

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

Előterjesztés

**a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításának programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása. Ezen jogszabályhely alapján a kerületi építési szabályzat készítése Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelező feladata.

Az elmúlt években a megváltozott építésügyi jogszabályokhoz illeszkedően a Képviselő-testület megalkotta és ütemezetten bővítette a kerület egyre több területére kiterjedő, részletes szabályokat tartalmazó és egységes elvekre épülő, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: KÖKÉSZ).

A KÖKÉSZ alkalmazása során szerzett tapasztalatok és néhány időközben felmerült módosítási igény alapján a szabályzat új jogszabályi követelményeknek megfelelő teljes felülvizsgálata előtt szükségessé vált a rendelet módosítása (a továbbiakban: KÖKÉSZ-módosítás). Többek között a teljes kerület területén felülvizsgálatra kerül az önkormányzati intézmények zöldfelületi aránya és a vízáteresztő burkolat növelésének lehetősége, a parkok esetében a zöldfelületen történő parkolás helyett az 500 méteren belül közterületen vagy más telken történő elhelyezési lehetőség biztosítása, a lakótelepek esetében az utak kiszabályozásának vizsgálata, valamint több helyszínen a meglévő szabályozási vonalak helyének kötelező felülvizsgálata.

A KÖKÉSZ-módosítás programjavaslatának tervezete a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban készült. A vizsgálati munkarészek, valamint a programjavaslat a határozattervezet 1. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A KÖKÉSZ-módosítás lehetőséget ad a KÖKÉSZ alkalmazása során felmerült nehézségek helyi adottságok figyelembevételével történő kezelésére, valamint biztosítható a magasabb szintű szabályozásnak is megfelelő helyi építési követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítása.

III. A végrehajtás feltételei

A KÖKÉSZ módosításának szakmai egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VIII. fejezetében foglalt szabályozás szerint.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pont 3.1. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településterv programjáról.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2026. február „11.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2026. (... ..) határozata

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak minősíti.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

BUDAPESTFŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

1061 BUDAPEST, VI., ANDRÁSSY ÚT 10.

TELEFON: +36 1 3175318

HONLAP: WWW.BFVT.HU

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet) MÓDOSÍTÁSA



II.KÖTET PROGRAM MUNKARÉSZ

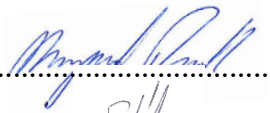
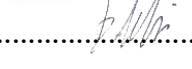
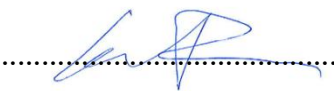
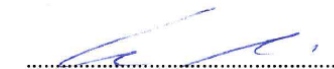
2026. február

ALÁÍRÓLAP

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló
16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Tsz: I-823-1/2025

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
SZAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Főépítész:	Móré Tünde	
BFVT Kft.:		
Településrendezés:	Balla Mariann TT 01-4620	
	Hugauf Marcell	
	Erdélyi Balázs Farkas	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	
	Kiss Ferenc Imre	
Közművek:		
Vízellátás- csatornázás:	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és Környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01 - 5152	
	Hargitai Lejla	
Térinformatika	Pizág Csaba	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

Budapest, 2026. február hó

TARTALOM

BEVEZETÉS	5
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	6
1. Létesíthető rendeltetések felülvizsgálata	6
2. Az Önkormányzati fenntartású intézmények (Óvodák, Bölcsődék) zöldfelületi arányának felülvizsgálata, a vízáteresztő burkolat növelésének lehetősége (a gyermekjátékok alatti gumiburkolat).....	12
3. Zónarendszer jelölése – átmeneti zónával kapcsolatos előírások alapjaként (35. § (4) bek.)	20
4. Parkok esetében a zöldfelületen parkolás biztosítása helyett lehetőség 500 m-en belül közterületen vagy telken történő parkolásra	21
5. Csilla utcai garázsok rendezésének vizsgálata	24
6. Anomália feloldása a 32. § és 33. § egyes rendelkezései között.....	28
7. Gergely utca – Kőér utca sarok szabályozásának felülvizsgálata	30
8. A lakótelepi utak kiszabályozásának vizsgálata	33
9. Fagyal utcai önkormányzati tulajdonú telkek hasznosítása.....	37
10. Kőrösi Csoma Sándor sétány menti telek és a mögöttes parkolóterület beépítési lehetőségeinek szabályozása	41
11. Nemes utca – Hortobágyi utca sarkon az út nyomvonalának és szabályozásának felülvizsgálata	45
12. Környezetvédelmi kérdések felülvizsgálata (iszap és olajfogó)	48
13. Sulyom utcai csak lakó funkció felülvizsgálata	49
14. Oldalkert kérdése az Lke-1/30 övezetben.....	54
15. Mádi utca 111. telekhatár és kerítés vonala.....	56
16. Dér utca szabályozásának felülvizsgálata	58
17. A Csősztorony szabályozásának felülvizsgálata	60
18. TKR rendelkezés KÖKÉSZ-be illesztése	64
19. Serpenyő utcai zárványtelek.....	65
20. Alagsori lakások tiltása	70
21. Kiskereskedelmi egység létesítése a Gyógyszergyári utcában	73
22. Építési hely pontosítása az Ihász utcában	75
23. Zárt Kerékpártárolók lakótelepi és nyilvános illemhelyek közterületi elhelyezhetősége	78
24. Gyógyszergyári utca – Gyakorló utca átkötés.....	81
25. Óhegy Park, Nemzeti Emlékhely	84
26. A „szintterületi mutató” fogalom pontosítása	88
27. Harmat utca 26. hasznosítása	90

28. Kápolna tér – Óhegy utca 3. -kerékpárút helybiztosítása	94
29. Gazdasági területen létesíthető lakó rendeltetés mérete	99
30. Magasabbrendű jogszabály szerinti módosítás	101
Mellékletek	103
1. melléklet Főépítési feljegyzés	103
2. melléklet MÁV Zrt. levele – Csilla utcai garázsok.....	108

BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a **241/2025. (VIII.28.) számú határozatával** döntött a településrendezési eszköz eseti módosításáról. A módosítási folyamat részeként Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló **16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÖKÉSZ)** kerül módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretei között.

A KÖKÉSZ módosítása a magasabb szintű tervekkel való összhang megteremtése mellett elsősorban az alkalmazás során szükségessé vált pontosítások átvezetésére, valamint az aktuálisan felmerült kisebb változtatási igények megvalósításának biztosítására irányul. A jelenleg tervezett módosítások jellemzően a gyakorlati alkalmazás során felmerült problémák, ellentmondások és fejlesztési igények rendezését célozzák, mely során:

A módosítás az alábbi főbb pontokban érinti a KÖKÉSZ rendelkezéseit:

- sor kerül a szabályozási vonalak korrigálására a kialakult állapothoz, illetve a telekhatárokhöz való illeszkedés érdekében több helyszínen;
- a funkcionális előírások pontosítása keretében felülvizsgálatra kerülnek az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetések, valamint rögzítésre kerül a zónarendszer határai (átmeneti zóna);
- környezeti és zöldfelületi szempontból felülvizsgálatra kerül az önkormányzati intézmények zöldfelületi aránya, a környezetvédelmi előírások, a vízáteresztő burkolatok beszámíthatósága, valamint a parkok (pl. Óhegy park) esetében a parkolási igények telken kívüli biztosíthatósága;
- rendezi a Csilla utcai garázsok helyzetét a MÁV területi érintettséggel összefüggésben, pontosítja a telekviszonyokat a Serpenyő utcában, valamint felülvizsgálja a Mádi utca 111. szám alatti ingatlan, az Újhegyi lakótelep egyes részei és a Kőrösi Csoma Sándor sétány szomszédságában lévő telkek és mögöttes parkolóterület szabályozását;
- pontosításra kerülnek az építési helyek az Ihász utcában, valamint az oldalkert mérete az Lke-1/30 építési övezetben;
- egyes területeken az elhelyezhető funkciók körének bővítése vagy korlátozása, valamint a hasznosítást elősegítő paraméter-korrekciók váltak szükségessé;
- az Óhegy park esetében a kijelölésre tervezett nemzeti emlékhely önálló telken történő elhelyezés lehetőségének biztosítása;
- a jogalkalmazás egyértelműsítése érdekében sor kerül a jogszabályi ellentmondások feloldására (különösen a 32., 33. és 34. §-ok esetében), a rendelet szövegezésének egyértelműsítésére, valamint a „szintterületi mutató” fogalmának pontosítására.

A javasolt módosítások összhangban vannak a korábban hatályos, de a KÖKÉSZ alapját képező Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. hat.), a Budapest főváros rendezési szabályzatával (5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet), valamint a kerület településkép védelméről szóló rendeletével.

Összességében rögzíthető, hogy a módosítási javaslatok a kerület infrastruktúra hálózatára, épített környezetére és tájhasználatára kedvezőtlen hatást nem fejtenek ki, a javasolt módosítások túlnyomórészt a jogszabályi környezethez való igazodást és a szabályozás egyértelműségét szolgálják.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. LÉTESÍTHETŐ RENDELTETÉSEK FELÜLVIZSGÁLATA

– az Újhegyi sétányon az Ln-T/1 építési övezetben vendéglátás rendeltetés létesítésének biztosítása

Probléma feltárása

Az Újhegyi sétány fásított köztér (Kt-Fk) övezetbe sorolt, melyet nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) határol, ahol az úszótelkes épületek jellemzően Ln-T/1 építési övezetbe soroltak. Az épületek földszintjén jellemzően garázsok találhatók. Az Újhegyi sétány a felújítását követően kedvelt közterület lett, ami mentén többnyire szolgáltató, kiskereskedelmi, egészségügyi, iroda, könyvtár funkciók helyezkednek el. A megengedett és megjelenő funkciókból adódik, hogy a sétány maga alapvetően nem életteli, nem ösztönöz huzamosabb maradásra. A meglévő szolgáltatások és funkciók mellett a vendéglátó rendeltetés megengedésével az Újhegyi sétány a lakótelep vonzó, élehető tengelyévé válhat.



Közlekedés

Az Újhegyi sétány közlekedési rendszere alapvetően gyalogos-központú, lakótelepi jellegű közterület, amelynek használata nem az átmenő gépjárműforgalomra, hanem a helyben élők, valamint a környező intézmények és szolgáltatások gyalogos és közösségi közlekedéssel érkező használóira épül. A terület közlekedési karaktere a mindennapi, rövid idejű helyben tartózkodást, találkozást és rekreációt szolgálja, amelyhez a vendéglátó funkció szervesen illeszkedik.

Közlekedési szempontból a vendéglátó rendeltetés megjelenése nem jár szükségszerűen a gépjárműforgalom számottevő növekedésével, mivel a potenciális vendégforgalom döntő része a közvetlen lakókörnyezetből, gyalogosan vagy kerékpárral, illetve közösségi közlekedéssel érkezik. A sétány térsége több irányból jól feltárt autóbusz-megállókkal rendelkezik, a gyalogos hálózat folytonos, a kerékpáros elérés biztosított, így a vendéglátó egységek működése nem gépjármű-orientált elérhetőségre épül.

A hatályos parkolási szabályozás által biztosított, vendéglátó rendeltetés esetén alkalmazható 40%-os parkolóhely-szám csökkentési lehetőség, (KÖKÉSZ 7§ (2) bekezdés i) pont), valamint az előírt parkolóhelyek 500 méteren belüli elhelyezhetősége (KÖKÉSZ 7§ (2) bekezdés teljesülése esetén) közlekedési szempontból megfelelő rugalmasságot biztosít. Ez lehetővé teszi, hogy a vendéglátó egységek működéséhez kapcsolódó esetleges gépjárműhasználat ne a sétány közvetlen környezetében, hanem a már meglévő, nagyobb kapacitású közterületi vagy telken belüli parkolóhelyeken kerüljön kiszolgálásra.

A vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódó áruszállítás közlekedési szempontból időszakos, alacsony intenzitású, jellemzően kisméretű tehergépjárművekkel történő kiszolgálást jelent, amely nem generál folyamatos gépjárműforgalmat és nem jár együtt tartós parkolási igény keletkezésével. A lakótelepi környezetben kialakult kiszolgáló úthálózat alkalmas a rövid idejű,

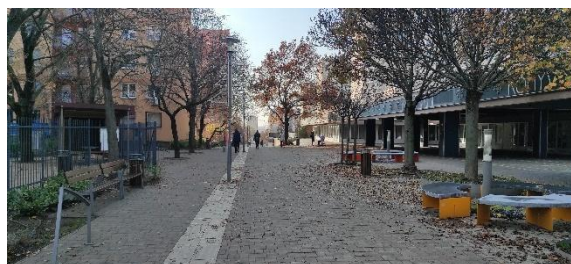
célforgalmi megállások kezelésére, különösen a csúcsidőszakon kívüli időszakokban. A vendéglátó egységek árufeltöltése ezért nem teszi szükségessé önálló rakodóhely vagy új parkolóhely létesítését, mivel a kiszolgálás az építési telektől számított 500 méteren belül elérhető közterületi vagy telken belüli parkolási lehetőségek igénybevételével, illetve forgalomtechnikai eszközökkel megoldható. A funkció megjelenése a közúthálózat kapacitását és működését érdemben nem befolyásolja, a zöldfelületek igénybevételét nem indokolja.

A vendéglátó rendeltetés bevezetése az Újhegyi sétány térségében illeszkedik a terület közlekedési karakteréhez, nem igényel új közúti kapcsolatot, nem generál aránytalan parkolási igényt, és nem veszélyezteti a gyalogos-prioritású közterületi használatot.

Helyszíni fotók



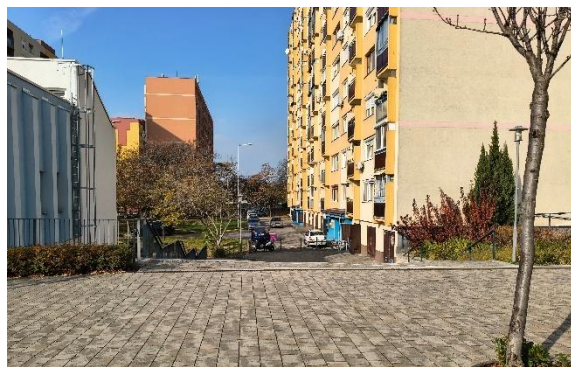
Jelentősebb méretű kereskedelmi egységek az Újhegyi sétány mentén



Újhegyi sétány: jobbra könyvtár, balra park



Kisebb üzletek, irodák a földszintes épületekben



Az Újhegyi sétány melletti 11 szintes panelházak

Jogszabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

27. §

„(2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése - eltérő rendelkezés hiányában - nem megengedett.”

Az Ln-T/1 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/1	K	K	K	K	K	K	K	K	-

javaslat

A meglévő funkciók és az önkormányzat által behatárolt üzemeltetési feltételek mellett a vendéglátó rendeltetés megjelenése nem jelent többlet környezeti terhelést. A gazdasági hatásokra pozitívan hat azáltal, hogy a helyi szolgáltatási színvonalat emeli, a helyi szolgáltatóknak új lehetőséget teremt és a környező lakosság számára is pozitív társadalmi hatásokkal jár, hiszen növeli a kapcsolódásra és a szabadidő eltöltésére alkalmas helyek tárházát és lehetőséget biztosít a társadalmi kohézió erősítésére. Ezért az **Ln-T/1** építési övezet területén javasolt a vendéglátó rendeltetés megengedése.

A KÖKÉSZ 27. § kiegészítése javasolt egy új bekezdéssel az alábbiak szerint:

KÖKÉSZ 27.§

(2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése - eltérő rendelkezés hiányában - nem megengedett.

(3) Az Ln-T építési övezet telkén - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb bruttó 2000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése - eltérő rendelkezés hiányában - nem megengedett.

(3) Az Ln-T építési övezet telkén - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb bruttó 2000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3a) Az Ln-T/1 építési övezet területén vendéglátó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető.

Hatályos KÖKÉSZ előírás

KÖKÉSZ javasolt módosítása

– HALOM U. 33. LAKÓFUNKCIÓVAL VALÓ BŐVÍTÉSE

Probléma feltárása

A Halom utca 33. alatt található (41460/21 hrsz.) beépítettelen önkormányzati tulajdon területén a lakó rendeltetés létesítése a hatályos KÖKÉSZ alapján nem lehet.



Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

24.§

„(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

b) kulturális, közösségi szórakoztató,

c) sport, valamint

d) igazgatási

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.”

27. §

„(1) Az Ln-T építési övezet nagyvárosias telepszerű lakóterület, ahol az épületmagasság jellemzően meghaladja a 12,5 m-es épületmagasságot.

(2) Az Ln-T építési övezet területén kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátás és szállás rendeltetés létesítése - eltérő rendelkezés hiányában - nem megengedett.

(3) Az Ln-T építési övezet telkén - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb bruttó 2000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.”

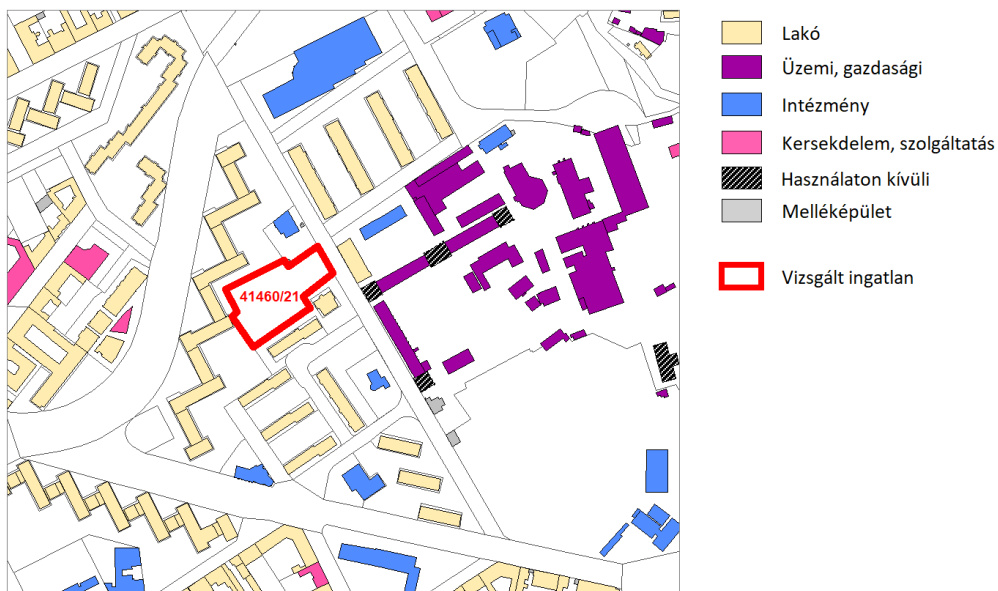
Az Ln-T/AI-2 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/AI-2	1000	szabadonálló	40	4 ⁿⁿ	12,5	35	50	1	0,5

ⁿⁿ BP/1002/00067-5/2018 számú OTÉK eltérési engedély alapján

Javaslat

A nevezett, 41460/21 hrsz.-ú ingatlan közvetlen környezetében a szomszédos Idősek Otthonától eltekintve, kizárólag csak lakó rendeltetésű épületek találhatóak. A környező területeken meglévő rendeltetésekre tekintettel, **javasolt a 41460/21 hrsz.-ú ingatlan területén a lakó rendeltetés létesítésének megengedése.**



Funkció vizsgálat

A 41460/21 hrsz.-ú ingatlan Ln-T/AI-2 építési övezetbe sorolt.

Kőbánya területén további 3 terület sorolt Ln-T/AI-2 építési övezetbe, azonban ezen területek mindegyike beépült, a meglévő rendeltetésük mellé lakó rendeltetés megengedése nem javasolt, ezért a vizsgált területet Ln-T/AI-2 építési övezetből egy új, **Ln-T/AI-3 építési övezetbe javasolt átsorolni**, melyben a lakó rendeltetés megengedésre kerül. Ezért a KÖKÉSZ 27. § kiegészítése javasolt egy új bekezdéssel és a Szabályozási Terv módosítása az alábbiak szerint:



KÖKÉSZ 24.§

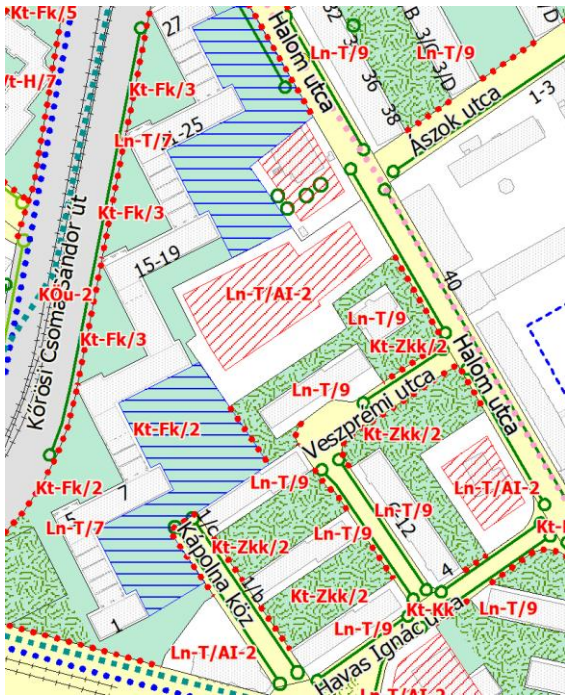
(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) sport, valamint
- d) igazgatási

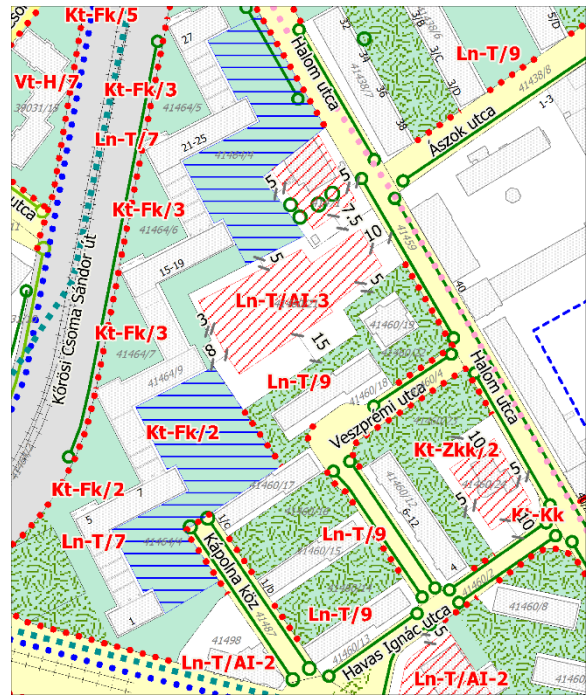
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

KÖKÉSZ 27. §

(..) Az Ln-T/AI-3 építési övezetben lakó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető.



Hatályos KÖKÉSZ előírás



KÖKÉSZ javasolt módosítása

2. AZ ÖNKORMÁNYZATI FENNTARTÁSÚ INTÉZMÉNYEK (ÓVODÁK, BÖLCSŐDÉK) ZÖLDFELÜLETI ARÁNYÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA, A VÍZÁTERESZTŐ BURKOLAT NÖVELESÉNEK LEHETŐSÉGE (A GYERMEKJÁTÉKOK ALATTI GUMIBURKOLAT)

Probléma feltárása

Az önkormányzat fenntartású oktatási és gondozási intézmények, mint az óvodák, bölcsődék rendeltetésükből adódóan különböző szabadtéri funkciókat igényelnek, mint pl. gyermekjátékok, sportpályák. Az ezekhez szükséges felületek nem számíthatók be a telek zöldfelületébe és így az építési övezetre KÖKÉSZ által előírt legkisebb zöldfelületi mérték nem minden esetben teljesíthető. Az intézmények zöldfelületi paraméterei felülvizsgálandók, hogy a fenti ellentmondás feloldható legyen.

Jogszabályi környezet:

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (továbbiakban: **TÉKA**) 5.§ 150. pontja szabályozza a telek zöldfelületébe beszámítható felületeket:

„telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület: műanyag gyeprács, zöldtető, zöldfal, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület”.

A 49. § (1): *„A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.”*

3. melléklet:

A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
Beültetett és öntözött műanyag gyeprács	30%
Üvegház és fóliasátor az 5. § 145. pont a) alpontja szerint	30%
Zöldfal a 49. § (6) bekezdése szerint*	15%
Kinyúló épületrész alatti zöldfelület	30%

* A legalább 100 m² felületű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15 százalék mértékig beszámítható.

Javaslat

Az önkormányzati fenntartású óvodák, bölcsődék építési övezeteit a lenti táblázat mutatja. A meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték az intézmények nagyobb részénél megfelelő az intézmények működéséhez szükséges szabadtéri funkciók elhelyezéshez, azaz a be nem épített, burkolat felületként hasznosítható terület aránya magas, a telekterület 30-40 %-a.

