

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (5)** bekezdés törlése.

*„(5) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha  
a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adottépítési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,  
b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,  
c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá  
d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (8) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető  
a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá  
b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **29. § (3) bekezdés módosítása**

„(3) Az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

a) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

b) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.”

Indokolás:

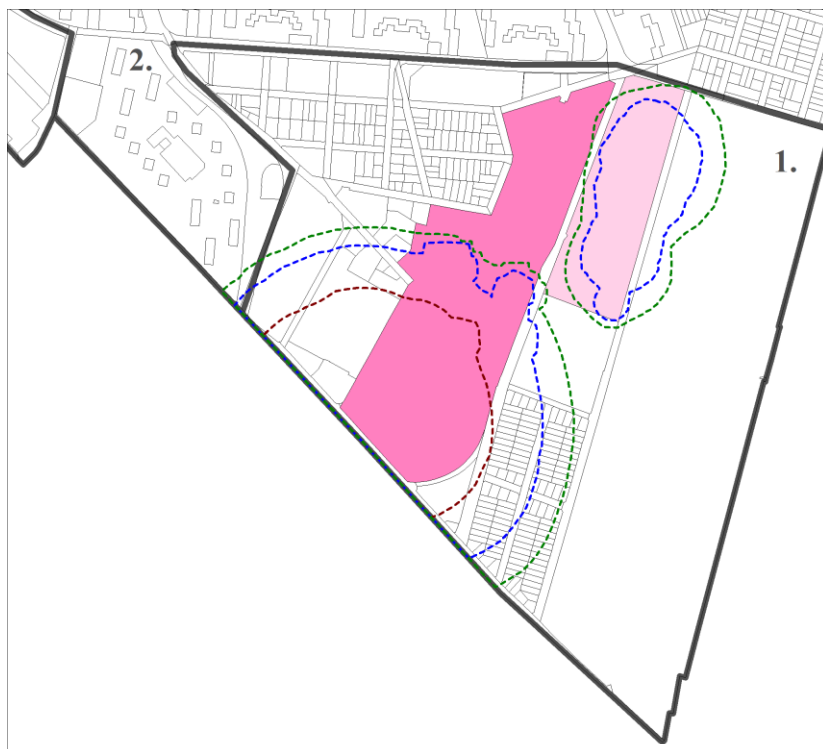
A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

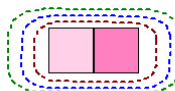
5. A felülvizsgálat készítése során, 2024. áprilisában érkezett a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata, mely szerint az EUROAPI Hungary Kft. Tó utca 1-5. telephelyén, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem érintő **veszélyességi övezetet módosítja.** (A határozatot és annak mellékletét a dokumentáció végén mellékeljük.)

A rendelet „Szabályozási terv – Védelmi és korlátozási elemek” elnevezésű, 3/B. számú melléklete tartalmazza a veszélyes üzem és a veszélyességi zónákat.

