



**KÉSZ-1**

**ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK  
A 2022-2023. ÉVI  
ESETI MÓDOSÍTÁSOK  
ÖSSZEFOGLALÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
KELENFÖLD VÁROSRESZ**

Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt terület

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

A 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ módosítása

Államigazgatási és partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

**MEGBÍZÓ:**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartók, konzulensek: Schreffel János főépítész;  
Bódis Csaba osztályvezető  
(Főépítész, Településrendezési és Településképi Osztály)

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.**

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

**TERVEZŐI LISTA**

**VÁROSÉPÍTÉSZET**

Kerekes György

(TT/1 01-2777)

településtervezési  
vezető tervező

Verebély-Papp Tibor

(TT 01-6669)

településtervezési  
felelős tervező

## TARTALOMJEGYZÉK

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>1.1.</b> | <b>ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.2.</b> | <b>A 2022-2023. ÉVI ESETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.2.1.      | A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....  | 5         |
| 1.2.2.      | EGYÉB ÁLTALÁNOS MÓDOSÍTÁSOK:.....  | 5         |
| <b>1.3.</b> | <b>A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....</b>   | <b>7</b>  |
| 1.3.1.      | K1-01 – A PETZVÁL JÓZSEF UTCA – BARTFAI UTCA – FEHÉRVÁRI ÚT – KOCSIS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖN BELÜL A VI-1-XI-07 ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉPÍTÉSI HELY PONTOSÍTÁSA A 3745/7 HRSZ TELEK KAPCSÁN ..... | 7         |
| 1.3.2.      | K1-02 - WEINER LEÓ ZENEISKOLA BŐVÍTÉSE – NESZMÉLYI ÚT 30. (809/2 HRSZ.) .....  | 9         |
| 1.3.3.      | K1-03 - KALOTASZEG U. 16 HRSZ.; 3834/23, 3834/24, 3869/8 ÉS 3826/3 INGATLANOK GKSZ-EN BELÜLI ÖVEZETMÓDOSÍTÁSA.....   | 12        |
| 1.3.4.      | K1-04 - RIMASZOMBATI U. 7-9 ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA.....   | 14        |
| 1.3.5.      | K1-05 - AUTÓMOSÓ LÉTESÍTÉSI IGÉNYE BUDAÖRSI ÚT 2802/3 HRSZ. TELKEN .....   | 17        |
| 1.3.6.      | K1-06 - BÁCSALMÁS UTCA BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSA.....   | 19        |
| 1.3.7.      | K1-07 - SZENT IMRE KÓRHÁZ ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁS .....   | 22        |
| 1.3.8.      | K1-08 - DÉL-BUDAI CENTRUMKÓRHÁZ SZABÁLYOZÁSA A KÉSZ-1-BEN .....  | 23        |
| 1.3.9.      | K1-09 - A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG ÉRTÉK KORREKCIÓJA AZ ILDIKÓ UTCA MENTI TÖMBÖKBEN (LK-1-XI-04 ÉPÍTÉSI ÖVEZET) 27   |           |
| 1.3.10.     | K1-10 - BUDAFOKI ÚT 64. - HRSZ. 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5 INGATLANOK ÉPÍTÉSI HELY ÉS A RENDELTETÉSEK ELHELYEZÉSÉNEK PONTOSÍTÁSA .....   | 29        |
| 1.3.11.     | JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉSEK.....   | 31        |
| 1.3.12.     | KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK KIEGÉSZÍTÉSE .....  | 32        |
| 1.3.13.     | AZ 1.B. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSAI .....  | 34        |
| <b>2.1.</b> | <b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – MÓDOSÍTÓ-RENDELET TERVEZET .....</b>   | <b>35</b> |

## 1.1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. május 3.-án hagyta jóvá a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-1; elfogadva a 11/2017. (V.3.) XI.ÖK rendelettel). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

2018. folyamán a KÉSZ-1 első felülvizsgálata is megtörtént, akkor több tényező volt, ami miatt ezt meg kellett tenni (fővárosi településrendezési eszközök változásai, arculati kézikönyv és településképi rendelet megalkotása, az akkori elfogadás óta felmerült pontosítások, melyek az építési övezetekre vonatkozó paramétereket, vagy az építési helyeket érintik). A felülvizsgálat a 45/2018. (XII.4.) XI.ÖK rendelet elfogadásával hatályosult.

Jelen módosítások dokumentációja az azóta felmerült olyan korrekciókat és módosítási igényeket foglalja össze az egyeztetés céljából, amelyek kifejezetten csak a kerületi építési szabályzat módosítását igénylik (nem járnak fővárosi tervszköz módosításával), de az Önkormányzat egy eljárásban kívánja őket elvégezni.

Ennek megfelelően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a tervezett módosítások egyeztetése a 68.§-a szerinti **egyszerűsített eljárásban kerülhet lefolytatásra, mivel:**

„68.§ (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

*1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*

*2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*

*3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Az egyeztetési dokumentáció az egyes területekre vonatkozó módosításokat külön-külön tárgyalja, de a jóváhagyásuk után ezek egységes szerkezetben a KÉSZ-1-be kerülnek bedolgozásra.



## 1.2. A 2022-2023. ÉVI ESETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 1.2.1. A módosítással érintett területek

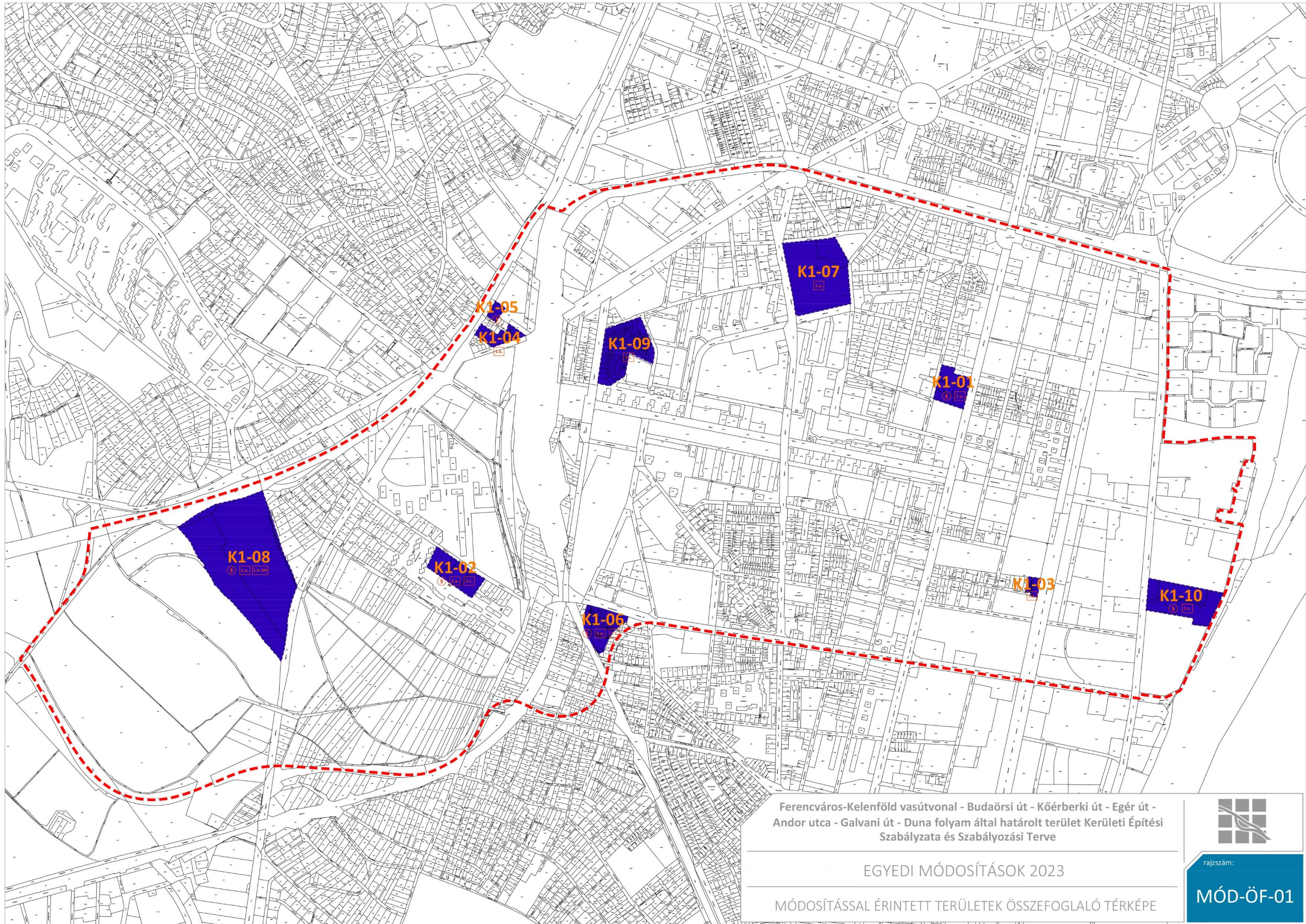
|       | Terület  | A rendelet módosításának helye |      |         |      |
|-------|--|--------------------------------|------|---------|------|
|       |  | §                              | 1.a. | 1.a.-jm | 1.c. |
| K1-01 | A Petzvál József utca – Bártfai utca – Fehérvári út – Kocsis utca által határolt tömbön belül a Vi-1-XI-07 építési övezet építési hely pontosítása a 3745/7 hrsz telek kapcsán | §                              | 1.a. |         |      |
| K1-02 | Weiner Leó Zeneiskola bővítése – Neszmélyi út 30. (809/2 hrsz.)  | §                              | 1.a. |         | 1.c. |
| K1-03 | Kalotaszeg u. 16 hrsz.; 3834/23, 3834/24, 3869/8 és 3826/3 ingatlanok Gksz-en belüli övezetmódosítása  |                                | 1.a. |         |      |
| K1-04 | Rimaszombati u. 7-9 önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása  | §                              | 1.a. |         |      |
| K1-05 | Autómosó létesítési igénye Budaörsi út 2802/3 hrsz. telken   | §                              |      |         |      |
| K1-06 | Bácsalmás utca beépítési szabályozása  | §                              | 1.a. |         | 1.c. |
| K1-07 | Szent Imre kórház építési hely módosítás   |                                | 1.a. |         |      |
| K1-08 | Dél-Budai Centrumkórház szabályozása a KÉSZ-1-ben  | §                              | 1.a. | 1.a.-jm |      |
| K1-09 | A beépítési magasság érték korrekciója az Ildikó utca menti tömbökben (Lk-1-XI-04 építési övezet)  |                                |      |         | 1.c. |
| K1-10 | Budafoki út 64. - hrsz. 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5 ingatlanok építési hely és a rendeltetések elhelyezésének pontosítása   | §                              | 1.a. |         |      |

|         |   |
|---------|---|
| §       | A KÉSZ-1 rendeleti normaszövegében javasolt szükséges módosítás   |
| 1.a.    | A KÉSZ-1 1.a. mellékletében (Szabályozási terv – Szabályozási elemek) javasolt szükséges módosítás                    |
| 1.a.-jm | A KÉSZ-1 1.a.-jm mellékletében (Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek) javasolt szükséges módosítás |
| 1.c.    | A KÉSZ-1 1.c. mellékletében (Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei) javasolt szükséges módosítás     |

### 1.2.2. Egyéb általános módosítások:

|  |  |
|--|--|
| <b>I. Jelmagyarázat kiegészítések, az 1.a.-jm melléklet módosításai:</b>   |  |
|  | Kötelező és javasolt telekhatár                                    |
|  | Meglévő és tervezett különszintű közúti-vasúti keresztezés jelölés |
| <b>II. Környezetvédelmi és zöldfelületi intenzitás növelése érdekében megfogalmazott módosítások – a Rendelet szöveges részének további módosításai:</b> |  |
|  | Zöldfelületek kialakításának és beszámíthatóságának szabályozása   |
|  | Megújuló energiahasználat növelése irodaházak esetén               |
| <b>III. Az 1.b. melléklet módosításai, korrekciói</b>  |  |





Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út -  
Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület Kerületi Építési  
Szabályzata és Szabályozási Terve

EGYEDI MÓDOSÍTÁSOK 2023

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ TÉRKÉPE



rajtszám:

MÓD-ÖF-01



### 1.3. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A KÉSZ-1-et 2017. májusában fogadta el az Önkormányzat Képviselő Testülete, s azóta két módosítása történt. 2021. során az Önkormányzat a KÉSZ-1 felülvizsgálatáról döntött, mely során különböző okok és módosítási igények figyelembe vételével egy komplexebb módosítást hajtott végre a rendeleten és annak mellékletein. Az alábbiakban ezeket a változtatási igényeket és módosítási javaslatokat mutatjuk be.

#### 1.3.1. K1-01 – A Petzvál József utca – Bártfai utca – Fehérvári út – Kocsis utca által határolt tömbön belül a Vi-1-XI-07 építési övezet építési hely pontosítása a 3745/7 hrsz telek kapcsán

A Petzvál József utca – Bártfai utca – Fehérvári út – Kocsis utca által határolt tömb alapvetően két építési övezetre tagolódik. A tömb északi része Lk-2-XI-03 kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, az annak megfelelő telekszerkezettel. Az építési övezetben a telkek zárt sorúan beépíthetőek, a legnagyobb beépítési magasság pedig 12,5 méter lehet.

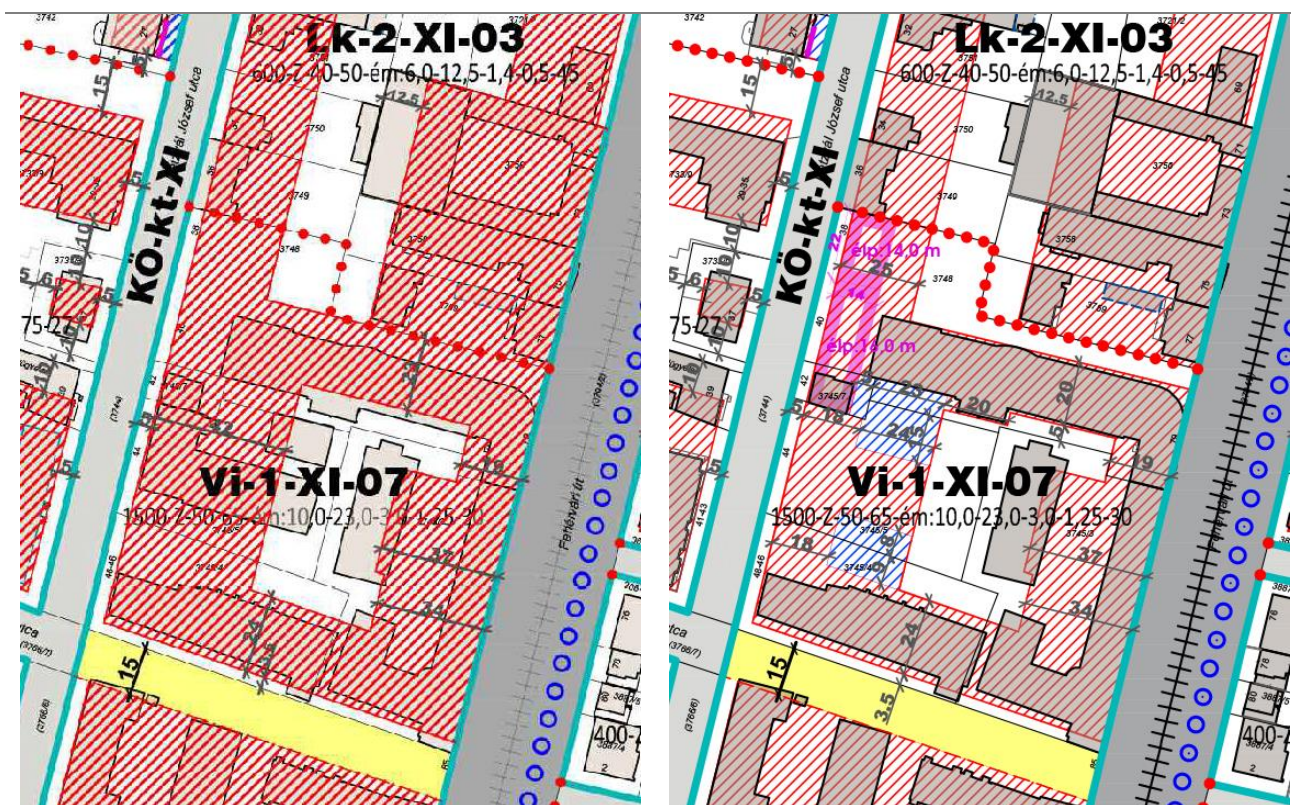
A tömb déli része azonban jelentősen nagyobb telkekből áll, s jellemzően intézményi rendeltetésűek. Ezért a fővárosi településrendezési eszközöknek is megfelelően Vi-1-XI-07 építési övezetbe sorolódik. Ebben az övezetben található a 3745/7 hrsz. telek is, mely azonban a 2.700-4.000 m<sup>2</sup> nagyságú telkek közé ékelődik, s csupán 298 m<sup>2</sup>. A telek korábban a XI. kerület Önkormányzatának tulajdona volt. A jelenleg hatályos szabályozás alapján a telek az építési hely jelölése miatt nem beépíthető. A terv ugyanis azzal számolt, hogy a telek összevonásra kerül a környező telkek valamelyikével, s egységesen tud beépülni. Ez azonban több ok miatt nem valósult meg, s már nem is fog ebben a formában átépülni. A 3745/7 hrsz. telket ugyanis a XI. kerület Önkormányzata önállóan értékesítette, mivel a tömbben lévő telkek tulajdonosai nem kívánták megvenni. A mellette lévő 3745/5 hrsz. telek beépítése folyamatban van, nemsokára átadásra is kerül a megépült társasház. A telek beépítése így már csak önállóan valósulhat meg, melyre a szabályzat ebben a formában nem ad lehetőséget. Ezért javasolt az építési helyet a KÉSZ-1 1.a. mellékletében úgy meghatározni, hogy a telek önállóan is beépülhessen.

Ehhez a a Vi-1-XI-07 építési övezet területén az építési helyet szükséges módosítani az 1.a. mellékleten, az alábbiak szerint:

- A 3745/5 hrsz. telken épülő társasház építési helyét javasolt a tényleges kialakítás szerint megadni, terepszint felett és alatt.
- A 3745/7 hrsz. telekre 5 méteres elő- és hátsókert megadásával jelöltük az építési sávot, ahol a zárt sorú beépítésen belül az épületet el lehet helyezni.
- Bár terepszint alatt nem tervezett beépíteni, a csatlakozás miatt a hátsókertbe építési hely terepszint alatt beépíthető részét is jelöltünk, s ezzel együtt javasolt a rendelet 48.§-ában kimondani, hogy a terepszint alatti beépítés esetén a hátsókert mérete 0 méter lehet:

*„(8) Vi-2-XI-07 építési övezetben ahol az 1.a. melléklet építési hely terepszint alatt beépíthető része jelölést tartalmaz a terepszint alatti beépítés esetében a hátsókert mérete 0 méter lehet.”*

- A 3748 hrsz. telek északi oldalon már csatlakozik az Lk-2-XI-03 építési övezet telkeihez, ezért itt az építési sávot ehhez igazodva módosítottuk, úgy, hogy a Petzvál József utcára merőleges meglévő épülettömb is csatlakoztatható legyen a beépítéshez.



1.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

1.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

- A tömb kisvárosias telkeihez való magassági illeszkedés meghatározása érdekében javasolt a Petzvál József utcában az építési helyen belül egyedi beépítési magasság értékeket meghatározni, a zártorú beépítésben. Az 1.a. mellékleten ezért az építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály jelölést alkalmaztuk (összhangban a rendelet 22.§ (8) bekezdésével), s szakaszonként csökkentve az épület legmagasabb pontját 16,0 illetve 14,0 méterben adtuk meg.

