



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építés Szabályzat megalkotása és hatályos Kerületi Építési Szabályzatok módosítása

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 megalkotásának 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. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfelelően a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani, 6. ütemben a Fodor utca menti területekre készítette el az új 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 védelméről szóló rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért a 3 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfelelően, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

Az új KÉSZ-en kívül két, már hatályban lévő KÉSZ módosítását, illetve hibajavítását szeretnénk elvégezni, a továbbiakban ismertetett változásokkal.

A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet a Fodor utca menti területekre készült el, melyek lehatárolása a következő:
Sólyom utca – Szendrő utca – Diana utca – Diana köz – 9716/10 hrsz-ú ingatlan - Istenhegyi út – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Gyimes utca – Vöröskő utca – Nárcisz utca – Ormódi utca – Mártonhegyi út – Tamási áron utca – Fodor utca – Pagony utca – Thomán István utca - Sólyom lépcső által határolt terület.

A rendelet-tervezet az előterjesztés 1a. és 1b. mellékletében található.



A rendelet-tervezetek és a szabályozási terv, valamint az egyes területekhez tartozó fejlesztési célokat, módosítási szándékokat is tartalmazó, megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítési Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A tervek készítése során továbbá elvárás a 2015-ben elfogadott fővárosi településrendezési eszközöknek (TSZT és FRSZ) való megfelelés, az egységes fogalomrendszer alkalmazása. A most készülő új szabályzatokban az építési övezetek már e szerint kerülnek meghatározásra.

Újdonság a korábbi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzathoz képest a parkolásra igénybe vehető szintterület számítási módszere, és ennek kimutatása, ami nem jelenti az erre a célra igénybe vehető területek nagyságának csökkenését. A jelenlegi előírásokban 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.

A Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzata

- A Pagony utca – Nárcisz utca – Vöröskő utca – Zulejka utca által határolt tömbben a hatályos két építési övezet helyett egységes építési övezet került alkalmazásra, mivel a meglévő beépítés nem indokolja a különböző építési övezetek fenntartását.
- A Barta utcai szabályozási vonal – a kerítés vonalát figyelembe véve – pontosításra kerül.
- a Nógrádi utca-Szendrő utca sarkán új feltételes szabályozási vonal kerül kijelölésre.

Módosítások, hibajavítások

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

- Szépkilátás út 2. (9586 hrsz) és a Tücsök u. 1. (9585 hrsz) ingatlanok esetében a Fővárosi Vízművek által ténylegesen használt területhez igazodik majd a vízbázis védelmi övezet határa.
- A Jókai-kert környezetében a közterületekről lekerül a kerület által előírt, országos természetvédelmi területek védelmét szolgáló 20 méteres biztonsági sáv, mivel ott már jelenleg is közút, aszfaltozott út van, ezért a védősáv fenntartása nem indokolt.
- Cédrus u. 5/b. ingatlant érintő közterület szabályozása törlésre kerül, mivel az eltelt időben megoldódott az ingatlan megközelítése.

A Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

- Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő jele rákerült az út területére, ezért a tervben a szabályozási vonal vonalvezetése ennek megfelelően módosul, hogy az erdőállomány adattárat ne érintse.

Egyeztetési eljárás

A kerület teljes területére készülő KÉSZ egyeztetése a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban került megindításra.

Az új KÉSZ, valamint az Istenhegy KÉSZ módosítása esetében az egyeztetés Korm. rendelet 32. § (4) szerinti egyszerűsített eljárásban, a Kalóz utca – Pinty utca környéke KÉSZ esetében a Korm. rendelet 32. § (6a) szerinti állami főépítési eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének



önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2019. április 9-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2019. április 25-ig Önkormányzatunknak. 2019. április 17-én a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A környezeti vizsgálat szükségessége 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. 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 véleményt adó államigazgatási szervek (Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész; Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala – Földhivatali Főosztály; Nemzeti Népegészségügyi Központ; Pest Megyei Kormányhivatal – Bányafelügyeleti Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala – Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály) nyilatkozatai alapján fenti KÉSZ-ekhez környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága döntött 2019. május 8-i ülésén. A tervek a bizottsági döntésnek megfelelően véglegesítésre kerültek, valamint az Állami Főépítész asszony részére szakmai véleményezésre megküldtük.