Több esetben azonban a legkisebb zöldfelületi mérték, a megengedett legnagyobb beépítési mértékhez viszonyítva, magas, ezért a burkolt felületként hasznosítható terület aránya a fenti intézmények számára nem megfelelő nagyságú, a telekterület kevesebb, mint 30%-a, több intézmény (óvoda és iskola) együttes elhelyezkedése estén a telekterület kevesebb, mint 35%-a. Ezen építési övezetekben a legkisebb zöldfelületi mérték felülvizsgálandó, figyelembe véve a burkolt felületek számára szükséges mértéket, a TÉKA-ban meghatározott legkisebb zöldfelületi

százalékot, az intézménykert jelenlegi funkciógazdagságát (az ahhoz kapcsolódó burkolt felület arányt), telekméretet és a lehetséges fejlesztési potenciált.

Tehát szem előtt tartandó az elengedhetetlenül szükséges burkolt felületarány, de lényeges, hogy a TÉKA-ban meghatározott zöldfelületi százalék is teljesüljön. Ezenkívül azon intézmények esetében, amelyek a szabadéri funkciók szempontjából jól ellátottak, illetve ahol rendkívül kis mértékű fejlesztési lehetőség adódik, csak kisebb mértékű zöldfelületi minimum csökkentés javasolt.

Mivel az óvodák és bölcsődék sok esetben azonos építési övezetbe soroltak egyéb használatú telkekkel, az eltérő legkisebb zöldfelületi mérték megállapítása kizárólag a gyermekjátékokhoz létesítendő burkolat kialakítása esetén javasolt.

Önkormányzati fenntartású óvodák, bölcsődék



Önkormányzati fenntartású óvodák, bölcsődék

(módosításra javasolt legkisebb zöldfelületi mérték **színnel** jelölve)

Intézmény neve	Hrsz.	Építési övezet jele	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Létesíthető burkolt felület aránya (%)	Javaslat
1. KÖ Aprók Háza Óvoda; Kőbányai Apraja Falva Bölcsőde	42309/73	Ln-T/14	25	35	40	Az intézménykert fejlesztetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
2. KÖ Kincskeresők Óvoda	41369/2	Vi-2/24	30	35	35	Az intézménykert fejlesztetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.

Intézmény neve	Hrsz.	Építési övezet jele	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Létesíthető burkolt felület aránya (%)	Javaslat
3. Kő Kada Mihály Általános Iskola és Gyermekek Háza Óvoda	41671/1	Lk-1/I-3	40	25	35	Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
4. KEÓ Aprók Háza Tagóvodája	42309/111	Ln-T/13	35	50	15	Jelenleg is jelentős nagyságú burkolt felülettel rendelkezik a telek, általános iskola jelenléte miatt. A zöldfelület legkisebb mértékének 10%-kal való csökkentése javasolt.
5. KEÓ Bóbita Tagóvodája	39068/2	Lk-1/18	35	50	15	Jelenleg is jelentős nagyságú burkolt felülettel rendelkezik a telek. A zöldfelület legkisebb mértékének csak kismértékű, 5%-os csökkentése javasolt.
6. KEÓ Csodafa Tagóvodája, Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde	42309/19	Ln-T/14	25	35	40	Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
7. KEÓ Csodapók Tagóvodája, Kőbányai Napsugár Bölcsőde	41160/6	Ln-T/21	35	50	15	A viszonylag nagyméretű telken értéket képvisel a jelentős nagyságú zöldfelület. A zöldfelület legkisebb mértékének 10%-kal való csökkentése javasolt.
8. KEÓ Gépmadár Tagóvodája, Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde	39210/45	Ln-T/31	25	60	15	A meglévő beépítettségéből adódóan csak minimális épület alapterület bővítési lehetőséggel rendelkezik A zöldfelület legkisebb mértékének 10%-kal való csökkentése javasolt, a beépítési lehetőségek figyelembevételével.
9. KEÓ Gesztenye Tagóvodája	40997	Vi-2/72	35	35	30	Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
10. KEÓ Gézengúz Tagóvodája	38315/50	Ln-T/26	K	35	35	Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
11. KEÓ Gyöngyike Tagóvodája; Kőbányai Gyöngyike Bölcsőde	38911/2	Lk-T/AI-1	40	30	30	A telek jelenleg is túlépített. Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
12. KEÓ Hárslevelű Tagóvodája	42526/371	Lke-1/6	25	50	25	Az építési övezetre vonatkozó TÉKA-ban meghatározott legkisebb zöldfelület 45%. A zöldfelület legkisebb mértékének 5%-kal való csökkentése javasolt az építési lehetőségek és a TÉKA előírásainak figyelembevételével.
13. KEÓ Kékvirág Tagóvodája	38315/88	Vi-2/77	30	50	20	Az építési övezetre vonatkozó TÉKA-ban meghatározott legkisebb zöldfelület 15%. A zöldfelület legkisebb mértékének 5%-kal való csökkentése javasolt a TÉKA előírásainak figyelembevételével.
14. KEÓ Kiskakas Tagóvodája	41203/7	Ln-T/AI-1	40	30	30	Az intézménykert fejleszthetőségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya.

Intézmény neve	Hrsz.	Építési övezet jele	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Létesíthető burkolt felület aránya (%)	Javaslat
						A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
15. KEÓ Mászóka Tagóvodája	41446	Vi-2/83	35	40	40*	Az S1-gyel azonos telken helyezkedik el. * Az óvoda telekrészén az építési lehetőséget figyelembe véve a telekterület 40%-án létesíthető burkolt felület. Az intézménykert fejlesztettségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
16. KEÓ Mocorgó Tagóvodája	38924/9	Lk-2/Al-2	35	35	30	Az intézmény kertjének fejlesztése megtörtént, felújított kerttel rendelkezik. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.
17. KEÓ Rece-fice Tagóvodája, Kőbányai Manóvár Bölcsőde	41510/9	Ln-T/5	40	50	10	A zöldfelület legkisebb mértékének 10%-kal való csökkentése javasolt.
18. KEÓ Zsivaj Tagóvodája, Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde	41400/13	Ln-T/2	K	K	20	A telken értéket képvisel a jelentős nagyságú zöldfelület. Mivel a beépítés alapterülete nem növelhető, a zöldfelület legkisebb mértéke csak kisebb mértékben módosítandó. Zöldfelületi minimum 5%-kal való csökkentése javasolt.
19. Kőbányai Komplex Óvoda, Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény	38315/79	Vi-2/66	35	35	30	Általános iskola is található a telken, ezért a zöldfelületi minimum 5%-kal való csökkentése javasolt.
20. Kőbányai Szivárvány Bölcsőde	41032	Gkszt-1/5	30	25	45	Az intézménykert fejlesztettségét biztosítja a létesíthető burkolt felületek megfelelő aránya. A zöldfelület legkisebb mértékének módosítása nem javasolt.

KÖ: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat-

KEÓ: Kőbányai Egyesített Óvoda

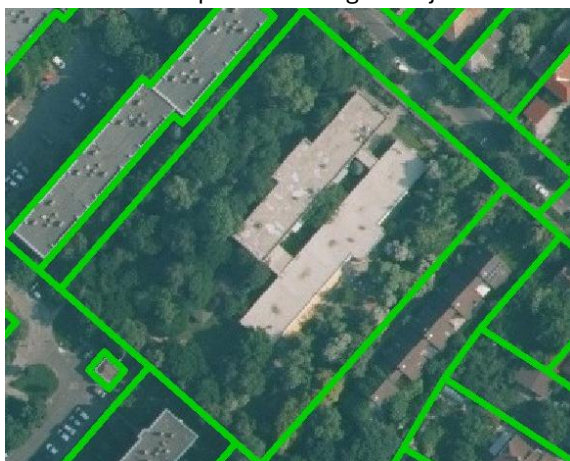
Szabályozási paraméter módosítással érintett önkormányzati fenntartású óvodák, bölcsődék:



KEÓ Aprók Háza Tagóvodája



KEÓ Bóbita Tagóvodája



KEÓ Csodapók Tagóvodája,
Kőbányai Napsugár Bölcsőde



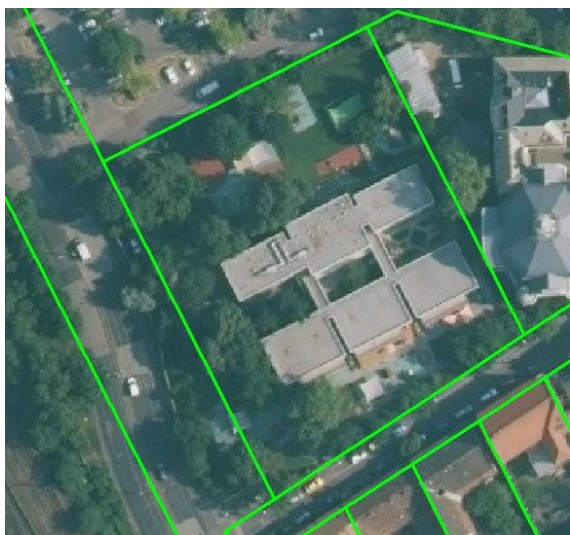
KEÓ Gépmadár Tagóvodája,
Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde



KEÓ Hárslevelű Tagóvodája



KEÓ Kékvirág Tagóvodája



KEÓ Rece-fice Tagóvodája,
Kőbányai Manóvár Bölcsőde



KEÓ Zsivaj Tagóvodája,
Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde



Kőbányai Komplex Óvoda, Általános Iskola,
Készségfejlesztő Iskola és Egységes
Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény

Javaslat

2. melléklet, 3. táblázat – Nagyvárosias teleszerű lakóterület

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/2	K	K	K	4 ⁿ	30	K ^Δ	K	1,5	-
Ln-T/5	K	K	40	-	12,5	50 ^{ΔΔ}	50	2,5	-
Ln-T/13	4000	szabadonálló	35	9	12,5	50 ^{ΔΔ}	-	2,5	-
Ln-T/14	1600	szabadonálló	25	-	-	35	35	2,5	-
Ln-T/21	5000	szabadonálló	35	-	9,5*	50 ^{ΔΔ}	-	0,65	-
Ln-T/26	K	K	K	-	K	35	-	K	-
Ln-T/31	1600	szabadonálló	25	-	10,5	60 ^{ΔΔΔ}	-	0,5	-
Ln-T/AI-1	2000	szabadonálló	40	4 ⁿ	7,5 ⁿ	30	50	1	0,5

ⁿ BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK eltérési engedély alapján

* BP/1701/00208-4/2022 számú OTÉK eltérési engedély alapján

^Δ 5%-kal csökkenthető gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

^{ΔΔ} 40% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

^{ΔΔΔ} 50% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

2. melléklet, 4. - 6. táblázatok – Kisvárosias lakóterületek

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/7	800	-	25	-	5,5	50	25	0,5	0,2
Lk-1/18	-	Z	35/50*/65** ⁿ	-	10,5 ^p	50 ^Δ /35*/15** ⁿ	40/50*/65** ⁿ	1,3/1,75*/2,5**	0,9/1,2*/1,6**
Lk-1/I-3	2000	SZ	40	4	7,5	25	50	1	0,5
Lk-2/AI-2	5000	SZ	35	3,0	12,5	35	-	2,0	0,75
Lk-T/AI-1	4000	SZ	40	7,5	15	30	50	1,5	0,5

* 2000 m²-es vagy nagyobb saroktelek esetén

** 2000 m²-nél kisebb saroktelek esetén

ⁿ BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK eltérési engedély alapján

^Δ 45% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

2. melléklet, 7. táblázat – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/6	800	SZ	25	3,5	5,5	50 ^Δ	30	0,5	0,2

^Δ 45% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

2. melléklet, 11. táblázat – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/24	1400	SZ	30	-	8	35	50	1	0,5
Vi-2/48	3000	SZ	30	-	10,5	35	30	1,0	0,3
Vi-2/66	5000	szabadonálló	35	-	12	35 ^Δ	40	1,5	0,4
Vi-2/72	3000	szabadonálló	35	-	15	35	50	2	0,8
Vi-2/74	3000	szabadonálló	35	4,5	12,5	35	45	1,2	0,7
Vi-2/77	3000	szabadonálló	30	3	12,5	50 ^{ΔΔ}	35	0,9	0,25
Vi-2/83	50000	SZ	35	3	15	40	–	1,0	0,35

^Δ 30% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

^{ΔΔ} 40% gyermekjátékokhoz létesített burkolat kialakítása esetén

2. melléklet, 13. táblázat – Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Leg-kisebb	Leg-nagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/5	10000	SZ	30	-	18	25	40	1	-

3. ZÓNARENDSZER JELÖLÉSE – ÁTMENETI ZÓNÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK ALAPJAKÉNT (35. § (4) BEK.)

Probléma feltárása

Az átmeneti zóna, mint városszerkezeti kategória a korábban hatályos Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) került meghatározásra és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) 3. számú, Budapest zónarendszere c. mellékletében került lehatárolásra.

A KÖKÉSZ 35. §-ában hivatkozás szerepel az átmeneti zónára, azonban az FRSZ-ben meghatározott átmeneti zóna területe nem azonosítható. Sem a szabályozási tervlapokon, sem külön mellékletként nem szerepel a területi lehatárolás és szövegesen meghatározott területi leírás sem található hozzá. A zóna terület meghatározásának hiánya jogalkalmazási bizonytalanságot eredményezhet, mivel az érintett építési övezetekben a beépíthetőség és az elhelyezhető rendeltetések mértéke a 35. § (4) bekezdése alapján kifejezetten e városszerkezeti kategóriához kötődik.

Jogszabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

35. §

„(4) A Vi építési övezetekben a Szabályozási Terven meghatározott átmeneti zóna területén a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t.”

Javaslat

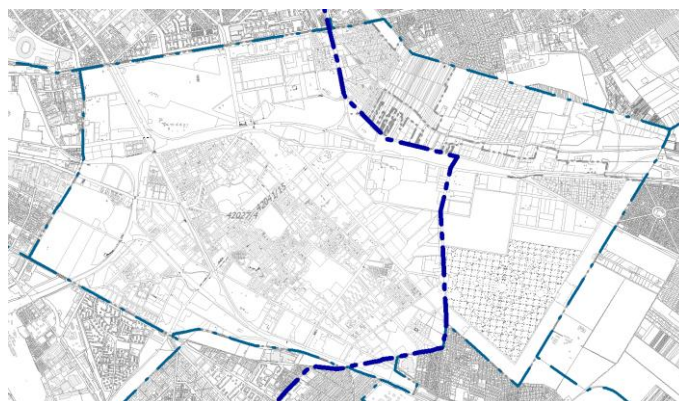
A kerületi építési szabályzat 2. melléklete a Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemei tervlap kiegészítése szükséges az **átmeneti és elővárosi zóna határa** jelkulcsával és térképi elemmel.

A szabályozási tervlap 2. mellékletének jelkulcsa kiegészül a Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek között:



Átmeneti és Elővárosi zóna határa

KÖKÉSZ javasolt kiegészítése



4. PARKOK ESETÉBEN A ZÖLDFELÜLETEN PARKOLÁS BIZTOSÍTÁSA HELYETT LEHETŐSÉG 500 M-EN BELÜL KÖZTERÜLETEN VAGY TELKEN TÖRTÉNŐ PARKOLÁSRA

Probléma feltárása

A zöldfelületek védelme céljából javasolt a zöldterület területének mentesítése a parkolás alól.

Közlekedés

A módosítással érintett Zkp/Kp-1 övezetbe tartozó közhasználatú park elsődleges rendeltetése a zöldfelületi, rekreációs és pihenési funkciók biztosítása. A park használata döntően gyalogos és kerékpáros, esetlegesen közösségi közlekedés módú megközelítéshez kötődik, a látogatók jelentős része a környező lakóterületekről érkezik. A park területén megjelenő funkciók – ideértve a vendéglátó rendeltetésű önálló rendeltetési egységeket is – alapvetően a park használatához kapcsolódó, helyben tartózkodó forgalmat szolgálják ki.

A hatályos KÖKÉSZ szerint a Zkp/Kp-1 övezetbe, valamint abban elhelyezett vendéglátó önálló rendeltetési egységekhez parkolóhely-létesítési kötelezettség kapcsolódik, amely jelenleg a park területén belüli biztosítást feltételezi. Közlekedési és zöldfelület-védelmi szempontból ez a megoldás kedvezőtlen, mivel a parkon belüli parkolás burkolt felületek létesítését, a zöldfelület csökkenését, valamint a gyalogos és rekreációs használatú utköző gépjárműforgalom megjelenését eredményezné.

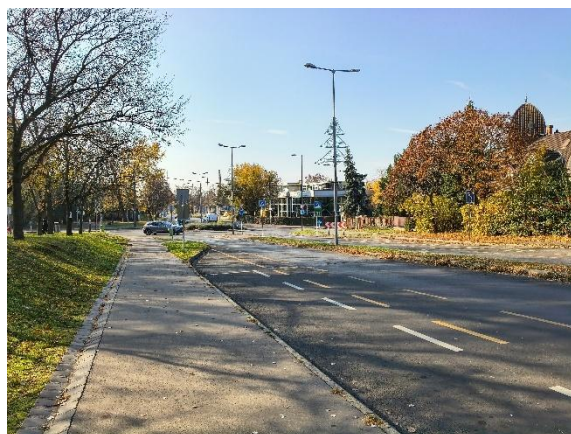
A parkban elhelyezkedő vendéglátó rendeltetés sajátossága, hogy a vendégforgalom jelentős része nem gépjárművel, hanem gyalogosan, kerékpárral vagy közösségi közlekedéssel érkezik. A vendéglátó egység funkciója jellemzően kiegészítő jellegű, a park használatához kapcsolódik, nem önálló, térségi vonzerőt jelentő célforgalmat generál. Ennek megfelelően a vendéglátáshoz kapcsolódó parkolási igény mértéke korlátozott, időszakos, és nem indokolja parkon belüli kialakítását.



Helyszíni fotók



A Sorház utca a Harmat utca felől



A Kőér utca az Óhegy parknál DNy irányban



A Szlávy utca az Óhegy utca felől



A Szlávy utca a Tarló utcától ÉK-i irányba

Jogszábeli környezet

KŐKÉSZ vonatkozó rendelkezései

7. §

„(2d) Az építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához a Zkp/Kp-1 övezet területén legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani

a) a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztóttere után (kivéve a terasz, kerthelyiség területét), valamint

b) a közhasználatú park területének minden megkezdett 1500 m²-e után.”

Javaslat

A KŐKÉSZ-módosítás célja, hogy a Zkp/Kp-1 övezetben elhelyezhető vendéglátó önálló rendeltetési egységekhez kapcsolódó parkolási kötelezettség a park területén kívül, az építési telek határától számított legfeljebb 500 méteres gyaloglási távolságon belül, közterületen vagy más telken legyen teljesíthető. Ez a megoldás összhangban áll a KŐKÉSZ általános parkolási szabályozási rendszerével, valamint a városi zöldfelületek védelmére irányuló tervezési elvekkel.

Közlekedési szempontból az 500 méteres gyaloglási távolság elfogadható és indokolt egy közparkhoz kapcsolódó vendéglátó funkció esetében. A parkolás ilyen módon történő biztosítása nem rontja a vendéglátó egység elérhetőségét, ugyanakkor megőrzi a park zöldfelületi és rekreációs karakterét, nem generál gépjárműforgalmat a park belső területein, a parkolási igényeket a meglévő közterületi és intézményi parkolókapacitásokhoz rendelni és ösztönzi a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedési megközelítést.

A vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódó áruszállítás közlekedési hatása jellemzően időszakos és korlátozott, kistehergépjárművekkel történik, amely a park peremén, illetve a környező parkolóban rövid idejű megállással kiszolgálható anélkül, hogy a park belső közlekedési rendszerét terhelné.

A KŐKÉSZ javasolt módosítása közlekedési szempontból indokolt, mivel a vendéglátó önálló rendeltetési egységek működéséhez szükséges parkolási és kiszolgálási igényeket a park területén kívül kezeli, miközben biztosítja a park rendeltetésszerű, zöldfelületi és rekreációs használatának elsődlegességét.

KÖKÉSZ 7.§

„(2d) Az építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához a Zkp/Kp-1 övezet területén legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani

a) a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztótere után (kivéve a terasz, kerthelyiség területét), valamint

b) a közhasználatú park területének minden megkezdett 1500 m²-e után.

„(2d) **A Zkp/Kp-1 övezetben** építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához ~~a Zkp/Kp-1 övezet területén~~ legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani

a) a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztótere után (kivéve a terasz, kerthelyiség területét), valamint

b) a közhasználatú park területének minden megkezdett 1500 m²-e után.

(..) A városi park zöldterülete (Zvp), a közkert (Zkp/Kk és Kt-Zkk) és a közpark (Zkp/Kp) övezetekben az építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozóhelyek közterületen vagy a telekhatártól mért 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

Hatályos KÖKÉSZ előírás

KÖKÉSZ javasolt módosítása

5. CSILLA UTCAI GARÁZSOK RENDEZÉSÉNEK VIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A Csilla utcában, részben a 38914 helyrajzi számú közterületi ingatlanon és részben a 38439 helyrajzi számú, MÁV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanon található garázssor esetében a tulajdoni viszonyok és a telekhatárok rendezése szükséges. A kerületi önkormányzat és a MÁV Zrt., illetve a bérlok célja a garázssor alatti földterületek egységes kezelésének rendezése. A garázsok által elfoglalt terület mindegyike a kilenc méteres vasúti védőtávolságon kívülre esik, a MÁV Zrt.-nek vasútüzemeltetési célból erre a területre nincs szüksége, így a telekhatárrendezést nem befolyásolják. A MÁV Zrt. állásfoglalásával összhangban (lásd 2. melléklet) a MÁV Zrt. ingatlanállományának minden vasútüzemhez nem szükséges része leválasztható. A Magyar Állam tulajdonában és a MÁV Zrt. vagyonkezelésében lévő ingatlan részterület a felek megegyezését követően a kerületi önkormányzat tulajdonába kerülhet.



A garázsok bérlete jelen tulajdonviszonyok mellett rendkívül nagy bürokratikus terhet ró mindegyik félre, hiszen a nem rendezett telekhatárok következtében a garázssor két ingatlanon áll, a bérloknak két tulajdonos felé kell bérleti díjat fizetni. A kialakult helyzet feloldása mindegyik fél érdeke.

A garázsok bérlete jelen tulajdonviszonyok mellett rendkívül nagy bürokratikus terhet ró mindegyik félre, hiszen a nem rendezett telekhatárok következtében a garázssor két ingatlanon áll, a bérloknak két tulajdonos felé kell bérleti díjat fizetni. A kialakult helyzet feloldása mindegyik fél érdeke.

Közlekedés

A Csilla utcában elhelyezkedő garázssor közlekedési funkcióját tekintve egyértelműen a helyi közúti közlekedéshez és parkoláshoz kapcsolódó létesítmény, amelynek használata kizárólag személygépjármű-tárolási és megközelítési célokat szolgál. A garázsok megközelítése a Csilla utcáról történik (38914 hrsz.), vasúti közlekedési kapcsolatuk nincs, a vasútüzemhez sem funkcionálisan, sem forgalomszervezési szempontból nem kapcsolódnak.

A vizsgált terület rész a vasúti védőtávolságon kívül helyezkedik el, és a MÁV Zrt. állásfoglalása szerint vasútüzemeltetési célokra nem szükséges. Ennek megfelelően a terület közlekedési szerepe nem kötöttpályás, hanem közúti jellegű, amely a Csilla utca kiszolgálóúti funkciójához illeszkedik. A területen sem vasúti járműmozgás, sem vasúti kiszolgáló forgalom nem zajlik, így a KÖK területfelhasználási egység fenntartása közlekedésszakmai szempontból nem indokolt.

A garázsok által igénybe vett terület forgalmi hatása nem generál átmenő forgalmat, kizárólag helyi, alacsony intenzitású ki- és behajtásokkal jár, amelyek a Csilla utca meglévő kapacitásába illeszkednek. A garázssor működése nem igényel külön közúti kapcsolatot, nem jár többlet útpálya-szélességi, látótávolsági vagy csomópont-átalakítási igényvel, és nem befolyásolja hátrányosan a környező közlekedési hálózat működését.

Közlekedési szempontból indokolt a garázsok alatti területsáv Kt-Kk (kerületi jelentőségű közút területe) övezetbe sorolása és a meglévő útterületbe történő beolvasztása, mivel a terület funkciója a közúti közlekedéshez és parkoláshoz kapcsolódik, a garázsok közvetlen közúti megközelítése biztosított, a terület nem lát el vasúti közlekedési feladatot és az útterületbe történő integrálás nem csökkenti a közlekedési infrastruktúra működőképességét.