### 1.3.2. K1-02 - Weiner Leó Zeneiskola bővítése – Neszmélyi út 30. (809/2 hrsz.)

A Kerület Órmező városrészében a 809/2 hrsz. telken található a Weiner Leó Zeneiskola kétszintes épülete. Az iskola területén a jelenlegi tornaterem helyén egy koncertterem építése tervezett, valamint ezzel együtt épületbővítéssel egy új tornatermi rész kialakítása is tervezett. A tervezett elemek megvalósításához azonban a jelenleg hatályos beépítési paraméterek módosítása szükséges.

Az iskolát is magában foglaló tömbre 2015. decemberében már elfogadtak egy az akkori KVSZ-t módosító KSZT-t, mely tartalmazta a szükséges paramétereket (64/2015 (XII.22.) rendelettel). A KÉSZ-1 2017. májusában elfogadott változatában azonban ezek az értékek nem lettek beemelve, így a most hatályos szabályozásban a korábbi KVSZ paraméterei szerepelnek. Ezért a módosítás célja, hogy a 2015.-ben elfogadott értékeket átvezesse a KÉSZ-1-be. Ennek nyomán az érintett területen új sorszámmal egy új Ln-T-XI-I-09 építési övezet kijelölése javasolt.

Ezek alapján az 1.c. melléklet táblázatában javasolt szabályozási határértékek:

#### Ln-T-XI jelű

Nagyvárosias teleszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

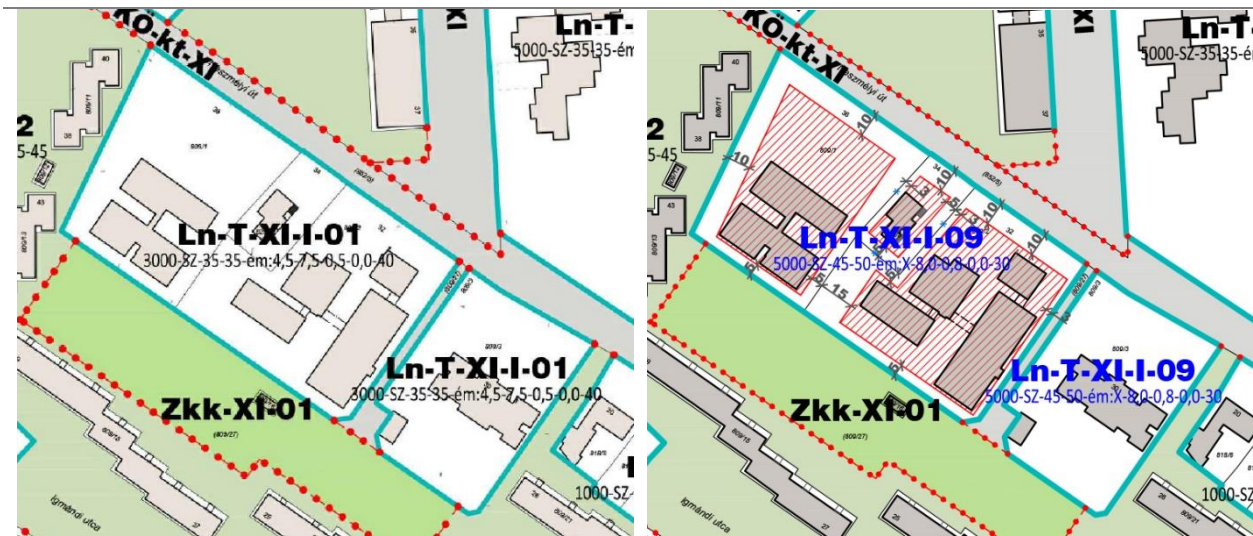
| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód     |                  |           |            | Beépítési magasság                          |                                   | Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |  |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|-----------|------------|---|-----------------------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |                   |                  |           |            | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                   |  |  |                                   |                                   |   |
|                     |                                     |                                       | terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen (szm)                              | 30 méter magasságig               |  | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |                   |                  |           |            |   |                                   | szmá   | szmp   | szmá+                             | szmp+                             |   |
|                     |                                     |                                       |                   |                  |           |            |   |                                   |  |  |                                   |                                   |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |                   | (%)              | (%)       | (m)        | (m)   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |
| <b>Ln-T-XI-I-01</b> | <b>3000</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>         | <b>35</b>        | <b>35</b> | <b>4,5</b> | <b>7,5</b>                                  | <b>0,50</b>                       | 0,50   | 0,00   | 0                                 | 0                                 | <b>40</b>                                 |
| <b>Ln-T-XI-I-09</b> | <b>5000</b>                         | <b>50</b>                             | <b>SZ</b>         | <b>45</b>        | <b>50</b> | <b>-</b>   | <b>8,0</b>                                  | <b>0,80</b>                       | 0,8  | 0,00   | 0                                 | 0                                 | <b>30</b>                                 |

Ezzel együtt a 43.§-ba javasolt betenni az alábbi bekezdést, mivel az övezete rendeltetése elsődlegesen intézményi, még ha nagyvárosias lakóterületen belül is van, s a TSZT és FRSZ alapján ekként szükséges szabályozni:

**„(5) Az Ln-T-XI-I jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben lakó rendeltetést csak szolgálati lakásként lehet elhelyezni.”**



A 2015.-ben elfogadott KSZT Szabályozási Tervlapján nem volt ábrázolva építési hely, s így azt az OTÉK elő-, oldal- és hátsókeretre vonatkozó szabályai alapján lehetett/kellett megállapítani. Mivel a tervezett épületrészek egy része az ez alapján megállapított építési helyen kívül estek volna, ezért most javasolt az építési hely rajzi rögzítése is az 1.a mellékleten:



2.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

2.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

Mivel az új Ln-T-XI-I-09 építési övezetben a szintterületi mutató értéke 0,3 értékkel növekszik, ezért az FRSZ beépítési sűrűség értéknek való megfelelés bemutatása is szükséges. A számítás alapján azonban az értékek még a megemelt mutatóval is meg tud felelni az FRSZ-nek:

| Ln-T: 1.75 (1.25+0.5)      |                             |                |  |           |                                      |            |
|----------------------------|-----------------------------|----------------|--|-----------|--------------------------------------|------------|
| FRSZ - SZINTERÜLET SŰRŰSÉG |                             |                |  |           |                                      |            |
| FRSZ                       | Területfelhasználási egység | Terület        | Beépítési sűrűség                                  |           | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|                            |                             | m <sup>2</sup> | Bsá  | Bsp       | általános                            | parkoló    |
|                            | Ln-T                        | 324 397,70     | 1,25   | 0,50      | 405 497,13                           | 162 198,85 |
| KÉSZ                       | Építési övezet, övezet jele | Terület        | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke |           | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|                            |                             | m <sup>2</sup> | Szmá   | Szmp      | általános                            | parkoló    |
|                            | Lk-2-XI-04                  | 4 536,81       | 0,65   | 0,35      | 2 948,93                             | 1 587,88   |
|                            | Lk-2-XI-04                  | 2 006,48       | 0,65   | 0,35      | 1 304,21                             | 702,27     |
|                            | Lk-2-XI-04                  | 5 931,20       | 0,65   | 0,35      | 3 855,28                             | 2 075,92   |
|                            | Lk-2-XI-04                  | 8 332,15       | 0,65   | 0,35      | 5 415,90                             | 2 916,25   |
|                            | Lk-2-XI-04                  | 6 318,76       | 0,65   | 0,35      | 4 107,19                             | 2 211,57   |
|                            | Ln-T-XI-U1-02               | 20 842,76      | 1,65   | 0,55      | 34 390,55                            | 11 463,52  |
|                            | Ln-T-XI-GK-02               | 781,30         | 0,80   | 0,00      | 625,04                               | 0,00       |
|                            | Ln-T-XI-I-03                | 32 116,28      | 0,65   | 0,00      | 20 875,58                            | 0,00       |
|                            | Ln-T-XI-I-01                | 4 842,24       | 0,50   | 0,00      | 2 421,12                             | 0,00       |
| Ln-T-XI-I-03               | 27 850,81                   | 0,65           | 0,00   | 18 103,03 | 0,00                                 |            |

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSAI – 2022-2023

Államigazgatási és partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

|                                   |             |      |      |             |           |
|-----------------------------------|-------------|------|------|-------------|-----------|
| Ln-T-XI-I-09                      | 5 051,45    | 0,80 | 0,00 | 4 041,16    | 0,00      |
| Ln-T-XI-I-09                      | 12 636,28   | 0,80 | 0,00 | 10 109,02   | 0,00      |
| Ln-T-XI-I-05                      | 1 940,50    | 0,80 | 0,00 | 1 552,40    | 0,00      |
| Ln-T-XI-GK-02                     | 1 713,44    | 0,80 | 0,00 | 1 370,75    | 0,00      |
| Ln-T-XI-GK-02                     | 799,65      | 0,80 | 0,00 | 639,72      | 0,00      |
| Ln-T-XI-GK-02                     | 1 601,98    | 0,80 | 0,00 | 1 281,58    | 0,00      |
| Ln-T-XI-GK-01                     | 2 928,42    | 0,60 | 0,00 | 1 757,05    | 0,00      |
| Ln-T-XI-U1-04                     | 40 300,27   | 2,20 | 0,75 | 88 660,59   | 30 225,20 |
| Ln-T-XI-I-01                      | 48 129,83   | 0,50 | 0,00 | 24 064,92   | 0,00      |
| Ln-T-XI-U2-02                     | 41 193,03   | 1,20 | 0,45 | 49 431,64   | 18 536,86 |
| Zkk-XI-02                         | 7 039,64    | 0,00 | 0,00 | 0,00        | 0,00      |
| Zkk-XI-02                         | 8 691,61    | 0,00 | 0,00 | 0,00        | 0,00      |
| Zkk-XI-02                         | 7 090,75    | 0,00 | 0,00 | 0,00        | 0,00      |
| KÖZTERÜLETEK                      | 31 722,06   | 0,00 | 0,00 | 0,00        | 0,00      |
| Σ                                 | 324 397,70  |      |      | 276 955,67  | 69 719,47 |
| <b>ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m2)</b> |             |      |      |             |           |
|                                   | <b>FRSZ</b> |      |      | <b>KÉSZ</b> |           |
| általános                         | 405 497,13  |      |      | 276 955,67  |           |
| parkolás                          | 162 198,85  |      |      | 69 719,47   |           |
| <b>MEGFELEL</b>                   |             |      |      |             |           |

### 1.3.3. K1-03 - Kalotaszeg u. 16 hrsz.; 3834/23, 3834/24, 3869/8 és 3826/3 ingatlanok Gksz-en belüli övezetmódosítása

A Szerémi út – Kalotaszeg utca – Nándorfejevári út – Hengermalom út által határolt tömb északi felén két nagyobb gazdasági hasznosítású telek található, míg a Kalotaszeg utca mentén egy kisebb egységekből álló teleksor található. A hatályos KÉSZ-1 szabályozás ezen adottságoknak megfelelően különböző paraméterű gazdasági (Gksz) építési övezetekbe sorolja a területeket (Gksz-2-XI-01 és Gksz-2-XI-02). Az 1.a. melléklet a Kalotaszeg utca kikötését tartalmazza a Szerémi út irányába, s ez alapján egy 12 méteres útszakaszt szabályoz ki, a sarkon lévő telkeket pedig a tömbhöz csatolja. A 3834/23, 3834/24, 3969/8 és a 3826/3 hrsz. telkeket azonban a Szerémi út mentén a Gksz-2-XI-01 építési övezetbe sorolja (mely a felette lévő nagytelkes építési övezettel megegyező építési övezet). Illeszkedés, szerkezet és későbbi telekalakítás szempontjából azonban ezek a telkek inkább a Kalotaszeg utca menti teleksorhoz csatlakoznak, vagyis a Gksz-2-XI-02 építési övezetbe.

Ezen felül a 3834/23, 3834/24, 3969/8 és a 3826/3 hrsz. telek összevonása tervezett, mely a Gksz-2-XI-01 építési övezetben szabályozott 3000 m<sup>2</sup> kialakítható legkisebb telekterület miatt nem lehetséges.

Az átsorolás nyomán új építési övezet kijelölése nem történik, a két építési övezet paramétereit az 1.c. melléklet az alábbiak szerint tartalmazza:

#### Gksz-2-XI jelű

#### Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

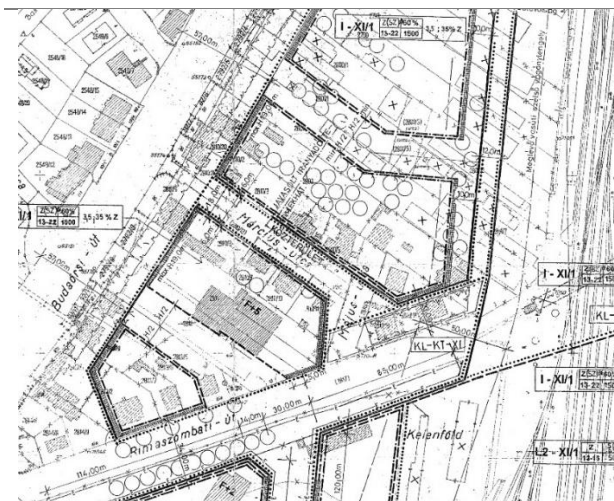
| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítési magasság                          |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |             |                                   |                                   |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |  |                                   |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------|---|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------------------------------|
|                     |                                     |                                       |               |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | épületmagasság (ém)                                 |             | 30 méter magasságig               |                                   |                                   |                                   |   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt | legkisebb   | legnagyobb  | összesen (szm)                    |                                   | szmá                              | szmp                              |   | szmá+  | szmp+                             |
|                     |                                     |                                       |               |           | (%)   | (%)              | (m)   | (m)         | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| <b>Gksz-2-XI-01</b> | <b>3000</b>                         | <b>30</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>45</b> | <b>55</b>                                   | <b>6,0</b>       | <b>22,0</b>   | <b>2,40</b> | 2,40                              | 0                                 | 0                                 | 0                                 | <b>25</b>                                 |  |                                   |
| <b>Gksz-2-XI-02</b> | <b>600</b>                          | <b>12</b>                             | <b>Z</b>      | <b>40</b> | <b>40</b>                                   | <b>4,5</b>       | <b>7,5</b>  | <b>1,00</b> | 1,00                              | 0                                 | 0                                 | 0                                 | <b>25</b>                                 |  |                                   |





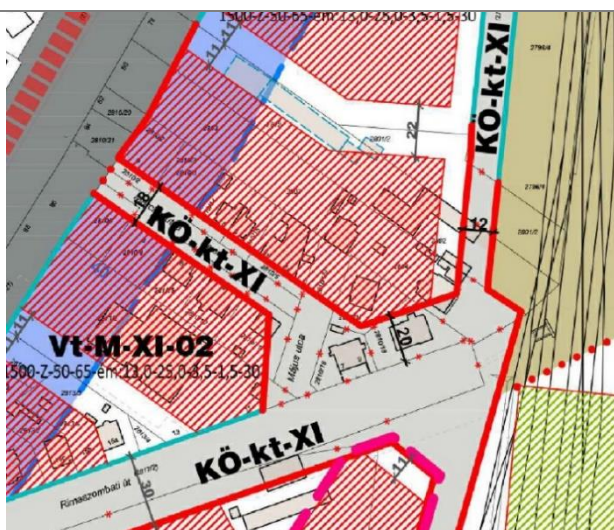
### 1.3.4. K1-04 - Rimaszombati u. 7-9 önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása

A Kelenföldi pályaudvar és környezetére készült első Kerületi Szabályozási Terv 2001.-ben készült, még az egységes szerkezetű Kerületi Városrendezési Szabályzat elkészítése előtt (KVSZ – 2003.). A szabályozás az egységes KVSZ-be külön mellékletként beemelésre került.

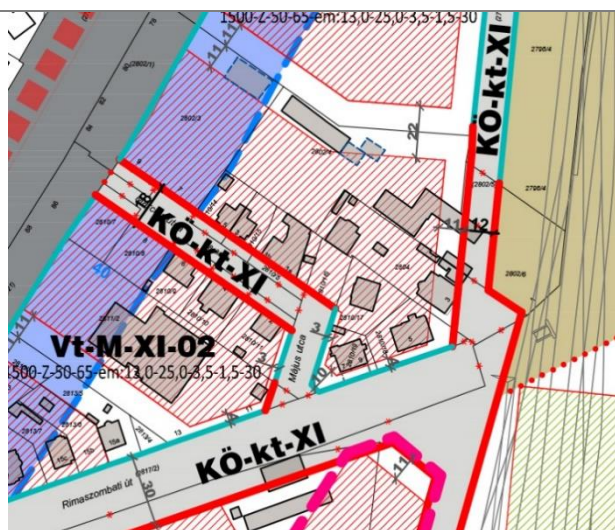


4.1. ábra: a 17/2001. (VII.17.) XI. ÖK rendelet – Szabályozási Terv részlet a területre vonatkozóan

2010-ben a terület egy jelentős részére új Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) készült, de ez nem érintette a Rimaszombati úttól északra eső részeket, így itt a KÉSZ-1 készítése során is még a 2001.-es szabályozás volt a hatályos. A KÉSZ-1-be ezért ez a (kb. 20 éves) szabályozás lett tovább vezetve, s az abban felvázolt tömbosztások kerültek átvezetésre. A 2001.-es szabályozási tervlap (s ennek nyomán a KÉSZ-1 1.a. melléklete is) a Rimaszombati út vasút felé eső egy szakaszát jelentősen (50 méter) kiszélesítette, az akkor még tervezett Bartók Béla úti vasút feletti átkötés miatt. Ezzel kb. két teljes telket és meglévő épületet is a közterülethez szabályozott. Ezek közül az egyik (2810/19 hrsz.) ráadásul XI. kerületi önkormányzati tulajdon. A közterületi szabályozásokat azonban azóta (több mint 20 év után) sem hajtották végre, s a vasúti keresztezés is kérdésessé vált. Az Önkormányzat azonban a közterületi szabályozás felülvizsgálatát kezdeményezi, s a KÉSZ-1 1.a. mellékletében a jelenleg kialakult közterületi határok szerint tervezi a területet szabályozni. Ennek megfelelően az 1.a. mellékletet az alábbiak szerint javasolt módosítani:



4.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot



4.3. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

A Vt-M-XI-02 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1.500 m<sup>2</sup>-ben van meghatározva, amely a tervezett, jövőbeni beépítés szempontjából lett meghatározva. A jelenlegi telekszerkezetben ennél kisebb telkek is vannak. A szabályozási vonalak végrehajtása azonban ezt megelőzően történik, ezért a telekalakítások végrehajthatósága érdekében javasolt a 19.§ (A telekalakítás helyi szabályai) az alábbi bekezdéssel kiegészíteni:

*„(10) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek telekmérete az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.”*

A rendelkezés ebben a formában a kerület más területeire vonatkozó KÉSZ-ekben is azonosan szerepel, így ezzel ezen dokumentumok koherenciája is biztosítható