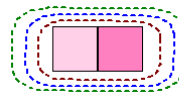
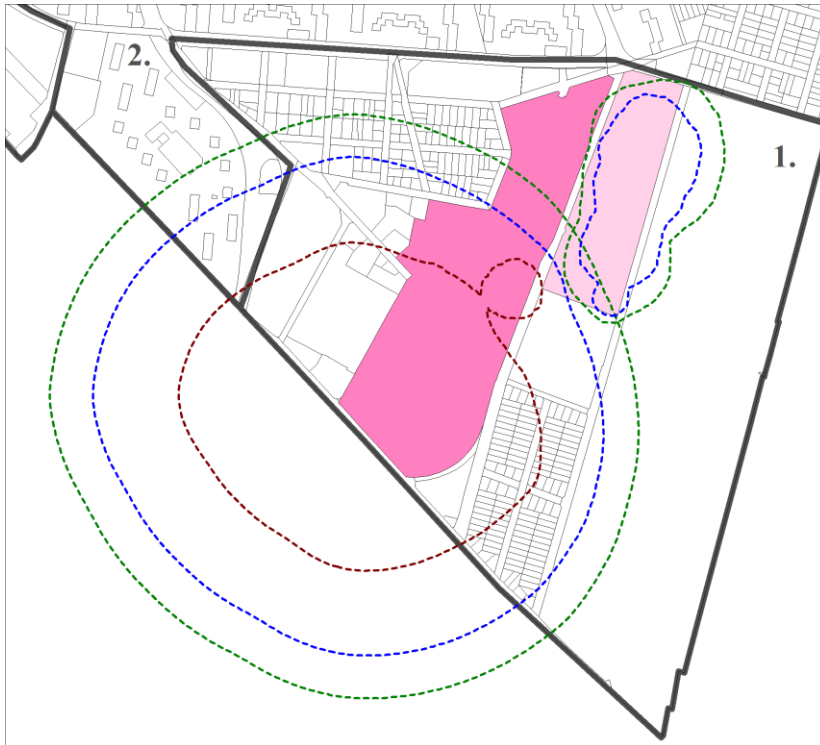
A Határozattal együtt megkaptuk a módosított lehatárolást digitális formában is, melyet ennek megfelelően az 1. KÉSZ 3/B. számú mellékletén feltüntettünk, cseréltünk.

**Ma hatályos terven szereplő lehatárolás**



 Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

**Módosított lehatárolás**



Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“*  
[együtt kell alkalmazni]

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7)** bekezdés törlése.

*„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha*  
*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben meghatározott paramétereknek,*  
*b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*  
*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (11) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*  
*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*  
*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges. Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **31.§ (6)** Az építési övezetek telkein minden teljes 85 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 70 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban ~~vagy~~ a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

5. **32.§ (1) c)** az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelekek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
- ca) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
- cb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében pontosítás vált szükségessé.

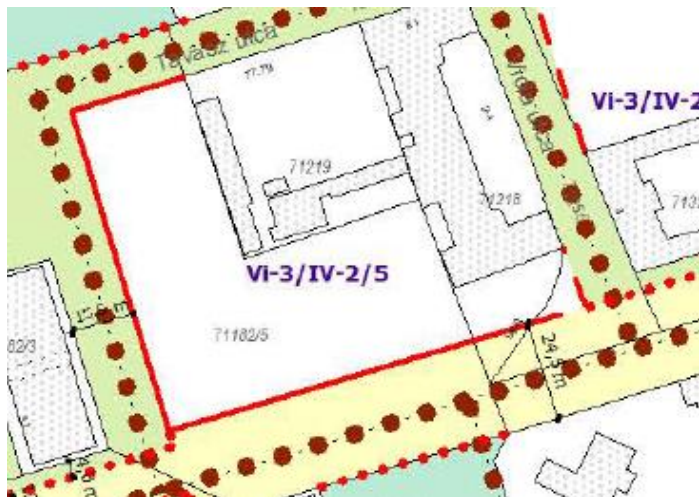
6. **36.§ (7) \*** A Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezet vegyes funkciójú épületek területe, ahol új épület létesítése esetén
- a) az előkert mérete az István út és a Mártírok útja mentén 0,0 méter, a Munkásotthon utca mentén 10 méter, a Tavasz utca mentén 5 méter;
- b) az előkertet elkeríteni nem lehet;
- c) az épületek közterülettel határos felőli földszintjén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabadalakítható ki;