A Kt-Kk övezetbe sorolás lehetővé teszi a közlekedési funkcióhoz kapcsolódó építmény – felszíni garázs – jogszerű fennmaradását, miközben a terület egységes közterületi kezelésbe kerül. Ez közlekedésszervezési szempontból átláthatóbb, hosszú távon fenntarthatóbb megoldást jelent, mint egy különálló, de vasúti funkciót ténylegesen nem betöltő közlekedési terület fenntartása.

A tervezett övezeti határmódosítás nem eredményez új közúti területigényt, nem jár forgalomműveléssel, és nem változtatja meg a közúthálózat hierarchiáját. A módosítás kizárólag a meglévő, kialakult közlekedési használat jogi és szabályozási rendezését szolgálja, ezért közlekedési szakági szempontból indokolt és támogatható.

Helyszíni fotók



A garázssor keleti irányból



A garázssor a vasúti töltés felől



A garázssor nyugati irányból



A garázssor nyugati vége

Javaslat

Mivel vasútüzemeltetési célból a garázssor által elfoglalt ingatlanrészre a MÁV Zrt.-nek, mint vagyonkezelőnek nincs szüksége, így javasolt a területrész kiszabályozása és a Csilla utca közterületéhez való csatolása.

A garázssor a TSZT/FRSZ-n jelenleg két területfelhasználási egységbe, a Kisvárosias, telepszerű lakóterületbe (Lk-T) és a Kötőtpályás közlekedési területbe (KÖk) esnek, mely alapján a hatályos KÖKÉSZ Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk) és a vasút övezetének területe (KÖk-3) övezeteket állapított meg.

A vasúti terület a TSZT/FRSZ -en Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás jellel jelölt.

A tervezett telekhatárrendezések megvalósítása a területfelhasználási egységek határának módosítását tennék szükségessé, amely a településszerkezeti terv előzetes módosítását nem teszi szükségszerűvé a Fővárosi rendezési szabályzat alábbi, rugalmasságot biztosító előírásai alapján:

21. §

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

c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

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

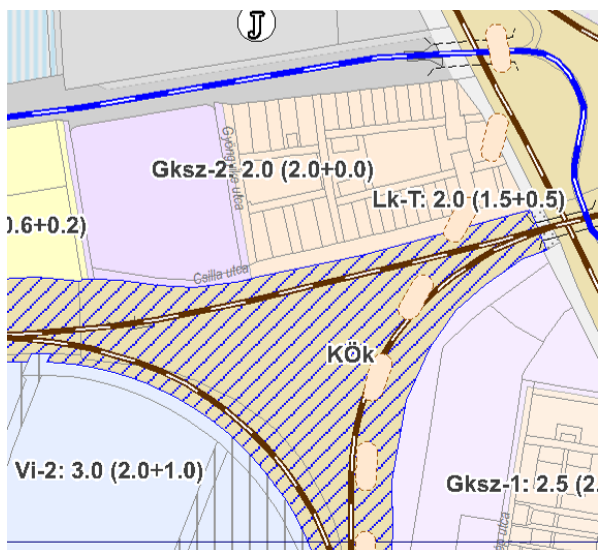
cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,

cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;

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

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

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



FRSZ kivágat

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

FRSZ jelmagyarázat kivonat



Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Javasolt kiszabályozásra a vasúti területből a garázssor által érintett telekterület, és Kt-Kk övezetbe való átsorolása.

A szabályozási terven a garázssor építményeinek kontúrjára illesztve „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jelkulcs kerül feltüntetésre, melyet a „Felszíni garázsépítmény” egyéb szöveges szabályozási elem egészít ki.



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

Javasolt új rendelkezés:

(..) Az 5. mellékletben meghatározott 1. részterületen a Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény kivételével.

6. ANOMÁLIA FELOLDÁSA A 32. § ÉS 33. § EGYES RENDELKEZÉSEI KÖZÖTT

Probléma feltárása

A KÖKÉSZ **32. § (4) a)** pontja, a **33. § (6) és (7)** bekezdései között logikai ellentmondás derült ki az alkalmazásuk során.

A 32. § (4) a) pontja megállapítja, hogy bizonyos feltételek esetén **maximum 1 db** önálló rendeltetési egység lehet. Azaz, a rendeltetések száma **≤ 1 db**.

A **33. § (7)** bekezdése kimondja, hogy szolgáltató funkció csak akkor létesíthető, ha van mellette lakó rendeltetés is ugyanabban az épületben. Azaz, **hogy szolgáltatás legyen, akkor lakásnak is lennie kell**. Így $\rightarrow$ a rendeltetési egységek száma **= 2 db**.

A jogszabály alkalmazása során, a 33. § (7) betartásakor automatikusan megszegésre kerül a 32. § (4) a) szabály, mert **2 db rendeltetési egység lesz, miközben csak 1 db engedélyezett**.

Ennek az a következménye, hogy a jelenlegi jogszabályi megfogalmazás alapján a 400-600 m² közötti Lke-1-es telkeken tilos szolgáltató tevékenységet végezni, annak ellenére, hogy a 33. § (7) elvileg megengedi. Ha csak szolgáltató rendeltetés létesül az tiltott, mert a 33. § (7) előírja, hogy lakásnak is lennie kell. Ha szolgáltató és lakó rendeltetés is létesül az szintén tiltott, mert az már 2 db rendeltetési egység, amit a 32. § (4) a) nem enged.

Amennyiben a szabályozás célja az volt, hogy ezeken a kis 400-600 m² közötti telkeken csak tiszta lakó funkció legyen, akkor ezt a szigorú szabályozást ugyan lehet alkalmazni, de a monofunkciós lakóterületek kialakulása nem felel meg a kompakt város elveinek, a lakófunkciókat el kell látni, lehetőleg helyben.

Jogszabályi környezet:

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

32. § (4) a):

„Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,”

33. § (6):

„Az Lke-1 építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet.”

33. § (7):

„Az Lke-1 építési övezetben szolgáltató rendeltetés önállóan nem, csak lakó rendeltetést is tartalmazó épületben létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.”

Javaslat

A KÖKÉSZ 32. §-ának módosítása javasolt, hogy a korlátozás csak lakó rendeltetésre vonatkozzon. Így lehet a lakó rendeltetés mellett szolgáltató rendeltetés, de csak 100 m², mert a 33. § (7) továbbra is szabályozza.

32. § (4) a):

Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,

Hatályos KÖKÉSZ kivonat

32. § (4) a):

Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy ~~önálló~~ **lakó** rendeltetési egység létesíthető,

KÖKÉSZ javasolt módosítása

7. GERGELY UTCA – KŐÉR UTCA SAROK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A Gergely utca – Kőér utca csomópont a térség közúthálózatának jelentős eleme, ahol egy kerületi jelentőségű gyűjtőút csatlakozik a nagy forgalmú, átmenő forgalmat is lebonyolító Kőér utcához. A Kőér utca a kerület kelet–nyugati irányú közlekedési rendszerének fontos eleme, amely nemcsak helyi, hanem térségi jelentőségű átmenő forgalmat is bonyolít, ezért forgalmi terhelése számottevő.



A csomópont jelenlegi geometriai kialakítása nem igazodik megfelelően ehhez a forgalmi szerephez. A rendelkezésre álló közterületi szabályozási szélesség korlátozott, ami nem teszi lehetővé a Gergely utcából a Kőér utcára történő jobbra kanyarodás megfelelő sugarú kialakítását. A jelenlegi állapotban a kanyarodási ív szűk, ami a nagy forgalmú Kőér utcára történő becsatlakozás során kedvezőtlen járműmozgásokat, lassulást és forgalmi konfliktusokat eredményez.

A csomópont gyalogos szempontból is kiemelt jelentőségű. Az átkelőhely környezetében a gyalogos felállóhely és a járda szélessége a jelenlegi közterületi keresztmetszet mellett nem biztosítható megfelelő méretben. A probléma, hogy a közterület szélessége önmagában nem elegendő ahhoz, hogy egyidejűleg: a nagy forgalmú Kőér utcához igazodó kanyarodási ív, a biztonságos gyalogos felállóhely, valamint a megfelelő szélességű járda kialakítható legyen.

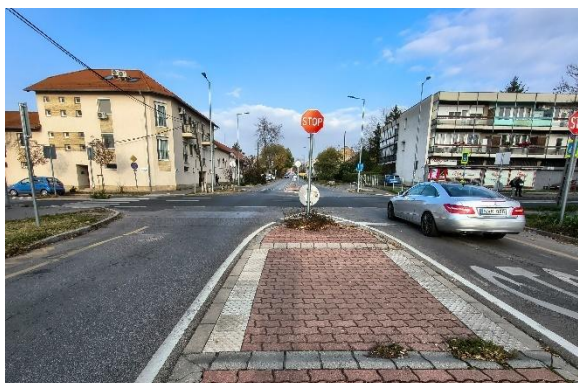
A Kőér utca jelentős átmenő forgalma miatt különösen fontos, hogy a csomóponti járműmozgások egyértelműek, jól vezetettek és torlódásmentesek legyenek. A szűk ívű jobbra kanyarodás a Gergely utca felől érkező járművek számára kényszerű lassítást, a Kőér utcán haladó forgalom számára pedig zavaró hatást jelent, ami közlekedésbiztonsági kockázatot is hordoz.

Közlekedési szempontból ezért indokolt a csomópont geometriai paramétereinek javítása oly módon, hogy a Gergely utcából a Kőér utcára történő jobbra kanyarodás megfelelő sugarú ív mentén, közterületen belül legyen kialakítható, miközben a gyalogos közlekedés számára szükséges járdaszélesség és felállóhely is biztosítható.

Ennek érdekében indokolt egy szabályozási vonal kijelölése a Kőér utca 38. szám alatti, 41884 hrsz.-ú ingatlan terhére. A szabályozási vonal alkalmazása lehetővé teszi: a nagy forgalmú Kőér utcához illeszkedő, biztonságos jobbra kanyarodási ív kialakítását, a gyalogos átkelőhely környezetében a megfelelő méretű felállóhely és járda elhelyezését, és a jármű- és gyalogosforgalom konfliktusainak csökkentését egy forgalmas csomóponti helyzetben.

A javasolt beavatkozás nem új forgalmi kapcsolat létesítését célozza, hanem a meglévő, jelentős forgalmat lebonyolító csomópont közlekedésbiztonsági és forgalomtechnikai hiányosságainak rendezését szolgálja, a Kőér utca tényleges forgalmi szerepéhez igazodva.

Helyszíni fotók



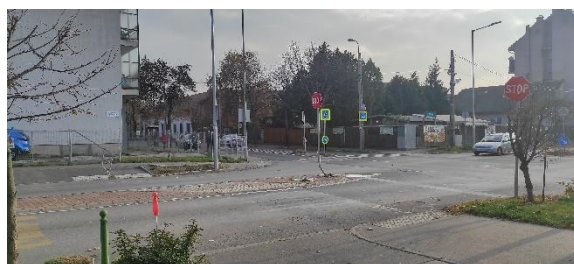
A kereszteződés DNy-i irányból



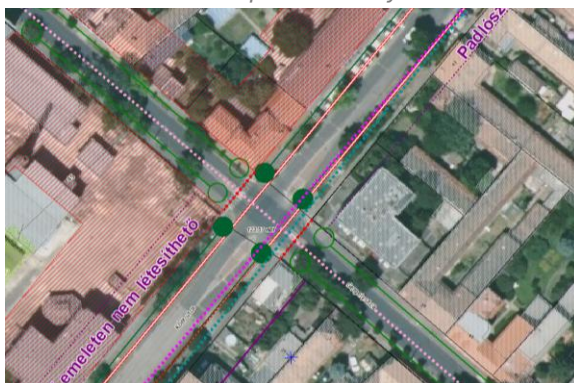
A Gergely utca ÉNy-i irányban



A kereszteződés ÉK-i irányból



A csomópont É-i irányból



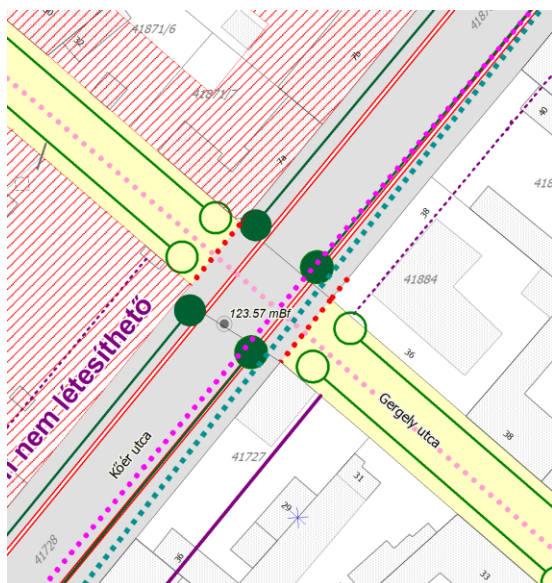
Javaslat

A Gergely utca keleti iránya felől a Kőér utca északi irányába jobbra kisívbén forduló járművek számára a megfelelő lekerekítő ív biztosítása, illetve a hozzá kapcsolódó gyalogosfelület kialakítása idegen terület igénybevételét teszi szükségessé.

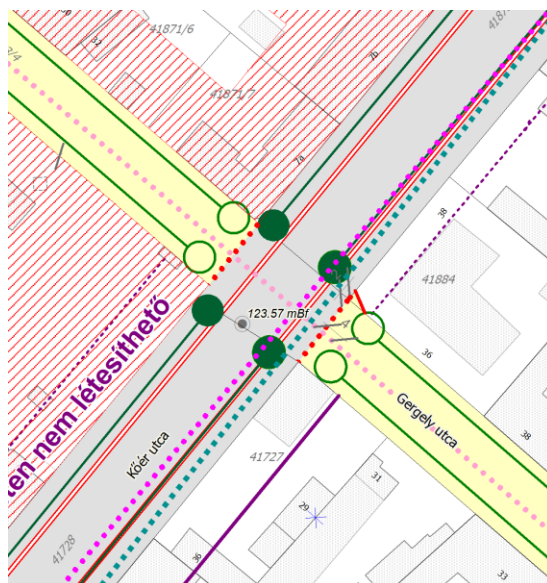
Javasolt a lekerekítő ív sugarát 10,00 méterben, a járdaszélességet 2,50 méterben figyelembe venni. Ez alapján a 41844 hrsz. (Kőér utca 38 sz.) ingatlanból mintegy 4,0 m² nagyságú terület igénybevétele szükséges. Ez az ingatlan telekhatárát a Kőér utca mentén 2,0 méter, a Gergely utca mentén 4,0 méter hosszban érinti.

A korrekció elsődlegesen a kijelölt gyalogátkelőhelyhez kapcsolódó megfelelő szélességű járdakapcsolat és felállási hely elhelyezését szolgálja.

A szabályozási terv javasolt módosítása



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

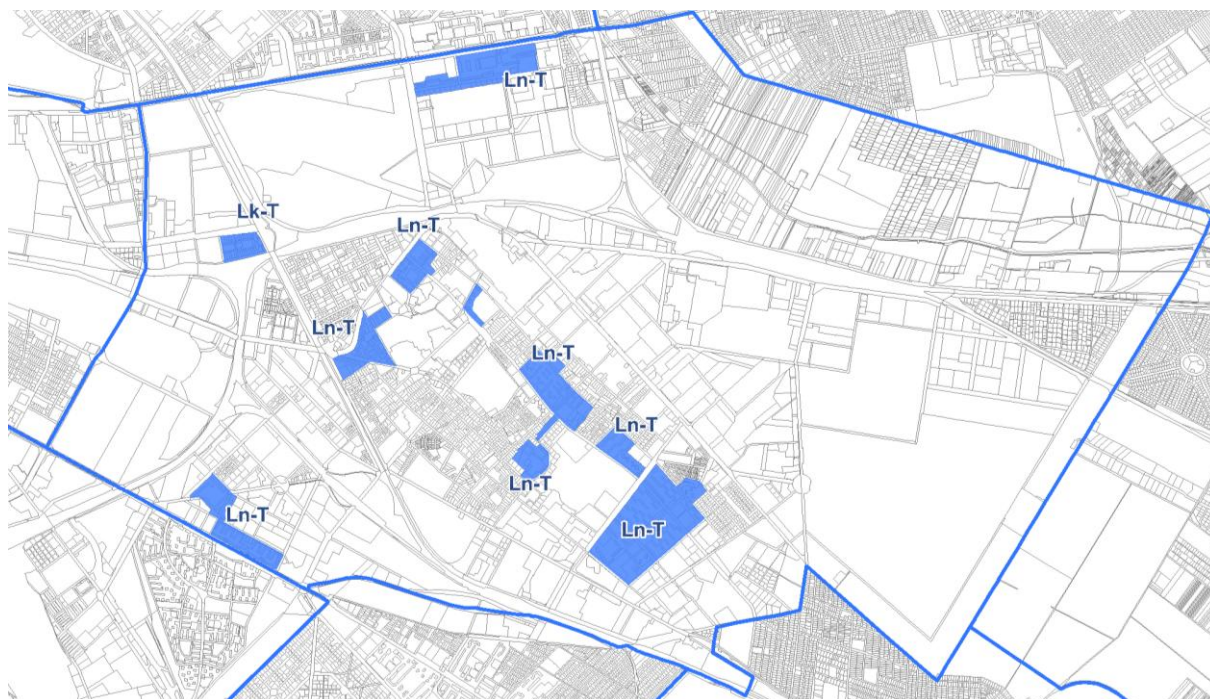
8. A LAKÓTELEPI UTAK KISZABÁLYOZÁSÁNAK VIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A lakótelepek közterületei zöldterületi övezetbe (Kt-ZKk), vagy fásított köztér övezetbe (Kt-Fk) soroltak, amelyek egységesen tartalmazzák a zöldfelületeket és közlekedésre használt területeket is. Az eltérő funkciójú területek egy egységben történő kezelése, az övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szigorúsága miatt, nem teszi lehetővé újabb funkciók (pl. új játszótér, zárt kerékpártárolók, parkolók) elhelyezését a lakótelepi területeken.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése



Kőbánya lakótelepei

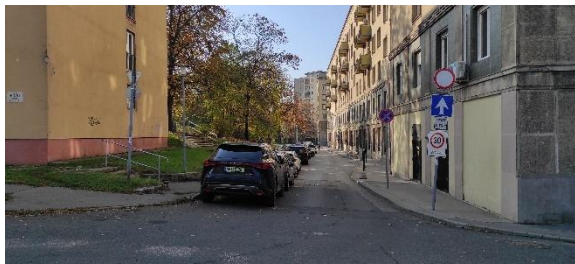
Helyszíni fotók



Az Ónodi köz a Zsivaj utca irányából



A Veszprémi utca a Halom utca irányában



A Kőrösi Csoma Sándor út kiszolgáló útja a Mádi utcától DNY-i irányban



A Halom köz 3. és 5. közötti átvetető út az Ászok utcába

Javaslat

A lakótelepek esetében indokolt lehet a használatnak megfelelő övezetek kijelölése. Egyes helyszíneken az övezetekben belül közúti közlekedésre és parkolásra használt területek jól elkülöníthetők, azonban a közlekedési területek tagoltak, itt az övezetek „elaprózódásával” jelölhetők ki a funkciónak megfelelő övezetek.

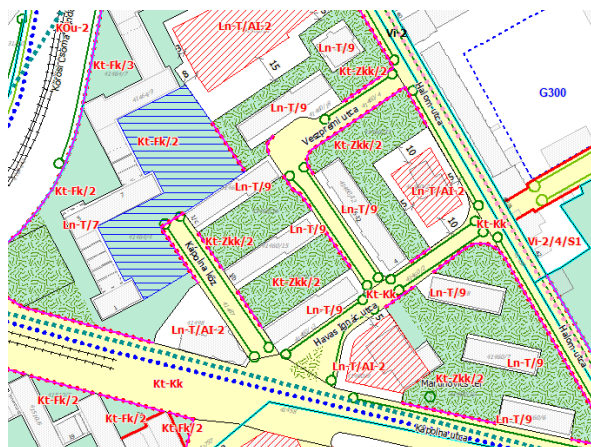
Az utak és parkolók kötött műszaki paramétereiből adódóan a közlekedési övezetek határvonala jóval túlmutat a szegélyek által határolt burkolt felületeken, így nagy valószínűséggel ez az övezet is fog kisebb-nagyobb mértékben zöldfelületeket tartalmazni.

A funkcionális szétválasztás a zöldfelülethez kapcsolódó funkciók elhelyezése érdekében indokolható, azonban megfontolandó a majdan kialakított „funkcionálisan letisztított” zöldterületeken belül gépjárműparkolók, vagy a kerékpárok hosszú idejű elhelyezését biztosító zárt kerékpártárolók elhelyezését megengedni.

A zárt kerékpártároló funkciója a lakótelepek esetében is a közlekedési eszközválasztás befolyásolása, a kerékpárhasználat ösztönzése és az egyéni gépjármű-használat arányának csökkentése. Emiatt a zárt kerékpártárolók elhelyezését a felhasználókhöz legközelebb eső helyszíneken – pl. a lépcsőházak bejáratához legközelebb eső parkoló, parkolók igénybevételével javasolt biztosítani.



Hatályos KÖKÉSZ kivonat



Hatályos KÖKÉSZ kivonat

A lakótelepek közterületeinek övezeti besorolását javasolt egységesen felülvizsgálni az új kerületi Településterv készítése során.

– ÚJHEGYI LAKÓTELEP - CSOCSAJ PÉKSÉG MÖGÖTTI TERÜLET

Probléma feltárása

A Csocsaj pékség a Harmat utca és az Agyagfejtő utca között helyezkedik el. A pékség és a szomszédos kereskedelmi egységek Ln-T/1 építési övezetben vannak, míg a határoló zöldterületek, a parkoló, a kerékpárút és az Agyagfejtő utca fásított köztér övezetbe (Kt-Fk) soroltak, amely egységesen tartalmazza a zöldfelületeket és közlekedésre használt területeket is. Az eltérő funkciójú területek egy egységben történő kezelése, az övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szigorúsága miatt, nem teszi lehetővé újabb funkciók (pl. új játszótér, , parkolók) elhelyezését a lakótelepi területeken.



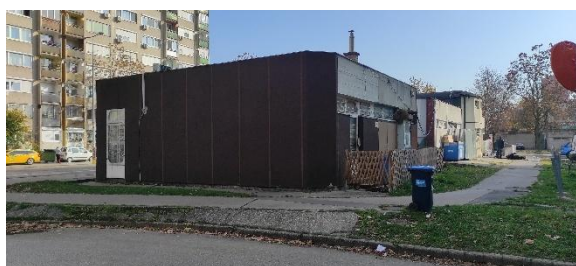
Helyszíni fotók



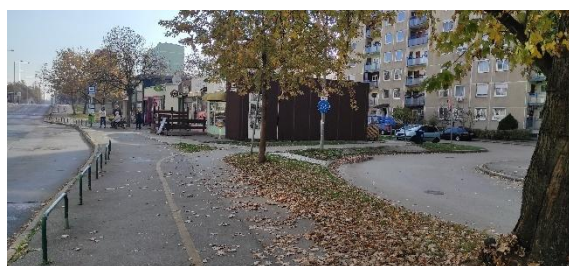
Csocsaj pékség mögötti parkolóterület és bringatároló ÉNY-i irányba



Csocsaj pékség, kerékpárút és a Harmat utca ÉNY-i irányba



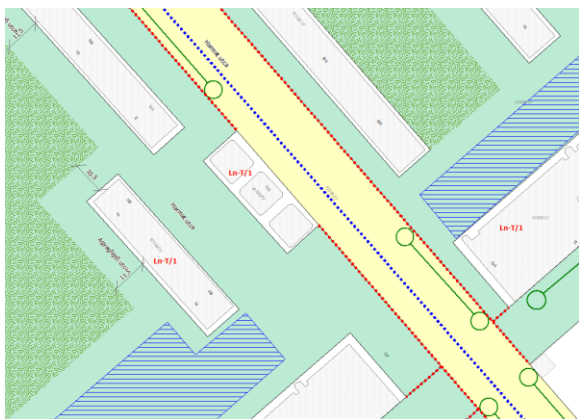
Csocsaj pékség mögötti terület és kerékpárút DK-i irányba



Csocsaj pékség előtti kerékpárút DK-i irányba

A funkcionális szétválasztás a zöldfelülethez kapcsolódó funkciók elhelyezése érdekében indokolható, azonban megfontolandó a majdan kialakított „funkcionálisan letisztított” zöldterületeken belül gépjárműparkolók, vagy a kerékpárok hosszú idejű elhelyezését biztosító zárt kerékpártárolók elhelyezését megengedni.