#### FRSZ bs értéknek való megfelelés:

A tömb méretének növekedése érinti a beépítési sűrűség igazolás számítását is, azonban a számítás alapján a nagyobb VT-M-XI-02 építési övezetre számolva is meg tud felelni az FRSZ értéknek:

| Vt-M: 5.0 (3.5+1.75)                    |                             |                |  |            |                                      |            |
|---|-----------------------------|----------------|--|------------|--------------------------------------|------------|
| FRSZ - SZINTERÜLET SŰRŰSÉG              |                             |                |  |            |                                      |            |
| FRSZ                                    | Területfelhasználási egység | Terület        | Beépítési sűrűség                                  |            | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|   |                             | m <sup>2</sup> | Bsá  | Bsp        | általános                            | parkoló    |
|   | Vt-M                        | 108 692,93     | 3,50   | 1,50       | 380 425,26                           | 163 039,40 |
| KÉSZ                                    | Építési övezet, övezet jele | Terület        | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke |            | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|   |                             | m <sup>2</sup> | Szmá   | Szmp       | általános                            | parkoló    |
|   | Vt-M-XI-09                  | 20 167,69      | 2,75   | 1,50       | 55 461,15                            | 30 251,54  |
|   | Vt-M-XI-02                  | 10 254,96      | 3,50   | 1,50       | 35 892,35                            | 15 382,43  |
|   | Vt-M-XI-02                  | 26 482,94      | 3,50   | 1,50       | 92 690,28                            | 39 724,41  |
|   | Vt-M-XI-04                  | 32 662,77      | 2,75   | 1,25       | 89 822,62                            | 40 828,46  |
|   | KÖZTERÜLETEK                | 19 124,58      | 0,00   | 0,00       | 0,00                                 | 0,00       |
| Σ                                       | 108 692,93                  |                |  | 273 866,40 | 126 186,84                           |            |
| ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m <sup>2</sup> ) |                             |                |  |            |                                      |            |
|   |                             | FRSZ           |  |            | KÉSZ                                 |            |
|   | általános                   | 380 425,26     |  |            | 273 866,40                           |            |
|   | parkolás                    | 163 039,40     |  |            | 126 186,84                           |            |
| <b>MEGFELEL</b>                         |                             |                |  |            |                                      |            |

**A TSZT zöldfelületi átlagértékének való megfelelés:**

A tömb méretének növekedése a közterület felé azt jelenti, hogy a területfelhasználási egységen belül az építési övezethez kerülő részre eddig „0 m<sup>2</sup>” értéket lehetett számolni, amely így 30%-ra növekszik. Így a zöldfelületi arány is növekszik, s értelem szerűen a TSZT értéknek is meg tud felelni:

| TSZT            | Vt-M                           |                | 15%  |                      |
|-----------------|--------------------------------|----------------|--|----------------------|
| KÉSZ            | Építési övezet,<br>övezet jele | Terület        | Az építési övezetekben<br>szabályozott zöldfelület<br>megengedett legkisebb<br>mértéke | Zöldfelület területe |
|                 |                                | m <sup>2</sup> | %  | m <sup>2</sup>       |
|                 | Vt-M-XI-09                     | 20 167,69      | 10,0%  | 2 016,77             |
|                 | Vt-M-XI-02                     | 10 254,96      | 30,0%  | 3 076,49             |
|                 | Vt-M-XI-02                     | 26 482,94      | 30,0%  | 7 944,88             |
|                 | Vt-M-XI-04                     | 32 662,77      | 20,0%  | 6 532,55             |
|                 | KÖZTERÜLETEK                   | 19 124,58      | 0,0%   | 0,00                 |
| Σ               | 108 692,93                     | 18,0%          | 19 570,69  |                      |
| <b>MEGFELEL</b> |                                |                |  |                      |

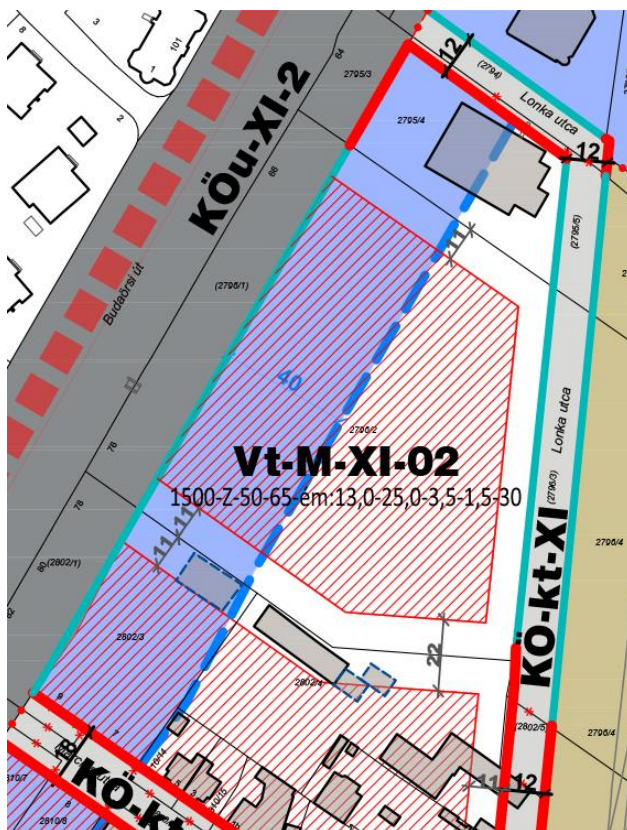


### 1.3.5. K1-05 - Autómosó létesítési igénye Budaörsi út 2802/3 hrsz. telken

A Budaörsi út – Március utca sarkán lévő 2802/3 hrsz. telek tulajdonosa automata kezelő nélküli gépkocsimosót kíván létesíteni. A Vt-M-XI építési övezetek területén (így a Vt-M-XI-02-ben sem) azonban a KÉSZ-1 17.§-a alapján ezt a rendeltetést nem lehet elhelyezni. Általánosan ez a városközponti területek beépítésének védelmét szolgálja. Azonban jelen esetben olyan átalakuló területről van szó, amely szerkezete a szabályozás által már körvonalazott, de a fejlesztések még nem indultak el rajta. A Budaörsi út ezen szakasza jellemzően beépítetlen, vagy kisebb kereskedelmi telepek által használt.

A Budaörsi út menti elhelyezkedése alapján a forgalmat kiszolgáló funkciók betelepülésének igénye érthető, hiszen a nagyobb fejlesztési beruházások elindulásáig is szeretnék hasznosítani a területeket. A kisebb léptékű hasznosítások azonban a későbbi fejlesztéseket nem gátolja, mivel egy nagyobb ingatlanfejlesztési projekt ezeket a rendeltetéseket felül fogják írni, s ebben a tekintetben ezek „átmeneti hasznosítások”. A városrendezési és fejlesztési célok (városközponti területek kialakulása) ezzel nem sérülnek, ezért támogatható, de elsősorban az út menti sávban.

Az autómosó elhelyezhetősége érdekében azonban a Vt-M-XI-02 építési övezetben szabályozott 13,0 méteres legkisebb épületmagassági érték alól azonban kivételt kell képezni a rendeltetés elhelyezése esetén. Ez azt jelenti, hogy gépkocsi mosó elhelyezése esetén meg kell engedni, hogy a legkisebb épületmagasság 4 méter lehessen.



5.1. ábra KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

Ezeket figyelembe véve a KÉSZ-1 rendeleti szövegének 46.§-át az alábbi rendelkezésekkel javasolt kiegészíteni:

*„(7) A Vt-M-XI-02 építési övezetben a 17.§-ban foglaltakkal ellentétben, a Budaörsi út mentén az 1.a. mellékleten rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel ellátott területen belül*

*a) olyan telek esetében, amely az építési övezetnek megfelelő beépítésig ideiglenesen üres vagy beépítetlen (ide nem értve az őrbódét vagy egyéb ideiglenes építményeket) önálló közforgalomra szolgáló gépkocsimosó elhelyezhető,*

*b) az ingatlan (2) bekezdésben megengedett rendeltetésekkel való beépítését követően közforgalomra szolgáló gépkocsimosót csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.”*

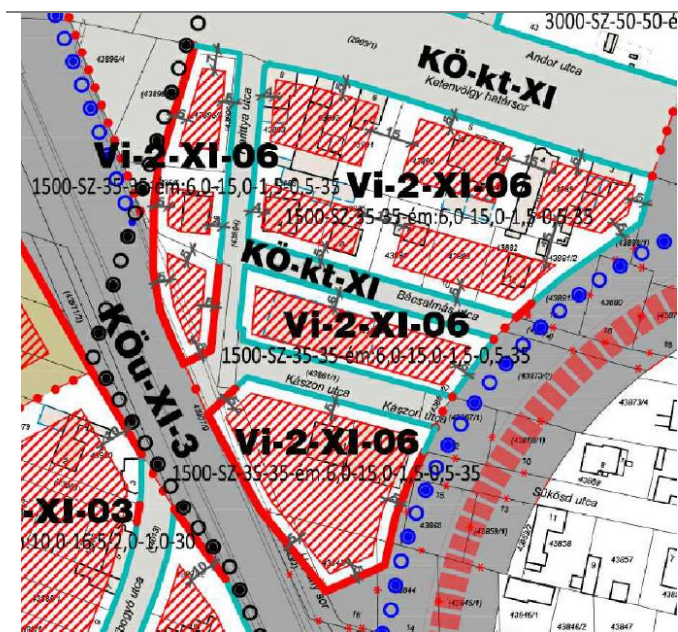
*„(8) A (7) bekezdésben foglalt rendeltetés elhelyezése esetén az 1.c. mellékletben a Vt-M-XI-02 építési övezetre megállapított értékkel ellentétben a legkisebb épületmagasság 4 méter lehet.”*

A rendelet további mellékleteit (pl. Szabályozási tervlap) nem szükséges kiegészíteni vagy korigálni a tervezett módosítás nyomán.

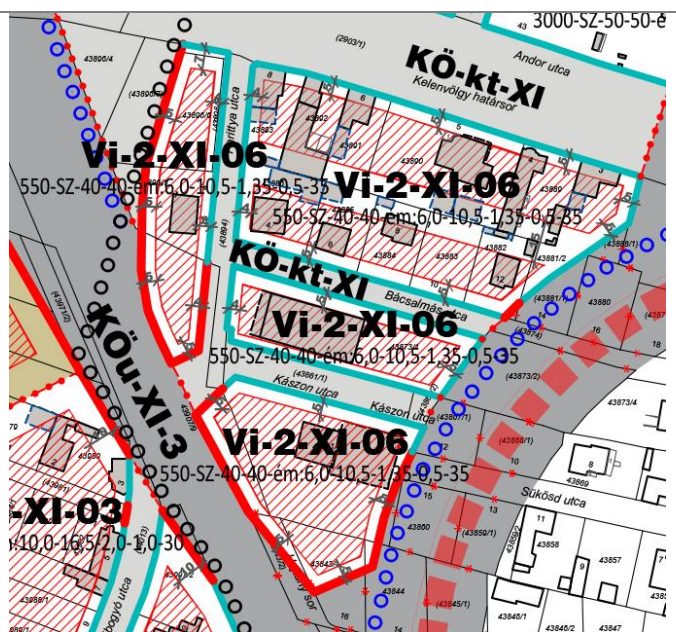
### 1.3.6. K1-06 - Bácsalmás utca beépítési szabályozása

A Bácsalmás utcát is magában foglaló Kelenvölgyi határsor (Andor utca) – Borszéki utca – Egér út által határolt tömb szabályozását korábban a 37/2005. (IX.20.) XI. ÖK számú rendelettel elfogadott kerületi szabályozási terv biztosította. A KÉSZ-1 készítése során a szabályozási terv tartalma beépült az egységes rendeletbe, s a KÉSZ-1 1.a. mellékletébe (figyelembe véve a már végrehajtott szabályozási vonalakat) is e szerint került szabályozásra a terület.

Az utcák közterületi szabályozásait a korábbi telekszerkezetből többnyire végrehajtották, s a tervezett tömbök kialakultak, azonban a tömbökön belüli telekosztások esetében más a helyzet. A 2005.-ös szabályozás egyik alapvetése volt, hogy a telekszerkezet is átalakul, s egyes telkeket összevonva nagyobb egységek jönnek létre. Az építési helyeket és a szabadonálló beépítési módot is e szerint állapították meg. A telkek összevonása nélkül azonban hiába van építési hely kijelölve, azokon belül az OTÉK szerinti (megengedett beépítési magasság fele) oldalkerteket bármely új beépítés esetén tartani kell. Így több telek lényegében beépíthetetlen lett a szabályok alapján, az eredetileg tervezett kisvárosiasnál valamivel magasabb átalakulás azonban nem indult be. A telkek összevonása továbbra sem várható, ezért az Önkormányzat a terület szabályozásának átgondolása mellett döntött, támogatva a szabályok alapján beépíthetetlen telkek beépítését, átalakulását.



6.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot



6.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

Az elő- és a hátsókerteket továbbra is javasolt az 1.a. mellékleten építési hellyel kijelölni, azonban összevonatan, lényegében építési sávként. Ezzel együtt a szabadonálló beépítési mód megtartása mellett az oldalkerteket szövegesen javasolt szabályozni, melynek értékét 3 méterben lehet meghatározni, az alábbiak szerint a rendelet 48.§-ában, önálló bekezdésben:

*„(7) Vi-2-XI-06 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert szabályozott mérete új építés esetén 3 méter.”*

Ezzel az építési sávokon belül a telekosztásokat szabadabban meg lehet állapítani (akár a kialakult állapotnak is meg tud felelni), az oldalkert méreteket a szöveges szabályozás alapján kell majd megállapítani új építés esetén.

A kialakítható legkisebb telekméret jelenleg 1500 m<sup>2</sup>, mely érték a telkek összevonásával számol természetesen. Azonban a kisebb telkes telekszerkezetet figyelembe véve javasolt ezt az értéket inkább 550 m<sup>2</sup>-ben meghatározni.

Az oldalkertek méretének csökkentésével valamivel szélesebb épületek helyezhetőek el, ezért a beépítési intenzitás kompenzálása érdekében a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét javasolt minimálisan növelni, 35%-ról 40%-ra (terepszint felett és alatt is).

Ezzel együtt a legnagyobb épületmagasságot (a beépítési mérték növelése mellett), ugyanakkor javasolt csökkenteni, 15 méterről 10,5 méterre.

A magasság csökkentésével együtt az általános szintterületi mutató mértékét is javasolt lehet csökkenteni 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékre.

Ezek alapján az 1.c. melléklet táblázatában a Vi-2-XI-06 építési övezetben javasolt az alábbi szabályozási határértékeket módosítani (s természetesen az 1.a. mellékleten is ezeket az értékeket szerepeltetni):

### Vi-2-XI jelű

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítési magasság                          |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |             |                                   |                                   |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |  |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------|---|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
|                     |                                     |                                       |               |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | épületmagasság (ém)                                 |             | 30 méter magasságig               |                                   |                                   |                                   |   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt | legkisebb   | legnagyobb  | összesen (szm)                    | szmá                              |                                   | szmp                              |   |  |
|                     |                                     |                                       |               |           | (%)   | (%)              | (m)   | (m)         |                                   | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés               | általános rendeltetés             |   | parkoló rendeltetés  |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               |           | (%)   | (%)              | (m)   | (m)         | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | (%)  |
| <b>Vi-2-XI-06</b>   | <b>1500</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>35</b> | <b>35</b>                                   | <b>6,0</b>       | <b>15,0</b>   | <b>2,00</b> | 1,50                              | 0,50                              | 0                                 | 0                                 | <b>35</b>                                 |  |
| <b>VVV</b>          |                                     |                                       |               |           |   |                  |   |             |                                   |                                   |                                   |                                   |   |  |
| <b>Vi-2-XI-06</b>   | <b>550</b>                          | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>40</b> | <b>40</b>                                   | <b>6,0</b>       | <b>10,5</b>   | <b>1,85</b> | 1,35                              | 0,50                              | 0                                 | 0                                 | <b>35</b>                                 |  |



**FRSZ bs értéknek való megfelelés:** Az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés biztosított, mivel az szmá értéke csökkent az építési övezetben, ezt pedig a számítása is alátámasztja:

| Vi-2: 2.5 (1.75+0.75)       |                             |                |  |      |                                      |            |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------|--|------|--------------------------------------|------------|
| FRSZ - SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG |                             |                |  |      |                                      |            |
| FRSZ                        | Területfelhasználási egység | Terület        | Beépítési sűrűség                                  |      | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|                             |                             | m <sup>2</sup> | Bsá  | Bsp  | általános                            | parkoló    |
|                             |                             | Vi-2           | 184 865,88   | 1,75 | 0,75                                 | 323 515,29 |
| KÉSZ                        | Építési övezet, övezet jele | Terület        | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke |      | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |            |
|                             |                             | m <sup>2</sup> | Szmá   | Szmp | általános                            | parkoló    |
|                             | Vi-2-XI-06                  | 2 248,91       | 1,35   | 0,50 | 3 036,03                             | 1 124,46   |
|                             | Vi-2-XI-06                  | 2 040,40       | 1,35   | 0,50 | 2 754,54                             | 1 020,20   |
|                             | Vi-2-XI-06                  | 2 811,02       | 1,35   | 0,50 | 3 794,88                             | 1 405,51   |
|                             | Vi-2-XI-06                  | 7 592,45       | 1,35   | 0,50 | 10 249,81                            | 3 796,23   |
|                             | Vi-2-XI-07                  | 29 966,56      | 1,75   | 0,75 | 52 441,48                            | 22 474,92  |
|                             | Vi-2-XI-08                  | 3 770,89       | 2,00   | 1,00 | 7 541,78                             | 3 770,89   |
|                             | Vi-2-XI-08                  | 7 413,22       | 2,00   | 1,00 | 14 826,44                            | 7 413,22   |
|                             | Vi-2-XI-13                  | 3 127,34       | 2,00   | 1,00 | 6 254,68                             | 3 127,34   |
|                             | Vi-2-XI-24                  | 37 529,54      | 1,75   | 0,75 | 65 676,70                            | 28 147,16  |
|                             | Vi-2-XI-27                  | 47 851,62      | 1,25   | 0,25 | 59 814,53                            | 11 962,91  |
|                             | KÖZTERÜLETEK                | 40 513,93      | 0,00   | 0,00 | 0,00                                 | 0,00       |
|                             | Σ                           | 184 865,88     |  |      | 226 390,85                           | 84 242,82  |

| ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m <sup>2</sup> ) |            |  |            |
|---|------------|--|------------|
|   | FRSZ       |  | KÉSZ       |
| általános                               | 323 515,29 |  | 226 390,85 |
| parkolás                                | 138 649,41 |  | 84 242,82  |
| <b>MEGFELEL</b>                         |            |  |            |

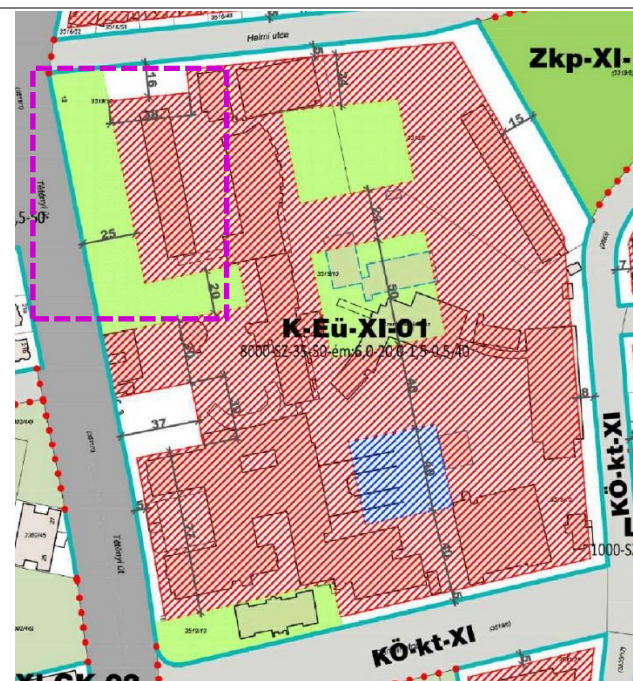
### 1.3.7. K1-07 - Szent Imre kórház építési hely módosítás

Az Egészséges Budapest Program keretein belül a Dél-budai Centrum DBC társkórház infrastrukturális fejlesztéséhez szükséges tervezési feladatok részeként a Szent Imre Egyetemi Oktatókórház B-épületének bővítése tervezett.