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

## 7. VIOLA UTCA – NYÁR UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



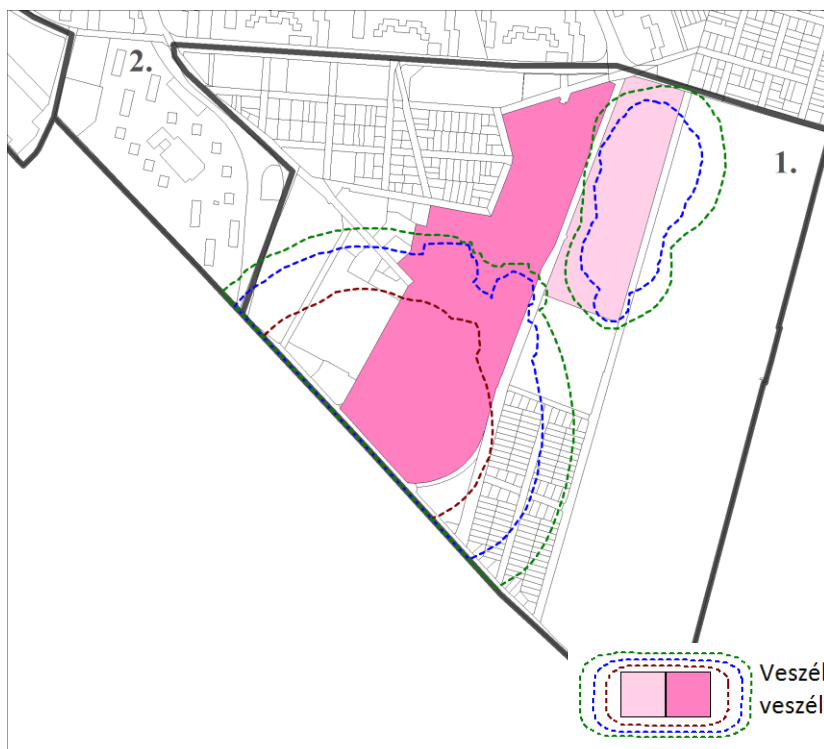
A hatályos terv a Viola utca – Nyár utca kereszteződésének telekhatár rendezését tartalmazza, így irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozást tüntet fel. A telekalakítás még nem történt meg, a szabályozás fenntartása indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

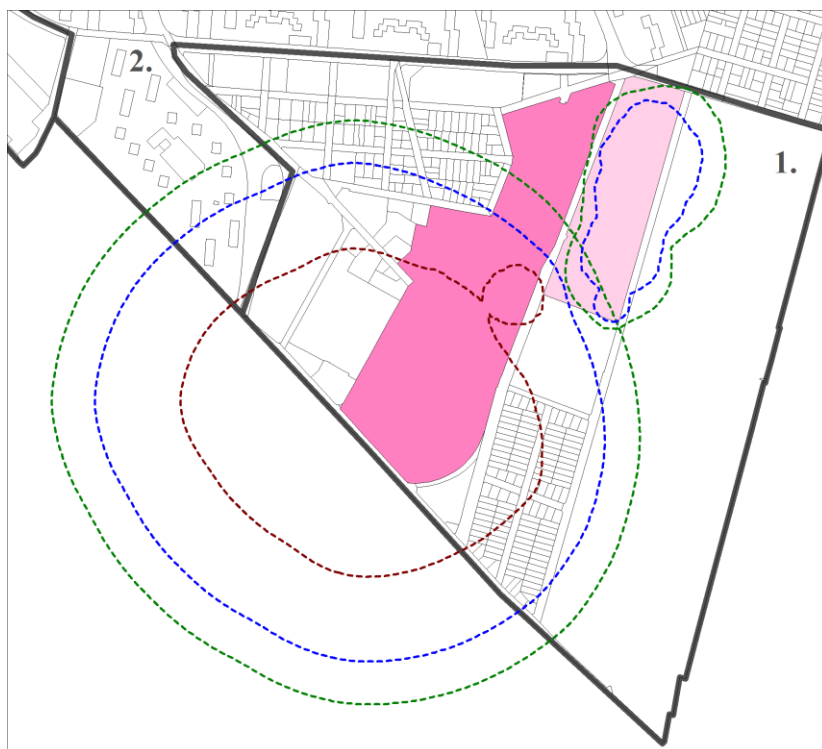
8. A felülvizsgálat készítése során, 2024. áprilisában érkezett a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata, mely szerint az EUROAPI Hungary Kft. Tó utca 1-5. telephelyén, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemet érintő **veszélyességi övezetet módosítja.** (A határozatot és annak mellékletét a dokumentáció végén mellékeljük.)

