



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzat megalkotása és hatályos Kerületi Építési Szabályzatok hibajavítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. A Képviselő-testület korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfeleltetve a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk 2018 júniusában készítette el a most elfogadásra javasolt KÉSZ tervezetét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) szerint a helyi (kerületi) építési szabályzat a településképi rendelettel összhangban készül, annak elfogadása a településképi rendelet elfogadását követően történhet. A településképi rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért a KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfeleltetve, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadása a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni.

Az új KÉSZ-en kívül két, már hatályban lévő KÉSZ hibajavítását szeretnénk elvégezni. Ezeknél rajzi feldolgozásból, pontatlanságból eredő hibák javítása történik.

A véleményezett tervezet

A „Gyógyfű utca” KÉSZ tervezet a Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt területre készült el.



Változtatási szándékok

A terv készítésének oka a 2015-ben elfogadott fővárosi jogszabályoknak (TSZT és FRSZ) való megfelelés, az egységes fogalomrendszer alkalmazása. A most készülő új szabályzatban az építési övezetek már e szerint kerülnek meghatározásra.

Az FRSZ a területfelhasználási egységekre külön határoz meg általános, és kizárólag parkolás céljára felhasználható beépítési sűrűséget. Emiatt a KÉSZ-ben is változik a korábbi KVSZ-hez képest a parkolásra igénybe vehető szintterület számítási módszere, és ennek kimutatása. A tervezetben két külön értékkel kerül szabályozásra a szintterület: általános és kifejezetten a gépjárművek elhelyezésére igénybe vehető szintterület értékkel (bsá + bsp). A korábban kedvezményként levonható parkolási szintterület helyett most külön érték került meghatározásra erre a célra, mellyel a parkolásra igénybe vehető területek nagysága összességében nem fog csökkenni.

A tervben kis mértékben módosul a Gyógyfű utca szabályozási szélessége, annak érdekében, hogy a természetben ott található fasor megtartható legyen.

A Városmajor utca 12-14. szám alatti ingatlan esetében a korábbiakhoz képest kis mértékben módosultak a paraméterek.

Tekintettel arra, hogy a terület zárt sorúan beépített, itt nem épületmagasság, hanem párkánymagasság került meghatározásra, a jelenlegivel azonos méretben.

Hibajavítások

Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

- A KÉSZ 1. sz. mellékletét képező szabályozási terven a rajztechnikai hiba miatt tévesen piros színnel feltüntetett, emiatt kötelező „Megszüntendő jelnek” értelmezhető „Javasolt megszüntető jeleket” kék színre szükséges módosítani.

Kútvolgy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 28/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

- A rendeletben az építési övezetek sorszámozása tévesen szerepel, ez kerül javításra a tervezetben.

Egyeztetési eljárás

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerinti véleményezési szakasz a KÉSZ tervezetre vonatkozóan lefolytatásra került. A partnerségi egyeztetés megtörtént a Korm. rendelet, valamint az Ör. rendelkezései alapján. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2018. május 14-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2018. május 30-ig Önkormányzatunknak. 2018. május 22-én a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 94/2018. (VI. 6.) és 95/2018. (VI. 6.) számú határozataival döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról és a döntés indokolásáról.



A Bizottsági határozatnak megfelelően korrigálásra került a tervdokumentáció.

Az új KÉSZ tervezetét végső szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, aki 2018. június 12-én megadta a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét, amely az előterjesztés 8. számú melléklete.

A hibajavítások esetében az állami főépítészti eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése szerint megkértük az Állami Főépítész záró szakmai véleményét, melyről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Ennek megfelelően és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak alapján az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.

A véleményyt adók (Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyelet; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztály; Budapest Főváros Önkormányzata, Országos Közegészségügyi Intézet) **nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.**

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 9. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, a Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1., 3., 5. mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez 2., 4., 6. mellékletekként csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján úgy dönt, hogy a **Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)



Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

3. A Képviselő-testület a Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 28/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. december 4.