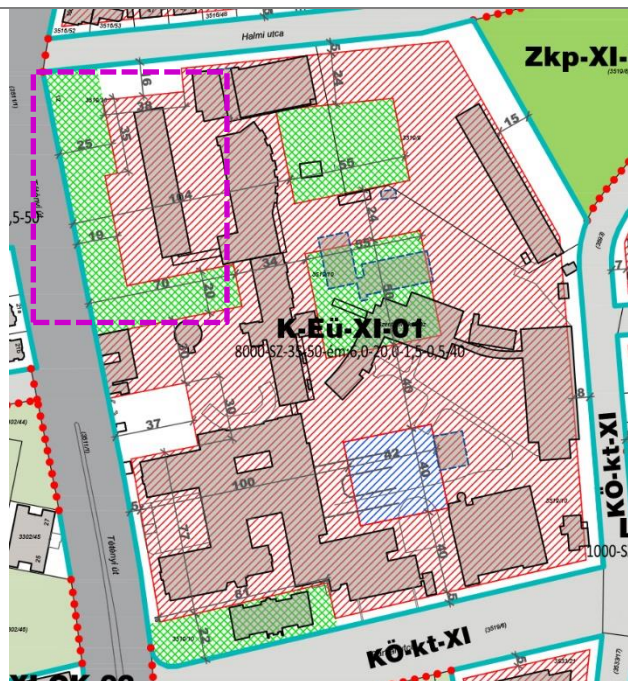


7.1. ábra: A Szent Imre Egyetemi Oktatókórház B-épületének tervezett helyszínrajza (forrás: építészeti engedélyezési terv)

A tervezett új épületrész egy szakasza azonban az 1.a. mellékletben ábrázolt építési helyen kívül esik, a Tétényi út felé megállapított 25 méteres előkertbe lóg. Javasolt ezért az építési hely módosítása az 1.a. mellékleten, melyen egy szakaszon így 19 méterben lehet megállapítani az előkertet.



7.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot



7.3. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

### 1.3.8. K1-08 - Dél-Budai Centrumkórház szabályozása a KÉSZ-1-ben

A Kormány az egészségügyi ellátórendszer fejlesztéséről szóló 2006. évi CXXXII. törvény végrehajtásáról szóló 337/2008. (XII. 30.) Korm. rendeletben döntötte el az egészségügyi ellátó rendszer átalakítását. A rendelet 4. melléklete tartalmazza az egyes egészségügyi régiókhoz tartozó települések felsorolását. A Kormányrendelet alapján 2011-ben készült el a Semmelweis Terv<sup>1</sup>, ami szakmai koncepciót ad a hazai ellátás strukturális és módszertani fejlesztésére.

A Semmelweis Terv megvalósítására készült el 2015 elejére az Egészséges Magyarország 2014-2020 ágazati stratégia, amit a Kormány 1039/2015. (II. 10.) Korm. határozatával fogadott el. A stratégia végrehajtása az Egészséges Budapest Program (EBP) keretében zajlik.

Az EBP egyik eleme a XI. Kerület Dobogó-domb területére tervezett Dél- Budai Centrumkórház (DBC), mely egy III. szintű, komplex feladatokat ellátni képes kórház, ami elsődlegesen a Nyugat-Közép-Magyarország egészségügyi térség magasszintű egészségügyi ellátását biztosítja. A Kormány az Egészséges Budapest Program Dél-budai Centrumának helyszínéről egyébként a 1592/2016. (X. 27.) Korm. határozatában döntött.

A DBC területének biztosítása érdekében azonban előbb a fővárosi (TSZT, FRSZ) tervek, majd pedig a kerületi (KÉSZ-1) szabályozás módosítására is szükség volt, többek között azért, mert az akkor hatályos állapot alapján a terület kisvárosias lakóterület tervezett területfelhasználásba sorolódott, mely az ekkora léptékű egészségügyi létesítmények számára nem volt megfelelő. A településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentációk kidolgozása az építészeti koncepciótervekkel párhuzamosan 2018 és 2019 folyamán megtörténtek.

A Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítását 2019. májusában elfogadták:

- a Fővárosi Településszerkezeti Terv a 687/2019. (V.29.) Főv. Kgy. határozattal,
- A Fővárosi Rendezési Szabályzat a 29/2019. (VI.19.) Főv. Kgy. rendelettel módosult.

Változások voltak a területfelhasználásban (Lk-2 helyett K-Eü), a vonalas infrastruktúrákban (az Őrmezei út meghosszabbításában a Dobogó út a kórházzal településszerkezeti jelentőségű úttá válik), és a beépítési magasság szabályozásában is (épület legmagasabb pontja 45 méter lehetett).

A TSZT és az FRSZ módosításra alapozva a Kerületi Építési Szabályzat módosítása is elő volt készítve, azonban ennek államigazgatási egyeztetési eljárása és az elfogadáshoz szükséges rendeletmódosítás már nem történt meg.

---

<sup>1</sup> Újraélesztett egészségügy – Gyógyuló Magyarország – Semmelweis Terv az egészségügy megmentésére (Szakmai koncepció) – Nemzeti Erőforrás Minisztérium, Egészségügyért felelős Államtitkárság, 2011.

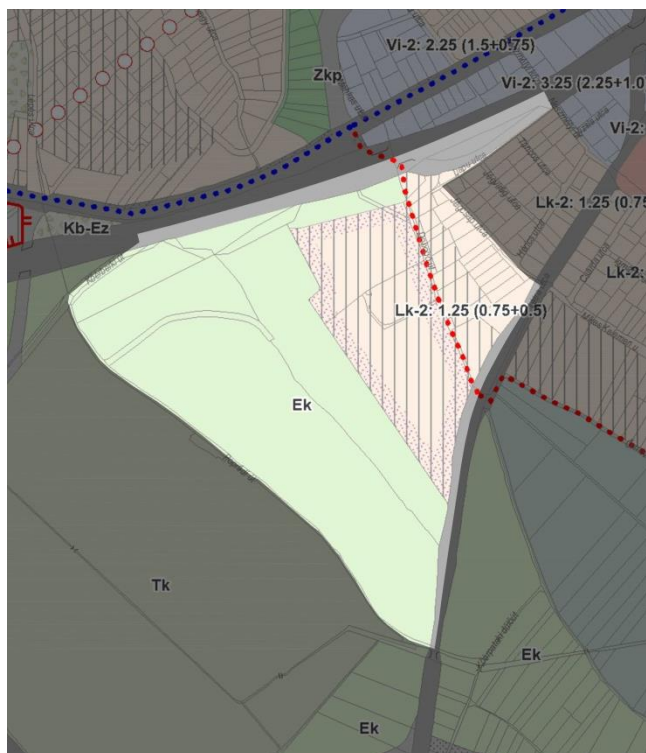




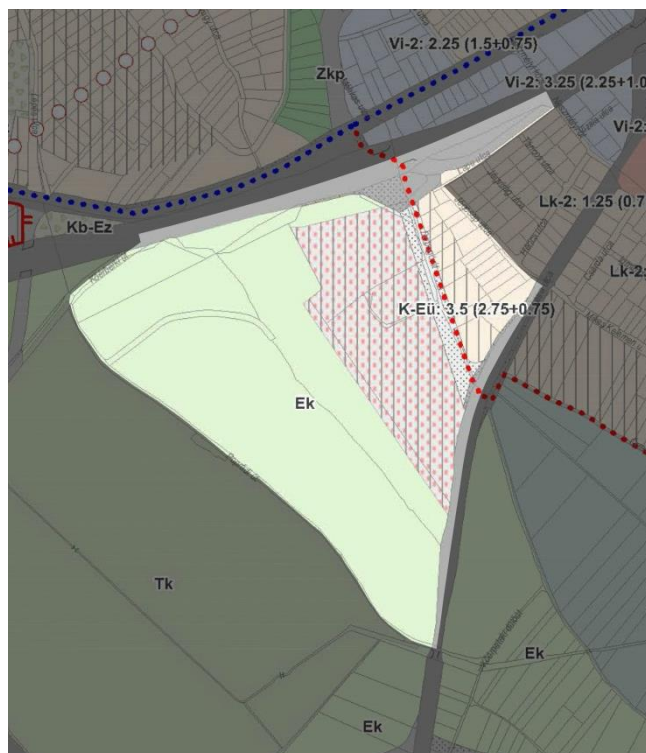
8.1. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Szerkezeti Tervlap –  
1. Területfelhasználás- részlet  
2019 előtt hatályos állapot



8.2. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Szerkezeti Tervlap –  
1. Területfelhasználás- részlet;  
jelenleg hatályos állapot



8.3. ábra: Budapest Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A  
területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az  
infrastruktúra elemek tervlap - részlet  
2019 előtt hatályos állapot



8.4. ábra: Budapest Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A  
területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az  
infrastruktúra elemek tervlap - részlet  
jelenleg hatályos állapot

A 262/2021. (V.20.) Kormány rendelet a Dél-budai Centrumkórház létesítésével összefüggő közigazgatási ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és a beruházást kiemelten közérdekűvé nyilvánította. A Kormány rendelet 7.§ és 8.§-a lényegében tartalmazza az építésre vonatkozó szabályokat, így a beépítési határértékeket is, az alábbiak szerint:

*„7.§ (1) A Budapest XI. kerület belterület 952/3, 952/12, 952/13, 952/14, 952/17 és 966 helyrajzi számú ingatlanokon és a telekalakítás eredményeként ezekből létrejövő telkeken egészségügyi, oktatási és köznevelési, kereskedelmi, iroda, a Dél-budai Centrumkórház egészségügyi személyzetének lakhatását biztosító lakó- és közlekedési célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:*

- 1. a telkek beépítési módja szabadon álló,*
- 2. a kialakítható telek legkisebb területe 20 000 m<sup>2</sup>,*
- 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,*
- 4. a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,*
- 5. a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,*
- 6. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,*
- 7. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 30 méter,*
- 8. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 55 métert,*
- 9. az építési hely az ingatlanok teljes területe,*
- 10. a kialakítható telek legkisebb szélessége 30 méter,*
- 11. az ingatlanokon helikopter-leszállóhely létesítése nem korlátozott,*
- 12. az építési telken a kialakított zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, és a lapostetők 30%-án zöldtetőt kell kialakítani,*
- 13. a tereprendezés mértéke nem korlátozott,*
- 14. a telken belüli felszíni parkolóhelyek létesítésének módja nem korlátozott,*
- 15. a telekalakítás az övezeti határookra, szabályozási vonalakra tekintet nélkül megengedett,*
- 16. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 70%-ának elhelyezését kell biztosítani.*

*(2) Az (1) bekezdés 7. pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e rendelet hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.*

**8.§ (1)** *A Budapest XI. kerület belterület 952/4 helyrajzi számú ingatlanon kerítés, valamint ismeretterjesztési, pihenési, testedzési, rekreációs, közlekedési és közműcélú építmények helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:*

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%,*
- b) az építmények elhelyezéséhez önálló telkek kialakítása nem szükséges.*

*(2) A Budapest XI. kerület 952/4 helyrajzi számú ingatlan 2. mellékletben megjelölt részén kerítés, támfal, közmű, valamint közműpótló, épületgépészeti, közlekedési és földhő-hasznosítás célú építmények és azok kiszolgálóépítményei korlátozás nélkül elhelyezhetők azzal, hogy a tereprendezés mértéke nem korlátozott.”*

Mivel a Kormány rendelet tartalmazza az építési feltételeket, ezért azok rögzítésére a kerületi építési szabályzatban már tulajdonképpen nincs szükség. Az építés feltételeinek eltérő rögzítésére értelem szerűen nincs lehetőség, a megisméltésük pedig egy esetleges Kormány rendelet módosítás után a KÉSZ-1

módosítását is igényelnék. Ettől függetlenül a KÉSZ-1-ben valamilyen formában szükséges a helyzet rögzítése.

Ezért javasolt:

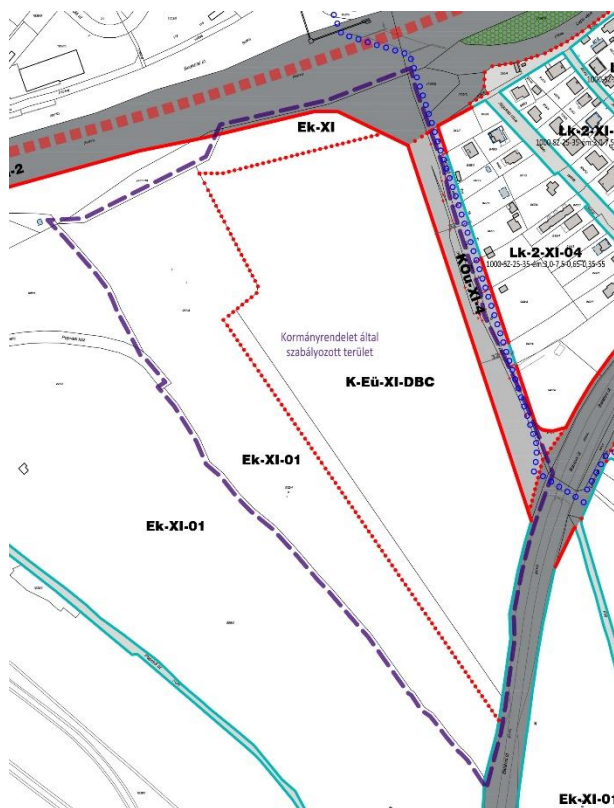
- A jelenleg hatályos Lk-2-XI-... építési övezetek helyett az 1.a. mellékleten (Szabályozási Terv – Szabályozási elemek) a TSZT és az FRSZ alapján a K-Eü építési övezet (valamint az Ek-XI-01 övezet) területi kijelölése. Az építési övezetnek javasolt egy egyedi sorszámot/elnevezést adni, amire a rendeletben is lehet hivatkozni (**K-Eü-XI-DBC**).
- A Kormány rendelet rögzíti az érintett helyrajzi számokat (52/3, 952/4, 952/12, 952/13, 952/14, 952/16, 952/17, 966). A paraméterek vagy egyéb szabály megfogalmazása helyett javasolt az 1.a. mellékleten az érintett telkeket megjelölni, s külön jelmagyarázati elemmel rögzíteni, hogy a terület szabályozásáról külön kormány rendelet gondoskodik.
- Az előző ponttal együtt javasolt a rendeleti szövegben is rögzíteni az elem jelentését, az alábbiak szerint, 52./A §-ként:

„(1) A Rendelet 1.a. mellékletén a Kormány-rendelet által szabályozott jelöléssel ellátott terület építés feltételeit az Étv., az OTÉK és a vonatkozó kormány rendelet szerint kell figyelembe venni.  
(2) A K-Eü-XI-DBC jelű építési övezet beépítési határértékeit a vonatkozó kormány rendelet tartalmazza.”

Ezek alapján az 1.a. mellékletet az alábbiak szerint javasolt módosítani:



8.5. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

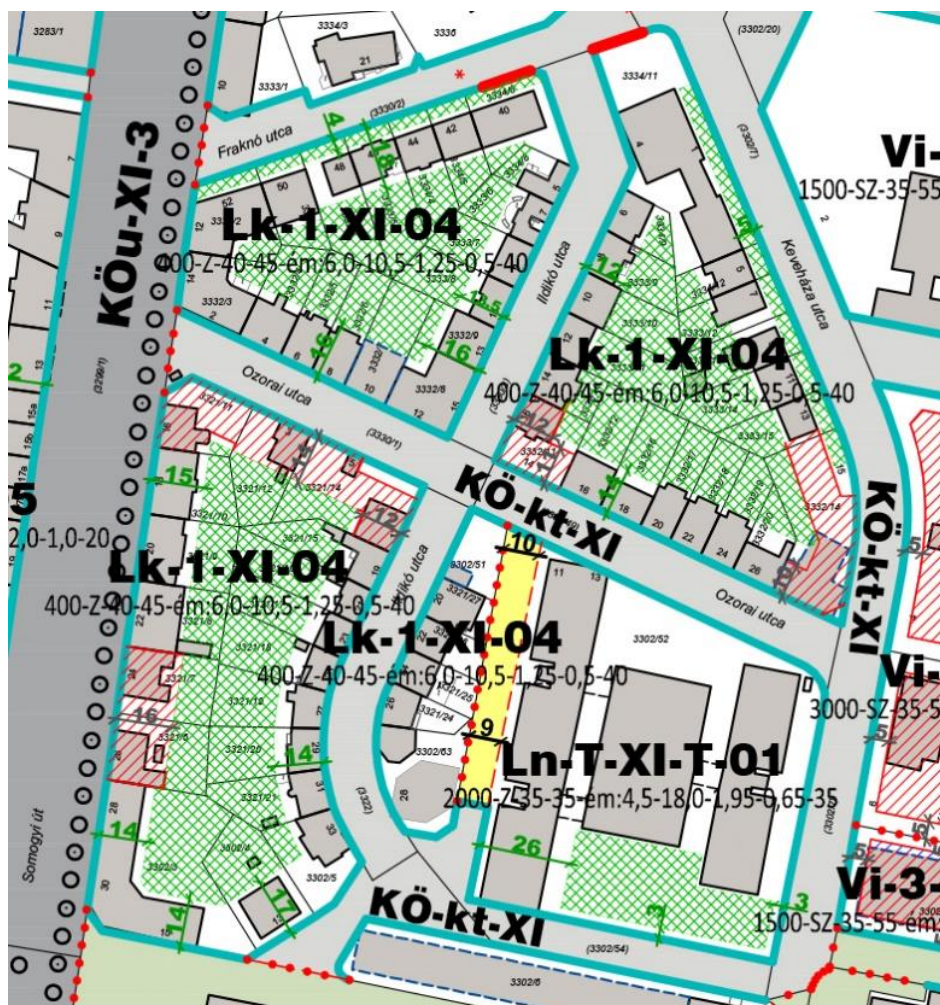


8.6. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot



### 1.3.9. K1-09 - A beépítési magasság érték korrekciója az Ildikó utca menti tömbökben (Lk-1-XI-04 építési övezet)

A KÉSZ-1-ben az Lk-1-XI-04 építési övezet a Somogyi út – Vahot utca – Keveház utca – Fraknó utca által határolt tömbben található. Az Ildikó utca és az Ozorai utca menti beépítések jellemzően zárt sorú kisvárosias lakóterületek, ennek megfelelő szabályozással. A terület szabályozását korábban a 46/2004 (X.27.) XI. ÖK rendelettel elfogadott Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) biztosította. Az ebben meghatározott L3 XI/K4 építési övezet beépítési határértékei lettek átemelve a KÉSZ-1-be is.



9.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

Az építési övezetek beépítési határértékeit a KÉSZ-1 1.c. melléklete táblázatosan tartalmazza, ugyanakkor a legfontosabb értékek az 1.a. melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek tervlapon is feltüntetésre kerülnek. A csak ezen a területen meghatározott Lk-1-XI-04 építési övezet esetében az 1.a. mellékleten és az 1.c. mellékletben a legnagyobb épületmagasság esetében eltérő értékek lettek megadva. A Szabályozási tervlapon 10,5 méter, míg a határértékeket tartalmazó táblázatban 12,5 méter, s ez ebben a formában ellentmond egymásnak, s így hibás.

Az eredeti, 2004-es évi KSZT általánosan 10,5 métert határozott meg. Mivel a KÉSZ-1 készítésénél az egyik alapvető cél volt a meglévő KSZT-k követése, ezért a tervezett helyes érték a 10,5 méter, vagyis az 1.c. melléklet módosítása a javasolt.

