



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok megalkotása 2 területre

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási 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. Önkormányzatunk 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 a mostani körben 2 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek 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. rendelet) 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 2 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfeleltetve, a településképi rendelettel összhangban készült, azzal együtt kell alkalmazni őket.

A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet az alábbi két kisebb területre készült el, melyek lehatárolása a következő:

- „Svábhegy” KÉSZ: Béla király út – 9566/2 hrsz. – Fogaskerekű vasút – Eötvös út – 9322, 9324, 9325 hrsz. – Fogaskerekű vasút – Golfpálya út – 9305/3 hrsz. – Hegyhát út – Eötvös út – Normafa út – 10487/1 hrsz. – 10469/6 hrsz. – 10469/5 hrsz. – 10466/8 hrsz. – 10466/9 hrsz. – 10466/4 hrsz. – Csillagvölgyi út – 10452 hrsz. – Csillagvölgyi út – 10496/11-18 hrsz. – 10496/7 hrsz., és
- „Királyhágó” KÉSZ: Németvölgyi út - Királyhágó tér - Böszörményi út - Apor Vilmos tér - Stromfeld Aurél út.

A rendelet-tervezetek a képviselői weblapon megtekinthetők, terjedelmükre való tekintettel az előterjesztéshez nem kerülnek csatolásra.



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

Változtatási szándékok

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

Újdonságot jelent az új KÉSZ-ekben, hogy a szintterület szabályozása két érték megadásával történik: általános és kizárólag a gépjárművek elhelyezésére igénybe vehető szintterület értékkel.

Budapest XII. Kerület Hegyvidék Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata („Svábhegy” KÉSZ)

Az Alkony úti útszabályozásnál a forduló kiszabályozása az út másik oldalára kerül, amely jobban megfelel a terepviszonyoknak, valamint a forduló az érintett ingatlan területére kerül.

Őzike út: a fővárosi szabályozás módosítása miatt szükséges a kerületi tervet is pontosítani, az övezethatár helyzete került javításra a fővárosi tervnek megfelelően.

A TSZT a kertvárosi területeken 6,5 méteres épületmagasságot határozott meg, ami a kerületben több helyen 7,5 méter volt korábban, ezért azt csökkenteni kellett. A módosítás kompenzálására, azért, hogy az építhető szintterület kihasználható legyen, a beépítési százalék a korábbi 10 %-ról 15 %-ra változott. Ezzel a beépítés intenzitása nem változik, viszont segíti az épületek tájba illesztését.

A meredek lejtésviszonyoknak megfelelően az LKE-3/XII-1 (korábbi L6/A-XII/SZ1) építési övezetben az új szabályozás lehetőséget ad korlátozottabb beépítési magasság (6,5 méter helyett 5,0 méter) esetén a beépíthető alapterület növelésére (10 % helyett 15 %), hasonlóan a 2018. februárban elfogadott Istenhegy KÉSZ előírásaihoz.

Budapest XII. Kerület Hegyvidék Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata („Királyhágó” KÉSZ)

A most beépítetlen, Királyhágó tér 6-7. szám alatti telken a jelenleg hatályos szabályozásban meghatározottal azonos mértékű általános célú szintterületi mutató, valamint ezen felül kizárólag parkolás céljára szolgáló szintterületi mutató kerül meghatározásra, mellyel lehetőség nyílik közcélra megnyitott többlet parkolóhely biztosítására. A szabályozás a közterület felé kereskedelmi, szolgáltató rendeletetést ír elő, a belső udvar felé azonban épülhetnek lakások is.

A Böszörményi út mentén található épületek esetében a paraméterek a meglévő, kialakult állapotnak megfelelően kiigazításra kerülnek.

További kisebb módosítás a Böszörményi út 21. szám alatti ingatlanon a korábbi terepszint alatti, kötelező mélygarázs jel törlése a szabályozási tervről, mivel az ingatlan funkciója ezzel nem összeegyeztethető, ennek fenntartása nem indokolt.

Egyeztetési eljárás

Az egyeztetési eljárás a teljes kerületre vonatkozóan a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás alapján került lefolytatásra.



Az előzetes tájékoztató a teljes területre elkészíteni tervezett KÉSZ-ről 2015. decemberében megküldésre került a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek és az érintett önkormányzatoknak. A megkeresettek válaszukban ismertették a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeket és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásokat, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, valamint nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni.

Az előzetes tájékoztató megküldésével párhuzamosan a partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2016. február 15-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2016. március 16-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 4 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület és a Budapesti Német Iskola Alapítvány részéről.

Az előzetes tájékoztatói szakaszban érkezett észrevételek, javaslatok a tervezet kidolgozása során figyelembevételre kerülnek.

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerinti véleményezési szakasz a két 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-ek 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 indoklásáról.

A Bizottsági határozatnak megfelelően korrigálásra kerültek a tervdokumentációk.

A tervezeteket végső szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, aki megadta a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét. Az előterjesztés 6. számú melléklete tartalmazza az Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

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 véleményt adók (Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Pest Megyei Kormányhivatal Erdi 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 27. § (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 5. melléklete tartalmazza.

A rendelet-tervezetek 1. mellékletei – szabályozási tervek – nagy terjedelmük miatt papír alapon a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodáján tekinthetők meg, elektronikusan a képviselői weblapra feltöltésre kerültek.

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

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet a

Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata, valamint

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

megalkotásáról szóló, az előterjesztéshez 1. és 3. mellékletként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez 2. és 4. mellékletként 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

- Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról, valamint
- Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út 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 Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

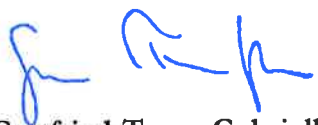
(döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. június „8”


Dr. Vácz János
alpolgármester

Láttam: 
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

Melléletek:

1. melléklet – Svábhegy KÉSZ rendelet és mellékletei
2. melléklet – Svábhegy KÉSZ rendelet indoklása
3. melléklet – Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület KÉSZ rendelet és mellékletei
4. melléklet – Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület KÉSZ rendelet indoklása
5. melléklet – előzetes hatásvizsgálat
6. melléklet – Állami Főépítész záró szakmai véleményei

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2018. (.....) Önkormányzati rendelete
a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának 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 Béla király út – Fogaskerekű vasút – Eötvös út – 9316 hrsz.-ú ingatlan – Fogaskerekű vasút – Rege út – 9305/1 hrsz.-ú ingatlan – Hegyhát út – Eötvös út – Normafa út – 10486, 10496/23, 10496/22, 10496/21, 10496/25 hrsz.-ú erdőterület 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-, gyepöltő 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. *Kioszk*: 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 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 tevő, 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 tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. FEJEZET

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

3. § (1) 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.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó területének 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 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. § (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
7. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetetlené válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

7. A zöldfelületek kialakítása

8. § (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 növényzavokban 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

9. § (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.
10. § (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 szennyvíztároló létesíthető.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

11. § (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.

(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 közcsatornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

12. § (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 figyelembevételével.

(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 rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

13. § (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 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

14. § 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

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

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezet és 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.

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

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetek és 3. sz. 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

17. § (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.

18. § (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.

19. § (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.

20. § 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

21. § (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 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 a 22. § 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. mellékleten* jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

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

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

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

15. Magánutakra vonatkozó előírások

23. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve az *1. mellékleten* Magánút létesíthető jellel jelölt területen.

16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

24. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát 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 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 légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

25. § 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

26. § (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.

27. § 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.

28. § 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.

29. § 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.

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

31. § 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, zártosuló épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

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

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zártosulóan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

33. § (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.

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

19. 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.

20. Melléképtmények elhelyezése

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

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

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképtmények 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 építtetnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképtményként létesíthető.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

21. 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

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk)

22. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

38. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/XV-AI1 és Lk-2/XV-AI2 jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/XV-AI1 és Lk-2/XV-AI2 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/XV-AI1 és Lk-2/XV-AI2 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy 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 Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

23. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) építési övezetei

39. § (1) Az Lk-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) iroda,
 - j) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Lk-2/XV-AI1 és Lk-2/XV-AI2 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 ezeknek az építési övezeteknek a területén nem helyezhető el.

(3) Az Lk-2/XV-2 jelű építési övezetben lakó rendeltetés az épületek földszintjén nem megengedett, valamint a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

40. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

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

IX.FEJEZET

KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (Lke)

24. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)

42. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XV-AI1, Lke-3/XV-AI2, Lke-3/XV-AI3, Lke-3/XV-AI4, Lke-3/XV-AI5, Lke-3/XV-AI6 és Lke-3/XV-Vke jelű építési övezetek 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-3/XV-AI1, Lke-3/XV-AI2, Lke-3/XV-AI3, Lke-3/XV-AI4, Lke-3/XV-AI5, Lke-3/XV-AI6 és Lke-3/XV-Vke 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 – az Lke-3/XV-AI1, Lke-3/XV-AI2, Lke-3/XV-AI3, Lke-3/XV-AI4, Lke-3/XV-AI5, Lke-3/XV-AI6 és Lke-3/XV-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XV-Vke jelű építési övezet kivételével – 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 – az Lke-3/XV-Vke jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglalt kivételével nem helyezhető el.

25. Kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei

43. § (1) Az Lke-3 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-3/XV-AI1, Lke-3/XV-AI2, Lke-3/XV-AI3, Lke-3/XV-AI4 és Lke-3/XV-AI5 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 ezeknek az építési övezeteknek a területén nem helyezhető el.

(3) Az Lke-3/XV-AI6 jelű építési övezet területén kizárólag

- a) rekreációs,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű

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

(4) Az Lke-3/XV-Vke építési övezetben vízbeszerzési és víztárolási létesítmények helyezhetők el.

(5) Az Lke-3/XV-2 jelű építési övezetben lakó rendeltetés az épületek földszintjén nem megengedett, valamint a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

44. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.

(2) Az Lke-3/XII-Vke jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

45. § Az Lke-3 jelű építési övezetekben a 2. *mellékletben* meghatározott Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület felét csak terepszint alatt lehet kialakítani.

46. § Az Lke-3 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. *melléklet* 2. pontja tartalmazza.

X.FEJEZET

INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

26. Intézményterületek általános előírásai (Vi)

47. § (1) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 jelű építési övezetekben épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 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) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

48. § (1) A Vi-2/XV-4 jelű építési övezetek területén

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

rendeltetés helyezhető el.

Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/XV-1 és Vi-2/XV-3 jelű építési övezetek 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.

(3) A Vi-2/XV-2 és Vi-2/XV-5 jelű építési övezetek területén egészségügyi rendeltetésű épületek és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

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

(2) A Vi-2/XV-2 és Vi-2/XV-5 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

50. § A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

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

51. § (1) A Vi-AK/XV-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.

(2) A Vi-AK/XV-1 jelű építési övezetben lakó rendeltetés az épületek földszintjén nem megengedett, valamint a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

52. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-AK jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

53. § A Vi-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XI.FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

29. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

54. § (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 kioszk kivételével nem helyezhető el.

30. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

55. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek 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 új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (3) Az övezet területén kioszk kivételével épület nem helyezhető el.

31. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

56. § (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) 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (4) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

32. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

57. § (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.

XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

33. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

58. § (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.

34. Közterek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)

59. § (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.
60. § A Zkp/Kk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

35. Záró rendelkezések

61. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

„(1i) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Béla király út – Fogaskerekű vasút – Eötvös út – 9316 hrsz.-ú ingatlan – Fogaskerekű vasút – Rege út – 9305/1 hrsz.-ú ingatlan – Hegyhát út – Eötvös út – Normafa út – 10486, 10496/23, 10496/22, 10496/21, 10496/25 hrsz.-ú erdőterület által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2018. június

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/XV-1	1000	-	-	SZ	15	60	40	0,60	0,25	3,5	12,5
3.	Lk-2/XV-2	1000	-	-	SZ	15	60	20	0,35	0,20	4,5	7,5
4.	Lk-2/XV-3	2000	24	-	SZ	10	70	25	0,25	0,20	4,0	6,5
5.	Lk-2/XV-4	5000	-	-	SZ	15	60	30	0,40	0,20	4,5	7,5
6.	Lk-2/XV-AI1	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,40	0,20	4,5	6,5
7.	Lk-2/XV-AI2	5000	25	50	SZ	25	60	25	0,50	0,25	3,5	7,5

2. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/XV-1	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,20	3,5	6,5(5,0*)
3.	Lke-3/XV-2	1000	-	-	SZ	15	60	25	0,35	0,20	4,5	6,5
4.	Lke-3/XV-3	3500	30	-	SZ	15	70	25	0,25	0,20	4,0	6,5
5.	Lke-3/XV-4	4000	30	-	SZ	10	70	25	0,25	0,20	4,0	6,5
6.	Lke-3/XV-5	2000	24	50	SZ	10	70	25	0,25	0,20	3,5	6,5
7.	Lke-3/XV-AI1	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,40	0,20	4,5	6,5
8.	Lke-3/XV-AI2	2000	-	-	SZ	20	70	30	0,45	0,20	4,5	6,5
9.	Lke-3/XV-AI3	5000	30	50	SZ	15	75	20	0,30	0,20	3,5	6,5
10.	Lke-3/XV-AI4	5000	30	50	SZ	15	70	20	0,45	0,20	3,5	6,5
11.	Lke-3/XV-AI5	5000	25	50	SZ	25	60	25	0,50	0,25	3,5	6,5
12.	Lke-3/XV-AI6	30000	-	-	SZ	10	65	20	0,10	0,20	3,5	6,5
13.	Lke-3/XV-Vke	-	-	-	SZ	5	50	50	0,10	-	-	6,0
14.	*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.											

3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/XV-1	10000	20	100	SZ	10	80	20	0,20	0,25	4,0	7,5
3.	Vi-2/XV-2	15000	-	-	SZ	10	80	15	0,20	0,25	4,5	8,0
4.	Vi-2/XV-3	2000	24	-	SZ	10	80	30	0,25	0,25	4,0	6,5
5.	Vi-2/XV-4	2000	24	-	SZ	15	75	30	0,40	0,25	4,5	6,5
6.	Vi-2/XV-5	10000	-	-	SZ	30	50	50	1,00	0,25	4,5	15,0

4. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK)

	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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-AK/XV-1	1000	-	-	SZ	40	40	30	0,40	0,20	3,5	4,5

5. Zöldterületek

	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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5
3.	Kt-ZKk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Hollós út
2.	Mátyás király út, a Hollós út –Fogaskerekű vasút területe közötti szakasza

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, diákotthon, 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, diákotthon, 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 cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

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

Műemlékek:

9564, 9563/2, 9563/1, 9562, 9559/2, 9555, 9554, 9529/4, 9552/3, 9534/8, 9503/8, 9499, 9298

Helyi jelentőségű – fővárosi – természetvédelmi terület:

9327, 10447

Helyi jelentőségű – fővárosi – védett természeti érték és területe:

9417

Helyi – kerületi – védett épületek:

9464, 9559/2, 9557, 9556/1, 9552/3, 10422/1, 10447, 10428/2, 9510, 9514, 9516/2, 9521, 9522, 9524, 10434/2, 10450/1, 10450/2, 10451, 10452, 9461, 9460, 9507, 9505, 9500, 9496/3, 9482, 9479/2, 9476/2, 9454, 9433/5, 9436/4, 9430/2, 9420, 9458/2, 9425, 9132, 9400/2, 9411, 9333/1, 9333/2, 9343, 9322, 9324, 9346, 9347, 9307/2

Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:

95113, 9515, 9520, 9498, 10444/1, 9527, 10473/2, 9501/1, 9451, 9457, 9421/1, 9418/1, 9412, 9409/2, 9410/2, 9352/4, 9364, 9366, 9389/17, 9384, 8262/4, 8262/6, 8262/29, 8262/30, 8262/32, 8260, 8258/4, 8258/5, 8258/6, 8258/7, 8258/9, 8258/10, 8258/11, 8231, 8232, 8233, 8239, 8240, 8243, 8245, 8251/2, 8252, 8253, 8254/1

INDOKLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Svábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) 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 Svábhegy területére vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

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

2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

3-14. § - 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.

15-16. § - hoz

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

17-20. § - hoz

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

21-25. § - hoz

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

26-36. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

37. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

38-53. § - 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.

54-60. § - 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.

61-62. § - hoz

Megállapítja 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

.../2018. (.....) Önkormányzati rendelete

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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának 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 Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út 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 gyeppótló növényzet, 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. *Kioszk:* 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 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 tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

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 rögzítettek 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 gypsintzen 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. Fátelépítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15 %-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzavokban 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 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) 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 többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe

külön megállapodás alapján bevezethetőek. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetőek 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) bekezdések figyelembevételével.

(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 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 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. 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, KÖu-4 jelű övezet 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, KÖu-4 jelű övezetek 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 JOGINTÉZMÉNYEKEL 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 a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (6) 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 építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni.
- (4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:
- az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
 - az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,
 - az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,
 - az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,
 - az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.
- (5) Többszintes, zártosrú 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) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani.
- (7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

15. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

21. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhelyük után egy autóbusz telken belüli elhelyezési kötelezettségét kell biztosítani az alábbi esetekben:
- 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egységnél, és
 - 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén.
- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség 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, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

17. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

23. § (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 (kapubeajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.
- (2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

18. Magánutakra vonatkozó előírások

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

19. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

25. § (1) Építési telek közúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejáratokkal 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 kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

20. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

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

VI. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. A beépítésre vonatkozó általános előírások

27. § (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) hulladék-tartály-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.

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

29. § 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.

30. § 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.

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

32. § 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.

33. § (1) 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.

(2) A Böszörményi úttal határos ingatlanok esetében a közterület felőli homlokzatra nyíló meglévő járműtároló helyiség rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésre változtatható meg.

34. § (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 m lehet.

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

22. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

36. § (1) A zárt sorú beépítésű területeken a garázskapuk 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 telek átlagos 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 telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.

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

a) az adott ingatlanon – 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.

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

39. § Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős 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.

23. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

40. § (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.

24. Melléképtípmények elhelyezése

41. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképtípmények helyezhetők el:

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

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképtípmények 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 építtetnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképtípményként létesíthető.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

25. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

26. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

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

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

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

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

NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Ln)

27. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

44. § Az Ln jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

28. Nagyvárosias, jellemzően zártosrú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) építési övezetei

45. § Az Ln-2 jelű építési övezetek területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

46. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg

- a) az Ln-2/XVI-2, Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4, Ln-2/XVI-5 jelű építési övezetekben a 6000 m²-t,
- b) az Ln-2/XVI-1 jelű építési övezetben a 4000 m²-t.

(2) Az Ln-2/XVI-2, Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4, Ln-2/XVI-5 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetés csak a pincszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető.

(3) Az Ln-2/XVI-3 és Ln-2/XVI-4 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(4) Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

47. § Az Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4 jelű építési övezetekben a Böszörményi út menti telkek előkertjén kerítés nem létesíthető.

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

IX.FEJEZET

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk)

29. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

49. § (1) Az Lk-1 jelű építési övezetekben – az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezet kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után. Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(2) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 5 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el a 21. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

30. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

50. § (1) Az Lk-1 jelű építési övezetekben

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

rendeltetés helyezhető el.

51. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szinterülete nem haladhatja meg

- a) az Lk-1/ XVI-2, Lk-1/ XVI-3 és Lk-1/ XVI-4 jelű építési övezetben a 2000 m²-t,
- c) az Lk-1/ XVI-1 jelű építési övezetben az 1000 m²-t.

52. § Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet* 2. pontja tartalmazza.

X.FEJEZET INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

31. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

53. § (1) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetek területén

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

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetekben lakó rendeltetés az épületek földszintjén nem megengedett.

(3) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/ XVI-2 jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

(4) A Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetben meglévő épületben vendéglátó rendeltetés elhelyezése esetén gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

54. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetben a 2000 m²-t.

55. § A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

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

32. 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 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 kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

33. 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, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

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

(3) Az övezet területén kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

34. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

58. § (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) 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(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.

35. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

59. § (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 kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

XIX. FEJEZET

ZÖLDTERÜLETEK

36. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

60. § (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.

37. Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)

61. § (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.

62. § A Zkp/Kk és Kt-Zkk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

NEGYPEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38. Záró rendelkezések

63. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

„(1h) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2018. június

.....
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/XVI-1	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 ^T)	0,70	11,5	12,5
3.	Ln-2/XVI-2	1000	-	-	Z	30 (60 ^S)	50 (20 ^S)	65	1,60 (3,00 ^S) (+0,20 ^T)	0,70	12,5	16,0
4.	Ln-2/XVI-3	1000	-	-	Z	40 (75 ^S)	30	80	2,40 (4,40 ^S) (+0,30 ^T)	0,70	12,5	17,0
5.	Ln-2/XVI-4	1000	-	-	Z	40 (75 ^S)	15	80	2,40 (4,40 ^S) (+0,30 ^T)	0,70	12,5	17,0
6.	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)
7.	Ln-2/XVI-5	1000	-	-	Z	60	20	100	3,60	4,00	12,5	22,0
8.	^T : Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szinterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.											
9.	^S : Saroktelek esetén alkalmazható érték.											

2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

	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.	Lk-1/XVI-1	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,50	0,50	5,5	7,5
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)
3.	Lk-1/XVI-2	1000	-	-	Z	25	55	65	0,90 (+0,15 ^T)	0,50	11,5	12,5
4.	Lk-1/XVI-3	1000	-	-	Z	30 (50 ^S)	35 (20 ^S)	50 (65 ^S)	1,10 (1,50 ^S)	0,50	3,5	12,5
5.	Lk-1/XVI-4	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 ^T)	0,70	11,5	12,5
10.	^T : Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szinterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.											
11.	^S : Saroktelek esetén alkalmazható érték.											

3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/XVI-1	10000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,50	7,5	10,5
3.	Vi-2/XVI-2	5000	-	-	SZ	40	30	60	1,00	0,50	7,5	12,0
4.	Vi-2/XVI-3	1000	-	-	SZ	40	25	60	2,80	1,00	18,0	22,5

4. Zöldterületek

	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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5
3.	Kt-Zkk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

3. 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 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, diákokotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 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 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, diákokotthon, 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 napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

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

Fővárosi helyi védettségű építmény:

8258/13, 8258/1

Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes:

8248/1, 8248/2, 8248/3, 8248/6, 8248/7, 8248/8, 8248/9, 8248/10, 8248/11, 8248/12, 8248/13, 8248/14, 8248/15, 8248/16, 8248/17, 8248/18, 8248/19, 8248/20, 8248/21, 8248/22, 8248/23

Helyi – kerületi – védett épületek:

8249/3

Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:

8261/1, 8261/ 2, 8261/3, 8261/4, 8261/5, 8261/6, 8261/7, 8261/8, 8261/9, 8261/10, 8261/11, 8261/12, 8261/13, 8261/15, 8261/16, 8261/17, 8261/19, 8261/20, 8261/21, 8261/22, 8261/23, 8261/24, 8261/25, 8261/28, 8261/29, 8262/8, 8262/9, 8262/10, 8262/11, 8262/12, 8262/13, 8262/14, 8262/15, 8262/18, 8262/19, 8262/23, 8262/24, 8262/25, 8262/26, 8262/27, 8262/28

INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi
út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
.../2018. (.....) 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 Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt területre vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

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.

20-26. § - hoz

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

27-41. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

42-43. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

44-55. § - 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.

56-62. § - 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.

63-64. § - hoz

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

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építési Szabályzatok megalkotásáról 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 egyes 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.

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 rendelet 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

Ügyiratszám: **BP/1002/000148-4/2018**
Ügyintéző: Hajnóczy 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. Váczai 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 tervezettel 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.”



Kormány megbízotti Kabinet – Állami főépítész
1056. Budapest, Váci u. 62-64.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 – Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: sersline.kocsii.margit@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

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. Serstiné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

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

Digitálisan aláírta:
Dr. Serstiné Kócsi
Margit
Dátum: 2018.06.12
09:30:16 +02'00'