A rendelet „*Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek*” elnevezésű, 3B. számú melléklete tartalmazza a veszélyes üzemet és a veszélyességi zónákat.

A Határozattal együtt megkaptuk a módosított lehatárolást digitális formában is, melyet ennek megfelelően a 2. KÉSZ 3B. számú mellékletén feltüntettünk, cseréltünk.



**Módosított lehatárolás**



## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítás:

1. **1. §** (3) bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. §** (6) bekezdés törlése.

*„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha  
a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,  
b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,  
c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá  
d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.“*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (9) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető  
a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá  
b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.“*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **29. § (1) bekezdés e) pont módosítása**

*[Az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein]*

*„e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb*

*ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,*

*eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”*

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.



## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. §** (3) bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. §** (6) bekezdés törlése.

*„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,*

*b) a kialakuló telteken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*

*d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **26. § (1)** bekezdés e) pont módosítása

[Az Lk-1/IV-4/1 , Lk-1/IV-4/2, Lk-1/IV-4/3 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezetek telkein]

„e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

5. **26. § (2)** Az Lk-1/IV-4/1 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezet

a) telkei a jelentős közlekedési nyomvonalak (Fóti út, Megyeri út, Baross utca) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges:

aa) új beépítés esetén a földszinten lakás nem helyezhető el, amennyiben a szükséges számú gépjármű elhelyezés terepszint alatt kerül kialakításra, úgy a nem közterület felőli épületraktusokban lakó rendeltetés és helyisége elhelyezhető,

ab) meglévő épület közterületre néző felőli földszintjén lakás célú funkcióváltás nem lehetséges célra meglévő rendeltetési egység nem alakítható ki;

b) telkein minden 75 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban ~~vagy~~ a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

6. **26. § (3)** Az Lk-1/IV-4/2 és Lk-1/IV-4/3 jelű építési övezetek telkein minden 90 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban ~~vagy~~ a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

7. **28. § (1)** Az Lk-2/IV-4/1 jelű építési övezet

b) telkein minden 90 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

8. **30. § (3)** A Vi-1/IV-4/3 jelű építési övezet telkei jelentős közlekedési nyomvonal (Fóti út) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-,

szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges az alábbiak szerint:

a) új épület létesítése esetén földszinten lakás nem helyezhető el;

b) meglévő épület közterületre néző felőli földszintjén lakás ~~célú funkcióváltás nem lehetséges célra meglévő rendeltetési egység nem alakítható ki~~;

c) telkein minden 75 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 45 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

9. **30.§ (4)** A Vi-1/IV-4/4 jelű építési övezet telkein minden 110 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 75 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

10. **30.§ (6)** Vi-1/IV-4/6 jelű építési övezete, ahol

b) az övezet telkein minden 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

11. **30.§ (7)** A Vi-1/IV-4/7 jelű építési övezetek telkein minden 75 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

12. **32.§ (9)** A Vi-2/IV-4/7 jelű építési övezetben

c) minden 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

13. **32.§ (11)** A Vi-2/IV-4/9 jelű építési övezet az átalakuló intézményi területek építési övezete, ahol

a) új lakás vagy lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető úgy, hogy minden 90 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

14. **32.§ (12)** A Vi-2/IV-4/10 jelű építési övezet a Baross utca menti átalakuló intézményterületek övezete, ahol

b) a lakásépítés is megengedett, de

*bb) minden 75 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszínen kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

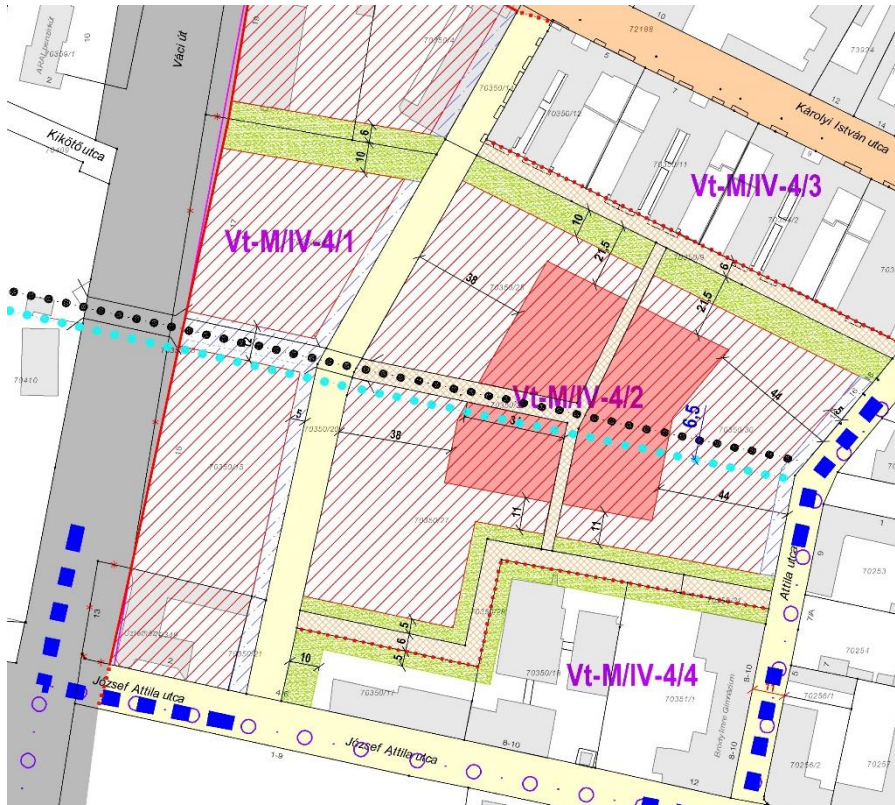
15. **32.§ (15)** *A Vi-2/IV-4/13 jelű építési övezet a városrész átalakuló, hagyományosan kialakult laza beépítésű kisvárosias lakóterületeinek területe, ahol lakófunkció elhelyezése továbbra is megengedett. Az építési övezetben*

*g) minden 75 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszínten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

## WOLFNER UTCA – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



■■■■■ A hatályos szabályozási terv szerinti „kötelező gyalogút”

■■■■■ Korábbi szabályozási tervben javasolt nyomvonal

A régi hatályos szabályozási terven javasolt kelet-nyugati gyalogos sétány a Dunaöböl és a Fő tér között „elcsúszott” északi irányba a ma hatályos terven.

Az új utca, a Wolfner utca fölé tervezett híd engedélyeztetésénél ez problémát okozott, ezért szükséges a gyalogút helyének rendezése.

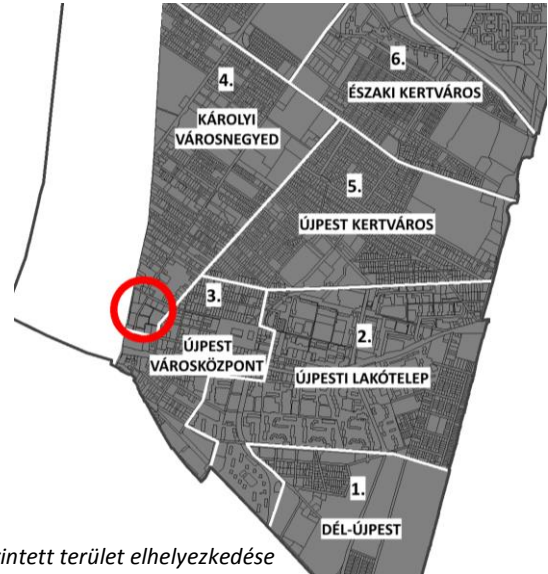
## VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terven jelölt „kötelező gyalogút” helyének rendezése érdekében a szabályozási terven a módosítás nem javasol változást, hanem a rendelet szövegében javasol kiegészítést.

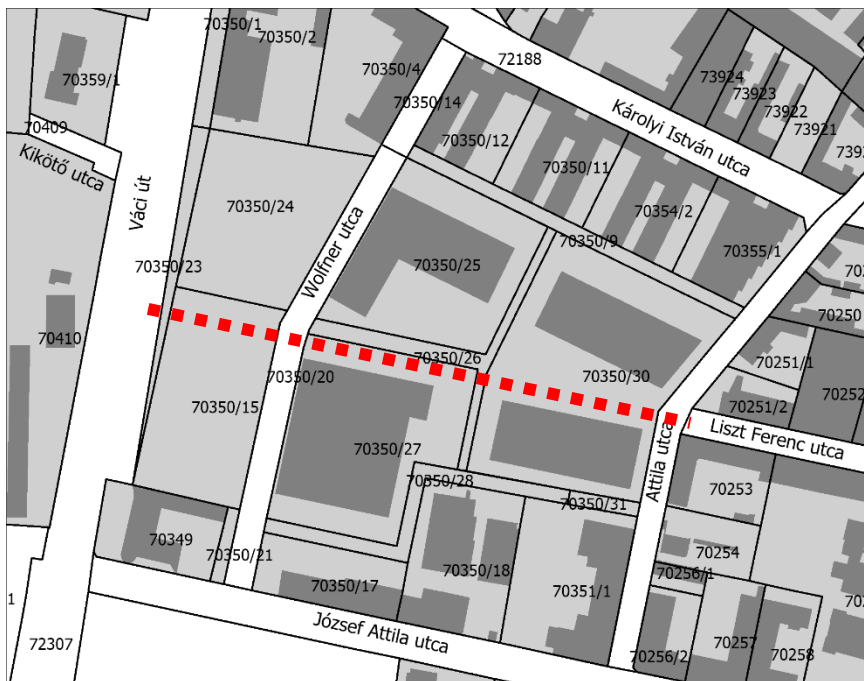
Ennek megfelelően a rendelet szövegében a 7.§ kiegészül egy (4) bekezdéssel:

### 7.§ (4)

*„A szabályozási tervlapon „kötelező gyalogút” jellel jelölt gyalogos kapcsolat helye a feltüntetett tengelytől merőlegesen, mindkét irányba 10,0-10,0m-rel eltérhet.”*



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

### **KÖZLEKEDÉS**

A hatályos tervlapon jelölt gyalogút esetében magának a gyalogos kapcsolatnak a létrehozása a lényeg, nem az, hogy a Váci út és az Attila utca között pontosan milyen útvonalon is valósul meg ez a kapcsolat. A módosítás lehetővé teszi, hogy a gyalogút a beépítéshez igazodjon, miközben a hatályos terv szándéka szerinti kapcsolatot valósítja meg.

A módosítás tehát nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, vagy a parkolásra, lényegileg a gyalogos és kerékpáros közlekedésre sem. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásai minimális mértékben változnak.

### **KÖZMŰVEK**

A módosításnak tényleges közműves korlátja nincs, közműveket nem érinti.

### **ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM**

A módosítás a zöldfelületet, környezetvédelmet nem érinti.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült **további módosítások**:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (6)** bekezdés törlése.

*„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,*

*b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*

*d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (9) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **27. § (2)** Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet telkein



„d) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

da) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

db) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

5. **27.§ (2)** Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet telkein

g) minden 85 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 70 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban ~~vagy~~ a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7)** bekezdés törlése.

*„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,*

*b) a kialakuló telteken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*

*d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületrészre érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **45. § (6)** Lakóépület létesíthető, de új épület elhelyezése esetén, a földszinten a közterület feléfelől ~~nézően kialakított~~ lakásrendeltetés nem ~~megengedett~~alakítható ki, meglévő épület földszinti rendeltetése lakás céljára nem alakítható át.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7)** bekezdés törlése.

*„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek;*

*b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak;*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. §** (3) bekezdés a) pont törlése.

*[A Területen]*

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“*  
*[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. §** (6) bekezdés törlése.

*„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,*

*b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*

*d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

## A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,“  
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **7. § (5)** bekezdés törlése.

*„(5) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha*

*a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,*

*b) a kialakuló telteken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*

*c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*

*d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **7. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető*

*a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*

*b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.