Dr. Vácz János
alpolgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pókorni Zoltán
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Gyógyfű KÉSZ jóváhagyandó
2. melléklet: Gyógyfű KÉSZ indokolás
3. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ hibajavítás jóváhagyandó
4. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ hibajavítás indokolás
5. melléklet: Kútvölgy KÉSZ hibajavítás jóváhagyandó
6. melléklet: Kútvölgy KÉSZ hibajavítás indokolás
7. melléklet: TVB jegyzőkönyv kivonat
8. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye az új KÉSZ-re
9. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../2018. (.....) önkormányzati rendelete

**a Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca –
Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településképp védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Kioszke*: A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzlektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.
7. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.

8. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
9. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
10. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
11. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
12. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A 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. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes típusú homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. Fejezet

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

3. § Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó részének legfeljebb 30 %-án létesíthető burkolt felület.

4. A terepalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Ha az 1. melléklet 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 az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
 változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol 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 KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

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

5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

5. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

6. A táj és természeti környezet védelme

6. § (1) Az 1. mellékleten jelölt 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 építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

7. A zöldfelületek kialakítása

7. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15 %-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényásvokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes, vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

8. Közművekre vonatkozó általános előírások

8. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 9. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

9. § (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

10. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2)-(3) bekezdések figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezőtő árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

11. § (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2)-(3) bekezdések figyelembe vételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti.

10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

12. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyt szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

11. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

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

III. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

14. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon kioszk, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetben a járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75 %-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

15. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

IV. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

13. Telekalakítás

16. § (1) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

17. § (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

18. § (1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10 %-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

19. § A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

V. Fejezet

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

20. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(5) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építéskor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20 %-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20 %-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Többszintes, zártosorú beépítési módú építési telken a meglévő épület közterülethez csatlakozó szintjén kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

15. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

21. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 50 vendégzobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
- c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

16. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

22. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetismódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

17. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

23. § Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a *4. melléklet* szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

18. Magánutakra vonatkozó előírások

24. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

19. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

25. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubehajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

20. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

26. § (1) Építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatot a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti kapcsolatot – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(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.

21. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

27. § (1) A metró védelmi zónájába eső telkek beépítése során meg kell felelni a Fővárosi Tanács V.B. 125592-125593/74 és 120988/76 előírásaiban foglaltaknak.

22. A légitölekedésre vonatkozó előírások

28. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VI. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

29. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,

b) terepszint alatti gépjármű tároló,

c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,

d) kerítés,

e) hulladéktartály-tároló,

f) közmű-becsatlakozási műtárgy,

g) előlépcső,

h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,

i) garázst kiszolgáló alagút,

j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

30. § Az 1. mellékleten jelölt Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalra kell helyezni az épület adott homlokzati hosszának legalább 70 %-át.

31. § Az 1. mellékleten javasolt feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében. Megegyezés hiányában a közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

32. § Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

33. § A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával legfeljebb 10 %-kal csökken.

34. § Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

35. § 1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

36. § Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,

b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

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

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

38. § Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

24. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

39. § (1) A garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. mellékleten Építési hely, Építési vonal vagy Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telekátlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50 %-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető.

40. § A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha

a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és

b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja.

Ebben az esetben a párkánymagasság a b) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

41. § Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

42. § Meglévő épület tetőterének, vagy lapostető épület magastető ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 125 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

25. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

43. § (1) A lakóterületeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50 %-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet eltérni

a) az 1. mellékleten jelölt építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett, vagy jelentős fás növényzettel fedett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,

g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,

h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15 %-ot,

- i) meglévő épület bővítése esetén,
 - j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.
- (3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20 %-a.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az *1. mellékleten* ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

26. Melléképítmények elhelyezése

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) zászlotartó 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) zászlotartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetésű lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építtetnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókerítést betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

VII. Fejezet

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

27. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

45. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

28. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

46. § (1) A terület rendeltetészerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

(3) Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VIII.Fejezet
LAKÓTERÜLETEK

29. Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-2)

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

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 20. § (3) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdésben foglalt alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglalt kivételével nem helyezhető el.