Ezek alapján az 1.c. melléklet táblázatában a Lk-1-XI-04 építési övezetben szükséges az 1.a. mellékleten is feltüntetett 10,5 méter legnagyobb épületmagasságot szerepeltetni az összhang megteremtése érdekében:

**Lk-1-XI jelű**

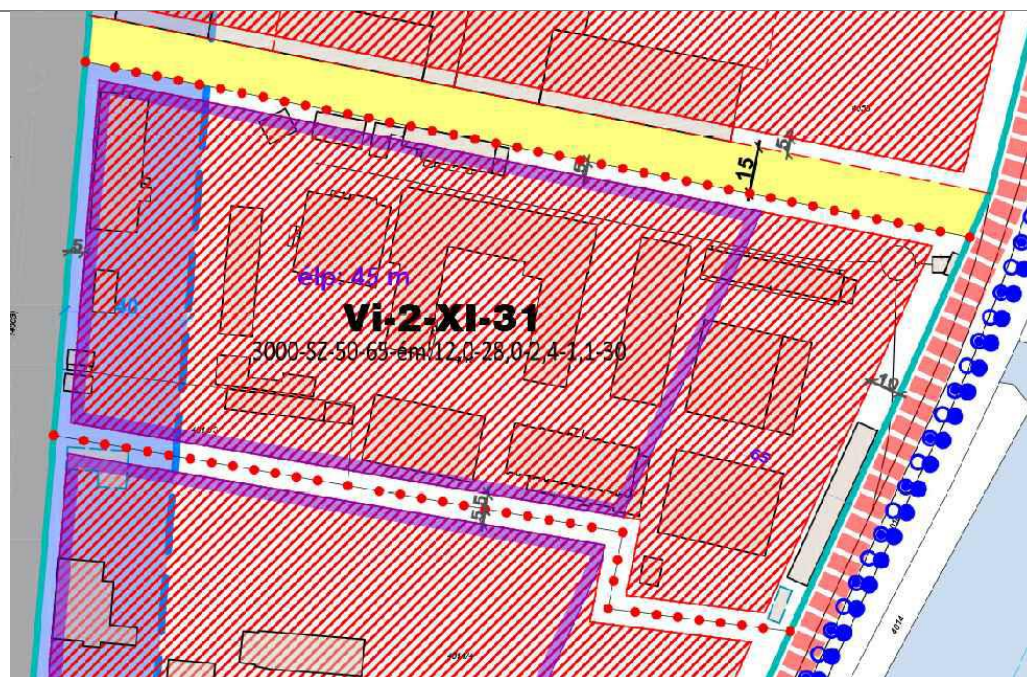
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |                     |                |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|----------------|
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         |   |                                   |                                   |                                   |   | épületmagasság (ém) | összesen (szm) |
|                     |                                     |                                       |               |           |   |                                    |                       |                                    | szmá  | szmp                              | szmá+                             | szmp +                            |   |                     |                |
|                     |                                     |                                       |               |           | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |                                   |   |                     |                |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)       | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |                     |                |
| <b>Lk-1-XI-04</b>   | <b>400</b>                          | <b>10</b>                             | <b>Z</b>      | <b>40</b> | <b>45</b>                                   | <b>6,0</b>                         | <b>12,5</b>           | <b>1,75</b>                        | 1,25  | 0,5                               | 0                                 | 0                                 | <b>40</b>                                 |                     |                |
| <b>VVV</b>          |                                     |                                       |               |           |   |                                    |                       |                                    |   |                                   |                                   |                                   |   |                     |                |
| <b>Lk-1-XI-04</b>   | <b>400</b>                          | <b>10</b>                             | <b>Z</b>      | <b>40</b> | <b>45</b>                                   | <b>6,0</b>                         | <b>10,5</b>           | <b>1,75</b>                        | 1,25  | 0,50                              | 0                                 | 0                                 | <b>40</b>                                 |                     |                |

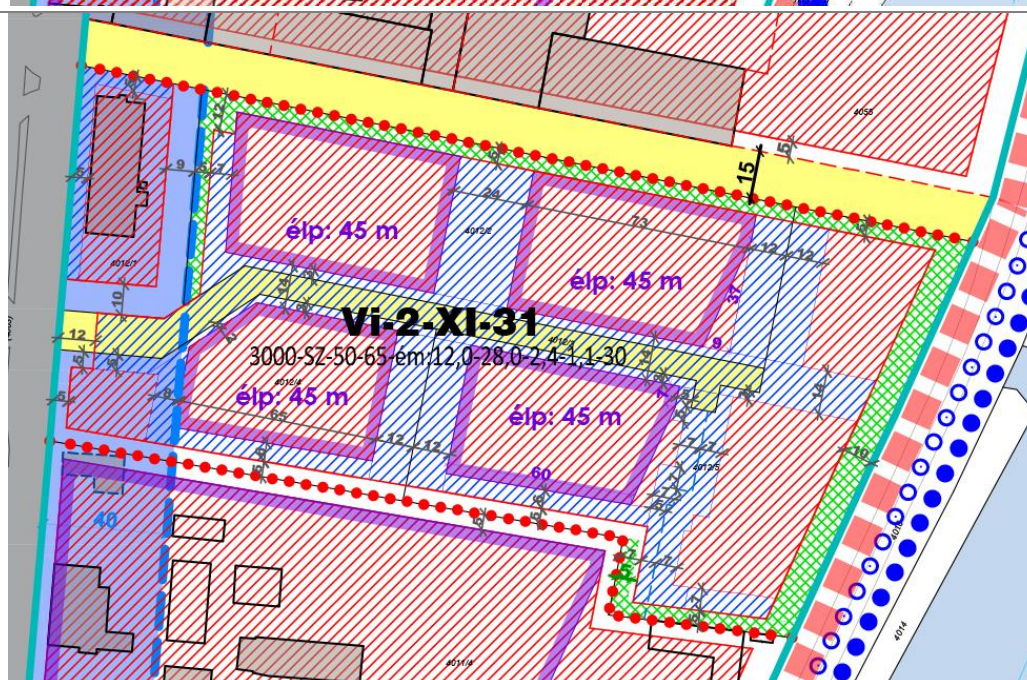


### 1.3.10.K1-10 - Budafoki út 64. - hrsz. 4012/2, 4012/3, 4012/4, 4012/5 ingatlanok építési hely és a rendeltetések elhelyezésének pontosítása

A Hengermalom utca – Duna folyam – Galvani út – Budafoki út által határolt tömbben találhatóak a 4012/1, a 4012/2, a 4012/3, a 4012/4, a 4012/5 hrsz. telkek. A korábban egységes telken a lágymányosi iparterület részeként egy egykor termelő üzem épületei álltak. Az eredeti használat felhagyása után az épületállomány megmaradt, s ezidáig kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések telepedtek meg. Azonban a közelmúltban elindult a terület átalakulása. Az épületállományt elbontották, s a Duna menti telken egy nagyobb volumenű, jellemzően lakó rendeltetéseket magában foglaló ingatlanfejlesztés folyik. A teljes területre kidolgozott építészeti koncepcióterv településképi véleményezésen és a tervtanácson is túl van.



10.1. ábra: KÉSZ-1  
1.a. mellékletének  
kivágata a  
területre  
vonatkozóan –  
hatályos állapot



10.2. ábra: KÉSZ-1  
1.a. mellékletének  
kivágata a  
területre  
vonatkozóan –  
tervezett állapot

A Vi-2-XI-31 építési övezetben az alábbi szabályozási elemek kerülnek módosításra:

- A telekosztással kialakuló egyes ütemek megközelíthetőségét az önálló helyrajzi számmal rendelkező 4012/3 telek biztosítja, ez által lesz köz-, vagy magánútról feltárhatóak. Ennek a rögzítését javasolt az 1.a. mellékleten is megtenni. Ezzel az elő-, oldal- és hátsókat is innen kell alapvetően értelmezni.
- A hatályos állapothoz képest az egy tömbként megjelenő építési hely helyett, a tervezett beépítési koncepciónak megfelelően módosítottuk az építési helyeket (a magánutat), meghatározva a terepszint alatti és feletti beépítések helyét.
- Az építési beruházás több ütemben valósul meg, s a területet több telekre osztja. A terepszint alatt teremgarázsok kialakítása tervezett, ezek a telekhatárokon azonban összeérnek. Így a beépítési módjuk ebben a vonatkozásban nem szabadonálló. Az üzemeltethetőség érdekében erre azért van szükség, hogy az egyes telkek gépkocsival való megközelítése ne a felszínen történhessen, s az autómentesen közösségi terekként működhessenek.

Annak érdekében, hogy a terepszint alatti beépítések eltérő beépítési móddal alakulhassanak ki a 48.§-t az alábbi bekezdéssel javasolt kiegészíteni:

*„(9) Vi-2-XI-31 építési övezetben ahol az 1.a. melléklet építési hely terepszint alatt beépíthető része jelölést tartalmaz a terepszint alatti beépítés esetében az 1.c. melléklettel ellentétben a beépítési mód zárt sorú, ahol az előkert és az oldalkert mérete 0 méter lehet.”*

- Az építési helyek módosításával együtt a 45 méter épület legmagasabb pontjával szabályozott magasház elhelyezésre kijelölt területek is pontosodtak az építési helyeken belül.
- A KÉSZ-1 48.§ (5) bekezdése a Vi-2-XI építési övezetekben szabályozza a lakó rendeltetések elhelyezhetőségét a földszinten. Ez alapján azonban csak az oldal és a hátsókat felé eső épületrészekben lehetséges ez, s csak abban az esetben ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek elérik a minimum 12 métert. A tervezett beépítésen belül van olyan szituáció, ahol ez a feltétel nem tud teljesülni, ugyanakkor egyéb szempontokat figyelembe véve a lakó rendeltetés elhelyezése mégis életszerű lenne. Ennek feltételeként azonban javasolt az intenzívebb és ténylegesen kialakítandó zöldfelületek biztosítását támasztani az adott elő-, oldal- és hátsókat felé.

Ennek érdekében javasolt a 48.§-t az alábbi rendelkezéssel kiegészíteni:

*„(10) Az (5) bekezdéssel ellentétben a Vi-2-XI-31 építési övezetben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak akkor helyezhető el*

*a) az előkertben amennyiben az a Duna irányába zöldfelületi közterület övezet (közpark, közkert) felé van, és az 1.a. melléklet ezekbe az irányokba minimum 10 méter szélességben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelölést tartalmaz,*

*b) az oldal- és a hátsókat felé eső épületrészekben*

*ba) ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek elérik a minimum 11 métert, vagy*



*bb) az 1.a. melléklet ezekben az irányokban minimum 5 méter szélességben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelölést tartalmaz.”*

- Az előző ponttal összhangban a zöldfelületek esetében a Duna irányában és a terület szélén az építési helyen kívüli sávban kötelezően zöldfelületként kialakítandó területsávot jelöltünk.



A módosítás azonban nem érinti az építési övezet beépítési határértékeit, ezekben változtatás nem tervezett.

### 1.3.11. Jelmagyarázat kiegészítések

A KÉSZ-1 mellékletét képező Szabályozási tervlapon egyes elemek pontosítása vált szükségessé, mert a használat során ellentmondások merültek fel. A módosítás érinti az 1.a.-jm mellékletet, vagyis a Szabályozási tervlap jelmagyarázatát.



#### Kötelező és javasolt telekhatár

A jelmagyarázat jelenleg az irányadó szabályozási elemek között tartalmazza a javasolt telekhatárt (piros szaggatott vonal). Azonban egyes esetekben (pl. a magánutak jelölése mellett) olyan elemeket határol, melyek a kötelező szabályozási elemek között szerepel. Ezért javasolt két különböző telekhatár szabályozási elemet meghatározni, az alábbiak szerint:

|   |   |
|---|---|
| <p>A kötelező szabályozási elemek – a szabályozás alapelemei között: <b>a kötelező telekhatárt</b></p> <p>arra az esetre, ha olyan elem mellett szerepel, vagy ahol a telekhatár kötelezően tartandó a telekalakítás során.</p> |  |
| <p>az irányadó szabályozási elemek között: <b>a javasolt telekhatárt</b></p> <p>olyan esetekre, ahol a telekalakítás során a javaslattól el lehet térni.</p>  |  |

#### Meglévő és tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés jelölés

A jelmagyarázatban már eddig is szerepelt a meglévő- és a tervezett híd elem, azonban mivel a Ferencváros-Kelenföld vasútvonalon több külön szintű vasúti keresztezés (töltésen vezetett vasútvonal esetén vasúti híd) is van, ezért ennek külön ábrázolása javasolt (ahogy ez pl. a vasút északi oldalának szabályozásánál is megtörtént – KÉSZ-2). Ráadásul a töltésen keresztül a vasútvonal fejlesztése nyomán több tervezett új ilyen elem is van, ezért ezeket külön tervezett elemként tüntetjük fel.

|   |   |
|---|---|
| <p>Meglévő külön szintű közúti-vasúti keresztezés</p>   |  |
| <p>Tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés</p> |  |

### 1.3.12. Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások kiegészítése

#### Zöldfelületek kialakításának szabályozása

Az Önkormányzat alapvető elhatározása a zöldfelületek arányának növelése, s ezzel együtt a hősziget hatás csökkentése is. A hőszigetelés csökkentése önmagában azonban nem kezelhető, ez is a zöldfelületi szabályokon keresztül érhető el.

A KÉSZ-1 5.§-a tartalmazza a zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat. A biológiailag aktív (vagy aktívabb) felületek növelése, s egyben a hőszigetelés csökkentése érdekében a lapostetők kialakítására vonatkozó alábbi szabály bevezetése javasolt:

*„(5) Új lapostetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor, napelem vagy egyéb épületgépi felépítmény által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.”*

Az 5.§ tartalmazza azt is, hogy a telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén, milyen építményeket lehet elhelyezni (csak kerti építményt), illetve hogy a telek megközelítését szolgáló burkolt területet ki lehet alakítani (az (1) bekezdést is figyelembe véve). Azonban egyes esetekben a közműszolgáltatók elvárásai szerint a közmű műtárgyakat nem lehet épületen elhelyezni, mert azok megfelelő megközelítése nem lehetséges. Ekkor ezek a telek egyéb részein kerülnek telepítésre, melyek egybe eshetnek a „telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó része” jelölésekkel. Erre figyelemmel az 5.§ (2) bekezdést az alábbiak szerint javasolt módosítani:

*„(2) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén kizárólag kerti építmény, valamint, ha az a közműszolgáltatók által elvárt módon nem telepíthető máshogyan, akkor, közmű műtárgyak helyezhetőek el.”*

#### Megújuló energiahasználat növelése irodaházak esetén

Az európai irányelvek mentén Magyarország is kiemelten foglalkozik az épületek (lakások, közintézmények) energiahatékonyásával. Ennek megfelelően már 20 évvel ezelőtt minden tagország számára kötelezővé tették az energiatanúsítvány bevezetését, hogy az energiafogyasztás és a környezetszennyezés csökkentése érdekében magasabb energiahatékonyági követelményeket kelljen teljesíteni a lakásoknak és a közintézményeknek. A célkitűzés egyébként az volt, hogy 2020-ra az új épületek közel nulla energiaigényűek legyenek.

Azonban az is tény, hogy a „közel nulla” energiaszint elérése gyakorlatilag csak megújuló energia felhasználásával lehetséges, ennek érdekében bevezették a "megújuló energia részarány" fogalmát, ill. mértékét. Ezzel együtt a 2022. június 30-a után használatba vételre kerülő minden épület esetén az épületnek meg kell felelnie a közel nulla követelményeknek, ennek egyik követelménye a megújuló energia részaránya.

Jelenleg ennek mértéke 25% lesz, vagyis az adott épület összes (fűtés-hűtés-melegvíz előállítás-szellőztetés) energiaigényének 25%-t helyben kell megtermelnie az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. melléklet IV. 1. bekezdése alapján:

*„IV. Felhasznált minimális megújuló energia részaránya*

*1. Abban az esetben, ha a 4. melléklet szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adottak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik, a közelben előállított vagy az országos hálózatról vett elektromos áram összetevője.”*

Az Önkormányzat döntéseiben azonban kiemelt helyet foglal el a környezetvédelem kérdése, s ezért irodaházak esetében még ennél is előremutatóbb és szigorúbb szabályozást tervez bevezetni. A cél, hogy új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 30 %-át megújuló energiából kelljen fedezni. Ennek érdekében a KÉSZ-1 „Megújuló-energia használata és hősziget” hatás részét az alábbi 11./A §-sal javasolt kiegészíteni:

*„11./A § Új irodaház építése esetén ha a vonatkozó jogszabály szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adottak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 30%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.”*

A szabály megfogalmazásában, ahogy ez látszik is javasolt a TNM rendeletet alapul venni.

### 1.3.13. Az 1.b. melléklet módosításai

A KÉSz-1 1.b. melléklete tartalmazza az építést befolyásoló védelmek, korlátozások és kötelezettségek elemeit, melyek kiterjednek többek között az épített környezetre (örökségvédelemre), a táj- és természetvédelemre, a környezetvédelemre. A tervlapot a felülvizsgálat során aktualizáltuk, a fővárosi településrendezési eszközök változását követve kiegészítettük, illetve a hatályos állapotban előforduló rajzi hibákat is korigáltuk. Ezek az alábbiak voltak:

Elem aktualizálás:

- Potenciálisan talajszennyezett területek a TSZT tervlapja alapján aktualizálva lettek.

Új elemek:

- Felkerült a tervlapra az „Átlagosnál jobb minőségű termőföld” jelölés. (TSZT elem – Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
- Külön elemmel jelöltük az „Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület”-eket (szintén a TSZT alapján)

Rajzi hibajavítás:

- az 1.b. mellékleten a Mikes Kelemen utcánál lévő déli tömb egy részén egy magenta színű lehatárolás van melyhez nem tartozik jelmagyarázati elem. Az elem a digitális rajz összeállítása során rajzi hibaként (egy másik alátámasztó rajz elemeként) maradt benne, ezt törölni szükséges.
- A rajzon a fővárosi rendeletben védett építmények telke jelölés teljes kitöltéssel lett elmentve, így viszont kitakarja az épületeket. Javasolt a jel erősségén állítani, a jobb olvashatóság érdekében.