Javaslat



Hatályos szabályozási tervlap kivágat

A lakótelepek közterületeinek övezeti besorolását javasolt egységesen felülvizsgálni az új kerületi Településtervezési terv készítése során.

9. FAGYAL UTCAI ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ TELKEK HASZNOSÍTÁSA

Probléma feltárása

A 42414/156 és a 42428/12 hrsz.-ú telkek a fővárosi településfejlesztési tervben Kertvárosias lakóterület (Lke-1) általános használatú területbe tartoznak, a hatályos KÖKÉSZ-ben zöldterületbe (Kt-Zkk/4) soroltak. Az ingatlanokon kizárólag egy közepes állapotú aszfaltos sportpálya található, így kihasználatlanok. Mivel a térség lakóterületeinek zöldfelületi ellátottsága



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

megfelelő, a Fagyal utca túloldalán található felújított játszótér biztosítja a környező lakosság számára a rekreációs lehetőségeket, felmerült az ingatlanok hatályos övezettől eltérő célú hasznosítása. A 2997 m² nagyságú terület átsorolása magasabb rendű jogszabályok alapján zöldterület-pótlási kötelezettséggel jár.

A vizsgált ingatlanok közúti megközelítése a Fagyal utca irányából biztosított. A Fagyal utca a környező kertvárosias lakóterület belső úthálózatának részeként kiszolgálóúti funkciót tölt be, átmenő forgalmi szerepe nem jellemző. Az utca forgalma döntően helyi célforgalomból áll, amely a környező lakóingatlanok, intézmények és közterületek megközelítését szolgálja.

A jelenlegi területhasználat – sportpálya és zöldterület – csak alkalmi, alacsony intenzitású gyalogos és kerékpáros forgalmat generál, gépjárműforgalmi igénye elhanyagolható. A területhez közvetlenül kapcsolódó parkolási igény nem jelentkezik, a környező közterületi parkolás a lakófunkciókhoz igazodóan, jellemzően telken belül vagy az ingatlanok előtti közterületen történik.

A terület esetleges, az övezeti besorolástól eltérő hasznosítása közlekedési szempontból a Fagyal utca kiszolgálóúti jellegére tekintettel csak korlátozott mértékű többletforgalmat eredményezhet. A közúthálózat kapacitása elsősorban a helyi, alacsony intenzitású forgalom lebonyolítására alkalmas, ezért a terület jövőbeni hasznosításának közlekedési hatásai elsősorban a helyi gépjármű- és gyalogosforgalom növekedésében, valamint az esetleges parkolási igény megjelenésében értelmezhetők.

Közlekedési szempontból a terület átsorolása és hasznosítása során különös figyelmet igényel, hogy a Fagyal utca forgalmi szerepe ne változzon meg, az átmenő forgalom megjelenése ne legyen ösztönözve, és a parkolási igények kezelése elsősorban telken belül vagy a közterületi kapacitások túlterhelése nélkül történjen. A terület közlekedési kapcsolatai jelen állapotukban alapvetően a lakóterületi használatához igazodnak, és e keretek között értelmezhetők a jövőbeni területhasználati változások is.

Helyszíni fotók



Fagyal utca irányából a használaton kívüli betonos sportpálya



A terület Google Earth felvételen



Sportpályák ÉK-i irányba



Sportpályák É-i irányba

Jogszabályi környezet

Magasabb rendű jogszabályi követelmények

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § előírásai szerint „(2) Ha az **új beépítésre szánt terület** kijelölése zöldterület vagy erdőterület **átsorolásával jár**, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével **megegyező kiterjedésű zöldterületet** vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt **területnővekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet** vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

További előírás a (4) bekezdés szerint „az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési **önkormányzat** tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Az átsorolásra kerülő 2997 m² nagyságú terület esetében ez 3747 m² nagyságú új zöldterület kijelölési kötelezettséget jelent.

Releváns KÖKÉSZ rendelkezések a 42414/156 és a 42428/12 hrsz.-ú telkek vonatkozásában

23. §

„(3) Üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely Kt-Zkp és Kt-Zkk övezetek, lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, illetve nevelési rendeltetésű épület telkével határos.”

56. §

„(1) A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezetbe az egy hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2)¹⁹² Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -

a) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,

b) ismeretterjesztés építménye,

c) a terület fenntartásához szükséges építmény és

d) nyilvános illemhely

helyezhető el.

(7)²⁰¹ A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezetek határértékeit a 2. melléklet 24. pontja határozza meg.”

Releváns KÖKÉSZ rendelkezések a szomszédos területek vonatkozásában

33. §

„(1) Az Lke-1 építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület.

(3) Az Lke-1/11-13 építési övezetekben az előkert mérete 5 méter, ahol a kialakult állapot ennél kisebb, ott a kialakult állapothoz illeszkedő.

(4) Az Lke-1/14 és Lke-1/16 építési övezetekben

a) - amennyiben a Szabályozási Terv eltérően nem rendelkezik - az építési hely a telek közterületi határvonalától számított 16 méterig - az előkert figyelembevételével - a telek teljes területe, azon túl a telekhossz 50%-áig az oldalkertre vonatkozó szabályok szerint meghatározott,

b) meglévő épület mellé tűzfalcsatlakozással épülő új épület csatlakozó párkánymagassága a közterületről láthatóan legfeljebb 2 méterrel térhet el a meglévő párkány magasságától.

(5) Az Lke-1/16 építési övezetben

a) önálló gépjárműtároló építmény nem létesíthető,

b) az építési övezetben az előkert mérete a kialakult állapothoz illeszkedő lehet.

(6)⁶⁷ Az Lke-1 építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet.

(7) Az Lke-1 építési övezetben szolgáltató rendeltetés önállóan nem, csak lakó rendeltetést is tartalmazó épületben létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.”

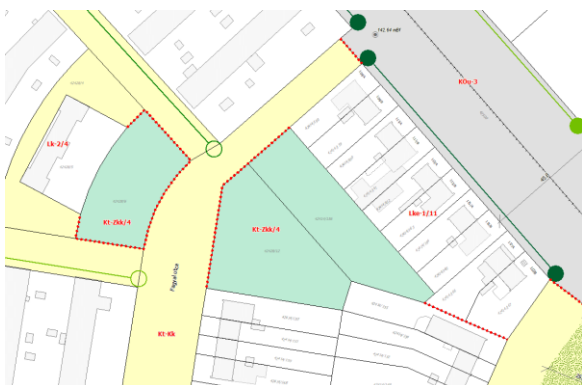
Az Lke-1/11, Lke-1/16 építési övezetek és Kt-Zkk/4 övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/11	600	IKR	25	-	5,5	50	30	0,5	0,2
Lke-1/16	400	Z	25	3,5 ^p	5,5 ^p	50	30	0,5	0,2
Kt-Zkk/4	1000	-	10	-	4,5	60	0	0,1	-
^p párkánymagasság									

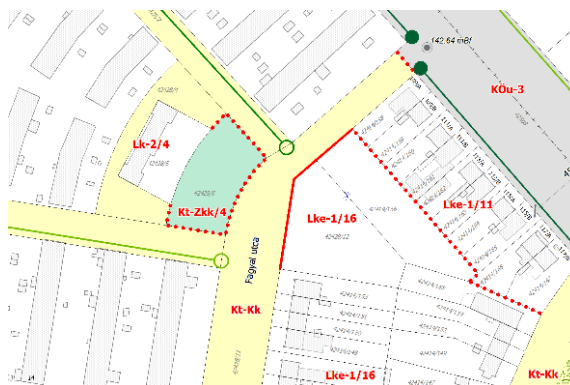
javaslat

A kerület közigazgatási területén jelenleg nem áll rendelkezésre olyan önkormányzati vagy önkormányzati tulajdonba adható terület, amely az említett ingatlanok csereterületeként alkalmas lenne. Javasolt, a magasabb rendű jogszabályban előírt megfelelő méretű zöldterület övezetű csereterület biztosíthatósága érdekében, a készülő kerületi fejlesztési terv keretében kerüljön átsorolásra a terület.

A fővárosi településfejlesztési tervvel való összhang megteremtésére irányuló tervezés során jelentős kiterjedésű új zöldterület kerül kijelölésre, amely fedezi az újonnan beépítésre szánt terület kijelöléséből adódó pótlási kötelezettséget.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

Jelen KÖKÉSZ módosítás során a terület átsorolása nem javasolt.

10. KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR SÉTÁNY MENTI TELEK ÉS A MÖGÖTTES PARKOLÓTERÜLET BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEINEK SZABÁLYOZÁSA

Probléma feltárása

A Kőrösi Csoma Sándor sétány – Füzér utca – Vásárló utca sarkán helyezkedik el a 39030 helyrajzi számú ingatlan (OTP telek) és a 39029 helyrajzi számú ingatlan (parkoló). Az 39030 hrsz.-ú telek keretes beépítésű. A hátsó telekhatáron álló homlokzaton lévő ablakok mellvédmagassága eléri a 1,80 m-es mellvédmagasságot, a földszinten 2 ajtó nyílik a parkolóterület irányába. Meglévő épülethez való csatlakozáskor biztosítani kell, hogy a meglévő épület rendeltetésszerű használata ne sérüljön.



Közlekedés

A Kőrösi Csoma Sándor sétány – Füzér utca – Vásárló utca csomóponti környezetében elhelyezkedő 39030 hrsz.-ú (OTP telek) és 39029 hrsz.-ú ingatlanok közlekedési szempontból jelenleg is egységes parkolási-kiszolgáló funkciót látnak el. A tervezett telekhatár-módosítás a terület használati módját nem érinti, a parkolóterület továbbra is felszíni parkolóként működik, változatlan kapacitással és változatlan megközelítési renddel.

A parkolóterület gépjárműves megközelítése továbbra is a Vásárló utca irányából biztosított, elkülönülten a Kőrösi Csoma Sándor sétány gyalogos–kerékpáros főirányú forgalmától. A parkoló kizárólag célforgalmat bonyolít le, átmenő forgalmi szerepe nincs, így a telekhatár módosítása nem eredményez többlet közúti terhelést, új forgalmi kapcsolat létesítését vagy a környező úthálózat átalakítását.

A hatályos kerületi építési szabályzat a területen P350 jelű parkolóház-területbiztosítást jelöl, amely a térség hosszú távú parkolási igényeinek kezelését szolgálja. A jelenlegi telekhatár-rendezés közlekedési szempontból összhangban áll ezzel a kijelöléssel, mivel a parkolási funkció megmarad, és a terület továbbra is parkolási célú hasznosításra kerül fenntartásra. A telekalakítás nem zárja ki a későbbi, tervszerű parkolásfejlesztés lehetőségét, ugyanakkor a jelenlegi állapotban nem igényel új közlekedési infrastruktúra kiépítést.

A telekhatárok rendezése közlekedési szempontból elsősorban jogi és funkcionális pontosítást jelent: a parkolóterület egyértelműbben kapcsolódik a közterületi úthálózathoz, miközben a gyalogos sétányi kapcsolatok átláthatóbbá válnak. A módosítás a közlekedési rendszer működését érdemben nem változtatja meg, de hosszú távon stabilabb, rendezettebb parkolási struktúrát biztosít a sétány környezetében.

Jogszabályi környezet

Magasabb rendű jogszabályi követelmények

OTÉK vonatkozó rendelkezései:

36. §

„(1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) **A legkisebb telepítési távolság** az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az **építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke**.

(3) **Nem kell telepítési távolságot tartani**, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) **nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.**”

37. § (1)

„**Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.**

(2) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló határfalban (tűzfalban) kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílófelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal.

(4) **Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet.** Az épület pincszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.”

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

7. §

„(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

i) a Vt-H és Ln-T jelű építési övezetekben a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-tárolóhelyek száma a többszintes épületben kizárólag a földszinten elhelyezkedő kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység esetében 60%-kal, a vendéglátó rendeltetési egység esetében 40%-kal csökkenthető.”

34. §

„(1) A Vt-H építési övezetek területe Kőbánya kerületközpontjában elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt-H építési övezetekben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) lakó,

b) igazgatási, iroda,

c)⁷⁴ kiskereskedelmi, szolgáltató, kereskedelmi célú szállásjellegű,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5e)⁸¹ A Vt-H/10 építési övezet területén

a) a Szabályozási Terven „Közforgalmú parkoló és férőhelyszáma” jellel jelölt területen legalább 350 férőhelyes közforgalmú személygépjármű-parkoló létesítendő,

b) kereskedelmi célú bruttó szintterület legfeljebb 500 m² nagyságig létesíthető,

c) az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épület lapostetőjének legalább 50%-án legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesítendő,

d) az épület Kt-Kgy övezettel határos földszintjén lakás nem létesíthető.”

A Vt-H/10 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/10	600	Z	75	-	14,0	10	100	2,0	2,0

Helyszíni fotók



A 39030 hrsz.-ú OTP telek és a beépítetlen 39029 hrsz.-ú parkolóterület a Füzer utca irányából



A 39030 hrsz.-ú OTP telek és a beépítetlen 39029 hrsz.-ú parkolóterület a Vásárló utca irányából



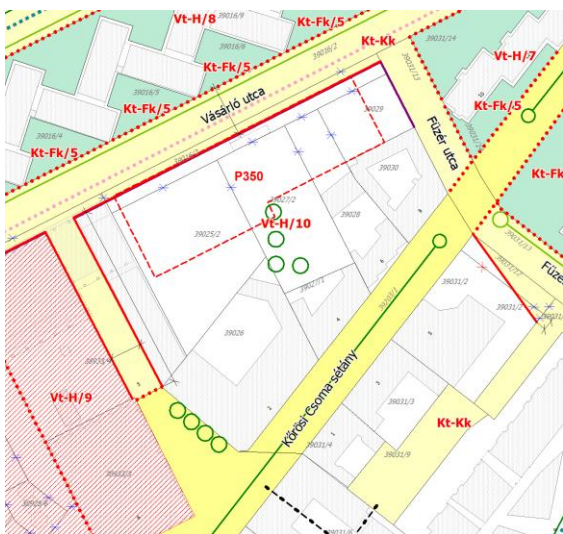
A 39030 hrsz.-ú OTP telek és a szomszédos 39028 hrsz.-ú telek a parkolóterület irányából



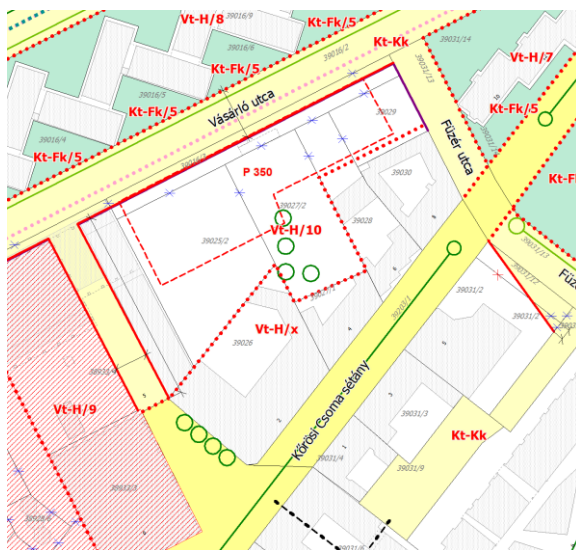
A 39027/2 hrsz.-ú telken lévő játszótér

Javaslat

A 39030 hrsz.-ú és a 39028 hrsz.-ú ingatlanokon található meglévő beépítések nyílászáróira (ajtók, ablakok egyaránt) való tekintettel, új telekosztás lehetőségét biztosító új építési övezet kijelölése javasolt a területen.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/10	600	Z	75	-	14,0	10	100	2,0	2,0
Vt-H/x	600	Z	K	-	14,0	10	100	2,0	2,0

11. NEMES UTCA – HORTOBÁGYI UTCA SARKON AZ ÚT NYOMVONALÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A vizsgált terület közúti megközelítése elsődlegesen a II. rendű főút szerepkört betöltő 2x1 forgalmi sávos Keresztúri útról biztosított, a mellékúthálózat részét képező Kabai utcán keresztül.

A közösségi közlekedési ellátottságot a Keresztúri út autóbuszjáratai biztosítják. A „Kabai utca” megállóhelyen a 67-es autóbuszjárat érhető el. A megállók 500 m-es gyaloglási távolságon belül helyezkednek el, így a terület a fővárosi átlagnak megfelelő gyaloglás mellett közösségi közlekedéssel is elérhető.

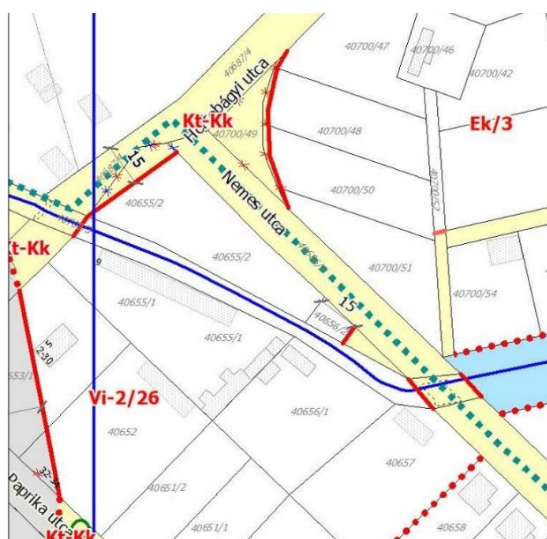


Kerékpáros infrastruktúra a területen jelenleg nem áll rendelkezésre. A gyalogos közlekedés egyoldali, 1,5 m szélességű járdán biztosított.

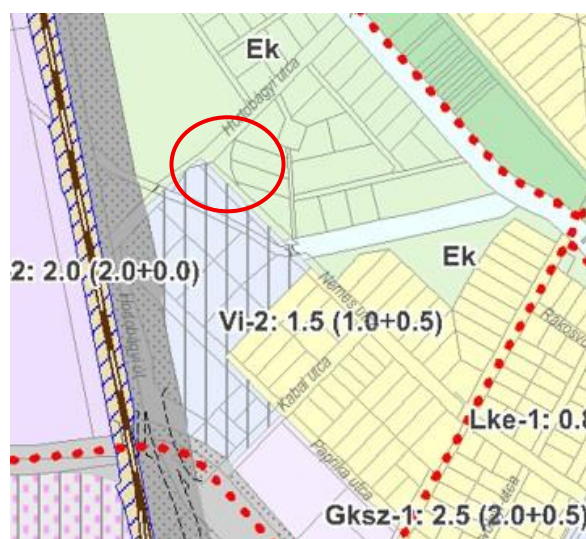
A vizsgált területet meghatározó Nemes utca és Hortobágyi utca kiszolgáló út 6 m széles aszfalt útpályával, az utóbbinak a Nemes utca és a Paprika utca közötti szakasza azonban kiépítetlen, amelyet a Rákos-patak ága két zsákutca szakaszra bont, a vízfolyás keresztezése kizárólag gyalogosok és kerékpárosok számára biztosított egy fahídon.

A 14-15 m szélességgel rendelkező két közterületi telek a hagyományosnak nevezhető merőleges raszterben került kialakításra, azonban az útépítés során ez csak részlegesen került figyelembevételre. A csomópont kialakítása elmaradt, a két utca szakasz között íves kapcsolat létesült, amely számára utólag létrehozták a 40700/49 hrsz-ú közterületi telket. A burkolatépítés a közműnyilvántartási adatok alapján meghatározta a későbbi közműépítések nyomvonalát is.

A hatályos KÖKÉSZ a 40700/49 hrsz-ú közterületi telek vonatkozásában mintegy 1,5 m-es szélesítést eredményező szabályozási vonalat tartalmaz, feltételezhetően a megállási látótávolság biztosítása. Továbbá a Hortobágyi utca, Nemes utca és a Paprika utca közötti szakaszának 15 m-re történő bővítését.



KÖKÉSZ 1. sz. melléklet részlet



FRSZ 1. sz. melléklet részlet

A Nemes utca – Hortobágyi utca alkotta útvonal érintett szakaszának környezetében a hatályos fővárosi településrendezési eszközök szerint kijelölt erdő területhasználat következtében érdemi beépítés nem fog a jövőben sem kialakulni.

A fővárosi léptékű fejlesztések közül a vizsgált terület nyugati oldalán tervezett a főúthálózat részeként 40 m szabályozási szélességet igénylő Körvasút menti körút építése, amely szintén csökkenti a vizsgált terület környezetében a beépíthető területeket.

Jelenleg a 40655/2 hrsz.-ú ingatlan jogtalanul elkerítve tartja a Nemes utca (40686/2) és a Hortobágyi utca (40687/4) közterületi telkének amúgy régóta feleslegessé vált egy-egy részét.

Helyszíni fotók



Nemes utca



Nemes utca

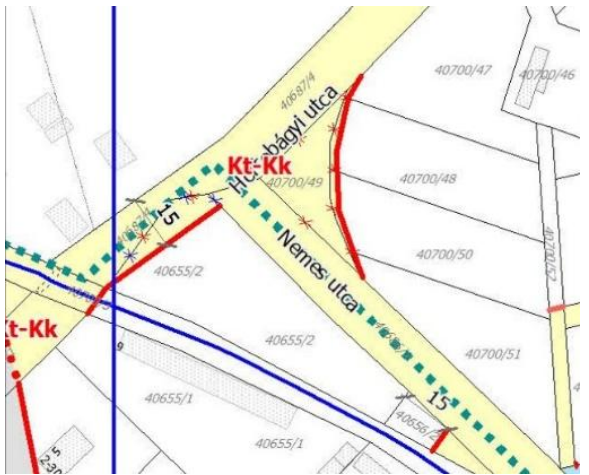
Javaslat

Javasolt a jövő területhasználatának figyelembevételével egy olyan közterület-struktúra kialakítása, amely megfelel a közlekedési igényeknek és költségtakarékos módon, biztosítja a jogi rendezhetőséget.

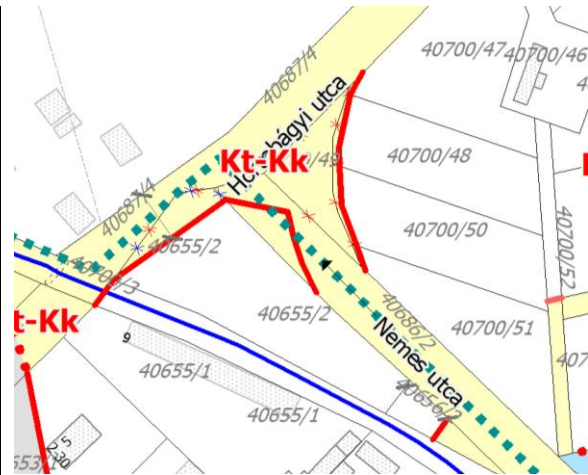
A közterület javasolt módosítása az igénynek megfelelően leköveti a Nemes utca – Hortobágyi utca íves nyomvonalevezetését. A közlekedés biztonsága érdekében a Hortobágyi utca Nemes utca és Paprika utca közötti szakaszának útcsatlakozását közel merőlegesen indokolt csatlakoztatni a Nemes utca íves nyomvonalevezetéséhez, amelyhez szintén szükséges a közterületi határok módosítása.

Ennek érdekében indokolt:

- a 40700/49 hrsz.-ú közterület szélesítésének megtartása ténylegesen közlekedési célra használt földrészlet bevonása a Nemes utca közterületi telkébe. A Nemes utca nyugati oldalán új szabályozási vonal kerül kijelölésre annak érdekében, hogy a Hortobágyi utca déli, alárendelt szakasza – a Nemes utca és a Paprika utca közötti szakasz – a Nemes utcához geometriailag és forgalombiztonsági szempontból megfelelően csatlakozhasson.
- A tervezett körvasút menti körút nyomvonala a módosítási javaslatokkal érintett terület közvetlen közelében, annak nyugati határán halad. A Hortobágyi utca Nemes utca és Paprika utca közötti szakaszán a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti 15,0 méteres szabályozási szélesség szűkítése nem javasolt a tervezett új nyomvonallal közlekedési kapcsolatrendszerének kialakításáig.



Hatályos KÖKÉSZ
kivonat



KÖKÉSZ Szabályozási Tervlapjának javasolt
módosítása

12. KÖRNYEZETVÉDELMI KÉRDÉSEK FELÜLVIZSGÁLATA (ISZAP ÉS OLAJFOGÓ)

Probléma feltárása

A KÖKÉSZ 12. § (8) bekezdése a parkolóból lefolyó csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírást tartalmaz:

„(8) A 400 m²-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.”

Az olaj- és iszapfogók megépítése jelentős többletköltséggel jár. Az előírás szükségessége felülvizsgálandó.