48. § Az építési övezet területén zártos beépítésű tömböknél az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

49. § Az építési övezet területén elhelyezhető épületben a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatás, iroda
- f) sport

rendeltetés helyezhető el.

50. § Az Ln-2/XVII-1, Ln-2/XVII-2, Ln-2/XVII-3, Ln-2/XVII-4 és Ln-2/XVII-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

51. § (1) Az Ln-2/XVII-6 és Ln-2/XVII-7 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben a lakó rendeltetésen kívül

- a) igazgatás, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás

helyezhető el.

(2) Az Ln-2/XVII-6 és Ln-2/XVII-7 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

52. § Az Ln-2/XVII-6 és Ln-2/XVII-7 jelű építési övezetben legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(3) Az Ln-2/XVII-I jelű építési övezetek területén

- a) lakó
- b) igazgatási,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) hitéleti,
- f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

- g) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - h) iroda,
 - i) sport
- rendeltetés helyezhető el.

Lakás az építési övezetek területén elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35 %-át.

53. § Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

IX. Fejezet KÜLÖNLEGES TERÜLET

30. Egészségügyi területre vonatkozó általános előírások (K-Eü)

54. § (1) Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

55. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

X. Fejezet KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

31. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

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

(2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület kioszk kivételével nem elhelyezhető el.

(3) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(4) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

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

32. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

57. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) Az övezet területén épület kioszk kivételével nem helyezhető el.

33. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

58. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek

csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Kékgolyó utca, valamint a Ráth György utca.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. Záró rendelkezések

59. § A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

60. § Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a a következő (1n) bekezdéssel egészül ki:

„(1n) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt területére.”

61. § Hatályát veszti a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 8/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete.

Budapest Hegyvidék, 2018. december

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XVII-1	450	-	-	Z	65	15	90	2,40	1,00	12,5	13,5
3.	Ln-2/XVII-2	1000	-	-	Z	40 (75 ^S)	40 (15 ^S)	80	2,40 (4,40 ^S) + (0,30 ^T)	1,00	12,5	17,0
3.	Ln-2/XVII-3	1000	-	-	Z	60	20	100	3,60	1,2	12,5	20,0
4.	Ln-2/XVII-4	1000	-	-	Z	45 (75 ^S)	35 (15 ^S)	80	2,40 (4,00 ^S) + (0,35 ^T)	1,00	12,5	20,0
5.	Ln-2/XVII-5	1000	-	-	Z	80	10	100	2,70	1,00	12,5	17,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XVII-6	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,5	0,4	5,5*	7,5*
3.	Ln-2/XVII-7	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,4	5,5*	9,0*
4.	Ln-2/XVII-I	10 000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,4	7,5*	10,5*

^S Saroktelek esetén alkalmazható

^TTetőter beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szinterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.

* ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2. Egészségügyi terület (K-Eü)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
5.	K-EÜ-XVII	10 000	-	-	SZ	35	40	60	1,25	0,50	4,5	15,0

3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység megkezdett 200 m ² bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákoththon) minden 2 vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és közép fokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1.000 m ² -e után
21.	kollégium, diákoththon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után

¹: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembe vételével

4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	A
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 db kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de legfeljebb 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db