## 2.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – MÓDOSÍTÓ-RENDELET TERVEZET

### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2023. (... ...) önkormányzati rendelete

#### **a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5 § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(2) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén kizárólag kerti építmény, valamint, ha az a közműszolgáltatók által elvárt módon nem telepíthető máshogyan, akkor, közmű műtárgyak helyezhetőek el”*

**(2)** A Rendelet 5 §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Új lapostetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor, napelem vagy egyéb épületgépészeti felépítmény által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.”*

**(3)** A Rendelet az alábbi 11./A§-sal egészül ki:

*„11./A § Új irodaház építése esetén ha a vonatkozó jogszabály szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adottak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 30%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.”*

**(4)** A Rendelet 19 §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

*„(10) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek telekmérete az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.”*

(5) A Rendelet 43 §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Az Ln-T-XI-I jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben lakó rendeltetést csak szolgálati lakásként lehet elhelyezni.”*

(6) A Rendelet 46 §-a az alábbi (7) és (8) bekezdésekkel egészül ki:

*„(7) A Vt-M-XI-02 építési övezetben a 17.§-ban foglaltakkal ellentétben, a Budaörsi út mentén az 1.a. mellékleten rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel ellátott területen belül*

*a) olyan telek esetében, amely az építési övezetnek megfelelő beépítésig ideiglenesen üres vagy beépítetlen (ide nem értve az őrbódét vagy egyéb ideiglenes építményeket) önálló közforgalomra szolgáló gépkocsimosó elhelyezhető,*

*b) az ingatlan (2) bekezdésben megengedett rendeltetésekkel való beépítését követően közforgalomra szolgáló gépkocsimosót csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.*

*(8) A (7) bekezdésben foglalt rendeltetés elhelyezése esetén az 1.c. mellékletben a Vt-M-XI-02 építési övezetre megállapított értékkel ellentétben a legkisebb épületmagasság 4 méter lehet.”*

(7) A Rendelet 48 §-a az alábbi (7), (8), (9), (10) és (11) bekezdésekkel egészül ki:

*„(7) Vi-2-XI-06 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert szabályozott mérete új építés esetén 3 méter.*

*(8) Vi-2-XI-07 építési övezetben ahol az 1.a. melléklet építési hely terepszint alatt beépíthető része jelölést tartalmaz a terepszint alatti beépítés esetében a hátsókert mérete 0 méter lehet.*

*(9) Vi-2-XI-31 építési övezetben ahol az 1.a. melléklet építési hely terepszint alatt beépíthető része jelölést tartalmaz a terepszint alatti beépítés esetében az 1.c. melléklettel ellentétben a beépítési mód zártosorú, ahol az előkert és az oldalkert mérete 0 méter lehet.*

*(10) Az (5) bekezdéssel ellentétben a Vi-2-XI-31 építési övezetben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak akkor helyezhető el*

*a) az előkertben amennyiben az a Duna irányába zöldfelületi közterület övezet (közpark, közkert) felé van, és az 1.a. melléklet ezekbe az irányokba minimum 10 méter szélességben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelölést tartalmaz,*

*b) az oldal- és a hátsókert felé eső épületrészekben*

*ba) ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek elérik a minimum 11 métert, vagy*

*bb) az 1.a. melléklet ezekbe az irányokba minimum 5 méter szélességben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelölést tartalmaz.”*



**(8)** A Rendelet az alábbi 52./A §-sal egészül ki:

*„52./A§ (1) A Rendelet 1.a. mellékletén a Kormány-rendelet által szabályozott jelöléssel ellátott terület építés feltételeit az Étv., az OTÉK és a vonatkozó kormányrendelet szerint kell figyelembe venni.*

*(2) A K-Eü-XI-DBC jelű építési övezet beépítési határértékeit a vonatkozó kormányrendelet tartalmazza.”*

**2. §** A Rendelet 1.a. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

**3. §** A Rendelet 1.a.-jm mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

**4. §** A Rendelet 1.b. mellékletének helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

**5. §** A Rendelet 1.c. mellékletének helyébe e rendelet 4. melléklete lép.

**6. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

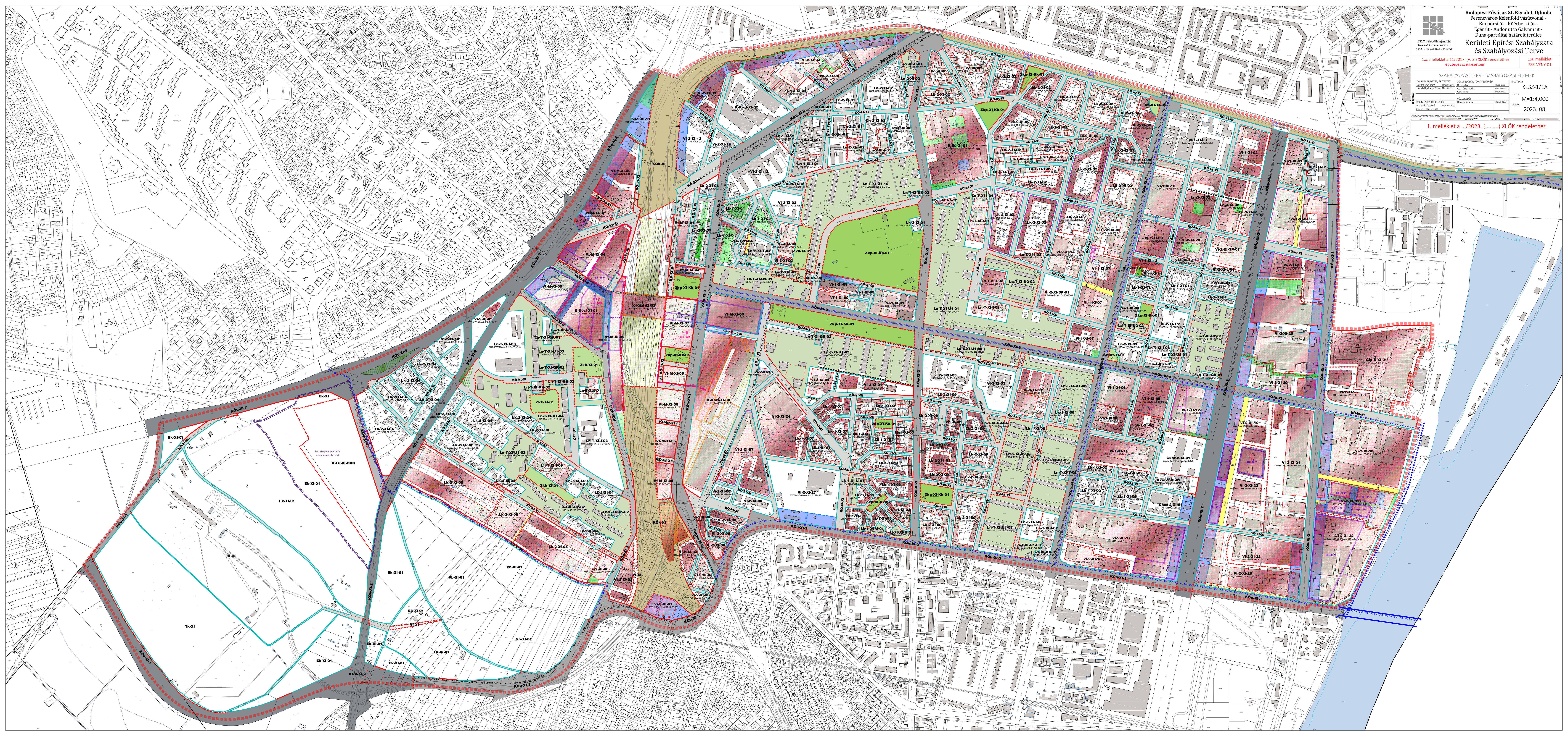
**Dr. László Imre**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző

**1. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.A. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**







**2. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.A.-JM MELLÉKLET**  
**JELMAGYARÁZAT**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

# JELMAGYARÁZAT

## SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

### 1. Alaptérképi elemek:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Kerülethatar                     |
|  | Telekhatar                       |
|  | Helyrajzi szam                   |
|  | Kulterulet hatara                |
|  | Meglévő építmény                 |
|  | Geodéziailag nem bemért építmény |

### 2. Kötelező szabályozási elemek:

#### 2.1. A szabályozás alapelemei:

|  |  |
|--|--|
|  | Tervezett szabályozási vonal   |
|  | Szabályozási szélesség   |
|  | Építési övezetek és övezetek határa  |
|  | Kötelező telekhatar<br>(építési övezetek és övezetek határa és magánút esetén jelölve) |
| <b>VI-2-XI-ID-01</b><br><small>10000-SZ-40-65-6m-15,0-35,0-3,15-25</small> | Építési övezetek és övezetek jele  |
|  | Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-XI-2)  |
|  | Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-XI-3)                                       |
|  | Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-XI-4)  |
|  | Kerületi jelentőségű közlekedési közterületek (KÖ-kt-XI)                               |
|  | Vasúti közlekedési területek (KÖk-XI; Kb-Va-XI)  |
|  | FRSZ szerinti zöldterületek (Zkp-XI-Kp-01; Zkp-XI-Kk-01)                               |
|  | Kerületi jelentőségű zöldterületek (Zkk-XI-01; Kb-kt-XI-Fk)                            |
|  | Vízgazdálkodási területek (Vf-XI-01)   |
| <b>VI-2-XI-ID-01</b><br><small>10000-SZ-40-65-6m-15,0-35,0-3,15-25</small> | Építési övezetek szabályozási paraméterei  |
|  | Telepszerű lakóterületek (Ln-T, Lk-T) közterületi része                                |

### 2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

|  |   |
|--|---|
|  | Kötelező telekhatar megszüntetőjel (tervezett közterület esetén)                      |
|  | Építési hely, építési sáv   |
|  | Építési hely terepszint alatt beépíthető része  |
|  | Építési hely vasúti úrszelvény kivételével beépíthető része                           |
|  | Építési hely közúti úrszelvény-magasság felett beépíthető része                       |
|  | Építési hely magasépület elhelyezésére szolgáló része                                 |
|  | Magasépület esetén az épület legmagasabb pontja                                       |
|  | Építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály                               |
|  | Megengedett maximális párkánymagasság   |
|  | Építési hely kizárólag zöldtető létesítésére, a vasúti úrszelvény felett              |
|  | Telek be nem építhető része   |
|  | Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része                                  |
|  | Építési telken belüli védőterület, közmű érintettségű terület                         |
|  | Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal                                   |
|  | Közhasználat céljára átadható magánút területe  |
|  | Közhasználat céljára átadható magánterület  |
|  | Rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) |

### 2.3. Egyéb szabályozási elemek:

|  |   |
|--|---|
|  | Közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része      |
|  | Gyalogos nyomvonal, sétány (meglévő/tervezett)                  |
|  | Kerékpárút nyomvonal (meglévő/tervezett)                        |
|  | Kötőpályás tömegközlekedés nyomvonala (meglévő/tervezett)       |
|  | Meglévő híd   |
|  | Tervezett híd (TSZT alapján)                                    |
|  | Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal) |
|  | Meglévő külön szintű közúti-vasúti keresztezés                  |
|  | Tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés                |

### 3. Irányadó és tájékoztató elemek:

#### 3.1. Irányadó szabályozási elemek:

|  |  |
|--|--|
|  | Javasolt telekhatar                        |
|  | Javasolt telekhatart megszüntető jel       |
|  | Kormányrendelet által szabályozott terület |

#### 3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

|  |  |
|--|--|
|  | Közterületi telekhatar meglévő és megmaradó szabályozási vonala            |
|  | Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület) |

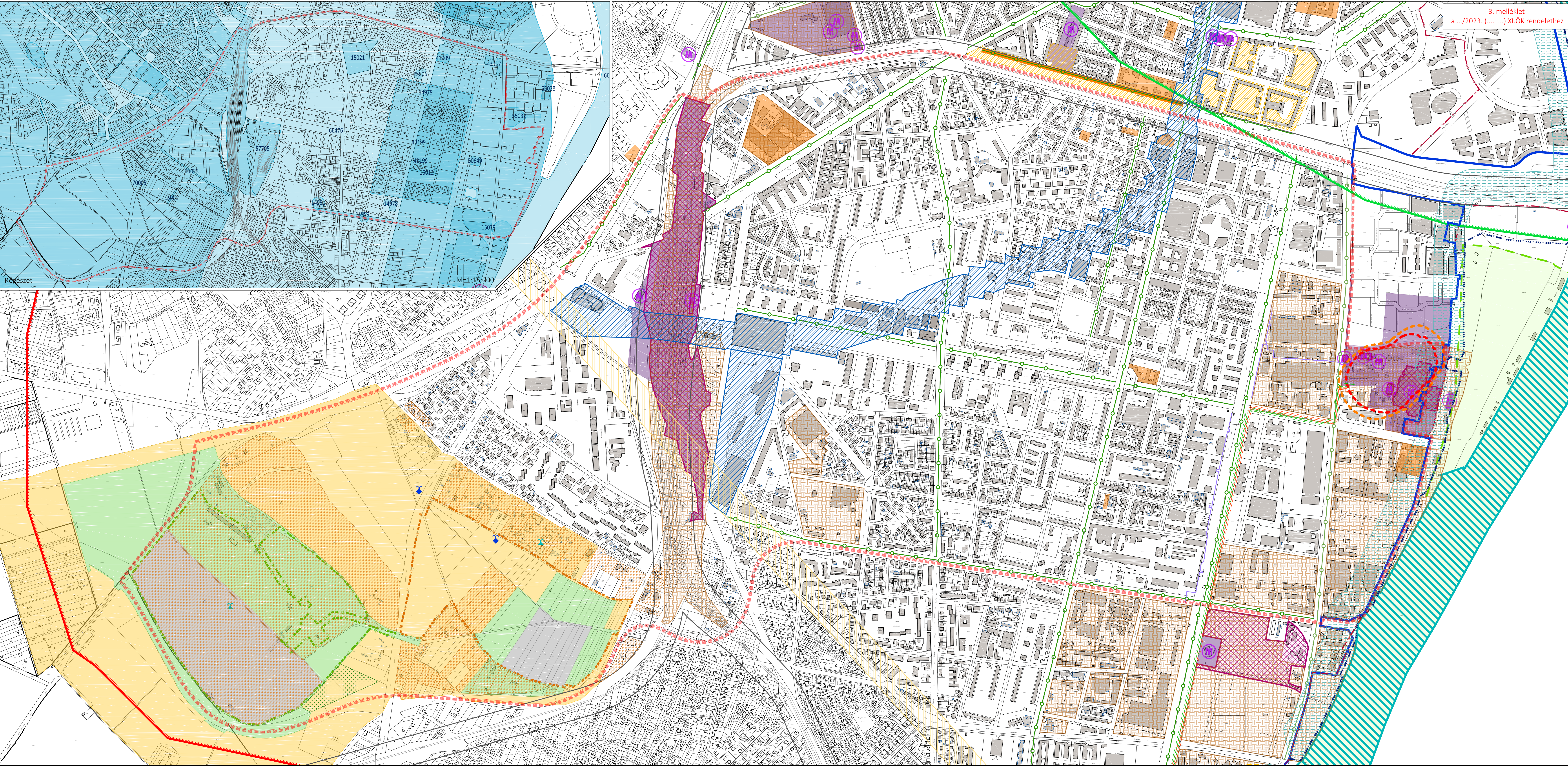
2. melléklet a .../2023. (... ..) XI.ÖK rendelethez

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.<br/>1114 Budapest, Bartók B. út 61.</p> | <p><b>Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda</b><br/>Ferencváros-Kelenföld vasútvonal -<br/>Budaörsi út - Kőérberki út -<br/>Egér út - Andor utca Galvani út -<br/>Duna-part által határolt terület<br/><b>Kerületi Építési Szabályzata</b><br/><b>és Szabályozási Terve</b></p> |   |  |
|  | <p>1.a-jm. melléklet a 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelethez<br/>egységes szerkezetben</p>  |   |  |
| <p>JELMAGYARÁZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</p>                                   |  |   |  |
| <p><b>TERVEZŐK</b></p>   | <p>VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET</p> <p>Kerekes György TT/1É 01-2777</p> <p>Verebély-Papp Tibor TT 01-6669</p>  | <p>ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.</p> <p>Dobos Ivett TK/01-5255</p> <p>Cs. Tátrai Judit K/1-13-0031</p> <p>Sági Ilona K/1-01-5065</p> | <p>RAJZSZÁM</p> <p><b>KÉSZ-1/1A-JM</b></p> |
|  | <p>KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS</p> <p>Hanczár Zsoltné TE/TH/IV 01-2418</p> <p>Csima-Takács Judit</p>   | <p>KÖZLEKEDÉS</p> <p>Rhorer Ádám Tko/01-3157</p>  | <p>LÉPTÉK</p> <p><b>M=1:4.000</b></p>      |
|  | <p>KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐI</p>   |   | <p>DÁTUM</p> <p><b>2023. 08.</b></p>       |
|  | <p>2. melléklet a .../2023. (... ..) XI.ÖK rendelethez</p>   |   |  |
|  | <p>KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐI</p>   |   |  |

**3. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.B. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁTOZÁS,**  
**KÖTELEZETTSÉG ELEMEI**





Részlet

M=1:115.000

- 3. ÖRÖKSÉGVÉDELME**
- Nemzetközi és országos művi értékvédelem
- Műemlék (örökségi műemlék jelölés alapján)
  - Műemlék telke (örökségi műemlék jelölés alapján)
  - Műemlék telke, megővő tevékenység alapján
  - Műemlék környezet területje (a védetté nyilvánított szócímetől eltérő kijelölés alapján)
- Fővárosi művi értékvédelem**
- Fővárosi rendeletben védett építmények telke (2023/11.31/11. ög. rendelet alapján)
- Régiószet**
- 66476 Régiószet terület és azonosítószáma (örökségi műemlék jelölés alapján)
- 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**
- Nemzetközi táj- és természetvédelem
- Natura 2000 terület
- Országos és térségi táj- és természetvédelem
- "Ék legs" védett forrás
  - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe
  - Tájékvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület övezete
  - Állagromlás-jobb minőségű természet
- Fővárosi táj- és természetvédelem**
- Fővárosi jelentőségi védett természeti terület (2023/11.31/11. ög. rendelet)
  - Fővárosi jelentőségi védelemre érdemes természeti terület
  - Fővárosi jelentőségi védett forrás
  - Fővárosi településközpontok jelentőségi megővő és tervezett fasor (17/23 ög. rendelet)
- 5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**
- Környezetvédelem**
- Országos vízminőségvédelmi övezet - Szennyvízszemélyzet érzékeny vízgyűjtőterület határa (17/23 ög. rendelet)
  - Potenciálisan talajszennyezett terület (17/23 ög. rendelet)
  - Kibocsátás-csökkenési zóna (TSZT alapján)
  - Kövhálózárttal ellátott, csatornázatlan terület (17/23 ög. rendelet)
- Vízbüntetés**
- Vízbüntetés beldő és küldő védőövezete
  - Vízbüntetés hidrológiai "A" védőövezete
  - Vízbüntetés hidrológiai "B" védőövezete
- Felületi víz**
- 1. rendű árvízvédelmi vékonyfal (OVF)
  - Fakadóvízzel veszélyeztetett terület - 110 m
  - Nagyvízi mederkezelési terv alapján érintett ingatlan határa
- Katasztrófavédelem**
- Also kiszorított veszélyes üzem küldő/képlőd zóna
- Közelédesi infrastruktúra védelem, védőzónája**
- Vasútvonalak védővonalasága (253/1997 (XII.20) Korm. rend. alapján) megővő/tervezett
  - Gyomrázóvíz vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT alapján)
- Közművek korlátozások**
- Nagynyomású gázvezeték és biztonsági övezete
  - Termékvezeték és biztonsági övezete
  - Mikrohullámú összeköttetés 30 méter feletti magasságú korlátozása
  - Távhő gerincvezeték térszín felett



**4. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

1.c. melléklet a 11/2017 . (V. 3.) XI. ÖK rendelethez – egységes szerkezetben

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

**Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei**

**1. Ln-1-XI jelű**

**Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | 30 méter magasságig                                 |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |               |           |   |                                    |                       |                                    | szmá  | szmp                              | szmá+  | szmp +                            |   |
|                     |                                     |                                       |               |           | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | összesen (szm)                                      | szmá                              | szmp   | szmá+                             |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)       | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |
| <b>Ln-1-XI-01</b>   | <b>600</b>                          | <b>16</b>                             | <b>Z</b>      | <b>50</b> | <b>65</b>                                   | <b>12,5</b>                        | <b>16,0</b>           | <b>3,50</b>                        | 3,00  | 0,50                              | 0  | 0                                 | <b>25</b>                                 |
| <b>Ln-1-XI-I-01</b> | <b>1.500</b>                        | <b>25</b>                             | <b>Z</b>      | <b>50</b> | <b>65</b>                                   | <b>6,0</b>                         | <b>25,0</b>           | <b>3,65</b>                        | 3,15  | 0,50                              | 0  | 0                                 | <b>35</b>                                 |

## 2. Ln-2-XI jelű

Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | Beépítési magasság                |                                   | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                    |                                   |                                   |                                    | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----|---|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |               |     |   |                  | épületmagasság (ém)               | párkánymagasság (pm)              |   |                                    |                                   |                                   |                                    |   |
|                     |                                     |                                       |               |     | terepszint felett                           | terepszint alatt |                                   |                                   | legkisebb   | legnagyobb                         | összesen (szm)                    | 30 méter magasságig               |                                    |   |
|                     |                                     |                                       |               |     | szmá  | szmp             | szmá+                             | szmp +                            | általános rendeltetés                               | parkoló rendeltetés - többletérték |                                   | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték |   |
| (m <sup>2</sup> )   | (m)                                 |                                       | (%)           | (%) | (m)   | (m)              | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                |   |
| Ln-2-XI-01          | 600                                 | 16                                    | Z             | 50  | 65  | pm:<br>12,5      | pm:<br>16,0                       | 2,25                              | 1,50  | 0,75                               | 0                                 | 0                                 | 35                                 |   |
| Ln-2-XI-02          | 600                                 | 16                                    | SZ            | 30  | 30  | ém:<br>6,0       | ém:<br>15,0                       | 1,50                              | 1,00  | 0,50                               | 0                                 | 0                                 | 50                                 |   |
| Ln-2-XI-03          | 600                                 | 18                                    | Z             | 60  | 75  | pm:<br>12,5      | pm:<br>23,0                       | 3,25                              | 2,25  | 1,00                               | 0                                 | 0                                 | 25                                 |   |
| Ln-2-XI-04          | 1000                                | 18                                    | Z             | 35  | 50  | pm:<br>4,5       | pm:<br>23,0                       | 3,75                              | 2,50  | 1,25                               | 0                                 | 0                                 | 45                                 |   |
| Ln-2-XI-05          | 1000                                | 25                                    | Z             | 60  | 75  | pm:<br>13,0      | pm:<br>16,0                       | 3,00                              | 2,00  | 1,00                               | 0                                 | 0                                 | 20                                 |   |
| Ln-2-XI-I-01        | 1500                                | 25                                    | Z             | 50  | 65  | ém:<br>6,0       | ém:<br>22,0                       | 2,25                              | 1,50  | 0,75                               | 0                                 | 0                                 | 35                                 |   |
| Ln-2-XI-I-02        | 5000                                | 35                                    | SZ            | 50  | 50  | ém:<br>4,0       | ém:<br>8,0                        | 0,50                              | 0,50  | 0,00                               | 0                                 | 0                                 | 25                                 |   |
| *Ln-2-XI-U-01       | K                                   | K                                     | SZ            | 50  | 65  | ém:<br>12,5      | ém:<br>18,0                       | 3,50                              | 3,25  | 0,25                               | 0                                 | 0                                 | 35                                 |   |