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, Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottságok véleményéről, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1a - 3b mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez 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

- a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról,
- az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról, valamint
- a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról

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 Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)


2. A Képviselő-testület az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (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 Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018. (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, 2019. május „27.”


Dr. Vácz János
alpolgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester



Mellékletek:

- 1a melléklet: Fodor utca menti területek KÉSZ jóváhagyandó
- 1b melléklet: Fodor utca menti területek KÉSZ szabályozási terve
- 1c melléklet: Fodor utca menti területek KÉSZ indoklás
- 2a melléklet: Istenhegy KÉSZ hibajavítás
- 2b melléklet: Istenhegy KÉSZ hibajavítás indoklás
- 3a melléklet: Kalóz utca – Pinty utca KÉSZ hibajavítás
- 3b melléklet: Kalóz utca – Pinty utca KÉSZ hibajavítás indoklás
- 4 melléklet: Előzetes hatásvizsgálat
- 5 melléklet: Állami Főépítész záró vélemény

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról

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:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Sólyom utca – Szendrő utca – Diana utca – Diana köz – 9716/10 hrsz-ú ingatlan - Istenhegyi út – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Gyimes utca – Vöröskő utca – Nárcisz utca – Ormódi utca – Mártonhegyi út – Tamási áron utca – Fodor utca – Pagony utca – Thomán István utca - Sólyom lépcső 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 42/2017. (XI. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 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 járdák síkjában épül.

6. *Kioszok:* 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 üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.
7. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, 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 légátvesztő burkolat:* A burkolat elemei között vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. Ilyen a műanyag gyeprács, takarékhézagos beton, betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok.

II.FEJEZET

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

3. § Az 1. mellékleten Közterületi fásítással jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken el kell telepíteni.

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 terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna 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. § Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén

a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület,

b) a meglévő faállomány ösztörzsátmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,

c) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.

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 növényzónákban 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 zöldszerűként 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 10. § 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 közcsonnával ellátott területen.

(2) Közcsonnával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsonna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(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) bekezdés figyelembevételével.

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

(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 többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonnába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

11. § (1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt vagy 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) bekezdés 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 tárczó 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 rendeltetésszerű 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, energiahatékonyságot 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 területe 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. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

13. § Új önálló üzemanyag-töltő 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) KÖu-3 jelű övezetek főúthálózati elemein és a *3. melléklet* szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin 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) KÖu-3 jelű övezetek főúthálózati elemein és a *3. melléklet* szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin 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 telek megosztása 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 az 4. *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 és a főépítmény között 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 és a főépület között merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20 %-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 21. § figyelembe vételével.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is 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. *melléklet*en jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani.

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

21. § Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

15. Magánutakra vonatkozó előírások

22. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak az 1. *melléklet* szerinti területen létesíthető.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom számára megnyitott magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás,

katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

23. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) 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 közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – 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.

17. A légitözeledéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

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

VI.FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. A beépítésre vonatkozó általános előírások

25. § (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.

26. § 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.

27. § 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.

28. § 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.

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

30. § 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.

31. § 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.

32. § (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.

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

19. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások

34. § (1) Az ikres beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni az alábbi feltételekkel lehet:

a) az ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge – amennyiben azt a beépítési paraméterek lehetővé teszik – valamint anyaghasználata azonos legyen, és

b) a közterület felőli építési vonal azonos legyen.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az *1. mellékleten* ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

20. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

35. § (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.

21. Melléképítmények elhelyezése

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes területet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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, 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 építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

22. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VIII.FEJEZET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

- 38. §** (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-2/XXVI-AI1 és Lke-2/XXVI-AI2 jelű építési övezet kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.
- (2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-2/XXVI-AI1 és Lke-2/XXVI-AI2 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.
- (3) Az Lke jelű építési övezetekben – Lke-2/XXVI-AI1 és Lke-2/XXVI-AI2 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 21. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.
- (5) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

23. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) építési övezetei

39. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezetekben a (2) bekezdés szerinti eset kivételével

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Lke-2/AI jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

40. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.

(2) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2/XXVI-AI2 jelű építési övezetekben az 500 m²-t.

41. § Az Lke-2/XXVI-3 jelű építési övezetben új épület nem helyezhető el, meglévő épület bővítése nem megengedett.

