



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzat megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kormány 1388/2013. (VI.30.) határozatában döntött a Normafa Park megvalósításáról, a 1443/2013. (VII.16.) határozatban a Normafa Park kiemelt beruházás koncepciójáról és az azzal összefüggő feladatokról, majd a 294/2013. (VII.26.) rendeletében a beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette.

A Kormány egyúttal felkérte Önkormányzatunkat többek között arra is, hogy gondoskodjon a Normafa területére vonatkozó helyi építési szabályzat elkészítéséről.

Ezt követően az Országgyűlés megalkotta a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényt (a továbbiakban: Normafa törvény).

Ennek megfelelően Önkormányzatunk 2014 nyarán közbeszerzési eljárást folytatott le a Normafa Park történelmi sportterületre vonatkozó kerületi építési szabályzat megalkotása érdekében, majd a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II.4.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: partnerségi egyeztetés) foglaltak figyelembevételével megkezdődött az új építési szabályzathoz szükséges dokumentációk elkészítése.

A Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: Normafa KÉSZ) célját a Normafa törvény határozta meg, mely szerint:

„... a polgárok fizikai és szellemi épülése, a gazdaság és a turizmus élénkítése, az egyes építészeti, természeti és hitéleti értékek megóvása, a sport- és kulturális szolgáltatások színvonalának emelése érdekében a Normafa Park történelmi sportterületen a sport- és kulturális igényeknek megfelelő, nemzetközi színvonalú, összetett szolgáltatásokat biztosítani képes közösségi használatú parkerdő és kiszolgáló épületei, valamint a szükséges infrastruktúra létrehozásának elősegítése ...”

A Normafa törvény meghatározta továbbá a Normafa Park rehabilitációja által érintett ingatlanokon megvalósítható funkciókat és ezekhez szükséges beépítési paramétereket is. Ez alapján az Önkormányzat megvalósíthatósági tanulmányt és az érintett területekre Natura 2000 hatásbecslést készíttetett. 2015. május 17-én helyi népszavazáson döntöttek a kerület lakói a fejlesztés támogatása mellett. Az Önkormányzat a lakosság folyamatos tájékoztatására létrehozta a <http://normafa.info/> honlapot is, melyen minden fontos információ megtalálható.

A civil és érdekképviseleti szervezetekkel egy közel kétéves szakmai és társadalmi konzultáció folyt, melynek alapján egy mérsékeltbb volumenű projekt körvonalazódott.

A Normafa KÉSZ ezeknek a csökkentett tartalmú fejlesztéseknek a jogi és műszaki feltételeit teremti meg.



Az egyeztetések következményeként a Normafa törvény által megteremtett beépítési lehetőségekből általánosan közel 90%-os visszalépést kezdeményezünk a Normafa KÉSZ elfogadásával. Ez azt jelenti például, hogy a törvény által érintett közjóléti erdőekben az ingatlanok jelentős részén 0-3% közötti beépíthetőséget kezdeményez a szabályozási terv.

Az új építési szabályzat a következő célkitűzések figyelembevételével készült:

- nem szabad lehetővé tenni a természeti erőforrások többlet igénybevételét és új beépítésre szánt terület kijelölését;
- alapul veszi a természetvédelem és környezetvédelem szempontjait, kiemelten a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció legfontosabb megállapításait;
- figyelembe kell venni a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokban rögzítetteket, azonban ezeket az előírásokat a szabályzatban nem kell megismételni.

A Normafa KÉSZ Budapest Főváros XII. kerület területéből cca. 380 ha területet fed le. A terület jelentős része állami tulajdonú erdő, mely a Budai tájvédelmi körzet része és Natura 2000 terület is egyben. A Normafát nemcsak a XII. kerületben lakók, hanem az egész főváros használja turisztikai-rekreációs-sport célokra, ezért a terület minőségi fejlesztése össz-fővárosi kérdés is.

A szabályzat előírásai nem teszik lehetővé az egyes területrészek használatában az intenzitás növekedését, inkább a terhelés megosztására törekszik.

A tervezési területen belül szeretném kiemelni a Gyermekvasút – Eötvös út – Konkoly-Thege Miklós út által határolt területet, amelyen a Normafa Park „kapujaként” az alábbi fejlesztések várhatóak:

- a Fogaskerekű vasút új felső végállomása,
- az Eötvös út – Normafa út és Sínház közötti – forgalmának áthelyezésre kerül a gyermekvasút nyomvonala mentén kiszabályozandó új útra,
- az Eötvös út 48. számú ingatlanon található védett villaépület és környezete megújulhat és a Normafa Park központi információs központjává válik (különböző kiszolgáló, turisztikai és vendéglátó funkciókkal),
- parkolók kerülnek kialakításra a Konkoly-Thege Miklós út „felső” részén,
- a volt Olimpia szálló lebontásával közpark kerül kialakításra,
- az új közpark kialakításával közvetlen gyalogos kapcsolat alakul ki a Normafa és a Széchenyi hegy között.

A fenti fejlesztéseket a 2015. novemberében jóváhagyott Fogaskerekű vasút kerületi építési szabályzat már tartalmazza, ezek beépülnek a Normafa KÉSZ-be.