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

## 3. Ln-3-XI jelű

## Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód                               |                                    |                      |                                    | Beépítési magasság                |                                   | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |  |                                   |           | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------|---|
|                     |                                     |                                       | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | legkisebb            | legnagyobb                         | épületmagasság (ém)               | párkánymagasság (pm)              | 30 méter magasságig                                 |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |           |   |
|                     |                                     |                                       | terepszint felett                           | terepszint alatt                   |                      |                                    |                                   |                                   | szmá  | szmp                              | szmá+  | szmp +                            |           |   |
|                     |                                     |                                       | átalános rendeltetés                        | parkoló rendeltetés - többletérték | átalános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |                                   |                                   |   |                                   |  |                                   |           |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   | (%)   | (%)                                | (m)                  | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)       |   |
| <b>Ln-3-XI-01</b>   | <b>2000</b>                         | <b>35</b>                             | <b>Z</b>                                    | <b>40</b>                          | <b>60</b>            | <b>pm:<br/>16,0</b>                | <b>pm:<br/>23,0</b>               | <b>4,70</b>                       | 3,25  | 1,45                              | 0  | 0                                 | <b>35</b> |   |
| <b>Ln-3-XI-02</b>   | <b>5000</b>                         | <b>45</b>                             | <b>SZ</b>                                   | <b>35</b>                          | <b>35</b>            | <b>ém:<br/>13,0</b>                | <b>ém:<br/>20,0</b>               | <b>3,25</b>                       | 2,25  | 1,00                              | 0  | 0                                 | <b>36</b> |   |



## 4. Ln-T-XI jelű

## Nagyvárosias teleszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |     |     | Beépítési magasság                          |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                    |                                   |                                    |  |        | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----|-----|---|------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|--------|---|
|                     |                                     |                                       |               |     |     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | épületmagasság (ém)                                 |                                    |                                   |                                    |  |        |   |
|                     |                                     |                                       |               |     |     | terepszint felett                           | terepszint alatt | legkisebb   | legnagyobb                         | 30 méter magasságig               |                                    | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |        |   |
|                     |                                     |                                       |               |     |     |   |                  |   |                                    | szmá                              | szmp                               | szmá+  | szmp + |   |
|                     |                                     |                                       |               |     |     |   |                  | általános rendeltetés                               | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték |  |        |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%) | (%) | (m)   | (m)              | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)    |   |
| *Ln-T-XI-U1-01      | K                                   | K                                     | K             | 15  | 20  | 4,5   | 30,0             | 2,00  | 1,50                               | 0,50                              | 0                                  | 0  | 50     |   |
| *Ln-T-XI-U1-02      | K                                   | K                                     | K             | 20  | 25  | 4,5   | 30,0             | 2,20  | 1,65                               | 0,55                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-03      | K                                   | K                                     | K             | 20  | 25  | 4,5   | 30,0             | 2,30  | 1,75                               | 0,55                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-04      | K                                   | K                                     | K             | 25  | 30  | 4,5   | 30,0             | 2,95  | 2,20                               | 0,75                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-05      | K                                   | K                                     | K             | 25  | 30  | 4,5   | 30,0             | 3,40  | 2,55                               | 0,85                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-06      | K                                   | K                                     | K             | 20  | 25  | 4,5   | 30,0             | 2,65  | 2,00                               | 0,65                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-07      | K                                   | K                                     | K             | 20  | 25  | 4,5   | 30,0             | 2,50  | 1,85                               | 0,65                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-08      | K                                   | K                                     | K             | 15  | 20  | 4,5   | 30,0             | 1,70  | 1,25                               | 0,45                              | 0                                  | 0  | 50     |   |
| *Ln-T-XI-U1-09      | K                                   | K                                     | K             | 25  | 30  | 4,5   | 30,0             | 3,05  | 2,35                               | 0,70                              | 0                                  | 0  | 45     |   |
| *Ln-T-XI-U1-010     | K                                   | K                                     | K             | 15  | 20  | 4,5   | 30,0             | 2,20  | 1,45                               | 0,45                              | 0                                  | 0  | 50     |   |
| *Ln-T-XI-U2-01      | K                                   | K                                     | K             | 30  | 35  | 4,5   | 16,5             | 2,40  | 1,80                               | 0,60                              | 0                                  | 0  | 40     |   |

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSAI – 2022-2023

Államigazgatási és partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

|                |      |    |    |    |    |     |      |      |      |      |   |   |    |
|----------------|------|----|----|----|----|-----|------|------|------|------|---|---|----|
| *Ln-T-XI-U2-02 | K    | K  | K  | 20 | 25 | 4,5 | 16,5 | 1,65 | 1,20 | 0,45 | 0 | 0 | 45 |
| *Ln-T-XI-U2-03 | K    | K  | K  | 30 | 35 | 4,5 | 16,5 | 1,80 | 1,35 | 0,45 | 0 | 0 | 40 |
| *Ln-T-XI-U2-04 | K    | K  | K  | 30 | 35 | 4,5 | 16,5 | 2,20 | 1,65 | 0,55 | 0 | 0 | 40 |
|                |      |    |    |    |    |     |      |      |      |      |   |   |    |
| Ln-T-XI-GK-01  | K    | K  | K  | 45 | 45 | 4,5 | 6,0  | 0,60 | 0,60 | 0    | 0 | 0 | 20 |
| Ln-T-XI-GK-02  | 1500 | 20 | K  | 80 | -  | 4,5 | 6,0  | 0,80 | 0,80 | 0    | 0 | 0 | 10 |
| Ln-T-XI-GK-03  | 1000 | 25 | SZ | 35 | 35 | 6,0 | 12,0 | 1,60 | 1,25 | 0,35 | 0 | 0 | 35 |
|                |      |    |    |    |    |     |      |      |      |      |   |   |    |
| Ln-T-XI-T-01   | 2000 | 18 | Z  | 35 | 35 | 4,5 | 18,0 | 2,60 | 1,95 | 0,65 | 0 | 0 | 35 |
| Ln-T-XI-T-02   | 1000 | 20 | SZ | 35 | 35 | 4,5 | 16,0 | 2,35 | 1,75 | 0,60 | 0 | 0 | 35 |
|                |      |    |    |    |    |     |      |      |      |      |   |   |    |
| Ln-T-XI-I-01   | 3000 | 25 | SZ | 35 | 35 | 4,5 | 7,5  | 0,50 | 0,50 | 0    | 0 | 0 | 40 |
| Ln-T-XI-I-02   | 2500 | 25 | SZ | 45 | 45 | 6,0 | 20,0 | 2,25 | 1,75 | 0,50 | 0 | 0 | 35 |
| Ln-T-XI-I-03   | 5000 | 40 | SZ | 35 | 35 | 4,5 | 12,0 | 0,65 | 0,65 | 0    | 0 | 0 | 35 |
| Ln-T-XI-I-04   | 2000 | 25 | SZ | 35 | 40 | 6,0 | 18,0 | 1,50 | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | 40 |
| *Ln-T-XI-I-05  | 1500 | 18 | SZ | 40 | 40 | 4,5 | 7,5  | 0,80 | 0,80 | 0    | 0 | 0 | 30 |
| Ln-T-XI-I-06   | 3000 | 25 | SZ | 35 | 35 | 4,5 | 8,5  | 0,60 | 0,60 | 0    | 0 | 0 | 25 |
| Ln-T-XI-I-07   | 2500 | 25 | SZ | 45 | 45 | 6,0 | 20,0 | 2,15 | 1,65 | 0,50 | 0 | 0 | 35 |
| Ln-T-XI-I-08   | 3000 | 25 | SZ | 35 | 35 | 4,5 | 7,5  | 0,50 | 0,50 | 0    | 0 | 0 | 35 |
| Ln-T-XI-I-09   | 5000 | 50 | SZ | 45 | 50 | -   | 8,0  | 0,80 | 0,8  | 0,00 | 0 | 0 | 30 |

\*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

**Kisvárosias lakóterületek építési övezetei**

**5. Lk-1-XI jelű**

**Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

| Építési<br>övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |        |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|--------|
|                        |                                     |                                       |               |     | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |        |
|                        |                                     |                                       |               |     |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp + |
|                        |                                     |                                       |               |     | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |   |        |
|                        | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%) | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)                                       |        |
| Lk-1-XI-01             | 400                                 | 10                                    | Z             | 50  | 60  | 6,0                                | 10,5                  | 2,25                               | 1,50  | 0,75                              | 0                                 | 0  | 35  |        |
| Lk-1-XI-02             | 400                                 | 10                                    | Z             | 65  | 65  | 8,0                                | 12,5                  | 2,25                               | 1,50  | 0,75                              | 0                                 | 0  | 25  |        |
| Lk-1-XI-03             | 400                                 | 10                                    | Z             | 40  | 50  | 6,0                                | 10,5                  | 2,10                               | 1,40  | 0,70                              | 0                                 | 0  | 30  |        |
| Lk-1-XI-04             | 400                                 | 10                                    | Z             | 40  | 45  | 6,0                                | 10,5                  | 1,75                               | 1,25  | 0,50                              | 0                                 | 0  | 40  |        |
| Lk-1-XI-05             | 400                                 | 10                                    | Z             | 40  | 50  | 6,0                                | 10,15                 | 1,75                               | 1,25  | 0,50                              | 0                                 | 0  | 25  |        |
| Lk-1-XI-06             | 600                                 | 14                                    | Z             | 45  | 50  | 6,0                                | 10,5                  | 1,75                               | 1,25  | 0,50                              | 0                                 | 0  | 25  |        |
| Lk-1-XI-07             | 600                                 | 18                                    | SZ            | 30  | 30  | 6,0                                | 9,0                   | 1,20                               | 0,80  | 0,40                              | 0                                 | 0  | 40  |        |
| *Lk-1-XI-U-01          | K                                   | K                                     | SZ            | 35  | 40  | 6,0                                | 12,5                  | 2,15                               | 1,45  | 0,70                              | 0                                 | 0  | 35  |        |

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

## 6. Lk-2-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  |        | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------|---|
|                     |                                     |                                       |               | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |        |   |
|                     |                                     |                                       |               |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá +   | szmp + |   |
|                     |                                     |                                       |               | általános rendelkezés                       | parkoló rendelkezés - többletérték | általános rendelkezés | parkoló rendelkezés - többletérték |   |                                   |                                   |  |        |   |
| (m <sup>2</sup> )   | (m)                                 |                                       | (%)           | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)    |   |
| Lk-2-XI-01          | 800                                 | 20                                    | SZ            | 35  | 50                                 | 6,0                   | 12,5                               | 1,75  | 1,25                              | 0,50                              | 0  | 0      | 50  |
| Lk-2-XI-02          | 600                                 | 16                                    | SZ            | 20  | 30                                 | 6,0                   | 10,5                               | 1,25  | 0,75                              | 0,50                              | 0  | 0      | 65  |
| Lk-2-XI-03          | 600                                 | 16                                    | Z             | 40  | 50                                 | 6,0                   | 12,5                               | 1,90  | 1,40                              | 0,50                              | 0  | 0      | 45  |
| Lk-2-XI-04          | 1000                                | 18                                    | SZ            | 25  | 35                                 | 3,0                   | 7,5                                | 1,00  | 0,65                              | 0,35                              | 0  | 0      | 55  |
| Lk-2-XI-05          | 1000                                | 18                                    | SZ            | 20  | 35                                 | -                     | 9,0                                | 1,00  | 0,65                              | 0,35                              | 0  | 0      | 65  |
| Lk-2-XI-06          | 3500                                | 25                                    | SZ            | 30  | 45                                 | -                     | 12,5                               | 1,75  | 1,25                              | 0,50                              | 0  | 0      | 45  |
| Lk-2-XI-07          | 1000                                | 20                                    | SZ            | 30  | 40                                 | 6,0                   | 9,5                                | 1,25  | 0,75                              | 0,50                              | 0  | 0      | 50  |
| Lk-2-XI-08          | 2000                                | 25                                    | SZ            | 35  | 40                                 | 6,0                   | 12,5                               | 1,25  | 0,75                              | 0,50                              | 0  | 0      | 50  |
| Lk-2-XI-09          | 400                                 | 12                                    | Z             | 40  | 45                                 | 6,0                   | 10,5                               | 2,25  | 1,60                              | 0,65                              | 0  | 0      | 55  |
| Lk-2-XI-I-01        | 3000                                | K                                     | SZ            | 30  | 50                                 | 6,0                   | 9,0                                | 0,75  | 0,50                              | 0,25                              | 0  | 0      | 45  |



## VEGYES TERÜLETEK

### Településközponti területek építési övezetei

#### 7. Vt-M-XI jelű

#### Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |  | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |               |  |   |                                    | épületmagasság (ém)   |                                    |   |                                   |                                   |  |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |               |  | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |               |  |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  | szmp +                            |   |
|                     |                                     |                                       |               |  | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |                                   |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               |  | (%)   | (%)                                | (m)                   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |
| Vt-M-XI-01          | 1000                                | 35                                    | Z             |  | 60  | 80                                 | 13,0                  | 16,0                               | 4,50  | 3,15                              | 1,35                              | 0  | 0                                 | 25  |
| Vt-M-XI-02          | 1500                                | 35                                    | Z             |  | 50  | 65                                 | 13,0                  | 25,0                               | 5,00  | 3,50                              | 1,50                              | 0  | 0                                 | 30  |
| Vt-M-XI-03          | 1500                                | 35                                    | Z             |  | 40  | 100                                | 13,0                  | 16,0                               | 4,00  | 2,75                              | 1,25                              | 0  | 0                                 | 15  |
| Vt-M-XI-04          | 2000                                | 35                                    | Z             |  | 50  | 90                                 | 13,0                  | 30,0                               | 4,00  | 2,75                              | 1,25                              | -  | -                                 | 20  |
| Vt-M-XI-05          | 2000                                | 35                                    | Z             |  | 50  | 90                                 | 13,0                  | 45,0                               | 6,50  | 4,50                              | 2,00                              | -  | -                                 | 20  |
| Vt-M-XI-06          | 3000                                | 35                                    | Z             |  | 80  | 80                                 | 13,0                  | 25,0                               | 4,65  | 3,15                              | 1,50                              | 0  | 0                                 | 20  |
| Vt-M-XI-07          | 6000                                | 35                                    | Z             |  | 80  | 80                                 | 13,0                  | 30,0                               | 6,50  | 4,50                              | 2,00                              | -  | -                                 | 22,5                                      |
| Vt-M-XI-08          | 6000                                | 35                                    | Z             |  | 100   | 100                                | 13,0                  | 30,0                               | 6,50  | 4,50                              | 2,00                              | -  | -                                 | 17,5                                      |
| Vt-M-XI-09          | 10000                               | 35                                    | Z             |  | 50  | 90                                 | 13,0                  | 30,0                               | 4,25  | 2,75                              | 1,5                               | 0  | 0                                 | 10  |

## 8. Vi-1-XI jelű

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület |    | Beépítési mód |     | Beépítési magasság                          |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |  |  |
|---------------------|-------------------------------------|----|---------------|-----|---|------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--|
|                     |                                     |    |               |     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | épületmagasság (ém)                                 |                                   | 30 méter magasságig               |                                   |                                   |                                   |   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |  |
|                     |                                     |    |               |     | terepszint felett                           | terepszint alatt | legkisebb   | legnagyobb                        | összesen (szm)                    |                                   |                                   |                                   |   |  |  |
|                     |                                     |    |               |     |   |                  |   |                                   | szmá                              | szmp                              | szmá+                             | szmp +                            |   |  |  |
|                     |                                     |    | (%)           | (%) | (m)   | (m)              | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |  |  |
| Vi-1-XI-01          | 1500                                | 25 | Z             | 60  | 60  | 12,0             | 30,0  | 4,45                              | 3,00                              | 1,45                              | 0                                 | 0                                 | 20  |  |  |
| Vi-1-XI-02          | 1500                                | 25 | Z             | 60  | 60  | 12,0             | 25,0  | 4,10                              | 2,85                              | 1,25                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-03          | 1500                                | 25 | Z             | 50  | 65  | 12,0             | 25,0  | 3,25                              | 2,25                              | 1,00                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-04          | 2000                                | 30 | Z             | 50  | 65  | 12,0             | 25,0  | 4,25                              | 3,00                              | 1,25                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-05          | 3000                                | 30 | Z             | 50  | 65  | 10,0             | 15,0  | 3,65                              | 2,50                              | 1,15                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-06          | 600                                 | 15 | Z             | 50  | 75  | 6,0              | 15,0  | 3,00                              | 2,00                              | 1,00                              | 0                                 | 0                                 | 20  |  |  |
| Vi-1-XI-07          | 1500                                | 25 | Z             | 50  | 65  | 10,0             | 23,0  | 4,25                              | 3,00                              | 1,25                              | 0                                 | 0                                 | 30  |  |  |
| Vi-1-XI-08          | 3000                                | 30 | Z             | 80  | 80  | 12,0             | 30,0  | 5,70                              | 3,50                              | 2,20                              | 0                                 | 0                                 | 10  |  |  |
| Vi-1-XI-09          | 1500                                | 30 | Z             | 80  | 80  | 12,0             | 30,0  | 4,25                              | 3,00                              | 1,25                              | 0                                 | 0                                 | 12,5                                      |  |  |
| Vi-1-XI-10          | 1500                                | 25 | Z             | 60  | 75  | 12,0             | 25,0  | 4,75                              | 3,35                              | 1,40                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-11          | 3000                                | 30 | Z             | 50  | 65  | -                | 9,0   | 3,65                              | 2,50                              | 1,15                              | 0                                 | 0                                 | 25  |  |  |
| Vi-1-XI-12          | 3000                                | 30 | Z             | 40  | 80  | 7,5              | 28,0  | 2,80                              | 2,00                              | 0,80                              | 0                                 | 0                                 | 30  |  |  |
| Vi-1-XI-13          | 4000                                | 20 | Z             | 75  | 0   | 6,0              | 10,5  | 1,40                              | 0,80                              | 0,60                              | 0                                 | 0                                 | 20  |  |  |
| Vi-1-XI-14          | 400                                 | 10 | Z             | 50  | 60  | 6,0              | 10,5  | 2,25                              | 1,50                              | 0,75                              | 0                                 | 0                                 | 35  |  |  |

