi besorolásban. A 4.b. melléklet bentlakásos szociális intézményt nem nevesít, de a 7. sor szerinti idősek otthona esetében azonos a parkolási kötelezettség, a 8. sor szerinti szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetében kedvezőbb a parkolási kötelezettség a 3. területen, mint az 5. területen.

A KÉSZ módosítás javasolja, hogy a VI-2/SZ-21 jelű építési övezet előírása engedje meg a hitéleti önálló rendeltetési egység esetén a felszíni parkolást legfeljebb 15 férőhellyel. Erre a KÉSZ 115.§ (1) ae) alpont lehetőséget ad.

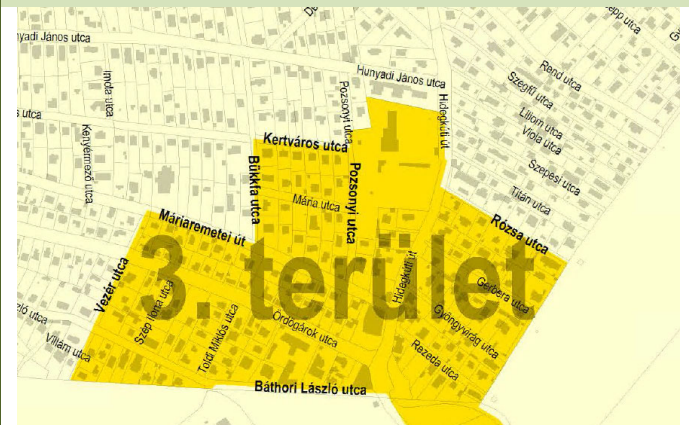
jelenlegi állapot

4.a. melléklet

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



P\_14

## HÚVÖSVÖLGYI ÚT MENTÉN JELÖLT „LAKÓÉPÜLET NEM LÉTESÍTHETŐ” SZABÁLYOZÁSI ELEM TÖRLÉSE

**MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:** A „Lakóépület nem létesíthető” szabályozási tartalmat a korábbi szabályozás írta elő, a KÉSZ 2019-ben megőrizte. További fenntartása már nem indokolt, mivel a többségében Lke-2 jelű lakóterület építési övezeteken került kijelölésre, és a főút melletti kisebb mélységű telkeken a lakó rendeltetést ellehetetleníti, a kialakult állapotnak nem felel meg.

**JAVASLAT:** A szabályozási elem törlése mind a Szabályozási Tervről, mind a jelkulcsból. (Csak ezen a helyen alkalmazta a jelölést a Szabályozási Terv.)

jelenlegi állapot

11. 15. 16. szelvény

forrás: hatályos II.  
kerületi KÉSZ

tervezett módosítás