A Normafa többi területén az alábbi fejlesztéseket emelném ki, melyek megvalósítását biztosítja a Normafa KÉSZ:

- a Libegő alsó és felső állomásának felújítása, korszerűsítése;
- a Lóvasút végállomás (Zugligeti út 64.) műemlék épületének felújítása, korszerűsítése;
- A Fácános (Béla király út 59e) műemléki épületeinek felújítása, korszerűsítése;
- a Sínház korszerűsítése;
- játszóterek felújításának biztosítása, a szükséges minimális infrastrukturális építmények elhelyezésének biztosítása (wc, mosdó, pelenkázó).



Az egyeztetési eljárás a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetésben meghatározott előírások szerint történt.

Mivel a fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy, így az egyeztetési eljárás a Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás alapján történik. Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdése értelmében a tárgyalásos eljárás esetén az építési szabályzat tervezetének készítése és a partnerségi egyeztetés párhuzamosan folyik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet értelmében a Normafa szabályozás kidolgozásával párhuzamosan a területre környezeti értékelés is készült, melyhez kikértük a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek szakmai véleményét. Ennek megfelelően egyeztettünk – többek között – a Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatósággal, a Pest Megyei Kormányhivatal több osztályával (Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Növény és Talajvédelmi Főosztály), a Budapest Főváros Kormányhivatal több osztályával (Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály), a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal.

Mint azt a korábbiakban jeleztem a kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel több éves konzultáció, egyeztetés zajlott, majd 2016. április 29-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2016. május 10-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig megkeresés nem érkezett.

Az elkészült tervdokumentációk megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalnak. Az állami főépítész – a Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdése alapján – a végső szakmai véleményezési szakaszt lefolytatta, így 2016. május 12-én egyeztető tárgyalást tartott. Az egyeztető tárgyaláson a tervezett szabályozással kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

Az állami főépítész záró szakmai véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

A KÉSZ alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 27.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet a Normafa KÉSZ megalkotásáról szóló, az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolt rendelet megalkotására. Az előterjesztéshez 2. számú mellékletként csatolom a rendelet tervezet rövid indokolását.

A rendelet tervezet 1. és 5. mellékletei – a Normafa, valamint a Fogaskerekű vasút szabályozási terve – nagy terjedelmük miatt papír alapon a Városrendezési és Főépítési Irodán tekinthetők meg, amelyeket egyébként a képviselői weblapra is feltöltöttünk.




Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. május „13.”


Dr. Vácz János
alpolgármester

Láttam:


dr. Borsodi Klaudia
aljegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

Melléklet: 1. melléklet – rendelet és mellékletei
2. melléklet – indoklás

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének

/2016. (V.) önkormányzati rendelete

a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet területi hatálya

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Budapest Főváros XII. kerületnek az 1. melléklet szerinti Normafa szabályozási tervben meghatározott földrészleteire terjed ki.

(2) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervéről szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, valamint a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényben meghatározott eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- Elektronikus hírközlési építmény:** az elektronikus hírközléshez szükséges olyan sajátos építmények, amelyek magukba foglalják a vezetékkel és vezeték nélküli összeköttetésekkel összefüggő – burkoló, tartó, védő, jelző stb. – műtárgyakat, különösen a tartozékokat és a tartószerkezeteket, az antenna-tartószerkezeteket, oszlopokat, kábelszekrényeket, jelzőket, védőműtárgyakat.
- Eredeti-építéskori állapot:** levéltárból, önkormányzati nyilvántartásból származó terv, állami szerv által kiállított hiteles dokumentumokkal igazolt állapot.
- extenzív tetőkert:** legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- jelentős fás növényzettel fedett telek:** ahol a telek legalább 75%-án erdő jellegű, többszintes növényállomány található.
- Feltételhez kötött szabályozási vonal:** jellemzően közterületre épített kerítés, kiszolgáló épület, támfalgarázs, házrész esetén a terület jogi szempontból történő rendezésére szolgál azokban az esetekben, amikor az építmények az úthálózat távlati biztosítását nem gátolják. Megállapodás esetén az érintett közterületi rész a magántelek részévé válhat a jelölt szabályozási vonal által határoltan.
- Inváziós faj:** a fás szárú növények védelméről szóló kormányrendelet mellékletében szereplő növényfajok.

7. *Irányadó építési vonal*: olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hossza legalább 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.

8. *Kapubehajtó*: a közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító burkolat, mely a gyalogos járda síkjában épül.

9. *Kiszolgáló építmény*: a terület rendeltetésének megfelelő épületek működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmény.

10. *Lakó-pihenő övezet*: az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet szerint kialakítandó egységes övezet, melyben a gyalogos forgalom számára önálló burkolatot nem kell létesíteni, a gyalogos forgalom élvez elsőbbséget a KRESZ vonatkozó jelzéseinek megfelelően.

11. *Lombos fa*: az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtására kiadott 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet 1. melléklet „A” pontjában felsorolt fajok.

12. *Őshonos fa*: a Kárpát-medencében található, a kerület területén honos fajok listája: barkóca berkenye, borbás berkenye, bükk, csertölgy, gyertyán, hegyi juhar, hegyi szil, kocsánytalan tölgy, korai juhar, magas kőris, mezei juhar, molyhos tölgy, vadkörte, virágos kőris, zselnicmeggy.

