

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA




Budapest IV. kerület és XV. kerület területén
a Rákospalota-Újpest–Vácrátót–Vác vasútvonal
fejlesztésére vonatkozóan

Az 1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal és a
40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

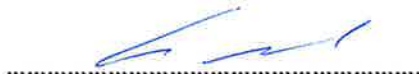
Erő Zoltán
Budapest főépítésze

TERVEZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Ökrös László
okl. településmérnök
TT 01-6090

INFRASTRUKTÚRA:

Becsák Péter
okl. építőmérnök,
Tkö 01-10856Bátori Gábor
okl. építőmérnökSzabó Krisztián
okl. építőmérnök
TV-01-16166Orosz István
okl. villamosmérnök,
mérnök-közgazdász
TE, TH 01-67717

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

Zétényi Dávid
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5307Mészáros Szilvia
okl. tájépítésmérnök

A jelen módosítási dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésének megfelelő „Rákospalota-Újpest (bez.) – Vácraátot – Vác (kiz.) vasútvonal elővárosi célú fejlesztésének döntés-előkészítő tanulmány, megvalósíthatósági tanulmány, engedélyezési terv, kiviteli terv és kapcsolódó tenderdokumentáció elkészítése – Budapest főváros településszerkezeti tervének, Budapest főváros rendezési szabályzatának, Budapest Főváros IV. kerület és Budapest Főváros XV. kerület érintett kerületi építési szabályzatainak való megfelelés vizsgálata és módosítási igények megállapítása” című telepítési tanulmányterv felhasználásával készült.

A telepítési tanulmánytervet készítette 2022. decemberben:
Budapest Fővárosi Városépítési Tervező Kft.:

Vezető tervező
Teremy Viktória
TT 01-6760
Balla Mariann
TT, É 01-4620
Szczuka Levente
TT 01-6111
Liszkay Krisztina
TT/1 01-1455

Urban-Lis Stúdió Kft.:

Hiteles kiadmány
a Fővárosi Közgyűlés 2025. december 17-i ülésén hozott határozatairól

11. napirend: Javaslat a Budapest XV. kerület, Rákospalota-Újpest – Vácrátót – Vác 71-es vasútvonal elővárosi célú fejlesztése érdekében szükséges Budapest Főváros Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat eseti módosításának elfogadására

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelete a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Fővárosi Közgyűlés megalkotja 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendeletét a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról az előterjesztés 9. melléklete szerinti tartalommal.

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv módosítását az előterjesztés 1-8. mellékletei szerinti tartalommal azzal, hogy az a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ) módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének időpontjától alkalmazható.

határidő: az FRSZ-módosítás hatálybalépését követően azonnal
felelős: Karácsony Gergely

1119/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy a 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1., 3. mellékleteiben történt módosításának, valamint az 1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv módosításának a fővárosi nyilvántartáson történő átvezetéséről gondoskodjon.

határidő: 60 nap
felelős: Karácsony Gergely

1120/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy a 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1., 3.mellékleteiben történt módosításáról, valamint az 1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv módosításáról szóló döntésről az állami főépítési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatalát, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet, valamint Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának polgármesterét E-TÉR felületen keresztül tájékoztassa

határidő: 15 nap

felelős: Karácsony Gergely

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

a főjegyző hatáskörében eljárva:

dr. Milánkovich András
főosztályvezető
Koordinációs Főosztály

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. TSZT

1.1. VÁLTOZÁSOK

A **TSZT 1. tervlapján** az alábbi változtatások szükségesek:

- A 71-es vasútvonal KÖk területfelhasználási egysége az engedélyezési tervnek megfelelően növekszik a csatlakozó IV. és XV. kerületi területfelhasználási egységek (Lk-1, Lke-1, Vi-2, Gksz-1, Gksz-2, K-Rek, KÖu, Ev-Ve, Ek, Vf) rovására. Ehhez igazodva módosulnak egyes területeken *a jelentős változással érintett terület* jelölés, továbbá a *közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás* jelölés törlésre kerül a vasútvonalról.
- A IV. kerületi Óceánárok utca és a XV. kerületi Közvágóhid utca összeköttetését biztosító külön szintű átjáró (aluljáró) kialakítása és az ehhez vezető javasolt közúti vonalvezetés alapján, valamint a tervezett keresztmetszeti kialakítás miatt a KÖu területfelhasználási egység határa módosul, amelyhez igazodva a csatlakozó IV. és XV. kerületi területfelhasználási egységek (Lke-1, Vi-2, KÖu, Zkp, Ev-Ve) is módosulnak. A IV. kerületi Vi-2 terület módosulásához igazodva változik *a jelentős változással érintett terület* jelölés, valamint a *közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás* jelölés törlésre kerül a XV. kerületi KÖu szakasról.
- A XV. kerületben a Dunakeszi út 71 sz. vasútvonalon levő szintbeni keresztezésének, északi irányban tervezett áthelyezése figyelembevételével módosul a KÖu területfelhasználási egység határa, amelyhez igazodva módosulnak a csatlakozó Ev-Ve, Ek és Gksz-2 területfelhasználási egységek határai is. Ezzel összefüggésben a *tervezett külön szintű közúti – vasúti keresztezést* biztosító műtárgy (híd) jelölés is módosul (északabbra kerül). Az új csomópont és gazdasági terület által közrezárt területen védelmi erdő (Ev-Ve) kerül kijelölésre közjóléti erdőből (Ek).

A **TSZT 2. tervlapján** a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

- Óceánárok utca – Közvágóhid utca *tervezett II. rendű főút nyomvonala* módosul.
- A Dunakeszi út *tervezett II. rendű főút nyomvonala*, illetve a *tervezett külön szintű közúti – vasúti keresztezés* jelölése módosul.
- A 71. sz. vasútvonal városhatár környéki részén a meglévő *vasútvonal felszínen* jelölés pontosításra kerül.
- A Töltés utcáról az Óceánárok utca – Közvágóhid utca „elkerülő” szakaszra átkerül a *tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpárút* jelölés.
- Rákospalota-Újpest vasútállomás *meglévő vasútállomás, vasúti megállóhely* jelölése átkerül a IV. kerületi Görgey Artúr utca vonalától délre.

A **TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján** az alábbi változtatás szükséges:

- A XV. kerületi Sín utca és Rákospalota-Újpest vasútállomás között, az Lk-1 területfelhasználás módosulásával összhangban módosul a *„Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 8,0 m beépítési magasság)”* elem.

A **TSZT 6. tervlapján** a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatás szükséges:

- A *vasútvonalak védőtávolsága* jelölés a 71-es vasútvonal hosszában a területigény és a nyomvonal változásának függvényében módosításra kerül és *meglévőről tervezettre* módosul.

A tervezett módosítások a TSZT egyéb tervlapjain nem eredményeznek módosulást egyik terület esetében sem.

1.2. TERÜLETI MÉRLEG

A kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás a IV. kerületre, a XV. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

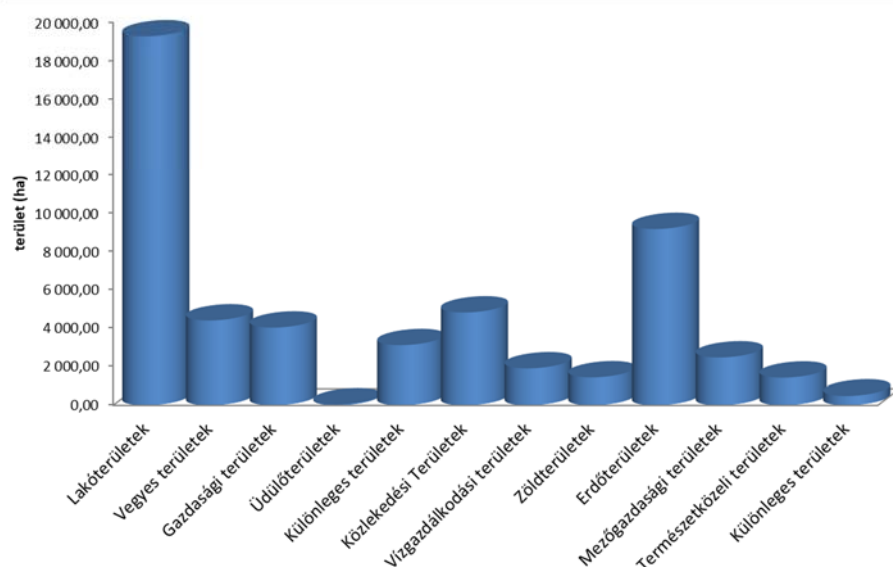
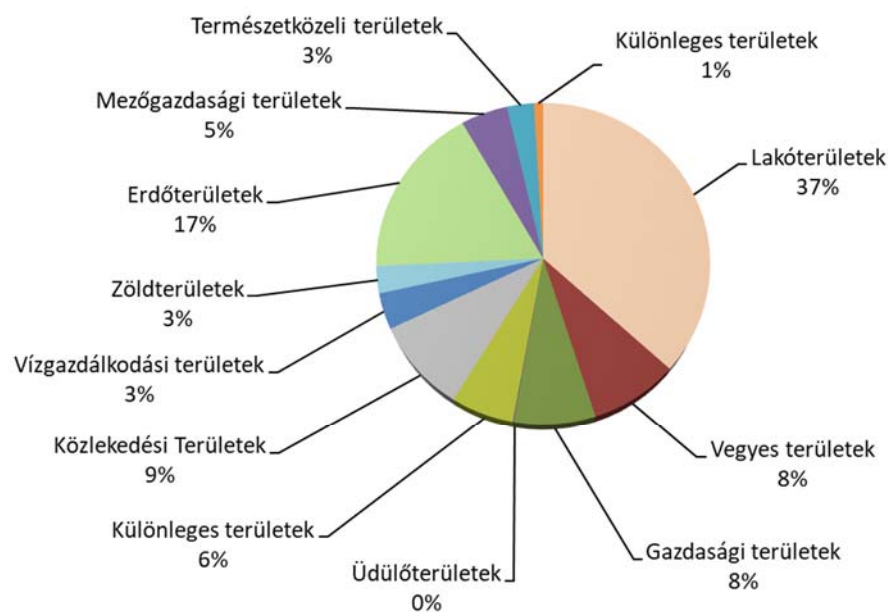
		IV.	XV.	Σ
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület	Lk-1	119,17	233,20	1 116,00
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	189,97	381,90	8 624,24
Lakóterületek területfelhasználási egység összesen:		538,41	903,53	19 272,97
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	235,42	81,51	2 171,14
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		366,11	121,98	4 395,00
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	22,83	85,48	797,86
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	159,00	316,03	3 152,98
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		189,41	402,98	4 020,74
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	74,04	43,39	700,23
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		174,57	114,75	3 106,65
Beépítésre szánt területek összesen		1 268,50	1 543,24	30 842,39
Közúti közlekedési terület	KÖu	134,64	218,64	3 003,36
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	5,55	48,73	841,86
Közlekedési területek összesen:		140,19	267,37	4 814,02
Folyóvizek medre és partja	Vf	141,88	9,90	1 658,95
Vízgazdálkodási területek összesen:		146,11	9,90	1 895,27
Közkert, közpark	Zkp	30,16	36,13	962,85
Zöldterületek összesen:		30,16	36,13	1 428,25
Védőerdő	Ev-Ve	115,96	123,45	1 393,16
Közléti erdő	Ek	133,94	568,85	7 704,99
Erdőterületek összesen		286,01	692,30	9 168,78
Beépítésre nem szánt területek összesen		613,71	1151,20	21 669,77