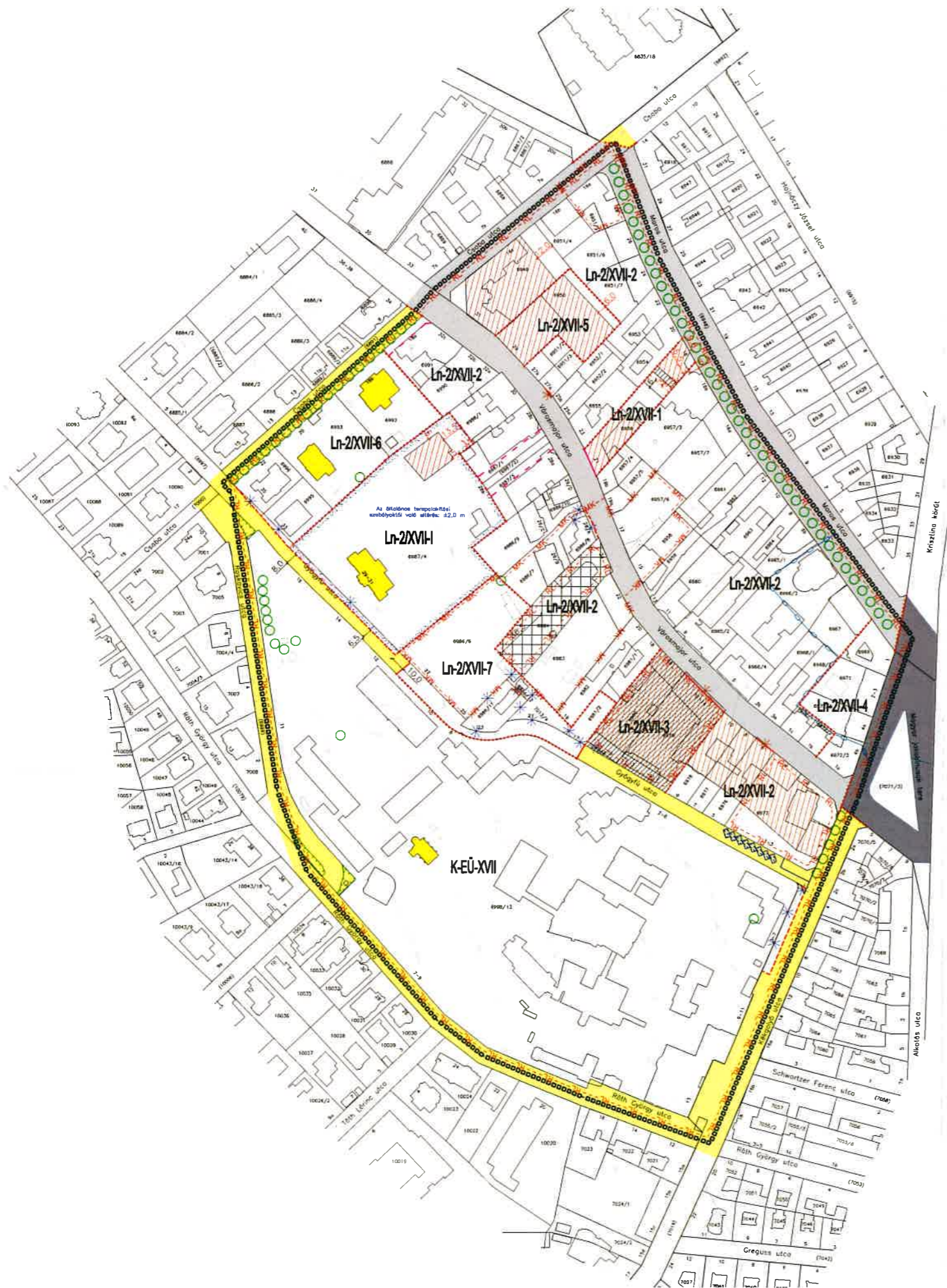
1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Műemlék: 6984

Helyi – fővárosi - egyedi védett épület: 6992, 6993, 6987/4, 6998/13

Helyi – kerületi - egyedi védelem: 6966/3, 6965/1, 6963, 6954, 6987/1, 6987/3, 6996