## 9. Vi-2-XI jelű

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  |        | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------|---|
|                     |                                     |                                       |               | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |        |   |
|                     |                                     |                                       |               |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  | szmp + |   |
|                     |                                     |                                       |               | általános rendelkezés                       | parkoló rendelkezés - többletérték | általános rendelkezés | parkoló rendelkezés - többletérték |   |                                   |                                   |  |        |   |
| (m <sup>2</sup> )   | (m)                                 |                                       | (%)           | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)    |   |
| Vi-2-XI-01          | 1000                                | 20                                    | SZ            | 40  | 50                                 | -                     | 8,0                                | 1,50  | 1,00                              | 0,50                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-02          | 1000                                | 25                                    | SZ            | 40  | 60                                 | 10,0                  | 14,0                               | 2,25  | 1,60                              | 0,65                              | 0  | 0      | 35  |
| Vi-2-XI-03          | 1000                                | 25                                    | Z             | 40  | 65                                 | 10,0                  | 16,5                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-04          | 1000                                | 18                                    | SZ            | 50  | 65                                 | 10,0                  | 20,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-05          | 1500                                | 25                                    | Z             | 50  | 65                                 | 10,0                  | 20,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-06          | 550                                 | 25                                    | SZ            | 40  | 40                                 | 6,0                   | 10,5                               | 1,85  | 1,35                              | 0,50                              | 0  | 0      | 35  |
| Vi-2-XI-07          | 1500                                | 25                                    | Z             | 40  | 65                                 | 9,0                   | 21,0                               | 2,50  | 1,75                              | 0,75                              | 0  | 0      | 35  |
| Vi-2-XI-08          | 3000                                | 25                                    | SZ            | 50  | 50                                 | 12,5                  | 21,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 40  |
| Vi-2-XI-09          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 60                                 | 6,0                   | 10,0                               | 2,00  | 1,50                              | 0,50                              | 0  | 0      | 25  |
| Vi-2-XI-10          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 65                                 | 6,0                   | 23,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 28,5                                      |
| Vi-2-XI-11          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 65                                 | 13,0                  | 22,0                               | 3,50  | 2,50                              | 1,00                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-12          | 1500                                | 20                                    | Z             | 50  | 65                                 | 6,0                   | 25,0                               | 3,75  | 2,75                              | 1,00                              | 0  | 0      | 32  |
| Vi-2-XI-13          | 1500                                | 25                                    | Z             | 45  | 70                                 | 13,0                  | 28,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 30  |
| Vi-2-XI-14          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 50                                 | 6,0                   | 20,0                               | 2,25  | 1,50                              | 0,75                              | 0  | 0      | 27  |
| Vi-2-XI-15          | 1500                                | 25                                    | Z             | 50  | 50                                 | 12,0                  | 25,0                               | 3,00  | 2,00                              | 1,00                              | 0  | 0      | 32  |
| Vi-2-XI-16          | 1500                                | 25                                    | Z             | 50  | 65                                 | 12,0                  | 25,0                               | 3,75  | 2,75                              | 1,00                              | 0  | 0      | 26  |
| Vi-2-XI-17          | 1500                                | 25                                    | Z             | 50  | 65                                 | 6,0                   | 25,0                               | 4,00  | 2,75                              | 1,25                              | 0  | 0      | 35  |
| Vi-2-XI-18          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 65                                 | 6,0                   | 23,0                               | 4,00  | 2,75                              | 1,25                              | 0  | 0      | 35  |
| Vi-2-XI-19          | 1500                                | 25                                    | SZ            | 50  | 50                                 | 12,0                  | 24,0                               | 3,75  | 2,50                              | 1,25                              | 0  | 0      | 25  |



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSAI – 2022-2023

Államigazgatási és partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

|               |       |    |    |    |    |      |      |      |      |      |   |   |    |
|---------------|-------|----|----|----|----|------|------|------|------|------|---|---|----|
| Vi-2-XI-20    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 55 | 6,0  | 12,0 | 2,75 | 1,75 | 1,00 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-21    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 50 | 12,0 | 24,0 | 2,05 | 1,55 | 0,50 | 0 | 0 | 30 |
| Vi-2-XI-22    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 50 | 12,0 | 25,0 | 4,40 | 3,15 | 1,25 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-23    | 1500  | 25 | SZ | 50 | 65 | 12,0 | 24,0 | 4,75 | 3,35 | 1,40 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-24    | 3000  | 25 | Z  | 45 | 60 | 9,0  | 21,0 | 2,50 | 1,75 | 0,75 | 0 | 0 | 35 |
| Vi-2-XI-25    | 3000  | 30 | SZ | 65 | 65 | 7,5  | 25,0 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-26    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 50 | 12,0 | 20,0 | 3,50 | 2,50 | 1,00 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-27    | 35000 | X  | SZ | 45 | 55 | 6,0  | 19,0 | 1,50 | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | 25 |
| Vi-2-XI-28    | 1500  | 25 | Z  | 50 | 65 | 6,0  | 22,0 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 0 | 0 | 35 |
| Vi-2-XI-29    | 5000  | 30 | SZ | 50 | 55 | 6,0  | 23,0 | 5,40 | 4,40 | 1,00 | 0 | 0 | 35 |
| Vi-2-XI-30    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 50 | 7,5  | 25,0 | 2,85 | 2,00 | 0,85 | 0 | 0 | 30 |
| Vi-2-XI-31    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 65 | 12,0 | 28,0 | 3,50 | 2,40 | 1,10 | 0 | 0 | 30 |
| Vi-2-XI-32    | 3000  | 30 | SZ | 50 | 65 | 12,0 | 28,0 | 4,05 | 2,85 | 1,20 | 0 | 0 | 30 |
| Vi-2-XI-33    | 1500  | 25 | SZ | 50 | 65 | 6,0  | 22,0 | 3,65 | 2,6  | 1,05 | 0 | 0 | 27 |
| Vi-2-XI-L-01  | 400   | 10 | Z  | 50 | 60 | 6,0  | 10,5 | 2,25 | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | 35 |
|               |       |    |    |    |    |      |      |      |      |      |   |   |    |
| Vi-2-XI-SP-01 | 10000 | 50 | SZ | 40 | 40 | X    | 12,0 | 1,50 | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | 35 |

## 10. Vi-3-XI jelű

Intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítettséggel megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |  |        |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|--|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--------|
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                              | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | épületmagasság (ém)                                 | összesen (szm)                    | 30 méter magasságig               |                                   |   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |        |
|                     |                                     |                                       |               |           |  |                                    |                       |                                    |   |                                   | szmá                              | szmp                              |   | szmá+  | szmp + |
|                     |                                     |                                       |               |           | általános rendeltetés                          | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |                                   |   |  |        |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)       | (%)  | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |  |        |
| <b>Vi-3-XI-01</b>   | <b>1500</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>35</b> | <b>65</b>                                      | <b>6,0</b>                         | <b>15,0</b>           | <b>2,40</b>                        | 1,80  | 0,60                              | 0                                 | 0                                 | <b>35</b>                                 |  |        |
| <b>Vi-3-XI-02</b>   | <b>1500</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>35</b> | <b>55</b>                                      | <b>3,0</b>                         | <b>20,0</b>           | <b>1,85</b>                        | 1,50  | 0,35                              | 0                                 | 0                                 | <b>45</b>                                 |  |        |
| <b>Vi-3-XI-03</b>   | <b>1500</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>50</b> | <b>65</b>                                      | <b>6,0</b>                         | <b>23,0</b>           | <b>2,15</b>                        | 1,65  | 0,50                              | 0                                 | 0                                 | <b>35</b>                                 |  |        |
| <b>Vi-3-XI-04</b>   | <b>3000</b>                         | <b>25</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>35</b> | <b>50</b>                                      | <b>4,0</b>                         | <b>9,0</b>            | <b>0,50</b>                        | 0,50  | 0,00                              | 0                                 | 0                                 | <b>25</b>                                 |  |        |

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

#### 11. Gksz-2-XI jelű

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítési magasság                          |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |                                    |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|
|                     |                                     |                                       |               |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                  | épületmagasság (ém)                                 |                                   | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |                                    |
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt | legkisebb   | legnagyobb                        | összesen (szm)                    | szmá                              | szmp   | szmá+                             |   | szmp+                              |
|                     |                                     |                                       |               |           | (%)   | (%)              | (m)   | (m)                               |                                   | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték                                       | általános rendeltetés             |   | parkoló rendeltetés - többletérték |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)       | (%)   | (m)              | (m)   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |                                    |
| <b>Gksz-2-XI-01</b> | <b>3000</b>                         | <b>30</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>45</b> | <b>55</b>                                   | <b>6,0</b>       | <b>22,0</b>   | <b>2,40</b>                       | 2,40                              | 0                                 | 0  | 0                                 | <b>25</b>                                 |                                    |
| <b>Gksz-2-XI-02</b> | <b>600</b>                          | <b>12</b>                             | <b>Z</b>      | <b>40</b> | <b>40</b>                                   | <b>4,5</b>       | <b>7,5</b>  | <b>1,00</b>                       | 1,00                              | 0                                 | 0  | 0                                 | <b>25</b>                                 |                                    |

**Energiatermelési területek építési övezetei**

**12. Gip-E-XI jelű**

**Energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei szabályozási határértékei:**

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |           |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|-----------|
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | 30 méter magasságig                                 |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |           |
|                     |                                     |                                       |               |           |   |                                    |                       |                                    | szmá  | szmp                              | szmá+  | szmp +                            |   |           |
|                     |                                     |                                       |               |           | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |  |                                   |   |           |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               |           | (%)   | (%)                                | (m)                   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | (%)       |
| <b>Gip-E-XI-01</b>  | <b>5000</b>                         | <b>40</b>                             | <b>Z</b>      | <b>45</b> | <b>45</b>                                   | <b>9,0</b>                         | <b>22,0</b>           | <b>1,5</b>                         | <b>1,5</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>                                  | <b>25</b> |



## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Egészségügyi területek építési övezetei

#### 13. K-Eü-XI jelű

Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |               | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |               |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  | szmp +                            |   |
|                     |                                     |                                       |               | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |                                   |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)   | (%)                                | (m)                   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |
| <b>K-Eü-XI-01</b>   | <b>8000</b>                         | <b>30</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>35</b>                                   | <b>50</b>                          | <b>6,0</b>            | <b>20,0</b>                        | <b>2,00</b>   | 1,50                              | 0,50                              | 0  | 0                                 | <b>40</b>                                 |

## Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

## 14. K-Közl-XI jelű

## Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |            |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|------------|
|                     |                                     |                                       |               | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |            |
|                     |                                     |                                       |               |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp+      |
|                     |                                     |                                       |               | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |   |            |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)   | (%)                                | (m)                   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )         | (%)        |
| <b>K-Közl-XI-01</b> | <b>10000</b>                        | <b>75</b>                             | <b>Z</b>      | <b>75*</b>                                  | <b>100*</b>                        | <b>X</b>              | <b>30,0</b>                        | <b>5,00</b>   | 2,00 + 2,00**                     | 1,00                              | -  | -   | <b>10*</b> |
| <b>K-Közl-XI-02</b> | <b>14000</b>                        | <b>30</b>                             | <b>Z</b>      | <b>45*</b>                                  | <b>55*</b>                         | <b>6,0</b>            | <b>19,0</b>                        | <b>1,50</b>   | 1,50                              | 0                                 | 0  | 0   | <b>10*</b> |
| <b>K-Közl-XI-03</b> | <b>50000</b>                        | <b>100</b>                            | <b>Z</b>      | <b>20</b>                                   | <b>20</b>                          | <b>-</b>              | <b>20,0</b>                        | <b>2,25</b>   | 2,00 + 0,25**                     | 0                                 | 0  | 0   | <b>10*</b> |
| <b>K-Közl-XI-04</b> | <b>6000</b>                         | <b>-</b>                              | <b>Z</b>      | <b>80*</b>                                  | <b>-</b>                           | <b>-</b>              | <b>25,0</b>                        | <b>5,50</b>   | 2,25 + 2,25**                     | 1,00                              | 0  | 0   | <b>15*</b> |

\*BP/1002/00068-7/2017 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\*többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció felett igénybe vehető szintterület mértéke

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

**Vasúti közlekedési területek övezetei**

**15. KÖk-XI jelű**

**Vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  |                                   | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
|                     |                                     |                                       |               | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |                                   |   |
|                     |                                     |                                       |               |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  | szmp+                             |   |
|                     |                                     |                                       |               | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |                                   |   |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)   | (%)                                | (m)                   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (%)                                       |
| <b>KÖk-XI</b>       | -                                   | -                                     | -             | <b>2</b>                                    | -                                  | -                     | <b>16</b>                          | -   | -                                 | -                                 | -  | -                                 | -   |

## ZÖLDTERÜLETEK

### Közpark területek övezetei

#### 16. Zkp-XI-Kp jelű

#### Közpark területek övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet<br>jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság                |                                    | Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |       |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|-------|
|                        |                                     |                                       |               |     | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb                         | legnagyobb                         | összesen (szm)                                     | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |       |
|                        |                                     |                                       |               |     |   |                                    |                                   |                                    |  | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp+ |
|                        |                                     |                                       |               |     | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték |  |                                   |                                   |  |   |       |
|                        | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   | (%)           | (%) | (m)   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)                                       |       |
| <b>Zkp-XI-Kp-01</b>    | -                                   | -                                     | <b>3%</b>     | -   | -   | <b>7,5</b>                         | -                                 | -                                  | -  | 0                                 | 0                                 | <b>75</b>  |   |       |



**Közkert területek övezetei**

**17. Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű**

**Közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |           | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság    |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |       |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|---|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|-------|
|                     |                                     |                                       |               |           | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb             | legnagyobb                         | épületmagasság (ém)                                 | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |       |
|                     |                                     |                                       |               |           |   |                                    |                       |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp+ |
|                     |                                     |                                       |               |           | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |   |       |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   |               | (%)       | (%)   | (m)                                | (m)                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)                                       |       |
| <b>Zkp-XI-Kk-01</b> | -                                   | -                                     | <b>SZ</b>     | <b>3%</b> | -   | -                                  | <b>4,5</b>            | -                                  | -   | -                                 | 0                                 | 0  | <b>70</b>                                 |       |
| <b>ZKk-XI-01</b>    | -                                   | -                                     | <b>SZ</b>     | <b>3%</b> | -   | -                                  | <b>4,5</b>            | -                                  | -   | -                                 | 0                                 | 0  | <b>70</b>                                 |       |

## ERDŐTERÜLETEK

### Közjóléti erdőterületek övezetei

#### 18. Ek-XI jelű

#### Közjóléti erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |          | Beépítettséggel megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság                |                                    | Szinnterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |       |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------|--|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|-------|
|                     |                                     |                                       |               |          | terepszint felett                              | terepszint alatt                   | legkisebb                         | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |       |
|                     |                                     |                                       |               |          |  |                                    |                                   |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp+ |
|                     |                                     |                                       |               |          | általános rendeltetés                          | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |   |       |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   | (%)           | (%)      | (m)  | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)                                       |       |
| <b>Ek-XI-01</b>     | <b>3000</b>                         | <b>50</b>                             | <b>SZ</b>     | <b>5</b> | <b>0</b>                                       | <b>-</b>                           | <b>4,5</b>                        | <b>-</b>                           | <b>-</b>  | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          | <b>-</b>   | <b>90</b>                                 |       |

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Fásított köztér és sétány területek övezetei

#### 19. Kb-Kt-XI jelű

#### Fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb kialakítható telekszélesség | Beépítési mód |          | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke |                                    | Beépítési magasság                |                                    | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke |                                   |                                   |  | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke |        |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|--------|
|                     |                                     |                                       |               |          | terepszint felett                           | terepszint alatt                   | legkisebb                         | legnagyobb                         | összesen (szm)                                      | 30 méter magasságig               |                                   | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték |   |        |
|                     |                                     |                                       |               |          |   |                                    |                                   |                                    |   | szmá                              | szmp                              | szmá+  |   | szmp + |
|                     |                                     |                                       |               |          | általános rendeltetés                       | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés             | parkoló rendeltetés - többletérték |   |                                   |                                   |  |   |        |
|                     | (m <sup>2</sup> )                   | (m)                                   | (%)           | (%)      | (m)   | (m)                                | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | (%)                                       |        |
| <b>Kb-Kt-XI-01</b>  | -                                   | -                                     | <b>SZ</b>     | <b>2</b> | -   | -                                  | <b>4,5</b>                        | <b>0,05</b>                        | 0,05  | 0                                 | 0                                 | 0  | <b>30</b>                                 |        |

## **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**





## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

### FŐÉPÍTÉS

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

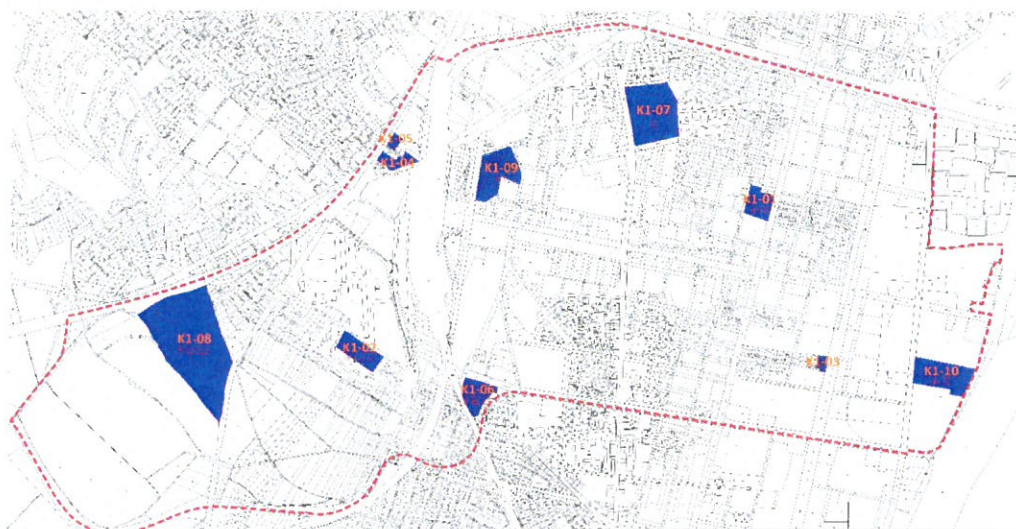
## Főépítési feljegyzés

Budapest XI. kerület 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt terület) eseti módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

### Tervezési feladat

A módosítás célja a használat során felmerült, konkrét tömböt vagy tömböket érintő igények teljesítése, amelyek kifejezetten csak a kerületi építési szabályzat módosítását igénylik, nem járnak fővárosi tervezőszó módosításával. Az eseti módosítás a változtatási tilalommal érintett ingatlanokat nem érinti.

### Tervezési terület



### Eljárás típusa

Mivel teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés bb) pontjában meghatározott feltételek, ezért a hatályos rendelet korrekciója a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

### A dokumentáció tartalma

Mivel teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 8.§ (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott feltételek, ezért a hatályos rendelet korrekciója során részletes megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslat munkarész készítését nem tartom szükségesnek.

Ezzel együtt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslati munkarészek a tervezési feladatra és a települési összefüggésekre figyelemmel azok szükség szerű aktualizálásával felhasználhatók. A jelenleg hatályos tervhez – azok megalapozására – a KÉSZ-1 egész területére 2017-ban készültek el a részletes megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó javaslatok. Az aktualizálást az alább felsorolt témakörökben szükséges elvégezni:

#### a K1-01 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

#### a K1-02 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,
- a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) szintterület sűrűség értékének való megfelelés igazolása,

a K1-03 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,
- a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) szintterület sűrűség értékének való megfelelés igazolása,

a K1-04 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,
- a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) zöldfelületi átlagértékének és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) szintterület sűrűség értékének való megfelelés igazolása,

a K1-05 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

a K1-06 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,
- a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) szintterület sűrűség értékének való megfelelés igazolása,

a K1-07 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

a K1-08 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

a K1-09 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

a K1-10 terület vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

a jelmagyarázat, a rendelet normaszövegének egyéb módosításai és a KÉSZ-1 I.b mellékletének módosítása vonatkozásában:

- a módosítás rövid indoklása,
- a szabályozási koncepció, a KÉSZ-1 módosításra tervezett elemeinek bemutatása,

Budapest, 2023. június 5.

  
Schreffel János  
főépítész