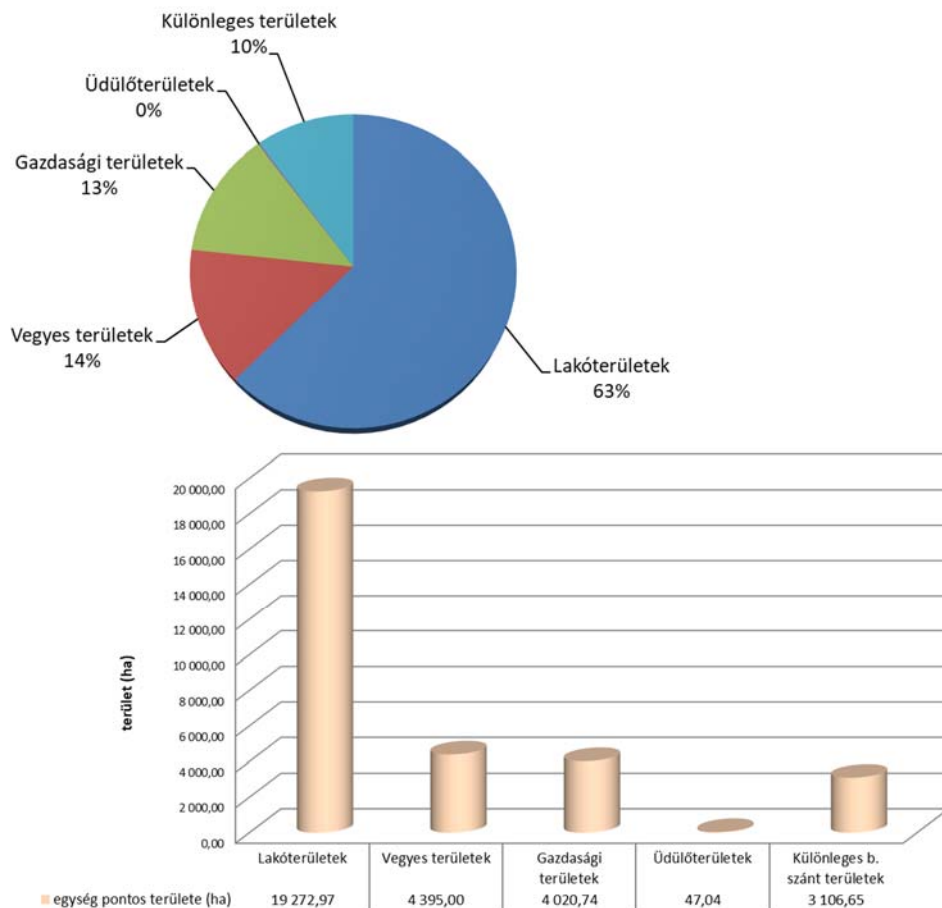
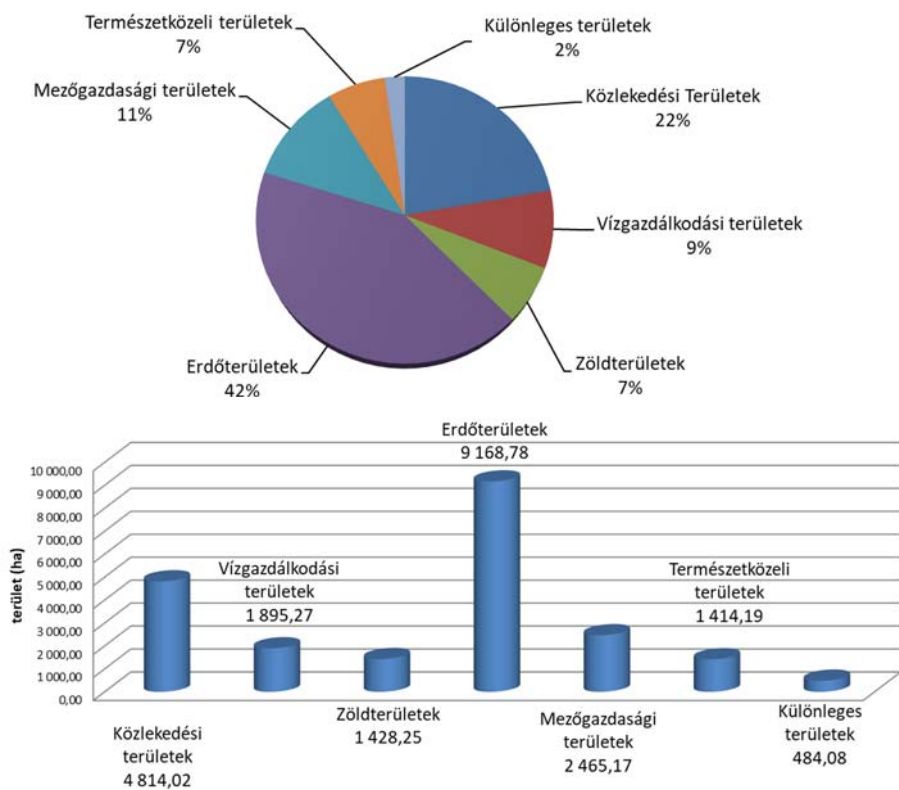
A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: területfelhasználási egységek megoszlása, beépítésre szánt területek megoszlása, beépítésre nem szánt területek megoszlása, lakóterületek, vegyes területek, gazdasági területek, különleges területek (beépítésre szánt), közlekedési területek, vízgazdálkodási területek, zöldterületek, erdőterületek megoszlása.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30.842 ha, beépítésre nem szánt terület 21.670 ha, ami a teljes terület 58,7%-át, illetve 41,3%-át jelenti.

Módosul a 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29. és 32. ábra:

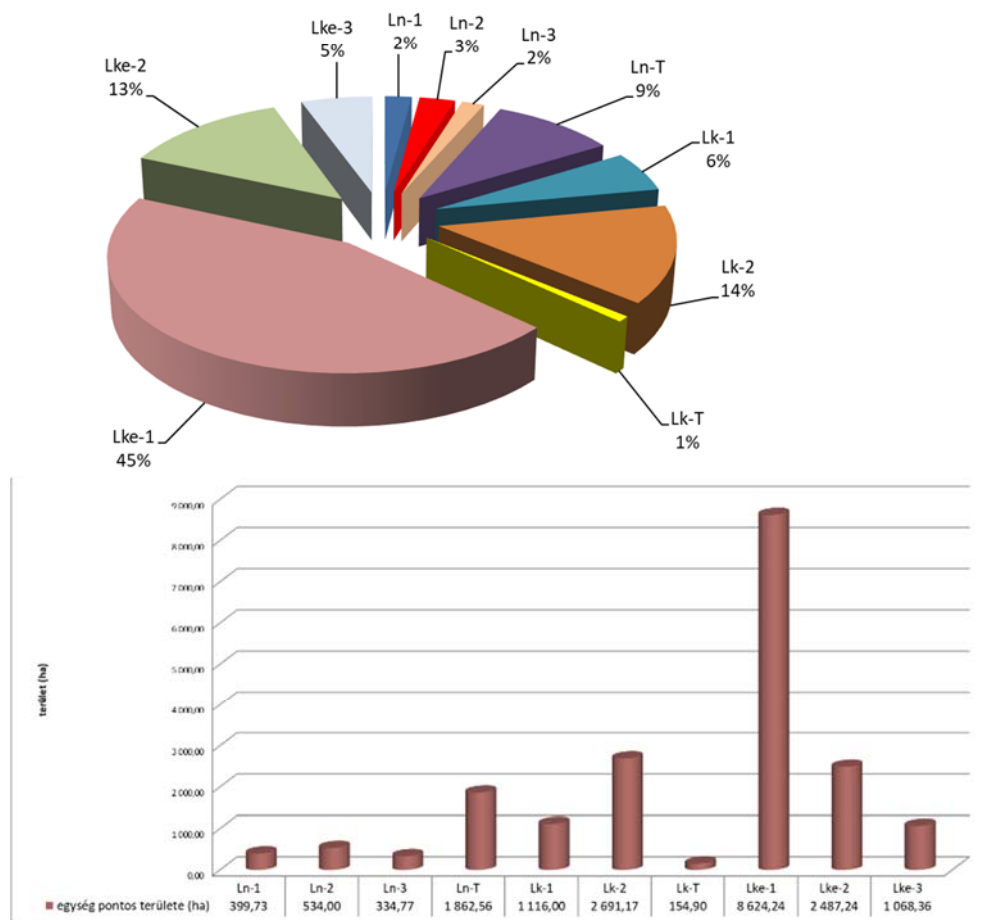
20. ábra: Területfelhasználási egységek megoszlása

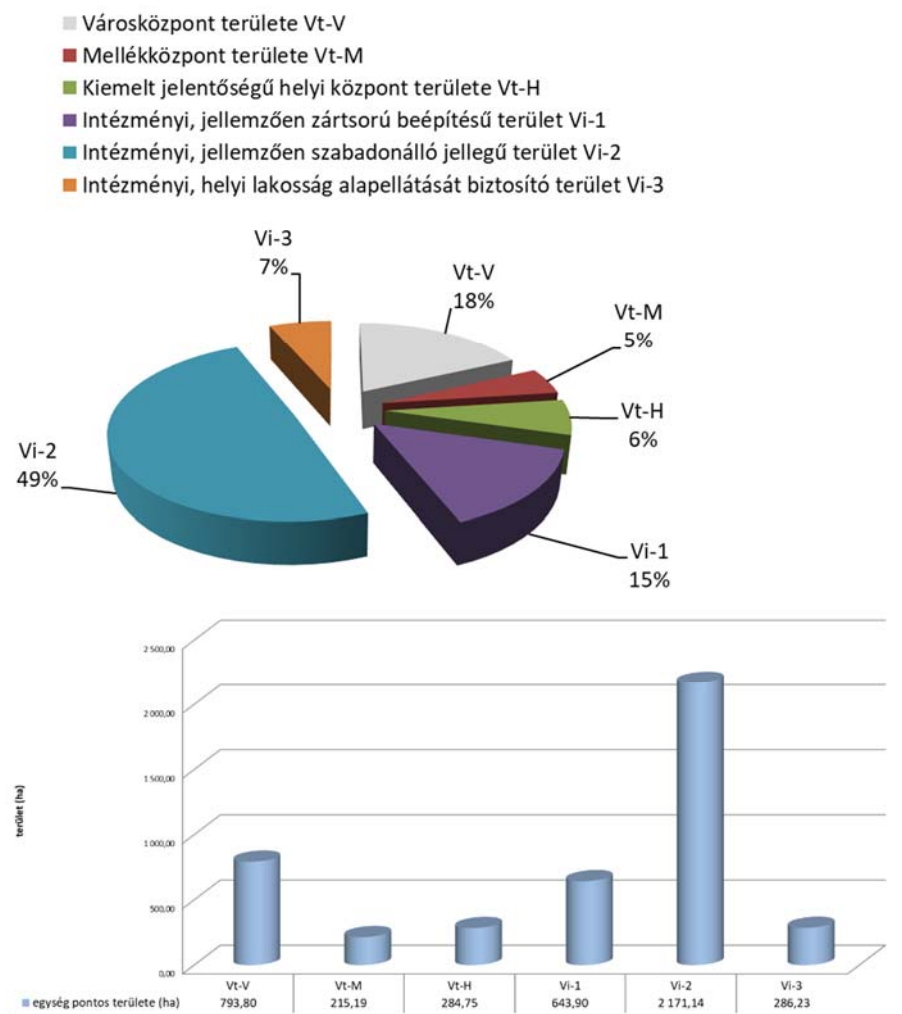
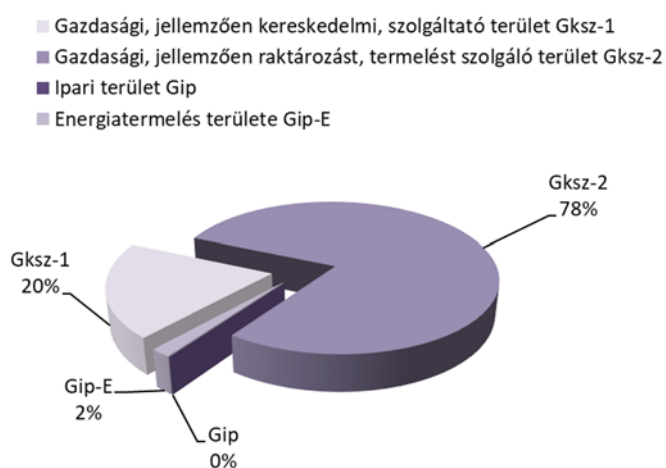


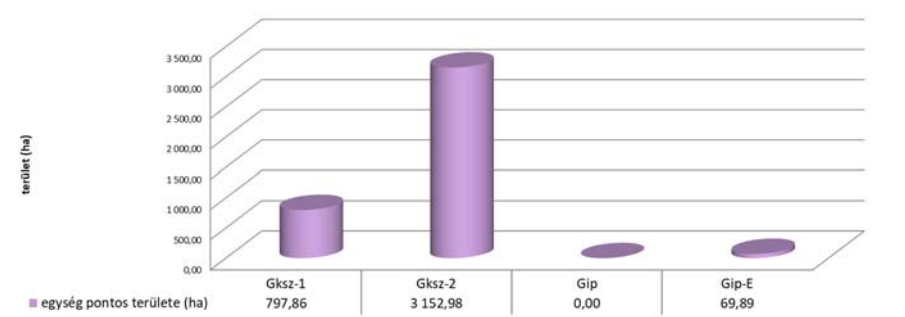
21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása**22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása**