Helyi - kerületi - elővédelmi jegyzék: 6957/3, 6986/8



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely
- Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Építési vonal
- Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
- Bontandó, közterületen lévő kerítés
- Bontandó, közterületen lévő építmény
- Egyéb megtartandó fásor, fa
- Közterület zöldfelületként megtartandó része
- II. rendű főutak területe (KÖu-3)
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Szöveges szabályozási elem
- Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESŰLŐ ELEMELK:

- Országos védelem, korlátozás
- Műemléki környezet határa
 - Műemlék telke
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Fővárosi védelem
- Helyi védettségű építmény
 - Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszünető jel
- Geodéziai nem bemért épület
- Bontott épület

ALAPTÉRKEPI ELEMELK:

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- 9945 Helyrajzi szám
- Épület
- Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

Az előbbi jelölési elemek területi elhatárolását követően a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a elhatárolásai egyelőre a tervezési területen belül kerülnek jelölésre:

- Műemléki környezeti határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
/2018. () Önkormányzati rendelete
a Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgyögy utca – Ráth György utca –
Roskovic utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési
Szabályzatról

1. melléklet Szabályozási terv

Településrendezés:	Albrecht Ute TT/1 01-0517	BFVT Kft.	
	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	
	Zikkert Zoltán TT 01-6182	BFVT Kft.	
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	
Közlekedés:	Pető Zoltán TKo 01-2321	BFVT Kft.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
	Orosz István TE, TH 05-1585	BFVT Kft.	
	Szabó Krisztián TV 01-16166	BFVT Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobní Mária TK/1 01-5106	Drobní és Morvay Tájépítés Kft.	
	Niedetzky Andrea TK 01-5152	BFVT Kft.	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	BFVT Kft.	
	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.	

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

M=1:2000

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
a Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca –
Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési
Szabályzatáról szóló
.../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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 önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt területre vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

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

2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

3-13. § - hoz

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

14-15. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

16-19. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

20-28. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

29-44. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

45-46. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

47-55. § - 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.

56-58. § - 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.

59-61. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását, továbbá hatályon kívül helyezi a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2018. (II. 28.) önkormányzati rendeletét.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2018. (.....) önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének önkormányzati rendelete
módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe a rendelet melléklete lép.