Javaslat

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 63. § (1) bekezdése alapján: *„Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni, kivéve a tetőfelületekről történő közvetlen vízbevezetést. Szükség esetén a befogadó visszaduzzasztásának kizárására tiltó vagy csappanttyú beépítése és vízátemelési lehetőség biztosítása szükséges.”*

Ezen parkolófelületek esetében jelentősebb mennyiségű egyéb szennyező anyag (pl. nehézfémek, olaj stb.) halmozódhat fel, amely a csapadékvizekkel együtt a befogadóba kerülhetnek és ezzel tovább terhelve a csatornahálózatot, illetve így a szennyvíztisztító telepeket is, valamint felszíni víz befogadó esetében ronthatja annak vízminőségét, talaj, illetve talajvíz szennyezést is okozhat. Ezért szükséges ezen csapadékvizek összegyűjtése, megfelelő kezelése a befogadóba történő vezetése előtt.

KÖKÉSZ 12.§ (8)

A 400 m²-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

Építési telken belül a rendeltetésszerű használatához szükséges – 400 m² vagy annál nagyobb – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre nem vezethető. A parkoló- felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olaj- és/vagy iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatban, akkor gondoskodni kell a tisztításról és a tisztítás után annak hasznosításáról.

Hatályos KÖKÉSZ előírás

KÖKÉSZ javasolt módosítása

13. SULYOM UTCAI CSAK LAKÓ FUNKCIÓ FELÜLVIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A Zöldpálya utca – Jászberényi út – Hárslevelű utca – Vörösfenyő utca által határolt tömbök rendkívül nagy zajterhelésnek vannak kitéve, beszorulva a Jászberényi úti gépjárműközlekedés és a vasúti közlekedés közé. A terület egy része beépítetlen, körülbelül öt épület lakófunkciót is betölt, ezen épületek vegyesen rossz, közepes és jó állapotúak. A Vörösfenyő – Hárslevelű utcák sarkán használt autókereskedés telephelye található.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

A területtől keletre elhelyezkedő lakótömbök rendezettek, jellemzően 1-2 szintes családi és társasházakkal kerültek beépítésre. A Hárslevelű utca mentén és szomszédságában óvoda, általános iskola, idősek klubja, háziorvosi rendelő, a Bojtocska – Zöldpálya utcák sarkán bölcsőde található. A Jászberényi út – Vadszőlő utca – vasútvonal által határolt háromszögben elhelyezkedő kertvárosias lakóterületen, illetve szomszédságában azt ellátó kiskereskedelmi vagy egyéb szolgáltató egység nem található. A terület súlypontjában helyezkedik el az egyedüli intézményi terület, a Hárslevelű utca és a Bársonyvirág utca, illetve Rézvirág utca kereszteződésénél.



Funkció vizsgálat

A kertvárosias lakóterület kiszolgálásán túl a Sulyom utca mentén elhelyezkedő két tömb a Jászberényi útról és a Keresztúri útról is megközelíthetők, így a tágabb környezetének ellátásában is nagyobb szerepet tölthet be.

Közlekedés

A vizsgált terület közlekedési szempontból kertvárosias lakóterületi környezetben helyezkedik el, a Sulyom utca mentén, amely a Vörösfenyő utca felől zsákutcaként tárja fel a tömb belső területeit. A Sulyom utca és a kapcsolódó belső utcák (Vörösfenyő utca, Zöldpálya utca, Legényrózsa utca) kiszolgálóúti hálózati szerepkörrel rendelkeznek, szűk, jellemzően 4–5 m burkolatszélességgel, egyirányú forgalmi renddel és alacsony sebességű, forgalomcsillapított használattal. Átmenő forgalom nem jellemző, a forgalom túlnyomórészt helyi lakó- és célforgalmi jellegű.

A terület közúti elérhetősége közvetetten biztosított: a Jászberényi út kizárólag a Hárslevelű utca – Zöldpálya utca – Vörösfenyő utca útvonalon érhető el, amely útvonal több szűk keresztmetszetű, egyirányú szakaszt tartalmaz. Ennek következtében a terület közúti megközelítése nem alkalmas nagy forgalmú, térségi kiszolgálásra, ugyanakkor megfelel a kertvárosias lakóterülethez illeszkedő, alacsony intenzitású használatnak.

A közösségi közlekedési kapcsolatokat a Jászberényi út mentén elhelyezkedő „Legényrózsa utca” megállóhely biztosítja, ahol több autóbuszjárat (68, 161, 161A, 162, 195, 262, 268) érhető el. A megálló kb. 350 m gyaloglási távolságon belül található, amely a fővárosi átlag szempontjából kedvezőnek tekinthető. A terület közösségi közlekedési elérhetősége így alapvetően biztosított, azonban a kiszolgálás jellege nem indokol nagy látogatószámú, intenzív forgalmat generáló funkciók megjelenését.

A gyalogos közlekedés a Sulyom utca mentén egyoldali, kb. 1,5 m szélességű járdán biztosított, míg a kerékpáros közlekedés önálló infrastruktúra hiányában a lakó-pihenő jellegű utcák közös használatán alapul. A legközelebbi kiépített kerékpáros hálózati elem a Hárslevelű utca térségében, illetve a Jászberényi út mentén található fővárosi főhálózati elem. A terület jelenlegi közlekedési kialakítása ezért elsősorban helyi gyalogos és kis léptékű célforgalom kiszolgálására alkalmas.

A javasolt Lke-1/39 övezeti besorolás, valamint az önálló szolgáltató rendeltetés megengedése korlátozott alapterületi paraméterek mellett közlekedési szempontból illeszkedik a terület adottságaihoz. A legfeljebb 150 m² bruttó szolgáltató alapterület, illetve a 250 m²-re korlátozott kiskereskedelmi funkció nem eredményez olyan forgalomnövekedést, amely a meglévő úthálózat kapacitását vagy a lakóterületi forgalombiztonságot érdemben befolyásolná. A kiszolgálás jellemzően gyalogosan, rövid tartózkodással, illetve helyi gépjármű-használattal történhet, nagy volumenű áruszállítás vagy átmenő forgalom megjelenése nem várható.

A terület közlekedési rendszere alkalmas a helyi lakosságot ellátó, kis léptékű szolgáltató és intézményi funkciók befogadására, ugyanakkor nem támogatja a nagy forgalmi terhelést generáló rendeltetések megjelenését. A javasolt övezeti módosítás közlekedési szempontból a meglévő hálózati szerepkörrel és területhasználattal összhangban áll, és nem teszi szükségessé új közlekedési infrastruktúra kiépítését vagy kapacitásbővítést.

Jogszabályi környezet

Magasabb rendű jogszabályi környezet

OTÉK vonatkozó rendelkezései

13. §

„(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”

2. számú melléklet

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	kertvárosias lakóterület	35	<8	45

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

32. §

„(1) Az Lke építési övezetben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kiskereskedelmi, szolgáltató,

b) oktatási,

c) hitéleti, valamint

d) egészségügyi

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A szolgáltató rendeltetések közül szálláshely-szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

(3) Az Lke építési övezetben telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el kivéve a legalább 80 méter mélységet meghaladó telket, amelyen két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) 65 Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,

b) a 800 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a négy rendeltetési egységet,

c)⁶⁶ az 1000, 1200 és 1500 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a hat rendeltetési egységet.

(5) Amennyiben az építési övezet előírása nem zárja ki, telkenként egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található.

(6) Az Lke építési övezet határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.”

33. §

„(1) Az Lke-1 építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület.

(6) Az Lke-1 építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 200 m² lehet.

(7) Az Lke-1 építési övezetben szolgáltató rendeltetés önállóan nem, csak lakó rendeltetést is tartalmazó épületben létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.”

Helyszíni fotók



Terület a Sulyom utca – Vörösfenyő utcák
kereszteződésének irányából



Terület a Sulyom utca irányából



Sulyom utcából a Jászberényi úti felüljáró
irányába



A terület Google Earth felvételen

Javaslat

Új övezeti besorolás alkalmazása javasolt az alábbi előírásokkal és paraméterekkel:

33.§

(7) Az Lke-1 építési övezetben – **eltérő rendelkezés hiányában** – szolgáltató rendeltetés önállóan nem, csak lakó rendeltetést is tartalmazó épületben létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.

(13) Az Lke-1/39 építési övezet területén

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

d) kulturális,

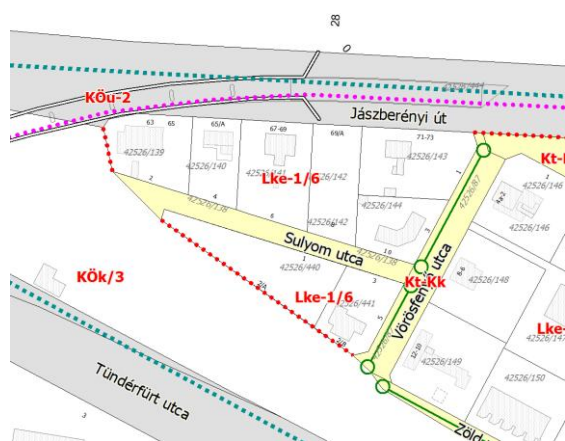
rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(14) Az Lke-1/39 építési övezetben a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb **250 m² lehet**.

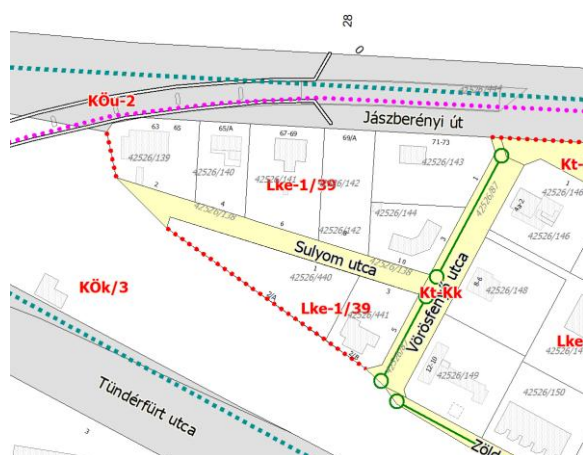
(15) Az Lke-1/39 építési övezetben szolgáltató rendeltetés önállóan is létesíthető. A szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a **150 m²-t**.

Az Lke-1/39 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/39	800	SZ	35	3,5	8	45	40	1,0	0,2



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

14. OLDALKERT KÉRDÉSE AZ LKE-1/30 ÖVEZETBEN

Probléma feltárása

A 42054/43 helyrajzi számú telken 2022 előtt egy 1 szintes lakóépület állt. 2022-ben építkezést követően plusz egy emelet épült, mellyel a duplájára emelkedett az épületmagasság. Az e-építés szerint 2024-ben egyszerű bejelentés érkezett az ingatlanra.



A régi lakóépület építési éve nem ismert. Az OTÉK kimondja, hogy a telepítési távolság legkisebb mértéke, az építési telekre (övezetre) megengedett legnagyobb beépítési magasság mértéke. Jelen esetben a telepítési távolság adott, 6,26 méter, így az épületbővítés megengedett legnagyobb épületmagasságának értéke 6,26 méter lehet.

A 2020 decemberétől hatályos KÖKÉSZ-ben az alábbi előírás változatlanul szerepel:

A KÖKÉSZ 21. § (3) bekezdése szerint az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete megegyezik a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékével. Ebben az esetben ez 7,5 méter lenne, ami szigorúbb az OTÉK-ban foglalt 4 méternél.

Helyszíni fotók



A Google Utcakép szerinti 2012. januári utcakép



A Száraz utcai új épület



A Száraz utcai új épület

Jogsabályi környezet

Magasabb rendű jogszabály

OTÉK vonatkozó rendelkezései:

35. §

„(3) Az oldalkert legkisebb szélessége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, **az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.**”

36. §

„(1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) **legnagyobb beépítési magasság mértéke**.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

21. §

„(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.”

Az Lke-1/30 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/30	400	-	35	-	7,5	45	40	0,7	0,2

Javaslat

A KÖKÉSZ Lke-1/30 építési övezetében minimum 3 méteres oldalkert meghatározása javasolt.

15. MÁDI UTCA 111. TELEKHATÁR ÉS KERÍTÉS VONALA

Probléma feltárása

A közterület (Kada utca) és a magánterület határvonala nem felel meg a kialakult állapotnak, nem egyezik meg a kerítés vonalával. A módosítás nem eredményez jelentős beavatkozást, csupán a kialakult állapot szerint rendezi, pontosítja a szabályozási tervet.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

Helyszíni fotók



A Mádi utca – Kada utca sarkán meglévő kerítés vonala



A kialakult állapot, a meglévő telekhatár és a meglévő kerítés vonala

Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

32. §

„(1) Az Lke építési övezetben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kiskereskedelmi, szolgáltató,

b) oktatási,

c) hitéleti, valamint

d) egészségügyi

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A szolgáltató rendeltetések közül szálláshely-szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

(3) Az Lke építési övezetben telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el kivéve a legalább 80 méter mélységet meghaladó telket, amelyen két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,

b) a 800 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a négy rendeltetési egységet,

c) az 1000, 1200 és 1500 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén a bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de nem haladhatja meg a hat rendeltetési egységet.

(5) Amennyiben az építési övezet előírása nem zárja ki, telkenként egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el abban az esetben, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található.”

33. §

„(1) Az Lke-1 építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület.

(10) Az Lke-1/30 építési övezetben telekegyesítés esetén a kialakítható legnagyobb telekméret 800 m².”

Az Lke-1/30 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/30	400	-	35	-	7,5	45	40	0,7	0,2

Javaslat

Az adatszolgáltatásban megküldött burkolatszegélyek alapján a Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal határának kis mértékű módosítás szükséges a Kada utca irányába, illetve DNy-i irányban a szomszédos intézményi terület felé is.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



— — — — — Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

16. DÉR UTCA SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Probléma feltárása

A Dér utcában három telek (42041/4, 42041/3, valamint 42041/2 hrsz.) esetében a telekhatárok és a kerítések vonala eltérő nyomvonalon húzódnak. A környező telkek közterülettel határos telekhatára nagyjából egy egyenesre esnek, azonban az említett három telek határa visszahúzva helyezkedik el. Cél a magán és közterületek határának módosítása a kialakult állapothoz igazodva.



Légifotó



sárga vonal mentén van a kerítés -> oda kell tenni a szabályozási vonalat

Helyszíni fotók



Balra az érintett telkek



Jobbra az érintett telkek

Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

33. §

„(1) Az Lke-1 építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület.

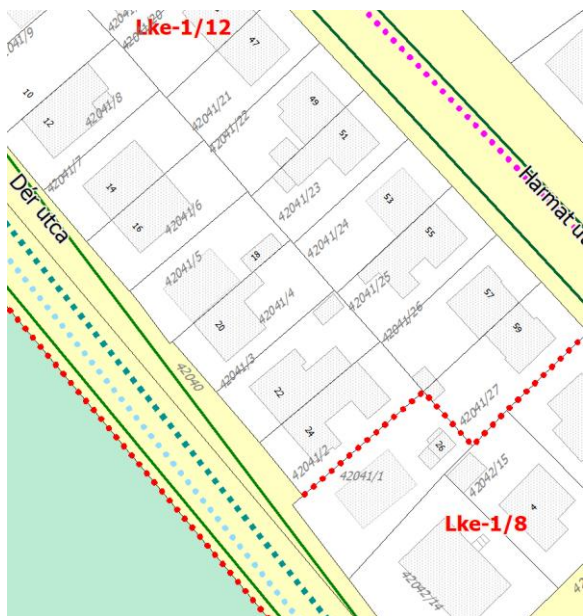
(3) Az Lke-1/11-13 építési övezetekben az előkert mérete 5 méter, ahol a kialakult állapot ennél kisebb, ott a kialakult állapothoz illeszkedő.”

Az Lke-1/12 építési övezet határértékei:

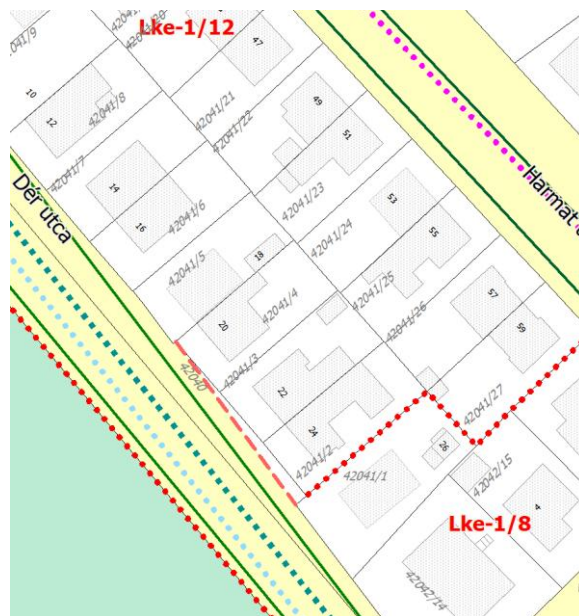
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/12	400	IKR	35	3,5	6,5	50	40	0,7	0,2

Javaslat

A 42041/4, 42041/3, valamint 42041/2 hrsz. telkek esetében telekhatár rendezés javasolt a közterület irányába. Ezesetben új javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal kerül fel térképi elemként a szabályozási tervlapra. A szomszédos övezethatár a telekhatár módosításhoz igazodik. A beépíthető telkek mérete kis mértékben nő a közterület rovására.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

17. A CSŐSZTORONY SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

Probléma feltárása

Az Óhegy park szomszédságában található a műemléki védelem alatt álló Csősztorony. A telken vendéglátó egység üzemel. A X. Kerületi Önkormányzat az ÉME Mesteriskola részére meghívásos tervpályázatot hirdetett a műemléki védettségű kőbányai csősztorony környezetének értékalapú fejlesztésére.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

Cél a kertvárosi övezet 41315 helyrajzi számú telken a meglévő vendéglátó funkció megengedése, a műemléki épület értékalapú megőrzése, biztosítva a szomszédos 42041/13 hrsz.-ú ingatlan gépkocsival történő megközelíthetőségét, telken belüli parkolását.

Helyszíni fotók



Terület a Kőér utca felől



Terület a Dér utca felől



Terület a Dér utca felől

Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

32. §

„(1) Az Lke építési övezetben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kiskereskedelmi, szolgáltató,

b) oktatási,

c) hitéleti, valamint

d) egészségügyi

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A szolgáltató rendeltetések közül szálláshely-szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

(4) Az Lke építési övezetben a személygépjármű-tároló kivételével az önálló rendeltetési egységek számát – eltérő rendelkezés hiányában – az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) a 400, 450 és 600 m² legkisebb telekméretű építési övezet telkén legfeljebb egy önálló rendeltetési egység létesíthető,”

33. §

„(1) Az Lke-1 építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület.

(3) Az Lke-1/11-13 építési övezetekben az előkert mérete 5 méter, ahol a kialakult állapot ennél kisebb, ott a kialakult állapothoz illeszkedő.”

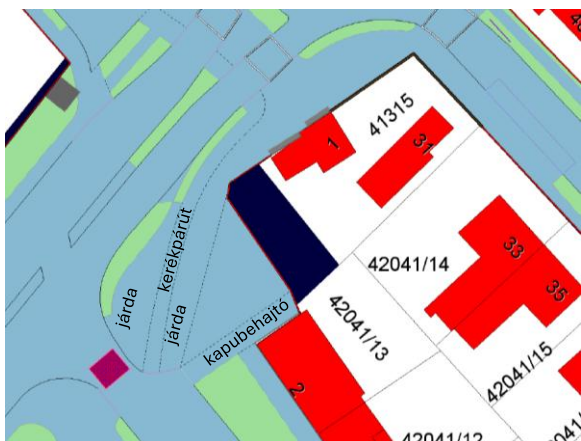
Az Lke-1/12 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/12	400	IKR	35	3,5	6,5	50	40	0,7	0,2

Javaslat

Javasolt új Lke-1/34 építési övezeti megállapítása.

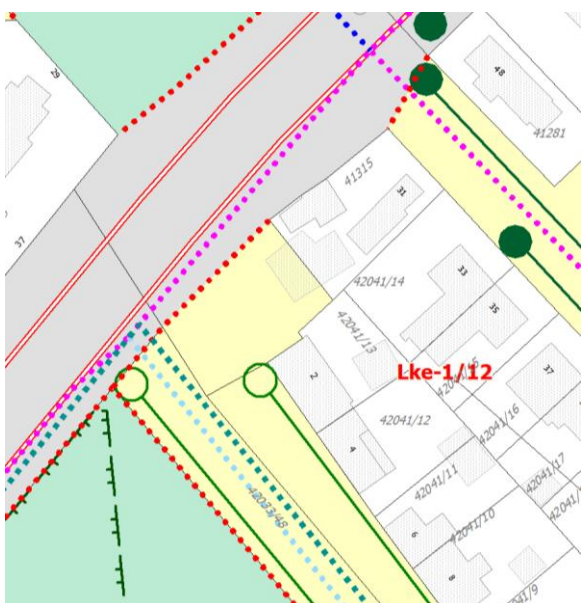
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/34	600	zárt sorú	35	3,5	6,5	45	40	0,7	0,2



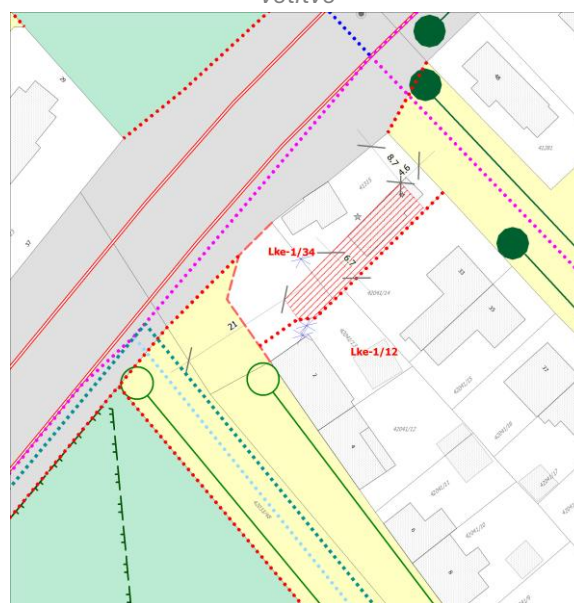
Kerületi adatszolgáltatás a burkolatszegélyekről
(feliratok saját szerkesztés)



Javasolt KÖKÉSZ szabályozási vonalak és
övezethatárok 2025. szeptemberi légifelvétellel
vetítve



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

32. §

(2) A szolgáltató rendeltetések közül szálláshely-szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

A KÖKÉSZ 32. §-ának módosítása javasolt:

(2) A szolgáltató rendeltetések közül – **eltérő rendelkezés hiányában** – szálláshely-

szolgáltatás, valamint vendéglátás nem létesíthető.

A 33. § kiegészítése javasolt két új bekezdéssel:

(13) Az Lke-1/34 építési övezet területén vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.

(14) Az Lke-1/34 építési övezet területén két önálló rendeltetési egység is elhelyezhető.

Hatályos KÖKÉSZ kivonat

Javasolt KÖKÉSZ módosítás

18. TKR RENDELKEZÉS KÖKÉSZ-BE ILLESZTÉSE

Probléma feltárása

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (VI.27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (továbbiakban: TKR) 16. § (4) bekezdésének tartalmát, a KÖKÉSZ-ben javasolt szerepeltetni.

Jogsabályi környezet

TKR rendelkezése:

16. §

„(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület, valamint a napelemmező alatti terület.”

Javaslat

Az előírás mind a közterületi, mind az építési övezetek, övezetek zöldfelületeire vonatkozik, ezért a KÖKÉSZ mindkettő fejezete kiegészítendő.

A KÖKÉSZ 15. és 16. § kiegészítése javasolt egy-egy új (6) bekezdéssel:

(6) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület, valamint a napelemmező alatti terület.