23. ábra: Lakóterületek megoszlása

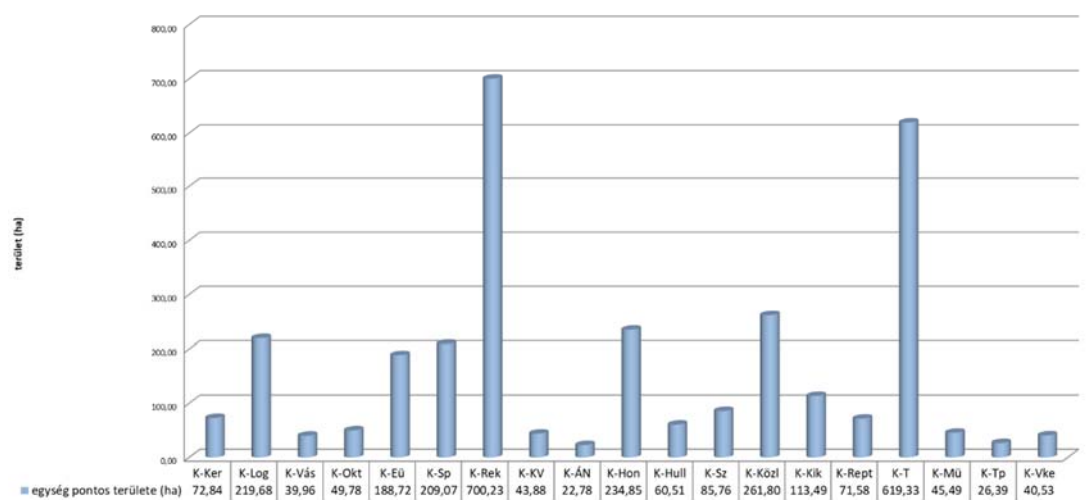
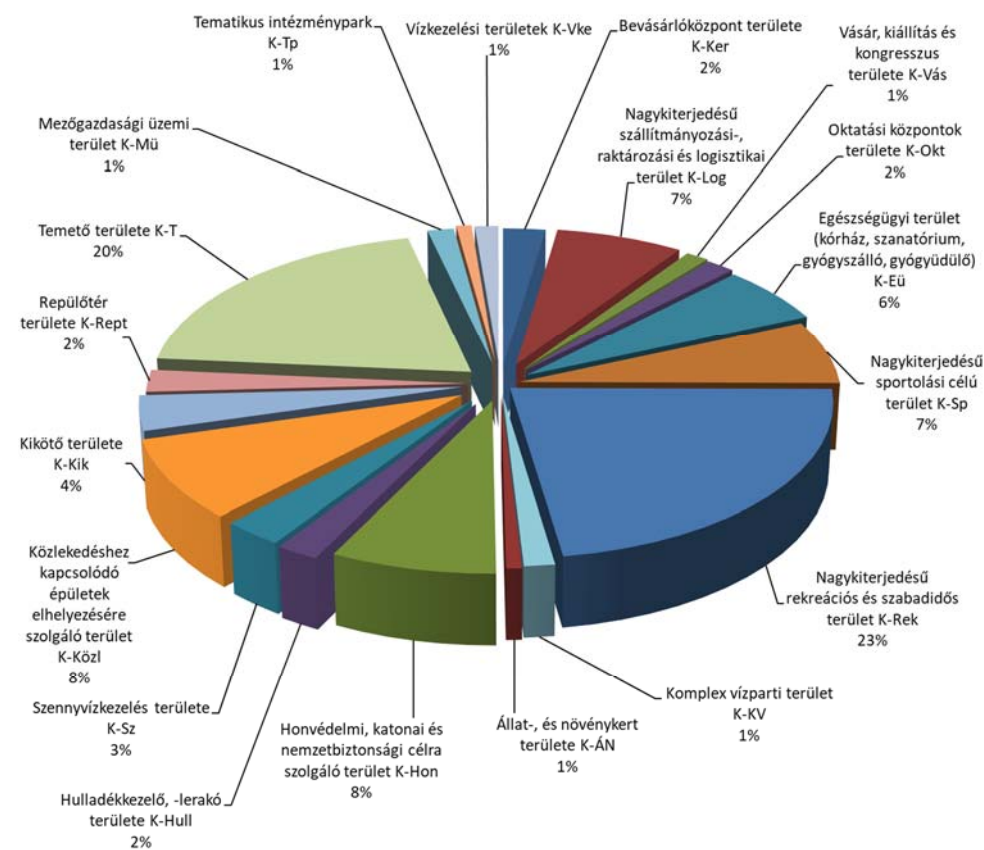
- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zártudvaros beépítésű lakóterület Ln-
- Nagyvárosias, jellemzően zártosrú, keretes beépítésű lakóterület Ln-2
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület Ln-T
- Kisvárosias, jellemzően zártosrú beépítésű lakóterület Lk-1
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület Lk-T
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-2
- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3

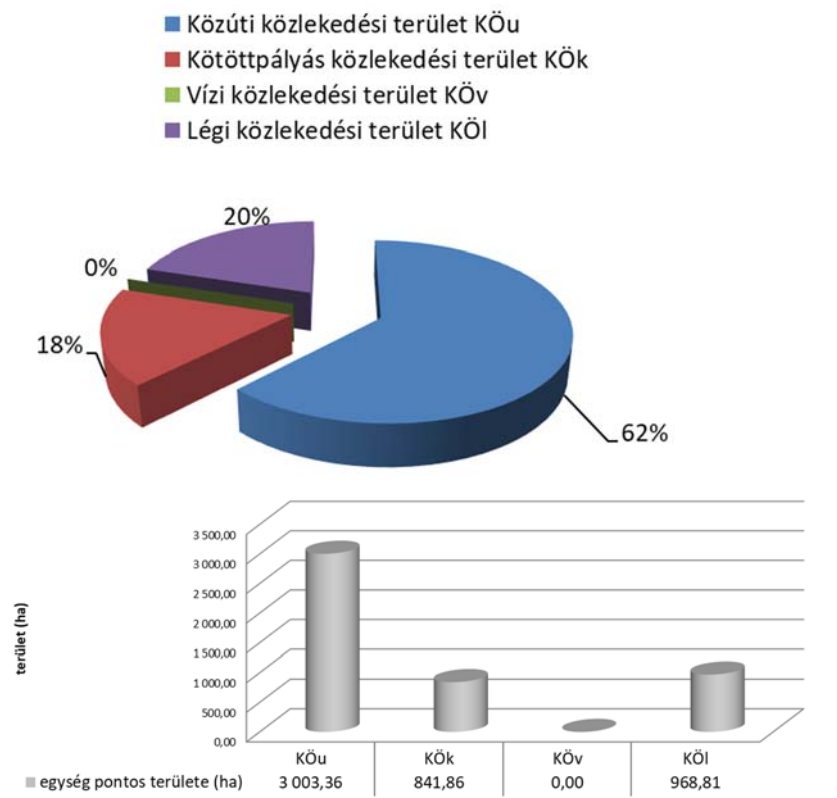
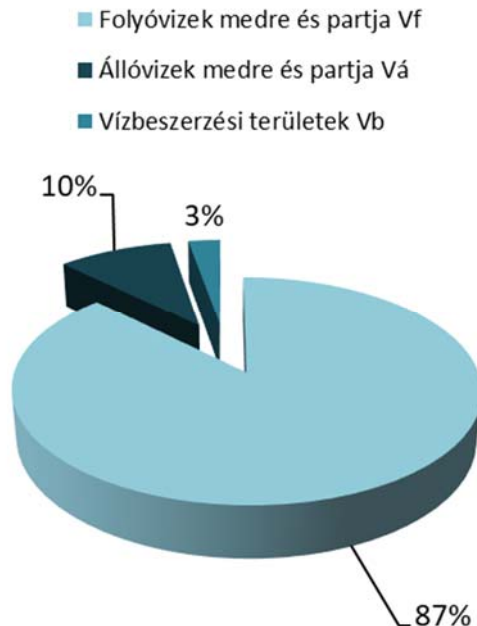


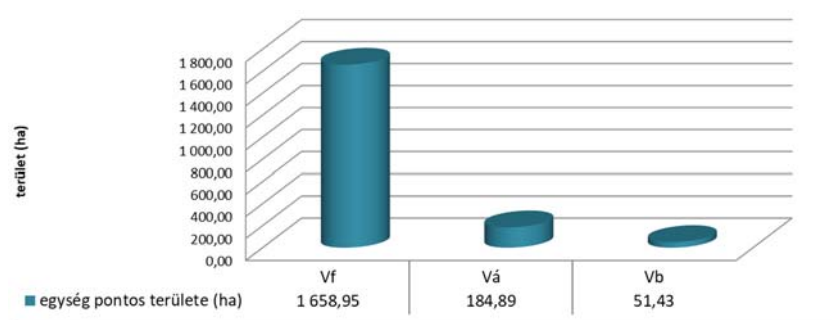
24. ábra: Vegyes területek megoszlása**25. ábra: Gazdasági területek megoszlása**



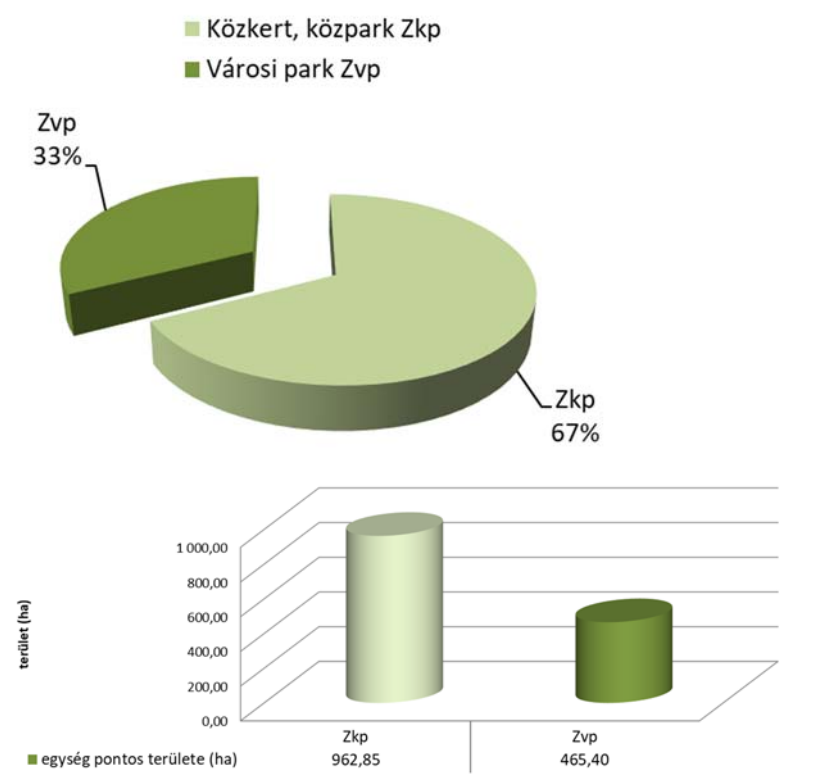
26. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt) megoszlása



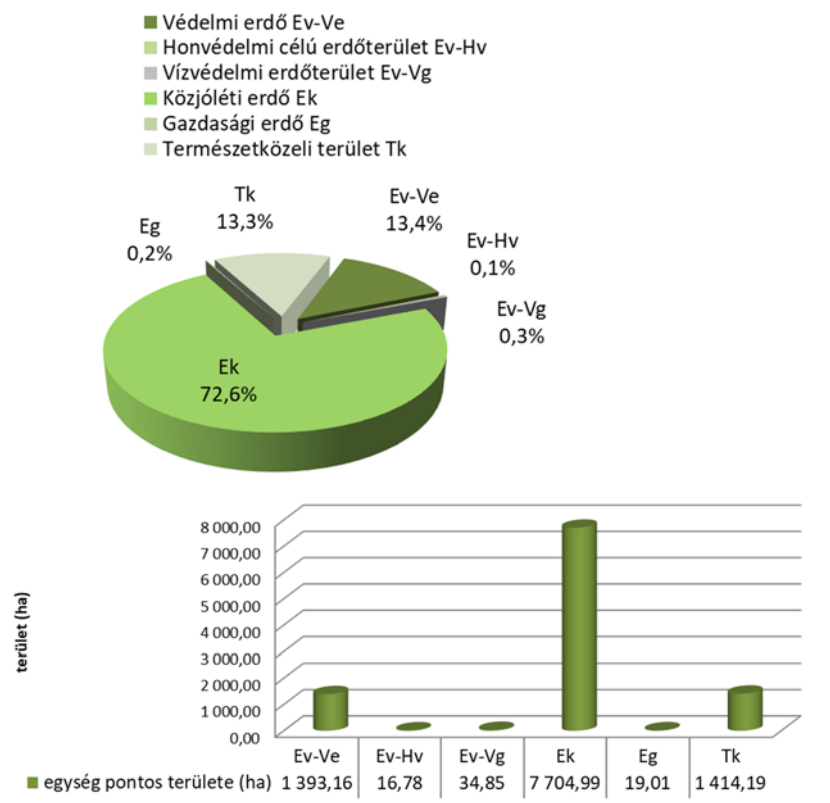
27. ábra: Közlekedési területek megoszlása**28. ábra: Vízgazdálkodási területek megoszlása**



29. ábra: Zöldterületek megoszlása



32. ábra: Erdőterületek és természetközeli területek megoszlása



A változások a TSZT területi mérlegében **rögzített beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálját** is érintik, ugyanis **jelentős változással érintett területek** is **módosulnak**. A Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja az alábbi sorokban módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNO SÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Vegyes területek						
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	1070,24	628,11	438,96	33,83	2171,14
Gazdasági területek						
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1980,46	512,86	347,45	312,21	3152,98
Különleges területek						
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	486,44	60,44	135,29	18,06	700,23
ÖSSZESEN:		25857,74	2354,01	1861,57	769,07	30842,40

A módosítás **jelentős változással érintett, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek beépülése esetén a közterületek, közparkok, valamint az egyéb beépítésre nem szánt területek táblázatát, a tervezett többszintes területfelhasználás táblázatát, a tervezett átmeneti területfelhasználás táblázatát és a tervezett távlati területfelhasználás táblázatát nem érinti.**

1.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Jelen fejezet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) és annak végrehajtási rendelete (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) által meghatározott követelményeknek való megfelelést mutatja be.