2. §

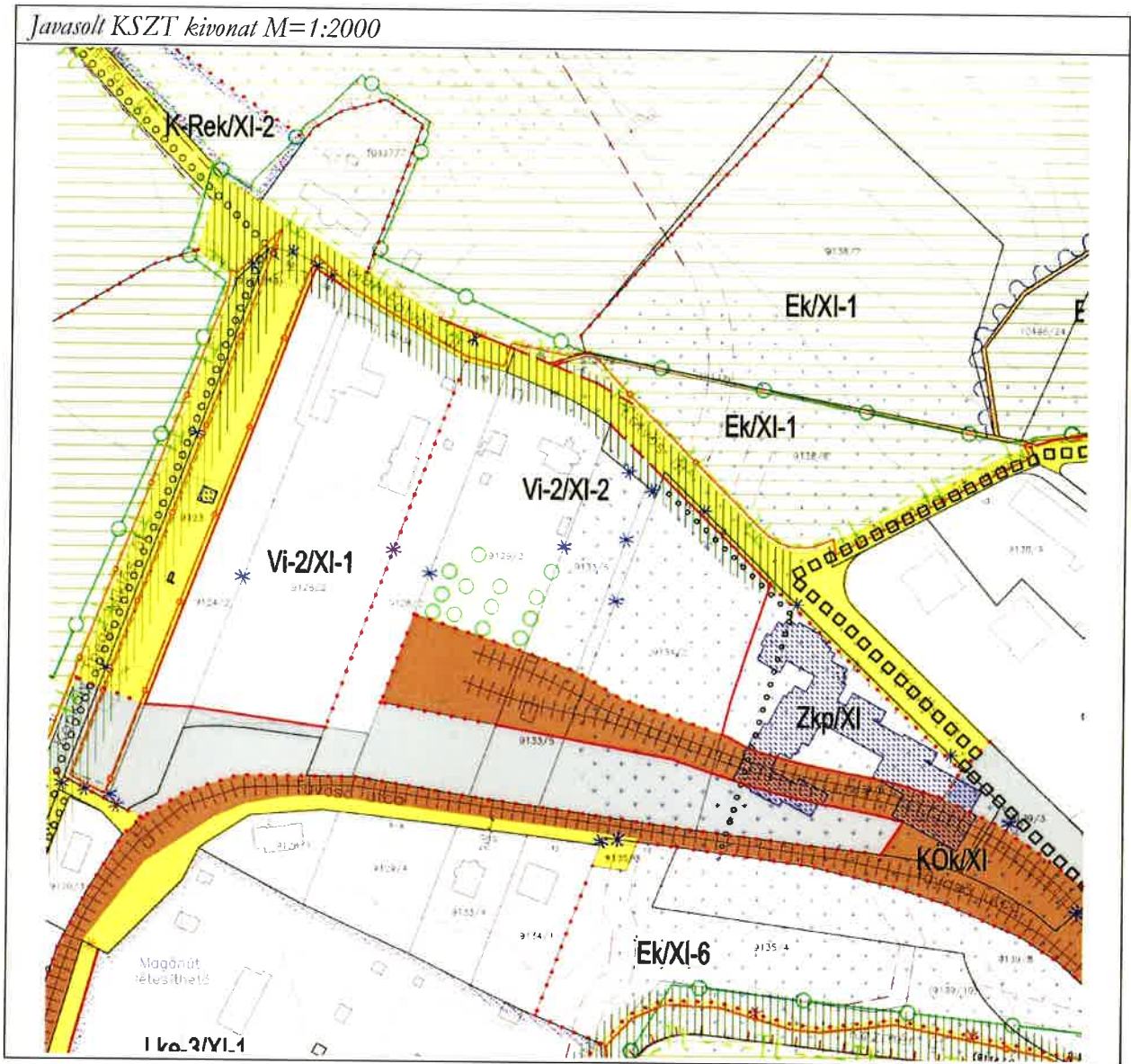
Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2018. december