13. *Sorolt helyzetű loggia, erkély*: függőlegesen vagy vízszintesen ismétlődő, azonos állású, homlokzati építészeti elem.

14. *Szintterületi mutató*: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

15. *Tempó 30 zóna*: az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet szerinti korlátozott sebességű övezet, melyben a gyalogos forgalom számára szolgáló burkolat elválasztása a kiemelt szegély építése helyett történhet zöldsávval vagy térelhatároló elemekkel (virágláda, poller sor) is.

16. *Útcsatlakozás*: a közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító burkolat terület (szükség szerint gépjárműlift, híd szerkezet), mely a közút burkolatának síkjában épül.

17. *Víz- és légáteresztő burkolat*: elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Pl.: műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, fűmagos geotextília, murva).

3. A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

3. §

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni a szabályozási tervlapon jelölt, „tervezett szabályozási vonal” által érintett telken csak a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzést, vagy a telekrendezést követően lehet.

(2) Amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, úgy a jelen rendeletben és a vonatkozó jogszabályban előírtak határozzák meg az építési helyet.

(3) A szabályozási terven „Honvédelmi rendeltetésű területek védőtávolsága” által érintett területeken

a) a 200 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el szálloda, közforgalmú pihenőhely, srtand, üdülőtábor, kemping,

b) az 1 500 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el káros levegőszennyezést okozó építmény,

c) az 1 500 méter védőtávolságon belül az építhetőségi eljárásokba a Honvédelmi Minisztérium szakhatóságként jár el.

(4) A szintterületi mutató értéke két értékből tevődik össze:

a) a szintterületi mutató általános értéke, mely minden épületszinten az összes megengedett rendeltetés részére használható fel,

b) a szintterületi mutató bónusz értéke, mely kizárólag terepszint alatt elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – vehető igénybe.

(5) Egy szintnél több, vagy a rendezett terephez viszonyítottan 4,5 m-nél mélyebb padlószint-magasságú építményszint csak hidrogeológiai szakvélemény alapján létesíthető.

4. §

(1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, a tetőfelületen nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.

(2) Nem beépített tetőtérre csak 0,5 m²-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

5. §

(1) Lke-3/XII-N jelű építési övezetek ingatlanjain az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.

(2) Meglévő sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

(3) Meglévő garázs, járműtároló helyiség rendeltetésének megváltoztatása nem megengedett, kivéve a 15 m² alapterületet nem meghaladó járműtároló.

(4) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.

6. §

(1) Az ingatlanok kiszolgálására, az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként, illetve 100 m-es hosszokonként egy garázkapu létesíthető, legfeljebb 4,0 méteres szélességgel.

(2) Az (1) bekezdés szerinti előírást nem kell alkalmazni:

a) 15% hosszesést meghaladó közterületek mentén;

b) ha a meglévő beépítés bővítésekor a meglévő garázkapun keresztül az előírt új parkoló megközelítése műszaki okokból nem lehetséges;

c) a Vi-2/XII-N építési övezetekben, ahol a gépjármű behajtást szolgáló kapuk és garázkapuk szélessége együttesen az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként nem haladhatja meg a 7,0 métert.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával;

b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

(4) A bruttó szintterület 50%-át meghaladó lakó rendeltetésű beépítés esetén az adott ingatlan gépjármű kiszolgálására 100 parkoló férőhely kapacitásig kapubehajtót, azt meghaladó kapacitás esetén útcsatlakozást kell kialakítani.

(5) Az önálló gyalogos közlekedést szolgáló kapuk, bejáratok szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként együttesen nem haladhatja meg a 2,0 métert, kivéve a Vi-2/XII-N3 építési övezetben.

(6) Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, kivételt képeznek a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemei.

(7) Telken belüli gépjármű közlekedésre szolgáló útpályát 5%-nál nagyobb hosszesés esetén teljes szélességben szilárd burkolattal kell ellátni.

(8) Beépítésre szánt területek közlekedési kapcsolatának biztosítására magánút kizárólag a szabályozási tervben területileg lehatárolt területen belül legalább 6,0 méter szélességgel létesíthető.

4. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

7. §

(1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg. Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti-építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.

(2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolást figyelembe vételével megengedett.

(3) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére riktó, vagy vakító fehér, citromsárga, lila, neon színek, stb. használata városképvédelmi szempontból nem megengedett.

(4) Bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, védett (műemlékileg, helyi rendelettel védett) épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.

(5) Előtető bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.

(6) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges (vakolatarchitektúra, növényrács).

5. Kerítés elhelyezésére, kialakítására vonatkozó rendelkezések

8. §

(1) Az utcai kerítés – a járda szintjétől mérten – átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban a kerítés áttört legyen, amennyiben ezt a szabályozási terv másként nem jelöli. A lábazatot kőből vagy égetett téglából, vagy minimum 6 cm vastagságú kő, égetett téglából (mész-homoktégla használata nem megengedett) burkolattal kell kialakítani. A kerítésmezőknek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie. A pillérek kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezők között valószínűsíthető meg. A kerítés áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható. A hulladéktartály tároló utcafronti szélessége, amennyiben az tömör kialakítású, nem haladhatja meg a 2 métert.

(2) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 1,0 méter magasságig lehet tömör a kerítés, a (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(3) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(4) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

6. Terepkialakítás

9. §

(1) Ha a szabályozási terv máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel:

- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint a kötelező oldal- és hátsókertben felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
- b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók Földhivatal, vagy állami és önkormányzati szerv által kiállított hiteles dokumentumokkal igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az első bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méter széles sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méter széles sávjában melyben az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel:

- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
- b) felfelé amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A földmozgatás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a K-Közl/XII-N és Köu-3/XII-N jelű közlekedési övezetekben.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges szabad nyílás mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

7. A zöldfelületek kialakítása és védelme

10. §

(1) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során a védett épületek kivételével, ha a meglévő épület szerkezete (statikai szakvélemény alapján) azt lehetővé teszi, a tetőfelület 40 m²-t meghaladó részét legalább extenzív tetőkertként kell kialakítani.

(2) Az (1) bekezdésben rögzített előírások a K-Közl/XII-N és Köu-3/XII-N jelű közlekedési övezetekben figyelmen kívül hagyható.

(3) A szabályozási tervlapon jelölt:

- a) megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat létesíthető, és a fa törzse körül 1,0 méteres távolságban semmilyen burkolat nem létesíthető,
- b) közterület zöldfelületként megtartandó területének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

(4) A telkek zöldfelületén (a be nem épített és burkolattal nem fedett területen) a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy a telek zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-re legfeljebb három fa jusson.

(5) Az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m² alapterületű zöldfelületi egységek, növény-sávok tagolják. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezendőek.

(6) Erdőterületek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

(7) A szabályozási tervlapon jelölt kilátás- és látványvédelmi irányokban a növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a kilátást ne zavarja.

8. A fák védelme

11. §

(1) 1,0 méter magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt lehet, kivéve a gyümölcs-, a kiszáradt és az inváziós fajú fákat.

(2) A kivágott 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák pótlásáról – a (3) bekezdésben felsorolt esetek kivételével – ugyanazon a telken kell gondoskodni úgy, hogy a pótlást a kivágott fa (fák) 1,0 m magasságban mért össztörzsátmérőjének 100%-ában, előnevelt fákból kell telepíteni.

(3) A gyümölcs-, kiszáradt, inváziós fajú, valamint a növény-egészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okból kivágandó fák esetén a pótlás mértékét úgy kell meghatározni, hogy a telek zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

(4) Fapótlásként csak nem inváziós fajú lombos és a nagy lombkoronát növelő örökzöld fák vehetők figyelembe (nem telepíthetők thuja és hamis ciprus fajok, oszlopos örökzöldek).

(5) A fapótlást pénzben kell előírni, amennyiben

- a) a fapótlás vagy annak egy része a telek adottságai miatt az adott telken belül nem teljesíthető,
- b) a fakivágásra építési tevékenység miatt kerül sor, vagy
- c) a fát az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés megsértésével vágták ki.

(6) A fapótlási kötelezettség pénzbeli értékének meghatározásánál az előző naptári évben közterületen elültetett fák ültetési költséggel együtt számított átlagárát és ötéves gondozási költségét kell alapul venni. A befolyt bevételt közterületen és erdőterületen faültetésre kell felhasználni.

(7) A fenti bekezdések előírásait zöldterületek, közlekedési területek, különleges közlekedési területek esetében a sajátos építményfajtákra tekintettel nem kell alkalmazni, így különösen a közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátással kapcsolatos építmények esetében.

(8) Amennyiben a közterületen kivágott fás szárú növények pótlása a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet 8.§ (4) bekezdésének megfelelően telepítéssel nem teljesíthető, akkor kompenzációs intézkedésként a pótlást – gyümölcs, kiszáradt és inváziós fajú fák kivételével – a (7) bekezdésben foglaltak szerint pénzben kell előírni. Gyümölcs-, beteg, kiszáradt, inváziós, vagy élet- és vagyonvédelmi okból kivágandó fa kivágása esetén a pótlás mértéke a kivágott fa darabszámával azonos.

9. Környezetvédelmi rendelkezések

12. §

(1) A közterületek által nem érintett karsztos területeken a nem szennyezett felületekről elfolyó csapadékvizek talajba szivárogtatásáról gondoskodni kell.

(2) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(3) A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett. Külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása nem megengedett.

(4) Telephelyen anyagot, hulladékot csak zárt helyen, vagy közterület felé építménnyel és zárt állományú növényzettel takartan lehet tárolni.

10. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

13. §

Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

11. Elővásárlási jog

14. §

A Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. (Étv. 25.§ (1)) A településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

12. Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések

15. §

- (1) Nyúlványos telek a területen nem alakítható ki.
- (2) Övezethatárral érintett telkeket egyesíteni, közös határvonalukat megváltoztatni csak a szabályozási tervnek megfelelően lehet.

13. Közművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

16. §

- (1) Új közműhálózat csak föld alatti kivitelben létesíthető.
- (2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.

14. Elektronikus hírközlési létesítmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

17. §

- (1) Közterületen kisméretű távközlési antenna (legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű henger) csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el. Az antenna környezetéhez illeszkedően, egyszínű kivitelben készülhet és feliratot, ábrát nem tartalmazhat.
- (2) Beépítésre szánt területek telkein elektronikus hírközlési építmények és berendezései (antennák, antenna tartó szerkezetek, stb.) kizárólag lapos tetőn, az épületeken belül (tetőtérben), vagy homlokzaton, annak a architektúrájához igazodóan helyezhetők el.
- (3) Lapos tetőn elektronikus hírközlési építmény a tető szélétől legalább 2,0 m-es távolságban helyezhető el.
- (4) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény elhelyezése kizárólag az épületen belül lehetséges.
- (5) A szabályozási terven „kilátás- és látványvédelem” jelkulccsal jelölt kilátóban táv- és hírközlési berendezés csak kilátóval kombinált módon, a természeti és épített környezettel összhangban helyezhető el.

15. Gépészeti berendezések elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

18. §

- (1) Gépészeti berendezéseket az épület határoló felületein kívül csak akkor lehet elhelyezni, ha azok a városképet vagy az épület architektúráját kedvezőtlenül nem befolyásolják.
- (2) Lapos tetőn gépészeti berendezés a tető szélétől legalább 2,0 m-es távolságban helyezhető el.
- (3) Magastetős védett épületek esetében gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül lehetséges.

II. Fejezet

Beépítés módjára vonatkozó általános előírások

16. Szabadonálló beépítés általános szabályai

19. §

(1) Amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, vagy az övezeti előírás másként nem rendelkezik, az előkert méretét az építési övezetre és egyéb jogszabályban előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

(2) Az Lke-3/XII-N jelű építési övezetekben az építési hely a telek közterület felőli első fele, amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli, az előírt elő-, és oldalkert méretek betartásával, kivéve a (3) bekezdésben felsoroltak.

(3) A (2) bekezdés szerinti építési helytől a következő esetekben lehet eltérni:

- a) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén;
- b) jelentős fás növényzettel fedett telek esetén;
- c) több épület elhelyezése esetén,
- d) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak;
- e) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 m-t;
- f) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot;
- g) meglévő épület bővítése esetén;
- h) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

17. Kiszolgáló építmények

20. §

(1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb épületmagassága 3,5 méter lehet.

18. Melléképítmények

21. §

(1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) a 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó pavilon és lábon álló tető,
- d) kerti építmény a c) pont figyelembevételével,
- e) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként egy hulladéktartály tároló építmény helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képeznek a nyeles telek, ahol az oldal- és hátsókerítési betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

19. Parkolóházak, mélygarázsok

22. §

Önálló parkolóház nem helyezhető el a tervezési területen.

20. Üzemanyagtöltő állomások

23. §

Új üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeti

21. Lakóterületek

Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3/XII-N

24. §

(1) Az Lke-3/XII-N építési övezet területe laza beépítésű, összefüggő nagykeres, több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítettségű elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-3/XII-N jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0 méter. Amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag rendezett terepszint alatti támfalgarázs, terepszint alatti gépjármű tároló, (lefedés nélküli) 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény valamint kerítés, hulladéktároló, közmű-becsatlakozási műtárgy, előlépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa, vagy a garázst kiszolgáló alagút helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

(4) Az Lke-3/XII-N jelű építési övezetben minden teljes 500 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység, de épületenként összesen legfeljebb 4 hozható létre.

(5) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(6) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (5) bekezdés szerinti, az épület(ek) bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(7) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben – kivéve a támfalgarázst - nem helyezhető el. Meglévő beépítés esetén telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el, az előírt parkolószám mértékéig.

(8) A főfunkciót kiszolgáló egyéb önálló épület a (7) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(9) az Lke-3/XII-N/L jelű építési övezetekben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(10) Az Lke-3/XII-N/I jelű építési övezetekben kizárólag

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális

épületek helyezhetők el.

Lakás az Lke-3/XII-N/I építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

(11) Az Lke-3/XII-N építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 1. pontja határozza meg.

22. Vegyes területek

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2/XII-N

25. §

(1) A Vi-2/XII-N1 építési övezetekben elhelyezhető épületben

- a) egészségügyi, szociális,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/XII-N2* és a Vi-2/XII-N3* építési övezetekben az alábbi rendeltetéseket szolgáló épületek helyezhetők el

- a) természetvédelmi,
- b) vendéglátó,
- c) turisztikai,
- d) szállás,
- e) sport- és szabadidő.
- f) oktatási-nevelési,
- g) hitéleti
- h) biztonsági,
- f) közlekedési.

(3) A Vi-2/XII-N jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 méter, kivéve a Vi-2/XII-N2 jelű építési övezetet, ahol az előkert mérete 0,0 méter.

(4) A Vi-2/XII-N4 és Vi-2/XII-N5 jelű építési övezet elsősorban tudományos, kutatási célú intézmények elhelyezésére szolgál.

(5) Lakás – a Vi-2/XII-N1, Vi-2/XII-N2, Vi-2/XII-N3, Vi-2/XII-N4 építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is. Minden teljes 750 m² telekterület után – az egész telekterületre vetítve – 1 lakás funkciójú rendeltetési egység hozható létre. Meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

(6) A Vi-2/XII-N építési övezetekben teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a Vi-2/XII-N1 és Vi-2/XII-N2 építési övezetekben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet levezetésre.

(7) A Vi-2/XII-N építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni.

(8) A Vi-2/XII-N építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 2. pontja határozza meg.

* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

23. Különleges területek

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület K-Rek/XII-N

26. §

(1) A K-Rek/XII-N építési övezetek területe nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló, szabadonálló beépítési módú területek, ahol a teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a K-Rek/XII-N1 építési övezetben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet levezetésre.

(2) A K-Rek/XII-N1* építési övezetek területén szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági és rendészeti rendeltetés helyezhető el.

(3) A K-Rek/XII-N2* építési övezetekben elhelyezhető épületekben

- a) természetvédelmi,
 - b) vendéglátó,
 - c) turisztikai,
 - d) szállás,
 - e) sport- és szabadidő-,
 - f) oktatási-nevelési,
 - g) hitéleti,
 - h) biztonsági és
 - i) közlekedési
- rendeltetés helyezhető el.

(4) A K-Rek/XII-N építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 3. pontja határozza meg.

Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület K-Hon/XII-N

27. §

(1) Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetek területén épületet csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(3) K-Hon/XII-N építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 4. pontja határozza meg.

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület K-Közl/XII-N

28. §

(1) A K-Közl/XII-N építési övezet területe a libegő üzemi és végállomási funkcióinak elhelyezésére szolgál. Az övezet területén drótkötélpálya és gépház, műszaki és biztonsági berendezések, egyéb közlekedési pályák és várakozóhelyek (parkolók), közmű és hírközlési létesítmények, mindezek vízelvezetési és környezetvédelmi berendezései helyezhetők el, továbbá a végállomás üzemi épületében vendéglátás és kiszolgáló létesítmény.

(2) A K-Közl/XII-N jelű övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 méter.

(3) Libegő drótkötélpályájától mért (KSZT szabályozási tervlapján feltüntetett) 10-10 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezése (kerítés kivételével), fa ültetése tilos.

(4) A K-Közl/XII-N építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 5. pontja határozza meg.

* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

IV. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek építési övezeti
24. Közlekedési területek

29.§

Közlekedési területek területén elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, igazgatás, iroda rendeltetést tartalmazhat.

II. rendű főutak területe Köu-3/XII-N

30. §

(1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m.

(3) Amennyiben a közterület szélessége és a közterületi fasorok helyzete lehetővé teszi, az új autóbusz-megállót vagy a meglévő átépítésekor öbölben kell elhelyezni.

(4) A övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút területe Köu-4/XII-N

31. §

(1) A Köu-4/XII-N1 övezet a

a) fővárosi jelentőségű főút,

b) kerületközi kapcsolatokat biztosító főút,

c) kerületi kapcsolatokat biztosító főút,

d) kerületi kapcsolatokat biztosító útvonal (gyűjtőút) hálózati szerepkörrel rendelkező útvonalak kialakítására szolgál.

(2) A Köu-4/XII-N1 övezet területén legfeljebb 25 m² alapterületű építmény, maximum 3,0 m beépítési magassággal helyezhető el.

(3) A Köu-4/XII-N2 övezet területén kilátó elhelyezhető.

(4) A Köu-4/XII-N2 övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettség 8%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 m*.

(5) A Köu-4/XII-N jelű övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m.

(6) Amennyiben a közterület szélessége lehetővé teszi, az új autóbusz-megállókat öbölben kell elhelyezni, a meglévőket pedig át kell építeni.

* Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

Helyi jelentőségű gyűjtőutak területe

32. §

(1) Az övezet a városrészen belüli kapcsolatokat biztosító útvonal közúti és egyéb pályatesteknek, csomópontjainak, a tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak és sávok, járdák, mindezek zöldfelületei elemeinek, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén lévő gyűjtő utakról a beépítésre szánt területek közvetlen gépjármű ingatlan-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos.

(3) Az övezet területén újonnan létesítendő tömegközlekedési várakozóépítmények magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, alapterületük a 8 m²-t.

Forgalomcsillapítható úthálózat

33. §

(1) Az úthálózat egy jól körülhatárolható egységét forgalomcsillapított övezetként lehet kijelölni. Ez lehet:

- a) lakó-pihenő övezet
- b) korlátozott sebességű övezet

(2) Az övezetben közlekedési, közmű, hírközlési, környezetvédelmi létesítmények és zöldterület helyezhető el.

(3) Az övezet területén tömegközlekedési járatok nem üzemeltethetők.

(4) Az övezetben a beépítés maximális mértéke 3% és a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

Gyalogos utak

34. §

(1) Az ide tartozó területeken vagy csak gyalogos, vagy csak kerékpáros, vagy gyalogos és kerékpáros közlekedés lehetséges. Ez lehet:

- a) Gyalogút,
- b) Kerékpárút,
- c) Gyalog- és kerékpárút.

(2) Az övezetben közlekedési, közmű, hírközlési, környezetvédelmi létesítmények és zöldterület helyezhető el.

(3) Az (1) bekezdés a) pont szerint kialakítandó közterületeken a gépjárműforgalom korlátozottan megengedhető.

(4) A Gyalogút a terepviszonyok függvényében lépcsősen is kialakítható.

Kötőpályás közlekedési terület Kök/XII-N

35. §

(1) A Kök/XII-N1 övezet a Fogaskerekű vasút és gyermekvasút, valamint a kapcsolódó és keresztező közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kök/XII-N2 övezet közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Kök/XII-N jelű övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m.

(4) A Kök/XII-F jelű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás rendeltetést tartalmazhat.

(5) A Kök/XII-N jelű övezetben a beépítés maximális mértéke 5% és a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m.

25. Zöldterületek

Közpark Zkp/XII-N

36. §

- (1) Az övezet elsősorban a hagyományos hegyvidéki környezetben lévő, pihenő, játszó, sport és vendéglátó funkciókat tartalmazó közpark létesítésére szolgál.
- (2) Közpark területén közhasználat elől elzárt területet létesíteni nem lehet.
- (3) A Zkp/XII-N övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 6. pontja határozza meg.

26. Erdőterületek

Közjóléti erdő Ek/XII-N

37. §

- (1) Az Ek/XII-N1* övezet területén kizárólag sport- és szabadidő rendeltetés helyezhető el, épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) Az Ek/XII-N2, Ek/XII-N3, Ek/XII-N4, Ek/XII-N8* övezet területén szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági és rendészeti rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az Ek/XII-N5*
 - a) övezet területén a meglévő libegő felső állomásépülete bővíthető, a beépítési magasság a meglévő épület beépítési magassága;
 - b) övezetben – az ingatlanon – legfeljebb még egy épület helyezhető el, kizárólag hitéleti rendeltetéssel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületen és legfeljebb 15,0 m beépítési magassággal.
- (4) Az Ek/XII-N6 övezet területén
 - aa) a vendéglátó épület,
 - ab) a szabadidő eltöltés,
 - ac) a pihenés, a testedzés építményei,
 - ad) az ismeretterjesztés építményei,
 - ae) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - af) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport pálya) helyezhetők el;
 - b) parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 előnevelt, őshonos fa, vagy annak fajtái telepítésével;
 - c) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglá, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legialább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők;
 - d) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 2000 m²-t.
- (5) Az Ek/XII-N7* övezet területén sport-, szabadidő-, és közlekedési rendeltetés helyezhető el.
- (6) Az erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 7. pontja határozza meg.

* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

V. Fejezet
Járművek elhelyezése

38. §

- (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 4. melléklet szerint kell a személygépjárművek elhelyezési lehetőségét biztosítani.
- (2) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani, az OTÉK 7. mellékletében foglaltak szerint.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések

39. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően induló építésügyi hatósági eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) A Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2015. (XI.26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete Fogaskerekű vasút szabályozási tervét megállapító 1. melléklete helyébe e rendelet 5. melléklete lép.
- (4) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1.§ (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
- „(1a) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek
- a) a Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2015. (XI.26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 1. mellékletében, valamint
 - b) a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2016. (.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 1. mellékletében meghatározott földrészleteire.
- (5) Hatályát veszti a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 32/2012. (X.3.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendelete.

Budapest Hegyvidék, 2016. május „ ”

dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet a /2016. (. .) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

Normafa szabályozási terve

2. melléklet a /2016. (. .) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

| <i>cím</i> | <i>Hrsz</i> | <i>településrendezési cél</i> |
|------------------|-------------|---|
| Eötvös út 58. | 9124/2 | közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében |
| Eötvös út 52-56. | 9126/2 | közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében |
| Eötvös út 46/b. | 9133/5 | közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében |
| Eötvös út 42-44. | 9134/2 | közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében |
| Eötvös út 40. | 9139/6 | közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében |

3. melléklet a /2016. (. .) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3/XII-N

| Az építési övezeti jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|-------------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettség | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | |
| | (m ²) | | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | |
| Lke-3/XII-N/L1 | 2000 | - | 10 | 0,25 +(0,15)* | 30 | 24 | - | 55 | 4,0 | 6,5 |
| Lke-3/XII-N/L2 | 2000 | - | 10 | 0,25 +(0,15)* | 20 | 50 | 24 | 65 | 3,5 | 6,5 |
| Lke-3/XII-N/L3 | 1000 | - | 10 | 0,25 +(0,15)* | 15 | - | - | 70 | 3,5 | 4,5 |
| Lke-3/XII-N/I1 | 5000 | - | 15 | 0,45 +(0,20)* | 20 | 30 | 50 | 65 | 3,5 | 7,5 |
| Lke-3/XII-N/I2 | 5000 | - | 20 | 0,7 +(0,25)* | 35 | 30 | 50 | 50 | 5,5 | 12,0 |

* kizárólag terepszint alatt elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – vehető igénybe

2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettség | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | |
| | (m ²) | | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | |
| Vi-2/XII-N1 | 10000 | - | 15 | 0,5 +(0,20)* | 25 | 50 | 50 | 60 | 3,5 | 10,5 |
| Vi-2/XII-N2 | 2000 | - | 25 | 0,7 +(0,20)* | 20 | - | - | 50 | 3,0 | 10,0 |
| Vi-2/XII-N3 | 400 | - | 35 | 0,5 +(0,25)* | 40 | - | - | 40 | 4,5 | 7,5 |
| Vi-2/XII-N4 | 5000 | | 10 | 0,25 +(0,20)* | 20 | - | - | 65 | 4,5 | 7,5 |

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettsége | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | | |
| | (m ²) | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | | |
| VI-2/XII-N5 | 5000 | | 30 | 1,0 +(0,50)* | 50 | - | - | 35 | 4,5 | 12,0 |

* kizárólag terepszint alatt elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – vehető igénybe

3. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület K-Rek/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettsége | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | | |
| | (m ²) | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | | |
| K-Rek/XII-N1** | 5 000 | - | 35 | 1,0 +(0,4)* | 40 | - | - | 30 | 4,0 | 9,0 |
| K-Rek/XII-N2 | 2000 | - | 15 | 0,25 +(0,25)* | 25 | - | - | 40 | 4,5 | 7,5 |

* kizárólag terepszint alatt elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – vehető igénybe

** Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

4. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület K-Hon/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettsége | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | | |
| | (m ²) | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | | |
| K-Hon/XII-N | 10000 | - | 5 | 0,05 | - | - | - | 80 | 3,0 | 4,5 |

5. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület K-Közl/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------------------------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettség | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | |
| | (m ²) | | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | |
| K-Közl/XII-N | 3000 | - | 5 | 0,4 | 45 | - | - | 40 | 3,5 | 6,5 |

6. Közpark Zkp/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------------------------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettség | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | |
| | (m ²) | | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | |
| Zkp/XII-N | 10000 | - | 3 | 0,03 | 10 | 80 | 80 | 70 | - | 4,5 |

7. Közjóléti erdő Ek/XII-N

| Az építési övezet jele | A telek | | | | | | | | Az épület | |
|------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------------------------|------------|
| | legkisebb | legnagyobb | legnagyobb megengedett | | | legkisebb megengedett | | | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítettség | szélessége | mélysége | zöldfelületi mértéke | megengedett épületmagasság | |
| | (m ²) | | (%) | (m ² / m ²) | (%) | (m) | (m) | (%) | (m) | |
| Ek/XII-N1 | 100.000 | - | 0 | 0 | - | - | - | 95 | - | - |
| Ek/XII-N2** | 100.000 | - | 22 | 0,35 | - | - | - | 40 | - | meglévő |
| Ek/XII-N3** | 100.000 | - | 17,6 | 0,5 | - | - | - | 50 | - | 7,5 |
| Ek/XII-N4** | 100.000 | - | 10 | 0,3 | - | - | - | 50 | - | meglévő |
| Ek/XII-N5** | 100.000 | - | 0,18 | 0,0036 | - | - | - | 95 | - | 7,5 |
| Ek/XII-N6 | 100.000 | - | 3 | 0,06 | 3 | - | - | 95 | - | 6,0 |
| Ek/XII-N7** | 100.000 | - | 0,1 | 0,002 | - | - | - | 95 | - | 7,5 |
| Ek/XII-N8 | 100.000 | - | 0 | 0 | - | - | - | 95 | - | - |
| Ek/XII-N9 | 100.000 | - | 0 | 0 | - | - | - | 95 | - | - |

** Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

4. melléklet a /2016. (. .) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani

| Ssz. | Funkció | Közterületen elhelyezhető személygépjárművek aránya [%] |
|------|--|---|
| 1. | Lakás, üdülőegység minden megkezdett 150 m ² bruttó szintterülete után | 0 |
| 2a. | Kereskedelmi szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületéig minden megkezdett 20 m ² után | 50 |
| 2b. | Kereskedelmi szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterülete felett minden megkezdett 13 m ² után | 0 |
| 3a. | Szálláshely jellegű önálló rendeltetési egység minden vendégszobája után | 0 |
| 3b. | Idősek otthona minden 2 szobája után | 0 |
| 4a. | Főút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m ² fogyasztóttere után | 50 |
| 4b. | Mellékút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztóttere után | 50 |
| 5. | Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete és/vagy 1,5 tanterme után | 50 |
| 6. | Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után | 50 |
| 8. | Egyéb esetben minden 20 m ² hasznos szintterület után | 0 |

5. melléklet a /2016. (. .) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

Fogaskerekű vasút szabályozási terve

INDOKOLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletre

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet tervezet a Normafa Park rehabilitációjával, környezetének rendezésével kapcsolatos nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségi ügy megvalósítását segíti elő.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza a fogalommeghatározásokat.

3-23. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok *általános* beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

24-28. § - hoz

Meghatározzák a *beépítésre szánt területen* kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

29-37. § - hoz

Meghatározzák a *beépítésre nem szánt területen* kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

38.§-hoz

Meghatározza az építmények használatához szükséges személygépjárművek és kerékpárok számát.

39. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Fogaskerekű vasút és a Hegyvidék XII. kerület építési szabályzat módosítását.