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

IX.FEJEZET INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

24. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK) építési övezetei

43. § (1) A Vi-AK jelű építési övezetek területén a (2) bekezdés szerinti eset kivételével

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetnek a területén nem helyezhető el.

(2) A Vi-AK/XXVI-1 jelű építési övezet területén

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

44. § (1) A Vi-AK/XXVI-1 jelű építési övezet területén lakás a szintterület negyedén helyezhető el.

(2) A Vi-AK/XXVI-1 jelű építési övezetben önálló irodai rendeltetés a szintterület 35%-áig helyezhető el, és az irodai rendeltetés kizárólag közterülethez nem kapcsolódó szinteken létesíthető.

45. § (1) A Vi-AK jelű építési övezetben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével.

(2) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-AK/XXVI-1, Vi-AK/XXVI-2, Vi-AK/XXVI-3 és Vi-AK/XXVI-4 jelű építési övezetekben a 2000 m²-t.

46. § A Vi-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
X.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

25. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

47. § (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 elhelyezésére szolgál.

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

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

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

(5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

26. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

48. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

(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.

27. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

49. § (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

XI. FEJEZET
ZÖLDTERÜLETEK

28. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

50. § (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

(2) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

29. Közkertek területe (Zkp/Kk)

51. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

52. § A Zkp/Kk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet* 3. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30. Záró rendelkezések

53. § A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

54. § Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1q) bekezdéssel:

„(1q) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Sólyom utca – Szendrő utca – Diana utca – Diana köz – 9716/10 hrsz-ú ingatlan - Istenhegyi út – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Gyimes utca – Vöröskő utca – Nárcisz utca – Ormódi utca – Mártonhegyi út – Tamási áron utca – Fodor utca – Pagony utca – Thomán István utca - Sólyom lépcső által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2019. május

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakításható legkisebb terület (m ²)	Telek kialakításható legkisebb szélesség (m)	Telek kialakításható legkisebb mélység (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/XXVI-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
3.	Lke-2/XXVI-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lke-2/XXVI-3	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	7,5
5.	Lke-2/XXVI-4	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
6.	Lke-2/XXVI- IK1	500	15	30	IK	15	65	35	0,30	0,15	3,5	5,5
7.	Lke-2/XXVI- IK2	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
8.	Lke-2/XXVI- AI1	2000	20	30	SZ	25	50	35	0,70	0,25	5,5	7,0
9.	Lke-2/XXVI- AI2	10000	-	-	SZ	10	70	20	0,10	0,10	3,5	7,0

2. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít ható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakít ható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-AK/XXVI-1	1000	-	-	SZ	45	30	60	1,20	0,40	5,5	7,5
3.	Vi-AK/XXVI-2	1000	-	-	SZ	15	60	20	0,35	0,15	4,5	7,5
4.	Vi-AK/XXVI-3	800	-	-	SZ	65	20	80	1,80	0,40	5,5	7,5
5.	Vi-AK/XXVI-4	3000	-	-	SZ	30	30	40	1,00	0,40	5,5	10,5

3. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít ható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakít ható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Fodor utca
2.	Thomán István utca

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m ² bruttó szintterülete után ¹
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 30 m ² -e után ²
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ²
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 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 középfokú 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 20 m ² nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 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 20 m ² nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹ Az egy lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egység után biztosítandó személygépkocsi elhelyezés mértéke legfeljebb 3 várakozóhely, a lakás és üdülő méretétől függetlenül.

²A 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

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

Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:

8467/1, 8446/26, 8519/3 hrsz.

1.b.

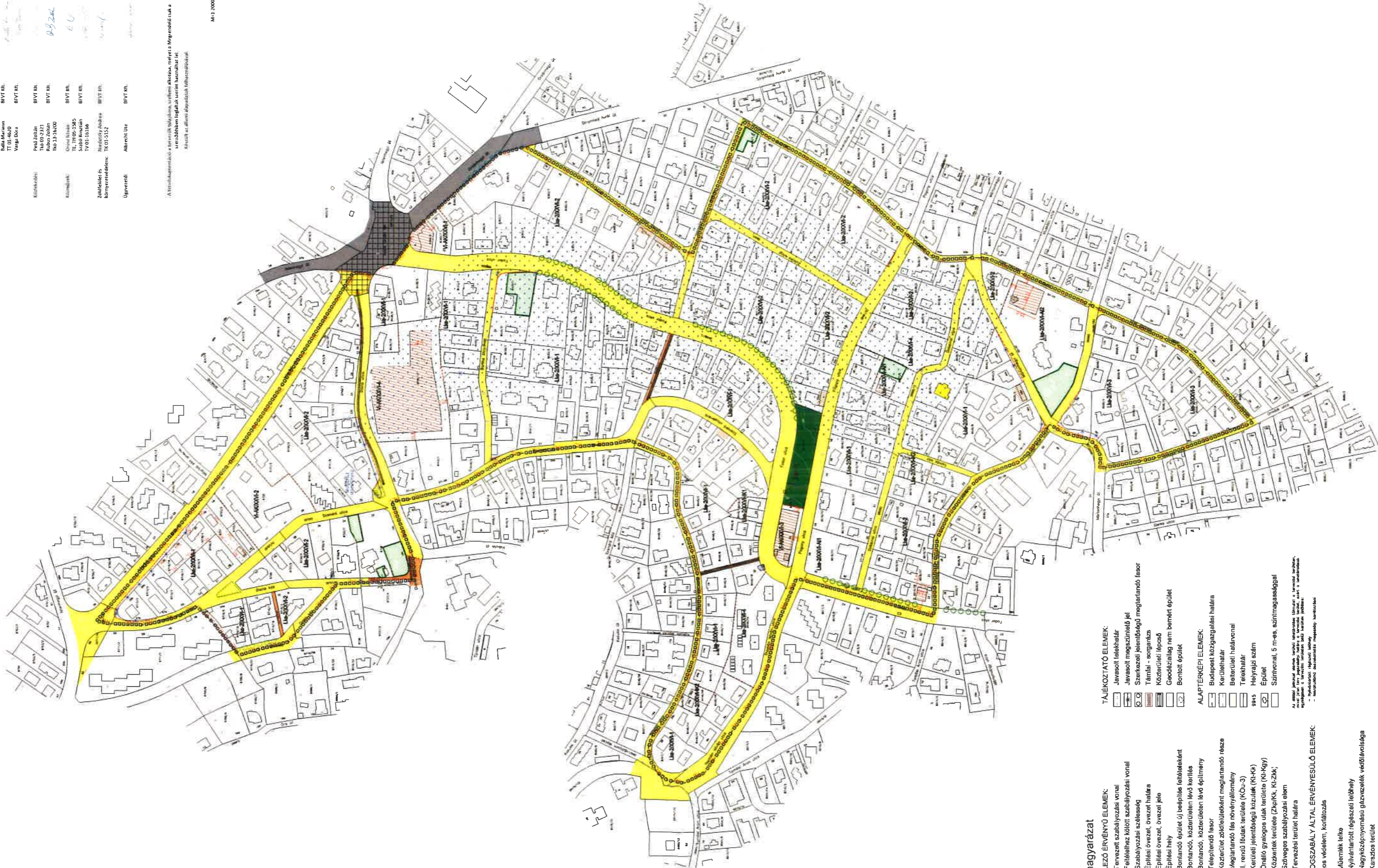
Budapest XII. kerület Hegykései Önkormányzat
Közműgazdálkodási
Közhasználati Osztály
a Fodor utca menti terület építési szabályzatáról

1. melléklet
Szabványok listája

Teljesítmények:	Albrecht Ute	BVVT KI
	T/1/1 ÚL 0517	BVVT KI
	Baba Mariann	BVVT KI
	Horváth Zoltán	BVVT KI
	Varga Zoltán	BVVT KI
Működés:	Ócsa Zoltán	BVVT KI
	MÁ01-2341	BVVT KI
	Rubis Zoltán	BVVT KI
	IKS 13-16400	BVVT KI
Közvetítés:	Ócsa Zoltán	BVVT KI
	TE, TH 05-1385	BVVT KI
	Szabó Károlyán	BVVT KI
	TV 01-15108	BVVT KI
Zöldfelület és környezetvédelem:	Hárshegyi Zoltán	BVVT KI
	TK 01-5152	BVVT KI
Ügvevétel:	Albrecht Ute	BVVT KI

A tervdokumentáció a településhatáron, valamint ahátára, mellette a Hegykései utca a
szomszédosban foglaltak szerint készült el.
Készült az előző szabványok előírásai szerint.

M/1 2000



- ### Jejmagyarázat
- KÖTELEZŐ ÉRVÉNYESítő ELEMÉK:**
- Tervezési szabályozási vonal
 - Felülethez költöt szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezeti határa
 - Építési hely
 - Bontandó épület új beépítés feltételeként
 - Bontandó, közterületen lévő kerítés
 - Bontandó, közterületen lévő építmény
 - Telepítendő fasor
 - Közterület szűkeleiről megintandó része
 - Megintandó és növényállomány
 - II. rendű főutak területe (KÖU-3)
 - Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kt)
 - Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
 - Közterület területe (Zp/Kt, Kt-Zk)
 - Széves szabályozási elem
 - Tervezési terület határa
- MÁS JOGSZABÁLY ALTAI ÉRVÉNYESÍTŐ ELEMÉK:**
- Országos védelem, korlátozás
 - Műemlék telke
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely
 - Nagyterületű védett védőterület
 - Karszagos terület
 - Mikro hullámú összeköttetés magassági korlátozása
 - Fővárosi védelem
 - Helyi védettségű építmény

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:**
- Javasolt telekhatár
 - Javasolt magassági jel
 - Szervezeti jelentőségű megintandó fasor
 - Téli - sorparázs
 - Közterületi lépcső
 - Geodéziailag nem bennet épület
 - Bontott épület
- ALAPTERVEI ELEMÉK:**
- Budapesti közigazgatási határa
 - Kerületi határ
 - Belterületi határvonal
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Épület
 - Szintvonal, 5 m-es, színmagassággal
- Az alaprajzban jelölt épületek és területek a területi szabályzatban megadott feltételekkel építhetők. A területi szabályzatban megadott feltételekkel építhetők a területi szabályzatban megadott feltételekkel.

INDOKLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

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 önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Fodor utca menti területekre vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

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

2. § - hoz

E szakasz 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.

20-24. § - hoz

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

25-36. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

37. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

38-46. § - 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.

47-52. § - 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.

53-54. § - hoz

Megállapítják a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló
7/2018. (II. 28.) 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. §

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének 1. melléklete a rendelet melléklete szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2019. május

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

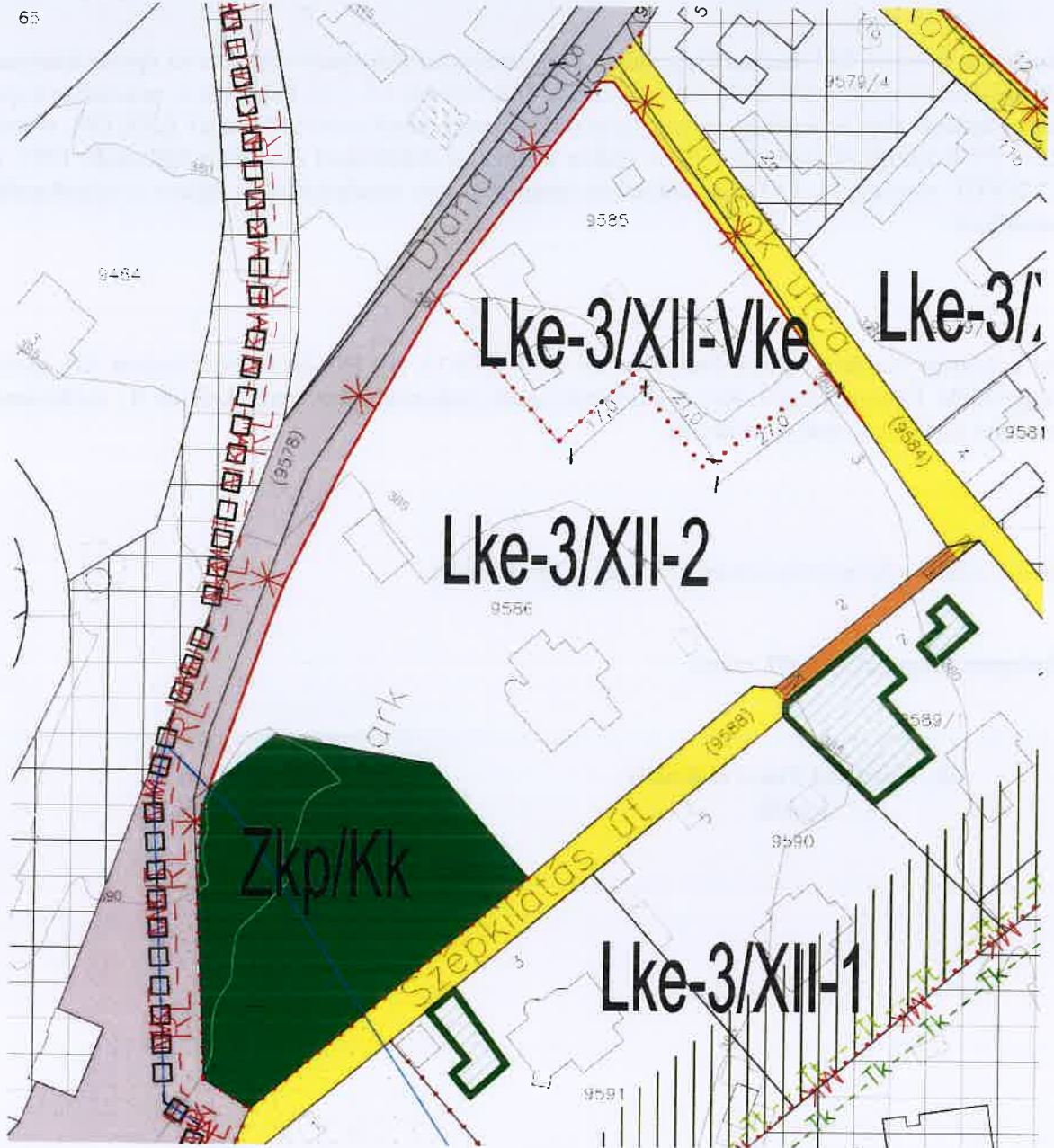
Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

Szépkilátás út 2., Tücsök u. 1. (Hrsz: 9586, 9585)

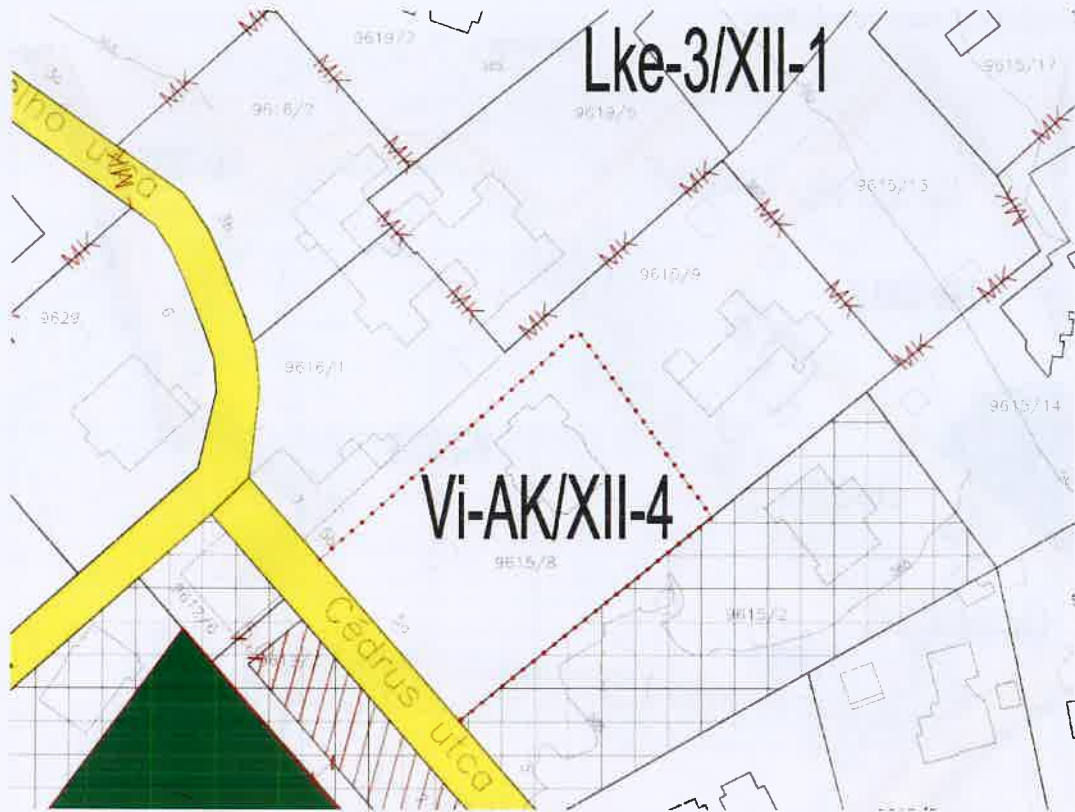
Javasolt KÉSZ kivonat M=1:1000

65



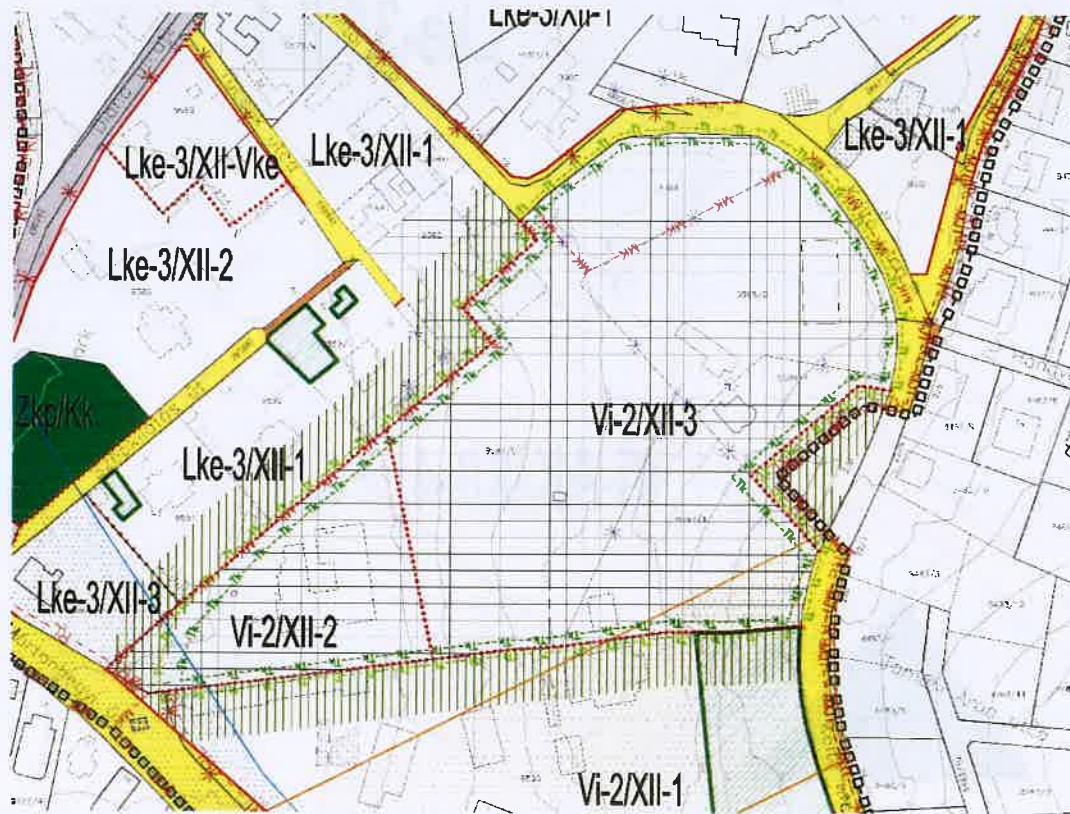
Cédrus u. 5/b. (Hrsz: 9615/9)

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:1000



Jókai-kert környéke (Hrsz: 9566/1, 8490, 9593, 8473/1, 8473/2, 9607, 9606/5, 9606/2, 9606/3, 9600)

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról 7/2018. (II. 28.) szülő
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szülő
önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E szakasz a rendelet mellékletének módosítását tartalmazza.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
31/2018. (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 Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének 1. melléklete a rendelet melléklete szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

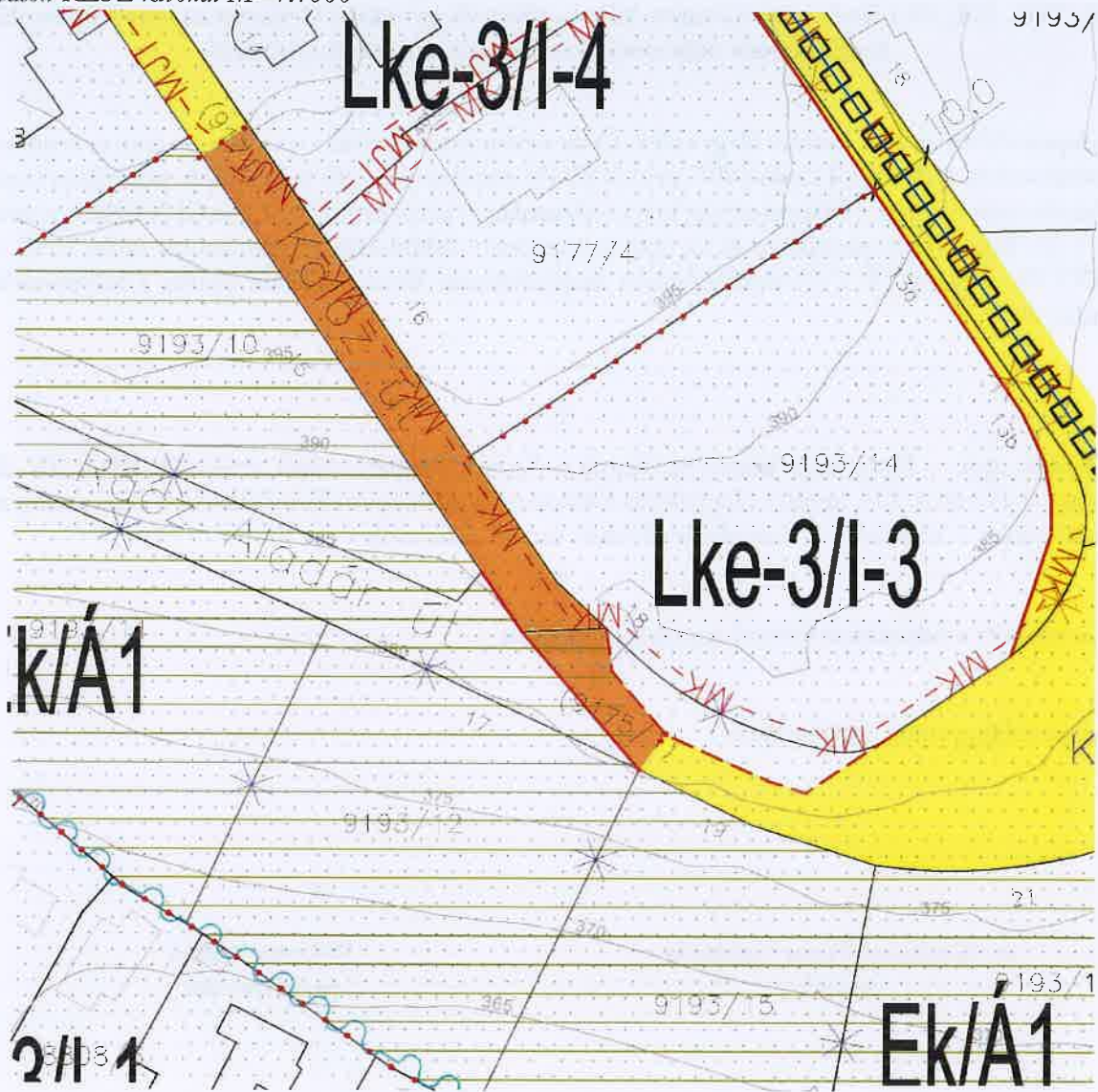
Budapest Hegyvidék, 2019. május

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:1000



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról
szóló 31/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez**

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 célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E szakasz a rendelet mellékletének módosítását tartalmazza.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzat megalkotásáról és hatályos Kerületi Építési Szabályzatok módosításáról 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 két, már hatályban lévő KÉSZ módosítása tervezett. Ezeknél egyes fejlesztésekhez kapcsolódó, kisebb módosítás, illetve rajzi feldolgozásból, pontatlanságból eredő hibák javítása történne.

A rendeletek várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

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

Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

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

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/000128-4/2019**
 Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina
 Telefon: 06-1/485 69 16
 E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: végső szakmai véleményezési szakasz
 Budapest XII. kerület Istenhegy, és Kalóz utca –
 Pinty utca KÉSZ módosítás, Fodor utca KÉSZ
 Melléklet: -
 Hiv. szám: XIII/185-33/2019

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközökre 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 záró szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) és 42/A. § szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezetek 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 tervezettel 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 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. § (2) 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, 2019. május 14.

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