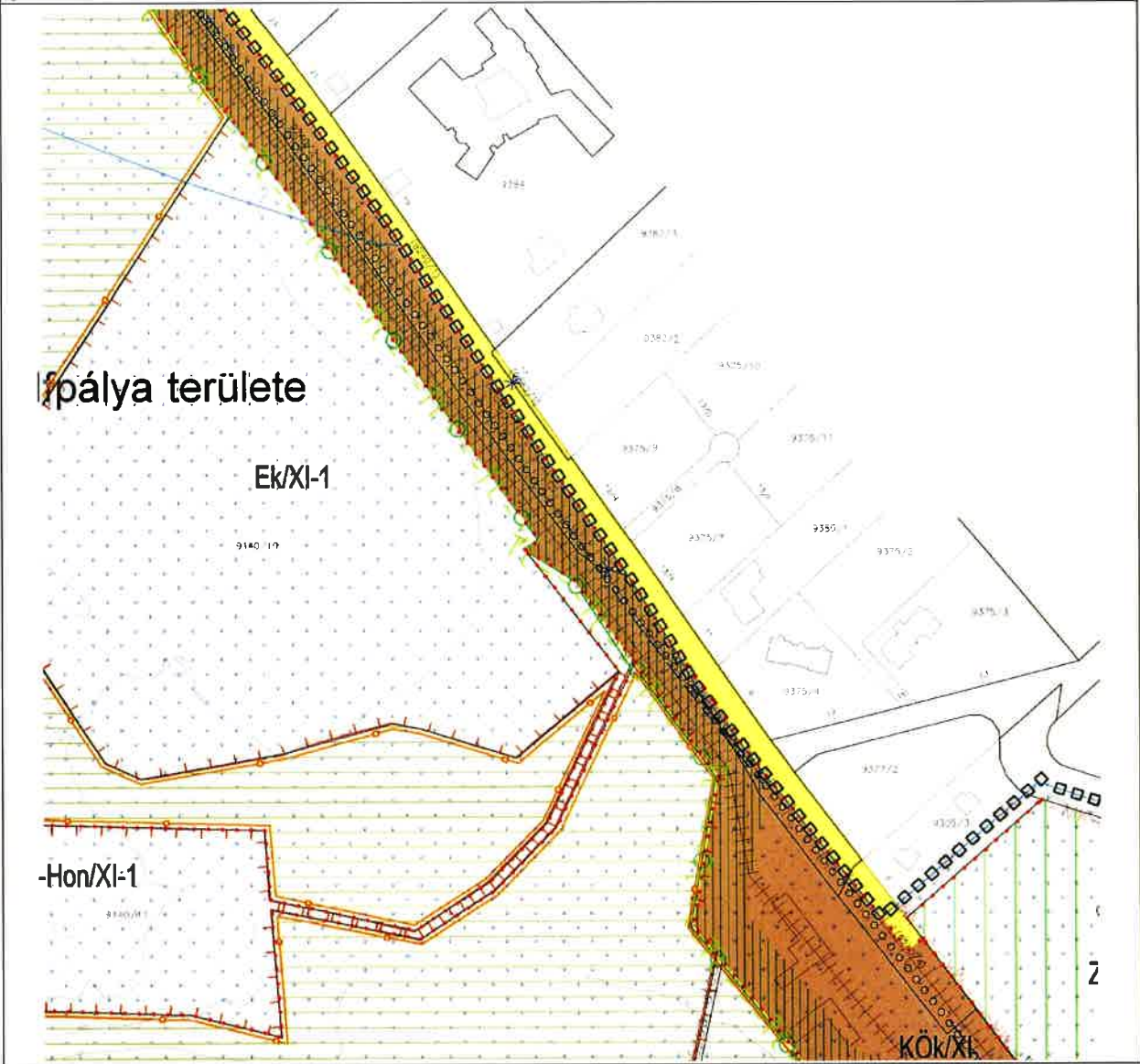
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet



Javasolt KSZT kivonat M=1:2000



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2018. (.....) önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének
önkormányzati rendelete
módosításáról**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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 önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a településrendezési eszköz alkalmazása során észlelt rajzi megjelenítési hibák javítása a jogbiztonság és a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek kerületi szabályozási tervének rajztechnikai hibái kerülnek javításra.

2. § - hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../2018. (.....) önkormányzati rendelete

**a Kút völgy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII.
kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Kút völgy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lk-2/XIX-1, Lk-2/XIX-2, Lk-2/XIX-3 és Lk-2/XIX-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2018. december

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2018. (.....) Önkormányzati rendelete
a Kútvölgy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
28/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének önkormányzati rendelete
módosításáról**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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 célja a településrendezési eszköz alkalmazása során észlelt kisebb pontatlanságok, hibák javítása a jogbiztonság és a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

E szakasz rendelkezik a hibásan szereplő építési övezeti jel módosításáról, az építési övezetek sorszáma javításra kerül.

2. § - hoz

Hatályba léptető rendelkezés.



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5900
Honlap: www.hegyvidek.hu

Munkapéldány!

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága soron következő
45/2014-2019. sorszámú
2018. június 6-án 16.00 órai kezdettel megtartott ülésének nyílt részéről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)

1. napirend: Kerületi Építési Szabályzatok egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, illetve el nem fogadása

94/2018. (VI.6.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,

Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata, valamint

Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(Jelen van: 8 fő, 6 igen, 1 tartózkodás, 1 fő nem szavazott)

95/2018. (VI.6.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,

Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata, valamint

Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

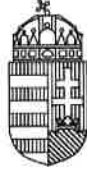


egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.
(Jelen van: 8 fő, 7 igen, 1 fő nem szavazott)

Budapest Hegyvidék, 2018. június 7.