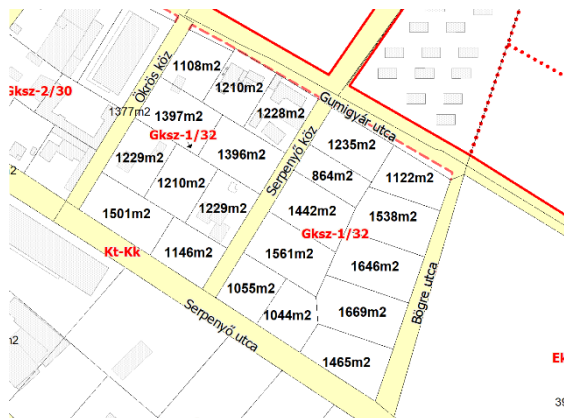
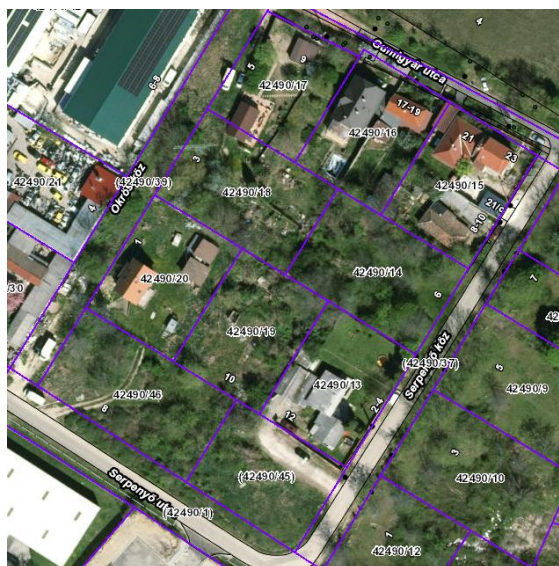
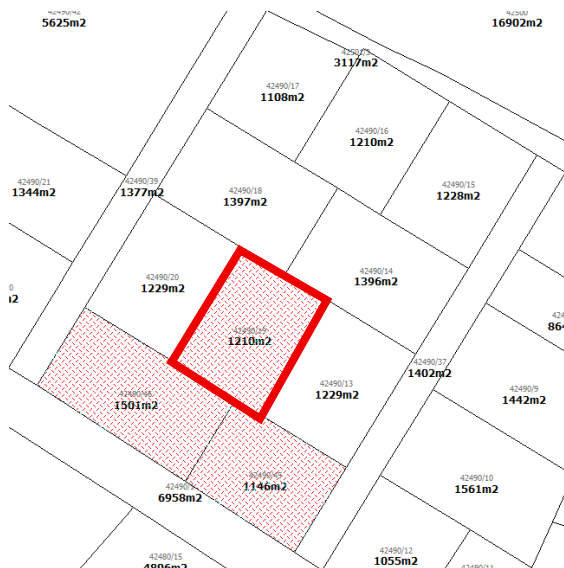
19. SERPENYŐ UTCAI ZÁRVÁNYTELEK

Probléma feltárása

A Serpenyő utca – Ökrös köz – Gumigyár utca – Serpenyő köz által határolt tömbben a 42490/19 helyrajzi számú építési teleknek nincs közterületi kapcsolata. A szomszédos 42490/45 és 42490/46 helyrajzi számú telkekkel egyetemben a X. kerületi önkormányzat tulajdonában vannak. Jelenleg beépítetlenek, a 42490/19 helyrajzi számú telek hasznosítása közterületi kapcsolat nélkül nem lehetséges.



A tömb jelenleg Gksz-1/32 építési övezetbe sorolt. A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m². A tömbön belül a telkek közül csak a 42490/46 helyrajzi számú telek éri el a min. 1500 m²-es telekméretet. A közterületi kapcsolat biztosítása során telekhatárrendezés szükséges, illetve a kialakítható legkisebb telekméret nagyságán is változtatni szükséges.



Ek
36

A Gksz-1/32 építési övezet telekméretei

Közlekedés

A vizsgált területen a Serpenyő utca mentén elhelyezkedő telkek közúti feltárása jelenleg részben rendezetlen, a belső telekstruktúra nem biztosít minden érintett ingatlan számára közvetlen, jogilag és műszakilag egyértelmű közterületi kapcsolatot. A tömbön belüli közlekedési feltárás súlypontja a Serpenyő utca, amely kiszolgálóúti hálózati szerepet tölt be, és elsősorban a Gksz-1 övezetbe tartozó gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések célforgalmát bonyolítja le. Átmenő forgalmi szerepe nem jellemző, a forgalom döntően helyi jellegű.

Közlekedési szempontból indokolt a három érintett telek viszonyának pontosítása oly módon, hogy a belső elhelyezkedésű telek közúti megközelítése önálló útkapcsolattal, ugyanakkor a meglévő úthálózathoz illeszkedve biztosított legyen. Ennek érdekében a KÖKÉSZ módosítása keretében 8,0 méter szabályozási szélességű, közforgalom számára megnyitott magánút kialakítása javasolt, amely a Serpenyő utcához csatlakozva biztosítja az érintett telkek jogszerű és hosszú távon fenntartható feltárását.

A tervezett magánút csatlakozása meglévő közterülethez biztosítja, hogy a közlekedési rendszer hierarchiája nem sérül, és az új út nem generál átmenő forgalmat.

Kiemelten fontos szempont a zsákutca kialakításának korlátozása. A javasolt megoldás szerint a magánút zsákutcás szakaszának hossza 30 m-nél rövidebb, így a KÖKÉSZ szerinti visszaforduló létesítési kötelezettség nem keletkezik. Ez közlekedésbiztonsági és területgazdálkodási szempontból egyaránt kedvező, mivel elkerülhető a túlzott közterület- vagy útfelület-igény, miközben a gépjárművel történő megközelíthetőség továbbra is biztosított.

A közforgalom számára megnyitott magánút mentén – a jogszabályi előírásoknak megfelelően – a telkek kialakítását és az építmények elhelyezését úgy kell kezelni, mintha az út közterület lenne, ezáltal a közlekedési és településrendezési szempontok egységesen érvényesíthetők. A magánút területén épület nem helyezhető el, ugyanakkor a gyalogos járda és a zöldsáv biztosítása révén a kiszolgálóút funkciójához illeszkedő, rendezett utcakép alakítható ki.

A KÖKÉSZ módosításával létrehozandó, 8 méter szabályozási szélességű, közforgalom számára megnyitott magánút, valamint a 30 méter alatti zsákutca-hossz együttesen olyan közlekedési megoldást eredményeznek, amely biztosítja a telkek megfelelő feltárását, nem növeli a térségi forgalmi terhelést, és összhangban áll a Gksz-1 övezet rendeltetésével és a meglévő úthálózat kapacitásával.

Helyszíni fotók



Terület a Serpenyő közből É-i irányban



Terület a Serpenyő közből ÉNY-i irányban



Terület a Serpenyő utcából K-i irányban

Jogsabályi környezet

OTÉK vonatkozó rendelkezései:

30. §

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

A telekalakítás és a magánút

3. §

„(3) Nyúlványos telek kizárólag a tömbbelsőben önálló mélygarázs vagy zöldterület létesítésére alakítható ki.”

4. §

„(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító **magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki** az alábbiak szerint:

a) e rendeletnek a **telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni,**

b) magánút - eltérő rendelkezés hiányában - csak a Vi, **Gksz** és K-Tp építési övezetben, valamint a Szabályozási Terven „**magánút létesíthető**” jelöléssel meghatározott területen alakítható ki,

c) közforgalom elől el nem zárt magánút **kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút** hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia,

d) a közforgalom elől el nem zárt **magánút telkének minimális szélessége**

da) - eltérő rendelkezés hiányában - kiszolgáló út hálózati szerep esetén 12 méter,

db) gyalogút, illetve kerékpárút hálózati szerep esetén 4 méter,

e) a közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,

f) a **30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása** esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet,

g) a gyalogút és a kerékpárút kivételével a **kétoldali fasor létesítéséhez szükséges helyigényt legalább 1,5-1,5 méter széles zöldsávval biztosítani kell,** és

h) gyalogos járdát minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.”

40. §

„(1) A Gksz-1 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.”

Az Gksz-1/32 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/32	1500	szabadonálló	35	3	12	35	40	2,1	0,4

Javaslat

A 42490/19 helyrajzi számú telek közterületi kapcsolatát magánút vagy nyúlványos telek kialakításával lenne lehetőség biztosítani. A nyúlványos telek kialakítása nem lehetséges, mert a hatályos KÖKÉSZ szerint az így kialakított telken csak mélygarázs és zöldterület létesíthető.

Magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki, mely esetében a rendeletben a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit figyelmen kívül lehet hagyni. A kialakítható magánút hossza nem éri el a 30 métert (28,9 m), így nem kell alkalmazni a rendelt 4.§ (1) f) sorának rendelkezéseit. A közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóútként kerül kialakításra, melynek javasolt minimális szélessége (az OTÉK-tól szigorúbb, 3 méternél nagyobb szélességű) 8,0 méter, melyhez a hatályos építési

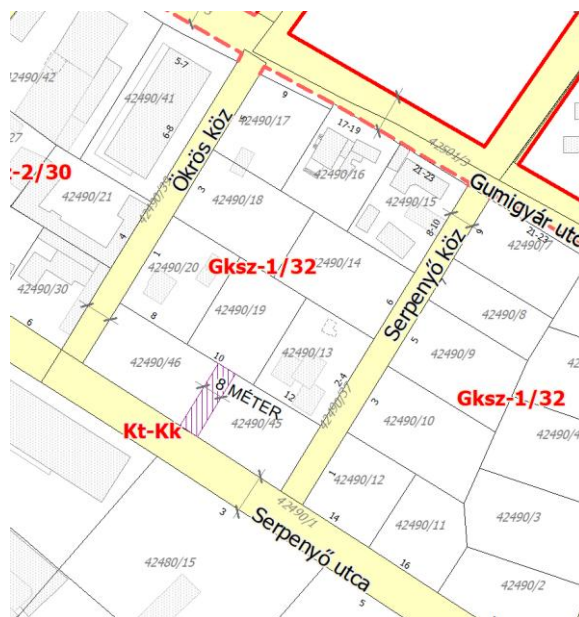
szabályzat a 4.§ (1) d) pontjának módosítása, kiegészítése szükséges. Ezzel kialakíthatóvá válik a magánút, de ezért a Gksz-1/32 építési övezetben módosítani szükséges a minimális telekméretet.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/32	1500 1200	szabadonálló	35	3	12	35	40	2,1	0,4

A Szabályozási terven a 42490/46 helyrajzi számú telken „magánút létesíthető” térképi elem kerül feltüntetésre 8,0 méter szélességben, a fennmaradó telekrész 1.270 m² nagyságú. A magánút önálló telekként kerül kialakításra a szabályozás végrehajtása során és a 4. § (1) bekezdés a) sora alapján az övezetben előírt minimális telekméreteknak nem kell megfelelnie. A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a 4. § (1) bekezdés g) sora alapján a kétoldali fasor létesítéséhez szükséges helyigényt legalább 1,5-1,5 méter széles zöldsávval biztosítani lehessen.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítása

20. ALAGSORI LAKÁSOK TILTÁSA

Probléma feltárása

A Kőér utca mentén a szabályozási terven szövegesen van szabályozva a lakó rendeltetés elhelyezésének korlátozása. Ennek pontosítása szükséges az új jogszabályi környezet miatti jogbizonytalan helyzetek elkerülése végett.



Helyszíni fotók



Kőér utca menti pinceszinttel, alagsorral rendelkező épület



Kőér utca menti épület

Jogszabályi környezet

TÉKA vonatkozó rendelkezései:

5. §

„3. alagsor: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20 százalékában kerül 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá;”

111.§

„(9) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje, terepcsatlakozása alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. **Lakószoba pinceszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és a megvilágítás biztosított.**”

OTÉK vonatkozó rendelkezései:

37.§

„(4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű

szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek”

85.§

„(5) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepecsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. **Lakószoba pinceszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és megvilágítás biztosított.**”

1. melléklet:

„1. Alagsor: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

2. Alagsori helyiség, helyiségcsoport: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek a padlószintje bárhol legfeljebb 0,70 m-rel kerül a terepecsatlakozás alá.

99. Pinceszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

100. Pinceszinti helyiség, helyiségcsoport: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje több mint 0,70 m-rel kerül a terepecsatlakozás alá.”

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

37. §

„(1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.”

90/Q. §

„(1) A Vi-2 építési övezetekben–eltérő rendelkezés hiányában–kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) szállásjellegű,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) hitéleti és
- g) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.”

A Vi-2/17 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/17	2500	SZ	50	-	16	30	60	2,2	1,2

A szabályozási tervlap szöveges szabályozási eleme a lakó rendeltetés elhelyezésével kapcsolatban kiegészítésre javasolt:

Szabályozási tervlap javasolt módosítása

21. KISKERESKEDELMI EGYSÉG LÉTESÍTÉSE A GYÓGYSZERGYÁRI UTCÁBAN

Probléma feltárása

A Gyógyszergyári út mentén lakófejlesztés zajlik, mely gazdasági területtel határos. A szomszédsági konfliktusok megelőzése és mérséklése érdekében a szabályozási terven zöldfelületként fenntartandó rész került kijelölésre a telkeken. A Kincsem lakópark építkezése jelentősen előrehaladott állapotban van. A vele szomszédos 39210/214 hrsz.-ú ingatlan intézményi övezetbe sorolt, ahol nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális funkciók helyezhetők el, szintén a telek zöldfelületként fenntartandó rész jelölésével. Ezen funkciók elhelyezése megköveteli a szomszédos gazdasági terület felől érkező környezeti zaj, por és egyéb terhelés mérséklését. A területen megjelenő jövőbeni új lakosság ellátásában kiskereskedelmi egység az Örs vezér terén található legközelebb ~1 km-es távolságban. Ez a telek jelenleg az építkezést kiszolgáló építési terület.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

Helyszíni fotók



A terület a 39210/213 hrsz. közterület irányából



A terület a 39210/213 hrsz. közterület irányából



A terület a 39210/213 hrsz. közterület irányából



A terület a 39210/213 hrsz. közterület irányából

Jogszábiályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

90/Q. §

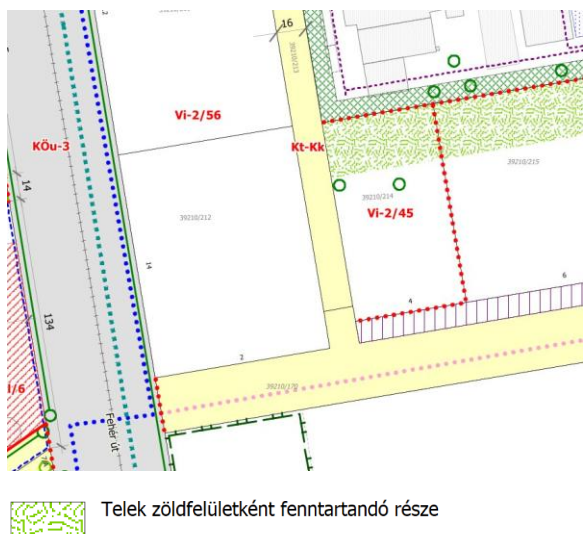
„(3) A Vi-2/40 és a Vi-2/45 építési övezet területén a telek területének minden teljes 40 m²-e után legfeljebb egy lakás is elhelyezhető.”

„(9) A Vi-2/40, Vi-2/45 és a Vi-2/56 építési övezet területén a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét környezeti állapotvizsgálat készítésével fel kell tárni.”

A Vi-2/45 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/45	5000	SZ	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2

Javaslat



Hatályos szabályozási tervlap kivágat

Javasolt új rendelkezés:

(..) A Vi-2/45 építési övezetben kiskereskedelmi rendeltetés elhelyezése esetén a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt terület 80%-án parkolófelület létesíthető.

KÖKÉSZ javasolt kiegészítése

22. ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA AZ IHÁSZ UTCÁBAN

Probléma feltárása

Az Lk-1/32 építési övezetben az új beépítések kedvezőbb telepítése érdekében az építési hely felülvizsgálata vált szükségessé.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése

Helyszíni fotók



Az Lk-1/32 építési övezet területe



A tervezési terület a Kápolna tér felől

Jogszabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

29. §

„(1) Az Lk-1 építési övezet *kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.*”

Az Lk-1/12 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/12	900/2500 ^s	Z	35/50 ^s	-	12,5 ^p	40/30 ^s	45/60 ^s	2,0/2,2 ^s	0,5/0,8 ^s

^s saroktelek esetén

^p párkánymagasság

Javaslat

Az Lk-1/32 építési övezetben a telkek kedvezőbb beépíthetősége érdekében az építési hely mélységét 28 méterről 40 méterre javasolt megnövelni, az építési övezet hatályos paramétereinek változatlanul hagyása mellett.

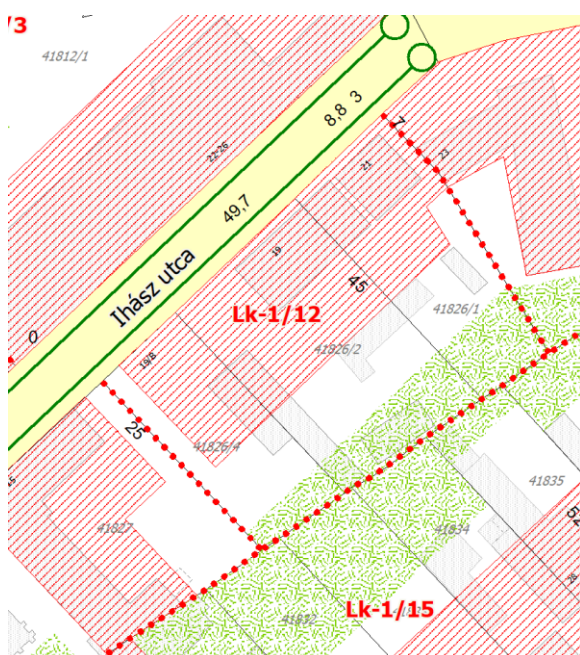


Forrás: SIBYLLA Design Kft. – Ihász utcai többlakásos lakóépület OÉT véleményezési terve

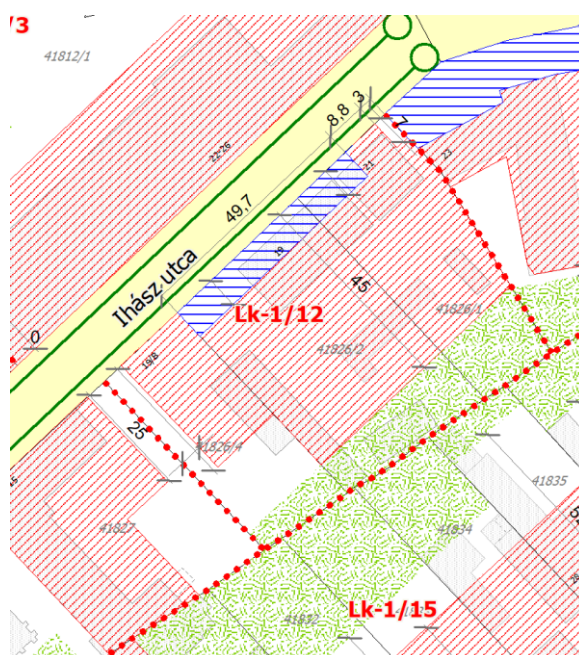


Forrás: SIBYLLA Design Kft. – Ihász utcai többlakásos lakóépület OÉT véleményezési terve

A 41826/1, 41826/2 helyrajzi számú telkek esetében az adatszolgáltatás keretében átadott OÉT véleményezési terv szerint korrigálásra kerül az építési hely határa.



Hatályos szabályozási tervlap kivágat



Szabályozási tervlap javasolt módosítás

23. ZÁRT KERÉKPÁRTÁROLÓK LAKÓTELEPI ÉS NYILVÁNOS ILLEMHELYEK KÖZTERÜLETI ELHELYEZHETŐSÉGE

Probléma feltárása.

A lakótelepek közterületei közkert övezetbe (Kt-ZKk), vagy fásított köztér övezetbe (Kt-Fk) soroltak, amelyek megengedett legnagyobb beépítettsége a legtöbb övezet esetében 0%. A hatályos KÖKÉSZ elfogadása óta változott a beépítési %-ba beszámítandó épület fogalmának meghatározása. Jelenleg a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 42. pontja szerint az „*épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából*”. Ebben az értelmezésben a zárt kerékpártárolók épületnek számítanak, ezért elhelyezésük több övezetben nem lehetséges.

Felmerült továbbá nyilvános illemhelyek elhelyezhetőségének igénye is. A hatályos KÖKÉSZ szerint nyilvános illemhely kialakítható a Városi park zöldterülete (Zvp), Közkert (Zkp/Kk és Kt-Zkk) és Közpark (Zkp/Kp) övezetekben, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség mérték erre lehetőséget biztosít. A KÖKÉSZ több olyan közkert övezetet szabályoz, amelyek megengedett legnagyobb beépítettsége 0%, illetve a fásított köztér övezetek (Kt-Fk) esetében a nyilvános illemhely nem szerepel a megengedett rendeltetések között.

Helyszíni fotók



Gyakorló utcai lakótelep kerékpártárolója

Javaslat

Felülvizsgálandó a közkert (Kt-ZKk) és fásított köztér (Kt-Fk) övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték, valamint a megengedett rendeltetések, a zárt kerékpártárolók és nyilvános illemhelyek elhelyezhetősége céljából.

A fásított köztér (Kt-Fk) övezetekben nyilvános illemhelyek elhelyezhetőségének megengedése javasolt.

A zárt kerékpártároló funkciója a lakótelepek esetében is a közlekedési eszközválasztás befolyásolása, a kerékpárhasználat ösztönzése és az egyéni gépjármű-használat arányának csökkentése. Emiatt a zárt kerékpártárolók elhelyezését elsődlegesen a felhasználókhöz

legközelebb eső helyszíneken – pl. a lépcsőházak bejáratához legközelebb eső parkoló, parkolók igénybevételel javasolt biztosítani.

Közkert (Zkp/Kk és Kt-Zkk)

56. § (1) A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezetbe az egy hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztés építménye,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmény és
 - d) nyilvános illemhely
- helyezhető el.

56.§ (6) A Zkp/Kk-1, Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/3, Kt-Zkk/5 és a Kt-Zkk/6 övezetekben épület nem helyezhető el.

56. § (1) A Zkp/Kk és Kt-Zkk övezetbe az egy hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztés építménye,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - d) nyilvános illemhely és
 - e) zárt kerékpártároló épülete**
- helyezhető el.

56.§ (6) A Zkp/Kk-1, Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/3, Kt-Zkk/5 és a Kt-Zkk/6 övezetekben **kizárólag zárt kerékpártároló és egyenként legfeljebb 50 m² alapterületű nyilvános illemhely** épülete helyezhető el.

Fásított köztér (Kt-Fk)

58.§ (2a) Az övezet területén

- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) utcabútor a kiosk kivételével, valamint
 - d) köztárgy
- helyezhető el.

58.§ (2a) Az övezet területén

- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) utcabútor a kiosk kivételével,
 - d) köztárgy,
 - e) zárt kerékpártároló épülete, valamint**
 - f) egyenként legfeljebb 50 m² alapterületű nyilvános illemhely**
- helyezhető el.

2. melléklet, 28. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zkp/Kk-1	5000	SZ	0 1	-	-	60	0	0,01	-
Zkp/Kk-2	6000	SZ	2	-	4,5	75	0	0,02	-
Zkp/Kk-3	2000	SZ	0 1	-	-	60	0	0,01	-

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Kt-Zkk/1	5000	SZ	0 1	-	-	60	0	0 0,01	-
Kt-Zkk/3	1000	SZ	0 1	-	-	70	0	0 0,01	-
Kt-Zkk/5	4000	SZ	0 1	-	-	75	20	0 0,01	-
Kt-Zkk/7	-	SZ	10		4,5	78		0,1	

2. melléklet, 30. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Kt-Fk/1	1000	SZ	0 1	-	-	20	0	0 0,01	-
Kt-Fk/2	1000	SZ	0 1	-	-	50	25	0 0,01	0,5
Kt-Fk/3	3000	SZ	0 1	-	-	30	0	0 0,01	-
Kt-Fk/4	5000	SZ	0 1	-	-	40	30	0 0,01	0,3
Kt-Fk/5	4000	SZ	0 1	-	-	30	0	0 0,01	-
Kt-Fk/6	-	SZ	- 1	-	-	10	-	0 0,01	
Kt-Fk/7	-	SZ	10	-	4,5	40	-	0,1	
Kt-Fk/8	kialakult	SZ	- 1	-	-	60	-	0 0,01	-

24. GYÓGYSZERGYÁRI UTCA – GYAKORLÓ UTCA ÁTKÖTÉS

Probléma feltárása

A vizsgált terület Kelet-Pest egyik kiemelten terhelte közlekedési térségéhez tartozik, amelynek közúti és közösségi közlekedési rendszere alapvetően az Örs vezér tere intermodális csomópontjára szerveződik. A térségben a Kerepesi út (I. rendű főút), a Fehér út – Nagy Lajos király útja (II. rendű főút), valamint a Keresztúri út (II. rendű főút) alkotják a meghatározó hálózati elemeket, amelyek csúcsidőszakban jellemzően telített állapotban üzemelnek.



E túlterhelte főúti rendszerben különösen fontos a gyűjtőutak forgalmi szerepének tisztázása, valamint az átmenő forgalom indokolatlan terelésének elkerülése az alacsonyabb rendű hálózati elemekre.

A Gyógyszergyári utca gyűjtőúti szerepkört tölt be, és jelenleg elsősorban az Örs vezér tere túlterheltségének részleges elkerülését szolgálja, miközben az út menti területek forgalomvonzó beépítése eddig korlátozott volt. A Gyógyszergyári utca mentén több mint 2 000 új lakás megépítése van folyamatban vagy előkészítés alatt, ami számottevő forgalomnövekedést vetít előre.

A Gyakorló utca szintén 2×1 forgalmi sávú gyűjtőút, amely a Fehér út és a Keresztúri út között vezeti le a lakótelepi forgalmat a magasabb rendű úthálózat irányába. A Gyakorló utca már jelenleg is jelentős forgalmi terhelést visel, és kulcsszerepe van a környező lakótelepi területek feltárásában.

A Gyógyszergyári utca és a Gyakorló utca közötti teljes értékű közúti kapcsolat létrehozása vagy fenntartása közlekedési szempontból nem tekinthető indokoltnak, mivel új, alternatív átmenő útvonalat hozna létre a Fehér út és a Keresztúri út között, a Gyakorló utcára további forgalmat terelne, amely már jelenleg is túlterhelte, valamint növelné a lakótelepi környezet zaj- és környezetterhelését és ellentétes lenne a térségben szükséges forgalomcsillapítási és forgalomszétválasztási törekvésekkel. A térségben jelentős fejlesztések zajlanak, amelyek eleve többletforgalmat generálnak. Ebben a helyzetben különösen indokolt az olyan hálózati elemek elkerülése, amelyek új átmenő forgalmi viszonylat kialakulását teszik lehetővé.

A volt Finommechanikai Vállalat területén működő Ipari Park jelentős forgalomvonzó funkcióval rendelkezik: mintegy 2 125 fő dolgozik a területen, a napi be- és kilépő gépjármű-forgalom irányonként meghaladja a 2 100 járművet, így a gazdasági terület megfelelő közúti kiszolgálása ezért alapvető közlekedési érdek.

A Gyógyszergyári utca felől biztosított megközelítés, különösen a gazdasági terület keleti, III. számú kapujához vezető szakaszon, önmagában alkalmas a célforgalmi igények kiszolgálására. E kapcsolat biztosítja, az áruszállítást, az üzemi forgalmat, a dolgozói gépjármű- és gyalogos megközelítést, anélkül, hogy új, átmenő forgalmi kapcsolatot hozna létre a Gyakorló utca irányába.

A tanulmány megállapításaira és a térség forgalmi viszonyaira tekintettel közlekedési szakági szempontból indokolt a KÖKÉSZ olyan módosítása, amely szerint a Gyógyszergyári utca és a Gyakorló utca között kijelölt Kt-Kk övezetű közterületen közúti kapcsolat kizárólag a

Gyógyszergyári utca és a gazdasági terület keleti (III.) kapuja közötti szakaszon biztosítható, a Gyakorló utca irányába átmenő gépjármű-forgalmat biztosító közúti kapcsolat nem létesülhet, a terület további részei legfeljebb gyalogos, kerékpáros vagy zöldfelületi funkciót tölthetnek be.

Így biztosítva van a gazdasági terület rendeltetésszerű közlekedési kiszolgálása, miközben összhangban marad a térségi közlekedési hálózat hierarchiájával, és hozzájárul a Gyakorló utca forgalmi terhelésének mérsékléséhez.

Helyszíni fotók



Az ipari park keleti telekhatára menti terület, azaz a tervezet Kt-Kk övezet területe



Az ipari park keleti telekhatára menti terület, azaz a tervezet Kt-Kk övezet területe

Jogszabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

53. §

„(1) A Kt-Kk övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutakat a 3. melléklet határozza meg.”

Javaslat

A hatályos építési szabályzat 24,0 méter szélességű közterület kialakítását tartalmazza a Gyógyszergyári utca és a Gyakorló utca közötti szakaszon. Ebben a keresztmetszeti szélességben a kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas útpálya, a gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra elemei, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei, közvilágítás, valamint az egyéb közművezetékek is elhelyezésre kerülnek.

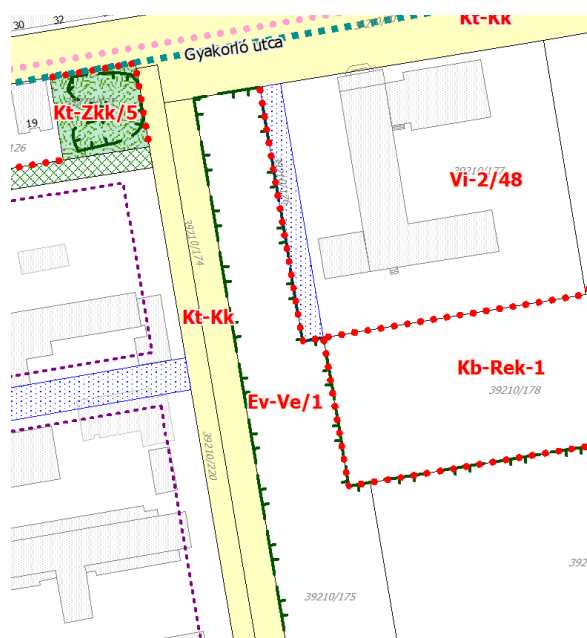
Az gazdasági terület megközelíthetősége szempontjából kockázatot jelent a szomszédos, jelenleg épülő lakóterületek használatbavételét követően megjelenő, az FMV-Kőér Tematikus Parkmegközelítő útja és a Fehér út csomópontjában megjelenő többletforgalom nagysága, függetlenül attól, hogy a csomópont korszerűsítése során jelzőlámpás forgalomszabályozás kerül bevezetésre.

Az új lakóterületekhez kapcsolódóan – függetlenül a beruházás keretében megvalósuló telken belüli parkolók számától – a határoló közterületeken a parkolási igények megnövekedésével kell számolni.

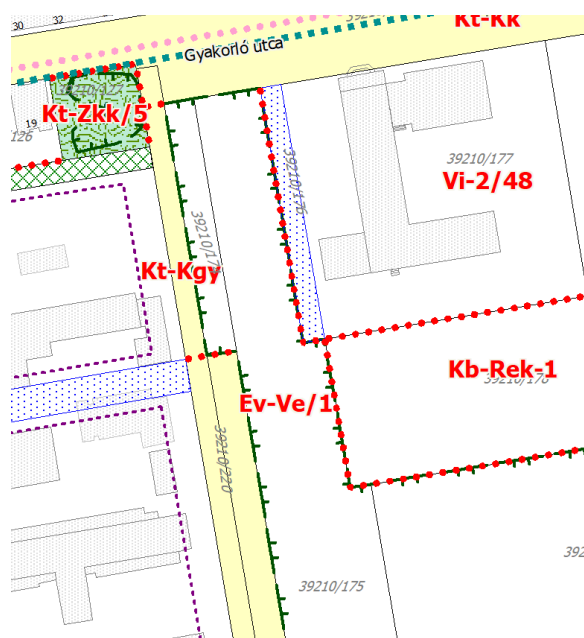
A Gyógyszergyári utca és a Gyakorló utca között a szabályozási tervben Kt-Kk övezetbe sorolt közterületen - a Gyakorló utcában az átmenőforgalom további növekedésének elkerülése érdekében - közúti kapcsolat csak a Gyógyszergyári utca és a gazdasági terület keleti kapuja (III. kapu) közötti szakaszon javasolt.

A gyalogos és kerékpáros forgalom számára szükséges infrastruktúra a Gyógyszergyári utca és a Gyakorló utca közötti szakasz teljes hosszán kiépítendő.

A tervezett létesítmények kialakításához a Gyógyszergyári út és a FMV keleti kapuja (III. kapu) közötti szakaszon a hatályos szabályozási terv szerinti 24,0 méter, míg folytatásában a Gyakorló utcáig 10,0 méter szélességű közterület biztosítása javasolt.



Hatályos szabályozás



Javasolt szabályozás

25. ÓHEGY PARK, NEMZETI EMLÉKHELY

Probléma feltárása

A rákosmezei Királydomb helyének pontosítása

A 2025. január 29-én kelt, a rákosmezei Királydomb és a Kisfogház Emlékhely nemzeti emlékhelyek helyrajzi számának pontosítását a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság 2025. február 19-i ülésén tárgyalta és az alábbi döntéseket hozta:

„A Bizottság a rákosmezei Királydomb nemzeti emlékhely helyszínével

kapcsolatban megerősíti korábbi döntését, miszerint nem támogatja, hogy a Váltó utca és a Pilisi utca találkozásánál lévő, 40907 /9 helyrajzi számú ingatlan legyen a nemzeti emlékhely kijelölt helyszíne.

A Bizottság fontosnak tartja, hogy a rákosmezei Királydomb nemzeti emlékhely méltó helyre kerüljön, alkalmas helyszíne lehessen országos jelentőségű állami megemlékezéseknek.

Ugyanakkor a Bizottság szeretné, ha mindezen kritériumok megtartása mellett az emlékhely megőrizné a nevében is jelzett szabadtéri domb jellegét. Ennek megfelelően a Bizottság a **Budapest X. kerületében elterülő Óhegy parkot javasolja az emlékhely lehetséges helyszínéként.**”

A nevezett helyszín kijelölése esetén az emlékhely számára telekalakítási lehetőség biztosítása szükséges.



Közlekedés:

Közlekedési szempontból a nemzeti emlékhelyek beépítetlen, közparki vagy köztéri jellegű területei nem generálnak önálló gépjárműves többletforgalmat. Mivel nem lesz új rendeltetési egység, így parkolóhely-létesítési kötelezettséget sem keletkeztetnek. Az ilyen területek használata jellemzően gyalogos, kegyeleti és rekreációs jellegű, a megközelítés elsődlegesen gyalogosan és közösségi közlekedéssel történik. A gépjárművel érkezők parkolása a környező közterületeken, a meglévő parkolási rend keretein belül valósul meg, nem a terület rendeltetésszerű használatának alapfeltételeként.

Parkolási igény közlekedési értelemben kizárólag akkor jelentkezik, ha a nemzeti emlékhelyhez parkolóigényes épített funkció – például látogatóközpont, kiállítótér vagy rendezvényhez kapcsolódó létesítmény – kapcsolódik.

Helyszíni fotók



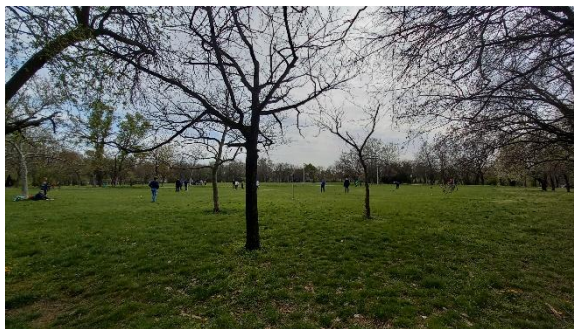
Óhegy park részlet



Óhegy park részlet



Óhegy park részlet



Óhegy park részlet

Jogszábai környezeti

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

57. §

„(1) A Zkp/Kp övezetbe az egy hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - b) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) ismeretterjesztés építménye,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - e) nyilvános illemhely és
 - f) terepszint alatti építmény
- helyezhető el.

87. §

„(2) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetésszerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani

- a) a Zkp/Kp-1 övezet területén a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztótér után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is), valamint
- b) a Zkp/Kp-1 övezet területén a közhasználatú park területének minden megkezdett 1500 m²-e után.”

88. §

„(1) A Zkp/Kp-1 övezet határa menti legalább 10 méter széles sávban - a játszótér, burkolt közlekedőfelület, a Szabályozási Terven „Közhasználat előtt állandóan elzárható terület” jellel jelölt terület kivételével - olyan térhatároló fásszárú növényzet telepítendő és fenntartandó, amelynek 15-20 éves kori mérete szerint a talajszint fedettsége 100%-os, és egyidejűleg zárt térfalat is alkot. A térhatároló növényzet lombkorona- és cserjeszint fedettségének arányában a cserjeszint nem képviselhet 50%-nál nagyobb arányt.”

„(1) A Zkp/Kp-1 övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) nyilvános illemhely,
- c) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
- d) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
- e) kilátó építménye, valamint
- f) a terület fenntartásához szükséges, épületnek nem minősülő építmény.

(2) Az övezetben legalább 10 m², legfeljebb 50 m² alapterületű kiosk létesíthető. Csoportos telepítés esetében legfeljebb három, egyenként legfeljebb 100 m² alapterületű területen helyezhetők el.

(3) A vendéglátó rendeltetésű épülethez tartozó terasz az épület alapterületének legfeljebb a kétszerese lehet.

(4) Kilátó építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25 méter lehet.

(5) Az övezet területén a melléképítmények közül kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) Az övezet területén kerítés kizárólag

- a) a Szabályozási Terven „Közhasználat előtt állandóan elzárható terület” jellel jelölt terület körül,
- b) a kutya-futtató körül, valamint
- c) a szelektív hulladék-gyűjtő pont körül

létesíthető.

(7) A Szabályozási Terven „Közhasználat előtt állandóan elzárható terület” jellel jelölt területen

- a) kizárólag a pince üzemeltetéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
- b) gépjárműtárolás nem megengedett.”

A Zkp/Kp-1 övezet határértékei:

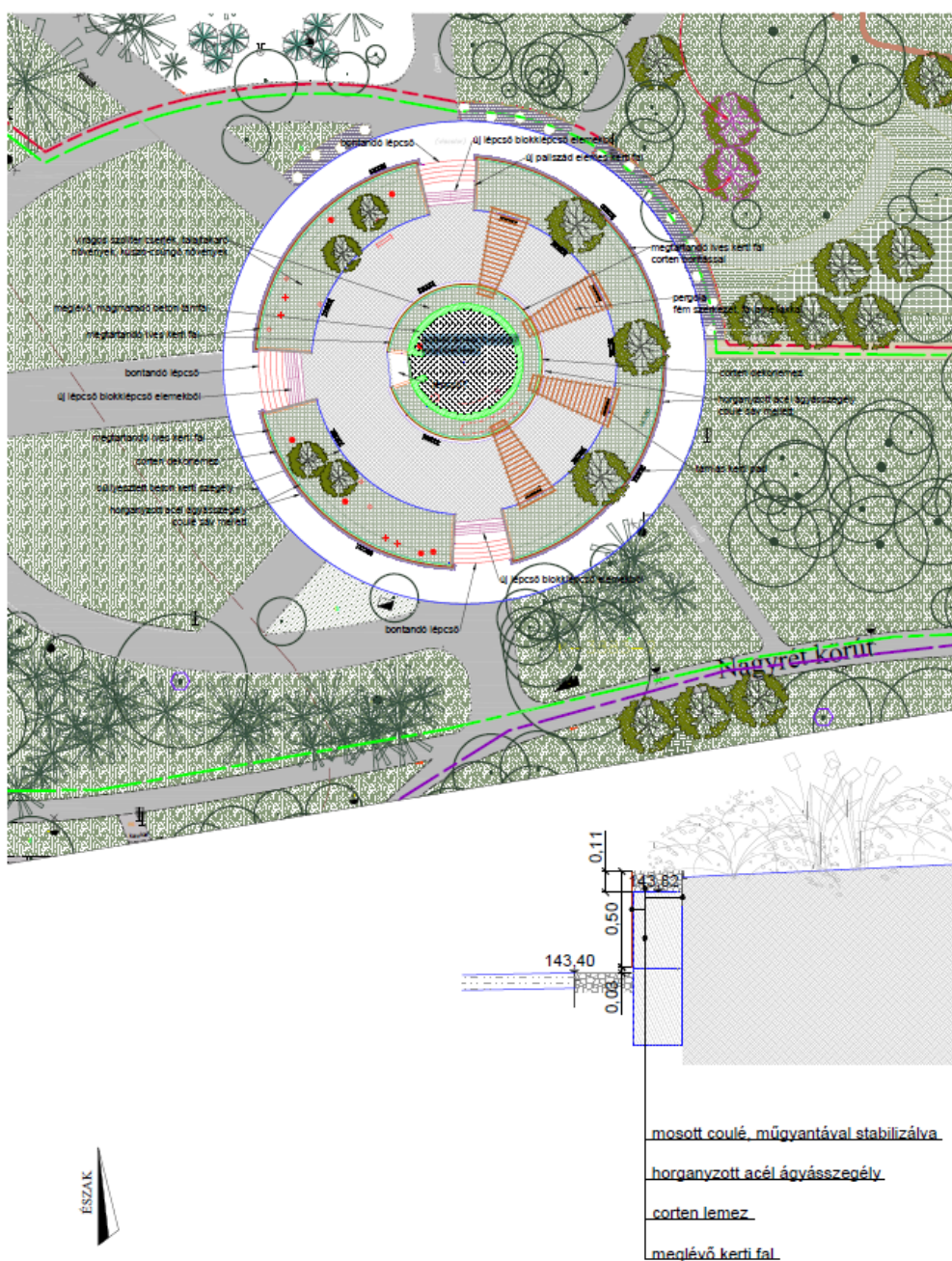
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zkp/Kp-1	200000	SZ	2	-	4,5*	75	60	2	0,02

* kilátó létesítése esetén 25 méter a BP/1002/00186-2/2019 számú OTÉK eltérési engedély alapján

Javaslat

Javasolt a Zkp/Kp-1 övezeten belül a Nemzeti Emlékhely számára kisebb méretű, legalább 500 m² nagyságú telek kialakításának biztosítása.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zkp/Kp-1	200000 ^{NE}	SZ	2	-	4,5*	75	60	2	0,02
^{NE} Nemzeti Emlékhely létesítése esetén a megengedett kialakítható legkisebb telek terület 500 m ²									
* kilátó létesítése esetén 25 méter a BP/1002/00186-2/2019 számú OTÉK eltérési engedély alapján									



26. A „SZINTTERÜLETI MUTATÓ” FOGALOM PONTOSÍTÁSA

Probléma feltárása

A KÖKÉSZ rendelkezéseiben a **lakások számának meghatározása nem egyértelmű, pontosításuk szükséges.**

Jogszábai környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései: 2. § E rendelet alkalmazásában

a) *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;

f) *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;

g) *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze;

Javaslat

Hatályos KÖKÉSZ előírás

KÖKÉSZ javasolt módosítása

27. § (6) Az Ln-T/10 építési övezetben

a) ...

b) ...,

c) az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

27. § (6) Az Ln-T/10 építési övezetben

a) ...

b) ...,

c) az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb **az általános szintterületi mutató alapján számított** bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

28. § (3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

28. § (3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb **az általános szintterületi mutató alapján számított** bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

33. § (7b) Az Lke-1/19, Lke-1/21, Lke-1/22 és az Lke-1/23 építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület 125-százhuszonöttel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység alakítható ki.

33. § (7b) Az Lke-1/19, Lke-1/21, Lke-1/22 és az Lke-1/23 építési övezet telkein **az általános szintterületi mutató alapján számított** ~~kialakítható~~ bruttó szintterület százhuszonöttenél való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység alakítható ki.

35. § (5) Ha az építési övezetben lakó rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett

35. § (5) Ha az építési övezetben lakó rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe

bruttó szintterület százzal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

vett, az **általános szintterületi mutató alapján számított** bruttó szintterület százzal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet. **A lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület a lakás, a lakás megközelítését biztosító közlekedő terek és az egyéb, jogszabályban előírt, lakás létesítése esetén kötelezően megvalósítandó helyiségek területének összessége.**

37/B. § (26) A Vi-2/92 építési övezetben lakás rendeltetési egység is létesíthető, kivéve a vasút telekhatárától és a Fertő utcai telekhatártól számított 50 méteren belüli sávot. A lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

37/B. § (26) A Vi-2/92 építési övezetben lakás rendeltetési egység is létesíthető, kivéve a vasút telekhatárától és a Fertő utcai telekhatártól számított 50 méteren belüli sávot. ~~A lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.*~~

*Általános rendelkezésként szerepel a 35. § (5) bekezdésében, ezért törlésre javasolt!

27. HARMAT UTCA 26. HASZNOSÍTÁSA

Probléma feltárása

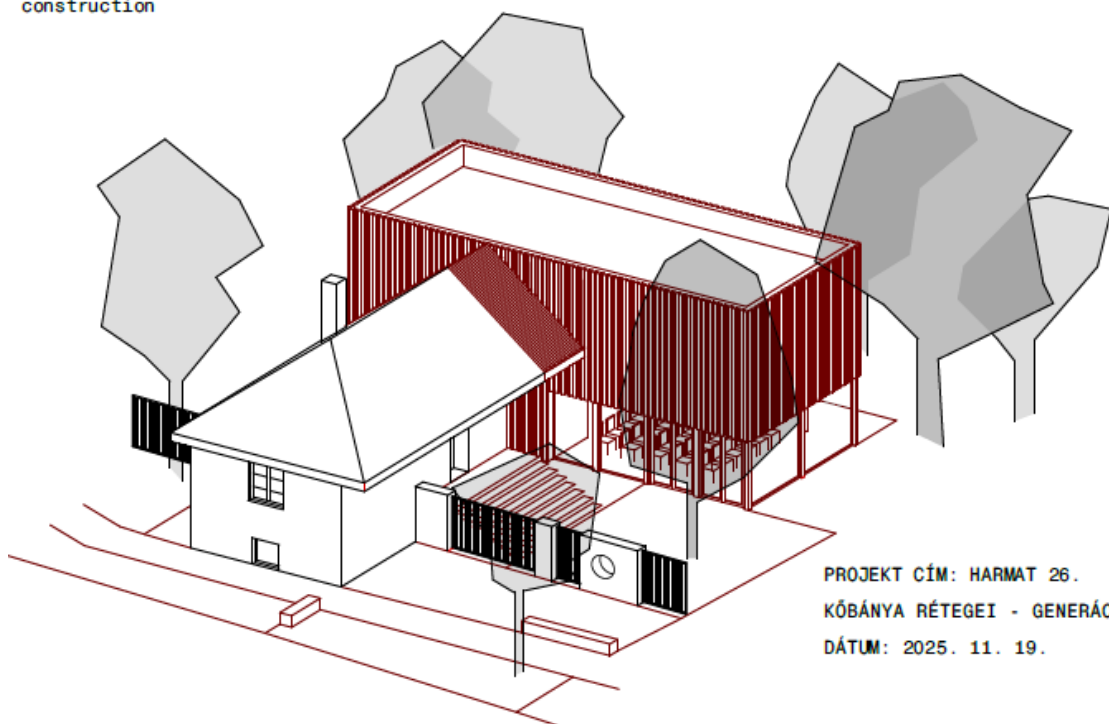
A 41332/6 hrsz. (Harmat utca 26.) alatt található régi épület, amely műszakilag rossz állapotú és statikai problémák is azonosításra kerültek a vizsgálatok során.

Az épület megmentésére és hasznosításának céljából a DEKON design & construction építésziroda készített tervet. Az elkészült tervben az épület egy közösségi térként funkcionálna, ahol lehet kisebb rendezvényeket tartani. A műszakilag problémás épületrész elbontásra kerülne, annak helyén pedig egy kortárs bővítés kerülne beépítésre. A színvonalas terv azonban a jelenlegi szabályozási keretek között nem megvalósítható, a beépítés mértéke meghaladja a hatályos engedélyezett mértéket. Ezen felül a parkolást sem tudja megoldani a terv telken belül, ezért ezt is kezelni kell. A terv egyébként minden egyéb szabályozási paraméternek megfelel.

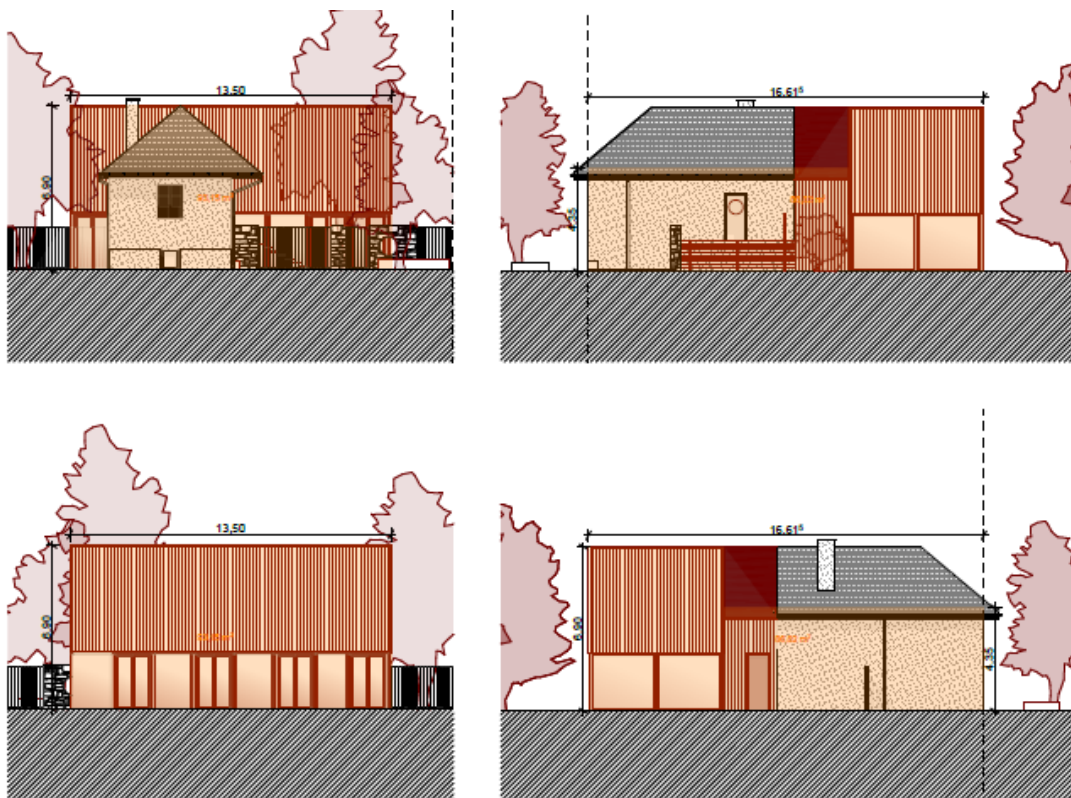


DEKON

design &
construction

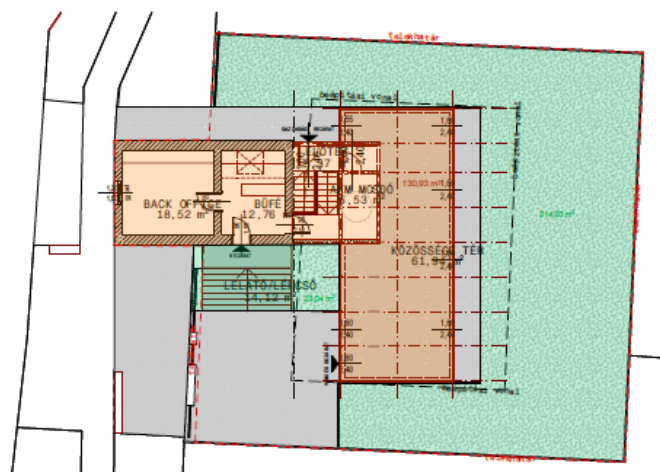


PROJEKT CÍM: HARMAT 26.
KÖBÁNYA RÉTEGEI - GENERÁCIÓK HÁZA
DÁTUM: 2025. 11. 19.



Összes homlokzat felülete: $93,15 + 86,82 + 93,15 + 86,82 = 359,94 \text{ m}^2$
 Összeshomlokzat hossza: $13,5 + 16,615 + 13,5 + 16,615 = 60,23 \text{ m}$
 Építménymagasság (H/K): $359,94 / 60,23 = 4,5 \text{ m} \leq 5,98 \text{ m} \leq 12 \text{ m MF}$

Telék területe: 443 m^2
 Beépített alapterület: $130,93 \text{ m}^2$
 Beépítettség: $130,93/443 = 29,55\% \leq 30\% \text{ MF}$
 Zöldfelület: $237,07 \text{ m}^2$
 Zöldfelületi mutató: $443/237,07 = 53,5\% \geq 50\% \text{ MF}$



DEKON

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ
 PROJEKTNÉV
 HARMAT 26.

SZABÁLYOZÁS

M = 1:200

DÁTUM: 2025. 11. 19.



megfontolandó a beépíthetőség
 30%-ról 35%-ra módosítása!

Helyszíni fotók



Harmat utca 26. DK irányból



Harmat utca 26. DK irányból



Harmat utca 26. DK irányból



Harmat utca 26. ÉNy irányból

Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései:

28. §

„(1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás, valamint
- e) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.”

30. §

„(1) Az Lk-2 építési övezet kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület.

(2) Az Lk-2 építési övezetek sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.”

Az Lk-2/13 építési övezet határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2/13	1000	SZ	30	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75

Javaslat

Javasolt a telek egy új, Lk-2/AI-3 építési övezetbe sorolása, melyben a jelenlegi 30% helyett 35% lenne a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke. Ezen felül az építési övezet esetében megengedni javasolt a biztosítandó parkolók 500 m-en belüli elhelyezését is.



Hatályos KÖKÉSZ szabályozási tervlap kivágat



Javasolt KÖKÉSZ

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2/AI-3	1000	SZ	35	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75

A 30. § az alábbi bekezdésekkel javasolt kiegészíteni:

(5f) Az Lk-2/AI-3 építési övezet területének rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-elhelyezési kötelezettség 500 m belül kell biztosítani.

(5g) Az Lk-2/AI-3 építési övezet területén vendéglátó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető.

28. KÁPOLNA TÉR – ÓHEGY UTCA 3. -KERÉKPÁRÚT HELYBIZTOSÍTÁSA

Probléma feltárása

Az Óhegy utca 3. és a szomszédos telkek mentén a magántelkeken fut a kerékpárút, a járda és a zöldsáv. Cél a rendezett szabályozási környezet kialakítása, a megfelelő szélességű közterület biztosítása.



A vizsgált helyszín elhelyezkedése



Jogszabályi környezet

Kőkész vonatkozó rendelkezései:

28. §

„(1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás, valamint
- e) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.”

29. §

„(1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.”

35. §

„(1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) sport,

f) üzemanyagtöltő állomás,

g) lakó és

h) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az intézményterületen a melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában -

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, valamint

e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A Vi építési övezetekben a Szabályozási Terven meghatározott átmeneti zóna területén a kereskedelmi célú bruttó szintterület - eltérő rendelkezés hiányában - telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m²-t.

(5) Ha az építési övezetben lakás rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.”

37. §

„(1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.”

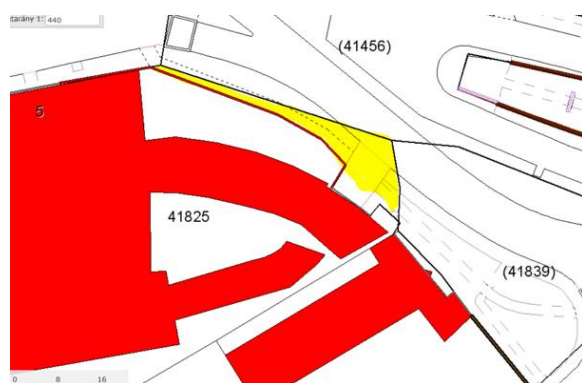
Az Lk-1/3 és a Vi-2/1 építési övezetek határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/3	K	K	K	-	12,5	35	55	2,2	0,8
Vi-2/1	500/1200 ^s	Z	35/50 ^s	-	7,5 ^p	40/30 ^s	45/60 ^s	0,6/0,8 ^s	0,25

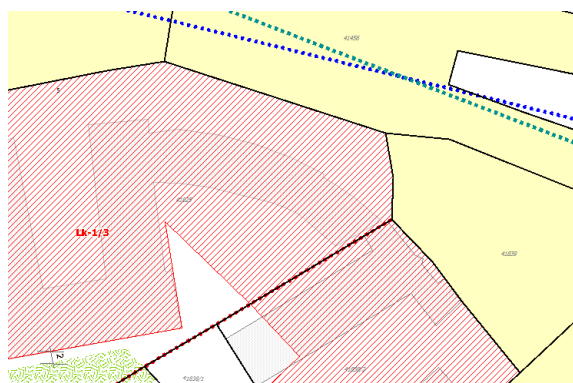
A módosítási javaslat alapján az Óhegy utca Kelemen utca és Kőér utca közötti szakaszán a közterület bővítése szükséges a 42026 és a 42027/1 ingatlanokat érintően oly módon, hogy az Óhegy utca déli oldalán található járda teljes egészében közterületen helyezkedjen el.

Hasonló okokból szintén szükséges a Kápolna tér déli oldalán a közterület rendezése az lhász utca és a Kelemen utca közötti szakaszon a 41825 hrsz. ingatlan terhére.

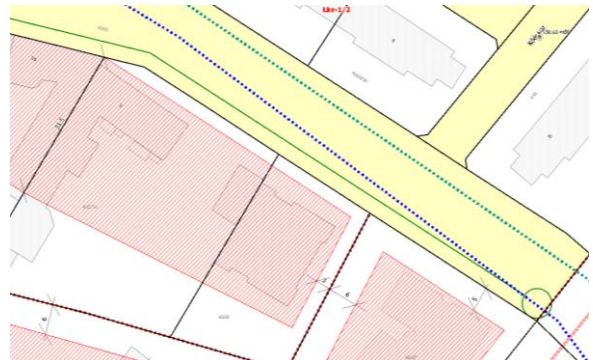
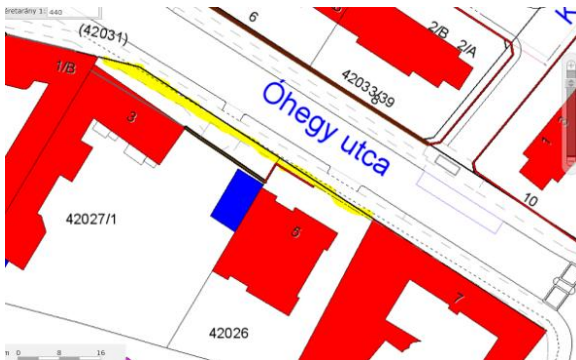
Helyszíni fotók



Magántulajdonú telken található közforgalmú burkolt felület a kerületi adatszolgáltatás szerint (sárga szín)



Hatályos KÖKÉSZ szabályozási tervlap kivágat



Magántulajdonú telken található közforgalmú burkolt felület a kerületi adatszolgáltatás szerint (sárga szín)

Hatályos KÖKÉSZ szabályozási tervlap kivágat



Az Óhegy utca a Kelemen utca felől a Kápolna tér irányában



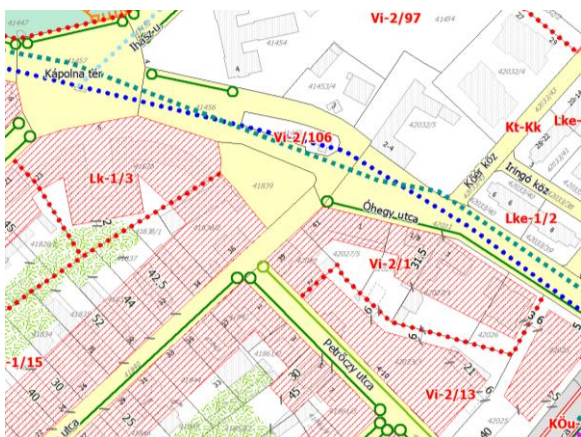
Az Óhegy utca a Kőér utcától a Kelemen utca felé



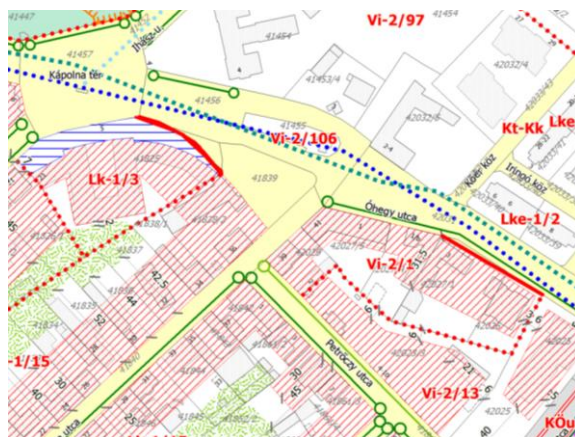
Az Óhegy utca a Kelemen utcától Kőér utca felé

JavaSlat

Az Óhegy utca szabályozását javasolt a kerítésvonalakra illeszteni a kialakult közhasználat figyelembevétele miatt, így a 41825 hrsz.-ú, 42027/1 hrsz.-ú és a 42026 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában. Az építési helyet a 41825 helyrajzi számú telken javasolt a meglévő épület kontúrjára igazítani, amellett, hogy az építési hely terepszint alatti beépíthető része feltüntetésre kerül a mélygarázs következtében.



*Hatályos szabályozási tervlap kivágat a Kápolna
tér és Óhegy utca esetében*



Szabályozási tervlap javasolt módosítása a
Kápolna tér és Óhegy utca esetében

29. GAZDASÁGI TERÜLETEN LÉTESÍTHETŐ LAKÓ RENDELTETÉS MÉRETE

Probléma feltárása

Gazdasági területen a hatályos KÖKÉSZ előírások alapján lakó rendeltetés – szolgálati lakás - létesíthető gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára, alapterületi megkötés nélkül. A szolgálati lakás célja, hogy a tulajdonos, az éjjeliőr vagy a gondnok ott tudjon aludni, nem pedig munkásszálló létesítése ipari, gazdasági környezetben. Munkás szálló létesítését a hatályos KÖKÉSZ előírások lehetővé teszik. A lakó rendeltetés méretének meghatározása szükséges, hogy a gazdasági környezetben ne lakóingatlan fejlesztés történjen. A kialakítható lakó rendeltetés mértékét a gondnoki, éjjeliőri feladatvégzéshez szükséges méretben, illetve a tulajdonos ott tartózkodására alkalmas méretben szükséges meghatározni.

Jogsabályi környezet

KÖKÉSZ

39. § (4) **Gazdasági területeken telkenként legfeljebb kettő, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.**

40. § (1) A Gksz-1 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés és annak építménye elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-1 építési övezetek területén kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) a gazdasági tevékenységi célú **épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,**
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) **saját alkalmazott számára fenntartott szállás,**
- e) igazgatási,
- f) iroda,
- g) parkolóház,
- h) üzemanyagtöltő állomás,
- i) sport,
- j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- k) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- l) raktározás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A saját alkalmazott számára fenntartott szállás rendeltetés és annak építménye kizárólag a Gksz-1/2, a Gksz-1/3, a Gksz-1/5, a Gksz-1/16 és a Gksz-1/19 építési övezetekben létesíthető.

javaslat

A kialakítható lakó rendeltetés mérete a gondnoki, éjjeliőri feladatvégzéshez és a tulajdonos ott tartózkodására alkalmas méretben szükséges meghatározni, amihez a 100 m² lakásméret megfelelő. A szabályozási környezetben gazdasági területen jelenleg két lakás létesíthető, így lakásonként külön-külön 100 m²-es hasznos alapterületű lakás létesíthető.

A KÖKÉSZ 39. § (4) bekezdésének módosítása javasolt az alábbiak szerint:

39. § (4) Gazdasági területeken telkenként legfeljebb kettő, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

Hatályos KÖKÉSZ rendelet szövegrészlet

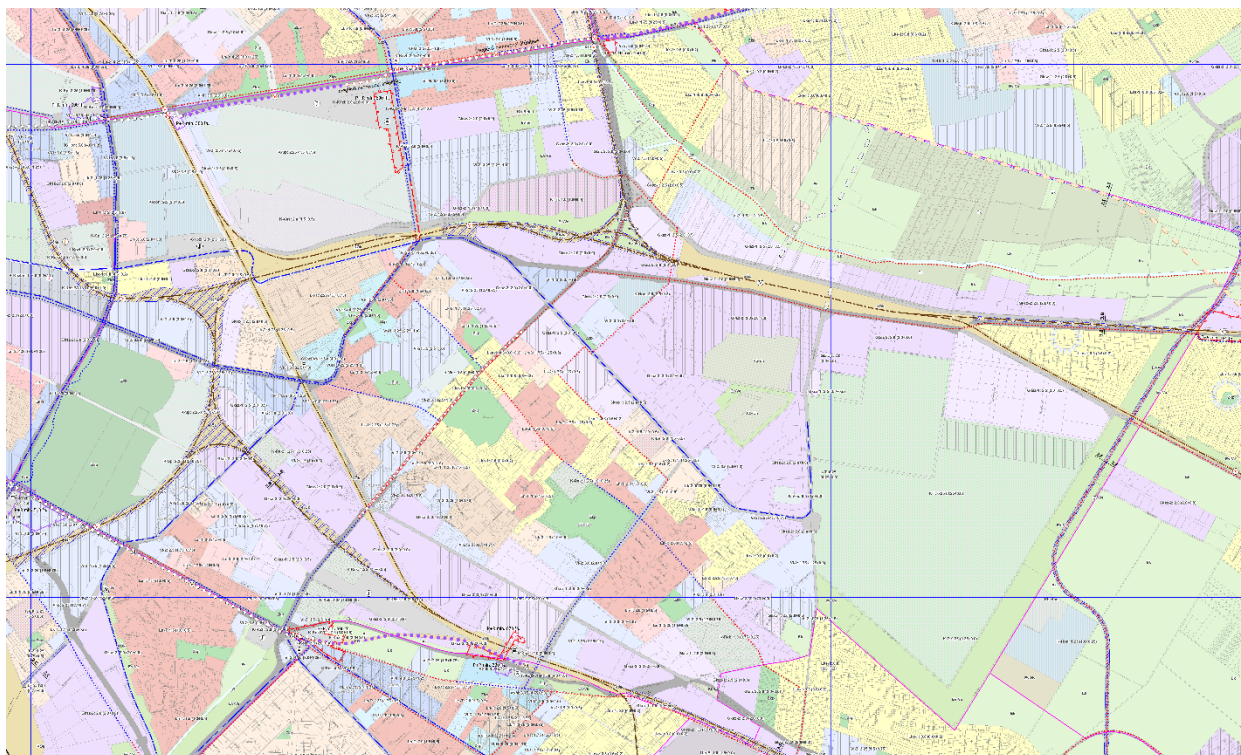
(4) Gazdasági területeken telkenként legfeljebb kettő, **100 m² nettó alapterületű**, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

Hatályos KÖKÉSZ rendelepszöveg-részlet javasolt módosítása

30. MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLY SZERINTI MÓDOSÍTÁS

Probléma feltárása

A hatályos FRSz 1. melléklet *Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és infrastruktúra elemek* c. tervlapon Jelentős változással érintett terület jellel jelölt területek lehatárolása eltér a hatályos KÖKÉSZ-ben a jelentős változással érintett területek építési övezetei felsorolásától a 7. §-ban, melynek pontosítása szükséges!



 Jelentős változással érintett terület

Jogszábeli környezet

FRSZ vonatkozó rendelkezései

19. §

(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

a) **jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,**

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.

KÖKÉSZ vonatkozó rendelkezései

11. §

„(5) A Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-

2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56 és a K-Hon/4 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

javaslat

Javasolt a KÖKÉSZ 11. § (5) bekezdésének módosítása az alábbiak szerint:

„(5) A Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/32, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Gksz-2/44, Gksz-2/45, K-Tp, K-T/1, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/21, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42 , Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56, Vi-2/60, Vi-2/61, Vi-2/67, Vi-2/68, Vi-2/69, Vi-2/70, Vi-2/71, Vi-2/83, Vi-2/84, Vi-2/85, Vi-2/86, Vi-2/87, Vi-2/88, Vi-2/90, Vi-2/91, Vi-2/92, Vi-2/93, Vi-2/94, Vi-2/95, Vi-2/96, Vi-2/98, Vi-2/99, Vi-2/100, Vi-2/102, Vi-2/107, Vi-2/108 és a Vi-3/1 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Iktatószám: FO//2025

Feljegyzés

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításához

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosítás célja az alkalmazás során szükségessé vált pontosítások átvezetése, valamint az aktuálisan felmerült kisebb változtatási igények megvalósításának biztosítása. Többek között a teljes kerület területén felülvizsgálatra kerül az önkormányzati intézmények zöldfelületi aránya és a vízáteresztő burkolat növelésének lehetősége, a parkok esetében a zöldfelületen történő parkolás helyett az 500 m-en belül közterületen vagy telken történő elhelyezési lehetőség biztosítása, a lakótelepek esetében az utak kiszabályozásának vizsgálata, valamint több helyszínen a meglévő szabályozási vonalak helyének pontosítása.

A módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás.

A tervezés során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) és (3) bekezdése alapján a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az alábbiak szerint lehet felhasználni, valamint azok tartalmi elemei a következők.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.5. Az építmények vizsgálata

- 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
- 1.15. Közlekedés
 - 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.15.2. Közúti közlekedés
 - 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
 - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
 - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
 - 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia
 - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
 - 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)
- 1.17. Környezetvédelem

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	D	E
1.		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)		
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)		
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	igen	nem

	– védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.		
10.	1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI		
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. a javasolt módosítás és indoklása.	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK		
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK		
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	nem	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	nem	nem
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	nem	nem
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	nem
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	nem
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	nem	igen
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	igen	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	nem
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)		
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG	igen	igen

	<i>BEMUTATÁSA</i> (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)		
39.	<i>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</i> (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	igen	igen
40.	<i>8. BEÉPÍTÉSI TERV</i> (a 7. melléklet szerint)	nem	igen
41.	<i>9. KÖRNYEZETI ÉRTEKELEÉS</i> (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Móré Tünde
főépítész

2. MELLÉKLET

MÁV ZRT. LEVELE – CSILLA UTCAI GARÁZSOK

2024 FEBR 27.



**PÁLYAVASÚTI TERÜLETI IGAZGATÓSÁG BUDAPEST
GAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ-HELYETTESI SZERVEZET
TERÜLETI VAGYONGAZDALKODÁS**



BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: HFO/380/1/2024

2024 FEBR 26.

Iktatószám: HFO/752/2023

melléklet

1. táblázat

Sz. E.

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
D Kovács Róbert Antal polgármester**

**Budapest
Szent László tér 29.
1102**

Iktatószám: 33370-2/2023/MAV
Tárgy: Csilla utcai garázssor tulajdonjogi rendezése
Ügyintéző: Budai Krisztina Piroska
Telefon: 06-1/511 7886
E-mail: bp.vagyongazdalkodas@mav.hu;
budaik.krisztina.piroska@mav.hu
Hivatkozási szám: HFO/752-5/2023

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest X. kerület, Csilla utcában, részben a (38914) helyrajzi számú közterületi ingatlanon és részben a (38439) helyrajzi számú ingatlanon található garázssor alatti földterület átalakításával kapcsolatban szeretnénk, még egyszer tárgyalási alapot felvázolni a terület rendezéséhez.

Mint azt a legutóbbi HFO/752-5/2023 iktatószámú levelükben írták, a MÁV Zrt. nem fogalmazott meg egyértelmű indokot a fennálló állapot megváltoztatására.

Engedje meg, hogy **egyértelmű** és eddig nem tárgyalt rendezési stratégiát vázoljunk fel a terület egységes kezelésének megoldására.

Társaságunk továbbra is elkötelezett a garázs alatti földterületek egységes kezelésének rendezésében. A telekhatár kiigazítása érdekében megvizsgáltuk, hogy a garázsok által elfoglalt terület mindegyike 9 méteres védőtávolságon kívül van, melyre a MÁV Zrt.-nek vasútüzemből nincs szüksége. A MÁV Zrt. ingatlanállományának minden vasútüzemhez nem szükséges része leválasztható, mely jelen esetben is megvalósul a MÁV Zrt. által vagyonkezelt ingatlanokon lévő garázsok vonatkozásában. Javasoljuk, hogy a Magyar Állam tulajdonában és a MÁV Zrt. vagyonkezelésében lévő ingatlan **térítésmentes** önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében az MNV Zrt.-t, mint tulajdonosi jogkörgyakorlót megkeresni szíveskedjenek.

Ezáltal ahogy már korábban is kifejtettük a garázsok által foglalt ingatlanok egységes kezelése valósulna meg és az önkormányzatnak lehetősége nyílna közterületbe vonással közterület használati díjat szedni a már nem MÁV Zrt. vagyonkezelésű ingatlanra is.

MÁV MAGYAR ÁLLAMVASUTAK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 1087 Budapest, Kerepesi út 3., • Telefon: +36 (1) 511 1101 • Fax: + 36 (1) 511-4810

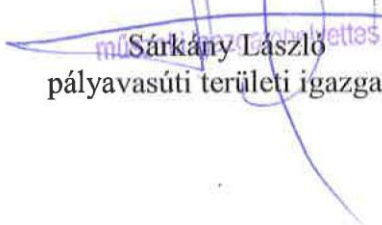
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága CG. 01-10042272

Kérjük szíves visszajelzésüket, hogy elviekben egyetértenének a telekhatár kiigazításával, továbbá látnak-e lehetőséget a vizsgált ingatlanrész **tulajdonjogának / vagyonkezelői jogának** rendezésére.

Megtisztelő válaszukat előre is köszönjük!

Budapest, 2024. február

Üdvözlettel:

 Török Gergely	MÁV Zrt. Pályavasí Igazgatóság Bt. Gazdálkodási Igazgató-helye 1. 1087 Budapest, Kerepe	
 Sárkány László		Lóhá Judit
pályavasúti területi igazgató		gazdálkodási igazgató-helyettes