A Trtv. a hatálya az alábbi:

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

Jelen TSZT módosítás keretében, az eljárási rend betartása mellett a Trtv. által rögzített **OTTrT és BATrT rendelkezéseinek való megfelelést** is vizsgálni szükséges.

1.3.1. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Területfelhasználási kategóriák

Az OTTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térségbe sorolt. Az OTTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

Új beépítésre szánt területek kijelölése

A tervmódosítás keretében beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre szánt terület egy helyen kerül kijelölésre: közúti közlekedési terület kerül átsorolásra kertvárosi lakóterület területfelhasználási egységbe, 0,01 ha nagyságban (lásd: Óceánárok u. – Közvágóhíd utca különbszintű átjáró kialakítása módosuló területfelhasználási egységek átsorolása, lásd: 10. sz. eltérés), amelyre a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alábbi átmeneti rendelkezése vonatkozik:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Azaz a fentiekben vázolt, csupán a **közterület korrekciójából fakadó átsorolás nem minősül új beépítésre szánt területnek**, így az új beépítésre szánt területekre vonatkozó (többek között a Trtv. 12. §-ban foglalt) előírásoknak való megfelelésség igazolása nem szükséges.

1.3.1.1. AZ OTTrT ÉS A BATrT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEI

Ökológiai hálózat magterület övezete

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete **nem érinti**.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

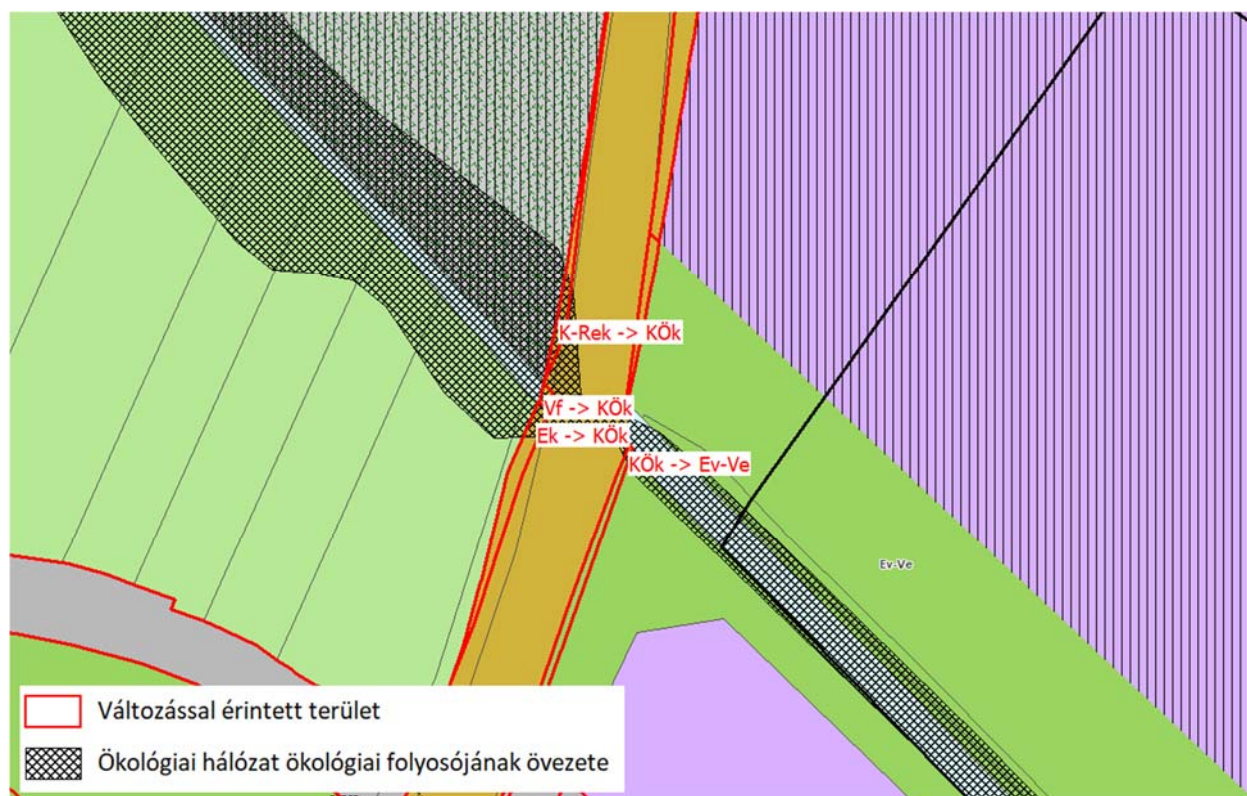
Az övezetre egyfelől a **Trtv. 26.§** előírásai vonatkoznak, mely szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti

Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

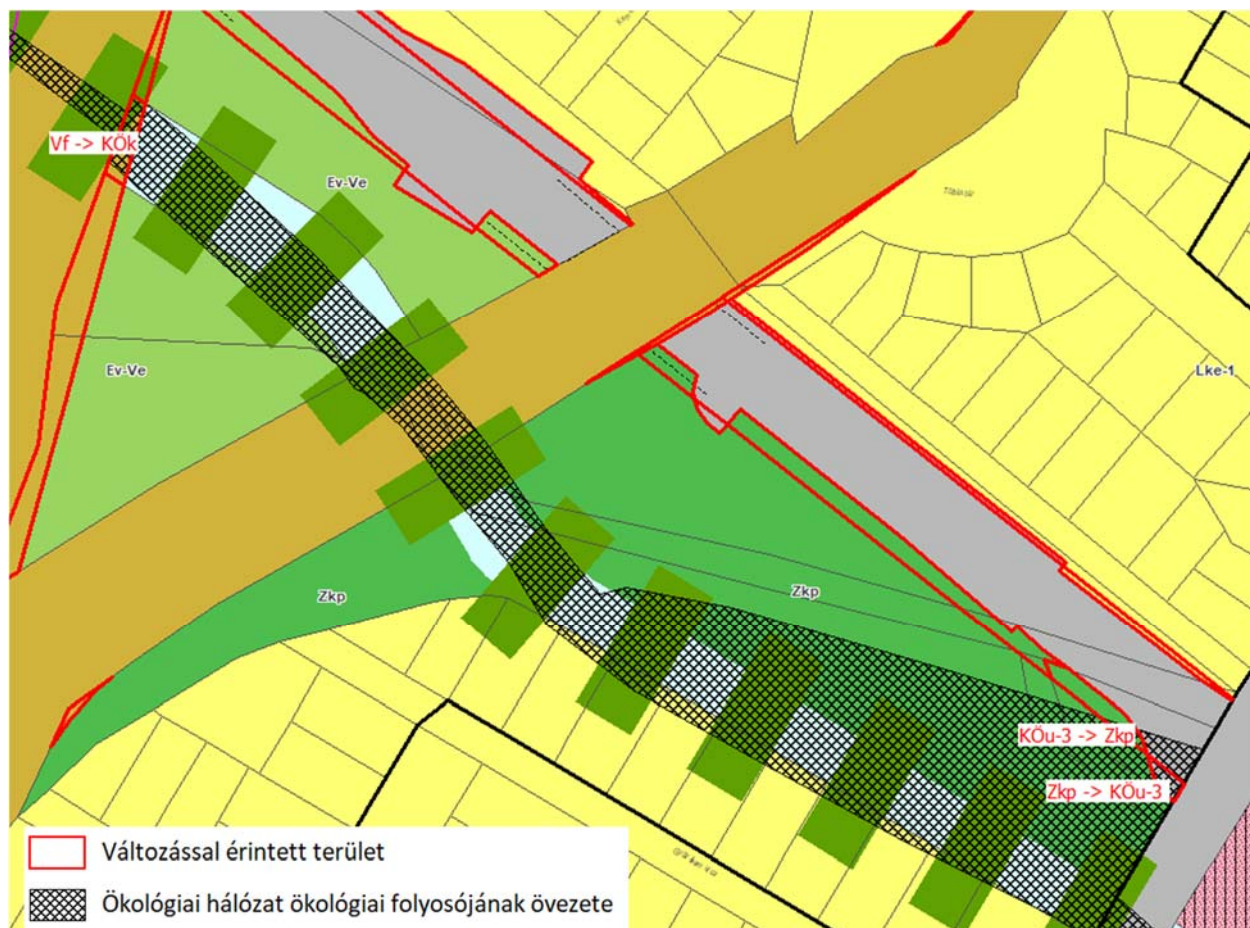
Az ökológiai folyosó övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatók, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Ezen felül, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

Az övezetre a Trtv. 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett a BATrT területére hatályos 44. § előírásai szintén vonatkoznak, amely szerint a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



Ökológiai folyosó övezetét érintő módosítások, IV. kerület, Csömöri-patak (Σ157 m²)



Ökológiai folyosó övezetét érintő módosítások, XV. kerület, Szilas-patak (Σ219 m²)

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel. Az ökológiai folyosó övezetét csak korrekciós jelleggel, elhanyagolható nagyságban (összesen 376 m²-en) érintik a tervezett övezeti módosítások, összességében a vasúti területek kis mértékű növekedését eredményezve. Az övezetben új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Figyelembe véve a Csömöri-patak és Szilas-patak érintett szakaszainak állapotát, a módosítások az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyeztetik

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

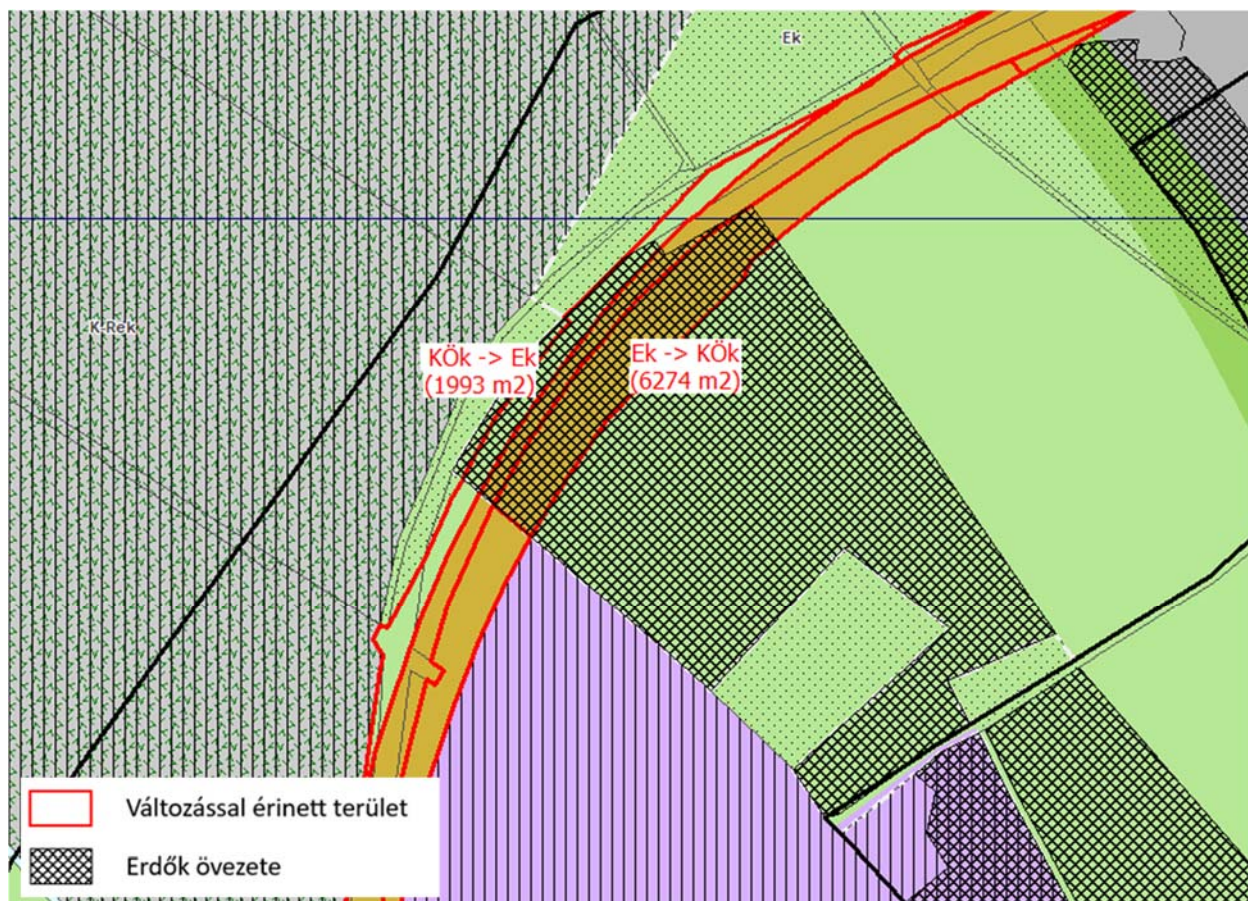
A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete **nem érinti**.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete **nem érinti**.

ERDŐK ÖVEZETE

A **Trtv. 29. §** előírásai szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.



Erdők övezetét érintő átsorolások módosítások XV. kerület

Az erdőt területfelhasználási egységek arányának alakulását az erdők övezetében az alábbi táblázat mutatja be:

	Terület (ha)	Területi arány (%)
Erdők övezete	5 628,2	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5 211,4	92,6

Trtv. szerinti kivételek:

Erdők övezete a korábban kijelölt beépítésre szánt területek, valamint a BATrT szerinti települési térség területein lévő erdők övezetének területének kivonásával	5 299,8	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5 005,4	94,4

Figyelmen kívül hagyva a közparkokat, valamint a közutak területeit (2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek)	5 265,8	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5 005,4	95,1

TSZT módosítás után erdőterület területfelhasználási egység	5 005,0	95,0
---	---------	-------------

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel. A módosítás során az erdők övezetébe tartozó erdőterületek nagysága összességében ~0,4 ha-nagysággal csökken, amellyel az az erdők övezetén belül az erdőterületek nagysága minimális mértékben csökken, de a fenti, 95%-os követelményt a TSZT továbbra is biztosítani tudja

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a tájképvédelmi terület övezete **nem érinti**.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a településszerkezeti tervben kijelölésre került világörökségi helyszín, világörökségi várományos helyszín, valamint azok védőövezetének területe **nem érinti**.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § előírásai szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A módosítással érintett terület a vízminőség-védelmi terület övezetét érinti, a tervezéssel érintett terület északi része kismértékben vízbázis hidrogeológiai A védőterületén, nagyobb része (a IV. kerületi Galopp utca és a XV. kerületi Árokhát út vonalától északra) pedig vízbázis hidrogeológiai B védőterületén helyezkedik el. **A településszerkezeti terv tervezett módosítása során a vízminőség-védelmi területek lehatárolása nem változik, a terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a honvédelmi és katonai célú terület övezete – amelyet ténylegesen a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály adatszolgáltatásában szereplő különleges honvédelmi területek alkotják – **közvetlenül nem érinti**.

RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a rendszeresen belvízjárta terület övezete **nem érinti**.

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

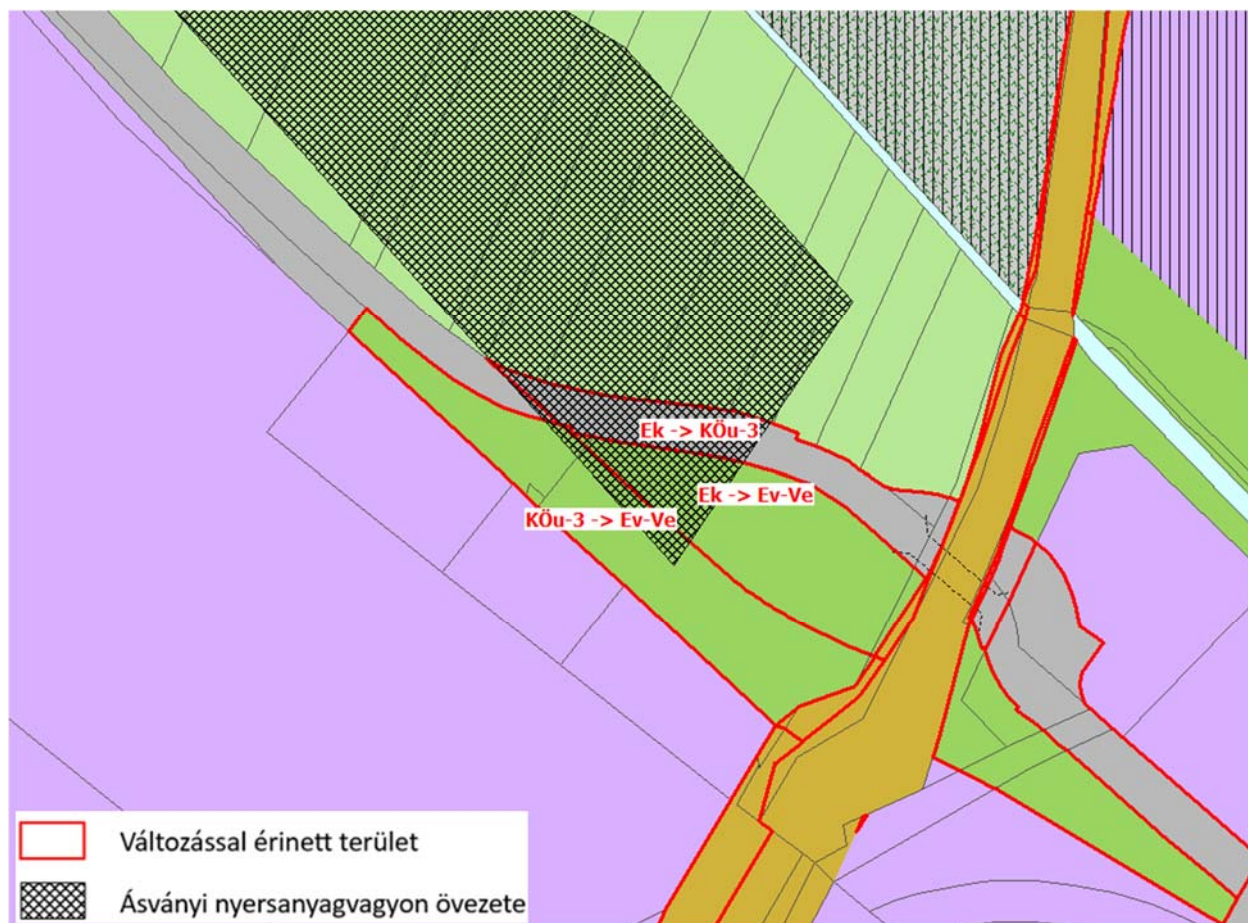
A módosítással érintett területet a nagyvízi meder övezete **nem érinti**.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § előírásai szerint „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településszerkezeti terv a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által nyilvántartott ásványi nyersanyag előfordulásoknak megfelelően tartalmazza 2019. január 1-i állapot szerint. A módosítással érintett területeket kis részben (összesen 0,6 ha nagyságban) érinti a „Rákospalota 88865/4 hrsz.” megnevezésű közlekedésépítési kavics ásványi nyersanyag lelőhelyet, az alábbi ábrán jelölt módon. **A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel, az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.**



FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § előírásai szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az érintett területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A Településszerkezeti terv 5. tervlapja „Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” az alábbi védelmi, korlátozási elemeket tartalmazza:

- Csúszásveszélyes területek (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)
- Alábányászott területek (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)
- Feltöltött területek

A módosítással érintett területet a kijelölésre került csúszásveszélyes, alábányászott és feltöltött területek **közvetlenül nem érintik.**

1.3.2. A BATRT ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Új beépítésre szánt terület kijelölésének előírásai

A tervmódosítás keretében beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre szánt terület egy helyen kerül kijelölésre: közúti közlekedési terület kerül átsorolásra kertvárosi lakóterület területfelhasználási egységbe, 0,01 ha nagyságban (lásd: Óceánárok u. – Közvágóhíd utca különbszintű átjáró kialakítása módosuló területfelhasználási egységek átsorolása, lásd: 10. sz. eltérés), amely ugyanakkor a 419/2021.

(VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) átmeneti rendelkezése értelmében **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.**

A Trtv. 38. § további előírásai szerint új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki. 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület csak ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel. A módosítás során 5 ha-nál nagyobb területi kiterjedésű új lakó- illetve vegyes terület nem került kijelölésre. A kijelölésre került új, mindösszesen 0,1 ha nagyságú lakóterület a szomszédos lakóterület területfelhasználási egységhez kapcsolódik.

A Trtv. 39. § előírásai szerint az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Erdőterületek és természetközeli terület területfelhasználási egység területi változása:

	Terület (ha)	
	Hatályos TSZT szerint	TSZT módosítása után
Erdőterület területfelhasználási egységek	9 168,25	9 168,78
Természetközeli terület területfelhasználási egységek	1 414,19	1 414,19
Összesen:	10 582,43	10 582,96

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásnak megfelel, a terv módosításának eredményeként az erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága növekedett.

A Trtv. 39. § további előírásai szerint az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre.

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel. A terv módosítása során új sportolási célú terület nem került kijelölésre.

A települési térség növekményére vonatkozó előírások

A Trtv. 40. § előírásai szerint a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a törvény 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

A településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásnak megfelel, a településszerkezeti terv tervezett módosítása során a beépítésre szánt terület összességében 4,8 ha-val csökken.

1.3.2.1. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A **Trtv. 11. § a)** előírása szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok tehát az erdők övezetére vonatkozó szabályokon keresztül kerülnek érvényesítésre (lásd 20.3.1.1. fejezet)

NAGY KITERJEDÉSŰ ZÖLDTERÜLETI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A módosítással érintett területet a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területe **nem érinti**.

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A **Trtv. 11. § b)** előírása szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A Településszerkezeti terv a mezőgazdasági térségen belül összességében 1 452 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet jelöl ki. Ez 20 %-os arány. Beépítésre szánt területek a térség 1%-át teszik ki. Nagyvárosias lakóterület nem került kijelölésre a térségen belül. A térségen belül összesen kb. 8 hektárnyi területen intézményi, jellemzően szabadonálló terület területfelhasználási egység található. A beépítésre nem szánt területek közül – nem számítva a mezőgazdasági területeket – az erdőterületek a térség 50%-át, a természetközeli területek a térség 18%-át, a közlekedési területek a térség 7%-át, míg az egyéb beépítésre nem szánt területek a térség kb. 3%-át teszik ki.

A módosítás során a mezőgazdasági térségen belül összesen 2,1 ha területfelhasználási egység kerül átsorolásra az alábbiak szerint:

Térségi területfelhasználás		Terület (ha)
mezőgazdasági térség		6 682,2
Hatályos TSZT szerinti besorolás	TSZT módosítása utáni besorolás	
Ek	Ev-Ve	0,88
Ek	KÖk	0,34
Ek	KÖu-3	0,57
Ev-Ve	KÖk	0,04
KÖk	Ev-Ve	0,008
KÖk	Ek	0,23
/KÖk	KÖu-1	0,01
KÖu-1	KÖk	0,01
Vf	KÖk	0,002
Összesen		2,09

Átsorolásra kerülő területek aránya a mezőgazdasági térségen belül	0,003%
--	--------

A mezőgazdasági térségen belül a mezőgazdasági területek nagysága nem változott, nagyvárosias lakóterület és vegyes terület újonnan nem került kijelölésre.

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A módosítással érintett területet a kertés mezőgazdasági térség területe **nem érinti**.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A Trtv. 11. § c) előírása szerint vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

A településszerkezeti terv a vízgazdálkodási térségen belül eső területek több, mint 96%-át a Trtv. előírásainak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolja. A fennmaradó területet nagyrészt különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek (1,1%), valamint erdőterületek (közjóléti erdő (0,8%); védőerdő (0,5%)) és közúti közlekedési területek (0,6%) fedik le, de egyéb területfelhasználási egységek is megtalálhatók a térségen belül.

A terv módosítása a vízgazdálkodási térség összesen 146 m² területét érinti közvetlenül, amely a térség elhanyagolható (százalékban nem kifejezhető) részét teszi ki. A módosítás során korrekciós jelleggel a kötöttpályás közlekedési területek kerültek kis mértékben növelésre a **vízgazdálkodási térségen belül**.

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A Trtv. 11. § előírásai szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így **a vonatkozó előírás nem igényel igazolást**.

SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

A módosítással érintett területet a sajátos területfelhasználású térség területe **nem érinti**.

1.4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Méptv. 8. § (3) b) pontja szerint igazolni szükséges, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés a) pontja alapján „egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni”.

Továbbá a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése szerint: „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A TSZT módosítási igények szerint mindösszesen 0,01 ha, a fenti előírás alapján új beépítésre szánt területnek nem minősülő lakóterület kijelölése történik jelenleg beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória helyett (KÖu->Lke-1), amely az 1 ha területet sem haladja meg, így a biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítás elvégzése nem szükséges.

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

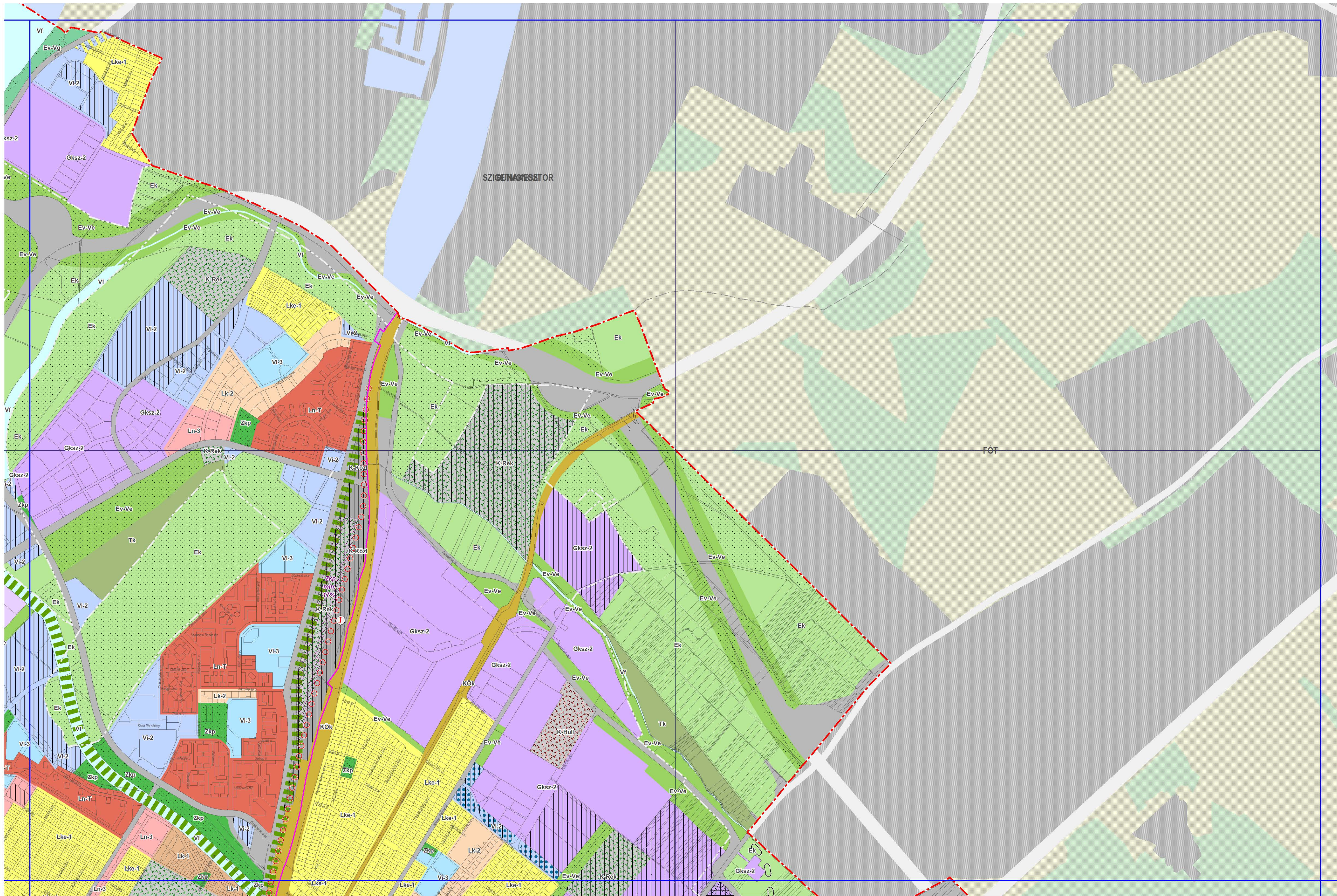
3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-214 SZELVÉNY



Y

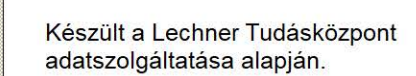
T

M=1:1

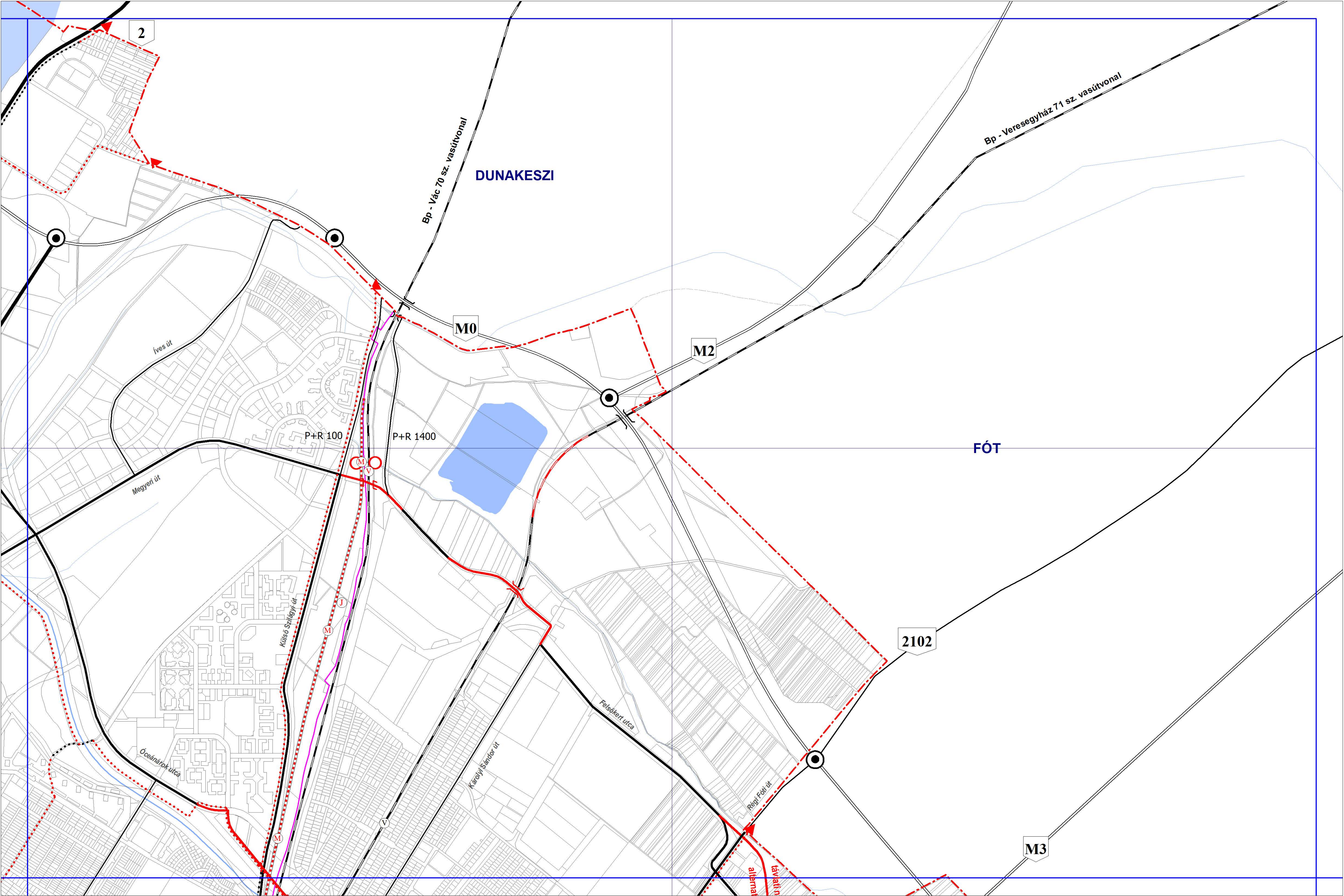
M=1:10 000

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



M=1:10 000



BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

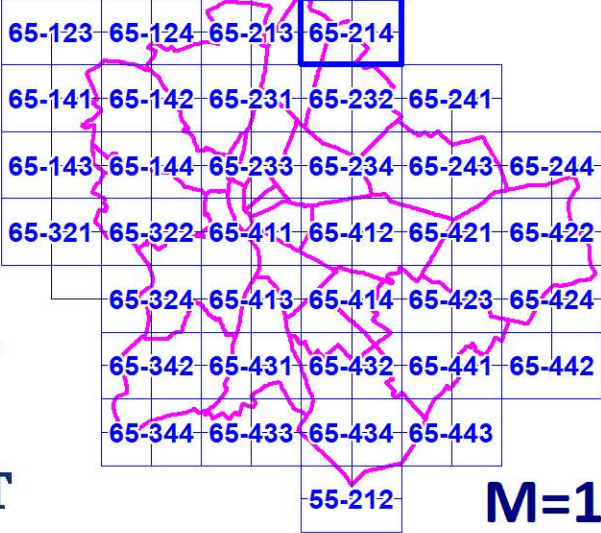
SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÖVŐAHAGYANDÓ ELEMEEK		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínén
		Vasútvonal felszín alatt
		Közüti vasút (villamos) vonal felszínén
		Közüti vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai
		Speciális közútpályák létesítmények (gyermek vasút, sákos, léggőz)
		Duna-híd
		Közüti alagút
		Különszintű közút – vasúti keresztezés
		P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is
		Közüti közlekedési közlekedési járműtelep
		Egyéb közösségi közlekedési járműtelep
		Vasúti személypályaudvar
		Vasúti teherpályaudvar
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
		Egyéb kereskedelmi repülőtér
		Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
		Nemzetközi személyhajó állomás
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK		
		Gyorsvasúti megálló
		Fontosabb különszintű közút csomópont
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Jelenlétebb logisztikai központ
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK		
		Budapest közigazgatási határa
		Kerületi határ
		Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.

65-214 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

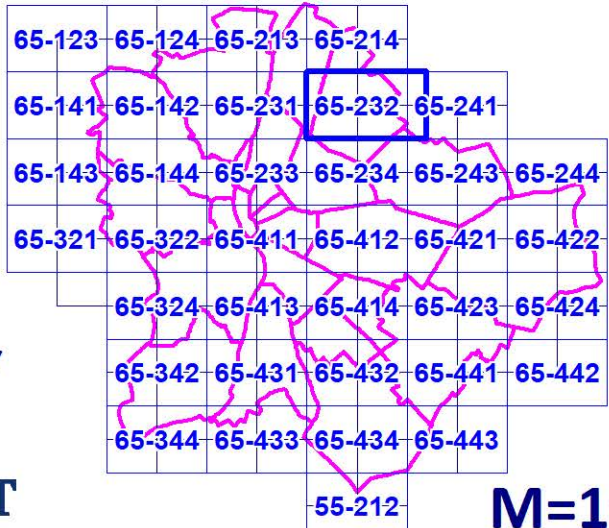
SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	Gyorsforgalmi út
	I. rendű főút
	II. rendű főút
	Településszerkezet jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
	Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
	Vasútvonal felszínen
	Vasútvonal felszín alatt
	Közút vasút (villamos) vonal felszínen
	Közút vasút (villamos) vonal felszín alatt
	Településszerkezet jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Speciális közútpályás létesítmények (gyermek vasút, síkú, ízbegő)
	Duna-híd
	Közút alagút
	Különszintű közút – vasút keresztezés
	P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelölés a már működő, de több mint 50%-al bővítendő létesítmények is
	Közútpályás közösségi közlekedési járműlelve
	Egyéb közösségi közlekedési járműlelve
	Vasút személypályaudvar
	Vasút teherpályaudvar
	Távolisági, helyközi autóbusz-pályaudvar
	Helyi autóbusz-pályaudvar
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
	Egyéb kereskedelmi repülőtér
	Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
	Nemzetközi személyhajó állomás
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	Gyorsvasút megálló
	Fontosabb különszintű közút csomópont
	Vasútállomás, vasúti megállóhely
	Jelentősebb logisztikai központ
ALAPTERKÉPI ELEMÉK	
	Budapest közigazgatási határa
	Körülhatár
	Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-241
65-232 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 m-es párkánymagasság

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvídedi zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület
(max. 8,0 m beépítési magasság)
- Lika-3 jelű, szilutérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület
(max. 6,5 m beépítési magasság)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

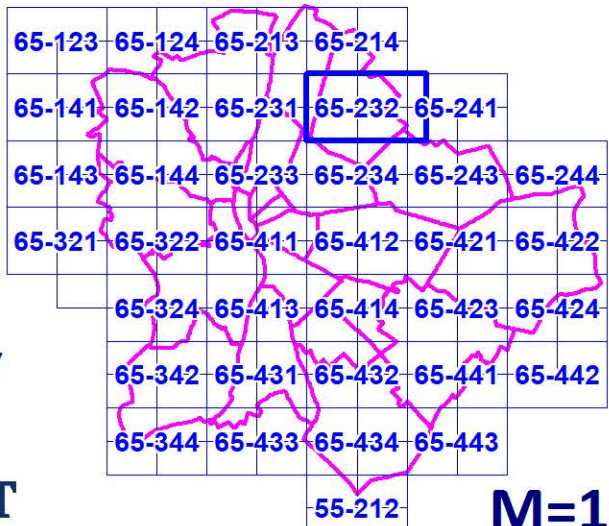
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Budapest közigazgatási határa
- Körülhatár
- Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-241
65-232 SZELVÉNY

 **BUDAPEST**



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

MÁS JOGSZABÁLYAL ERVÉNYESÜLŐ ELEMOK

Meglévő	Tervezett	
		Gyorsforgalmi utak és főútvonalak kulturális szakaszának védőávolsága (1988. évi I. törvény alapján)
		Vasútvonalak védőávolsága (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján)
		Közüli forgalomtól védett övezetek (szervezői terület) (a kivétel a 30/2010. (VII. 4.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározottak)
		220 kV-os távfvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
		120 kV-os távfvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)
		Nagymomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázszolgáltató Kft. FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
		Termálvezeték biztonsági övezete (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)
		Kőolajvezeték biztonsági övezete (FGSZ Zrt. adatszolgáltatása)
		Kutatóreaktor biztonsági övezete (1996. évi CXVI. törvény és HAS569 OAH rendelet alapján)
		Országos Művelődési Központ védőávolsága (Antenna Hungaria Zrt. adatszolgáltatása)
		Víztermelői külső védőterület (Fővárosi Víznyelék Zrt., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolgáltatása)
		Víztermelői külső védőterület (Fővárosi Víznyelék Zrt., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolgáltatása)
		Hidrogeológiai A védőterület (Fővárosi Víznyelék Zrt., Erd. és Tervező Víznyelék Kft., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolg.)
		Hidrogeológiai B védőterület (Fővárosi Víznyelék Zrt., Erd. és Tervező Víznyelék Kft., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolg.)
		Árvány nyersanyag lelőhely (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatszolg.)
		Bányatelek (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatszolg.)
		Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

TERVI ELEMOK

		Gyorsvasúti vonal felszín alatti szakaszának védelmi zónája
		Gyorsvasúti vonal felszín szakaszának védőávolsága
		Távny kooperációs gerincvezeték

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

		Hajózási biztonsági szempontból a területekhez kapcsolódó parthasználaton a kácsi parthasználat tiltott
		Távny gerincvezeték felszín felett (FŐTAV Zrt. adatszolgáltatása alapján)
		Árvízvédelmi közdvonat
		II. rendű árvízvédelmi védvonal
		Nagyvízi meder (KDV VIZIG adatszolgáltatása 2019)
		Hullámter
		Víznyelék
		Honvédelmi és katonai célú terület határa
		Védőterületi rendelkezési honvédelmi és katonai célú építmény (Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása)
		Művelődési és szórakozási magassági korlátozások (Antenna Hungaria Zrt. és Magyar Telekom Nyrt. adatszolgáltatása)

	10 - 20 m
	20 - 30 m
	30 m felett

ALAPTERVEI ELEMOK

		Budapest közigazgatási határa
		Kerületi határ
		Telekhatár

65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
	65-324	65-413	65-414	65-423	65-424
	65-342	65-431	65-432	65-441	65-442
	65-344	65-433	65-434	65-443	
		55-212			

M=1

Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.

65-214 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1118/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

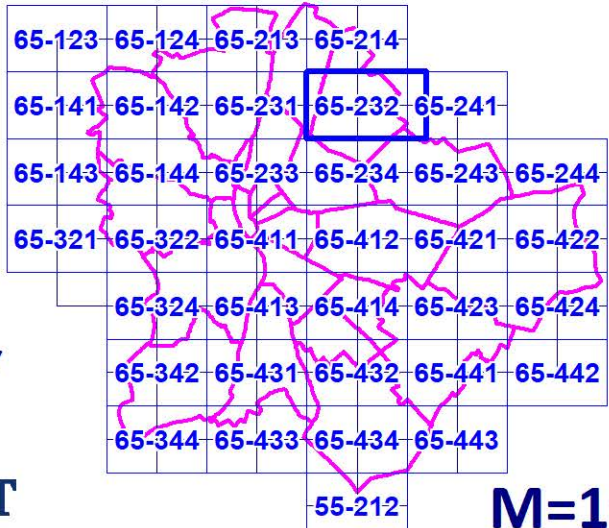
SZERKEZETI TERVLAP

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK	
Megejv	Tervezett
	Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszának védőávolsága (1986. évi törvény alapján)
	Vasútvonalak védőávolsága (2013/1987. (XII.20.) Korm. rendelet alapján)
	Körülírt forgalmi védett övezetek övezeti területei (a kivétel a 30/2010 (VI.04.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározottak)
	220 kV-os távfeszültségű biztonságos övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
	120 kV-os távfeszültségű biztonságos övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)
	Nagyművelő távfeszültségű és létesítmények biztonságos övezete (FŐGÁZ Földgázszolgáltatási Kft., FŐSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
	Termékvezeték biztonságos övezete (FŐSZ Zrt. adatszolgáltatása)
	Közművezeték biztonságos övezete (FŐSZ Zrt. adatszolgáltatása)
	Kutatószektor biztonságos övezete (1996. évi CXVI. törvény és 14/2005. (I.14.) önkormányzati rendelet alapján)
	Összegző Mikrohullámú Központ védőávolsága (Antenna Hungária Zrt. adatszolgáltatása)
	Védelmi kör körüli védőterület (Fővárosi Vízvezeték Zrt., FK-HKO, KDV-VZIG adatszolgáltatása)
	Védelmi kör körüli védőterület (Fővárosi Vízvezeték Zrt., FK-HKO, KDV-VZIG adatszolgáltatása)
	Hidrológiai A védőterület (Fővárosi Vízvezeték Zrt., Erd. és Tervezési Vezetési Kft., FK-HKO, KDV-VZIG adatszolgáltatása)
	Hidrológiai B védőterület (Fővárosi Vízvezeték Zrt., Erd. és Tervezési Vezetési Kft., FK-HKO, KDV-VZIG adatszolgáltatása)
	Ásványi nyersanyag lelőhely (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatszolgáltatása)
	Bányatelek (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatszolgáltatása)
	Településrendezési tervalkalmazás befolyásoló határterületek
TERVI ELEMEEK	
	Gyorsforgalmi vonal felszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Gyorsforgalmi vonal felszín alatti szakaszának védőávolsága
	Távhió kooperációs gémvezeték
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
	Hajózási biztonságos zóna a hajózási közlekedéshez kapcsolódó jelzőszabványok és a hajózási közlekedés szabályai (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatása alapján)
	Árvízvédelmi körülmények
	II. rendű árvízvédelmi védővonal
	Nagyvízi meder (KDV-VZIG adatszolgáltatása 2019)
	Hullámtér
	Víznyelők
	Homokvédelmi és katonai célú terület határa
	Védőterülettel rendelkező homokvédelmi és katonai célú építmény (Homokvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása)
	Mikrohullámú összeköttetés megfigyelési körülmények (Antenna Hungária Zrt. és Magyar Telekom Nyrt. adatszolgáltatása)
	10 - 20 m
	20 - 30 m
	30 m körüli
ALAPTEKÉRI ELEMEEK	
	Budapesti közterület határa
	Környezethatár
	Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.

65-241
65-232 SZELVÉNY



M=1:10 000

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelete
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése Budapest Főváros IV. és XV. kerületében a 71. számú Budapest–Vác–Vác vasútvonal elővárosi célú fejlesztésének elősegítése érdekében módosítja a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

[2] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 82. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva; a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 11. melléklete szerint érintett véleményezésre jogosult szervek, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2022.

(VI. 30.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

2. §

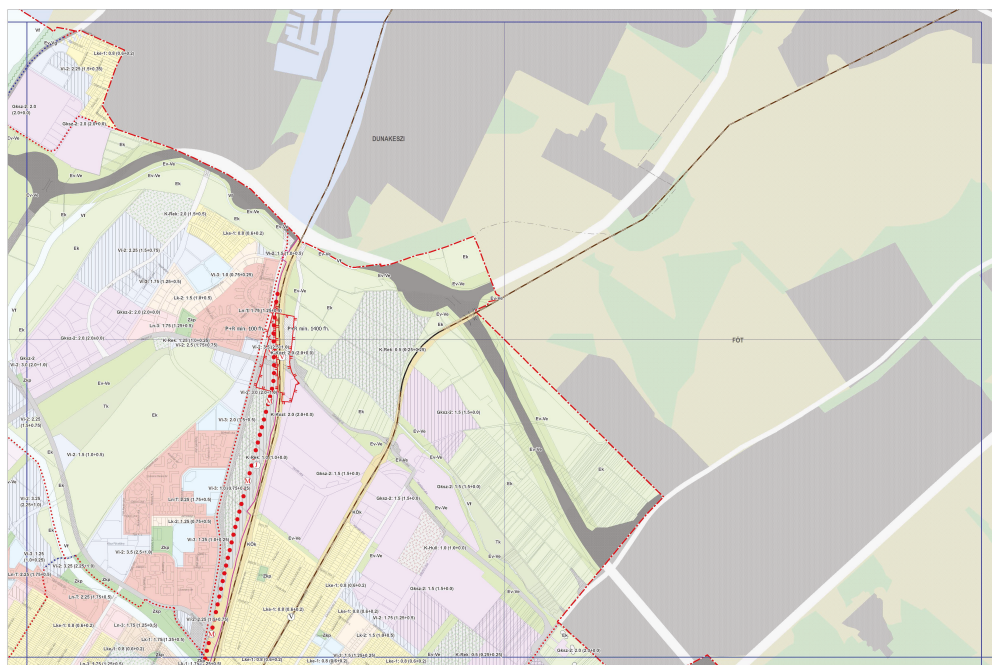
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás s. k.
főjegyző

Karácsony Gergely s. k.
főpolgármester

1. melléklet a 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklet („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” című, M=1:10.000 méretarányú tervlapsorozat) 65-214 és 65-241-232 szelvénye helyébe a következő 65-214 és 65-241-232 szelvény lép:



**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

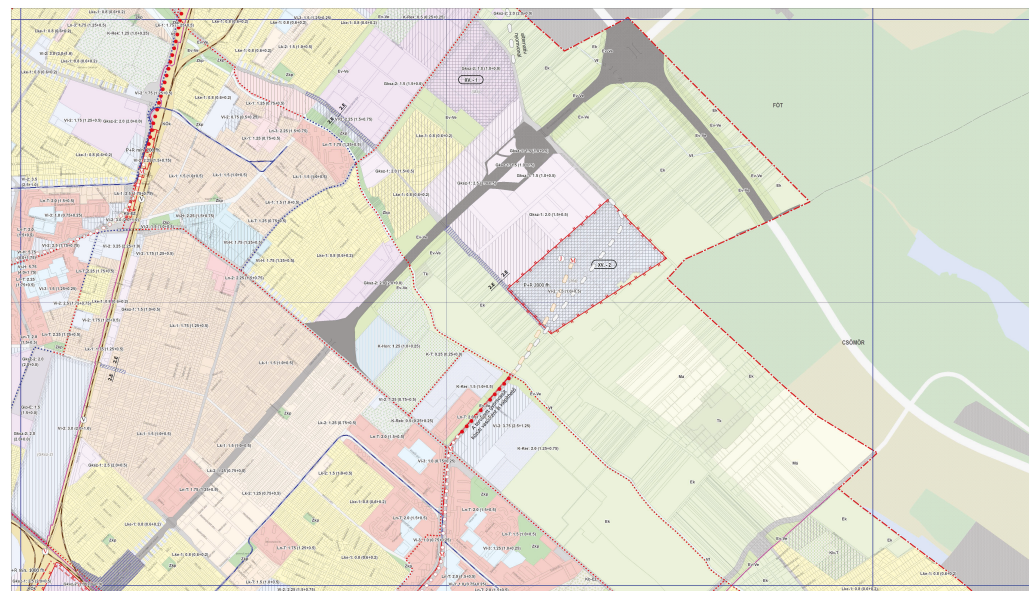
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

Készítette a Lechner Tervező- és
Építési Kft. által

65-214 SZELVÉNY

BUDAPEST

M=1:10 000



**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

Készítette a Lechner Tervező- és
Építési Kft. által

65-241-
65-232 SZELVÉNY

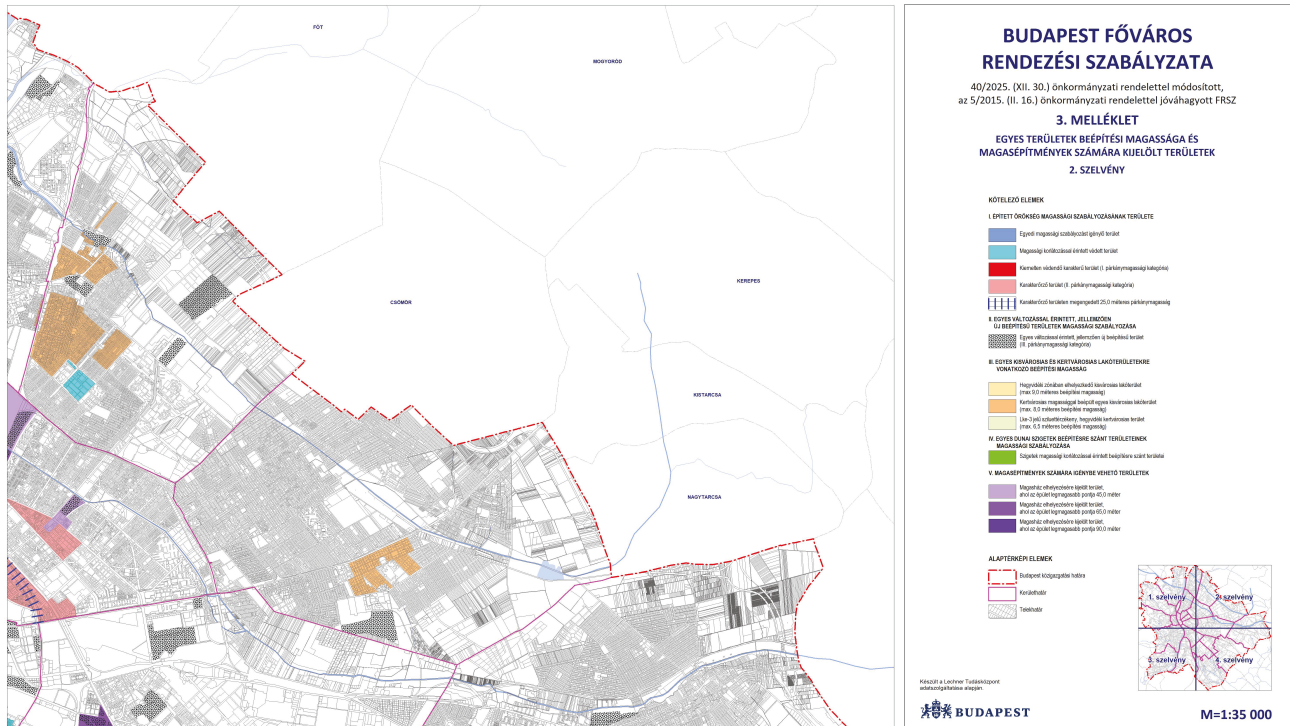
BUDAPEST

M=1:10 000

2. melléklet a 40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 2. pontja helyébe a következő 2. pont lép:

„2. 2. szelvény:

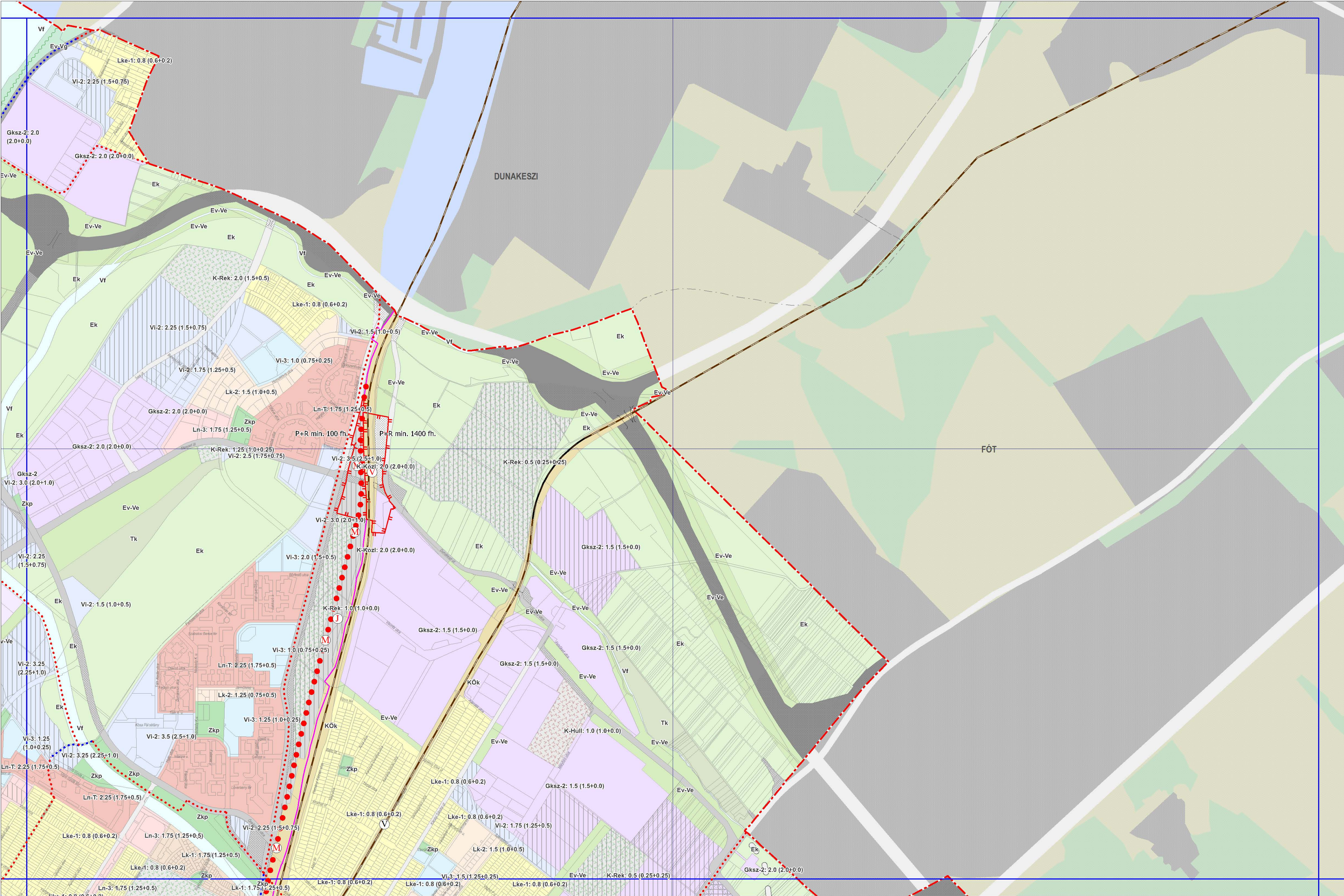


BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-214 SZELVÉNY



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
	65-324	65-413	65-414	65-423	65-424
	65-342	65-431	65-432	65-441	65-442
	65-344	65-433	65-434	65-443	
		55-212			

M=1

M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS

RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

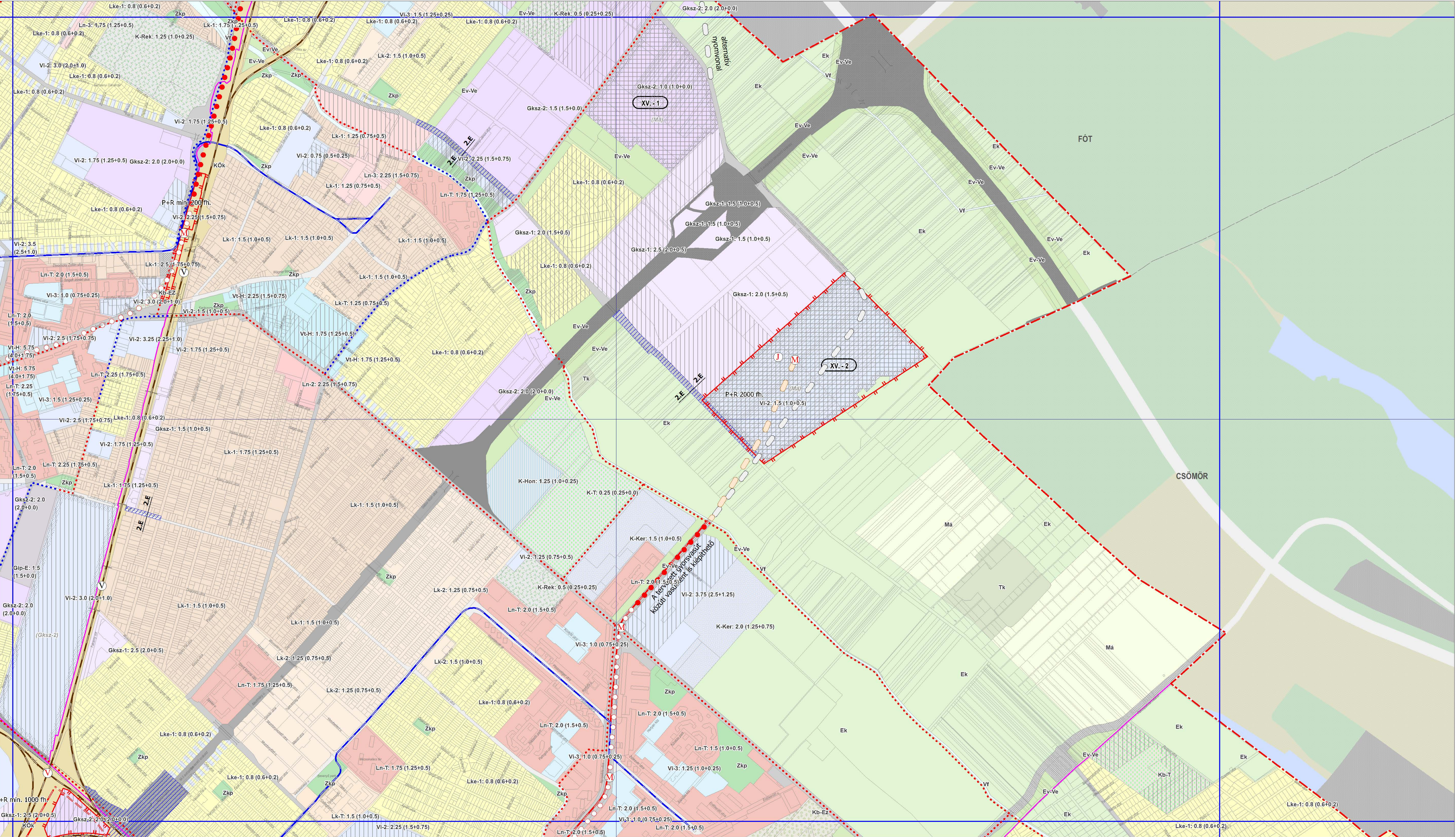
65-241
65-232 SZELVÉNY



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
	65-324	65-413	65-414	65-423	65-424
	65-342	65-431	65-432	65-441	65-442
	65-344	65-433	65-434	65-443	

55-212

M=1:10 000



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

40/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

2. SZELVÉNY

KÖTELEZŐ ELEMEEK

I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

III. EGYES KISVÁROSIAS ÉS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 8,0 méteres beépítési magasság)
- Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)

IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

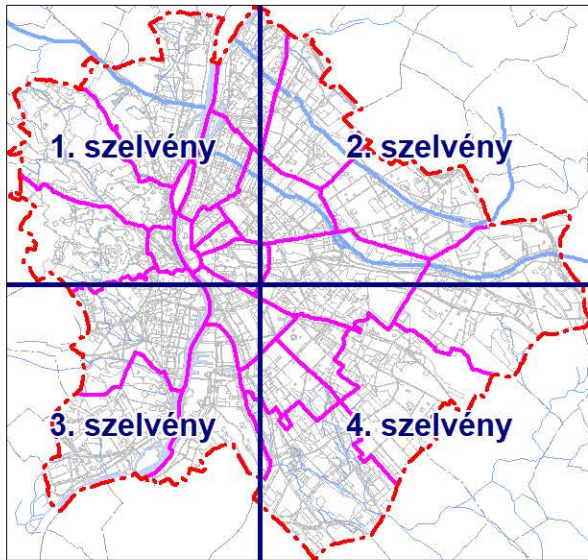
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.