A jegyzőkönyvi kivonatot készítette:

Balog Béla
Balog Béla
bizottsági elnök



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: BP/1002/000148-4/2018
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina
Telefon: 06-1/485 69 16
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai
véleményezési szakasz
Budapest XII. kerület 3 db KÉSZ készítése
Melléklet: -
Hiv. szám: XIII/415-43/2018

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Váczi János alpolgármester
Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
1126 Budapest
Böszörményi út 23-25.

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az Önkormányzat Képviselő Testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indokolással alátámasztott döntést hozott. **A tervszellettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.**

A kezdeményezett OTÉK eltérésről:

Megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a rendelet tervezetben szereplő egyes beépítésre szánt terület beépítési magasságára vonatkozóan. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a rá vonatkozó hatályos szabályozást, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat nagyvárosias lakóterületre vonatkozó 12,5 méteres minimális beépítési magasságtól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött „OTÉK-tól való eltérés és indoklás” című fejezetben kért értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:

- Az Ln-2/XVII-6 jelű építési övezetben az OTÉK-ban megengedett helyett az épületmagasság legkisebb megengedett mértéke 5,5 m, az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke 7,5 m.
- Az Ln-2/XVII-7 jelű építési övezetben az OTÉK-ban megengedett helyett az épületmagasság legkisebb megengedett mértéke 5,5 m, az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke 9,0 m.
- Az Ln-2/XVII-I jelű építési övezetben az OTÉK-ban megengedett helyett az épületmagasság legkisebb megengedett mértéke 7,5 m, az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke 10,5 m.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. június 12.

A kormány megbízott helyett eljáró
Dr. Domokos Péter főigazgató
nevében és megbízásából

Tisztelettel:

Dr. Sersliné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

Digitálisan aláírta:
Dr. Sersliné Kócsi
Margit

Dátum: 2018.06.12
09:30:16 +02'00'

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építési Szabályzatok megalkotásáról és hibajavításáról szóló előterjesztéshez

A 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége miatt tervezett Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére új Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítése. A KÉSZ készítésének célja fentiek mellett a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor több, kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükségessé vált a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

Az új KÉSZ-eken kívül a régi Városrendezési és Építési Szabályzat (Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete, a továbbiakban: KVSZ), valamint négy, már hatályban lévő KÉSZ hibajavítása tervezett. Ezeknél rajzi feldolgozásból, pontatlanságból eredő hibák javítása történne, valamint időközben bekövetkezett változásokhoz, például megvalósult telekalakításhoz, fővárosi terv módosításához való idomulás.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása az egyes területeken jelentkező fejlesztési szándékok megvalósítását segíti, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti.

Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotása jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendeletek megalkotása az egyes konkrét fejlesztési szándékok támogatása érdekében szükséges, amelyek a jelenlegi jogszabályi környezetben nem valósíthatók meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

271
Ügyiratszám: **BP/1002/0002-17-2/2018**
Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina
Telefon: 06-1/485 69 16
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: állami főépítési eljárás, záró szakmai
vélemény
Budapest XII. ker. KÉSZ hibajavítások, Észak-
Hegyvidék, Kútvolgy
Melléklet: -
Hiv. szám: XIII/1025-2/2018

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Váczi János alpolgármester
Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
1126 Budapest
Böszörményi út 23-25.

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Az állami főépítési eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A tervezet partnerségi egyeztetése során nem volt beérkezett vélemény, és a partnerségi eljárás lezárult.

A rendelet tervezetekkel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

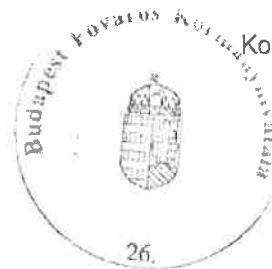
Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről illetve elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. december 3.

Tisztelettel:



Dr. György István
Kormány megbízott megbízásából


Dr. Sersliné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár